

**Gemeente Zoersel**  
**Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan**  
**“TC Den Otter”**  
**Toelichtingsnota**  
Dossier ZOE01041



Opdrachtgevend bestuur:  
Gemeentebestuur van Zoersel

**IG=AN**

Juli 2017

Provincie: Antwerpen

Gemeente Zoersel

Opdrachtgever: Gemeentebestuur van Zoersel  
Handelslei 167  
2980 Zoersel  
Tel. : 03/298.00.00

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

Dossiergegevens: Projectnummer ZOE01041  
Samengesteld volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke  
Ordering d.d. 27.03.2009

Opgemaakt: 22.03.2016  
Aangepast:

- 20.05.2016: aan opmerkingen gemeente d.d. 19.05.2016
- 29.09.2016: aan adviezen plenaire vergadering en MER-screening

E. Symens  
ruimtelijk planner

# Inhoud

<b>1. Inleiding</b> .....	<b>6</b>
1.1. Situering van de opdracht .....	6
1.2. Leeswijzer .....	6
<b>2. Situering</b> .....	<b>7</b>
2.1. Situering op macroniveau .....	7
2.2. Situering op mesoniveau.....	8
<b>3. Beleidskader</b> .....	<b>9</b>
3.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk.....	9
3.2. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) .....	9
3.3. Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en de agrarische structuur .....	9
3.4. Ruimtelijk Structuurplan van de Provincie Antwerpen (RSPA).....	11
3.5. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Zoersel .....	12
3.5.1. Ruimtelijke concepten .....	12
3.5.2. Ontwikkelingsperspectieven voor deelruimte 'N12 & Sint Antonius' .....	13
<b>4. Bestaande juridische toestand</b> .....	<b>14</b>
4.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk.....	14
4.2. Synthesetabel bestaande juridische toestand .....	14
4.2.1. Gewestplan Turnhout (KB 30.09.1977).....	15
4.2.2. Sectoraal BPA voor zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten – Deel-BPA 4: T.C. Den Otter .....	16
4.2.3. Erfgoed .....	17
4.2.4. Atlas der waterlopen .....	17
4.2.5. Centraal Archeologisch Inventaris (CAI) .....	18
4.2.6. Stedenbouwkundige vergunningen .....	18
4.2.7. Atlas der Buurtwegen .....	19
4.2.8. Eigendomsstructuur.....	20
<b>5. Bestaande ruimtelijke context</b> .....	<b>21</b>
5.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk.....	21
5.2. Bestaande structuur.....	21
<b>6. Visie en Inrichtingsprincipes</b> .....	<b>28</b>
6.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk.....	28
6.2. Visie .....	28
6.3. Verenigbaar met het GRS .....	28
6.4. Inrichtingsprincipes .....	29
<b>7. Lijst met voorschriften die strijdig zijn en opgeheven worden</b> .....	<b>30</b>
7.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk.....	30
7.2. Op te heffen voorschriften .....	30
<b>8. Ruimtebalans</b> .....	<b>31</b>
8.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk.....	31
8.2. Ruimteboekhouding.....	31
<b>9. Watertoets</b> .....	<b>32</b>
9.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk.....	32

<b>9.2. Resultaten watertoets .....</b>	<b>32</b>
9.2.1. Overstromingsgevoelige gebieden .....	32
9.2.2. Infiltratiegevoelige gebieden.....	33
9.2.3. Grondwaterstromingsgevoeligheid.....	33
9.2.4. Zonering .....	34
<b>9.3. Conclusie .....</b>	<b>34</b>
<b>10. Register van percelen met mogelijk planbaten, planschade of bestemmingswijzigingscompensatie .....</b>	<b>35</b>
10.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk.....	35
10.2. Grafisch register van percelen met mogelijk planbaten, planschade of bestemmingswijzigingscompensatie .....	35
<b>11. Onderzoek naar de plan-MER-plicht .....</b>	<b>36</b>
11.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk.....	36
11.2. Plan-MER-plicht van rechtswege?.....	36
11.2.1. Toetsing aan drie voorwaarden .....	36
11.2.2. Conclusie.....	37
11.3. Uittreksel grafisch plan.....	38
11.4. Beschrijving van de alternatieven .....	38
11.4.1. Redelijke alternatieven .....	38
11.4.2. Nulalternatief .....	39
11.5. Screening van de milieueffecten per discipline .....	39
11.5.1. Effecten inzake bodem.....	40
11.5.2. Effecten inzake water .....	40
11.5.3. Effecten inzake verkeer en mobiliteit.....	41
11.5.4. Effecten inzake geluid .....	42
11.5.5. Effecten inzake licht.....	42
11.5.6. Effecten inzake luchtkwaliteit .....	43
11.5.7. Effecten inzake biodiversiteit, fauna en flora.....	44
11.5.8. Effecten inzake onroerend erfgoed .....	45
11.5.9. Effecten inzake ruimtelijke ordening.....	45
11.5.10. Effecten inzake energie- en grondstoffenvoorraad .....	45
11.5.11. Effecten inzake gezondheid en veiligheid van de mens .....	46
11.6. Effecten door de samenhang tussen de disciplines of door interactie met de omgeving .....	46
11.6.1. Cumulatieve effecten.....	46
11.6.2. Beoordeling van grensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten.....	47
11.6.3. Conclusie.....	47
<b>12. Verzoek tot raadpleging .....</b>	<b>48</b>
12.1. Inleiding.....	48
12.2. Adviezen.....	48
12.2.1. Provincie Antwerpen.....	48
12.2.2. Sport. Vlaanderen.....	49
12.2.3. Agentschap Natuur en Bos .....	49
12.2.4. Ruimte Vlaanderen.....	49
12.2.5. Onroerend erfgoed .....	49
12.2.6. Agentschap wonen Vlaanderen .....	49
12.2.7. Departement Mobiliteit en Openbare werken.....	49
12.2.8. De Lijn – Antwerpen .....	49
12.2.9. Vlaamse Milieu Maatschappij.....	49
<b>13. Bijlagen.....</b>	<b>50</b>
13.1. Bijlage 1: Voorschriften “Sectoraal BPA zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie-, en jeugdactiviteiten – Deel-BPA 4: T.C. Den Otter.....	50

## Figurenlijst

Figuur 1: situering op macroniveau .....	7
Figuur 2: situering op meso-niveau .....	8
Figuur 3: herbevestigde agrarische gebieden en uitvoeringsprogramma .....	10
Figuur 4: Natuurverbindingen .....	11
Figuur 5: Secundaire wegen.....	11
Figuur 6: open ruimte .....	12
Figuur 7: Sport- en recreatiemogelijkheden .....	12
Figuur 8: Bovenlokale groenstructuur .....	13
Figuur 9: uittreksel gewestplan.....	15
Figuur 10: Deel-BPA 4: T.C. Den Otter .....	16
Figuur 11: Atlas der waterlopen .....	17
Figuur 12: Atlas der waterlopen .....	17
Figuur 13: Centraal Archeologisch Inventaris .....	18
Figuur 14: Atlas der buurtwegen .....	19
Figuur 15: Eigendomsstructuur .....	20
Figuur 16: Luchtfoto.....	21
Figuur 17: Ruimtelijke structuur.....	22
Figuur 18: Ontsluitingsstructuur .....	23
Figuur 19: inrichtingsschets.....	29
Figuur 20: overstromingsgevoelige gebieden .....	32
Figuur 21: infiltratiegevoelige gebieden.....	33
Figuur 22: grondwaterstromingsgevoeligheid .....	33
Figuur 23: Zoneringsplan riolering.....	34
Figuur 24: bestemmingsplan RUP 'T.C. Den Otter' .....	38
Figuur 25: bodemkaart .....	40
Figuur 26 geluidsbelastingkaart wegverkeer (Lden) .....	42
Figuur 27: jaargemiddelde PM10 .....	43
Figuur 28: jaargemiddelde NO2 .....	43
Figuur 29: biologische waarderingskaart.....	44

## Tabellenlijst

Tabel 1: synthese bestaande juridische toestand .....	14
Tabel 2: Stedenbouwkundige vergunningen .....	18
Tabel 3: Eigendomsstructuur.....	20
Tabel 4: op te heffen voorschriften .....	30
Tabel 5: ruimteboekhouding .....	31

# 1. Inleiding

## 1.1. Situering van de opdracht

IGEAN Dienstverlening werd door het College van Burgemeester en Schepenen van Zoersel in zitting van 22.06.2015 aangesteld als ontwerper van het RUP 'T.C. Den Otter'. Het RUP heeft als doel twee tot vier nieuwe tennisvelden en een grotere parking mogelijk te maken naast de huidige tennisvelden van T.C. Den Otter om voldoende tennisinfrastructuur te voorzien voor het sterk toegenomen ledenaantal.

## 1.2. Leeswijzer

Het dossier bevat:

- een tekstbundel met de memorie van toelichting;
- een tekstbundel met stedenbouwkundige voorschriften;
- een grafisch plan met de bestaande en juridische toestand;
- een grafisch plan met de weergave van de verschillende bestemmingen.

### Inhoud van de memorie van toelichting

Na dit eerste inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plangebied gesitueerd in de ruimere context. In hoofdstuk 3 worden de relevante beleidsplannen toegelicht. Deze vormen immers het kader waarbinnen dit RUP moet worden opgemaakt. Daarna wordt in hoofdstuk 4 een overzicht van de bestaande ruimtelijke en sectorale wet- en regelgeving, die van toepassing is bij de uitwerking van dit RUP, gegeven. Daarna wordt in hoofdstuk 5 de bestaande ruimtelijke context beschreven. In hoofdstuk 6 wordt een visie gevormd en worden de inrichtingsprincipes uitgewerkt, wat resulteert in een gewenste ruimtelijke structuur. Zoals in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaald, moet een opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en opgeheven worden eveneens deel uitmaken van het dossier. Deze lijst is te vinden in hoofdstuk 7. In het 8<sup>de</sup> hoofdstuk komt de ruimtebalans aan bod. In het 9<sup>e</sup> hoofdstuk wordt de watertoets gemaakt. Hierin wordt nagegaan of het voorliggende plan (en de realisatie ervan) geen schadelijke effecten heeft op de waterhuishouding in het gebied. Eventuele maatregelen komen hier eveneens aan bod. Het 10<sup>e</sup> hoofdstuk bevat een register van percelen waarop een bestemmingswijziging werd doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planbatenheffing, een planschadevergoeding of een bestemmingswijzigingscompensatie. Het 11<sup>e</sup> hoofdstuk bevat het onderzoek naar milieueffecten ten gevolge van het RUP.



