

Zandhoven

RUP Disselbraak – herziening



Scopingnota

Colofon

02 2024

SCOPINGNOTA

ZANZ004

Opdrachtgever

Gemeente Zandhoven
Liersebaan 12, 2240 Zandhoven
T 03 484 30 20
Contactpersoon

Opdrachthouder

IGEAN dienstverlening
Doornaardstraat 60
2160 Wommelgem
T 03 350 28 11

Auteur: Jens van Daele
ruimtelijkeplanning@igean.be
Erkend ruimtelijk planner

Inhoud

1. Inleiding	6
1.1. Situering van de opdracht	6
1.2. Doelstelling	6
2. Situering	7
2.1. Situering	7
2.2. Afbakening plangebied	8
3. Bestaande ruimtelijke context	9
3.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk	9
3.2. Bestaande structuur	9
3.3. Fotoreportage plangebied	9
4. Beleidskader	12
4.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk	12
4.2. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)	12
4.3. Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en de agrarische structuur	12
4.4. Ruimtelijk Structuurplan van de Provincie Antwerpen (RSPA)	13
4.5. Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen (PBRA)	14
4.6. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) zandhoven	14
5. Bestaande juridische toestand	15
5.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk	15
5.2. Synthesetabel bestaande juridische toestand	15
5.2.1. Gewestplan	16
5.2.2. Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	16
5.2.3. Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen	17
5.2.4. Verkavelingsvergunningen	17
5.2.5. Gewestelijke rooilijnplannen	17
5.2.6. Buurtwegen	18
5.2.7. Speciale beschermingszones	18
5.2.8. VEN-gebieden	19
5.2.9. Voorkooprecht	19
5.2.10. Beschermd monumenten	20
5.2.11. Beschermd landschappen	20
5.2.12. Beschermd dorpsgezichten	21
5.2.13. Waterlopen	22
5.2.14. Centrale archeologische inventaris	22
5.2.15. Provinciale landschapskaart	23
6. Visie en gewenste ruimtelijke structuur	24
7. Alternatievenonderzoek	25
8. Reikwijdte en detailleringniveau	26

9. watertoets	27
9.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk	27
9.2. Resultaten watertoets	27
9.2.1. Overstromingsgevaarkaart Pluviaal	27
9.2.2. Overstromingsgevaarkaart Fluviaal	28
9.2.3. Overstromingsgevaarkaart kust	28
9.2.4. Infiltratiegevoelige gebieden	28
9.2.5. Grondwaterstromingsgevoeligheid	28
9.2.6. Zonering	29
9.3. Conclusie	29
10. Onderzoek naar de plan-MER-plicht	30
10.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk	30
10.2. Plan-MER plicht van rechtswege	30
10.3. Planonderdelen	31
10.3.1. Doorlichting van de planonderdelen	32
10.4. Te screenen disciplines	34
10.5. Ingrepen ten gevolge van de uitvoering van het plan	35
10.5.1. Effecten inzake bodem	35
10.5.2. Effecten inzake water	37
10.5.3. Effecten inzake biodiversiteit	38
10.5.4. Effecten inzake landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	41
10.5.5. Effecten inzake mens – mobiliteit	42
10.5.6. Effecten inzake mens – ruimtelijke aspecten	43
10.5.7. Effecten inzake mens – gezondheid	44
10.5.8. effecten inzake mens – veiligheid	45
10.5.9. Effecten inzake klimaat	46
10.6. Effecten door de samenhang tussen de disciplines of door interactie met de omgeving	47
10.6.1. Cumulatieve effecten	47
10.6.2. Beoordeling van grensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten	47
10.7. Conclusie	48
11. Resultaten raadpleging	49
11.1. Publieke raadpleging	49
11.2. Adviesvraag adviesinstanties	49
11.2.1. Provincie Antwerpen	49
11.2.2. Departement Omgeving	50
11.2.3. Agentschap Wegen en Verkeer	52
11.2.4. GECORO	52
12. Bijlagen	53

FIGURENLIJST

Figuur 1 voormalig tentoonstellingspark houten chalets langs Ringlaan	6
Figuur 2: situering	7
Figuur 3: afbakening plangebied	8

Figuur 4: aanduiding foto's.....	9
Figuur 5: overzichtskaart operationeel uitvoeringsprogramma	13
Figuur 6: gewestplan	16
Figuur 7: gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 2016	16
Figuur 8: verkaveling Bruggestraat.....	17
Figuur 9: buurtwegen	18
Figuur 10: habitatrichtlijngebied.....	18
Figuur 11: Ven-gebied	19
Figuur 12: voorkooprecht.....	19
Figuur 13: beschermde monumenten en geïnventariseerd bouwkundig erfgoed.....	20
Figuur 14: beschermde en geïnventariseerde landschappen.....	20
Figuur 15: beschermde dorpsgezichten	21
Figuur 16: Atlas der waterlopen	22
Figuur 17: allesporenkaart met weergave van het vermoedelijk verloop van greppelgrachten	23
Figuur 18: provinciale landschapskaart	23
Figuur 19: Watertoets – overstroombaar gebied Pluviaal	27
Figuur 20: Watertoets – overstroombaar gebied Fluviaal	28
Figuur 21: Watertoets - infiltratiegevoeligheid.....	28
Figuur 22: Watertoets - grondwaterstromingsgevoeligheid	28
Figuur 23: Watertoets – zonering	29
Figuur 24: plandonderdelen	32
Figuur 25: bodemkaart plangebied	36
Figuur 26: biologische waarderingskaart	39
Figuur 27: MIRA geluidsbelastingskaart 2018.....	40
Figuur 28: uitstoot fijn stof PM ₁₀ in 2019	44
Figuur 29: uitstoot fijn stof PM _{2,5} in 2019	44
Figuur 30: uitstoot stikstofdioxide (NO ₂) in 2019	44
Figuur 31: uitstoot Black Cordon (BC) in 2019	44
Figuur 32: hittestress in 2100	45
Figuur 33: droogte in 2100.....	45
Foto 1: hoek Ringlaan – Disselbraak	10
Foto 2: woningen aan Ringlaan	10
Foto 3: percelen aan de Ringlaan	10
Foto 4: percelen aan de Bruggestraat, achterkant Disselbraak	10
Foto 5: percelen aan de Bruggestraat	10
Foto 6: Bruggestraat	10
Foto 7: bovenaanzicht plangebied	11
Foto 8: aansluiting op Bruggestraat.....	11
Foto 9: voormalig bedrijventerrein aan Ringlaan	11
Foto 10: aangrenzend VEN-gebied.....	11
Tabel 1: synthese bestaande juridische toestand.....	15
Tabel 2: overzicht wijziging bestemmingen.....	32
Tabel 3: overzicht wijziging rooilijn.....	33
Tabel 4: cumulatieve effecten	47

1. INLEIDING

1.1. SITUERING VAN DE OPDRACHT

IGEAN Dienstverlening werd door de gemeente Zandhoven aangesteld als ontwerper voor de herziening van het RUP Disselbraak, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 24 maart 2016. Dit RUP was op zich een herziening van het BPA Disselbraak en bepaalde o.a. de ontwikkelingsperspectieven en uitbreidingsmogelijkheden van een bestaand zonevreemd bedrijf in woongebied, nl. een bedrijf dat houten bijgebouwen verkocht en ter hoogte van de Ringlaan beschikte over een tentoonstellingsruimte. De tentoonstellingsruimte fungeerde als "openlucht winkelruimte" om houten structuren zoals chalets tentoon te stellen. Dit bedrijf heeft zijn activiteiten stopgezet. Alle houten constructies zijn afgebroken.



Figuur 1 voormalig tentoonstellingspark houten chalets langs Ringlaan

De gemeente wenst hier terug een woonfunctie te voorzien zoals in het oorspronkelijke BPA en gewestplan voorzien was.

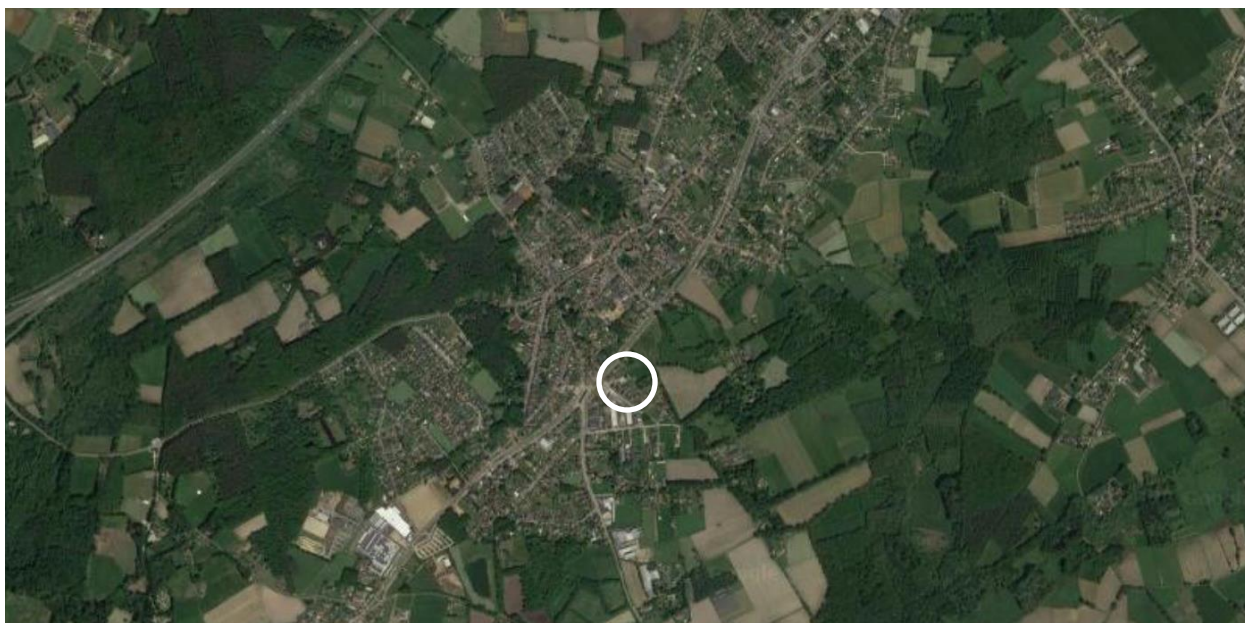
1.2. DOELSTELLING

De doelstellingen van dit RUP kunnen als volgt worden weergegeven:

- 1 Het versterken van de woonfunctie;
- 2 Het aanpassen van het RUP aan een gewijzigde rooilijn;

2. SITUERING

2.1. SITUERING



Figuur 2: situering

Het RUP is gesitueerd ten zuiden van de dorpskern van Zandhoven. De gemeente Zandhoven is een landelijke gemeente aan de rand van de Antwerpse agglomeratie, begrensd door de gemeenten Zoersel, Vorselaar, Grobbendonk, Nijlen en Ranst. Zandhoven wordt van zuid naar noord doorsneden door de N14, die enerzijds de verbinding vormt tussen de ring van Lier en Zoersel en anderzijds de autosnelwegen E34 en E313 met elkaar verbindt. De woonkern van Zandhoven strekt zich uit langs deze N14, waarlangs zich tevens het plangebied bevindt.

2.2. AFBAKENING PLANGEBIED



Figuur 3: afbakening plangebied

De noordwestzijde van het plangebied grenst aan de Ringlaan (N14) en het centrum van Zandhoven. In het oosten grenst het aan de open ruimte met landbouwgebieden en een uitloper van het Binnenbos. Ten zuiden sluit het aan op het bestaande woongebied. In het westen ligt het plangebied naast de KMO-zone van de Ringlaan.

Het plangebied blijft beperkt tot het noordelijk gedeelte van het RUP Disselbraak van 2016 en komt overeen met de bestaande percelen met eengezinswoningen en het voormalig tentoonstellingspark. De voorschriften uit 2016 zijn recent en is het niet noodzakelijk om ze aan te passen of te verfijnen.

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, aan de hand van plannen van de bestaande toestand, de luchtfoto en terreinonderzoek.

3.2. BESTAANDE STRUCTUUR

Het plangebied omvat twee vrijstaande ééngezinswoningen langs de Ringlaan, de restanten van het tentoonstellingspark en gronden die nog in gebruik zijn door de landbouw. In het zuiden grenst het plangebied aan woongebied gekenmerkt door in hoofdzaak gekoppelde en vrijstaande bebouwing. Aan de Ringlaan bevond zich een tentoonstellingspark dat als "openlucht winkelruimte" gebruikt werd om houten structuren zoals chalets tentoon te stellen. Na het faillissement van het bedrijf zijn de gronden niet meer in gebruik, en zijn alle constructies afgebroken.

3.3. FOTOREPORTAGE PLANGEBIED



Figuur 4: aanduiding foto's



Foto 1: hoek Ringlaan – Disselbraak



Foto 2: woningen aan Ringlaan



Foto 3: percelen aan de Ringlaan



Foto 4: percelen aan de Bruggestraat, achterkant Disselbraak



Foto 5: percelen aan de Bruggestraat



Foto 6: Bruggestraat



Foto 7: bovenaanzicht plangebied



Foto 8: aansluiting op Bruggestraat



Foto 9: voormalig bedrijventerrein aan Ringlaan



Foto 10: aangrenzend VEN-gebied

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)

BUITENGEBIED

De gemeente Zandhoven wordt in het RSV geselecteerd als buitengebied gemeente en maakt deel uit van het economische netwerk van het Albertkanaal. 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.

NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

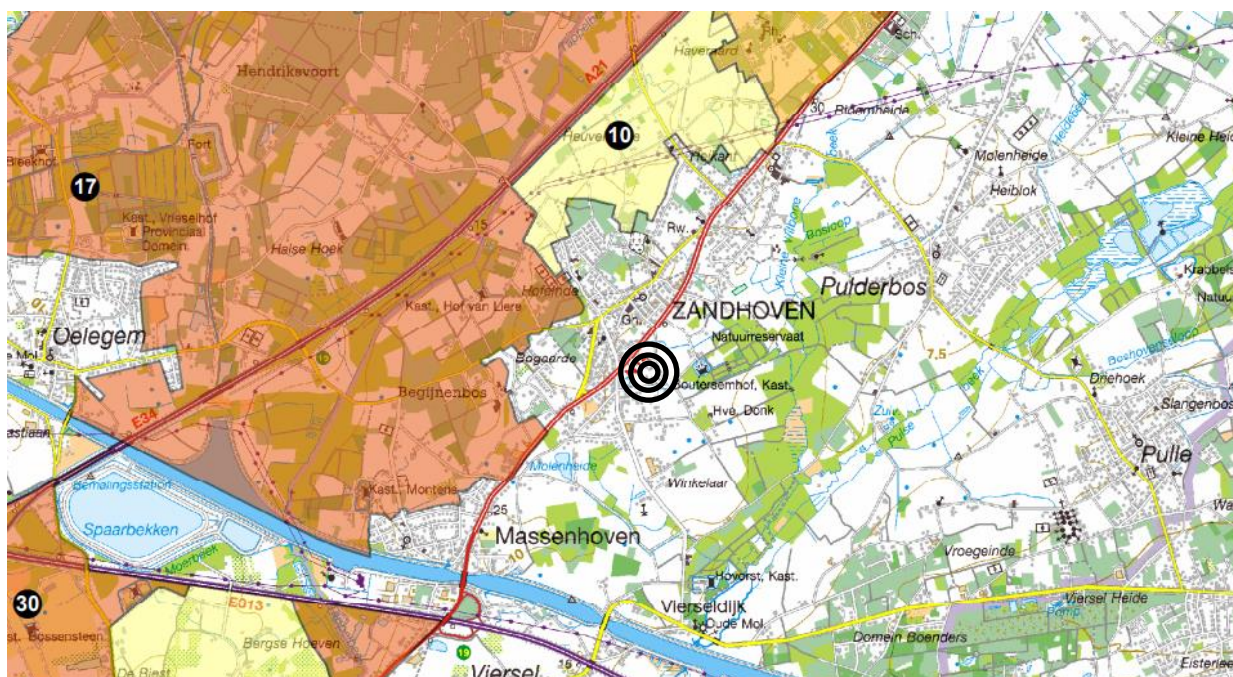
De nederzettingsstructuur van het buitengebied bestaat uit het samenhangend geheel van bebouwing in het buitengebied. De nederzettingsstructuur wordt gekenmerkt door de verschillende ruimtelijke categorieën: de kernen (hoofddorpen en woonkernen), de linten, de verspreide bebouwing en de bebouwde perifere landschappen (waarin alle andere beleidscategorieën voorkomen).

De nederzettingsstructuur staat in nauwe relatie met het landschap en de structuurbepalende elementen van het buitengebied; met name de natuurlijke structuur, de agrarische structuur en de infrastructuur (wegen, water en spoor). De nederzettingsstructuur is gericht op het duurzaam functioneren van wonen en werken maar ondergeschikt aan de natuurlijke en agrarische structuur. Multifunctionele ontwikkeling en verweving in de kernen staat centraal. Bijkomende ruimtebehoeften voor wonen, gemeenschapsvoorzieningen, diensten, kleinhandel en lokale economie dienen aan te sluiten bij de woonkernen. Een verdere groei van linten en een toename van de verspreide bebouwing is niet aanvaardbaar.

4.3. AFBAKENING VAN DE GEBIEDEN VAN DE NATUURLIJKE EN DE AGRARISCHE STRUCTUUR

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid in 2008 een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Antwerpse Gordel en Klein – Brabant, waarin Zandhoven gelegen is.

Op 27 maart 2009 nam de Vlaamse Regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 9.700 ha agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed.



Ruimtelijke visie landbouw, natuur en bos regio Antwerpse Gordel-Klein-Brabant
Operationeel uitvoeringsprogramma - Beslissing Vlaamse Regering 27 maart 2009

- Categorie 0 : herbevestiging gewestplan
- Categorie I : RUP's op korte termijn
- Categorie II : RUP's na verder onderzoek
- Categorie III : RUP's op lange termijn, geen actie op korte termijn
- ontwerp grenslijn grootstedelijk gebied Antwerpen

Figuur 5: overzichtskaart operationeel uitvoeringsprogramma

Bron: omgeving.vlaanderen.be/

Het plangebied behoort niet tot een gebied waar de Vlaamse Regering een operationeel uitvoeringsprogramma heeft lopen.

4.4. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VAN DE PROVINCIE ANTWERPEN (RSPA)

Het RUP is gelegen in de hoofdruimte Netegebied.

Nederzettingsstructuur

Zandhoven wordt door het RSPA geselecteerd als een hoofddorp type III met Zandhoven, Pulderbos en Pulle als woonkernen. In een gemeente met een hoofddorp type III kunnen bijkomende woningen slechts worden gerealiseerd in functie van de opvang van de natuurlijke aangroei.

