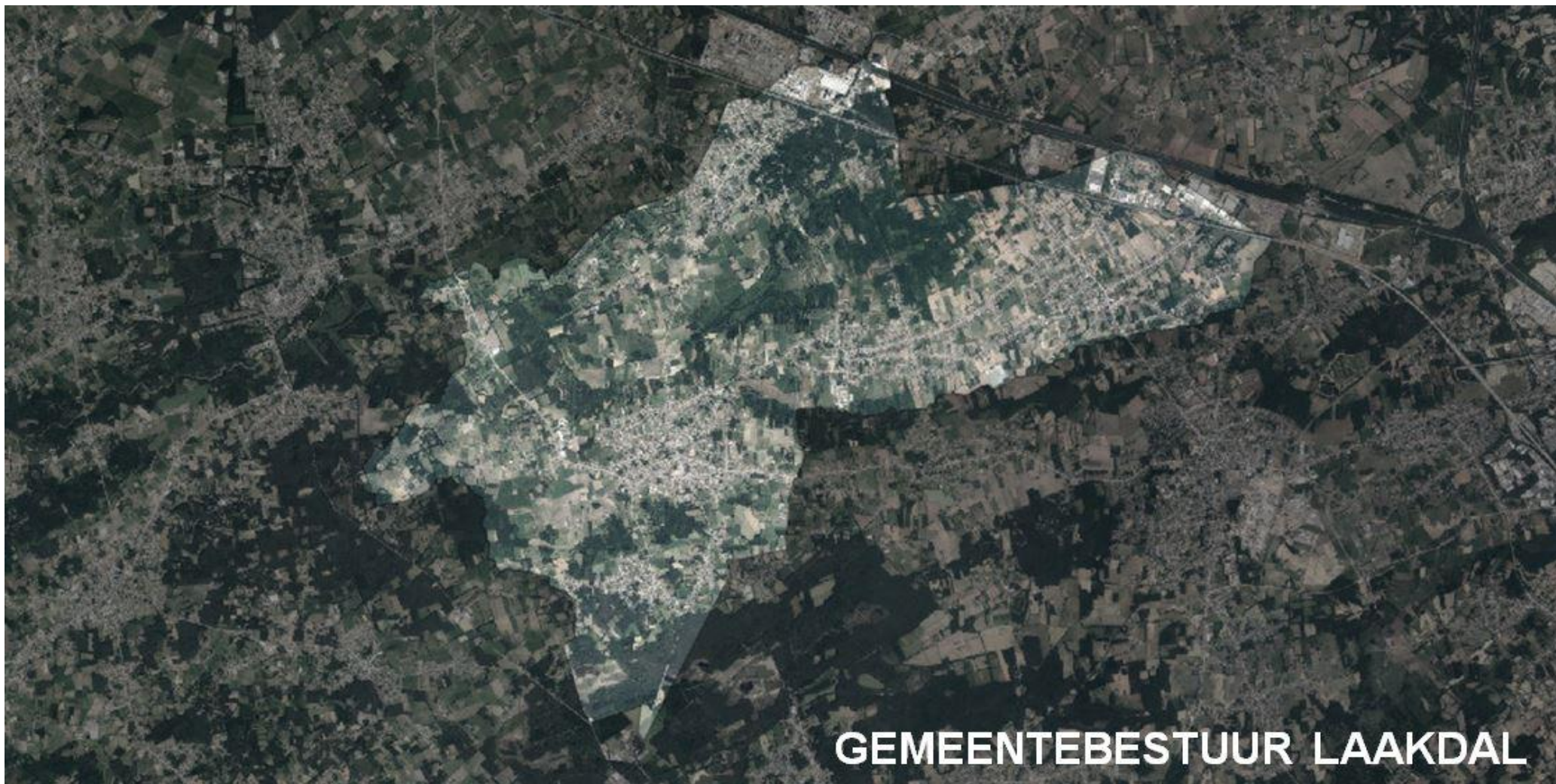




GEMEENTEBESTUUR LAAKDAL

RUP Recreatief medegebruik

STARTNOTA
2019

COLOFON

opdrachtgever:

project:

fase:

datum:

opdrachthouder:

projectcoördinator:

projectverantwoordelijke:

projectteam:

ruimtelijke planning:

CAD-GIS:
secretariaat:

gemeentebestuur Laakdal

RUP Recreatief medegebruik

STARTNOTA

Juni 2019



Dienstverlenende Vereniging
Intergemeentelijke Samenwerking IOK
Antwerpseweg 1, 2440 Geel – www.iok.be

Stijn Sneyers

Tinne Schorrewezen

IOK plangroep

Rhea Denissen, Greet De Ruyscher, Luk Helsen, Dirk Heylen, Liselotte Raes, David Rombaut, Marijke Sannen, Stijn Sneyers, Danny Vaes, Johan Van Opstal, An Vandeplass, Tinne Schorrewezen

Anja Dello, Dirk Poelmans, Tanja Van Dooren
Annick Sprengers

Tinne Schorrewezen
Projectverantwoordelijke
Erkend Ruimtelijk planner

Stijn Sneyers
Projectcoördinator
Erkend ruimtelijk planner

INHOUD

DEEL 1	ALGEMEEN KADER	3
1	Inleiding	4
1.1	Situering.....	4
1.2	Doelstellingen.....	4
1.3	Methodiek.....	4
1.4	Selectie van sites	6
1.5	Planologisch kader.....	7
2	Ruimtelijke visie	12
2.1	Stap 1 Selectie van locaties met toeristische - recreatieve waarden.....	12
DEEL 2	FICHE PER LOCATIE.....	15
1	RUP Welcome Home	16
1.1	Inleiding.....	16
1.2	Planologisch – juridisch kader	17
1.3	Vergunningstoestand	20
1.4	Sectoraal juridisch kader	20
1.5	Bestaande ruimtelijke structuur	25
1.6	Beschrijving plangebied	32
1.7	Programma - behoeftenanalyse	33
1.8	Afwegingselementen en randvoorwaarden	34
1.9	Visie en ontwerp.....	35
2	RUP Makelhoeve.....	41
2.1	Inleiding.....	41
2.2	Planologisch – juridisch kader	42
2.3	Vergunningstoestand	43
2.4	Sectoraal juridisch kader	45
2.5	Bestaande ruimtelijke structuur	49
2.6	Programma - behoeftenanalyse	54
2.7	Afwegingselementen en randvoorwaarden	54
2.8	Visie en ontwerp.....	56
3	RUP Afspanning Den Eik	60
3.1	Inleiding.....	60
3.2	Planologisch – juridisch kader	61
3.3	Vergunningstoestand	63
3.4	Sectoraal juridisch kader	63
3.5	Bestaande ruimtelijke structuur	67

3.6	Programma - behoeftenanalyse	75
3.7	Afwegingselementen en randvoorwaarden	76
3.8	Visie en ontwerp	78
4	RUP Blaerdonk.....	81
4.1	Inleiding	81
4.2	Planologisch – juridisch kader	82
4.3	Vergunningstoestand.....	84
4.4	Sectoraal juridisch kader	84
4.5	Bestaande ruimtelijke structuur	89
4.6	Programma - behoeftenanalyse	97
4.7	Afwegingselementen en randvoorwaarden	97
4.8	Visie en Ontwerp	99
5	RUP De Vesten	102
5.1	Inleiding	102
5.2	Planologisch – juridisch kader	103
5.3	Vergunningstoestand.....	104
5.4	Sectoraal juridisch kader	104
5.5	Bestaande ruimtelijke structuur	107
5.6	Programma – behoeftenanalyse.....	110
5.7	Afwegingselementen en randvoorwaarden	111
5.9	Visie en ontwerp	112
5.10	Ruimtelijke visie voor het gebied	113
5.11	Krachtlijnen grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften	114
6	RUP Bright - Futures	116
6.1	Inleiding	116
6.2	Planologisch – juridisch kader	117
6.3	Vergunningstoestand.....	119
6.4	Sectoraal juridisch kader	120
6.5	Bestaande ruimtelijke structuur	123
6.6	Programma en behoeftenanalyse.....	127
6.7	Afwegingselementen en randvoorwaarden	127
6.8	Visie en Ontwerp	128
DEEL 3	EFFECTBEOORDELING MILIEU.....	133
I	ALGEMEEN.....	134
1	Toetsing planMER-plicht	134
1.1	Toetsing per locatie	134
1.2	Conclusie.....	135

2	Grensoverschrijdende milieueffecten.....	135
3	Methodologie.....	135
5	Alternatieven	138
5.1	Locatiealternatieven	138
5.2	Uitvoeringsalternatieven.....	139
5.3	Nulalternatief	139
II	BEOORDELING MILIEUEFFECTEN	141
1	RUP B&B Welcome Home	141
1.1	Ingrepen, effecten en relevante milieudisciplines.....	141
1.2	Beoordeling discipline Bodem en water	142
1.3	Beoordeling discipline mobiliteit	144
1.4	Beoordeling discipline fauna en flora	145
1.5	beoordeling discipline mens.....	147
1.6	Beoordeling discipline landschap en erfgoed.....	149
1.7	Algemene conclusie	151
2	RUP Makelhoeve	152
2.1	Ingrepen, effecten en relevante milieudisciplines.....	152
2.2	Beoordeling discipline Bodem en water	153
2.3	Beoordeling discipline mobiliteit	155
2.4	Beoordeling discipline fauna en flora	156
2.5	Beoordeling discipline mens	158
2.6	Beoordeling discipline landschap en erfgoed.....	159
2.7	Algemene conclusie	161
3	RUP Afspanning Den Eik	163
3.1	Ingrepen, effecten en relevante milieudisciplines.....	163
3.2	Beoordeling discipline Bodem en water	164
3.3	Beoordeling discipline mobiliteit	166
3.4	Beoordeling discipline fauna en flora	167
3.5	Beoordeling discipline mens	171
3.6	Beoordeling discipline landschap en erfgoed.....	172
3.7	Algemene conclusie	173
4	RUP Blaerdonk	174
4.1	Ingrepen, effecten en relevante milieudisciplines.....	174
4.2	Beoordeling discipline Bodem en water	175
4.3	Beoordeling discipline mobiliteit	177
4.4	Beoordeling discipline fauna en flora	178
4.5	Beoordeling discipline mens	180
4.6	Beoordeling discipline landschap en erfgoed.....	181

4.7	Algemene conclusie	183
5	RUP De Vesten.....	184
5.1	Ingrepen, effecten en relevante milieudisciplines	184
5.2	Beoordeling discipline Bodem en water.....	185
5.3	Beoordeling discipline mobiliteit	187
5.4	Beoordeling discipline fauna en flora.....	188
5.5	Beoordeling discipline mens.....	189
5.6	Beoordeling discipline landschap en erfgoed	191
5.7	Algemene conclusie	192
6	BVBA Bright Future	193
6.1	Ingrepen, effecten en relevante milieudisciplines	193
6.2	Beoordeling discipline Bodem en water.....	194
6.3	Beoordeling discipline mobiliteit	196
6.4	Beoordeling discipline fauna en flora.....	198
6.5	Beoordeling discipline mens.....	199
6.6	Beoordeling discipline landschap en erfgoed	201
6.7	Algemene conclusie	202

DEEL 4	BIJLAGEN.....	203
1	Kaartenbundels	205
2	Adviezen dienst VR	205

DEEL 1 Algemeen kader

1 Inleiding

Het voorwerp van de opdracht betreft de opmaak van een Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP). Dit RUP dient te worden opgemaakt overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De opmaak van het RUP volgt rechtstreeks uit bindende bepaling nr. 13 uit het GRS van de gemeente Laakdal: *“De gemeente verfijnt de visie voor alle zonevreemde bedrijven en zonevreemde horeca – en handelsactiviteiten op basis van een gebiedsgerichte aanpak. De ontwikkelingsperspectieven worden vastgelegd en bepaald in een BPA of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.”*

In het richtinggevend deel van het GRS van de gemeente Laakdal wordt in het algemeen het volgende geformuleerd:

“Via het ruimtelijk structuurplan kunnen tevens voorstellen worden ontwikkeld om de problematiek van de zonevreemde handelszaken en horeca activiteiten op te lossen.

De gebiedsgerichte visie kan ook hier als basis worden genomen om de ontwikkelingsperspectieven van de vergunde zonevreemde activiteiten weer te geven. Dit heeft als consequentie dat voor handels- en horekazaken gelegen in aansluiting met de woonkernen en woonlinten beperkte uitbreidingsmogelijkheden kunnen voorop gesteld worden mits goede integratie in de omgeving; dat voor bestaande vergunde activiteiten in het toekomstige landbouwgebied, de activiteiten kunnen behouden worden, mits goede integratie in de omgeving en dat tenslotte voor de activiteiten gelegen in het kwetsbaar openruimte gebied best worden afgebouwd en zich een herlocatie opdringt.”

1.1 Situering

Laakdal ligt in het oostelijk deel van Vlaanderen op de grens van de provincies Antwerpen, Limburg en Vlaams Brabant. Laakdal is vooral te situeren in het buitengebied van Vlaanderen, vrij centraal in het valleigebied van de Grote Nete en de Grote Laak en aan de rand van het economisch netwerk Albertkanaal.

1.2 Doelstellingen

De openruimte functies vormen een belangrijke kwaliteit voor de gemeente. Een aantal van de voornaamste troeven van Laakdal zijn de aanwezige natuur en landschapswaarden. Om de toeristisch – recreatieve potenties op grondgebied van Laakdal maximaal te kunnen benutten is een verbindend netwerk van trage wegen en een ondersteunend netwerk van recreatie en horeca onontbeerlijk. Om dit onder-

steunend netwerk optimaal te kunnen uitbouwen en om zowel reeds aanwezige als nieuwe initiatieven te kunnen ondersteunen, wenst de gemeente een RUP Recreatief medegebruik op te maken.

Het RUP heeft als doel:

- een ruimtelijk kader te bieden aan bestaande toeristische – en recreatieve infrastructuur met respect voor de omgeving;
- het zoeken van landschappelijke en cultuurhistorische meerwaarde van de site;

1.3 Methodiek

De opmaak van het RUP bestaat uit twee grote fasen. In een eerste fase wordt een ruimtelijke visie op locaties met toeristisch – recreatieve waarden uitgewerkt. Op basis van deze visie worden ontwikkelingsperspectieven voor de reeds geselecteerd horeca op het grondgebied van Laakdal bepaald.

Het plan heeft betrekking op zonevreemde infrastructuur die recreatief medegebruik stimuleert, zoals horeca. In dit kader worden:

- de woongebieden buiten de scope van het onderzoek van de recreatieve structuur gelaten.
- enkel de sites die hun gewenste ontwikkeling niet kunnen realiseren binnen de huidige bestemmingsvoorschriften en binnen de vigerende wetgevingen meegenomen in het RUP.
- wordt er een afzonderlijk kader voorzien voor de feestzalen “Maekelhoeve” en “De Vesten”. Hiervoor worden beperkte aanpassingen van de bestaande rechten zoals omschreven in het RUP voorzien.

Het toekennen van een ontwikkelingsperspectief (uitbreiden, bevriezen, uitdoven, herlokalisieren) aan een zonevreemde locatie/ activiteit gebeurt aan de hand van de “vierstappenmethode”.

In een eerste stap zal een ruimtelijke analyse plaatsvinden van de verschillende elementen die onderdeel uitmaken van de recreatieve structuur te Laakdal. Globaal wordt deze recreatieve structuur bepaald door locaties met toeristisch – recreatieve waarden en toeristisch – recreatieve netwerken.

Locaties met toeristische – recreatieve waarden zijn locaties die een meerwaarde bieden aan passieve recreatievormen, zoals waardevolle stopplaatsen en verpozingsplaatsen en/of locaties die een toeristisch – recreatieve trekpleister zijn. Er kan onderscheid gemaakt worden tussen puntelementen zoals bezienswaardigheden, bouwkundig erfgoed, ... en omgevingen met recreatieve waarde zoals waardevolle landschap, natuurgebied, Toeristisch – recreatieve netwerken bestaan uit fietsnetwerken, trage wegen, ruiterroutes, Ten slotte zal er een synthese gemaakt worden van de toeristische recreatieve potenties (locaties met recreatieve waarden en de aanwezige recreatieve netwerken).

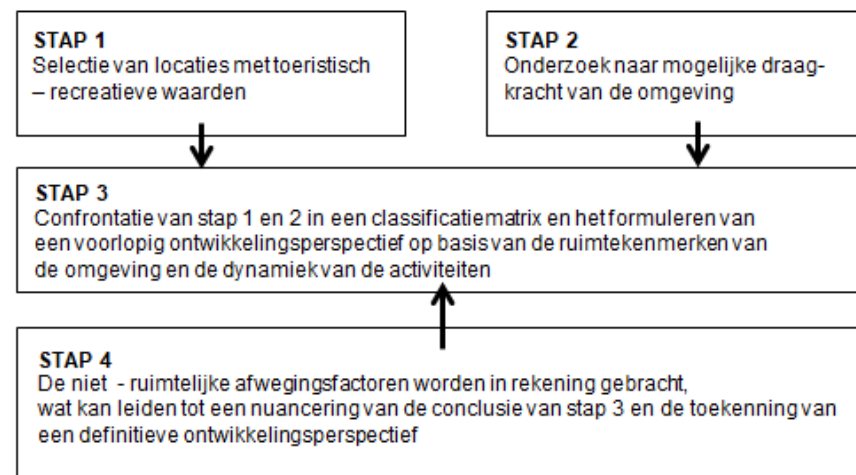
In de **tweede stap** wordt een analyse gemaakt van de voorziening en de activiteiten die er plaatsvinden enerzijds en van de omgeving en de omgevende functies anderzijds.

De analyse van de voorziening en de activiteiten moet het mogelijk maken om de ruimtelijke impact en de dynamiek in te schatten. De analyse van de omgeving is enerzijds gebaseerd op de feitelijke toestand en het functioneren van de aanwezige functies, en anderzijds op eventuele randvoorwaarden of grenzen die worden opgelegd vanuit het sectorale juridische kader.

In een **derde stap** gebeurt de confrontatie van de activiteit en haar dynamiek met de synthese “recreatieve toeristische waarde”. Deze confrontatie leidt tot grenzen en voorwaarden die – samen met de planologische en juridische randvoorwaarden – de basis vormen voor het formuleren van een ontwikkelingsperspectief voor de locatie.

In een **vierde stap** worden de niet-ruimtelijke elementen onderzocht en in rekening gebracht. Daarbij komen volgende elementen aan bod: de historiek, de ruimtelijk-juridische aspecten (i.e. graad van zonevreemdheid, vergunningstoestand, etc.), de regio- en omgevingsgebondenheid, gedane investeringen en problemen bij eventuele herlokalisatie. Deze laatste stap vormt geen doorslaggevende stap bij de beoordeling, maar is veeleer een nuancerende stap.

Figuur 1: Methodologie RUP



1.4 Selectie van sites

Volgende locaties werden op 9 juni 2017 aangereikt door de gemeentelijke omgevingsambtenaar.

A	B&B Welcome Home	Huisbroekstraat 3, 2430 Laakdal
B	Maekelhoeve	Maekelhoeve 3, 2430 Laakdal
C	Afspanning Den Eik	Hoeve den Eik 1, 2430 Laakdal
D	Blaardonkhoeve	Blaardonk 2, 2430 Laakdal
E	De Vesten	Kanaalweg 6/1, 2430 Laakdal
G	Café Surplace	Herseltseweg 11, 2430 Laakdal
H	Het Buurthuis	Zandstraat 13, 2430 Laakdal

De lijst werd samengesteld op basis van een aantal specifieke vragen gericht aan de dienst ruimtelijke ordening van de gemeente Laakdal. De diensten hebben deze lijst verder aangevuld op basis van een algemene screening en een eerste overleg met de horecazaken.

Op 6 november 2017 bevestigt de dienst Lokale Economie en Evenementen dat er een overleg heeft plaatsgevonden met het café Surplace. De conclusie uit dit overleg was dat het voor hen op dit moment niet opportuun is om mee in te stappen in het RUP. In dit schrijven vraagt het gemeentebestuur om cvba Bright Futures, Rode Laakstraat 13, 2431 Laakdal op te nemen in het RUP.

Het gemeentebestuur geeft aan dat wenselijk is om beperkte uitbreidingsmogelijkheden te bieden aan het Buurthuis en bijkomende parkeerplaatsen in te richten. Het buurthuis wordt best bekeken in een ruimer kader waarbij de mogelijkheden van de ganse lob waarin o.a. de kerk en de jeugdvereniging gevestigd zijn.

Parallel met dit planproces loopt het planproces 't Schanske. Hierbij wordt een nieuwe locatie voor de kleuterschool 't Schanske onderzocht. Het gemeentebestuur opteert om uitbreidingsmogelijkheden voor het Buurthuis in dat planproces mee te nemen en niet te weerhouden als mogelijke locatie binnen het RUP zonevreemde HORECA.

Een aantal in het GRS Laakdal vermelde locaties worden niet langer weerhouden in de selectielijst:

- De uitbating van het Ooievaarsnest is stopgezet.
- Op de site van het Dennenhof is een vergunning afgeleverd voor de realisatie van een carpoolparking.

De respectievelijke plangebieden voor de verschillende locaties zullen tijdens de opdracht worden vastgelegd op basis van de concrete situaties op terrein.

Deze procesnota gaat uit van 6 locaties:



Figuur 2: Situering van deelplannen achtergrond orthofoto

A	B&B Welcome Home	Huisbroekstraat 3, 2430 Laakdal
B	Maekelhoeve	Maekelhoeve 3, 2430 Laakdal
C	Afspanning Den Eik	Hoeve den Eik 1, 2430 Laakdal
D	Blaardonkhoeve en omgeving	Blaardonk 2, 2430 Laakdal
E	De Vesten	Kanaalweg 6/1, 2430 Laakdal
F	Cvba Bright Future	Rode Laakstraat 13, 2430 Laakdal

De locaties zijn geselecteerd op basis van een lijst van bestaande sites of sites in ontwikkeling die een toeristisch – recreatief verzorgende functie vervullen en een meerwaarde bieden voor het recreatief circuit.

1.5 Planologisch kader

1.5.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

De gemeente Laakdal behoort cf. het RSV tot het buitengebied en tot het economisch netwerk Albertkanaal. Laakdal is, als gemeente die de ruimtelijk-economische potenties van het Albertkanaal en de E313 kan ondersteunen - geselecteerd als economisch knooppunt.

De belangrijkste doelstellingen voor het buitengebied zijn:

- het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies
- de vrijwaring en versterking van de openruimtefuncties
- het tegengaan van de versnippering van de ruimte
- het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen
- bijkomende dynamiek naar werken en wonen opvangen in de kernen van het buitengebied

De economische knooppunten zijn voor Vlaanderen structuurbepalend en in deze strategische locaties worden de economische ontwikkelingen gestimuleerd en geconcentreerd. Door hun ligging en onderlinge relaties fungeren een aantal economische knooppunten als één netwerk.

1.5.2 Afbakening natuurlijke en agrarische structuur

Situering

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen heeft de Vlaamse administratie, in overleg met gemeenten, provincies en belangengroepen, een ruimtelijke visie opgesteld voor de verschillende regio's. In deze ruimtelijke visie geeft de overheid aan hoe zij de open ruimte in deze regio de komende jaren ruimtelijk wil zien ontwikkelen en welke acties ondernomen kunnen worden om dit te realiseren. Laakdal behoort tot de regio Neteland waarvoor het planningsproces eind 2004 werd opgestart.

Op basis van deze nota en de adviezen van de betrokken gemeenten, provincies en belangengroepen, nam de Vlaamse regering op 21 december 2007 een beslissing over de herbevestiging van de agrarische gebieden en het operationeel uitvoeringsprogramma, mits "technisch nazicht". Na technisch nazicht kwam er een mededeling met een aantal aangepaste documenten op de Regering op 22 februari 2008.

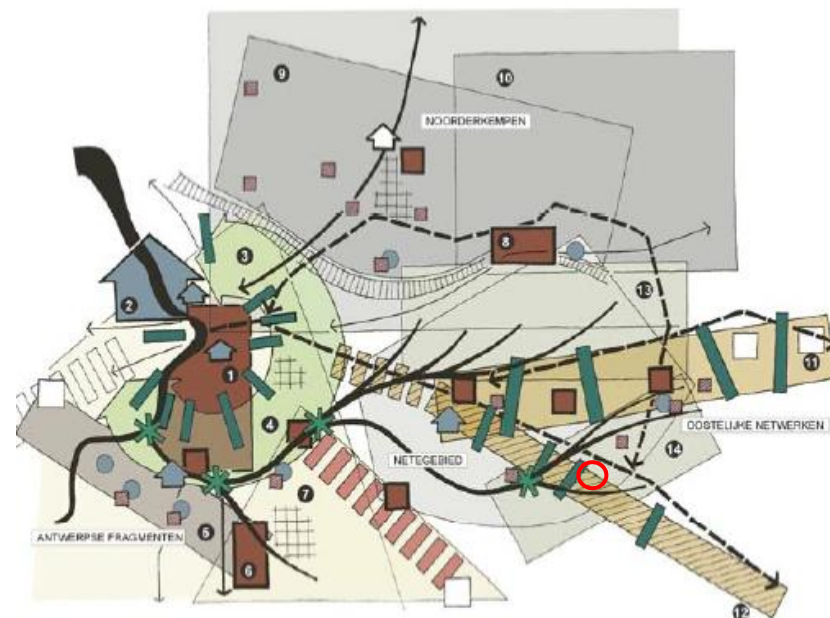
Relevantie voor het voorliggende RUP

De gewenste ruimtelijke structuur uit de deelruimtes wordt per locatie weergegeven (zie verder).

Tevens wordt er per locatie weergegeven welke elementen uit het operationeel uitvoeringsprogramma van toepassing zijn.

1.5.3 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen en addendum

Figuur 3: situering van het plangebied in het RSPA



De provincie Antwerpen beschikt sinds 28 augustus 2001 over een goedgekeurd Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (R.S.P.A.). Het structuurplan werd een eerste maal herzien in 2011 (MB 04.05.2011).

Deelruimten

Volgens het RSP – Antwerpen behoort Laakdal tot de hoofdruimte “oostelijke netwerken” en “Netegebied”. Meer gedetailleerd kan de gemeente ondergebracht worden bij de deelruimten “netwerk Albertkanaal” en “gebied van de Grote Nete”.

De gemeente Laakdal is gelegen binnen de deelruimte ‘Netwerk Albertkanaal’ en binnen de deelruimte ‘Gebied van de Grote Nete’.

Netwerk Albertkanaal

Het Netwerk Albertkanaal moet ontwikkeld worden als een smalle monofunctionele economische band. Drie belangrijke openruimte corridors worden voorzien. Deze verwijzen naar de gebieden waar de Grote Nete de netwerken doorsnijdt.

Gebied van de Grote Nete

Het gebied van de Grote Nete is een kwetsbaar en te behouden gebied met provinciaal open ruimte belang. Het systeem van de Grote Nete met zijn zijbeken- en rivieren is een natuurlijke drager van het gebied. Openruimte functies zoals natuur, beheerslandbouw, toerisme en recreatie moeten dan ook gestimuleerd worden. In gebieden buiten de netwerken en de geselecteerde kernen wordt de ontwikkeling afgeremd.

Deelstructuren

Ruimtelijke agrarische structuur

In de ruimtelijke –agrarische structuur situeert Laakdal zich in het deelgebied Nete-land en meer specifiek in het Heuvelland van Lummen. Het Heuvelland van Lummen vormt een overgangszone tussen Kempen en Hageland en kenmerkt zich door noordoost- zuidwest georiënteerd Diestiaanheuveld. De landbouweconomische structuur bestaat er uit een combinatie van grondgebonden en grondloze bedrijven.

Toeristische- recreatieve deelgebieden

Bij de aanduiding van de toeristisch – recreatieve deelgebieden, behoort de gemeente Laakdal tot de Zuiderkempen. In dit gebied komt vooral recreatief medegebruik voor onder de vorm van wandelen en fietsen.

Traditionele landschappen

Bij de indeling naar traditionele landschappen wordt de gemeente Laakdal gerekend bij de Zuiderkempen. De landschappelijke structuur wordt onder andere bepaald door relictten van traditionele landschappen en nieuwe landschappen. Hierbij worden o.a. het Albertkanaal, de Grote Laak, de Grote Nete, de rug Eindhout – Zittaart, de

open akker Trichelhoek, Makelbroek, Zammels Broek en de bossen van Averbode genoemd.

Bindende bepalingen

In de bindende bepalingen van het structuurplan zijn volgende zaken opgenomen:

- Veerle wordt geselecteerd als hoofddorp en Eindhout, Klein-Vorst, Vorst als woonkern binnen de regionale woningmarkt Geel.
- De natuurverbinding tussen de vallei van de Laak en de grote Nete enerzijds en tussen de Laak en het bekencomplex in en rond Tessenderlo
- De openruimte verbinding tussen Vorst en Zittaart;
- De selectie van de vallei van de Grote Nete als strategisch rustgebied.

1.5.4 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Laakdal

Het GRS van Laakdal werd door de Deputatie goedgekeurd op 3 maart 2005. Een gedeeltelijke herziening van het GRS werd door de deputatie goedgekeurd op 1 juli 2010. Een gedetailleerde gebiedsgerichte bespreking gebeurt, indien van toepassing, bij de beschrijving van de deelplannen.

1.5.4.1 Richtinggevend gedeelte

De algemene visie benadrukt de tweeledigheid van de gemeente economisch netwerk Albertkanaal (afgekort ENA) versus landelijk deelgebied.

In het richtinggevend gedeelte wordt voorts zowel gefocust op deelstructuren als op deelgebieden.

Deelstructuren

In het hoofdstuk “gewenste deelstructuren” is een visie specifiek op zonevreemde handel en horeca-activiteiten uitgeschreven. Een gedetailleerde gebiedsgerichte bespreking gebeurt, indien van toepassing, bij de beschrijving van de deelplannen

Natuur

In de deelstructuur natuur wordt onderscheid gemaakt in drie deelzones: natuur als hoofdfunctie, gebied met nevenfunctie natuur en gebieden die vooral een verbindend karakter hebben.

Door hun ligging in de vallei van de Grote Nete zijn deelplannen “A. B&B Welcome Home” en “D. Blaardonk en omgeving” geselecteerd als zone waar natuur de hoofdfunctie is. Ook “site C. Afspanning Den Eik” valt binnen deze zone.

Agrarische structuur

In de deelstructuur agrarische structuur worden drie deelzones afgebakend: landbouwkerngebieden gericht naar de gemengde landbouw, landelijk gebied met grondgebonden landbouw als dragend element en verwevingsgebied met landbouw als medegebruiker.

Deelplannen A “B&B Welcome Home”, D “Blaardonk en omgeving” en F “Bright Future” zijn gelegen in landbouwkerngebieden gericht naar de gemengde landbouw. Deelplan B “Makelehoeve” is gelegen in landelijke gebied met de grondgebonden landbouw als dragend element.

Handel, horeca en logiesverstrekking kunnen in beide zones ontwikkeld worden indien de relatie tot de eigen landbouwbedrijfsvoering wordt ondersteund zoals o.a. de verkoop van hoeveproducten en de uitbating van een gastenverblijf zorgen voor een diversificatie van het landbouwers inkomen. Landbouw blijft evenwel als hoofdfunctie aanwezig. Het uitoefenen van detailhandel evenals het uitbaten van een

horecazaak los van de landbouwbedrijfsvoering worden uitgesloten. De nevenbestemmingen kunnen maximum 250 m² voor landbouw gebonden handel en horeca bedragen. Na het stopzetten van de landbouwactiviteit wordt de nevenfunctie automatisch beëindigd. Erfbeplanting is waardevol voor de buffering van de landbouwbedrijfsgebouwen. Groenbuffers en beplanting spelen een belangrijke rol in de landschappelijk waardevolle gebieden en aan de randen van de riviervalleien.

Recreatieve structuur

In de recreatieve structuur wordt het recreatief medegebruik als uitgangspunt voor geheel het openruimtegebied voorzien. De intensiteit en de aard van de activiteiten hangt samen met de ligging en het ontwikkelingsperspectief van het gebied.

Visie op de zonevreemde handel en horeca activiteiten

Via het ruimtelijk structuurplan kunnen tevens voorstellen worden ontwikkeld om de problematiek van de zonevreemde handelszaken en horeca activiteiten op te lossen. De gebiedsgerichte visie kan ook hier als basis worden genomen om de ontwikkelingsperspectieven van de vergunde zonevreemde activiteiten weer te geven. Dit heeft als consequentie dat voor handel en horecazaken gelegen in aansluiting met de woonkernen en woonlinten beperkte uitbreidingsmogelijkheden kunnen voorop gesteld worden mits goede integratie in de omgeving; dat voor bestaande vergunde activiteiten in het toekomstige landbouwgebied, de activiteiten kunnen behouden worden, mits goede integratie in de omgeving en dat tenslotte voor de activiteiten gelegen in kwetsbaar openruimte gebied best wordt afgebouwd en zich een herlocatie opdringt.

Deelgebieden

Voor de deelruimte ENA gelden:

- verder ontwikkeling en optimalisatie van het economisch netwerk;
- optimalisering verkeersontsluiting;
- realisatie forse groenbuffers tussen bedrijvigheid en wonen.

Voor de deelruimte landelijk gebied zijn de open ruimtefuncties erg belangrijk. Het ruimtelijk beleid is er op gericht de kwaliteit van de verspreide dorpskernen te verhogen door een duidelijk begrenzing. Het versterken van de groene elementen, m.n. riviervalleien en bosgebieden en het ondersteunen van de landbouw passen in dit kader.

Deelplan E. De Vesten is gelegen binnen de deelruimte ENA. De overige deelplannen zijn gelegen binnen het landelijk gebied.

1.5.4.2 Bindend gedeelte

De opmaak van dit RUP is opgenomen in het bindend gedeelte, in de vorm van bindende bepaling 13: 'de gemeente verfijnt de visie voor alle zonevreemde bedrijven en zonevreemde horeca- en handelsactiviteiten op basis van een gebiedsgerichte aanpak. De ontwikkelingsperspectieven worden vastgelegd in een BPA of ruimtelijk uitvoeringsplan'.

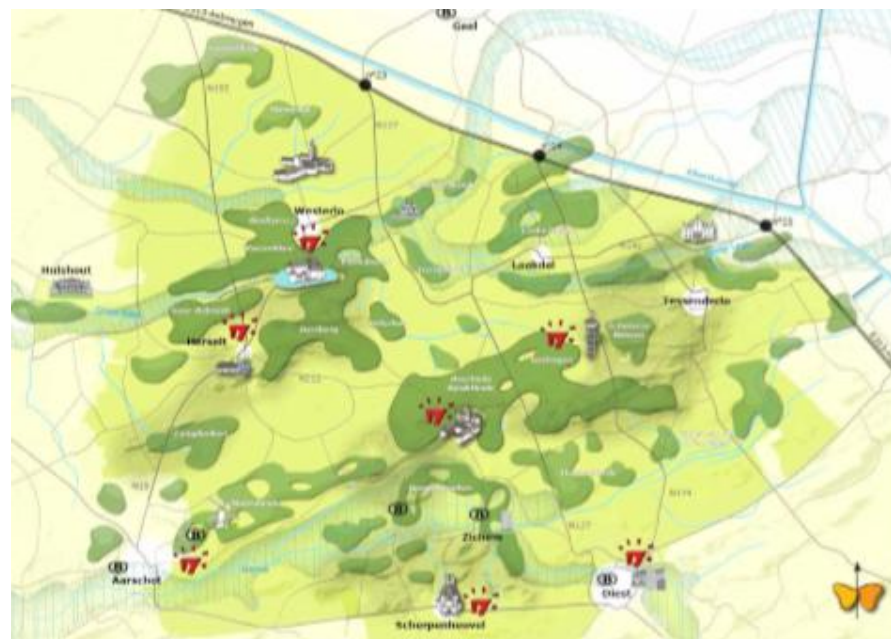
1.5.5 De Merode – prinsheerlijk platteland – Integraal plan 2012-2017”.

Het plattelandsproject 'de Merode, prinsheerlijk platteland' ontstaat in 2004 na de verkoop en doorverkoop van meer dan 1500 hectaren natuur-, bos- en landbouwgebied van de adellijke familie de Merode aan een partnerschap van publieke en private organisaties.

Op 29 maart 2004 ondertekenden 22 partners het 'Charter de Merode' waarin afgesproken werd om de eenheid van het gebied te bewaren en het gebied open te stellen voor het publiek. Om een versnipperd beheer en een niet-samenhangende ontwikkeling van het gebied te vermijden, besloten de betrokken partners blijvend samen te werken rond duurzame streekontwikkeling in het gebied via de uitwerking van een overkoepelend plattelandsproject met oog voor de ruime omgeving van het oorspronkelijke domein de Merode.

Het plattelandsproject de Merode zet reeds jaren in op plattelandsbeleid in de breedste zin van het woord. Er gaat aandacht naar landbouw, natuur, recreatie, lokale economie, erfgoed en gemeenschapsvorming. Naast natuurinrichting (o.a. Averbode bos en heide) heeft de VLM de voorbije jaren met landinrichting een sterk instrument ingezet om de regio nieuwe kansen te geven. Onder impuls van de VLM werd sterk ingezet op het aanleggen en vernieuwen van de recreatieve infrastructuur in de regio. Zo werden bossen en natuurgebieden ontsloten, recreatieve routes aangelegd voor wandelaars, mountainbikers, fietsers en ruiters en verschillende toegangspoorten gecreëerd die bezoekers op een aangename manier ontvangen. Daarnaast werd ook ingezet op streekidentiteit met de oprichting van de vzw de Merode Ondernemers, het Merodelabel en de jaarlijkse Merodehappening.

Figuur 4: De Merode – Prinsheerlijk Platteland: Integraal plan 2012 - 2017



De projectmissie van de Merode is:

Het plattelandsproject is een partnerschap dat de omgevingskwaliteit van het projectgebied de Merode op een duurzame, gebiedsgerichte en samenhangende manier ontwikkelt. Dat betekent dat het partnerschap de kernkwaliteiten van de Merode wil koesteren, de regionale economie wil versterken, zich wil onderscheiden door een samenwerking met de inwoners en de werking ervan duurzaam wil verankeren voor de toekomst.

Aan de missie wordt uitvoering gegeven via 4 pijlers met daaraan gekoppeld 10 speerpunten:

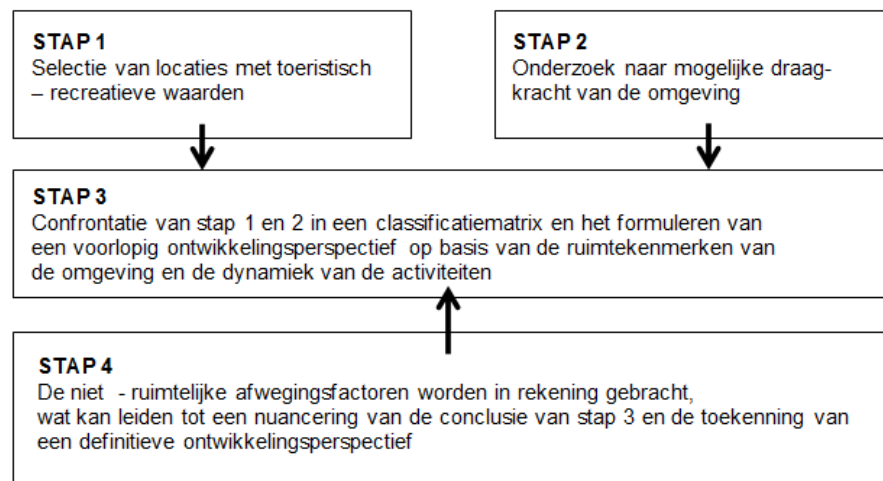
- Pijler 1: Platteland met klasse
 - Speerpunt 1: We koesteren ons waardevol landschappelijk, onroerend en cultureel erfgoed.
 - Speerpunt 2: We koesteren ons waardevol natuurlijk erfgoed.
 - Speerpunt 3: We koesteren onze stilte, rust en ruimte als belangrijke erfgoedwaarde.
- Pijler 2: Innovatief en gastvrij platteland
 - Speerpunt 4: We versterken onze lokale plattelandseconomie.
 - Speerpunt 5: We versterken onze duurzame landbouw.
 - Speerpunt 6: We versterken onze toegankelijkheid en gastvrijheid.
- Pijler 3: Zelfbewust platteland
 - Speerpunt 7: We onderscheiden ons door onze herkenbaarheid.
 - Speerpunt 8: We onderscheiden ons door onze communicatie.
 - Speerpunt 9: We onderscheiden ons door onze gemeenschap van inwoners.
- Pijler 4: Zelfstandig platteland
 - Speerpunt 10: We verankeren de Merode voor toekomstige generaties.

De projecten B&B Welcome Home, Afspanning den Eik, Blaardonkhoeve en cvba Bright Future passen binnen deze pijlers. Per deelplan wordt de inpassing in het Merode project beknopt besproken.

Het ondersteunen en stimuleren van verblijfsmogelijkheden is een van de doelstelling zoals omschreven in het beleidsdocument “De Merode – prinsheerlijk platteland – Integraal plan 2012-2017”. Naast het inrichten van kampplaatsen voor o.a. jeugdbewegingen, wenst men de kleinschalige, natuurgerichte kampeerinitiatieven zoals de minicampings, het hoevekamperen, het paalkamperen te stimuleren. De Merode biedt ook kansen voor het origineel overnachten zoals in een hoeve, kasteel of abdij.

2 Ruimtelijke visie

Per site dient onderstaand afwegingskader, bestaande uit vier stappen, doorlopen te worden. Op deze wijze kan er finaal per site een beslissing genomen worden over de gewenste ontwikkelingsperspectieven. De werkmethode werd reeds besproken onder hoofdstuk 1.3 Methodiek. Stap1 wordt uitgezet binnen het algemene kader. De overige stappen zullen genomen worden binnen de fiches per locatie.



