

Gemeente Zoersel
Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
Toeristische perrons – Herziening deelgebied C

Toelichtingsnota
Dossier ZOEZ013

Opdrachtgevend bestuur:
Gemeentebestuur van Zoersel



September 2022

Provincie: Antwerpen

Gemeente Zoersel

Opdrachtgever: Gemeentebestuur van Zoersel
Handelslei 167
2980 Zoersel
T 03 380 13 00

Ontwerper: IGEAN dienstverlening
Doornaardstraat 60
2160 Wommelgem
T 03 350 08 11
E-mail: ruimtelijkeplanning@igean.be

Dossiergegevens: Projectnummer ZOEZ013

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

Opgemaakt: 10.12.2021
Aangepast:
- 31.05.2022 aan opmerkingen plenaire vergadering d.d.
4.02.2022
- 28.09.2022 aan opmerking gemeente 27.09.2022

Etienne Symens
ruimtelijk planner

Kurt Bisschops
ruimtelijk planner

Inhoud

1. Inleiding	7
1.1. Situering van de opdracht	7
1.2. Doelstellingen.....	7
2. Situering.....	8
2.1. Situering op macroniveau	8
2.2. Situering op mesoniveau	9
3. Bestaande ruimtelijke context.....	10
3.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk.....	10
3.2. Bestaande structuur	10
4. Beleidskader.....	13
4.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk.....	13
4.2. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)	13
4.3. Ruimtelijk Structuurplan van de Provincie Antwerpen (RSPA)	14
4.4. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Zoersel	16
4.4.1. Visie, doelstellingen en ruimtelijk concept	16
4.4.2. Gewenste toeristisch-recreatieve structuur	17
4.4.3. Gewenste open ruimte structuur	19
4.4.4. Gewenste deelruimte groene long en Halle	22
4.4.5. Bindende bepalingen	24
4.5. Natuurinrichtingsproject Zoerselbos	24
4.5.1. Integratie zachte recreatie binnen Zoerselbos en omgeving	25
5. Bestaande juridische toestand.....	28
5.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk.....	28
5.2. Synthesetabel bestaande juridische toestand.....	28
5.2.1. Gewestplan Turnhout (K.B. 30.09.1977)	29
5.2.2. RUP Toeristische Perrons.....	29
5.2.3. Atlas buurtwegen	31
5.2.4. Habitatrichtlijngebied	31
5.2.5. VEN-gebieden	33
5.2.6. Waterlopen.....	34
5.2.7. Stedenbouwkundige vergunningen	34
5.2.8. Erfgoed	34
5.2.9. Centraal Archeologisch Inventaris (CAI)	39
6. Visie en concepten.....	41
6.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk.....	41
6.2. Visie	41
6.3. Concepten.....	45

7. Alternatievenonderzoek	47
7.1. Inrichtingsalternatieven	47
7.2. Locatiealternatieven	47
8. Lijst met voorschriften die strijdig zijn en worden opgeheven	48
9. Ruimtebalans.....	49
10. Register van percelen met mogelijk planbaten, planschade of bestemmingswijzigingscompensatie	50
11. Watertoets.....	51
11.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk.....	51
11.2. Resultaten watertoets	51
11.2.1. Overstromingsgevoelige gebieden	51
11.2.2. Infiltratiegevoelige gebieden	52
11.2.3. Grondwaterstromingsgevoeligheid	53
11.2.4. Zonering riolering	54
11.3. Conclusie	54
12. Onderzoek naar de plan-MER-plicht.....	55
12.3. Te screenen disciplines.....	57
12.3.1. Effecten inzake bodem	58
12.3.2. Effecten inzake water.....	59
12.3.3. Effecten inzake verkeer en mobiliteit.....	59
12.3.4. Effecten inzake geluid	60
12.3.5. Effecten inzake licht.....	61
12.3.6. Effecten inzake luchtkwaliteit	61
12.3.7. Effecten inzake biodiversiteit, fauna en flora	62
12.3.8. Effecten inzake onroerend erfgoed.....	63
12.3.9. Effecten inzake ruimtelijke ordening	63
12.3.10. Effecten inzake energie- en grondstoffenvoorraad.....	64
12.3.11. Effecten inzake gezondheid en veiligheid van de mens	64
12.4. Effecten door de samenhang tussen de disciplines of door interactie met de omgeving.....	64
12.4.1. Cumulatieve effecten	64
12.4.2. Beoordeling van grensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten	65
12.4.3. Conclusie.....	65
13. RVR-toets	67
14. Resultaten raadpleging.....	68
14.1. Publieke raadpleging en adviesvraag	68
14.2. Adviesvraag adviesinstanties	68
14.2.1. Departement Omgeving	68

14.2.2. Provincie Antwerpen	69
14.2.3. Agentschap Onroerend Erfgoed	69
14.2.4. Agentschap Natuur en Bos.....	69
14.2.5. Vlaamse Landmaatschappij.....	69
14.2.6. Sport Vlaanderen	69
14.2.7. GECORO.....	69
14.3. Adviezen/opmerkingen tijdens participatiemoment	70
14.4. Adviezen/opmerkingen bevolking	70
Bijlage 1: Advies Onroerend erfgoed d.d. 21.10.2019.....	72
Bijlage 2: RVR-toets	73
Bijlage 3: Stabiliteitsonderzoek	75
Bijlage 4: resultaten publieke participatie en adviesvraag	76
Bijlage 5: beslissing plan-MER-plicht.....	77

Figurenlijst

Figuur 1: situering op macroniveau.....	8
Figuur 2: situering op meso-niveau.....	9
Figuur 3: Luchtfoto	10
Figuur 4: Villa Quinta	12
Figuur 5: zicht op de toegangsweg vanuit het gebouw	12
Figuur 6: toegang tot het gemeentebos.....	12
Figuur 7 RSPA toeristisch-recreatieve structuur	15
Figuur 8: perrons	16
Figuur 9: gewenste toeristisch-recreatieve structuur	17
Figuur 10: gewenste open ruimte structuur	19
Figuur 11: groene long.....	23
Figuur 12: gewenste ruimtelijke structuur van de groene long en Halle	24
Figuur 13: integratie zachte recreatie Zoerselbos: ruimtelijk inrichtingsplan.....	26
Figuur 14: uittreksel gewestplan	29
Figuur 15 Grafisch plan RUP Perron Zoerselbos-oost	30
Figuur 16 uittreksel atlas buurtwegen	31
Figuur 17 Habitatrichtlijngebied.....	32
Figuur 18 VEN-gebieden	33
Figuur 19 Waterlopen.....	34
Figuur 20 stads- en dorpsgezicht	35
Figuur 21 Beschermd monumenten	36
Figuur 22 Beschermd cultuurhistorisch landschap	37
Figuur 23 Bouwkundig erfgoed	38
Figuur 24 landschappelijk geheel	39

Figuur 25: Centraal archeologisch inventaris	39
Figuur 26 Gewenste ruimtelijke structuur van de groene long en Halle	41
Figuur 27 Voorstel inrichting domein Villa Quinta	44
Figuur 28 Voorstel nieuwe parking, ontsluitingsweg en inplanting nieuwbouw	45
Figuur 29 bebouwing	45
Figuur 30 Behoud van natuurgebied.....	46
Figuur 31 Ontsluiting en parkeren.....	46
Figuur 32 Openbare wegenis.....	46
Figuur 33: overstromingsgevoelige gebieden	51
Figuur 34: infiltratiegevoelige gebieden	52
Figuur 35: grondwaterstromingsgevoeligheid	53
Figuur 36: Zoneringsplan riolering	54
Figuur 37: bodemkaart.....	58
Figuur 38: mountainbikeroute	59
Figuur 39: Geluidsbelastingskaart wegverkeer (Lden)	60
Figuur 40: jaargemiddelde PM10	61
Figuur 41: jaargemiddelde NO2.....	61
Figuur 42: Biologische waarderingskaart	62

1. Inleiding

1.1. Situering van de opdracht

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

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

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

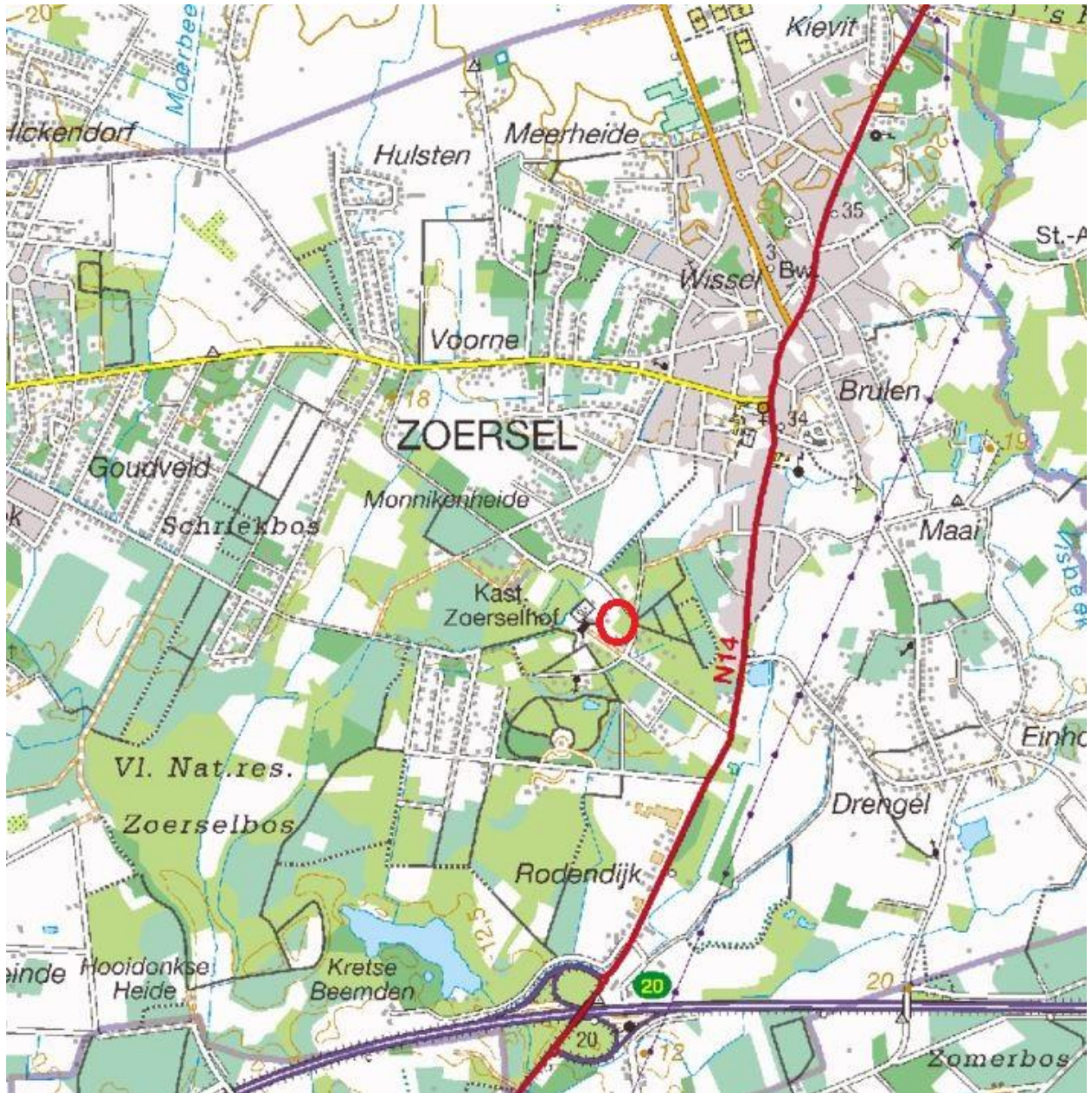
1.2. Doelstellingen

Het RUP heeft volgende doelstellingen:

1. De afbraak mogelijk maken van het bestaande gebouw
2. De oprichting mogelijk te maken van een vakantiewoning met publiek toegankelijke verbruiksruimte
3. Het beperken van het autoverkeer op het perceel door het voorzien van de ontsluitingsweg naar het gebouw aan de rand van het perceel en het voorzien van parkeerruimte in de zone voor bebouwing in functie van het toeristische perron

2. Situering

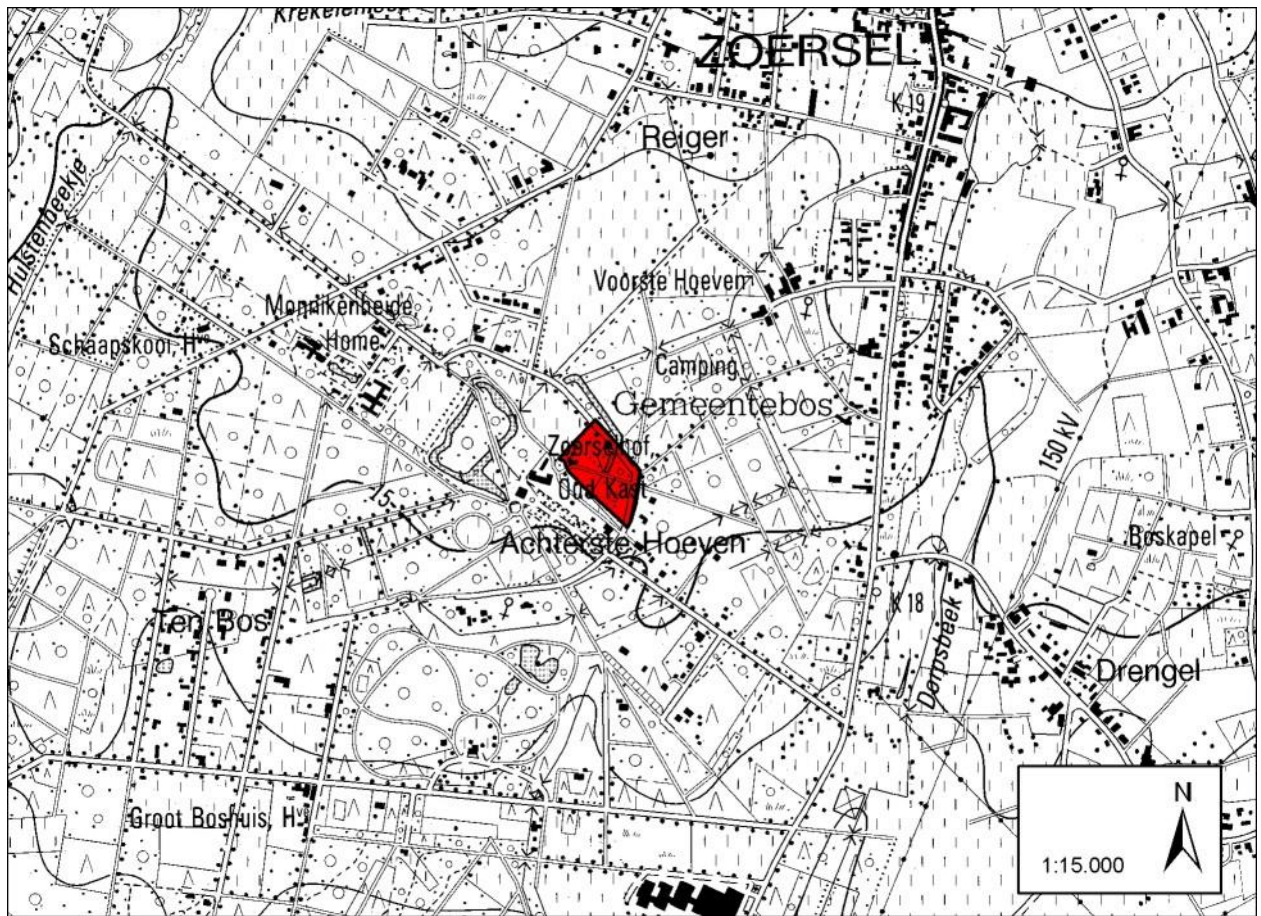
2.1. Situering op macroniveau



Figuur 1: situering op macroniveau

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

2.2. Situering op mesoniveau



Figuur 2: situering op meso-niveau

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

3. Bestaande ruimtelijke context

3.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

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

3.2. Bestaande structuur



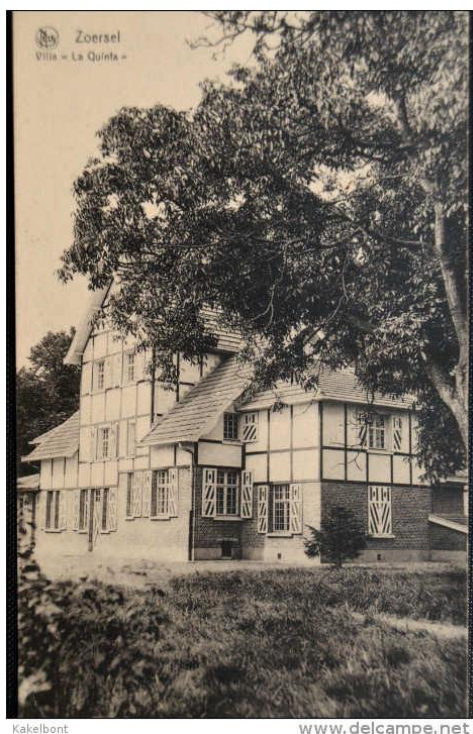
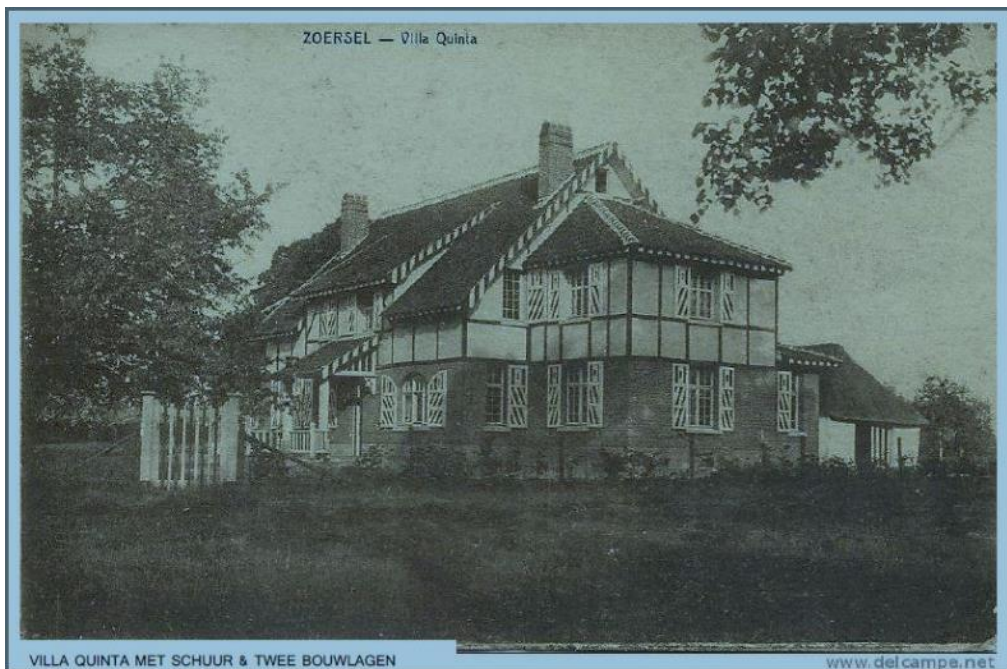
Figuur 3: Luchtfoto

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

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

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

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



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

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

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



Figuur 4: Villa Quinta



Figuur 5: zicht op de toegangsweg vanuit het gebouw



Figuur 6: toegang tot het gemeentebos

4. Beleidskader

4.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

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

4.2. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Het buitengebied

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

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

Gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur

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

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

Nederzettingsstructuur

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

Recreatieve infrastructuur

Algemene ruimtelijke principes voor de ontwikkeling van recreatieve en toeristische infrastructuur in Vlaanderen

- het op een meer optimale wijze benutten van de bestaande infrastructuur;
- geen uitbreiding of inplanting van grootschalige toeristische en recreatieve voorzieningen in het buitengebied;
- streven naar kwaliteitsvolle vormen van medegebruik door toeristisch-recreatieve activiteiten van infrastructuur die voor een andere functie is uitgebouwd of door andere activiteiten benut wordt.

Ontwikkelingsmogelijkheden voor toeristisch-recreatieve infrastructuur in het buitengebied

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

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

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

4.3. Ruimtelijk Structuurplan van de Provincie Antwerpen (RSPA)

Toerisme en recreatie

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

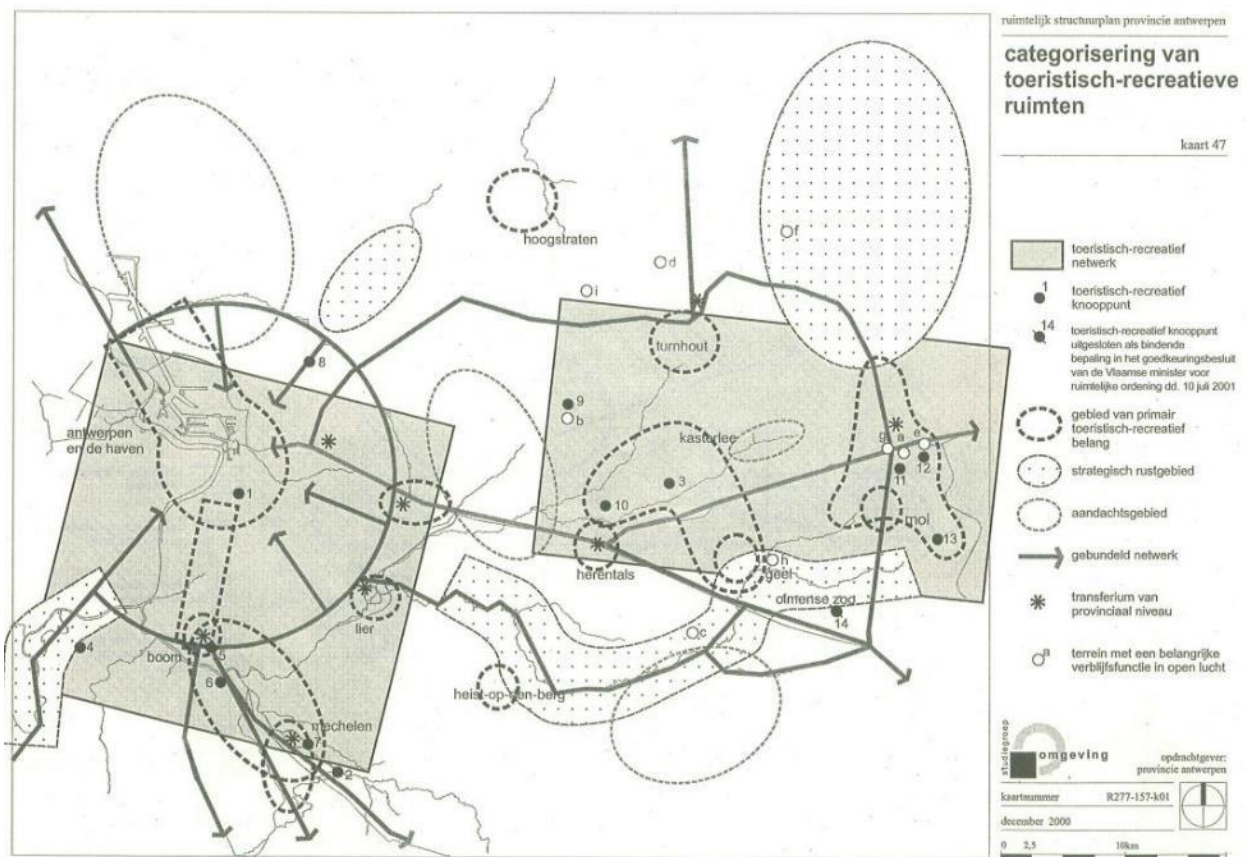
De volgende uitgangspunten voor het toekomstig beleid worden geschetst:

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

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

Het gebied tussen Zoersel, Massenhoven en Grobbendonk is aangeduid als toeristisch recreatief aandachtsgebied. Deze gebieden zijn buiten de toeristisch-recreatieve netwerken gelegen en hebben een natuurlijk of landschappelijk waardevolle structuur.