## 2. Situering

### 2.1. Situering op macroniveau

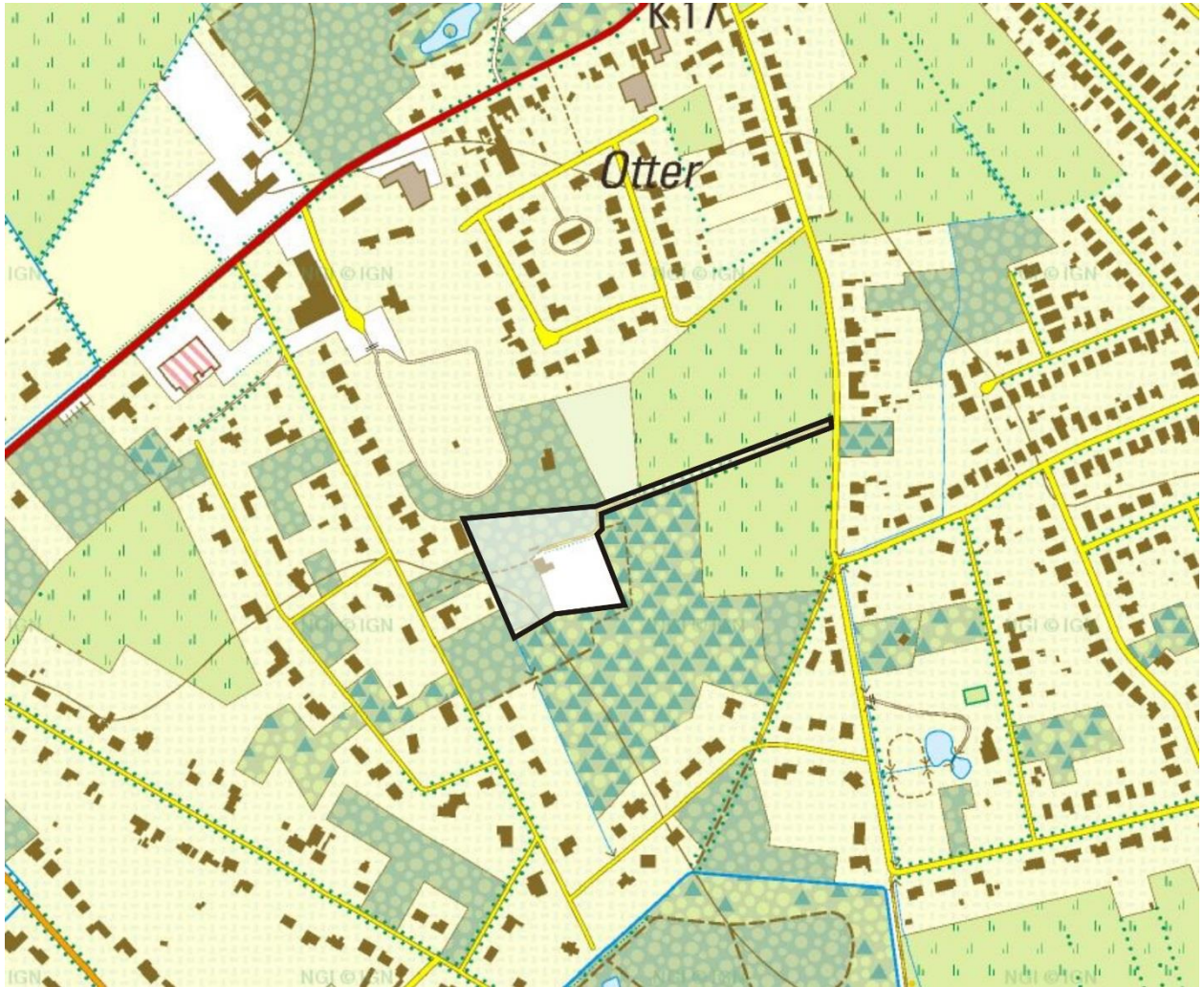


Figuur 1: situering op macroniveau

Het RUP "T.C. Den Otter" situeert zich ten zuiden van de kern van Sint-Antonius, op geringe afstand van de Kapellei (N12). De terreinen van de betreffende tennisclub zijn volledig omgeven door een klein bosgebied dat omringd wordt door weiland en woongebied. Ten oosten van het RUP bevindt zich de bloemenwijk, een verkaveling met ruime, alleenstaande woningen. Ten westen van het RUP vinden we een structuur van alleenstaande woningen op ruime percelen langs smalle, doch doorgaande, straten terug. Ten noorden bevindt zich een psychiatrisch ziekenhuis en woonzorgcentrum.



## 2.2. Situering op mesoniveau



Figuur 2: situering op meso-niveau

Het plangebied van dit RUP is gelegen langs de Liersebaan. Om de tennisclub te bereiken is het noodzakelijk een smalle weg tussen de akkers te nemen. Het RUP wordt in het noorden en westen begrensd door een, relatief jong, loofbos met voornamelijk beuken. Achter deze boszone bevinden zich de achtertuinen van de woningen langs de Dennenlaan. De bossen langs de zuid- en oostzijde bestaan vooral uit naaldbout en zijn ouder dan de loofbossen.



## **3. Beleidskader**

### **3.1. 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.

### **3.2. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)**

#### **Het buitengebied**

De gemeenten 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.

#### **Tegengaan van versnippering buitengebied**

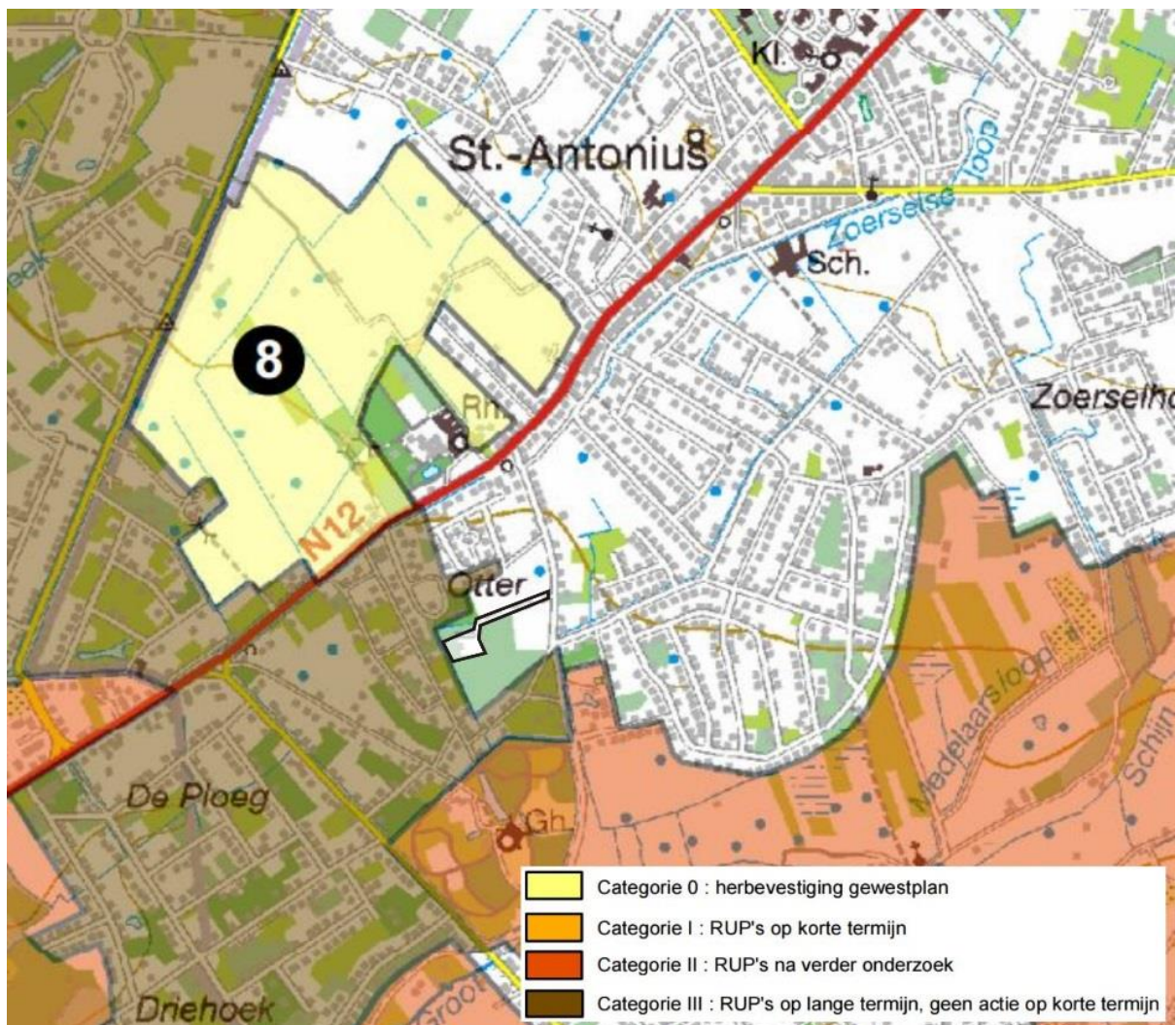
Om het buitengebied te vrijwaren voor de structuurbepalende functies moet de versnippering van het buitengebied en de verbrokkeling van haar structuur door bebouwing en infrastructuren tegengegaan worden. Door gerichte structuurondersteunende maatregelen, zowel naar natuur, bos en landbouw als naar de woon- en werkfunctie toe, moet de eigenheid van het buitengebied gevrijwaard worden.

### **3.3. Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en de 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



Figuur 3: herbevestigde agrarische gebieden en uitvoeringsprogramma

Het plangebied van het RUP "T.C. Den Otter" grenst aan gebied dat behoort tot categorie III, waarbij op korte termijn geen actie ondernomen zal worden.

### 3.4. Ruimtelijk Structuurplan van de Provincie Antwerpen (RSPA)

Zoersel behoort tot de hoofdruimte Antwerpse fragmenten, het deel van de provincie dat binnen de Vlaamse Ruit ligt. Binnen de Antwerpse fragmenten worden zeven deelruimten onderscheiden. De gemeente Zoersel behoort tot het bebouwd perifeer landschap.

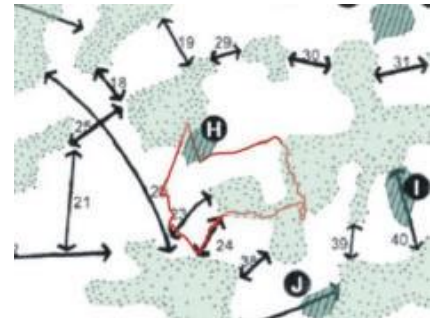
#### Toeristisch recreatieve structuur

Zoersel behoort niet tot een toeristisch-recreatief netwerk en ook niet tot een gebied van primair toeristisch belang. Op grondgebied van de gemeente zijn noch toeristisch-recreatieve knooppunten, noch specifieke verblijfsknooppunten geselecteerd.

Wel is het gebied tussen Zoersel – Massenhoven – Grobbendonk geselecteerd als toeristisch-recreatief aandachtsgebied. Deze zijn buiten de toeristisch-recreatieve netwerken gelegen en hebben een natuurlijke of landschappelijke waardevolle structuur. Zij kennen een toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht maar de provincie benadrukt de beperkte ruimtelijke draagkracht. In tegenstelling tot de overige delen van het buitengebied moet in aandachtsgebieden met extra zorg worden gezocht naar de invulling van bijkomende toeristische infrastructuur. In de gebieden kunnen geen hoogdynamische recreatieve activiteiten ontwikkeld worden.

#### Natuurverbindingen en bovenlokale ecologische infrastructuur

Natuurverbinding 23, de Schijnvallei, bevindt zich in ten zuiden van het plangebied en vormt een verbinding tussen het Vrieselhof en het Zoerselbos.



Figuur 4: Natuurverbindingen

#### Selectie van secundaire wegen

Tussen Antwerpen en Turnhout is de N12 (en N112) geselecteerd als secundaire wegen type III als belangrijke fiets- en openbaar vervoeras met een lokale en bovenlokale verbindingfunctie.



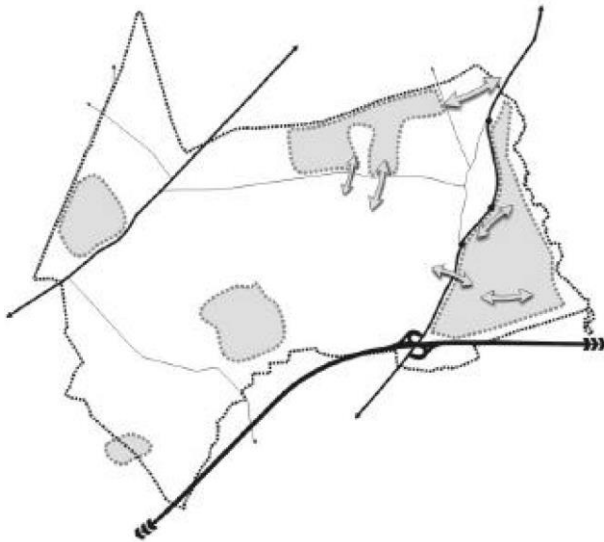
Figuur 5: Secundaire wegen

### 3.5. 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.

#### 3.5.1. Ruimtelijke concepten

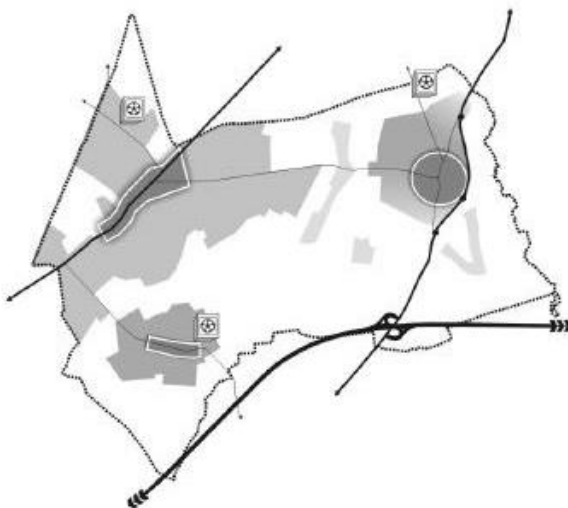
##### Ruimtelijke concepten voor het gewenste landschap



Figuur 6: open ruimte

De agrarische gebieden in de gemeente hebben een sterk visueel open karakter. Dit wordt ervaren als een kwaliteit en dient dan ook maximaal behouden en waar mogelijk versterkt te worden. Verdere aantasting van deze open ruimte door bebouwing moet tegengegaan worden. Veel van deze gebieden zijn nog van belang als onderdeel van de agrarische structuur. Voor de gemeente is het belangrijk dat de bestaande open ruimtecorridors worden behouden, landschappelijk beter ingericht en aan elkaar gelinkt om het oorspronkelijk open karakter van bepaalde deelgebieden in de gemeente te vrijwaren. Het behoud van de open ruimte-corridors kan worden vastgelegd, samen met andere landschappelijke maatregelen in een landschapsplan.

