

**Gemeente Zoersel**  
**Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan**  
**“Domein Martinus”**  
**Toelichtingsnota (inclusief MER-screening)**  
Dossier ZOE137



Opdrachtgevend bestuur:  
Gemeentebestuur van Zoersel



oktober 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 ZOE137  
Samengesteld volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening  
d.d. 27.03.2009

Opgemaakt: 05.06.2014  
Aangepast:

- 1.02.2016 aan besprekingen gemeente d.d. 23.10.2015
- 9.03.2016 aan MOBER
- 21.03.2016 aan opmerkingen gemeente d.d. 21.03.2016
- 19.05.2016 aan opmerkingen gemeente d.d. 19.05.2016
- 7.06.2016 aan opmerkingen LNE d.d. 3.06.2016
- 14.09.2016 aan plenaire vergadering d.d. 2.09.2016
- 13.10.2017 aan gemeenteraadsbesluit 19.09.2017

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 .....	11
3.5.1. Ruimtelijke concepten .....	12
3.5.2. Ontwikkelingsperspectieven voor deelstructuren .....	14
3.5.3. Categorisering van de wegen.....	14
<b>4. Bestaande juridische toestand</b> .....	<b>15</b>
4.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk.....	15
4.2. Synthesetabel bestaande juridische toestand .....	15
4.2.1. Gewestplan Turnhout (KB 30.09.1977) .....	16
4.2.2. Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen .....	16
4.2.3. Speciale beschermingszones.....	17
4.2.4. Atlas der buurt- en voetwegen .....	18
4.2.5. Vergunningen .....	18
4.2.6. Relictzone.....	21
4.2.7. Bouwkundig erfgoed.....	22
4.2.8. Atlas der waterlopen.....	23
4.2.9. Centrale archeologische inventaris .....	24
4.2.10. Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk.....	25
<b>5. Bestaande ruimtelijke structuur</b> .....	<b>26</b>
5.1. Domein Martinus .....	26
5.1.1. Bebouwing en functies .....	26
5.1.2. Groene en natuurlijke structuur .....	27
5.1.3. Ontsluiting en parkeren .....	27
5.2. Omgeving .....	27
5.3. Foto's .....	28
<b>6. Afwegingskader GRS</b> .....	<b>34</b>
6.1. Bedoeling van dit hoofdstuk.....	34
6.1.1. Voorlopige classificatie en ontwikkelingsperspectief.....	34
6.1.2. Definitieve classificatie en ontwikkelingsperspectief .....	34
6.1.3. Besluit.....	35
<b>7. Visie en gewenste ruimtelijke structuur</b> .....	<b>36</b>
7.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk.....	36
7.2. Visie en doelstellingen.....	36
7.3. Masterplan Domein Martinus .....	36
7.4. Inrichtingsprincipes .....	38

<b>7.5. Grafisch plan</b> .....	<b>40</b>
<b>8. Lijst met voorschriften die strijdig zijn en opgeheven worden</b> .....	<b>42</b>
8.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk.....	42
8.2. Op te heffen voorschriften .....	42
<b>9. Ruimtebalans</b> .....	<b>44</b>
9.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk.....	44
9.2. Ruimteboekhouding.....	44
<b>10. Watertoets</b> .....	<b>45</b>
10.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk.....	45
10.2. Resultaten watertoets .....	45
10.2.1. Overstromingsgevoelige gebieden.....	45
10.2.2. Infiltratiegevoelige gebieden.....	46
10.2.3. Grondwaterstromingsgevoeligheid.....	46
10.3. Conclusie .....	47
<b>11. Register van percelen met mogelijk planbaten, planschade of bestemmingswijzigingscompensatie</b> .....	<b>48</b>
11.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk.....	48
11.2. Grafisch register van percelen met mogelijk planbaten, planschade of bestemmingswijzigingscompensatie .....	48
<b>12. Onderzoek naar de plan-MER-plicht</b> .....	<b>50</b>
12.1. Plan-MER-plicht van rechtswege?.....	50
12.1.1. Toetsing aan drie voorwaarden.....	50
12.1.2. Conclusie.....	51
12.2. Beschrijving van de alternatieven .....	51
12.2.1. Redelijke alternatieven .....	51
12.2.2. Nulalternatief .....	52
12.3. Screening van de milieueffecten per discipline .....	52
12.3.1. Effecten inzake bodem.....	53
12.3.2. Effecten inzake water .....	54
12.3.3. Effecten inzake verkeer en mobiliteit.....	55
12.3.4. Effecten inzake geluid .....	56
12.3.5. Effecten inzake licht.....	57
12.3.6. Effecten inzake atmosfeer en klimatologische factoren .....	57
12.3.7. Effecten inzake biodiversiteit, fauna en flora en landschap .....	58
12.3.8. Effecten inzake onroerend erfgoed .....	59
12.3.9. Effecten inzake ruimtelijke ordening.....	59
12.3.10. Effecten inzake energie- en grondstoffenvoorraad .....	60
12.3.11. Effecten inzake gezondheid en veiligheid van de mens .....	60
12.3.12. Effecten door de samenhang tussen de disciplines of door interactie met de omgeving .....	60
12.4. Besluit.....	61
12.5. Verzoek tot raadpleging.....	61
12.5.1. Adviserende instanties .....	61
12.5.2. Aanpassingen naar aanleiding van de adviezen.....	63
<b>13. Bijlagen</b> .....	<b>64</b>
13.1. Stedenbouwkundige voorschriften RUP 'Zonevreemde woningen': .....	64
13.2. MOBER domein Martinus .....	65

## Figurenlijst

Figuur 1: situering op macroniveau .....	7
Figuur 2: situering op meso-niveau .....	8
Figuur 3: herbevestigde agrarische gebieden en uitvoeringsprogramma .....	10
Figuur 4: ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos; Regio Antwerpse Gordel en Klein-Brabant – gewenste ruimtelijke structuur .....	11
Figuur 5: deelruimte 3: groene long met de woonkern Halle .....	12
Figuur 6: situering Domein Martinus .....	13
Figuur 7: Categorisering van de wegen .....	14
Figuur 8: uittreksel gewestplan .....	16
Figuur 9: RUP “Zonevrije woningen” – grafisch plan .....	16
Figuur 10: Speciale beschermingszone .....	17
Figuur 11: Atlas der buurt- en voetwegen .....	18
Figuur 12: Vergunde toestand .....	20
Figuur 13: Landschapsatlas: relictzones .....	21
Figuur 14: Bouwkundig erfgoed .....	22
Figuur 15: Atlas der waterlopen .....	23
Figuur 16: centrale archeologische inventaris .....	24
Figuur 17: Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk .....	25
Figuur 18: bestaande ruimtelijke structuur .....	26
Figuur 19: masterplan Domein Martinus – ruimtelijke behoeften op lange termijn (10 jaar) .....	37
Figuur 20: Snede .....	37
Figuur 21: Impressie .....	38
Figuur 22: Impressie .....	38
Figuur 23: Impressie .....	38
Figuur 24: Impressie .....	38
Figuur 25: overstromingsgevoelige gebieden .....	45
Figuur 26: infiltratiegevoelige gebieden .....	46
Figuur 27: grondwaterstromingsgevoeligheid .....	46
Figuur 28: register van percelen en perceelsgedeelten met mogelijke planbaten .....	49
Figuur 29: uittreksel uit de Bodemkaart van België .....	53
Figuur 30: zoneringsplan riolering .....	54
Figuur 31 geluidsbelastingskaart wegverkeer (Lden) .....	56
Figuur 32: jaargemiddelde PM10 .....	57
Figuur 33: jaargemiddelde NO2 .....	57
Figuur 34: biologische waarderingskaart .....	58

## Tabellenlijst

Tabel 1: synthese bestaande juridische toestand .....	15
Tabel 2: op te heffen voorschriften .....	42
Tabel 3: ruimteboekhouding .....	44
Tabel 4: register van percelen met mogelijk planbaten .....	48

# 1. Inleiding

## 1.1. Situering van de opdracht

Het Domein Martinus groeide in de loop der jaren uit tot een succesvol hotel en conferentiecentrum, waarvan de huidige infrastructuur stilaan uit zijn voegen barst. In het GRS 2005 werd deze infrastructuur opgenomen als toeristisch perron.

Op deze plek bevindt zich reeds tientallen jaren een hotel/pension, dat de laatste jaren verder is uitgegroeid tot een bloeiend bedrijf, waarvan de activiteiten gaan van hotel tot conferentiecentrum tot feestzaal. Deze overstijgen dan ook de ontwikkelingsperspectieven van de toeristische perrons. Het Domein Martinus wordt dan ook opgenomen als een zonevreemd bedrijf, waarvoor het gemeentebestuur een RUP kan opmaken.

Het College van Burgemeester en Schepenen heeft in zitting van 27.05.2013 IGEAN dienstverlening aangesteld als ontwerper voor de opmaak van het RUP Domein Martinus.

## 1.2. Leeswijzer

Het dossier bevat:

- een tekstbundel met de memorie van toelichting;
- een tekstbundel met stedenbouwkundige voorschriften;
- een 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 gegeven van de bestaande juridische context, die van toepassing is bij de uitwerking van dit RUP.

Daarna wordt in hoofdstuk 5 de bestaande ruimtelijke structuur beschreven.

In hoofdstuk 6 wordt het afwegingskader volgens het GRS behandeld.

In hoofdstuk 7 wordt een visie gevormd en worden concepten 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 8.

In het 9<sup>de</sup> hoofdstuk komt de ruimtebalans aan bod.

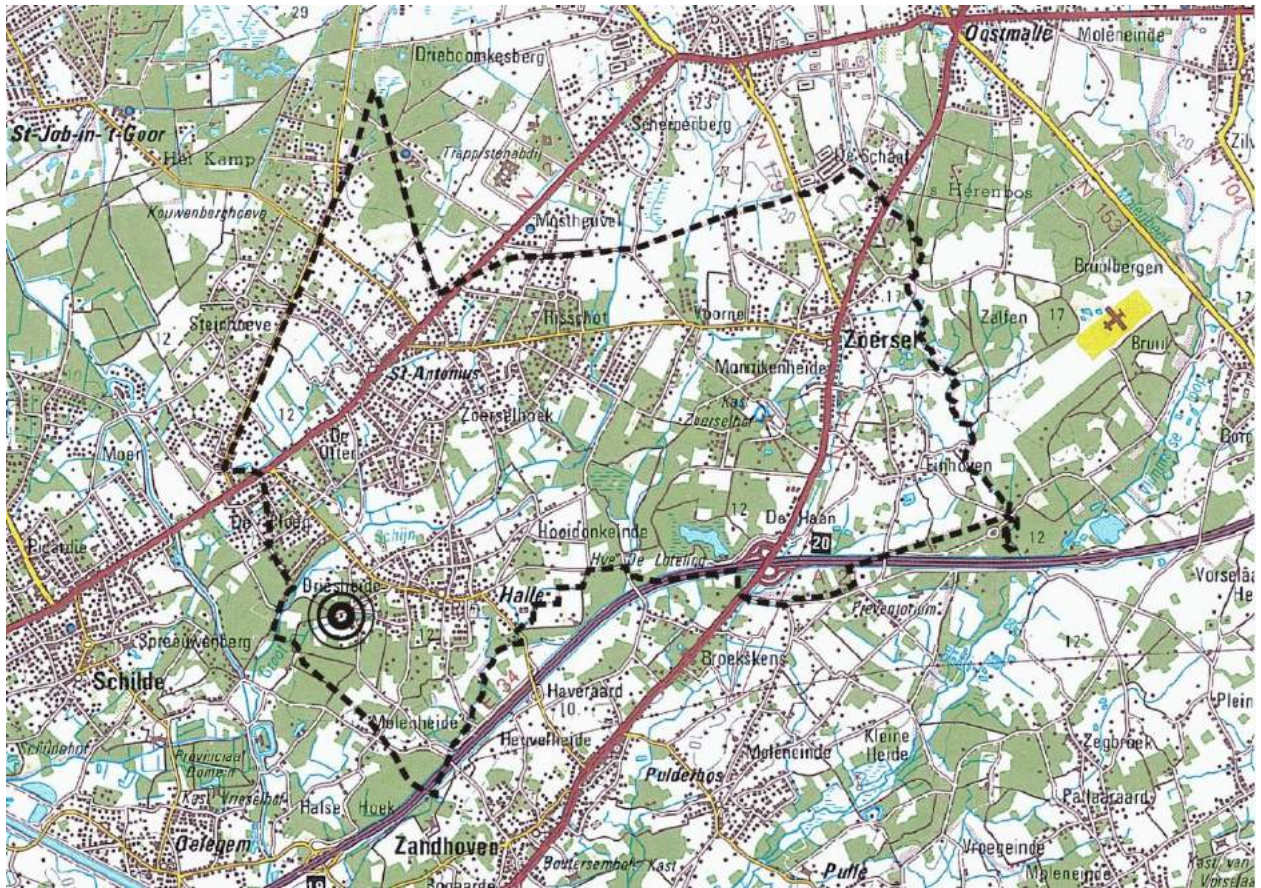
In het 10<sup>e</sup> hoofdstuk wordt de watertoets gemaakt. Hierin wordt nagegaan of het voorliggende plan (en de realisatie ervan) geen schadelijke effecten heeft op de waterhuishouding in het gebied. Eventuele maatregelen komen hier eveneens aan bod.

Het 11<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 12<sup>e</sup> en laatste 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 “Domein Martinus” situeert zich in het westen van de gemeente Zoersel, ten westen van de woonkern van Halle, die samen met de woonkernen Zoersel en Sint-Antonius de drie woonkernen van de gemeente vormen. Ten zuiden van het plangebied van dit RUP liggen de Halse Bossen, een gefragmenteerde bossencluster tussen de kernen van Halle, Zandhoven, Oelegem en Schilde.

## 2.2. Situering op mesoniveau



Figuur 2: situering op meso-niveau

bron: NGI, eigen bewerking

Het plangebied van dit RUP grenst respectievelijk in het noorden en in het oosten aan de straten Watermolen en Liefkenshoek. Ten zuiden en westen van het plangebied ligt tussen de Halse Bossen een open corridor met een aantal akkers en weilanden. Liefkenshoek vormt de westelijke grens van de woonkern van Halle.



## **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**

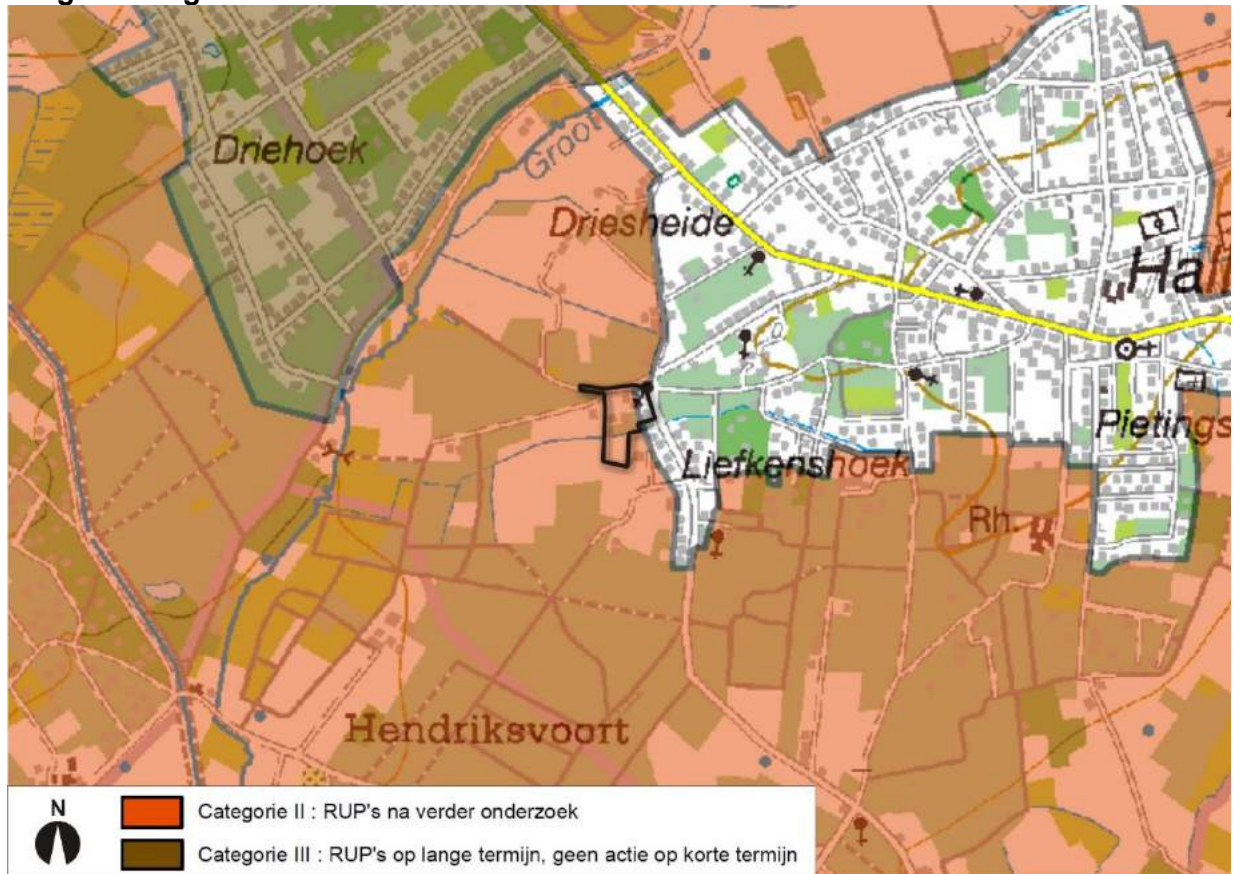
Om het buitengebied te vrijwaren voor de structuurbepalende functies moet de versnippering van het buitengebied en de verbrokkeling van haar structuur door bebouwing en infrastructuur tegengegaan worden. Door gerichte structuurondersteunende maatregelen, zowel naar natuur, bos en landbouw als naar de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

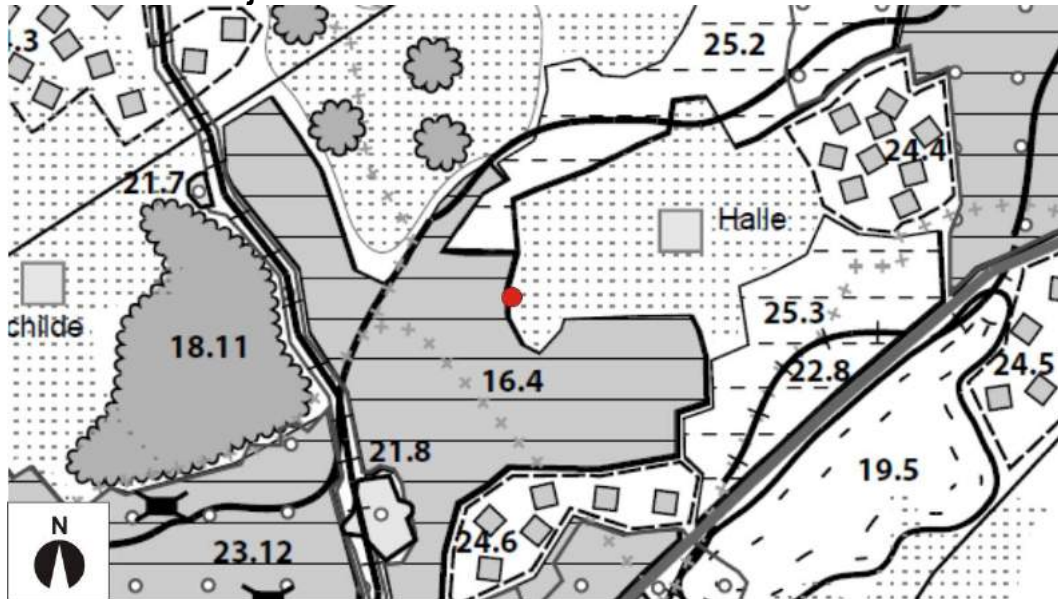


Figuur 3: herbevestigde agrarische gebieden en uitvoeringsprogramma

bron: [www.ruimtelijkeordening.be](http://www.ruimtelijkeordening.be)

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

### Gewenste ruimtelijke structuur



Figuur 4: ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos; Regio Antwerpse Gordel en Klein-Brabant – gewenste ruimtelijke structuur

Bron: [www.ruimtelijkeordening.be](http://www.ruimtelijkeordening.be)

Het plangebied van dit RUP ligt op de grens van de dorpskern van Halle en deelgebied 16.4 Vallei Groot Schijn en omgeving, waarbij het behoud en de versterking van zeer waardevolle natuurcomplexen voorop staat.

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

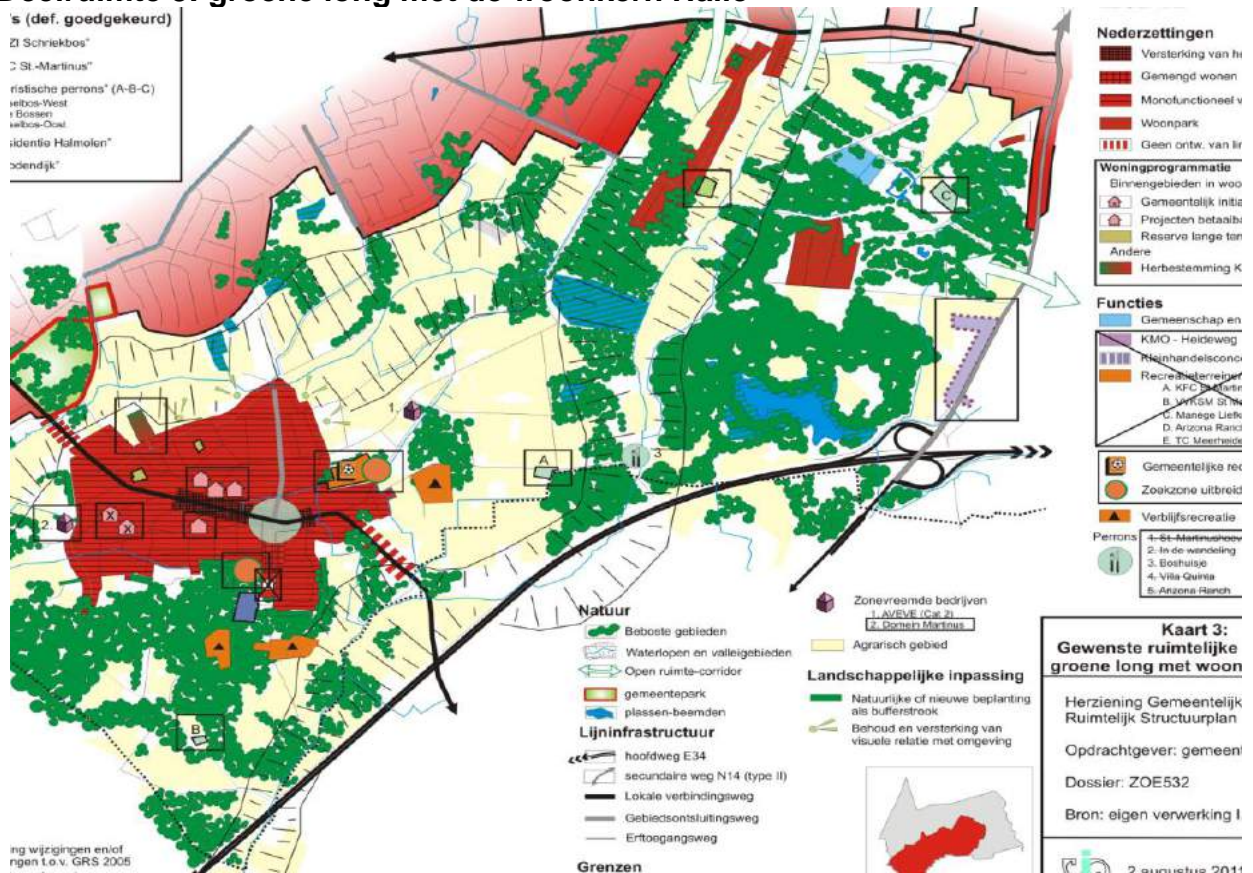
p.m.

## 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

#### Deelruimte 3: groene long met de woonkern Halle



Figuur 5: deelruimte 3: groene long met de woonkern Halle

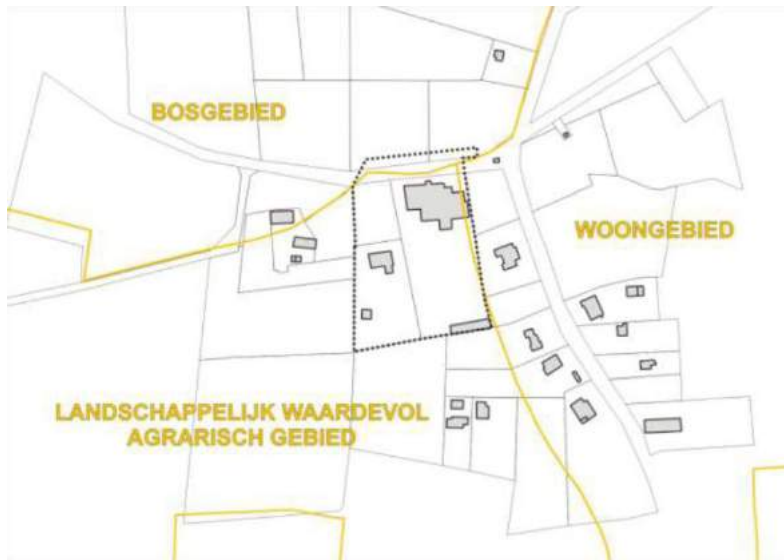
Bron: GRS Zoersel

#### Ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde bedrijven

Het Domein Martinus groeide in de loop der jaren uit tot een succesvol hotel en conferentiecentrum, waarvan de huidige infrastructuur stilaan uit zijn voegen barst. In het GRS 2005 werd deze infrastructuur opgenomen als toeristisch perron.

Op deze plek bevindt zich reeds tientallen jaren een hotel/pensioen, dat de laatste jaren verder is uitgegroeid tot een bloeiend bedrijf, waarvan de activiteiten gaan van hotel tot conferentiecentrum tot feestzaal. Deze overstijgen dan ook de ontwikkelingsperspectieven van de toeristische perrons. Het Domein Martinus wordt dan ook opgenomen als een zonevreemd bedrijf, waarvoor het gemeentebestuur een RUP kan opmaken.

Op onderstaande figuur wordt het domein gesitueerd ten opzichte van het gewestplan. Een klein gedeelte van het hoofdgebouw is gelegen in het woongebied van Halle, een gedeelte van de ontsluitingsinfrastructuur in bosgebied, maar het grootste gedeelte van het domein is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het betreft hier geen herbevestigd agrarisch gebied.



Figuur 6: situering Domein Martinus

Bron: GRS Zoersel

Het is de bedoeling om een oplossing te bieden voor de gedeeltelijk zonevremde infrastructuur en de bestaande activiteiten als hotel/conferentiecentrum te bestendigen. Daarnaast zijn ook parkeerfaciliteiten een aandachtspunt. Gezien de ligging nabij de woonkern kunnen uitbreidings-mogelijkheden verantwoord worden. Eventuele uitbreiding van het hoofdgebouw dient dan wel in het aangrenzende woongebied gesitueerd te worden.

## Gewenste ruimtelijk-economische structuur

### Opmaak van een gemeentelijk RUP voor de zonevremde bedrijven

De gemeente maakt een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de zonevremde bedrijven. Elk bedrijf zal daarbij afgewogen worden tegen de gewenste open ruimte structuur en de gewenste ruimtelijke structuur van de betrokken deelruimte.

Volgende principes zullen daarbij worden gehanteerd:

Voor bedrijven gelegen in agrarisch gebied:

- Bestendiging van het bedrijf is mogelijk als o.a. het bedrijf grenst aan woongebied. Het bedrijf Martinus wordt hier expliciet vermeld.
- 

In het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zal deze afweging op basis van de ruimtelijke en juridische analyse antwoord geven op volgende vragen:

- a. Kan het bedrijf op de huidige locatie blijven bestaan?
- b. Kan het op de huidige locatie uitbreiden (zo ja, welke activiteiten?)
- c. Indien het bedrijf stopt, kan er dan een nieuw bedrijf op de huidige locatie komen?

Dit resulteert in een classificatie, waarna er per geselecteerd bedrijf een perimeter zal vastgelegd worden en stedenbouwkundige voorschriften zullen opgesteld worden.

Voorlopig werd Domein Martinus ingedeeld in Categorie 4: het bedrijf kan zich verder ontwikkelen, randvoorwaarden in functie van de omgeving, nieuwe activiteiten minder storend dan bestaande (ifv dynamiek en aard).

## 3.5.2. Ontwikkelingsperspectieven voor deelstructuren

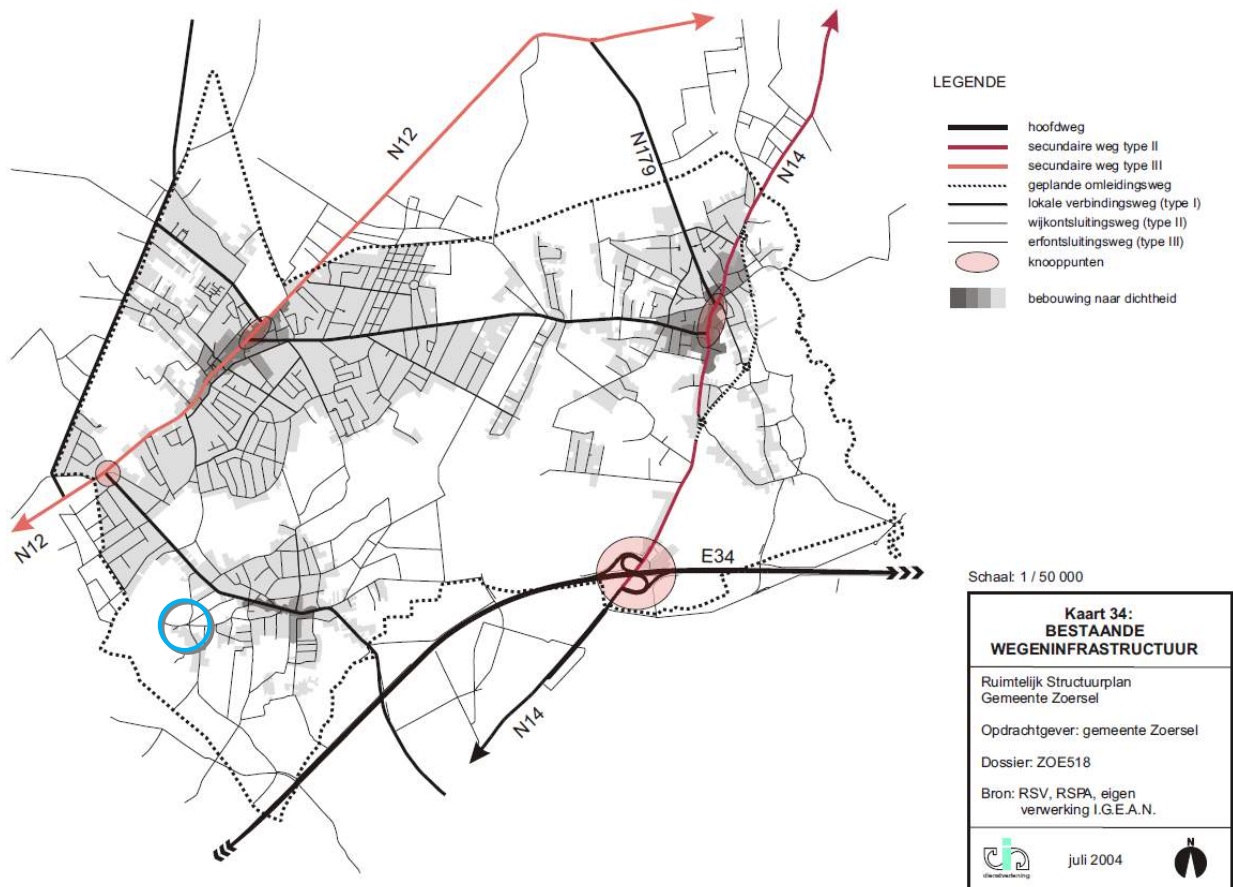
### Gewenste nederzettingsstructuur

#### Oplossing voor problematiek van de zonevreemde woningen

De gemeente beschikt sinds 03.11.2006 over een gemeentelijk RUP "Zonevreemde woningen". Dit plan biedt rechtszekerheid en vormt het beleidskader voor de zonevreemde woningen in de gemeenten.

Het RUP "Zonevreemde woningen" bevat het grootste gedeelte van het plangebied van dit RUP en is als volgt bestemd: woningen die aansluiten bij woongebied. Dit betekent dat wonen de hoofdbestemming is en dat gedeeltelijke functiewijzingen mogelijk zijn.