Ze kennen een toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht. De ruimtelijke draagkracht is echter beperkt. In aandachtsgebieden moet extra zorg aan de invulling van bijkomende toeristische infrastructuren worden besteed. Binnen een vast te leggen procedure moet de afweging gebeuren over de aard en de inplanting van dergelijke infrastructuren. De gebieden kunnen geen hoogdynamische toeristisch-recreatieve activiteiten ontwikkelen.



Figuur 7 RSPA toeristisch-recreatieve structuur

4.4. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Zoersel

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

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

4.4.1. Visie, doelstellingen en ruimtelijk concept

Visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente

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

Doelstelling

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

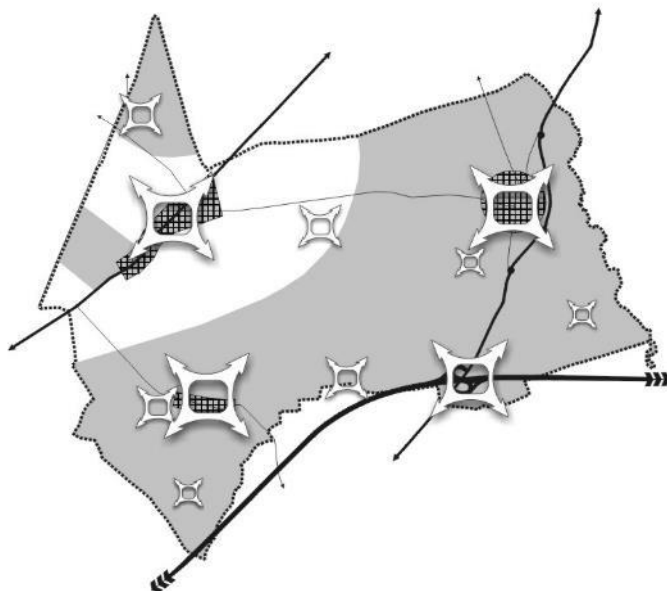
De gemeente erkent het belang van toerisme en recreatie en opteert voor de verdere ontwikkeling van een toeristisch-recreatief netwerk, evenwel rekening houdend met de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.

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

Ruimtelijk concept

Toeristische perrons

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



Figuur 8: perrons

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

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

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

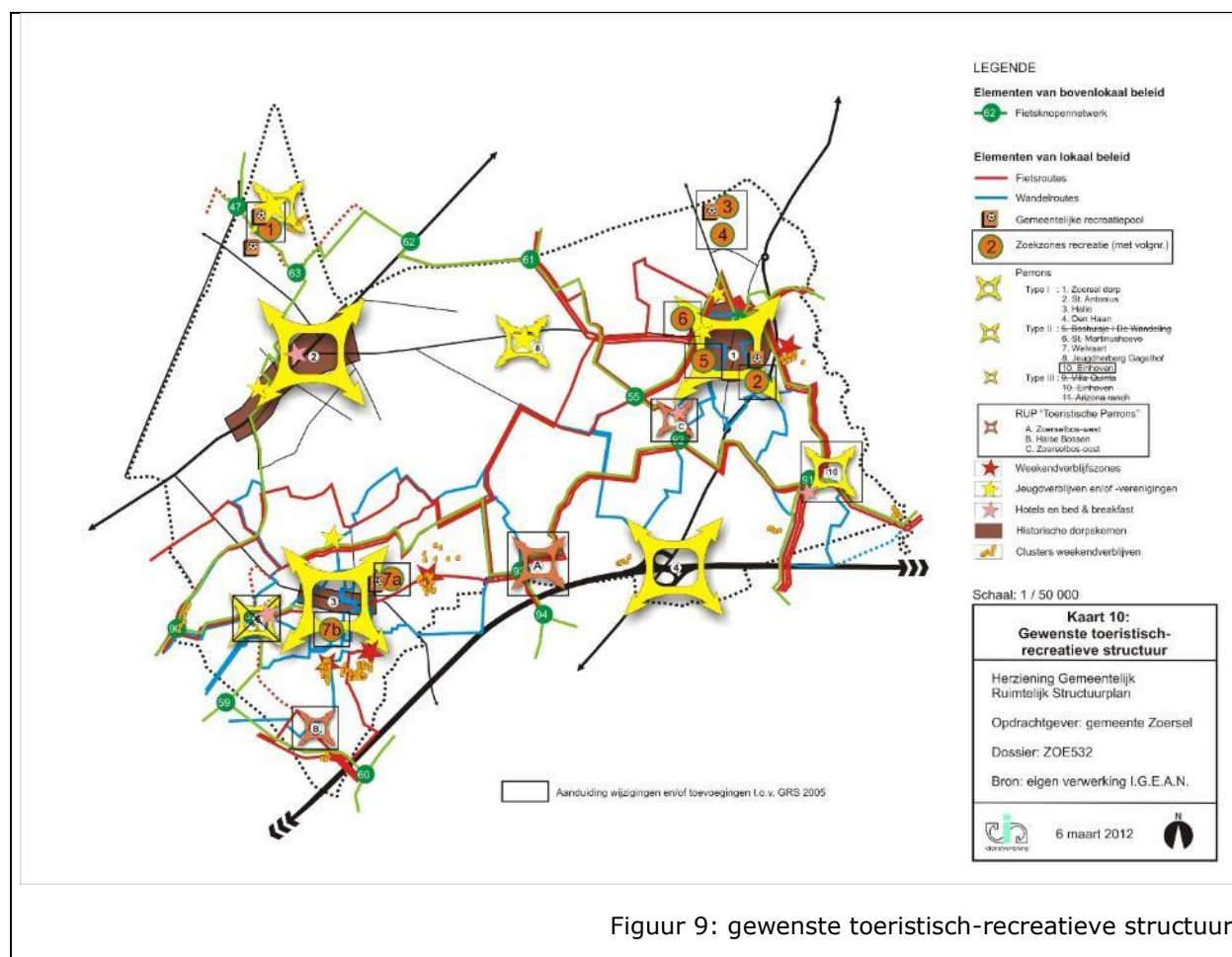
komen voor recreatief medegebruik, op bepaalde strategische plekken de mogelijkheid worden geboden om kleinschalige ondersteunende infrastructuur te voorzien. Deze plekken fungeren in het netwerk als vertrek-, rust- of eindpunt en vervullen binnen deze optiek de rol van perron (overstopplaats).

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

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

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

4.4.2. Gewenste toeristisch-recreatieve structuur



Figuur 9: gewenste toeristisch-recreatieve structuur

Toeristisch-recreatief netwerk

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

Toeristische perrons

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

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

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

Ontwikkelingsperspectieven

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

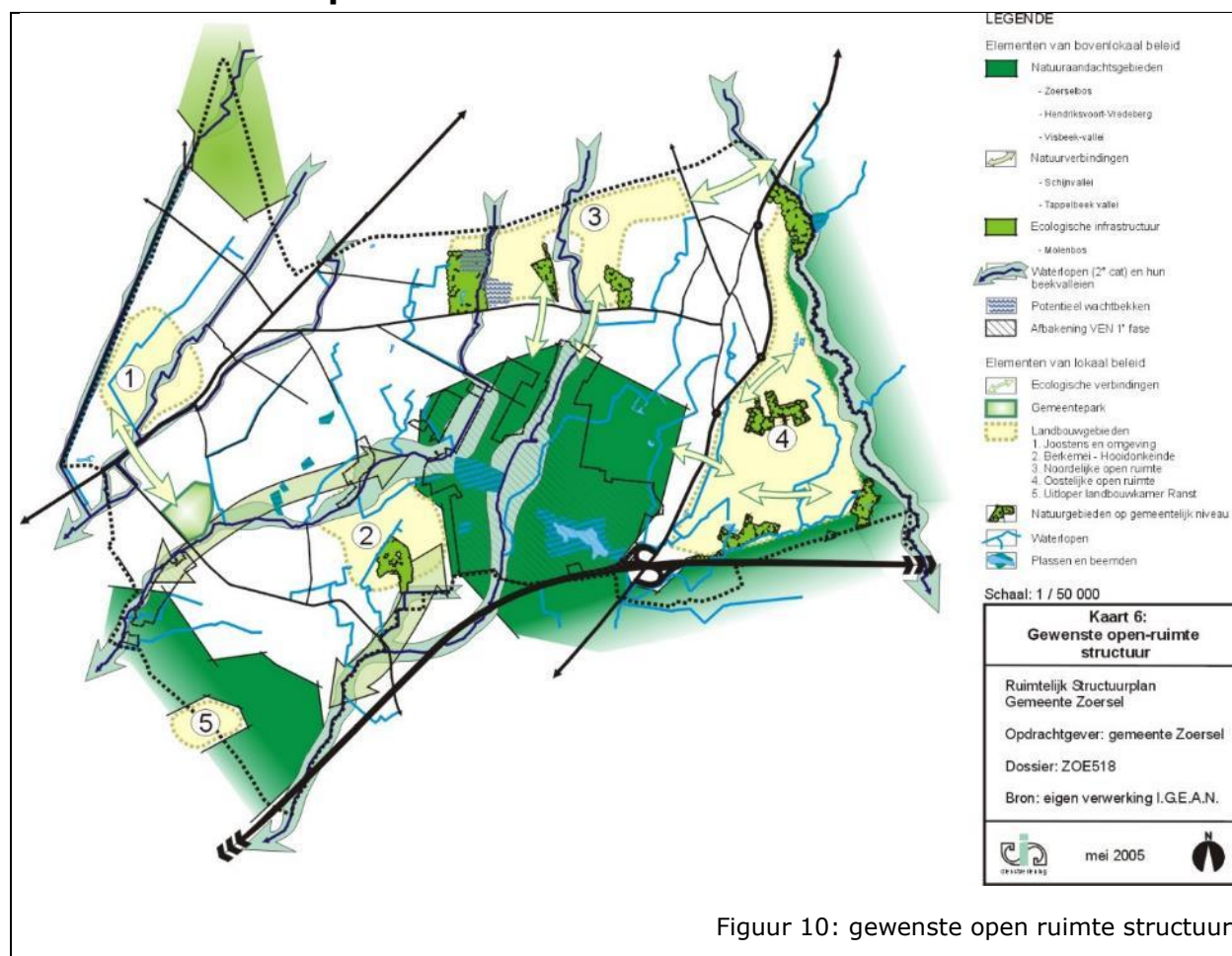
Villa Quinta is in het herziene GRS zowel in richtinggevend als bindend gedeelte geschrappt als perron type III. De ontwikkelingsperspectieven voor dit gebied liggen vast in het RUP Toeristische perrons. De perrons waarvoor een RUP werd opgemaakt werden als aparte categorie in het GRS opgenomen en eventuele aanpassingen, herzieningen en/of uitbreidingen van dit RUP dienen volgens het GRS steeds te worden afgetoetst aan de visie op de betrokken deelruimte en aan de draagkracht van de omgeving.

Mogelijke maatregelen per geselecteerd perron

Type III:

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

4.4.3. Gewenste open ruimte structuur



Figuur 10: gewenste open ruimte structuur

Elementen van de gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur

Bestuursniveau	Ruimtelijke elementen	Ontwikkelingsperspectieven
Vlaams Gewest	Natuuraandachtsgebieden: - Zoerselbos - boscomplex Hendriksvoort-Vredeberg	- versterking van natuurlijke waarden - vrijwaren van functies die de bosstructuur aantasten

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

Elementen van de gewenste agrarische structuur

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

Uitwerking naar mogelijke gemeentelijke maatregelen

Ecologische verbindingen

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

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

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

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

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

Landbouwgebieden

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

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

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

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

Integraal waterbeheer

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

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

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

4.4.4. Gewenste deelruimte groene long en Halle

Visie en doelstellingen

Groene long basis van de natuurlijke structuur

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

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

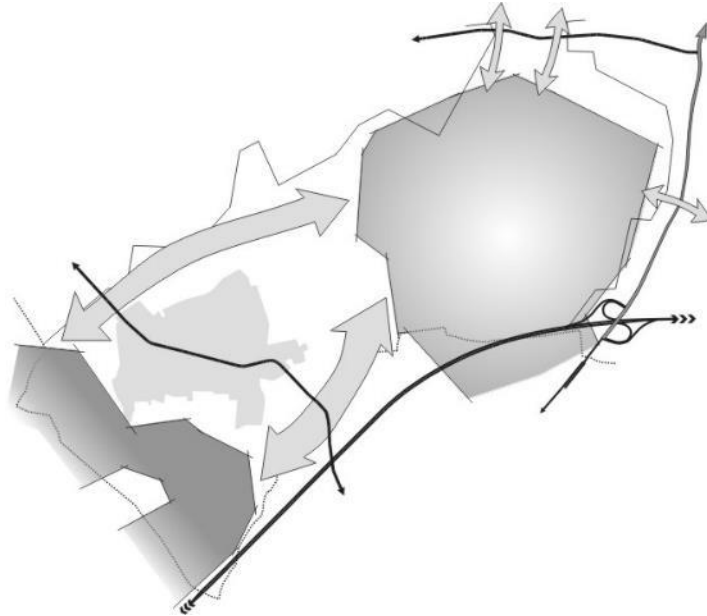
Zoerselbos is het kroonjuweel van de gemeente. Een flink deel van het gebied is nog onaangetast door bebouwing en heeft nog een belangrijke natuurlijke waarde. Door het opnemen van dit gebied in het Vlaams Ecologisch Netwerk, heeft de Vlaamse overheid voor de nodige juridische bescherming van dit waardevolle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

Recreatief medegebruik ondersteunen

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

Concepten

Belangrijke schakel in het VEN



Figuur 11: groene long

De aangeschakelde gebieden van de centrale groene long vormen een belangrijke schakel in het Vlaams Ecologisch Netwerk.

Van zuid naar noord is er volgende sequentie:

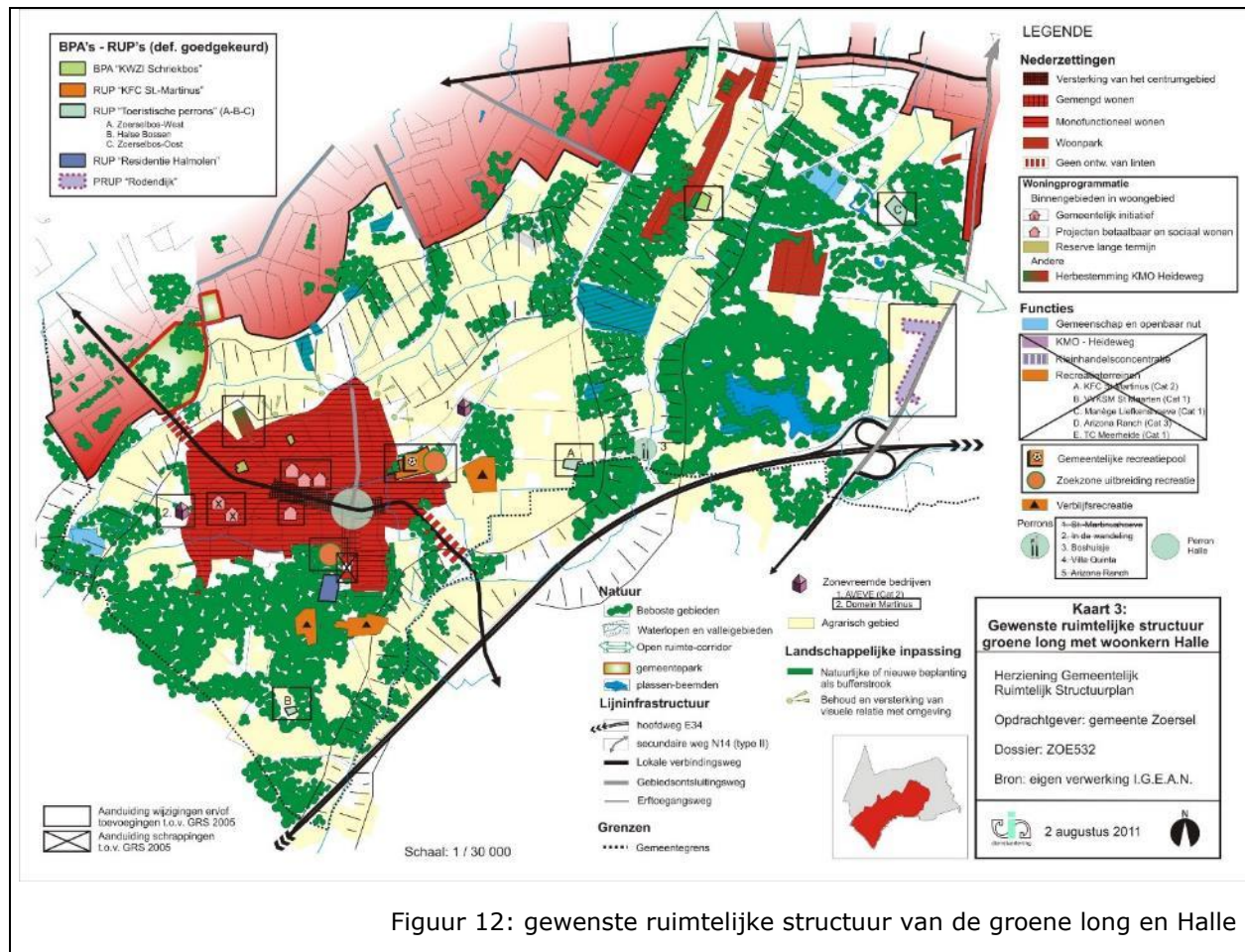
Het boscomplex van Hendriksvoort dat aansluit op het provinciaal domein Vrieselhof te Ranst, vormt het begin van de ketting.

Via de natuurverbindingen van Groot Schijn en Tappelbeek, die respectievelijk ten noorden en ten zuiden van Halle vloeien wordt de link gelegd met Zoerselbos.

Het Zoerselbos zelf is als grote eenheid natuur het belangrijkste element.

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

Gewenste ruimtelijke structuur



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

Ontwikkelingsperspectieven voor horeca

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

4.4.5. Bindende bepalingen

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

Prioritaire beleidsmaatregelen en acties

Recreatie

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

4.5. Natuurinrichtingsproject Zoerselbos

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

In de eerste plaats zal door middel van gerichte ingrepen getracht worden de bestaande natuurwaarden beter te beschermen en verder te ontwikkelen. Zo zullen specifieke maatregelen uitgewerkt worden ten behoeve van de vleermuizenpopulaties in het gebied. Veel belang wordt ook gehecht aan de rijke cultuurhistorie die het gebied kenmerkt. In dit verband worden de mogelijkheden onderzocht om de historische vloeibeemden in de vallei van de Tappelbeek en een aantal in onbruik geraakte dreven te herstellen.

Als tweede hoofddoelstelling wordt een betere onderlinge afstemming en het optimaliseren van de mogelijkheden voor verschillende vormen van 'zacht' recreatief medegebruik als wandelen, fietsen en paardrijden vooropgesteld. Dat moet gebeuren met respect voor de landschaps- en natuurwaarden.

4.5.1. Integratie zachte recreatie binnen Zoerselbos en omgeving

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

Rustgebieden

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

Toegangspoorten

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

Primaire toegangspoorten

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

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

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

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

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

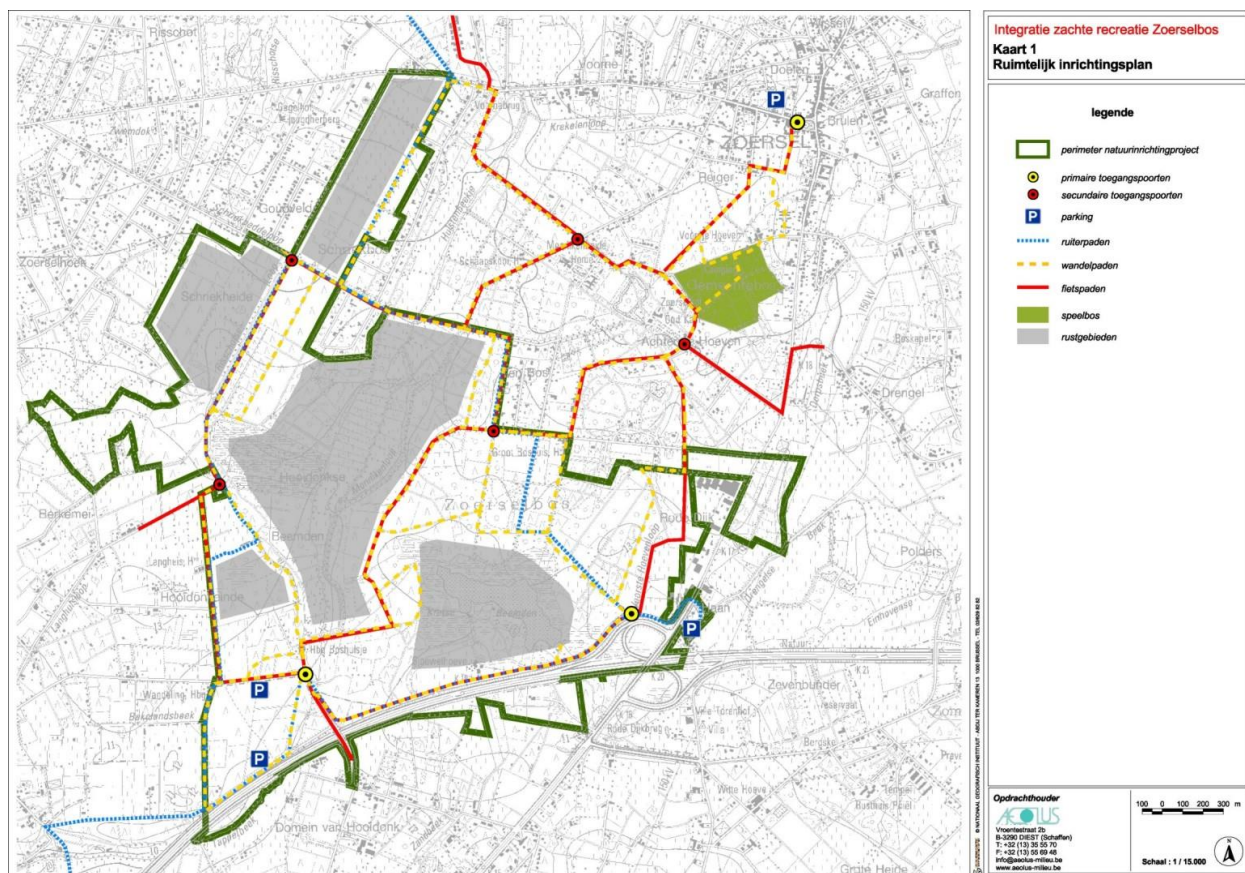
Secundaire toegangspoorten

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

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

Recreatieve tracés

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



Figuur 13: integratie zachte recreatie Zoerselbos: ruimtelijk inrichtingsplan

Gemeentebos

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

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

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

Technische modaliteiten infrastructuur en werken

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

5. Bestaande juridische toestand

5.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

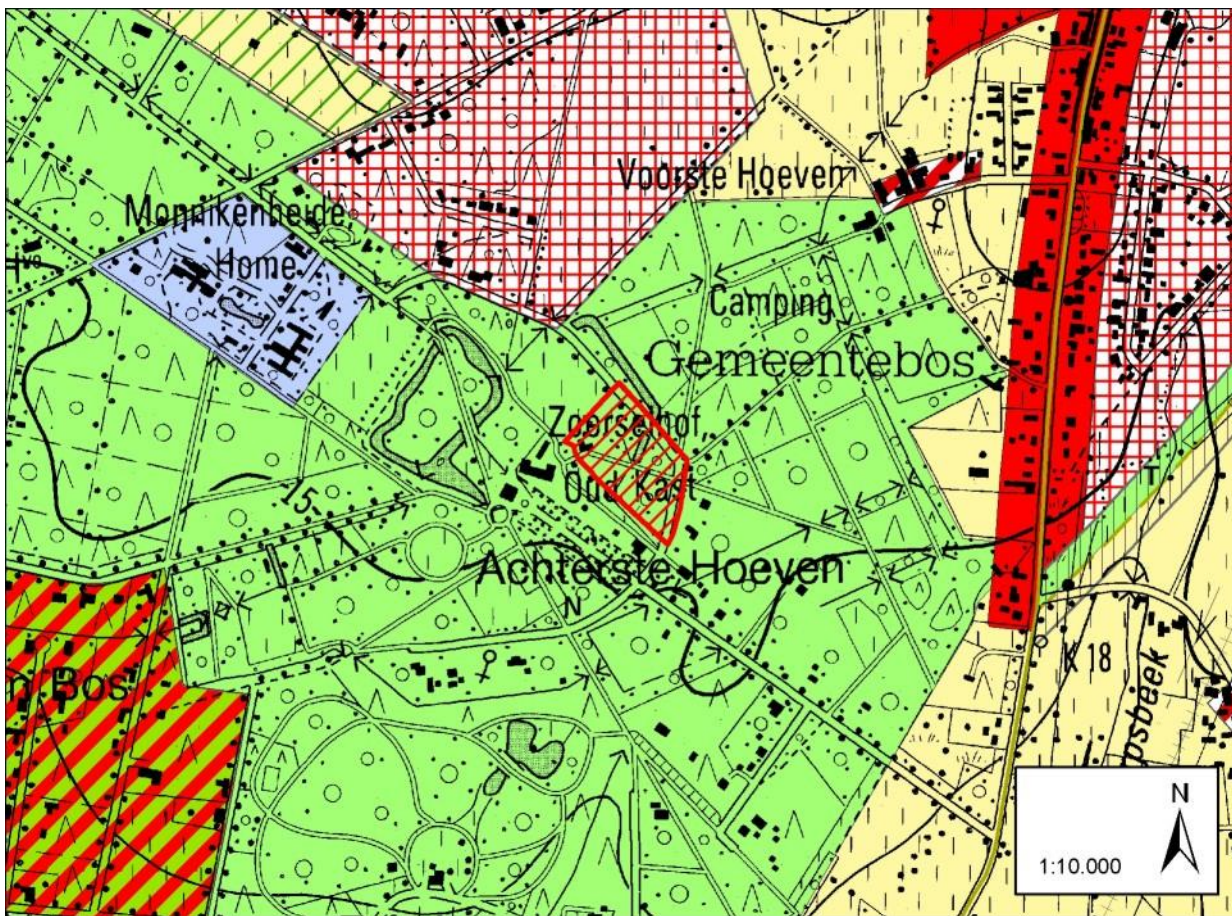
In dit hoofdstuk komen juridische plannen aan bod, die ofwel geheel of gedeeltelijk in het plangebied liggen ofwel in de nabije omgeving ervan liggen en door hun eigenheid van belang kunnen zijn bij de verdere uitwerking van het RUP. Eerst wordt een overzichtstabel getoond, waarna er een korte toelichting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