##### Ruimtelijk concept voor de gewenste toeristisch-recreatieve structuur



Figuur 7: Sport- en recreatiemogelijkheden

St.-Antonius, Zoersel en Halle moeten verder ontwikkeld worden als concentratiepunten van lokale recreatieve infrastructuur. Het is de bedoeling deze infrastructuur te verweven in of in de nabijheid van de kernen indien mogelijk. Hierbij moet er rekening gehouden worden met de inpasbaarheid van de terreinen en de eventuele overlast naar de woonomgeving van de activiteit (sociale draagkracht). Er wordt gestreefd naar een evenwichtige spreiding over de drie deelgemeenten.



### 3.5.2. Ontwikkelingsperspectieven voor deelruimte ‘N12 & Sint Antonius’

#### Behoud en versterking van bovenlokale groenstructuur



Figuur 8: Bovenlokale groenstructuur

Het Molenbos, de open ruimte rond RVT Joostens en het kasteeldomein Halhof vormen belangrijke groenfragmenten die deel uitmaken van een bovenlokale groenstructuur. Waar mogelijk dienen deze fragmenten op zich versterkt te worden en de samenhang tussen deze gebieden bevorderd. Dit kan ondermeer door voor een groene dooradering van het woonparkgebied te zorgen. Dit wil zeggen maatregelen opleggen voor het behoud van groene elementen in het woonpark (streekeigen beplanting, behoud van nog onbebouwde ruimtes, zoveel mogelijk ontbossing vermijden).

#### Ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde sport en recreatie

De tennisterreinen van tennisclub Den Otter zijn gelegen in een woonuitbreidingsgebied en worden omgeven door bestaande bebouwing. Bovendien zal een deel van het gebied op korte termijn aangesneden worden voor sociale woningen en kavels. In het kader van de verweving van functies kunnen deze terreinen behouden blijven en eventueel uitbreiden, mits de sociale draagkracht van de omgeving niet overschreden wordt.

## 4. Bestaande juridische toestand

### 4.1. 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.

### 4.2. Synthesetabel bestaande juridische toestand

Tabel 1: synthese bestaande juridische toestand

Plan	Kenmerken
Gewestplan	Gewestplan Turnhout (KB 30.09.1977)
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Algemene plannen van aanleg	geen
Bijzondere plannen van aanleg	Sectoraal BPA voor zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten Deel-BPA nr. 4: TC Den Otter (14.03.2005)
Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen	-
Verkavelingsvergunningen	-
Gewestelijke rooilijnplannen	-
Provinciale rooilijnplannen	-
Gemeentelijke rooilijnplannen	-
Stedenbouwkundige vergunningen	Zie 4.2.6
Atlas der buurt- en voetwegen	Zie 4.2.7
Habitatrichtlijngebieden	geen
Vogelrichtlijngebieden	geen
VEN-gebieden (natuurdecreet)	geen
Erfdienstbaarheden	-
Ruilverkavelingen	geen
Gebieden met recht van voorkoop	geen
Erfgoedlandschappen (Landschapsatlas)	geen
Beschermde monumenten	geen
Beschermde landschappen	geen
Beschermde stads- en dorpsgezichten	geen
Atlas der waterlopen	Zie 4.2.4
Beschermingszones grondwaterwinningen	geen
Milieuvergunningen	
Erkende natuurreservaten	geen
Centrale Archeologische Inventaris	Zie 4.2.5

#### 4.2.1. Gewestplan Turnhout (KB 30.09.1977)



Figuur 9: uittreksel gewestplan  
bron: Geopunt, eigen bewerking

Het plangebied is volledig gelegen in woonuitbreidingsgebied. Ten noorden en westen wordt het begrensd door woonpark.

#### 4.2.2. Sectoraal BPA voor zonevremde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten – Deel-BPA 4: T.C. Den Otter

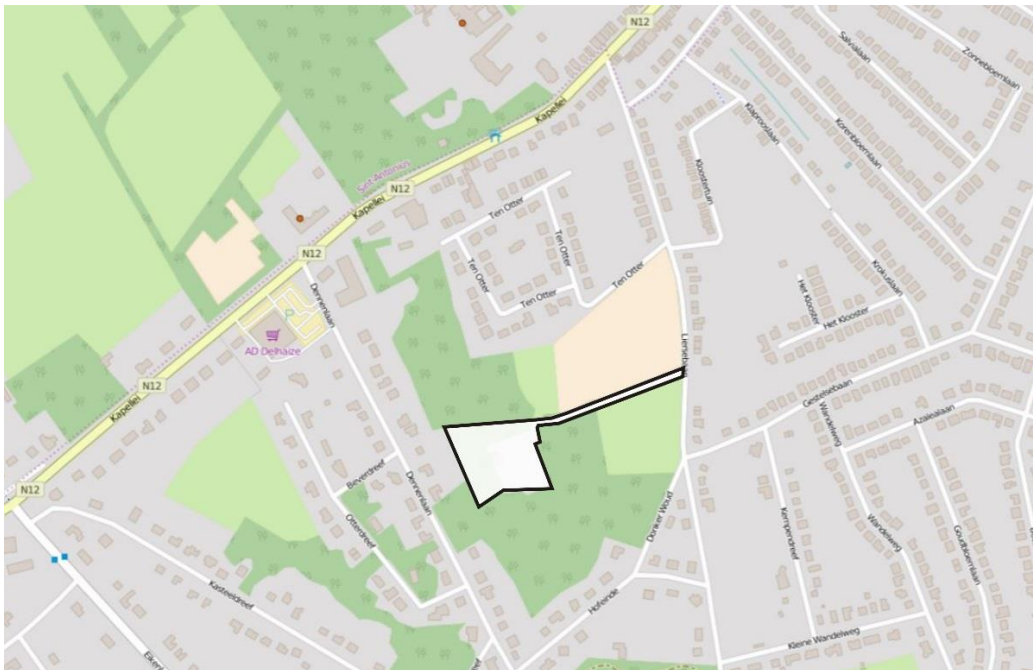


Figuur 10: Deel-BPA 4: T.C. Den Otter

In maart 2005 werd het Sectoraal BPA zonevremde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten goedgekeurd. Dit BPA had tot doel alle (gewenste) zonevremde recreatieterreinen rechtszekerheid te bieden. Deel-BPA 4: T.C. Den Otter was hier één van. Het BPA bestaat uit een zone voor openbare wegenis, een zone voor parking, een zone voor openluchtterreinen en een zone voor bebouwing in functie van dagrecreatie. Rondom bovengenoemde zones werd een bufferzone ingepland om de impact op de omgeving zo klein mogelijk te houden.



### 4.2.3. Erfgoed



Figuur 11: Atlas der waterlopen

Bron: Provincie Antwerpen, eigen bewerking

Binnen het projectgebied, of in de directe omgeving, bevindt zich geen beschermd onroerend erfgoed of geïnventariseerd landschappelijk erfgoed. Ten noorden van het projectgebied bevinden zich wel 2 bouwkundige relictten, Hoeve Jeanne en ZNA Joostens.

### 4.2.4. Atlas der waterlopen

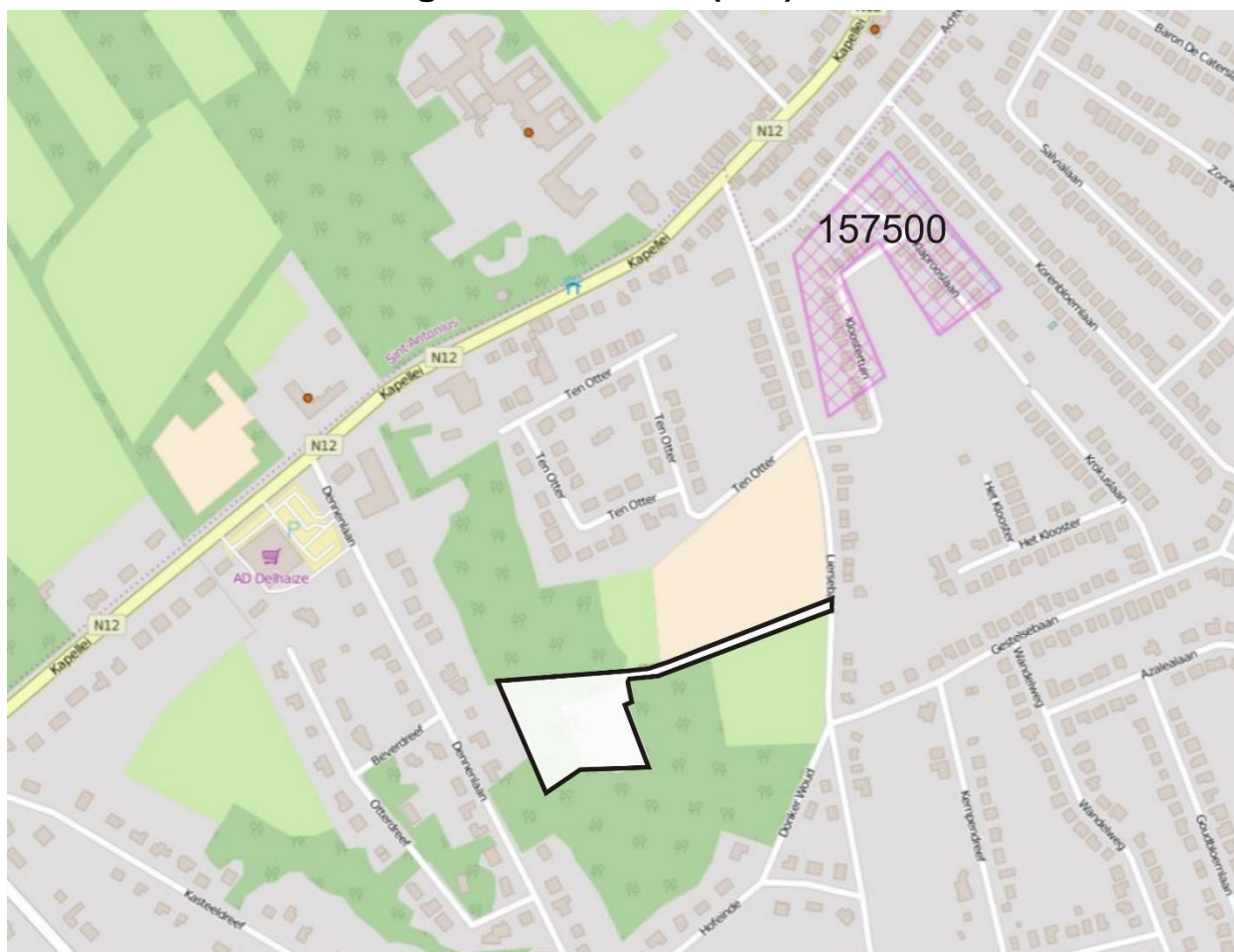


Figuur 12: Atlas der waterlopen

Bron: Provincie Antwerpen, eigen bewerking

Ten westen van het projectgebied loopt een niet geklasseerde waterloop (geel), ten oosten bevindt zich de Gestelse Loop, een waterloop van categorie II (blauw).