Herziening RSPA

In het kader van de herziening en actualisatie van het RSPA werd de selectie van kernen hernomen. De kernen worden verder onderverdeeld in hoofddorpen, woonkernen en kernen in bebouwd perifeer landschap. Zandhoven wordt in de herziening gecategoriseerd als een woonkern in het buitengebied.

Ruimtelijk- economische structuur

De Liersebaan-Ringlaan-Langestraat (N14) in Zandhoven wordt geselecteerd als kleinhandelsconcentratie die niet ruimtelijk samenhangt met een stedelijk gebied (type III). Dit type handelsconcentratie komt niet in aanmerking voor ontwikkeling.

Verkeers- en vervoersinfrastructuur

Het gedeelte van de N14 tussen de E313 en de E34 wordt niet geselecteerd als secundaire weg, om te vermijden dat een alternatieve noord – zuid verbinding, parallel met de E19, zou ontstaan.

4.5. PROVINCIAAL BELEIDSPLAN RUIMTE ANTWERPEN (PBRA)

De provincie Antwerpen wil met haar ontwerp-Beleidsplan Ruimte ontwikkelingen in bestaande, goed gelegen ruimte maximale kansen geven om zo ontwikkelingen op slecht gelegen greenfields minder interessant te maken. Het legt de focus op een aantal uitdagingen die een bovenlokaal karakter hebben, of waarvan de ruimtelijke logica zich op een bovenlokaal niveau afspeelt, of waar er bovenlokale afstemming nodig is.

In het ontwerp-Beleidskader 'Levendige Kernen' wil de provincie Antwerpen:

- Klimaatneutrale en -bestendige kernen
- Kernversterking als motor voor kwaliteit in de kern
- Verweving
- Op maat van een kern

Niet elke kern heeft dezelfde ruimtelijke context (grootte, aantal voorzieningen, ...) of is op dezelfde manier bereikbaar. Daarom is de invulling van een kernversterkend beleid ook niet hetzelfde voor elke kern. Door in te zetten op kernversterking kan de kwaliteit van de kern te verbeteren en kan verdere versnippering (door verkaveling, verlinting, enz.) van onze open ruimte tegengegaan worden.

Door woningen, werkplekken en voorzieningen in de kern te bundelen en het ruimtelijk rendement te verhogen, ontstaat voldoende dynamiek voor het functioneren van de kern en het verminderen van verplaatsingen. Door een kernversterkend beleid te voeren, worden verplaatsingen korter en gebeuren eerder te voet, met fiets en openbaar vervoer. Kernversterking is dus gericht op duurzame vervoersmiddelen.

4.6. GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN (GRS) ZANDHOVEN

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) van de gemeente Zandhoven werd goedgekeurd door de deputatie op 31 augustus 2006.

Gewenste nederzettingsstructuur

Zandhoven wenst in te gaan tegen een verdere versnippering van haar grondgebied omdat dit de functies van de dorpskernen ondermijnt. Om de levendigheid in de dorpskernen te bevorderen en het voorzieningenniveau op peil te houden worden nieuwe ontwikkelingen in de kernen gestimuleerd. Hierdoor blijven de centra aantrekkelijk voor nieuwe investeringen inzake handel, horeca, voorzieningen, wonen... Versterking van de kernen gebeurt door nieuwe ontwikkelingen te koppelen aan de kernen.

Door concentratie van nieuwe ontwikkelingen in de kernen kunnen voorzieningen beter bereikbaar worden gemaakt (te voet, met de fiets, met openbaar vervoer...) en kan er meer energie gestoken worden in het bewaren van de leefkwaliteit in de kernen. Rekening houdend met de eigenheid van de verschillende kernen kunnen nieuwe ontwikkelingen bestaan uit:

- het voorzien van sociale huur- en koopwoningen;
- het voorzien van sociale verkavelingen;
- het creëren van bouwmogelijkheden voor handel, diensten, horeca...;
- het bevorderen van woonondersteunende functies (vb. buurtgroen, recreatie...);
- het verbeteren van de kwaliteit van het openbaar domein.

5. BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND

5.1. BEDOELING EN INHOUD VAN DIT HOOFDSTUK

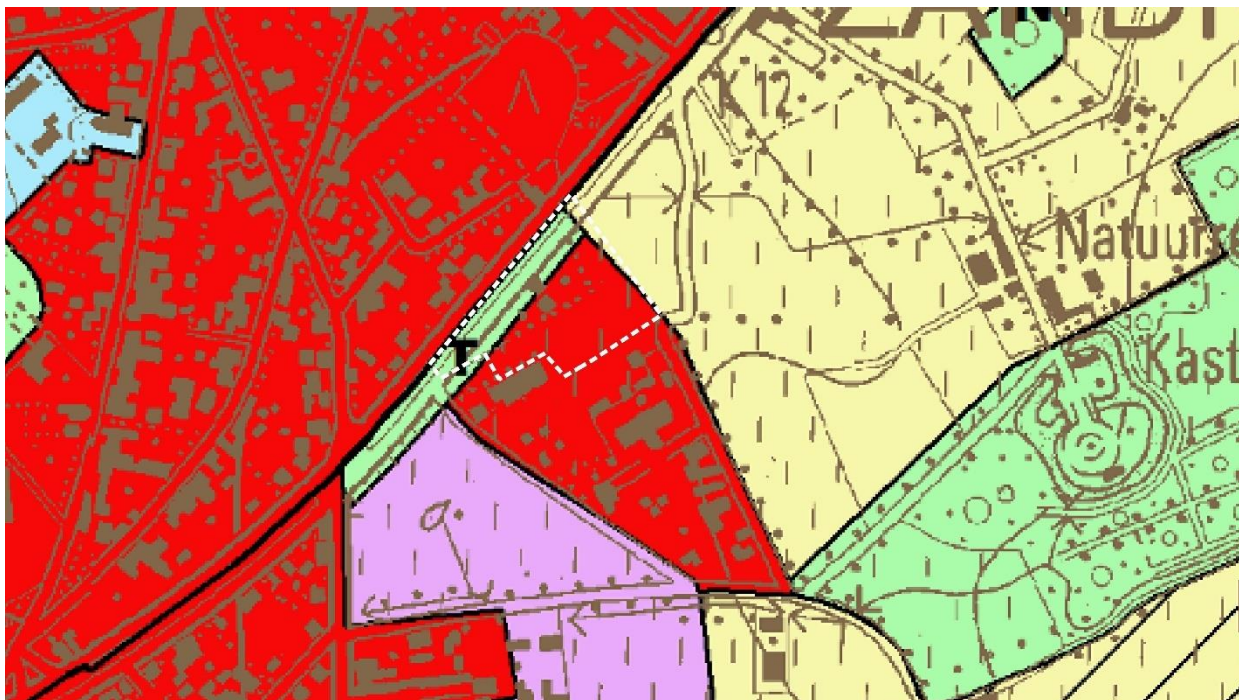
In dit hoofdstuk komen juridische plannen aan bod, die ofwel geheel of gedeeltelijk in het plangebied liggen ofwel in de nabije omgeving ervan liggen en door hun eigenheid van belang kunnen zijn bij de verdere uitwerking van het RUP. Eerst wordt een overzichtstabel getoond, waarna er een korte toelichting 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

PLAN	KENMERKEN
Gewestplan	Zie 5.2.1
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Zie 5.2.2
Algemene plannen van aanleg	Geen
Bijzondere plannen van aanleg	Geen
Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen	Zie 5.2.3
Verkavelingsvergunningen	Zie 5.2.4
Gewestelijke rooilijnplannen	Zie 5.2.5
Provinciale rooilijnplannen	Geen
Gemeentelijke rooilijnplannen	Geen
Atlas der buurt- en voetwegen	Zie 5.2.6
Habitatrichtlijngebieden	Zie 5.2.7
Vogelrichtlijngebieden	Geen
VEN-gebieden (natuurdecreet)	Zie 5.2.8
Erfdienstbaarheden	Geen
Ruilverkavelingen	Geen
Gebieden met recht van voorkoop	Zie 5.2.9
Erfgoedlandschappen (Landschapsatlas)	Geen
Beschermde monumenten	Zie 5.2.10
Beschermde landschappen	Zie 5.2.11
Beschermde stads- en dorpsgezichten	Zie 5.2.12
Atlas der waterlopen	Zie 5.2.13
Beschermingszones grondwaterwinningen	Geen
Erkende natuurrezervaten	Geen
Centrale Archeologische Inventaris	Zie 5.2.14
Provinciale landschapskaart	Zie 5.2.15
Omgevingsvergunningen	Geen

Tabel 1: synthese bestaande juridische toestand

5.2.1. GEWESTPLAN



Figuur 6: gewestplan

Het plangebied is volgens het gewestplan gelegen in woongebied en deels gelegen in een bufferzone. De bufferzone bevindt zich vandaag voornamelijk op de locatie van de Ringlaan.

5.2.2. GEMEENTELIJKE RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN



Figuur 7: gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 2016

Het gemeentelijk RUP Disselbraak, goedgekeurd door de gemeenteraad op 24 maart 2016 vormt de basis voor deze herziening. Enkel het noordelijk deel van het RUP wordt herzien. Deze gronden zijn bestemd voor vrijstaande en gekoppelde woningbouw en voor een 'tentoonstellingspark' (art.4).

In het noorden van het plangebied bevindt zich RUP "De Hoven – 2^{de} herziening" (BS 15.02.2011). Dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan grenst aan het plangebied, maar heeft geen invloed op dit RUP.

5.2.3. GEMEENTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDERINGEN

Om de gemeente Zandhoven aangenaam en leefbaar te houden werd op de gemeenteraad van 15 september 2022 de Bouwcode goedgekeurd. Het is een verzameling van regelgeving waaraan eenieder zich moet houden wanneer men een vergunning aanvraagt om te (ver)bouwen. De accenten die worden gelegd zijn op maat van Zandhoven en hebben een aangename en leefbare gemeente op het oog.

5.2.4. VERKAVELINGSVERGUNNINGEN

Het tracé van de wegenis is goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 15.12.2022 en wijkt beperkt af van de openbare wegenis ingetekend in het RUP Disselbraak uit 2016. De verkaveling (OMV_2022101825) is goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 23.01.2023.

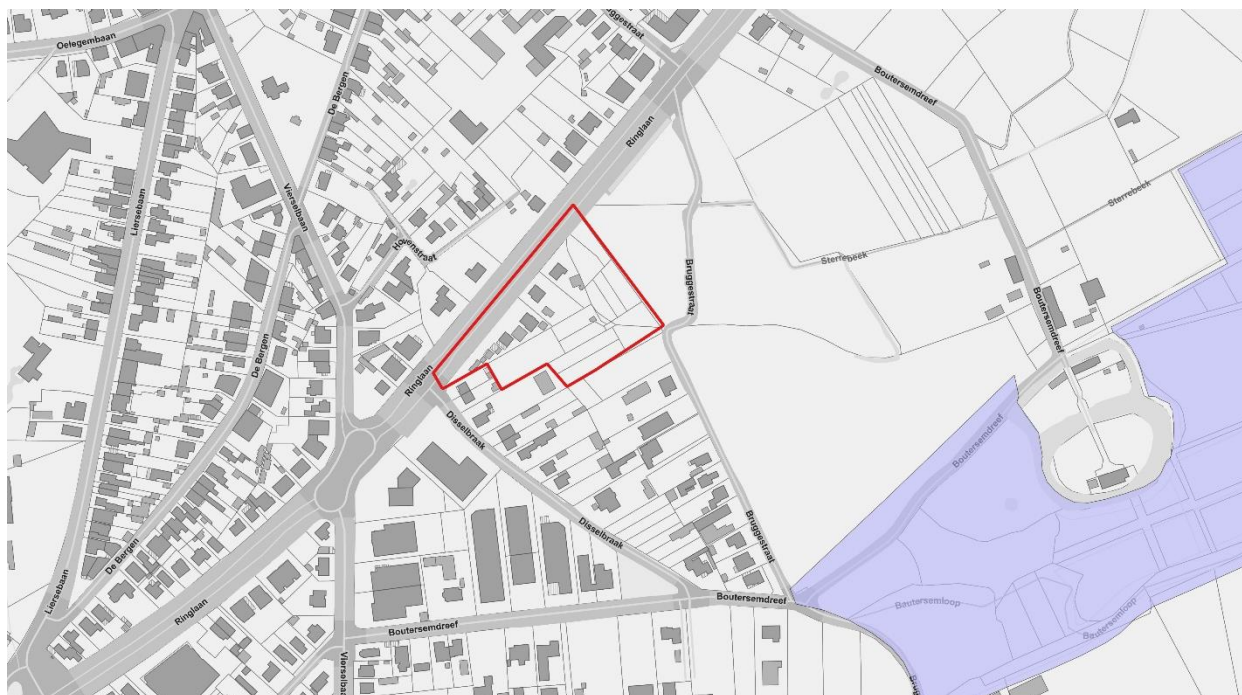


Figuur 8: verkaveling Bruggestraat

5.2.5. GEWESTELIJKE ROOILIJNPLANNEN

Voor de Ringlaan bestaat een gewestelijk rooilijnplan dat is goedgekeurd op 04.04.1972, waarbij aan beide zijden van de Ringlaan een rooilijn is ingetekend.

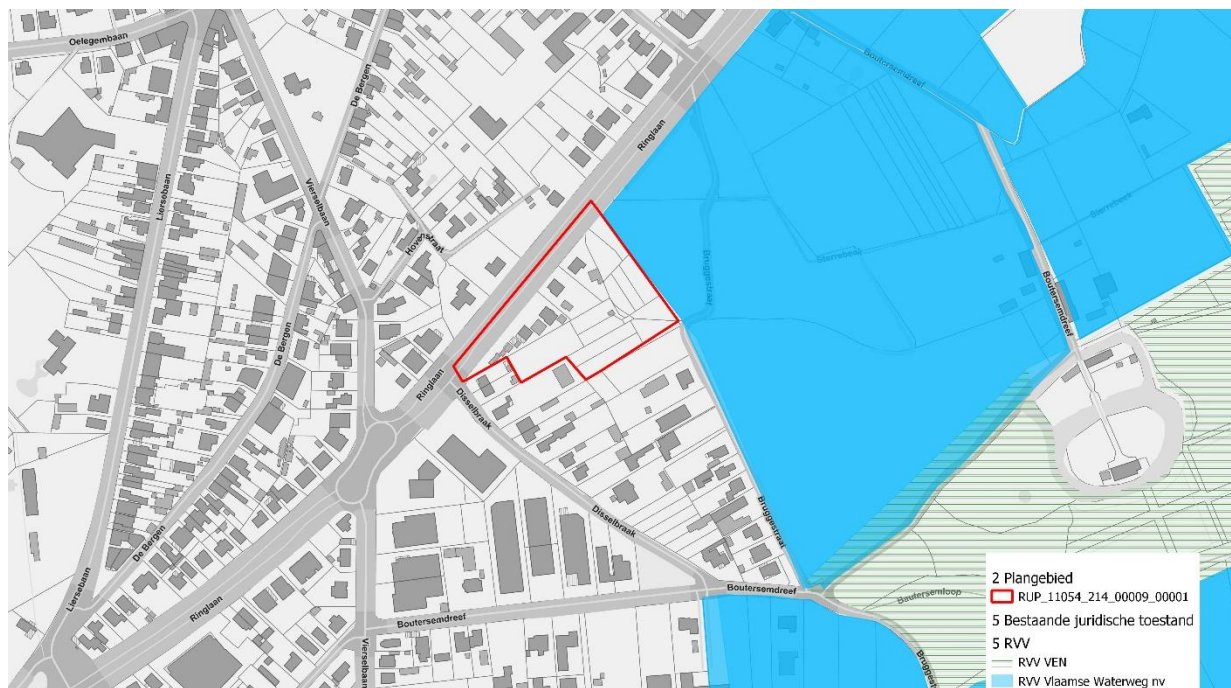
5.2.8. VEN-GEBIEDEN



Figuur 11: Ven-gebied

Het Vlaams Ecologisch Netwerk bestaat uit Grote Eenheden Natuur (GEN) en Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling (GENO). Het VEN-gebied 'De Vallei van de Molenbeek en Tappelbeek' is een GEN-gebied en is gelegen op 250m ten zuiden van het plangebied.

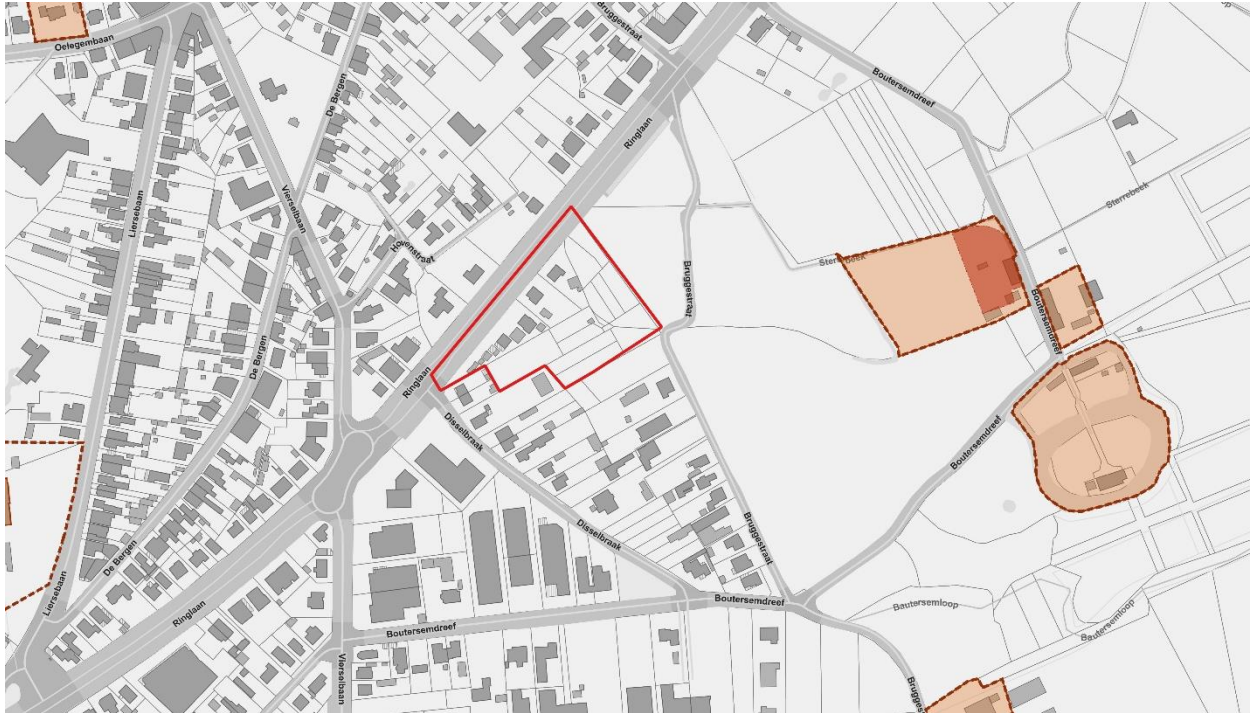
5.2.9. VOORKOOPRECHT



Figuur 12: voorkooprecht

Er zijn geen percelen met een recht van voorkoop gelegen in het plangebied. De Vlaamse Waterweg nv heeft een recht van voorkoop op een deel van de oostelijke percelen van het plangebied. In het oosten van Naast het plangebied van het RUP zijn er grote gebieden angeduid met een recht van voorkoop door de Vlaamse Waterweg nv en voor de ontwikkeling van VEN-gebieden.