5.2. Synthesetabel bestaande juridische toestand

Tabel 1: synthese bestaande juridische toestand

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

5.2.1. Gewestplan Turnhout (K.B. 30.09.1977)



Figuur 14: uittreksel gewestplan

Het plangebied is volledig gelegen in natuurgebied.

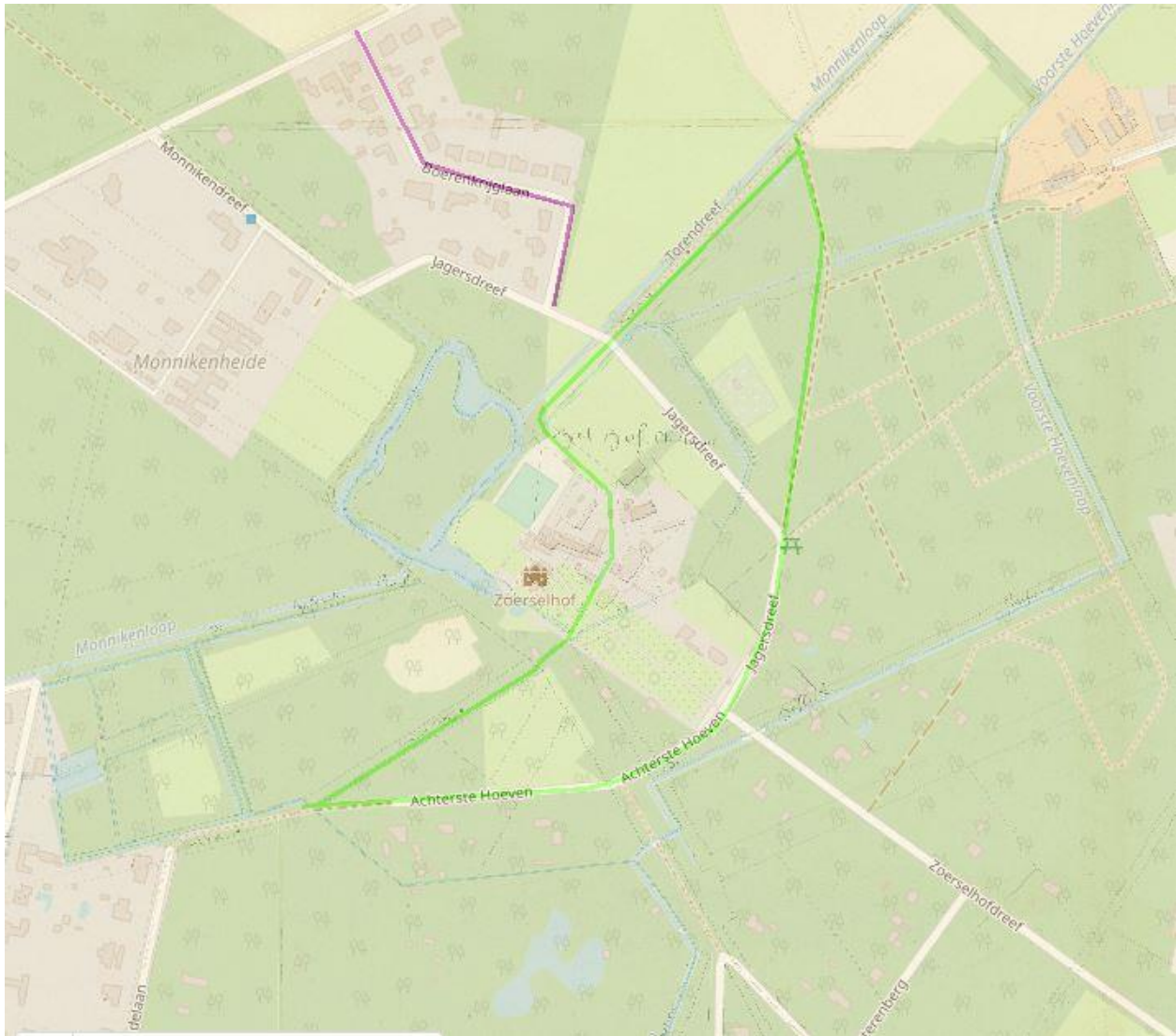
5.2.2. RUP Toeristische Perrons

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

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

5.2.3. Atlas buurtwegen

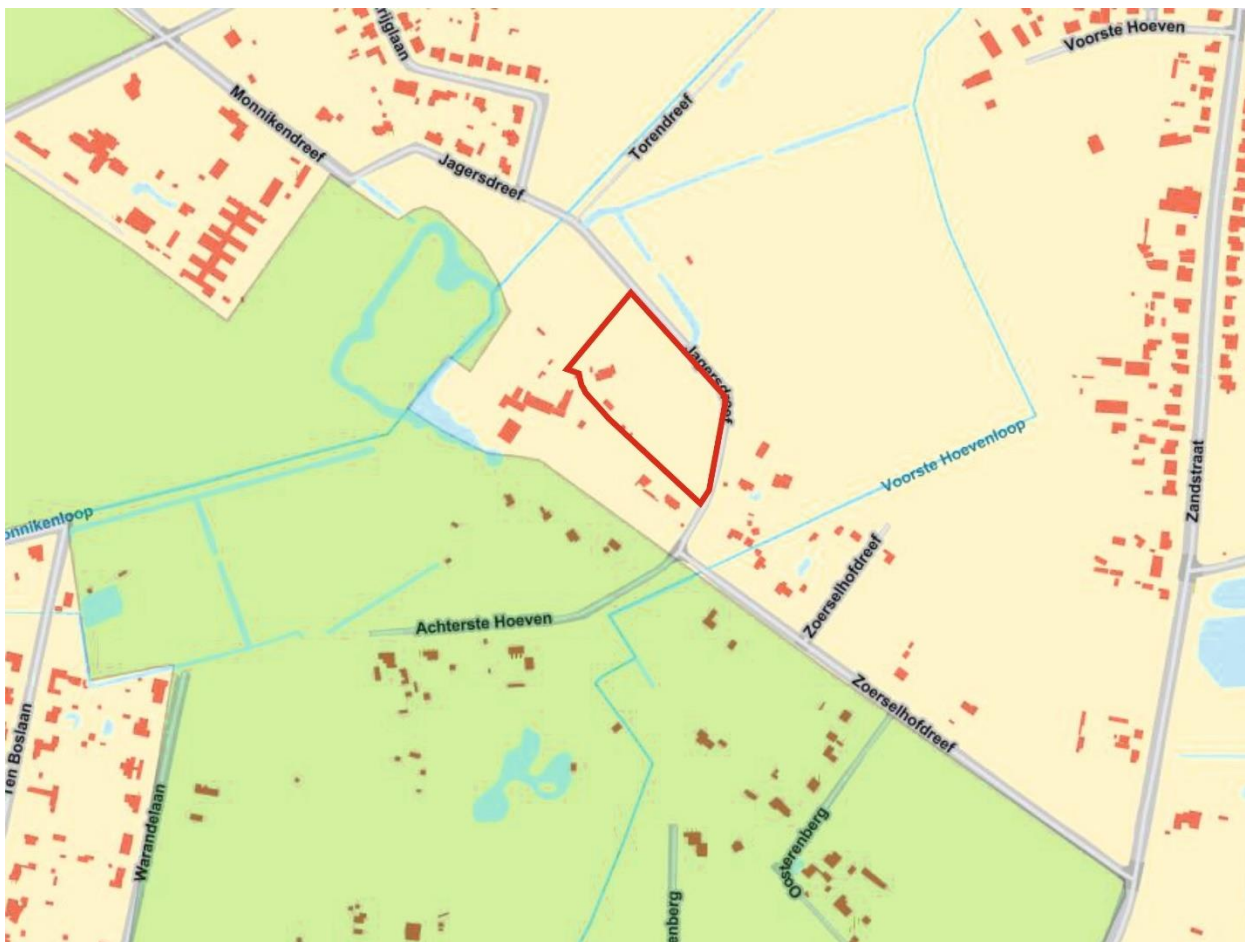
Buurtweg 41 die ten westen van het plangebied liep, is in 1912 verlegd naar de Achterste Hoeven en de Jagersdreef. De Jagersdreef vormt de oostelijke begrenzing van het plangebied.



Figuur 16 uittreksel atlas buurtwegen

5.2.4. Habitatrichtlijngebied

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



Figuur 17 Habitatrichtlijngebied

Screening noodzaak van passende beoordeling:

Het RUP kan een impact hebben op het Zoerselbos, namelijk de recreatieve druk die van deze locatie uitgaat. Er is echter hoe dan ook een recreatieve druk aanwezig in dit gebied, dit is al langer zo. De aanwezigheid het perron laat echter toe om deze druk te structureren en in goede banen te leiden, zodanig dat het natuurkerngebied ervan ontlast wordt. Dit is ook het uitgangspunt van het natuurinrichtingsproject Zoerselbos (zie paragraaf 3.5.1) waar men een aantal rustgebieden wil ontzien.

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

Verder geldt voor de bos- en heidegebieden ten oosten van Antwerpen dat ruimtelijke ingrepen die een invloed hebben op de stand van het grondwater een impact kunnen hebben op het habitatrichtlijngebied. Het gaat echter om bestaande gebouwen die in stand kunnen worden gehouden, verbouwd en herbouwd kunnen worden en eventueel zeer beperkt uitbreiden, hetgeen slechts een beperkte invloed kan hebben op de stand van het grondwater. In de voorschriften worden verder nog een aantal milderende maatregelen ingebouwd zoals het voorzien van een waterzuiveringsinstallatie of een septic tank voor het afvalwater. Uitbreidingen worden slechts zeer beperkt toegestaan.

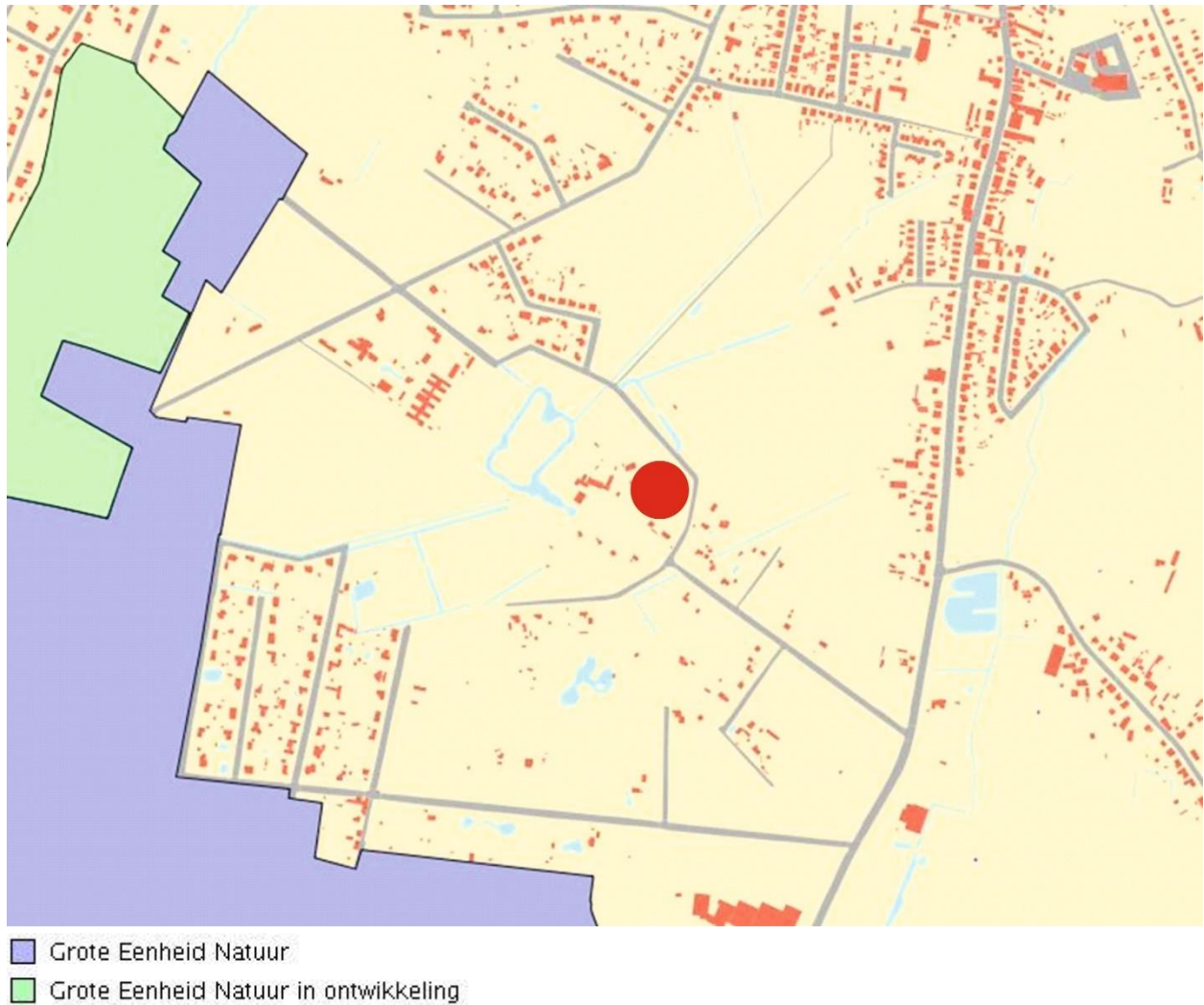
Voor het perron Zoerselbos-oost blijft bovendien het grootste deel van het terrein de bestemming natuurgebied behouden. De ontsluitingsweg die in het bestaande RUP dwars door het natuurgebied loopt, wordt verlegd naar de rand van het gebied, zodat de natuurwaarden van het bestaande natuurgebied beter gevrijwaard worden.

Besluit

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

5.2.5. VEN-gebieden

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



Figuur 18 VEN-gebieden

5.2.6. Waterlopen

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



Figuur 19 Waterlopen

5.2.7. Stedenbouwkundige vergunningen

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

5.2.8. Erfgoed

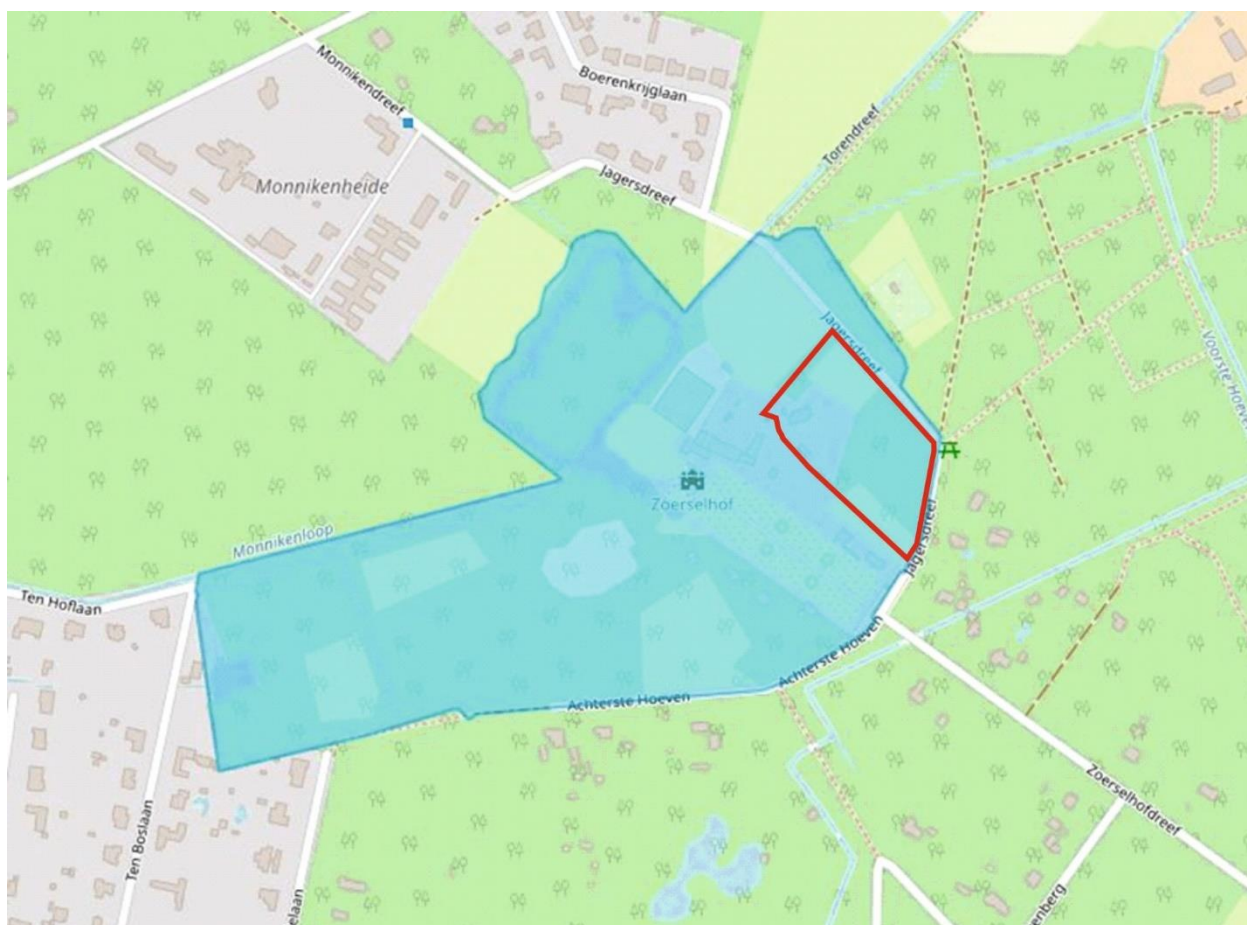
Beschermd stads- en dorpsgezicht

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

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

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

Bij de bescherming van dit dorpsgezicht is een uitgebreid inhoudelijk dossier opgemaakt, dat verschillende bijgebouwen van het Zoerselhof expliciet vermeldt met de intentie deze te behouden. Dit dossier maakt geen melding van Villa Quinta. Opvallend is ook dat de architectuur van Villa Quinta afwijkt van de architectuur van de andere bijgebouwen van het Zoerselhof die wél expliciet vermeld zijn in het beschermingsdossier. Nochtans was Villa Quinta duidelijk zichtbaar bij opmaak van het beschermingsdossier. Het was bijgevolg – anders dan bij de andere gebouwen die vermeld zijn in het beschermingsdossier – niet de intentie om bij de bescherming van de omgeving van het Zoerselhof ook Villa Quinta te behouden. Het gegeven dat een groot deel van de architecturale kwaliteiten van Villa Quinta al verloren ging door ondoordachte ingrepen bij vroegere bouwcampagnes is hier niet vreemd aan.



Figuur 20 stads- en dorpsgezicht

Monumenten

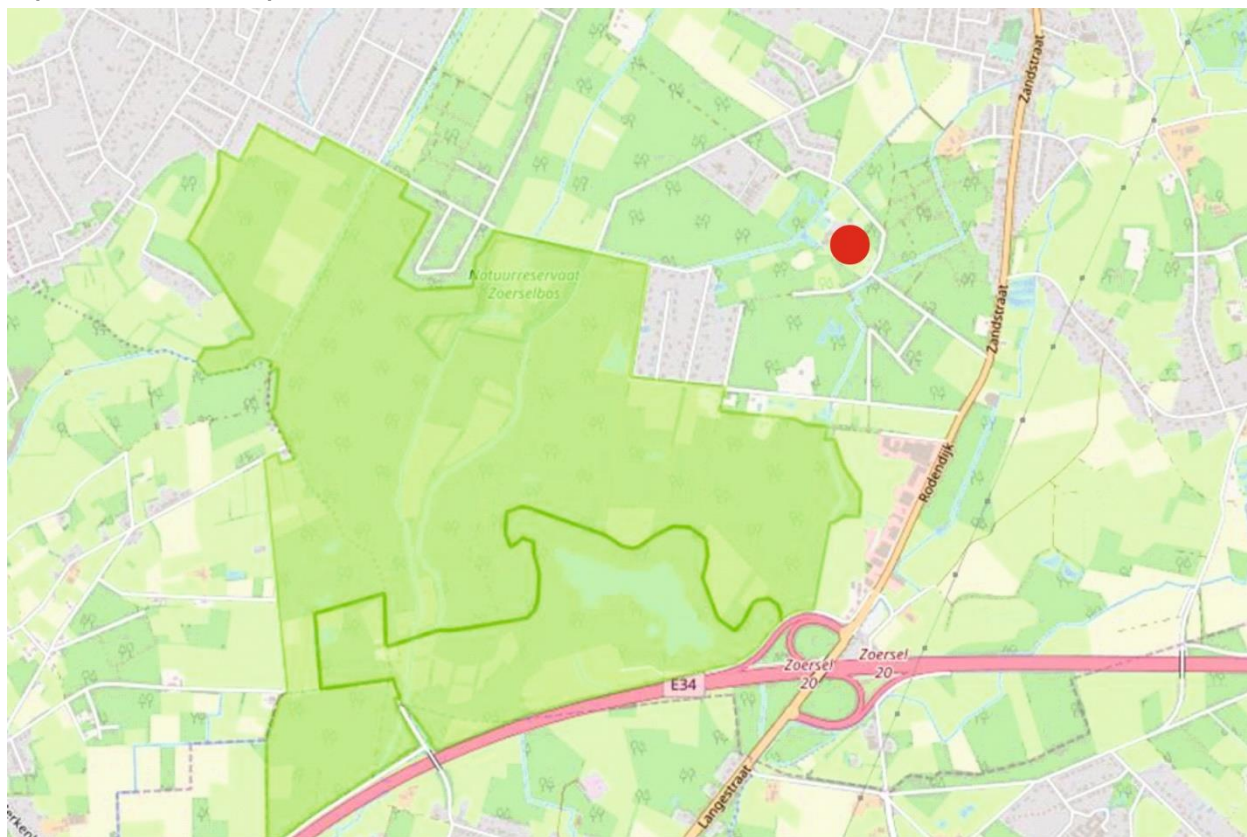
Het kasteel Zoerselhof en het koetshuis, gelegen ten zuiden van het plangebied zijn beschermd als monument op 27.11.1990. De gevels en de daken van beide gebouwen zijn beschermd.