## 4.2.5. Centraal Archeologisch Inventaris (CAI)



Figuur 13: Centraal Archeologisch Inventaris

Bron: Provincie Antwerpen, eigen bewerking

In de omgeving van het plangebied bevindt zich één zone die is opgenomen in het Centraal Archeologisch Inventaris. Het gaat hier om 'Het Klooster' met dossiernummer 157500. Binnen deze zone zijn middeleeuwse greppels teruggevonden als ook greppels, paalsporen en kuilen uit de Nieuwe tijd.

## 4.2.6. Stedenbouwkundige vergunningen

De eerste vergunning die is afgeleverd voor het plangebied dateert van 2006. Toen werd een vergunning verleend voor de uitbreiding en regularisatie van het clublokaal. In 2011 werd een tweede vergunning afgeleverd voor het plaatsen van 6 lichtpalen rondom de tennisvelden.

Tabel 2: Stedenbouwkundige vergunningen

Datum	Dossiernummer	Omschrijving
03.07.2006	2006135	Uitbreiding en regularisatie clublokaal
19.12.2011	2011208	Plaatsing lichtpalen rond tennisvelden

#### 4.2.7. Atlas der Buurtwegen

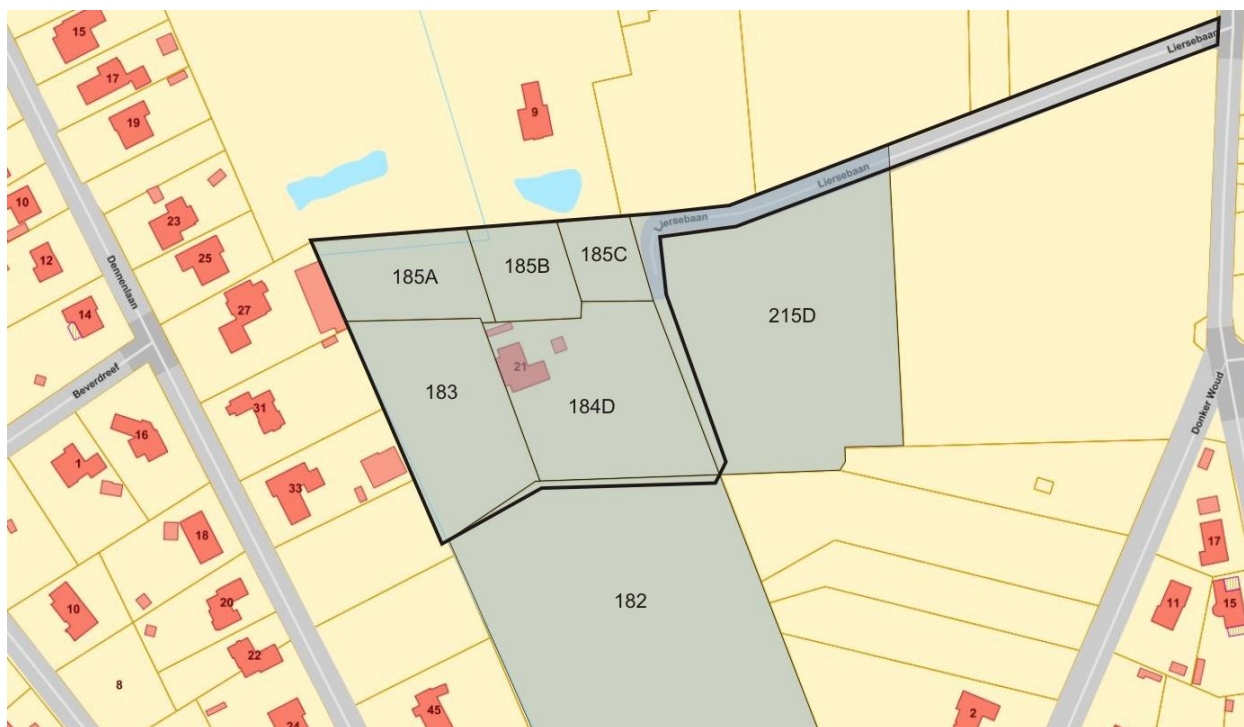


Figuur 14: Atlas der buurtwegen

Binnen het plangebied komen geen buurtwegen voor. Ten oosten bevinden zich wel de buurtwegen 12 en 13. De realisatie van het RUP gaat niet gepaard met het de erkenning en/of opening, afschaffing, wijziging en verlegging van buurtwegen in de zin van respectievelijk hoofdstuk I en III van de 'Wet op de Buurtwegen' daterende van 10 april 1841.



## 4.2.8. Eigendomsstructuur



Figuur 15: Eigendomsstructuur

Bron: Geopunt, eigen bewerking

Tabel 3: Eigendomsstructuur

Perceelnummer	Oppervlakte	Eigenaar
11017_A_0182__000_00	17.745m <sup>2</sup>	OCMW Antwerpen
11017_A_0183__000_00	3.540m <sup>2</sup>	OCMW Zoersel
11017_A_0184_D_000_00	4.365m <sup>2</sup>	Kerkfabriek parochie Sint-Guibertus Schilde
11017_A_0185_A_000_00	2.110m <sup>2</sup>	OCMW Zoersel
11017_A_0185_B_000_00	1.510m <sup>2</sup>	OCMW Zoersel
11017_A_0185_C_000_00	1.000m <sup>2</sup>	OCMW Zoersel
11017_A_0215_D_000_00	12.290m <sup>2</sup>	OCMW Zoersel



## 5. Bestaande ruimtelijke context

### 5.1. 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.

### 5.2. Bestaande structuur



Figuur 16: Luchtfoto

## Ruimtelijke structuur



Figuur 17: Ruimtelijke structuur

Het plangebied van dit RUP bestaat uit de infrastructuur van tennisclub 'Den Otter'. De toegang tot het terrein loopt via een publieke geasfalteerde weg tussen de weilanden die enkel gebruikt wordt voor de ontsluiting van de club. Aansluitend op de toegangsweg bevindt zich een parking (uitgevoerd in halfverharding) met ruimte voor een 30 tal wagens. Naast de parking bevinden zich 4 tennisvelden en een multifunctionele open ruimte die voornamelijk als terras wordt gebruikt bij mooi weer. aan de westzijde van deze open ruimte bevindt zich nog een tennisveld en een cafetaria.

De volledige tennisclub wordt omgeven door bebost gebied. Ten noorden en westen is dit voornamelijk jong loofhout. Ten zuiden en oosten een bos van oudere naaldbomen.

## Verkeers- en ontsluitingsstructuur



Figuur 18: Ontsluitingsstructuur

De ontsluiting van het projectgebied gebeurt langs de Liersebaan, een lokale weg die ten noorden van de site aantakt op de N12, een secundaire weg type III die de voornaamste ontsluiting van Sint-Antonius voor zijn rekening neemt. Langs de Liersebaan bevinden zich nog enkele zijstraten die voor de ontsluiting van het woongebied zorgen. Deze wegen hebben een zuiver lokale functie en zijn niet ingericht voor doorgaand verkeer.



## Fotoreportage



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4





Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10





Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16





Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21

## 6. Visie en Inrichtingsprincipes

### 6.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

In dit hoofdstuk wordt de visie toegelicht, de verenigbaarheid met het gemeentelijk structuurplan besproken en de inrichtingsprincipes van het RUP gemotiveerd.

### 6.2. Visie

In 2005 werd voor de zonevreemde tennisclub 'Den Otter' een BPA opgemaakt om het plangebied juridisch te herbestemmen. Binnen dit BPA werd rekening gehouden met het ledenaantal en de impact die de club heeft op de directe omgeving. In die periode had de club 400 tot 450 leden en volstonden de 5 bestaande tennisterreinen. Sinds 2010 is het ledenaantal echter sterk toegenomen (tot meer dan 600 in 2015) en is de club genoodzaakt een ledenstop door te voeren. Momenteel is er een wachtlijst van meer dan 75 personen die zich graag zouden willen inschrijven bij de club.

Gezien de sterke groei van de club, de investeringen in jeugdwerking en tennisopleidingen en de verschillende competities die de club organiseert, is een uitbreiding met 2 tot 4 extra terreinen en een grotere parking gewenst. Hierbij is het belangrijk voldoende buffering te voorzien tussen de tennisclub en de woningen langs de Dennenlaan.

### 6.3. Verenigbaar met het GRS

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan stelt dat de kernen (Zoersel, Sint-Antonius en Halle) verder moeten ontwikkeld worden als concentratiepunten van lokale recreatieve infrastructuur.

Het GRS zegt het volgende over T.C. Den Otter *“De tennisterreinen van tennisclub Den Otter zijn gelegen in een woonuitbreidingsgebied en worden omgeven door bestaande bebouwing. Bovendien zal een deel van het gebied op korte termijn aangesneden worden voor sociale woningen en kavels. In het kader van de verweving van functies kunnen deze terreinen behouden blijven en eventueel uitbreiden, mits de sociale draagkracht van de omgeving niet overschreden wordt.”*

Een uitbreiding van het aantal tennisvelden is verenigbaar met het GRS al moet rekening gehouden worden met de sociale en ruimtelijke draagkracht van de omgeving.



## 6.4. Inrichtingsprincipes

Bij de inplanning van de nieuwe terreinen wordt geopteerd deze aan de westzijde van de club in te richten. Hierdoor wordt de versnippering van de open ruimte vermeden, wordt het oude naaldbos gespaard en moet enkel een beperkte oppervlakte jong loofbos verdwijnen. Bos dat verdwijnt zal, bij het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning steeds, conform de geldende regelgeving, gecompenseerd moeten worden. Om de impact op de woningen langs de Dennenlaan zoveel mogelijk te beperken wordt een groen talud aangelegd langs de westzijde van het projectgebied die als geluidsabsorberende wand moet fungeren. De nieuwe parking zal bestaan uit de huidige parking en bosstrook ten noorden van de oorspronkelijke parking. Om het verlies aan natuur te beperken wordt de parking groen ingericht. Dit houdt in dat er gebruik gemaakt wordt van waterdoorlatende verhardingen en voldoende ruimte gevrijwaard wordt voor beplanting. De beplanting moet inheems zijn en de biodiversiteit van het gebied versterken.



Figuur 19: inrichtingsschets

Bron: Landmeter Luc de Rop

## 7. Lijst met voorschriften die strijdig zijn en opgeheven worden

### 7.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

In dit hoofdstuk wordt een lijst van voorschriften die strijdig zijn met het bestemmingsplan van het RUP en derhalve opgeheven worden, weergegeven.

### 7.2. Op te heffen voorschriften

Tabel 4: op te heffen voorschriften

Verordenend plan	Voorschrift
Voorschriften van het gewestplan Turnhout (KB 30.09.1977)	1.1. De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.
Sectoraal BPA voor zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten – Deel-BPA 4: T.C. Den Otter	Het BPA vervalt binnen het plangebied. De geldende voorschriften worden door de voorschriften van voorliggend RUP vervangen. (Zie bijlage)

## 8. Ruimtebalans

### 8.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

In functie van de beleidsmatige opvolging van het RSV door het Vlaams gewest wordt een ruimteboekhouding bijgehouden.

Dit betekent dat voor dit ruimtelijk uitvoeringsplan moet nagegaan worden in welke mate bepaalde bestemmingen werden omgezet naar andere bestemmingen. Dit gebeurt aan de hand van de oppervlaktes van de verschillende bestemmingszones, afgerond tot op 10 m<sup>2</sup>.