## 3.5.3. Categorisering van de wegen



Figuur 7: Categorisering van de wegen

Bron: GRS Zoersel

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

## 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.

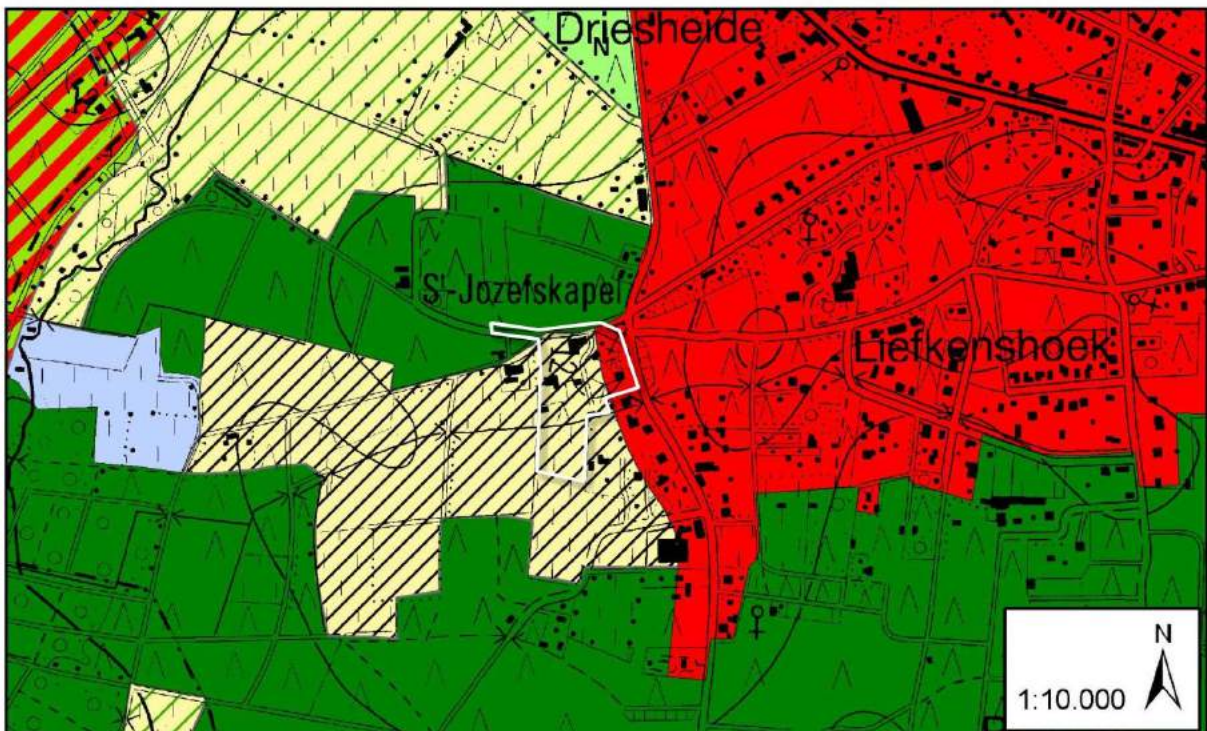
### 4.2. Synthesetabel bestaande juridische toestand

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	RUP "Zonevremde woningen" (BD 03.11.2006)
Algemene plannen van aanleg	geen
Bijzondere plannen van aanleg	
Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen	
Verkavelingsvergunningen	
Gewestelijke rooilijnplannen	geen
Provinciale rooilijnplannen	geen
Gemeentelijke rooilijnplannen	
Atlas der buurt- en voetwegen	
Habitatrichtlijngebieden	zie 0
Vogelrichtlijngebieden	zie 0
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
Bouwkundig erfgoed	zie 4.2.7
Atlas der waterlopen	zie 4.2.8
Beschermingszones grondwaterwinningen	geen
PV's van bouwvoertredingen	
Stedenbouwkundige vergunningen	
Milieuvergunningen	
Erkende natuurreservaten	geen
Centrale Archeologische Inventaris	zie 4.2.9

Bron: GRS Zoersel, gemeentebestuur Zoersel en eigen onderzoek

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

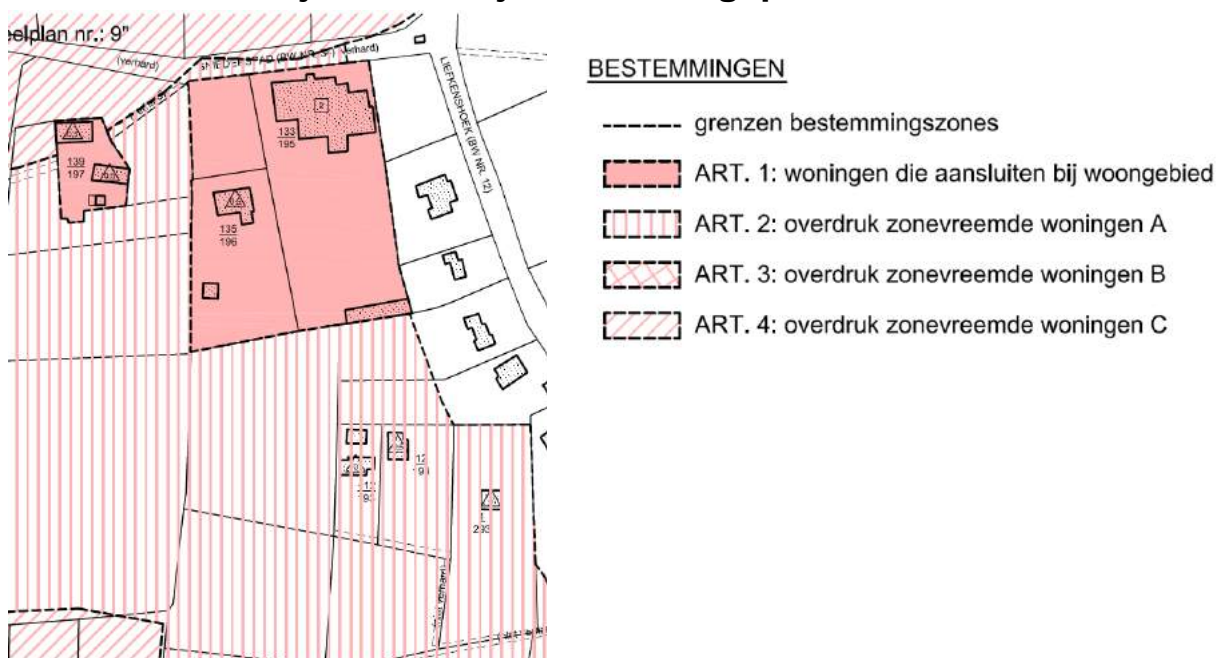


Figuur 8: uittreksel gewestplan

bron: AGIV, eigen bewerking

Het plangebied is voor het overgrote gedeelte bestemd als landschappelijk waardevol agrarisch gebied. In het oosten ligt een gedeelte dat bestemd is als woongebied. In noorden van het plangebied ligt een zone die bestemd is als bosgebied.

#### 4.2.2. Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen

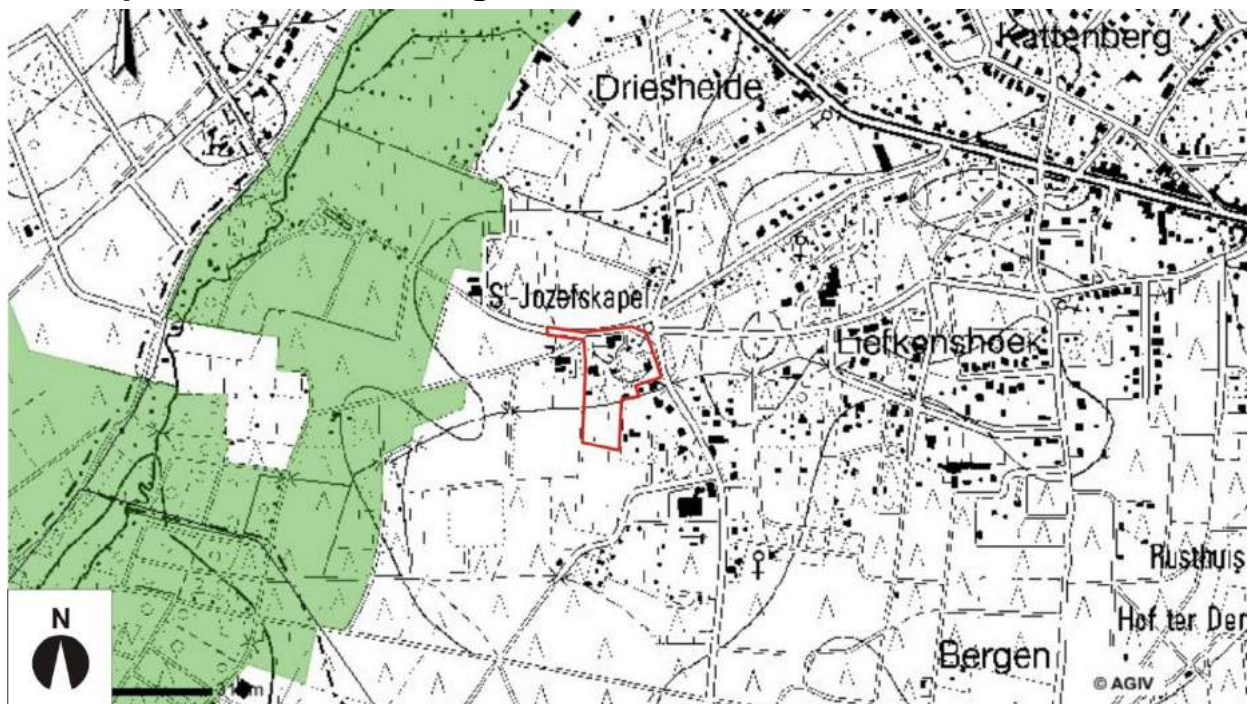


Figuur 9: RUP "Zonevremde woningen" – grafisch plan



Een gedeelte van het huidige plangebied van dit RUP werd opgenomen in het goedgekeurde RUP “Zonevreemde woningen” (BD 03.11.2006). Het kreeg er de bestemming ‘Art. 1: woningen die aansluiten bij het woongebied’. Dit betekent dat de hoofdbestemming wonen is en dat bepaalde functiewijzigingen toegelaten zijn (zie stedenbouwkundige voorschriften in bijlage 1 van deze toelichtingsnota). Ten noorden en ten zuiden van dit Art. 1 zijn er twee verschillende overdrukzones voor zonevreemde woningen.

#### 4.2.3. Speciale beschermingszones



Figuur 10: Speciale beschermingszone

Bron: Agiv, eigen bewerking

Het plangebied is niet gelegen in een speciale beschermingszone. Ten westen van het plangebied ligt het habitatrichtlijngebied ‘Bos- en heidegebieden ten oosten van Antwerpen’.

## 4.2.4. Atlas der buurt- en voetwegen



Figuur 11: Atlas der buurt- en voetwegen

Bron: Agiv, eigen bewerking

Volgende buurtwegen grenzen aan het plangebied:

- Buurtweg 2 (Liefkenshoek, Watermolen)
- Buurtweg 12 (Liefkenshoek)
- Buurtweg 26 (Watermolen)
- Buurtweg 34 (Watermolen)
- Buurtweg 35 (Sniederspad)<sup>2</sup>

## 4.2.5. Vergunningen

**Stedenbouwkundige vergunningen:**

**Sniederspad 133**

Nummer	Datum	Omschrijving
2127	31.10.1978	Uitbreidingswerken aan bestaande hotel-pension
4512	28.11.1988	Inwendige verbouwing zonder volumewijziging
6404	23.11.1995	Weigering uitbreiding van hotel- en conferentiecentrum
200851	8.09.2008	Weigering uitbreiding van hotel- en conferentiecentrum
201069	19.7.2010	weigering uitbreiden van hotel, feestzaal en conferentiecentrum

**Sniederspad 135**

Nummer	Datum	Omschrijving
176	2.1.1968	Bouwen van een ééngezinwoning
2127	31.10.1978	Uitbreidingswerken aan bestaand hotel-pension
4512	28.11.1988	Inwendige verbouwing zonder volumewijziging
6404	23.11.1995	Weigering uitbreiding van hotel- en conferentiecentrum
200417	18.4.2005	Paardenstalling en overbrugging gracht

200851	8.9.2008	Weigering uitbreiding hotel en conferentiecentrum
201069	19.7.2010	Weigering uitbreiding hotel, feestzaal en conferentiecentrum

#### Liefkenshoek 82

Nummer	Datum	Omschrijving
2181	23.01.1979	Bouw van ééngezinswoning
201344	10.06.2013	Regularisatie verbouwen van een bestaande villa tot multifunctionele vergaderruimtes

#### Parking Sniederspad in bosgebied

- Gemeenteraad 26.10.2000 domeinconcessie voor de aanleg van parkeerstroken in het Sniederspad
- 7.06.2002 weigering regularisatie bouwvergunning aanleg parking
- 11.12.2003 akkoord Bos en groen met opmaak RUP voor compensatie verloren gegaan bosgebied
- 15.12.2003 schepencollege levert vergunning af om op concessie Sniederspad aanplantingen uit te voeren.

#### Milieuvergunningen:

Datum	Klasse	Omschrijving
24.10.2011	II	exploitatie hotel, conferentiecentrum en feestzaal

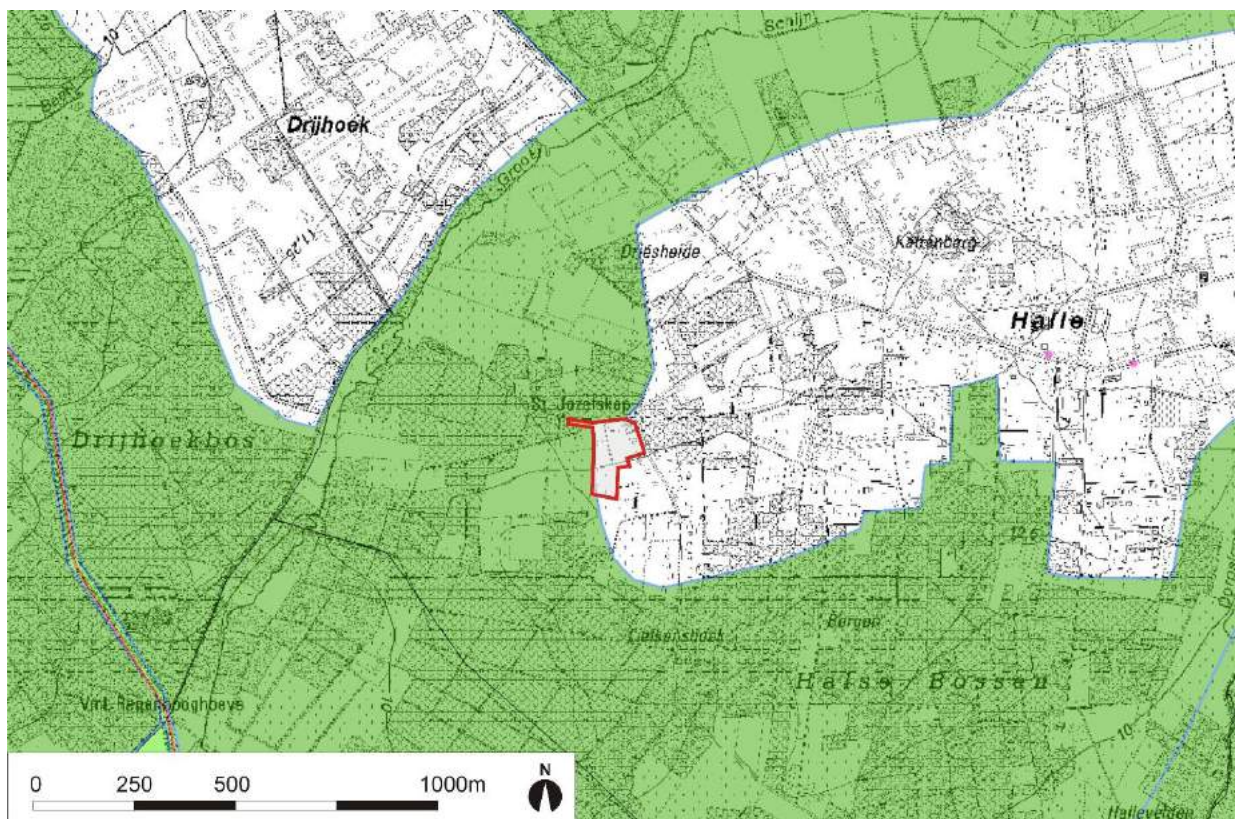
#### Bouwovertredingen:

Nummer	Datum	Omschrijving
AN.66.LA.005434/2007	26.07.2007	Bouwwerken of wijzigingen uitgevoerd in strijd met de afgegeven bouwvergunning (aanbouw constructie 12 x 10 m) De aangebouwde constructie werd verwijderd



Figuur 12: Vergunde toestand

#### 4.2.6. Relictzone

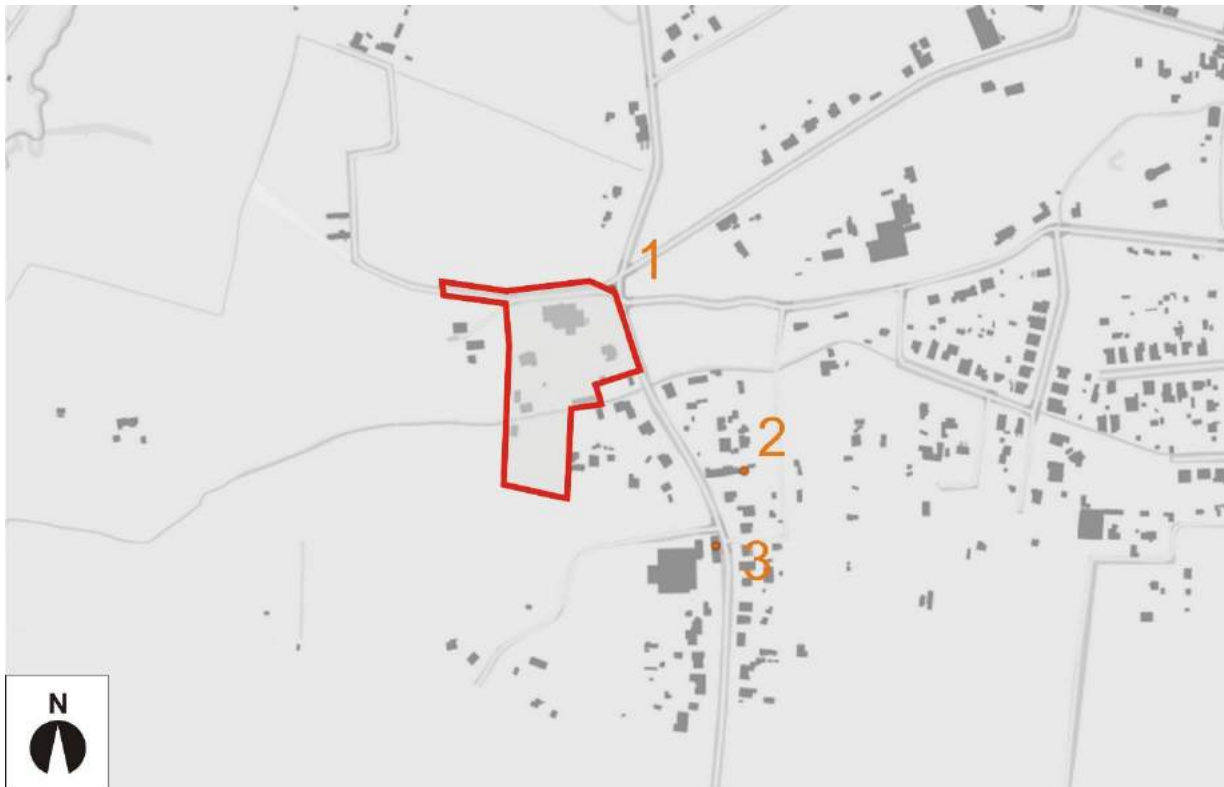


Figuur 13: Landschapsatlas: relictzones

Bron: Agiv, eigen bewerking

Het plangebied van dit RUP ligt in het noorden en westen in de relictzone 'Vallei van de Grote Schijn, kasteeldomeinen en bosgebieden'.

## 4.2.7. Bouwkundig erfgoed



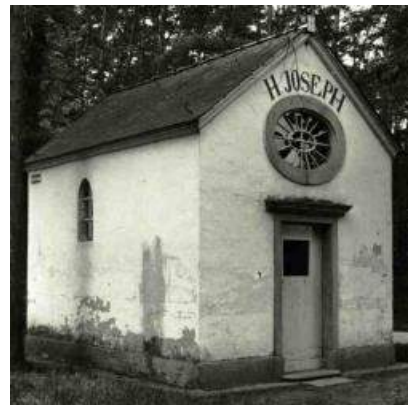
Figuur 14: Bouwkundig erfgoed

Bron: Onroerend erfgoed, eigen bewerking

Volgende bouwkundige relicten liggen in de onmiddellijke omgeving van het plangebied van dit RUP:

### 1 Sint-Jozefkapel

ID	14668
Status	bewaard
Vastgesteld	ja
Datering	2 <sup>de</sup> en 3 <sup>de</sup> kwart 19 <sup>de</sup> eeuw



### 2 Hoeve

ID	14669
Status	bewaard
Vastgesteld	ja
Datering	18 <sup>de</sup> eeuw, 1 <sup>ste</sup> kwart 19 <sup>de</sup> eeuw



### 3 Liefkenshoeve

ID	14670
Status	bewaard
Vastgesteld	ja
Datering	4 <sup>de</sup> kwart 18 <sup>de</sup> eeuw



#### 4.2.8. Atlas der waterlopen

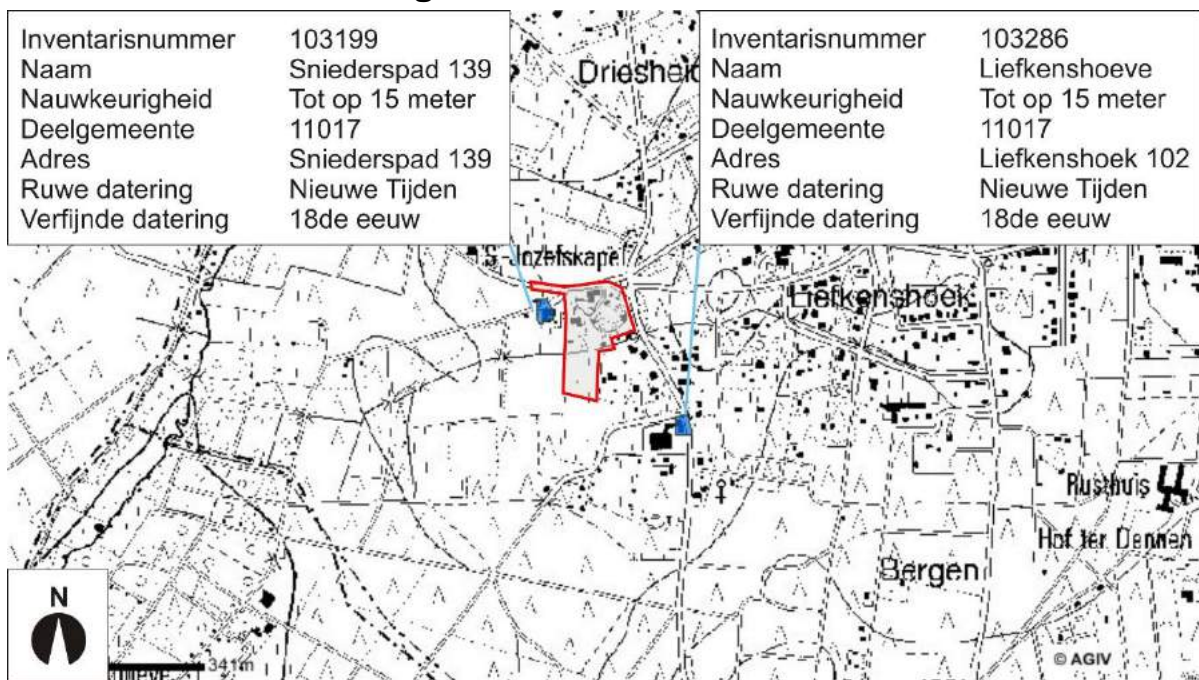


Figuur 15: Atlas der waterlopen

Bron: Provincie Antwerpen, eigen bewerking

Het plangebied van dit RUP wordt doorkruist door een geklasseerde waterloop van tweede categorie, genaamd Vlust.

#### 4.2.9. Centrale archeologische inventaris



Figuur 16: centrale archeologische inventaris

Bron: Agiv, eigen bewerking

Ten westen en grenzend aan het plangebied van dit RUP ligt een archeologische vindplaats met als inventarisnummer 103199.



#### 4.2.10. Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk



Figuur 17: Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk

Bron: Agiv, eigen bewerking

Ten noorden van het plangebied ligt een functionele fietsroute. Functionele fietsroutes verbinden woonkernen en belangrijke functies met elkaar. Ze zijn de kortste verbindingen en lopen daardoor dikwijls langs drukke wegen (historische steenwegen die van centrum naar centrum lopen).

## 5. Bestaande ruimtelijke structuur



Figuur 18: bestaande ruimtelijke structuur

### 5.1. Domein Martinus

#### 5.1.1. Bebouwing en functies

Verspreid in het plangebied van het RUP bevinden zich drie hoofdgebouwen en twee bijgebouwen. Gebouw nr. 1 is het hoofdgebouw van Domein Martinus. Het bevat een hotel met 38 kamers, een congrescentrum met 10 vergaderlokalen en een restaurant/feestzaal. Het gebouw bestaat uit 3 bouwlagen met plat dak. Gebouwen 2 en 3 waren vrijstaande ééngezinswoningen die verbouwd zijn tot congresruimten. Bijgebouw nr. 4 is een gebouw dat gebruikt wordt als garage en stockageruimte. Bijgebouwen 5 en 6 zijn bergruimten.

### **5.1.2. Groene en natuurlijke structuur**

Het plangebied kenmerkt zich door zijn groene karakter. Het gedeelte van het plangebied boven de Vlust, een waterloop van tweede categorie die het plangebied centraal doorkruist, wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van hoogstammige loof- en naaldbomen. De noordoostelijke hoek van het plangebied bestaat uit naaldbomen die deel uitmaken van een naaldbos ten noorden en westen van het plangebied. Centraal in het plangebied bevindt zich een goed onderhouden tuin, bestaande uit een aangelegde gazon met gesnoeide hagen en coniferen, heesters en een vaste plantenborder. Er is een fontein en een prieeltje aanwezig. De zuidoostelijke rand van de aangelegde gazon is omzoomd met een talud die begint aan hoofdgebouw nr. 1 met een hoogte van 0,5 m en eindigt langs de Vlust met een hoogte van ongeveer anderhalve meter.

Het gedeelte van het plangebied ten zuiden van de Vlust bestaat uit weiland.

### **5.1.3. Ontsluiting en parkeren**

Het congrescentrum wordt via Liefkenshoek en Eikenlaan/Driesheide ontsloten naar de Turnhoutsebaan N12.

Het plangebied bevat een aantal parkeerzones. Ten westen van het hoofdgebouw bevindt zich een grote parkeerruimte, waar plaats is voor ongeveer 45 auto's. Aan de noordzijde van Watermolen/Sniederspad zijn er dwars op de weg ongeveer 60 parkeerplaatsen ingericht. Aan de zuidkant van Sniederspad is er de mogelijkheid om langs te parkeren.

## **5.2. Omgeving**

Het domein Martinus grenst in het oosten aan een residentiële omgeving met villa's. Ten noordwesten en zuidoosten zijn zonevreemde villa's gesitueerd in bosgebied en agrarisch gebied. Ten zuiden van het domein, grenzend aan Hendrikvoort, ligt de manège Liefkenshoek.

Op het kruispunt Sniederspad-Liefkenshoek staat de niet geklasseerde St.Jozefkapel. Ten noorden van het domein ligt een bos. In het zuiden en zuidwesten is het domein omgeven door landbouwgronden.

Langs het domein Martinus ligt een loopparcours in Sniederspad en Hendrikvoort, met startzuil aan de St.Jozefskapel.

### 5.3. Foto's

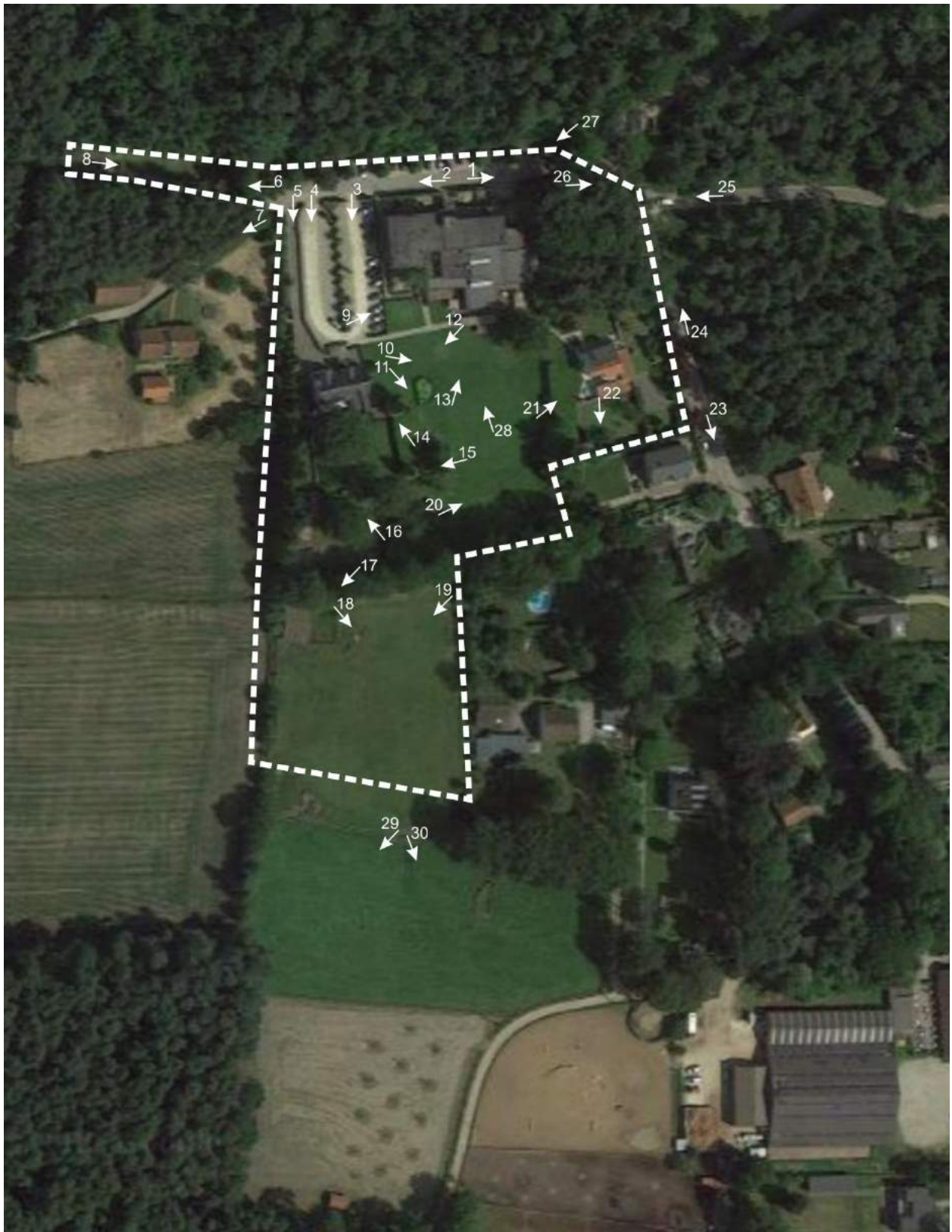




Foto 1



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



Foto 22



Foto 23



Foto 24





Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28



Foto 29



Foto 30

## 6. Afwegingskader GRS

### 6.1. Bedoeling van dit hoofdstuk

Het gemeentebestuur heeft in het kader van de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) een afwegingskader uitgewerkt voor de zonevreemde bedrijven. In dit hoofdstuk wordt het afwegingskader weergegeven.

De voorlopig aangeduide classificatie wordt getoetst aan de ruimtelijke en juridische analyse van de locatie van het bedrijf, waarna in dit RUP een besluit wordt genomen tot definitieve classificatie.

#### 6.1.1. Voorlopige classificatie en ontwikkelingsperspectief

In het GRS wordt de classificatie en het bijbehorend ontwikkelingsperspectief weergegeven zoals bepaald in de Omzendbrief RO 2000/01 over het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven.

Voorlopig werd Domein Martinus ingedeeld in Categorie 4, dat volgende ontwikkelingsperspectieven inhoudt:

- het bedrijf kan zich verder ontwikkelen,
- er worden randvoorwaarden opgesteld in functie van de omgeving,
- nieuwe activiteiten zullen minder storend zijn dan bestaande (ifv dynamiek en aard).

#### 6.1.2. Definitieve classificatie en ontwikkelingsperspectief

##### Ruimtelijke analyse

##### Afweging t.o.v. de gewenste ruimtelijke structuur

Het domein Martinus sluit aan de oostkant aan bij de woonkern van Halle, meer bepaald bij de villawijken. In het westen wordt het domein door een zonevreemde woning gescheiden van de open ruimte. Het domein is gesitueerd buiten de van bebouwing te vrijwaren Schijnvallei.

Het conferentiecentrum Domein Martinus is gegroeid vanuit 3 bestaande ééngezinswoningen op de huidige rand van het woongebied met het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Functioneel en ruimtelijk is een hotel/conferentiecentrum/feestzaal inpasbaar in deze omgeving. Belangrijk hierbij is:

1. Een veilige en degelijke ontsluiting van de zone naar het hogere wegennet. Uit de mober (zie bijlage) blijkt dat de gegenereerde verkeersintensiteiten de verkeersleefbaarheid van het omliggende woongebied niet in het gedrang brengt.
2. Voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Om te vermijden dat de aanpalende woonstraten belast worden met een hoge parkeerdruk, is in de voorschriften opgenomen dat minimaal 150 ondergrondse parkeerplaatsen moeten voorzien worden op eigen terrein en dat het achtergelegen weiland (schapenweide) max. 40 keer per jaar kan gebruikt worden als overloopparking voor +/- 150 wagens.
3. Uitbreiding conferentiecentrum. De uitbreiding van het conferentiecentrum moet vooral gesitueerd worden in het woongebied. Het RUP komt hieraan tegemoet door op het grafisch plan een bouwvrije afstand van 20 m op te leggen naar de westelijke perceelsgrens, gelegen in agrarisch gebied volgens het gewestplan en de mogelijkheden tot uitbreiding vooral te situeren in het woongebied.

4. Vrijwaren van de privacy van de omwonenden.  
Het complex wordt ingeplant op voldoende afstand van de omliggende woningen. In Liefkenshoek moet het minimaal 8 m verwijderd blijven van de perceelsgrens met de zuidelijk gelegen woning. Langs Sniederspad moet het complex min. 20 m verwijderd blijven van de perceelsgrens met de westelijk gelegen woning. Bovendien moet de bovenste bouwlaag terugspringen t.o.v. de onderliggende bouwlagen.
5. Een degelijke buffering van het domein naar de omliggende woonpercelen.  
In de voorschriften wordt naar de perceelsgrenzen met de omliggende woningen een dichte groene buffer met een breedte van min. 4 m opgelegd. Min. 50% van de beplanting moet groenblijvend zijn in de winter. Bovendien kunnen beplante taluds nabij de perceelsgrenzen worden aangelegd om het domein af te schermen van de omgeving.

Rekening houdend met hogervermelde randvoorwaarden kan het bedrijf zich op de huidige locatie verder ontwikkelen. Nieuwe activiteiten worden niet ontwikkeld. De bestaande activiteiten, nl. hotel, feestzaal en conferentiecentrum worden wel uitgebreid.

**Kan het bedrijf op de huidige locatie blijven bestaan?**

Het bedrijf is reeds tientallen jaren aanwezig op deze locatie. Rekening houdend met hogervermelde randvoorwaarden kan het bedrijf zich op de huidige locatie verder ontwikkelen.

**Kan het op de huidige locatie uitbreiden (zo ja, welke activiteiten?)**

Uitbreidingen op deze locatie zijn mogelijk mits voldaan wordt aan hogervermelde randvoorwaarden. Enkel de bestaande activiteiten, nl; hotel, feestzaal en conferentiecentrum kunnen uitbreiden. Buiten wellnessactiviteiten zijn er geen nieuwe activiteiten toegestaan.

**Indien het bedrijf stopt, kan er dan een nieuw bedrijf op de huidige locatie komen?**

Op ruimtelijk en juridisch vlak kan er bij stopzetting van de huidige activiteiten een nieuw bedrijf starten met dezelfde activiteiten..

### **6.1.3. Besluit**

De analyse toont dat een bestending en uitbreiding van het bedrijf op deze locatie vanuit ruimtelijk oogpunt te verantwoorden is.. Domein Martinus kan aldus definitief ingedeeld worden in Categorie 4 met de daarbij horende ontwikkelingsperspectieven.

## **7. Visie en gewenste ruimtelijke structuur**

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

In dit hoofdstuk wordt de visie toegelicht en worden de inrichtingsprincipes van het RUP gemotiveerd.

### **7.2. Visie en doelstellingen**

De opmaak van dit RUP past in de visie die het gemeentebestuur in zijn Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan heeft vastgelegd.

Het RUP 'Zonevreemde woningen' is een uitvoering van de ontwikkelingsperspectieven van het GRS dat goedgekeurd werd in 2005. Hierin werd Domein Martinus bestemd als 'woningen die aansluiten bij woongebied', waarbij een aantal toegelaten functiewijzigingen bepaald werden (zie bijlage 1: stedenbouwkundige voorschriften).