Figuur 21 Beschermd monumenten

Beschermd cultuurhistorisch landschap

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

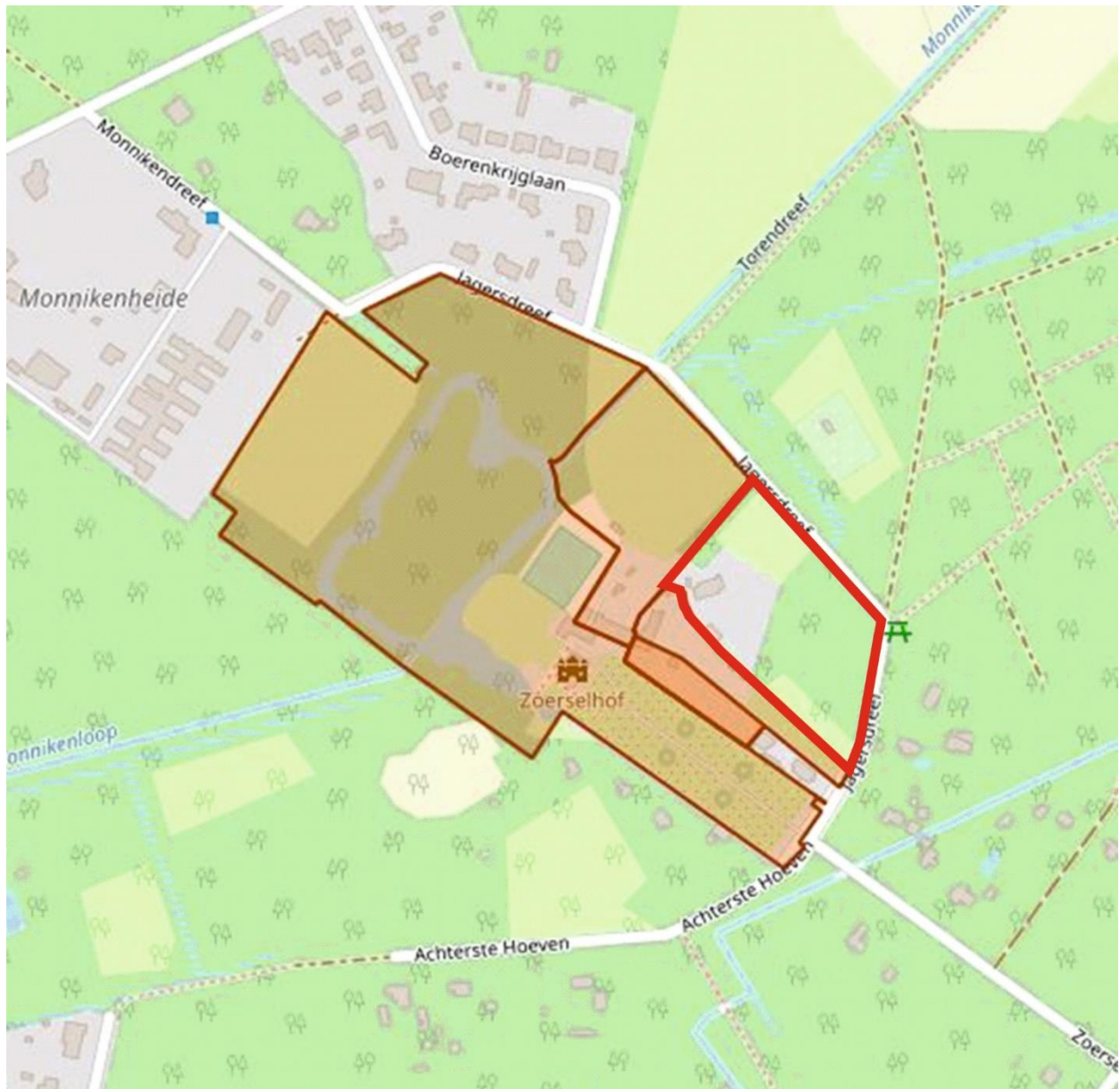


Figuur 22 Beschermd cultuurhistorisch landschap

Bouwkundig erfgoed

Het plangebied grenst aan erkend bouwkundig erfgoed:

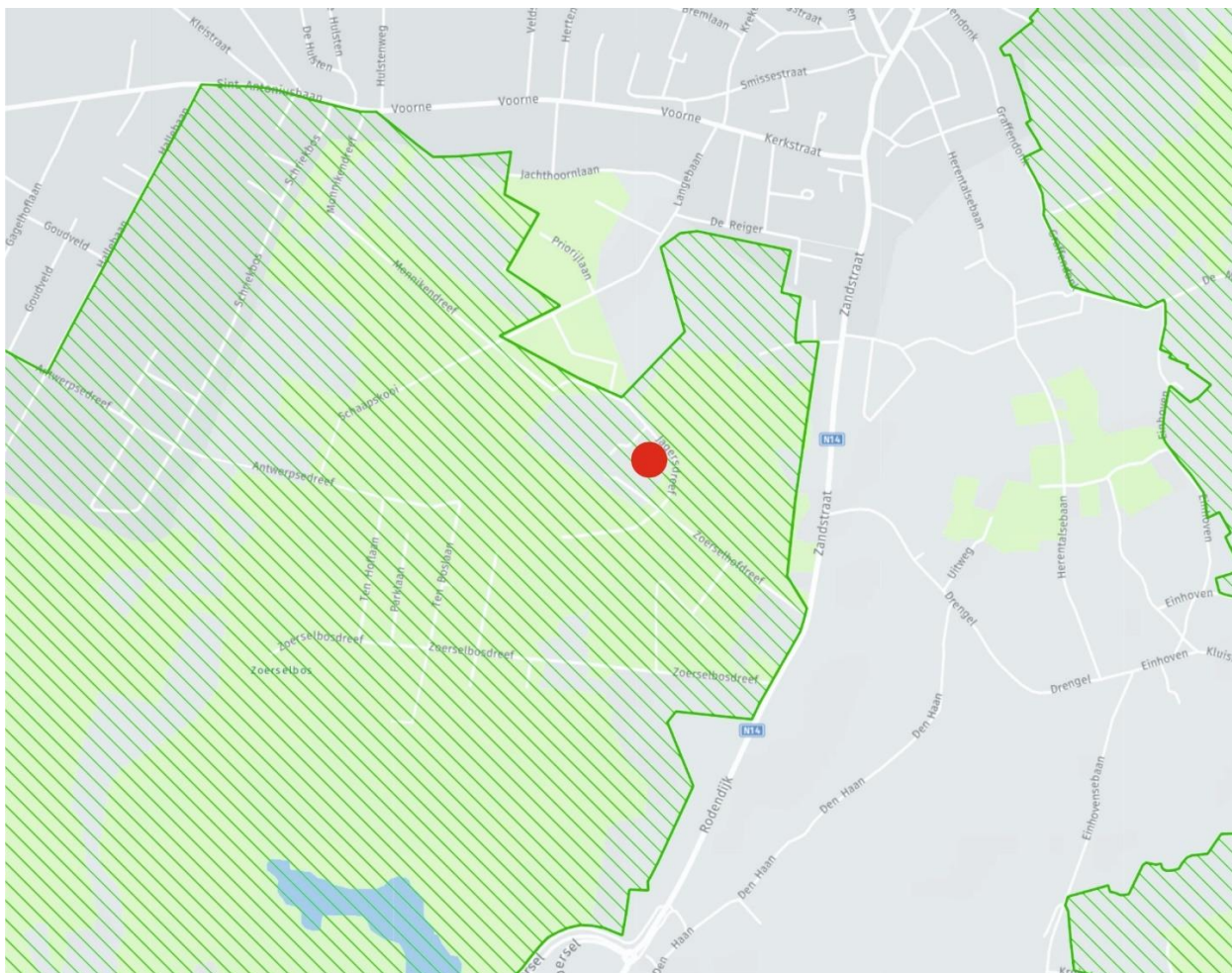
- Hoeve (zuidwesten)
- Ruitershoeve (noordwesten)
- Kasteel Zoerselhof (westen)
- Woning Trapke Op (zuidwesten)



Figuur 23 Bouwkundig erfgoed

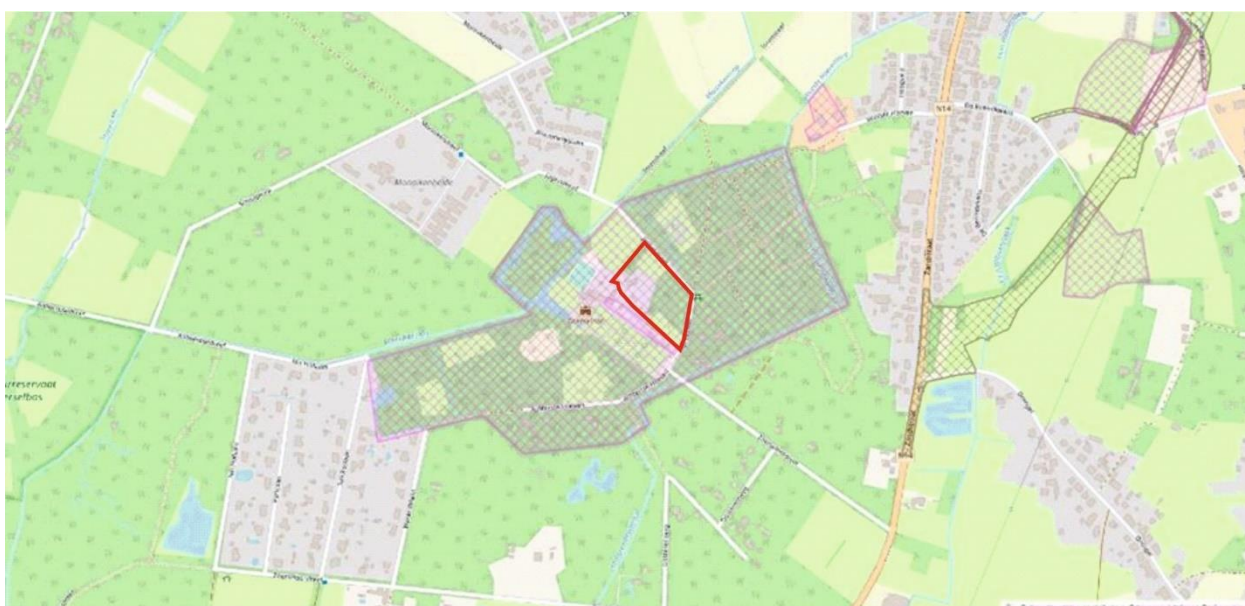
Landschappelijk geheel

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



Figuur 24 landschappelijk geheel

5.2.9. Centraal Archeologisch Inventaris (CAI)



Figuur 25: Centraal archeologisch inventaris

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

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

6. Visie en concepten

6.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

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

Er wordt hiernavolgend nader op ingegaan.

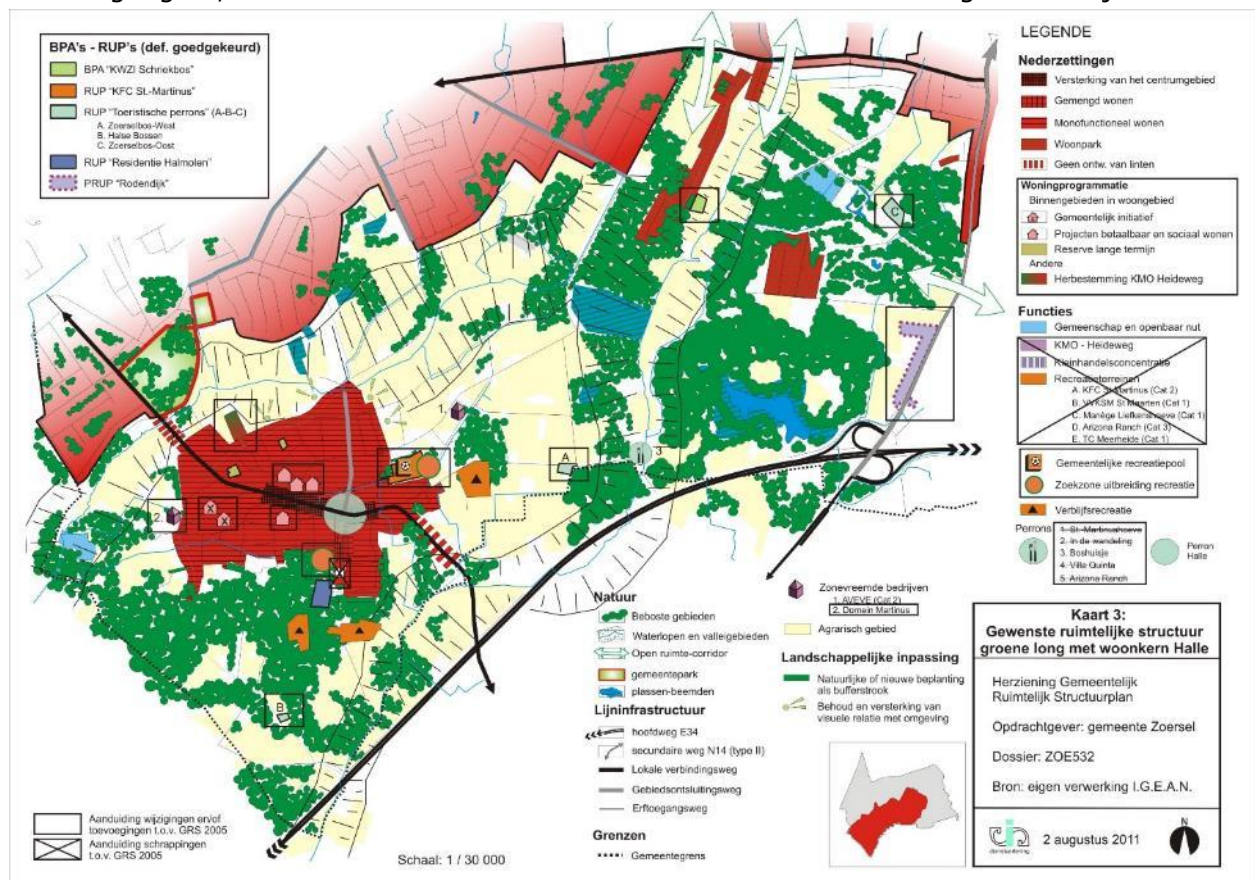
Als tussenstap naar het grafisch plan, dat aangeeft waar de verschillende bestemmingen gelden, wordt deze visie in dit hoofdstuk vertaald in een aantal ruimtelijke concepten.

6.2. Visie

Toegangspoorten Zoerselbos

Het perron Zoerselbos-oost is, naast het perron Zoerselbos-west en het Boshuisje, één van de 3 toeristische perrons die volgens het GRS van de gemeente Zoersel, fungeren als toegangspoort tot het Zoerselbos,. Ze zijn alle 3 gelegen aan de rand van het Zoerselbos (zie figuur 26 gewenste ruimtelijke structuur van de groene long en Halle uit het GRS).

Het Boshuisje is de belangrijkste en meest gekende toegangspoort met ruime parkeergelegenheid op de openbare weg (>100 parkeerplaatsen). Aan de oostzijde van Zoerselbos is het perron Zoerselbos-oost de enige toegangspoort die vooral focust op fietsers en voetgangers, maar waar recreanten die met de auto komen niet uitgesloten zijn.



Figuur 26 Gewenste ruimtelijke structuur van de groene long en Halle

Visie perron Zoerselbos-oost

De herziening van het RUP Zoerselbos-oost voorziet drie belangrijke aanpassingen:

1. De afbraak mogelijk maken van Villa Quinta met de oprichting van een nieuw gebouw dat fungeert als vakantiewoning met een publiek toegankelijke verbruiksruimte als nevenbestemming. Het voorliggende concept is een vakantiewoning voor families of vriendengroepen, dat als uitvalsbasis kan dienen voor fiets- of wandeltochten. Er kunnen maximum 8 logies voorzien worden, met in totaal 20 à 25 slaappleatsen. De benedenruimte met keuken kan als nevenfunctie opengesteld worden voor passerende wandelaars en fietsers. De totale capaciteit bedraagt maximum 40 personen. De verbruiksruimte, die in eerste instantie voor de B&B/vakantiewoning functioneert, kan daarnaast ook gebruikt worden door bezoekers van het Zoerselbos. Het is niet de bedoeling om een taverne toe te staan, die zoals bij een 'klassieke' taverne ook 's avonds geopend is. Dit concept wordt in het RUP mogelijk gemaakt, maar andere laagdynamische functies (infrastructuur die omwille van haar intrinsieke aard, in haar omgeving eerder beperkte veranderingen teweegbrengt in de bestaande ruimtelijke en sociaal-economische structuur en in het bestaande ruimtegebruik) worden niet bij voorbaat uitgesloten om enige flexibiliteit van het concept naar de toekomst mogelijk te maken.

Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan kleinschalige nevenactiviteiten voor wandelaars en fietsers, bijvoorbeeld in het kader van een project rond arbeidszorg en/of pop-up.

Het bestaande gebouw verkeert in slechte toestand. Het vertoont structurele problemen en de houten dakstructuur bevat boktor. Verder is het gebouw meermaals verbouwd waardoor het gebouw een afgeleefd karakter vertoont. Het Agentschap Onroerend Erfgoed bevestigt dat ze de afbraak van het gebouw vanuit het beschermingsbesluit van het dorpsgezicht niet ongunstig kunnen adviseren. De vormgeving van de nieuwbouw moet wel passen in de omgeving. (advies in bijlage 1).

Het gebouw is gelegen in een geklasseerd dorpsgezicht. Elke aanvraag voor nieuwbouw moet verplicht voor advies voorgelegd worden aan Onroerend erfgoed. Het RUP laat een zekere flexibiliteit toe, zodat op basis van ontwerpend onderzoek en in overleg met de gemeente en Onroerend Erfgoed een meerwaarde gezocht kan worden op projectniveau.

Er werd tevens een stabiliteitsonderzoek uitgevoerd, opgenomen in Bijlage 3: Stabiliteitsonderzoek.

De bebouwing blijft geconcentreerd op één plaats en blijft beperkt tot max. 10% van de zone voor bebouwing in functie van het toeristische perron.

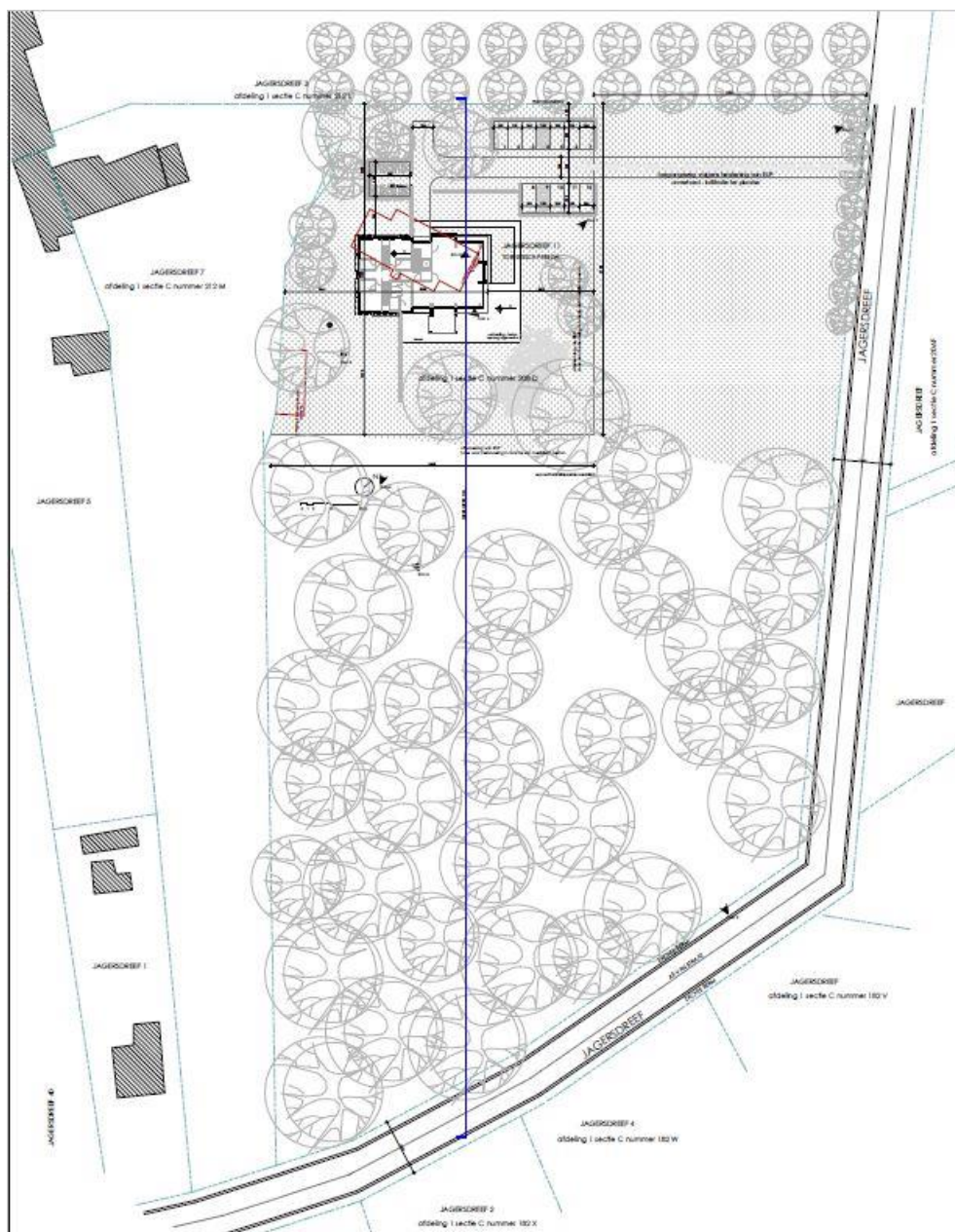
2. Ontsluitingsweg

De bestaande ontsluitingsweg bevindt zich nu in het midden van het perceel. In het nieuwe voorstel wordt deze weg verplaatst en aangelegd naast de perceelsgrens in het noordwesten van het plangebied. Het tracé van deze weg is korter dan in het huidige RUP. De ontsluitingsweg ligt tevens parallel aan de weg van het buurpand. Door de verplaatsing van deze weg wordt het natuurgebied minder belast. De huidige bestaande weg door het natuurgebied kan in de toekomst enkel gebruikt worden door voetgangers en fietsers. De nieuwe weg wordt de enige toegang voor autoverkeer.