### 8.2. Ruimteboekhouding

Tabel 5: ruimteboekhouding

<b>Huidige bestemmingen Gewestplan</b>	<b>Oppervlakte (m<sup>2</sup>)</b>
Woonuitbreidingsgebied	7.113
<b>Huidige bestemmingen BPA</b>	<b>Oppervlakte (m<sup>2</sup>)</b>
Zone voor openbare wegenis	1.855
Zone voor bebouwing in functie van dagrecreatie	513
Zone voor buffer	1.184
Zone voor openluchtterreinen	4.315
Zone voor parking	624
<b>Totaal</b>	<b>15.604</b>

<b>Nieuwe bestemming RUP</b>	<b>Oppervlakte (m<sup>2</sup>)</b>
Zone voor openbare wegenis	1.854
Zone voor bebouwing in functie van dagrecreatie	1.185
Zone voor buffer	3.030
Zone voor openluchtterreinen	6.195
Zone voor parking	3.340
<b>Totaal</b>	<b>15.604</b>

bron: eigen verwerking

## 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 20: overstromingsgevoelige gebieden

Het plangebied van dit RUP is volledig gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. In de omgeving zijn ook verschillende effectief overstromingsgevoelige zones.



### 9.2.2. Infiltratiegevoelige gebieden



Figuur 21: infiltratiegevoelige gebieden

Het plangebied is niet gelegen in infiltratiegevoelig gebied.

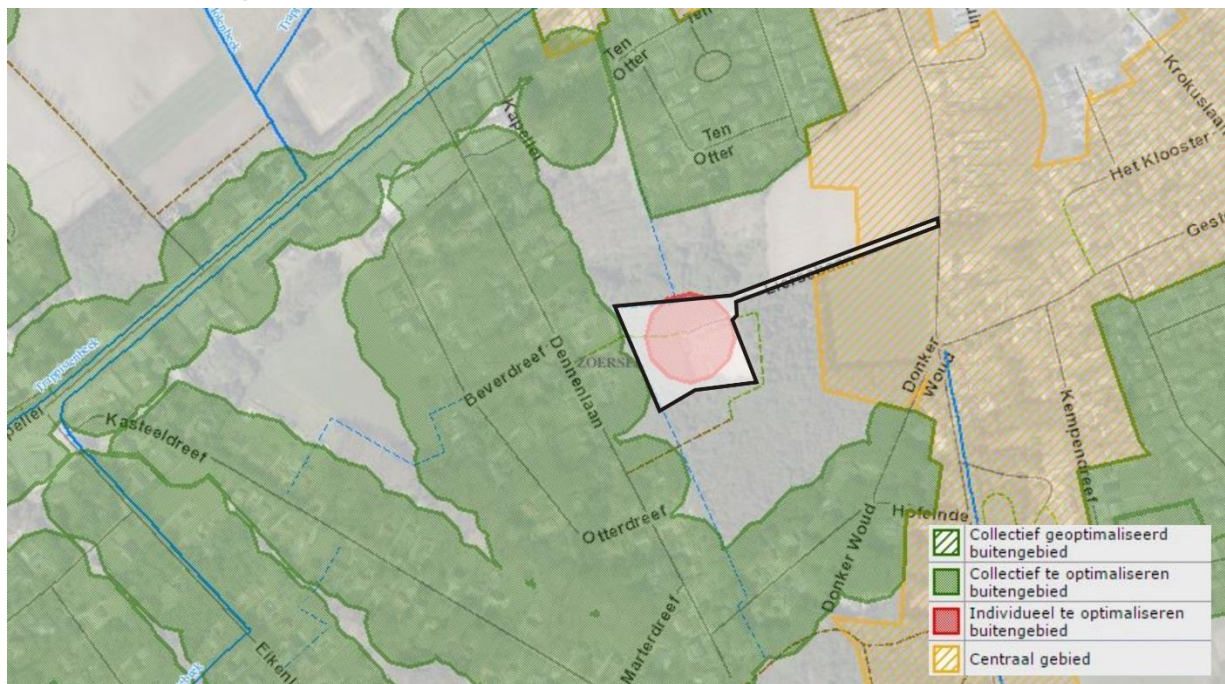
### 9.2.3. Grondwaterstromingsgevoeligheid



Figuur 22: grondwaterstromingsgevoeligheid

De gronden binnen het plangebied zijn zeer gevoelig voor grondwaterstroming.

## 9.2.4. Zonering



Figuur 23: Zoneringsplan riolering

Het RUP is gelegen in een zone van 'Individueel te optimaliseren buitengebied'. Dit houdt in dat er geen aansluiting op een openbare waterzuiveringsinstallatie aanwezig is en deze er op korte termijn ook niet zal komen. Hierdoor is het verplicht het afvalwater te zuiveren aan de hand van een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA).

## 9.3. Conclusie

Vermits het plangebied volledig in mogelijk overstromingsgevoelig gebied ligt en de bodem zeer gevoelig is voor grondwaterstromingen is het aangewezen geen ondergrondse constructies toe te laten en bijkomende verharde oppervlakten tot een minimum te beperken. Bij de aanleg van de parking zal optimaal gebruik gemaakt worden van waterdoorlatende materialen en voldoende groen om de waterhuishouding niet te verstoren. De tennisvelden worden uitgevoerd in waterdoorlatende gravel. Hierdoor is de impact van de nieuwe tennisvelden op de waterhuishouding te verwaarlozen.

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. Register van percelen met mogelijk planbaten, planschade of bestemmingswijzigingscompensatie**

### **10.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk**

In artikel 2.2.2, §1, eerste lid, 7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is de verplichting opgenomen om in ruimtelijke uitvoeringsplannen een register op te nemen van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten, kapitaalschadecompensatie of gebruikerscompensatie. Dit hoofdstuk bevat het register van percelen waarop door de bestemmingswijzigingen van voorliggend RUP mogelijk een dergelijke regeling van toepassing is.

### **10.2. Grafisch register van percelen met mogelijk planbaten, planschade of bestemmingswijzigingscompensatie**

Binnen het plangebied van dit RUP liggen geen percelen waarop mogelijk een planschade- of planbatenvergoeding van toepassing is.



# 11. Onderzoek naar de plan-MER-plicht

## 11.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

Het Besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's voorziet dat een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) onderworpen wordt aan een onderzoek naar de noodzaak tot milieueffectrapportage. Zo'n onderzoek, kortweg MER-screening genaamd, analyseert en beoordeelt de wijzigingen die het nieuwe RUP toelaat ten opzichte van de actuele juridisch-planologische situatie van het plangebied. Het screent en beoordeelt de mogelijke en relevante milieueffecten die uitgaan van mogelijke acties, als gevolg van de bepalingen van het RUP, in uitvoering van de wetgeving inzake MER-plicht<sup>1</sup>. In dit hoofdstuk worden de wijzigingen en mogelijke acties van het RUP geanalyseerd en worden de mogelijke en relevante milieueffecten ervan gescreend en beoordeeld.

## 11.2. 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 significante 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.

### 11.2.1. 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:

---

<sup>1</sup> Bedoeld wordt: het decreet van 27.04.2007, het zogenaamde plan-MER-decreet.



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

Er dient derhalve nagegaan te worden of het plan tot één van deze twee groepen behoort.

#### **Toetsing groep 1**

Het RUP "T.C. Den Otter" vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-MER-besluit van 10 december 2004, namelijk voor een project opgesomd in rubriek 1d (ontbossing) van bijlage III. Vermits het hier gaat een ontbossing van amper 0,4 ha kan gesteld worden dat het RUP het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau en dus screeningsgerechtigd is.

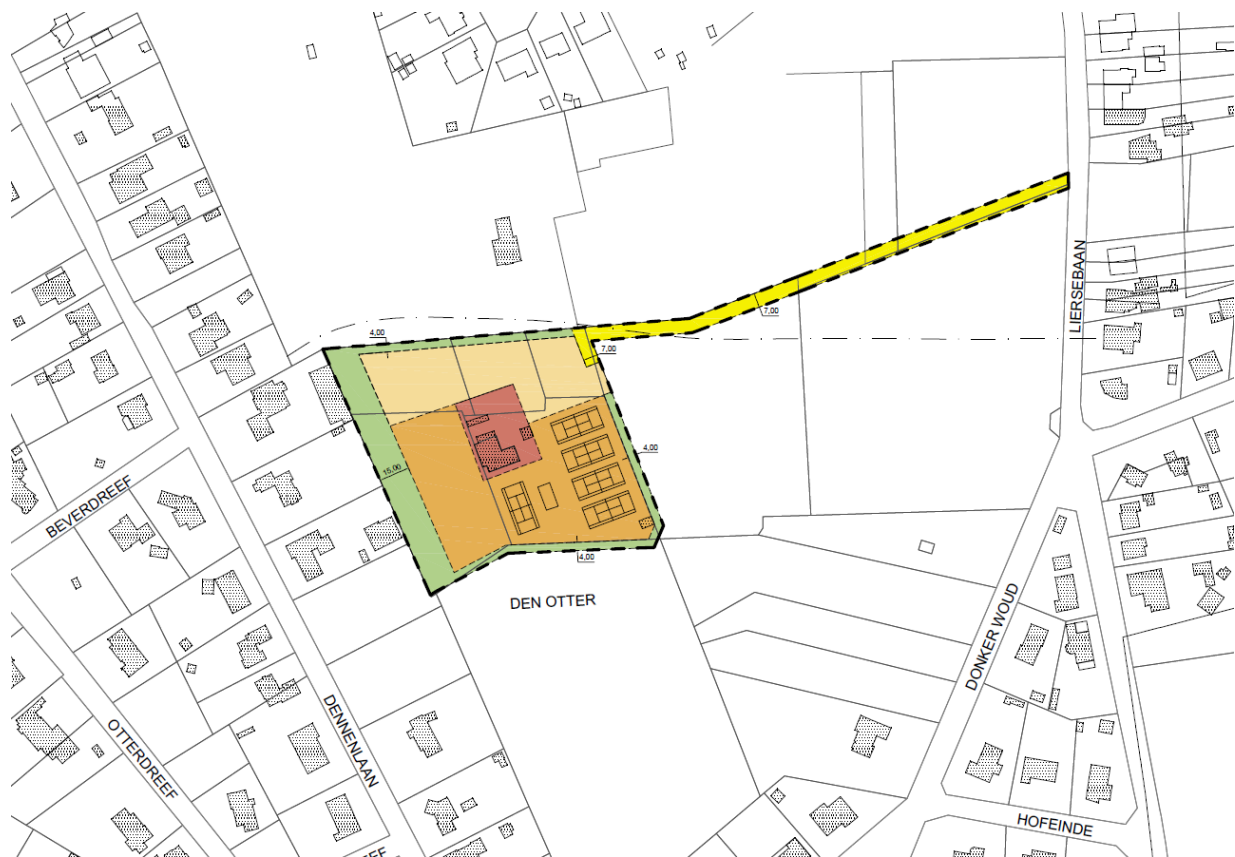
#### **Toetsing groep 2**

De situering ten opzichte van vogel- en habitatrictlijngebieden werd reeds afgetoetst in hoofdstuk 4. De dichtstbijzijnde speciale beschermingszone is het habitatrictlijngebied "De Schijnvallei", gelegen op meer dan 1km ten zuiden van het plangebied. Gezien er zich geen speciale beschermingszones bevinden in de omgeving en gezien het RUP enkel een beperkte groei van recreatieve functies toelaat kan geconcludeerd worden dat het RUP geen invloed heeft op deze speciale beschermingszone.

### **11.2.2. 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 significante milieueffecten zijn ten gevolge van het RUP. Dit onderzoek (milieuscreening) is te vinden in de volgende paragrafen.

## 11.3. Uittreksel grafisch plan



Figuur 24: bestemmingsplan RUP 'T.C. Den Otter'

## 11.4. Beschrijving van de alternatieven

### 11.4.1. Redelijke alternatieven

De wenselijkheid van T.C. Den Otter op de huidige locatie wordt geduid in het GRS en heeft tot de opmaak van een BPA geleid dat voor de nodige rechtszekerheid moest zorgen voor het bestaan van de club op lange termijn. Alternatieven die de mogelijkheden van de club te sterk beperken zijn dus niet gewenst en vallen niet onder de redelijke alternatieven. Alternatieven die wel als redelijk beschouwd kunnen worden zijn een uitbreiding met meer dan 4 terreinen. Uit de ledenstatistieken van de club valt echter af te leiden dat de nood naar meer dan 4 bijkomende terreinen op korte en middellange termijn onbestaande is. Daarom wordt ook dit alternatief niet weerhouden.