2.1 Stap 1 Selectie van locaties met toeristische - recreatieve waarden

2.1.1 Locaties met toeristisch – recreatieve waarden

Het gaat hier om locaties met een erkenning / bescherming omwille van hun unieke natuurlijk, landschappelijke, historische ... waarden:

Sectorale aspecten – natuur

Gebieden met hoge natuurlijke waarde:

- De Bossen van Averbode (GEN):
 - Natuurreservaat Averbode Bos en Heide (zuiden)
- De Gebroekten van de Grote Nete (GEN):
 - Natuurreservaat - De Roost Craeywinckel (centraal)
 - Natuurreservaat - Zammelsbroek (noorden)
 - Elsschot – Varenbroek (westen)

Gebieden met natuurlijke waarde:

- Overige natuurgebieden aangeduid op het gewestplan:
 - Natuurgebied langs de Varendonkse Beek
 - Natuurgebied langs de Grote Laak ten zuiden van Vorst
- Overige bosgebieden aangeduid op het gewestplan:
 - Bosgebied ten oosten van Eindhout
 - Bosgebied in de omgeving van Veerle Heide
- Parkgebieden:
 - Parkgebied Kasteel Meerlaar
 - Parkgebied landhuis Meerlaar;
 - Parkgebied Veerle Heide

Sectorale aspecten – landschap – beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten - landschapsatlas

Gebieden met een hoge landschappelijke waarde:

- Beschermde landschap – Het Zammelsbroek Fase I: Het Zammelsbuitenbroek
- Ankerplaats - Zammelsbroek en Trichelhoek
- Ankerplaats – Abdij en bos van Averbode en Gerhagen

Gebieden met een landschappelijke waarde:

- Landschappelijk waardevolle gebied cf. het gewestplan Herentals – Mol

Puntvormige elementen beschermde monumenten niet gelegen in woongebied:

- Sint-Bavokapel
- Sint-Bavostraat 17: typische Kempische langsschuur
- Poeleinde 25: Typische Kempische langsschuur
- Paviljoenstraat 1: hoevecomplex horende bij landhuis het Paviljoen
- Oude Vorsteweg 29: landhuis het Paviljoen
- Omgevende aanleg van dreven van Kapelleken van Schollaert
- Verboekt 115: Kasteel Meerlaar
- Abdij van Averbode (gelegen te Averbode)

2.1.2 Toeristisch recreatieve netwerken

Laakdal kent tevens een uitgebreid netwerk aan fiets- en wandelroute, trage wegen en ruiterroutes. Voor deze analyse werd gebruik gemaakt van het fiets- en wandelknooppuntennetwerk.

2.1.3 Synthese

Netwerkvorming en clustering toeristisch – recreatieve waarden

Naast specifieke locaties kunnen er te Laakdal verschillende zones met toeristisch – recreatieve waarden worden onderscheiden. Het gaat hier om zones met een concentratie van toeristisch – recreatieve waarden, puntlocaties zoals bezienswaardigheden, beschermde monumenten, ... en zones met een grote natuurlijke, landschappelijke en of cultuurhistorische waarde. Uiteraard wil dit niet zeggen dat in andere zones helemaal geen toeristische-recreatieve waarde aanwezig zijn, maar de concentratie is hier minder groot.

Een aantal belangrijke conclusies hieromtrent zijn:

- Een belangrijk aandeel van de toeristisch recreatieve waarde te Laakdal maakt onderdeel uit van **de bossen van de Abdij van Averbode**. Deze hebben een zeer grote recreatieve waarde van bovenlokaal niveau. Uitlopers van deze bosstructuren sluiten aan op de zuidzijde van de woonkern Veerle – Heide met een eerder beperkt toeristisch – recreatief ondersteunend netwerk.
- Het **Zammelsbroek en Trichelbroek** hebben een zeer hoge natuurlijke en landschappelijke waarde. Dit gebied heeft een recreatieve waarde van bovenlokaal niveau en sluit aan op de noordelijke zijde van de woonkern van Veerle en ten

westen van de woonkern Eindhout. Veerle en Eindhout worden gekenmerkt door een toeristisch – recreatief ondersteunend netwerk (recreatie en horeca). Het gehucht Varendonk is gelegen ten midden dit gebied, doch het toeristisch – recreatief ondersteunend netwerk is hier beperkt.

- De **vallei van de Grote en Kleine Laak** heeft een recreatieve waarde van lokaal niveau. De woonkernen Vorst en Klein Vorst liggen geklemd tussen de twee valleien. Beide woonkernen wordt goed bediend door een recreatief netwerk (wandelen- en fietspaden) en hebben een relatief goed uitgebouwd toeristisch – recreatief ondersteunend netwerk.

Hot-spots

Te Laakdal zijn er een aantal hot-spots in het toeristisch-recreatief netwerk aanwezig. Hierbij werd in eerste instantie uitgegaan van de aanwezige toeristisch-recreatieve waarden op het grondgebied van Laakdal en de onmiddellijke omgeving. Tevens wordt er rekening gehouden met gekende toekomstige ontwikkelingen:

- Klompenmuseum
- Abdij van Averbode.

2.1.5 Visie

De gemeente Laakdal wenst de aanwezige toeristische- recreatieve waarden te behouden en verder te versteken en dit in eerste instantie in en in de omgeving van de zones met een (hoge) toeristisch-recreatieve waarde en de hotspots. Om deze toeristisch – recreatief waarde optimaal te kunnen beleven is een gepast ondersteunend netwerk onontbeerlijk.

Het ondersteunen en stimuleren van verblijfsmogelijkheden is een van de doelstelling zoals omschreven in het beleidsdocument “De Merode – prinsheerlijk platteland – Integraal plan 2012-2017”. In eerste instantie kijkt het gemeentebestuur naar haar dorpscentra om deze rol op te nemen. Doch wordt in het Merodeproject ook gezocht naar alternatieve vormen van overnachten, zoals hoevekamperen, paalkamperen en originele overnachtingen zoals in een hoeve, kasteel of abdij. Het zijn deze alternatieve vormen van overnachten dit het gemeentebestuur van Laakdal wenst in te spelen o.a. met de opmaak van het RUP Recreatief medegebruik.

Volgende sites liggen volgens de visiekaart in een zone met hoge toeristische recreatieve waarden:

- B&B Welcome Home
- Afspanning Den Eik
- Blaerdonk

Volgende sites liggen volgens de visiekaart in een zone met toeristische recreatieve waarden:

- Bright Futures

Volgende sites zijn gelegen in de directe nabijheid van een hotspot:

- Afspanning Den Eik

DEEL 2 Fiche per locatie

1 RUP Welcome Home

1.1 Inleiding

1.1.1 Doelstelling RUP

De B&B Welcome Home is gehuisvest in een bestaande woning die omgevormd werd tot een woning met vier gastenkamers. De woning is gelegen aan de rand van de woonkern Eindhout. Het RUP heeft als doel het uitbreiden van overnachtingsmogelijkheden in een zone met een hoge toeristische waarde.

Figuur 5: Zicht op B&B Welcome Home vanuit de Huisbroekstraat



De eigenaars wensen uit te breiden, maar botsen door de ligging in agrarisch gebied tegen de randvoorwaarden opgelegd aan een zonevreemde woning in niet – kwetsbaar gebied (max. bebouwbaar volume bedraagt 1000m³) cf. artikel 4.4.12 t.e.m 4.4.19 van de VCRO (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening). De eigenaars plannen verdere groei. Om dit mogelijk te maken wensen ze het bestaande hoofdvolume uit te breiden extra gebouwen op te trekken en een parking aan te leggen. Dit zal leiden tot het uitbreiden van het aantal gastenkamers.

Dergelijke uitbreiding van aanbod aan toeristische logies is wenselijk omwille van het feit dat de bestaande B&B gelegen is een zone met een hoge toeristische waarde.

Het doel van het RUP is:

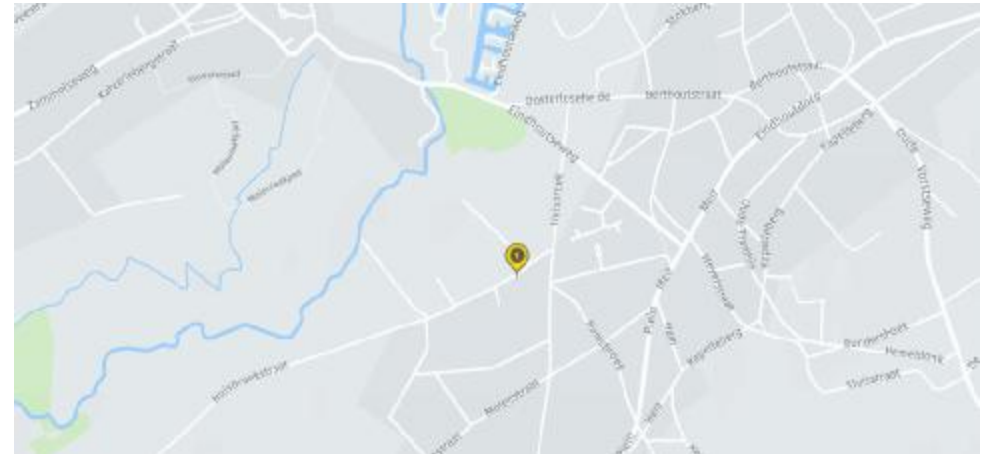
- Het verbeteren van de landschappelijke inbedding;
- Het creëren van bijkomend overnachtingsaanbod in een zone met een hoge toeristische waarde.

1.1.2 Ruimtelijke situering

Zie “situering topokaart” in kaartenbundel

Zie “bestaande feitelijke toestand – orthofoto” in kaartenbundel

Figuur 6: situering plangebied op stratenplan (bron: www.geopunt.be)



De woning is gelegen aan de oostelijke rand van de woonkern Eindhout. De woning is gelegen aan het begin van de Huisbroekstraat op nr. 3. Deze straat takt aan op de Oude Veerlebaan, een gemeenteweg. De Huisbroekstraat eindigt in de Netestraat en loopt over een beperkte lengte parallel met de Grote Nete. De Nete ligt op minder dan 500 meter van deze Huisbroekstraat.

1.1.3 Afbakening van het plangebied

De plancontouren voor het RUP B&B Welcome Home valt samen met de woning , gelegen te Huisbroekstraat 3, 2430 Laakdal en de omliggende percelen tevens in eigendom van de uitbaters van de B&B.

Het plangebied strekt zich over volgende kadastrale percelen: 3/C/45V/5, 3/C/45T5, 3/C/45P5 e, 3/C/45R4.

Figuur 7: Luchtfoto plangebied (2017) RUP B&B Welcome Home en omgeving



1.2 Planologisch – juridisch kader

1.2.1 Actuele bestemming

Zie kaart “planologische context-bestemmingen” in kaartenbundel

Het goed is volgens het gewestplan Herentals – Mol gelegen in agrarisch gebied. Het plangebied grenst aan percelen gelegen in woongebied.

De afwijkingsbepalingen voor zonevreemde woningen zoals omschreven in artikels 4.4.12 t.e.m. 4.4.15 van de VCRO maakt het uitbreiden of het bouwen van een nieuwe woning met een bouwvolume tot maximaal 1000m³ mogelijk.

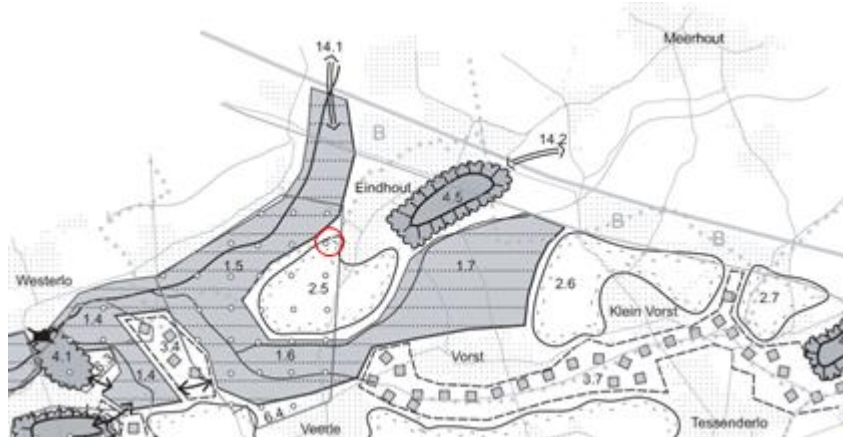
Artikel 4 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot vastlegging van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen stelt dat onder bepaalde voorwaarden een vergunning kan verleend worden voor het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen, in een toeristisch logies met maximaal 8 tijdelijke verblijfgelegenheden, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café.

Artikel 7.3. van het “Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is” stelt dat onder bepaalde voorwaarden geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is voor een tijdelijke wijziging van de hoofdfunctie van een bestaand, hoofdzakelijk vergund of vergund geacht gebouw, als de tijdelijke functiewijziging een maximale duur van vier periodes van dertig aaneengesloten dagen per kalenderjaar niet overschrijdt. Op de eerste dag van de functiewijziging begint de periode van dertig dagen te lopen, ongeacht of de functiewijziging de volle dertig dagen gebeurt. De periodes van dertig dagen kunnen aaneengesloten zijn, maar overlappen elkaar niet.

Dit wil zeggen dat het creëren van een pop-up café in een zonevreemde woning onder bepaalde voorwaarden mogelijk is.

1.2.3 Afbakening natuurlijke en agrarische structuur

Figuur 8: Gewenste ruimtelijke Regio Neteland - structuur deelruimte "Grote -Nete - vallei tussen Heist-op-den-Berg en Albertkanaal" gebied 8B: Heuvelbossen – Langdonken



Het plangebied bevindt zich aan de rand van het bebouwde weefsel van Eindhout en grenst aan de overgangszone tussen het landbouwgebied Trichelhoek (2.5) en een de Grote Nete met Zammelsbroek (1.5). De ontwikkelingsperspectieven voor deze gebieden zijn de volgende:

Behoud en versterking van uitgesproken natuurwaarden in valleien met ruimte voor natuurlijke waterberging

Het valleisysteem van de Grote Nete, Kleine Laak en delen van de Grote Laak is structuurbepalend voor de natuurlijke structuur op bovenlokaal niveau. De vallei van de Grote Nete met Varendonk en Zammelsbroek zijn gebieden met ecologische kwaliteiten van internationaal belang. Een meer natuurlijke waterhuishouding is bepalend voor de ordening van deze valleien. De valleien worden gevrijwaard van verdere bebouwing.

Vrijwaren van gebieden voor de land- en tuinbouw - Landbouwgebied Trichelhoek

Rondom de aaneengesloten bos- en natuurcomplexen en in de interfluvia liggen een aantal kleinschaligere landbouwgebieden waarin grasland en akkerbouw het voornaamste grondgebruik vormen. De grondgebonden landbouw is de ruimtelijke drager van het gebied en staat garant voor het behoud van de landschappelijke karakteristieken.

- Ruimtelijk-ondersteunende maatregelen ten behoeve van een duurzame landbouw zijn nodig om grondinname door andere sectoren en versnippering door vertuining tegen te gaan.
- Binnen deze landbouwkamers wordt er ruimte gelaten voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van een netwerk van kleine landschapselementen in functie van het landschappelijke en het ecologische belang van deze open ruimte. Langs waardevolle beken wordt agrarisch natuurbeheer gestimuleerd.
- Met het oog op recreatief medegebruik van de open ruimte kan verbreding van de landbouw (o.a. hoevetoerisme) een aandachtspunt zijn.
- De open landbouwkamers worden gevrijwaard van verdere bebouwing.
- Hobbylandbouw bevindt zich zoveel mogelijk in aangetaste landbouwgebieden aansluitend aan woonkernen.

Vallei van de Grote Nete tussen Kasteeldomein De Merode en Albertkanaal, Kleine en Grote Laak

Bevestigen van de agrarische bestemming (2.5, 2.7) samen met de opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor:

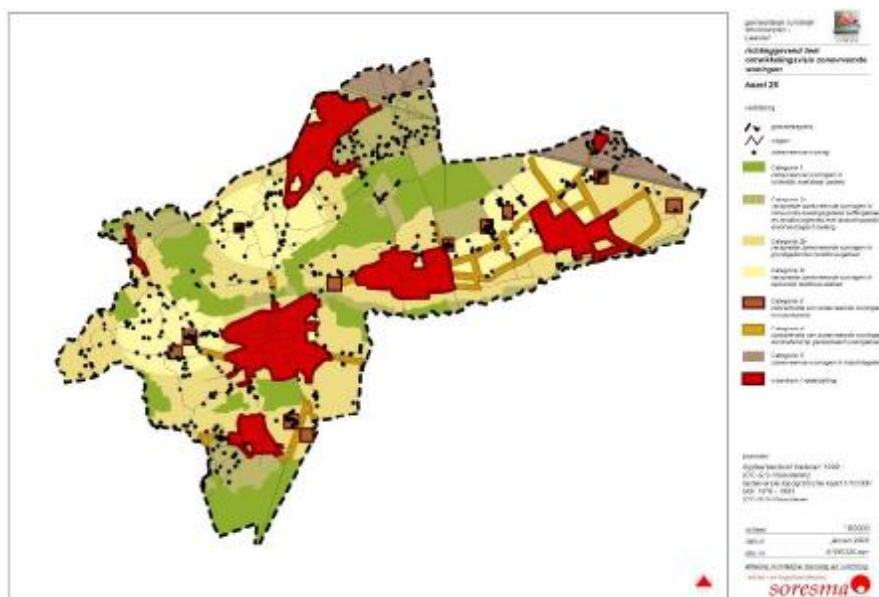
- het realiseren van natuur- en veiligheidsdoelstellingen van het geactualiseerde SIGMA-plan in de vallei van de Grote Nete tussen Kwarekken en Zammelsbroek (1.4, 1.5) en het versterken van de natuurwaarden in de valleien van Grote Nete, Varendonk, mondingsgebied van de Grote en Kleine Laak en in de vallei van de Kleine Laak (1.4, 1.5, 1.6, 1.7).

1.2.4 Gewenste structuur vanuit het GRS

Het plangebied is gelegen aan de rand van het bebouwde weefsel van Eindhout en grenst voor de deelstructuren “natuur” en “landbouw” aan respectievelijk een zone waar natuur de hoofdfunctie is en landbouwkerengebied gericht op een gemengde landbouw.

De woning lijkt niet te zijn weergegeven op de kaart ‘richtinggevend deel ontwikkelingsvisie zonevreemde woningen’. Naar alle waarschijnlijkheid ligt het goed op de overgang tussen de woonkern/nederzetting en categorie 2b: verspreide zonevreemde woningen in grondgebonden landbouwgebied.

Figuur 9: Ontwikkelingsvisie zonevreemde woningen (bron: richtinggevend deel GRS Laakdal)



In deze visie wordt gesteld dat in dergelijke zone plattelandstoerisme kan worden toegestaan als nevenfunctie aan het wonen. Andere ontwikkelingen kunnen niet worden gestimuleerd gelet op de noodzaak tot het versterken van de kernen.

In de partiële herziening van het GRS wordt aangegeven dat de gemeente de visie zal verfijnen voor alle zonevreemde woningen op basis van een gebiedsgerichte aanpak.

1.2.5 Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 5 februari 2016 houdende het toeristische logies

In dit besluit wordt beschreven aan welke uitbatingsvoorwaarden een B&B of andere kamer gerelateerde logies moeten voldoen.

Hieruit kan een definitie voor B&B worden afgeleid:

Een B&B is een toeristische logies:

- waaraan een wooneenheid bewoond door de eigenaar verbonden is;
- bestaande uit max. 32 slaapplekken verspreid over max. 15 kamers;
- waarin minimaal 1 ruimte voorzien is waarin contact tussen de gasten en de gastheer mogelijk is.

1.3 Vergunningstoestand

Aanvraag	Datum beslissing	Besluit	Onderwerp
1998/00181	26/11/1998	Vergund	Vellen van een boom
2010/00156	09/09/2010	Vergund	Restauratie van een woning, afbraak van bijgebouw en het bouwen van een nieuw volume met vier gastenkamers en een garage voor twee wagens

Verder verwijzen we naar het “Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is”. Het tuinhuis met een oppervlakte van circa 25m² en de serre met een oppervlakte van 6m² vallen onder het vrijstellingsbesluit.

Het wellness-complex met een volume van circa 260m³ en de stal voor weidedieren met een oppervlakte van circa 75m² is niet vergund.

1.4 Sectoraal juridisch kader

Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP B&B Welcome Home
Natuur en bos		
Gebieden van VEN/IVON	Afbakening van deze gebieden met natuurfunctie cf. natuurdecreet	Op plusminus 200 meter ten noorden van het plangebied ligt het VEN-gebied "De Gebroekten Grote Nete". Ook ten zuiden en ten westen van het plangebied, op een grotere afstand van het plangebied (> 1km), komt dit VEN-gebied voor.
Vogelrichtlijngebied	Het betreft een decretale verankering (natuurdecreet) van de Europese Richtlijn 79/409/EEG	Het plangebied is hier niet in of in de onmiddellijke omgeving van gelegen.
Habitatrichtlijngebied	Het betreft een decretale verankering (natuurdecreet) van de Europese Richtlijn 92/43/EEG	Het plangebied is aan de rand van het habitatrichtlijngebied, "Bovenloop van de Grote Nete met Zammelsbroek, Langdonken en Goor" gelegen. Het habitatrichtlijngebied is ten noorden van de weg Huisbroekstraat gelegen.
Natuurreservaten	Erkend natuurreservaat	Op 75 meter van het plangebied, op het grondgebied van de stad Geel is het natuurreservaat "Zammelsbroek" gelegen. Langs de Huisbroekstraat, op plusminus 900m van het plangebied, is het natuurreservaat "De Roost" gelegen. Beide reservaten worden beheerd door Natuurpunt Beheer vzw.
Bosdecreet	Bosdecreet 13/06/90, zoals gewijzigd	Het plangebied is niet bebost.
Landbouw		
Ruilverkaveling	Afgebakend cf. de ruilverkavelingswetten.	Het plangebied is hier niet in of in de onmiddellijke omgeving van gelegen.
Afbakening natuurlijke en agrarische structuur	Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos, als basis voor het uitwerken van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Het plangebied bevindt zich aan de rand van het bebouwde weefsel van Eindhout en grenst aan de overgangszone tussen het landbouwgebied Trichelhoek (2.5) en een de Grote Nete met Zammelbroek (1.5).
Landschap/onroerend erfgoed		
Beschermd monument, landschap, dorpsgezicht of stadsgezicht	onroerend erfgoeddecreet van 12/04/2013 en onroenderfgoedbesluit van 16/05/2014	Het plangebied is hier niet in of in de onmiddellijke omgeving van gelegen.
Erfgoedlandschappen	onroerend erfgoeddecreet van 12/04/2013 en onroenderfgoedbesluit van 16/05/2014	Het plangebied is niet in of in de onmiddellijke omgeving van een erfgoedlandschap gelegen. Het plangebied is in de ankerplaats "Zammels Broek en Trichelbroek" gelegen.
Inventaris bouwkundig erfgoed	onroerend erfgoeddecreet van 12/04/2013 en onroenderfgoedbesluit van 16/05/2014 Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voor Vlaanderen (VIOE) - vastgestelde lijst (datum)	Het plangebied is niet opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed. Het huis gelegen te Laakdal, Huisbroekstraat 9, is opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed. Het gebouw is vastgesteld als bouwkundig erfgoed.
Archeologisch erfgoed	onroerend erfgoeddecreet van 12/04/2013 en onroenderfgoedbesluit van 16/05/2014 - hoofdstuk 5 (archeologie)	In de centraal archeologische inventaris zijn geen vondsten of opgravingen opgetekend in het plangebied of de onmiddellijke omgeving ervan.
Fysisch systeem		
Waterloop	Wetgeving m.b.t. bevaarbare en onbevaarbare waterlopen	Ten zuiden van het plangebied stroomt de Hoefkensloop, een onbevaarbare waterloop van tweede categorie. Deze waterloop is op minder dan 100 meter van het plangebied gelegen. Ten noorden van het plangebied, op 500m van het plangebied, is de Grote Nete gelegen. Dit is bevaarbare waterloop.
Beschermingszone grondwaterwinning	De afbakening van waterwingebieden en beschermingszones valt onder het besluit van 27 maart 1985.	Het plangebied is hier niet in of in de onmiddellijke omgeving van gelegen.

Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP B&B Welcome Home
Watertoets	Artikel 8 decreet integraal waterbeleid + uitvoeringsbesluit watertoets (watertoetskaart overstromingsgevoelige gebieden 2017)	Het plangebied is niet in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied gelegen cf. watertoetskaart 2017.
Zoneringsplan	De stroomgebiedbeheerplannen 2016-2021 werden op 18/12/2015 goedgekeurd door de Vlaamse Regering na een openbaar onderzoek. De definitief herziene zoneringsplannen en GUP's (gebiedsdekkende uitvoeringsplannen)	Het plangebied is gelegen in een collectief te optimaliseren buitengebied (bron: www.vmm.be).
Mobiliteit/openbare ruimte		
buurtwegen	Cf. atlas der buurtwegen	 De Huisbroekstraat valt samen met Chemin nr. 33. Er lijkt tevens een voetweg te zijn gelegen ten oosten van het plangebied. Deze voetweg heeft geen nummer. Het gemeentebestuur neemt het afschaffen van de buurtweg op als prioritaire actie.
Mobiliteitsplan	Visie geldende mobiliteitsplan	Huisbroekstraat is geselecteerd als lokale weg type III. In " FASE 3 – Beleidsplan Verbreden en verdiepen mobiliteitsplan Gemeente Laakdal" d.d. 21/02/2013 wordt een snelheidsbeperking voorzien van 70km/u naar 50 km/u.
Rooilijnplan		Er is geen goedgekeurd rooilijnplan van toepassing.
Andere		
Voorkooprecht	Aanduiding van gebieden waar een recht van voorkoop geldt.	De Vlaamse Waterweg nv heeft een voorverkoopsrecht op het plangebied.
Ruimtelijke veiligheidsrapportage	Cf. Besluit m.b.t. veiligheidsrapportage	De RVR toets (opgemaakt op 12/03/2019) stelt dat voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid er zich geen probleem stelt en het RUP niet verder moet voorgelegd worden aan de dienst Veiligheidsrapportering. Er

Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP B&B Welcome Home
SIGMA-plan		dient geen ruimtelijk veiligheidsrapport te worden opgemaakt. De beslissing is in bijlage toegevoegd.
		In 2010 startte de Vlaamse overheid met de opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de afbakening van landbouw-, natuur- en bosgebieden in de vallei van de Grote Nete van E313 (Zammel) tot Hellebrug (Itegem). Dat plan moet onder meer de realisatie van het natuur- en waterbergingsproject voor de vallei van de Grote Nete van het geactualiseerd Sigmaplan mogelijk maken.  Het plangebied is gelegen aan de rand van het voorontwerp van gewestelijk Ruimtelijk Uitvoerinsplan "RUP Vallei van de Grote Nete van Zammels Broek tot Heist-op-den-Berg". In oktober 2016 werd het planmilieueffectenrapport goedgekeurd en in februari 2017 vond een plenaire vergadering over het voorontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan plaats.

1.5 Bestaande ruimtelijke structuur

Een weergave van de bestaande ruimtelijke structuur is terug te vinden in de kaartenbundel.

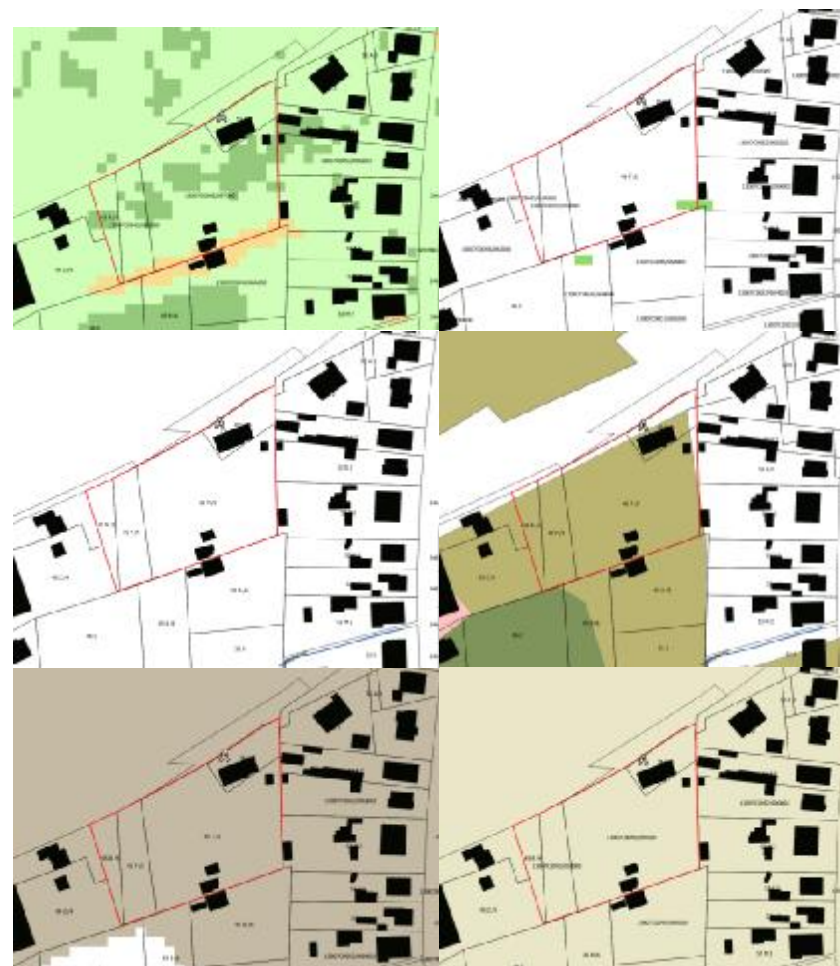
Zie “ruimtelijk-juridische context” in kaartenbundel.

1.5.1 Beschrijving kenmerken van de omgeving

1.5.1.1 Fysisch systeem

Bodemtype	Het plangebied wordt getypeerd door een droge tot matig natte podzol(achtige) bodem.
Bodemkwaliteit	Binnen het plangebied zijn geen bodemonderzoeken, meldingen of calamiteiten met betrekking tot bodemverontreiniging gekend.
Reliëfkenmerken	Het plangebied heeft een vlak reliëf.
Watertoetskaarten	Het plangebied is niet gelegen in erosiegevoelige gebieden. Het gehele plangebied is gevoelig voor infiltratie. Het plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2-gebied). Het plangebied is niet gelegen in (mogelijks) overstromingsgevoelig gebied.

Figuur 10: hellingskaart, erosiegevoelige gebieden, watertoetskaart met VHA-waterlopen, bodemkaart, infiltratiegevoelige gebieden met aanduiding van het plangebied, grondwaterstromingsgevoelige gebieden



1.5.1.2 Natuur

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen in een complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen. Volgens de biologische waarderingskaart is het gedeelte van het plangebied aangeduid als 'hx' – cultuurgrasland. De percelen gelegen ten zuiden van het projectgebied zijn gelegen in een complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen. De percelen ten noorden van de Huisbroekstraat zijn veelal biologisch waardevol.

Figuur 11: Biologische waarderingskaart (V2018) plangebied en omgeving



Op 75 meter van het plangebied, op het grondgebied van de stad Geel is het natuurreservaat "Zammelsbroek" gelegen. Langsheen de Huisbroekstraat, op plusmi-

nus 900m van het plangebied, is het natuurreservaat "De Roost" gelegen. Beide reservaten worden beheerd door Natuurpunt Beheer vzw.

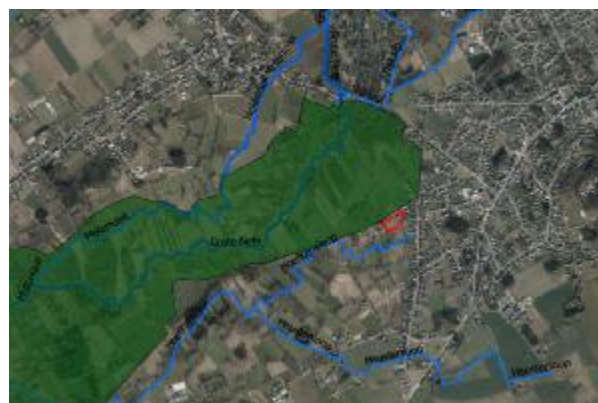
Figuur 12: erkende natuurreservaten in omgeving plangebied



Het plangebied is eveneens op korte afstand gelegen van habitatrictlijngebied en VEN-gebied (De Gebroekten Grote Nete)

Habitatrictlijngebied 'Bovenloop van de Grote Nete met Zammelsbroek, Langdonken en Goor' (deelgebied BE2100040-2)

Figuur 13: ligging plangebied ten opzichte van het habitatrictlijngebied



Doorheen de gemeente, samenhangend met de vallei van de Grote Nete is het habitatrictlijngebied 'Bovenloop van de Grote Nete met Zammelsbroek, Langdonken en Goor' gelegen. Het betreft ter hoogte van het plangebied het deelgebied

BE2100040-2. Het habitatrictlijngebied is ten opzichte van het plangebied aan de overzijde van de Huisbroekstraat gelegen. Het plangebied is niet in het habitatrictlijngebied zelf gelegen, maar paalt er aan.

Algemeen

Bij besluit van de Vlaamse Regering van 23/04/2014 tot aanwijzing van de speciale beschermingszone 'BE2100040 - Bovenloop van de Grote Nete met Zammelsbroek, Langdonken en Goor' zijn de instandhoudings-doelstellingen en prioriteiten voor dit gebied vastgelegd.

Het habitatrictlijngebied ligt in de gemeenten Aarschot, Balen, Geel, Ham, Herselt, Hulshout, Laakdal, Lommel, Meerhout en Mol. Het gebied is in essentie een valleiecosysteem dat zich uitstrekt van het brongebied tot de middenloop van de Grote Nete. Het gebied omvat ook de aanliggende rivierduinen, de ondiepe grondwatergevoede depressies van de Langdonken en het Goor en enkele bosgebieden op de overgang van de zandige Kempen met het Hageland. Het gebied is in Vlaanderen essentieel voor ondiepe laaglandbeken met een goed ontwikkelde waterplantenvegetatie (habitattype 3260) en voor oeverkruidgemeenschappen (habitattype 3130). Verder is het zeer belangrijk voor alluviale bossen, voedselrijke ruimtes, overgangs- en trilvenen en heischrale graslanden.

De Grote Nete en haar vallei vormen ontegensprekelijk de ruggengraat van dit habitatrictlijngebied. Het valleilandschap is dan ook een cruciale biotoopcluster in dit gebied als verbindingselement met de andere biotoopclusters.

Het gebied wordt als speciale beschermingszone (SBZ) aangewezen voor de onderstaande habitats van bijlage I van het Natuurdecreet met hun Natura-2000 code, waarbij het teken "*" aangeeft dat het een prioritaire habitat betreft in de zin van de Habitatrictlijn.

Habitats	
2310	Psammofiele heide met <i>Calluna</i> - en <i>Genista</i> -soorten
2330	Open grasland met <i>Corynephorus</i> - en <i>Agrostis</i> -soorten op landduinen
3130	Oligotrofe tot mesotrofe stilstaande wateren met vegetatie behorend tot de <i>Littorelletalia uniflora</i> en/of de <i>Isoetes-Nanojuncea</i>
3150	Van nature eutrofe meren met vegetatie van het type <i>Magnopotamion</i> of <i>Hydrocharition</i>
3260	Submontane en laagland rivieren met vegetaties behorend tot het <i>Ranunculion fluitans</i> en het <i>Callitricho-Batrachion</i>
4010	Noord-Atlantische vochtige heide met <i>Erica tetralix</i>
4030	Droge heide (alle subtypen)
6230*	Soortenrijke heischrale graslanden op arme bodems van berggebieden (en van submontane gebieden in het binnenland van Europa)*
6410	Grasland met <i>Molinia</i> op kalkhoudende bodem en kleibodem (Eu-Molinion)
6430	Voedselrijke zoomvormende ruigten van het laagland, en van de montane en alpiene zones
6510	Laaggelegen schraal hooiland (<i>Alopecurus pratensis</i> , <i>Sanguisorba officinalis</i>)
7140	Overgangs- en trilveen
7150	Slenken in veengronden met vegetatie behorend tot het <i>Rhynchosporion</i>
9120	Beukenbossen van het type met <i>Ilex</i> - en <i>Taxus</i> -soorten, rijk aan epifyten (<i>Ilici-Fagetum</i>)
9160	Subatlantische en Midden-Europese wintereikenbossen of eikenhaagbeukbossen behorend tot het <i>Carpinion-betuli</i>
9190	Oude zuurminnende bossen met <i>Quercus robur</i> op zandvlakten
91E0*	Alluviale bossen met <i>Alnion glutinosa</i> en <i>Fraxinus excelsior</i> (<i>Alno-Padion</i> , <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i>)*

Het gebied wordt als SBZ aangewezen voor de onderstaande soorten van bijlage II van het Natuurdecreet :

Tabel 1: aangemelde habitats binnen SBZ BE2100040

Soorten bijlage II
Drijvende waterweegbree - <i>Luronium natans</i>
Beekprik - <i>Lampetra planeri</i>
Bittervoorn – <i>Rhodeus sericeus amarus</i>
Kleine modderkruiper - <i>Cobitis taenia</i>
Rivierdonderpad – <i>Cottus gobio</i>
Kamsalamander – <i>Triturus cristatus</i>
Meervleermuis - <i>Myotis dasycneme</i>

In het rapport wordt specifiek ingegaan op elk van deze habitats en soorten. Voor elk van deze habitats en soorten worden doelstellingen geformuleerd. Hierbij zijn de volgende algemene principes gehanteerd:

- Instandhoudingsdoelstellingen (IHD's) worden in eerste instantie gerealiseerd door kwaliteitsverbetering en/of omvorming. Effectieve uitbreiding, waarbij Europese natuurtypen worden gerealiseerd op plaatsen die momenteel geen of nauwelijks natuurwaarden kennen, wordt enkel toegepast indien de doelen niet bereikt kunnen worden door kwaliteitsverbetering.
- Versterking van natuurwaarden vindt in eerste instantie plaats aansluitend aan bestaande kernen met natuurwaarden en op de geëigende locaties met potenties. Hierdoor wordt op de meest efficiënte manier een bepaald minimumareaal bereikt en wordt het natuurbeheer het meest kostenefficiënt georganiseerd.
- Het realiseren van doelen voor de Europees te beschermen habitats en soorten wordt zoveel als mogelijk ruimtelijk gecombineerd en gerealiseerd op locaties waarbij er het kleinste ruimtebeslag nodig is (= principe van zuinig ruimtegebruik en optimale ruimtelijke allocatie).
- Er wordt actief gezocht naar samenwerking met alle partners voor het realiseren van de doelen.

Managementplan Natura 2000 1.0 voor BE2100040 d.d. 19/12/2014

Voor betrokken habitatrichtlijngebied BE2100040 is managementplan 1.0 beschikbaar.

Volgende prioritaire inspanningen zijn opgenomen in het managementplan van de speciale beschermingszone (SBZ):

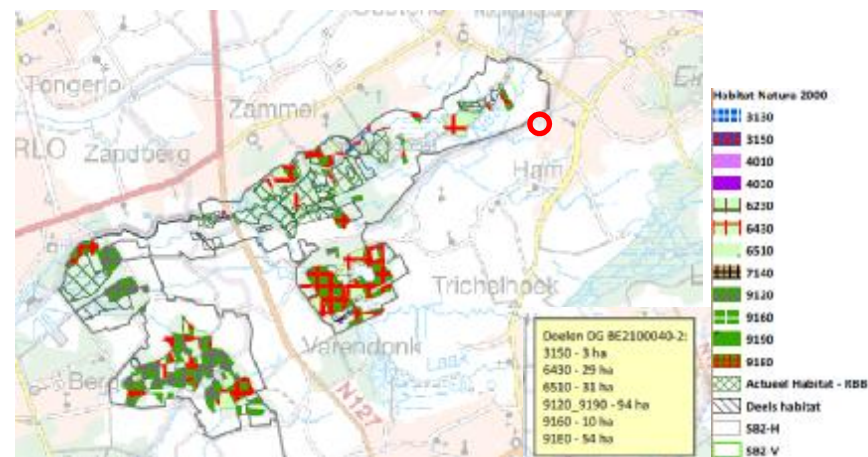
- Herstel van de natuurlijke hydrologie in de vallei van de Grote Nete en haar infiltratiegebieden.
- Verbetering van de waterkwaliteit.
- Herstel van de natuurlijke beekstructuur en de connectiviteit.

- Realisatie van een samenhangend netwerk van alluviale bossen, natte graslanden, alluviale ruigtes en moerassen in de vallei van de Grote Nete (uitbreiding overgangs- en trilvenen in De Most door omvorming van niet-habitatwaardig bos en door pitrus gedomineerde vegetaties).
- Realisatie van een uitgestrekt moerasgebied in het Zammels Broek en het Trichelbroek als leefgebied voor roerdomp, woudaap en porseleinhoen.
- Uitbouw van twee kernen landduinhabitats (waaronder op de Keiheuvel).
- Versterking van de bestaande boshabitatkernen (belangrijkste omvormingen zullen o.a. plaats vinden op de Keiheuvel en in de overgangszone naar De Mostdepressie).
- Verder herstel van oeverkruidgemeenschappen en schrale graslanden in de Langdonken en het Goor.
- Herinrichting van vis- en recreatievijvers in het Malesbroek, het Griesbroek, het Bels broek, het Selguis en het Zammels broek.
- Afstemming van recreatief medegebruik op de ecologische waarden.

Informatief worden in het managementplan de natuurdoelen kwantitatief voorgesteld, alsook de wenselijke prioritaire inspanningen met het oog op het realiseren van deze instandhoudingsdoelstellingen.

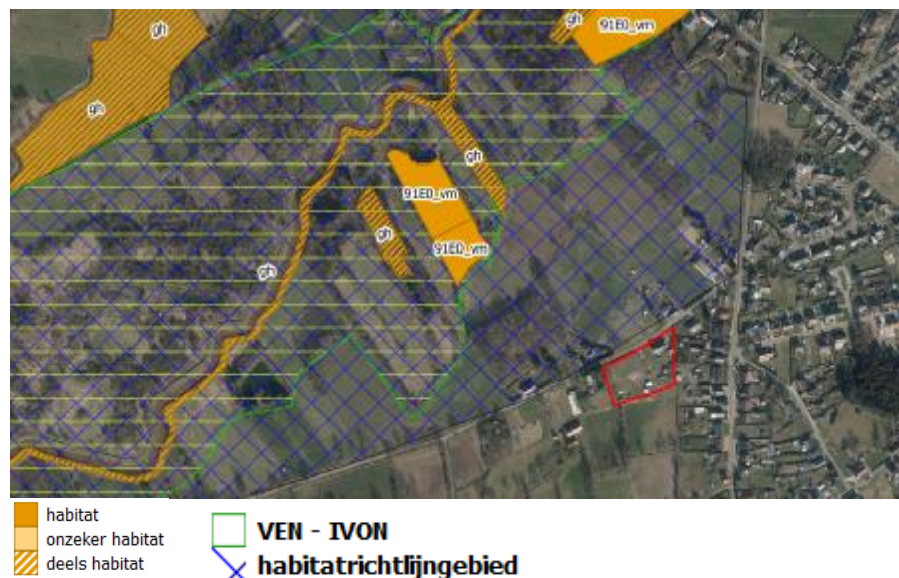
Voor de omgeving van het plangebied ziet dit er als volgt uit:

Figuur 14: uittreksel uit managementplan 1.0 habitatrichtlijngebied BE 2100040-2



Omdat bovenstaande kaart op grote schaal is gemaakt wordt even ingezoomd naar de habitats in de omgeving van het RUP deelgebied Blaardonk.

Figuur 15: Habitatkaart (V2018) omgeving plangebied



Instandhoudingsdoelstellingen (IHD's)

Op de voorgaande figuur is de habitatkaart versie 5.2, indicatieve situering van de natura2000-habitats en de regionaal belangrijke biotopen weergegeven. Deze kaart geeft aan dat volgende habitattypes voorkomen in deelgebied BE2100040-2 in de omgeving van het plangebied met bijhorende instandhoudingsdoelstellingen cf. aanwijzingsbesluit.