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

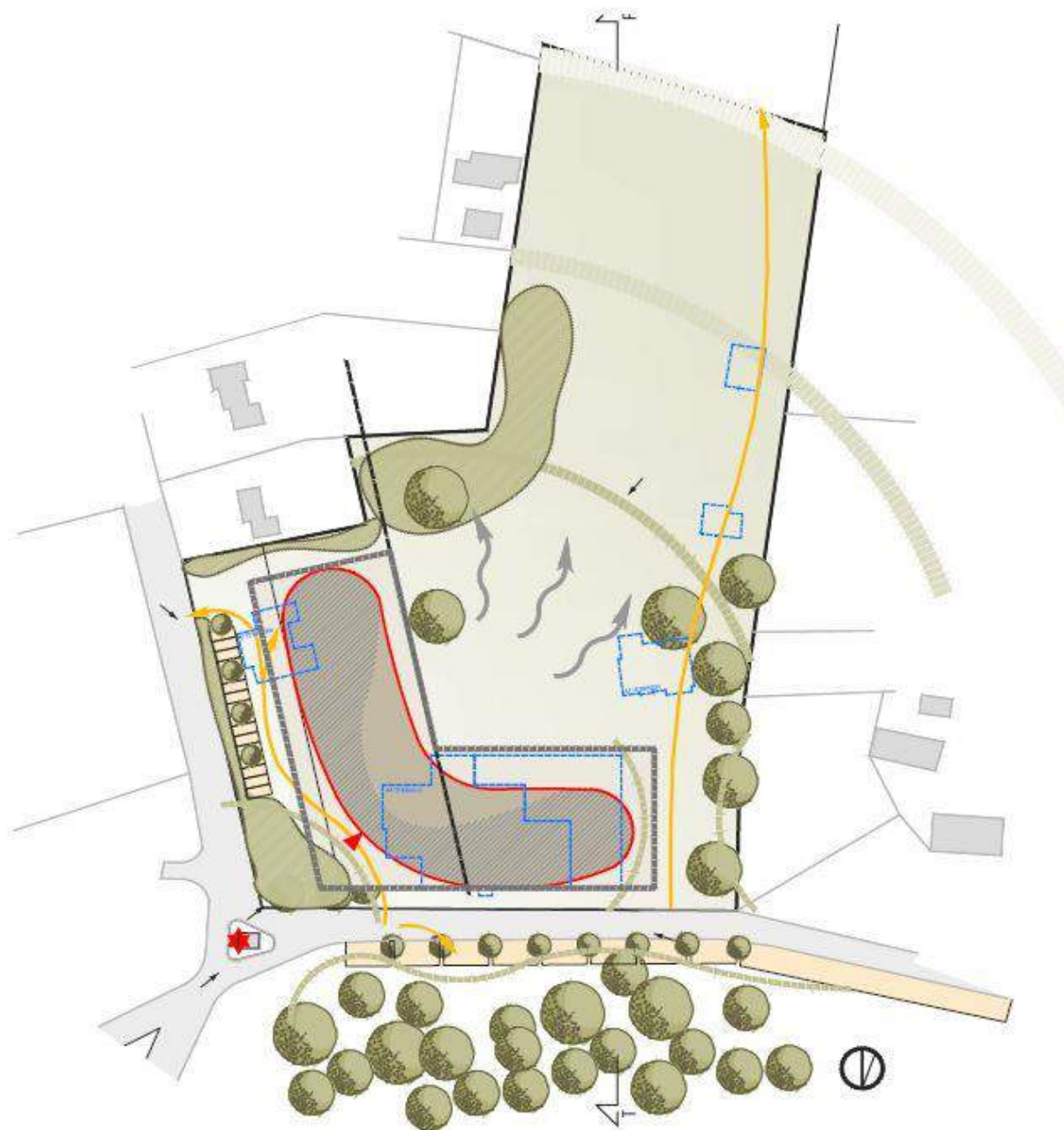
Dit RUP vindt hierin zijn oorsprong, aangezien de herziening van het GRS de mogelijkheid geeft om voor Domein Martinus een RUP op te maken. Dit RUP zorgt voor een aanpassing van de toegelaten functiewijzigingen, zodat de hoofdbestemming omgevormd wordt van wonen naar een hotel/conferentiecentrum.

Deze omvorming is mogelijk aangezien het bedrijf voor een groot deel gelegen is in en grenst aan woongebied en hierbij dus aansluit bij de woonkern van Halle. De visie van het GRS wordt in deze nota uitvoerig uiteengezet in paragraaf 3.5.

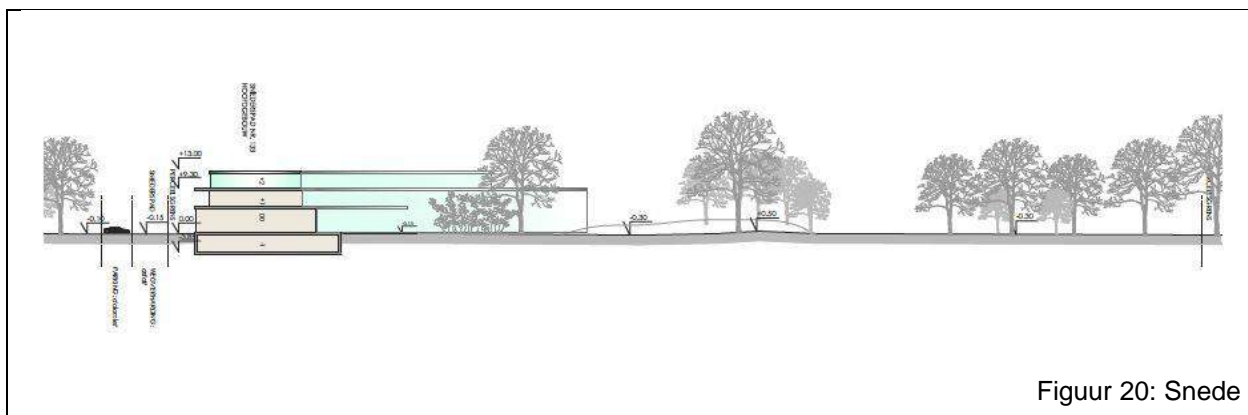
Het RUP is opgemaakt op basis van een masterplan dat voor het domein Martinus werd opgemaakt. Dit masterplan toont de ruimtelijke behoeften van het bedrijf op een lange termijn. Dit RUP is opgemaakt om tegemoet te komen aan deze behoeften. Dit RUP zorgt eveneens voor voldoende flexibiliteit zodat aanpassingen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

### **7.3. Masterplan Domein Martinus**

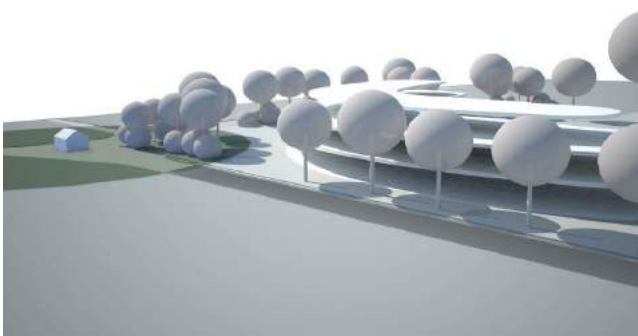
Het masterplan voorziet een zone voor hoofdgebouwen (donkere stippellijn) waarin een L-vormig gebouw wordt voorzien langs Liefkenshoek en Sniederspad. Het gebouw omvat een congrescentrum met 16 modulaire feestzalen, een feestzaal voor 800 bezoekers en een hotel met 80 kamers. Alle bijgebouwen verspreid in de tuin worden afgebroken. Dit zorgt ervoor dat de openheid naar de tuin en het omliggende landschap versterkt wordt. De doorsnede toont dat de parkeerbehoefte deels zal worden opgevangen in een ondergrondse bouwlaag met 150 parkeerplaatsen. Dit verhoogt de esthetische kwaliteit van het project. Er worden groene buffers aangelegd waar het bedrijf grenst aan private woningen. Het bestaande naaldbos op de hoek van Sniederspad – Liefkenshoek blijft grotendeels behouden. De waardevolle bomen op het terrein dienen maximaal behouden te blijven, voor zover ze zich buiten de bouwzone bevinden. Langs Liefkenshoek worden een aantal bijkomende parkeerplaatsen voorzien, voornamelijk voor korte bezoeken.



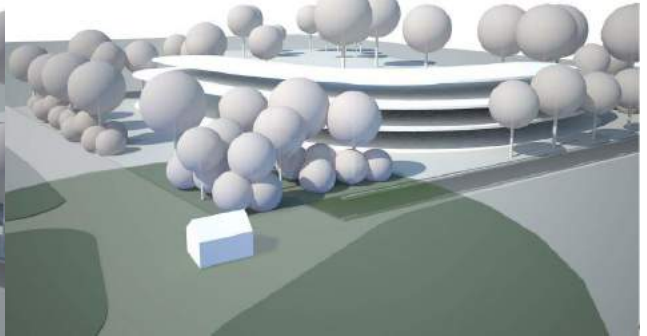
Figuur 19: masterplan Domein Martinus – ruimtelijke behoeften op lange termijn (10 jaar)



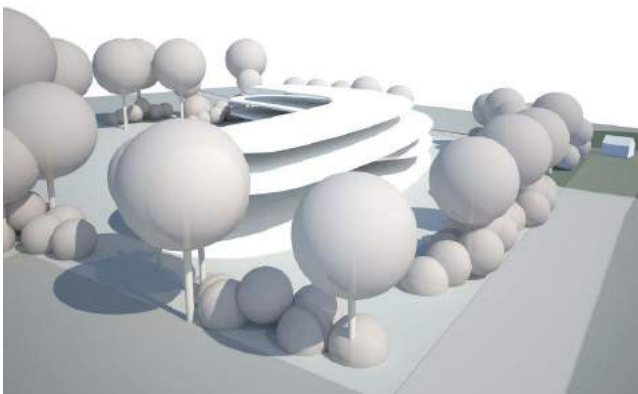
Figuur 20: Snede



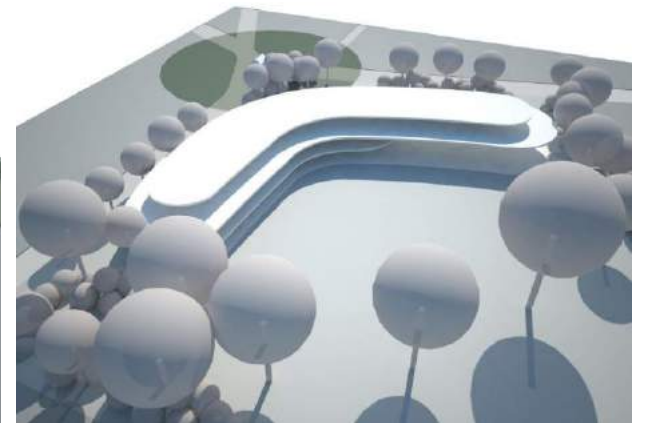
Figuur 21: Impressie



Figuur 22: Impressie



Figuur 23: Impressie



Figuur 24: Impressie

## 7.4. Inrichtingsprincipes

### Zone voor hotel en conferentiecentrum

- het RUP krijgt als bestemming een zone voor hotel, feestzaal, conferentiecentrum en wellnessactiviteiten. Hierdoor worden de voornaamste huidige functies van het bedrijf bestendigd.
- Binnen de zone voor hotel, feestzaal en conferentiecentrum is een zone voor hoofdgebouwen afgebakend. De bebouwing wordt hierin geconcentreerd. Alle overige bestaande gebouwen buiten deze zone worden afgebroken. Bijgebouwen blijven beperkt tot max. 200 m<sup>2</sup> terreinbezetting. Zo wordt het open en groene karakter van de site bewaard.
- 65% van de bouwzone voor hotel, feestzaal en conferentiecentrum mag bebouwd worden en dit met een maximum bouwhoogte van 13 m.
- De open ruimte binnen het plangebied ten zuiden van de Vlust wordt reeds gebruikt als ruimte voor sport en spel en voor activiteiten van het conferentiecentrum (bv. Teambuilding).

### Buffer

- Een buffer van minimum 4 meter zal voorzien worden daar waar het plangebied van het RUP grenst aan percelen met private woningen.

- In het zuidwestelijke deel van het plangebied wordt het zicht naar de open ruimte maximaal gevrijwaard.

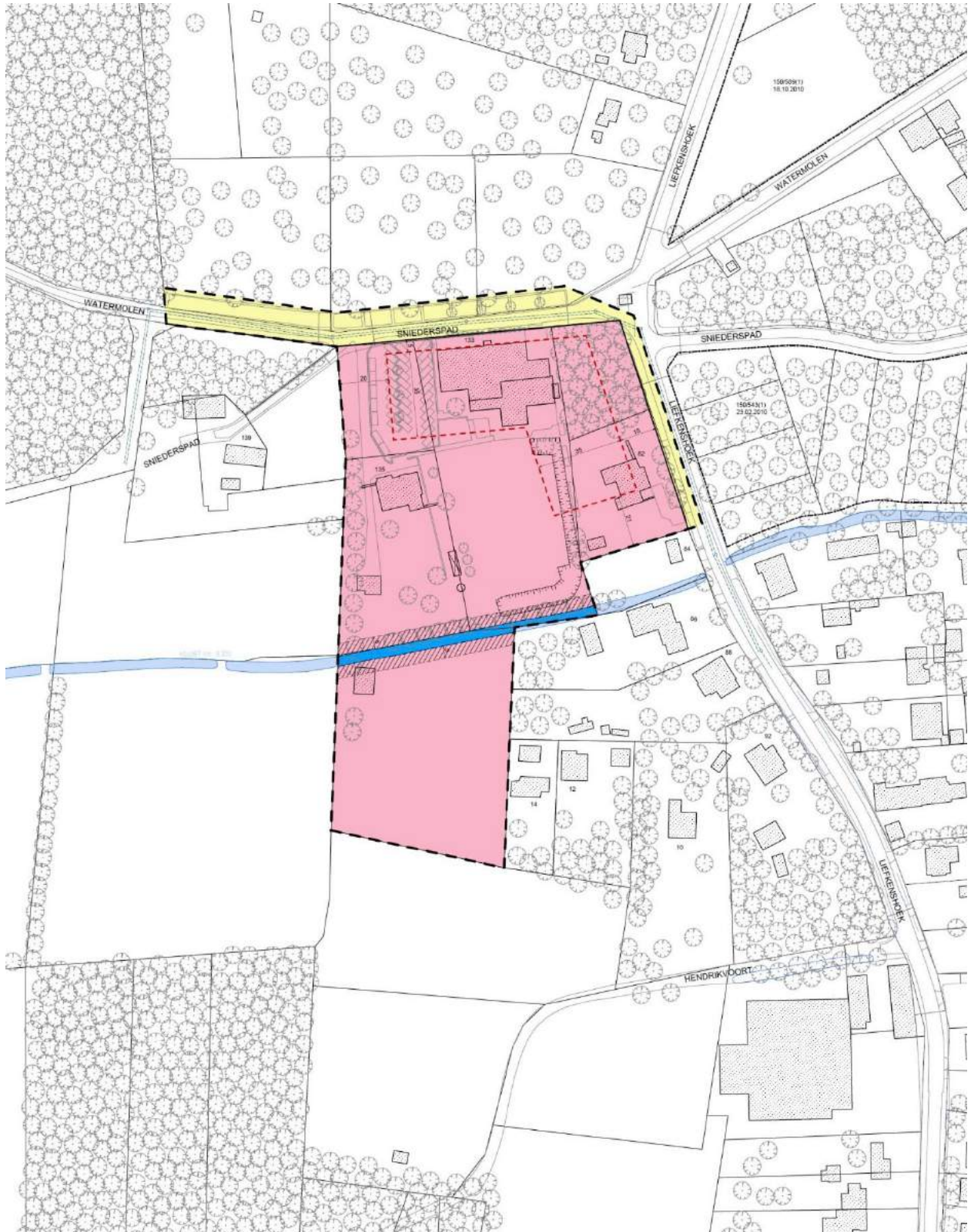
### **Waterloop**

- Langs de waterloop wordt aan beide zijden een bouwrijpe strook van 5 m voorzien, ten behoeve van het algemene onderhoud van de waterloop.

### **Parkeren**


- De parkeerbehoefte van Domein Martinus zal hoofdzakelijk ondergronds voorzien worden. Hier zal ruimte zijn voor 150 parkeerplaatsen.
- Ten noorden van Watermolen/Sniederspad worden de parkeerplaatsen opgenomen in het artikel voor openbare wegenis. Deze parking zal dienen als overloop voor de ondergrondse parkeergarage van het bedrijf, maar zal in de eerste plaats fungeren als openbare parking voor bezoekers van de (boven-) lokale recreatieve elementen, zoals het Driehoekbos.
- De zone tussen Sniederspad en de waterloop Vlust kan gebruikt worden als overloopparking, die alsdusdanig gedurende maximaal 40 dagen per jaar kan gebruikt worden, waarvan maximaal 20 dagen in het weekend (vrijdagavond, zaterdag en zondag). Deze parking moet ingeplant worden op minimum 4 m van de perceelsgrenzen en het groene karakter van het gebied respecteren.

## 7.5. Grafisch plan







## LEGENDE BESTEMMINGEN

 ontworpen rooilijn

ART. 1: Zone voor hotel, feestzaal en conferentiecentrum en wellnessactiviteiten



 bouwzone voor hoofdgebouw

 bouwvrije strook

ART. 2: Waterloop



ART. 3: openbare wegenis



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

### 8.1. 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.

### 8.2. Op te heffen voorschriften

Tabel 2: op te heffen voorschriften

Verordenend plan	Voorschrift
Voorschriften van het gewestplan Turnhout (KB 30.09.1977)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 1. de woongebieden 1.0. woongebied. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moet worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.</li> <li>– 4. het landelijk gebied</li> <li>– 4.1. De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden. 4.2. De bosgebieden zijn de beboste of de te bebossen gebieden, bestemd voor het bosbedrijf. Daarin zijn gebouwen toegelaten, noodzakelijk voor de exploitatie van en het toezicht op de bossen, evenals jagers- en vissershutten, op voorwaarde dat deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk. De overschakeling naar agrarisch gebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden. 4.6.1. De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.</li> </ul>
Voorschriften van bijzondere plannen van aanleg	geen

<b>Verordenend plan</b>	<b>Voorschrift</b>
Voorschriften van ruimtelijke uitvoeringsplannen	RUP "Zonevreemde woningen", deelplan nr. 9 (BD 03.11.2006) (Bijlage 1) - Art. 1: woningen die aansluiten bij woongebied - Art. 2: overdruk zonevreemde woningen A - Art. 4: overdruk zonevreemde woningen C
Verkavelingen	Er worden geen verkavelingen opgeheven door dit RUP.

## 9. Ruimtebalans

### 9.1. 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>.

### 9.2. Ruimteboekhouding

Tabel 3: ruimteboekhouding

<b>Huidige bestemmingen gewestplan</b>	<b>Oppervlakte (m<sup>2</sup>)</b>
Woongebied	4.512
Bosgebied	1.086
Landschappelijk waardevol agrarisch gebied	18.375
<b>Huidige bestemmingen RUP zonevreemde woningen</b>	
Art. 1 woningen die aansluiten bij woongebied	11.390
Art. 2 overdruk zonevreemde woningen	6.059
<b>Totaal</b>	<b>23.974 m<sup>2</sup></b>

<b>Nieuwe bestemming RUP</b>	<b>Oppervlakte (m<sup>2</sup>)</b>
Art. 1: zone voor hotel en conferentiecentrum	20.433
Art. 2: waterloop	391
Art. 3: openbare wegenis	3.150
<b>Totaal</b>	<b>23.974 m<sup>2</sup></b>

bron: eigen verwerking

## 10. Watertoets

### 10.1. 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.

### 10.2. Resultaten watertoets

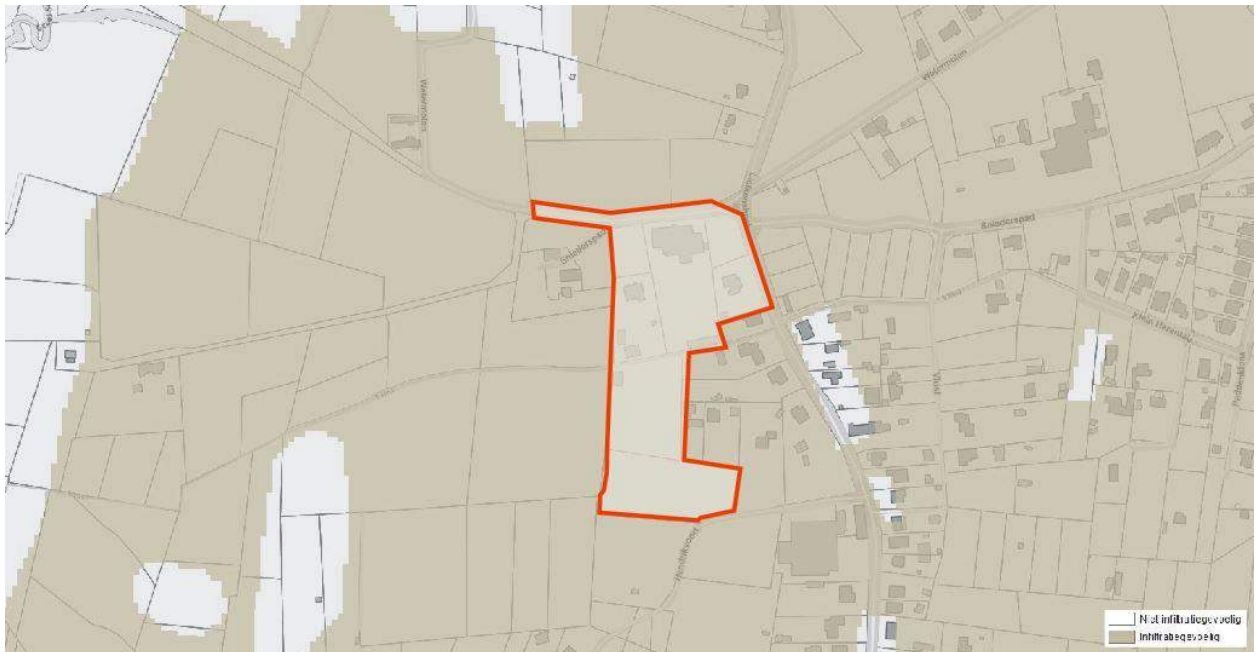
#### 10.2.1. Overstromingsgevoelige gebieden



Figuur 25: overstromingsgevoelige gebieden

Het plangebied van dit RUP is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied.

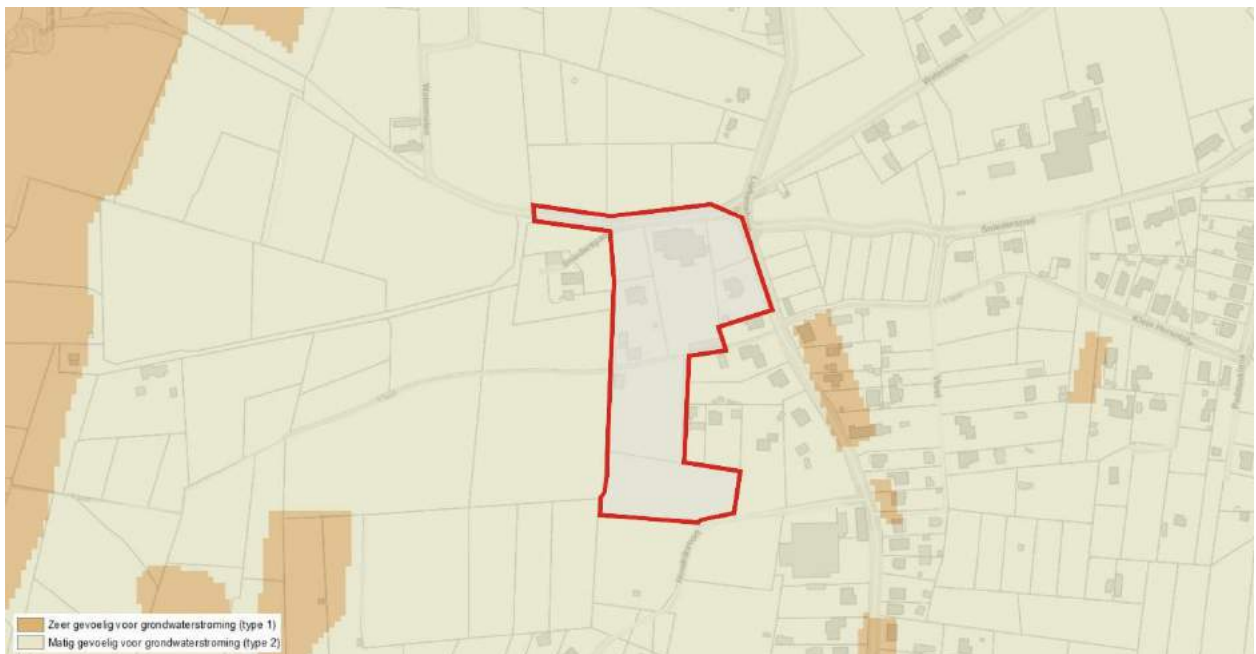
### 10.2.2. Infiltratiegevoelige gebieden



Figuur 26: infiltratiegevoelige gebieden

Het plangebied is gelegen in infiltratiegevoelig gebied.

### 10.2.3. Grondwaterstromingsgevoeligheid



Figuur 27: grondwaterstromingsgevoeligheid

De gronden binnen het plangebied zijn matig gevoelig voor grondwaterstroming. Wanneer binnen dit gebied (type 2) een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 5m en een horizontale lengte van meer dan 100m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde instantie.

Het grondwater stroomt van oost naar west. Onder het conferentiecentrum wordt een ondergrondse parking ingericht die niet dieper dan 5m onder het maaiveld zal liggen. Bovendien is de lengte van het gebouw, dat zich loodrecht op de richting van de grondwaterstroom zal bevinden, niet langer zijn dan 70m. Ten oosten van het plangebied bevinden zich reeds meerdere villa's in groene verkavelingen.

### **10.3. Conclusie**

Het RUP is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied. Het RUP voorziet wel een beperkte uitbreiding van de bebouwde oppervlakte en een uitbreiding van de verharding. De effecten hiervan worden echter op het domein zelf opgevangen en hebben geen significante invloed op de lokale waterhuishouding.

De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater zijn van toepassing.

Er kan geoordeeld worden dat er geen significante negatieve effecten inzake waterhuishouding te verwachten zijn naar aanleiding van het RUP.

# 11. Register van percelen met mogelijk planbaten, planschade of bestemmingswijzigingscompensatie

## 11.1. 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.

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

Een planbatenheffing is onder andere verschuldigd wanneer een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan op een perceel een bestemmingswijziging doorvoert van een zone die onder de gebiedsaanduiding ‘...’ valt naar een zone die binnen de gebiedsaanduiding ‘...’ valt en van een zone die onder de gebiedsaanduiding ‘landbouw’ valt naar een zone die binnen de gebiedsaanduiding ‘bedrijvigheid’ valt, in geval van voorliggend RUP.

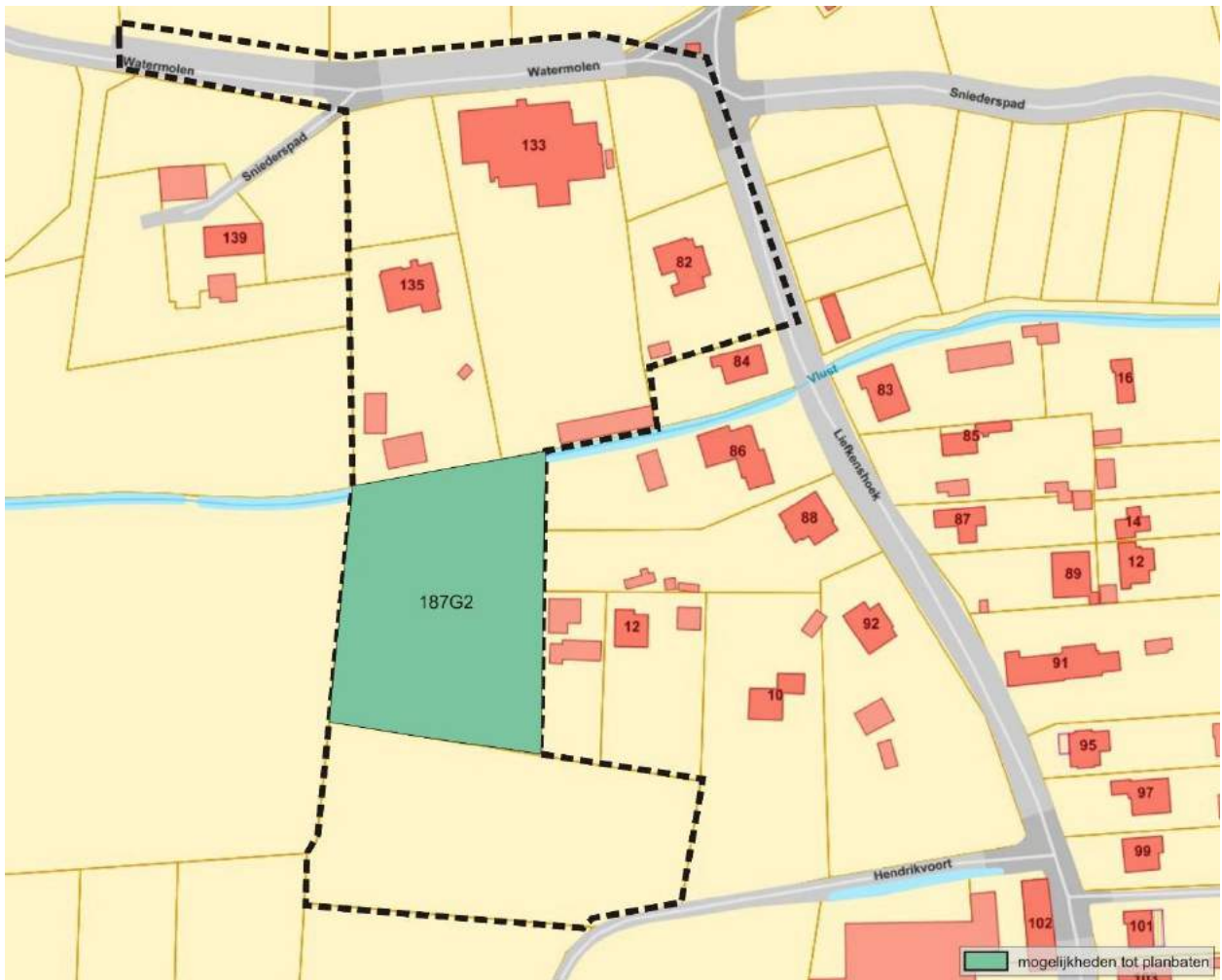
Dit RUP bevat geen percelen waarop een mogelijke planschadevergoeding of bestemmingswijzigingscompensatie verschuldigd is.

De percelen waarop mogelijk planbaten van toepassing zijn, worden opgenomen in het hiernavolgende grafisch register, dat zowel in tabelvorm als op kaart wordt weergegeven.

Tabel 4: register van percelen met mogelijk planbaten

Kadastraal perceelsnummer	Gewestplanbestemming / Categorie van gebiedsaanduiding BPA	Categorie van gebiedsaanduiding RUP	Bestemmingswijziging
187G2	landbouw	bedrijvigheid	planbaten mogelijk





Figuur 28: register van percelen en perceelsgedeelten met mogelijke planbaten

vormen het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

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

De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op [www.ruimtelijkeordering.be](http://www.ruimtelijkeordering.be), rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op [www.codex.vlaanderen.be](http://www.codex.vlaanderen.be), zoekterm "gebruikerscompensatie".

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

## 12. Onderzoek naar de plan-MER-plicht

### 12.1. 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.

#### 12.1.1. 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:

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

Het RUP vormt mogelijk wel een kader voor de toekenning van een vergunning voor een bijlage III-project, namelijk voor de rubriek 10b “stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen (projecten die niet onder bijlage II vallen)”, rubriek 12c “vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones, met bijbehorende voorzieningen” (projecten die niet onder bijlage II vallen), rubriek 1d “eerste bebossing en ontbossing met het oog op omschakeling naar een ander bodemgebruik” (projecten die niet onder bijlage II vallen), rubriek 10j “werken voor onttrekken of kunstmatig aanvullen van grondwater” (projecten die niet onder bijlage II vallen) . Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 3 ha, waarin volgens de voorschriften van het RUP enkel bebouwing is toegestaan in de op het grafisch plan afgebakende bouwzone voor hoofdgebouwen in de zone voor feestzaal en conferentiecentrum. Van deze zone mag slechts 3022 m<sup>2</sup> bebouwd worden. Het RUP houdt tevens een kleine wijziging in, omdat op het terrein reeds een hotel/feestzaal/conferentiecentrum gevestigd is. Het betreft enkel een regularisatie en uitbreiding van de bestaande bebouwing. De bestaande bebouwing neemt reeds 1600m<sup>2</sup> in. De zone voor weiland en landbouw behoudt zijn agrarische bestemming en wordt slechts gebruikt als overloopparking bij grote manifestaties in het conferentiecentrum. Bovendien sluit het gebied aan en is gedeeltelijk gelegen in woongebied. Het RUP is bijgevolg screeningsgerechtigd en behoort niet tot groep 1.

### **Toetsing groep 2**

De speciale beschermingszones werden aangeduid in het kader van de EU-Richtlijn 92/43/EEG van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna. Deze richtlijn beoogt het waarborgen van de biologische diversiteit, door het instandhouden van de natuurlijke habitats en van de wilde fauna en flora binnen de EU-lidstaten en omvat zowel maatregelen inzake gebiedsbescherming als inzake soortbescherming.

De dichtstbijzijnde speciale beschermingszone is habitatrictlijngebied ‘Bos- en heidegebieden ten oosten van Antwerpen’. Dit gebied bevindt zich op ongeveer 250 meter van het plangebied van het voorgenomen RUP.

Het RUP bepaalt het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau en houdt tevens een kleine wijziging in (zie toetsing groep 1).

Er kan dan ook in alle redelijkheid gesteld worden dat er geen betekenisvolle effecten op deze speciale beschermingszones zullen zijn en dat er geen passende beoordeling vereist is.

### **12.1.2. 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.

## **12.2. Beschrijving van de alternatieven**

### **12.2.1. Redelijke alternatieven**

Het RUP is een uitvoering van de opties van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, waarbij een oplossing wordt gegeven aan de zonevreemde activiteiten van Domein Martinus.

### **12.2.2. Nulalternatief**

Het nulalternatief houdt in dat geen RUP wordt opgemaakt en dat de huidige juridisch-planologische situatie van het plangebied gehandhaafd zou blijven. De bestemmingen van het RUP 'Zonevreemde woningen' en het gewestplan voorzien slechts beperkte uitbreidingsmogelijkheden, waardoor het bestaan van Domein Martinus op termijn in het gedrang zou komen.

## **12.3. 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. atmosfeer en klimatologische factoren;
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**

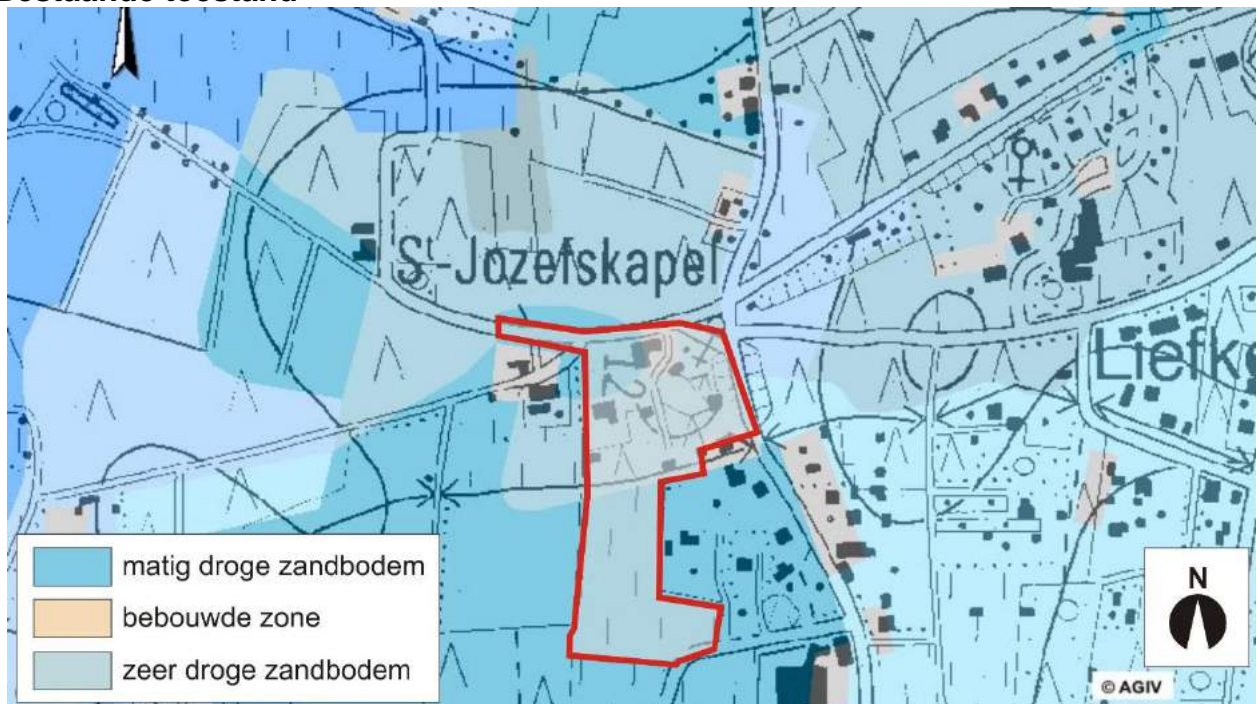
Bij deze screening wordt steeds vergeleken met de referentiesituatie. Dit is in principe de juridische toestand volgens het geldende gewestplan en RUP, zoals beschreven in paragraaf 4.2.1 en 4.2.2. Deze juridische toestand wordt echter aangevuld door de beschrijving van de bestaande toestand die eerst in beeld wordt gebracht, voor zover dat nog niet is gebeurd in hoofdstuk 5. Indien wel, wordt hierop niet meer teruggekomen, maar wordt naar dit hoofdstuk 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.