### **11.4.2. Nulalternatief**

Het nulalternatief houdt in dat geen RUP wordt opgemaakt en dat de huidige juridisch-planologische situatie van het plangebied gehandhaafd zou blijven.

Dit zou betekenen dat T.C. Den Otter naar de toekomst toe geen extra leden meer kan toelaten. Dit legt een hypotheek op het voortbestaan van de club vermits deze de voorbije jaren sterk geïnvesteerd heeft in jeugdwerking en tennisopleidingen.

Programma's die nood hebben aan een stabiele instroom van nieuwe (jonge) spelers. Het nulalternatief wordt hierdoor niet als wenselijk beschouwd.

## **11.5. Screening van de milieueffecten per discipline**

### **Te screenen disciplines**

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 geldende gewestplan en BPA, zoals beschreven in paragraaf 4.2.1 en 4.2.2. 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 5.2. 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.



## 11.5.1. Effecten inzake bodem

### Bestaande toestand



Figuur 25: bodemkaart

De bodem binnen en rond het plangebied bestaat voornamelijk uit natte zandgronden. Ten westen zijn zandleemgronden terug te vinden.

### Mogelijke effecten

Het RUP laat een beperkte toename van verharde oppervlakte toe (max 0,25 ha). Deze oppervlakte omvat zowel de nieuwe tennisterreinen, (uitgevoerd in gravel), verhardingen in functie van terras of wegenis en een uitbreiding van de parking. Deze laatste wordt echter voor het overgrote deel ingericht met waterdoorlatende materialen. De bijkomende, niet waterdoorlatende, verharding beperkt zich tot de wegenis van de parking (400m<sup>2</sup>) en toegangen tot de nieuwe velden (100m<sup>2</sup>). Deze beperkte bijkomende verharding zal geen negatieve impact hebben op de bodem.

### Conclusie

Er zijn geen significante negatieve effecten op de bodem te verwachten.

## 11.5.2. 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.

### **Mogelijke effecten**

Vermits het projectgebied in mogelijk overstromingsgebied ligt en zeer gevoelig is voor grondwaterstroming moet hier bij de aanleg van bijkomende verharding rekening mee gehouden worden. Zo moet de nieuwe parking uitgevoerd worden in waterdoorlatende materialen en zal neerslag die niet infiltreert in de tennisvelden langs een afvoergeul naar de dichtstbijzijnde waterloop geleid worden. (Dit zal enkel voorkomen bij extreme neerslaghoeveelheden).

### **Conclusie**

Hoewel het gebied mogelijk overstromingsgevoelig is en het RUP een beperkte toename aan verharding mogelijk maakt zijn de effecten op de waterhuishouding beperkt. Door de nodige maatregelen op te nemen in de voorschriften van het RUP en het groene (onverharde) karakter van de directe omgeving zullen de effecten op gebied van water niet significant zijn.

## **11.5.3. Effecten inzake verkeer en mobiliteit**

### **Bestaande toestand**

De bestaande verkeers- en mobiliteitsstructuur is terug te vinden in hoofdstuk 5.2. Het plangebied wordt ontsloten via een smalle aftakking van de Liersebaan. De Liersebaan, een lokale weg, sluit aan op de N12 een belangrijke gewestweg met bovenlokale ontsluitingsfunctie.

### **Mogelijke effecten**

Door het uitbreiden van het aantal terreinen (van 5 naar 7) kunnen meer leden tegelijk van de infrastructuur gebruik maken. Dit kan, op piekmomenten (weekend), een beperkte toename van lokaal verkeer genereren. Dit komt neer op maximaal 16 extra vervoersbewegingen per uur (2 terreinen x 4 spelers x 2 ritten). De bestaande weginfrastructuur biedt echter voldoende capaciteit om deze toename zonder problemen op te vangen.

Een uitbreiding van de parking van 30 naar 90 parkeerplaatsen moet ervoor zorgen dat er ook ten tijden van evenementen en toernooien geen parkeerdruk ontstaat op de omgeving. De parking in kwestie wordt aangelegd in waterdoorlatende materialen en krijgt een groen karakter (50% van de parking wordt ingericht als groene zone met een diverse mix van inheemse planten.) Gezien het gewenste groene karakter van parking wordt een oppervlakte van 3340m<sup>2</sup> gereserveerd als 'zone voor parking'. Zo kan gegarandeerd worden dat het groen voldoende ruimte krijgt. Vermits T.C. Den Otter een lokale club is met veel leden uit de directe omgeving komen veel spelers met de fiets. In de voorschriften wordt dan ook voorzien dat er per autostaanplaats ook een fietsstaanplaats voorzien moet worden.

### **Conclusie**

Er zijn geen significant negatieve effecten inzake verkeer en mobiliteit te verwachten.

## 11.5.4. Effecten inzake geluid

### Bestaande toestand



Figuur 26 geluidsbelastingskaart wegverkeer (Lden)

De tennisclub, in haar huidige vorm, zorgt niet voor geluidsoverlast. Hoewel ze in het westen grenst aan de tuinen van de woningen langs de Dennenlaan is er voldoende buffering aanwezig tussen de tennisterreinen en de woningen.

#### Mogelijke effecten

De bijkomende tennisterreinen zorgen niet voor een toename van het geluid. De groene (geluids-)buffer blijft breed genoeg (minimaal 15m) om geluidsoverlast voor omwonenden te vermijden.

#### Conclusie

Er zijn geen significante negatieve effecten inzake geluid te verwachten.

## 11.5.5. Effecten inzake licht

### Bestaande toestand

Er zijn geen specifieke gegevens inzake licht aanwezig.

#### Mogelijke effecten en milderende maatregelen

De aanleg van extra tennisvelden en bijhorende lichtmasten zal een beperkt effect hebben op de omgeving. Indien deze lichten zo worden gepositioneerd dat ze enkel richting de velden schijnen is de impact op de omgeving echter verwaarloosbaar. Ook de frequentie waarmee de verlichting gebruikt zal worden is eerder beperkt vermits er voornamelijk overdag en in de zomer gesport wordt wanneer het lang licht blijft. In de winterperiode is de club gesloten.

#### Conclusie

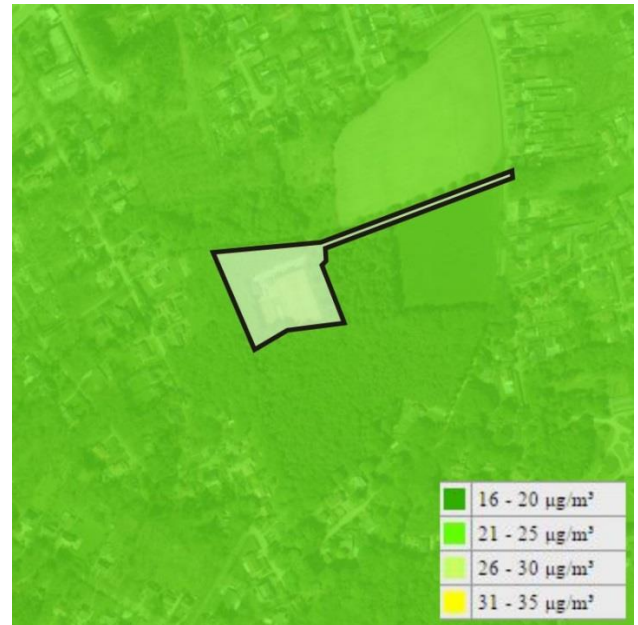
Er zijn geen significante negatieve effecten inzake lichthinder te verwachten.

## 11.5.6. Effecten inzake luchtkwaliteit

### Bestaande toestand



Figuur 27: jaargemiddelde PM10



Figuur 28: 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 NO<sub>2</sub> overschreden. Er zijn geen overschrijdingen van de belangrijkste parameters voor lucht, nl. PM10 en NO<sub>2</sub>.

### Mogelijke effecten

#### Op korte en lange termijn

De uitvoering van het RUP veroorzaakt geen significante effecten inzake luchtkwaliteit.

#### Conclusie

Er zijn geen significant negatieve effecten inzake luchtkwaliteit te verwachten.



## 11.5.7. Effecten inzake biodiversiteit, fauna en flora

### Bestaande toestand



Figuur 29: biologische waarderingskaart

Het noordelijke en westelijke deel van het plangebied bestaat uit biologisch waardevol gebied. Ten zuiden en ten noorden bevinden zich complexen van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen. De akkers ten noorden van de toegangsweg zijn aangeduid als een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen.

### Mogelijke effecten

Voor de aanleg van extra tennisvelden en een uitbreiding van de parking zal een deel (0,4 ha) van het, als biologisch waardevol groen aangeduide groen, moeten verdwijnen. Het gaat hier in de praktijk om een relatief jonge aanplanting van beuk en doorgeschoten haagbeuk. Om het verlies aan groen te compenseren wordt in de voorschriften opgelegd 50% van de zone voor parking groen in te richten met inheemse heesters en struiken die de biodiversiteit van het gebied ten goede komen. Indien ontbost wordt zal, conform het bosdecreet (1990), gecompenseerd moeten worden.

### Conclusie

Het verdwijnen van een beperkte oppervlakte jonge loofbos heeft een beperkt negatief effect op de lokale biodiversiteit.

## 11.5.8. Effecten inzake onroerend erfgoed

### Bestaande toestand

Voor de bestaande toestand betreft ankerplaatsen wordt verwezen naar paragraaf 4.2.3.

### Mogelijke effecten

Er bevinden zich geen beschermde monumenten, dorpsgezichten of landschappen binnen het plangebied. Ook zijn er geen gekende archeologische vindplaatsen in het plangebied volgens de Centrale Archeologische Inventaris. Bij eventuele grootschalige bodemingrepen (>1000m<sup>2</sup>) wordt een archeologienota opgesteld die de resultaten van het archeologisch vooronderzoek en wenselijke maatregelen beschrijft.

### Conclusie

Er worden geen significant negatieve effecten inzake onroerend erfgoed verwacht.

Met betrekking tot de discipline archeologie dient vermeld te worden dat het decreet betreffende het Onroerend Erfgoed van 12 juli 2013 van toepassing is. Een bekrachtigde archeologienota zoals vermeld in artikel 5.4.8 wordt bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning met ingreep in de bodem toegevoegd indien aan de criteria gesteld in artikel 5.4.1 voldaan wordt. Bij het aantreffen van archeologisch erfgoed geldt steeds de zorg- en vondstmeldingsplicht. Bovendien wordt de adviesvraag bij Onroerend Erfgoed en de verplichting tot het uitvoeren van een archeologische prospectie bij vergunningsaanvragen bepaald via dit decreet en via het uitvoeringsbesluit van 5 juni 2009 m.b.t. adviesinstanties bij vergunningsaanvragen<sup>2</sup>.

## 11.5.9. Effecten inzake ruimtelijke ordening

### Bestaande toestand

De referentiesituatie in verband met ruimtelijke ordening is het gewestplan en het Sectoraal BPA zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten.

### Mogelijke effecten

Het RUP herbestemd een deel woonuitbreidingsgebied naar zone voor openluchtrecreatie en een deel naar zone voor parking. Het GRS stelt dat *“de 3 kernen van Zoersel verder ontwikkeld moeten worden als concentratiepunten van lokale recreatieve infrastructuur”*. Een uitbreiding van een van de recreatieve aantrekkingspolen vlak bij de kern zonder de draagkracht van de omgeving te overschrijden past binnen deze visie en heeft een positieve invloed op de ruimtelijke ordening.

### Conclusie

Er zijn geen significant negatieve effecten inzake ruimtelijke ordening te verwachten.

## 11.5.10. Effecten inzake energie- en grondstoffenvoorraad

### Bestaande toestand

Er zijn geen specifieke energie- en grondstoffenvorraden gekend in het plangebied, noch knelpunten inzake energie- en grondstoffenvoorraad.

---

<sup>2</sup> Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen.