Tabelcode	Oppervlakte doelstelling	kwaliteitsdoelstelling
91E0_vm	Actueel 260 ha + toename tot 542 ha, met als richtwaarde voor bosuitbreiding 160 ha. Belangrijkste toenames zullen gerealiseerd worden in de deelgebieden 1, 4, 6 en 7. De tot doel gestelde subtypes zijn: - Oligotroof elzenbroek in het oosten van deelgebied 1 (Overmaai, De Most, ...). - Overwegend mesotroof elzenbroek in de rest van de Grote Netevallei (deelgebieden 1, 4 en 5). - Vogelkersbos (91E0_veb) langsheen de Kalsterloop in de Langdonken (deelgebied 6 en de Steenkensbeek in het Goor-Asbroek (deelgebied 7)	- Natuurlijke hydrologie in de vallei van de Grote Nete met een voldoende hoog grondwaterpeil, een voldoende hoge kweldruk en een natuurlijke overstromingsdynamiek. - Voldoende aandeel (dik) dood hout. - Voldoende soortenrijkdom en dekking van sleutelsoorten in de kruidlaag. - Voldoende open plekken (max. 3 ha) met mesotroof overgangs- en trilveen (7140_meso) en/of alluviale ruigtes (6430_hf of rbbhf). - Geleidelijke bosranden aansluitend bij open vegetaties.

In functie van (potentiële) specifieke soorten die voorkomen in deelgebieden van het habitatrichtlijngebied in valleigebied in de omgeving van het plangebied, wordt het volgende gemeld in het IHD-rapport:

Soort	Populatie doelstelling	Kwaliteitseisen van de leefgebieden
Meervleermuis, Rosse Vleermuis, ruige dwergvleermuis / kleine dwergvleermuis	Behoud of indien mogelijk toename van de huidige populatie	– Voldoende gemengde loofbossen en parken in de omgeving van fourageergebieden – Toename van het aantal (oude) bomen met holtes en spleten. – Open water met beschutte, vegetatierijke oevers of gevarieerde beekvalleien in de onmiddellijke omgeving van de zomerverblijfplaatsen. – Verbetering van de waterkwaliteit van open water. – Natuurlijke visstand en zo weinig mogelijk invasieve exoten in de waterplassen. – Behoud, herstel en ontwikkeling van lijnvormige kleine landschapselementen op de aanvliegeroutes naar de winterverblijfplaatsen en als verbinding tussen de zomerkolonies en de fourageergebieden. – Vermijden van lichtpollutie op vliegeroutes en jachtplaatsen.

Belang van plangebied ten opzichte van SBZ

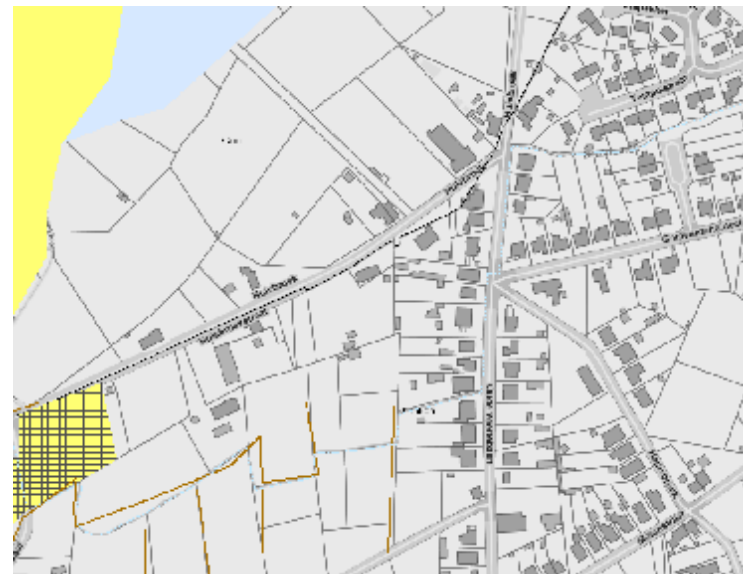
Het westelijk deel van het plangebied is gelegen in een complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen. De agrarische bestemming wordt hier behouden.

Hoewel in het resterende plangebied zelf weinig natuurwaarden meer aanwezig zijn is de noordelijke, zuidelijke en westelijke buffering van het plangebied van belang in functie van de creatie van een natuurlijke corridor voor de migratie van soorten tussen de verschillende delen van de speciale beschermingszones.

1.5.1.3 Landschap

Landschapstype	Het plangebied is gelegen in de omgeving van een gesloten vallei-landschap. Het plangebied zelf paalt onmiddellijk aan en hoort landschappelijk bij de kern van Eindhout.
Landschapsatlas	Het perceel is gelegen in de ankerplaats Zammels Broek en Trichelbroek.
Provinciale landschapskaart	Ten zuiden van het plangebied is een kleine beek gelegen en een aantal clusters van kleine landschapselementen. In het noorden ligt historisch grasland en valleigebied, gedeeltelijk met historische percelering.
Waardevol erfgoed	Er is in de onmiddellijke omgeving van het plangebied geen waardevol onroerend erfgoed aanwezig.

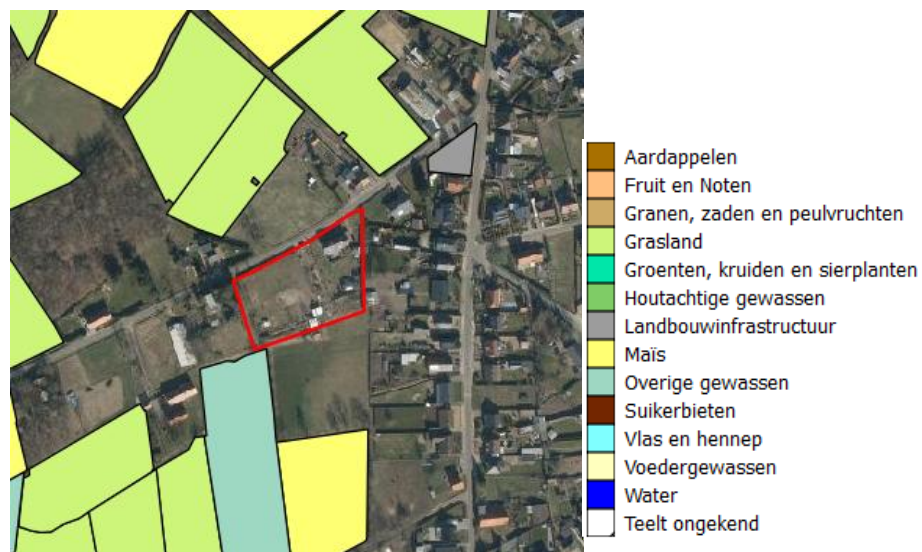
Figuur 16: Provinciale landschapsatlas



1.5.1.4 Gebruikers

Wonen	De bestaande B&B is bewoond door de eigenaars. De woning is gesitueerd aan de rand van Eindhout. Het goed ligt aansluitend op de kern van Eindhout.
Werken	De B&B wordt uitgebaat door de bewoners van het pand. Indien men iemand in dienst heeft, blijft dit momenteel beperkt tot een halftijdse betrekking.
Landbouw	Het onderzoeksgebied is gelegen in agrarisch gebied cf. Het westplan Herentals –Mol. Op het goed bevinden zich geen landbouwactiviteiten. Een deel van het terrein wordt gebruikt als weide voor neerhofdieren. In de omgeving van het plangebied komen veel professionele landbouwbedrijfspercelen voor.
Recreëren	In het bestaande gebouw bevindt zich een B&B. In het weekend wordt er af en toe ontbijt aangeboden aan derden (geen gasten). Het goed is gelegen langsheen een belangrijke toeristische route, het provinciaal fietsknooppuntennetwerk en in de onmiddellijke omgeving van het wandelknooppuntennetwerk.

Figuur 17: landbouwgebruikspercelen (ALV 2017) voor de omgeving van het plangebied



1.5.1.5 Mobiliteit

Ontsluitingspunten	De Huisbroekstraat sluit aan op de Oude Veerlebaan, een gemeenteweg.
Wegtype	De Huisbroekstraat is een gemeentelijke weg in asfalt met een beperkte breedte. Huisbroekstraat is geselecteerd als lokale weg type III.
Parking	Op het perceel zijn een beperkt aantal (2) parkeerplaatsen aanwezig. Vandaag wordt er reeds geparkeerd in de onverharde voortuin. Het perceel bevindt zich buiten de bebouwde kom. Er is een tekort aan parkeerplaatsen.
Openbaar vervoer	De dichtstbijzijnde halte bevindt zich op Meir. Deze halte wordt bediend door de lijnen 19, 19b en 751. De halte bevindt zich in vogelvlucht op plusminus 500 m van het projectgebied.
Langzaam verkeer	De Oude Veerlebaan maakt deel uit van het provinciaal fietsknooppuntennetwerk. Er is geen afzonderlijk fiets- of voetpad aanwezig.
Verkeersgeneratie	De B&B wordt uitgebaat door de bewoners. Er werkt maximaal één extern personeelslid. Momenteel heeft de B&B vier gastenkamers. De verkeersgeneratie blijft beperkt.

1.6 Beschrijving plangebied

Figuur 18: Beschrijving plangebied



De woning maakt visueel deel uit van het woonlint langsheen de Oude Veerlebaan. De woning staat langsheen de Huisbroekstraat. Dit is een smalle landelijke gemeenteweg. Aan de overzijde van het perceel bevindt zich een weiland. Deze is gelegen in het vallei van het Zammelsbroek. Dit geeft een weids uitzicht. Achter het perceel bevinden zich eveneens weides en graslanden. De links en rechts aanpalende percelen zijn tevens bebouwd.

De bestaande woning heeft een volume van 1000m³ en bevat vier gastenkamers. Het nuttigen van het ontbijt en het avondeten gebeurt in de woonkamer van de familie.

Momenteel is er één oprit voorzien, ten oosten van de woning, met twee parkeerplaatsen. In de woning is een inpandige garage voorzien. Uit de enquête en de plaatselijke toestand blijkt dat er een tekort is aan parkeerplaatsen.

Vlak achter de woning bevindt zich een tuinhuis (circa 25m²) en een beperkte serre (circa 6m²). Achteraan in de tuin is een wellness complex in functie van de B&B met een oppervlakte van circa. 100m² voorzien. Deze bestaat uit een jacuzzi in openlucht en een wellness gebouw met saunas, douches, kleedkamers en rustruimten.

Achteraan het perceel, aansluitend op de dierenweide, bevindt zich een dierenhok. De dierenweide wordt afgebakend door verticale trainbilzen en betonnetten. Aan de westelijke zijde van de eigendom loopt een servitutedweg naar de achterliggende weides.

Vooraan en op de rechter zijde van het perceel staat een (wintergroene) haag. Achteraan het perceel bevindt zich een losse haag. Achteraan en rechts van de weiden staan lindes gepland. De landschappelijke inbedding van de bestaande woning is aanvaardbaar.

Figuur 19: (1) Zicht op noordelijke zijde van de Huisbroekstraat, (2) Zicht op het achterliggende grasland, (3) Zicht op servitutedweg, (4) Zicht op achterliggende paardenweide



Figuur 20: (1) Zicht op afspanning voor Neerhofdieren, (2) Zicht op achterzijde perceel, (3) Zicht op Huisbroekstraat, (4) Zicht op achterzijde woning, (5) Zicht op parking



1.7 Programma - behoeftenanalyse

De eigenaars wensen hun bestaande B&B uit te breiden. De gewenste situatie werd besproken tijdens het verkennende gesprek d.d. 21/02/2018.

Volgende zaken zijn gewenst:

- Uitbreiden tot 8 gastenkamers. De 4 bestaande gastenkamers in het hoofdvolume blijven behouden;
- Minimaal 4 grondgebonden gastkamers met een tuintje.
- De kamers zouden een grootte hebben van tussen de 35m² en 50m².
- Een ontvangstruimte;
- Een café – restaurant tot 150m² inclusief de keuken.
- Regularisatie van een wellnessruimte
- Schuilhuis voor neerhofdieren (3 ezels, kippen en varkens)
- Parkeerplaats voor minimaal 20 wagens (incl. parkeerplaatsen voor personen met een handicap).
- Mogelijk voor het plaatsen van afsluitingen, fietsenstallingen, paden in de tuin, terras bij verblijfseenheden, jacuzzi
- Een ruime ondergrondse kelder voor het stockeren van goederen, wasruimten, stallen van fietsen van gasten, ...

In de bijlage van het Ministerieel besluit tot bepaling van de classificatienorm voor comfort in een erkend toeristisch logies: "Classificatienormen voor comfort in erkende gastenkamerexploitaties als vermeld in artikel 3":

Om vier sterren te behalen worden volgende ruimtelijke kwaliteitseisen geformuleerd:

- Voorzien van een gemeenschappelijke ontbijtruimte met voldoende zitplaatsen en bijpassende tafels
- Een individuele koelkast (al dan niet in de gastenkamer)
- Iedere gastenkamer beschikt over een individuele bad- en toiletgelegenheid in rechtstreekse verbinding met de gastenkamer
- Een bad met douchemogelijkheid in de badgelegenheid met een ligbad
- Eenpersoonsbed heeft volgende min. afmetingen 0,90m x 2,00m
- Tweepersoonsbed heeft volgende min. afmetingen 1,80m x 2,00m
- Een nachtkastje, -tafeltje of legplank naast elke slaapplek

- Een bureau met stoel
- Een fauteuil per slaapplek
- Een salontafel

1.8 Afwegingselementen en randvoorwaarden

1.8.1 Verenigbaarheid GRS

In de richtinggevende bepalingen van het GRS wordt recreatief medegebruik als uitgangspunt voor geheel het openruimtegebied voorzien. De intensiteit en de aard van de activiteiten hangt samen met de ligging en het ontwikkelingsperspectief van het gebied. Het perceel is niet gelegen in herbevestigd agrarisch gebied en sluit qua ruimtelijk voorkomen volledig aan op het aangrenzende woongebied. Kleinschalige toeristische accommodaties, zoals deze B&B, faciliteren het medegebruik van het openruimtegebied.

In het GRS worden per thema's schematisch deelstructuren afgebakend. Het goed lijkt aan de rand te liggen van de deelstructuur natuur "natuur is de hoofdfunctie" en de deelstructuur agrarische structuur "landelijk gebied voor grondgebonden landbouw", maar schijnt hier geen wezenlijk onderdeel van uit te maken.

Het deelplan B&B Welcome home is in overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

De goedkeuring van het GRS dateert van voor de opmaak van het beleidsdocument "De Merode – prinsheerlijk platteland – Integraal plan 2012-2017". Het beleidsdocument voor de ruimere regio biedt ook kansen voor het origineel overnachten in het openruimte gebied van de Merode zoals in een hoeve, een kasteel, een abdij, ...

1.8.2 Conclusie effectbeoordeling

De effectbeoordeling milieu is terug te vinden in Deel 3. De effectbeoordeling uitgevoerd in het kader van het RUP, houdt rekening met volgende elementen die zullen opgenomen worden in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP:

- Verhardingen zoveel mogelijk voorzien in waterdoorlatende materialen
- Binnen het plangebied mogelijkheden bieden voor het voorzien van individuele waterzuivering zolang de infrastructuur niet aangesloten is op een collectieve rioiering.
- De gemeenschappelijke publiektoegankelijke delen (excl. circulatieruimte) heeft een maximale totale oppervlakte van 150m².
- Voorzien van voldoende fietsenstalplaatsen, à rato 1 fietsenstalplaats / hoofdkussen.

- Het aantal parkeerplaatsen worden beperkt tot max. 10 plaatsen. Alle parkeerplaatsen worden geclusterd voorzien.
- De bebouwing bufferen door middel van een groenbuffer, bestaande uit streek-eigen, standplaatsgeschikte soorten.
- Enkel verlichting toelaten indien het gaat om gerichte verlichting die enkel gebruikt wordt indien dit strikt noodzakelijk is.
- Nieuwe bebouwing dient te worden voorzien in dezelfde agrarische verschijningsvorm al de bestaande gebouwen.
- De nieuwe bebouwing bundelen ter hoogte van de bestaande bebouwing.

Op basis van voorgaande effectbespreking en op basis van de op te nemen elementen in de stedenbouwkundige voorschriften blijkt dat er geen aanzienlijke effecten te verwachten zijn met betrekking tot de verschillende milieudisciplines.

Volgende aanbevelingen kunnen worden meegegeven in functie van verdere optimalisaties van het plan en in functie van vergunningverlening op basis van het plan:

- Bij vergunningsaanvragen voor ondergrondse constructies dient het effect ervan op de grondwaterstromingen worden nagegaan.

Uit het effectenonderzoek blijkt dat het voorgenomen plan geen aanzienlijke milieueffecten zal hebben. De opmaak van een plan-MER voor dit deelgebied kan geen meerwaarde bieden.

1.8.4 Watertoets

De effectbeoordeling milieu (zie DEEL 3, II, 1.2, vanaf pg. 142) levert de nodige informatie om de watertoets voor het plan uit te voeren. Deze informatie wordt aanleverd vanuit de discipline water, waarin zowel effecten op grondwater (kwaliteit, stromen) als oppervlaktewater (waterberging- en buffering, infiltratie, waterkwaliteit, structuurkenmerken waterloop) aan bod komen. Het resultaat wordt weergegeven in de waterparagraaf.

Waterparagraaf

Op basis van de getoetste elementen kan een gunstige beoordeling gebeuren met betrekking tot de watertoets op planniveau:

De planinhoud lijkt geen aanleiding te geven tot een significant nadelig of schadelijk effect op het watersysteem.

Op basis van de voorziene reguliere maatregelen en randvoorwaarden lijkt met andere woorden geconcludeerd te kunnen worden dat het plan verenigbaar is met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

De doelstellingen zoals bedoeld in artikel 5 van het decreet op het integraal waterbeleid werden in acht genomen bij de opmaak van het plan. Daarbij werd uitgegaan van de relevante beginselen zoals geformuleerd in artikel 6.

- Volgende voorwaarden en maatregelen dienen te worden ingewerkt in de relevante artikels van de stedenbouwkundige voorschriften:
 - Verhardingen zoveel mogelijk voorzien in waterdoorlatende materialen
 - Bij vergunningsaanvragen voor ondergrondse constructies dient het effect ervan op de grondwaterstromingen worden nagegaan.
 - Binnen het plangebied mogelijkheden bieden voor het voorzien van individuele waterzuivering zolang de infrastructuur niet aangesloten is op een collectieve riolering.

Op basis van deze voorwaarden en maatregelen kan met andere woorden geconcludeerd worden dat het plan de doelstellingen en beginselen, vermeld in artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, in acht heeft genomen.

1.9 Visie en ontwerp

1.9.1 Stappenplan

Stap 1: Selectie van locaties met toeristische recreatieve waarden

De locatie is volgens de visie zoals opgebouwd in deze studie geselecteerd als zone met hoge toeristische recreatieve waarde.

De uitbaters van de B&B zoeken een meerwaarde voor het verblijf van hun gasten in het recreatief medegebruik van het landschap en het aanbieden van een beperkt wellness aanbod.

Stap 2: Onderzoek naar mogelijke draagkracht van de omgeving

(+) Het plangebied sluit visueel aan op de woonomgeving van Eindhoven. De tuinen van de woningen langs de Oude Veerlebaan sluiten aan op het plangebied. Tussen de woning gelegen in het plangebied en het woongebied is nog één woning gelegen. Deze woningen maken visueel een deel uit van het woonweefsel.

(-) Het plangebied is bestemd als agrarisch gebied. Door een RUP op te maken voor deze site wordt het goed definitief onttrokken uit het landbouwareaal. In eerste instantie werd gedacht aan een overdruk RUP, waarbij de basisbestemming “agrarisch gebied” kon behouden blijven. Hierdoor werd het perceel niet definitief uit het landbouwareaal geschrapt. Tijdens het vooroverleg dat plaatsvond in september 2018 werd deze piste verlaten. De oppervlakte van de site zal beperkt blijven tot het strikt noodzakelijke.

(-) Het plangebied is gelegen op 200 meter ten noorden van het VEN-gebied “De Gebroekten Grote Nete” en aan de rand van een habitatrichtlijngebied “Bovenloop van de Grote Nete met Zammelsbroek, Langdonken en Goor”. Op 75 meter van het plangebied is het natuurreservaat “Zammelsbroek” gelegen.

(+) Het plangebied is gelegen op 100m van de gemeenteweg, Oude Veerlebaan.

(+) Het plangebied is niet gelegen in erosiegevoelige gebieden. Het gehele plangebied is gevoelig voor infiltratie. Het plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2-gebied). Het plangebied is niet gelegen in (mogelijks) overstroomingsgevoelig gebied.

(+) Er wordt geen bijkomend landbouwareaal ingenomen. Er zijn geen bestaande landbouwactiviteiten aanwezig op de site.

Stap 3: Formuleren van een voorlopig ontwikkelingsperspectief

Het plangebied is gelegen in een zone met een hoge toeristische recreatieve waarde. Een B&B kan beschouwd worden als een ondersteunende infrastructuur voor de toeristische regio “De Merode”.

Er zijn geen ruimtelijke kenmerken die het bieden van verdere ontwikkelingskansen uitsluiten. Wel zijn er grensstellende elementen. In deze zin wordt voor deze site het behoud en het verder uitbreiden als toekomstperspectief vooropgesteld, rekening houdend met volgende randvoorwaarden:

- Openruimte moet maximaal gevrijwaard worden.
- Verbeteren van de landschappelijke inpassing.
- Het woonlint mag niet verder afgebouwd worden. De uitbreiding moet beperkt worden tot de eigen huiskavel (niet op de dierenweide);
- De maximale dynamiek moet beperkt blijven tot de bestaande mogelijkheden zoals omschreven binnen het Besluit van de Vlaamse Regering tot vastlegging van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen (maximaal 8 gastenkamers en 32 gasten).
- Vastleggen van na- en/of nevenbestemmingen, zoals het behoud van het aantal wooneenheden, uitsluiten van handel en grootschalige HORECA activiteiten.

Stap 4: Definitief ontwikkelingsperspectief

De B&B stelt één persoon te werk met een halftijds contract. Uit de enquête blijkt dat bij uitbreiding dit kan toenemen tot vermoedelijk 2 voltijdse contracten.

Uit bijkomende informatie (mail 24/9/2018) verkregen van een medewerker aan het project “De Merode” van de provincie, Mevr. Laurien Danckaerts, blijkt:

- B&B Welcome Home is een ondernemer met het label “De Merode”
- B&B Welcome Home is nauw betrokken bij het opbouwen van de samenwerking met ondernemers in het gebied.
- B&B Welcome Home zorgt mee voor de noodzakelijke overnachtingsmogelijkheden in het gebied gastvrij te maken voor toeristen.

Er zijn geen elementen die voldoende aanleiding geven om het voorlopig geformuleerd ontwikkelingsperspectief te wijzigen.

1.9.2 Ruimtelijke visie voor het gebied



Behoud van groene corridor

De bestaande dierenweide vormt een groene corridor tussen de weiden horende bij het Zammelsbroek en de velden in het zuiden die aansluiten op het Trichelsbroek.

Om de natuurlijke en landschappelijke potenties van het goed te behouden moeten uitbreidingsmogelijkheden gezocht worden binnen de bestaande huiskavel.



Afbouwen van huiskavel

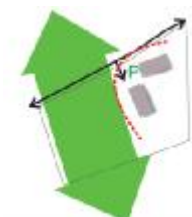
Het goed gelegen ten westen van het plangebied is eveneens bebouwd. Nieuwe bebouwing mag de bestaande lintbebouwing niet verder zetten. De huiskavel wordt duidelijk begrenst door het nieuwe gebouw noord zuid in te plannen. De typologie is gelijkaardig aan de bestaande woning.



Een groene parking voor bezoekers

De parking wordt door het voorzien van bomen en de aanleg in gestabiliseerd gras een groene parking die zich inpast in de landschappelijk waardevolle omgeving.

Het aantal parkeerplaatsen wordt afgestemd op het maximaal aantal gasten. Het voorzien van een beperkte groene overloop-parking is mogelijk.



Duidelijke toegang

Er wordt een duidelijke toegang voorzien voor de gasten. Enkel het voorzien van een bijkomende ondergeschikte toegang voor privaat gebruik is toegelaten. De verharding moet beperkt blijven tot het strikt noodzakelijke.



Het geheel wordt gebufferd. Het Zammelsbroek, gelegen ten noorden van het plangebied, wordt getypeerd door een kleinschalig karakter, met bosjes en bomenrijen.

De groene buffer heeft als doel het bebouwde weefsel in te passen in het landschap. Het is geenszins het opzet om een groene muur te creëren.

Groene landschappelijke inkadering van het geheel

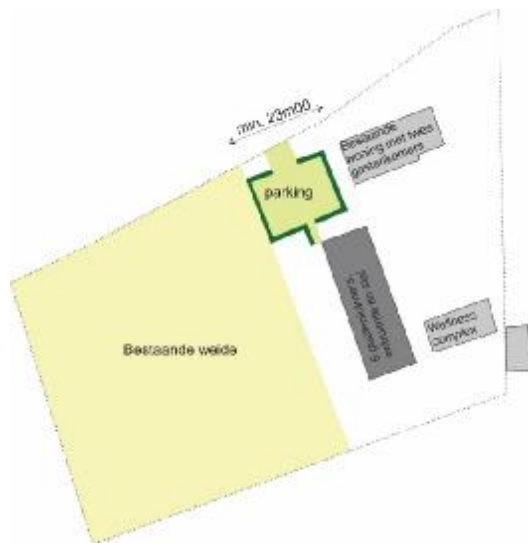
1.9.3 Krachtlijnen grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften

Zonegrens

De plancontouren voor het RUP B&B Welcome Home valt samen met de woning , gelegen te Huisbroekstraat 3, 2430 Laakdal en de omliggende percelen tevens in eigendom van de uitbaters van de B&B.

Het plangebied strekt zich over volgende kadastrale percelen: 3/C/45V/5, 3/C/45T5, 3/C/45P5 e, 3/C/45R4.

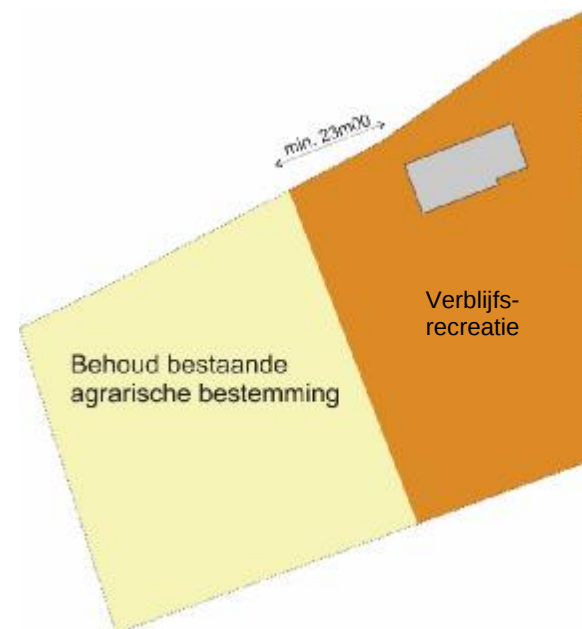
Figuur 22: Ontwerpend onderzoek – mogelijke invulling site.



Er vanuit gaande dat er wordt geopteerd voor een compacte parking (parkeren langs twee zijden) en een groene inbedding van deze parking is een afstand van de nieuw te creëren zonegrens en de bestaande woning minimaal 23m00).

De inplanting van het bestaande niet vergunde wellness complex lijkt aanvaardbaar. De constructie staat in de onmiddellijke nabijheid van een bestaand bijgebouw op een aanpalend perceel.

Figuur 23: Voorstel tot grafisch plan



Bestemming

Hoofdbestemming

Het RUP krijgt enerzijds de basisbestemming “verblijfsrecreatie”.

- waaraan één wooneenheid met een maximaal volume van 1000 m³ bewoond door de uitbater verbonden is;
- bestaande uit max. 32 slaapplekken verspreid over max. 8 kamers;
- waarin min. 1 ruimte is voorzien waarin contact tussen de gasten en de gastheer mogelijk is

Anderzijds wordt de agrarische bestemming behouden.

Nevenbestemming

Een medegebruik van de verbruiksruimte van de B&B met een maximale publiek toegankelijke oppervlakte van 150 m² in functie van kleinschalige reca. De kleinschalige reca-functie is enkel voorzien ter ondersteuning, als rustpunt, van het fiets- en wandelknooppuntennetwerk en blijft steeds verbonden aan de B&B. Een autonome uitbating is uitgesloten.

Andere faciliteiten verbonden aan de uitbating van de B&B, zoals bijvoorbeeld het saunacomplex, kunnen niet opengesteld worden voor derden (niet gasten).

Niet toegelaten

Naast de beperkingen die de grondbestemming oplegt, worden volgende invullingen uitdrukkelijk verboden:

- Hotel
- Grootschalige RECA (restaurant / café)
- Het wijzigen van het aantal wooneenheden
- Wellness als zelfstandige activiteit

Inrichtingsvoorschriften

Bebouwing

De lintbebouwing mag visueel niet verder gezet worden. Het plangebied wordt beperkt tot het strikt noodzakelijk, waardoor het woonlint al niet verder wordt gezet. In het plangebied mag slechts 2/3 van de totale perceelsbreedte bebouwd worden. Om dit te garanderen wordt enkel de stikt noodzakelijke oppervlakte herbestemd naar een recreatieve zone.

De bebouwing dient maximaal geclusterd te worden, waarbij de bestaande inplanting van de vergunde gebouwen richtinggevend is. Het aantal gebouwen wordt beperkt (maximaal één bijkomend gebouw voor verblijfseenheden, één gebouw voor saunacomplex). Het schuilhok voor dieren wordt bij voorkeur gekoppeld aan een van de twee constructies.

Alle gebouwen moet visueel vormelijk inpasbaar zijn in de omgeving. Het materiaal gebruik moet landschappelijk inpasbaar zijn. Om dit te bewerkstelligen kan gebruikgemaakt worden voor gevelmetselwerk (zoals het bestaande hoofdgebouw) of materialen die opgaan in de natuurlijke omgeving (hout, zink, ...),

Figuur 24: Voorbeeld projecten bebouwing



Het visueel voorkomen van de gebouwen wordt afgestemd op de bestaande vergunde gebouwen. Het bestaande gebouw is richtinggevend voor de hoogte van de nieuwe constructie. Bijgebouwen zijn duidelijk ondergeschikt door hun beperkte hoogte en omvang.

Het volume voor verblijfsrecreatie (incl. wellness-complex) bedraagt max. 1000m³. Volledig ondergrondse constructies, zoals een kelder, worden niet meegeteld in dit volume.

Oppervlakte kamers

In bijlage van het Ministerieel besluit tot bepaling van de classificatienorm voor comfort in een erkend toeristisch logies: "Classificatienormen voor comfort in erkende gastenkamerexploitaties als vermeld in artikel 3" staan geen richtinggevende oppervlakte voor wat betreft de totale verblijfgelegenheid. Hier staan enkel de minimaal te voorziene items in vermeld (bed, bad, nachttafel, ...).

Omwille van dit feit wordt verwezen naar de comfortclassificatie van hotels. De oppervlakte van een viersterrenkamer is richtinggevend 30m² inclusief badgelegenheid. De publiek toegankelijke gemeenschappelijke ruimten (exclusief gangen) hebben een maximale totale oppervlakte van 150m² (toiletten, inkomzones, eetzaal, ...).

Oppervlakte Wellness

Op het perceel staat reeds een niet vergund wellness complex. De inplanting van het wellness complex is te verantwoorden daar het aansluit aan aanpalende bebouwing. De oppervlakte (circa 100m²) en het bouwvolume van de wellness zit vervat is het maximaal bijkomende volume.

Oppervlakte schuilhok

De oppervlakte van de stal staat in relatie met de oppervlakte graasweide en het aantal en soort weidedieren.

Verhardingen

Figuur 25: Voorbeelden groene parking



Omwille van de verkeersveiligheid wordt er niet geparkeerd langs de Huisbroekstraat. Een interne ontsluiting is noodzakelijk.

Om de verstoring van de groenbuffer te beperken worden maximaal 2 inritten voorzien (1 privé en 1 voor gasten).

De verharding wordt beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen, parking en een beperkte oppervlakte aan terrassen.

Parkeerplaatsen worden aangelegd in waterdoorlatende verharding (vb. grasdals). Indien dit niet aanvaardbaar is vanuit andere sectorale regelgeving zoals toegankelijkheid kan hiervan worden afgeweken.

De B&B wordt vandaag uitgebaat met vier kamers. De ervaring leert dat een bezoeker van een kamer steeds met de wagen komt. Dit gegeven wordt bevestigd door de normen ASVV 2012, CROW. De parkeernorm voor tien hotelkamers van een vier sterrenhotel is gelijk aan 9,5. Voor een zelfde aantal kamers in een vijfsterrenhotel bedraagt deze parkeernorm in een niet stedelijk context 13,4.

Het aantal parkeerplaatsen worden beperkt tot max. 14 plaatsen. Alle parkeerplaatsen worden geclusterd voorzien, m.u.v. de parkeerplaatsen verbonden aan de woonfunctie. De parkeerplaatsen worden enkel voorzien voor de gastenkamers.

De kleinschalige reca-functie is enkel voorzien ter ondersteuning, als rustpunt, van het fiets- en wandelknooppuntennetwerk. Hiervoor worden geen bijkomende auto staanplaatsen voorzien. In de stedenbouwkundige voorschriften zullen randvoorwaarden worden opgelegd in functie van voldoende en kwalitatieve fietsstalplaatsen en voorzieningen voor ruiters.

Afsluitingen

Figuur 26: Natuurlijke afsluitingen



Iedere esthetisch verantwoorde draad- of paalafsluiting langs de grenzen van het plangebied en de grenzen van de weide is toegelaten, mits deze voor de omgeving niet storend is, met een maximale hoogte van 2m00.

2 RUP Makelhoeve

2.1 Inleiding

2.1.1 Doelstelling RUP

De Maekelhoeve is een horecagelegenheid te Veerle. In het gebouw zijn meerdere feestzalen ondergebracht, telkens voorzien van een aparte ingang en een tuinterras. De zaak is gericht op het organiseren van (trouw)feesten, vergaderingen, seminars, “diner and dance” en zondaglunches en heeft zijn eigen traiteurdienst.

De bestaande locatie werd reeds opgenomen in een gemeentelijk RUP zonevreemde horeca. De voorschriften van het bestaande RUP zijn geschreven op maat van de bestaande regelgeving en de bestaande toestand. Dit geeft weinig garanties naar duurzaam ruimtegebruik en ruimtelijk rendement in de toekomst. Het gewijzigde RUP heeft als doel een duurzaam kader te scheppen voor toekomstige ontwikkelingen op deze site.

Ten slotte is de bestaande feestzaal beperkt uitgebreid buiten het juridische kader zoals vastgelegd in dit bestaande RUP. Zo is er achteraan een dakoversteek aangebracht en werd een uitbouw tegen de zijgevel geplaatst. Verder is de bestaande parking horende bij de feestzaal te klein.

Figuur 27: Zicht op de Maekelhoeve



Het doel van het RUP is:

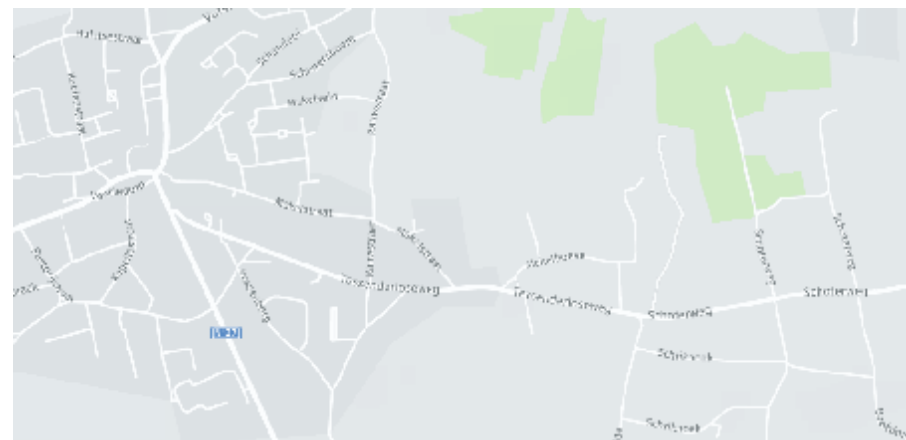
- Het omvormen van een rigide RUP naar een flexibel RUP i.f.v. het verhogen van het ruimtelijk rendement en kwaliteit.
- Ruimte bieden om de bestaande parkeerproblematiek op te vangen. Het parkeerprobleem wordt momenteel gedeeltelijk opgevangen op de omliggende landelijke weg met een beperkt profiel.
- Verbeteren van de landschappelijke inbedding.

2.1.2 Ruimtelijke situering

Zie “situering topokaart” in kaartenbundel

Zie “bestaande feitelijke toestand – orthofoto” in kaartenbundel

Figuur 28: situering plangebied op stratenplan (bron: www.geopunt.be)



De horeca-gelegenheid is gelegen in de oostelijke rand van de woonkern Veerle. De zaak is gelegen langs de landelijke weg “Makelhoeve”. Het is een doodlopende straat, die aantakt op de Tessenderloseweg.

2.1.4 Afbakening van het plangebied

De plancontour voor het RUP Maekelhoeve valt grotendeels samen met de contouren van het bestaande RUP Zonevremde Horeca voor het deelplan Maekelhoeve. Recent beschikt de uitbater over een kleine strook ten westen van het oorspronkelijke plangebied in functie van parkeren.

Het plangebied strekt zich over volgende kadastrale percelen: 1/B/154D, 1/B/152M en 1/B/192B.

2.2 Planologisch – juridisch kader

2.2.1 Actuele bestemming

Zie “planologische context-bestemmingen” in kaartenbundel

Figuur 29: weergave bestaande RUP Zonevremde Horeca en gewestplan Herentals - Mol

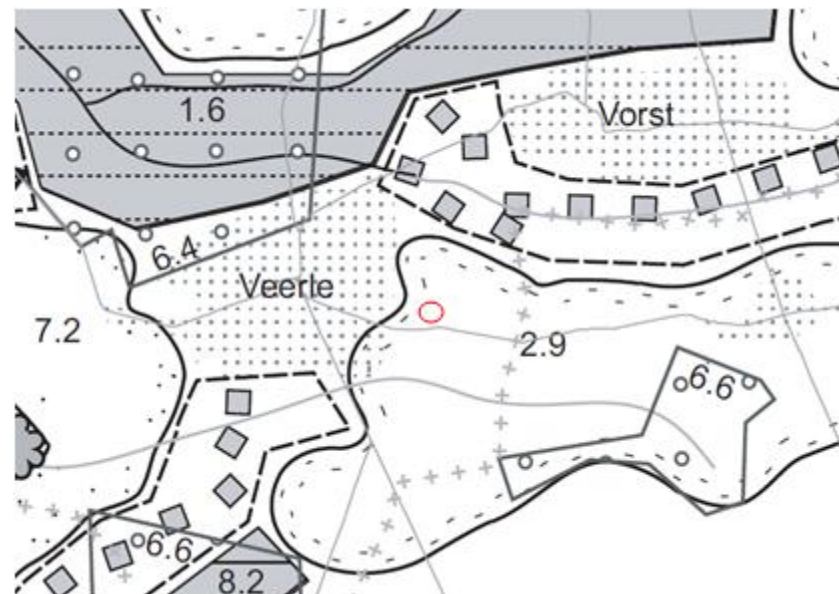


In het bestaande RUP zonevremde HORECA (Provincieraad d.d. 14/12/2006) is het plangebied opgedeeld in 6 zones: zone voor horeca, zone voor uitbreiding, zone voor uitbreiding i.f.v. sectorale regelgeving, zone voor voortuin, zone voor tuin en zone voor parking.

De omgeving van de Maekelhoeve is gelegen in agrarisch gebied cf. het gewestplan Herentals – Mol. De woningen langsheen de Tessenderloseweg zijn gelegen in woongebied met landelijk karakter.

2.2.2 Afbakening natuurlijke en agrarische structuur

Figuur 30: : Gewenste ruimtelijke structuur Regio Neteland- deelruimte "Grote -Nete - vallei tussen Heist-op-den-Berg en Albertkanaal" gebied 8B: Heuvelbossen - Langdonken



Het plangebied is gelegen aan de rand van het landbouwgebied Makel –Schoot (2.9). De ontwikkelingsperspectieven voor deze gebieden zijn de volgende:

Behoud en versterking van uitgesproken natuurwaarden in valleien met ruimte voor natuurlijke waterberging

- Rondom de aaneengesloten bos- en natuurcomplexen en in de interfluvia liggen een aantal kleinschaligere landbouwgebieden waarin grasland en akkerbouw het voornaamste grondgebruik vormen. De grondgebonden landbouw is de ruimtelijke drager van het gebied en staat garant voor het behoud van de landschappelijke karakteristieken.
- Ruimtelijk ondersteunende maatregelen ten behoeve van een duurzame landbouw zijn nodig om grondinname door andere sectoren en versnippering door vertuining tegen te gaan.
- Binnen deze landbouwkamers wordt er ruimte gelaten voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van een netwerk van kleine landschapselementen in functie van het landschappelijke en het ecologische belang van deze open ruimte. Langs waardevolle beken wordt agrarisch natuurbeheer gestimuleerd. Met

het oog op recreatief medegebruik van de open ruimte kan verbreding van de landbouw (o.a. hoevetoerisme) een aandachtspunt zijn.

- De open landbouwkamers worden gevrijwaard van verdere bebouwing.
- Hobbylandbouw bevindt zich zoveel mogelijk in aangetaste landbouwgebieden aansluitend aan woonkernen.

2.2.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Het GRS van Laakdal werd door de Deputatie goedgekeurd op 3 maart 2005. Een gedeeltelijke herziening van het GRS werd door de deputatie goedgekeurd op 1 juli 2010.

In het richtinggevend deel van het GRS staat vermeld:

‘Makelhoeve – feestzaalcomplex Makelstraat Veerle situeert zich in het agrarisch gebied volgens het gewestplan. Het behoud van de huidige vergunde activiteiten wordt voorop gesteld. Nieuwe uitbreidingen van de functies die niet in overeenstemming zijn met de gewenste bestemming van het gebied (gebieden voor landbouw en grondgebonden landbouw) kunnen niet meer worden toegestaan, behoudens evoluties in de richting van het plattelandstoerisme en dit binnen de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.’