## 12.3.1. Effecten inzake bodem

### Bestaande toestand



Figuur 29: uittreksel uit de Bodemkaart van België

Het noorden en zuiden van het plangebied bestaat uit een matig droge zandbodem. Centraal in het plangebied is een zeer droge zandbodem aanwezig.

### Mogelijke effecten en maatregelen

Een mogelijk effect ten aanzien van de bestaande toestand is de toename van de permanente bedekking van de bodem met verminderde bodeminfiltratie en plaatselijke verdroging van de ondergrond tot gevolg.

Van het domein Martinus is nu 1 566 m<sup>2</sup> bebouwd met hoofdgebouwen en 184 m<sup>2</sup> met bijgebouwen, ofwel een totaal bebouwde oppervlakte van 1 750m<sup>2</sup>. Het RUP laat een bebouwing toe van max. 3 022 m<sup>2</sup> in functie van het hoofdgebouw van het conferentiecentrum/hotel/feestzaal en 200 m<sup>2</sup> in functie van bijgebouwen ofwel een totaal bebouwde oppervlakte van max. 3 222m<sup>2</sup>. Op een terrein van 20 434 m<sup>2</sup> komt dit overeen met een bezettingsgraad van 15%. Dit is een laag percentage in vergelijking met de max. bezettingsgraad van 25% in de aanpalende verkaveling voor vrijstaande villabouw (verkaveling 150/543(2) d.d. 23.02.2010).

Van het domein Martinus is nu +/- 3 000m<sup>2</sup> verhard, waarvan 1 150 m<sup>2</sup> in kiezel. Het RUP laat een verharding toe van 4 234 m<sup>2</sup> toe. Allen al voor de ontsluiting van de overloop parking in art.2 naar het Sniederspad is een wegenis van +/- 900 m<sup>2</sup> vereist. Het RUP laat in bijkomende bebouwing en verharding toe.

Verhardingen dienen uitgevoerd te worden in:

- ofwel waterdoorlatende materialen;
- ofwel in niet-waterdoorlatende materialen waarbij het hemelwater infiltreert naast de verharding of afloopt naar een beek/gracht/vijver of ondergronds infiltratiebekken en als zodanig gebufferd wordt.

De overloopparking in de zone voor weiland en landbouw (art.2) wordt niet verhard. Er wordt wel toegestaan om een fundering onder de teelaarde en het gras aan te brengen over een oppervlakte van max. 3000 m<sup>2</sup> om de stabiliteit van het terrein te garanderen voor het parkeren van voertuigen.

### Besluit

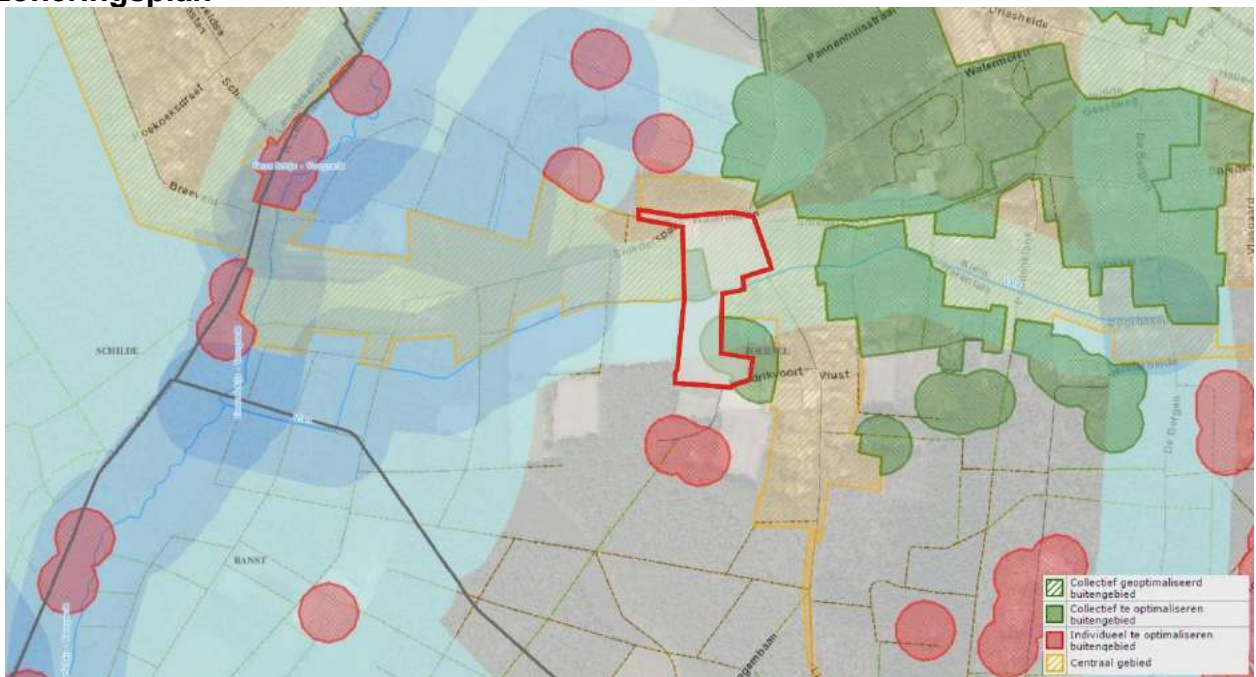
Er zijn geen significante negatieve effecten op de bodem te verwachten. Zowel de bezettingsgraad van de bebouwing als van de verharding is vergelijkbaar met deze van de bebouwing in de omliggende verkavelingen.

## 12.3.2. Effecten inzake water

### Bestaande toestand

Voor de bestaande toestand inzake water wordt verwezen naar hoofdstuk 10.

### Zoneringsplan



Figuur 30: zoneringsplan riolering

Bron: Vlaamse milieumaatschappij

Een groot deel van het plangebied behoort tot het centraal gebied. Dit betekent dat er afvalwaterriolering aanwezig is die verbonden is met een operationele waterzuiveringsinstallatie. In dit gebied is het verplicht om het afvalwater aan te sluiten op de afvalwaterriool.

Een zone is gelegen in collectief te optimaliseren buitengebied. Het betreft hier een van de bijgebouwen van Domein Martinus. Hier is geen aansluiting op een operationele afvalwaterzuiveringsinstallatie. Het afvalwater zal moeten gezuiverd worden door een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA).

### Mogelijke effecten en maatregelen

Het RUP laat ten opzichte van het geldende RUP en gewestplan bijkomende bebouwing en verharding voor parking, terrassen en interne wegenis toe (cfr. 12.3.1). Een mogelijk effect is de toename van de permanente bedekking van de bodem met verminderde hemelwaterinfiltratie en een daling van de grondwatertafel tot gevolg. Verhardingen dienen uitgevoerd te worden in:

- ofwel waterdoorlatende materialen;
- ofwel in niet-waterdoorlatende materialen waarbij het hemelwater infiltreert naast de verharding of afloopt naar een beek/gracht/vijver of ondergronds infiltratiebekken en als zodanig gebufferd wordt.+

De droge zandgronden zorgen voor een snelle infiltratie van het hemelwater.

De overloopparking in de zone voor weiland en landbouw (art.2) wordt niet verhard.

Er wordt wel toegestaan om een fundering onder de teelaarde en het gras aan te brengen over een oppervlakte van max. 3000 m<sup>2</sup> om de stabiliteit van het terrein te garanderen voor het parkeren van voertuigen.

De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater zijn van toepassing.

Het afvalwater zal via de openbare riolering naar een waterzuiveringsstation gevoerd worden.

### **Besluit**

De negatieve effecten van bebouwing en verharding worden zo veel mogelijk beperkt door de voorschriften opgelegd in het RUP en reeds geldende reglementering.

Globaal gezien heeft de realisatie van het RUP dan ook geen significante negatieve effecten op de waterhuishouding.

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

### **Bestaande toestand**

De bestaande toestand is omschreven in hoofdstuk 5 en in de Mober (zie bijlage) die voor het domein Martinus werd opgemaakt.

### **Mogelijke effecten en maatregelen**

Buiten de reeds bestaande parkeerplaatsen in Sniederspad wordt de behoefte aan bijkomende parkeerplaatsen opgevangen op eigen terrein, ofwel ondergronds ofwel op de overloopparking.

De uitbreiding van het hotel/conferentiecentrum/feestzaal zal een toename van de verkeersintensiteiten in de omgeving met zich meebrengen. De toename is niet van die aard dat de verkeersleefbaarheid in het gedrang komt.

De veiligheid van het loopparcours in Sniederspad en Hendrikvoort komt door deze ontwikkeling niet in het gedrang.

### **Besluit**

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

## 12.3.4. Effecten inzake geluid

### Bestaande toestand



Figuur 31 geluidsbelastingkaart wegverkeer (Lden)

Bron: Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, eigen bewerking

Het gebied is niet gelegen langs een weg die veel geluid produceert.

### Mogelijke effecten en maatregelen

Bouwwerken kunnen tijdelijk voor een beperkte hoeveelheid geluidsoverlast zorgen. Bij de bouwwerken zal maximaal rekening gehouden worden met de laatste technieken inzake geluidsisolatie, zodat deze uitbreiding geen geluidsoverlast kan genereren. De beperking van de eventuele geluidshinder van de feestzaal/hotel/conferentiecentrum naar de omgeving wordt gereguleerd in de milieuvergunning. In de voorschriften van het RUP is tevens opgelegd dat langs de perceelgrenzen met de aanpalende woningen een groenscherm met een breedte van 4m en met minstens 50 % groenblijvende beplanting moet aangelegd worden. Het groenscherm kan gecombineerd worden met een talud van max. 1,5m hoogte. Het groenscherm beperkt de eventuele geluidshinder naar de burens.

Het geluid dat geproduceerd wordt door het bijkomend verkeer blijft beperkt. De totale verkeersintensiteit in de Liefkenshoek, met inbegrip van het bijkomend verkeer van en naar Martinus, blijft volgens de MOBER de meeste dagen van het jaar beneden de 500 voertuigen per uur, de max. capaciteit van de straat in functie van leefbaarheid. Slechts een 5-tal keer per jaar wordt gedurende 1 spitsuur deze capaciteit overschreden. De totale verkeersintensiteit en het bijhorende geluidsniveau in Liefkenshoek blijft dus op het niveau van een verkeersleefbare woonstraat.

### Besluit

Behoudens tijdelijke negatieve effecten tijdens de aanlegfase zijn er geen significante negatieve effecten inzake geluid te verwachten.



### 12.3.5. Effecten inzake licht

#### Bestaande toestand

Er zijn geen knelpunten inzake licht gekend in het plangebied.

#### Mogelijke effecten en maatregelen

Door de uitbreiding zal een beperkte toename van zowel binnen- als buitenverlichting ontstaan. Volgende maatregelen zijn in de voorschriften opgenomen met betrekking tot verlichting:

- verlichting tot een minimum beperken;
- enkel het doelgebied aanstralen en zo overbodige verlichting vermijden;
- de tijdstippen van verlichting beperken;
- opwaarts licht vermijden;
- de hoeveelheid weerkaatst licht tot een minimum beperken;
- rekening houden met de best beschikbare technieken inzake verlichting.

#### Besluit

Er zijn geen significante negatieve effecten inzake lichthinder te verwachten.

### 12.3.6. Effecten inzake atmosfeer en klimatologische factoren

#### Bestaande toestand



Figuur 32: jaargemiddelde PM10

Bron: VMM, eigen bewerking



Figuur 33: jaargemiddelde NO<sub>2</sub>

Bron: VMM, eigen bewerking

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>, waar de concentraties resp. 22 en 24  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  is.

#### Mogelijke effecten en milderende maatregelen

Het project veroorzaakt een beperkte toename van het verkeer (zie paragraaf 12.3.3) zodat de door het project veroorzaakte verkeersemissies niet aanzienlijk zijn.

Een bijkomend aantal vervoersbewegingen van 350 voertuigen zorgt volgens de berekeningen van CAR-Vlaanderen (Versie 2.0.0) niet voor een overschrijding van de belangrijkste parameters voor lucht, nl. PM10 en NO<sub>2</sub>.

	Huidige situatie	Situatie na uitvoering project
<b>NO2</b>	26,7 µg/m <sup>3</sup>	26,8 µg/m <sup>3</sup>
<b>PM10</b>	25,9 µg/m <sup>3</sup>	25,9 µg/m <sup>3</sup>

Er worden geen normen overschreden in de omgeving van het plangebied.

### Besluit

Er zijn geen significante negatieve effecten inzake atmosfeer en klimatologische factoren te verwachten.

## 12.3.7. Effecten inzake biodiversiteit, fauna en flora en landschap

### Bestaande toestand



Figuur 34: biologische waarderingskaart

Bron: Geopunt, eigen bewerking

Het grootste gedeelte van het plangebied is volgens de biologische waarderingskaart aangeduid als biologisch minder waardevol.

In het noorden en oosten van het plangebied is een zone gelegen die is aangeduid als biologisch waardevol. Op het terrein is deze zone ingericht als openbare parking.

### Mogelijke effecten en milderende maatregelen

Het RUP staat toe om het naaldbosje in het noordoosten van het plangebied, op de hoek van Sniederspad met Liefkenshoek geheel of gedeeltelijk te kappen. Het betreft een minder waardevol naaldbosje.

De waardevolle hoogstammige bomen op het terrein blijven zoveel mogelijk behouden. De parking aan de noordzijde van Sniederspad wordt niet uitgebreid maar blijft in het groen geïntegreerd. Er is geen aantasting van het noordelijk gelegen bosgebied. Door het concentreren van de nieuwe bebouwing langs Sniederspad en Liefkenshoek blijven de achterliggende gronden, aansluitend bij de aanpalende bossen en landbouwgronden, gevrijwaard van bebouwing en wordt het open karakter van deze zone gerespecteerd. De wegenis naar de achterliggende overloopparking moet landschappelijk ingepast worden.

### **Besluit**

Er zijn geen significante negatieve effecten op de biodiversiteit, fauna en flora en landschap te verwachten.

## **12.3.8. Effecten inzake onroerend erfgoed**

### **Bestaande toestand**

In het plangebied komen geen ankerplaatsen voor en er zijn geen punt- of lijnrelicten aanwezig binnen het plangebied. In het westen ligt een klein gedeelte van het plangebied in de relictzone 'Vallei van de Grote Schijn, kasteeldomeinen en bosgebieden'.

De dichtstbijzijnde ankerplaats (A10074 - Antitankgracht) bevindt zich ten westen van het plangebied op ongeveer 1,4 km.

### **Mogelijke effecten en maatregelen**

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde monumenten, dorpsgezichten of landschappen.

Er zijn geen gekende archeologische vindplaatsen in het plangebied volgens de Centrale Archeologische Inventaris.

Het RUP doet geen afbreuk aan de verplichtingen voortvloeiend uit de wetgeving m.b.t. de bescherming van het archeologisch erfgoed.

Met betrekking tot de discipline archeologie dient vermeld te worden dat het decreet betreffende het onroerend erfgoed van 12 juli 2013 van toepassing is. 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>1</sup>. Vanaf 1 juli 2016 geldt de verplichting om een bekrachtigde archeologienota te voegen bij aanvragen van bepaalde vergunningen.

### **Besluit**

Er geen significante negatieve effecten inzake onroerend erfgoed te verwachten.

## **12.3.9. Effecten inzake ruimtelijke ordening**

### **Bestaande toestand**

De bestaande toestand inzake ruimtelijke ordening wordt gevormd door het gewestplan in paragraaf 4.2.1 en door het gemeentelijk RUP in paragraaf 4.2.2.

---

<sup>1</sup> Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen

### **Mogelijke effecten en milderende maatregelen**

Het RUP biedt een oplossing voor de uitbreiding van het conferentiecentrum en bestendigt de reeds aanwezige functies. Deze uitbreiding is ruimtelijk en functioneel inpasbaar in de omgeving. (cfr. Paragraaf 6.1.2)

#### **Besluit**

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

### **12.3.10. Effecten inzake energie- en grondstoffenvoorraad**

#### **Bestaande toestand**

Er zijn geen gekende energie- en grondstoffenvoorraden in het plangebied.

#### **Mogelijke effecten en milderende maatregelen**

De uitvoering van het RUP veroorzaakt geen significante aantasting van de energie- en grondstoffenvoorraden.

#### **Besluit**

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

### **12.3.11. Effecten inzake gezondheid en veiligheid van de mens**

#### **Bestaande toestand**

Er zijn geen knelpunten gekend inzake gezondheid en veiligheid van de mens. Binnen een straal van 2 km rond het plangebied bevinden zich geen seveso-activiteiten.

#### **Mogelijke effecten en milderende maatregelen**

Er worden geen seveso-activiteiten toegelaten in het plangebied. De uitbreiding van het congrescentrum met hotel en feestzaal heeft geen invloed op de gezondheid en veiligheid van de mens.

#### **Besluit**

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

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

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
atmosfeer en klimatologische factoren	0
biodiversiteit, fauna en flora	0
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>

<b>Legende:</b>	
/	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

Er zijn significante negatieve effecten te verwachten door de samenhang tussen de disciplines of door interactie met de omgeving.

## 12.4. Besluit

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 significant 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.

## 12.5. Verzoek tot raadpleging

### 12.5.1. Adviserende instanties

De 'nota onderzoek naar de plan-MER plicht' van het RUP 'Domein Martinus' werd voor advies bezorgd aan volgende instanties:

Provinciebestuur Antwerpen	Departement Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit	Dienst Ruimtelijke Planning		Koningin Elisabethlei 22	2018 Antwerpen
Ruimte Vlaanderen	t.a.v. Kathelijne Toebak		Anna Bijns-gebouw	Lange Kievitstraat 111-113 bus 52	2018 Antwerpen

Onroerend Erfgoed Antwerpen	t.a.v. Marc De Borgher		Anna Bijnsgebouw	Lange Kievitstraat 111-113 bus 52	2018 Antwerpen
Agentschap voor Natuur en Bos Antwerpen			Anna Bijnsgebouw	Lange Kievitstraat 111-113 bus 63	2018 Antwerpen
Departement MOW		t.a.v. Filip Boelaert	Graaf de Ferrarisgebouw	Koning Albert II-laan 20 bus 2	1000 Brussel
Departement Landbouw en Visserij	Duurzame landbouwontwikkeling		Anna Bijnsgebouw	Lange Kievitstraat 111/113 bus 71	2018 Antwerpen
De Lijn Antwerpen	t.a.v. Tom Meeuws			Grote Hondstraat 58	2018 Antwerpen

## **12.5.2. Aanpassingen naar aanleiding van de adviezen**

Aanpassingen ten gevolge van de adviezen worden in de nota aangeduid in de kantlijn.

### **Dienst Ruimtelijke Planning – provincie Antwerpen**

#### **Advies**

De provincie vraagt de nodige aandacht voor de landschappelijke inpassing van het project. In de voorschriften is onder punt 1.2.3 opgenomen dat de landschappelijke inpassing van het project als criterium geldt bij de beoordeling van aanvragen van stedenbouwkundige vergunningen. Onder punt 1.2.2 is bijkomend opgenomen dat de ontsluitingsweg naar de achterliggende overloopparking en de overloopparking kan aangelegd worden mits landschappelijke inpassing.

De provincie vraagt aandacht voor een bestaand loopparcours langs het domein. Onder 12.3.3 wordt vermeld dat de veiligheid van het loopparcours niet in het gedrang komt door het geplande project.

Punt 12.3.8 is aangevuld met de nieuwe verplichting tot het aanvullen van aanvragen van bepaalde vergunningen met een bekrachtigde archeologienota vanaf 1 juli 2016.

### **Ruimtelijke Vlaanderen**

#### **Advies**

### **Onroerend Erfgoed Antwerpen**

#### **Advies**

Onroerend erfgoed Antwerpen vraagt om in de nota aandacht te besteden aan de nieuwe verplichting tot opmaak van een archeologienota bij bepaalde aanvragen; Dit is opgenomen onder punt 12.3.8

### **Agentschap voor Natuur en Bos**

#### **Advies**

ANB meldt dat er geen passende beoordeling moet opgemaakt worden. ANB stelt vast dat er voldoende werd aangetoond dat er geen aanzienlijke milieueffecten op aanwezige natuurwaarden zullen veroorzaakt worden en gaat akkoord met de inhoud van de screeningsnota.

### **Departement Landbouw en Visserij**

#### **Advies**

Het Departement Landbouw en Visserij meldt geen advies te zullen uitbrengen over de Mer-screening.

### **Departement Mobiliteit en Openbare werken**

#### **Advies**

#### **De Lijn**

advies

## **13. Bijlagen**

### **13.1. Stedenbouwkundige voorschriften RUP ‘Zonevreemde woningen’:**



**Gemeente Zoersel**  
**Ruimtelijk uitvoeringsplan “Zonevreemde woningen”**

**Stedenbouwkundige voorschriften**

Dossier ZOE123

Opdrachtgevend bestuur:  
Gemeentebestuur van Zoersel

21 augustus 2006



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  
Fax: 03/353.34.10  
E-mail: ontwerp@igean.be

Dossiergegevens: Projectnummer ZOE123  
Samengesteld volgens het Decreet op de Ruimtelijke Ordening  
d.d. 18.05.1999 (en latere wijzigingen)

Opgemaakt: 20.04.2005 (1° schetsontwerp)

Aangepast:

- 19.08.2005 (2° schetsontwerp)  
aangepast aan de opmerkingen van de ambtelijke werkgroep (dd. 09.05.2005)
- 06.01.2006 (1° concept voorontwerp)  
aangepast aan het vooroverleg met hogere overheid (dd. 27.09.2005) en de opmerkingen van de ambtelijke werkgroepen (dd. 21.10.2005 en 05.12.2005)
- 14.02.2006 (2° concept voorontwerp)  
aangepast aan de opmerkingen van de ambtelijke werkgroep (dd. 16.01.2006)
- 09.05.2006 (ontwerp)  
aangepast aan de opmerkingen van de plenaire vergadering (dd. 30.03.2006) en de ambtelijke werkgroepen (dd. 11.04.2006 en 28.04.2006)
- 21.08.2006 (document voor definitieve vaststelling)  
aangepast aan de opmerkingen van de ambtelijke werkgroep (dd. 09.08.2006) en het gebundelde en gecoördineerde advies van de GECORO (dd. 16.08.2006)

P. Geerts  
stedenbouwkundige

J. Van Hoydonck  
directeur-zaakvoerder

## Inhoud

<b>Artikel 0: Algemene bepalingen .....</b>	<b>4</b>
<b>0.1. Begripsomschrijvingen .....</b>	<b>4</b>
<b>0.2. Wijze van meten.....</b>	<b>5</b>
0.2.1. Bepaling van het bruto-bouwwolume .....	5
0.2.2. Diversen .....	6
<b>0.3. Algemeen geldende voorschriften.....</b>	<b>6</b>
0.3.1. Functiewijzigingen .....	6
0.3.2. Waterbeheer .....	6
0.3.3. Uitbreiden .....	7
0.3.4. Herbouwen.....	8
0.3.5. Bijgebouwen.....	9
0.3.6. Stallingen.....	9
0.3.7. Kangoeroewoningen .....	10
0.3.8. Beschermd gebouwen.....	10
<b>0.4. Bestemmingen .....</b>	<b>10</b>
0.4.1. Stedenbouwkundige bestemmingen.....	10
<b>Artikel 1: Woningen die aansluiten bij woongebied .....</b>	<b>11</b>
<b>1.1. Bestemming .....</b>	<b>11</b>
1.1.1. Hoofdbestemming.....	11
1.1.2. Toelaatbare functiewijzigingen.....	11
<b>1.2. Inrichting .....</b>	<b>12</b>
1.2.1. Toelaatbare werken .....	12
1.2.2. Bebouwing .....	12
<b>1.3. Waardevolle gebouwen.....</b>	<b>13</b>
1.3.1. Toelaatbare functiewijzigingen.....	13
1.3.2. Toelaatbare werken .....	13
1.3.3. Procedures.....	13
<b>Artikel 2: Overdruk zonevremde woningen A .....</b>	<b>14</b>
<b>2.1. Bestemming .....</b>	<b>14</b>
2.1.1. Hoofdbestemming.....	14
2.1.2. Toelaatbare functiewijzigingen.....	14
<b>2.2. Inrichting .....</b>	<b>14</b>
2.2.1. Toelaatbare werken .....	14
2.2.2. Bebouwing .....	15
<b>2.3. Waardevolle gebouwen.....</b>	<b>16</b>
2.3.1. Toelaatbare functiewijzigingen.....	16
2.3.2. Toelaatbare werken .....	16
2.3.3. Procedures.....	16
<b>Artikel 3: Overdruk zonevremde woningen B .....</b>	<b>17</b>
<b>3.1. Bestemming .....</b>	<b>17</b>
3.1.1. Hoofdbestemming.....	17
3.1.2. Toelaatbare functiewijzigingen.....	17
<b>3.2. Inrichting .....</b>	<b>17</b>
3.2.1. Toelaatbare werken .....	17
3.2.2. Bebouwing .....	17
<b>3.3. Waardevolle gebouwen.....</b>	<b>18</b>

3.3.1. Toelaatbare functiewijzigingen.....	18
3.3.2. Toelaatbare werken .....	18
3.3.3. Procedures.....	19
<b>Artikel 4: Overdruk zonevreemde woningen C .....</b>	<b>20</b>
<b>4.1. Bestemming .....</b>	<b>20</b>
4.1.1. Hoofdbestemming.....	20
4.1.2. Toelaatbare functiewijzigingen.....	20
<b>4.2. Inrichting .....</b>	<b>20</b>
4.2.1. Toelaatbare werken .....	20
4.2.2. Bebouwing .....	21
<b>4.3. Waardevolle gebouwen.....</b>	<b>21</b>
4.3.1. Toelaatbare functiewijzigingen.....	21
4.3.2. Toelaatbare werken .....	21
4.3.3. Procedures.....	22
<b>Artikel 5: Overdruk reservatiegebied .....</b>	<b>23</b>
<b>5.1. Bestemming .....</b>	<b>23</b>

# Artikel 0: Algemene bepalingen

## 0.1. Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van deze stedenbouwkundige voorschriften wordt verstaan onder:

**Bijgebouw:**

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

**Besluit “kleine werken”:**

het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is (en alle latere en toekomstige wijzigingen);

**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;

**Gebouwencomplex:**

fysiek niet met elkaar verbonden gebouwen, die samen een functioneel geheel vormen;

**Gebouwengroep:**

minstens drie gebouwen of gebouwencomplexen, al dan niet aan dezelfde kant van de straat gelegen, die samen geen functioneel, maar wel een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen;

**Huiskavel:**

het kadastraal perceel of percelen waarop zich de woning en het woonerf bevinden;

**Kangoeroewoning:**

een kangoeroewoning is een gebouw waar twee partijen (1 of 2 senioren en/of hulpbehoevende perso(o)n(en) en een gezin) onder hetzelfde dak wonen en dat zodanig is ingericht dat beide partijen in afgescheiden wooneenheden kunnen leven; tussen beide partijen is een relatie van dienstverlening en/of een familiale relatie;

**Kwetsbare gebieden:**

onder kwetsbare gebieden worden verstaan de gebieden voor dagrecreatie, gebieden voor verblijfsrecreatie, groengebieden, natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde, natuurreservaten, natuurontwikkelingsgebieden, bosgebieden, valleigebieden, brongebieden, agrarische gebieden met ecologische waarde of belang, grote eenheden natuur, grote eenheden natuur in ontwikkeling en de ermee vergelijkbare gebieden, aangeduid op de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen;

**Niet-kwetsbare gebieden:**

onder niet-kwetsbare gebieden worden verstaan alle andere niet met kwetsbare gebieden vergelijkbare gebieden, aangeduid op de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen en waarin zonevreemde woningen kunnen voorkomen;

**Perceelsgrens:**

de grens van een perceel, overeenkomstig de kadastrale aanduidingen;

**Stalling:**

is een omsloten en overdekte ruimte, een houten of stenen gebouw dat dient tot verblijf van weidedieren en waarin één of meerdere van die dieren tijdelijk of permanent kunnen verblijven en/of gehuisvest worden, in het kader van deze voorschriften wordt hiermee een stalling voor weidedieren bedoeld, geen betrekking hebbend op effectieve beroepslandbouwbedrijven;

**Tijdelijke constructie:**

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

**Vergund of geacht vergund:**

met vergund of vergund geacht te zijn wordt één van de volgende gevallen bedoeld:

- De aanvrager, de gemeente of Arohm beschikt over een goedgekeurd bouw- of verkavelingsplan dat overeenstemt met de bestaande toestand en/of over een vergunning voor een bestemmingswijziging, waarbij de vergunde bestemming overeenstemt met de bestaande toestand;
- Het gebouw, waarvoor geen vergunning kan worden voorgelegd, werd opgericht voor 1962. Noch de gemeente, noch Arohm kan aantonen dat het vanaf 1962 werd verbouwd of de bestemming werd gewijzigd in strijd met de geldende regelgeving, en dit op basis van stukken, zoals een uitdrukkelijke weigeringsbeslissing, een goedgekeurd verbouwingsplan dat afwijkt van de bestaande toestand, een goedkeuring met betrekking tot een andere bestemming dan de bestaande, een van voor de indiening van het nieuwe dossier daterend proces-verbaal of niet-anonieme klacht, of een opgave van een wijziging in de kadastrale gegevens, daterend van na de goedkeuring van het gewestplan;
- Het gebouw, waarvoor geen vergunning kan worden voorgelegd, werd opgericht tussen 1962 en de goedkeuring van het definitief gewestplan. Noch de gemeente, noch Arohm kan op basis van stukken hierover aantonen dat het werd opgericht en/of verbouwd of de bestemming ervan werd gewijzigd in strijd met de regelgeving;

**Verkrot:**

een woning wordt beschouwd als verkrot indien ze niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit.

**Woning:**

een gebouw of een deel ervan dat vergund is als woning, dat blijkens de inrichting hoofdzakelijk voor permanent wonen geschikt is en dat niet verkrot is.

**Zone (of bestemmingszone):**

grondoppervlakte met eigen stedenbouwkundige voorschriften.

## 0.2. Wijze van meten

Bij toepassing van deze stedenbouwkundige voorschriften wordt als volgt gemeten:

### 0.2.1. Bepaling van het bruto-bouwwolume

Het bruto-bouwwolume wordt gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, te vertrekken van het maaiveld. Het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt dus niet meegerekend, op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering van het woongebouw betreft. Wanneer ondergrondse ruimtes woonfuncties herbergen, dienen deze wel meegerekend te worden, aangezien ze niet als gewone kelder kunnen beschouwd worden. Als gewone kelder geldt bijvoorbeeld een ondergronds gelegen wasruimte, berging of stookruimte.

## 0.2.2. Diversen

### **Afstand tot de perceelsgrens:**

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

### **Afstand tussen gebouwen:**

de kortste afstand van enig punt van de verticale projectie op de grond van de buitenmuren van een gebouw tot enig punt van de verticale projectie op de grond van de buitenmuren van een ander gebouw;

### **Kroonlijsthoogte:**

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

### **Vloeroppervlakte:**

de vloeroppervlakte is de som van alle bruikbare (een vrije hoogte van minimum 1,50m) vloeroppervlakten in de woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, eventuele scheidingswanden en buitenmuren meegerekend. Vloeren in de keldervolume worden niet meegerekend, op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering van het woongebouw betreft. Wanneer ondergrondse ruimtes woonfuncties herbergen, dienen deze vloeroppervlaktes wel meegerekend te worden, aangezien ze niet als gewone kelder kunnen beschouwd worden.

## 0.3. Algemeen geldende voorschriften

### 0.3.1. Functiewijzigingen

De toelaatbare functiewijzigingen, zoals opgesomd in artikels 1, 2 en 3 van deze voorschriften, kunnen enkel worden toegestaan als:

- voldaan is aan de bepalingen van artikel 100, §1, eerste lid van het DRO;
- het gebouw of gebouwencomplex bouwfysisch geschikt is voor de nieuwe functie.

Een gebouw of gebouwencomplex is bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie indien het aan volgende voorwaarden voldoet:

- gedurende een periode van 2 jaar voor de aanvraag tot functiewijziging zijn er aan het gebouw of gebouwencomplex geen uit financieel en bouwtechnisch oogpunt ingrijpende werken uitgevoerd;
- het gebouw of gebouwencomplex kan zonder uit financieel of bouwtechnisch oogpunt ingrijpende werken klaargemaakt worden voor de nieuwe functie.

### 0.3.2. Waterbeheer

Hemelwater en afvalwater dienen gescheiden afgevoerd te worden.

#### **Afvalwater**

Indien de woning niet is aangesloten op het gemeentelijk rioolnet, moet ze ten minste aangesloten zijn op een septic tank en/of een alternatief waterzuiveringssysteem.

Rechtstreekse lozing van het afvalwater in waterlopen is verboden.

#### **Hemelwater**

In functie van een integraal waterbeheer zijn de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 (BS 08.11.2004) houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, van kracht.

### 0.3.3. Uitbreiden

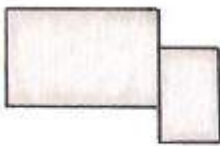
Bij uitbreiden van een woning gelden volgende bepalingen: (deze worden uitgelegd door middel van een voorbeeld, waarbij wordt aangenomen dat het maximale bruto-bouwvolume na uitbreiding 1000 m<sup>3</sup> bedraagt)

#### Woning zonder bijgebouwen

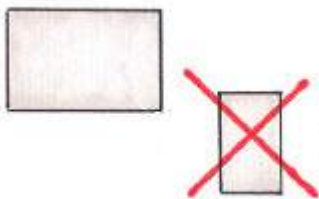


Uitbreidingen moeten aangebouwd zijn aan de woning. Woning en uitbreiding moeten dus fysisch één geheel vormen.

Als voorbeeld wordt een woning van ongeveer 650 m<sup>3</sup> bruto-bouwvolume genomen.



Uitbreiden met een aangebouwd volume is toegestaan tot een maximaal bruto-bouwvolume van 1000 m<sup>3</sup>.

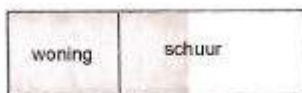


Uitbreidingen die niet worden aangebouwd zijn niet toegestaan. Enkel voor bijgebouwen kan een uitzondering gemaakt worden (zie paragraaf 0.3.5).

#### Woning met aangebouwde schuur of bijgebouwen



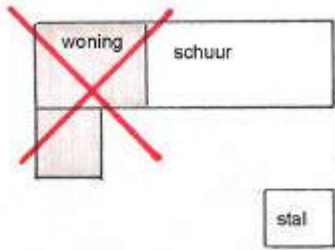
Zoals in de tekening aangegeven wordt in dit voorbeeld een woning (ongeveer 650 m<sup>3</sup>) met een aangebouwde schuur (ongeveer 1050 m<sup>3</sup>) genomen.



De woning kan in dit geval uitbreiden in de schuur tot een bruto-bouwvolume van 1000 m<sup>3</sup>. Het overblijvende deel van de schuur en de losstaande stal kunnen ingericht worden als woningbijgebouwen.

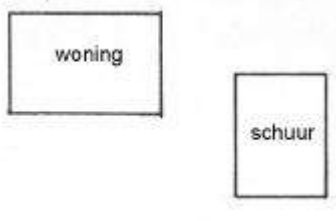




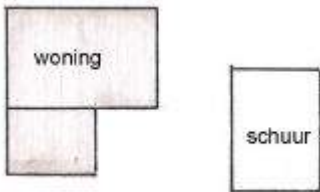


Wat doorgaans niet zal worden toegestaan is de woning uitbreiden met een nieuw volume wanneer er uitbreidingsmogelijkheden in de aangebouwde voormalige bedrijfsgebouwen zijn.