### 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.

## 11.5.11. Effecten inzake gezondheid en veiligheid van de mens

### Bestaande toestand

Er zijn geen knelpunten gekend inzake gezondheid en veiligheid van de mens.

### Mogelijke effecten

Er kunnen geen seveso activiteiten plaats grijpen binnen het plangebied. Binnen een straal van 10 km rond het plangebied bevinden zich geen sevesobedrijven

### Conclusie

Er zijn geen significant negatieve effecten inzake gezondheid en veiligheid van de mens te verwachten.

## 11.6. Effecten door de samenhang tussen de disciplines of door interactie met de omgeving

### 11.6.1. Cumulatieve effecten

Hierna wordt onderzocht in hoeverre er cumulatieve effecten optreden door owel 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	-
verkeer en mobiliteit	0
geluid	0
licht	0
luchtkwaliteit	0
biodiversiteit, fauna en flora	-
onroerend erfgoed	0
ruimtelijke ordening	0
energie- en grondstoffenvoorraden	0
gezondheid en veiligheid van de mens	0
<b>Samenhang tussen de disciplines</b>	<b>0</b>

### 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.

### **11.6.2. 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 800m ten westen van het plangebied (grens met Schilde);

### **11.6.3. Conclusie**

Vermits:

- Dit gemeentelijk RUP niet van rechtswege plan-MER-plichtig is volgens het besluit van de Vlaamse regering van 10.12.2004;
- 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);
- 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.



## 12. Verzoek tot raadpleging

### 12.1. Inleiding

Het onderzoek naar plan-MER plicht van het RUP 'T.C. Den Otter' werd voor advies bezorgd aan volgende instanties:

Provinciebestuur Antwerpen	Departement Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit	Dienst Ruimtelijke Planning	Koningin Elisabethlei 22	2018 Antwerpen
Sport. Vlaanderen	Afdeling infrastructuur en logistiek	t.a.v. Francis Pepermans	Arenbergstraat 5	1000 Brussel
Agentschap Natuur en Bos – Antwerpen		Anna Bijnsgebouw	Lange Kievitstraat 111-113 bus 63	2018 Antwerpen
Ruimte Vlaanderen – APL – Antwerpen	t.a.v. K. Toebak of V. Peeters	Anna Bijnsgebouw	Lange Kievitstraat 111-113 bus 52	2018 Antwerpen
Onroerend Erfgoed Antwerpen	t.a.v. Marc De Borgher	Anna Bijnsgebouw	Lange Kievitstraat 111-113 bus 53	2018 Antwerpen
Agentschap Wonen Vlaanderen	t.a.v. Hilde Van Den Bosch	Afdeling wonen	Koning Albert II laan 19 bus 40	1210 Brussel
Departement MOW	t.a.v. Filip boelaert, secretaris-generaal	Graaf de Ferrarisgebouw	Koning Albert II-laan 20 bus 2	1000 Brussel
De Lijn – Antwerpen	t.a.v. Tom Meeuws		Grotehondstraat 58	2018 Antwerpen
VMM	t.a.v. Bram Vogels	Graaf de Ferrarisgebouw	Koning Albert II laan 20 bus 16	1000 Brussel

De meerderheid van de aangeschreven instanties brachten advies uit met betrekking tot voorliggende nota. De opmerkingen uit deze adviezen worden hiernavolgend besproken en aangevuld met verwijzingen naar de aanpassingen in deze nota naar aanleiding van deze adviezen.

De aanpassingen in deze nota worden genoteerd in een andere kleur (geel). Geschrapte passages worden als doorgemaakte tekst weergegeven.

### 12.2. Adviezen

#### 12.2.1. Provincie Antwerpen

Volgens de provincie is het RUP verenigbaar met het bestaande beleidskader (RSPA & GRS). Er zijn geen provinciale RUP's of andere provinciale projecten/acties in of in de nabije omgeving van het betreffende RUP.

Op vlak van 'biodiversiteit, fauna en flora' stelt de provincie dat het verlies aan bos gecompenseerd moet worden volgens vigerende wetgeving. Dit werd toegevoegd aan alinea 11.5.7.

In verband met het 'waterbeleid' stelt de provincie zich vragen i.v.m. de infiltratie. Hier werd, in de toelichtingsnota, vermeld dat de tennisvelden (uitgevoerd in gravel) waterdoorlatend zijn maar dat er naast de velden ook afvoergeulen voorzien worden. Het deel over waterafvoer werd hier geschrapt (9.3) omdat het regenwater weldegelijk infiltreert binnen het plangebied en er over waterafvoer als dusdanig geen sprake is.

Op vlak van onroerend erfgoed duidt de provincie erop dat er verwezen wordt naar verouderde wetgeving en dat er niet aangeduid wordt of er een archeologienota nodig is. Dit werd aangepast onder alinea 11.5.8.

### **12.2.2. Sport. Vlaanderen**

Sport. Vlaanderen heeft geen opmerkingen omtrent de screeningsnota.

### **12.2.3. Agentschap Natuur en Bos**

Het agentschap natuur en bos adviseert dat het opmaken van een passende beoordeling voor dit project niet nodig is. Het agentschap stelt dat de screeningsnota voldoende aantoont de vooropgestelde ontwikkelingen geen aanzienlijke negatieve effecten zal hebben op de plaatselijke natuurwaarden.

### **12.2.4. Ruimte Vlaanderen**

Ruimte Vlaanderen sluit zich aan bij de opmerking van de provincie Antwerpen omtrent de onduidelijkheid van het waterbeleid en dat al het hemelwater binnen het plangebied moet infiltreren. Dit werd verduidelijkt in hoofdstuk 9.3.

### **12.2.5. Onroerend erfgoed**

Het agentschap onroerend erfgoed merkt op dat de wetgeving omtrent archeologisch onderzoek waarnaar verwezen wordt ondertussen verouderd is. Dit werd aangepast in alinea 11.5.8.

### **12.2.6. Agentschap wonen Vlaanderen**

Dit agentschap bracht geen advies uit op de MER-screening.

### **12.2.7. Departement Mobiliteit en Openbare werken**

Dit departement bracht geen advies uit op de MER-screening.

### **12.2.8. De Lijn – Antwerpen**

De Lijn bracht geen advies uit op de MER-screening.

### **12.2.9. Vlaamse Milieu Maatschappij**

De VMM melde geen adviesinstantie te zijn voor deze MER-screening.

## **13. Bijlagen**

### **13.1. Bijlage 1: Voorschriften “Sectoraal BPA zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie-, en jeugdactiviteiten – Deel-BPA 4: T.C. Den Otter**

**Gemeente Zoersel**  
**Sectoraal BPA voor zonevreemde terreinen en**  
**gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten**

**Deel-BPA nr. 4: TC Den Otter**  
**Plan bestaande toestand, bestemmingsplan en**  
**stedenbouwkundige voorschriften**  
Dossier ZOE122



Opdrachtgevend bestuur:  
Gemeentebestuur van Zoersel

14 maart 2005





Provincie : Antwerpen

Gemeente : Zoersel

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Zoersel  
Kasteeldreef 55  
2980 Zoersel  
Tel. : 03 380 13 00

Ontwerper : IGEAN Dienstverlening  
Doornaardstraat 60, 2160 Wommelgem  
Tel. : 03 350.08.11

Dossiergegevens : - Projectnummer ZOE122  
- Laatste aanpassing: 14.03.2005

E. Symens  
stedenbouwkundige

J. Van Hoydonck  
directeur-zaakvoerder

# Inhoudsopgave

<b>Inhoudsopgave .....</b>	<b>2</b>
<b>Plan bestaande toestand .....</b>	<b>4</b>
<b>Bestemmingsplan .....</b>	<b>6</b>
<b>Algemene bepalingen .....</b>	<b>8</b>
<b>1.1. Begripsomschrijvingen.....</b>	<b>8</b>
<b>1.2. Bestemmingen.....</b>	<b>8</b>
1.2.1. Stedenbouwkundige bestemmingen.....	8
1.2.2. Definities bestemmingscategorieën .....	8
<b>1.3. Wijze van meten.....</b>	<b>9</b>
<b>1.4. Algemeen geldende voorschriften .....</b>	<b>9</b>
1.4.1. Beplantingsplan .....	9
1.4.2. Reliëfwijzigingen.....	9
1.4.3. Reclame .....	9
1.4.4. Afsluitingen.....	10
1.4.5. Waterbeheer.....	10
1.4.6. Sociaal-cultureel of recreatief medegebruik .....	10
<b>Artikel 1: Zone voor bebouwing in functie van dagrecreatie .....</b>	<b>11</b>
1.1.1. Bestemming .....	11
1.1.2. Bebouwing.....	11
<b>Artikel 2: Zone voor openluchterreinen .....</b>	<b>12</b>
<b>2.1. Bestemming.....</b>	<b>12</b>
<b>2.2. Bebouwing .....</b>	<b>12</b>
<b>2.3. Inrichting .....</b>	<b>12</b>
<b>Artikel 3: Zone voor buffer .....</b>	<b>13</b>
<b>3.1. Bestemming.....</b>	<b>13</b>
<b>3.2. Bebouwing .....</b>	<b>13</b>
<b>3.3. Inrichting .....</b>	<b>13</b>
<b>Artikel 4: Zone voor openbare wegenis.....</b>	<b>14</b>
<b>4.1. Bestemming.....</b>	<b>14</b>

<b>4.2. Bebouwing</b> .....	<b>14</b>
<b>4.3. Inrichting</b> .....	<b>14</b>
<b>Artikel 5: Zone voor parking</b> .....	<b>15</b>
<b>5.1. Bestemming</b> .....	<b>15</b>
5.1.1. Hoofdbestemming .....	15
5.1.2. Nevenbestemming.....	15
<b>5.2. Bebouwing</b> .....	<b>15</b>
<b>5.3. Inrichting</b> .....	<b>15</b>
<b>Bijlagen</b> .....	<b>16</b>
<b>Bijlage 1: Lijst streekeigen heesters en bomen</b> .....	<b>16</b>



# Plan bestaande toestand



# Bestemmingsplan





# Algemene bepalingen

## 1.1. Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van het hiernavolgende wordt verstaan onder:

**Bijgebouw:**

een gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

**Constructie:**

elk bouwwerk, van hout, steen, beton, metaal of ander bouw materiaal, dat met de grond verbonden is of erop geplaatst is;

**Gebouw:**

Een door de mens gemaakte, toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte;

**Hoofdbestemming:**

bestemming van een gebouw voor meer dan 51% van het vloeroppervlak;

**Nevenbestemming:**

bestemming van een gebouw voor maximaal 49% van het vloeroppervlak;

**Perceelsgrens:**

de grens van een perceel, overeenkomstig de kadastrale aanduidingen;

**Tijdelijke constructie:**

een bouwwerk, bestaande uit lichte materialen zoals tentzeil, ..., dat slechts voor een beperkte tijd wordt opgetrokken;

**Zone (of bestemmingszone):**

grondoppervlakte met eigen stedenbouwkundige voorschriften.

## 1.2. Bestemmingen

### 1.2.1. Stedenbouwkundige bestemmingen

In het deel-BPA komen volgende bestemmingszones voor:

Art. 1: zone voor bebouwing in functie van dagrecreatie;

Art. 2: zone voor openluchterreinen;

Art. 3: zone voor buffer;

Art. 4: zone voor openbare wegenis;

Art. 5: zone voor parking.