5.2.10. BESCHERMDE MONUMENTEN

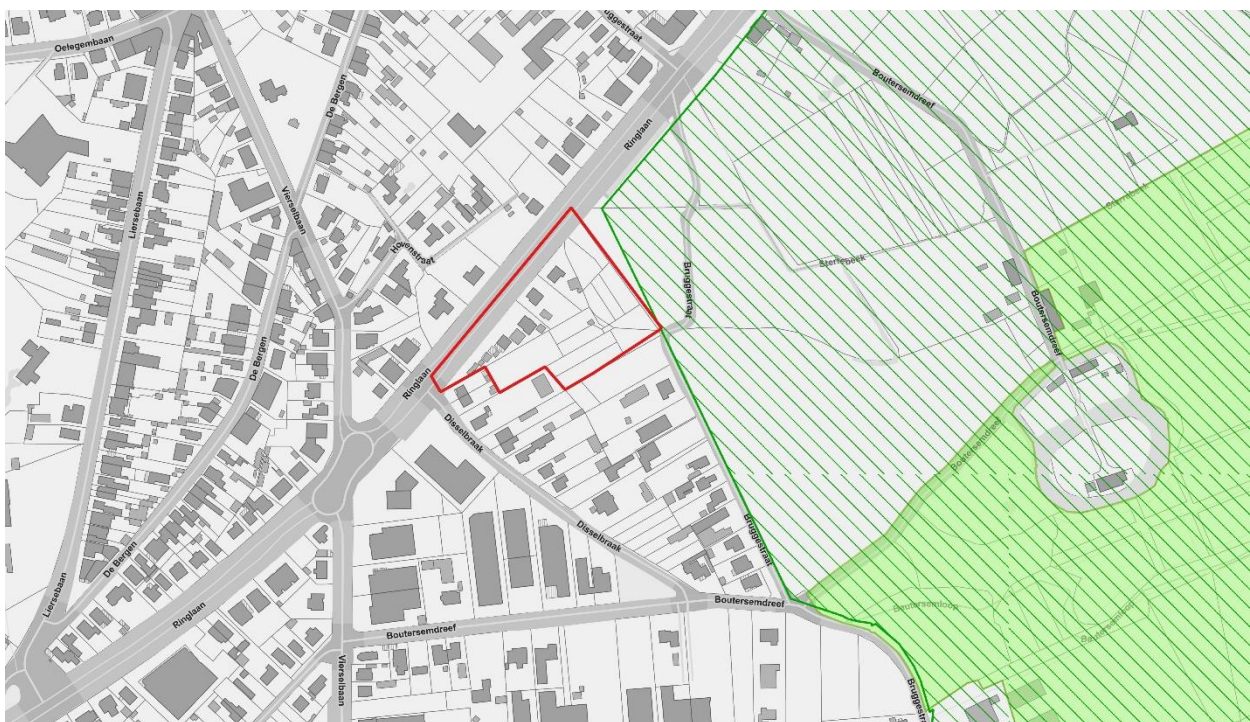


Figuur 13: beschermde monumenten en geïnventariseerd bouwkundig erfgoed

In het plangebied is niets aangeduid als monument en staan er geen gebouwen op de inventaris van bouwkundig erfgoed. De hoeve van Boutersemhof ten oosten van het plangebied is beschermd als monument.

Het kasteel is geïnventariseerd als bouwkundig erfgoed en tevens opgenomen als beschermd dorpsgezicht (zie 5.2.11).

5.2.11. BESCHERMDE LANDSCHAPPEN



Figuur 14: beschermde en geïnventariseerde landschappen

In het plangebied is er geen landschappelijk geïnventariseerd erfgoed of zijn er geen beschermde cultuurhistorische landschappen. Het Binnenbos dat in het oosten aan het plangebied grenst, is wel geïnventariseerd als landschappelijk erfgoed en deels beschermd als cultuurhistorisch landschap. Het Binnenbos en omgeving is beschermd als landschap omwille van het algemene belang gevormd door de historische, wetenschappelijke en esthetische waarde van het bos.

Het is een representatief voorbeeld van de landschapstructuur zoals die in de 18de eeuw bestond. De geomorfologische opbouw van de valleien en hogere gronden met de bijhorende bodemtypen vormen de wetenschappelijke basis van het gebied, samen met de botanische waarde van zowel de graslanden en de bossen als van de moerassen en de oevers van de beken. Ook de verscheidenheid van de verschillende begroeiingen op een vrij kleine schaal ten gevolge van de sterk verschillende milieuomstandigheden (vochtigheidsgradiënt, bodemtypen, beheer) maken dat het Binnenbos uniek is en als gevolg beschermd moet worden. Een uitgestrekt gaaf gebleven valleilandschap met grote afwisseling van landgebruik (beemden et cetera) en kleinschalige elementen (houtkanten, bomenrijen, dreven, paden, ...) geven het de esthetische waarde.

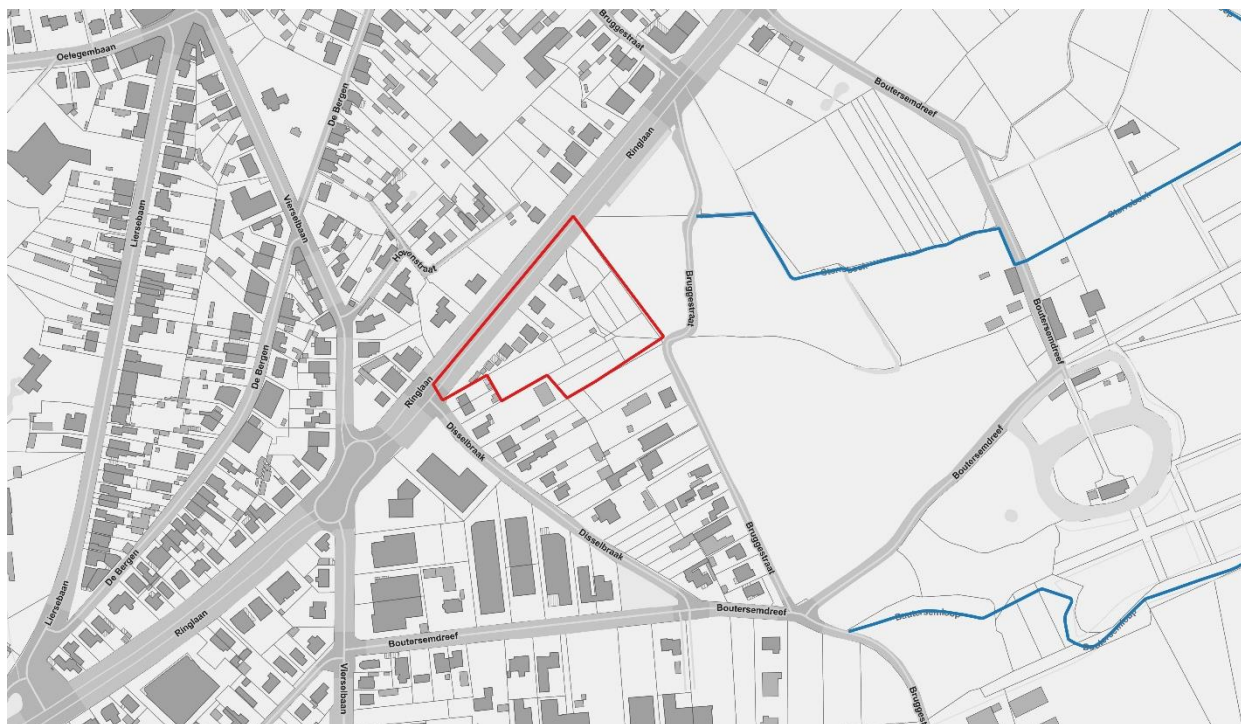
5.2.12. BESCHERMDE DORPSGEZICHTEN



Figuur 15: beschermd dorpsgezicht

Er zijn geen beschermd dorpsgezichten aanwezig in het plangebied. Het kasteel Boutersemhof is samen met zijn onmiddellijke omgeving binnen de omgrachting en twee hoeves aan de aansluitende toegangsweg wel beschermd als dorpsgezicht. Het beschermingsbesluit motiveert de bescherming als volgt: "als voormalig cijnshof met bijhorende hoeven en park." In het westen is het herenhuis Bergenhof en zijn omringende tuin zijn beschermd als dorpsgezicht. Het is een herenwoning in neoclassicistische stijl, omringd door een mooi park.

5.2.13. WATERLOPEN



Figuur 16: Atlas der waterlopen

Er liggen geen officiële waterlopen in het plangebied. Ten oosten van de Bruggestraat loopt de Sterrebeek, een onbevaarbare waterloop van categorie 2. Verder naar het zuiden ontspringt de Boutersemloop, ook een onbevaarbare waterloop van categorie 2. De beide waterlopen staan onder het beheer van de provincie Antwerpen.

5.2.14. CENTRALE ARCHEOLOGISCHE INVENTARIS

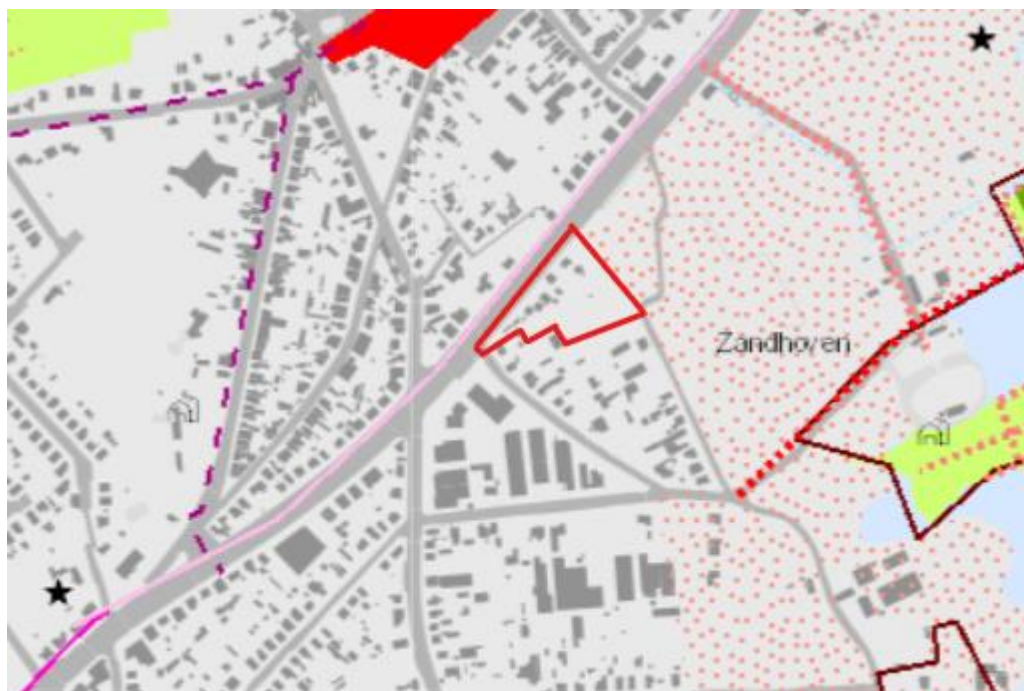
Tijdens een proefsleuvenonderzoek kwamen sporen aan het licht die aansluiten bij de resultaten van de opgraving die in 2018 op de aangrenzende percelen ten noordoosten van deze waarneming plaatsvond. Het betreft paalsporen van minstens twee gebouwen, greppels, een kuil en landbouwsporen.

Langs de Bruggestraat (archeologienota ID 984439) werd naar aanleiding van de verkaveling en pijpenkop (zie 5.2.4) een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. Binnen het plangebied is een archeologische site aanwezig, met de grootste concentratie aan sporen in het noordoosten van het plangebied. Het gaat hier om minstens twee (delen van) (bij)gebouwen, waaronder één vierpostenspieker. Gezien er geen vondstmateriaal werd aangetroffen, is de datering van het merendeel van de aangetroffen sporen onbepaald. Enkele grachten/greppels en landbouwsporen kunnen, in vergelijking met de opgraving ten zuidoosten geplaatst worden in de 17^{de} -18de eeuw of teruggaand tot de middeleeuwen. De overige sporen zoals de kuil, één van de greppels en de paalsporen, gaan vermoedelijk terug tot minstens de middeleeuwen. Tijdens de opgraving ten noordoosten kwamen sporen uit de middeleeuwen en Romeinse periode aan het licht. Oudere dateringen zoals de metaaltijden zijn niet uitgesloten.



Figuur 17: allesporenkaart met weergave van het vermoedelijk verloop van greppelgrachten

5.2.15. PROVINCIALE LANDSCHAPSKAART



Figuur 18: provinciale landschapskaart

Op de landschapskaart valt de pluggenbodembos in het oosten meteen op met bossen die ontstaan zijn tussen 1850 en 1910 (groen) en valleigebied (blauw). De Ringlaan (N14) is volgens de provinciale kaart aangelegd na 1850. De Boutersemdreef is reeds opgenomen in de Ferrariskaarten. Het centrum van Zandhoven (rood) wordt aangeduid als historische woonkern.

6. VISIE EN GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Nu het bedrijf zijn activiteiten heeft stopgezet, wenst de gemeente de betrokken terreinen terug te herbestemmen naar woongebied in functie van gekoppelde en/of vrijstaande woningbouw. De voorschriften worden afgestemd met de bestaande voorschriften van het RUP Disselbraak voor het zuidelijk gelegen woongebied.

De principes van het RUP Disselbraak van 2016 blijven gelden, de gemeente wenste toen het woongebied binnen haar grenzen te verdichten en zo een ruimtelijke oplossing aan te bieden voor de stijgende bevolkingsdruk. Deze verdichting werd ook in dat RUP doorgevoerd. Bij deze herziening worden dezelfde principes gebruikt om het woongebied aan de Ringlaan vorm te geven en een ruimtelijke kwaliteit te bekomen.

Verdichten onder de vorm van meergezinswoningen wordt niet toegestaan in deze zone. Meergezinswoningen worden enkel toegestaan in de dorpskern ten westen van de N14. De terreinen ten oosten van de N14 grenzen aan open ruimte en worden gereserveerd voor ééngezinswoningen.

Tegelijkertijd wenst de gemeente de rooilijn van de Bruggestraat aan te passen aan het vergunde tracé van de wegenis in de verkaveling (OMV_2022101825) d.d. 23.01.2023.

7. ALTERNATIEVENONDERZOEK

Het RUP is een gedeeltelijke herziening van het RUP Disselbraak uit 2016. Hierin was een zone aan de Ringlaan voorzien als "tentoonstellingspark". Het bedrijf is gestopt met haar activiteiten, maar de terreinen hebben door de specifieke voorschriften uit 2016 weinig andere ontwikkelingsmogelijkheden. Door het RUP deels te herzien kunnen toekomstmogelijkheden gegeven worden aan de site en kan het hele woongebied rond Disselbraak een gelijkvormige uitstraling krijgen. Locatiealternatieven zijn dan ook niet aan de orde.

Het nulalternatief houdt de mogelijkheid in om geen RUP op te maken, zodat de huidige juridisch-planologische situatie gehandhaafd blijft. Dit zou betekenen dat het hergebruik van de gronden van het voormalig bedrijf zo goed als onmogelijk wordt omdat de voorschriften van het RUP Disselbraak specifiek zijn uitgewerkt voor de voormalige bedrijvigheid. Het nulalternatief kan aldus niet als een redelijk alternatief beschouwd worden.

Het is niet wenselijk om op deze locatie detailhandel te bestendigen onder de vorm van baanwinkels. Inrichtingsalternatieven zijn dus niet aan de orde.

8. REIKWIJDTE EN DETAILLERINGSNIVEAU

REIKWIJDTE

De reikwijdte van het RUP beperkt zich tot de percelen aan de Ringlaan en Bruggestraat waar vroeger ook het tentoonstellingspark stond. Het RUP baseert zich op deze percelen, samen met enkele omliggende percelen om een samenhangend geheel te krijgen.

DETAILLERINGSNIVEAU

Het RUP legt tot op perceelsniveau bestemmingen en bouwkundige voorschriften vast. Het detailleringsniveau van de voorschriften is voor de hele zone gelijk. In zones waar bebouwing toegelaten wordt, dient meer duidelijkheid gegeven te worden over de toegelaten dimensies en inplanting van nieuwe gebouwen en uitbreidingen, alsook de toelaatbare functies.