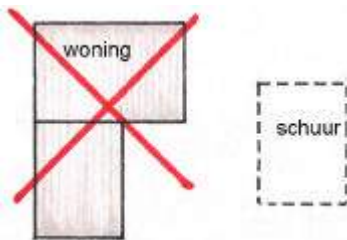
### Woning met losstaande schuur of bijgebouwen



In dit voorbeeld wordt een woning van ongeveer 750 m<sup>3</sup> bruto-bouwwolume en een losstaande schuur van ongeveer 530 m<sup>3</sup> bruto-bouwwolume verondersteld.

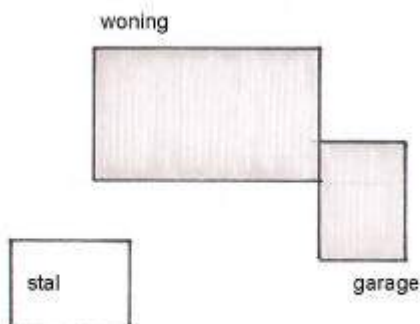


De woning kan uitgebreid worden tot 1000 m<sup>3</sup> en er is geen enkele verplichting tot afbraak van de losstaande schuur.



Wat echter niet kan is een "volume-krediet" opbouwen. In het voorbeeld is het afbreken van de schuur en dit volume aan de woning aanplakken om zo boven 1000 m<sup>3</sup> bruto te komen, verboden.

### 0.3.4. Herbouwen



In geval van herbouw moet de nieuwe woning op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, worden opgericht.

Om meegerekend te worden moeten de woningbijgebouwen voldoende aangebouwd zijn aan de woning. Een verbinding met bvb. een tuinmuurtje volstaat niet.

75 % van de op de tekening grijs gekleurde oppervlakte moet worden overlapt door de herbouwde woning.

### 0.3.5. Bijgebouwen

Enkel de volgende handelingen en werken aan bijgebouwen kunnen toegelaten worden:

#### **In alle bestemmingszones:**

##### **Zonder stedenbouwkundige vergunning**

- handelingen en werken die vrijgesteld zijn van stedenbouwkundige vergunning in toepassing van het besluit “kleine werken”;
- onderhouds- en instandhoudingswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit.

##### **Mits stedenbouwkundige vergunning**

- voor bestaande, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen:
  - onderhouds- en instandhoudingswerken die betrekking hebben op de stabiliteit;

#### **In alle bestemmingszones, uitgezonderd artikel 4**

##### **Mits stedenbouwkundige vergunning**

- voor bestaande, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen:
  - verbouwen binnen het bestaande volume;
  - herbouwen of uitbreiden op voorwaarde dat het totale bruto-bouwwolume na herbouw en/of uitbreiding beperkt blijft tot 90 m<sup>3</sup> (exclusief het volume onder het dak);
- het oprichten van bijgebouwen (tuinhuisje, bergplaats, garage of serre) onder volgende voorwaarden:
  - het totale bruto-bouwwolume van de bijgebouwen bedraagt maximaal 90m<sup>3</sup> (exclusief het volume onder het dak) per huiskavel;
  - bij voorkeur wordt het bijgebouw opgericht tegen de woning; indien dit niet mogelijk is wordt het opgericht op een afstand van maximaal 10 meter ervan;
  - het bijgebouw wordt opgericht in esthetisch verantwoord en duurzaam materiaal, dat in harmonie is met de bestaande bebouwing;
  - de dakvorm is eveneens in harmonie met de bestaande bebouwing.

### 0.3.6. Stallingen

Mits voorafgaand (niet bindend) advies van de Afdeling Land van AMINAL kan een stalling bij de bestaande niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woning opgericht worden;

- in eerste instantie wordt gebruik gemaakt van bestaande stallen en constructies binnen de huiskavel, deze kunnen indien nodig verbouwd en uitgebreid worden;
- het oprichten van nieuwe permanente stallingen binnen de huiskavel kan toegestaan worden, indien mogelijk wordt deze stalling opgericht tegen de woning of op een afstand van maximaal 10 meter ervan;
- de omvang van de stalling moet in verhouding staan tot het aantal dieren (het advies van de Afdeling Land spreekt zich onder meer hierover uit), de aanvrager moet bewijzen van zowel het hebben van dieren als van voldoende grasweiden (in eigendom, in erfpacht of in huur) en een plan met de aanduiding van de ligging van deze grasweiden aan het dossier toevoegen;

Binnen de perimeters van artikels 3 en 4 moet bovendien voorafgaand advies van de Afdeling Natuur van AMINAL ingewonnen worden. Dit advies is echter niet bindend.

### **0.3.7. Kangoeroewoningen**

Bestaande, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woningen kunnen steeds worden verbouwd en/of heringericht tot een kangoeroewoning op voorwaarde dat:

- de volumebeperkingen zoals bepaald in het van toepassing zijnde voorschrift gehandhaafd blijven;
- indien er geen familiale relatie tussen beide partijen is dan moet de relatie van dienstverlening worden aangetoond d.m.v. een verklaring afgelegd door beide partijen;
- het eigendom niet verdeeld, gesplitst, verkocht of afgestaan wordt in verschillende kavels;
- de vloeroppervlakte van één van beide wooneenheden bedraagt maximaal 1/3 van de totale vloeroppervlakte van de kangoeroewoning.

Hernieuwd gebruik van de kangoeroewoning als dusdanig na stopzetting van de relatie van dienstverlening (bvb. door overlijden van één van de partijen) kan slechts indien er tussen de nieuwe gebruikers een familiale relatie is of indien er door de nieuwe gebruikers een verklaring wordt afgelegd die de relatie van dienstverlening aantoont.

### **0.3.8. Beschermd gebouwen**

Voor gebouwen die beschermd zijn of zouden worden als monument, landschap en/of dorpsgezicht blijven de wettelijke beschermingsregels en -procedures van de monumentenzorg en de eventuele specifieke bepalingen van het beschermingsbesluit voorrang op de voorschriften van dit RUP.

## **0.4. Bestemmingen**

### **0.4.1. Stedenbouwkundige bestemmingen**

In het gemeentelijk RUP komen volgende bestemmingen voor:

Artikel 1: woningen die aansluiten bij woongebied

Artikel 2: overdruk zonevreemde woningen A

Artikel 3: overdruk zonevreemde woningen B

Artikel 4: overdruk zonevreemde woningen C

Artikel 5: overdruk reservatiegebied

# Artikel 1: Woningen die aansluiten bij woongebied

## 1.1. Bestemming

### 1.1.1. Hoofdbestemming

Hoofdbestemming is wonen, in eengezinswoningen.

### 1.1.2. Toelaatbare functiewijzigingen

Voor bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen kunnen volgende functiewijzigingen worden toegestaan, mits zij verzoenbaar zijn met het karakter, de eventuele waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het betrokken gebied:

- gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, naar één van de complementaire functies lokale handel, ambachtelijke bedrijvigheid of kantoor en dienstverlening, op voorwaarde dat:
  - de complementaire functie maximaal een totale vloeroppervlakte beslaat van 100m<sup>2</sup>;
  - de woonfunctie een grotere vloeroppervlakte beslaat dan de complementaire functie;
  - de woning langs een uitgeruste weg ligt zoals bepaald in art.100 DRO;
  - de hoofdbestemming blijft wonen;
  - de activiteiten die uitgeoefend worden hebben geen verkeersgenererend effect dat de draagkracht van de omgeving overstijgt;
  - de activiteiten buiten de gebouwen worden beperkt (bvb. geen permanente opslag van goederen in open lucht);
  - de activiteiten veroorzaken geen bijkomende milieuhinder;
  - de activiteiten hebben een familiaal karakter (maximaal 5 personeelsleden).
- gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch een geheel mee vormen, in een complementaire functie op voorwaarde dat:
  - de complementaire functie betrekking heeft op het gebruik als een logiesverstrekking bedrijf, categorie kamers voor zover het maximaal 4 kamers en/of accomodaties betreft, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café;
  - de aanvraag voor voorafgaand advies wordt voorgelegd aan toerisme Vlaanderen.
- geheel of gedeeltelijk wijzigen van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie “landbouw in de ruime zin” op voorwaarde dat:
  - de nieuwe functie betrekking heeft op een paardenhouderij, een manège, een dierenasiel, een dierenpension, een dierenartsenpraktijk, een tuinaanlegbedrijf, een kinderboerderij of een instelling waar hulpbehoevenden al dan niet tijdelijk verblijven en landbouwactiviteiten of aan de landbouw verwante activiteiten uitoefenen.
- wijzigen van het gebruik van een bedrijfswoning, horende bij een landbouwbedrijf, naar een functie als woning, indien de activiteiten van het landbouwbedrijf werden stopgezet.

## 1.2. Inrichting

### 1.2.1. Toelaatbare werken

Enkel de volgende handelingen en werken kunnen toegelaten worden:

#### Zonder stedenbouwkundige vergunning

- handelingen en werken die vrijgesteld zijn van stedenbouwkundige vergunning in toepassing van het besluit “kleine werken”;
- onderhouds- en instandhoudingswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit.

#### Mits stedenbouwkundige vergunning

Volgende handelingen en werken kunnen toegelaten worden mits zij verzoenbaar zijn met het karakter, de eventuele waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het betrokken gebied:

- het afbreken van een bestaand gebouw of een bestaande constructie;
- voor bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woningen:
  - onderhouds- en instandhoudingswerken die wel betrekking hebben op de stabiliteit;
  - verbouwen of herbouwen binnen het bestaande bouwvolume; bij herbouw van een bestaande woning van meer dan 1000 m<sup>3</sup> bruto-bouwvolume blijft het heropgebouwde bruto-bouwvolume inclusief bijgebouwen kleiner dan 1000 m<sup>3</sup>;
  - uitbreiden indien dit noodzakelijk is om de woning uit te rusten volgens de hedendaagse comforteisen, maar het uitgebreide bruto-bouwvolume van de woning inclusief de bijgebouwen dient kleiner dan 1000 m<sup>3</sup> te blijven.

### 1.2.2. Bebouwing

#### Afmeting van de gebouwen

Het hoofdgebouw, met in hoofdzaak een residentiële functie, bestaat uit maximaal twee bouwlagen en een dak.

#### Welstand van de gebouwen

Het karakter en de verschijningsvorm van het gebouw of de constructie dient steeds behouden te blijven. Ieder gebouw of gebouwencomplex dient bovendien 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.

#### Materialen

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

Alle gevel- en dakvlakken worden uitgevoerd met natuurlijke, onopvallende of aan het karakter van de omgeving aangepaste materialen, zoals hout, metsel- of pleisterwerk, glas, pannen, leien en stro.

Bitumineuze dakbedekking wordt enkel toegestaan op platte daken.

## **Aanleg van de zone**

De totale grondoppervlakte van de woning en de woningbijgebouwen en/of van andere gebouwen mag nooit meer bedragen dan een derde van de huiskavel.

Bestaande, streekeigen beplanting moet maximaal behouden blijven.

Prikkeldraad en zichtafschermende afsluitingen bestaande uit betonplaten, stenen muren, houten panelen, vlechtschermen, rietmatten en dergelijke zijn niet toegelaten op de perceelsgrenzen.

## **1.3. Waardevolle gebouwen**

Voor gebouwen binnen deze zone, die op het grafisch plan als waardevol gebouw zijn aangeduid gelden volgende bepalingen:

### **1.3.1. Toelaatbare functiewijzigingen**

Voor bestaande, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen kunnen functiewijzigingen, mits zij verzoenbaar zijn met het karakter, de eventuele waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het betrokken gebied, worden toegestaan voorzover:

- de voortzetting van de vroegere functie onmogelijk blijkt of een duurzame leefbaarheid van het gebouw niet garandeert;
- de nieuwe functie de erfgoedwaarde ongeschonden laat of verhoogt;

### **1.3.2. Toelaatbare werken**

Volgende handelingen en werken kunnen toegelaten worden mits zij verzoenbaar zijn met het karakter, de eventuele waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het betrokken gebied :

- het afbreken van een bestaand gebouw of een bestaande constructie;
- voor bestaande, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen:
  - onderhouds- en instandhoudingswerken die wel betrekking hebben op de stabiliteit;
  - verbouwen binnen het bestaande bouwvolume;
  - herbouwen binnen het bestaande bouwvolume - met behoud van karakter en verschijningsvorm - en op dezelfde plaats, voor zover het gebouw geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd is door een plotse ramp, buiten de wil van de eigenaar, en voor zover de aanvraag gebeurt binnen het jaar na het toekennen van het verzekeringsbedrag;
  - uitbreiden tot 20% van het bestaande volume voor zover deze noodzakelijk zijn voor het goede functioneren van het gebouw en uit esthetisch en kunsthistorisch oogpunt verantwoord zijn, deze uitbreidingen moeten een fysisch geheel vormen met het bestaande gebouw.

### **1.3.3. Procedures**

Alle bouwaanvragen voor deze gebouwen worden voor advies voorgelegd aan de afdeling Monumenten en Landschappen. Dit advies is echter niet bindend.

## Artikel 2: Overdruk zonevreemde woningen A

### 2.1. Bestemming

#### 2.1.1. Hoofdbestemming

De bestemming van de gronden is de in grondkleur aangegeven bestemming.

#### 2.1.2. Toelaatbare functiewijzigingen

Voor bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen kunnen volgende functiewijzigingen worden toegestaan, mits zij verzoenbaar zijn met het karakter, de eventuele waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het betrokken gebied:

- gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch een geheel mee vormen, in een complementaire functie meer bepaald “kantoor- of dienstenfunctie” zoals kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening, op voorwaarde dat:
  - de complementaire functie maximaal een totale vloeroppervlakte beslaat van 100m<sup>2</sup>;
  - de woonfunctie een grotere vloeroppervlakte beslaat dan de complementaire functie.
- gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch een geheel mee vormen, in een complementaire functie op voorwaarde dat:
  - de complementaire functie betrekking heeft op het gebruik als een logiesverstrekkend bedrijf, categorie kamers voor zover het maximaal 4 kamers en/of accomodaties betreft, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café;
  - de aanvraag voor voorafgaand advies wordt voorgelegd aan toerisme Vlaanderen.
- geheel of gedeeltelijk wijzigen van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie “landbouw in de ruime zin” op voorwaarde dat:
  - de nieuwe functie betrekking heeft op een paardenhouderij, een manège, een dierenasiel, een dierenpension, een dierenartsenpraktijk, een tuinaanlegbedrijf, een kinderboerderij of een instelling waar hulpbehoevenden al dan niet tijdelijk verblijven en landbouwactiviteiten of aan de landbouw verwante activiteiten uitoefenen.
  - wijzigen van het gebruik van een bedrijfswoning, horende bij een landbouwbedrijf, naar een functie als woning, indien de activiteiten van het landbouwbedrijf werden stopgezet.

### 2.2. Inrichting

#### 2.2.1. Toelaatbare werken

Enkel de volgende handelingen en werken kunnen toegelaten worden:

##### Zonder stedenbouwkundige vergunning

- handelingen en werken die vrijgesteld zijn van stedenbouwkundige vergunning in toepassing van het besluit “kleine werken”;

- onderhouds- en instandhoudingswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit.

### **Mits stedenbouwkundige vergunning**

Volgende handelingen en werken kunnen toegelaten worden mits zij verzoenbaar zijn met het karakter, de eventuele waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het betrokken gebied :

- het afbreken van een bestaand gebouw of een bestaande constructie;
- voor bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woningen:
  - onderhouds- en instandhoudingswerken die wel betrekking hebben op de stabiliteit;
  - verbouwen of herbouwen binnen het bestaande bouwvolume; bij herbouw van een bestaande woning van meer dan 1000 m<sup>3</sup> bruto-bouwvolume blijft het heropgebouwde bruto-bouwvolume inclusief bijgebouwen kleiner dan 1000 m<sup>3</sup>;
  - uitbreiden indien dit noodzakelijk is om de woning uit te rusten volgens de hedendaagse comforteisen, maar het uitgebreide bruto-bouwvolume van de woning inclusief de bijgebouwen dient kleiner dan 1000 m<sup>3</sup> te blijven.

## **2.2.2. Bebouwing**

### **Afmeting van de gebouwen**

Het hoofdgebouw, met in hoofdzaak een residentiële functie, bestaat uit maximaal twee bouwlagen en een dak.

### **Welstand van de gebouwen**

Het karakter en de verschijningsvorm van het gebouw of de constructie dient steeds behouden te blijven. Ieder gebouw of gebouwencomplex dient bovendien 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.

#### **Materialen**

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

Alle gevel- en dakvlakken worden uitgevoerd met natuurlijke, onopvallende of aan het karakter van de omgeving aangepaste materialen, zoals hout, metsel- of pleisterwerk, glas, pannen, leien en stro.

Bitumineuze dakbedekking wordt enkel toegestaan op platte daken.

### **Aanleg van de zone**

De totale grondoppervlakte van de woning en de woningbijgebouwen en/of van andere gebouwen mag nooit meer bedragen dan een derde van de huiskavel.

Bestaande, streekeigen beplanting moet maximaal behouden blijven.

Prikkeldraad en zichtafschermende afsluitingen bestaande uit betonplaten, stenen muren, houten panelen, vlechtschermen, rietmatten en dergelijke zijn niet toegelaten op de perceelsgrenzen.



## **2.3. Waardevolle gebouwen**

Voor gebouwen binnen deze zone, die op het grafisch plan als waardevol gebouw zijn aangeduid gelden volgende bepalingen:

### **2.3.1. Toelaatbare functiewijzigingen**

Voor bestaande, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen kunnen functiewijzigingen, mits zij verzoenbaar zijn met het karakter, de eventuele waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het betrokken gebied, worden toegestaan voorzover:

- de voortzetting van de vroegere functie onmogelijk blijkt of een duurzame leefbaarheid van het gebouw niet garandeert;
- de nieuwe functie de erfgoedwaarde ongeschonden laat of verhoogt;

### **2.3.2. Toelaatbare werken**

Volgende handelingen en werken kunnen toegelaten worden mits zij verzoenbaar zijn met het karakter, de eventuele waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het betrokken gebied :

- het afbreken van een bestaand gebouw of een bestaande constructie;
- voor bestaande, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen:
  - onderhouds- en instandhoudingswerken die wel betrekking hebben op de stabiliteit;
  - verbouwen binnen het bestaande bouwvolume;
  - herbouwen binnen het bestaande bouwvolume - met behoud van karakter en verschijningsvorm - en op dezelfde plaats, voor zover het gebouw geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd is door een plotse ramp, buiten de wil van de eigenaar, en voor zover de aanvraag gebeurt binnen het jaar na het toekennen van het verzekeringsbedrag;
  - uitbreiden tot 20% van het bestaande volume voor zover deze noodzakelijk zijn voor het goede functioneren van het gebouw en uit esthetisch en kunsthistorisch oogpunt verantwoord zijn, deze uitbreidingen moeten een fysisch geheel vormen met het bestaande gebouw.

### **2.3.3. Procedures**

Alle bouwaanvragen voor deze gebouwen worden voor advies voorgelegd aan de afdeling Monumenten en Landschappen. Dit advies is echter niet bindend.

# Artikel 3: Overdruk zonevreemde woningen B

## 3.1. Bestemming

### 3.1.1. Hoofdbestemming

De bestemming van de gronden is de in grondkleur aangegeven bestemming.

### 3.1.2. Toelaatbare functiewijzigingen

Functiewijzigingen van bestaande gebouwen zijn niet toegelaten, tenzij in functie van de hoofdbestemming. (bvb. boswachterswoning, landbouw in ecologisch waardevol agrarisch gebied)

## 3.2. Inrichting

### 3.2.1. Toelaatbare werken

Enkel de volgende handelingen en werken kunnen toegelaten worden:

#### Zonder stedenbouwkundige vergunning

- handelingen en werken die vrijgesteld zijn van stedenbouwkundige vergunning in toepassing van het besluit “kleine werken”;
- onderhouds- en instandhoudingswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit.

#### Mits stedenbouwkundige vergunning

Volgende handelingen en werken kunnen toegelaten worden mits zij verzoenbaar zijn met het karakter, de eventuele waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het betrokken gebied :

- het afbreken van een bestaand gebouw of een bestaande constructie;
- voor bestaande niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woningen:
  - onderhouds- en instandhoudingswerken die wel betrekking hebben op de stabiliteit;
  - het verbouwen of herbouwen binnen het bestaande bouwvolume; bij herbouw van een bestaande woning van meer dan 850 m<sup>3</sup> bruto-bouwvolume blijft het heropgebouwde bruto-bouwvolume inclusief bijgebouwen kleiner dan 850 m<sup>3</sup>;
  - uitbreiden indien dit noodzakelijk is om de woning uit te rusten volgens de hedendaagse comforteisen, maar het uitgebreide bruto-bouwvolume van de woning inclusief de bijgebouwen dient kleiner dan 850 m<sup>3</sup> te blijven.

### 3.2.2. Bebouwing

#### Afmeting van de gebouwen

Het hoofdgebouw, met in hoofdzaak een residentiële functie, bestaat uit maximaal twee bouwlagen en een dak.

#### Welstand van de gebouwen

Het karakter en de verschijningsvorm van het gebouw of de constructie dient steeds behouden te blijven. Ieder gebouw of gebouwencomplex dient bovendien 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.

### **Materialen**

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

Alle gevel- en dakvlakken worden uitgevoerd met natuurlijke, onopvallende of aan het karakter van de omgeving aangepaste materialen, zoals hout, metsel- of pleisterwerk, glas, pannen, leien en stro.

Bitumineuze dakbedekking wordt enkel toegestaan op platte daken.

### **Aanleg van de zone**

De totale grondoppervlakte van de woning en de woningbijgebouwen en/of van andere gebouwen mag nooit meer bedragen dan een derde van de huiskavel.

Bestaande, streekeigen beplanting moet maximaal behouden blijven.

Prikkeldraad en zichtafschermende afsluitingen bestaande uit betonplaten, stenen muren, houten panelen, vlechtschermen, rietmatten en dergelijke zijn niet toegelaten op de perceelsgrenzen.

## **3.3. Waardevolle gebouwen**

Voor gebouwen binnen deze zone, die op het grafisch plan als waardevol gebouw zijn aangeduid gelden volgende bepalingen:

### **3.3.1. Toelaatbare functiewijzigingen**

Voor bestaande, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen kunnen functiewijzigingen, mits zij verzoenbaar zijn met het karakter, de eventuele waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het betrokken gebied, worden toegestaan voorzover:

- de voortzetting van de vroegere functie onmogelijk blijkt of een duurzame leefbaarheid van het gebouw niet garandeert;
- de nieuwe functie de erfgoedwaarde ongeschonden laat of verhoogt;

### **3.3.2. Toelaatbare werken**

Volgende handelingen en werken kunnen toegelaten worden mits zij verzoenbaar zijn met het karakter, de eventuele waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het betrokken gebied :

- het afbreken van een bestaand gebouw of een bestaande constructie;
- voor bestaande, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen:
  - onderhouds- en instandhoudingswerken die wel betrekking hebben op de stabiliteit;
  - verbouwen binnen het bestaande bouwvolume;
  - herbouwen binnen het bestaande bouwvolume - met behoud van karakter en verschijningsvorm - en op dezelfde plaats, voor zover het gebouw geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd is door een plotse ramp, buiten de wil van de eigenaar, en voor zover de aanvraag gebeurt binnen het jaar na het toekennen van het verzekeringsbedrag;

- uitbreiden tot 20% van het bestaande volume voor zover deze noodzakelijk zijn voor het goede functioneren van het gebouw en uit esthetisch en kunsthistorisch oogpunt verantwoord zijn, deze uitbreidingen moeten een fysisch geheel vormen met het bestaande gebouw.

### **3.3.3. Procedures**

Alle bouwaanvragen voor deze gebouwen worden voor advies voorgelegd aan de afdeling Monumenten en Landschappen. Dit advies is echter niet bindend.

# Artikel 4: Overdruk zonevreemde woningen C

## 4.1. Bestemming

### 4.1.1. Hoofdbestemming

De bestemming van de gronden is de in grondkleur aangegeven bestemming.

### 4.1.2. Toelaatbare functiewijzigingen

Functiewijzigingen van bestaande gebouwen zijn niet toegelaten, tenzij in functie van de hoofdbestemming. (bvb. boswachterswoning, landbouw in ecologisch waardevol agrarisch gebied)

## 4.2. Inrichting

### 4.2.1. Toelaatbare werken

Enkel de volgende handelingen en werken kunnen toegelaten worden:

#### Zonder stedenbouwkundige vergunning

- handelingen en werken die vrijgesteld zijn van stedenbouwkundige vergunning in toepassing van het besluit “kleine werken”;
- onderhouds- en instandhoudingswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit.

#### Mits stedenbouwkundige vergunning

Volgende handelingen en werken kunnen toegelaten worden mits zij verzoenbaar zijn met het karakter, de eventuele waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het betrokken gebied :

- het afbreken van een bestaand gebouw of een bestaande constructie;
- voor bestaande niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woningen
  - onderhouds- en instandhoudingswerken die wel betrekking hebben op de stabiliteit;
  - het verbouwen binnen het bestaande bouwvolume;
  - herbouwen tot maximaal het bestaande bouwvolume en tot een maximaal bruto-bouwvolume van 850 m<sup>3</sup> inclusief bijgebouwen - met behoud van karakter en verschijningsvorm - indien aan volgende voorwaarden wordt voldaan:
    - het gebouw geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd is door een plotse ramp, buiten de wil van de eigenaar;
    - de aanvraag gebeurt binnen het jaar na het toekennen van het verzekeringsbedrag;
    - het gebouw was voor de vernieling of beschadiging niet verkrot;
    - het gebouw werd volgens het bevolkingsregister in de loop van het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging bewoond.

## **4.2.2. Bebouwing**

### **Afmeting van de gebouwen**

Het hoofdgebouw, met in hoofdzaak een residentiële functie, bestaat uit maximaal twee bouwlagen en een dak.

### **Welstand van de gebouwen**

Het karakter en de verschijningsvorm van het gebouw of de constructie dient steeds behouden te blijven. Ieder gebouw of gebouwencomplex dient bovendien 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.

#### **Materialen**

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

Alle gevel- en dakvlakken worden uitgevoerd met natuurlijke, onopvallende of aan het karakter van de omgeving aangepaste materialen, zoals hout, metsel- of pleisterwerk, glas, pannen, leien en stro.

Bitumineuze dakbedekking wordt enkel toegestaan op platte daken.

### **Aanleg van de zone**

De totale grondoppervlakte van de woning en de woningbijgebouwen en/of van andere gebouwen mag nooit meer bedragen dan een derde van de huiskavel.

Bestaande, streekeigen beplanting moet maximaal behouden blijven.

Prikkeldraad en zichtafschermende afsluitingen bestaande uit betonplaten, stenen muren, houten panelen, vlechtschermen, rietmatten en dergelijke zijn niet toegelaten op de perceelsgrenzen.

## **4.3. Waardevolle gebouwen**

Voor gebouwen binnen deze zone, die op het grafisch plan als waardevol gebouw zijn aangeduid gelden volgende bepalingen:

### **4.3.1. Toelaatbare functiewijzigingen**

Voor bestaande, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen kunnen functiewijzigingen, mits zij verzoenbaar zijn met het karakter, de eventuele waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het betrokken gebied, worden toegestaan voorzover:

- de voortzetting van de vroegere functie onmogelijk blijkt of een duurzame leefbaarheid van het gebouw niet garandeert;
- de nieuwe functie de erfgoedwaarde ongeschonden laat of verhoogt;

### **4.3.2. Toelaatbare werken**

Volgende handelingen en werken kunnen toegelaten worden mits zij verzoenbaar zijn met het karakter, de eventuele waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het betrokken gebied :

- het afbreken van een bestaand gebouw of een bestaande constructie;
- voor bestaande, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen:

- onderhouds- en instandhoudingswerken die wel betrekking hebben op de stabiliteit;
- verbouwen binnen het bestaande bouwvolume;
- herbouwen binnen het bestaande bouwvolume - met behoud van karakter en verschijningsvorm - en op dezelfde plaats, voor zover het gebouw geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd is door een plotse ramp, buiten de wil van de eigenaar, en voor zover de aanvraag gebeurt binnen het jaar na het toekennen van het verzekeringsbedrag;
- uitbreiden tot 20% van het bestaande volume voor zover deze noodzakelijk zijn voor het goede functioneren van het gebouw en uit esthetisch en kunsthistorisch oogpunt verantwoord zijn, deze uitbreidingen moeten een fysisch geheel vormen met het bestaande gebouw.

### **4.3.3. Procedures**

Alle bouwaanvragen voor deze gebouwen worden voor advies voorgelegd aan de afdeling Monumenten en Landschappen. Dit advies is echter niet bindend.

## **Artikel 5: Overdruk reservatiegebied**

### **5.1. Bestemming**

De reservatiegebieden zijn die gebieden waar perken kunnen worden opgesteld aan de handelingen en werken, ten einde de nodige ruimten te reserveren voor de uitvoering van werken van openbaar nut, of om deze werken te beschermen of in stand te houden.



## **13.2. MOBER domein Martinus**

## P02 MOBER Domein Martinus Zoersel

*ir.-architect Eveline Staelens*  
*MER-deskundige mens - mobiliteit*

Opdrachtgever :

Domein Martinus

Sniederspad 133  
2980 Halle-Zoersel

*Contactpersoon : Lode Van der Auwera, zaakvoerder*

**BURO MOVE BVBA**

Kleine Molenweg 146  
2940 Stabroek

0495/94.10.93

[eveline@buromove.be](mailto:eveline@buromove.be)

22-8-2017



## INHOUD

---

1	Inleiding .....	3
1.1	Doel van de studie .....	3
1.2	Procesverloop .....	3
1.3	Situering .....	3
1.4	Opbouw van het rapport.....	4
2	Bereikbaarheidsprofiel.....	4
2.1	Huidig bereikbaarheidsprofiel .....	4
2.1.1	Voetgangers en fietsers .....	4
2.1.2	Openbaar Vervoer .....	5
2.1.3	Gemotoriseerd verkeer .....	6
2.2	Verkeersplanologisch kader.....	9
2.2.1	Mobiliteitsplan Zoersel (bron: zoersel.be).....	9
2.2.2	(Bovenlokaal) functioneel fietsroutenetwerk.....	9
2.2.3	Recreatief fietsknooppuntennetwerk .....	9
2.2.4	Mobiliteitsvisie De Lijn 2020 (bron: delijn.be) .....	9
2.3	Toekomstig bereikbaarheidsprofiel .....	9
3	Mobiliteitsprofiel.....	10
3.1	Huidig mobiliteitsprofiel .....	10
3.1.1	<b>Huidig druktebeeld</b> .....	10
3.1.2	Huidige activiteiten.....	11
3.1.3	Huidige parkeerbalans .....	12
3.2	Toekomstig mobiliteitsprofiel.....	12
3.2.1	Geplande activiteiten .....	12
3.2.2	Gebruikte kencijfers .....	13
3.2.3	Verdeling diverse activiteiten .....	15
3.2.4	Raming toekomstige parkeerbehoefte.....	16
3.2.5	Raming toekomstige verkeersgeneratie .....	16
4	Confrontatie bereikbaarheid en mobiliteit.....	18
4.1	Parkeerbalans .....	18
4.2	<b>Verkeersgeneratie</b> .....	18
4.3	Overige mobiliteitseffecten.....	19
4.3.1	Verkeersveiligheid en oversteekbaarheid.....	19

4.3.2	Verkeersleefbaarheid.....	20
5	Sensitiviteitstoets.....	20
6	Milderende maatregelen.....	20
6.1	Verkeerstechnische maatregelen .....	20
6.2	Flankerende maatregelen .....	20
7	Conclusies en aanbevelingen .....	21
7.1	Parkeerbehoefte.....	21
<b>7.2</b>	<b>Verkeersgeneratie</b> .....	21
7.3	Overige mobiliteitseffecten.....	21
7.4	Milderende maatregelen .....	21
8	Bijlagen.....	23
8.1	Mobiliteitsplan Zoersel .....	23
8.2	Mobiliteitsvisie De Lijn 2020.....	27
8.3	Resultaten verkeersonderzoek 2015 .....	30
<b>8.4</b>	<b>Resultaten verkeerstelling 2017</b> .....	35
8.4.1	Inleiding.....	35
8.4.2	Resultaten verkeerstellingen .....	36

## 1 INLEIDING

### 1.1 DOEL VAN DE STUDIE

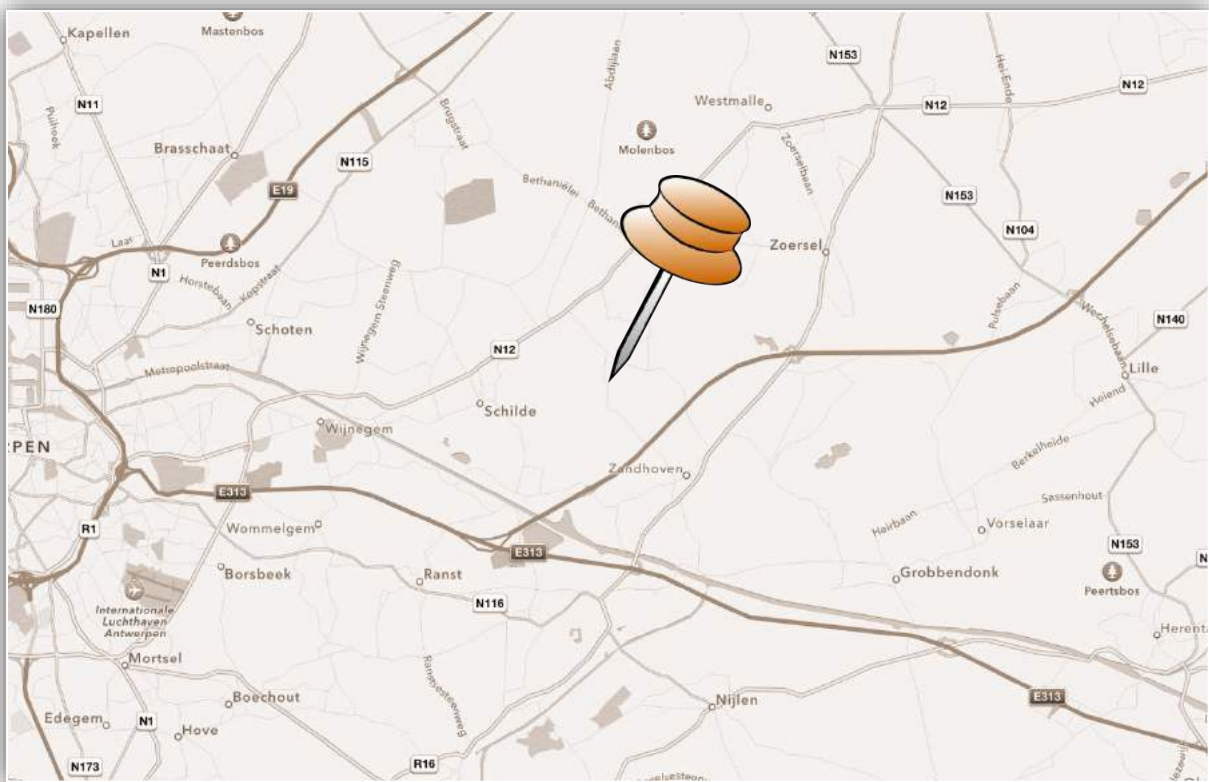
In het kader van de bouwaanvraag voor de uitbreiding van hotel, conferentiecentrum, feestzaal, ... Domein Martinus, werd Buro MOVE eind 2010 verzocht een MOBiliteitsEffectenRapport (MOBER) op te maken. Het was daarbij de bedoeling om een objectieve analyse van de mobiliteitseffecten ten gevolge van de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

### 1.2 PROCESVERLOOP

- December 2010: 1<sup>e</sup> draft-MOBER
- Maart 2014: 1<sup>e</sup> MOBER
- November 2014: overleg IGEAN
- November 2014: addendum 1<sup>e</sup> MOBER
- Juli 2015: overleg Zoersel
- Oktober 2015: toelichting aan CBS van onder andere het aangepaste 1<sup>e</sup> MOBER en zijn addendum

In voorliggend 2<sup>e</sup> MOBER werden de aanpassingen van het 1<sup>e</sup> MOBER opgenomen, het addendum bij het 1<sup>e</sup> MOBER verwerkt en bijkomende gegevens met betrekking tot uitgevoerde verkeerstellingen toegevoegd.