2.3 Vergunningstoestand

Aanvraag	Datum beslissing	Besluit	Onderwerp
1990/00028	31/05/1990	Vergund	Uitbreiding feestzaal / taverne
1989/00013	15/03/1990	Vergund	Verbouwen en uitbreiden van een feestzaal taverne (regularisatie van een bouwmisdrijf)
2007/00297	28/02/2008	Voorwaardelijk Vergund	Verbouwen – uitbreiden feestzaal / restaurant + regularisatie bestaande toestand
2017/00024	30/03/2017	Vergund	Uitbreiden van een bestaand gebouw met een receptieruimte

Volgende elementen zijn onvergund:

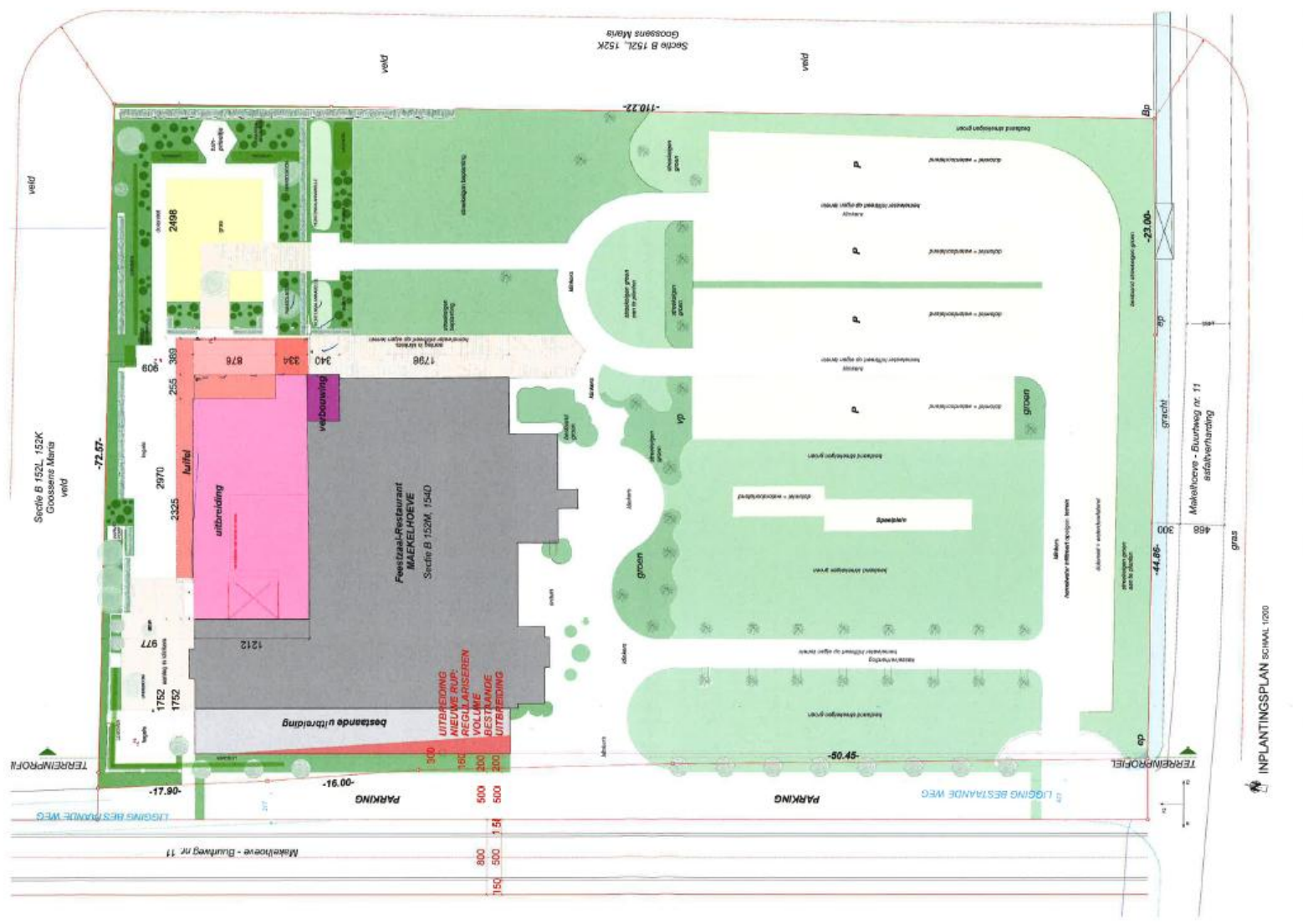
- Dakoversteek achteraan het gebouw (zie figuur 44)

- Uitbreiding ten westen van het gebouw. Deze uitbreiding is vergund tot op 3m00 van de bestaande perceelsgrens (zie figuur 44)
- De parking uitgebreid langs de voetweg
- Het aanwezige prieeltje

De aanvraag 2007/00297 werd voorwaardelijk vergund. Het tuinprieeltje dient gesloopt te worden. Verder blijkt uit het advies van de brandweer d.d. 22/01/2008 dat de zolder enkel gebruikt mag worden als opslagruimte aangezien de trappen naar deze gedeeltes niet brandwerend gescheiden zijn.

Op het plan horende bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning 2007/00297 is een bestaande woning nog zichtbaar. In de toekomst voorziet men de personeelsruimte in deze wooneenheid.

Volgens de beschrijvende nota heeft het gebouw vandaag een bezettingsgraad van 350 personen. Indien we de normen van brandveiligheid in overweging nemen (1 persoon/3m² voor toegankelijke delen van het gebouw en 1 persoon/10m² voor de andere ruimtes) komen we uit op een maximale bezettingsgraad van 365 personen.



Figuur 31: Inplantingsplan bouwvraag 2017/00024 waarop de niet vergunde uitbreidingen zijn weergegeven.

2.4 Sectoraal juridisch kader

Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP Maekelhoeve
Natuur en bos		
Gebieden van VEN/IVON	Afbakening van deze gebieden met natuurfunctie cf. natuurdecreet	Het plangebied is hier niet in of in de onmiddellijke omgeving van gelegen. Het dichtstbijzijnde GEN-gebied is gelegen op circa 1km ten noorden van het deelgebied, meer bepaald De Gebroekten Grote Nete.
Vogelrichtlijngebied	Het betreft een decretale verankering (natuurdecreet) van de Europese Richtlijn 79/409/EEG	Het plangebied is hier niet in of in de onmiddellijke omgeving van gelegen.
Habitatrichtlijngebied	Het betreft een decretale verankering (natuurdecreet) van de Europese Richtlijn 92/43/EEG	Het plangebied is hier niet in of in de onmiddellijke omgeving van gelegen. Het dichtstbijzijnde habitatrichtlijngebied, Demervallei, is gelegen op circa 1 km ten zuiden van het deelgebied
Natuurreservaten	Erkend natuurreservaat	Op plusminus 400 meter van het plangebied zijn delen van het natuurreservaat "De Roost" gelegen. "De Roos" wordt beheerd door Natuurpunt Beheer vzw.
Bosdecreet	Bosdecreet 13/06/90, zoals gewijzigd	Het plangebied is niet bebost.
Landbouw		
Ruilverkaveling	Afgebakend cf. de ruilverkavelingswetten.	Het plangebied is hier niet in of in de onmiddellijke omgeving van gelegen.
Afbakening natuurlijke en agrarische structuur	Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos, als basis voor het uitwerken van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Het plangebied is gelegen binnen herbevestigd agrarisch gebied "Landbouwgebied Makel – Schoot".
Landschap/onroerend erfgoed		
Beschermd monument, landschap, dorpsgezicht of stadsgezicht	onroerend erfgoeddecreet van 12/04/2013 en onroerenderfgoedbesluit van 16/05/2014	Het plangebied is hier niet in of in de onmiddellijke omgeving van gelegen.
Erfgoedlandschappen	onroerend erfgoeddecreet van 12/04/2013 en onroerenderfgoedbesluit van 16/05/2014	Het plangebied is niet in of in de onmiddellijke omgeving van een erfgoedlandschap gelegen.
Inventaris bouwkundig erfgoed	onroerend erfgoeddecreet van 12/04/2013 en onroerenderfgoedbesluit van 16/05/2014 Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voor Vlaanderen (VIOE) - vastgestelde lijst (datum)	Het plangebied is niet opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed. De langgestrekte hoeve, gelegen te Makelhoeve 13, 2430 Laakdal en de Kapel, Tessenderloseweg, 2430 Laakdal zijn opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed en zijn gelegen in de omgeving van het plangebied.
Archeologisch erfgoed	onroerend erfgoeddecreet van 12/04/2013 en onroerenderfgoedbesluit van 16/05/2014 - hoofdstuk 5 (archeologie)	In de centraal archeologische inventaris zijn geen vondsten of opgravingen opgetekend in het plangebied of de onmiddellijke omgeving ervan.
Fysisch systeem		
Waterloop	Wetgeving mbt bevaarbare en onbevaarbare waterlopen	Ten noorden en ten zuiden van het plangebied, op plusminus 500 meter, stromen respectievelijk de Grote Laak, een onbevaarbare waterloop van eerste categorie en de Varendonkse Beek, een onbevaarbare waterloop van tweede categorie.
Beschermingszone grondwaterwinning	De afbakening van waterwingebieden en beschermingszones valt onder het besluit van 27 maart 1985.	Het plangebied is hier niet in of in de onmiddellijke omgeving van gelegen.

Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP Maekelhoeve
Watertoets	Artikel 8 decreet integraal waterbeleid + uitvoeringsbesluit watertoets (watertoetskaart overstromingsgevoelige gebieden 2017)	Het plangebied is niet in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied gelegen cf. watertoetskaart 2017.
Zoneringsplan	De stroomgebiedbeheerplannen 2016-2021 werden op 18/12/2015 goedgekeurd door de Vlaamse Regering na een openbaar onderzoek. De definitief herziene zoneringsplannen en GUP's (gebiedsdekkende uitvoeringsplannen)	Het plangebied is gelegen in een collectief te optimaliseren buitengebied (bron: www.vmm.be).
Mobiliteit/openbare ruimte		
buurtwegen	Cf. atlas der buurtwegen	De Maekelhoeve is gelegen langsheen "Chemin 11". De nieuwe parkeerplaatsen bevinden zich langs deze buurtweg. 
Mobiliteitsplan	Visie geldende mobiliteitsplan	Makelhoeve is geselecteerd als lokale weg type III. In het beleidsplan "Verbreden en verdiepen mobiliteitsplan: Gemeente Laakdal" wordt voor de Tessenderloseweg een wijziging van categorisering voorzien van lokale weg type II naar lokale weg type I.
Rooilijnplan		Er is geen goedgekeurd rooilijnplan van toepassing.
Andere		
Voorkooprecht	Aanduiding van gebieden waar een recht van voorkoop geldt.	nv De Vlaamse Waterweg heeft een voorverkoopsrecht op het plangebied.

Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP Maekelhoeve
Ruimtelijke veiligheidsrapportage	Cf. Besluit m.b.t. veiligheidsrapportage	De RVR toets (opgemaakt op 13/03/2019) stelt dat voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid er zich geen probleem stelt en het RUP niet verder moet voorgelegd worden aan de dienst Veiligheidsrapportering. Er dient geen ruimtelijk veiligheidsrapport te worden opgemaakt. De beslissing is in bijlage toegevoegd.
SIGMA-plan		Het plangebied is hier niet in of in de onmiddellijke omgeving van gelegen.

2.5 Bestaande ruimtelijke structuur

Een weergave van de bestaande ruimtelijke structuur is terug te vinden in de kaartenbundel.

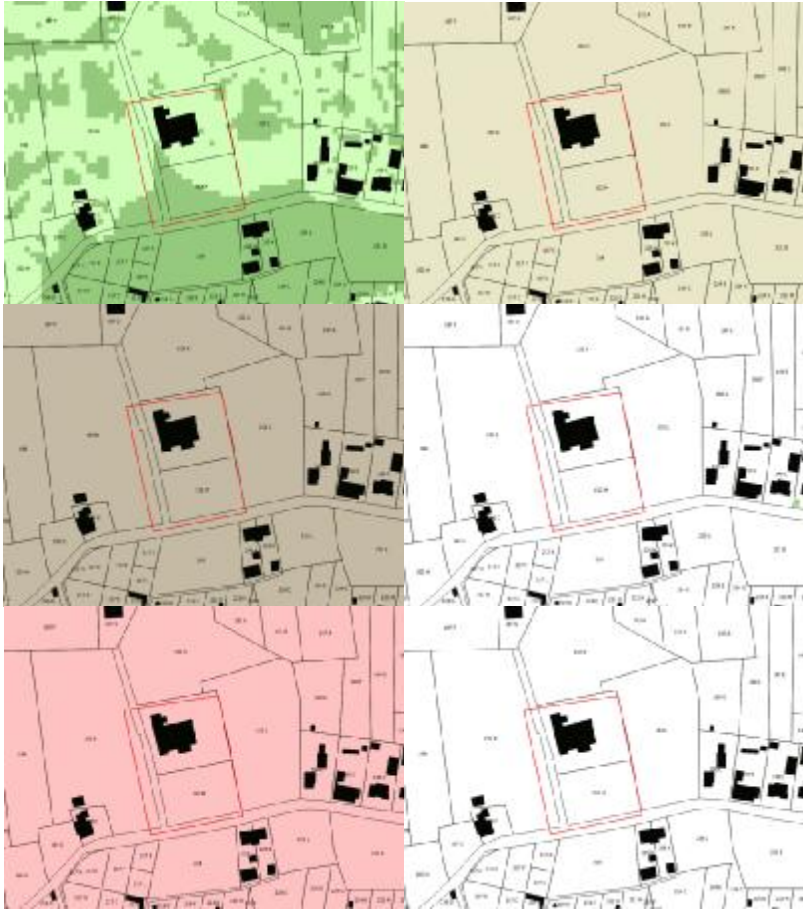
Zie “ruimtelijk-juridische context” in kaartenbundel

2.5.1 Beschrijving kenmerken van de omgeving

2.5.1.1 Fysisch systeem

Bodemtype	Het plangebied wordt getypeerd door een droge lemige zandbodem met dikke antropogene humus A horizont.
Bodemkwaliteit	Binnen het plangebied zijn geen bodemonderzoeken, meldingen of calamiteiten met betrekking tot bodemverontreiniging gekend.
Reliëfkenmerken	Het plangebied heeft een vlak reliëf. het terrein werd ten opzichte van het omliggende landbouwgebied beperkt opgehoogd. Dit is o.a. zichtbaar ter hoogte van de buurtweg. Achteraan is het perceel voorzien van een keermuur.
Watertoetskaarten	Het plangebied is niet gelegen in erosiegevoelige gebieden. Het gehele plangebied is gevoelig voor infiltratie. Het plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2-gebied). Het plangebied is niet gelegen in (mogelijks) overstromingsgevoelig gebied. Op de foto's van streetview is duidelijk zichtbaar dat de oude gracht gelegen langsheen de buurtweg werd ingebuisd.

Figuur 32: hellingenkaart, grondwaterstromingsgevoelige gebieden, infiltratiegevoelige gebieden, erosiegevoelige gebieden, bodemkaart, watertoetskaart met VHA-waterlopen met aanduiding van het plangebied



2.5.1.2 Natuur

Het plangebied is grotendeels biologisch minder waardevol. Het deelgebied is grotendeels verhard en/of bebouwd. Het oostelijk gedeelte van het plangebied maakt deel uit van een perceel gekarteerd als biologisch waardevol. Dit perceel is bezet met soortenrijk permanent cultuurgrasland met relictten van halfnatuurlijke graslanden. Het grasland vooraan aan de straat wordt beschouwd als een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen.

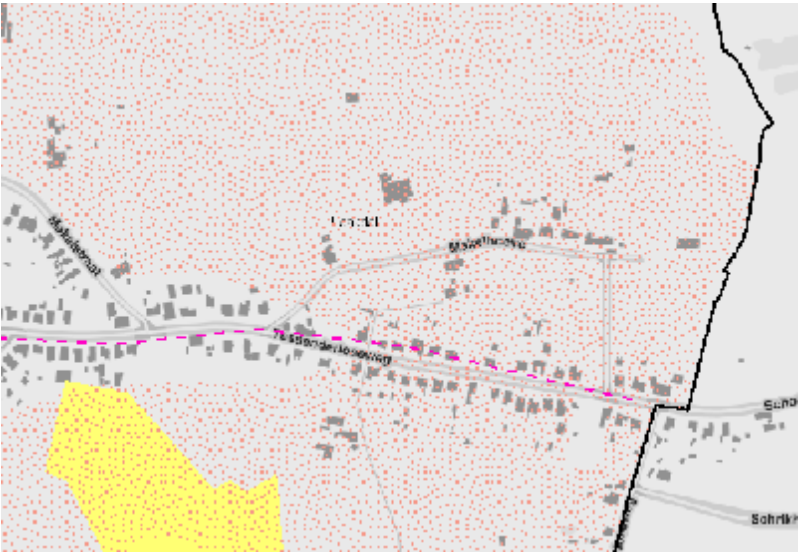
Figuur 33: biologische waarderingskaart plangebied en omgeving



2.5.1.3 Landschap

Landschapstype		De Maekelhoeve is gelegen in een open landbouwlandschap.
Landschapsatlas		Het plangebied is niet gelegen in een ankerplaats, noch in of in de nabijheid van lijn- of puntrelictten.
Provinciale schapskaart	land-	Op de provinciale landschapskaart is de site ingetekend als een plaggenbodem. De Tessenderloseweg is aangeduid als verbindingsweg.
Waardevol erfgoed	onroerend	Op korte afstand ten oosten van het plangebied is er een vastgesteld bouwkundig erfgoed gelegen, namelijk een langgestrekt hoeve op het adres Makelhoeve 13

Figuur 34: Provinciale landschapsatlas



2.5.1.4 Gebruikers

Wonen	De Tessenderloseweg wordt getypeerd door vrijstaande bebouwing met een residentieel karakter. Langsheen de Makelhoeve bevinden zich een klein aantal zonevreemde woningen.
Werken	De Maekelhoeve is een feestzaal. Dit is een bron van tewerkstelling. In het weekend wordt de voetbalkantine, gelegen verderop in de straat, gebruikt voor het organiseren van rommelmarkten.
Landbouw	Het plangebied is gelegen in herbevestigd agrarisch gebied.
Recreëren	Langsheen de Tessenderloseweg bevindt zich een belangrijke recreatieve fietsverbinding. De Maekelhoeve is gelegen aan het wandelknooppuntennetwerk. Verderop in de Makelhoeve bevindt zich een voetbalkantine.

2.5.1.5 Mobiliteit

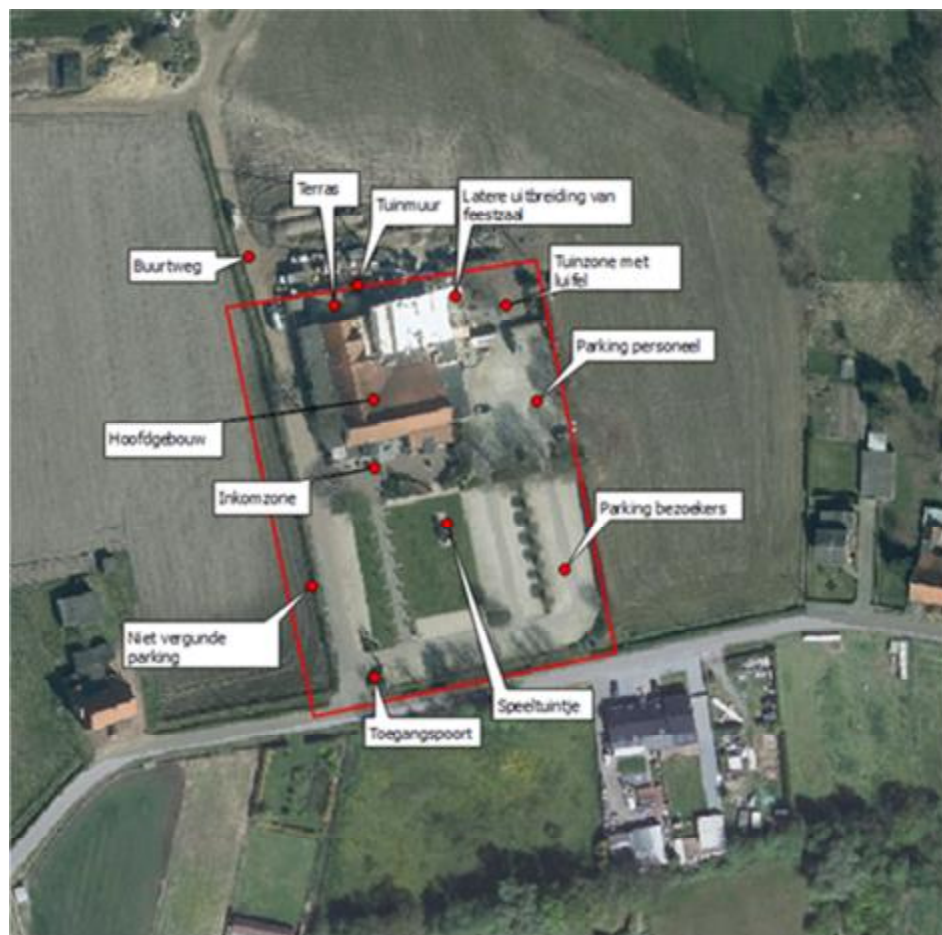
Ontsluitingspunten	De Makelhoeve sluit aan op de Tessenderloseweg, een gemeenteweg.
Wegtype	Makelhoeve is een gemeentelijke weg is asfalt met een geringe breedte. De Makelhoeve is een lokale weg type III.
Parking	Bij de bestaande feestzaal is een parking vergund. Deze parking werd niet concreet ingetekend. Vermoedelijk zijn plusminus 150 parkeerplaatsen vergund. Uit gegevens verkregen van de gemeente blijkt dat het aantal parkeerplaatsen ontoereikend zijn.
Openbaar vervoer	Er bevindt zich een halte op het kruispunt Tessenderloseweg - Maekelhoeve. Deze wordt enkel bediend door een belbus.
Langzaam verkeer	Langsheen de Tessenderloseweg bevindt zich een belangrijke recreatieve fietsverbinding.
Verkeersgeneratie	Op zondag wordt er op de voetbalvelden op het einde van de straat een rommelmarkt georganiseerd. Indien er activiteiten plaatsvinden op beide sites dan wordt er langsheen de Maekelhoeve geparkeerd. Deze landelijke weg is hier niet op gedimensioneerd. Dit geeft overlast.

Figuur 35: Intekenen van de mogelijke parkeerplaatsen



In het noordoostelijk kwadrant is een parking voorzien voor personeel. Hier kunnen max. 37 auto's gestald worden. Voor de bezoekers zijn er circa 99 bezoekersparkeerplaatsen aanwezig. Circa 39 parkeerplaatsen zijn aangelegd zonder de nodige vergunning. In totaal zijn er circa 175 parkeerplaatsen aanwezig. In het algemeen wordt opgemerkt dat de bestaande parking niet optimaal gebruikt wordt, doordat de parkeervakken niet worden aangeduid.

2.5.3 Beschrijving plangebied



De Maekelhoeve is gesitueerd achter het bebouwingslint Tessenderloseweg en op de rand van het lineair open ruimtegebruik langs de Grote Laak.

De site is ruw weg onderverdeeld in vier kwadranten. Het noordoostelijk kwadrant omvat een gedeeltelijk verharde en gedeeltelijk aangeplante buitenruimte. De verharding wordt gebruikt voor laden en lossen en parkeren van personeel. Tussen de verharde en aangeplante buitenruimte bevindt zich een shelter.

Het zuidoostelijk deel is aangelegd als parking. Er zijn plusminus 150 parkeerplaatsen aanwezig. De configuratie van de in- en uitrit werd bepaald rekening houdend met de woning aan de overzijde van de straat in die zin dat directe lichtoverlast vermeden wordt.

Het zuidwestelijk deel is ingericht als voortuin met de toegang naar de feestzaal.

Het noordwestelijk kwadrant is grotendeels ingevuld door de voormalige hoeve. Na een periode in gebruik te zijn geweest als dancing (van 1976 tot 1988) werd het gebouw volledig gerenoveerd en in gebruik genomen als restaurant-feestzaal met uitbaterswoning. Later kende de hoeve een uitbreiding naar het westen en het noordoosten. Langsheen de bestaande buurtweg op de westelijke grens werd in het recente verleden een parking aangelegd.

Figuur 36: (1 en 2) Zicht vanuit de Maekelhoeve op het oostelijke zijde van het plangebied, (3 en 10) Zicht op de Makelhoeve, (4, 7 en 8) Zicht op de personeelsparking, (5) Zicht op de voetweg, (6) Zicht op toegang tot het plangebied, (9) Zicht op de overzijde van de Maekelhoeve, (11) Zicht op de parking



2.6 Programma - behoeftenanalyse

Deze locatie is reeds opgenomen in een bestaand en goedgekeurd RUP Zonevrije horeca, maar het gebouw is niet conform de stedenbouwkundige voorschriften uitgebreid. In de toekomst wenst men een luifel te plaatsen aan de rechter zijde en achteraan, een buitentrap te plaatsen naar bovenliggende personeelsruimten en de linker zijde van het gebouw te regulariseren.

In het verleden werd aan de linkerzijde een uitbreiding voorzien van de feestzaal. Deze is vergund, maar werd niet uitgevoerd volgens de vergunde plannen. De afstand van 3m ten opzichte van de perceelsgrens werd niet gerespecteerd. De bouw werd vooraan op slechts 1,60m ten opzichte van de perceelsgrens gepositioneerd.

Op basis van de enquête blijkt dat het bestaande vergunde parkeeraanbod te beperkt is.

2.7 Afwegingselementen en randvoorwaarden

2.7.1 Verenigbaarheid GRS

In de visie op de zonevrije handel en horeca activiteiten wordt de Makelhoeve geselecteerd als een activiteit die niet verder kan ontwikkelen: “Makelhoeve situeert zich in het agrarisch gebied volgens het gewestplan. Het behoud van de huidige vergunde activiteiten wordt vooropgesteld. Nieuwe uitbreidingen van de functies die niet in overeenstemming zijn met de gewenste bestemming van het gebied kunnen niet meer worden toegestaan, behoudens evoluties in de richting van het plattelandstoerisme en dit binnen de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.”

Voor het plangebied is het RUP Zonevrije horeca van toepassing. In dit RUP werden er beperkte uitbreidingsmogelijkheden voorzien voor de feestzaal Makelhoeve. In het bestaande RUP Zonevrije Horeca werd voor het deelpaas Makelhoeve drie uitbreidingszones voorzien. De westelijke zone werd voorzien ter optimalisatie van het intern functioneren van de feestzaal. Verder werd een oostelijke uitbreiding voorzien in functie van de sectorale regelgeving. Ook een uitbreiding in de vorm van bergingsruimte voor uitsluitend tuinmeubelen en tuinornamenten tot max. 60m² kan toegestaan worden.

Het oorspronkelijke RUP Zonevrije Horeca heeft het gebied onttrokken uit zijn oorspronkelijke bestemming volgens het gewestplan, agrarisch gebied. De gewenste bestemming van het goed is met andere woorden Horeca.

Het voorliggende RUP is er uitsluitend op gericht om het bestaande RUP Zonevrije Horeca te verfijnen. Er worden geen aanzienlijke uitbreidingen voorzien. De beperkte uitbreidingen zijn enkel gericht op het behoud van de bestaande vergunde functies. Er wordt geen capaciteitsverhoging voorzien.

De parkeerplaatsen kunnen een dubbelgebruik kennen. Het plangebied ligt op het wandelknooppuntennetwerk. Er kan verder onderzocht worden of deze parkeerplaatsen kunnen gebruikt worden door recreanten. De parkeerplaatsen kunnen ten dienste staan van het plattelandstoerisme.

2.7.2 Conclusie effectenbeoordeling

De effectbeoordeling milieu is terug te vinden in Deel 3. De effectbeoordeling uitgevoerd in het kader van het RUP, houdt rekening met volgende elementen die zullen opgenomen worden in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP:

- Verhardingen zoveel mogelijk voorzien in waterdoorlatende materialen
- Binnen het plangebied mogelijkheden bieden voor het voorzien van individuele waterzuivering zolang de infrastructuur niet aangesloten is op een collectieve rioering.
- Voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor klanten/werknemers op eigen terrein a rato 175 parkeerplaatsen, waarvan minimaal 35 parkeerplaatsen worden ingericht als een groene overloopparking.
- De capaciteit van de huidige activiteiten kan niet verder uitbreiden
- Voorzien van slechts één in- en uitrit naar de Makelhoeve, m.u.v. een bijkomende toegang in functie van hulpdiensten.
- Streven naar een algemene groene invulling van de site bestaande uit streekeigen, standplaatsgeschikte soorten.
- Enkel verlichting toelaten indien het gaat om gerichte verlichting die enkel gebruikt wordt indien dit strikt noodzakelijk is.
- Onderbrengen van geluidsproducerende activiteiten in afgesloten ruimtes
- Aanleggen van de parking als een groene parking (min. 1 boom / 5 staanplaatsen).
- De inrichting van de niet-bebouwde delen moet het landelijke karakter van de omgeving vertalen en voldoende representatief zijn om als ontvangstruimte voor gasten te fungeren.
- De bebouwing moet van dien aard zijn dat het landschappelijk karakter ondersteund wordt.
- De HORECA activiteiten mogen enkel van dien aard zijn dat er geen onaangename overlast wordt gecreëerd die de woonfunctie in de omgeving belast.

Op basis van voorgaande effectbespreking en op basis van de op te nemen elementen in de stedenbouwkundige voorschriften blijkt dat er geen aanzienlijke effecten te verwachten zijn met betrekking tot de verschillende milieudisciplines.

Volgende aanbevelingen kunnen worden meegegeven in functie van verdere optimalisaties van het plan en in functie van vergunningverlening op basis van het plan:

- Bij vergunningsaanvragen voor ondergrondse constructies dient het effect ervan de grondwaterstromingen worden nagegaan.
- Het plangebied dient in het algemeen ingegroend te worden.

Uit het effectenonderzoek blijkt dat het voorgenomen plan geen aanzienlijke milieueffecten zal hebben. De opmaak van een plan-MER voor dit deelgebied kan geen meerwaarde bieden.

2.7.3 Watertoets

De effectbeoordeling milieu (zie DEEL 3, II, 2.2, vanaf pg. 153) levert de nodige informatie om de watertoets voor het plan uit te voeren. Deze informatie wordt aan-geleverd vanuit de discipline water, waarin zowel effecten op grondwater (kwaliteit, stromen) als oppervlaktewater (waterberging- en buffering, infiltratie, waterkwaliteit, structuurkenmerken waterloop) aan bod komen. Het resultaat wordt weergegeven in de waterparagraaf.

Waterparagraaf

Op basis van de getoetste elementen kan een gunstige beoordeling gebeuren met betrekking tot de watertoets op planniveau:

De planinhoud lijkt geen aanleiding te geven tot een significant nadelig of schadelijk effect op het watersysteem.

Op basis van de voorziene reguliere maatregelen en randvoorwaarden lijkt met andere woorden geconcludeerd te kunnen worden dat het plan verenigbaar is met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

De doelstellingen zoals bedoeld in artikel 5 van het decreet op het integraal waterbeleid werden in acht genomen bij de opmaak van het plan. Daarbij werd uitgegaan van de relevante beginselen zoals geformuleerd in artikel 6.

- Volgende voorwaarden en maatregelen dienen te worden ingewerkt in de relevante artikels van de stedenbouwkundige voorschriften:
 - Verhardingen zoveel mogelijk voorzien in waterdoorlatende materialen
 - Bij vergunningsaanvragen voor ondergrondse constructies dient het effect ervan de grondwaterstromingen worden nagegaan.

- Binnen het plangebied mogelijkheden bieden voor het voorzien van individuele waterzuivering zolang de infrastructuur niet aangesloten is op een collectieve riolering.

Op basis van deze voorwaarden en maatregelen kan met andere woorden geconcludeerd worden dat het plan de doelstellingen en beginselen, vermeld in artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, in acht heeft genomen.

2.7.4 Bestemmingswijziging binnen HAG (omzendbrief RO/2010/01)

Dit deelplan overlapt volledig met gebieden die bij beslissing van de Vlaamse regering van 21/12/2007 aangeduid als herbevestigd agrarisch gebied (HAG), “landbouwgebied Makel – Schoot”. Het plangebied heeft vandaag reeds grotendeels een horeca-bestemming volgens een bestaand RUP. De oppervlakte maakt niet langer deel uit van de agrarische structuur en is dus niet gelegen in herbevestigd agrarisch gebied.

Er wordt een beperkte bijkomende inname van agrarisch gebied voorzien i.f.v. de realisatie van bijkomende parkeerplaatsen. De inname van het HAG is zeer beperkt. De parkeerplaatsen werden aangelegd in eenvoudig te verwijderen materialen (grind verharding). Deze parkeerplaatsen kunnen ten dienste staan van het platelandstoerisme.

2.8 Visie en ontwerp

2.8.1 Stappenplan

Stap 1: Selectie van locaties met toeristische recreatieve waarden

De activiteit “Feestzaal” is een op zichzelf staande functie: een activiteit met zijn eigen dynamiek en zijn eigen bezoekers. Deze accommodatie is, m.u.v. het zondagrestaurant en het medegebruik van de parkeerplaatsen, niet ondersteunend aan het recreatief medegebruik van het landschap. De afweging of de site gelegen is een zone met toeristische recreatieve waarde is hierdoor niet noodzakelijk.

Stap 2: Onderzoek naar mogelijke draagkracht van de omgeving

- (+) Het plangebied is gelegen in herbevestigd agrarisch gebied, maar is reeds door het vorige RUP onttrokken uit het landbouwareaal.
- (-) Het plangebied is gelegen in een openruimtekamer;
- (+/-) Het plangebied ligt ten opzichte van omliggende percelen hoger.
- (+) Het perceel is gelegen langs een buurtweg;
- (-) De rijbaan van de Makelhoeve heeft een zeer smal profiel.
- (+) De Makelhoeve sluit aan op de Tessenderloseweg, een gemeenteweg.

Stap 3: Formuleren van een voorlopig ontwikkelingsperspectief

De ligging op de grens van het woongebied, de schaal en het landelijk karakter van de gebouwen en de inrichting van het terrein maken dat de feestzaal/restaurant op deze locatie ruimtelijk te verantwoorden is. De functie betekent immers geen overlast voor de omgeving.

Bepaalde volume-uitbreiding van het bestaande gebouw kan, onder strikte voorwaarden:

- de capaciteit van de feestzaal blijft ongewijzigd.
- er wordt één duidelijke toegang voor gemotoriseerd verkeer voorzien.

Stap 4: Definitief ontwikkelingsperspectief

In het GRS wordt een verdere uitbreiding van de feestzaal niet weerhouden. De uitbreiding kan met andere woorden geen capaciteitsuitbreiding met zich meebrengen.

Het behoud en een zeer beperkte uitbreiding van de bestaande gebouwen worden toegestaan indien deze geen capaciteitsuitbreidingen met zich meebrengen.

4.4.2 Ruimtelijke visie voor het gebied

Het creëren van groen kader



De functies zijn gelegen tot tegen de randen van het bestaande RUP, zoals het gebouw tot tegen de westelijke rand, het terras tot tegen de noordelijke rand en de parking tot tegen de oostelijke en zuidelijke rand. Er is onvoldoende ruimte om afdoende te bufferen. Omwille van deze reden moet er gestreefd worden naar een algemene groene invulling van de site (aanplanten van inheemse bomen en hagen).

Voorzien van beperkte uitbreidingen van het hoofdgebouw



Het gebouw is in het verleden beperkt uitgebreid. Er wordt een kader geboden om noodzakelijke uitbreidingen op te vangen. Dit mag geen capaciteitswijziging met zich meebrengen.

Behouden van het karakter van de buurtweg



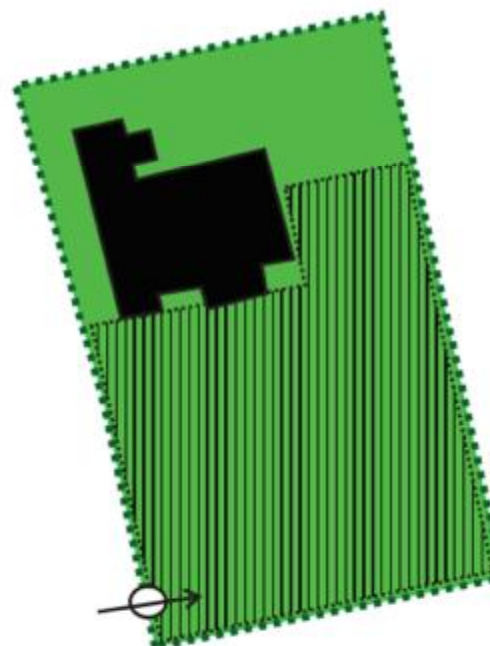
Momenteel wordt de buurtweg ingeschakeld voor de ontsluiting van de bijkomende (onvergunde) parkeerplaatsen, die zich bevinden haaks op deze buurtweg. De buurtweg maakt echter deel uit van het bestaande recreatieve netwerk. Het karakter van de buurtweg moet bewaard blijven. De bijkomende parkeerplaatsen kunnen verantwoord worden vanuit het medegebruik voor plattelandsontwikkeling.

Voorzien van een duidelijke ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer

Er wordt één duidelijk ontsluitingspunt voorzien van de parking horende bij de feestzaal. De bestaande ontsluiting in het zuidwesten wordt bestendigd. De configuratie van de in- en uitrit werd bepaald rekening houdend met de woning aan de overzijde van de straat, in die zin dat directe lichtoverlast vermeden wordt.

Inrichten van een groene parking

Een groene parking (minimaal 1 boom/ 5 staanplaatsen) ondersteunt de landschappelijke inpassing van het geheel. Bijkomende parkeerplaatsen worden aangelegd in grasdals of gestabiliseerd gras.

2.8.2 Krachtlijnen grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften**Bestemming****Hoofdbestemming**

De hoofdbestemming van deze zone is reca. De reca mag enkel van dien aard zijn dat er geen onaanvaardbare overlast wordt gecreëerd die de woonfunctie in de omgeving belast. Het uitbaten van een dancing is bijvoorbeeld niet toegestaan.

Nevenbestemming

De nevenfunctie van de zone is wonen. Het aantal woongelegenheden wordt beperkt tot maximaal één.

Niet toegelaten bestemming

Eventuele uitbreiding kan geen capaciteitsverhoging tot gevolg hebben. De maximale capaciteit van alle zalen samen is gelijk aan 365.

Bebouwing

- De totale bebouwbare oppervlakte bedraagt maximaal 500m².
- De maximale kroonlijsthoogte en nokhoogte blijft behouden cf. het huidige RUP, meer bepaald 7m00 en 11m00. Een hogere constructie is omwille van de ligging in het openruimte gebied niet wenselijk.
- De materialen moeten het landelijke karakter van de omgeving ondersteunen. Ook de kleuren dienen gekozen te worden in functie hiervan.
- Er mag maximaal 1 hoofdgebouw worden opgericht. Het bestaande gebouw dient als referentie voor de inplanting bij eventuele herbouw. Bij herbouw moet de nieuwe constructie ten minste voor drie kwart met het bestaande grondoppervlakte overlappen.
- Het gebouw wordt op minimum 3m van de zonegrens ingepland.

Inrichting van de niet – bebouwde delen

De inrichting van de niet-bebouwde delen moet het landelijke karakter van de omgeving vertalen en voldoende representatief zijn om als ontvangstruimte voor de gasten te fungeren.

Tuinverlichting is toegelaten in functie van de veiligheid en het gebruik van de buitenruimte voor de uitbating, maar mag geen onnodige overlast voor de aangelanden betekenen.

Reclame moet geïntegreerd worden in de gevel of de voortuinstrook.

Reclame in de voortuin moet beperkt blijven tot één paneel van maximum 5m² en mag enkel betrekking hebben op de in het gebouw uitgebouwde activiteit(en). Verder zijn maximaal 2 banners mogelijk met een maximale hoogte van 4m00.

Gebouwen noch constructies toegelaten met uitzondering van speeltoestellen en tuinornamenten met een maximale hoogte van 1m20 t.o.v. het maaiveld.

Parking

De delen die niet gebruikt worden als parking zijn bestemd als tuin.

De inrichting van deze zone moet het landelijke karakter van de omgeving vertalen en voldoende representatief zijn om als ontvangstruimte voor de gasten te fungeren.

Per vijf parkeerplaatsen moet minimaal 1 inheemse hoogstammige boom worden aangeplant. De bomen moeten gelijkmatig over de parking verdeeld worden.

1/3 van de totaal aantal parkeerplaatsen worden ingericht als groene parkeerplaatsen (inrichten met grasdals, gestabiliseerd gras, ...).

Bij gebrek aan lokale gegevens verwijzen we naar tellingen bij een vergelijkbare activiteit (Alta ripa te Oud-Turnhout). Uit deze case leren we volgende richtcijfers:

Gemiddeld over alle feesten gezien wordt er uitgegaan van een bezettingsgraad van de wagens van 1,75 personen / wagen. Deze lage bezettingsgraad is het gevolg van de kleinere feesten, die de bovenhand nemen. Voor grotere feesten houden we rekening met een bezettingsgraad van 2 personen / wagen.

Voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen voor de site van de Maekelhoeve gaan we uit van de volgende aannamen:

- 20% van de gelijkvloerse grondoppervlakte wordt niet gebruikt als zaal;
- Bij de opstelling van een zaal wordt uitgegaan dat elke bezoeker een oppervlakte nodig heeft van 2m²
- De wagens hebben een gemiddelde bezettingsgraad van 1,75

In dit geval heeft de feestzaal met een grondoppervlakte van 500m² plusminus 119 parkeerplaatsen nodig. In de CROW, 2012 zijn geen cijfer opgenomen die specifiek gericht zijn op de functie 'feestzaal'. Indien we de kencijfers zouden gebruiken voor een dansgelegenheid (discotheek: 22,8/100m²) komen we op 114 parkeerplaatsen uit. Naar alle waarschijnlijkheid is dit een overschatting.

Indien we echter rekening houden met de maximale bezetting van 365 personen en een gemiddelde bezettingsgraad van 1,75 personen/ wagen zouden 208 parkeerplaatsen te verantwoorden zijn. Dit is naar alle waarschijnlijkheid een overschatting. Indien we bij de maximale bezetting rekening houden met de norm voor grote feesten (2personen / wagen). Dan komen we uit op 182 parkeerplaatsen. Dit komt in grote mate overeen met het huidige aanbod (175 parkeerplaatsen).

In het RUP worden maximaal 175 parkeerplaatsen voorzien, waarvan minimaal 1/3 wordt aangelegd als een groene overloopparking.

Figuur 37: Voorbeelden groene parking



Figuur 38: Realisatie van de 175 parkeerplaatsen binnen de contouren van het bestaande RUP versus de bestaande invulling (175 parkeerplaatsen)



Indien het bestaand aantal parkeerplaatsen wordt voorzien binnen de contouren van het huidige RUP, dan blijft er nagenoeg geen groene buitenruimte over. De uitbreiding van de plancontour lijkt hierdoor te verantwoorden.