9. WATERTOETS

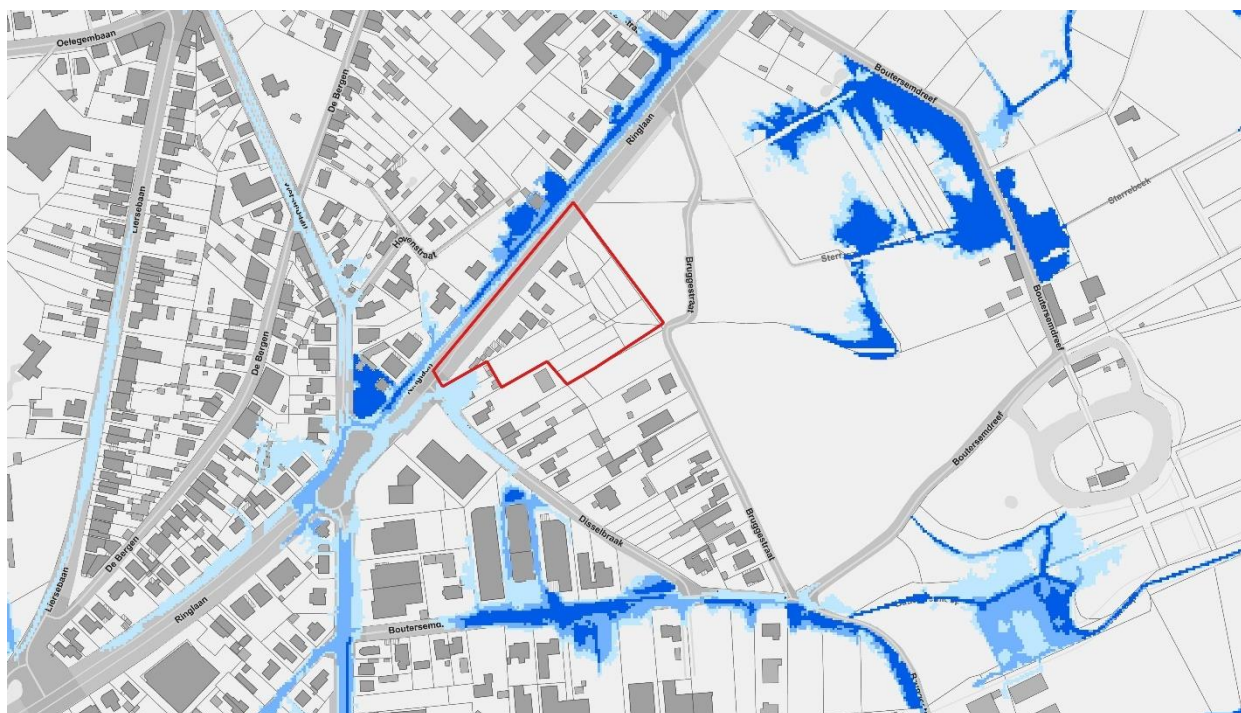
9.1. BEDOELING EN INHOUD VAN DIT HOOFDSTUK

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

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

9.2. RESULTATEN WATERTOETS

9.2.1. OVERSTROMINGSGEVAARKAART PLUVIAAL



Figuur 19: Watertoets – overstroombaar gebied Pluviaal

Het plangebied is niet gelegen in pluviaal overstromingsgevaarlijk gebied. De noordelijke zijde van de Ringlaan dat grenst aan het plangebied heeft kans op overstromingen bij hevige neerslag. Het zuidwesten van het plangebied grenst aan een gebied waar er een kleine kans bestaat op overstromingen

9.2.2. OVERSTROMINGSGEVAARKAART FLUVIAAL



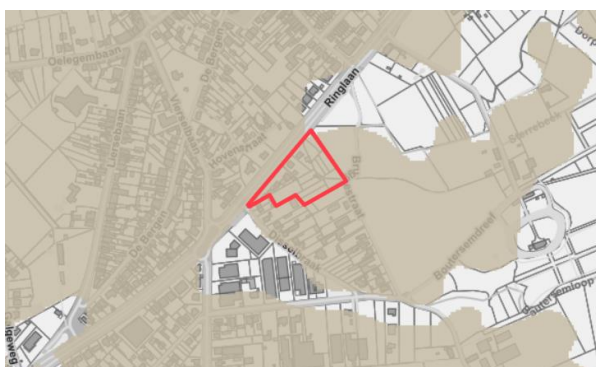
Er worden geen aanduidingen weergegeven als fluviaal overstroombaar gebied in of rond het plangebied.

Figuur 20: Watertoets – overstroombaar gebied Fluviaal

9.2.3. OVERSTROMINGSGEVAARKAART KUST

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

9.2.4. INFILTRATIEGEVOELIGE GEBIEDEN



Het volledig plangebied wordt aangeduid als infiltratiegevoelig gebied.

Figuur 21: Watertoets - infiltratiegevoeligheid

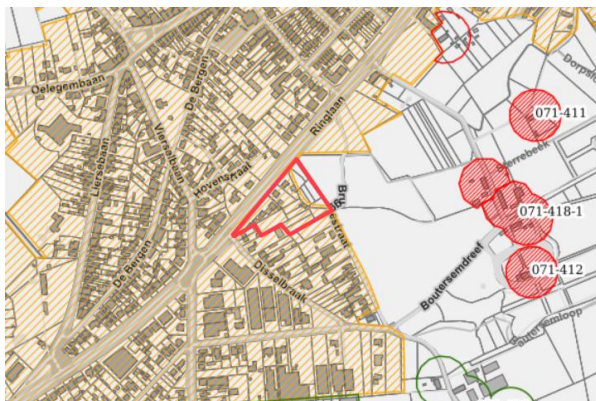
9.2.5. GRONDWATERSTROMINGSGEVOELIGHEID



Het plangebied wordt aangeduid als matig gevoelig voor grondwaterstromingen. Wanneer binnen dit gebied een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 5m en een horizontale lengte van meer dan 100m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde instantie.

Figuur 22: Watertoets - grondwaterstromingsgevoeligheid

9.2.6. ZONERING



Figuur 23: Watertoets – zonerings

Het plangebied is gelegen in een gebied met reeds bestaande aansluitingen op een waterzuiveringsinstallatie.

9.3. CONCLUSIE

Het plangebied is niet gelegen in pluviaal of fluviaal overstroombaar gebied.

Er wordt een oppervlakte van ca. 0,35ha herbested van bedrijvigheid naar woongebied. Deze gronden waren reeds in gebruik als tentoonstellingspark en er komt dus geen bijkomend ruimtebeslag.

Met betrekking tot de aspecten grondwaterstroming en infiltratie van hemelwater worden geen significante negatieve effecten verwacht.

Er worden geen significante schadelijke effecten met betrekking tot de grondwaterkwaliteit verwacht.

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

10. ONDERZOEK NAAR DE PLAN-MER-PLICHT

10.1. BEDOELING EN INHOUD VAN DIT HOOFDSTUK

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

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

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.

10.2. PLAN-MER Plicht VAN RECHTSWEGE

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

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

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

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

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

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

- 2 Plannen of programma's of de wijziging ervan waarvoor, gelet op de mogelijke betekenisvolle effecten op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist is. Indien het plan of programma betrekking heeft op een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging inhoudt is het niet van rechtswege plan-MER-plichtig.

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

Toetsing groep 1

Het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, namelijk voor een project opgesomd in rubriek 10b stadontwikkelingsprojecten van bijlage III. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau, omwille van de volgende reden:

- de oppervlakte van het RUP is beperkt. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau omdat de oppervlakte van het plangebied (1,48ha) een lokaal schaalniveau omvat en slechts een klein percentage (0,04%) van het totale grondgebied van de gemeente Zandhoven (4010ha) betreft.

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

Toetsing groep 2

Hierbij wordt nagegaan of er mogelijke betekenisvolle effecten kunnen zijn op eventuele speciale beschermingszones in of in de omgeving van het plangebied van het RUP.

Het plangebied van het RUP grenst niet aan een speciale beschermingszone habitatrictlijngebied of een vogelrichtlijngebied.

Conform de omzendbrief LNE/2007 dient voor plannen en programma's die enkel onder groep 2 vallen, voorafgaand aan de eigenlijke plan-MER-procedure nagegaan te worden of een passende beoordeling vereist is. Deze voortoets is opgenomen in bijlage bij deze screeningsnota. Aangezien het uit de voortoets blijkt dat een passende beoordeling niet vereist is, kan geoordeeld worden dat het RUP van rechtswege niet plan-MER-plichtig is.

CONCLUSIE

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

10.3. PLANONDERDELEN

Cruciaal voor het bepalen van de vereiste diepgang bij de milieubespreking is de mate waarin het voorgenomen plan afwijkt van het geldende plan of van de bestaande toestand. Aangezien het voorgenomen plan in de plaats komt van RUP Disselbraak uit 2016 en er wijzigingen aan de fysische toestand kunnen optreden, dient derhalve de vergelijking te worden gemaakt met de mogelijkheden die deze bestemmingsplannen bieden of met de bestaande toestand binnen het plangebied.



Figuur 24: plandonderdelen

De volgende mogelijke planonderdelen worden geselecteerd:

- 1 herbestemmen van zone voor tentoonstellingspark naar woonzone
- 2 wijziging rooilijn aan pijpenkop Bruggestraat

10.3.1. DOORLICHTING VAN DE PLANONDERDELEN

Elk planonderdeel wordt getoetst aan de volgende drie indicatoren:

- Indicator 1: verschillen inzake activiteiten
Zijn er verschillen tussen de stedenbouwkundig vergunbare activiteiten uit het huidig geldend plan (gewestplan) en de stedenbouwkundig vergunbare activiteiten uit het voorgenomen plan?
- Indicator 2: verschillen inzake bodemafdekking
Laat het voorgenomen plan ten opzichte van het geldend plan een wijziging toe van de totale bodemafdekking binnen het planonderdeel?
- Indicator 3: verschillen inzake bestaande toestand
Is het doel van het voorgenomen plan enkel de bestendiging van de huidige stedenbouwkundig vergunde of vergund geachte toestand?

HERBESTEMMEN ZONE VOOR TENTOONSTELLINGSPARK NAAR WOONGEBIED

Onderstaande tabel bevat een overzicht van de belangrijkste mogelijke wijzigingen die het voorgenomen plan teweeg kan brengen, zowel ten aanzien van het feitelijk gebruik als de juridisch planologische toestand.

	Huidige toestand	Geplande toestand	Gevolg/wijziging
Bestemmingen	Zone voor tentoonstellingspark	Woongebied	Wijziging in functies (0,35ha industriegebied naar 0,35ha woongebied). Momenteel reeds bebouwing en verharding mogelijk.
Feitelijk gebruik	Recent zijn de chalets afgebroken, vandaag verwaarloosde percelen	Eengezinswoningen (ca 6 nieuwe woningen ¹)	Bepaalde wijziging van landschapsbeeld, met gewijzigde functies tot gevolg.

Tabel 2: overzicht wijziging bestemmingen

¹ ca 6 woningen is een schatting en biedt geen garantie noch zekerheid dat er 6 woningen gebouwd zullen worden

Activiteiten

Door de herbestemming naar woongebied zijn woonfuncties mogelijk.

Bodemafdekking

De bodemafdekking van het plangebied wijzigt. De percelen van het tentoonstellingspark konden voor 50% verhard worden. Met dit RUP worden enkel grondgebonden woningen toegelaten met tuinen. Verhardingen blijven beperkt tot het strikt noodzakelijke.

Bestaande toestand

De percelen zijn recent bouwvrij gemaakt. Op de percelen stonden bedrijfsgebouwen en verschillende chalets ten toon. Na de stopzetting van het bedrijf is het bedrijfsgebouw afgebroken samen met de bijhorende constructies in het tentoonstellingspark.

CONCLUSIE

Dit planonderdeel wordt meegenomen in de merscreening.

WIJZIGEN ROOILIJN AAN PIJPENKOP BRUGGESTRAAT

Onderstaande tabel bevat een overzicht van de belangrijkste mogelijke wijzigingen die het voorgenomen plan teweeg kan brengen, zowel ten aanzien van het feitelijk gebruik als de juridisch planologische toestand.

	Huidige toestand	Geplande toestand	Gevolg/wijziging
Bestemmingen	Woonzone	Lijninfrastructuur	Zeer beperkte uitbreiding openbare wegenis. Aanpassing grafisch plan aan vergunde toestand.
Feitelijk gebruik	Grasland	Openbare wegenis	Beperkte uitbreiding voor verhardingen voor toegangen en opritten

Tabel 3: overzicht wijziging rooilijn

Activiteiten

Door de rooilijn aan te passen kan de ontsluiting van de woningen naar de pijpenkop en openbare wegenis optimaler gerealiseerd worden. Deze beperkte wijziging wordt ondersteund door de geplande verkaveling. De gemeenteraad heeft op 15.12.2022 deze wijziging goedgekeurd op basis van algemeen belang.

Bodemafdekking

De bodemafdekking van het plangebied wijzigt licht. Door de aanpassing van de rooilijn wordt het openbaar domein aangepast waardoor er ca 25m² meer verharding kan aangelegd worden.

Bestaande toestand

De wegenis van de Bruggestraat is nog niet aangelegd en is nog weiland. De verkaveling kan niet gerealiseerd worden voor de wegenis afgewerkt is.

CONCLUSIE

Dit planonderdeel wordt niet meegenomen in de merscreening.

10.4. TE SCREENEN DISCIPLINES

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

- 1 bodem;
- 2 water;
- 3 biodiversiteit;
- 4 landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie;
- 5 mens-mobiliteit;
- 6 mens-ruimtelijke aspecten;
- 7 mens-gezondheid;
- 8 mens-veiligheid;
- 9 klimaat.

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.

Werkwijze

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

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

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

10.5. INGREPEN TEN GEVOLGE VAN DE UITVOERING VAN HET PLAN

De referentiesituatie vormt de juridische situatie zoals weergegeven onder hoofdstuk 5. Het betreft een voormalig tentoonstellingspark en woongebied.

Ten opzichte van de referentiesituatie kan na de goedkeuring van het RUP woonontwikkeling gerealiseerd worden zoals gelijkvormig de omliggende bebouwing van de omgeving. Het betreft dus een verschil van bebouwingsgraad met een beperkte uitbreiding van verharding.

10.5.1. EFFECTEN INZAKE BODEM

CHECKLIST POTENTIËLE INGREPEN DISCIPLINE BODEM	JA	NEE
<i>Bodemverstoring en grondstofvoorraden</i>		
- Voorziet het plan vergraving of graafwerkzaamheden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Voorziet het plan een toename inzake verharding (aard en/of oppervlakte)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Wordt ingegrepen op de grondstoffenvoorraden? Voorziet het plan de uitbating van de ondergrond (klei-, zand-, steen- of grinduitbating, ertswinning)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Bodemkwaliteit en bodemverontreiniging</i>		
- Voorziet het plan risico-activiteiten voor verontreiniging (zoals bijv. bedrijvenzone)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Voorziet het plan een wijziging van bestemmingen, waardoor er een wijziging van het bestemmingstype volgens het Bodemdecreet mogelijk is (gekoppeld aan bodemsaneringsnormen)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Erosie</i>		
- Voorziet het plan een gewijzigd bodemgebruik waardoor erosie het gevolg kan zijn of het plan aan erosie onderhevig kan zijn?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

10.5.2. EFFECTEN INZAKE WATER

CHECKLIST POTENTIËLE INGREPEN DISCIPLINE WATER	JA	NEE
Grondwater		
- Voorziet het plan (omvangrijke) ondergrondse constructies?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Voorziet het plan bijkomende verharding van niet verharde zones?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Kan het plan aanleiding geven tot permanente wijziging van grondwaterstanden of -stromen (bv. t.b.v. natuur of landbouw)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Worden bestemmingen voorzien die aanleiding kunnen geven tot risico-activiteiten voor grondwaterverontreiniging (zoals bijv. bedrijvenzone)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Oppervlaktewater		
- Zijn er binnen het plan ingrepen op waterlopen of oevers mogelijk (afgraven of aanleggen oevers/dijken, openleggen of overwelven van waterlopen, hermeandering/rechttrekking, verharderen oeverzones)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die een invloed kunnen hebben op overstromingszones of signaalgebieden, zoals: verharding, bebouwing, ophoging.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Afvalwater		
- Genereert het plan afvalwater (huishoudelijk afvalwater of bedrijfsafvalwater)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Grondwater

Rekening houdend met de aard van het plan zoals de niet relevante wijziging in de verhardingsgraad - en het gegeven dat het plan niet gelegen is ter hoogte van zeer grondwaterstromingsgevoelige gebieden zoals valleigebied, niet ter hoogte van een beschermingszone voor drinkwaterwinning, er geen gekende verontreinigde percelen worden aangetroffen (cf. bodem), kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op grondwater optreden.

Voor de referentiesituatie inzake overstromingsgevoeligheid, grondwaterstromingsgevoeligheid en infiltratiegevoeligheid wordt verwezen naar hoofdstuk 9. Voor de referentiesituatie inzake waterzuivering wordt verwezen naar het zoneringsplan in hoofdstuk 9.2.6.

Oppervlaktewater

Het plan voorziet geen ingrepen op waterlopen of oevers. Verhardingen blijven mogelijk, deze waren reeds mogelijk bij het tentoonstellingspark. Aanzienlijke effecten ten aanzien van oppervlaktewater worden bijgevolg niet verwacht.

Afvalwater

Rekening houdend met de aard van het plan (zoals een beperkt te verwachten aandeel aan bijkomend afvalwater ca 6 huishoudens) en het gegeven dat het plan kan aansluiten op een RWZI met voldoende capaciteit en er geen bedrijfsafvalwater wordt geloosd op oppervlaktewater, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten vanuit afvalwater optreden.

De bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 10 februari 2023 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater zijn onverminderd van kracht. Deze Hemelwaterverordening 2023 treedt in werking op 2 oktober 2023, en is van toepassing op vergunningsaanvragen en meldingen die worden ingediend vanaf die datum.