### 1.3 SITUERING



Figuur 1: Situering macro

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

## 1.4 OPBOUW VAN HET RAPPORT

De voorliggende mobiliteitsstudie of MOBER wordt opgebouwd uit de verschillende onderdelen zoals aangegeven in de richtlijnen van het Ministerie van Openbare Werken (MOW) van de Vlaamse Gemeenschap. Deze werden opgemaakt naar aanleiding van het decreet met betrekking tot de gewijzigde dossiersamenstelling dd. 3 juli 2009.

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

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

## 2 BEREIKBAARHEIDSPROFIEL

### 2.1 HUIDIG BEREIKBAARHEIDSPROFIEL

#### 2.1.1 VOETGANGERS EN FIETSERS



Foto 1: Parking Domein Martinus en kaart recreatief fietsknoppennetwerk



Foto 2: Bewegwijzering recreatief fietsknooppuntennetwerk thv Domein Martinus

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



Foto 3: Recreatief wandelen in de streek



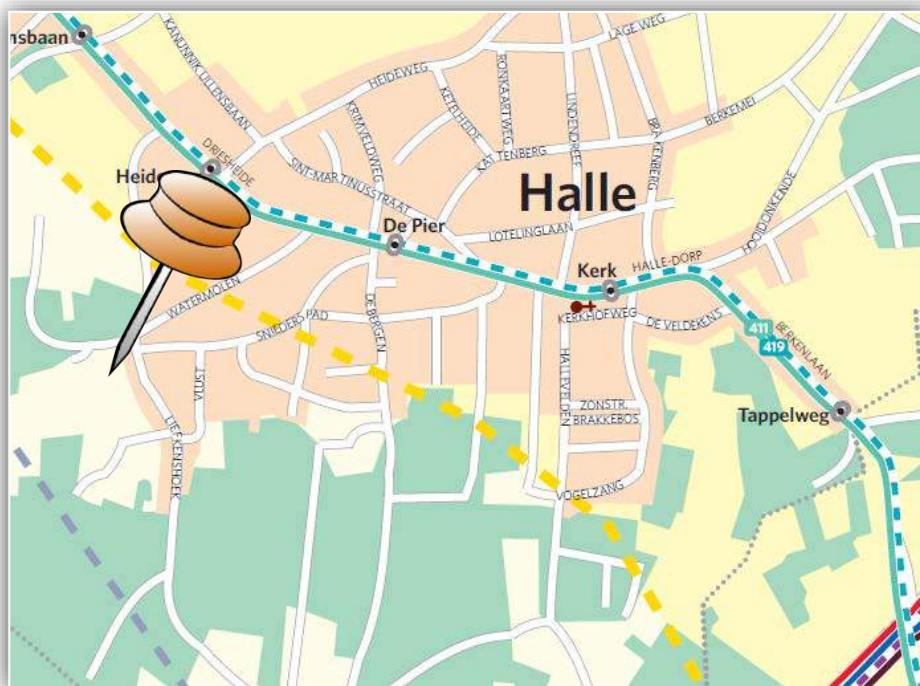
Foto 4: Fietsers in Liefkenshoek

## 2.1.2 OPENBAAR VERVOER

### 2.1.2.1 NMBS

Het dichtstbijzijnde treinstation bevindt zich in Antwerpen-Berchem.

### 2.1.2.2 DE LIJN



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

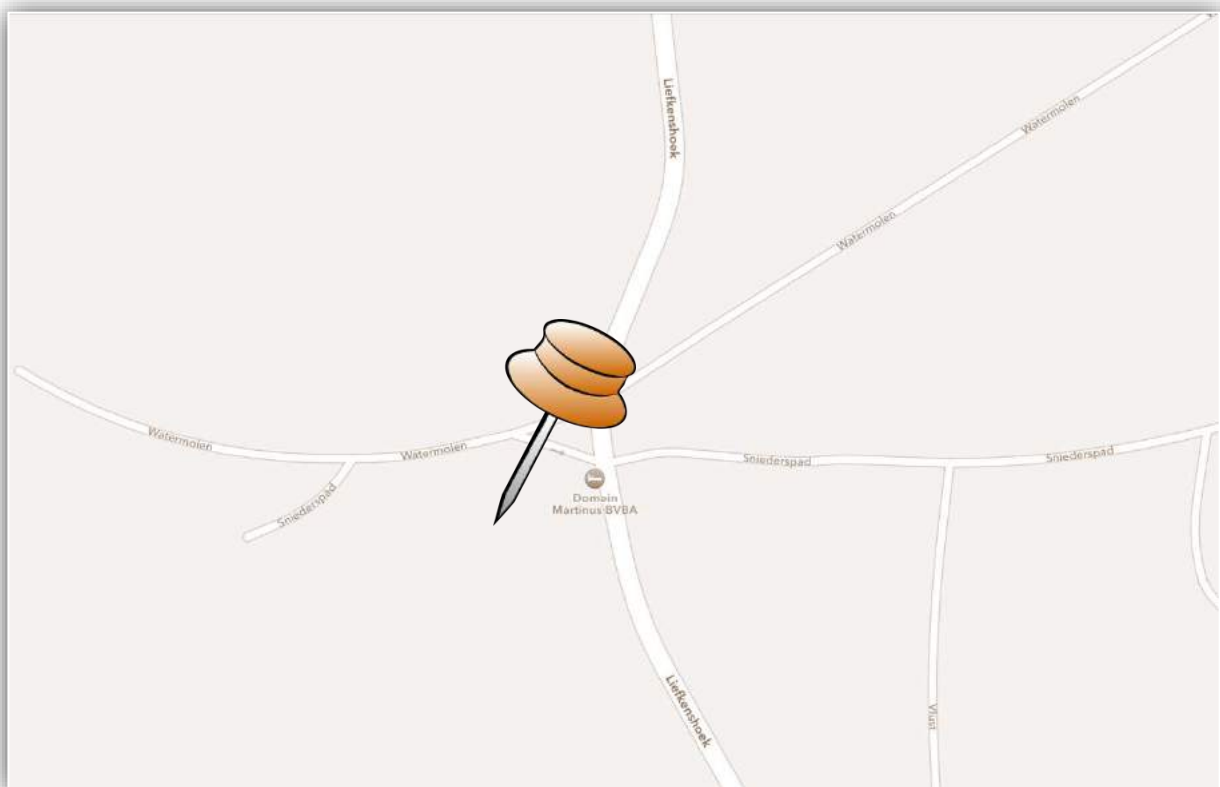
De dichtstbijzijnde bushalte bevindt zich langs Driesheide en heet HALLE-Heideweg. Deze wordt bediend door de lijnen 411 (Antwerpen – Halle – Zandhoven (-Oostmalle)) en 419 (Turnhout – Zandhoven). Deze laatste rijdt enkel tijdens de spits op schooldagen. Lijn 411 heeft een frequentie van 1/u tussen ca. 8u en 21u. tijdens de weekdagen. Op zaterdag rijdt hij om het uur tussen 9u en 22u en op zondag tussen 14u en 21u. Bovendien is Domein Martinus gelegen in het belbusgebied 941.

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

### 2.1.3 GEMOTORISEERD VERKEER

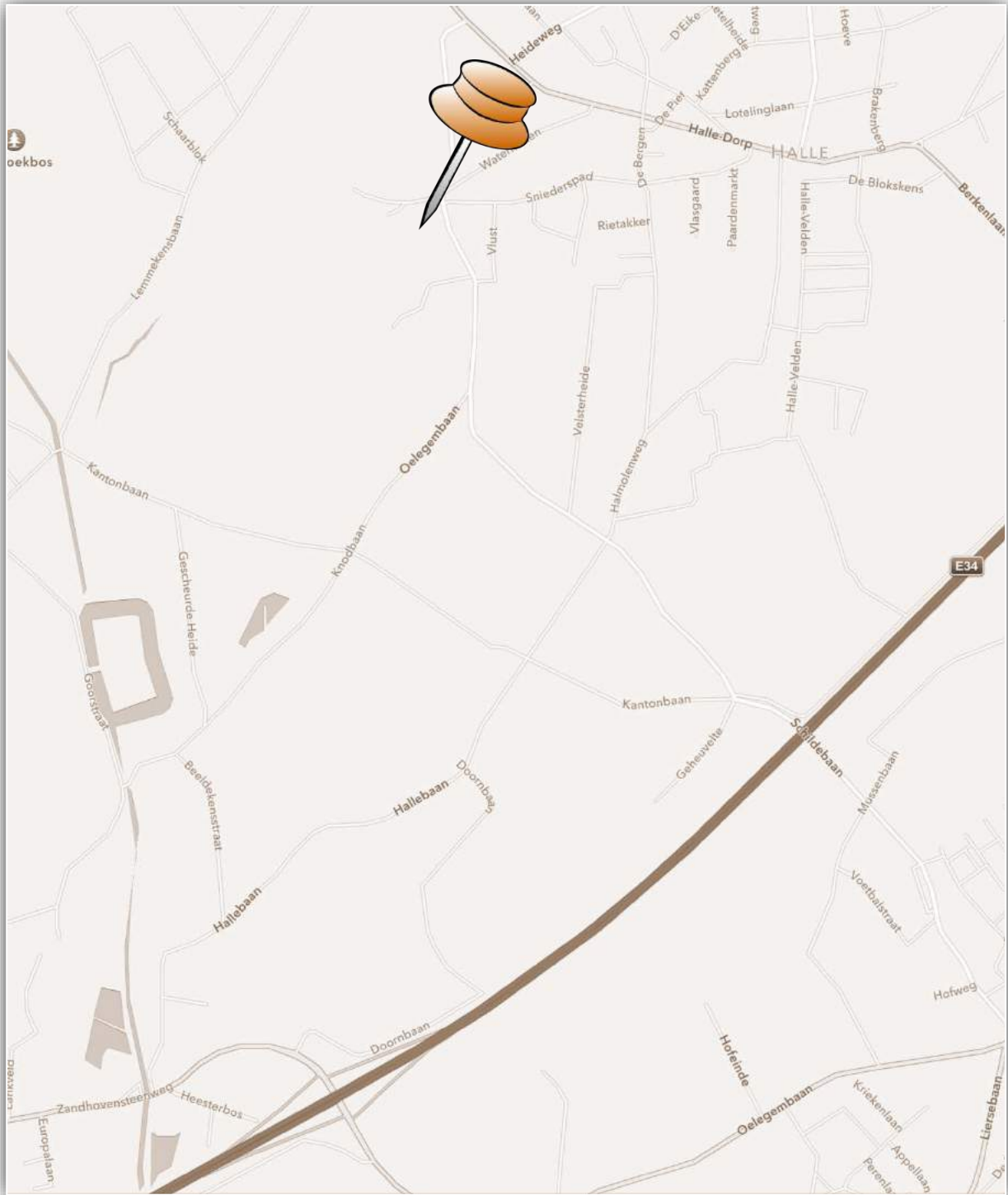
Zoals reeds in de inleiding vermeld, is Domein Martinus vanaf afrit 19 van de E34 Turnhout-Antwerpen zeer goed bewegwijzerd. Komende van die snelweg, is Domein Martinus bereikbaar via de Zandhovensteenweg – Hallebaan – Liefkenshoek – Sniederspad. Liefkenshoek en vooral Hallebaan worden momenteel als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

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



Figuur 3: Situering micro-niveau





Figuur 4: Situering meso-niveau



Foto 5: Zandhovensteenweg



Foto 6: Hallebaan



Foto 7: Liefkenshoek



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



Foto 9: (Semi-)openbare parking



Foto 10: Privé-parking

## 2.2 VERKEERSPLANOLOGISCH KADER

---

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

### 2.2.1 MOBILITEITSPLAN ZOERSEL (BRON: ZOERSEL.BE)

---

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

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

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

### 2.2.2 (BOVENLOKAAL) FUNCTIONEEL FIETSROUTENETWERK

---

Cfr. bijlage 8.1

### 2.2.3 RECREATIEF FIETSKNOOPPUNTENNETWERK

---

Cfr. bijlage 8.1

### 2.2.4 MOBILITEITSVISIE DE LIJN 2020 (BRON: DELIJN.BE)

---

#### *Sneltram Antwerpen - Malle*

De sneltram Antwerpen – Malle snijdt het gebied aan in de vork tussen de HSL naar Nederland en de spoorlijn Antwerpen – Turnhout. De nieuwe sneltram wordt ten oosten van Wijnegem geprojecteerd langs de N12 tot aan het regionale knooppunt in Malle. In Antwerpen wordt gebruik gemaakt van de premetrotunnels onder Borgerhout, zodat een optimale doorstroming in het grootstedelijk gebied wordt gegarandeerd.

Malle, Sint-Antonius (Zoersel), Schilde en Wijnegem krijgen hiermee een hoogwaardig openbaarvervoerproduct op wat nu al één van de drukste streekbusassen van de provincie Antwerpen is.

In bijlage 8.2 werd de kaart van de mobiliteitsvisie 2020 voor de provincie Antwerpen toegevoegd.

## 2.3 TOEKOMSTIG BEREIKBAARHEIDSPROFIEL

---

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

## 3 MOBILITEITSPROFIEL

### 3.1 HUIDIG MOBILITEITSPROFIEL

#### 3.1.1 HUIDIG DRUKTEBEELD

##### 3.1.1.1 VERKEERSTELLING 2015

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

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

Een beknopte analyse van de telgegevens leidt tot volgende conclusies:

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

##### 3.1.1.2 VERKEERSTELLING 2017

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

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

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

- De pieken in intensiteiten tijdens een gemiddelde ochtend- en avondspits bevestigen nogmaals de problematiek van het sluipverkeer, in het bijzonder ter hoogte van telpost 3, het zuidelijk deel van Liefkenshoek.

- In absolute aantallen verkeersintensiteiten tijdens de gemiddelde ochtend- en avondspits blijven nog steeds relatief beperkt.

o telpunt 1 (Liefkenshoek-noord):

- OSP: ca. 190, waarvan ca. 130 richting zuid
- ASP: ca. 205, waarvan ca. 145 richting noord

o telpunt 2 (Watermolen-Domein Martinus):

- OSP: ca. 20, waarvan 15 richting Domein Martinus en 5 richting Liefkenshoek
- ASP: ca. 20, waarvan telkens 10 in elke richting

o telpunt 3 (Liefkenshoek-zuid):

- OSP: ca. 240, waarvan ca. 195 richting zuid
- ASP: ca. 280, waarvan ca. 210 richting noord

Hieruit blijkt bovendien de verkeersintensiteiten ter hoogte van Telpunt 1 van dezelfde grootteorde zijn als in 2015 en dat de verkeersintensiteiten van en naar Domein Martinus (Telpunt 2) slechts minder dan 10% van het verkeer op Liefkenshoek betreffen. Tot slot liggen de verkeersintensiteiten op het zuidelijk segment van Liefkenshoek ca. 20% hoger dan in het noordelijke segment (telpunt 1)

- Op zaterdag, tijdens het maatgevend piek uur voor Domein Martinus van 18:00 tot 19:00, werden volgende verkeersintensiteiten geregistreerd:

- o telpunt 1 (Liefkenshoek-noord): ca. 90, gelijk verdeeld over beide rijrichtingen
- o telpunt 2 (Watermolen-Domein Martinus): ca. 15, waarvan 10 richting Domein Martinus
- o telpunt 3 (Liefkenshoek-zuid): ca. 125, waarvan ca. 70 richting noord

Hieruit blijkt dat de verkeersintensiteiten op telpunt 1 iets hoger liggen in 2017 dan in 2015 op zaterdag (nu 90 t.o.v. 75 in 2015). Bovendien zijn ook op zaterdag de verkeersintensiteiten ten zuiden van Domein Martinus hoger dan in het noorden. Daarom zal **het zuidelijke telpunt 3, Liefkenshoek-zuid als referentie worden gebruikt in de verdere mobiliteitseffectbeoordeling.**

- De V85-waarde ligt iets lager dan in de tellingen dd. 2015:

- o Telpunt 1 (Liefkenshoek-noord): gemiddelde V85 van 58,1
- o Telpunt 2 (Watermolen – Domein Martinus): gemiddelde V85 van 34,0
- o Telpunt 3 (Liefkenshoek-noord): gemiddelde V85 van 59,4

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

### 3.1.2 HUIDIGE ACTIVITEITEN

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

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

Momenteel wordt het hotel steeds in functie van beide andere activiteiten gebruikt. Dit wil zeggen dat de 38 kamers tijdens een conferentie gebruikt worden door die bezoekers en tijdens een evenement in

de feestzaal door de genodigden. Wanneer geen van beide andere activiteiten plaatsvinden, is er nog plaats voor zogenaamde 'toeristische' overnachtingen.

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

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

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

### **3.1.3 HUIDIGE PARKEERBALANS**

---

#### **3.1.3.1 HUIDIGE PARKEERVRAAG**

---

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

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

#### **3.1.3.2 HUIDIG PARKEERAANBOD**

---

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

#### **3.1.3.3 HUIDIGE PARKEERBALANS**

---

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

## **3.2 TOEKOMSTIG MOBILITEITSPROFIEL**

---

### **3.2.1 GEPLANDE ACTIVITEITEN**

---

De mobiliteitseffecten worden in voorliggend MOBER geraamd voor de totale toekomstige ruimtebehoefte. Het betreft het volgende programma:

- Congrescentrum met 16 moduleerbare seminariezen;
- feestzaal (capaciteit van maximaal 800 bezoekers);
- hotel (80 kamers)
- Parkeercapaciteit:
  - o Ondergronds (privé): 148 PP

- o (semi-)openbaar: 60 PP
- o Overloopparking (privé): 3.600 m<sup>2</sup> = 144 PP

### 3.2.2 GEBRUIKTE KENCIJFERS

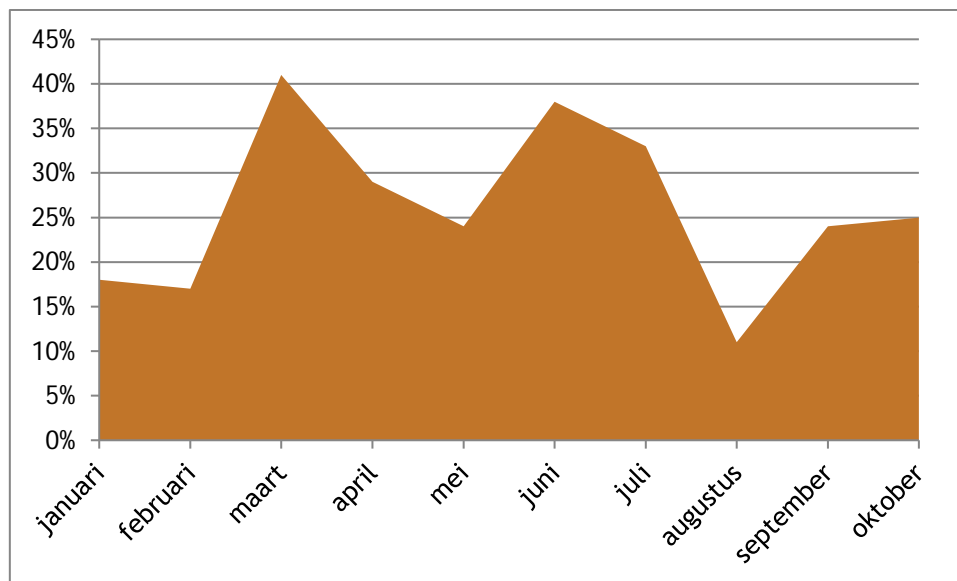
Gezien enerzijds de aanwezigheid van de verschillende functies in de huidige situatie en anderzijds de specificiteit van de geplande activiteiten, werd maximaal een beroep gedaan op kencijfers die werden aangereikt door de opdrachtgever.

#### 3.2.2.1 MODAL SPLIT

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

#### 3.2.2.2 PERCENTAGE BUITENLANDERS

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



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

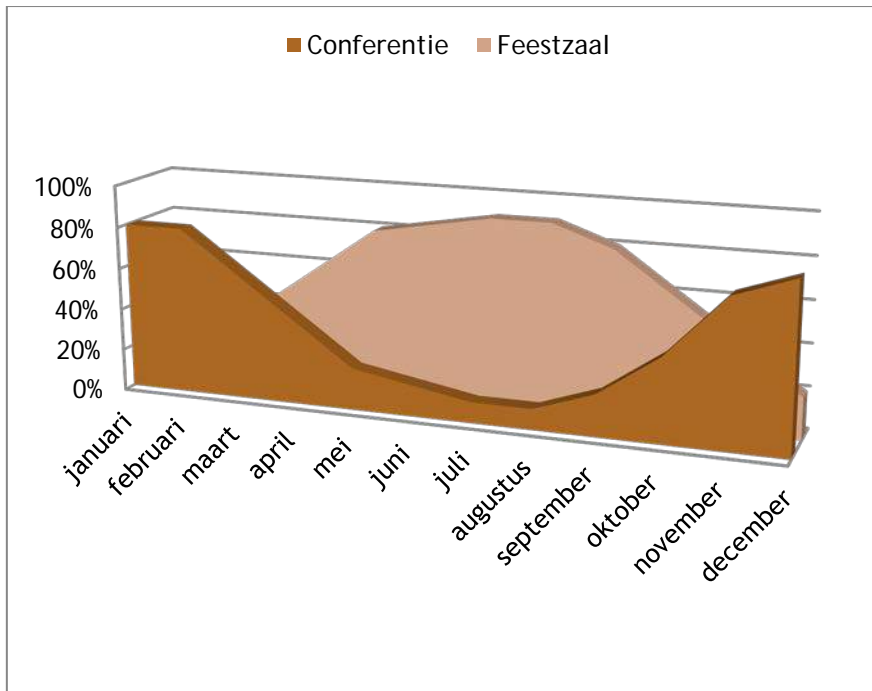
#### 3.2.2.3 AUTO-BEZETTINGSGRAAD

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

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

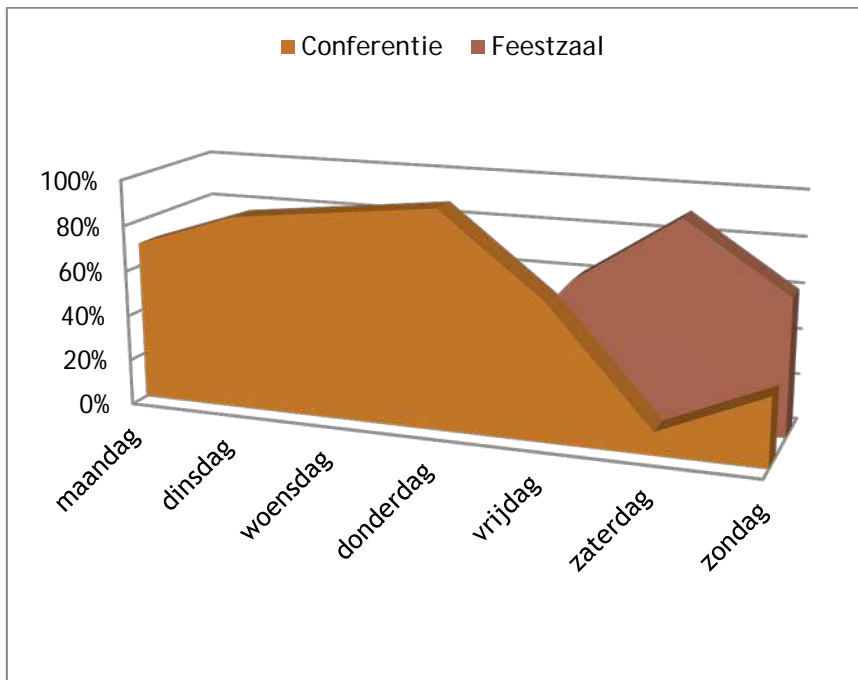
### 3.2.2.4 REFERENTIEMOMENTEN

#### Per Jaar



#### Per week

Er wordt eveneens een onderscheid gemaakt tussen weekdag en weekenddag :



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



### 3.2.2.5 COMBINATIEFACTOREN

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

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

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

Het bovenstaande resulteert in volgende overzichtstabel :

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

### 3.2.2.6 WERKNEMERS

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

### 3.2.3 VERDELING DIVERSE ACTIVITEITEN

De verschillende feesten, seminars, evenementen en congressen kennen een grote verscheidenheid in aantallen bezoekers. Op basis van de maximale bezoekersaantallen, wordt een onderverdeling gemaakt in functie van de verwachte parkeerbehoefte:

- A-dagen: Ondergrondse en (semi-)private parking (208 parkeerplaatsen) volstaat
- B-dagen: Overloopparking dient te worden ingezet, maar zal niet vol staan
- C-dagen: Maximale capaciteit van overloopparking (= 144 parkeerplaatsen) wordt benut

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de maximale bezoekersaantallen en frequentie van voorkomen van deze verschillende dagen.

Bij de berekening van de maximale bezoekersaantallen op A-dagen, werd uitgegaan van de capaciteit van de ondergrondse parking en werd eveneens rekening gehouden met parkeerbehoefte voor personeel op die dagen. Verder werd met alle in vorige paragraaf vermelde kencijfers gerekend. Tot slot is het op C-dagen uit praktische overwegingen onmogelijk om beide piekactiviteiten (feestzaal en seminarie) te combineren, waardoor er ofwel een feest ofwel een seminarie met het maximaal bezoekersaantal zal plaatsvinden.

	bezoekers feestzaal	bezoekers seminaries	capaciteit (PP)	frequentie (dagen/jaar)
A-dagen	470	330	208	325
B-dagen	635	460	208 - 352	30
	combinatie kleine evenementen			
C-dagen	800	585	352	10

Tabel 1: overzicht parkeerbehoefte per type dag (A, B en C-dagen)

### 3.2.4 RAMING TOEKOMSTIGE PARKEERBEHOEFTE

Op basis van in beide voorgaande paragrafen beschreven activiteiten en kencijfers, wordt in deze paragraaf een klassieke raming gemaakt van de bijkomende parkeerbehoefte op A- en op C-dagen.

Onderstaande tabellen geven een overzicht van de berekende parkeerbehoefte voor bovenstaand vermelde scenario's, rekening houdend met alle vermelde kencijfers :

A-dagen 325 dagen/jaar	bezoekers				werknemers				TOTAAL Parkeer- behoefte
	aantal	auto- bezettin g	modal split	TOTAAL	aantal	auto- bezettin g	modal split	TOTAAL	
Conferentie	330	1,3	74%	188	24	1,15	80%	17	205
Feestzaal	470	2,5	100%	188	24	1,15	80%	17	205

C-dagen max. 10 dagen/jaar	bezoekers				werknemers				TOTAAL Parkeer- behoefte
	aantal	auto- bezettin g	modal split	TOTAAL	aantal	auto- bezettin g	modal split	TOTAAL	
Conferentie	580	1,3	74%	330	24	1,15	80%	17	347
Feestzaal	800	2,5	100%	320	24	1,15	80%	17	337

### 3.2.5 RAMING TOEKOMSTIGE VERKEERSGENERATIE

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

- **Conferentie:** de personen die de seminaries bijwonen begeven zich doorgaans van en naar Domein Martinus op een reguliere werkdag, tijdens de reguliere ochtend- en avondspits (van 8:00 tot 9:00 en van 16:00 tot 17:00). De **ochtendspits** is daarbij maatgevend, gezien het verlaten van het seminarie doorgaans meer verspreid gebeurt (netwerkreceptie, ... ) dan het aankomen.
- **Feestzaal:** Afhankelijk van het soort feest, gebeurt het aankomen en afrijden heel divers. Het gemiddelde piekuur wordt verwacht op **zaterdag tussen 18:00 en 19:00**. Op A-dagen (tot maximum 470 bezoekers per feest) omdat de vertrekkende verkeersstromen van de receptie

dan samenvallen met de toekomstige verkeersstromen voor het avondfeest van bijvoorbeeld een huwelijk. Op B- en C-dagen (meer dan 470 bezoekers), worden geen 'traditionele' huwelijks- of andere feesten met receptie en avondfeest verwacht. Tijdens het piekuur wordt dan ook enkel aankomend verkeer verwacht op deze piekmomenten.

- **Hotel:** Hierbij dient onderscheid te worden gemaakt tussen:
  - o Hotel + Conferentie: Deze piekstromen werden reeds opgenomen in de piekuren voor de seminarieuzalen.
  - o Hotel + Feestzaal: De gasten die het feest combineren met een overnachting in het hotel, zullen iets vroeger toekomen en zullen pas de dag erna vertrekken. Deze verkeersstromen vallen bijgevolg buiten het piekuur voor de feestzaal. Gezien deze aanzienlijk lager liggen dan de verkeersstromen voor de feestzaal, worden zij verder niet in rekening gebracht.
  - o Hotel (recreatief): Het in- en uitchecken van (recreatieve) hotelgasten gebeurt zeer verspreid over de week en het weekend. Het inchecken gebeurt doorgaans tussen 16:00 en 20:00 en het uitchecken tussen 8:00 en 11:00. Gezien de grote spreiding van deze beperkte groep, worden ook deze verkeersstromen in wat volgt niet in rekening gebracht.

Onderstaande tabellen geven een overzicht van de verwachte verkeersgeneratie per dag en per piekuur voor de verschillende activiteiten en dit zowel voor A-dagen als voor C-dagen. De attractie is daarbij het verkeer dat naar de projectsite toe rijdt, de productie het verkeer dat van de projectsite weg rijdt.

A-dagen (325 per jaar)	voertuigen per dag	voertuig- bewegingen per dag (P-behoefte)	voertuig- bewegingen per dag (taxi, ...)	voertuig- bewegingen per dag	voertuigbewegingen per spitsuur*		Totaal per spitsuur*
					attractie	productie	
Conferentie	205	409	106	515	206	0	206
Feestzaal	205	409	20	430	172	107	279
Hotel	56	56	14	70	0	18	18

C-dagen (10 per jaar)	voertuigen per dag	voertuig- bewegingen per dag (P-behoefte)	voertuig- bewegingen per dag (taxi, ...)	voertuig- bewegingen per dag	voertuigbewegingen per spitsuur*		Totaal per spitsuur*
					attractie	productie	
Conferentie	347	694	180	874	350	0	350
Feestzaal	337	673	34	707	283	0	283
Hotel	152	152	39	191	0	48	48

\*verschilt per activiteit, cfr. hierboven.

## 4 CONFRONTATIE BEREIKBAARHEID EN MOBILITEIT

### 4.1 PARKEERBALANS

Er wordt verwacht dat de volledige bezetting van de ondergrondse parking, de (semi-)private parking én de overloopparking, met een totale capaciteit van 352 parkeerplaatsen slechts sporadisch zal voorvallen (C-dagen). Er wordt verwacht dat deze situatie met ofwel 800 bezoekers voor een feest ofwel 585 bezoekers voor een seminarie zich maximaal 10 keer per jaar zal voordoen.

Verder werd berekend dat voor 325 dagen in het jaar de bezoekersaantallen beperkt blijven tot maximum 470 per feest of 330 per seminarie (A-dagen). Voor deze gelegenheden volstaan de ondergrondse en (semi-)private parking en dient de overloopparking niet te worden aangewend.

Voor sommige combinaties van kleinere feesten en seminars of iets grotere feesten en seminars zal de overloopparking moeten worden opengesteld, maar zal deze niet volzet zijn. Deze situatie (B-dagen) verwacht men maximum 30 dagen per jaar.

**Op die manier zal er 365 dagen per jaar voldoende parkeeraanbod zijn om diverse parkeerbehoeftes op te vangen.**

### 4.2 VERKEERSGENERATIE

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

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

<sup>1</sup> Bron : Kencijfers Mobiliteitsstudies/Verkeersleefbaarheidsstudies in het Gentse (Bron : Groep Swartenbroekx, leefbaarheids capaciteit, toegepast in het verkeersmodel Noord-Limburg, 1991)

Deze tabel geeft aan dat de theoretische capaciteit van die wegen 1.000 PAE<sup>2</sup> per uur en per rijrichting bedraagt, of 2.000 PAE per uur voor beide rijrichtingen samen. De hoogste toekomstige verkeersgeneratie per spitsuur vindt tijdens een feest met 800 personen plaats op zaterdag van 18:00 tot 19:00. Dan genereert Domein Martinus 283 PAE per uur. Rekening houdend met de recente verkeerstellingen van 2017 (cfr. § 3.1.1.2), zouden er dan in totaal **283 + 125 = 408 PAE/u<sup>3</sup>** door Liefkenshoek rijden voor beide rijrichtingen samen.

Tijdens het maatgevend spitsuur voor het conferentiecentrum, zijn de huidige verkeersstromen op Liefkenshoek wel iets hoger. Tijdens de ochtendspits werden er voor beide rijrichtingen samen op het drukste uur een kleine **240 PAE/u** geregistreerd (zie verkeerstelling). Dan zouden er in totaal **350 + 240 = 590 PAE/u<sup>3</sup>** in beide rijrichtingen samen rijden. Daarbij dient rekening te worden gehouden met het feit dat de 350 PAE/u richting Domein Martinus, in de tegengestelde rijrichting van de bestaande (sluip)verkeersstromen rijden.

***Voor alle mogelijke C-dagen blijven de totale verwachte verkeersstromen bijgevolg ruim onder de theoretische capaciteit van 2.000 PAE/u.***

In functie van de verkeersleefbaarheid is de capaciteit van de wegen veel beperkter: 500 PAE/u voor beide rijrichtingen samen. Uit bovenstaande beschouwing blijkt dat deze capaciteit enkel op pieken voor het conferentiecentrum wordt overschreden (C-dagen).

Die overschrijding komt echter slechts zeer sporadisch voor– maximum een 5-tal keer per jaar gedurende 1 spitsuur, dus maximum gedurende een 5-tal uren per jaar. Bovendien betreft het op dat moment niet alleen verkeer naar Domein Martinus (350 PAE per uur), maar vormen de bestaande (sluip)verkeersintensiteiten op Liefkenshoek eveneens een belangrijk aandeel van de totale verkeersstromen (**240 PAE per uur, waarvan 195 PAE/u** in tegenovergestelde rijrichting). Het project zal bijgevolg slechts een zeer beperkte tot verwaarloosbare negatieve impact hebben met betrekking tot capaciteit in functie van verkeersleefbaarheid.

## 4.3 OVERIGE MOBILITEITSEFFECTEN

### 4.3.1 VERKEERSVEILIGHEID EN OVERSTEEKBAARHEID

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

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

<sup>2</sup> PersonenAutoEquivalenten

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

#### 4.3.2 VERKEERSLEEFBAARHEID

---

In paragraaf 4.2 werd reeds beschreven dat de bijkomende verkeersgeneratie geen significante invloed zal hebben op de capaciteit in functie van de verkeersleefbaarheid voor eventuele omwonenden van de ontsluitende wegen.

## 5 SENSITIVITEITSTOETS

---

In een klassieke sensitiviteitstoets worden in deze paragraaf de effecten beoordeeld wanneer rekening wordt gehouden met een andere modal split, spitsuurpercentages, autobezettingsgraden, enzovoort. Gezien er enerzijds in deze versie van het MOBER gekozen werd voor een specifieke invalshoek, waarbij de effecten voor A-, B- en C-dagen werden beoordeeld, en er anderzijds reeds rekening werd gehouden met een worst case scenario (bijvoorbeeld 100% autobebruik bij de bezoekers van de feestzaal, even grote auto-bezettingsgraad voor 'klassieke' trouwfeesten als voor grotere feesten op A-dagen tot 800 bezoekers, enzovoort... zal een klassieke sensitiviteitstoets weinig tot geen relevante bijkomende informatie opleveren.