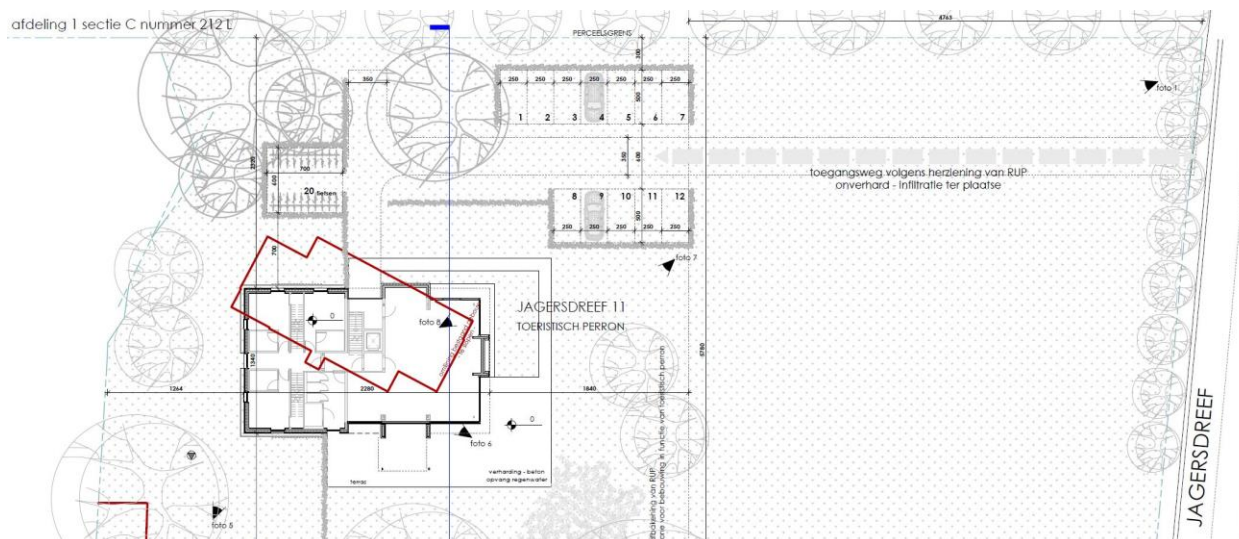
3. Parkeerruimte

Nu bevindt er zich een kleine parkeerruimte aan het gebouw zelf. Volgens de voorschriften van het goedgekeurde RUP Toeristische perrons kan van de zone voor bebouwing in functie van het toeristische perron 15% verhard worden voor de aanleg van parkeerruimte, paden en terrassen. Volgens de toelichtingsnota maakte dit de aanleg van ca. 15 parkeerplaatsen mogelijk. In het nieuwe voorstel blijft de parkeerruimte beperkt tot 12 parkeerplaatsen, gesitueerd in de zone voor bebouwing in functie van het toeristisch perron. Nabij de vakantiewoning wordt een fietsenstalling voor 20 fietsen voorzien. Deze strook wordt omzoomd door een beukenhaag zodat geen auto's zichtbaar zijn in het landschap. Deze parkeerruimte staat in functie van de vakantiewoning met publiek toegankelijke verbruiksruimte. Er wordt ruimte voorzien voor 12 parkeerplaatsen. De verharding voor paden, terrassen, parkeerruimte en fietsstallingen met bijhorende wegenis in de 'Zone voor gebouwen i.f.v. het perron' blijft beperkt tot maximum 20%.

De onderstaande figuren geven een idee van de inplanting van het gebouw en de parkeerzone. Het betreft een schets en geen definitief ontwerp.



Figuur 27 Voorstel inrichting domein Villa Quinta



Figuur 28 Voorstel nieuwe parking, ontsluitingsweg en inplanting nieuwbouw

6.3. Concepten

Bebouwing concentreren op één plaats



Figuur 29 bebouwing

De bebouwbare zone is een zone rond het bestaande gebouw.

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

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

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

Behoud van natuurgebied



Figuur 30 Behoud van natuurgebied

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

Verbeteren van de ontsluiting



Figuur 31 Ontsluiting en parkeren

De bestaande toegangsweg naar het gebouw wordt verlegd naar de perceelsgrens in het noordwesten van het gebied en is aan te leggen in waterdoorlatende materialen. Het aanbrengen van verlichting onder beperkte voorwaarden en signalisatie aan deze ontsluitingsweg is eveneens toegestaan. Deze nieuwe weg ontsluit de vakantiewoning met nabij gelegen parkeerruimte.

Openbare wegnis



Figuur 32 Openbare wegnis

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

7. Alternatievenonderzoek

7.1. Inrichtingsalternatieven

Het bestaande RUP heeft als hoofdbestemming reca (met uitsluiting van het gebruik als feestzaal) en nevenbestemming ééngezinswoning, speeltuin, fietsenstalling, parking, terrassen en bergplaatsen.

De inrichting van de site met een vakantiewoning en een beperkt (max. 40 personen) publiek gebruik van de verbruikszaal zorgt voor een aanzienlijk mindere dynamiek dan een reca-zaak zonder opleg van enige beperking.

. De locatie voor de inplanting van een vakantiewoning blijft identiek zoals in het bestaande RUP, met behoud van de maximaal bebouwbare oppervlakte. Het voorstel tot wijziging van de ontsluiting en de inplanting van parkeerruimte biedt de meeste garantie voor het vrijwaren van het natuurgebied.

7.2. Locatiealternatieven

Op de site is vandaag al bebouwing aanwezig die kan ingericht worden in functie van reca. Vermits het RUP als doel heeft om de voorschriften van het bestaande RUP aan te passen zodat de bestaande infrastructuur aan gebouwen vernieuwd kan worden in functie van een vakantiewoning en waarbij tevens de ontsluiting en de inplanting van parkeerruimte gewijzigd wordt om de impact op het natuurgebied zoveel mogelijk te beperken, is het onderzoek van een alternatieve locatie niet aan de orde.

8. Lijst met voorschriften die strijdig zijn en worden opgeheven

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

Verordenend plan	Voorschrift
Voorschriften RUP Toeristische perrons, deelgebied C, goedgekeurd door de Deputatie op 28.02.2008	Art. 1 Zone voor bebouwing in functie van het toeristisch perron Art. 2 Natuurgebied Art. 3 Aanduiding tracé ontsluitingsweg

9. Ruimtebalans

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.

De bestemmingszones aangeduid op het grafisch plan van het door de Deputatie goedgekeurde RUP Toeristische perrons, deelgebied C, blijven ongewijzigd bij herziening. De ruimtebalans blijft dus ook ongewijzigd.

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

Het RUP geeft geen aanleiding tot planbaten, planschade of bestemmingswijzigingscompensatie.

11. Watertoets

11.1. 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.

11.2. Resultaten watertoets

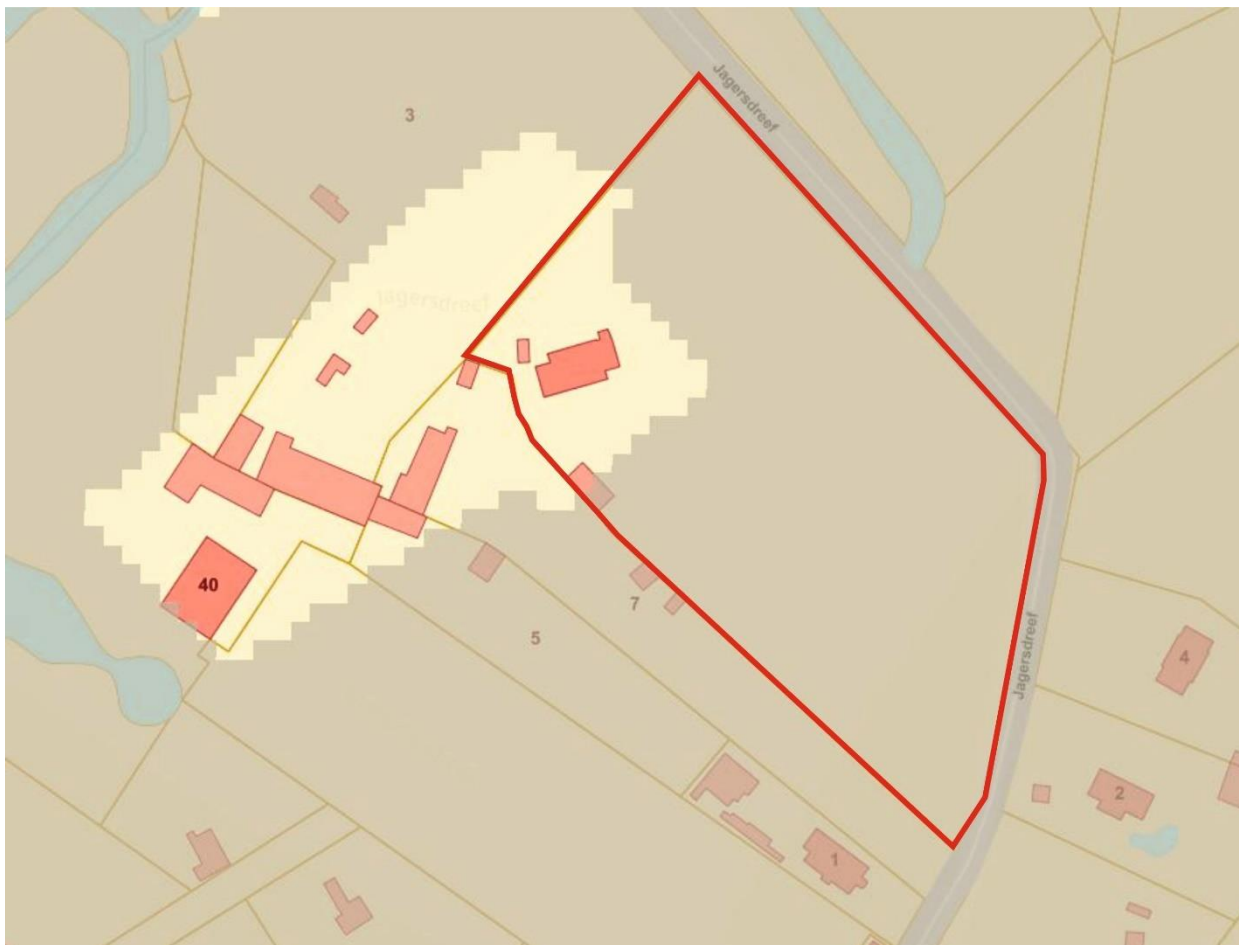
11.2.1. Overstromingsgevoelige gebieden



Figuur 33: overstromingsgevoelige gebieden

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

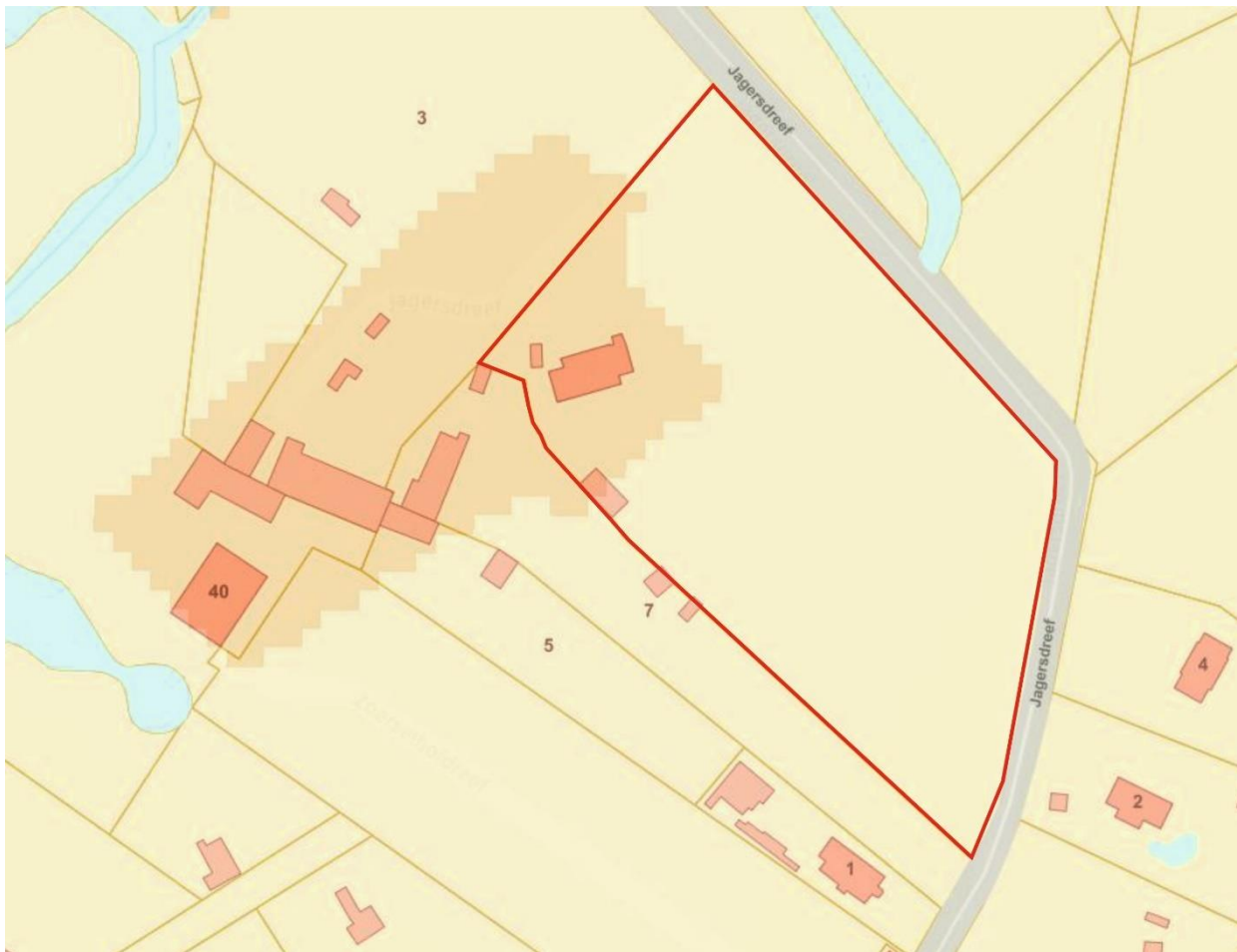
11.2.2. Infiltratiegevoelige gebieden



Figuur 34: infiltratiegevoelige gebieden

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

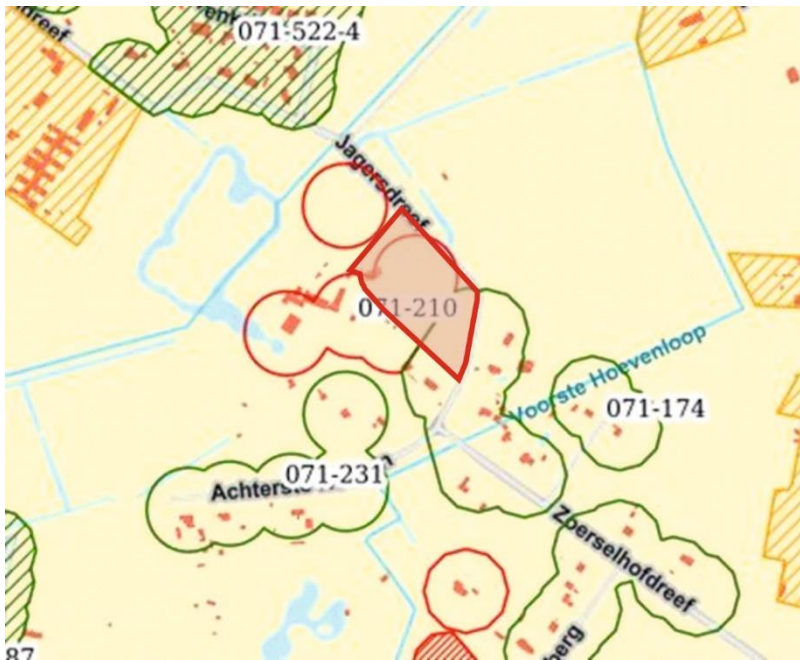
11.2.3. Grondwaterstromingsgevoeligheid



Figuur 35: grondwaterstromingsgevoeligheid

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

11.2.4. Zonering riolering



Figuur 36: Zoneringsplan riolering

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

11.3. Conclusie

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

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

12. Onderzoek naar de plan-MER-plicht

12.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

Met de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse regering van 17 februari 2017 waarin de inwerkingtreding van het decreet omtrent 'integratie plan-MER bij ruimtelijke uitvoeringsplannen' werd vastgelegd, worden de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces van een ruimtelijk uitvoeringsplan geïntegreerd.

In de eerste fase, namelijk de startnota, wordt nagegaan of het plan of programma aanzienlijke effecten kan hebben t.o.v. de bestaande situatie voor mens en milieu. In het geval er geen aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn en geen MER vereist is, volstaat een onderbouwing en motivering in de startnota (een onderzoek tot MER). In het geval er wel aanzienlijke milieueffecten verwacht worden en een MER vereist is, wordt een beschrijving van de te onderzoeken effecten en van de inhoudelijke aanpak van de effectbeoordelingen, met inbegrip van de methodologie opgenomen in de startnota.

12.2. Plan-MER-plicht van rechtswege?

De plan-MER-plicht voor plannen of programma's volgt uit het decreet van 27 april 2007 houdende de wijziging van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid en van artikel 36ter van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (hiernavolgend DABM genoemd).

Er geldt enkel een plan-MER-plicht voor plannen of programma's die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Om al dan niet te kunnen besluiten tot een plan-MER-plicht moet er aan drie voorwaarden voldaan worden:

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

12.2.1. Toetsing aan drie voorwaarden

Een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan valt onder de definitie van plan of programma zoals gedefinieerd in het DABM en het valt onder het toepassingsgebied ervan. Het RUP voldoet dus aan de twee eerste voorwaarden.

Indien het plan of programma ook aan de derde voorwaarde voldoet, is er geen milieuscreening vereist. Er is dan een plan-MER-plicht van rechtswege en er kan rechtstreeks gestart worden met de opmaak van een plan-MER. Er worden twee groepen van dergelijke plannen of programma's onderscheiden:

- a. Plannen of programma's of de wijziging ervan die tegelijkertijd:
 1. een kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor projecten die in de bijlagen I, II en III van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 opgesomd worden;

2. én niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau, noch een kleine wijziging inhouden;
 3. én betrekking hebben op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecomunicatie, toerisme en ruimtelijke ordening of grondgebruik.
- b. Plannen of programma's of de wijziging ervan waarvoor, gelet op de mogelijke betekenisvolle effecten op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist is.

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

Toetsing groep 1

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

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

Toetsing groep 2

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

12.2.2. Conclusie

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

12.3. Te screenen disciplines

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

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

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

Werkwijze

Bij deze screening wordt steeds vergeleken met de referentiesituatie. Dit is in principe de juridische toestand volgens het RUP Toeristische perrons, zoals beschreven in paragraaf 5.2.2. Het RUP voorziet een vakantiewoning met publiek toegankelijke verbruiksruimte en een parkeerzone voor 20 parkeerplaatsen.

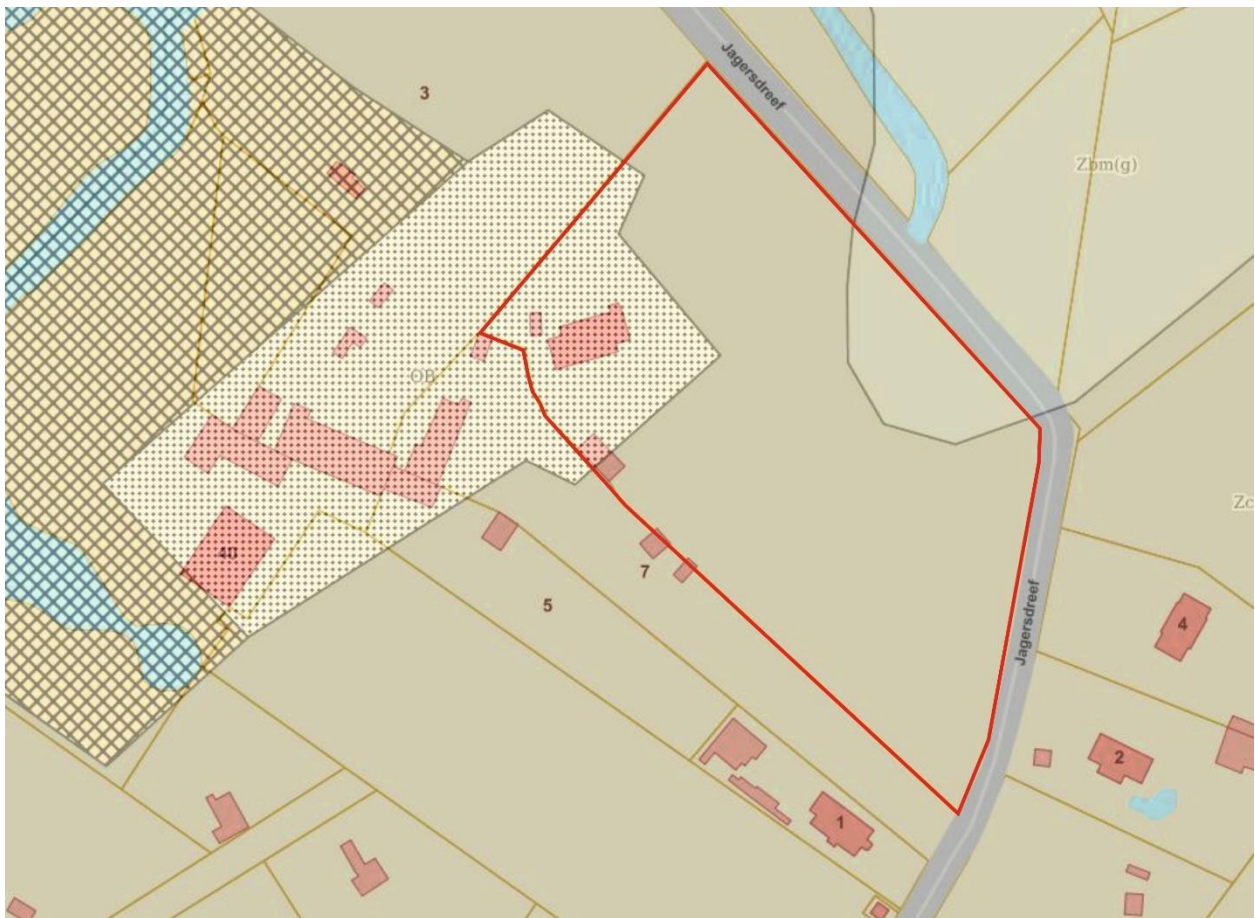
Deze juridische toestand wordt echter aangevuld door de beschrijving van de bestaande toestand die eerst in beeld wordt gebracht, voor zover dat nog niet is gebeurd in paragraaf 3.2 en hoofdstuk 5. Indien wel, wordt hierop niet meer teruggekomen, maar wordt naar deze paragraaf verwezen. De bestaande toestand is een leegstaande voormalige taverne.

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 37: bodemkaart

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

Mogelijke effecten

Ten opzichte van de juridische toestand (het bestaande RUP) wordt de afbraak van de bestaande villa en een nieuwbouw in functie van een vakantiewoning toegelaten. De nieuwbouw blijft gesitueerd binnen de maximaal bebouwbare oppervlakte van het bestaande RUP toeristische perrons.