Voor een optimaal ruimtegebruik moeten parkeervakken worden aangeduid.

Ontsluiting van parking

Er wordt één duidelijk ontsluitingspunt voorzien van de parking horende bij de feestzaal. In functie van de bereikbaarheid voor hulpdiensten kan een bijkomende ontsluiting voor deze hulpdiensten worden ingericht.

Afsluitingen

Afsluitingen op de perceelsgrenzen zijn toegelaten mits volgende beperkingen. De afsluitingen enkel uitgevoerd worden in draad (eventueel begroeid), als haag of als houtkant. De hoogte is beperkt tot maximaal 2,00 m met uitzondering van houtkanten waar de hoogte wordt beperkt tot 4,00 m. Enkel inheemse en streekeigen soorten zijn toegestaan. De afsluiting moet afgestemd zijn op deze van de aangrenzende zone. Het plaatsen van gesloten afsluitingen, zoals muren, houten panelen, ... zijn uitgesloten.

3 RUP Afspanning Den Eik

3.1 Inleiding

3.1.1 Doelstelling RUP

Figuur 39: Afspanning Den Eik vanuit Hoeve Den Eik (bron: googlemaps)



Den Eik wordt geselecteerd als recreatieve poort. Deze toegangspoort wordt geselecteerd als vertrekpunt om de ruime omgeving te bezoeken met in hoofdzaak Averbode Bos en Heide. Het RUP wenst in functie van het creëren van een volwaardige toegangspoort beperkte uitbreidingsmogelijkheden toe te staan.

Het Klompenmuseum kampt met plaatsgebrek. Het klompenmuseum heeft een educatieve functie en ontvangt regelmatig grotere groepen, o.a. klassen. Door plaatsgebrek kunnen ze dergelijke groepen niet op een kwalitatieve manier ontvangen. Bovendien hebben ze momenteel educatief materiaal dat ze niet tentoon kunnen stellen. Enkele grotere machines zouden buiten onder een afdak tentoongesteld kunnen worden.

Om niet in conflict te gaan met de voorliggende horecafunctie “Afspanning Den Eik” is een overdekte buitenruimte i.f.v. het ontvangen van de klasgroepen wenselijk.

Het doel van het RUP is:

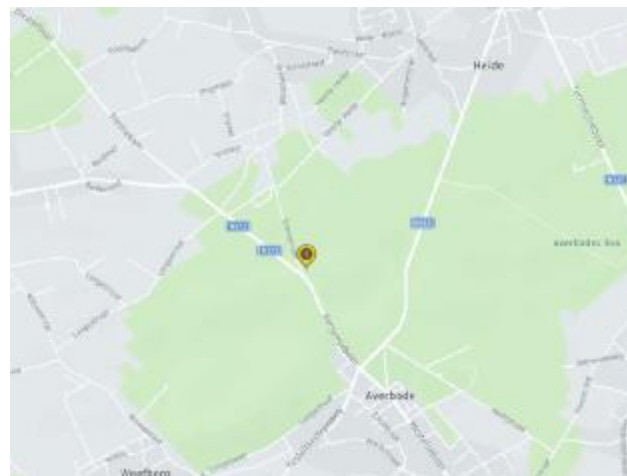
Het verder uitbouwen van de site ‘Afspanning Den Eik’ als een volwaardige recreatieve toegangspoort naar het Merode gebied.

3.1.2 Ruimtelijke situering

Zie “situering topokaart” in kaartenbundel

Zie “bestaande feitelijke toestand – orthofoto” in kaartenbundel

Figuur 40: situering plangebied op stratenplan (bron: www.geopunt.be)



Het plangebied is gelegen in de directe nabijheid van de Abdij van Averbode en grenst aan de Herseltsebaan. Het plangebied is gelegen in het Averbodes bos. Dit bos sluit in het zuiden aan op de woonkern Veerle – Heide.

Het project gebied is gelegen aan de gemeentegrens van Scherpenheuvel – Zichem.

3.1.4 Afbakening van het plangebied

Door artikel 6.2. van het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is, is het klompenbelevingspad vrijgesteld van de omgevingsvergunning. Het klompenpad is immers voorzien in het goedgekeurd beheersplan "Uitgebreid beheersplan bosen regio Westerlo – Herselt – Laakdal – Bosbeheersplan Den Eik" cfr. artikel 43 van het Bosdecreet van 13 juni 1990.

In functie hiervan kan het plangebied beperkt blijven tot de kadastrale percelen waarop de gebouwen en de parking opgericht zijn. Het plangebied strekt zich uit over volgende kadastrale percelen: 1/C/111T, 1/C/111V.

3.2 Planologisch – juridisch kader

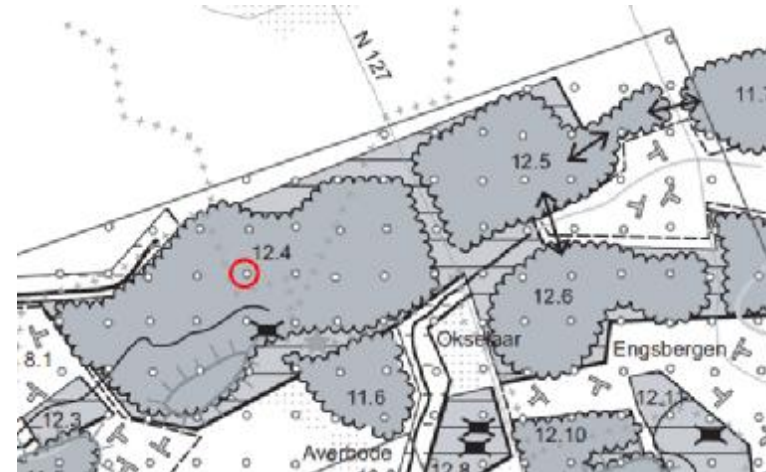
3.2.1 Actuele bestemming

Zie kaart 3 "planologische context-bestemmingen" in kaartenbundel

Het klompenmuseum ligt volgens het gewestplan in een zone voor bosgebieden aan de rand van een zone voor natuurgebieden.

3.2.2 Afbakening natuurlijke en agrarische structuur

Figuur 16: : Gewenste ruimtelijke structuur Regio Hageland - deelruimte "Heuvelbossen" – kaart 2



Het plangebied is gelegen in Averbodebos en Averbodeheide. De ontwikkelingsperspectieven voor deze gebieden zijn de volgende:

Bossen en verwevingsgebieden tussen Aarschot en Averbode

Opmaak van een gewestelijke ruimtelijk uitvoeringsplan voor:

- Het nader uitwerken van de verweving van landbouw, natuur en bos tussen Aarschot en Averbode.

Bossen en verwevingsgebieden tussen Averbode en Tessenderlo

Opmaak van een gewestelijke ruimtelijk uitvoeringsplan voor:

- Het nader uitwerken van de verweving van landbouw, natuur en bos tussen Averbode en Tessenderlo.
- Het versterken van de bosstructuur tussen Averbode en Tessenderlo (richtcijfer bosuitbreiding Gerhagen-Nachtegaalbossen (12.5) 50 ha).

3.2.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Het GRS van Laakdal werd door de Deputatie goedgekeurd op 3 maart 2005. Een gedeeltelijke herziening van het GRS werd door de deputatie goedgekeurd op 1 juli 2010.

De Heidebossen op de grens met Averbode en Herselt worden als “gebied voor het behoud en versterken van een hoge natuurwaarde” geselecteerd in het bindend gedeeltelijke van het GRS Laakdal.

In het GRS wordt recreatief medegebruik als uitgangspunt voor geheel het openruimtegebied voorzien.

3.2.4 Uitgebreid beheersplan bossen regio Westerlo - Herselt – Laakdal – Bosbeheersplan Den Eik

Het uitgebreid beheersplan bossen regio Westerlo – Herselt – Laakdal - Bosbeheersplan Den Eik – projectnummer 07_BGT71 – Versie 2 werd opgesteld door Arcadis Belgium nv in opdracht van het Agentschap voor Natuur en Bos i.s.m. Provincie Antwerpen, Kempen Landschap v.z.w. en de gemeente Westerlo.

Voor de omgeving Den Eik wordt een divers beheer geambieerd, waarbij de dominantie van de Grove den geleidelijk aan doorbroken wordt. Hierbij wordt er gestreefd naar een typevoorbeeld van mengbos van naald- en loofhout. De bosbeheersdoelstellingen zijn hoofdzakelijk gericht op de sociale en educatieve functie.

Den Eik wordt geselecteerd als recreatieve poort. Deze toegangspoort wordt geselecteerd als vertrekpunt om de ruime omgeving te bezoeken met in hoofdzaak Averbode Bos en Heide. Door een gerichte ontwikkeling met begeleidende infrastructuur verzorgt zij de profilering en visualisering van het gebied. Vanuit die optiek wordt een algemene recreatieve toegankelijkheid (wandelaars, fietsers en ruiters) gewaarborgd. In het verleden werd een parking ingericht langsheen hoeve Den Eik.

In functie van het klompenmuseum wordt in het bosbeheersplan in bestand 2a, 3a en 4 a een klompenbelevingspad voorzien. Het klompenpad is een pad waar de bezoekers op klompen de ervaring kan opdoen van verschillende ondergronden en de beleving hiervan.

Figuur 42: Klompenbelevingspad (bron: www.klompenmuseum.be)



3.3 Vergunningstoestand

Aanvraag	Datum beslissing	Besluit	Onderwerp
1993/00173	25/08/1994	Vergund	Renovatie bestaande gebouwen en inrichten als taverne
2007/00205	10/01/2008	Vergund	Wijziging van een deuropening
2015/00093	25/06/2015	Weigering	Plaatsen van 3 vlaggenmasten
2016/00147	23/08/2016	Vergund	Het vellen van een hoogstammige boom

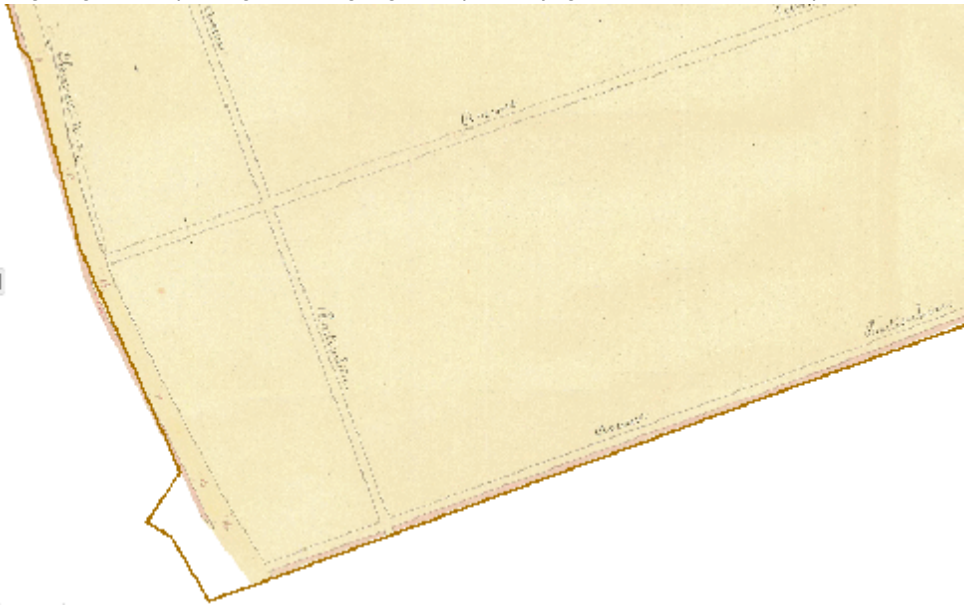
Het klompenpad werd opgenomen in het “Uitgebreid beheersplan bossen regio Westerlo – Herselt – Laakdal – Bosbeheersplan Den Eik”. Hierdoor is het vrijgesteld van een omgevingsvergunning.

De vlaggenmasten zijn geweigerd omwille van het negatief advies van het Agentschap Wegen en Verkeer.

3.4 Sectoraal juridisch kader

Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP Afspanning Den Eik
Natuur en bos		
Gebieden van VEN/IVON	Afbakening van deze gebieden met natuurfunctie cf. natuurdecreet	Het plangebied is gelegen in het GEN "De Bossen van Averbode".
Vogelrichtlijngebied	Het betreft een decretale verankering (natuurdecreet) van de Europese Richtlijn 79/409/EEG	Het plangebied is hier niet in of in de onmiddellijke omgeving van gelegen.
Habitatrichtlijngebied	Het betreft een decretale verankering (natuurdecreet) van de Europese Richtlijn 92/43/EEG	Het plangebied is gelegen in het Habitatrichtlijngebied "Demervallei".
Natuurreserveaten	Erkend natuurreserveaat	Het plangebied is niet gelegen in een erkend Natuurreserveaat. De omgeving maakt deel uit van het natuurreserveaat "Averbode Bos en Heide" beheert door Natuurpunt Beheer vzw.
Bosdecreet	Bosdecreet 13/06/90, zoals gewijzigd	Een deel van het plangebied is bebost.
Landbouw		
Ruilverkaveling	Afgebakend cf. de ruilverkavelingswetten.	Het plangebied is hier niet in of in de onmiddellijke omgeving van gelegen.
Afbakening natuurlijke en agrarische structuur	Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos, als basis voor het uitwerken van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Het plangebied is niet gelegen binnen herbevestigd agrarisch gebied.
Landschap/onroerend erfgoed		
Beschermd monument, landschap, dorpsgezicht of stadsgezicht	onroerend erfgoeddecreet van 12/04/2013 en onroenderfgoedbesluit van 16/05/2014	De Abdij van Averbode is een beschermd monument en bevindt zich ten zuiden van het plangebied op plusminus 500 meter.
Erfgoedlandschappen	onroerend erfgoeddecreet van 12/04/2013 en onroenderfgoedbesluit van 16/05/2014	Het plangebied is in de ankerplaats "Abdij en Bos van Averbode en Gerhagen" gelegen.
Inventaris bouwkundig erfgoed	onroerend erfgoeddecreet van 12/04/2013 en onroenderfgoedbesluit van 16/05/2014 Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voor Vlaanderen (VIOE) - vastgestelde lijst (datum)	Het plangebied is niet opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed.
Archeologisch erfgoed	onroerend erfgoeddecreet van 12/04/2013 en onroenderfgoedbesluit van 16/05/2014 - hoofdstuk 5 (archeologie)	In de centraal archeologische inventaris zijn geen vondsten of opgravingen opgetekend in het plangebied of de onmiddellijke omgeving ervan.
Fysisch systeem		
Waterloop	Wetgeving m.b.t. bevaarbare en onbevaarbare waterlopen	De Mortelloop, een waterloop van tweede categorie, stroomt op plusminus 300 meter van het plangebied. De loop is zuidelijk gesitueerd ten opzichte van het plangebied.
Beschermingszone grondwaterwinning	De afbakening van waterwingebieden en beschermingszones valt onder het besluit van 27 maart 1985.	Het plangebied is hier niet in of in de onmiddellijke omgeving van gelegen.
Watertoets	Artikel 8 decreet integraal waterbeleid + uitvoeringsbesluit watertoets (watertoetskaart overstromingsgevoelige gebieden 2017)	Het plangebied is niet in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied gelegen cf. watertoetskaart 2017.
Zoneringsplan	De stroomgebiedbeheerplannen 2016-2021 werden	Het plangebied is gelegen in een individueel te optimaliseren buitengebied – IBA gepland (bron:

Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP Afspanning Den Eik
	op 18/12/2015 goedgekeurd door de Vlaamse Regering na een openbaar onderzoek. De definitief herziene zoneringsplannen en GUP's (gebiedsdekkende uitvoeringsplannen)	www.vmm.be).

Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP Afspanning Den Eik
Mobiliteit/openbare ruimte		
buurtwegen	Cf. atlas der buurtwegen	Chemin nr. 9 is een bosweg die voor "Afspanning Den Eik" is gelegen. Een aantal van de in de onmiddellijke omgeving van "Afspanning Den Eik" gelegen bospaden zijn geselecteerd als "Avenue particulière". 
Mobiliteitsplan	Visie geldende mobiliteitsplan	"Den Eik" is een toegangspoort voor het wandelnetwerk "De Merode". De initiatiefnemer om tot een gepaste ontsluitingsstructuur voor deze toegangspoort te komen is de VLM. Het voorzien van een gepaste ontsluitingsstructuur voor de verschillende verkeersmodi voor toegangspoort 'Den Eik' van wandelnetwerk 'De Merode' wordt als actie geselecteerd. (bron: Fase 3: Beleidsplan: Verbreden en verdiepen mobiliteitsplan – gemeente Laakdal".
Rooilijnplan		Er is geen goedgekeurd rooilijnplan van toepassing.
Andere		
Voorkooprecht	Aanduiding van gebieden waar een recht van voor-koop geldt.	De Vlaamse Landmaatschappij heeft een voorverkoopsrecht op het plangebied.
Ruimtelijke veiligheidsrapportage	Cf. Besluit m.b.t. veiligheidsrapportage	De RVR toets (opgemaakt op 14/03/2019) stelt dat voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid er zich geen probleem stelt en het RUP niet verder moet voorgelegd worden aan de dienst Veiligheidsrapportering. Er dient geen ruimtelijk veiligheidsrapport te worden opgemaakt. De beslissing is in bijlage toegevoegd.
SIGMA-plan		Het plangebied is hier niet in of in de onmiddellijke omgeving van gelegen.

3.5 Bestaande ruimtelijke structuur

Een weergave van de bestaande ruimtelijke structuur is terug te vinden in de kaartenbundel.

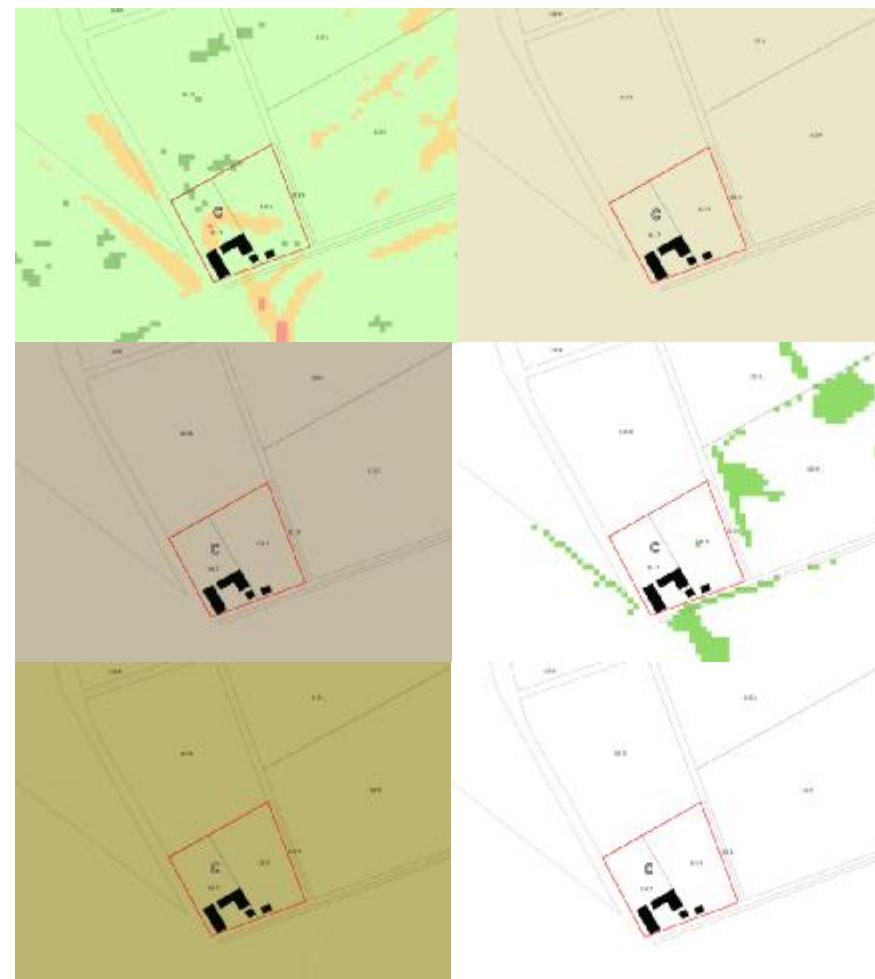
Zie “ruimtelijk-juridische context” in kaartenbundel

3.5.1 Beschrijving kenmerken van de omgeving

3.5.1.1 Fysisch systeem

Bodemtype	Het plangebied wordt getypeerd door een matig natte zandbodem met weinig duidelijke ijzer en/of humus B Horizont.
Bodemkwaliteit	Binnen het plangebied zijn geen bodemonderzoeken, meldingen of calamiteiten met betrekking tot bodemverontreiniging gekend.
Reliëfkenmerken	Het plangebied heeft een eerder vlak reliëf. De dreef en het bos gelegen ten zuiden van het plangebied wordt gekenmerkt door glooiingen.
Watertoetskaarten	Het plangebied is niet gelegen in erosiegevoelige gebieden. Het gehele plangebied is gevoelig voor infiltratie. Het plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2-gebied). Het plangebied is niet gelegen in (mogelijks) overstromingsgevoelig gebied.

Figuur 43: hellingskaart, grondwaterstromingsgevoelige gebieden, infiltratiegevoelige gebieden, erosiegevoelige gebieden, bodemkaart, watertoetskaart met VHA-waterlopen met aanduiding van het plangebied

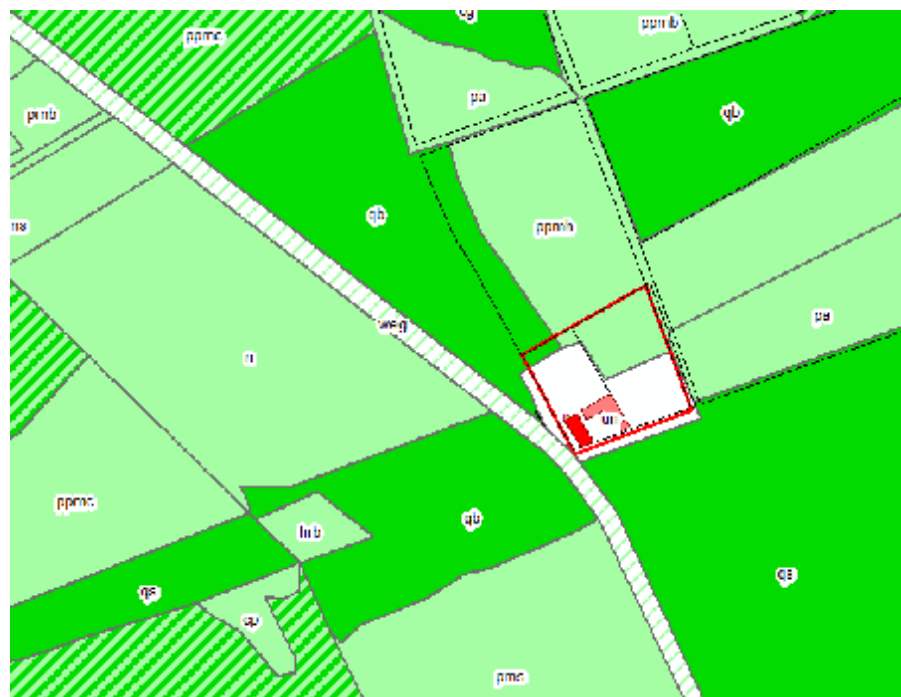


3.5.1.2 Natuur

Het gedeelte van het plangebied dat momenteel reeds in gebruik is in functie van bebouwing, verharding en parking is biologisch minder waardevol gebied. Ten noorden van de parking is een biologisch zeer waardevol complex gelegen bestaande uit een zuur eikenbos en een eiken – berkenbos. Ten oosten van de bestaande parking is binnen het plangebied een gedeelte gelegen in een biologisch waardevol gebied, bestaande uit een aanplant van Grove den met ondergroei van grassen.

Er wordt opgemerkt dat in het noorden er vrij recent kaalkappen zijn gebeurd, conform het bosbeheersplan. Hier zijn toekomstbomen aangeplant.

Figuur 44: biologische waarderingskaart (2018) plangebied en omgeving



- Biologisch minder waardevol
- Complexen biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
- Complexen biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Complexen van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Biologisch waardevol
- Complexen van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Biologisch zeer waardevol

Habitatrichtlijngebied 'Demervallei' (deelgebied BE2100014-10)

Dit gebied ligt in de provincies Vlaams-Brabant, Antwerpen en Limburg. Ruwweg kun je stellen dat het op de grens tussen de Kempen en het Hageland ligt. De centrale as is de rivier de Demer, van Hasselt tot aan de samenvloeiing met de Dijle in Werchter. Het gebied van meer dan 6000 ha bestaat uit een netwerk van 21 grote en kleine deelgebieden, met als bekendste Averbode Bos en Heide.

Het plangebied ligt midden in het deelgebied 10 van dit habitatrichtlijngebied.

Het plangebied ligt eveneens in een 'faunistisch belangrijk gebied'.



Figuur 45: ligging plangebied ten opzichte van het habitatrichtlijngebied (blauwe arcering) en faunistisch belangrijk gebied (rode arcering)

Algemeen

Bij besluit van de Vlaamse Regering van 23/04/2014 tot aanwijzing van de speciale beschermingszone 'BE21000014 - Demervallei' zijn de instandhoudingsdoelstellingen en prioriteiten voor dit gebied vastgelegd.

Het habitatrictlijngebied ligt in de gemeenten Leuven, Rotselaar, Begijnendijk, Herselt, Aarschot, Scherpenheuvel-Zichem, Laakdal, Tessenderlo, Diest, Beringen, Halen, Lummen, Herk-de-Stad en Hasselt.

Het deelgebied van het habitatrictlijngebied waarin het plangebied is gelegen betreft 'Averbode Bos en Heide'

Het gebied is in essentie een vallei-ecosysteem dat zich uitstrekt van het brongebied tot de middenloop van de Grote Nete. Het gebied omvat ook de aanliggende rivierduinen, de ondiepe grondwatergevoede depressies van de Langdonken en het Goor en enkele bosgebieden op de overgang van de zandige Kempen met het Hageland. Het gebied is in Vlaanderen essentieel voor ondiepe laaglandbeken met een goed ontwikkelde waterplantenvegetatie (habitatype 3260) en voor oeverkruidgemeenschappen (habitatype 3130). Verder is het zeer belangrijk voor alluviale bossen, voedselrijke ruimtes, overgangs- en trilvenen en heischrale graslanden.

De Grote Nete en haar vallei vormen ontegensprekelijk de ruggengraat van dit habitatrictlijngebied. Het valleilandschap is dan ook een cruciale biotoopcluster in dit gebied als verbindingslement met de andere biotoopclusters.

Het gebied wordt als speciale beschermingszone (SBZ) aangewezen voor de onderstaande habitats van bijlage I van het Natuurdecreet met hun Natura-2000 code, waarbij het teken "*" aangeeft dat het een prioritaire habitat betreft in de zin van de Habitatrictlijn.

Habitats	
2310	Psammofiele heide met <i>Calluna</i> - en <i>Genista</i> -soorten
2330	Open grasland met <i>Corynephorus</i> - en <i>Agrostis</i> -soorten op landduinen
3130	Oligotrofe tot mesotrofe stilstaande wateren met vegetatie behorend tot de <i>Littorelletalia uniflora</i> en/of de <i>Isoetes-Nanojuncea</i>
3150	Van nature eutrofe meren met vegetatie van het type <i>Magnopotamion</i> of <i>Hydrocharition</i>
3160	Dystrofe natuurlijke poelen en meren
3260	Submontane en laagland rivieren met vegetaties behorend tot het <i>Ranunculion fluitans</i> en het <i>Callitricho-Batrachion</i>
4010	Noord-Atlantische vochtige heide met <i>Erica tetralix</i>
4030	Droge heide (alle subtypen)
6230*	Soortenrijke heischrale graslanden op arme bodems van berggebieden (en van submontane gebieden in het binnenland van Europa)*
6410	Grasland met <i>Molinia</i> op kalkhoudende bodem en kleibodem (<i>Eu-Molinion</i>)
6430	Voedselrijke zoomvormende ruigten van het laagland, en van de montane en alpiene zones
6510	Laaggelegen schraal hooiland (<i>Alopecurus pratensis</i> , <i>Sanguisorba officinalis</i>)
7140	Overgangs- en trilveen
7150	Slenken in veengronden met vegetatie behorend tot het <i>Rhynchosporion</i>
7210	Kalkhoudende moerassen met <i>Cladium mariscus</i> en soorten van het <i>Caricion davallianae</i> *
9120	Beukenbossen van het type met <i>Ilex</i> - en <i>Taxus</i> -soorten, rijk aan epifyten (<i>Ilici-Fagetum</i>)
9160	Subatlantische en Midden-Europese wintereikenbossen of eikenhaagbeukbossen behorend tot het <i>Carpinion-betuli</i>
9190	Oude zuurminnende bossen met <i>Quercus robur</i> op zandvlakten
91E0*	Alluviale bossen met <i>Alnion glutinosa</i> en <i>Fraxinus excelsior</i> (<i>Alno-Padion</i> , <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i>)*

Het gebied wordt als SBZ aangewezen voor de onderstaande soorten van bijlage II van het Natuurdecreet :

Tabel 2: aangemelde soorten binnen SBZ BE2100014 onder bijlage II

Soorten bijlage II
Kamsalamander – Triturus cristatus
Bittervoorn – Rhodeus sericeus amarus
Drijvende waterweegbree - Luronium natans
Grote modderkruiper – Misgurnus fossilis
Kruipend moerasscherm – Apium repens
Spaanse vlag – Callimorpha quadripunctaria

In het rapport wordt specifiek ingegaan op elk van deze habitats en soorten. Voor elk van deze habitats en soorten worden doelstellingen geformuleerd. Hierbij zijn de volgende algemene principes gehanteerd:

Instandhoudingsdoelstellingen (IHD's) worden in eerste instantie gerealiseerd door kwaliteitsverbetering. Daarna wordt gekeken of de doelen kunnen gerealiseerd via omvorming. Lukt dit niet dan wordt effectieve uitbreiding waarbij Europese natuuryten worden gerealiseerd op plaatsen die momenteel geen of nauwelijks natuurwaarden kennen, toegepast.

- Versterking van natuurwaarden vindt in eerste instantie plaats aansluitend aan bestaande kernen met natuurwaarden en op de geëigende locaties met potenties. Hierdoor wordt op de meest efficiënte manier een bepaald minimumareaal bereikt en wordt het natuurbeheer het meest kostenefficiënt georganiseerd.
- Het realiseren van doelen voor de Europees te beschermen habitats en soorten wordt zoveel als mogelijk ruimtelijk gecombineerd en gerealiseerd op locaties waarbij er het kleinste ruimtebeslag nodig is (= principe van zuinig ruimtegebruik en optimale ruimtelijke allocatie).
- Er wordt actief gezocht naar samenwerking met alle partners voor het realiseren van de doelen.

Het huidige plangebied is gelegen in een boslandschap. Dit gebied is essentieel voor het habitattypen 9190 en zeer belangrijk voor habitattypen 9120 en 91E0. Het boslandschap is belangrijk voor de Europese te beschermen soorten Zwarte specht, Wespandief (zeer belangrijk) en de vleermuizen Baard- Brandts vleermuis, Gewone/Grijze grootoorvleermuis, Franjestaart.

Algemeen dient de horizontale en verticale structuur van de bossen verhoogd te worden: gelaagdheid en aandeel open plekken (ruigte, hooiland) en goed ontwikkelde interne en externe bosranden. Voor de valleibossen is gedeeltelijk herstel van de natuurlijke waterhuishouding nodig. De herinrichting van de Demervallei tussen Diest en Werchter betreft een grootscheeps investeringsproject, waarvoor ook nog

andere voorbereidende studies dienen opgemaakt te worden, zodat de fysieke en praktische haalbaarheid van ecologisch herstel kan bekeken worden.

Managementplan Natura 2000 1.0 voor BE2100014 d.d. 19/12/2014

Voor betrokken habitatrichtlijngebied BE2100014 is managementplan 1.0 beschikbaar.

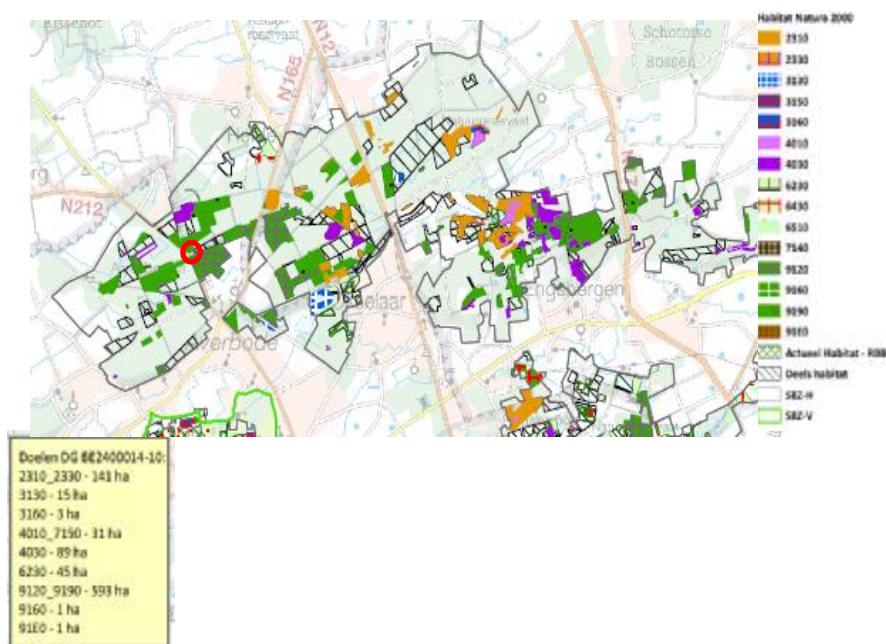
Volgende prioritaire inspanningen zijn opgenomen in het managementplan van de speciale beschermingszone (SBZ):

- Herstel waterhuishouding van de Demervallei;
- Verbetering van de oppervlaktewaterkwaliteit in de Vallei van de Drie Beken;
- Algemene verbetering van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater;
- Ontwikkeling van kerngebieden voor moerasvogels in Schulensbroek, Webbekomsbroek en de Demerbroeken;
- Toename van de graslandhabitats
- Toename van de heidehabitats op de hogere zandgronden
- Omvorming naar boshabitats
- Kwalitatieve versterking van huidige boskernen
- Bosuitbreiding
- Ontwikkeling landschap met KLE

Informatief worden in het managementplan de natuurdoelen kwantitatief voorgesteld, alsook de wenselijke prioritaire inspanningen met het oog op het realiseren van deze instandhoudingsdoelstellingen.

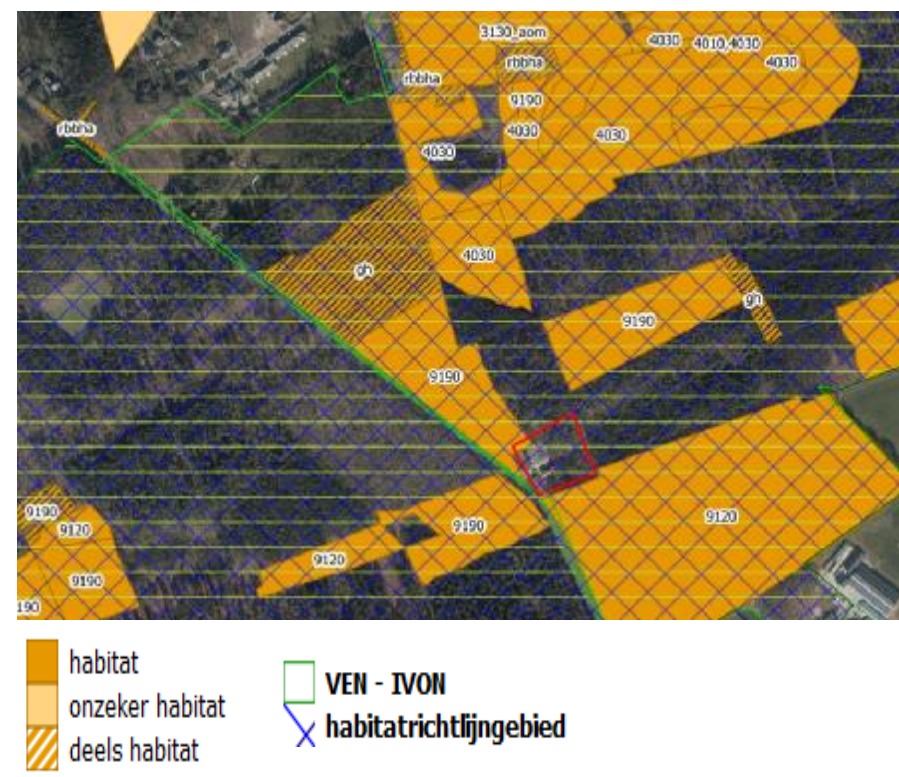
Voor de omgeving van het plangebied ziet dit er als volgt uit:

Figuur 46: uittreksel uit managementplan 1.0 habitatrichtlijngebied BE 2100014-10



Omdat bovenstaande kaart op grote schaal is gemaakt wordt even ingezoomd naar de habitats in de omgeving van het RUP, deelplan AFspanning Den Eik.

Figuur 47: Habitatkaart (2018) omgeving plangebied



Instandhoudingsdoelstellingen (IHD's)

Op de voorgaande figuur is de habitatkaart (versie 2018), indicatieve situering van de natura2000-habitats en de regionaal belangrijke biotopen weergegeven. Deze kaart geeft aan dat volgende habitattypes voorkomen in deelgebied BE2100040-2 in de omgeving van het plangebied met bijhorende instandhoudingsdoelstellingen cf. aanwijzingsbesluit.

Tabelcode	Oppervlakte doelstelling	kwaliteitsdoelstelling
9120	Toename huidig aandeel zuurminnende beukenbossen en eikenberkenbossen van ca. 225 ha (actueel) naar 504 ha, met als richtwaarde voor bosuitbreiding 48 ha (95 ha voor 9120 en 9190 samen). Hiervan wordt minimaal 490 ha tot doel gesteld binnen de deelgebieden 10, 12, 16, 19, 22 en 1.	Verbetering kwaliteit via exotenbestrijding via ter plekke laten van dood hout, via het vermijden van inspoeling van pesticiden en meststoffen en sediment, via open plekken. Overgangs- en gradiëntsituaties zijn waardevol en moeten zeker behouden blijven. Dik (dood) hout, open plekken tot 2 ha met heidevegetaties en thermofiele boszomen zijn nodig, niet alleen voor de sleutelsoorten van dit habitatype, maar ook allerlei habitattypische faunasoorten van het heide- en boslandschap
9190	Toename van het huidig aandeel eikenberkenbossen van ca. 200 ha (actueel) tot 466 ha, met als richtwaarde voor bosuitbreiding 47 ha (95 ha voor 9120 en 9190 samen). Dit is mogelijk in onder meer volgende deelgebieden : Deelgebied 10 (natuurinrichting Averbode Bos & Heide alleen al voorziet zo'n 240 ha 9190 op middellange termijn), deelgebied 11, 15, 21, 22. Minstens behoud in de overige deelgebieden (o.a. deelgebied 9: Zallaken).	Zie kwaliteitsdoel 9120. Bossen in de SBZ-V (bv. De Hees en omgeving ten zuidoosten van Diest) krijgen een beheer gericht op de verbetering als leefgebied voor Nachtzwaluw en Boomleeuwerik met open plekken en bosranden.
4030	Toename van de bestaande 50 ha naar minstens 112 ha. Een groot deel hiervan zal gerealiseerd worden in deelgebied 10 (Averbode), 15 en 22 (Vallei van de drie beken). Behoud en een lichte versterking van huidige relictten in de andere deelgebieden (oa. deelgebied 1: Eikelberg-'s Hertogenheide-Kloesebos; deelgebied 9 : Zallaken (behoud)) is minstens even belangrijk alsook herstel op andere Diesti-	Kwaliteitsverbetering met aandacht voor de gewenste structuur en vegetatie, en het voorkomen van verbossing. Behoud en ontwikkeling van geschikt leefgebied voor een kernpopulatie Nachtzwaluw.

Tabelcode	Oppervlakte doelstelling	kwaliteitsdoelstelling
	aanheuveld (deelgebied 16: Konijnenberg, deelgebied 19: Voortberg, deelgebied 12: St. Jansberg-herstel relictten als open plekken).	

In functie van (potentiële) specifieke soorten die voorkomen in deelgebieden van het habitatrichtlijngebied in valleigebied in de omgeving van het plangebied, wordt het volgende gemeld in het IHD-rapport:

Soort	Populatie doelstelling	Kwaliteitseisen van de leefgebieden
Gewone/Grijze grootoorvleermuis, Franjestaart, Brandts vleermuis/Gewone baardvleermuis	Het voordragen van populatiedoelen voor deze soorten is onmogelijk, aangezien voor alle soorten te weinig gekend is van de populaties binnen de SBZ's. Vanuit het voorzorgsprincipe wordt nagegaan op welke vlakken de leefgebieden voor de vleermuissoorten in het SBZ kunnen verbeterd worden. Aangenomen wordt dat indien de leefgebieden maximaal verbeterd worden, de vleermuissoorten die daarbij gebaat zijn eveneens in een goede staat van instandhouding zullen of kunnen verkeren.	Verblijfplaatsen in bomen Verlijfplaatsen op kerkzolders, in ijskelders, bunkers en andere objecten Insectenrijkdom Connectiviteit en landschappelijke diversiteit Verbeteren horizontale en verticale structuur van de bossen
Zwarte Specht	Minstens behoud van de actuele populatie (31-55 territoria)	Spontane evolutie naar oud bos verder stimuleren. Behoud drevlen met oude inheemse loofbomen
Wespendief	Minstens behoud populatiegrootte (1-6 bp).	Verdere omvorming van naald- naar loofhout en zorgen voor voldoende rust in broedgebied.

Belang van plangebied ten opzichte van SBZ

Het plangebied is centraal in het habitatrictlijngebied gelegen. Het RUP betreft een optimalisatie van de bestaande activiteiten waarvoor mogelijk een klein gedeelte van het bos zal ingenomen worden in functie van parkeren. Het gebied dient als toegangspoort voor het landinrichtingsproject De Merode, waar het midden in is gelegen.

De functie van recreatieve poort wordt bevestigd in het uitgebreid beheerplan bossen regio Westerlo – Herselt – Laakdal - Bosbeheerplan Den Eik – projectnummer 07_BGT71 – Versie 2 werd opgesteld door Arcadis Belgium nv in opdracht van het Agentschap voor Natuur en Bos i.s.m. Provincie Antwerpen, Kempens Landschap v.z.w. en de gemeente Westerlo.

Het voorzien van een gepaste ontsluitingsstructuur voor de verschillende verkeersmodi voor toegangspoort 'Den Eik' van wandelnetwerk 'De Merode' wordt als actie geselecteerd in Fase 3 van het gemeentelijk mobiliteitsplan: "Verbreden en verdiepen mobiliteitsplan".