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

## 6 MILDERENDE MAATREGELEN

---

### 6.1 VERKEERSTECHNISCHE MAATREGELEN

---

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

### 6.2 FLANKERENDE MAATREGELEN

---

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

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

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

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

## 7 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

### 7.1 PARKEERBEHOEFTE

Uit de berekeningen van de parkeerbehoefte is gebleken dat de ondergrondse en (semi-) private parking met een capaciteit van in totaal 208 parkeerplaatsen gedurende 325 dagen van het jaar ruim voldoende parkeercapaciteit zal bieden. De overloopparking, die plaats biedt aan 144 bijkomende wagens, zal maximum 40 dagen per jaar in gebruik worden genomen. Daarvan zal hij enkel tijdens de absolute piek-evenementen volzet zijn. Deze situatie zal zich maximum 10 keer per jaar voordoen.

### 7.2 VERKEERSGENERATIE

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

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

De capaciteit in functie van de verkeersleefbaarheid wordt sporadisch – maximum op 10 dagen per jaar, telkens gedurende één uur – overschreden. Gezien het zeer beperkt voorkomen van deze situatie, wordt dit effect als zeer beperkt negatief beoordeeld. Ook op basis van de bijkomende verkeersstellingen, die plaatsvonden van 02-06-2017 tot 13-06-2017, konden dezelfde besluiten worden getrokken.

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

### 7.3 OVERIGE MOBILITEITSEFFECTEN

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

### 7.4 MILDRENDENDE MAATREGELEN

Gezien er in gemiddelde omstandigheden geen significant negatieve mobiliteitseffecten worden verwacht ten gevolge van de geplande uitbreiding van Domein Martinus, dringen zich **geen**

**verkeerstechnische maatregelen** op. Bijzondere aandacht dient echter te (blijven) gaan naar de oversteekvoorzieningen voor recreatieve fietsers en wandelaars in de onmiddellijke omgeving.

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

***Ik, opsteller van het MOBER P02 Domein Martinus Zoersel, verklaar dat alle gegevens in dit rapport naar waarheid zijn ingevuld op basis van de informatie die mij door de opdrachtgever ter beschikking werd gesteld, in combinatie met objectief en onafhankelijk onderzoek.***

Datum:

Handtekening:

**ir.-architect Eveline Staelens – Erkend MER-deskundige Mens – Mobiliteit**

zaakvoester Buro MOVE bvba – Kleine Molenweg 146 – 2940 Stabroek – M: 0495/94.10.93

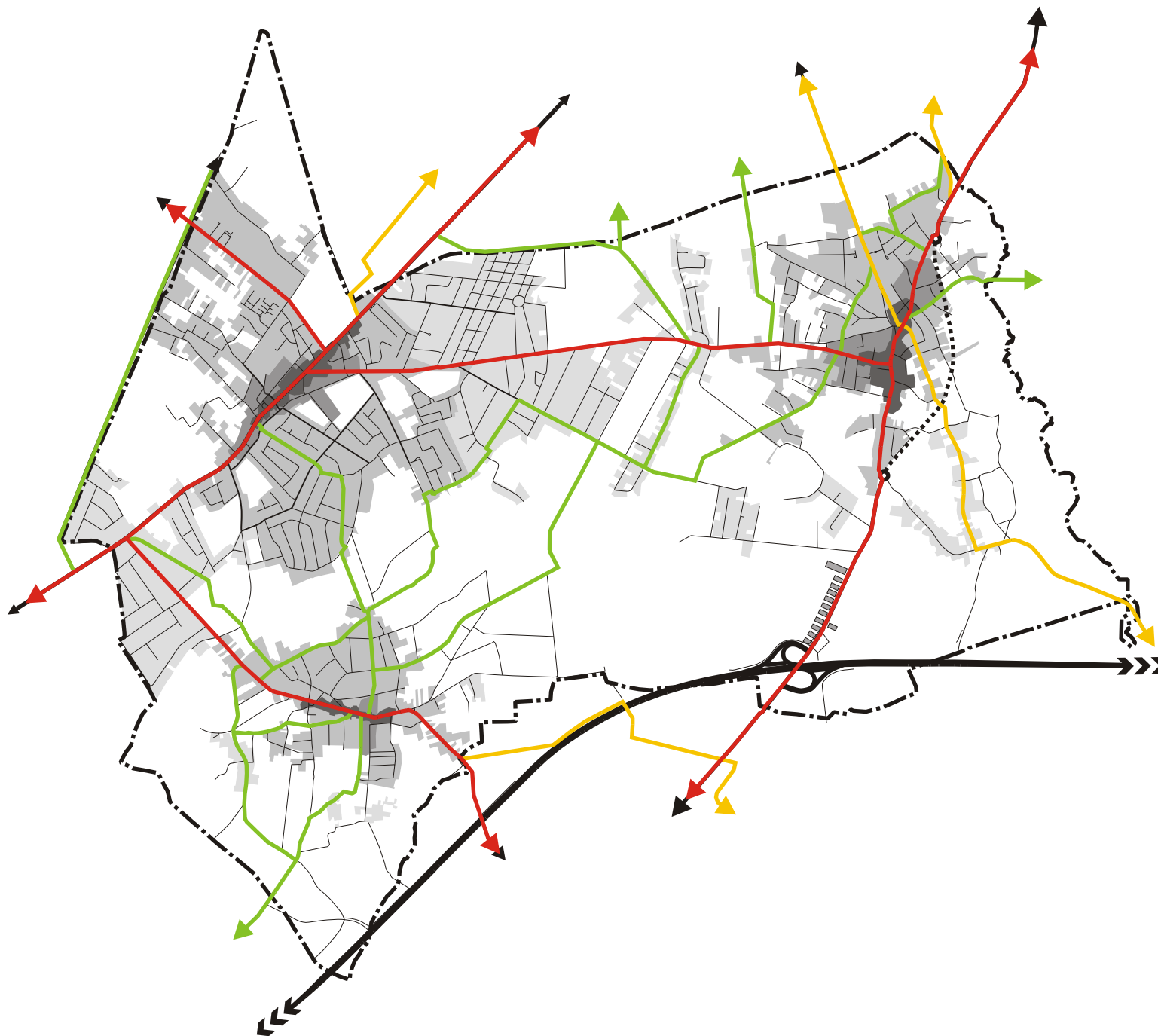


## **8 BIJLAGEN**

---

### **8.1 MOBILITEITSPLAN ZOERSEL**

---



## LEGENDE

- Bovenlokale functionele fietsroute
  - Alternatieve/Nog te ontwikkelen route
  - Lokale fietsroute
  - Bebouwing (naar dichtheid)
- Wegen
- Hoofdwegen
  - Secundaire wegen type II en type III
  - Voorstel secundaire weg type II
  - Lokale verbindingswegen
  - Lokale verzamelwegen
  - Lokale ontsluitingswegen

Schaal: 1 / 50 000

### Kaart 8 : Functioneel fietsroutenwerk

Mobiliteitsplan  
Gemeente Zoersel

Opdrachtgever: gemeente Zoersel

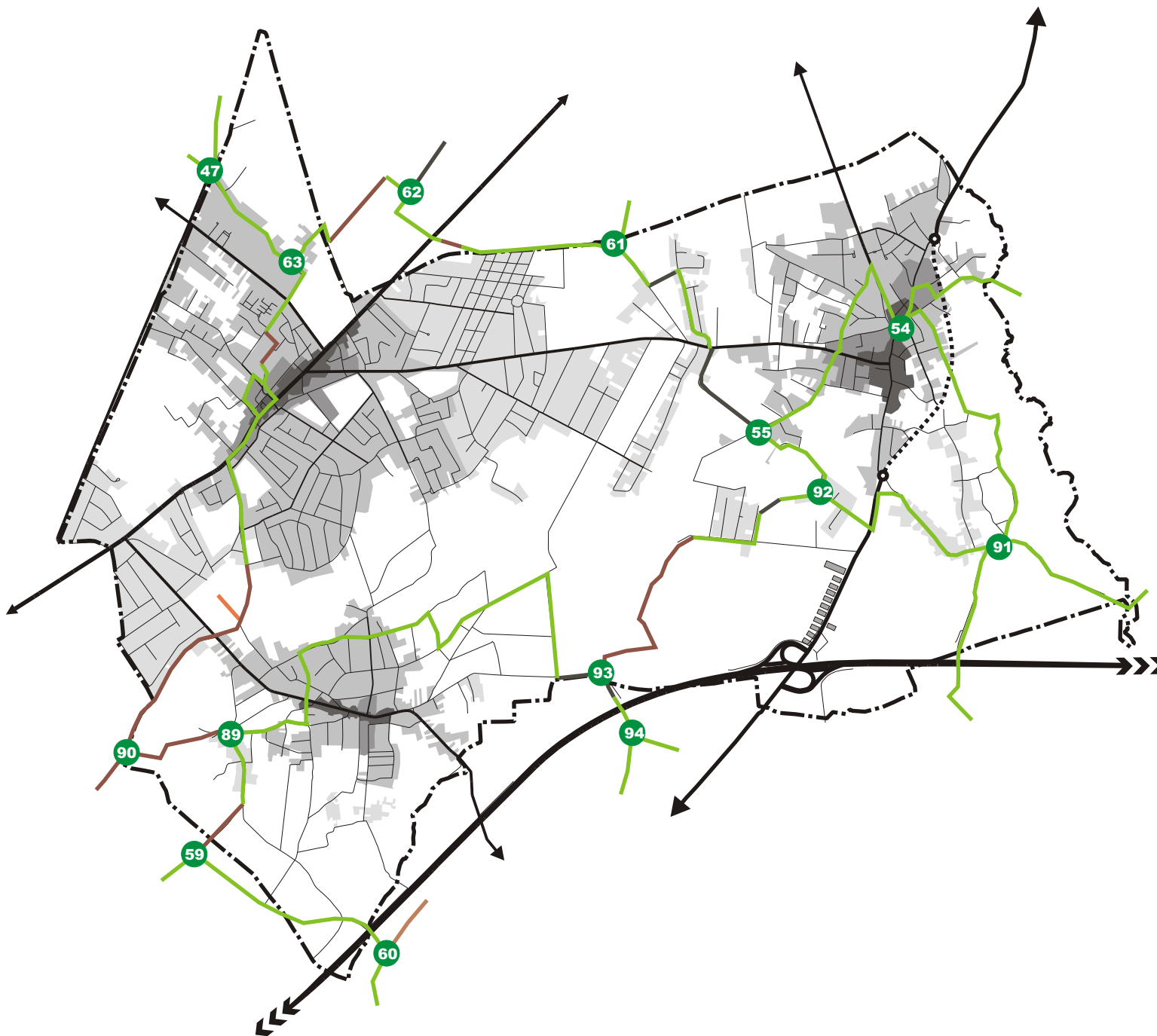
Dossier: ZOE 529

Bron: Provincie Antwerpen,  
gemeente Zoersel, IGEAN



oktober 2004





## LEGENDE

- Knooppunt
  - Fietsroute
  - Fietsroute (semi-verharding)
  - Fietsroute (semi-verharding & autovrij)
  - Aanlooproute
  - Bebouwing (naar dichtheid)
- Wegen
- Hoofdwegen
  - Secundaire wegen type II en type III
  - Voorstel secundaire weg type II
  - Lokale verbindingswegen
  - Lokale verzamelwegen
  - Lokale ontsluitingswegen

Schaal: 1 / 50 000

### Kaart 10 : Fietsknooppuntennetwerk

Mobiliteitsplan  
Gemeente Zoersel

Opdrachtgever: gemeente Zoersel

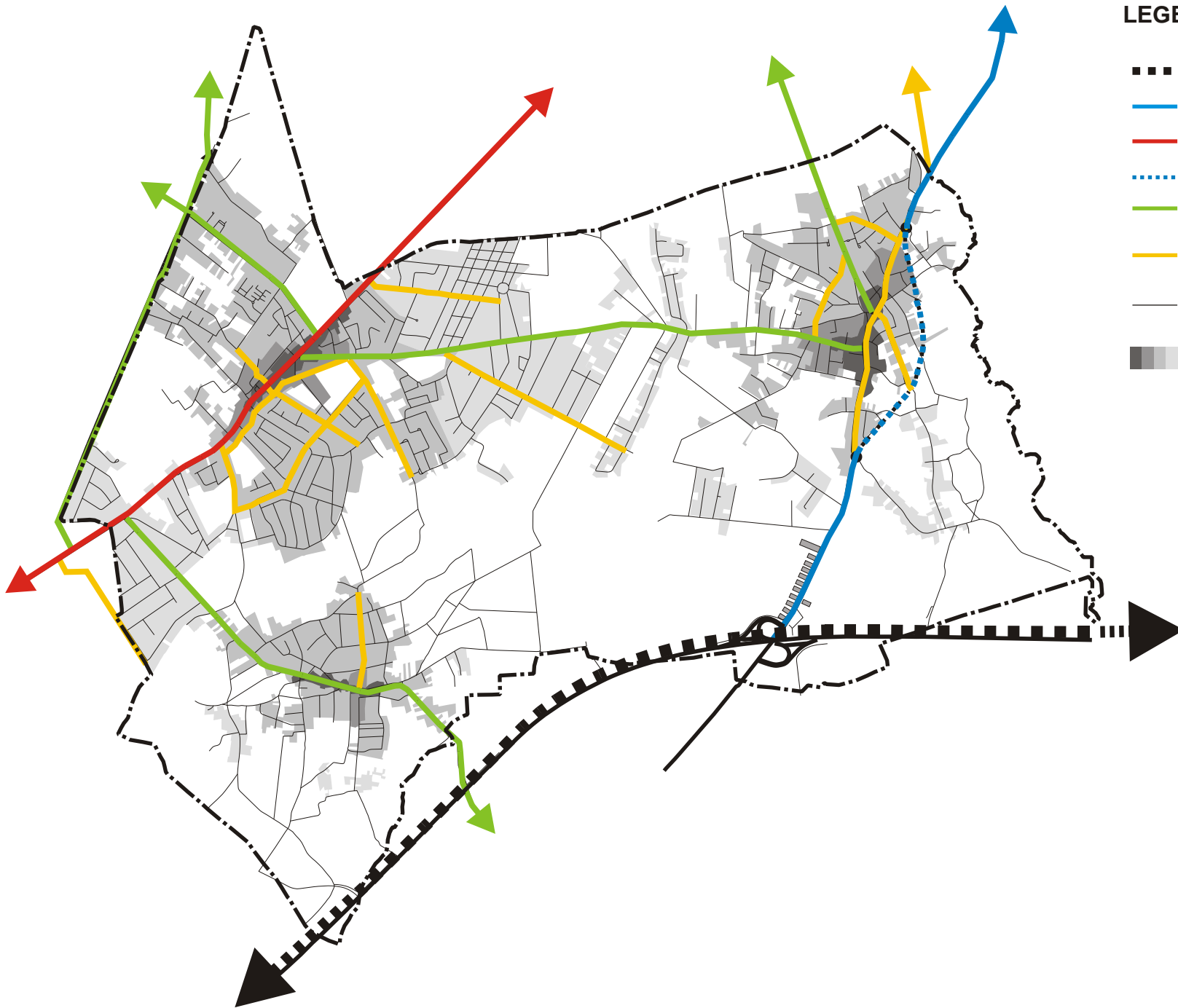
Dossier: ZOE 529

Bron: Toerisme Provincie Antwerpen



oktober 2004







## LEGENDE

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

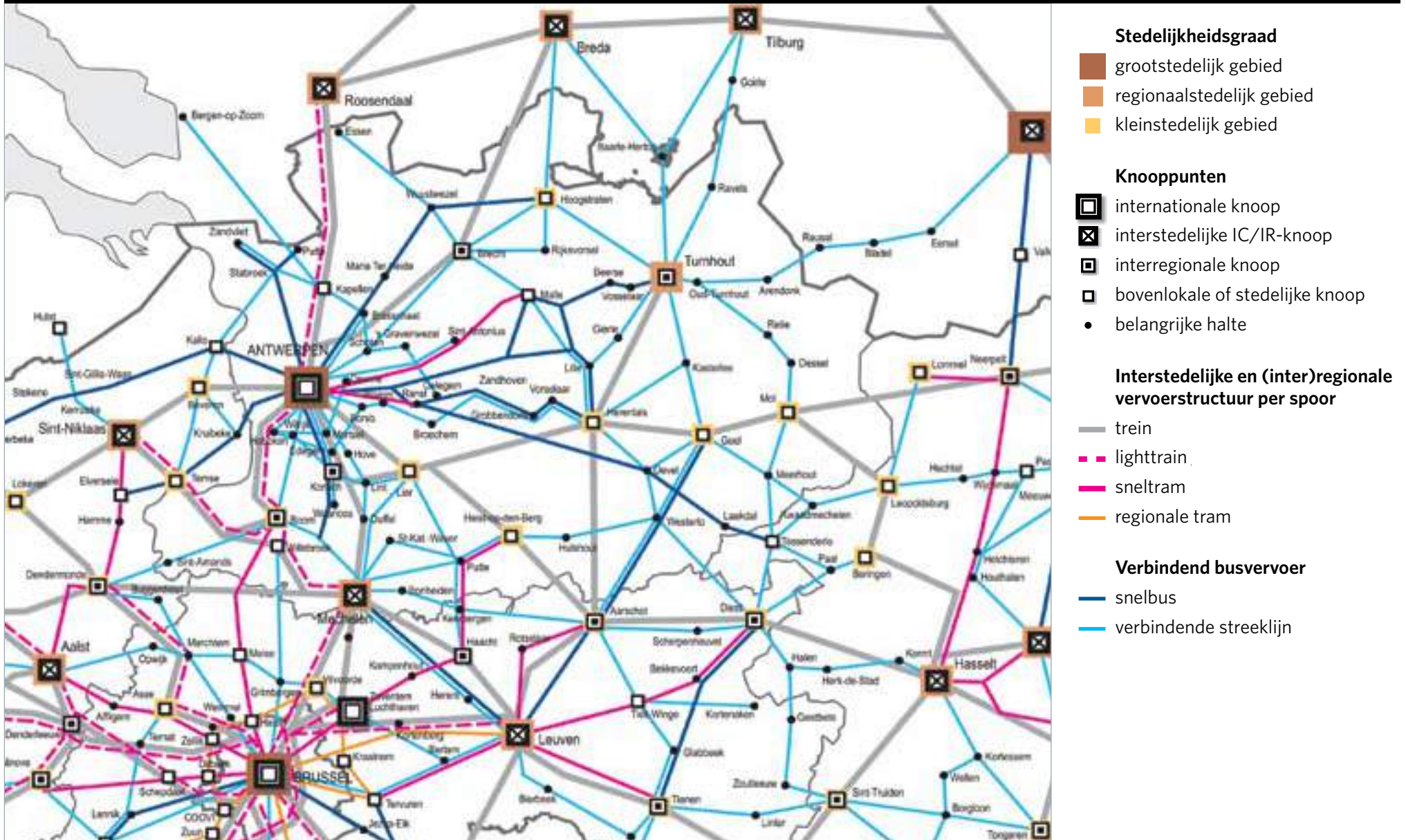
Schaal: 1 / 50 000

<b>Kaart 15 : Wegencategorisering</b>	
Mobiliteitsplan Gemeente Zoersel	
Opdrachtgever: gemeente Zoersel	
Dossier: ZOE 529	
Bron: RSV, RSPA, gemeente Zoersel	
	oktober 2004 

## 8.2 MOBILITEITSVISIE DE LIJN 2020

---

## Provinciale openbaar-vervoerstructuur Antwerpen



Figuur 7



## 8.3 RESULTATEN VERKEERSONDERZOEK 2015

---



**Auteur**

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

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

Naam	Liefkenshoek
Richting komende	Watermolen
Richting uitgaande	Driesheide
Snelheidslimiet	<b>50</b>
Kommentaar	thv nr. 39
Toestel type	<b>SDR Traffic+</b>

**Tijd bereik**

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

**Lengte klassen**

[L in m]

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

**Snelheidscijfers**

[V in km/h]

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

**Beschrijvingen**

Vmin: Minimale snelheid

Vmax: Maximale snelheid

Vavg: Gemiddelde snelheid

V15: Limietsnelheid voor de eerste 15% van de voertuigen

V50: Limietsnelheid voor de eerste 50% van de voertuigen

V85: Limietsnelheid voor de eerste 85% van de voertuigen

Vexc %: Snelheidsoverschreiding in %

## Auteur

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

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

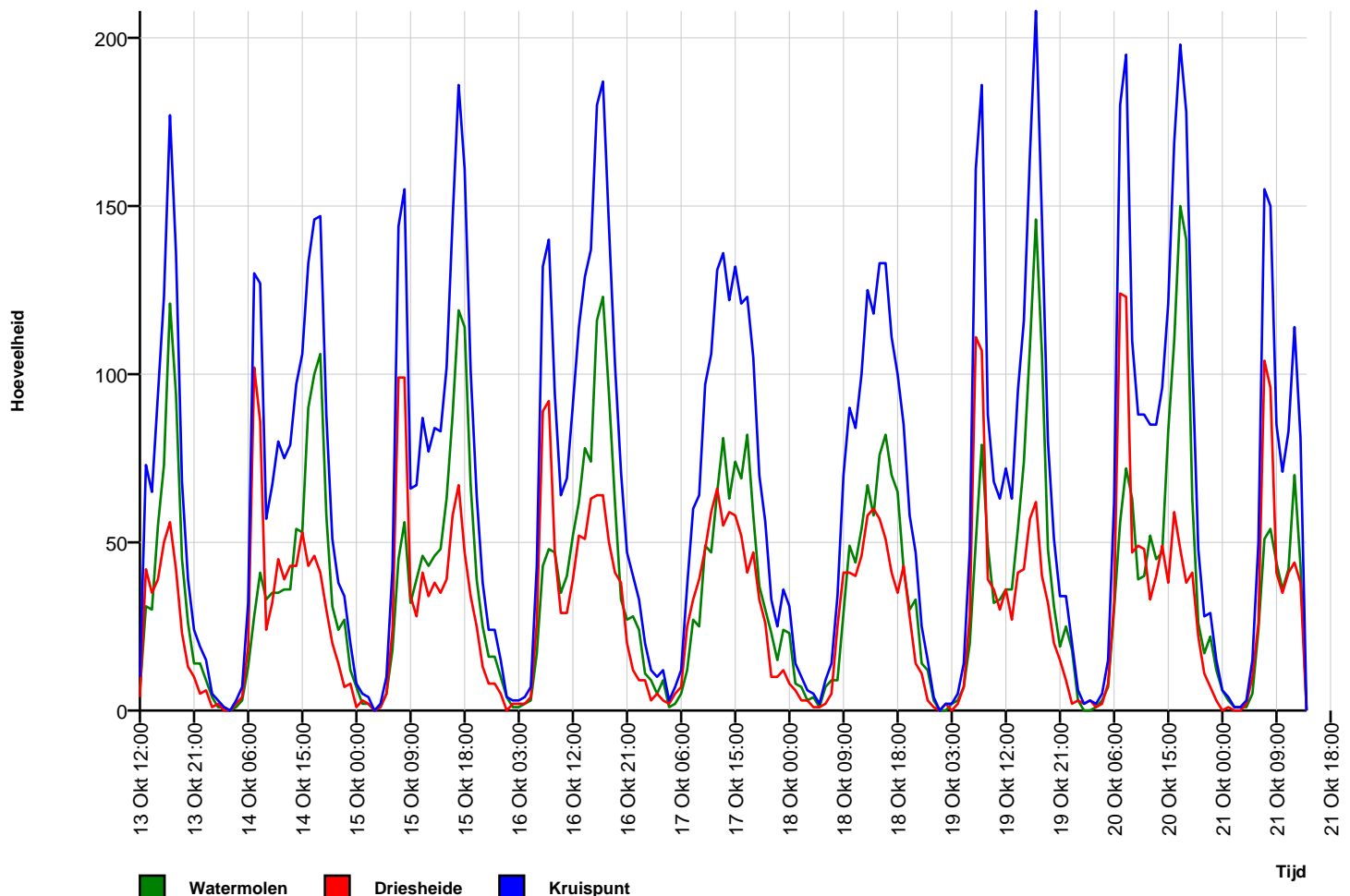
## Meetplaats

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

## Tijd bereik

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

## Tijd variatie curve



## Auteur

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

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

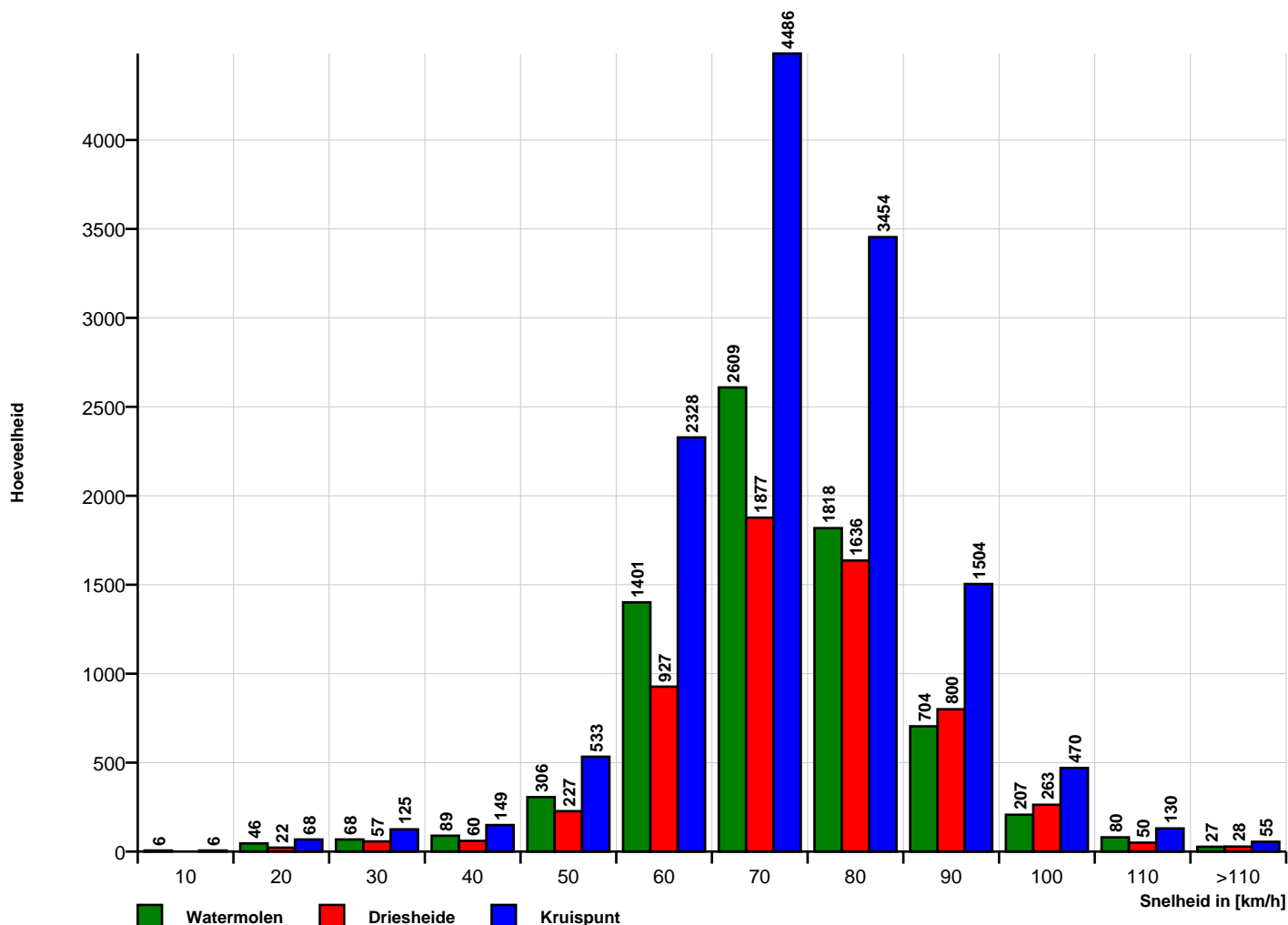
## Meetplaats

Naam	Liefkenshoek
Richting komende	Watermolen
Richting uitgaande	Driesheide
Snelheidslimiet	<b>50</b>
Kommentaar	thv nr. 39
Toestel type	<b>SDR Traffic+</b>

## Tijd bereik

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

## Snelheids histogram




## Auteur

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

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

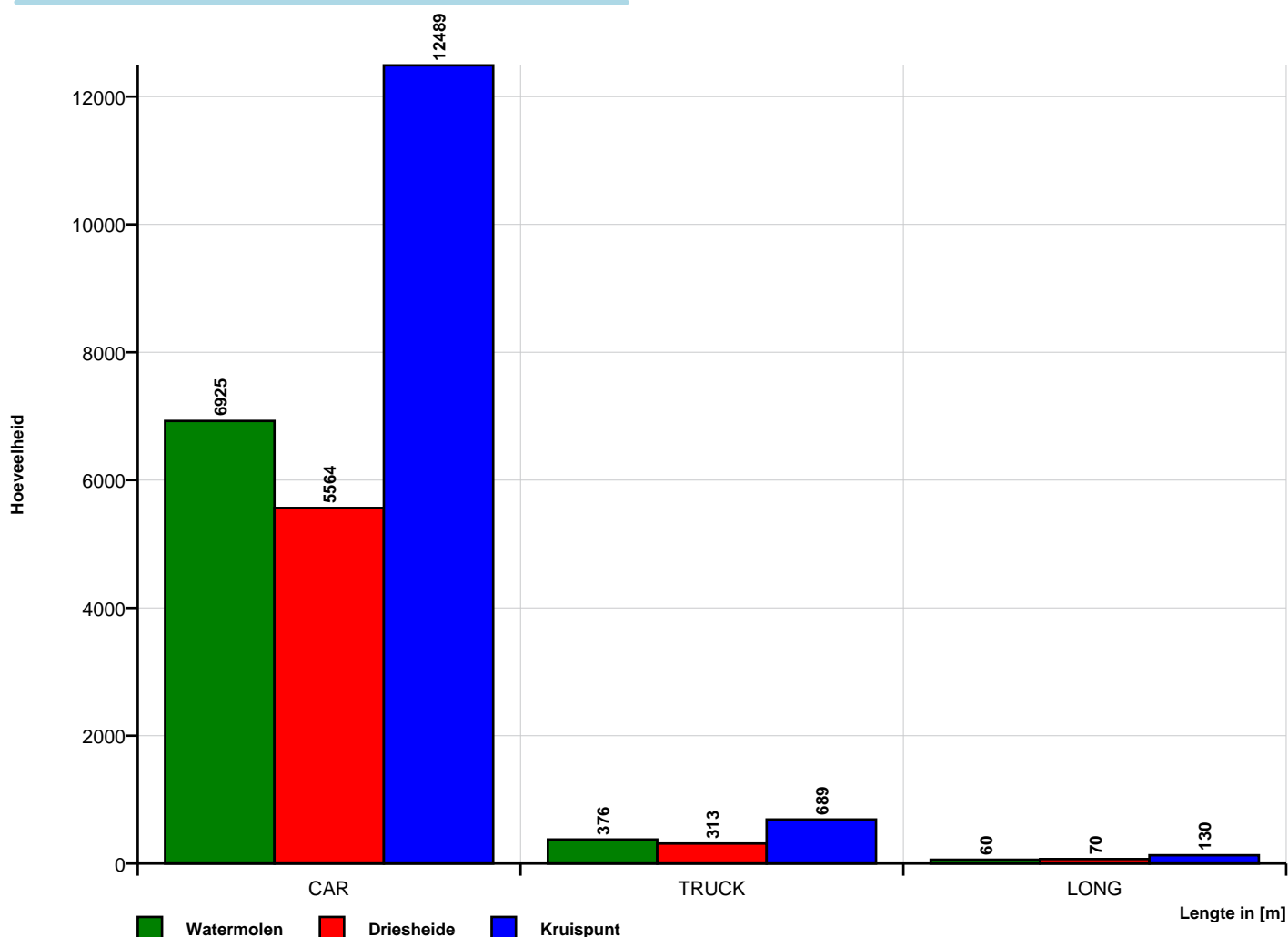
## Meetplaats

Naam	Liefkenshoek
Richting komende	Watermolen
Richting uitgaande	Driesheide
Snelheidslimiet	
Kommentaar	thv nr. 39
Toestel type	<b>SDR Traffic+</b>

## Tijd bereik

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

## Lengte histogram



## 8.4 RESULTATEN VERKEERSTELLING 2017

### 8.4.1 INLEIDING

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

Concreet betreft het volgende telpunten:

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

Deze nota beschrijft de resultaten van de verkeerstellingen.

Afbeelding 1: Overzicht telpunten



## 8.4.2 RESULTATEN VERKEERSTELLINGEN

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

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

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

### 8.4.2.1 TELPERIODE

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

### 8.4.2.2 SPREIDING OVER DE WEEK

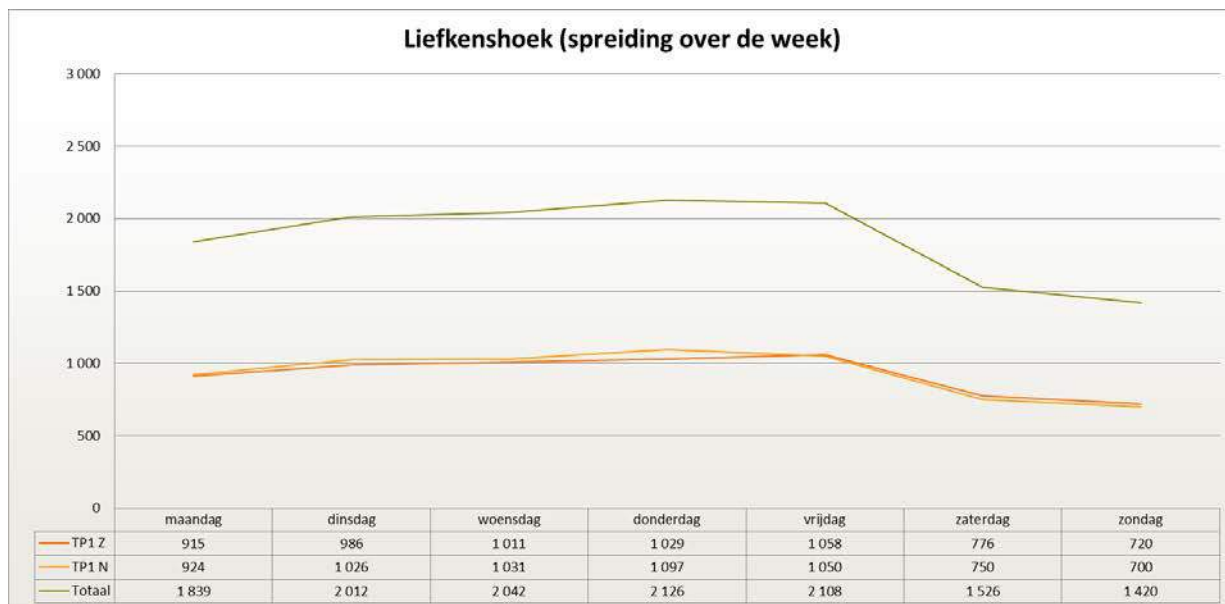
In de onderstaande afbeelding wordt de spreiding over de week van de totale verkeersintensiteiten, gemeten over de drie telpunten, weergegeven. Daaruit blijkt dat donderdag met 16,2% de drukste week- en werkdag is, gevolgd door de vrijdag. Op zaterdag en vooral op zondag werden er opmerkelijk minder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

Grafiek 1: Spreiding over de week

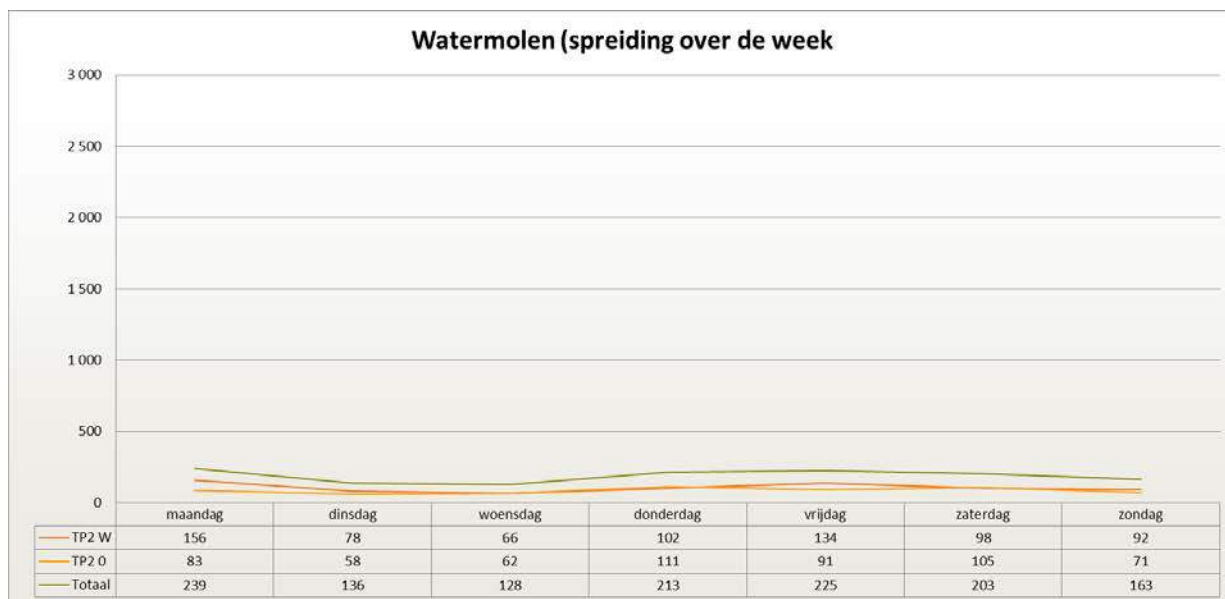


In wat volgt wordt een gedetailleerd overzicht gegeven van de spreiding over de week per telpost.