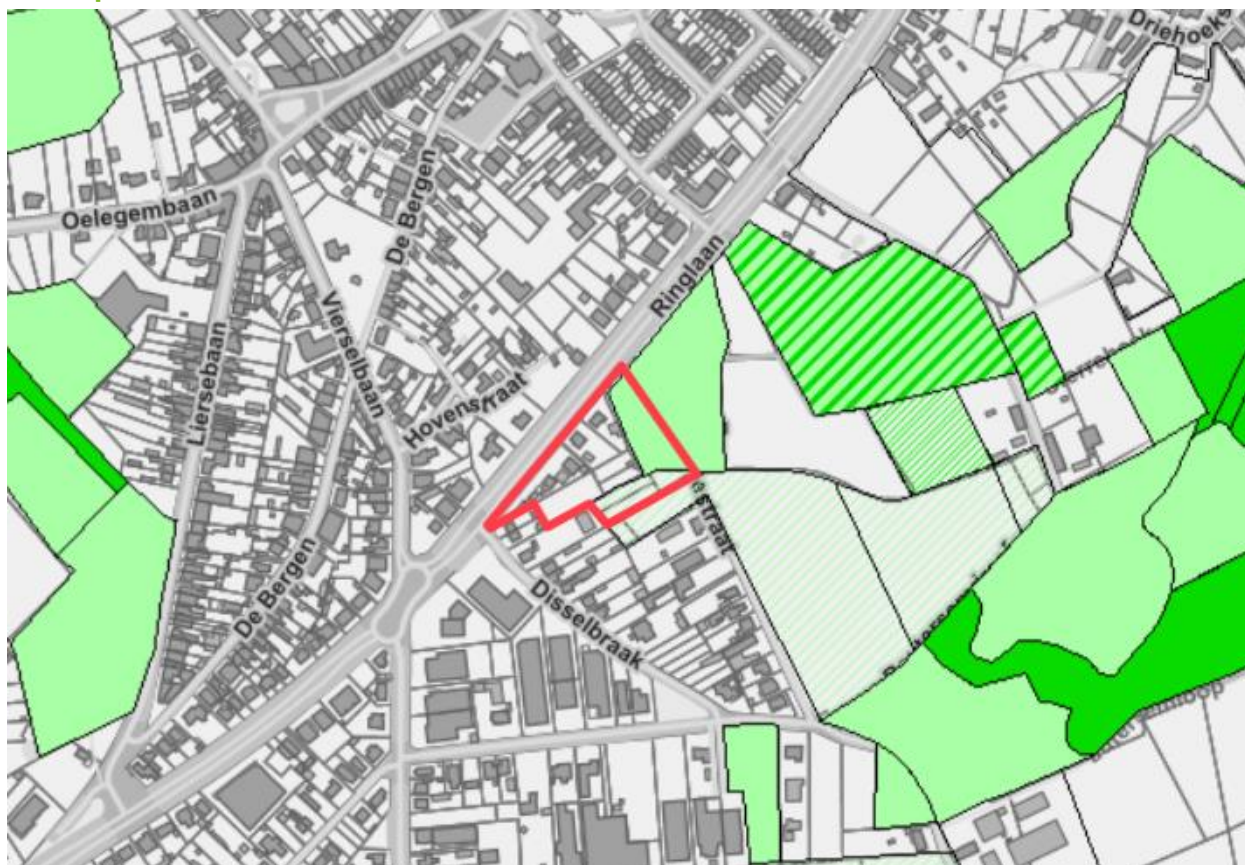
CONCLUSIE

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

10.5.3. EFFECTEN INZAKE BIODIVERSITEIT

CHECKLIST POTENTIËLE INGREPEN DISCIPLINE BIODIVERSITEIT	JA	NEE
<i>Biotoopverlies / biotoopwijziging</i>		
- Voorziet het plan bijkomende bodemverstoring zoals verharding, bebouwing, verdichting en vergraving?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verdroging / vernatting:		
- Voorziet het planvoornemen een permanente bemaling of is het mogelijk dat er door uitvoering van het planvoornemen een lange tijdelijke bemaling (zoals bijvoorbeeld bij ondergrondse infrastructuur zoals tunnels of ontginningen dieper dan het grondwater) of grondwaterpeilsturing (bijvoorbeeld i.f.v. irrigatie voor landbouwgebruik) zal plaatsvinden waardoor er toch permanente effecten op bestaande biotopen te verwachten zijn?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Verzurende en vermestende depositie		
- Zal uitvoering van het plan zorgen voor een relevante toename van verzurende en/of vermestende deposities (meest relevant is vaak de stikstofdepositie): enerzijds via water (bijv. bemesting die afvloeit naar de waterloop) en anderzijds via lucht (industriële emissies zoals energiebedrijven en raffinaderijen of via een hoge toename in verkeeremissies)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Rustverstoring (door geluid, recreatiedruk en licht)</i>		
- Voorziet het planvoornemen geluidsproducerende functies/activiteiten (zoals door recreatie, industriële installaties, bedrijvigheid met bijvoorbeeld typerende buitenactiviteiten, open sportstadium/sportpleinen in open lucht, enz.)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Voorziet het plan in een bestemming/functie waardoor er een bijkomende recreatiedruk te verwachten valt?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Voorziet het plan in een relevant aandeel bijkomende lichtbronnen (zoals bijvoorbeeld voor sport- en recreatieactiviteiten, i.f.v. veiligheid op bedrijfsterreinen)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Barrièrevorming en versnippering</i>		
- Kan het plan zorgen voor het doorbreken van een verbinding(szone) voor fauna of flora (zoals bermen, waterlopen, groene zones)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Kan het plan zorgen voor een belangrijke fysische scheiding tussen biologisch waardevolle zones (zoals een verkeersweg, waterweg, ontwikkeling)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Kan het plan een potentieel obstakel voor vogeltrek toelaten (bijvoorbeeld windturbines) of een obstakel voor foerageerroutes (bijvoorbeeld door inname of versnipperen van waterlopen, boszones, kleine landschapselementen)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Biotoopverlies



Figuur 26: biologische waarderingskaart

Het oostelijk deel van het plangebied wordt aangeduid als biologisch waardevol. Het betreft een ruigte of pioniersvegetatie. In het zuiden van het plangebied is een deel aangeduid als complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen. Het gaat hier over een akker op zandige bodem met bomenrijen met een dominantie van zomereiken.

De percelen in de omgeving, worden op basis van de biologische waarderingskaart niet aangeduid als biologisch waardevol en hebben geen kenmerkende eigenschappen.

Door de omvorming van het tentoonstellingspark naar woonzone kunnen enkele woningen gerealiseerd worden. De betreffende gronden hebben geen biologische waarde. De gronden met een biologische waarde gesitueerd binnen het plangebied zijn reeds verkaveld conform het RUP Disselbraak van 2016.

Biotoopwijziging

Het planvoornemen zorgt niet voor een relevante grondwaterstandswijziging of een gewijzigd overstromingsregime, en zorgt niet voor een relevante bijdrage aan stikstofdeposities. Er worden geen negatieve effecten inzake verzuring of vermesting verwacht.

Rustverstoring (geluid, licht, recreatiedruk)



Figuur 27: MIRA geluidsbelastingskaart 2018

In de directe omgeving van het plangebied komen geen geluidsbelastende activiteiten voor die niet eigen zijn aan een woonomgeving. Inzake geluidsemissie kunnen auto's als grootste bron aanzien worden. De Ringlaan (N14) zorgt voor een beperkte geluidshinder in het plangebied. Er wordt een beperkte stijging van het aantal auto's verwacht, maar het totaal aantal transporten zal globaal gezien beperkt blijven.

Het plan voorziet geen specifiek geluidsproducerende activiteiten of functies, noch wordt er verwacht dat er functies worden voorzien met een relevante toename in lichtbronnen of recreatiedruk.

Door de omvorming van het tentoonstellingspark tot woonzone zal de verlichting niet of slechts beperkt toenemen. De verlichting zal beperkt worden tot het strikt noodzakelijke. In de algemene voorschriften van het RUP Disselbraak van 2016 zijn reeds maatregelen opgenomen (en te behouden) om overmatige verlichting te beperken:

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

Aanzienlijke effecten ten aanzien van rustverstoring worden bijgevolg niet verwacht.

Versnippering en barrièrevorming

Het plan zorgt niet voor het doorbreken van een verbinding(szone), trek/ en fourageerroutes voor fauna of flora of een scheiding tussen waardevolle gebieden. Aanzienlijke effecten van versnippering en barrièrevorming worden niet verwacht.

CONCLUSIE

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

10.5.4. EFFECTEN INZAKE LANDSCHAP, BOUWKUNDIG ERFGOED EN ARCHEOLOGIE

CHECKLIST POTENTIËLE INGREPEN DISCIPLINE LANDSCHAP, BOUWKUNDIG ERFGOED EN ARCHEOLOGIE	JA	NEE
Landschap		
- Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die landschappelijke structuren of erfgoedwaarden kunnen verstoren of vernietigen? Zoals: <ul style="list-style-type: none"> o Fysieke ingrepen (bv. reliëfwijzigingen, ophogingen, afgravingen, rechttrekken van waterlopen, dempen van holle wegen, afgraven van taluds, aanleggen of wijzigen van dijken en bermen, rooien van KLE's, ...)? o Ontbossing of rooiwerkzaamheden (met bijzondere aandacht voor historische bossen)? o Wijziging van historische percelering, kavelstructuren, waterlopen, wegenpatroon? 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die uitzichten kunnen verstoren? Zoals: <ul style="list-style-type: none"> o Mogelijkheden tot een harde invulling/bouw van constructies (bv gebouwen) of infrastructuren (zoals wegen, masten, turbines) of voor het oprichten van omvangrijke volumes of belangrijke wijzigingen in het bodemgebruik. 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Bouwkundig erfgoed		
- Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die bouwkundig erfgoed kunnen verstoren of vernietigen? Zoals: <ul style="list-style-type: none"> o Afbraak van bouwkundig erfgoed. o Het renoveren/verbouwen van het bouwkundig erfgoed waardoor het karakter, de herkenning,... van het erfgoed mogelijk verdwijnt. o Nieuwe ontwikkelingen (nieuwbouw of infrastructuur aanleg) in de nabijheid van bouwkundig erfgoed. 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Archeologie		
- Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die archeologisch erfgoed kunnen verstoren of vernietigen? Zoals: <ul style="list-style-type: none"> o Werkzaamheden die gepaard gaan met ingrepen in de bodem (graafwerkzaamheden) o Permanente veranderingen in de grondwatertafel o Samendrukking van onderliggende lagen ten gevolge van (permanente) ophogingen van het terrein 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Landschap

Het planvoornemen voorziet geen aantasting, vernietiging of doorsnijding van kenmerkende landschapsstructuren, zoals door het rechttrekken van waterlopen, dempen van holle wegen, afgraven van taluds, aanleggen of wijzigen van dijken, bermen, omvormen van landgebruik, omleggen historische wegen- of dijkenpatroon, rooien van vegetatie-elementen zoals bosstructuren, bomenrijen, houtkanten, heggen enz. Aanzienlijke effecten op landschapsstructuur en -erfgoed worden dan ook niet verwacht.

Rekening houdend met de aard van het plan (beperkte toename van eengezinswoningen) en het gegeven dat er geen kwetsbaarheden inzake structuur – zoals niet-rechtgetrokken waterlopen, holle wegen, taluds, historische dijken, KLE's, landschappelijk waardevolle (agrarische) gebieden, historische kavelstructuren, nederzettingvormen en –patronen, dijken, historische bossen - werden gedetecteerd, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op landschapsstructuur en –relaties optreden. Daar er geen kwetsbaarheden inzake uitzicht – zoals vergezichten, zichtassen op een historisch gebouw zoals een kerk, zichtassen van uit een historisch gebouw zoals een kasteel, visuele relaties tussen gebouwen en bijbehorende beplantingen - voorkomen, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op landschapsuitzicht optreedt.

Het plan bevindt zich niet in of nabij beschermd erfgoed, elementen uit vastgestelde inventarissen, erfgoedlandschappen of Unesco Werelderfgoed. Rekening houdend met de aard van de ingrepen (beperkte toename van eengezinswoningen) en het gegeven dat er geen kwetsbaarheden werden gedetecteerd, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten ten aanzien van statusgebieden en –elementen (beschermingen en vastgestelde erfgoedelementen) optreden.

Bouwkundig erfgoed

Voor de bestaande toestand inzake monumenten en onroerend erfgoed wordt verwezen naar hoofdstuk 5.2.10.

Rekening houdend met de aard van het plan en het gegeven dat er geen waardevolle bouwkundig erfgoedelementen werden gedetecteerd, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op bouwkundig erfgoed optreden.

Archeologie

De ondergrond binnen het plangebied kan beschouwd worden als bodemarchief, waar voorzichtig mee moet omgesprongen worden in functie van de potentieel archeologische waarden. Door uitvoering van het RUP is vergraving mogelijk. Hierdoor bestaat een potentiële kans op het verstoren van archeologische waarden. De aan- of afwezigheid van archeologische sporen is immers met verder onderzoek vastgesteld (ID984439), zie ook hoofdstuk 5.2.14.

Met betrekking tot de discipline archeologie dient vermeld dat het decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed van toepassing is. Bij het aantreffen van archeologisch erfgoed geldt steeds de zorg- en vondstmeldingsplicht, zoals beschreven in artikel 5 van bovenvermeld decreet. Bovendien wordt de adviesvraag bij Onroerend Erfgoed en de verplichting tot het uitvoeren van een archeologische prospectie bij vergunningsaanvragen bepaald via dit decreet en via het uitvoeringsbesluit van 12 juli 2013 m.b.t. adviesinstanties bij vergunningsaanvragen.

CONCLUSIE

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie te verwachten zijn.

10.5.5. EFFECTEN INZAKE MENS – MOBILITEIT

CHECKLIST POTENTIËLE INGREPEN DISCIPLINE MENS-MOBILITEIT	JA	NEE
- Zal het plan een wijziging (toename) in de verkeersgeneratie teweegbrengen (zoals bij wonen, bedrijvigheid, recreatie, school, kantoor, winkels, ...)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Zal het plan een wijziging in de (ontsluitings)infrastructuur teweegbrengen/vereisen?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Mens-mobiliteit

Het planvoornemen voorziet geen noemenswaardige wijziging in de verkeersgeneratie of verkeersinfrastructuur. De ontsluiting van de woningen gebeurt in eerste instantie door gewestweg N14 (Ringlaan). De achterliggende woningen via de Bruggestraat, die ook aansluit op de Ringlaan.

Door de omvorming van de bestemming tentoonstellingspark naar woongebied kunnen slechts enkele woningen (ca 6) gerealiseerd worden. Deze woningen genereren weinig bijkomend verkeer naar de Ringlaan. Bovendien valt het verkeer naar het voormalige bedrijf weg.

De site is gelegen langs de Ringlaan, die bovendien ook uitgerust is met een afgescheiden fietspad van het verkeer.

Het verkeer gegenereerd door de woningen gesitueerd in de zones voor vrijstaande en/of gekoppelde bebouwing (volgens het RUP Disselbraak van 2016) langs de Ringlaan en de Bruggestraat blijft ongewijzigd. Aanzienlijke effecten op mens-mobiliteit worden dan ook niet verwacht.

CONCLUSIE

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline mobiliteit te verwachten zijn. Het betreft een te verwaarlozen toevoeging van verkeersstromen op de Ringlaan ten gevolge van de enkele bijkomende woningen.

10.5.6. EFFECTEN INZAKE MENS – RUIMTELIJKE ASPECTEN

CHECKLIST POTENTIËLE INGREPEN DISCIPLINE MENS-RUIMTELIJKE ASPECTEN	JA	NEE
- Zullen er functies (zoals wonen, bedrijvigheid, voorzieningen, handel, recreatie, natuur en bos, infrastructuur) wijzigen ten gevolge het planvoornemen (door bijvoorbeeld bestemmingswijzigingen, wijzigingen in ruimtebeslag en functioneren)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Zullen er landbouwfuncties en structuren wijzigen ten gevolge het planvoornemen (door bijvoorbeeld bestemmingswijzigingen, wijzigingen in ruimtebeslag en functioneren)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Genereert het plan een potentieel fundamenteel gewijzigde ruimtebeleving (visueel, licht/schaduw, wind, privacy, veiligheidsgevoel)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Ruimtegebruik

Het plan geeft aanleiding tot een wijziging van functies. De 0,35ha gecategoriseerd als bedrijvigheid wordt herbestemd naar woongebied. Het oppervlakte ruimtebeslag en harde functies wijzigt niet.

Ruimtebeleving

Het plan genereert een beperkte wijziging van de ruimtebeleving. Vervangen van een tentoonstellingspark met verschillende constructies naar een aaneengesloten woongebied dat aansluit op de bestaande woonwijk.

CONCLUSIE

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline mens – ruimtelijke aspecten te verwachten zijn door het tentoonstellingspark te herbestemmen naar woongebied.

10.5.7. EFFECTEN INZAKE MENS – GEZONDHEID

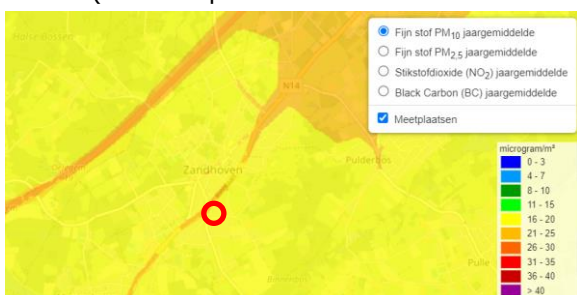
CHECKLIST POTENTIËLE INGREPEN DISCIPLINE MENS-GEZONDHEID (INCLUSIEF GELUID EN LUCHT)	JA	NEE
- Zal het plan een wijziging in de verkeersgeneratie teweegbrengen (zoals bij wonen, bedrijvigheid, recreatie, school, kantoor, winkels, ...) (zie tevens discipline mobiliteit)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Genereert het plan bijkomende geluids- en luchtemissies (incl. geur) (zoals bij een toename van verkeer, bepaalde bedrijfsbestemmingen,)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Voorziet het plan gebieden met woonfunctie of kwetsbare locaties (scholen, ziekenhuizen en rust- en verzorgingstehuizen)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Voorziet het plan in een relevant aandeel bijkomende lichtbronnen (zoals bijvoorbeeld voor sport- en recreatieactiviteiten, i.f.v. veiligheid op bedrijfsterreinen)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Gezondheid inclusief geluid en lucht

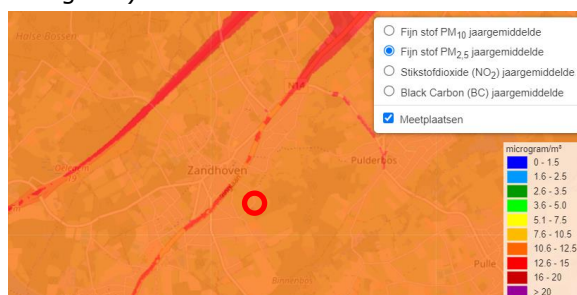
Het plan voorziet beperkte toename van woonfuncties. Het plan genereert geen verkeer of geluids- en luchtemissies.

Volgens het geoloket van de VMM zijn er in het gebied geen belangrijke knelpunten inzake luchtkwaliteit. Het jaargemiddelde voor fijn stof PM10 bedraagt 16-20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor NO2 bedraagt dit 11-20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Vanaf een jaargemiddelde concentratie van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ is de norm voor PM10 en NO2 overschreden.

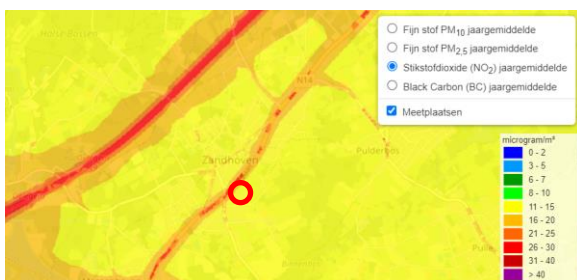
Voor de discipline lucht geeft onderstaande tabel de luchtkwaliteit weer in vier verschillende categorieën in 2019 (meest representatief omwille van coronamaatregelen).