### 1.2.2. Definitie bestemmingscategorieën

**Bergplaats:**

een gebouw of een ruimte in een gebouw dat tot berging wordt aangewend, met uitsluiting van enig bedrijf;

**Kantine:**

een gebouw of een ruimte in een gebouw, ten dienste van de recreatie, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid;

**Kleedkamers:**

een gebouw of een ruimte in een gebouw, ten dienste van de recreatie, dat tot hoofddoel heeft het omkleden en het wassen van beoefenaars van de sportactiviteit(en);

**Sport- en speelterreinen:**

een terrein dat tot hoofddoel heeft het uitoefenen van een sport- en/of speelactiviteit;

### 1.3. Wijze van meten

Bij toepassing van deze stedenbouwkundige voorschriften wordt als volgt gemeten:

**Afstand tot de perceelsgrens:**

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de perceelsgrens van het bouwperceel;

**Afstand tot de zonegrens:**

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de zonegrens zoals aangeduid op het plan;

**Bodembezetting:**

in procent van de totale zone uitgedrukte oppervlakte van het gebouw aan de grond, inclusief buitenmuren;

**Kroonlijsthoogte:**

vanaf het straatniveau (maaiveld) tot aan de bovenkant van de dakgoot;

### 1.4. Algemeen geldende voorschriften

#### 1.4.1. Beplantingsplan

Er wordt verplicht een beplantingsplan gevoegd bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning tot oprichten of uitbreiden van de recreatiegebouwen en/of het oprichten, herinrichten en herplaatsen van de onverharde en verharde terreinen. Dit plan geeft minimaal de boomsoort, de hoeveelheid, de inplanting, de kwaliteit en de plantmaat of diameter van de te planten hoogstammen of heesters aan.

Met het doel de bufferzones of de aanplantingen te herstellen of aan te leggen kunnen voorwaarden gekoppeld worden aan de verlening van de stedenbouwkundige vergunning.

#### 1.4.2. Reliëfwijzigingen

Wijzigingen van het reliëf mogen geen invloed hebben op de waterhuishouding en op de natuurlijke loop van het hemelwater van de aanpalende eigendommen.

Hoogteverschillen worden op het eigen terrein opgevangen en er wordt steeds aangesloten op het peil van de aanpalende eigendommen.

#### 1.4.3. Reclame

Elke publiciteit die storend is voor het landschap of straatbeeld of die de verkeersveiligheid in het gedrang brengt is verboden.

De reclame mag enkel worden opgesteld langsheen de speelvelden (met een maximale hoogte van 1m20, te meten vanaf het maaiveld) of worden aangebracht op de gevelvlakken van de recreatiegebouwen die grenzen aan de speelvelden. Het bedekken van gevelopeningen is altijd verboden.



#### **1.4.4. Afsluitingen**

Rondom het plangebied van de verschillende deel-BPA's is het plaatsen van een metalen draadafsluiting met een maximumhoogte van 2 m, met een mosgroene coating gecombineerd met begroeiing toegelaten.

#### **1.4.5. Waterbeheer**

In functie van een integraal waterbeheer dient voldaan te worden aan volgende richtlijnen :

- het ter plaatse opvangen en bufferen van oppervlaktewater afkomstig van verharde oppervlakken (o.a. parkings, daken, wegen, e.d.);
- het maximaal plaatselijk en tijdig verbruiken van dit gebufferde oppervlaktewater of het plaatselijk infiltreren ervan en het minimaal lozen van dit oppervlaktewater naar het waterlopenstelsel;
- het behouden en maximaal herstellen van open beddingen van waterlopen;
- afvalwaters dienen via een gescheiden rioleringsstelsel geleid te worden naar de openbare riolering.

#### **1.4.6. Sociaal-cultureel of recreatief medegebruik**

In alle bestemmingszones van het BPA, behalve de zone voor buffer, kunnen naast de werkzaamheden, handelingen en wijzigingen die gericht zijn op het realiseren van de bestemming ook werkzaamheden, handelingen en wijzigingen, activiteiten of inrichtingen worden toegestaan die gericht zijn op het sociaal-culturele of recreatieve medegebruik, voorzover ze door hun beperkte impact en hun tijdelijk karakter de realisatie van de bestemming niet in het gedrang brengen.

# Artikel 1: Zone voor bebouwing in functie van dagrecreatie

## 1.1.1. Bestemming

### Hoofdbestemming

- kleedkamers
- kantine

### Nevenbestemming

- sanitair
- bergplaats

## 1.1.2. Bebouwing

Constructies en gebouwen die rechtstreeks in verband staan met de bestemming.

### Plaatsing van de gebouwen

Inplanting tot op de zonegrens is mogelijk.

### Afmeting van de gebouwen

- Maximale bodembezetting: 40% van de totale oppervlakte van de zone.
- De kroonlijsthoogte bedraagt min. 2m50 en max. 3m00.

### Welstand van de gebouwen

Ieder gebouw dient architecturaal in harmonie te zijn met de omgeving en dient op zichzelf een harmonisch geheel te vormen door een gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen.

### Dakvorm

De dakvorm is vrij op voorwaarde dat de dakhelling niet meer dan 45° bedraagt. Indien de bestaande gebouwen worden uitgebreid dan is het verplicht om de bestaande dakhelling te volgen.

### Materialen

Alle materialen moeten uit esthetisch standpunt verantwoord, van duurzame aard en in harmonie met de omgeving zijn. Volgende materialen zijn onder andere zeker niet toegestaan: betonplaten, geprofileerde staalplaten, golfplaten.

Bitumineuze dakbedekking wordt enkel toegestaan op platte daken.

### Aanleg van de zone

Het niet-bebouwde gedeelte van het terrein mag voor maximaal 15% van de totale oppervlakte van de zone verhard worden, om toegang tot de lokalen te geven. Deze verharding moet waterdoorlatend zijn.

Het niet-verharde en niet-bebouwde gedeelte van het terrein wordt voorzien van een groenaanleg bestaande uit overwegend gazon, bodembedekkers en lage heesters aangevuld met hoogstammen. Deze groenaanleg dient als dusdanig gehandhaafd te worden.

## Artikel 2: Zone voor openluchtterreinen

### 2.1. Bestemming

#### Hoofdbestemming

- sport- en speelterreinen;
- groenelementen.

#### Nevenbestemmingen

- technische installaties (verlichtingsmasten, doelen, net, ...) en bouwwerken (schuilhok) eigen aan de recreatievorm;
- fietsenstalling
- nutsvoorzieningen (cabines, glas- en papiercontainers, ...)
- groenelementen

### 2.2. Bebouwing

Binnen deze zone worden geen gebouwen en bijgebouwen toegelaten (behalve fietsenstallingen). Bouwwerken eigen aan de recreatievorm (zoals bvb. schuilhokken) kunnen worden opgericht met een maximale kroonlijsthoogte van 3 meter.

Ook bouwwerken voor nutsvoorzieningen kunnen worden opgericht.

### 2.3. Inrichting

Deze zone mag niet worden verhard, tenzij de activiteit of sport dit vereist of om toegang te geven aan de lokalen en gebouwen. In voorkomend geval worden enkel waterdoorlatende materialen gebruikt.

## **Artikel 3: Zone voor buffer**

### **3.1. Bestemming**

#### **Hoofdbestemming**

- buffer

### **3.2. Bebouwing**

Binnen deze zone worden geen gebouwen, bijgebouwen of bouwwerken toegelaten.

### **3.3. Inrichting**

De bufferstrook wordt zoveel mogelijk beplant met streekeigen heesters en hoogstammen. (in bijlage is een lijst met streekeigen heesters en bomen gevoegd)  
Het opslaan of stapelen van materialen binnen deze zone is verboden.



## **Artikel 4: Zone voor openbare wegenis**

### **4.1. Bestemming**

#### **Hoofdbestemming**

- wegenis allerlei.

#### **Nevenbestemming**

- groenelementen;
- constructies, bouwwerken en technische infrastructuur die nodig zijn voor het goed functioneren van het verkeersgebeuren.

### **4.2. Bebouwing**

Binnen deze zone worden geen gebouwen, bijgebouwen of bouwwerken toegelaten.

### **4.3. Inrichting**

De wegenis wordt ingericht zoals bepaald in het gemeentelijk mobiliteitsplan.

## **Artikel 5: Zone voor parking**

### **5.1. Bestemming**

#### **5.1.1. Hoofdbestemming**

- parking

#### **5.1.2. Nevenbestemming**

- nutsvoorzieningen (cabines, glas- en papiercontainers, ...)
- groenelementen

### **5.2. Bebouwing**

Er worden geen gebouwen en bijgebouwen binnen deze zone toegelaten (behalve fietsenstallingen), enkel bouwwerken voor nutsvoorzieningen kunnen worden opgericht.

### **5.3. Inrichting**

Deze zone mag volledig worden verhard. De verhardingen worden bij voorkeur uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende materialen zoals klinkers, betonstraatstenen, dolomiet, ...

De eventuele niet verharde delen worden voorzien van een groenaanleg bestaande uit overwegend gazon, bodembedekkers en lage heesters aangevuld met hoogstammen. Deze groenaanleg dient als dusdanig gehandhaafd te worden.

## Bijlagen

### Bijlage 1: Lijst streekeigen heesters en bomen

<i>Acer campestre</i>	veldesdoorn of spaanse aak
<i>Alnus glutinosa</i>	zwarte els
<i>Betula pubescens</i>	zachte berk
<i>Berberis vulgaris</i>	zuurbes
<i>Carpinus betulus</i>	haagbeuk
<i>Cornus mas</i>	gele kornoelje
<i>Cornus sanguinea</i>	rode kornoelje
<i>Corylus avellana</i>	hazelaar
<i>Crataegus laevigata</i>	tweestijlige meidoorn
<i>Crataegus monogyna</i>	eenstijlige meidoorn
<i>Euonymus europaeus</i>	kardinaalsmuts
<i>Genista anglica</i>	stekelbrem
<i>Genista pilosa</i>	kruipbrem
<i>Ilex aquifolium</i>	hulst
<i>Ligustrum vulgare</i>	gewone liguster
<i>Lonicera periclymenum</i>	wilde kampernoelie
<i>Lonicera xylosteum</i>	rode kampernoelie
<i>Mespilus germanica</i>	mispel
<i>Myrica gale</i>	gewone gagel
<i>Populus tremula</i>	ratelpopulier of esp
<i>Prunus avium</i>	zoete kers
<i>Prunus cerasifera</i>	kerspruim
<i>Prunus institia</i>	kroos
<i>Prunus padus</i>	vogelkers
<i>Prunus spinosa</i>	sleedoorn
<i>Pyrus communis</i>	wilde peer
<i>Quercus petraea</i>	wintereik
<i>Quercus robur</i>	zomereik
<i>Rhamnus catharticus</i>	wegedoorn
<i>Ribes nigrum</i>	zwarte bes
<i>Ribes rubrum</i>	aalbes
<i>Rosa canina</i>	hondsroos
<i>Rosa rubiginosa</i>	eglantier
<i>Salix alba</i>	schietwilg
<i>Salix aurita</i>	geoorde wilg
<i>Salix caprea</i>	waterwilg of boswilg
<i>Salix cenirea</i>	grauwe wilg
<i>Salix fragilis</i>	kraakwilg
<i>Salix purpurea</i>	bittere wilg
<i>Salix viminalis</i>	katwilg

Sambucus nigra	gewone vlier
Sarothamnus scoparius	brem
Sorbus aucuparia	lijsterbes
Tilia cordata	winterlinde/kleinbladige linde
Tilia platyphyllos	zomerlinde/grootbladige linde
Ulmus glabra	ruwe iep
Ulmus minor	gewone of gladde iep of veldiep
Viburnum opulus	gelderse roos



Voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad van Zoersel in zitting van .....

Bij bevel

De secretaris

De burgemeester

Ivo Van den Bulck

Katrien Schryvers

---

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ten gemeentehuize werd neergelegd ter inzage van het publiek tijdens het openbaar onderzoek van ..... tot .....

Namens het College

Bij bevel

De secretaris

De burgemeester

Ivo Van den Bulck

Katrien Schryvers

---

Definitief goedgekeurd door de gemeenteraad van Zoersel in zitting van .....

Bij bevel

De secretaris

De burgemeester

Ivo Van den Bulck

Katrien Schryvers



Voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Zoersel in zitting van .....

Bij bevel

De secretaris

Ivo Van den Bulck

De voorzitter

Griet Decock

---

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ten gemeentehuize werd neergelegd ter inzage van het publiek tijdens het openbaar onderzoek van ..... tot .....

Namens het College

Bij bevel

De secretaris

Ivo Van den Bulck

De burgemeester

Liesbeth Verstreken

---

Definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Zoersel in zitting van .....

Bij bevel

De secretaris

Ivo Van den Bulck

De voorzitter

Griet Decock