VEN De Bossen van Averbode

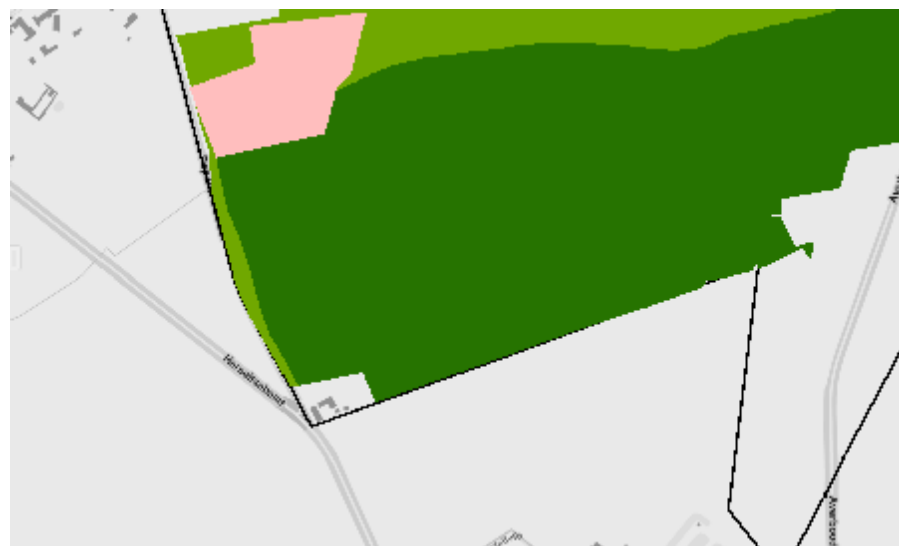
Het plangebied is gelegen binnen het VEN 'De bossen van Averbode'. De zone is aangeduid als GEN (grote eenheid natuur).

Het VEN valt voor het grootste gedeelte samen met het deelgebied van het habitatrictlijngebied waarin het plangebied is gelegen.

3.5.1.3 Landschap

Landschapstype	Het plangebied is gelegen in een bosrijk gebied.
Landschapsatlas	Het plangebied is gelegen in de ankerplaats "Abdij en Bos van Averbode en Gerhagen". Het plangebied is gelegen in de directe nabijheid van de Abdij van Averbode (monument).
Provinciale landschapskaart	De omgeving van het plangebied is gekarteerd als een bos van voor 1775.
Waardevol erfgoed	De abdij van Averbode is op korte afstand ten zuiden van het plangebied aanwezig. Dit is een vastgesteld relict van bouwkundig erfgoed. Het geheel is ook beschermd als monument.

Figuur 48: Provinciale landschapskaart



3.5.1.4 Gebruikers

Wonen	In de directe omgeving van het plangebied komen geen zonevreemde woningen voor. Binnen de contouren van het plangebied bevinden zich geen bedrijfswoning. In het verleden is wel een bedrijfswoning vergund.
Werken	Binnen het plangebied bevindt zich Brasserie Den Eik. Hier zijn plusminus 12 personen tewerkgesteld (excl. vakantiewerkers).
Recreëren	Binnen de contouren van het plangebied bevindt zich het klompenmuseum. Vanaf het voorjaar 2011 is een "klompenbelevingspad" geopend op initiatief van Kempens Landschap vzw. Het klompenmuseum is een belangrijke toeristische trekpleister op lokaal niveau. In de omgeving van de site bevindt zich de abdij van Averbode. Een toeristische trekpleister van bovenlokaal niveau. Het plangebied ligt binnen het Merodeproject. Het projectgebied is geselecteerd als een toegangspoort naar het Merodegebied. Het klompenmuseum trekt jaarlijks plusminus 3000 bezoekers.

3.5.1.5 Mobiliteit

Ontsluitingspunten	Het plangebied bevindt zich langsheen de Herseltsebaan, een gewestweg.
Wegtype	De Herseltsebaan is een gewestweg.
Parking	Binnen het plangebied zijn plusminus 40 parkeerplaatsen aanwezig. Deze parkeerplaatsen zijn in principe toereikend voor de aanwezige activiteit. Doordat de bezoekers van de verschillende activiteiten zich in het zelfde tijdsvenster bevinden is er tijdens hoogdagen een tekort aan parkeerplaatsen. Uit de bevraging blijkt dat er tijdens hoogdagen een 60- tal wagens in de onmiddellijke omgeving van de site gestald staan. Voor het stallen van bussen is onvoldoende ruimte.
Openbaar vervoer	Er bevinden zich geen bushaltes in de directe nabijheid van het plangebied.
Langzaam verkeer	Het plangebied wordt omsloten door verschillende recreatieve netwerken.
Verkeersgeneratie	Op basis van de bevragingen van de gebruikers / eigenaars van de site blijkt dat op hoogdagen plusminus 60 wagens staan geparkeerd op en in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.

3.5.2 Beschrijving plangebied

Figuur 49: Zicht op binnenkoer



Figuur 50: beschrijving plangebied



Het goed is in eigendom van het Kempens Landschap. Het goed werd in kader van het Merodeproject aangekocht in 2006. De hoeve is gelegen in het Merodegebied.

Op de site Afspanning Den Eik bevindt zich het klompenmuseum. Het museum biedt een overzicht van de ambachtelijke en de mechanische klompenmakerij. Het museum bestaat sinds 1988 en was eerst gevestigd in de deelgemeente Vorst. Sinds 10 jaar bevindt het klompenmuseum zich op deze locatie. Het museum is in beheer van de vrienden van het museum vzw.

Vanaf 2011 is aansluitend aan het museum het "klompbelevingspad" geopend in het bos achter het klompenmuseum. Bezoekers kunnen hier klompen ontlend en het lopen op klompen ten volle ervaren tijdens een tocht door het bos over verschillende ondergronden en avontuurlijke belevingselementen.

De horecagelegenheid "Afspanning Den Eik" wordt uitgebaat door een private partner. Het goed is eigendom van het Kempens Landschap.

Het is gelegen in de nabijheid van de abdij van Averbode met zijn onthaalpoort "Het Moment".

3.6 Programma - behoeftenanalyse

De uitbaters van de horecazaak hebben volgende ruimtevragen:

- De mogelijkheid tot het aanbrengen van brandtrappen. Door het creëren van een bijkomende vluchtweg kan de capaciteit van de feestzaal op de verdieping aanzienlijk worden uitgebreid. Nu is het aantal personen beperkt doordat er slechts een vluchtweg aanwezig is.
- Men gebruikt het klompenhuisje mee voor het stockeren van materiaal. In de zomer kan men geen gebruik maken van deze berging. Een bijkomende berging is wenselijk.
- De capaciteit van de parking is te beperkt. Men schat in dat er 20 bijkomende parkeerplaatsen noodzakelijk zijn.
- Plaats voor het stallen van bussen.
- Plaatsen van een trailer voor paarden.

Het klompenmuseum kampt met een plaatsgebrek. Ze ontvangen een grote hoeveelheid aan (educatief) materiaal en machines. Een deel van het materiaal wordt opgeslagen op een andere locatie. Bovendien ontvangen ze grote groepen (plusminus 20 personen). In het verleden hebben ze al maatregelen getroffen om de binnenruimte te optimaliseren. Dit blijkt ontoereikend te zijn. Een deel van het materieel zou buiten op een overdekte plaats tentoon gesteld kunnen worden.

Verder zouden ze de bovenverdieping willen gebruiken voor tentoonstellingen, informatieavonden en workshops. Het toegankelijk maken door middel van een personenlift is hiervoor noodzakelijk.

Het ontvangen van de grote groepen, vnl. klasgroepen, kan professioneler en klantvriendelijker. De klompenhut is zeer beperkt qua omvang, waardoor het uitlenen van de klompen moeizaam verloopt. Bovendien kunnen de bezoekers (leerlingen) hun (boeken)tassen niet overdekt achterlaten. Ook het wisselen van het schoeisel kan niet gebeuren op een droge plaats. Om de concurrentie met de horecazaak niet aan te gaan picknicken de kinderen in de tuin van de voormalige boerderij. Dit kan echter ook niet beschut gebeuren.

Concreet heeft de vzw vrienden van het museum volgende wensen:

- Achter het bestaande museum tot aan de klompenhut een afdak voorzien met een bouwdiepte van 4m en een totale oppervlakte van plusminus 120m²;
- Het overdekken van een picknick ruimte met een breedte van 6m00 en een lengte van 8m00;
- Het plaatsen van een personenlift;
- Het voorzien van publiciteit voor het museum;
- Het voorzien van laadpalen voor fietsers;

Zowel de horeca uitbaters als de vrienden van het museum geven aan dat er een synergie bestaat tussen beide activiteiten. Toch levert het medegebruik van lokalen beperkingen op.

3.7 Afwegingselementen en randvoorwaarden

3.7.1 Verenigbaarheid GRS

De Heidebossen op de grens met Averbode en Herselt worden als “gebied voor het behoud en versterken van een hoge natuurwaarde” geselecteerd in het richtinggevend gedeelte van het GRS Laakdal.

In het GRS werd een algemene visie rond zonevreemde HORECA activiteiten naar voor geschoven. De gebiedsgerichte visie zou als basis kunnen worden genomen om de ontwikkelingsperspectieven van de vergunde zonevreemde activiteiten weer te geven. In deze visie wordt voor de activiteiten gelegen in kwetsbaar openruimte gebied een afbouw en herlocatie van de activiteiten voorzien.

In de bindende bepalingen van het GRS wordt de verfijning van de visie voor zonevreemde horeca ingeschreven. In het licht van de gewenste ontwikkeling zoals omschreven in het beleidsplan “De Merode – prinsheerlijk platteland” lijkt deze meer genuanceerde visie op de mogelijke ontwikkelingen van zonevreemde horeca en toerisme aangewezen. De goedkeuring van het GRS dateert van voor de opmaak van het beleidsdocument “De Merode – prinsheerlijk platteland – Integraal plan 2012-2017”.

De visie van afbouw en herlocatie wordt tevens niet onderschreven in het bosbeheersplan. Den Eik wordt in het beheersplan geselecteerd als recreatieve poort. Deze toegangspoort wordt geselecteerd als vertrekpunt om de ruime omgeving te bezoeken met in hoofdzaak Averbode Bos en Heide. De toegangspoort faciliteert het medegebruik van het gehele openruimte gebied. Het bosbeheersplan kan als een uitgewerkte beleidsmatig gewenste ontwikkeling worden beschouwd.

Het deelplan is met andere woorden niet in overeenstemming met de algemene visie rond zonevreemde HORECA zoals omschreven in GRS Laakdal. In het rich-

tinggevend deel van het GRS wordt recreatief medegebruik van het gehele openruimtegebied als uitgangspunt voorzien. In het bosbeheersplan krijgt dit deelplan een expliciete taak bij de ontsluiting van dit openruimtegebied. In deze zin is het deelplan in overeenstemming met het GRS Laakdal.

De intensiteit en de aard van de activiteiten wordt afgestemd op de ligging en het ontwikkelingsperspectief van het gebied.

3.7.2 Conclusie effectenbeoordeling

De effectbeoordeling milieu is terug te vinden in Deel 3. De effectbeoordeling uitgevoerd in het kader van het RUP, houdt rekening met volgende elementen die zullen opgenomen worden in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP:

- verhardingen zoveel mogelijk voorzien in waterdoorlatende materialen
- binnen het plangebied mogelijkheden bieden voor het voorzien van individuele waterzuivering
- het RUP voorziet niet in de uitbreiding van de capaciteit van de reeds bestaande activiteiten op de site
- de bijkomende infrastructuur wordt voorzien in de directe nabijheid van de bestaande gebouwen
- de afdaken boven de picknick plaats en het terras dienen voorzien te worden in eenvoudig te verwijderen constructies
- publiciteit kan enkel in functie van de aanwezige activiteiten en kan enkel geplaatst worden tegen de gevel of geïntegreerd in de tuinstroken
- de bestaande/nieuwe parking bufferen door middel van een groenbuffer, bestaande uit streekeigen, standplaatsgeschikte soorten
- visueel storende elementen, zoals afvalcontainers, worden maximaal gebufferd met inheemse, streekeigen en standplaatsgeschikte planten
- enkel verlichting toelaten indien het gaat om gerichte verlichting die enkel gebruikt wordt indien dit strikt noodzakelijk is
- indringing in het niet voor recreatie toegankelijk gedeelte van het habitatrichtlijngebied/VEN is niet mogelijk vanaf het plangebied
- Er moeten voldoende parkeerplaatsen worden voorzien (max. 60 parkeerplaatsen), waarvan twee parkeerplaatsen kunnen worden voorbehouden voor trailers.

Op basis van voorgaande effectbespreking en op basis van de op te nemen elementen in de stedenbouwkundige voorschriften blijkt dat er geen aanzienlijke effecten te verwachten zijn met betrekking tot de verschillende milieudisciplines.

Volgende aanbevelingen kunnen worden meegegeven in functie van verdere optimalisaties van het plan en in functie van vergunningverlening op basis van het plan:

- Bij ontbossing in functie van de realisatie van parkeerplaatsen de meest waardevolle bomen behouden en integreren in het ontwerp.
- Bij vergunningverlening nagaan of aan de geldende sectorale regelgeving wordt voldaan, vb. lozingen, e.d.
- Naleving bosdecreet met betrekking tot compensatie bij ontbossing.
- Bij een aanvraag tot omgevingsvergunning dient in functie van bepaalde ondergrondse constructie advies gevraagd worden aan de betreffende adviesinstantie in functie van beperken van effecten op grondwaterstromingen.

Uit het effectenonderzoek blijkt dat het voorgenomen plan geen aanzienlijke milieueffecten zal hebben. De opmaak van een plan-MER voor dit deelgebied kan geen meerwaarde bieden.

3.7.3 Watertoets

De effectbeoordeling milieu (zie DEEL 3, II, 3.2) levert de nodige informatie om de watertoets voor het plan uit te voeren. Deze informatie wordt aangeleverd vanuit de discipline water, waarin zowel effecten op grondwater (kwaliteit, stromen) als oppervlaktewater (waterberging- en buffering, infiltratie, waterkwaliteit, structuurkenmerken waterloop) aan bod komen. Het resultaat wordt weergegeven in de waterparagraaf.

Waterparagraaf

Op basis van de getoetste elementen kan een gunstige beoordeling gebeuren met betrekking tot de watertoets op planniveau:

De planinhoud lijkt geen aanleiding te geven tot een significant nadelig of schadelijk effect op het watersysteem.

Op basis van de voorziene reguliere maatregelen en randvoorwaarden lijkt met andere woorden geconcludeerd te kunnen worden dat het plan verenigbaar is met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

De doelstellingen zoals bedoeld in artikel 5 van het decreet op het integraal waterbeleid werden in acht genomen bij de opmaak van het plan. Daarbij werd uitgegaan van de relevante beginselen zoals geformuleerd in artikel 6.

- Volgende voorwaarden en maatregelen dienen te worden ingewerkt in de relevante artikels van de stedenbouwkundige voorschriften:
 - Verhardingen zoveel mogelijk voorzien in waterdoorlatende materialen
 - Bij vergunningsaanvragen voor ondergrondse constructies dient het effect ervan op de grondwaterstromingen te worden nagegaan.

- Binnen het plangebied mogelijkheden bieden voor het voorzien van individuele waterzuivering zolang de infrastructuur niet aangesloten is op een collectieve riolering.

Op basis van deze voorwaarden en maatregelen kan met andere woorden geconcludeerd worden dat het plan de doelstellingen en beginselen, vermeld in artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, in acht heeft genomen.

3.8 Visie en ontwerp

3.8.1 Stappenplan

Stap 1: Selectie van locaties met toeristische recreatieve waarden

De locatie is volgens de visie zoals opgebouwd in deze studie geselecteerd als zone met hoge toeristische recreatieve waarde.

Afspanning Den Eik wordt, binnen het Merodeproject, verder uitgebouwd als recreatieve poort. Dit wordt bevestigd in het bosbeheersplan en beleidsplan "De Merode – prinsheerlijk platteland".

De site maakt deel uit van een recreatieve hot spot, het is gelegen in de directe invloedssfeer van de Abdij van Averbode.

Stap 2: Onderzoek naar mogelijke draagkracht van de omgeving

De draagkracht van de omgeving "Afspanning Den Eik" is beperkt:

- (-) Gelegen binnen een gebied voor het behoud en versterken van een hoge natuurwaarde volgens het GRS Laakdal
- (-) Het plangebied is gelegen in het GEN "De Bossen van Averbode"
- (-) Het plangebied is gelegen in het Habitatrictlijngebied "Demervallei"
- (-) De omgeving van het plangebied maakt deel uit van het natuureservaat "Averbode Bos en Heide" beheert door Natuurpunt Beheer vzw
- (-) Een deel van het plangebied is bebost
- (-) De Abdij van Averbode is een beschermd monument en bevindt zich ten zuiden van het plangebied op plusminus 500 meter
- (-) Het plangebied is in de ankerplaats "Abdij en Bos van Averbode en Gerhagen" gelegen
- (+) In de omgeving komen geen woningen voor
- (+/-) De site is gelegen op 500m van de Abdij van Averbode

Stap 3: Formuleren van een voorlopig ontwikkelingsperspectief

De draagkracht van de omgeving van Afspanning Den Eik is beperkt. Echter vervult Afspanning Den Eik als "toegangspoort" een belangrijke rol in de ontsluiting van de ruime omgeving.

Afspanning Den Eik wordt, binnen het Merodeproject, verder uitgebouwd als recreatieve poort. Kleine uitbreidingen i.f.v. de sociale en educatieve functies zijn aanvaardbaar, net zoals het optimaliseren van de ontsluitingsstructuur.

Stap 4: Definitief ontwikkelingsperspectief

Uit bijkomende informatie (mail 24/9/2018) verkregen van een medewerker aan het project "De Merode" van de provincie, Mevr. Laurien Danckaerts, blijkt:

- In het klompenmuseum wordt het cultureel erfgoed rond klompen bewaard en beleefbaar gemaakt.
- De taverne is belangrijk om het gebied gastvrij te maken voor toeristen.

Er zijn geen elementen die voldoende aanleiding geven om het voorlopig geformuleerd ontwikkelingsperspectief te wijzigen.

3.8.2 Ruimtelijke visie voor het gebied

Afspanning Den Eik wordt, binnen het Merodeproject, verder uitgebouwd als recreatieve poort. Kleine uitbreidingen i.f.v. de sociale en educatieve functies zijn aanvaardbaar, net zoals het optimaliseren van de ontsluitingsstructuur.

3.8.3 Krachtlijnen grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften

Functie

Afspanning Den Eik vervult de functie van een recreatieve poort ten opzichte van de ruime omgeving, vnl. Averbode Bos en Heide. In functie hiervan worden volgende functies mogelijk gemaakt:

- RECA activiteiten: de RECA activiteiten moeten qua schaal en hinderaspecten gelijkaardig zijn met de bestaande invulling. Dit wil zeggen dat het creëren van een dancing, een hotel, ... uitgesloten zijn
- Sociaal educatieve projecten, zoals bijvoorbeeld een museum
- Woonfunctie

Uitbreiding bouwvolume

Het bestaande bouwvolume kan beperkt uitgebreid worden in functie van:

- Ingrepen in functie van sectorale regelgeving o.a. toegankelijk en brandveiligheid (plaatsen van noodzakelijke brandtrappen, max. 1 personenlift, ...).
- Overdekken van binnenkoer met een semipermanente constructie. De constructie moet eenvoudig demonteerbaar en langs alle zijden open zijn.
- Het overdekt tentoonstellen van museumstukken in openlucht: een open afdak met een maximale oppervlakte van 130m². Dit afdak wordt geplaatst achter het bestaande klompenmuseum en heeft een maximale diepte van 6m00. Minimaal drie zijden blijven open.

- In de tuin wordt er de mogelijkheid geboden om de bestaande picknickplaats met een oppervlakte van circa 50m² te overdekken met een semipermanente constructie. De constructie moet eenvoudig demonteerbaar en langs alle zijden open zijn. De constructie houdt maximaal rekening met de landschappelijke omgeving.

Figuur 51: voorbeelden semi-permanente afdakken



Publiciteit



Het inrichten van publiciteit voor de aanwezige activiteiten kunnen enkel geplaatst worden tegen de gevel of geïntegreerd in de voortuinstraken. Een beperkt aantal vlaggenmasten (max. 3 stuks) kunnen geïntegreerd worden in de voortuinstrook.

Figuur 52: Reclame geïntegreerd in de tuinzone

Kleinschalige infrastructuur

Het plaatsen of herinrichten van kleinschalige toeristisch-recreatieve infrastructuur zoals zitbanken, picknicktafels, vuilbakken, fietsenrekken, speeltoestellen, klompenpad, infopanelen en infokiosken zijn aanvaardbaar.

Visueel storende elementen, zoals afvalcontainers, worden maximaal gebufferd met inheemse, streekeigen en standplaatsgeschikte planten;

Het plaatsen van elektrische laadpalen binnen een straal van 30 meter van de gebouwen is aanvaardbaar.

Inrichting parking

Een beperkte uitbreiding van de parking met maximaal 20 staanplaatsen voor personenwagens is te verantwoorden. De horecazaak en het klompenmuseum kennen een grote synergie. Hierdoor vinden hun activiteiten zich grotendeels in een zelfde tijdvenster plaats. Het medegebruik van de parkeerplaatsen is hierdoor niet mogelijk. De bezoekers zullen op een zelfde tijdstip aanwezig zijn. Bovendien wordt de parking gebruikt als randparking door wandelaars. De afstand tot alternatieve parkeerplaatsen is te groot.

Het inrichten van een bijkomende bus ontsluiting betekent een te grote uitbreiding van de aanwezige parking en een te grote inname van biologisch waardevol gebied. Bij de terreinindeling van een parkeerplaats die ook gebruikt wordt door bussen dient rekening gehouden te worden met zowel de lengte van de voertuigen als met de grotere bochtstralen. Als draaicirkel wordt 30 meter vooropgesteld (straal 15 meter). Voor het stallen van bussen moet er rekening worden gehouden met volgende afmetingen:

Tabel 3

	Breedte	Diepte
Langs parkeren	2,75m – 3,00m	12,00m – 14,00m
Haaks parkeren	4,00m	13,00m

Bron: Vademecum duurzaam parkeerbeleid

Daarom wordt er geopteerd om geen parkeerplaats voor te behouden voor bussen. Wel wordt er ruime gereserveerd voor het organiseren van een kiss- and ride voor bussen. De bussen kunnen zich tijdelijk stallen op de naburige grotere randparking.

De bijkomende parkeerplaatsen moeten verplicht uitgevoerd worden als groene parking. Dit wil zeggen dat ze moeten aangelegd worden in grasdals of gelijkaardige oplossingen.

De reca-functie wordt hoofdzakelijk voorzien ter ondersteuning, als rustpunt, van het fiets- en wandelknooppuntennetwerk. In de stedenbouwkundige voorschriften zullen randvoorwaarden worden opgelegd in functie van voldoende en kwalitatieve fietsstapplaatsen en voorzieningen voor ruiters.

Figuur53: Optimalisatie van de bestaande parking en eventuele uitbreiding van parking (rood)



4 RUP Blaerdonk

4.1 Inleiding

4.1.1 Doelstelling RUP

Het RUP heeft als doel: het uitbreiden van overnachtingsmogelijkheden in een zone met een hoge toeristische waarde. De schuur van de site Blaerdonk is beschermd als een monument. De gemeente staat achter het verder uitbouwen van verblijfsmogelijkheden om zo de natuurgebieden Trichelhoek en Zammelbroek recreatief te ontsluiten. Blaerdonk ligt op een belangrijke recreatieve route.

Het doel van het RUP is:

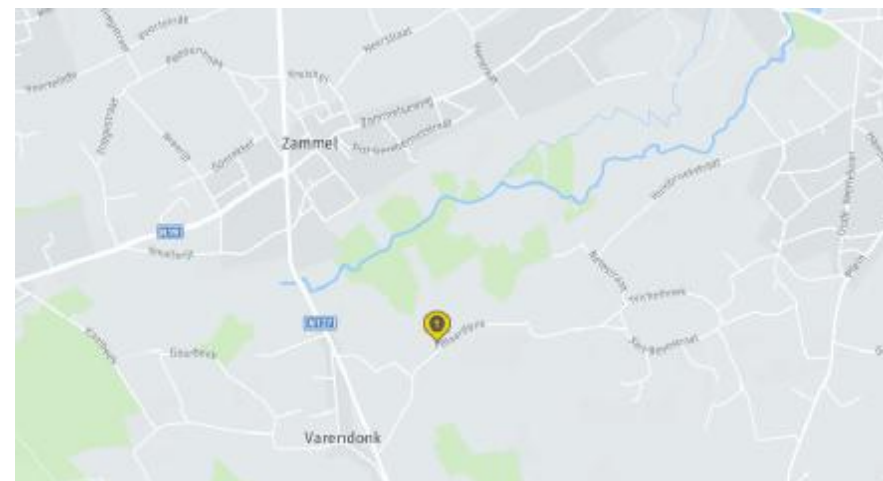
- Een juridisch kader te bieden voor de alternatieve recreatieve verblijfsvormen
- Een juridisch kader te bieden voor het gebruik van de bestaande gebouwen
- Verbeteren van de landschappelijke inbedding

4.1.2 Ruimtelijke situering

Zie “situering topokaart” in kaartenbundel

Zie “bestaande feitelijke toestand – orthofoto” in kaartenbundel

Figuur 54: situering plangebied op stratenplan (bron: www.geopunt.be)



Het plangebied ligt ten zuiden van de woonkern Zammel en ten noordoost van het woongehucht Varendonk. Het plangebied ligt langsheen Blaerdonk. Deze weg loopt over in de Trichelhoek in het oosten. In het westen sluit deze weg aan op de Grote Steenweg (N127). De site is gelegen tussen het Zammelsbuitenbroek en Trichelhoek.

4.1.3 Afbakening van het plangebied

De plancontour voor het RUP Blaerdonk valt samen met de eigendomsgrenzen.

Het plangebied strijkt zich uit over volgende kadastrale percelen: 2/A/84C, 2/A/81D, 2/A/80C, 2/A/92B, 2/A/85C, 1/A/91 E.

4.2 Planologisch – juridisch kader

4.2.1 Actuele bestemming

Zie “planologische context-bestemmingen” in kaartenbundel

Het plangebied is gelegen in agrarisch gebied cf. het gewestplan Herentals –Mol.

De Blaardonkhoeve – Kempische langsschuur is een beschermd monument.

Artikel 4.4.6. van de VCRO stelt: “In een omgevingsvergunning betreffende een bestaand hoofdzakelijk vergunde constructie die krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd is als monument, of deel uitmaakt van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd stads- of dorpsgezicht cultuurhistorisch landschap of archeologische site, kan worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften, voor zover de betrokken handelingen worden geadviseerd vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed.

Hetzelfde geldt voor handelingen aan of in de omgeving van een beschermd monument of binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht, cultuurhistorisch landschap of archeologische site die aan al de volgende voorwaarden voldoen:

1° ze betreffen ontsluitingen, parkings, verhardingen, reliëfwijzigingen, ondergrondse constructies, technische constructies of onthaalinfrastructuur met een maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter;

2° ze bevorderen het functioneren van de aanwezige of te vergunnen activiteiten binnen de beschermde goederen, vermeld in het eerste lid, of ze zorgen voor de valorisatie ervan.”

Artikel 10 van het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen stelt:

“Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex, voorzover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

1° het gebouw of gebouwencomplex is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundige erfgoed, vermeld in artikel 4.1.1 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013;

2° de voortzetting van de vroegere functie blijkt niet haalbaar of garandeert de duurzame leefbaarheid van het gebouw of het gebouwencomplex niet;

3° de nieuwe functie laat de erfgoedwaarde ongeschonden of verhoogt ze.”

Verder biedt artikel 2.1.13° van het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is, onder bepaalde voorwaarden, o.a. bijkomende mogelijkheden:

Het plaatsen van één verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, zoals één woonwagen, kampeerwagen of tent, niet zichtbaar vanaf de openbare weg, zonder er effectief te wonen. De constructie wordt geplaatst op 30 meter van de woning en er worden geen functiewijzigingen uitgevoerd.

Hieruit blijkt dat de huidige regelgeving reeds een aantal mogelijkheden biedt voor het deelgebied.

4.2.3 Afbakening natuurlijke en agrarische structuur

Figuur 55: : Gewenste ruimtelijke structuur Regio Neteland- deelruimte "Grote -Nete - vallei tussen Heist-op-den-Berg en Albertkanaal" gebied 8B: Heuvelbossen - Langdonken



Het plangebied is gelegen in het gebied van de Grote Nete met Zammelsbroek (1.5) en Zammelsbroek en Trichelbroek. Hiervoor zijn volgende ontwikkelingsperspectieven gedefinieerd:

Behoud en versterking van uitgesproken natuurwaarden in valleien met ruimte voor natuurlijke waterberging

- Het valleisysteem van de Grote Nete is structuurbepalend voor de natuurlijke structuur op bovenlokaal niveau. De vallei van de Grote Nete met Varendonk en Zammelsbroek is een gebied met ecologische kwaliteiten van internationaal belang.
- Een meer natuurlijke waterhuishouding is bepalend voor de ordening van deze valleien. De valleien worden gevrijwaard van verdere bebouwing.
- In belangrijke delen van deze valleien staat behoud en ontwikkeling van de natuur- en waterbergingsfunctie voorop. Het gaat om de ecologisch meest waardevolle valleigebieden. Deze samenhangende natuurcomplexen worden opgenomen in het Vlaams Ecologisch Netwerk. Binnen deze natuurcomplexen wordt gestreefd naar beekherstel, het behoud en herstel van kleinschalige valleiland-

schappen met moerasvegetaties, halfnatuurlijke graslanden, houtkanten, bomenrijen, waardevolle alluviale bostypen en ongestoorde overgangen naar drogere valleiflanken.

- De grondgebonden landbouw, gericht op een permanent graslandgebruik kan lokaal een natuurondersteunende en landschapsverzorgende taak opnemen.
- Waardevolle overgangen vanuit de valleien naar omliggende diestiaanheuvels worden behouden en waar mogelijk versterkt.
- De verbinding tussen het Goor – Asbroek en de vallei van de Grote Nete en de verbinding tussen Varendonk en het samenvloeiingsgebied van de Laak worden versterkt.
- Het recreatief medegebruik van de vallei van de Grote Nete wordt afgestemd op de natuur- en waterbergingsfunctie van de vallei. De aanwezigheid van diverse recreatieve functies (weekendverblijven...) in de vallei vergt een nadere afstemming met de ontwikkeling van de natuur- en waterbergingsfunctie.

Vrijwaren en versterken van waardevolle landschappen en erfgoedwaarden

- Het Zammelsbroek wordt gekenmerkt door een gesloten valleilandschap bepaald door de afwisseling van bossen, graslanden, duinformatie, waterpartijen en kleinschalige landbouwzones. Het geheel sluit aan bij het nog ongerepte Trichelbroek in het zuidwesten en het kleinschalig landbouwgebied van Eindhout in het zuiden.
- Waardevolle cultuurhistorische erfgoedelementen worden behouden en opge- waardeerd met aandacht voor een goede ontsluiting binnen een samenhangend toeristisch-recreatief netwerk van dergelijke elementen.

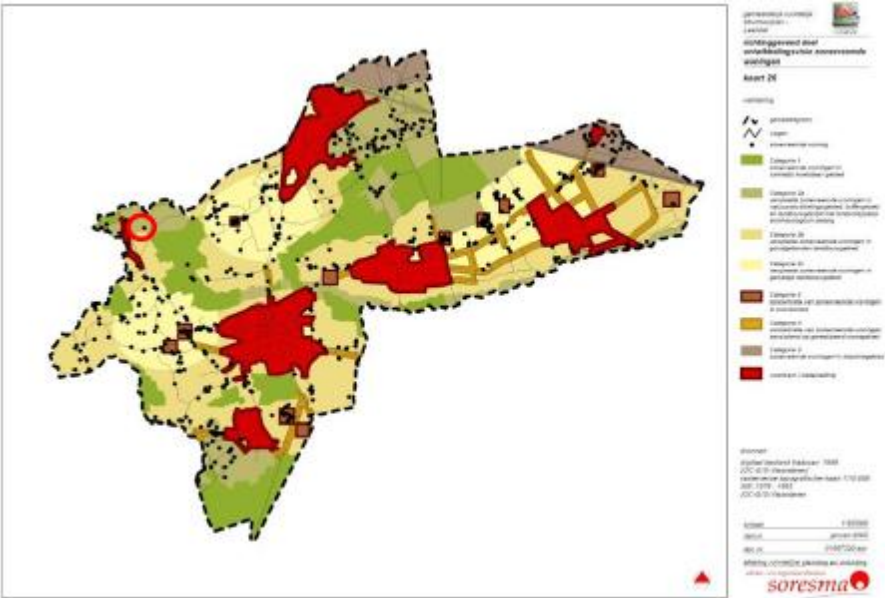
4.2.4 Ruimtelijk structuurplan Laakdal

Het GRS van Laakdal werd door de Deputatie goedgekeurd op 3 maart 2005. Een gedeeltelijke herziening van het GRS werd door de deputatie goedgekeurd op 1 juli 2010.

In de omgeving van de Grote Laak heeft natuur de hoofdfunctie. Recreatieve activiteiten beperken zich omwille van de draagkracht van het gebied tot recreatief medegebruik.

De zonevreemde woning is geselecteerd als Categorie 2a –verspreide zonevreemde woningen in natuurontwikkelingsgebied, buffergebied en landbouwgebied met landschappelijk en/of ecologisch belang.

Figuur 56: Ontwikkelingsvisie zonevreemde woningen (bron: richtinggevend deel GRS Laakdal)



In deze zone kunnen nieuwe activiteiten enkel plaatsvinden indien ze betrokken zijn op de landbouw of op de ontwikkeling van natuur- en bosgebied.

De gemeente verfijnt de visie voor alle zonevreemde woningen op basis van een gebiedsgerichte aanpak. De ontwikkelingsperspectieven voor al deze woningen zullen worden vastgelegd en bepaald in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

4.3 Vergunningstoestand

Volgende functies zijn vergund: woning, een bureau voor vrij beroep en 2 gastenkamers.

Aanvraag	Datum beslissing	Besluit	Onderwerp
2010/00180	21/10/2010	Vergund	Verbouwen van een woning en bijgebouw
GEB/2018-006	12/04/2018	Opname in vergunningregister	Varkensstal – opname vergunningenregister

4.4 Sectoraal juridisch kader

Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP Blaardonk
Natuur en bos		
Gebieden van VEN/IVON	Afbakening van deze gebieden met natuurfunctie cf. natuurdecreet	Het GEN gebied "De Gebroekten Grote Nete" is gelegen op plusminus 200 meter ten noorden en ten zuiden van het plangebied.
Vogelrichtlijngebied	Het betreft een decretale verankering (natuurdecreet) van de Europese Richtlijn 79/409/EEG	Het plangebied is hier niet in of in de onmiddellijke omgeving van gelegen.
Habitatrichtlijngebied	Het betreft een decretale verankering (natuurdecreet) van de Europese Richtlijn 92/43/EEG	Het plangebied paalt aan het habitatrichtlijngebied "Bovenloop van de Grote Nete met Zammelsbroek, Langdonken en Goor. Er zijn geen specifieke Habitats aanwezig."
Natuurreservaten	Erkend natuurreservaat	Het plangebied is gelegen in de onmiddellijke nabijheid van natuurreservaat "de Roost – Craeywickel", beheert door Natuurpunt beheer vzw
Bosdecreet	Bosdecreet 13/06/90, zoals gewijzigd	Het plangebied is niet bebost.
Landbouw		
Ruilverkaveling	Afgebakend cf. de ruilverkavelingswetten.	Het plangebied is hier niet in of in de onmiddellijke omgeving van gelegen.
Afbakening natuurlijke en agrarische structuur	Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos, als basis voor het uitwerken van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Het plangebied is hier niet in of in de onmiddellijke omgeving van gelegen.
Landschap/onroerend erfgoed		
Beschermd monument, landschap, dorpsgezicht of stadsgezicht	onroerend erfgoeddecreet van 12/04/2013 en onroerenderfgoedbesluit van 16/05/2014	De Blaardonkhoeve – Kempische langsschuur is een beschermd monument. Het betreft een voormalige nederzetting van de abdij van Averbode met een eerste vermelding in 1265. De historische waarde van de hoeve wordt omschreven als: "Typische Kempische schuur van het langsschuurtype, horende tot de zogenaamde "Blaardonkhoeve", een voormalige nederzetting van de abdij van Averbode, met bewaard gebint, karakteristieke poorttoegang in uitgespaarde hoektravee en oud volume, oorspronkelijk in vakwerkbouw met leem- en vitswerk, in latere perioden geheel versteend."
Erfgoedlandschappen	onroerend erfgoeddecreet van 12/04/2013 en onroerenderfgoedbesluit van 16/05/2014	Ten noorden van het plangebied is het beschermd cultuurhistorisch landschap 'Zammelbroek: fase 1' gelegen. Dit is beschermd als landschap omwille van het algemene belang gevormd door: De historische waarde, natuurwetenschappelijke waarde en esthetische waarde. Dit gebied is gelegen op plusminus 200 meter van de bestaande gebouwen. Het plangebied is gelegen in de ankerplaats "Zammels Broek en Trichelhoek".
Inventaris bouwkundig erfgoed	onroerend erfgoeddecreet van 12/04/2013 en onroerenderfgoedbesluit van 16/05/2014 Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voor Vlaanderen (VIOE) - vastgestelde lijst (datum)	De Blaardonkhoeve is geselecteerd als bouwkundig erfgoed.
Archeologisch erfgoed	onroerend erfgoeddecreet van 12/04/2013 en onroerenderfgoedbesluit van 16/05/2014 - hoofdstuk 5 (archeologie)	De bebouwing op de site is gekend in de centraal archeologische inventaris (ID 113112). De Blaardonkhoeve betreft een alleenstaande hoeve uit de late middeleeuwen (eerste helft 13 ^{de} eeuw). Op het gebinte zijn 18 ^{de} eeuwse inscripties aangebracht.
Fysisch systeem		
Waterloop	Wetgeving m.b.t. bevaarbare en onbevaarbare waterlopen	De Grote Laak (waterloop eerste categorie) stroomt aan de rand van het goed gelegen te Laakdal, Blaardonk 2. Meer noordelijk stroomt de Hoefkensloop (waterloop tweede categorie) in de Grote Laak. De Grote Laak stroomt op haar beurt in de Grote Nete (bevaarbare waterloop).

Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP Blaardonk
Beschermingszone grondwaterwinning	De afbakening van waterwingebieden en beschermingszones valt onder het besluit van 27 maart 1985.	Het plangebied is hier niet in of in de onmiddellijke omgeving van gelegen.
Watertoets	Artikel 8 decreet integraal waterbeleid + uitvoeringsbesluit watertoets (watertoetskaart overstromingsgevoelige gebieden 2017)	Het plangebied is gedeeltelijk gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig en overstromingsgevoelige gebied cf. watertoetskaart 2017.
Zoneringsplan	De stroomgebiedbeheerplannen 2016-2021 werden op 18/12/2015 goedgekeurd door de Vlaamse Regering na een openbaar onderzoek. De definitief herziene zoneringsplannen en GUP's (gebiedsdekken de uitvoeringsplannen)	Het plangebied is gelegen in een individueel te optimaliseren buitengebied met IBA (bron: www.vmm.be).
Mobiliteit/openbare ruimte		
buurtwegen	Cf. atlas der buurtwegen	Blaardonk is opgenomen in de atlas der buurtwegen als een Chemin nr. 5. Ten westen van de hoeve loopt Sentier nr. 17. Deze buurtweg is zichtbaar op het terrein door de begeleidende houtkant.
Mobiliteitsplan	Visie geldende mobiliteitsplan	De maximumsnelheid van 90km/u op delen van de N127 Grote Steenweg dienen geëvalueerd te worden. De weg is geselecteerd als een lokale weg Type I. Er wordt een heraanleg voorzien van het kruispunt Grote Steenweg x Blaardonk. (bron: Fase 3: Beleidsplan: Verbreden en verdiepen mobiliteitsplan – gemeente Laakdal). Deze visie werd reeds uitgevoerd.
Rooilijnplan		Er is geen goedgekeurd rooilijnplan van toepassing.
Andere		
Voorkooprecht	Aanduiding van gebieden waar een recht van voorkoop geldt.	nv Vlaamse Waterweg heeft een voorverkoopsrecht op het plangebied.
Ruimtelijke veiligheidsrapportage	Cf. Besluit m.b.t. veiligheidsrapportage	De RVR toets (opgemaakt op 14/03/2019) stelt dat voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid er zich geen probleem stelt en het RUP niet verder moet voorgelegd worden aan de dienst Veiligheidsrapportering. Er dient geen ruimtelijk veiligheidsrapport te worden opgemaakt. De beslissing is in bijlage toegevoegd.
SIGMA-plan		In 2010 startte de Vlaamse overheid met de opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de afbakening van landbouw-, natuur- en bosgebieden in de vallei van de Grote Nete van E313 (Zammel) tot Hellebrug (Itegem). Dat plan moet onder meer de realisatie van het natuur- en waterbergingsproject voor de vallei van de Grote Nete van het geactualiseerd Sigmaplan mogelijk maken.

Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP Blaardonk
		 Het plangebied is gedeeltelijk gelegen in het voorontwerp van gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "RUP Vallei van de Grote Nete van Zammels Broek tot Heist-op-den-Berg". In oktober 2016 werd het planmilieueffectenrapport goedgekeurd en in februari 2017 vond een plenaire vergadering over het voorontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan plaats. Het plangebied is gedeeltelijk gelegen in art. 1 en artikel 1.5. Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw (artikel 1). In de voorschriften wordt vermeld <i>"Bij toegelaten verblijfsgelegenheid gaat het geenszins om grootschalige toeristische logies. Het voorzien in verblijfsgelegenheid moet proportioneel bekeken worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met de sectorale wetgeving. Het gaat bijvoorbeeld om hoevetoerisme, het ter beschikking stellen van slaapruidten en sanitair voor jeugdkampen of het voorzien van sanitair voor hoevekampen."</i> Artikel 1.5 heeft betrekking op een overdruk: <i>"Het in overdruk aangeduide gebied is een natuurverwevingsgebied waarbij de functies natuurbehoud en landbouw nevensgeschikt zijn."</i> In het als natuurverwevingsgebied aangeduide gebied gelden ten aanzien van de artikels 1.1 tot 1.5 volgende bijkomende bepalingen: – De vermelde handelingen zijn toegelaten voor zover de natuurwaarden van het gebied in stand gehouden worden. – Alle handelingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden zijn toegelaten. – Het oprichten van constructies is niet toegelaten. Art. 3: Het natuurgebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur, het natuurlijk milieu en van de landschapswaarde zijn toegelaten.

4.5 Bestaande ruimtelijke structuur

Een weergave van de bestaande ruimtelijke structuur is terug te vinden in de kaartenbundel.