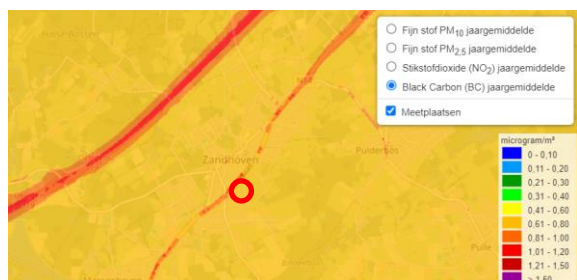
Figuur 28: uitstoot fijn stof PM₁₀ in 2019



Figuur 29: uitstoot fijn stof PM_{2,5} in 2019



Figuur 30: uitstoot stikstofdioxide (NO₂) in 2019

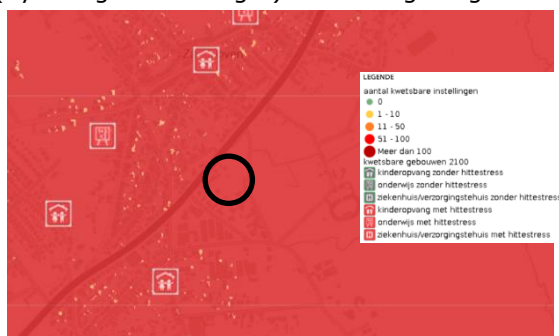


Figuur 31: uitstoot Black Cordon (BC) in 2019

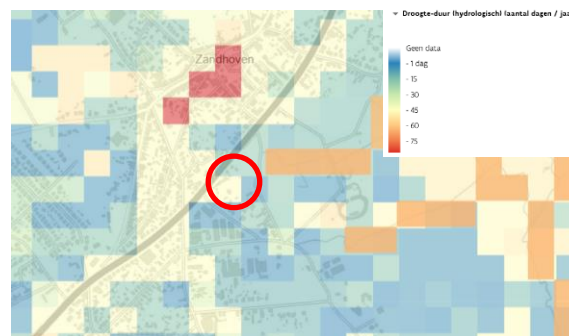
Voor de discipline klimaat zijn er toekomstscenario's die laten zien hoe het plangebied er in 2100 uit ziet. Hittestress door stijgende temperaturen gaat vooral voorkomen in de bebouwde omgeving, minder in de landelijke omgeving. De temperatuur van de omgevingslucht zal in Vlaanderen alleen maar verder toenemen, zeker tijdens de zomermaanden.

Het zijn vooral de uitschieters van extreem hoge temperaturen die voor gezondheidsimpact zorgen. Het aantal hittegolfdagen lijkt erg snel te kunnen toenemen met een verdubbeling tussen de periode 2000-2018 en de periode rond 2030 (van 4 dagen in een gemiddelde zomer naar 11 dagen) en mogelijk al een verviervoudiging tegen 2050 (51 hittegolfdagen). Zelfs een toename met meer dan factor 10 rond 2100 (tot 51 hittegolfdagen in een gemiddelde zomer) valt nog niet uit te sluiten.

Tegen 2100 wordt er een hogere droogte-impact verwacht voor grote delen van het watersysteem. Door verschuiving van het evenwicht tussen neerslag en verdamping (meteorologische droogte), kan ook het bodemvochtgehalte dalen (agrarische droogte) en debieten en waterstanden in waterlopen terugvallen (hydrologische droogte). Dat kan gevolgen hebben voor tal van sectoren.



Figuur 32: hittestress in 2100



Figuur 33: droogte in 2100

Aanzienlijke effecten ten aanzien van gezondheid worden niet verwacht.

CONCLUSIE

De omvorming van bedrijvigheid (tentoonstellingspark) naar wonen veroorzaakt slechts zeer weinig bijkomend wegverkeer, zodat de veroorzaakte verkeersemisies niet aanzienlijk zijn. Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline mens – gezondheid (inclusief geluid en lucht) te verwachten zijn.

10.5.8. EFFECTEN INZAKE MENS – VEILIGHEID

CHECKLIST POTENTIËLE INGEPEN DISCIPLINE MENS-VEILIGHEID	J A	N E E
- RVR-toets uitgevoerd (https://www.milieuinfo.be/rvr/) zie DSI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Voorziet het plan een wijziging in de aanwezigheid van of toelaten van risicovolle installaties zoals hoogspanningslijnen?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Voorziet het plan een wijziging in de aanwezigheid van of toelaten van risicovolle installaties zoals infrastructuur (weg-spoorweg-waterweg-pijpleiding) voor transport van gevaarlijke stoffen?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Veiligheid

Voor de RVR-toets wordt er verwezen naar het rapport op het DSI-platform. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen SEVESO-bedrijven terug te vinden. Er kunnen geen SEVESO activiteiten plaatsvinden binnen het plangebied. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen SEVESO-bedrijven terug te vinden. Het dichtstbijzijnde SEVESO-bedrijf is de Antwerp Express Port (umicor) in Grobbendonk, op ongeveer 4,5km van het plangebied.

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

CONCLUSIE

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

10.5.9. EFFECTEN INZAKE KLIMAAT

Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

Er wordt verwezen naar reeds behandelde relevante effectgroepen binnen de disciplines water, biodiversiteit, mobiliteit en gezondheid. Rekening houdend met de aard van het planvoornemen en de effecten, kan er redelijkerwijze verwacht worden dat de impact op het klimaat vanuit de verschillende disciplines niet als aanzienlijk wordt beschouwd.

De mogelijke impact vanuit water is niet aanzienlijk, zodat ook kan worden verwacht dat de impact op het klimaat vanuit de discipline water niet als aanzienlijk wordt beschouwd.

Effect van het planvoornemen op het klimaat

- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op de grondwatervoorraden.
- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op het ontwikkelen van nieuwe overstromingsgevoelige zones.
- Het plan heeft voldoende aandacht voor het beperken van de hoeveelheid verharding / waterdoorlatende verhardingen.
- Het plan voorziet geen ingrepen op waterlopen of oevers en er wordt geen verharding, ophogingen of vergravingen gepland binnen signaalgebieden of overstromingsgevoelige gebieden.
- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op biotoopsamenstellingen of biotoopareaal.
- Het plan heeft voldoende rekening gehouden met het vermijden van mogelijke versterking van het hitte-eiland effect (door bv. voldoende bestaande struiken en opgaande begroeiing te vrijwaren, voldoende ruimte te voorzien voor nieuwe opgaande begroeiing en groene elementen/ruimte, voldoende ruimte te voorzien voor bestaande en/of nieuwe water(partijen), enz.).

Effect van het klimaat op het planvoornemen

- Er liggen geen waterlopen met hoog overstromingsrisico in het plangebied.
- Het plan helpt het realiseren van bijkomende groene gebieden.
- Er zijn geen hittestressgevoelige gebieden gelegen in het plangebied.

CONCLUSIE

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

10.6. EFFECTEN DOOR DE SAMENHANG TUSSEN DE DISCIPLINES OF DOOR INTERACTIE MET DE OMGEVING

10.6.1. 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	CUMULATIEVE EFFECTEN
Bodem	-
Water	-
Verkeer en mobiliteit	0
Geluid	0
Licht	0
Luchtkwaliteit	0
Biodiversiteit, fauna en flora	0
Onroerend erfgoed	0
Ruimtelijke ordening	0
Energie- en grondstoffenvoorraden	0
Gezondheid en veiligheid van de mens	0
Samenhang tussen de disciplines	0

Tabel 4: cumulatieve effecten

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

Conclusie

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

10.6.2. BEOORDELING VAN GRENSOVERSCHRIJDENDE AANZIENLIJKE MILIEUEFFECTEN

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

- Het plangebied ligt op ca. 23km van de grens met Nederland;
- De dichtstbijzijnde gemeentegrens bevindt zich op circa 1,5km (gemeente Ranst);
- Uit voorgaande screening blijkt dat de geplande ingrepen niet van die aard zijn dat significante milieueffecten worden verwacht.

10.7. CONCLUSIE

Vermits:

- Dit gemeentelijk RUP niet van rechtswege plan-MER-plichtig is volgens het besluit van de Vlaamse regering van 10.12.2004;
- Dit gemeentelijk RUP gelegen is in de nabijheid van een speciale beschermingszone, maar uit een analyse van de mogelijke effecten blijkt dat er geen impact verwacht kan worden ten gevolge van de realisatie van het RUP zodat een passende beoordeling niet vereist is (overeenkomstig art. 4.2.1 van DABM);
- Er in alle redelijkheid geoordeeld kan worden dat de effecten van het voorliggende plan op de verschillende ontvangende milieusystemen en op de gezondheid van de mens niet negatief zullen zijn;

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

11. RESULTATEN RAADPLEGING

11.1. PUBLIEKE RAADPLEGING

Over de startnota werd een adviesvraag en publieke participatie georganiseerd in de periode van 9 november 2023 tot en met 8 januari 2024. De startnota en de procesnota werden ter inzage gelegd in het gemeentehuis en op de gemeentelijke website. Op 27 november 2023 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 doorstreept weergegeven, toevoegingen worden onderlijnd.

11.2. ADVIESVRAAG ADVIESINSTANTIES

De adviezen worden integraal als bijlage opgenomen in de scopingnota.

11.2.1. PROVINCIE ANTWERPEN

De provincie zet in op het behoud en het stimuleren van bedrijvigheid in de kernen (Beleidskader 'Levendige kernen'). De vraag naar ruimte voor bedrijvigheid blijft namelijk groeien en de provincie ziet op bovenlokaal schaalniveau deze ruimte paradoxaal genoeg in snel tempo slinken. Economische ruimte in de kernen behouden helpt niet alleen om kernen levendig te houden, maar versterkt ook de open ruimte. De provincie streeft naar het juiste bedrijf op de juiste plek door optimalisering, herstructurering en verdichting van goede gelegen locaties (Beleidskader 'Verdichten en ontlichten'). Voorliggend RUP sluit niet aan bij deze principes.

De provincie merkt op dat de herziening van het bestaande RUP een verlies van 0,35ha voor bedrijvigheid tot gevolg heeft. De voorschriften van de herziening zullen afgestemd worden met die voor het zuidelijke deel in het huidige RUP. Die staan echter enkel gekoppelde of vrijstaande woningen toe en leggen daarbij strenge oppervlaktebeperkingen op aan aan het wonen complementaire functies (zoals kantoren, vrije beroepen, handel, horeca, dienstverlening en ambacht). Deze zijn nl. enkel mogelijk indien ze beperkt blijven tot 50m².

Het plangebied is gelegen aan de Ringlaan, N14, die aansluit op de E313 en E34. Aan de overzijde van de weg Disselbraak bevindt zich een zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO. Ter hoogte van dit bedrijventerrein werd een rotonde aangelegd om de verkeersafwikkeling van het bedrijventerrein mogelijk te maken. Verderop langs de Ringlaan zijn meerdere ondernemingen en (groot)handelszaken gelegen. De omgeving kent dus al een hoge dynamiek.

Gegeven de kernmerken van de omgeving, is het voor de deputatie niet duidelijk waarom een nieuwe economische ontwikkeling niet mogelijk is. Mits het opleggen van enkele randvoorwaarden, zodat er rekening kan worden gehouden met de achter- en naastliggend woningen, zou bedrijvigheid ruimtelijk wel inpasbaar moeten zijn.

Er is voor dit RUP gekozen om opnieuw een woonbestemming te realiseren op deze percelen conform het gewestplan en BPA. Op het gewestplan is het hele bouwblok aangeduid als woongebied. Het BPA uit 1994 werd opgemaakt als een detaillering van het gewestplan, waarbij de toenmalige bebouwing bestendig werd en aantal bijkomende woningen voorzien werden. Het RUP uit 2016 actualiseerde de stedenbouwkundige voorschriften en bood ontwikkelingsperspectieven aan een toenmalig zonevreemd bedrijf. Het betrof hier een zonevreemd bedrijf dat door zijn activiteiten (een tentoonstellingspark van houten chalets met kantoorruimte maar zonder de eigenlijke productie) inpasbaar was in de woonomgeving en daarom ook behouden kon blijven en beperkt kon uitbreiden. Het RUP werd zodanig opgemaakt dat enkel deze activiteit mogelijk zou zijn en geen enkel andere economische activiteit die misschien minder inpasbaar zou zijn en overlast kon generen, zich hier kan komen vestigen. Het bedrijf dat aanwezig was, is failliet waardoor de gronden leeg kwamen te staan. Een nieuwe invulling voor dit bedrijventerrein is moeilijk door de vorm van het perceel en de geldende voorschriften van het vorige RUP die te beperkend zijn voor een ander bedrijf. Een nieuw RUP is noodzakelijk. De gemeente opteert ervoor om de originele bestemming van het gewestplan en BPA terug te geven: wonen.

In het GRS van Zandhoven staat dat: "De N14 in Zandhoven wordt op verschillende plaatsen gekenmerkt door een sterke concentratie van handel en horeca. Een verdere uitdeining van deze bedrijvigheid langs de N14 is niet gewenst. Binnen de bestaande concentratiegebieden kunnen bedrijven en handelszaken gestimuleerd worden. Buiten deze concentratiegebieden wordt er geen ondersteunend beleid gevoerd. Het behoud van de woonfunctie of de open ruimte wordt hier voorop gesteld."

De rotonde die aangelegd werd voor een betere verkeersafwikkeling is gelegen aan de rand van de zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO en verbindt het plangebied niet. Andere industriezones grenzen ook niet aan het plangebied. Het GRS streeft ernaar om een vlotte ontsluiting te blijven garanderen voor de N14 en de terreinen via gemeentelijke verzamelwegen rechtstreeks aan te sluiten op de belangrijke wegen. Hierbij moeten de erfontsluitingsfunctie van de gewestweg evenwel beperkt blijven. Dit is mogelijk door meerdere bedrijven te groeperen en via één aanknopingspunt te ontsluiten. Dit zorgt voor een afname van het aantal mogelijke conflictpunten op de N14. Verlinting, waarbij elk bedrijf een eigen erfontsluiting heeft, moet vermeden worden. Indien er bedrijven komen op de percelen die grenzen aan de N14 in het plangebied, zijn er veel individuele erfontsluitingen nodig met nog meer individuele verkeersbewegingen tot gevolg. Er kan wel onderzocht worden of er in de voorschriften meer mogelijkheden gegeven kunnen worden voor kleine handelszaken op het gelijkvloers als ondergeschikte nevenfunctie.

11.2.2. DEPARTEMENT OMGEVING

Het Departement Omgeving vraagt bij de verdere uitwerking van het plan rekening te houden met volgende opmerkingen:

- Onder punt 5.2.9. van de startnota wordt aangeduid dat de Vlaamse Waterweg voorkeurecht heeft voor een aantal van de percelen in het plangebied. Het is niet duidelijk waarom dit voorkeurecht van toepassing is. Er dient te worden nagegaan of deze percelen enerzijds effectief voorkeurecht genieten. Anderzijds dient er te worden besproken met de Vlaamse Waterweg of er bepaalde doelstellingen zijn te realiseren op deze percelen.

Op de recentste kaarten is het plangebied niet meer gelegen in een gebied met een voorkeurecht. De kaart wordt geüpdatet, zie aanpassingen onder hoofdstuk 5.2.9.

- Het is niet duidelijk waarom de percelen die momenteel bestemd zijn voor bedrijvigheid dienen omgevormd te worden naar wonen en niet als een ander type van bedrijvigheid, met uitsluiting van detailhandel, kunnen worden behouden. Indien een bijstelling van de huidige voorschriften noodzakelijk is, in functie van een nieuwe invulling van de terreinen, leidt dit niet automatisch naar een herbestemming tot een andere functie. Een invulling met bedrijvigheid lijkt niet strijdig met de ligging van de terreinen.

De bedrijvigheid in het vorige RUP werd voorzien in functie van een bestaand zonevreemde bedrijf dat daar gevestigd was. Met de opmaak van het RUP werd destijds gekozen om geen andere economische activiteit mogelijk te maken door het specificeren van de stedenbouwkundige voorschriften. Deze visie blijft behouden, maar de gemeente opteert wel om de originele bestemmingen van het BPA en gewestplan te volgen en het enige perceel voor bedrijvigheid terug te herbestemmen naar woongebied. Er kan onderzocht worden of er in de voorschriften meer mogelijkheden gegeven kunnen worden voor kleine handelszaken op het gelijkvloers als ondergeschikte nevenfunctie.

- Ook is het niet duidelijk waarom de stad per definitie meergezinswoningen uitsluit buiten de dorpskern ten oosten van de N14. Er wordt niet verwezen op basis van welke beleidsdocumenten de stad dit standpunt inneemt. In functie van zuinig ruimtegebruik en het minimaliseren van verhardingen, is gekoppelde bebouwing structureel aan te bevelen, bij behoud van een maximum aantal wooneenheden. Ook bij gekoppelde bebouwing, zowel in de vorm van eengezins- als meergezinswoningen en in combinaties daarvan, kan de schaal worden afgestemd op de omgeving en kan de verhouding bebouwd-onbebouwd worden gedifferentieerd ten opzichte van de dorpskern.

In september 2022 heeft de gemeente Zandhoven haar bouwcode definitief goedgekeurd. Hierin staat reglementering opgenomen over bouwen en verbouwen in Zandhoven. In hoofdstuk 2 "Stedenbouwkundige kwaliteiten" staan de voorschriften voor het bouwen van meergezinswoningen (art.15): "Een vergunning voor een meergezinswoning is mogelijk indien buurt, perceel en knooppuntwaarde van de omgeving er aan aangepast zijn. De omgeving moet deze typologie dus eigen zijn (buurt), het perceel moet zich er toe lenen (terrein) en de locatie moet voldoende dynamiek aankunnen (knooppuntwaarde). Concreet moet het mogelijk zijn alle onderstaande vragen positief te beantwoorden.

- *Buurt: er dienen zich minstens 2 meergezinswoningprojecten binnen een straal van 50m te bevinden, liggende in dezelfde straat. Één meergezinswoningproject kan meerdere meergezinswoningen omvatten, indien vervat binnen hetzelfde project tellen zij samen dus als één meergezinswoningproject.*

- *Terrein: inplanting en vormgeving van het project dienen mogelijk te zijn conform de artikels van deze Bouwcode.*
- *Knooppuntwaarde: binnen een afstand van max. 250m tot een bushalte of binnen een afstand van max. 500m tot een school."*

In de omgeving zijn geen andere meergezinswoningen en is geen bushaltes gelegen. De gemeente wil, net zoals de provincie, een kernversterkend beleid voeren met de focus op goede bereikbaarheid om zo voor levendige kernen zorgen.

11.2.3. AGENTSCHAP WEGEN EN VERKEER

Het is de bevoegdheid van het Agentschap Wegen en Verkeer om te allen tijde het veilig en vlot verkeer te waarborgen. Het Agentschap toetst dan ook de invloed van elke vergunningsaanvraag op de verkeersveiligheid rekening houdend met de specifieke omstandigheden. Het Agentschap Wegen en Verkeer streeft de beperking van de toegangen tot een gewestweg, zoals N14/Ringlaan na met het oog op het vergroten van de vlotte verkeersdoorstroming, het bevorderen van de verkeersveiligheid en het verlagen van de conflictpunten met de zwakke weggebruiker.