Ten opzichte van het huidig gebouw is een beperkte toename mogelijk van de terreinbezetting. De effecten van de nieuwbouw zijn te verwaarlozen. De effecten op de bodem van verleggen van de ontsluitingsweg, met een korter tracé, en de aanleg van een parkeerruimte in waterdoorlatende materialen, zijn zeer beperkt.

Conclusie

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

12.3.2. Effecten inzake water

Bestaande toestand

Watertoetskaarten

Voor de referentiesituatie inzake overstromingsgevoeligheid, grondwaterstromingsgevoeligheid en infiltratiegevoeligheid wordt verwezen naar hoofdstuk 11.

Zoneringsplan

Voor de referentiesituatie inzake waterzuivering wordt verwezen naar het zoneringsplan in hoofdstuk 11.2.4.

Mogelijke effecten

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

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

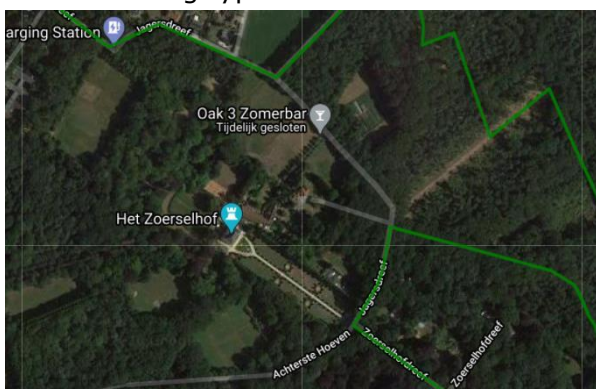
Conclusie

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

12.3.3. Effecten inzake verkeer en mobiliteit

Bestaande toestand

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



Langsheen het plangebied loopt een bewegwijzerde permanente mountainbikeroute, gerealiseerd door Sport Vlaanderen en de gemeente Zoersel.

Figuur 38: mountainbikeroute

Mogelijke effecten

Door het voorzien van een vakantiewoning met publiek toegankelijke verbruiksruimte met een parkeerruimte voor 20 voertuigen zal de verkeersintensiteit slechts beperkt toenemen in de Jagersdreef/Zoerselhofdreef. Ten opzichte van de bestaande toestand betreft het een stijging, aangezien het gebouw momenteel leeg staat.

Te opzichte van het bestaande RUP, waar reca was toegelaten, kan eerder een daling van de verkeersintensiteit verwacht worden. Het aantal parkeerplaatsen stijgt beperkt, maar het parkeren in functie van een vakantiehuis zal veel minder verkeersbewegingen tot gevolg hebben dan het parkeren in functie van reca.

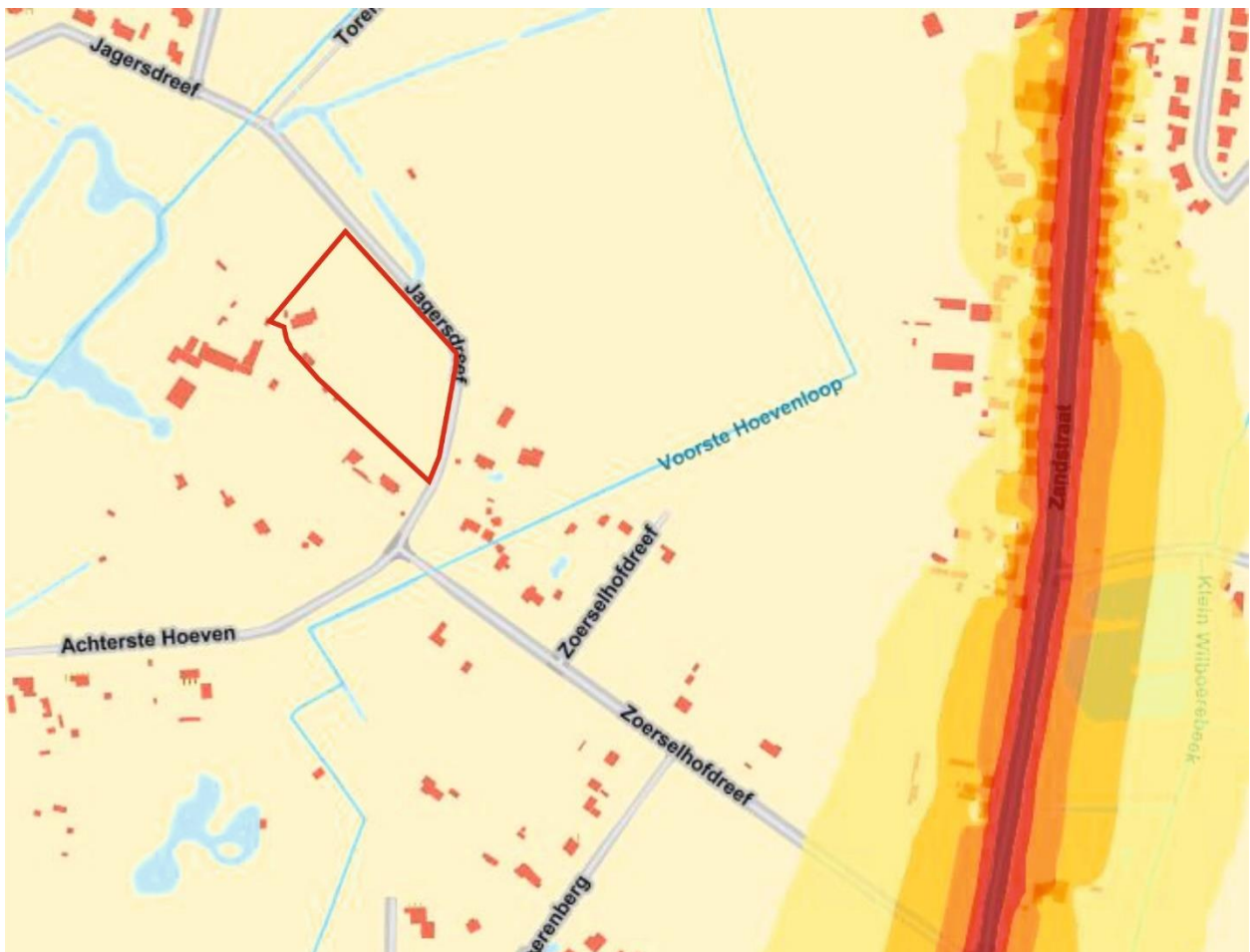
Er wordt geen effect op de mountainbikeroute verwacht.

Conclusie

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

12.3.4. Effecten inzake geluid

Bestaande toestand



Figuur 39: Geluidsbelastingskaart wegverkeer (Lden)

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

Mogelijke effecten

Ten opzichte van het bestaande RUP heeft het wijzigen van de reca-functie van de bebouwing tot een vakantiewoning een positief effect op de geluidsbelasting voor de omgeving.

Ten opzichte van de bestaande toestand kan een stijging van het geluid verwacht worden, aangezien het gebouw momenteel leegstaat.

Er wordt geen geluidshinder naar de omgeving verwacht ten gevolge van een vakantiehuis.

Conclusie

Er zijn geen significant negatieve effecten inzake geluid te verwachten.

12.3.5. Effecten inzake licht

Bestaande toestand

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

Mogelijke effecten en milderende maatregelen

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

Ten opzichte van de reca-functie in het bestaande RUP zal een vakantiewoning een gelijkaardig tot lager verlichtingsniveau hebben. Ten opzichte van de bestaande toestand zal het verlichtingsniveau stijgen, aangezien het momenteel leeg staat.

Conclusie

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

12.3.6. Effecten inzake luchtkwaliteit

Bestaande toestand



Figuur 40: jaargemiddelde PM10



Figuur 41: jaargemiddelde NO2

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

Mogelijke effecten

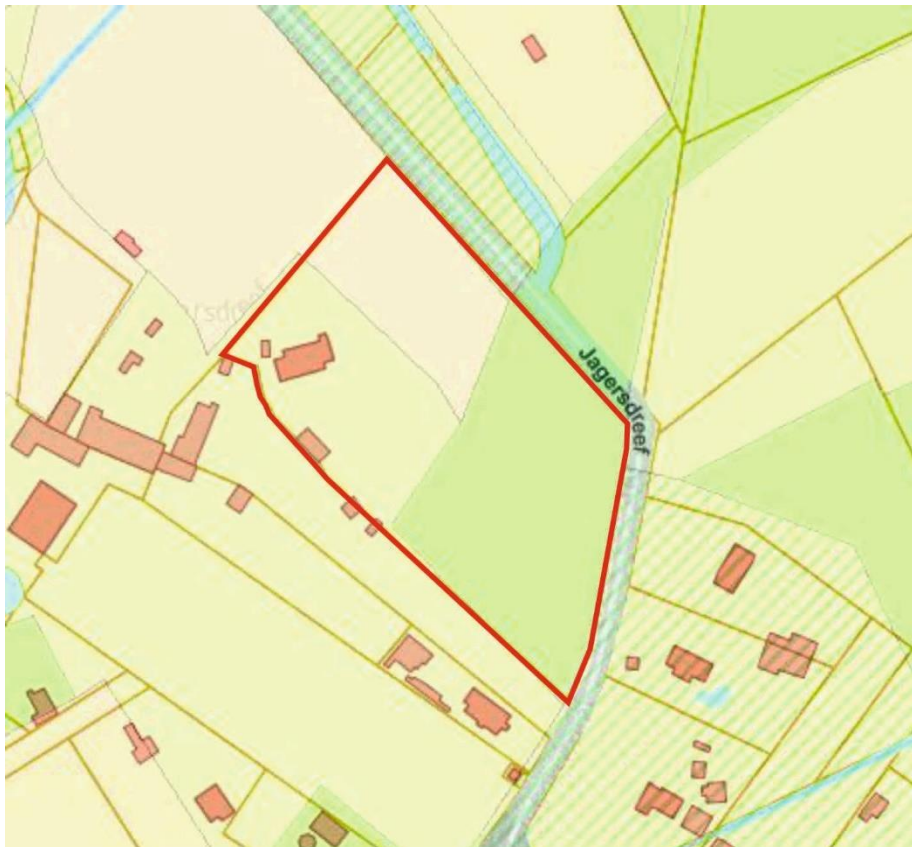
Er worden geen effecten op de luchtkwaliteit verwacht.

Conclusie

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

12.3.7. Effecten inzake biodiversiteit, fauna en flora

Bestaande toestand



Figuur 42: Biologische waarderingskaart

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

Het noordwestelijk gedeelte is aangeduid als biologisch waardevol kasteelpark.

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

Mogelijke effecten

Ten opzichte van het bestaande RUP en de bestaande toestand heeft het verleggen van de toegangsweg vanuit het biologisch zeer waardevol bosgebied naar het biologisch minder waardevol weiland in het noorden van het plangebied een positief effect op vlak van biodiversiteit. Hetzelfde geldt voor het verleggen van de parkeerruimte vanuit het biologisch waardevol kasteelpark naar het minder waardevol weiland in het noorden van het plangebied, nabij de Jagersdreef.

Conclusie

Het RUP heeft eerder een positief effect op de biodiversiteit.

12.3.8. Effecten inzake onroerend erfgoed

Bestaande toestand

Wat de bestaande toestand betreft wordt verwezen naar paragraaf 5.2.9.



Volgens de provinciale landschapskaart ligt het plangebied in het kasteeldomein Zoersel hof. Een groot deel van het plangebied wordt gekarteerd als plaggenbodembodem. Het meest oostelijke deel van het plangebied wordt gekarteerd als bos (1994).

Met betrekking tot de ligging in het beschermd dorpsgezicht en mogelijke afbraak werd advies gevraagd aan het Agentschap Onroerend Erfgoed: zie Bijlage 1: Advies Onroerend erfgoed d.d. 21.10.2019.

Er werd een stabiliteitsonderzoek uitgevoerd om na te gaan of afbraak van het gebouw verantwoord kan worden: zie Bijlage 3: Stabiliteitsonderzoek.

Mogelijke effecten

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

Conclusie

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

12.3.9. Effecten inzake ruimtelijke ordening

Bestaande toestand

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

Mogelijke effecten

Ten opzichte van het bestaande RUP en de bestaande toestand wordt door het verleggen van de ontsluitingsweg en bijhorende parkeerruimte naar de rand van het domein het waardevolle natuurgebied beter gevrijwaard.

Ten opzichte van het bestaande RUP heeft het beperken van de functie van reca tot een vakantiewoning een verlaging van de dynamiek en de mogelijke impact op de omgeving tot gevolg.

Conclusie

Er wordt een positief effect inzake ruimtelijke ordening verwacht.

12.3.10. Effecten inzake energie- en grondstoffenvoorraad

Bestaande toestand

Er zijn geen knelpunten gekend inzake energie- en grondstoffenvoorraad.

Mogelijke effecten

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

Conclusie

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

12.3.11. Effecten inzake gezondheid en veiligheid van de mens

Bestaande toestand

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

Mogelijke effecten

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

Conclusie

Er zijn geen significant negatieve effecten inzake gezondheid en veiligheid van de mens te verwachten. De resultaten van de RVR-toets zijn terug te vinden in hoofdstuk 13.

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

12.4.1. Cumulatieve effecten

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

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

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

Conclusie

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

12.4.2. Beoordeling van grensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten

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

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

12.4.3. Conclusie

Vermits:

- Dit gemeentelijk RUP niet van rechtswege plan-MER-plichtig is volgens het besluit van de Vlaamse regering van 10.12.2004;
- Uit de screening van de milieueffecten op het habitatrictlijngebied is gebleken dat geen passende beoordeling vereist is.
- Er in alle redelijkheid geoordeeld kan worden dat de effecten van het voorliggende plan op de verschillende ontvangende milieusystemen en op de gezondheid van de mens niet negatief zullen zijn;

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

13. RVR-toets

Bij het opstellen van een ruimtelijk uitvoeringsplan dient via de RVR-toets nagegaan te worden of de geplande ruimtelijke ontwikkelingen een invloed hebben op de risico's en mogelijke gevolgen van een zwaar ongeval in een Seveso-inrichting. Dit enerzijds omwille van de ligging van het plangebied, anderzijds omwille van de geplande ontwikkelingen in het plangebied.

Indien uit de RVR-toets blijkt dat de geplande ruimtelijke ontwikkelingen geen invloed hebben op de risico's of de gevolgen van een zwaar ongeval, dan kan de noodzaak voor de opmaak van een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) worden uitgesloten. Indien uit de RVR-toets blijkt dat de geplande ontwikkelingen mogelijks een invloed hebben op de risico's of de gevolgen van een zwaar ongeval, dan dient het (voor)ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan voorgelegd te worden aan de dienst Veiligheidsrapportering van het departement Omgeving die beslist of er voor het plan al dan niet een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) dient opgemaakt te worden.

Resultaat RVR-Toets

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

14. Resultaten raadpleging

14.1. Publieke raadpleging en adviesvraag

Over de startnota werd een adviesvraag en publieke participatie georganiseerd in de periode van 9 oktober 2020 t.e.m. 7 december 2020. De startnota en de procesnota werden ter inzage gelegd in het gemeentehuis en op de gemeentelijke website. Op 29.10.2020 werd een participatiemoment georganiseerd voor de bevolking. Het verslag van het participatiemoment is opgenomen in bijlage.

Tijdens deze periode werden ook de bevoegde adviesinstanties geraadpleegd. Alle adviezen zijn opgenomen in bijlage.

In dit hoofdstuk wordt toegelicht hoe wordt omgegaan met de adviezen en opmerkingen/suggesties. Aanpassingen in de teksten worden gemarkeerd als wijziging.

14.2. Adviesvraag adviesinstanties

De adviezen worden integraal als bijlage opgenomen in de scopingsnota.

14.2.1. Departement Omgeving

Plandoelstellingen

Het plan voorziet bijkomende functies en bouwmogelijkheden ten opzichte van het bestaande RUP. Ook de te verhardende oppervlaktes worden sterk verruimd.

De bijkomende functies die vooropgesteld worden zijn in strijd met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, waar dit plangebied is aangeduid als type III voor de perrons bij de toeristisch-recreatieve netwerken. Hier worden kleinschalige voorzieningen vooropgesteld binnen de bestaande bebouwing en zonder parking.

Het GRS ging uit van kernversterking en vrijwaring van de open ruimte, waarbij de horeca voorzien werd in de kernen. Het is in de startnota niet duidelijk waarom op deze locatie bijkomende functies vereist zijn en of een verhoging van de dynamiek hier wenselijk is. Een duidelijke motivatie is essentieel, bij voorkeur gekoppeld aan een alternatievenonderzoek voor deze functies en inrichtingsalternatief aangezien in de startnota wordt uitgegaan van een afbraak van het bestaande bouwvallige gebouw.

De mogelijkheden voor een tavernen worden geschrapt. Het concept wordt beperkt tot een vakantiewoning, waarbij de gebruiksruimte beperkt opengesteld kan worden voor publiek. Hierdoor wordt ook de noodzaak aan parkeerplaatsen verminderd. Door de beperkingen van de activiteiten tot laag dynamische functies is er geen strijdigheid meer met de principes van het GRS.

Zie aanpassingen onder 6.2.

Bespreking mer-screening

Beide mogelijke referentiesituaties worden door elkaar gebruikt. Het is aangewezen om gelijke referentiesituaties te gebruiken.

Zie aanvullingen onder 12.3, 12.3.1, 12.3.3, 12.3.4, 12.3.5, 12.3.7 en 12.3.9.

14.2.2. Provincie Antwerpen

Landschap en erfgoed

In het dossier moet nagegaan of er elementen uit het plangebied zijn opgenomen in de landschapskaart van de provincie Antwerpen.

Zie aanvulling onder 12.3.8.

14.2.3. Agentschap Onroerend Erfgoed

Binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan zijn er gronden of erop aanwezige constructies gelegen die beschermd zijn als dorpsgezicht.

Onroerend erfgoed heeft geen verdere bemerkingen bij de voorliggende documenten.

14.2.4. Agentschap Natuur en Bos

Het dossier vermeldt geen expliciet onderzoek naar de mogelijke aantasting van instandhoudingsdoelstellingen van speciale beschermingszones. Op basis van de gegevens in het dossier concludeert het Agentschap voor Natuur en Bos dat de vergunningsplichtige activiteit geen betekenisvolle aantasting zal veroorzaken van de instandhoudingsdoelstellingen van een speciale beschermingszone. Er dient dus geen passende beoordeling te worden opgemaakt.

De startnota wordt gunstig geadviseerd.

14.2.5. Vlaamse Landmaatschappij

VLM Regio Oost wenst geen advies uit te brengen over de startnota van het Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Toeristische perrons – Herziening deelgebied C in Zoersel.

Er wordt geen interferentie met of impact op de projectwerking gezien.

14.2.6. Sport Vlaanderen

Sport Vlaanderen vraagt om de bewegwijzerde permanente mountainbikeroute op te nemen bij de beschrijving van de bestaande toestand onder punt 10.3.3. Indien er effecten verwacht worden van het RUP op de mountainbikeroute moet dit besproken worden met Sport Vlaanderen.

Sport Vlaanderen adviseert deze startnota positief.

Zie aanvullingen onder 12.3.3.

14.2.7. GECORO

De startnota van het RUP werd toegelicht aan de GECORO in de zitting van 18.11.2020.

Het RUP is niet in overeenstemming met de voorwaarden van toeristische perrons zoals vermeld in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De invulling is nogal vaag en onduidelijk geformuleerd en sluit niet meteen aan bij de definitie van een toeristisch perron. De vraag wordt gesteld of er nog een invulling moet komen als het bestaande gebouw wordt afgebroken.

De parking tussen de bomen wordt best opgeheven om verder geen schade aan het bos te berokkenen.

De aanpassing aan het RUP wordt als niet gunstig beoordeeld.

De mogelijkheden voor een taverne worden geschrapt. Het concept wordt beperkt tot een vakantiewoning, waarbij de verbruiksruimte beperkt opengesteld kan worden voor publiek. Hierdoor wordt ook de noodzaak aan parkeerplaatsen verminderd. Door de beperkingen van de activiteiten tot laagdynamische functies is er geen strijdigheid meer met de principes van het GRS.

Zie aanpassingen onder 6.2.

De verplaatsing van de parking is reeds voorzien.

14.3. Adviezen/opmerkingen tijdens participatiemoment

Tijdens het participatiemoment waren 3 buurtbewoners aanwezig. Volgende opmerkingen werden geformuleerd:

- In de visie wordt vermeld dat de bestemming wordt beperkt tot horeca-activiteiten, met uitsluiting van ieder gebruik van de gebouwen als feestzaal. Dit wil zeggen dat er geen verjaardagsfeestjes, communiefeestjes, baby-borrels... mogen doorgaan, terwijl daar juist veel vraag naar is. Er wordt gevraagd om de uitsluiting van het gebruik van de gebouwen als feestzaal te schrappen.

Het GRS laat op deze locatie slechts beperkte activiteiten toe, die verenigbaar zijn met de ligging en de omgeving. In het bestaande RUP werd het gebruik als feestzaal reeds uitgesloten en de voorliggende herziening bevestigt deze visie.

14.4. Adviezen/opmerkingen bevolking

Tijdens de publieke consultatie van 60 dagen, lopende van 20.06.2019 tot 18.08.2019 werden twee reacties ontvangen.

- De voorgestelde 30 parkeerplaatsen lijken een zware onderschatting. De overspill naar de omliggende straten zal zeker voor overlast zorgen.

Zoals eerder vermeld zal de functie beperkt worden tot vakantiewoning, waarbij enkel een beperkte publieke toegang van de verbruiksruimte mogelijk is. Door het schrappen van de taverne en de sterke gerichtheid op fietsers kan het aantal parkeerplaatsen beperkt worden tot 20. Het parkeren in functie van een vakantiehuis zal ook veel minder verkeersbewegingen tot gevolg hebben dan het parkeren in functie van een taverne. Zie aanvullingen onder 12.3.3.

- De impact van een taverne zal groter zijn dan de impact van een B&B. Er is geen nood aan een nieuwe taverne, die verkeer en drukte als gevolg heeft. *Zoals eerder vermeld wordt de mogelijkheid voor een taverne geschrapt.*

- Villa Quinta bepaalt mee de sfeer en authenticiteit van de buurt. Het feit dat het niet beschermd is vormt geen argument om tot afbraak over te gaan. De kost van afbraak en bouw van een nieuw project zou ook geïnvesteerd kunnen worden in het renoveren van het bestaande gebouw. Subsidies en steun van de overheid kunnen de last verlichten. Het RUP is onnodig en ongewenst. Villa Quinta is ongeveer 120 jaar oud en behoort tot het beschermd dorpsgezicht Zoerselhof, alhoewel het gebouw zelf niet beschermd is. Het budget voor nieuwbouw kan beter gebruikt worden voor restauratie, wat niet belet dat het inwendig kan aangepast worden aan nieuwe behoeften en inzichten. Alle nodige elementen zijn in het oude RUP voorzien. *De noodzaak tot afbraak werd op basis van de bezwaren verder onderzocht. Het stabiliteitsrapport is opgenomen in Bijlage 3: Stabiliteitsonderzoek. Hieruit blijkt dat afbraak van het gebouw verantwoord is.*
Zie aanvulling onder 12.3.8.
- Afbraak en nieuwbouw zal tot gevolg hebben dat er onnodig grondwater zal worden opgepompt, wat indruist tegen het klimaatplan van Zoersel. *Het RUP spreekt zich niet uit over bouwtechnische aspecten, deze worden beoordeeld in het kader van de vergunningsaanvraag. Uit het stabiliteitsonderzoek in bijlage blijkt dat in geval van renovatie de funderingen moeten versterkt worden, wat vermoedelijk ook enkel mogelijk is mits bronbemaling.*

Bijlage 1: Advies Onroerend erfgoed d.d. 21.10.2019

Beste allen,

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

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

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

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

Met vriendelijke groeten,

Leni Thiers

Erfgoedconsulent bouwkundig erfgoed

Vlaamse overheid

Agentschap **Onroerend Erfgoed**

Team Beheer Regio Noord

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

Lange Kievitstraat 111-113 bus 53, 2018 Antwerpen

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

Bijlage 2: RVR-toets

DEPARTEMENT OMGEVING

RVR-toets

Aan de gemeente Zoersel

uw bericht van
25/05/2020

uw kenmerk

ons kenmerk
RVR-AV-1227

bijlagen
Gegevens RVR-toets

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

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

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

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 25/05/2020, met ref. RVR-AV-1227), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er geen bedrijvigheid aanwezig of gepland is binnen het plangebied.