Zie “ruimtelijk-juridische context” in kaartenbundel

4.5.1 Beschrijving kenmerken van de omgeving

4.5.1.1 Fysisch systeem

Bodemtype	Het plangebied wordt getypeerd door matig droge lemig zandbodem met dikke antropogene humus A horizont ter hoogte van de bebouwde constructies en natte tot zeer natte licht zandleembodem zonder profiel.
Bodemkwaliteit	In de vallei van de Grote Nete werd een oriënterend bodemonderzoek (nr. 5656050 dd 07/11/2012) gedaan en ook een beschrijvend bodemonderzoek (nr. 6837573 dd 21/05/2014)
Reliëfkenmerken	De gebouwen liggen op een historische donk. Dit is duidelijk zichtbaar op de kaarten grondwaterstromingsgevoelige gebieden en infiltratiegevoelige gebieden. In het noordelijk deel van het plangebied zijn een aantal greppels aanwezig. Deze gebieden zijn gelegen in overstromingsgevoelig gebied.
Watertoetskaarten	Het plangebied is grotendeels gelegen in erosiegevoelige gebieden. De gebouwen zijn gelegen op een donk. Dit is duidelijk zichtbaar op de kaart grondwaterstromingsgevoelige gebieden en infiltratiegevoelige gebieden. Een deel van het plangebied is gevoelig voor infiltratie. Een deel van het plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2-gebied). Het plangebied is gelegen in mogelijks overstromingsgevoelig gebied en overstromingsgevoelig gebied.

Figuur 57: hellingskaart, grondwaterstromingsgevoelige gebieden, infiltratiegevoelige gebieden, erosiegevoelige gebieden, bodemkaart, watertoetskaart met VHA-waterlopen met aanduiding van het plangebied, OVAM bodemdossierinformatie (bron: www.ovam.be)



4.5.1.2 Natuur

Figuur 58: Biologische waarderingskaart (versie 2018)



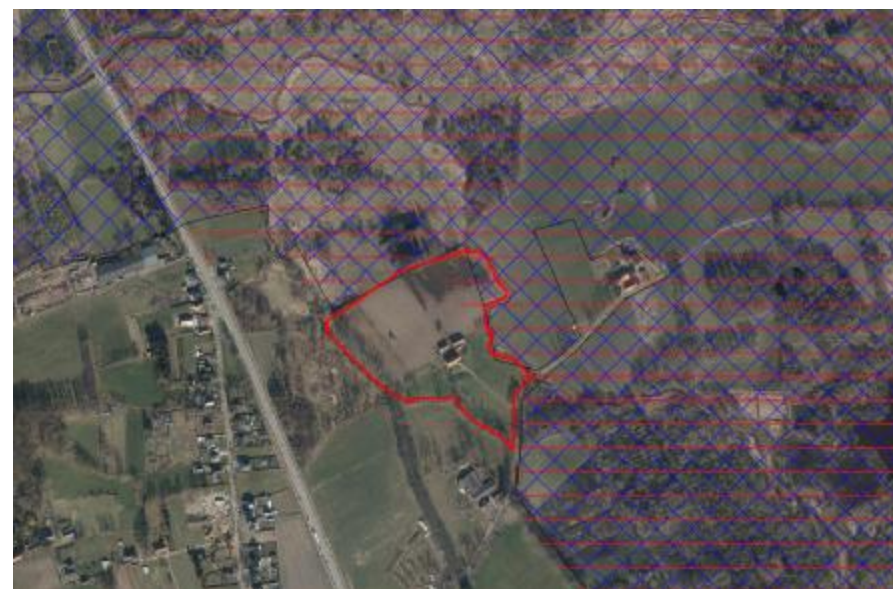
Rondom en binnen het plangebied zijn percelen aanwezig die biologisch waardevol zijn en in de omgeving komen eveneens biologisch zeer waardevolle percelen voor. Het plangebied bevat een soortenarm permanent cultuurgrasland ten westen, ten zuiden en ten oosten. Op de westelijke grens komt een bomenrij met dominantie van populier voor. In het noordelijk gedeelte van het plangebied komen verschillende waardevolle houtkanten voor.

Het plangebied grenst in het oosten aan het habitatrictlijngebied, "Bovenloop van de Grote Nete met Zammelsbroek, Landonken en Goor" en is op korte afstand gelegen van een onderdeel van het VEN, namelijk 'GEN – De Gebroekten Grote Nete'.

Habitatrictlijngebied 'Bovenloop van de Grote Nete met Zammelsbroek, Langdonken en Goor' (deelgebied BE2100040-2)

Doorheen de gemeente, samenhangend met de vallei van de Grote Nete is het habitatrictlijngebied 'Bovenloop van de Grote Nete met Zammelsbroek, Langdonken en Goor' gelegen. Het betreft ter hoogte van het plangebied het deelgebied BE2100040-2. Het habitatrictlijngebied paalt ten oosten en ten noorden aan het plangebied.

Dit habitatrictlijngebied is eveneens een faunistisch belangrijk gebied.



Figuur 59: ligging plangebied ten opzichte van het habitatrictlijngebied (blauwe arcering) en het faunistisch belangrijk gebied (rode arcering)

Algemeen

Bij besluit van de Vlaamse Regering van 23/04/2014 tot aanwijzing van de speciale beschermingszone 'BE2100040 - Bovenloop van de Grote Nete met Zammelsbroek, Langdonken en Goor' zijn de instandhoudings-doelstellingen en prioriteiten voor dit gebied vastgelegd.

Het habitatrictlijngebied ligt in de gemeenten Aarschot, Balen, Geel, Ham, Herselt, Hulshout, Laakdal, Lommel, Meerhout en Mol. Het gebied is in essentie een valleiecosysteem dat zich uitstrekt van het brongebied tot de middenloop van de Grote Nete. Het gebied omvat ook de aanliggende rivierduinen, de ondiepe grondwaterge-

voede depressies van de Langdonken en het Goor en enkele bosgebieden op de overgang van de zandige Kempen met het Hageland. Het gebied is in Vlaanderen essentieel voor ondiepe laaglandbeken met een goed ontwikkelde waterplantenvegetatie (habitatype 3260) en voor oeverkruidgemeenschappen (habitatype 3130). Verder is het zeer belangrijk voor alluviale bossen, voedselrijke ruimtes, overgangs- en trilvenen en heischrale graslanden.

De Grote Nete en haar vallei vormen ontegensprekelijk de ruggengraat van dit habitatrictlijngebied. Het valleilandschap is dan ook een cruciale biotoopcluster in dit gebied als verbindingselement met de andere biotoopclusters.

Het gebied wordt als speciale beschermingzone (SBZ) aangewezen voor de onderstaande habitats van bijlage I van het Natuurdecreet met hun Natura-2000 code, waarbij het teken “*” aangeeft dat het een prioritaire habitat betreft in de zin van de Habitatrictlijn.

	Habitats
2310	Psammofiele heide met <i>Calluna</i> - en <i>Genista</i> -soorten
2330	Open grasland met <i>Corynephorus</i> - en <i>Agrostis</i> -soorten op landduinen
3130	Oligotrofe tot mesotrofe stilstaande wateren met vegetatie behorend tot de <i>Littorelletalia uniflora</i> en/of de <i>Isoetes-Nanojuncetea</i>
3150	Van nature eutrofe meren met vegetatie van het type <i>Magnopotamion</i> of <i>Hydrocharition</i>
3260	Submontane en laagland rivieren met vegetaties behorend tot het <i>Ranunculion fluitans</i> en het <i>Callitricho-Batrachion</i>
4010	Noord-Atlantische vochtige heide met <i>Erica tetralix</i>
4030	Droge heide (alle subtypen)
6230*	Soortenrijke heischrale graslanden op arme bodems van berggebieden (en van submontane gebieden in het binnenland van Europa)*
6410	Grasland met <i>Molinia</i> op kalkhoudende bodem en kleibodem (Eu-Molinion)
6430	Voedselrijke zoomvormende ruigten van het laagland, en van de montane en alpiene zones
6510	Laaggelegen schraal hooiland (<i>Alopecurus pratensis</i> , <i>Sanguisorba officinalis</i>)
7140	Overgangs- en trilveen
7150	Slenken in veengronden met vegetatie behorend tot het <i>Rhynchosporion</i>
9120	Beukenbossen van het type met <i>Ilex</i> - en <i>Taxus</i> -soorten, rijk aan epifyten (<i>Ilici-Fagetum</i>)
9160	Subatlantische en Midden-Europese wintereikenbossen of eiken-haagbeukbossen behorend tot het <i>Carpinion-betuli</i>
9190	Oude zuurminnende bossen met <i>Quercus robur</i> op zandvlakten
91E0*	Alluviale bossen met <i>Alnus glutinosa</i> en <i>Fraxinus excelsior</i> (<i>Alno-Padion</i> , <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i>)*

Het gebied wordt als SBZ aangewezen voor de onderstaande soorten van bijlage II van het Natuurdecreet :

Tabel 4: aangemelde habitats binnen SBZ BE2100040

Soorten bijlage II
Drijvende waterweegbree - <i>Luronium natans</i>
Beekprik - <i>Lampetra planeri</i>
Bittervoorn – <i>Rhodeus sericeus amarus</i>
Kleine modderkruiper - <i>Cobitis taenia</i>
Rivierdonderpad – <i>Cottus gobio</i>
Kamsalamander – <i>Triturus cristatus</i>
Meervleermuis - <i>Myotis dasycneme</i>

In het rapport wordt specifiek ingegaan op elk van deze habitats en soorten. Voor elk van deze habitats en soorten worden doelstellingen geformuleerd. Hierbij zijn de volgende algemene principes gehanteerd:

- Instandhoudingsdoelstellingen (IHD's) worden in eerste instantie gerealiseerd door kwaliteitsverbetering en/of omvorming. Effectieve uitbreiding, waarbij Europese natuurtypen worden gerealiseerd op plaatsen die momenteel geen of nauwelijks natuurwaarden kennen, wordt enkel toegepast indien de doelen niet bereikt kunnen worden door kwaliteitsverbetering.
- Versterking van natuurwaarden vindt in eerste instantie plaats aansluitend aan bestaande kernen met natuurwaarden en op de geëigende locaties met potenties. Hierdoor wordt op de meest efficiënte manier een bepaald minimumareaal bereikt en wordt het natuurbeheer het meest kostenefficiënt georganiseerd.
- Het realiseren van doelen voor de Europees te beschermen habitats en soorten wordt zoveel als mogelijk ruimtelijk gecombineerd en gerealiseerd op locaties waarbij er het kleinste ruimtebeslag nodig is (= principe van zuinig ruimtegebruik en optimale ruimtelijke allocatie).
- Er wordt actief gezocht naar samenwerking met alle partners voor het realiseren van de doelen.

Managementplan Natura 2000 1.0 voor BE2100040 d.d. 19/12/2014

Voor betrokken habitatrichtlijngebied BE2100040 is managementplan 1.0 beschikbaar.

Volgende prioritaire inspanningen zijn opgenomen in het managementplan van de speciale beschermingszone (SBZ):

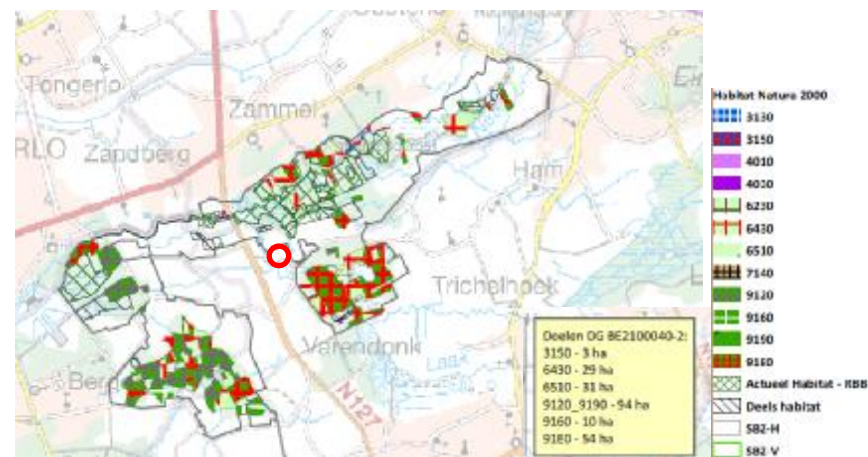
- Herstel van de natuurlijke hydrologie in de vallei van de Grote Nete en haar infiltratiegebieden.
- Verbetering van de waterkwaliteit.
- Herstel van de natuurlijke beekstructuur en de connectiviteit.

- Realisatie van een samenhangend netwerk van alluviale bossen, natte graslanden, alluviale ruigtes en moerassen in de vallei van de Grote Nete (uitbreiding overgangs- en trilvenen in De Most door omvorming van niet-habitatwaardig bos en door pitrus gedomineerde vegetaties).
- Realisatie van een uitgestrekt moerasgebied in het Zammels Broek en het Trichelbroek als leefgebied voor roerdomp, woudaap en porseleinhoen.
- Uitbouw van twee kernen landduinhabitats (waaronder op de Keiheuvel).
- Versterking van de bestaande boshabitatkernen (belangrijkste omvormingen zullen o.a. plaats vinden op de Keiheuvel en in de overgangszone naar De Mostdepressie).
- Verder herstel van oeverkruidgemeenschappen en schrale graslanden in de Langdonken en het Goor.
- Herinrichting van vis- en recreatievijvers in het Malesbroek, het Griesbroek, het Bels broek, het Selguis en het Zammels broek.
- Afstemming van recreatief medegebruik op de ecologische waarden.

Informatief worden in het managementplan de natuurdoelen kwantitatief voorgesteld, alsook de wenselijke prioritaire inspanningen met het oog op het realiseren van deze instandhoudingsdoelstellingen.

Voor de omgeving van het plangebied ziet dit er als volgt uit:

Figuur 60: uittreksel uit managementplan 1.0 habitatrichtlijngebied BE 2100040-2



Omdat bovenstaande kaart op grote schaal is gemaakt wordt even ingezoomd naar de habitats in de omgeving van het deelgebied van het RUP.

Figuur 17: Habitatkaart omgeving plangebied (versie 2018)



Instandhoudingsdoelstellingen (IHD's)

Op de voorgaande figuur is de habitatkaart (versie 2018), indicatieve situering van de natura2000-habitats en de regionaal belangrijke biotopen weergegeven. Deze kaart geeft aan dat volgende habitattypes voorkomen in deelgebied BE2100040-2 in de omgeving van het plangebied met bijhorende instandhoudingsdoelstellingen cf. aanwijzingsbesluit.

Tabelcode	Opportunitydoelstelling	kwaliteitsdoelstelling
91E0_va, 91E0_vm	Actueel 260 ha + toename tot 542 ha, met als richtwaarde voor bosuitbreiding 160 ha. Belangrijkste toenames zullen gerealiseerd worden in de deelgebieden 1, 4, 6 en 7. De tot doel gestelde subtypes zijn: - Oligotroof elzenbroek in het oosten van deelgebied 1 (Overmaai, De Most, ...). - Overwegend mesotroof elzenbroek in de rest van de Grote Netevallei (deelgebieden 1, 4 en 5). - Vogelkersbos (91^F0_veb) langsheen de Kalsterloop in de Langdonken (deelgebied 6 en de Steenkensbeek in het Goor-Asbroek (deelgebied 7)	- Natuurlijke hydrologie in de vallei van de Grote Nete met een voldoende hoog grondwaterpeil, een voldoende hoge kweldruk en een natuurlijke overstromingsdynamiek. - Voldoende aandeel (dik) dood hout. - Voldoende soortenrijkdom en dekking van sleutelsoorten in de kruidlaag. - Voldoende open plekken (max. 3 ha) met mesotroof overgangs- en trilveen (7140_meso) en/of alluviale ruigtes (6430_hf of rbbhf). - Geleidelijke bosranden aansluitend bij open vegetaties.
9120	Toename huidig aandeel zuurminnende beukenbossen en eikenberkenbossen van ca. 225 ha (actueel) naar 504 ha, met als richtwaarde voor bosuitbreiding 48 ha (95 ha voor 9120 en 9190 samen).Hiervan wordt minimaal 490 ha tot doel gesteld binnen de deelgebieden 10, 12, 16, 19, 22en 1.	Verbetering kwaliteit via exotenbestrijding via ter plekke laten van dood hout, via het vermijden van inspoeling van pesticiden en meststoffen en sediment, via open plekken. Overgangs- en gradiëtsituaties zijn waardevol en moeten zeker behouden blijven. Dik (dood) hout, open plekken tot 2 ha met heidevegetaties en thermofiele boszomen zijn nodig, niet alleen voor de sleutelsoorten van dit habitatype, maar ook allerlei habitatypische faunasoorten van het heide- en boslandschap
6510	Actueel: 9 ha + toename met 30 ha	Voldoende grote hooilanden met aanwezigheid van kenmerkende plantensoorten, door aangepast beheer.

In functie van (potentiële) specifieke soorten die voorkomen in deelgebieden van het habitatrictlijngebied in valleigebied in de omgeving van het plangebied, wordt het volgende gemeld in het IHD-rapport:

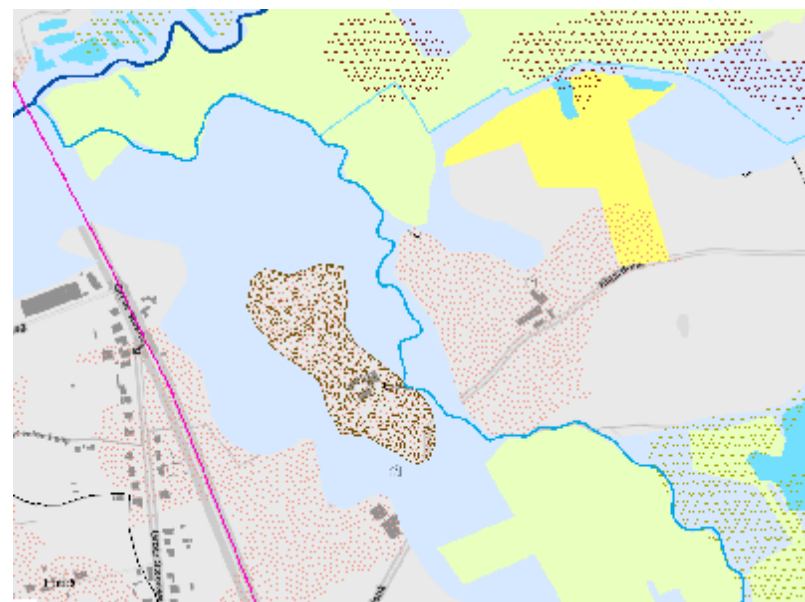
Soort	Populatie doelstelling	Kwaliteitseisen van de leefgebieden
Meervleermuis, Rosse Vleermuis, ruige dwergvleermuis / kleine dwergvleermuis	Behoud of indien mogelijk toename van de huidige populatie	– Voldoende gemengde loofbossen en parken in de omgeving van fourageergebieden – Toename van het aantal (oude) bomen met holtes en spleten. – Open water met beschutte, vegetatierijke oevers of gevarieerde beekvalleien in de onmiddellijke omgeving van de zomerverblijfplaatsen. – Verbetering van de waterkwaliteit van open water. – Natuurlijke visstand en zo weinig mogelijk invasieve exoten in de waterplassen. – Behoud, herstel en ontwikkeling van lijnvormige kleine landschapselementen op de aanvliegroutes naar de winterverblijfplaatsen en als verbinding tussen de zomerkolonies en de fourageergebieden. – Vermijden van lichtpollutie op vliegroutes en jachtplassen.

Belang van plangebied ten opzichte van SBZ

Hoewel in het plangebied zelf weinig natuurwaarden meer aanwezig zijn, is de buffering van de constructies van belang in functie van de creatie van een natuurlijke corridor voor de migratie van soorten tussen de verschillende delen van de speciale beschermingszones.

4.5.1.3 Landschap

Landschapstype	Het landschap “Zammels Broek en Trichelbroek” betreft een mooi gesloten valleilandschap, bepaald door de sterk meanderende loop van o.a. de Laak.
Landschapsatlas	Het plangebied is gelegen in de ankerplaats Zammels Broek en Trichelbroek.
Provinciale schapskaart	land- Blaardonk is gekarteerd als hoeve. De hoeve staat op een donk, die omgeven is met een vallei. De Grote Laak is gekarteerd als beek. De ruime omgeving van het projectgebied ligt in een plaggenbodem.
Waardevol erfgoed	onroerend De gebouwen binnen het plangebied zijn opgenomen als vastgesteld waardevol onroerend erfgoed.



Figuur 62: provinciale landschapskaart

4.5.1.4 Gebruikers

Wonen	De Blaardonkhoeve wordt bewoond door een gezin.
Werken	Op de site is een bedrijfszetel gevestigd van de "People Coach". People Coach is gericht op de persoonlijke ontwikkeling van individuen en groepen. Het merendeel van de trainingen vinden plaats binnen het plangebied.
Landbouw	Een groot deel van het plangebied is in agrarisch gebruik (maïs).
Recreëren	De Blaardonk is een belangrijke toeristische ader. In de onmiddellijke omgeving van het plangebied zijn verschillende wandelknooppunten gelegen.

Figuur 18: wandelknooppuntennetwerk en fietsknooppuntennetwerk (www.afstandmeten.nl)



4.5.1.5 Mobiliteit

Ontsluitingspunten	Het plangebied is gelegen langs de Blaardonk, een gemeentelijke weg. Het plangebied ligt op plusminus 500 m van de Grote Steenweg, een lokale weg type 1.
Wegtype	De Blaardonk is een niet gelegen weg in asfalt.
Parking	In het plangebied zijn geen parkeerplaatsen ingericht.
Openbaar vervoer	De meest nabije halte is gelegen op de Grote Steenweg. De halte wordt bediend door buslijn 19b Kwaadmechelen – Westerlo. Dit is een bustraject met een beperkte bediening.
Langzaam verkeer	De Blaardonk is een belangrijke toeristische ader. In de onmiddellijke omgeving van het plangebied zijn verschillende wandelknooppunten gelegen. Blaardonk is ingericht voor gemengd verkeer en heeft zachte bermen.
Verkeersgeneratie	De activiteit bestaat uit een eengezinswoning, twee verblijflogies en een ruimte voor een vrij beroep. Voor de huidige invulling lijken max. 5 parkeerplaatsen noodzakelijk. Op termijn zou men de schuur willen gebruiken als een polyvalente ruimte.

4.5.2 Beschrijving plangebied

Het plangebied is gelegen langs de Blaardonk een gemeenteweg verhard met asfalt. Het plangebied wordt getypeerd door zijn ligging aan de Laak en de aanwezigheid van het monument “De Blaardonkhoeve”.

In het plangebied is een donk aanwezig. De benaming donk wordt gebruikt voor een heuvel in het landschap. De donk situeert zich centraal in het plangebied met in het midden het gebouwencomplex. Dit gebouwencomplex bestaat uit een eengezinswoning, een voormalige varkenshok, een kempische langschoor en een bijgebouw waarin een bureau en twee logies zijn in ondergebracht. De bureau ruimte wordt gebruikt door het bedrijf van een van de eigenaars van het goed. Zij is een people coach.



Achteraan het perceel bevinden zich lager gelegen gebieden. Doorheen de jaren zijn in deze zone greppels aangebracht. Vermoedelijk dienen deze greppels om het land te kunnen bewinnen.

De oprit naar het gebouwencomplex werd aangelegd in klinkers. Voor het gebouwencomplex worden de gronden hoofdzakelijk gebruikt als weides. Achteraan wordt de grond hoofdzakelijk gebruikt voor het telen van landbouwgewassen, zoals maïs.

Langs de bestaande voetweg staan hoogstammige bomen.

Figuur 64: (1) Zicht op de site vanuit Blaardonk, (2) Zicht op de toegangsweg vanuit de woning, (3) Voorgevel van de woning, (4) Varkensstal en schuur, (5) Binnenzijde van Schuur, (6) Woning bijgebouw



Figuur 65: (1) Zicht op schuur vanuit het noordoosten, (2) Zicht op de Laak (3) zicht op schuur vanuit het oosten, (4) Zicht op het westelijk deel van het plangebied,



4.6 Programma - behoeftenanalyse

Men wenst de bestaande eengezinswoning te behouden. In het bestaande bijgebouw achter de eengezinswoning is momenteel een studio ingericht (verhuur in functie van verblijfstoerisme) en een bureau. De bureauruimte wordt gebruikt door de "People Coach", het bedrijf van een van de eigenaars. Het bedrijf is gespecialiseerd in coaching en de persoonlijke ontwikkeling van individuen en groepen.

In functie van de workshops wensen de eigenaars de bestaande schuur, die beschermd is als monument, in te richten als een polyvalente zaal waar de coaching trajecten kunnen plaatsvinden.

De bestaande varkensstal wenst men af te breken en een beperkt volume te herbouwen op een gewijzigde locatie, maar in de directe nabijheid van de woning en overige gebouwen.

Ten slotte wenst men in functie van retrait een beperkt aantal kleinschalige overnachtingsinfrastructuur te plaatsen in het landschap.

4.7 Afwegingselementen en randvoorwaarden

4.7.1 Verenigbaarheid GRS

Het GRS van Laakdal werd door de Deputatie goedgekeurd op 3 maart 2005. Een gedeeltelijke herziening van het GRS werd door de deputatie goedgekeurd op 1 juli 2010.

In de omgeving van de Grote Laak heeft natuur de hoofdfunctie. Recreatieve activiteiten beperken zich omwille van de draagkracht van het gebied tot recreatief medegebruik.

De zonevreemde woning is geselecteerd als Categorie 2a –verspreide zonevreemde woningen in natuurontwikkelingsgebied, buffergebied en landbouwgebied met landschappelijk en/of ecologisch belang. In deze zone kunnen nieuwe activiteiten enkel plaatsvinden indien ze betrokken zijn op de landbouw of op de ontwikkeling van natuur- en bosgebied.

Het RUP heeft geen betrekking op een nieuwe activiteit. Er is reeds een logies voorzien.

4.7.2 Conclusie effectenbeoordeling

De effectbeoordeling milieu is terug te vinden in Deel 3. De effectbeoordeling uitgevoerd in het kader van het RUP, houdt rekening met volgende elementen die zullen opgenomen worden in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP:

- Verhardingen in functie van de logies zoveel mogelijk voorzien in waterdoorlatende materialen
- Binnen het plangebied mogelijkheden bieden voor het voorzien van individuele waterzuivering
- Het hemelwater afkomstig van de logies (max. 25m² per logies) moet op een natuurlijke wijze kunnen infiltreren in de ondergrond.
- Beperken van logies tot max. 6 logies voor 12 personen, waarvan maximaal 5 logies vrijstaand mogen zijn. Deze vrijstaande logies hebben een maximale oppervlakte tot 25m².
- De invulling van het plangebied mag geen hinder veroorzaken aan het natuurlijk reliëf.
- De logies mogen niet verankerd worden in de ondergrond. Er mag geen fundering worden voorzien.
- Enkel verlichting toelaten indien het gaat om gerichte verlichting die enkel gebruikt wordt indien dit strikt noodzakelijk is.
- Bijkomende bebouwing binnen het plangebied kan enkel binnen het bestaande vergunde of vergund geachte mathematische volume.
- De constructies voor toeristische logies zijn steeds kleinschalig en dienen landschappelijk te worden geïntegreerd in hun omgeving.

Op basis van voorgaande effectbespreking en op basis van de op te nemen elementen in de stedenbouwkundige voorschriften blijkt dat er geen aanzienlijke effecten te verwachten zijn met betrekking tot de verschillende milieudisciplines.

Volgende aanbevelingen kunnen worden meegegeven in functie van verdere optimalisaties van het plan en in functie van vergunningverlening op basis van het plan:

- Bij het voorzien van toeristische logies in een zone met een risico op overstroming de principes van overstromingsveilig bouwen gebruiken.
- Bij vergunningverlening nagaan of aan de geldende sectorale regelgeving wordt voldaan, vb. mestdecreet, lozingen, e.d.

Uit het effectenonderzoek blijkt dat het voorgenomen plan geen aanzienlijke milieueffecten zal hebben. De opmaak van een plan-MER voor dit deelgebied kan geen meerwaarde bieden.

4.7.3 Watertoets

De effectbeoordeling milieu (zie deel 3, 4.2) levert de nodige informatie om de watertoets voor het plan uit te voeren. Deze informatie wordt aangeleverd vanuit de discipline water, waarin zowel effecten op grondwater (kwaliteit, stromen) als oppervlaktewater (waterberging- en buffering, infiltratie, waterkwaliteit, structuurkenmerken waterloop) aan bod komen. Het resultaat wordt weergegeven in de waterparagraaf.

Waterparagraaf

Op basis van de getoetste elementen kan een gunstige beoordeling gebeuren met betrekking tot de watertoets op planniveau:

De planinhoud lijkt geen aanleiding te geven tot een significant nadelig of schadelijk effect op het watersysteem.

Op basis van de voorziene reguliere maatregelen en randvoorwaarden lijkt met andere woorden geconcludeerd te kunnen worden dat het plan verenigbaar is met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

De doelstellingen zoals bedoeld in artikel 5 van het decreet op het integraal waterbeleid werden in acht genomen bij de opmaak van het plan. Daarbij werd uitgegaan van de relevante beginselen zoals geformuleerd in artikel 6.

Volgende voorwaarden en maatregelen dienen te worden ingewerkt in de relevante artikels van de stedenbouwkundige voorschriften:

- Verhardingen in functie van de logies zoveel mogelijk voorzien in waterdoorlatende materialen
- Binnen het plangebied mogelijkheden bieden voor het voorzien van individuele waterzuivering
- Het hemelwater afkomstig van de logies (max. 25m² per logies) moet op een natuurlijke wijze kunnen infiltreren in de ondergrond.
- Bij het voorzien van toeristische logies in een zone met een risico op overstroming de principes van overstromingsveilig bouwen gebruiken.

Op basis van deze voorwaarden en maatregelen kan met andere woorden geconcludeerd worden dat het plan de doelstellingen en beginselen, vermeld in artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, in acht heeft genomen.

4.8 Visie en Ontwerp

4.8.1 Stappenplan

Stap 1: Selectie van locaties met toeristische recreatieve waarden

De locatie is volgens de visie zoals opgebouwd in deze studie geselecteerd als zone met hoge toeristische recreatieve waarde.

De rust van de “natuur” en het “landschap” zouden als belangrijke troef worden uitgespeeld in de persoonlijke begeleidingstrajecten van de “people coach”. De eigenaars hebben de wens om retraits te voorzien in de natuur. De eigenaars plannen om de bestaande schuur te restaureren. Dit gebouw zal eveneens worden ingeschakeld in de begeleidingstrajecten.

Stap 2: Onderzoek naar mogelijke draagkracht van de omgeving

(-) Het GEN gebied “De Gebroekten Grote Nete” is gelegen op plusminus 200 meter ten noorden en ten zuiden van het plangebied.

(-) Het plangebied ligt gedeeltelijk in het habitatrictlijngebied “Bovenloop van de Grote Nete met Zammelsbroek, Langdonken en Goor. Er zijn geen specifieke Habitats aanwezig.

(-) Het plangebied is gelegen in de onmiddellijke nabijheid van natuurreervaat “de Roost – Craeywickel”, beheert door Natuurpunt beheer vzw

(+/-) De Blaardonkhoeve – Kempische langsschuur is een beschermd monument.;

(-) Het plangebied is gedeeltelijk gelegen in mogelijks overstromingsgevoelig gebied en overstromingsgevoelig gebied;

(-) De Grote Laak (waterloop eerste categorie) stroomt aan de rand van het goed.

Stap 3: Formuleren van een voorlopig ontwikkelingsperspectief

De draagkracht van het gebied is door de waardevolle landschappelijke ligging en de natuurwaarden in de onmiddellijke omgeving beperkt. Daartegenover staat het belang van de site met erfgoedwaarde binnen de zone met hoge toeristische recreatieve waarde. Ten slotte biedt het perceel mogelijkheden om de habitatwaardige natuur te ontwikkelen.

Rekening houden met de randvoorwaarden (niet bouwen overstromingsgevoelig gebied, de natuurwaarde en de erfgoed waarde) kunnen max. 5 verplaatsbare inrichtingen die voor een tijdelijk verblijf kunnen worden aangewend en waarin telkens maximaal 2 personen kunnen overnachten. Het bestaande bebouwd en vergund (geacht) volume kan niet worden uitgebreid.

Stap 4: Definitief ontwikkelingsperspectief

Uit bijkomende informatie (mail 24/9/2018) verkregen van een medewerker aan het project “De Merode” van de provincie, Mevr. Laurien Danckaerts, blijkt:

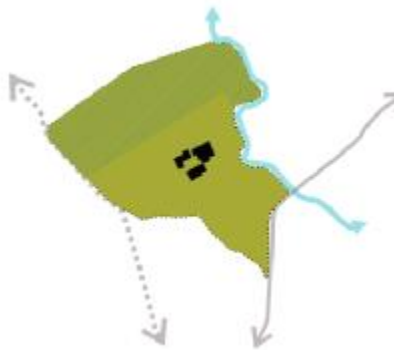
- Een beschermd gebouw past binnen pijler 1 van het plattelandsproject “De Merode”, platteland met Klasse.
- Verder zien ze mogelijkheden om hen mee te nemen in speerpunt 3 rond stilte, rust en ruimte In de Merode.
- Momenteel is er geen contact tussen de eigenaars en de “Merode” werking.

Er zijn geen elementen die voldoende aanleiding geven om het voorlopig geformuleerd ontwikkelingsperspectief te wijzigen.

4.8.2 Ruimtelijke visie voor het gebied

Het plangebied wordt beperkt zich tot de verfijning van art. 1 en art. 1.5 cfr. het voorontwerp gewestelijk Ruimtelijk Uitvoerinsplan "RUP Vallei van de Grote Nete van Zammels Broek tot Heist-op-den-Berg"

De agrarische bestemming zal verder verfijnd worden door een overdruk RUP, die enkel uitspraken doet over het creëren van toeristische logies. Voor het overige blijven de bestaande zonevreemde basisrechten behouden.



Het lager gelegen gebied heeft grote potenties in functie van het creëren van habitatrichtlijnwaardige natuur. Dit deel wordt niet weerhouden binnen de contouren van het RUP.

Er kunnen maximaal 5 vrijstaande verplaatsbare en/of eenvoudig demonteerbare constructies worden geplaatst met als doel het creëren van tijdelijke overnachtingsplaatsen voor maximaal 2 personen per unit. Het bestaande vergund (geachte) mathematisch bebouwde volume blijft echter ongewijzigd. Dit betekent dat in functie voor de realisatie van deze logies een ander bouwvolume moet worden verwijderd.

4.8.3 Krachtlijnen grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften

Bestemming

De agrarische bestemming zal verder verfijnd worden door een overdruk RUP, die enkel uitspraken doet over het creëren van toeristische logies binnen een straal van 30m van de vergunde woning en fysiek aanhorige bijgebouwen. Voor het overige blijven de bestaande zonevreemde basisrechten behouden.

Gebouwen

Er kunnen maximaal 6 toeristische logies worden gecreëerd waarbij er per logies maximaal 2 personen kunnen overnachten. Maximaal 5 logies worden verspreid over het terrein geplaatst. Het vergund (geachte) mathematisch bouwvolume blijft echter ongewijzigd. Dit betekent dat in functie voor de realisatie van deze logies een ander bouwvolume moet worden verwijderd.

Logies

De constructies en verhardingen zijn steeds kleinschalig en dienen landschappelijke te worden geïntegreerd in hun omgeving. Dit dient bij de vergunningsaanvraag aangetoond te worden.

Een constructie heeft een maximale bruto vloeroppervlakte van 25m² en zijn maximaal geschikt voor 2 personen.

De logies zijn verplaatsbaar of eenvoudig demonteerbaar;

De constructie wordt niet verankerd op de grond;

Sanitair water wordt individueel opgevangen en gezuiverd;



Figuur 66: Voorbeelden van verplaatsbare inrichtingen

Landschap

De donk moet zichtbaar blijven in het landschap. Er mogen geen aanzienlijke reliëf-wijzigingen worden uitgevoerd.

5 RUP De Vesten

5.1 Inleiding

5.1.1 Doelstelling RUP

De Vesten is een feestzaal gericht op (trouw)feesten en bedrijfsevents. Het overige aanbod van de feestzaal is gericht op zondaglunch, traiteurdienst, diner and dance, Op de site bevindt tevens een restaurant en een beperkte hotelaccommodatie (3 slaapkamers). Het feestzaalcomplex is gelegen aan de Kanaalweg te Eindhout en situeert zich in de industriezone tussen het kanaal en de brug van de Nieuwe Baan.

De voorschriften van het bestaande RUP zijn geschreven op maat van de bestaande regelgeving en de bestaande toestand. Dit geeft weinig garanties naar duurzaam ruimtegebruik en ruimtelijk rendement in de toekomst. Het gewijzigde RUP heeft als doel een duurzaam kader te scheppen voor toekomstige verbouwingen.

Verder zijn beperkte uitbreidingen doorgevoerd buiten het bestaande juridische kader zoals vastgelegd in dit bestaande RUP, zoals de stockageruimte achteraan, de rokersruimte en de hotelfunctie. Het RUP wenst een kader te bieden waarbinnen deze functies kunnen worden geregulariseerd.

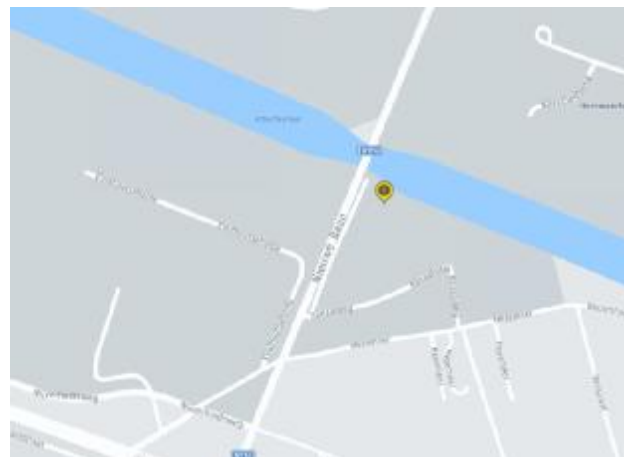
Het doel van het RUP is:

- Het omvormen van een rigide RUP naar een flexibel RUP i.f.v. ruimtelijk rendement en kwaliteit
- Een juridisch kader te bieden voor de hotelfunctie
- De bouw mogelijkheden maximaliseren

5.1.2 Ruimtelijke situering

Zie “situering topokaart” in kaartenbundel

Zie “bestaande feitelijke toestand – orthofoto” in kaartenbundel



Figuur 67: situering plangebied op stratenplan (bron: www.geopunt.be)

Het plangebied is gelegen langs de Kanaalweg en aan het brughoofd van de Nieuwe Baan (N174) over het Albertkanaal. Het perceel is gelegen langs het Albertkanaal en ligt in de strook tussen het Albertkanaal en de E313.

5.1.3 Afbakening van het plangebied

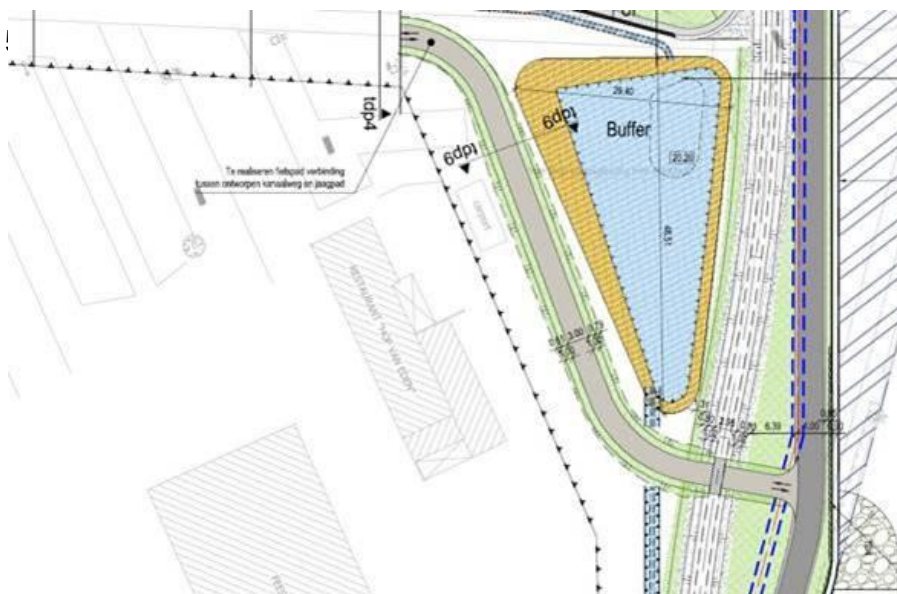
Het projectgebied is reeds opgenomen in het RUP Zonevremde Horeca. De plancontour van dit RUP werd beperkt tot hun eigendom. In de onmiddellijke omgeving van de gebouwen worden twee gronden, niet in eigendom van de horeca zaak, gebruikt als bijkomende parking.

Uit gesprekken met De Vlaamse Waterweg nv blijkt dat de gronden gelegen langs het kanaal werden ingenomen in functie van de werken aan de brug. Omwille van deze reden zal de tijdelijke parking slechts gedeeltelijk onderdeel uitmaken van de contour van het RUP. De noordelijke grens bevindt zich op 6,00m ten noorden van de plancontour van het bestaande RUP.

Het perceel achteraan het goed is momenteel ook niet in eigendom “De Vesten”. De percelen worden echter wel door hen gebruikt. Omwille van deze reden worden deze percelen meegenomen in de voorlopige afbakening van de contouren van het RUP.

Het plangebied strekt zich uit over volgende kadastrale percelen: 3/A/149F3 en 3/A/142B.

Figuur 68: plan van geplande werken voor bufferbekken in functie van de werken aan de brug over het kanaal.

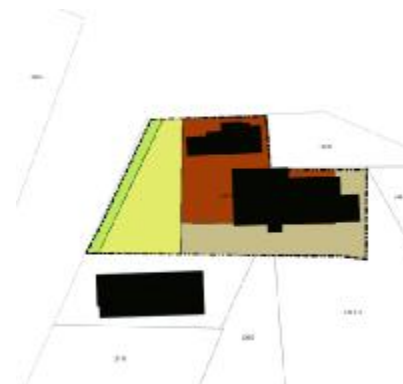


Planologisch – juridisch kader

5.2.1 Actuele bestemming

Zie kaart 3 “planologische context-bestemmingen” in kaartenbundel

Figuur 69: RUP Zonevremde HORECA – deelplan De Vesten

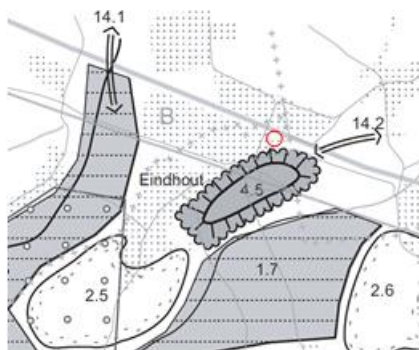


Op het plangebied is reeds een RUP Zonevremde Horeca (Provincieraad 14/12/2006) van toepassing. Het RUP bestaat uit vier bestemmingszones: zone voor voortuin, zone voor parking, zone van reca, zone voor buffer.