De algemene richtlijnen hieromtrent werden gebundeld in het dienstorder MOW/AWV/2012/16 van 16/10/2012 (betreffende de Reglementering van de toegangen tot gewestdomein).

Deze richtlijnen zullen gevolgd worden bij de opmaak van de stedenbouwkundige voorschriften.

11.2.4. GECORO

De Gecoro heeft geen extra vragen op de startnota, maar merkt volgende (typ)fouten op in het document:

- Buurtwegen: het plangebied grenst aan het oosten aan "Sentier 33".
- Foutieve verwijzing onder punt 5.2.14.
- Foutmelding in hoofdstuk 5, "Fout! Verwijzingsbron niet gevonden".

De opmerkingen zijn aangepast, zie aanpassingen onder de betreffende hoofdstukken.

12. BIJLAGEN

Bestuur : Gemeente Zandhoven
Project : RUP Disselbraak – Herziening
Onderwerp : Verslag participatiemoment startnota 27.11.2023
Dossier : ZANZ004
Datum : 27.11.2023

Aanwezig:**Voor de gemeente Zandhoven:**

- Anke Van Nijlen, medewerker ruimtelijke ordening

Voor IGEAN dienstverlening:

- Kurt Bisschops, ruimtelijk planner
- Jens van Daele, ruimtelijk planner

Bezoekers:

- 12 aanwezigen

Locatie:

Gemeentehuis Zandhoven, Liersebaan 12, 2240 Zandhoven

Verslag

- De inhoud van de startnota en de procedure van het RUP worden toegelicht op een participatiemoment. De omgevingsambtenaar van de gemeente Zandhoven en de ruimtelijk planners van IGEAN zijn aanwezig om toelichting te geven en vragen te beantwoorden.
- *Beleidskader levendige kernen volgens het Beleidsplan van provincie Antwerpen, maar tot waar komt de kern van Zandhoven?*
Antwoord: Het RUP is gelegen in het woongebied, maar niet in de kernzone. De kern is het dorpscentrum van Zandhoven. De vernieuwde bouwcode van de gemeente bakent de kernzone af waar meergezinswoningen worden toegelaten. Dit gebied valt daar niet binnen en er worden dan ook geen meergezinswoningen toegelaten.
- *Wie moet er zorgen voor het onderhoud van de gronden? Vandaag verwildert het gebied en wordt sluikstorten vastgesteld.*
Antwoord: Deze vraag valt buiten het bereik een RUP. De huidige grondeigenaar heeft een verplichting om de gronden te onderhouden. De gemeente adviseert om de wijkagent te contacteren om in contact te komen met de eigenaar.
- *Wat wordt de driehoekige spie aan de Ringlaan in het westen van het plangebied?*
Antwoord: Deze zone zal voortuinstrook worden. Agentschap Wegen en Verkeer legt een bouwvrije afstand op van 8 meter vanuit de rooilijn. De afstand naar andere perceelsgrenzen zal later vastgelegd worden in de stedenbouwkundige voorschriften, maar zal minimaal 3 meter bedragen in geval van zijgevels. Er zal ook een minimale tuindiepte gerespecteerd moeten worden.

- *Hoeveel woningen kunnen er gebouwd worden aan de Ringlaan? Wordt dat helemaal volgebouwd?*

Antwoord: In deze fase werd nog geen ontwerp gemaakt, dat is voor het voorontwerp. In de mer-screening wordt aangenomen dat er maximaal 6 woningen gebouwd kunnen worden. Deze zullen allemaal halfopen of vrijstaande woningen worden. De voorschriften worden afgestemd op de voorschriften van het RUP uit 2016.

- *Wat wordt de bouwdiepte van de woningen?*

Antwoord: In het vorige RUP kregen de woningen een maximale bouwdiepte van 17 meter. De toekomstige bouwdiepte moet nog vastgesteld worden rekening houdend met de bouwcode, de afstand tot de perceelsgrenzen en de minimale tuindiepte.

- *Komt er een rond punt aan de verkaveling in de Bruggestraat?*

Antwoord: Deze vraag valt buiten het bereik van het RUP. De vragen werden informatief beantwoord, verwijzend naar de omgevingsvergunning van de verkaveling.

- *Een omwonende is gerustgesteld dat er geen meergezinswoningen komen aan de Ringlaan.*
- *Een buurtbewoner vindt de grote boom op de perceelsgrens van Ringlaan 64 een waardevolle boom.*

- *Wat is de bestemming van de groene strook van 3m in het huidige RUP?*

Antwoord: De groene strook is de bufferzone van het huidige tentoonstellingspark en zorgde voor een groene invulling tussen de achtertuinen van de omwonenden en de bedrijvigheid. In de herziening verdwijnt de bedrijfsbestemming en is er geen nood meer aan een bufferzone. Dit zal tuinzone worden.

- *Wordt de Bruggestraat afgesloten voor verkeer?*

Antwoord: Dit is niet voorzien in de verkaveling en het RUP.



**Zandhoven - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
'Disselbraak herziening'**
ADVIES n.a.v. startnota

1. Doel van het advies

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

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

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

De startnota voldoet aan de voorschriften van art. 2.2.4§2 van de VCRO.

2.2. 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

Zandhoven behoort tot de deelruimte Netwerk Albertkanaal, in de hoofdruimte Oostelijke netwerken, en tot de deelruimte Gebied van de Kleine Nete, binnen de hoofdruimte Netegebied.

Doelstellingen voor deelruimte Netwerk Albertkanaal zijn o.a. het voorzien en differentiëren van bedrijventerreinen aan het Albertkanaal en het optimaliseren van infrastructuur. De economische band moet begrensd blijven, door woonkernen en de deelruimtes Kleine en Grote Nete.

Doelstellingen voor deelruimte Gebied van de Kleine Nete zijn o.a. het stimuleren van open ruimte functies zoals natuur, verbrede en grondgebonden landbouw alsook toerisme en recreatie en het tegengaan van bebouwing en uitrusting.

Zandhoven is in het RSPA (herziening van 2011) geselecteerd als woonkern.

PBRA

De provincieraad heeft op 26 oktober 2023 het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen (PBRA) definitief vastgesteld. Het provinciaal beleidsplan formuleert als ruimtelijke principes onder andere zuinig ruimtegebruik, veerkracht, nabijheid en bereikbaarheid en eigenheid. De provincie zet in op het behoud en het stimuleren van bedrijvigheid in de kernen (Beleidskader 'Levendige kernen'). We streven naar het juiste bedrijf op de juiste plek door optimalisering, herstructurering en verdichting van goede gelegen locaties (Beleidskader 'Verdichten en ontlichten').

Voorliggend RUP sluit niet aan bij deze principes.

GRS

Het plangebied ligt in de kern van Zandhoven. Het GRS van Zandhoven (goedgekeurd 31 augustus 2006) bepaalt dat de gemeente wenst in te gaan tegen een verdere versnippering van haar grondgebied omdat dit de functies van de dorpskernen ondermijnt. Om de levendigheid in de dorpskernen te bevorderen en het voorzieningenniveau op peil te houden worden nieuwe ontwikkelingen in de kernen gestimuleerd. Hierdoor blijven de centra aantrekkelijk voor nieuwe investeringen inzake handel, horeca, voorzieningen, wonen...

Versterking van de kernen gebeurt volgens het GRS door nieuwe ontwikkelingen te koppelen aan de kernen. Door concentratie van nieuwe ontwikkelingen in de kernen kunnen voorzieningen beter bereikbaar worden gemaakt (te voet, met de fiets of het OV...) en kan er meer energie gestoken worden in het bewaren van de levenskwaliteit in de kernen. Rekening houdend met de eigenheid van de kernen kunnen nieuwe ontwikkelingen onder meer bestaan uit het voorzien van sociale woningen, het creëren van bouwmogelijkheden voor handel, diensten, horeca... en het bevorderen van woonondersteunende functies. Zandhoven is een grote compacte kern, waar de taakstellingen inzake wonen en lokale voorzieningen wordt opgevangen. Ook bovengemeentelijke (regionale) elementen worden hier opgevangen. Het is een beleidslijn om de effectieve ontwikkeling van beschikbare percelen te stimuleren, ten einde bebouwing in de open ruimte te vermijden.

Op vlak van economisch ruimtegebruik wenst de gemeente in het GRS de bestaande dynamiek te behouden door voldoende mogelijkheden te geven aan de bedrijven. Dit houdt in dat bedrijven in de eerste plaats op hun huidige locatie moeten kunnen blijven bestaan. Indien het behoud van de activiteiten op de huidige locatie niet gewenst of mogelijk is, dienen er voldoende alternatieven in de gemeente worden aangereikt. De gemeente focust zich in de eerste plaats op de verweving van de economische functies in de dorpskernen. Hiervoor dienen er voldoende ruimte bouwmogelijkheden te worden voorzien in de dorpskernen.

Er ligt geen PRUP in de nabije omgeving van het gemeentelijk RUP. De gemeente doorliep een Veerkrachtige Dorpen-traject met de provincie.

2.2.1. Ruimte voor bedrijvigheid

De deputatie begrijpt dat het huidige RUP Disselbraak maar zeer beperkte mogelijkheden biedt voor een herontwikkeling van de percelen van het tentoonstellingspark en dat de gemeente niet wenst dat deze locatie braak blijft liggen – dat zou ook niet volgens het principe van zuinig ruimtegebruik zijn. De startnota toont echter niet aan dat een economische invulling op deze locatie niet meer mogelijk is, terwijl het plangebied wel goed gelegen is aan de N14.

De bevolkingsgroei en economische groei creëren een nood aan ruimte voor economie en bedrijvigheid. De provincie zet daarom in op het behoud en het stimuleren van bedrijvigheid in kernen. De vraag naar ruimte voor bedrijvigheid blijft namelijk groeien en de provincie ziet op bovenlokaal schaalniveau deze ruimte paradoxaal genoeg in snel tempo slinken. Economische ruimte in de kernen behouden helpt niet alleen om kernen levendig te houden, maar versterkt ook de open ruimte. Door diverse vormen van bedrijvigheid maximaal te bewaren in de kernen, reserveren we bedrijventerreinen voor niet verweefbare bedrijven. Op die manier dient er niet telkens nieuwe ruimte te worden aangesneden voor bedrijven die elders geen plek vinden, omdat ze veel ruimte nodig hebben of zich om milieuredenen op een afstand van woningen moeten vestigen (Beleidskader 'Levendige kernen', p. 42 – 44). De deputatie wijst er ook op dat het aansnijden van open ruimte voor een paarse bestemming niet vrijblijvend kan worden gedaan, maar hierbij dan de voorwaarden uit het PBRA dienen te worden gevolgd. Het aansnijden van open ruimte voor een paarse bestemming dient te worden gecompenseerd, net als het verdwijnen van een paarse bestemming voor een rode.

De herziening van het bestaande RUP heeft een verlies van 0,35 hectare voor bedrijvigheid tot gevolg. Het herbestemt immers de zone voor bedrijvigheid, waar het tentoonstellingspark was, naar woongebied. De voorschriften van de herziening zullen worden afgestemd met die voor het zuidelijke deel in het huidige RUP. Die staan echter enkel gekoppelde of vrijstaande woningen toe en leggen daarbij strenge oppervlaktebeperkingen op aan aan het wonen complementaire functies (zoals kantoren, vrije beroepen, handel, horeca, dienstverlening en ambacht). Deze zijn nl. enkel mogelijk indien ze beperkt blijven tot 50m².

Het plangebied is gelegen aan de Ringlaan, N14, die aansluit op de E313 en E34. Aan de overzijde van de weg Disselbraak bevindt zich een zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO. Ter hoogte van dit bedrijventerrein werd een rotonde aangelegd om de verkeersafwikkeling van het bedrijventerrein mogelijk te maken. Verderop langs de Ringlaan zijn meerdere ondernemingen en (groot)handelszaken gelegen. De omgeving kent dus al een hoge dynamiek. Naast het plangebied ligt bijvoorbeeld een bouwbedrijf, heeft dit uitbreidingsplannen?

Gegeven de kernmerken van de omgeving, is het voor de deputatie niet duidelijk waarom een nieuwe economische ontwikkeling niet mogelijk is. Mits het opleggen van enkele randvoorwaarden, zodat er rekening kan worden gehouden met de achter- en naastliggend woningen, zou bedrijvigheid ruimtelijk wel inpasbaar moeten zijn. De startnota geeft nu geen motivering waarom gekozen wordt voor de omzetting naar de bestemming woongebied met beperkingen op verweving. Is er nood aan bijkomende woningen van het type (half)open bebouwing in Zandhoven? Indien die er is, kunnen deze niet binnen het huidige rood worden opgevangen? En is er dan geen nood in de gemeente aan ruimte voor bedrijvigheid? Zonder enig onderzoek kan de deputatie niet akkoord gaan met het herbestemmen van deze locatie.

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 november 2023 tot 8 januari 2024.

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.
-

DEPARTEMENT OMGEVING

Vlaamse overheid
Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -Projecten
Anna Bijnsgebouw
Lange Kievitstraat 111-113 bus 52
2018 ANTWERPEN
T 03 224 65 20
www.omgevingvlaanderen.be

College van burgemeester en schepenen
Liersebaan 12
2240 Zandhoven
België

uw bericht van

contactgegevens

Masha Bossaerts
masha.bossaerts@vlaanderen.be

ons kenmerk

datum

Zie digitale
handtekening

uw kenmerk

bijlagen

/

Betreft: Advies startnota Ruimtelijk Uitvoeringsplan Disselbraak herziening

Geachte leden van het college van burgemeester en schepenen,

In antwoord op uw adviesvraag bezorg ik u hierbij het advies van Departement Omgeving.

1. Samenvatting van het dossier

Voorliggend planproces beoogt de herziening van het RUP Disselbraak, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 24 maart 2016. Dit RUP was op zich een herziening van het BPA Disselbraak en bepaalde o.a. de ontwikkelingsperspectieven en uitbreidingsmogelijkheden van een bestaand zonevreemd bedrijf in woongebied, nl. een bedrijf dat houten bijgebouwen verkocht en ter hoogte van de Ringlaan beschikte over een tentoonstellingsruimte. De tentoonstellingsruimte fungeerde als "openlucht winkelruimte" om houten structuren zoals chalets tentoon te stellen. Dit bedrijf heeft zijn activiteiten stopgezet. Alle houten constructies zijn afgebroken.

De gemeente wenst hier terug een woonfunctie te voorzien zoals in het oorspronkelijke BPA en gewestplan voorzien was.

De doelstellingen van dit RUP worden in de startnota als volgt weergegeven:

1. Het versterken van de woonfunctie;
2. Het aanpassen van het RUP aan een gewijzigde rooilijn.

2. Advies Departement Omgeving

Het Departement Omgeving vraagt bij de verdere uitwerking van het plan rekening te houden met volgende opmerkingen:



Voorkooprecht Vlaamse Waterweg

Onder punt 5.2.9. van de startnota wordt aangeduid dat de Vlaamse Waterweg voorkooprecht heeft voor een aantal van de percelen in het plangebied. Het is niet duidelijk waarom dit voorkooprecht van toepassing is. Er dient te worden nagegaan of deze percelen enerzijds effectief voorkooprecht genieten (de percelen zijn niet aangeduid op Geopunt). Anderzijds dient er te worden besproken met de Vlaamse Waterweg of er bepaalde doelstellingen zijn te realiseren op deze percelen. Het resultaat van deze bespreking dient minstens te worden opgenomen in het hoofdstuk van het voorkooprecht in de verdere documenten van het RUP. Indien er beleidsdoelstellingen zijn te realiseren op deze locatie, is het aangewezen om binnen dit planproces de feitelijke toekomstige bestemming te geven aan deze gronden.

Herbestemming bedrijventerrein

Het is niet duidelijk waarom de percelen die momenteel bestemd zijn voor bedrijvigheid dienen omgevormd te worden naar wonen en niet als een ander type van bedrijvigheid, met uitsluiting van detailhandel, kunnen worden behouden. Indien een bijstelling van de huidige voorschriften noodzakelijk is, in functie van een nieuwe invulling van de terreinen, leidt dit niet automatisch naar een herbestemming tot een andere functie. Een invulling met bedrijvigheid lijkt niet strijdig met de ligging van de terreinen.

Uitsluiting meergezinswoningen

Ook is het niet duidelijk waarom de stad per definitie meergezinswoningen uitsluit buiten de dorpskern ten oosten van de N14. Er wordt niet verwezen op basis van welke beleidsdocumenten de stad dit standpunt inneemt. In functie van zuinig ruimtegebruik en het minimaliseren van verhardingen, is gekoppelde bebouwing structureel aan te bevelen, bij behoud van een maximum aantal wooneenheden. Ook bij gekoppelde bebouwing, zowel in de vorm van eengezins- als meergezinswoningen en in combinaties daarvan, kan de schaal worden afgestemd op de omgeving en kan de verhouding bebouwd-onbebouwd worden gedifferentieerd ten opzichte van de dorpskern.

Hoogachtend,

Voor het departement,
Filip Hendrickx

AGENTSCHAP WEGEN & VERKEER

Agentschap Wegen en Verkeer

District Brecht

Bethovenstraat 66

2960 Brecht

T 03 3301260

www.wegenenverkeer.be

Omgeving Zandhoven

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
09/10/2023	RUP Disselbraak	AV/123/2023/01510	1
vragen naar/e-mail	telefoonnummer	datum	
Benjamin Vangeel	03 3301260	08/11/2023	
wegen.antwerpen.districtbrecht@mow.vlaanderen.be			
Betreft:	Advies inzake de aanvraag tot ruimtelijk uitvoeringsplan		

Ligging van het perceel:

gewestweg: N0140001 van 26.6 +0 tot 26.8 -22 (rechts)

Geachte,

Ik heb de eer u mede te delen, **wat betreft mijn dienst**, dat in elk geval volgende voorwaarden nageleefd moeten worden:

Voor stedenbouwkundige inlichtingen contacteert u ook steeds de vergunning verlenende overheid.

1. Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N0140001 van 26.6 +0 tot 26.8 -22):
 - de onteigeningsgrens ligt op 14 meter uit de as van de wegzate volgens onteigeningsplan C/7192 K.B. 4/04/1972.
 - de zone van achteruitbouw bedraagt 8 meter.
 - de minimaal te respecteren bouwlijn ligt op 22 meter uit de as van de wegzate.

Publiciteit:

- geen

Opmerking omwille van verkeersveiligheid.

Het is de bevoegdheid van het Agentschap Wegen en Verkeer om te allen tijde het veilig en vlot verkeer te waarborgen. De verkeersveiligheid is dus een doelstelling en zorgplicht van het beleidsveld van Agentschap Wegen en Verkeer die met zorgvuldigheid nagestreefd moeten worden. Het Agentschap toetst dan ook de invloed van elke vergunningsaanvraag op de verkeersveiligheid rekening houdend met de specifieke omstandigheden.