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

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

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

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

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

Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

RUP ID nummer

RUP titel RUP Toeristische perrons - herziening

Initiatiefnemer gemeente Zoersel

Plangebied



Toets uitgevoerd op 25/05/2020

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

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

Vraag Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?

Antwoord Nee, er is geen bedrijvigheid aanwezig noch gepland.

Bijlage 3: Stabiliteitsonderzoek

Advies- & Studiebureau Brosens

Worteldorp 5, 2323 Hoogstraten

tel : 03 / 314.64.07

e-mail : Bert@ASBrosens.be

Betreft : Villa Quinta, Jagersdreef, Zoersel: nazicht stabiliteit.inleiding

Door architect Toon Saldien werd mij gevraagd om de stabiliteit van deze villa te beoordelen ifv. een grondige renovatie tot een semiopenbaar gebouw (toeristisch perron).

Op donderdag 8 april 2021 heb ik de villa bezocht samen met de architect en de eigenaar.

dakstructuur

We kunnen vaststellen dat de houten structuur van zowel het hoofddak als van de zijdaken zwaar is aangetast door houtinsecten. Bepaalde houtsecties zijn reeds voor ongeveer 1/3^e verdwenen. Deze aantasting begint stilaan een gevaar te worden voor de stabiliteit van de dakstructuur. Mijn inziens mag deze toestand niet verder verslechteren.

Herstel van de structuur lijkt mij niet mogelijk. Deze zal moeten vernieuwd worden.

Op de zolder kunnen we vaststellen dat ook de balken van de houten vloeren zijn aangetast door deze insecten. De andere vloerdelen kunnen we, door de aanwezigheid van vloerbekledingen en valse plafonds, momenteel niet inspecteren. Mogelijk zijn deze vloeren ook aangetast.



hoofddak : aantasting van spantbeen & gording.



ziddak : aantasting van noordboom.



zolder : aantasting van houten vloerbalken.

verbouwing derde bouwlaag

Oorspronkelijk had het gebouw slechts twee bouwlagen. In de jaren '30 werd er in de middenzone een derde bouwlaag toegevoegd. Mijn inziens is deze toevoeging onoordeelkundig gebeurd.

Zo werden de zijgevels van deze extra verdieping bovenop de bestaande houten spanten gemetst. Dit is geen goede oplossing.

Deze houten spanten zouden best vervangen worden door een gemetste muur ondersteund door een massieve stalen of betonnen structuur.



extra verdieping gemetst op houten structuur.

Wij hebben deze constructiewijze slechts op één plaats kunnen inspecteren (zijgevel extra verdieping vooraan rechts). Hier leek het ondersteunende houten spant nog in goede staat. Op de andere plaatsen konden we dat niet inspecteren gezien de aanwezigheid van valse wanden. Deze zouden echter ook moeten worden gecontroleerd gezien de aanwezige aantasting door houtinsecten doorheen het gebouw.

fundering

Er zijn heel wat scheuren in de gemetste muren van de villa. Een dergelijke scheurvorming wijst op een funderingsprobleem. Er werden enkele proefputten gegraven om de funderingen te controleren. We konden vaststellen dat de aanzet van de fundering zich slechts op geringe diepte bevind. Afhankelijk van de proefput op een diepte van 35cm à 60cm onder het huidige maaiveld.

Deze aanzet is dus niet tot in de vaste, vorstvrije grond. Een verbetering van deze fundering dmv. een onderschoeiing zal moeten worden uitgevoerd.

De scheurvorming treed voornamelijk op naast de extra bouwlaag die werd aangebracht. De extra belastingen tgv. van deze verbouwing heeft de druk op de onvoldoende gedimensioneerde funderingen verhoogt met bijkomende zettingen tot gevolg.



zettingsscheuren tgv. de toegevoegde 3^e bouwlaag.

vloeren

De vloeren zijn uitgevoerd als een traditionele houten roostering dragend op de muren en op houten moerbalken welke steunen op twee kolommen. De roosteringen op de verdiepingen dragen rechtstreeks in de houten spanten waarvan er enkele extra belast werden na het aanbrengen van de bijkomende verdieping.

De vloer vertoont grote doorbuigingen, tot 8cm. De sectie van de vloerbalken is duidelijk ondergedimensioneerd. Zo meten we boven de leefruimte een sectie 9x9cm, hart op hart 55cm voor een overspanning van 3,40m.

Ook de primaire draagstructuur (moerbalken, kolommen, spanten, ...) zal moeten gecontroleerd worden. In de huidige toestand is dit nog niet mogelijk omdat deze zich achter valse wanden en plafonds bevindt.

besluit

We kunnen concluderen dat dit gebouw kampt met heel wat structurele problemen. Zo werden de fundering en de vloerdelen (houten roosteringen) onvoldoende gedimensioneerd. Het aanbrengen van de extra verdieping gebeurde onoordeelkundig met een bijkomende overbelasting van de spantstructuur en de fundering tot gevolg. Tenslotte zitten we met een dakstructuur die zwaar is aangetast door houtinsecten.

We kunnen besluiten dat dit gebouw niet meer geschikt is voor semiopenbaar gebruik als toeristisch perron. Het is niet mogelijk om de bestaande dakstructuur en de houten vloerdelen te behouden en te versterken. Deze zal moeten vervangen worden. De nieuwe vloerdelen moeten gedimensioneerd worden volgens de huidige normen en rekening houdend met de voorschriften van de brandweer.

Mijn inziens kan enkel het karkas, zijnde de gemetste draagmuren, gered worden.

Gezien de vele zettingsscheuren zal de fundering van deze muren wel moeten versterkt worden dmv. een onderschoeiing (bv. micropalen).

Na de stabilisering van de fundering kan dan het scheurherstel van de draagmuren worden aangevat.

Met vriendelijke groet,
ir. Bert Brosens

Bijlage 4: resultaten publieke participatie en adviesvraag

DEPARTEMENT OMGEVING

Vlaamse overheid
Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -Projecten
Anna Bijnsgebouw
Lange Kievitstraat 111-113 bus 52
2018 ANTWERPEN
T 03 224 60 20
www.omgeving.vlaanderen.be

College van burgemeester en schepenen
Handelslei167
2980 ZOERSEL

uw bericht van	contactgegevens Bram Van Ballaer bram.vanballaer@vlaanderen.be	ons kenmerk 2.14/11055/269.2	datum
uw kenmerk		bijlagen	

Betreft: ZOERSEL, gemeentelijk RUP “ Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Toeristische perrons – Herziening deelgebied C Perron Zoerselbos-oost “ : startnota

Geacht college,

Het ontwerp RUP “ Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Toeristische perrons – Herziening deelgebied C Perron Zoerselbos-oost “ beoogt de voorschriften van het oorspronkelijke RUP uit 2008 aan te passen zodat de bestaande infrastructuur aan gebouwen vernieuwd kan worden in functie van een vakantiewoning annex taverne/B&B. Tevens wordt de ontsluiting en de inplanting van de parkeerruimte gewijzigd.

Bespreking plandoelstellingen

Doel van het plan is om bijkomende functies mogelijk te maken in vergelijking met wat reeds voorzien is in het oorspronkelijke RUP. In dat RUP werd reeds een deel van de oorspronkelijke gewestplanbestemming natuurgebied omgezet in zone voor bebouwing in functie van het perron, in deze herziening worden nog bijkomende bebouwingsmogelijkheden mogelijk gemaakt, door de voorziene inplanting van een parking in het natuurgebied. Bovendien worden de te verhardende oppervlaktes ook sterk verruimd (van 15% van de zone voor bebouwing voor parkeerruimte, paden en terrassen, naar minstens 580m² voor alleen al de parkeerruimte).

De bijkomende functies die vooropgesteld worden in deze startnota zijn eveneens in strijd met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, waar dit plangebied is aangeduid als type III voor de perrons bij de toeristisch-recreatieve netwerken. Hier worden kleinschaligheid voorzieningen vooropgesteld binnen de bestaande bebouwing en zonder parking.

In het GRS werden duidelijk de principes van kernversterking en vrijwaren van de open ruimte in acht genomen bij het uitwerken van de diverse types van toeristische perrons, waarbij de horeca voorzien werd in de kernen. Het is in de startnota dan ook niet duidelijk waarom op deze locatie bijkomende functies vereist zijn en of een verhoging van de dynamiek hier wenselijk is. Een

duidelijke motivatie is essentieel, bij voorkeur gekoppeld aan een alternatievenonderzoek voor deze functies en inrichtingsalternatief aangezien in deze startnota wordt uitgegaan van een afbraak van het bestaande bouwvallige gebouw.

Bespreking mer-screening

Bij de mer-screening worden beide mogelijke referentiesituaties door mekaar gebruikt. Zo wordt bij mobiliteit de planologische situatie gebruikt, maar bij biodiversiteit de feitelijke situatie. Het is aangewezen om gelijke referentiesituaties te gebruiken.

Hoogachtend,

Getekend door: Peter David (Signature)
Getekend op: 2020-12-04 09:05:56 +00:00
Reden: Ik keur dit document goed

Peter David

Voor het departement,
Peter David

***Zoersel - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
'Toeristische perrons Herziening deelgebied C'***
ADVIES n.a.v. startnota

1. Doel van het advies

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

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

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

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

2. Bespreking

2.1. Ruimtelijke ordening

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

RSPA:

Voorliggend RUP ligt op de grens van de deelruimten 'bebouwd perifeer landschap' en de 'Noorderkempen'.

Bebouwd perifeer landschap wordt aanschouwd als een landschap van nieuwe stedelijke fragmenten. De nog aanwezige open ruimte, de ontsluiting en de relatie met de stad Antwerpen staan hierdoor onder grote druk. De rol van deze deelruimte wordt vandaag bepaald door de bovenlokale groenstructuur en een aantal bovenlokale voorzieningen.

Ook in de deelruimte 'Noorderkempen' wordt de nadruk gelegd op het open houden van de open ruimte. De bebouwing is geconcentreerd in de woonkernen. De provincie ziet deze deelruimte als een waardevol agrarisch gebied met natuurlijke elementen.

Het gebied tussen Zoersel, Massenhoven en Grobbendonk is aangeduid als toeristisch recreatief aandachtsgebied. Deze gebieden zijn buiten de toeristisch-recreatieve netwerken gelegen en hebben een natuurlijk of landschappelijk waardevolle structuur. Ze kennen een toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht. De ruimtelijke draagkracht is echter beperkt.

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

GRS:

In het GRS van de gemeente Zoersel werden een aantal toeristische perrons geselecteerd. Het plangebied is onderdeel van een van deze toeristische platforms.

In de bindende bepaling van het GRS is er opgenomen dat de gemeente een RUP kan opmaken voor deze toeristische perrons indien nodig.

2.2. Landschap en erfgoed

De landschapskaart van de provincie Antwerpen is een digitale databank (inclusief geodata) met gegevens over cultuurhistorische en ruimtelijk structurerende landschapselementen in de provincie. In het dossier moet nagegaan of er elementen uit het plangebied zijn opgenomen in de landschapskaart. De kaart is te raadplegen via de website van de provincie:

<http://www.provincieantwerpen.be/aanbod/dlm/landschap/provinciale-landschapskaart.html>

3. Procedure

3.1. Procedure

Momenteel bevindt het voorgenomen RUP zich in de fase van raadpleging en advisering over de startnota. Naast de startnota wordt ook de procesnota ter inzage gelegd voor het publiek. De procesnota beschrijft het verloop van het planningsproces. De start- en de procesnota liggen ter inzage van 9 oktober 2020 tot datum 8 december 2020.

3.2. Aandachtspunten procedure

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

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

College van burgemeester en schepenen
Handelslei 167
2980 ZOERSEL

uw bericht van 07/10/2020	uw kenmerk RUP_11055_214_00025_0 0001	ons kenmerk 4.002/11055/104.2	bijlagen
vragen naar/e-mail Dirk Artois dirk.artois@vlaanderen.be		telefoonnummer 03 224 62 12 0487 40 30 68	datum 20/11/2020

Betreft: advies op voorontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Toeristische perrons –
Herziening deelgebied C

Geachte heer
Geachte mevrouw

Voor de plenaire vergadering op vraagt u het agentschap Onroerend Erfgoed om advies over het
voorontwerp van RUP Toeristische perrons – Herziening deelgebied C.

Binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan zijn er gronden of erop aanwezige constructies gelegen die
Beschermd zijn als dorpszicht.

Onroerend erfgoed heeft geen verdere bemerkingen bij de voorliggende documenten.

Met vriendelijke groeten

Getekend door: Marc De Borgher
Getekend op: 2020-11-20 13:24:33 +00:00
Reden: Ik keur dit document goed



Marc De Borgher
Directeur Beheer regio Noord

AGENTSCHAP NATUUR & BOS

Vlaamse overheid

Adviezen en Vergunningen

Antwerpen

Lange Kievitstraat 111-113 bus 63

2018 ANTWERPEN

T 03 224 63 14

aves.ant.anb@vlaanderen.be

uw bericht van	uw kenmerk RUP_11055_214_ 00025_00001	ons kenmerk 20-219747	bijlagen
vragen naar Jochem Moelans		telefoonnummer 03 224 63 14	datum Zie datum ondertekening

BETREFT: Advies ikv startnota RUP

Onderwerp

Toeristische perrons – Herziening deelgebied C (Zoersel)

Datum van ontvangst

07/10/2020

Situering

Kadaster	Zoersel, afdeling 1, sectie C, nummer 208D
----------	--

Aanvrager

Naam	Gemeente Zoersel
------	------------------

Beschermingsstatus

Gelegen in de nabijheid van habitatrictlijngebied: 'Bos- en heidegebieden ten oosten van Antwerpen'

Rechtsgrond

Dit advies wordt verstrekt door het Agentschap voor Natuur en Bos op basis van de volgende wetgeving:

- Artikel 7 van het besluit van de Vlaamse Regering betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijk uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen van 17 februari 2017

Bespreking te onderzoeken milieueffecten

Het project betreft de herziening van het RUP Toeristische perrons, deelgebied C Perron Zoerselbos-oost. Het RUP heeft als doel de voorschriften van het RUP aan te passen zodat de bestaande infrastructuur aan gebouwen vernieuwd kan worden in functie van een vakantiewoning annex taverne/B&B. Tevens wordt de ontsluiting en de inplanting van de parkeerruimte gewijzigd zodat de impact hiervan op het domein beperkt wordt.

Volgende concepten worden meegenomen in het RUP:

- Bebouwing concentreren op één plaats
De bebouwbare zone is een zone rond het bestaande gebouw. De bestemming wordt hier beperkt tot horeca-activiteiten, met uitsluiting van ieder gebruik van de gebouwen als feestzaal. De maximaal bebouwbare oppervlakte blijft ongewijzigd.
- Behoud van natuurgebied
Het overige deel van het perceel blijft behouden als natuurgebied. Hier zijn enkel werken in functie van het behoud, de handhaving, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en de natuurlijke waarden toegestaan.
- Verbeteren van de ontsluiting
De bestaande toegangsweg naar het gebouw wordt verlegd naar de perceelsgrens in het noordwesten van het gebied en is aan te leggen in waterdoorlatende materialen. Het aanbrengen van verlichting en signalisatie aan deze ontsluitingsweg is eveneens toegestaan.
- Openbare wegenis
De openbare wegenis werd mee in het plangebied opgenomen om het mogelijk te maken voor de gemeente om kleinschalige constructies op te richten voor het goed functioneren van het perron in de gewenste toeristisch-recreatieve structuur.

Er worden geen aanzienlijke effecten voor de discipline Biodiversiteit verwacht.

Bespreking noodzaak passende beoordeling

Het dossier vermeldt geen expliciet onderzoek naar de mogelijke aantasting van instandhoudingsdoelstellingen van speciale beschermingszones. Op basis van de gegevens in het dossier concludeert het Agentschap voor Natuur en Bos dat de vergunningsplichtige activiteit geen betekenisvolle aantasting zal veroorzaken van de instandhoudingsdoelstellingen van een speciale beschermingszone. Er dient dus geen passende beoordeling te worden opgemaakt.

Conclusie¹

Het Agentschap voor Natuur en Bos adviseert de startnota gunstig.

Hoogachtend,

Els Wouters
(Authenticati
on)

Digitaal ondertekend
door Els Wouters
(Authentication)
Datum: 2020.11.05
12:27:43 +01'00'

Els Wouters

Adjunct-Directeur Adviezen en Vergunningen Antwerpen

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

Afz.: VLM Regio Oost, Vestiging Herentals, Cardijnlaan 1, 2200
Herentals

Gemeente Zoersel
Tav Dienst Ruimtelijke Ordening
Via het Digitaal uitwisselplatform voor
Stedenbouwkundige Informatie (DSI)

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
07/10/2020	RUP_11055_214_00025_00001		
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
PMOost@vlm.be			12/10/2020

Betreft: advies startnota van het Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Toeristische perrons –
Herziening deelgebied C in Zoersel.

Geachte

De Vlaamse Landmaatschappij (VLM) heeft uw adviesvraag omtrent bovenvermeld Gemeentelijk
RUP ontvangen op 07/10/2020. De adviesperiode van 60 dagen begint op 08/10/2020 en eindigt op
06/12/2020.

VLM Regio Oost wenst geen advies uit te brengen over de startnota van het Gemeentelijk ruimtelijk
uitvoeringsplan Toeristische perrons – Herziening deelgebied C in Zoersel.
We zien geen interferentie met of impact op onze projectwerking.

Met vriendelijke groeten,

Getekend door: Ilse van Dienderen
Getekend op: 2020-10-13 14:57:56 +00:00
Reden: Ik keur dit document goed



Ilse van Dienderen
Manager Landinrichting en Grondenbank
Vlaamse Landmaatschappij Regio Oost

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

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

Vragen naar	Telefoonnummer	Bijlage(n)	Datum
Tom Vandebroek omgeving@sport.vlaanderen	02/2094608	1	21/10/2020

Betreft: Advies startnota RUP *"Toeristische perrons - Herziening deelgebied C"* te Zoersel

Geacht college,

We hebben uw adviesvraag aangaande de startnota van het RUP *"Toeristische perrons - Herziening deelgebied C"* te Zoersel goed ontvangen.

We stellen vast dat:

- ✓ dit RUP als doelstelling heeft om de voorschriften van het *"gemeentelijke RUP Toeristische perrons - deelgebied C"*, te herzien;
- ✓ dit nodig is om de afbraak mogelijk maken van het bestaande gebouw "Villa Quinta", om de oprichting mogelijk te maken van een vakantiewoning annex taverne/B&B en om het autoverkeer te beperken d.m.v. een ontsluitingsweg naar het gebouw aan de rand van het perceel;
- ✓ de openbare wegenis mee in het plangebied werd opgenomen;
- ✓ de bewegwijzerde, permanente mountainbikeroute gedeeltelijk langsheen het plangebied loopt;
- ✓ er wordt geconcludeerd dat de milieueffecten van het voorliggende plan niet negatief zijn.

Advies

De bewegwijzerde, permanente mountainbikeroute loopt gedeeltelijk langsheen het plangebied (zie bijlage 1). Deze mountainbikeroute is een realisatie van Sport Vlaanderen en de gemeente Zoersel.

We vragen om deze route ook mee op te nemen in het overzicht van de bestaande toestand, binnen de *"effecten inzake verkeer en mobiliteit"* (10.3.3., pag. 57).



Wij vragen ook om met betrekking tot een eventueel effect van dit RUP op de permanente mountainbikeroute steeds contact op te nemen met Kris Mertens, Consulent Sportieve Vrije Tijd, Promotiedienst Antwerpen, T +32 14 85 96 64; M +32 474 92 74 85, kris.mertens@sport.vlaanderen

Sport Vlaanderen adviseert deze startnota **positief**.

Wij hopen u hiermee van dienst te zijn. Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben dan kan u contact opnemen met Francis Pepermans: 02 209 46 17 of Tom Vandebroek: 02 209 46 08 – omgeving@sport.vlaanderen

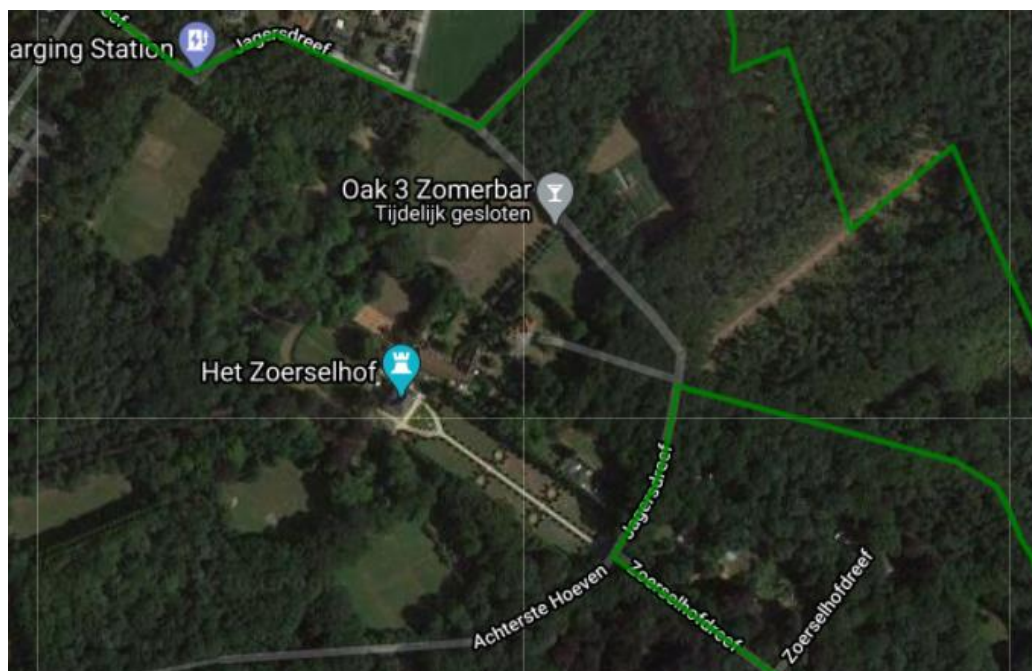
Met vriendelijke groeten,
i.o.

TOM VANDERBROEK


Diederik Van Briel,
afdelingshoofd, afdeling Sportinfrastructuur

Plangebied RUP

MTB-route (groen)



VERSLAG VERGADERING GECORO 18 november 2020

Aanwezig:

Effectieve leden: Paul Stryckers, Rhea Denissen, Kirsten De Reu, Marlies Caeyers, Bruno Verhavert, Marcel Roosens, Patrick Duhayon

Plaatsvervangende leden: Jan Denissen, Reinout Caluwé, Ronny Van Soens

Verontschuldigd:

Schepen: Marc De Cordt

Vertegenwoordigers politieke fracties: Wouter Bollansée, Jos Vekemans, Karin Verbiest, Jos Van Dongen

Secretaris: Sam Van Pelt, Jan Koninkx

1. Herziening RUP Toeristische Perrons - Villa Quinta

Toelichting

Het ruimtelijk uitvoeringsplan (kortweg RUP) 'Toeristische Perrons' wordt gedeeltelijk herzien. De herziening heeft betrekking op deelgebied C: de site van de voormalige Villa Quinta aan de Jagersdreef, en heeft als doel de voorschriften van het RUP aan te passen zodat de bestaande infrastructuur aan gebouwen vernieuwd kan worden in functie van een nog te realiseren vakantiewoning annex taverne / B&B. Tevens wordt de ontsluiting en de inplanting van de parkeer ruimte gewijzigd (zie PowerPoint presentatie in bijlage).