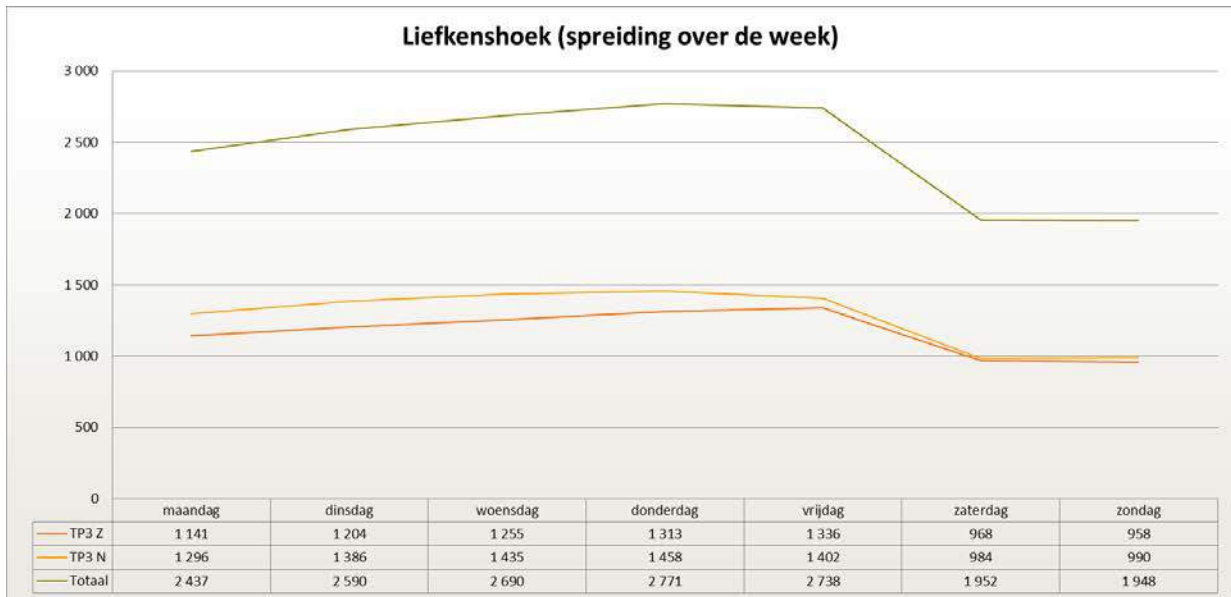
**Grafiek 2: Spreiding over de week - telpost 1 Liefkenshoek (MVT)**



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



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



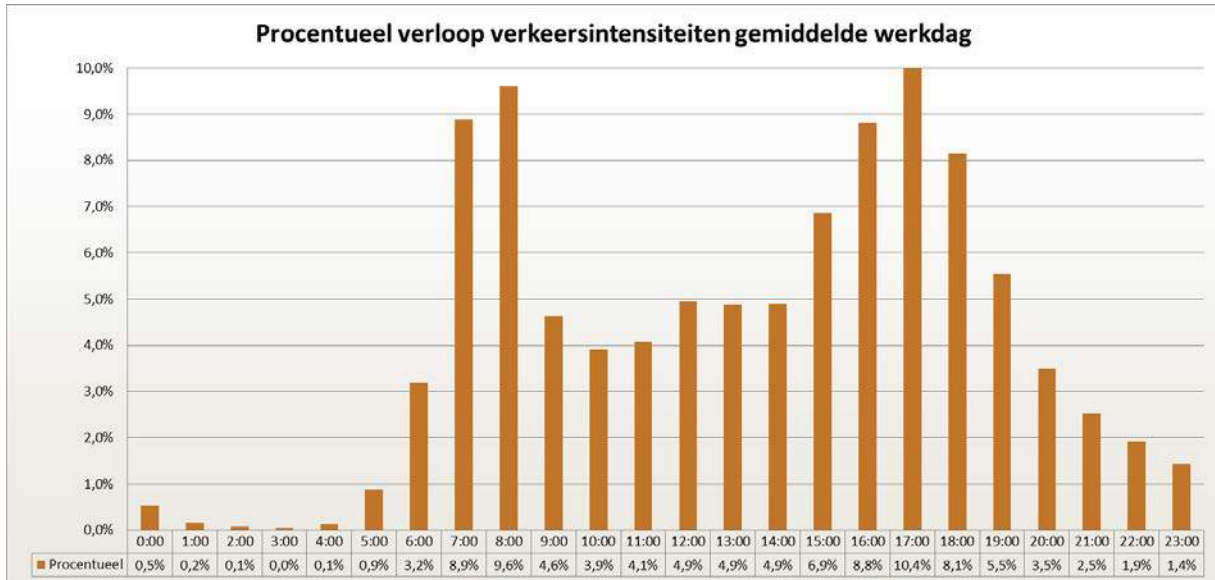


**8.4.2.3 INTENSITEITEN GEMIDDELTE WERKDAG**

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

*Spreiding over de gemiddelde werkdag*

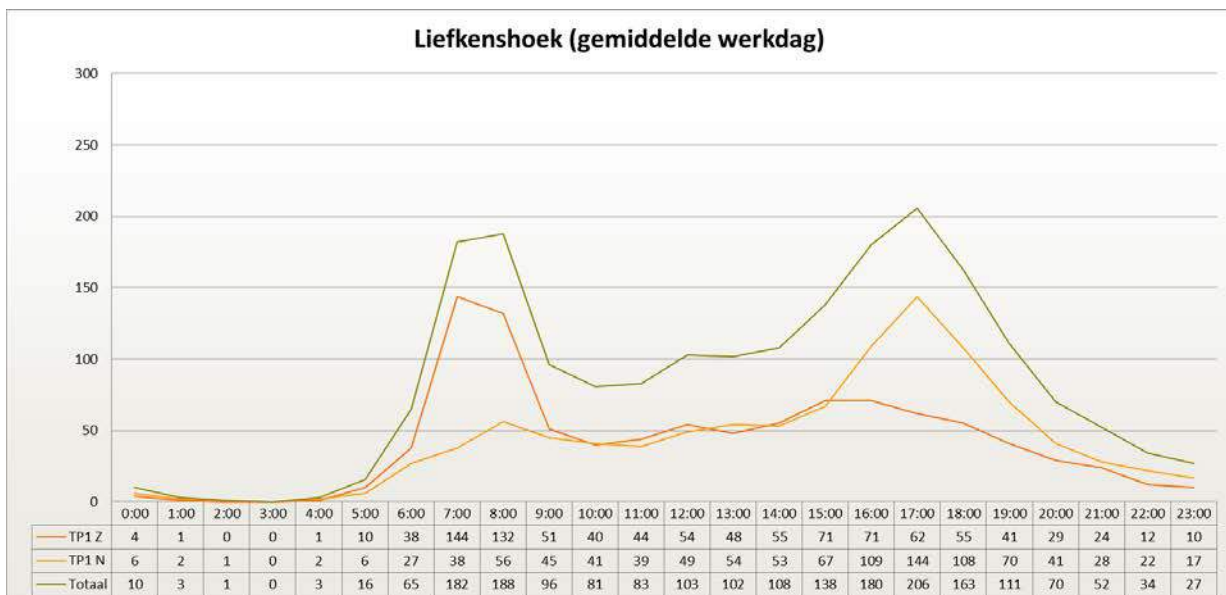
**Grafiek 5: Spreiding verkeersintensiteiten gemiddelde werkdag**



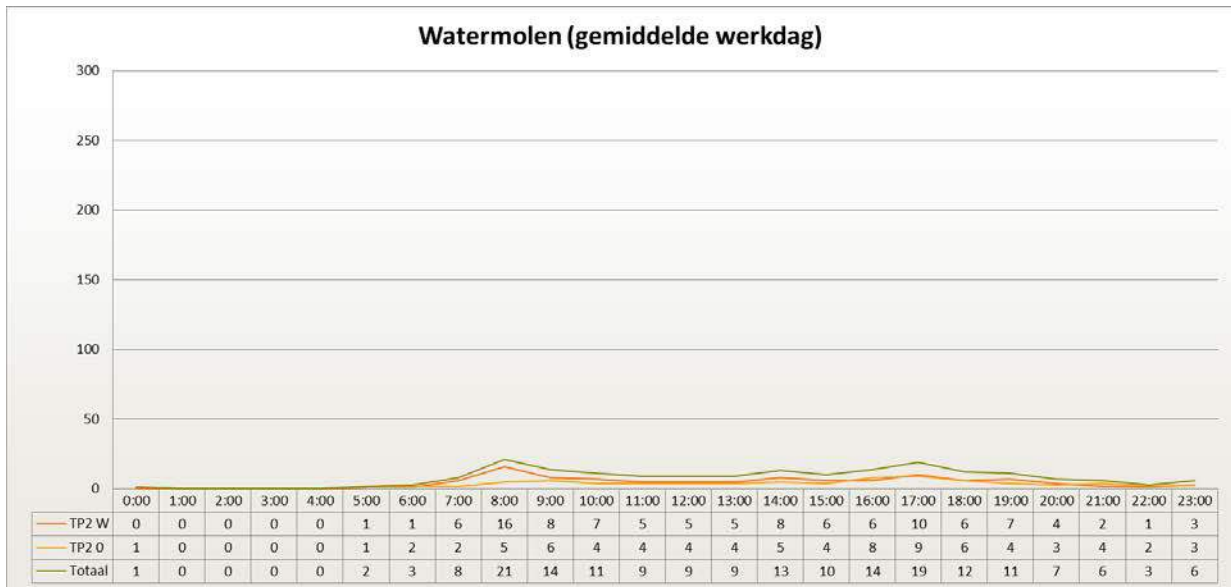
Uit bovenstaande grafiek blijkt dat de ochtendspits zich vooral manifesteert tussen 8:00 en 9:00. De avondspits is echter maatgevend van 17:00 tot 18:00. De verwachte ochtendspits voor de bijkomende activiteiten van domein Martinus komt overeen met de huidige ochtendspits. Tijdens de avond ligt deze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

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

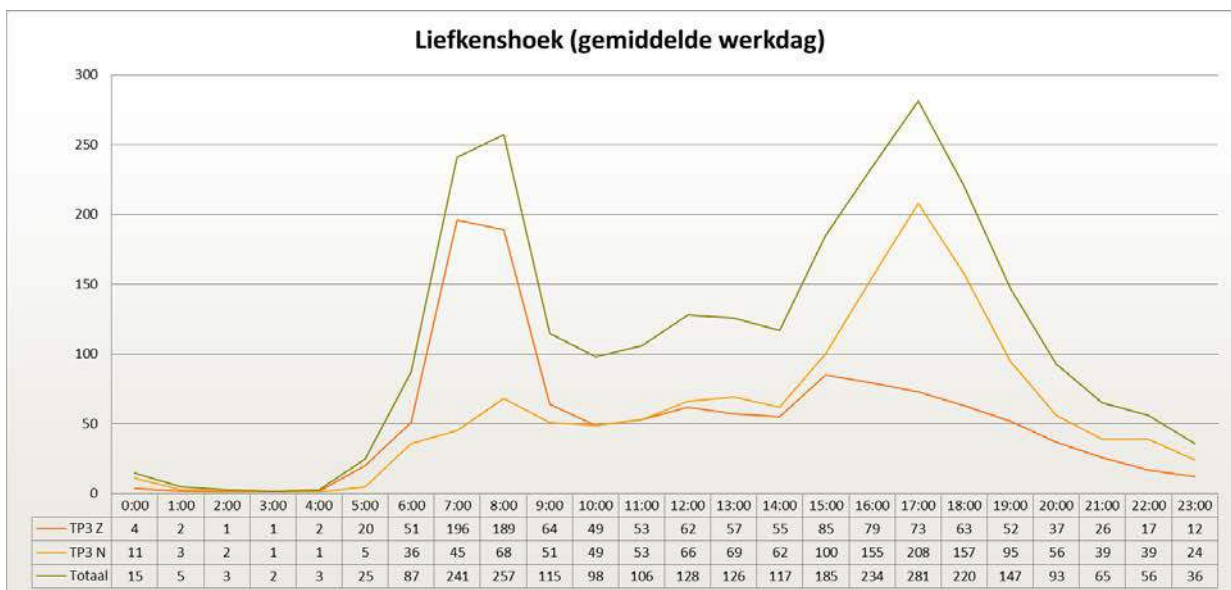
**Grafiek 6: Dagverloop gemiddelde werkdag – Telpost 1 Liefkenshoek (MVT)**



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



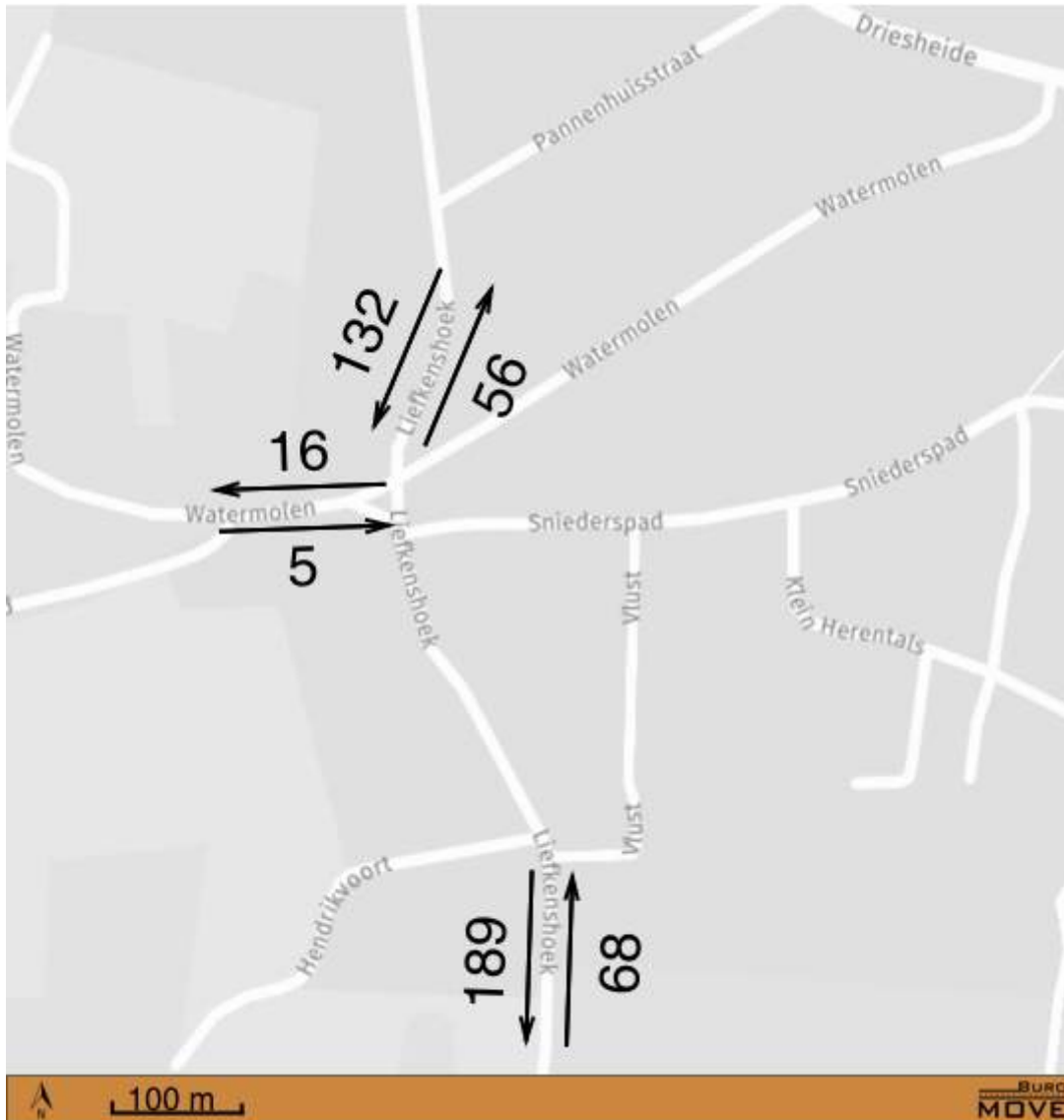
Grafiek 8: Dagverloop gemiddelde werkdag – Telpost 3 Liefkenshoek (MVT)



*Ochtendspits gemiddelde werkdag*

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

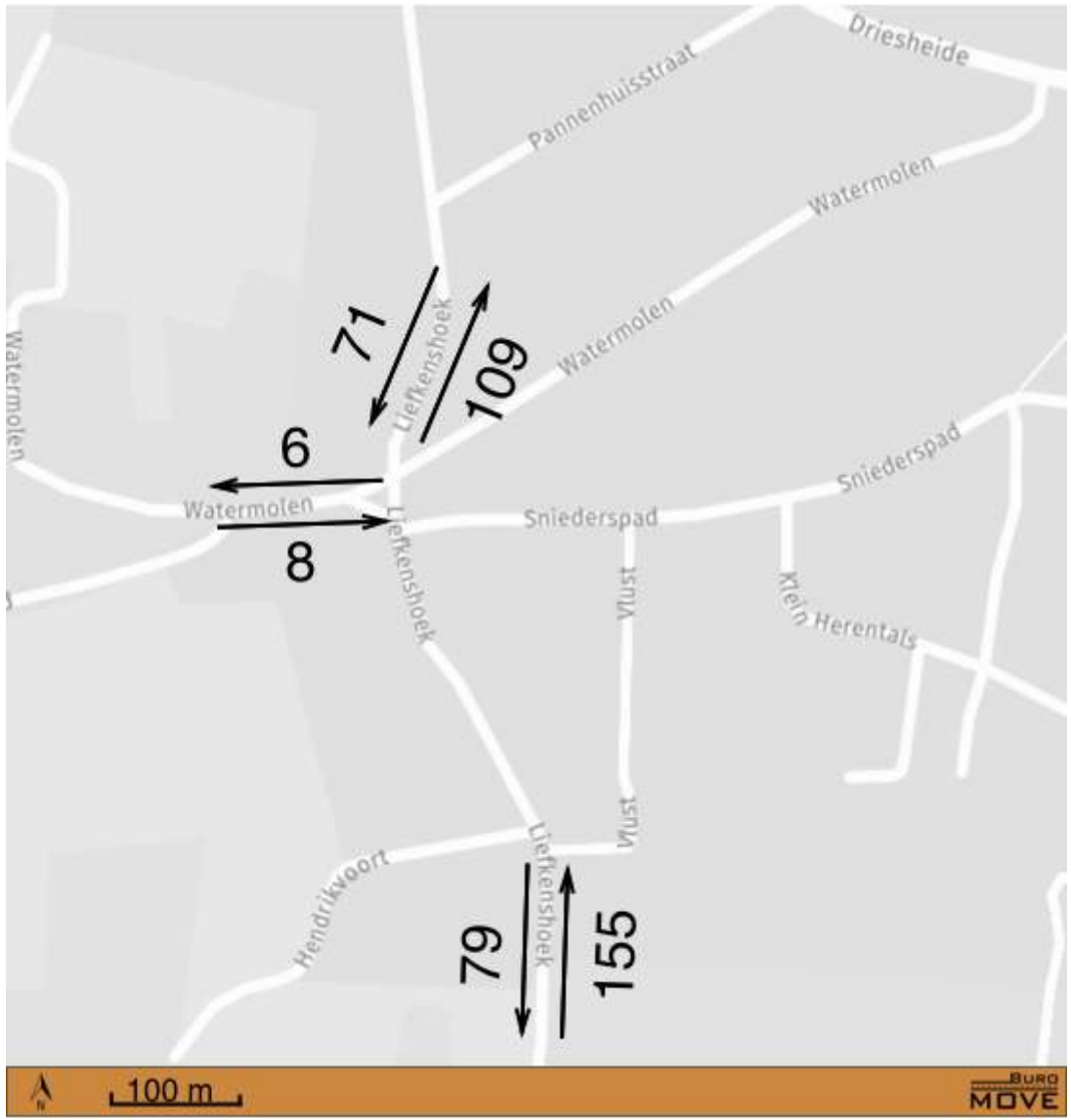
**Afbeelding 2: Overzicht ochtendspits 8:00 – 9:00 (MVT/u)**



*Avondspits gemiddelde werkdag*

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

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



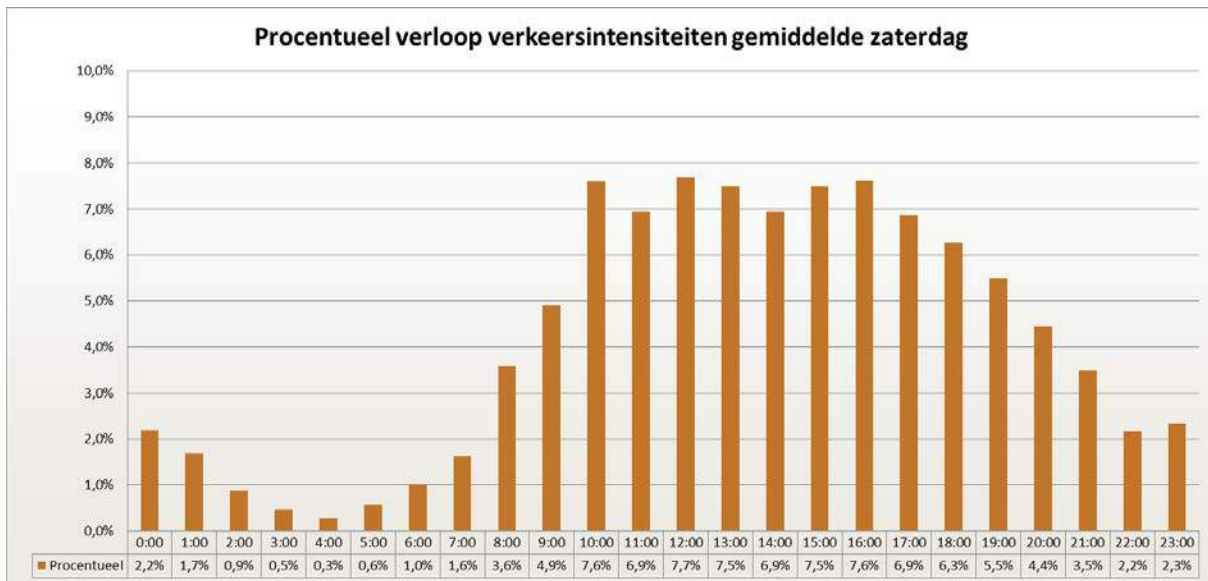
**8.4.2.4 INTENSITEITEN GEMIDDELTE ZATERDAG**

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

*Spreiding over de gemiddelde zaterdag*

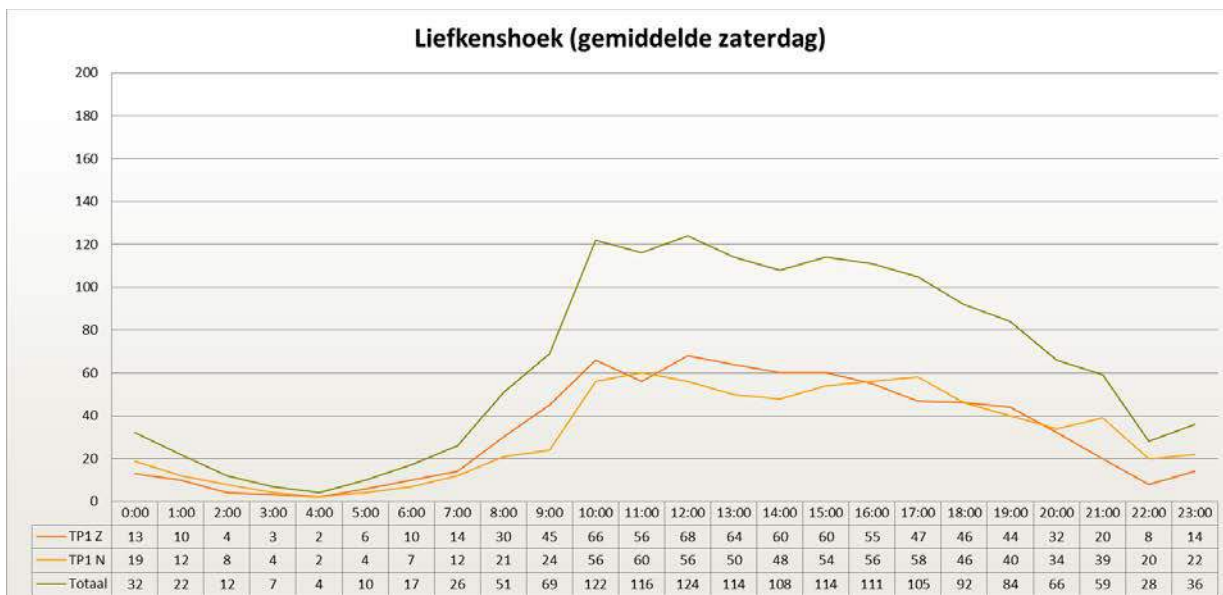
Uit onderstaande grafiek blijkt dat het verkeer op zaterdag meer gespreid verloopt dan op een gemiddelde werkdag. Het spitsuur vindt plaats tussen 12:00 en 13:00. Gezien de hoogste bijkomende verkeersgeneratie op zaterdag wordt verwacht tussen 18:00 en 19:00, worden ook deze getelde intensiteiten weergegeven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

**Grafiek 9: Spreiding verkeersintensiteiten gemiddelde zaterdag**

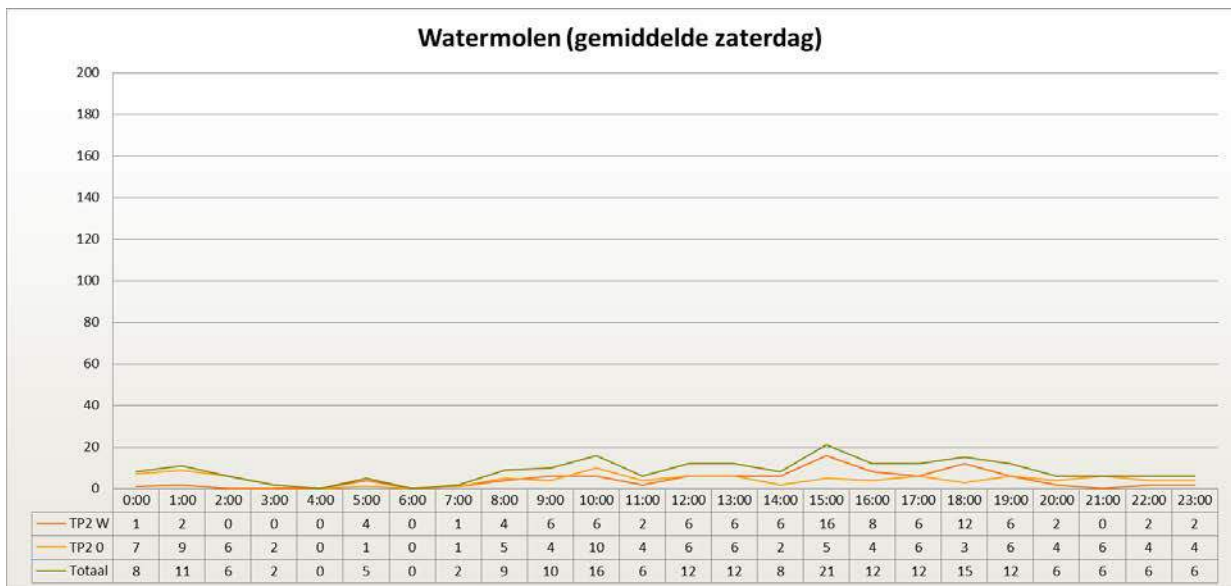


In wat volgt wordt een gedetailleerd overzicht gegeven van de spreiding over een gemiddelde zaterdag per telpost.

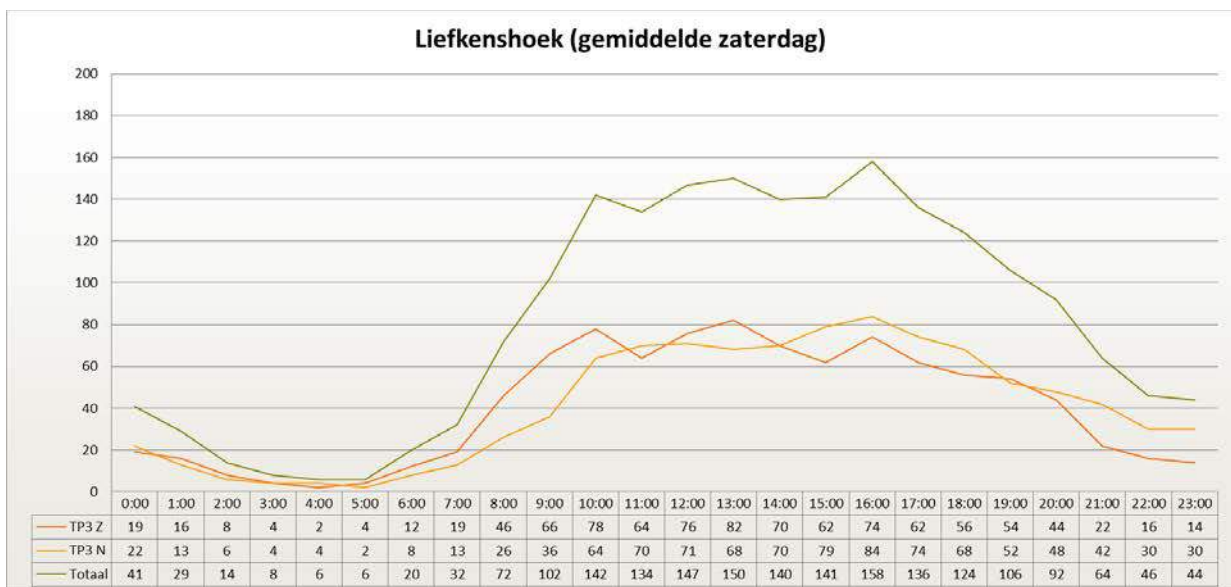
**Grafiek 10: Liefkenshoek gemiddelde zaterdag (MVT)**



Grafiek 11: Watermolen gemiddelde zaterdag (MVT)



Grafiek 12: Liefkenshoek gemiddelde zaterdag (MVT)



*Spitsuurintensiteiten gemiddelde zaterdag*

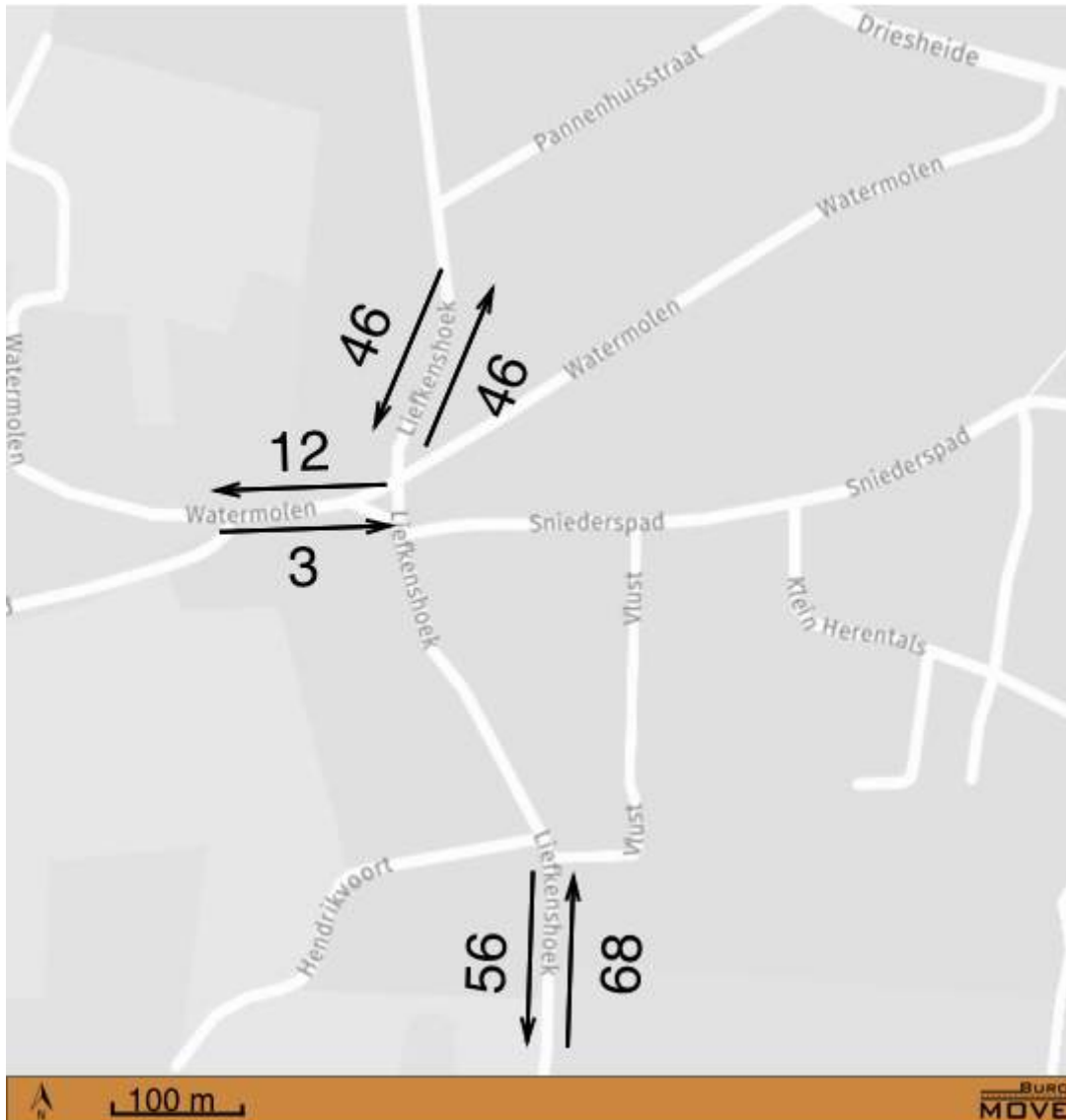
Onderstaande figuur geeft aan dat de verschillende rijrichtingen tijdens het drukste uur op zaterdag meer gelijkmatig verdeeld zijn.

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



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

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





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

Bij bevel

De secretaris  
Ivo Van den Bulck

De voorzitter van de gemeenteraad  
Griet Decock

-----  
Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan op het gemeentehuis ter inzage van het publiek is geweest tijdens het openbaar onderzoek van ..... tot .....

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 van de gemeenteraad  
Griet Decock