Het Agentschap Wegen en Verkeer streeft de beperking van de toegangen tot een gewestweg, zoals N14/Ringlaan na met het oog op het vergroten van de vlotte verkeersdoorstroming, het bevorderen van de verkeersveiligheid en het verlagen van de conflictpunten met de zwakke weggebruiker.

De algemene richtlijnen hieromtrent werden gebundeld in het dienstorder MOW/AWV/2012/16 van 16/10/2012 (betreffende de Reglementering van de toegangen tot gewestdomein), die onder meer de volgende voorwaarden oplegt:

- Er wordt slechts 1 toegang van max 4,5 meter breedte toegelaten. Voor sterk verkeersgenererende activiteiten is een toegang met max. breedte van 7 meter toegestaan.
- **Er dient bij verkavelingen gestreefd te worden naar één gemeenschappelijke ontsluiting d.m.v. een ventweg. Wanneer het aantal loten beperkt is, dienen de toegangen zoveel mogelijk geclusterd worden. Twee loten dienen t.h.v. de tussenliggende perceelsgrens voorzien te worden van een gemeenschappelijke toegang van maximum 7 meter.**
- Ter hoogte van de perceelsgrens, dient, behoudens de toegang, een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht te worden door de aangelande.
- De locatie van de toegangen, ramen en deuropeningen is steeds ondergeschikt aan de bestaande weginfrastructuur (incl. straatmeubilair, verhoogde inrichtingen, bushaltes, grachten, openbare verlichting, kasten nutsmaatschappijen, ...).
- Indien het perceel grenst aan een weg van lagere categorie, dient de toegang daar te worden voorzien, eveneens zo ver mogelijk verwijderd van het kruispunt.
- Ter hoogte van kruispunten worden er geen nieuwe vestigingen van druk bezochte handelszaken of

nieuwe gebouwen waarin een sterk verkeersgenererende functie wordt voorzien, aanvaard.

- De toegang dient op minstens 70 meter van het kruispunt te worden voorzien.
- Er kan geen toegang voorzien worden ter hoogte van een onoverzichtelijke bocht.
- Er is te weinig plaats op het perceel voor draaimanoeuvres zodat deze op een gevaarlijke manier op de gewestweg zullen uitgevoerd worden.
- De zichtbaarheid voor het verkeer wordt gehinderd door een constructie.
- Haaks parkeren achter de rooilijn wordt niet toegestaan (wel uitzondering mogelijk). Het is onwenselijk dat bestuurders achterwaarts de gewestweg dienen op te rijden om de parking te verlaten OF het is onwenselijk dat bestuurders op de gewestweg dienen te manoeuvreren om het perceel veilig op of af te rijden.

Hoogachtend,

Eva Van den Bossche

AWV Afdelingshoofd

Ontwerp verslag vergadering

Advies RUP Sportcentrum Zandhoven

Advies RUP Disselbraak: deel herziening

GECORO van 20 november 2023

AANWEZIG :

Voorzitter	dhr. Herman Van Tendeloo
Deskundigen	dhr. Roland Pockelé – Dilles
Leden	dhr. Marc Hofmans dhr. Geert Bollansée mevr. Leen De Schutter dhr. Jef Van De Vel dhr. Karels Schelles dhr. Jan Verscharen dhr. Marcel Van Nunen
Secretaris	mevr. Anke Van Nijlen
Politieke fracties	Groen! : dhr. Ward Belmans Vlaams Belang : dhr. Patrick Ven NVA : dhr. Tom Van Bergen

VERONTSCHULDIGD :

Deskundigen	dhr. Paul Verhaert
Leden	mevr. Kathleen Rosiers

AFWEZIG :

Deskundigen	dhr. Luc Van Looy
Leden	mevr. Bea De Beuckeleer mevr. Pegie De Beuckeleer mevr. Micheline Van Looveren
Politieke fracties	CD&V : dhr. Jelle Lauwereys

De voorzitter opent de vergadering om 19.30 uur en verwelkomt de deskundigen, de leden, de aanwezige plaatsvervangers en de vertegenwoordigers van de politieke fracties van de GECORO.

Voldoende leden of plaatsvervangers zijn aanwezig om rechtsgeldig te kunnen vergaderen en te stemmen.

Tijdens de vergadering worden eerst alle agendapunten besproken in open vergadering. Daarna heeft de voorzitter de politieke vertegenwoordigers verzocht om de vergadering te verlaten voor de beraadslaging.

1. Goedkeuring verslag 8 augustus 2022

Overwegende dat bij de oproeping van onderhavige vergadering, een ontwerp van het verslag van de vergadering van 8 augustus 2022 werd gevoegd.

Overwegende dat de commissie haar goedkeuring moet verlenen aan dit verslag.

VRAGEN EN OPMERKINGEN

Er zijn geen vragen of opmerkingen.

GAAT OVER

In gesloten vergadering tot de aanneming van het betreffende verslag.

De voorzitter verzoekt de leden hun stem uit te brengen met “ja” of “neen” of “onthouding”

Aantal stemmen “ja”: 7

Aantal stemmen “neen”: 0

Aantal stemmen “onthouding”: 0

De uitslag van de stemming luidt als volgt:

Het ontwerp verslag wordt **unaniem** goedgekeurd door de aanwezige leden.

2. Advies RUP Disselbraak deel herziening

De gemeente is gestart met de opmaak van een gedeeltelijke herziening van het ruimtelijk uitvoeringsplan Disselbraak Zandhoven, dat gelegen is tussen de gemeentewegen Disselbraak, Bruggestraat en de Ringlaan, in samenwerking met IGEAN. De start- en procesnota zijn klaar en worden onderworpen aan een adviesronde en een publieke raadpleging.

De adviesronde en de publieke raadpleging loopt van 9 november 2023 tot en met 8 januari 2023 – 12u en de GECORO kan binnen deze periode een advies uitbrengen.

De voorzitter stelt het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, deel herziening, voor aan de hand van een presentatie.

VRAGEN EN OPMERKINGEN:

De vragen en opmerkingen betreffen fouten opgemerkt in het document:

- Op pagina 18 onder punt 5.2.6. Buurtwegen: Er staat dat er geen buurt- of voetwegen grenzen in of aan het plangebied maar Sentier nr. 33 grenst langs het oosten wel aan het plangebied;
- Op pagina 22 onder punt 5.2.14. Centrale archeologische inventaris: Er staat in de tweede alinea in de tweede zin een verwijzing naar de verkaveling en pijpenkop (zie 5.2.3), maar dit dient 5.2.4. te zijn;
- Op pagina 35 onder punt 10.5 Ingrepen ten gevolge van de uitvoering van het plan staat in de eerste alinea een foutmelding achter hoofdstuk 5, “Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.”.

Er werden geen bijkomende vragen, noch opmerkingen ontvangen met betrekking tot het voorgaande.

GAAT OVER

De voorzitter stelt voor om een gunstig advies te geven over het ruimtelijk uitvoeringsplan Disselbraak, deel herziening, mits aanpassing van de voorgaande opmerkingen in de startnota.

De voorzitter verzoekt de leden hun stem uit te brengen met “ja” of “neen” of “onthouding”.

Aantal stemmen “ja”: 7

Aantal stemmen “neen”:0

Aantal stemmen “onthouding”:0

Artikel 1:

De GECORO van Zandhoven, na beraadslaging betreffende het ruimtelijk uitvoeringsplan Disselbraak, deel herziening, heeft in besloten vergadering met eenparigheid van stemmen goedgekeurd om een gunstig advies te verlenen met de volgende voorwaarden:

- Het aanpassen van enkele opmerkingen in de startnota:
 - o Op pagina 18 onder punt 5.2.6. Buurtwegen: Er staat dat er geen buurt- of voetwegen grenzen in of aan het plangebied maar Sentier nr. 33 grenst langs het oosten wel aan het plangebied;
 - o Op pagina 22 onder punt 5.2.14. Centrale archeologische inventaris: Er staat in de tweede alinea in de tweede zin een verwijzing naar de verkaveling en pijpenkop (zie 5.2.3), maar dit dient 5.2.4. te zijn;
 - o Op pagina 35 onder punt 10.5 Ingrepen ten gevolge van de uitvoering van het plan staat in de eerste alinea een foutmelding achter hoofdstuk 5, “Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.”.

Artikel 2:

Afschrift van deze beslissing zal overgemaakt worden aan het college van burgemeester en schepenen.

3. Advies RUP Sportcentrum Zandhoven voorontwerp

De gemeente is bezig met de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Sportcentrum Zandhoven, dat gelegen is rond de recreatiecluster in de Voetbalstraat, in samenwerking met studie bureau D+A consult. Het RUP Sportcentrum Zandhoven zit momenteel in de fase scopingsnota en voorontwerp en wordt onderworpen aan een adviesronde.

De adviesperiode was lopende tot en met 9 november 2023. De plenaire vergadering werd georganiseerd op 9 november 2023.

De GECORO dient over de scopingsnota en het voorontwerp een advies uit te brengen. De GECORO moet niet de ontvangen adviezen behandelen.

Axel Rijpers van D+A consult stelt de scopingsnota en het voorontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor aan de hand van een presentatie.

De leden hebben de volgende stukken ontvangen:

- Plan nr. 1: feitelijke – en juridische toestand;
- Plan nr. 2: legende bestaande bestemming en nieuwe bestemming (afwijkingen gewestplan)
- Plan nr. 3: grafisch plan;
- Procesnota: fase voorontwerp

- Plan nr. 4: Legende register van percelen waarop de regeling van planschade, plantbaten, kapitaalschade of gebruiksschade van toepassing kan zijn;
- Stedenbouwkundige voorschriften;
- Toelichtingsnota.

Het studiebureau, de voorzitter, de secretaris en de deskundigen antwoorden op vragen.

VRAGEN EN OPMERKINGEN:

Vragen leden en politieke fracties:

- De V/T- en de B/T-index vermeld in de stedenbouwkundige voorschriften. Is dat een oppervlakte-eenheid, of wat wordt er onder verstaan?

Het studiebureau formuleert dat onder de B/T-index wordt verstaan de verhouding van het geheel van de bebouwde en/of overdekte terreinoppervlakte op de totale terreinoppervlakte van alle percelen die deel uitmaken van het RUP. Onder V/T-index wordt verstaan de verhouding van de bruto vloeroppervlakte van een gebouw of constructies op de totale terreinoppervlakte van alle percelen die deel uitmaken van het RUP.

- Er worden in de documenten paar keer het onderscheid gemaakt tussen verharde zone en onverharde zone. Wat wordt er in die context verstaan onder kunstgras? Wordt dit in een aanvraag beschouwd als verharding?

Het studiebureau verduidelijkt dat kunstgras wordt beschouwd als een constructie dat toegelaten kan worden binnen de onbebouwde ruimte. In principe kan er gesteld worden dat het om verhardingen gaat en de stedenbouwkundige voorschriften laten de aanleg ervan toe. Het studiebureau stelt met de opmaak van de stedenbouwkundige voorschriften een duidelijk onderscheid op tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen/constructies zoals tribunes, bergruimtes en kunstgras. Het plaatsen ervan is mogelijk onder bepaalde voorwaarden.

- Er worden in de nota drie compensatiepercelen voorgesteld. Er is er één gelegen in natuurgebied en de overige twee in agrarisch gebied, volgens de gewestplanbestemming. Wat was de keuze voor het agrarisch gebied?

Het studiebureau geeft aan dat deze keuze volledig gelegen was bij het bestuur. Het studiebureau maakt hun verslag op met hun bedenkingen en op basis daarvan heeft de gemeente een beslissing genomen.

Vragen politieke fracties:

- Jammer dat er groen- en bosgebied wordt aangesneden voor een nieuw duiveltjesveld;
- Kunstgras zou niet toegelaten mogen worden. Er zijn reeds overal restanten van plastic in het milieu. Het toelaten van plastic is te vervuilend;
- Er moet nagedacht worden over de nabestemming van het voetbalveld. Ook hier wordt de optie gegeven van enkel eengezinswoningen. Nochtans is er een groot tekort aan sociale woningen, dus dient er geopteerd te worden om naar sociale woningbouw te gaan.

BERAADSLAGING (GESLOTEN VERGADERING ZONDER POLITIEKE PARTIJEN EN HET STUDIEBUREAU):

- Waarom moeten er terreinen bij gecreëerd worden. Kunnen ze met een herorganisatie alles niet kwijt op de huidige velden en zouden ze niet meer

gecentraliseerd kunnen worden? Op deze manier aan elke vraag tegemoetkomen zal alles verzadigen.

Er komt een hele reorganisatie bij kijken om alle velden aan het type spelers aan te passen. Bijkomend dient het een laagdrempelige sport te blijven en als er gecentraliseerd zal worden zullen er veel spelers omwille van de afstand afhaken. Het aantal leden van de club is met de tijd enorm gestegen. Er zijn meer velden nodig om te kunnen blijven accommoderen.

- Parking blijft een probleem als alle accommodaties tegelijk in gebruik zijn. De locatie van de parking is er ook tussen gewrongen en een ongelukkige oplossing.
- Er dient een keuze gemaakt te worden tussen atletiek en voetbal. De afmetingen van wat er nu voorzien wordt zijn niet volwaardig te noemen. Als men teruggaat in het dossier komt het huidig ontwerp ook maar beperkt aan de voorwaarden van de verschillende verenigingen tegemoet;

Een typisch verhaal van geven en nemen. Het bos heeft weinig ecologische waarde en het perceel dat erbij wordt genomen zal geen probleem vormen. Ook dienen enkele velden bepaalde afmetingen te hebben, anders kan er niet meegegaan worden aan wedstrijden.

- Het blijft een postzegel-RUP. De omgeving wordt er onvoldoende bij betrokken en het is jammer om een heel proces voor de opmaak van een RUP te doorlopen voor het kleine veld dat erbij zal komen.

Overwegende dat er de keuze is gemaakt om met deze omvang van het RUP te werken. Er is een dringende oplossing nodig om alle verenigingen van de juiste accommodatie te kunnen voorzien. De overige omliggende percelen zijn allemaal privaat en kunnen bijgevolg niet direct gebruiksklaar worden gemaakt.

- Zouden we niet adviseren voor twee velden? Één bijkomend veld zal het probleem op korte termijn zelfs niet volledig oplossen en al zeker niet op de lange termijn.
- Het parkeerprobleem werd niet opgelost. De knip moet eruit om elkaar te doorkruisen.

De voorzitter overloopt de vragen van de politieke fracties, met in het bijzonder:

- Kunstgras zou niet toegelaten mogen worden. Er zijn reeds overal restanten van plastic in het milieu. Het toelaten van plastic is te vervuilend;

Kunstgras is makkelijker te onderhouden dan een grasveld en kan intensiever gebruikt worden, doch wordt de aanleg ervan niet altijd als even duurzaam beschouwd. Bijkomend wordt kunstgras beschouwd als verharding, zal de V/T-index niet snel overschreden worden als ze daar de velden mee gaan aanleggen? De drainage is echter niet slechter dan bij een gewoon grasveld gezien de samenstelling uit een harde laag, drainage en dan pas de mat bestaat. De keuze zou bij de club zelf moeten liggen of ze het veld er al dan niet mee zouden aanleggen en deze werd reeds voorzien in de stedenbouwkundige voorschriften.

- Er moet nagedacht worden over de na-bestemming van het voetbalveld. Ook hier wordt de optie gegeven van enkel eengezinswoningen. Nochtans is er een groot tekort aan sociale woningen, dus dient er geopteerd te worden om naar sociale woningbouw te gaan.

Dit wordt beschouwd als een te algemene opmerking. Er wordt erkend dat er een problematiek is, maar dit is een te kleine oppervlakte om dat te kunnen voorzien. Ook is het te onduidelijk wanneer de percelen ooit voor sociale woningen aangesneden zouden kunnen worden.

GAAT OVER

De voorzitter stelt voor om een voorwaardelijk gunstig advies te geven over de procesnota en voorontwerp van RUP Sportcentrum Zandhoven met de volgende voorwaarden:

- Boscompensatie dient beperkt te worden tot een minimum. Er dient niet meer agrarisch gebied ingenomen te worden dan nodig;
- Bezorgdheid van de parking blijft zich aanhouden en werd niet opgelost;
- De vraag van de voetbal was om twee duiveltjesvelden te voorzien en daar voldoet het niet aan. Dit kan op termijn een probleem vormen;
- Nabestemming behouden zoals het is, geen sociale woningen. Daar is het perceel te klein voor en als er een reëel tekort is zal wat er hier voorzien kan worden het probleem niet oplossen.

De voorzitter verzoekt de leden hun stem uit te brengen met "ja" of "neen" of "onthouding".

Aantal stemmen "ja": 7

Aantal stemmen "neen":0

Aantal stemmen "onthouding":0

Artikel 1:

De GECORO van Zandhoven, na beraadslaging betreffende de procesnota en voorontwerp van RUP Sportcentrum Zandhoven, heeft in besloten vergadering met eenparigheid van stemmen goedgekeurd om een voorwaardelijk gunstig advies te verlenen met de volgende voorwaarden:

- Boscompensatie in het agrarisch gebied dient beperkt te worden tot het minimum. Er dient niet meer agrarisch gebied ingenomen te worden dan strikt noodzakelijk;
- Bezorgdheid van de parking blijft zich aanhouden en werd niet opgelost;
- De vraag van de voetbal was om twee duiveltjesvelden te voorzien en daar voldoet het niet aan. Dit kan op termijn een probleem vormen;
- Nabestemming behouden zoals het is, geen sociale woningen. Daar is het perceel te klein voor en als er een reëel tekort is zal wat er hier voorzien kan worden het probleem niet oplossen.

Artikel 2:

Afschrift van deze beslissing zal overgemaakt worden aan het college van burgemeester en schepenen.

4. Bijkomende vragen en- of opmerkingen

Overwegende dat er voor de start van de vergadering er door van één van de leden de volgende vraag werd gesteld:

- Kunnen de verslagen van de GECORO zoals de milieuraad ook op de website openbaar gesteld worden?

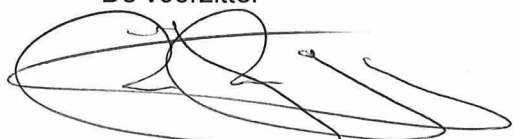
De secretaris maakt nota van de voorgaande opmerking. De goedgekeurde verslagen worden reeds op de website geplaatst maar pas na de goedkeuring.

5. Datum + agenda volgende vergadering

Er wordt nog geen volgende vergadering vastgelegd.

Namens de GECORO

De voorzitter



Herman Van Tendeloo

De secretaris



Anke Van Nijlen wnd.