Voor de herziening van het RUP loopt een publieke raadpleging van 9 oktober tot 7 december 2020. Er was reeds een participatiemoment op 29 oktober in het administratief centrum Zoersel. Binnen die termijn moet - naast een aantal andere adviesinstanties - ook de GECORO een advies verlenen.

Vragen / bemerkingen

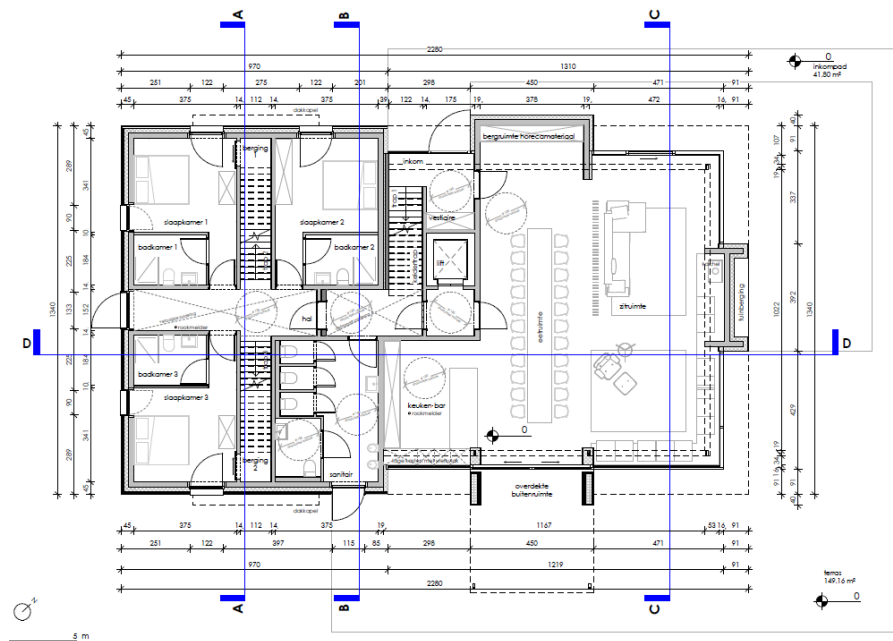
- Een RUP moet in overeenstemming zijn met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. De gemeente heeft geen intentie om het GRS te herzien, dus de GECORO moet het voorstel beoordelen aan de hand van het geldende kader.
- Er is een bestaand ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) van 2008, en daar wordt nu - op vraag van de eigenaar - van afgeweken. Het kan niet de bedoeling zijn dat een aanpassing van het RUP gebeurt op persoonlijke vraag.
- Het gebouw verkeert in mindere staat, maar kan gerestaureerd worden. Het Agentschap Onroerend Erfgoed laat weten dat ze sloop niet kunnen tegenhouden, maar dat het - vanuit erfgoedwaarde - de moeite waard is om het gebouw te behouden. Als het gebouw wordt opgenomen als beschermd (binnen gezichtsveld van het Zoerselhof), kan de eigenaar subsidies verkrijgen. Het behoud van een leeg gebouw is zinloos. Ofwel wordt het gebouw afgebroken en wordt het perceel ingericht als natuurgebied (= de oorspronkelijke bestemming op het gewestplan), ofwel kan het gebouw worden verbouwd of herbouwd. Sinds de opmaak van het RUP in 2008 is de visie inzake ruimtelijke ontwikkelingen geëvolueerd naar een niet-uitbreidingsgedachte. Een herbouw betekent het behoud van deze versnippering. Langs de andere kant voldoet een nieuw gebouw aan de huidige (energie)normen. Verandering kan positief zijn.
- De invulling van taverne / vakantiewoning / B&B is niet duidelijk en te vaag geformuleerd. Bovendien zijn er geen garanties dat de eigenaar de gevraagde invulling zal realiseren. Een verdere afbakening en duidelijke definiëring van de invulling van het gebouw en omgeving is aangewezen. (n.v.d.r.: op het moment van de publieke raadpleging op 29 oktober heeft de eigenaar aangegeven om in eerste instantie 8 vakantiewoningen te richten, de taverne / B&B wordt niet meteen opgestart). Hebben deze vakantiewoningen nog iets te maken met de functie van een toeristisch perron? Domein Martinus maakt ook deel uit van het RUP toeristisch perrons en heeft zo'n functie. De locatie kan een uitvalsbasis zijn om Zoersel en omgeving te verkennen. Vinden we die nieuwe invulling op die locatie binnen de geest van het RUP Toeristische Perrons wenselijk? Er is hiervoor weinig enthousiasme binnen de GECORO. In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) staat beschreven dat voor de betrokken site enkel kleinschalige horeca en recreatieve activiteit binnen de bestaande bebouwing kan. Hier is een conflict tussen het GRS en RUP.
- In het GRS staat eveneens dat geen parking mogelijk is, terwijl in voorliggende aanpassing sprake is van 30

parkeerplaatsen. Hier is een conflict tussen het GRS en het RUP. Maar in feite bestaat dit conflict al met de totstandkoming van het RUP van 2008. In de voorschriften van dit initiële RUP worden verhardingen (parkeergelegenheid, paden en terrassen) toegestaan tot 15% van de totale perceelsoppervlakte. Doordat de voorziene toegang dwars door het bos liep, werd onder de bestaande bomen geparkeerd. Op die manier werd op het verbod van parkeren enigszins omzeild, maar dit ten koste van de gezondheid van de bomen. Deze situatie moet alleszins beëindigd worden in geval van herneming van activiteit binnen het kader van het toeristisch perron want strijdig met de bestemming natuurgebied. Het voorgestelde RUP voorziet een nieuwe parking ten noorden van de site. Hoewel eveneens principieel strijdig met het GRS, voorkomt deze oplossing parkeren onder de bomen, wat het wortelgestel / gezondheid van de bomen ten goede komt. Bij vakantiehuizen hoeven niet meteen 30 parkeerplaatsen worden voorzien, dit kan met een beperkter aantal. De parking van Monnikenheide (verderop in de Jagersdreef) kan mogelijks samen gebruikt worden. De locatie is sterk autogebonden. De Jagersweg is een bochtige / smalle gemeenteweg en wordt gebruikt als sluipteg, terwijl er veel fietsers en voetgangers passeren. Dit leidt soms tot gevaarlijke situaties.

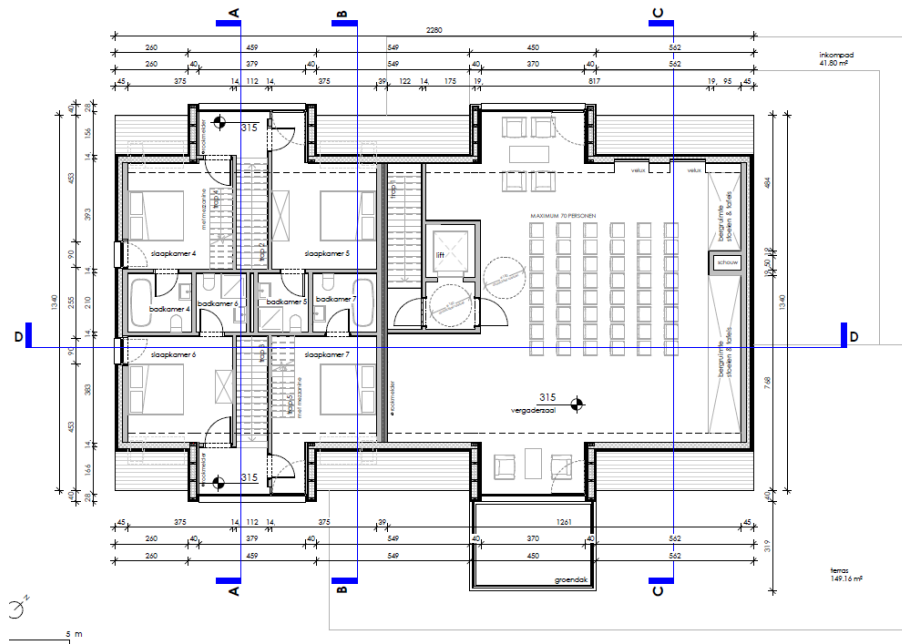
Aanvulling

Tijdens de GECORO is de vraag gesteld over de invulling van het nieuwe gebouw. Hieronder een grondplan van de gelijkvloers, eerste verdieping en mezzanine van de gewenste nieuwe invulling van het gebouw (gekopieerd uit de bouwaanvraag van de eigenaar). Behalve 7 gastenverblijven (waarvan 2 met 2 kamers) met gemeenschappelijke leefruimte is ook sprake van een vergaderzaal. Wellicht verklaart dit het hoge aantal voorziene parkeerplaatsen.

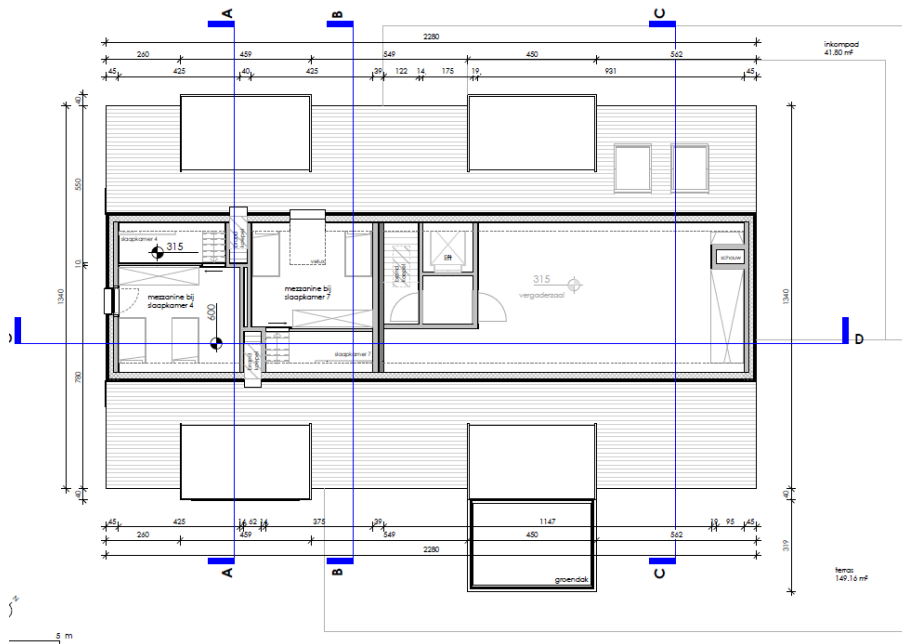
gelijkvloers



eerste verdieping



mezzanine



Advies

Er worden enkele bedenkingen geformuleerd bij de aanpassing van het RUP. Zo is het RUP niet in overeenstemming met de voorwaarden van toeristische perrons zoals vermeld in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het gaat ondermeer over de invulling / bestemming van het gebouw en de voorziene parking. De gevraagde invulling is nogal vaag en onduidelijk geformuleerd en sluit niet meteen aan bij de definitie van een toeristisch perron. Moet er überhaupt nog een invulling komen als het bestaande gebouw wordt afgebroken? Als een nieuwbouw wordt voorzien, dan moet de voorschriften strikt worden afgebakend en binnen de contouren van het GRS. Welke oplossing ook gekozen wordt, de parking tussen de bomen wordt best opgeheven om verder geen schade aan het bos te berokkenen. Over het algemeen wordt de aanpassing van het RUP als niet gunstig beoordeeld.

Sam Van Pelt
Secretaris GECORO

Paul Stryckers
voorzitter GECORO

RUP 'Toeristische perrons – herziening deelgebied C' – Verslag participatiemoment

Datum : 29 oktober 2020 – 20.00 uur

Locatie : raadszaal van het administratief centrum – Handelslei 167 in 2980 Zoersel

Het participatiemoment kadert in de herziening van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) toeristische perrons en heeft betrekking op deelgebied C, de site van de voormalige Villa Quinta aan de Jagersdreef. De herziening heeft als doel de voorschriften van het RUP aan te passen zodat de bestaande infrastructuur aan gebouwen vernieuwd kan worden in functie van een nog te realiseren vakantiewoning annex taverne/B&B. Tevens wordt de ontsluiting en de inplanting van de parkeerruimte gewijzigd zodat de impact hiervan op het domein beperkt wordt.

Voor de herziening van het RUP voor deelgebied C wordt van 9 oktober tot en met 7 december 2020 een publieke raadpleging georganiseerd.

De startnota wordt bij het begin van het participatiemoment toegelicht aan de hand van bijgevoegde presentatie.

Na de presentatie krijgen alle aanwezigen de kans om bemerkingen te geven.

Vanuit de eigenaars wordt opgemerkt dat bij hoofdstuk 6.3 (Visie en Concepten) staat vermeld dat 'de bestemming wordt beperkt tot horeca-activiteiten, met uitsluiting van ieder gebruik van de gebouwen als feestzaal'. Dit wil zeggen dat er geen verjaardagsfeestjes, communiefeestjes, baby-borrels, zouden kunnen doorgaan, terwijl het verleden juist uitgewezen heeft dat daar een grote vraag naar is.

Er wordt gevraagd om 'de uitsluiting van ieder gebruik van de gebouwen als feestzaal te schrappen.'

Voor het overige zijn er geen bemerkingen.

Zoersel, 29 oktober 2020

IG=AN

**RUP Toeristische perrons
herziening deelgebied C**
Participatiemoment

29.10.2020

1

RUP Toeristische perrons **IG=AN**
Situering



2

RUP Toeristische perrons **IG=AN**
Historiek + Doel

RUP toeristische perrons 2008

- Doel : op strategische plekken ondersteunende infrastructuur voor recreatief medegebruik
- Perron = vertrek-, rust- of eindpunt in netwerk
- 1 van de perrons = Zoerselbos-oost (Villa Quinta)

Herziening RUP : aanpassing voorschriften i.f.v. aanpassing infrastructuur voor vakantiewoning annex taverne/B&B

3

RUP Toeristische perrons **IG=AN**
Bestaande toestand



4

RUP Toeristische perrons
Fotoreportage

IG=AN



5

RUP Toeristische perrons
Fotoreportage

IG=AN



6

Planningscontext
Gewestplan

IG=AN



7

Planningscontext
RUP Toeristische perrons

IG=AN



8

[illegible]

9

RUP Toeristische perrons

Doelstellingen

1. Oprichten van een vakantiewoning in een andere verschijningsvorm dan de bestaande villa mogelijk maken
2. Mogelijk maken van een verblijfsfunctie onder de vorm van een vakantiewoning annex taverne/B&B
3. Vrijwaren groengebied door situeren ontsluitingsweg en parkeerterrein aan de rand van het perceel

10

RUP Toeristische perrons

Concepten

Bebouwing concentreren op één plaats



1 / 2 800

11

RUP Toeristische perrons

Concepten

Behoud van natuurgebied



1:2 500

12

RUP Toeristische perrons **IG=AN**
Concepten

Verbeteren van ontsluiting



13

RUP Toeristische perrons **IG=AN**
schetsontwerp



14

RUP Toeristische perrons **IG=AN**
Participatiemoment 29 oktober 2020

- Vragen, opmerkingen...?

15

Van: Dirk De Nys <DDN@igcgroup.com>

Verzonden: vrijdag 4 december 2020 20:20

Aan: ruimtelijke ordening <ruimtelijke.ordening@zoersel.be>

Onderwerp: FW: Afbraak Villa Quinta

Beste ,

Als bewoner van een huis in de directe omgeving van de Villa Quinta heb ik met interesse de startnota gelezen voor de aanpassing van het GRS Zoersel.

Hierbij een aantal bemerkingen :

Deze aanpassing kadert in het plan rond toeristische perrons rond Zoersel bos dat vroeger niet uitgevoerd werd .

Dit wordt nu geactiveerd naar aanleiding van de vraag van de eigenaars van Villa Quinta tot afbraak en heropbouw van B&B /taverne op dezelfde locatie.

1. Milieu Effecten Rapport

Onder punt 10.3 wordt de impact van dit project afgewogen op verschillende punten.

Het punt rond verkeer en mobiliteit lijkt me een zeer optimistische inschatting van de te verwachten situatie.

Het volstaat om de verkeerssituatie rond het Boshuisje/De Wandeling als referentie te nemen .

De voorgestelde 30 parkeerplaatsen lijken me een zware onderschatting. De overspill naar de omliggende straten zal zeker voor overlast zorgen bij de buurtbewoners.

Indien het nieuwe gebouw een vergunning krijgt als taverne zal de impact uiteraard groter zijn dan de situatie waarbij dit enkel een B&B wordt.

Naar mijn aanvoelen is er lokaal geen nood aan een nieuwe taverne en zal dit enkel passen in de wekelijkse stadsvlucht met verkeer en drukte als gevolg.

2. Erfgoed

De Villa Quinta is een gebouw dat samen met het Zoerselhof de sfeer en authenticiteit van de buurt bepaalt.

Het feit dat het niet in de lijst van beschermde gebouwen is opgenomen is eerder een tekort aan visie dan een argument om tot de afbraak over te gaan.

De staat van het gebouw is gevolg van de vergaande verwaarlozing door de huidige eigenaars .

De kost van afbraak en bouw van een nieuw project zou ook kunnen geïnvesteerd worden in het renoveren van het bestaande gebouw.

De meerkost zou niet enorm zijn en subsidies en steun van de overheid zouden de last kunnen verlichten .

De gemeente zoersel heeft rond het huidige gemeentehuis al geïnvesteerd in huizen die minder tot de sfeer van de omgeving bijdragen.

Het aantal gebouwen in Zoersel dat zo oud is en bepalend is voor het dorpsgezicht is op 1 hand te tellen. Afbraak is een gebrek aan respect voor het verleden.

In de nota wordt verwezen naar een advies in bijlage 1 naar de vorm van het nieuw te bouwen gebouw .

De bijlage bevat evenwel geen plan of impressie die dit kan staven.

Samengevat :

- Verkeer en parkeerplaatsen foutief ingeschat

- Impact van de vergunning tot taverne wordt niet terdege ingeschat
- Impact van afbraak op het dorpsgezicht is betreurenswaardig

Ik hoop dat U mijn punten opneemt in de discussie die hopelijk nog volgt.

Beste grtn,

Dirk De Nys
Oosterenberg 65
2980 Zoersel

0477 56 99 50

Verzonden: maandag 7 december 2020 15:16

Aan: ruimtelijke ordening <ruimtelijke.ordening@zoersel.be>

CC: heemkundige kring <heemhuisje.heemkundigekring@zoersel.be>

Onderwerp: FW: FW: villa quinta

Geachte,

Om onderstaand bezwaar te bevestigen wil ik nog aanvullen met :

Afbraak en nieuwbouw zal opnieuw meebrengen dat er onnodig grondwater zal worden opgepompt. Dit druist regelrecht in tegen het klimaatplan van Zoersel. De grondwaters zijn nog steeds niet terug op peil en het ziet er niet naar uit dat dit in de nabije toekomst gaat gebeuren. Renovatie/restauratie van villa Quinta dringt zich dus op.

Graag had ik dan ook dat er door ons beleid consequent wordt gehandeld.

Met dank bij voorbaat om geen nieuwe bestemming te willen geven aan vermeld gebied of een uitbreiding ervan te voorzien in het bestaande GRS van Zoersel.

Met vriendelijke groeten,

Rita Glassée.

Verzonden: maandag 7 december 2020 13:19

Aan: Jan Koninkx <jan.koninkx@zoersel.be>; Sam Van Pelt <sam.vanpelt@zoersel.be>; ruimtelijke ordening <ruimtelijke.ordening@zoersel.be>; brem.vergova@skynet.be <brem.vergova@skynet.be>

CC: Liesbeth Verstreken <liesbeth.verstreken@zoersel.be>

Geachte,

Deze mail geldt als officieel bezwaarschrift tegen het RUP Toeristische Perrons Deelgebied C

Volgens de HKZ dient in rand genoemd RUP volledig negatief advies te krijgen als zijnde onnodig en ongewenst. Inderdaad het enige wat it RUP aanbrengt is het Feit dat e eigenaar de toelating krijgt om het gebouw af te breken en te vervangen door een nieuwbouw. De villa Quinta is ongeveer 120 jaar oud en behoort (alhoewel zelf niet beschermd als gebouw) tot het beschermd dorpszicht Zoerselhof.

Wanneer het zijn bedoeling is om dit om te bouwen tot een moderne vakantiewoning dan kan hij dit budget beter gebruiken om dit pittoreske gebouw te restaureren. Wat niet belet dit het inwendig kan aangepast worden aan nieuwe behoeften en inzichten. Verder dient er aan het bestaande RUP niets gewijzigd te worden om dit mogelijk te maken.

Alles wat er gezegd wordt over de parking en groenvoorziening is randlitteratuur om deze wijziging enige vorm van bestaan te geven en is in wezen voor de eigenaar niet prioritair.

Het gebouw is natuurlijk wel wat onderkomen door jarenlange leegstand en verwaarlozing, maar in restauratie kunnen schitterende zaken verwezenlijkt worden

Alle nodige elementen zijn in het oude RUP voorzien : een gebouw (mits restauratie) dat kan ingericht als taverne en B&B en een parking.

Aan dit project dient geen overheidsgeld besteed te worden omdat de vraag overbodig en onontvankelijk is.

De vraag om en sloopvergunning met bouwaanvraag te verkrijgen dient een ander traject te volgen, maar dat is daar over een periode van 4 jaar reeds verschillende verworpen.

Wij adviseren dus restauratie,

vriendelijke groeten,

Heemkundige kring Zoersel vzw

Rita Glassée-Snoeckx

Bijlage 5: beslissing plan-MER-plicht



Vlaanderen
is omgeving

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

Bepaling over de plan-MER-plicht van het RUP toeristische perrons Zoersel

Dossiernummer: SCRI20093

1. Toetsing aan het toepassingsgebied¹

De gemeente Zoersel stelt een RUP op met als doel de voorschriften van het RUP aan te passen zodat de bestaande infrastructuur aan gebouwen vernieuwd kan worden in functie van een vakantiewoning. Tevens wordt de ontsluiting en de inplanting van de parkeerruimte gewijzigd zodat de impact hiervan op het domein beperkt wordt. Team Mer ontving op 4 oktober 2021 de scopingnota (september 2021). Eerder werden ook de startnota, adviezen en inspraakreacties bezorgd.

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

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

2. Inhoudelijke toetsing van het onderzoek tot milieueffectrapportage

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

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

De periode van raadpleging liep van 9 oktober 2020 t.e.m. 7 december 2020 en een participatiemoment vond plaats op 29 oktober 2020.

Het departement Omgeving heeft opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan, meer bepaald de uitbating van een taverne op deze plaats. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord in de scopingnota, m.n. de uitbating van een taverne wordt niet meer toegestaan in het RUP.

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

In een aantal inspraakreacties wordt gesteld dat de effecten wel aanzienlijk zijn. Uit de verwerking van de adviezen en inspraakreacties in de scopingnota blijkt echter dat er wel degelijk voldoende informatie is over de effecten om te kunnen besluiten dat de effecten niet aanzienlijk zijn.

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

3. Besluit

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

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

Getekend door:Isabel Jacobs (Signature)

Getekend op:2021-12-10 17:19:11 +01:0

Reden:Ik keur dit document goed

Isabel Jacobs

Isabel Jacobs

Afdelingshoofd

Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning- en projecten (GOP)