Het gedeelte buiten het deelplan van het RUP horeca is gelegen in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen cf. het gewestplan Herentals –Mol.

5.2.2 Afbakening natuurlijke en agrarische structuur

Figuur 70: Gewenste ruimtelijke structuur Regio Neteland- deelruimte "Grote -Nete - vallei tussen Heist-op-den-Berg en Albertkanaal" gebied 8B: Heuvelbossen – Langdonken



Het plangebied is gelegen in het bebouwd weefsel van Eindhout. Hiervoor zijn geen ontwikkelingsperspectieven gedefinieerd.

5.2.3 Ruimtelijk structuurplan Laakdal

Het Hof van Eden – traiteur en feestzaalcomplex Kanaalweg Eindhout situeert zich in de industriezone tussen kanaal en de brug van de Nieuwe Baan. De draagkracht naar verdere ontwikkeling is hier groot. De gemeente suggereert de hogere overheid dit feestzaalcomplex verder te laten ontwikkelen binnen de beschikbare ruimte omdat de schaal van de activiteiten en de parkeerruimten die hiermee gepaard gaan, verder kunnen ontwikkeld worden zonder de beschikbare bedrijfsruimte noch de bestaande verkeersinfrastructuur te hypothekeren.

5.3 Vergunningstoestand

Het bedrijf is hoofdzakelijk vergund.

Aanvraag	Datum beslissing	Besluit	Onderwerp
2000/00064		Ingetrokken	Regulariseren van feestzaal
2000/00146		Onontvankelijk	Regularisatie gebouw
2007/00215	20/09/2007	Vergund	Plaatsen van fotovoltaïsche panelen
2007/00008	8/03/2007	Vergund	Het bouwen van een nieuwe feestzaal; vergaderruimten en aanhorigheden
2012/00170	30/08/2012	Vergund	Plaatsen van een tijdelijke opslagruimte
2017/00041	18/05/2017	Vergund	Koppelen en uitbreiden van domein De Vesten en het aanpalende Hof van Eden tot 1 totaal complex

Volgende zaken zijn uitgevoerd zonder de nodige vergunningen:

- Rookruimte in de zuidelijke zijtuin
- De berging achteraan het perceel
- De 3 hotelkamers.

5.4 Sectoraal juridisch kader

Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP Blaardonk
Natuur en bos		
Gebieden van VEN/IVON	Afbakening van deze gebieden met natuurfunctie cf. natuurdecreet	Het plangebied is hier niet in of in de onmiddellijke omgeving van gelegen.
Vogelrichtlijngebied	Het betreft een decretale verankering (natuurdecreet) van de Europese Richtlijn 79/409/EEG	Het plangebied is hier niet in of in de onmiddellijke omgeving van gelegen.
Habitatrichtlijngebied	Het betreft een decretale verankering (natuurdecreet) van de Europese Richtlijn 92/43/EEG	Het plangebied is hier niet in of in de onmiddellijke omgeving van gelegen.
Natuurreservaten	Erkend natuurreservaat	Het plangebied is hier niet in of in de onmiddellijke omgeving van gelegen.
Bosdecreet	Bosdecreet 13/06/90, zoals gewijzigd	Volgens de boskaart is achteraan een oppervlakte van plusminus 940m ² bebost. Het grootste deel van het bos zou ontstaan zijn tussen 1850 en 1930. Tijdens het terreinbezoek was dit bos niet langer zichtbaar.
Landbouw		
Ruilverkaveling	Afgebakend cf. de ruilverkavelingswetten.	Het plangebied is hier niet in of in de onmiddellijke omgeving van gelegen.
Afbakening natuurlijke en agrarische structuur	Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos, als basis voor het uitwerken van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Het plangebied is hier niet in of in de onmiddellijke omgeving van gelegen.
Landschap/onroerend erfgoed		
Beschermd monument, landschap, dorpsgezicht of stadsgezicht	onroerend erfgoeddecreet van 12/04/2013 en onroerenderfgoedbesluit van 16/05/2014	Het plangebied is hier niet in of in de onmiddellijke omgeving van gelegen.
Erfgoedlandschappen	onroerend erfgoeddecreet van 12/04/2013 en onroerenderfgoedbesluit van 16/05/2014	Het plangebied is hier niet in of in de onmiddellijke omgeving van gelegen.
Inventaris bouwkundig erfgoed	onroerend erfgoeddecreet van 12/04/2013 en onroerenderfgoedbesluit van 16/05/2014 Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voor Vlaanderen (VIOE) - vastgestelde lijst (datum)	Het plangebied is hier niet in of in de onmiddellijke omgeving van gelegen.
Archeologisch erfgoed	onroerend erfgoeddecreet van 12/04/2013 en onroerenderfgoedbesluit van 16/05/2014 - hoofdstuk 5 (archeologie)	In de centraal archeologische inventaris zijn geen vondsten of opgravingen opgetekend in het plangebied of de onmiddellijke omgeving ervan.
Fysisch systeem		
Waterloop	Wetgeving m.b.t. bevaarbare en onbevaarbare waterlopen	Het plangebied is gelegen langsheen het Albertkanaal (een bevaarbare waterloop). Aan de overzijde van de brug over het Albertkanaal stroomt de Hezemeerloop, een geklasseerde waterloop van tweede categorie.
Beschermingszone grondwaterwinning	De afbakening van waterwingebieden en beschermingszones valt onder het besluit van 27 maart 1985.	Het plangebied is hier niet in of in de onmiddellijke omgeving van gelegen.
Watertoets	Artikel 8 decreet integraal waterbeleid + uitvoeringsbesluit watertoets (watertoetskaart overstromingsgevoelige gebieden 2017)	Het plangebied is niet gelegen in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied cf. watertoetskaart 2017.
Zoneringsplan	De stroomgebiedbeheerplannen 2016-2021 werden	Het plangebied is gelegen in een individueel te optimaliseren buitengebied (bron: www.vmm.be).

Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP Blaardonk
	op 18/12/2015 goedgekeurd door de Vlaamse Regering na een openbaar onderzoek. De definitief herziene zoneringsplannen en GUP's (gebiedsdekkende uitvoeringsplannen)	
Mobiliteit/openbare ruimte		
buurtwegen	Cf. atlas der buurtwegen	Niet van toepassing.
Mobiliteitsplan	Visie geldende mobiliteitsplan	Hezemeer is geselecteerd als primaire weg type II. De N174, Nieuwe Baan, is een lokale weg type I. In het mobiliteitsplan wordt het doortrekken van de N156 Kanaalweg – Nikelaan voorzien om het sluipverkeer te weren. (bron: Fase 3: Beleidsplan: Verbreden en verdiepen mobiliteitsplan – Gemeente Laakdal".
Rooilijnplan		Er is geen goedgekeurd rooilijnplan van toepassing.
Andere		
Voorkooprecht	Aanduiding van gebieden waar een recht van voorkoop geldt.	nv De Vlaamse Waterweg heeft een voorverkoopsrecht op het plangebied.
Ruimtelijke veiligheidsrapportage	Cf. Besluit m.b.t. veiligheidsrapportage	De online RVR toets werd doorlopen. Hieruit blijkt dat: - Er zich één of meer bestaande seveso-inrichtingen in of nabij het plangebied - De inplanting van nieuwe seveso-inrichtingen in het RUP wordt uitgesloten Het voorontwerp RUP moet voorgelegd worden aan het Team Externe Veiligheid om te laten bepalen of er al dan niet een RVR moet worden opgesteld.
SIGMA-plan		Het plangebied is hier niet in of in de onmiddellijke omgeving van gelegen

5.5 Bestaande ruimtelijke structuur

Een weergave van de bestaande ruimtelijke structuur is terug te vinden in de kaartenbundel.

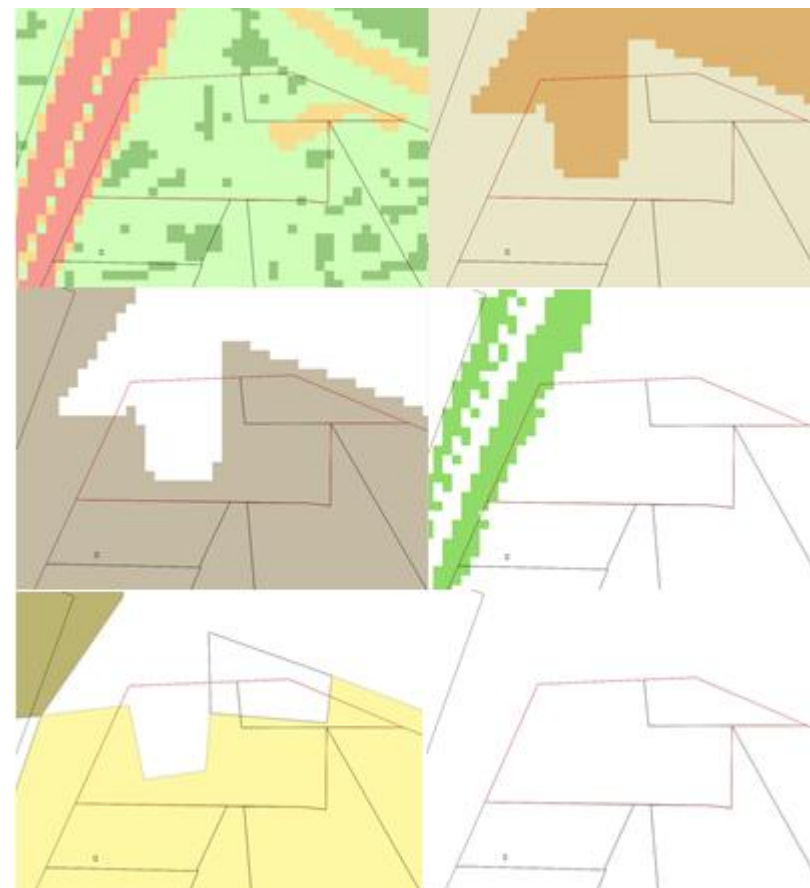
Zie “ruimtelijk-juridische context” in kaartenbundel

5.5.1 Beschrijving kenmerken van de omgeving

5.5.1.1 Fysisch systeem

Bodemtype	Het plangebied wordt getypeerd door duingrond.
Bodemkwaliteit	Binnen het plangebied zijn geen bodemonderzoeken, meldingen of calamiteiten met betrekking tot bodemverontreiniging gekend. Op percelen in de omgeving van het plangebied, gelegen in de industriezone werden reeds verschillende oriënterende bodemonderzoeken uitgevoerd. Percelen palend ten oosten en ten zuiden van het plangebied is er een melding van een schadegeval.
Reliëfkenmerken	Het plangebied heeft een vlak reliëf. Ter hoogte van de brug over het Albertkanaal wordt een groot hoogteverschil gekarteerd.
Watertoetskaarten	Het plangebied is niet gelegen in erosiegevoelige gebieden. Een deel van het plangebied is gevoelig voor infiltratie. Een deel van het plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2-gebied). Het plangebied is niet gelegen in (mogelijks) overstromingsgevoelig gebied.

Figuur 71: hellingskaart, grondwaterstromingsgevoelige gebieden, infiltratiegevoelige gebieden, erosiegevoelige gebieden, bodemkaart, watertoetskaart met VHA-waterlopen met aanduiding van het plangebied



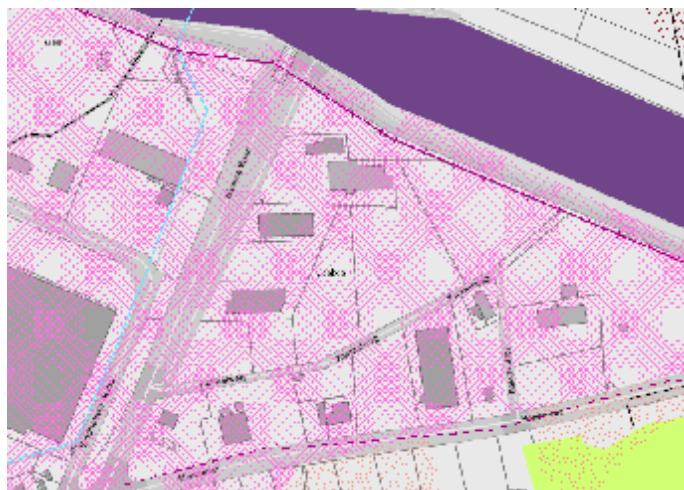
5.5.1.2 Natuur

Het plangebied is biologisch minder waardevol. Het plangebied is nagenoeg volledig verhard. De aanwezige beplanting, kijkgroen, bestaat hoofdzakelijk uit uitheemse beplanting. Langs het Albertkanaal komen een beperkt aantal solitaire zomereiken voor. Het brughoofd is met naaldbout begroeid. Volgens de boskaart is achteraan een oppervlakte van plusminus 940m² bebost. Het grootste deel van het bos zou ontstaan zijn tussen 1850 en 1930. Tijdens het terreinbezoek was dit bos niet langer zichtbaar.

5.5.1.3 Landschap

Landschapstype	Het plangebied is gelegen in een bedrijvenzone. Het Albertkanaal is een landschappelijk structurerend element. Langs het Albertkanaal is een industriële spoorweg gelegen.
Landschapsatlas	Er zijn geen elementen opgenomen in de landschapsatlas.
Provinciale land- schapskaart	Het gebied is gekarteerd als industriegebied. Aan de rand van het industriegebied ligt een industriële spoorweg. Het Albertkanaal is opgenomen als kanaal.
Waardevol onroerend erfgoed	Er is in de onmiddellijke omgeving van het plangebied geen waardevol onroerend erfgoed aanwezig.

Figuur 72: Provinciale landschapsatlas.



5.5.1.4 Gebruikers

Wonen	Er is een woning aanwezig in het plangebied. Deze wordt momenteel niet bewoond. De omgeving wordt getypeerd door bedrijvigheid. Hier zijn enkel conciërgewoningen toegestaan. Langs het oost westelijk georiënteerd straatsegment van de Kanaalweg staan een aantal zonevreemde woningen.
Werken	De onmiddellijke omgeving wordt getypeerd door bedrijvigheid. In de ruime omgeving zijn een aantal SOVESO bedrijven gevestigd. De Vesten stelt 17 personen tewerk. Er zijn twee bedrijfsleiders.
Landbouw	Er zijn geen landbouwactiviteiten aanwezig in de omgeving.
Recreëren	Op de site zijn 4 hotelkamers gerealiseerd voor maximaal 10 gasten (3 kamers voor 2 personen en 1 kamer voor 4 personen). De bedrijfsleider geeft aan dat één kamer geschikt is voor personen met een handicap. In de ruimere omgeving is het saunacomplex Hezemeer gelegen.

5.5.1.5 Mobiliteit

Ontsluitingspunten	De site is in de directe nabijheid van het op- en afrittencomplex 24 van de E313 gelegen. Het complex is bereikbaar via de Nieuwe Baan – gewestweg waarop de Kanaalweg uitgaat.
Wegtype	De Kanaalweg is gekarteerd als lokale weg type III. De Nieuwe Baan is gekarteerd als Lokale weg type I. Biezenhoed is een Primaire weg type II. De E313 is een Hoofdweg. 
Parking	Er zijn 75 parkeerplaatsen als effectieve parking ingericht. Ten noorden van de gebouwen bevinden zich een grote kiezelverharding. Deze is slechts gedeeltelijk in eigendom van de horecazaak.
Openbaar vervoer	De route van Lijn 19 loopt gedeeltelijk over de Nieuwe Baan. De meest nabije halteplaats bevindt zich op meer dan 500 m in vogelvlucht van de site.
Langzaam verkeer	De site is gelegen langs het Albertkanaal. De jaagpaden zijn geselecteerd als hoofdroute binnen het boven functioneel fietsrout-

	tenetwerk (BFF). Ook het fietspad langsheen de Nieuwe Baan is geselecteerd als hoofdroute binnen het BFF van de provincie Antwerpen.
Verkeersgeneratie	De feestzaal heeft een geschatte maximale bezettingsgraad van 514 personen. Naar inschatting zijn hiervoor 205 tot 254 parkeerplaatsen voor nodig. In praktijk zijn er voor de aanwezige bezettingsgraad 75 parkeerplaatsen vergund. Achteraan bevindt zich een terrein dat als overloopparking kan dienen.

5.5.2 Beschrijving plangebied

Het plangebied is gelegen op de rand van het industrieterrein in de hoek tussen het ophogingslichaam van de brug en het Albertkanaal. Langsheen het jaagpad ligt een industriële spoorweg.

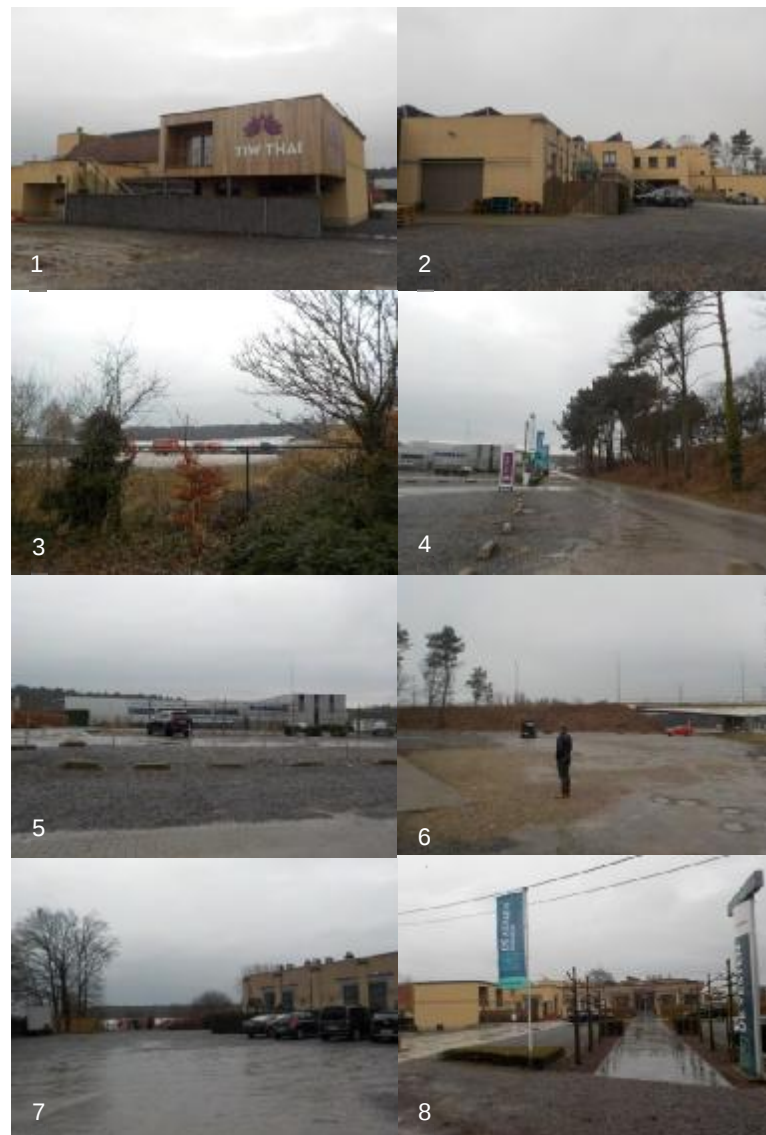
De voortuin van het plangebied is ingericht als parking en terras bij de feestzaal. Het gebouw herbergt verschillende feest- en congreszalen, een restaurant en vier hotelkamers. De linkse zijtuinstrook bestaat uit een grasstrook. Op de perceelsgrens staat een haag bestaande uit uitheemse beplanting. In deze zijtuinstrook werd tegen het bestaande gebouw een rooklokaal geplaatst. In de achtertuinstrook werd tegen het hoofdgebouw een berging geplaatst. Ook hier staat tegen de perceelsgrens een haag bestaande uit uitheemse beplanting. Het terrein gelegen tussen het bestaande gebouw en de kanaalberm is verhard met een kiezel verharding.

Het restaurant is voornamelijk gericht op het industrieterrein en op fietsverkeer langs het kanaal. De feestzaal fungeert tijdens de werkweek in belangrijke mate ondersteunend ten opzichte van de omliggende bedrijvigheid en wordt tijdens de week-ends vooral aan particulieren verhuurd. De ligging in de nabijheid van het aansluitingscomplex van de E313 is in deze interessant.

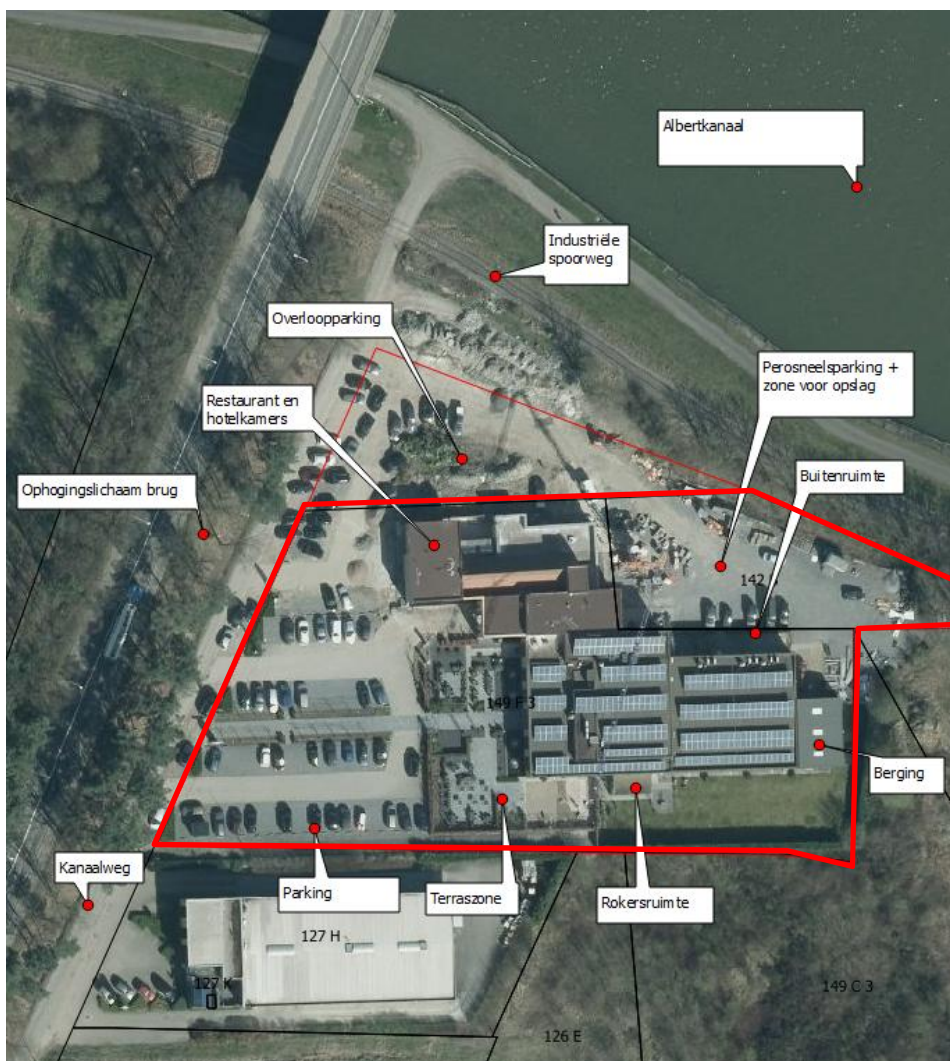
Figuur 73: (1) Zicht op zuidelijke zijtuin met uitbreiding van rokerslokaal, (2) Zicht op oostelijke zijtuinstrook met zicht op berging



Figuur 74: (1) Zicht op brasserie (noorden), (2) Zicht op achterzijde (oosten), (3) Zicht op achterliggende terreinen, (4) Kanaalweg, (5) Parking, (6) zone van nv De Vlaamse Waterweg, (7) zicht op noordelijke zijgevel, (8) Toegangszone



5.6 Programma – behoefteanalyse



In de onderstaande tabel staat de bestaande capaciteit van de zalen:

Zaal	Capaciteit
Colombus – Magelhaes – Marco-Polo	350 personen
Cavendish – Stanley - livingstone	130 personen
Capaciteit van Foyer is steeds complementair aan bestaande	
King / Cook	Geen extra capaciteit (presentatie eten)
Gerlach	Geen extra capaciteit
Restaurant	34 personen + take away
Vergaderzaal met vaste directieruimte	24 personen
Vergaderzaal 1ste verdieping	Capaciteit ongekend
Drie vergaderruimtes	Capaciteit ongekend

In het recente verleden zijn er twee constructies toegevoegd aan het bestaande gebouw. Beide constructies kunnen niet vergund worden binnen het bestaande RUP Zonevremde Horeca.

De eerste constructie is een opslagplaats. Deze is geplaatst achteraan het gebouw. De zijgevel van de constructie ligt in het verlengde van de rechtse perceelgrens. De constructie werd voorzien van een hellend dak. De constructie heeft een lengte van plusminus 13m00 een breedte van 7m90 en een maximale hoogte van 5m73. Men wenst in de toekomst deze ruimte uit te breiden over de volledige breedte van het gebouw.

Een tweede constructie, een rookruimte, werd geplaatst tegen de rechter zijgevel. De constructie heeft een breedte van plusminus 4m en een breedte van 7m.

De huidige activiteiten restaurant / feestzaal zijn vergund. Aanvullend op deze activiteiten heeft men vier hotelkamers gerealiseerd. Deze kamers zijn gerealiseerd om gasten na een restaurantbezoek, aanwezigheid op een avondfeest, een totale beleving te kunnen bieden. De kamers zijn reeds vergund, maar de hotelfunctie is nog niet vergund.

Tijdens het bedrijfsbezoek blijkt dat aanpalende percelen, die vandaag niet vervat zijn in het RUP zonevremde horeca, worden gebruikt als parkeerruimte.

5.7 Afwegingselementen en randvoorwaarden

5.7.1 Verenigbaarheid GRS

In het GRS wordt een verdere ontwikkeling van deze feestzalencentrum naar voor geschoven. Het planinitiatief is in overeenstemming met de visie van het GRS.

5.7.2 Conclusie effectenbeoordeling

De effectbeoordeling milieu is terug te vinden in Deel 3. De effectbeoordeling uitgevoerd in het kader van het RUP, houdt rekening met volgende elementen die zullen opgenomen worden in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP:

- Verhardingen zoveel mogelijk voorzien in waterdoorlatende materialen
- Binnen het plangebied mogelijkheden bieden voor het voorzien van individuele waterzuivering zolang de infrastructuur niet aangesloten is op een collectieve riolering.
- Bij een omgevingsvergunningaanvraag die een wijziging van de maximale capaciteit (max. aantal bezoekers) tot doel hebben, moet in de omgevingsvergunning worden aangetoond dat het mobiliteitsprofiel in overeenstemming is met het bereikbaarheidsprofiel. Capaciteitsuitbreidingen kunnen enkel mits het creëren van voldoende bijkomende parkeerplaatsen.
- Groenbuffer bestaan uit streekeigen, standplaatsgeschikte soorten.
- Enkel verlichting toelaten indien het gaat om gerichte verlichting die enkel gebruikt wordt indien dit strikt noodzakelijk is.
- Onderbrengen van geluidsproducerende activiteiten in afgesloten ruimtes.
- Voorzien van een groene parking

Op basis van voorgaande effectbespreking en op basis van de op te nemen elementen in de stedenbouwkundige voorschriften blijkt dat er geen aanzienlijke effecten te verwachten zijn met betrekking tot de verschillende milieudisciplines.

Volgende aanbevelingen kunnen worden meegegeven in functie van verdere optimalisaties van het plan en in functie van vergunningverlening op basis van het plan:

- Bij een omgevingsvergunningaanvraag dient in functie van bepaalde ondergrondse constructie advies gevraagd worden aan de betreffende adviesinstantie in functie van beperken van effecten op grondwaterstromingen.
- Bij vergunningverlening nagaan of aan de geldende sectorale regelgeving wordt voldaan, vb. lozingen, e.d.
- Landschappelijke inpassing van bebouwing binnen het plangebied.

Uit het effectenonderzoek blijkt dat het voorgenomen plan geen aanzienlijke milieueffecten zal hebben. De opmaak van een plan-MER voor dit deelgebied kan geen meerwaarde bieden.

5.7.3 Watertoets

De effectbeoordeling milieu (zie Deel 3, 5.3) levert de nodige informatie om de watertoets voor het plan uit te voeren. Deze informatie wordt aangeleverd vanuit de discipline water, waarin zowel effecten op grondwater (kwaliteit, stromen) als oppervlaktewater (waterberging- en buffering, infiltratie, waterkwaliteit, structuurkenmerken waterloop) aan bod komen. Het resultaat wordt weergegeven in de waterparagraaf.

Waterparagraaf

Op basis van de getoetste elementen kan een gunstige beoordeling gebeuren met betrekking tot de watertoets op planniveau:

- De planinhoud lijkt geen aanleiding te geven tot een significant nadelig of schadelijk effect op het watersysteem.
- Op basis van de voorziene reguliere maatregelen en randvoorwaarden lijkt met andere woorden geconcludeerd te kunnen worden dat het plan verenigbaar is met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.
- De doelstellingen zoals bedoeld in artikel 5 van het decreet op het integraal waterbeleid werden in acht genomen bij de opmaak van het plan. Daarbij werd uitgegaan van de relevante beginselen zoals geformuleerd in artikel 6.

Volgende voorwaarden en maatregelen dienen te worden ingewerkt in de relevante artikels van de stedenbouwkundige voorschriften:

- Verhardingen zoveel mogelijk voorzien in waterdoorlatende materialen
- Bij een omgevingsvergunningaanvraag dient in functie van bepaalde ondergrondse constructie advies gevraagd worden aan de betreffende adviesinstantie in functie van beperken van effecten op grondwaterstromingen.
- Binnen het plangebied mogelijkheden bieden voor het voorzien van individuele waterzuivering zolang de infrastructuur niet aangesloten is op een collectieve riolering.

Op basis van deze voorwaarden en maatregelen kan met andere woorden geconcludeerd worden dat het plan de doelstellingen en beginselen, vermeld in artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, in acht heeft genomen.

5.9 Visie en ontwerp

5.9.1 Stappenplan

Stap 1: Selectie van locaties met toeristische recreatieve waarden

De activiteit “Feestzaal” is een op zichzelf staande functie. Een activiteit met zijn eigen dynamiek en zijn eigen bezoekers. Deze accommodatie is, m.u.v. het zondag restaurant en het medegebruik van de parkeerplaatsen, niet ondersteunend aan het recreatief medegebruik van het landschap. De afweging of de site gelegen is een zone met toeristische recreatieve waarde is hierdoor niet noodzakelijk.

Stap 2: Onderzoek naar mogelijke draagkracht van de omgeving

(+) Het plangebied is volgens het gewestplan Herentals – Mol gelegen in een KMO-zone. Het complementaire karakter ten opzichte van de omliggende bedrijvigheid kan een meerwaarde betekenen.

(+) Het plangebied is gelegen aan een hoofdroute van het Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk en heeft een belangrijke zichtlocatie. Het gebouwencomplex kan beter landschappelijk worden ingebed.

(–) Het aanpalende perceel wordt gebruikt als overloopparking, maar is niet in eigendom van De Vesten. Bij toekomstige capaciteitsuitbreidingen moeten er nieuwe, permanente parkeerplaatsen worden ingericht.

(+) Het deelplan heeft een goed bereikbaarheidsprofiel.

Stap 3: Formuleren van een voorlopig ontwikkelingsperspectief

De ligging op de rand van het industrieterrein in de hoek tussen het ophogingslichaam van de brug en het Albertkanaal maakt dat Feestzaal de Vesten geen hypotheek legt op ontwikkeling van het industrieterrein. De situering op het einde van de Kanaalweg maakt dat ook betreffende verkeersveiligheid er geen bezwaren zijn. De draagkracht naar verder ontwikkeling is hier groot. De visie is gericht op de verdere ontwikkeling van het feestzaalcomplex binnen de beschikbare ruimte, omdat de schaal van de activiteiten en de parkeerruimten die hiermee gepaard gaan, verder kunnen ontwikkeld worden zonder de beschikbare bedrijfsruimte noch de bestaande verkeersinfrastructuur te hypothekeren.

Functies restaurant, feestzaal, seminarie- vergaderruimten en hotel zijn op deze plek te verantwoorden vanwege hun complementair karakter ten opzichte van de omliggende bedrijvigheid.

De verdere uitbouw van de feestzaal en de aanleg van de buitenruimten dienen zodanig te gebeuren dat een ruimtelijk coherent geheel ontstaat dat past binnen haar omgeving. De aanleg van de buitenruimte moet aangewend worden om de verschillende functies (parking, tuin, terras, e.d.) en de gebouwen aan elkaar te koppelen en het geheel naar de omgeving toe representatief te maken.

Het aanpalende perceel wordt gebruikt als overloopparking, maar is niet in eigendom van De Vesten. Bij toekomstige capaciteitsuitbreidingen moeten er nieuwe, permanente parkeerplaatsen worden ingericht.

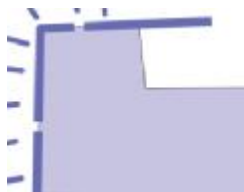
Stap 4: Definitief ontwikkelingsperspectief

Er zijn geen elementen die voldoende aanleiding geven om het voorlopig geformuleerd ontwikkelingsperspectief te wijzigen.

5.10 Ruimtelijke visie voor het gebied



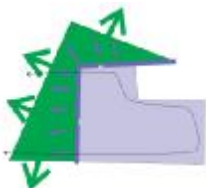
Maximale benutting van de beschikbare ruimte voor bebouwing en buitenruimte. Minimale afstand tot aan perceelgrenzen bedraagt 3m00 i.f.v. hulpdiensten.



Architectuur en groenaanleg zorgen voor een representatief karakter. In het noorden is de afstand tot aan de perceelsgrens te beperkt om het perceel te bufferen naar de omgeving. Kwalitatieve architectuur zorgt voor een ruimtelijke inbedding van het gebouwencomplex.



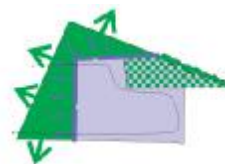
Een groene parking verbindt de site met zijn omgeving, meer bepaald recreatieve as van het Albertkanaal en het achterliggende bedrijventerrein. De groene verzamel parking geeft mee vorm aan de kop van het bedrijventerrein.



Het gebouwencomplex is steeds voldoende bereikbaar voor hulpdiensten (o.a. brandweer).



Het onbebouwde perceel kan ingeschakeld worden i.f.v. de horeca- zaak, maar behoudt zijn onderliggende KMO- bestemming.



De niet-representatieve zones langsheen zichtlocaties worden voldoende gebufferd.



Meerlagig bouwen als visueel accent is aanvaardbaar.

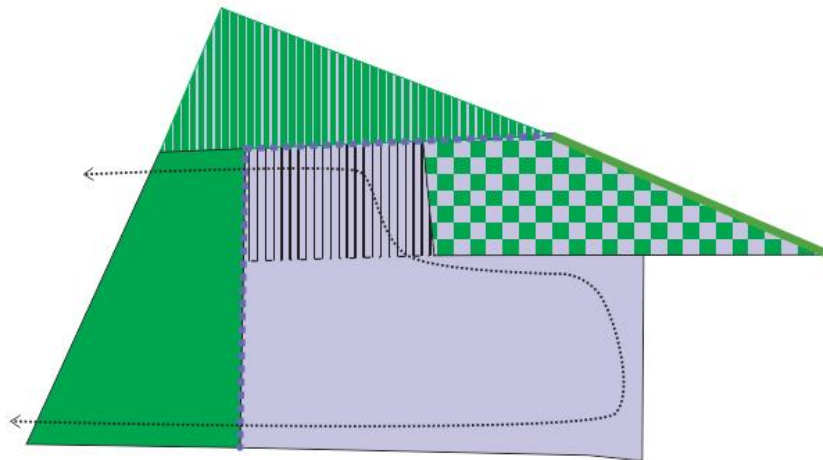
5.11 Krachtlijnen grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften

Zone voor reca

De hoofdbestemming van deze zone zijn functies zoals restaurant, café, feestzaal; seminarie- en vergaderfaciliteiten. De voorzieningen dienen in belangrijke mate een ondersteunend karakter te hebben aan de omliggende bedrijvigheid.

Als nevenbestemming wordt een conciërgewoning en een hotelfunctie voorzien.

De hoogte wordt beperkt tot 2 bouwlagen, m.u.v. de zone voor meerlagig bouwen. De minimale afstand tot de perceelsgrens bedraagt 3m00 tenzij de veiligheidsvoorschriften strengere normen opleggen.



Zone voor parkeren

De bestemming van deze zone is parking. De inrichting van deze zone is voldoende representatief en geeft door het aanplanten van bomen een groenaanbeeld.

Zone voor bedrijventerrein en reca

De basisbestemming van het perceel blijft ongewijzigd, meerbepaald zone voor kleine en middelgrote bedrijven. Het perceel kan echter gebruikt worden voor niet-

overdekte ruimte bij de horeca aangelegenheden, zoals stallen van de wagens van personeel, stapelen van materiaal / materieel, ...

Buffer

De niet representatieve ruimten langsheen zichtlocaties moeten voldoende gebufferd worden met streekeigen, standplaatsgeschikte beplanting.

Parkeren

Bij gebrek aan lokale gegevens verwijzen we naar tellingen bij een vergelijkbare activiteit (Alta ripa te Oud-Turnhout). Uit deze case leren we volgende richtcijfers:

Gemiddeld over alle feesten gezien wordt er uitgegaan van een bezettingsgraad van de wagens van 1,75 personen / wagen. Deze lage bezettingsgraad is het gevolg van de kleinere feesten, die de bovenhand nemen. Voor grotere feesten houden we rekening met een bezettingsgraad van 2 personen / wagen.

Voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen voor de site van de gaan we uit van de volgende aannamen:

- 20% van de gelijkvloerse grondoppervlakte wordt niet gebruikt als zaal;
- Bij de opstelling van een zaal wordt uitgegaan dat elke bezoeker een oppervlakte nodig heeft van 2m²
- De wagens hebben een gemiddelde bezettingsgraad van 1,75

In dit geval heeft de feestzaal met een grondoppervlakte van 900m² plusminus 205 parkeerplaatsen nodig.

In de CROW, 2012 zijn geen cijfer opgenomen die specifiek gericht zijn op de functie 'feestzaal'. Indien we de kencijfers zouden gebruiken voor een dansgelegenheid (discotheek: 22,8/100m²) komen we eveneens op 205 parkeerplaatsen uit.

Indien we uitgaan van de maximale bezetting (514 personen) en een bezettingsgraad van 2 personen / wagen komen we uit op 254 parkeerplaatsen. In de huidige toestand zijn 75 parkeerplaatsen vergund.

De bestaande niet vergunde uitbreiding betreft de realisatie van een berghok en een rokersruimte. Beide uitbreidingen hebben geen capaciteitsuitbreiding tot gevolg. De beperkte aanwezige hotelfunctie is complementair aan de functie van de feestzaal. Deze uitbreidingen worden aanvaardbaar geacht en worden niet beschouwd als capaciteitsuitbreiding. Het maximaal aantal gasten wordt hierdoor niet uitgebreid.

Bij een omgevingsvergunningsaanvraag die een wijziging van de maximale capaciteit (max. aantal bezoekers) tot doel hebben, moet in de omgevingsvergunning worden aangetoond dat het mobiliteitsprofiel in overeenstemming is met het bereikbaarheidsprofiel. Capaciteitsuitbreidingen kunnen enkel mits het creëren van voldoende bijkomende parkeerplaatsen.

De grote bezettingsgraad van de HORECA activiteiten vinden plaats op het ogenblik dat de er geen of weinig activiteiten plaatsenvinden op het omringende KMO-gebied. Het zou een meerwaarde kunnen zijn dat de parkeerplaatsen van de omliggende bedrijven een medegebruik kunnen kennen. Ook het omliggende openbaar domein biedt mogelijkheden om een deel van de mobiliteitsdruk op te vangen.

Reclame

Publiciteit wordt maximaal geïntegreerd in de architectuur van het gebouw en/of in de inrichting van de representatieve voortuinzone. Het aanbrengen van de publiciteit moet op een kwaliteitsvolle wijze gebeuren. Aanplakborden waarbij publiciteit op een aanplakvlak gekleefd wordt, dient bijvoorbeeld gemeden te worden. Publiciteit aan de voorgevel op het dak moet op kwalitatieve wijze geïntegreerd zijn in de gevel-opbouw / compositie en mag maximaal 10% van de geveloppervlakte innemen. Publiciteit mag maximaal 2,00 m boven het dakvlak uitsteken.

Technische installaties

Technische installaties en constructies worden geïntegreerd in de gebouwen of zijn niet zichtbaar van op de openbare weg, tenzij dit om technische redenen niet mogelijk is.

6 RUP Bright - Futures

6.1 Inleiding

6.1.1 Doelstelling RUP

CVBA Bright Future verwierf in 2016 een boerderij met een oppervlakte van circa 7 ha. Op deze ondernemende plek vinden verschillende vormen van waarde creatie elkaar in een economische samenwerking: landbouw, natuurontwikkeling, recreatie, educatie, persoonlijke en organisatie ontwikkeling. Met dit product wil de CVBA, via vennoten en samen met lokale partners bijdragen aan een verhoging van de biodiversiteit en haar draagvlak, door het uitwerken en realiseren van een gemeenschappelijk ontwikkelingsplan, het uitwerken van educatieve instrumenten en het starten met de uitbouw van een lokaal en bovenlokaal lerend netwerk.

Het doel van het RUP is:

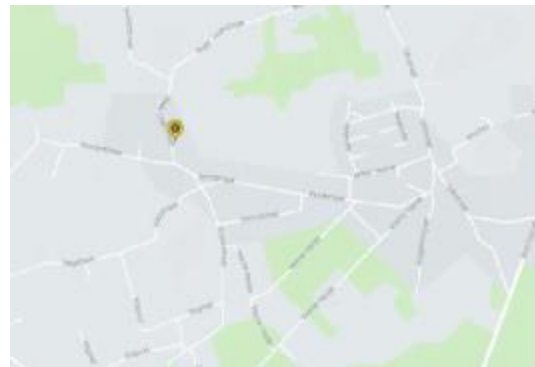
- Een juridisch kader te bieden waarbinnen de activiteiten kunnen plaatsvinden
- Verbeteren van de landschappelijke inbedding

6.1.2 Ruimtelijke situering

Zie “situering topokaart” in kaartenbundel

Zie “bestaande feitelijke toestand – orthofoto” in kaartenbundel

Figuur 75: situering plangebied op stratenplan (bron: www.geopunt.be)



Het plangebied is langsheen de Rode Laakstraat ten zuid westen van het woongehucht Veerle – Heide.

6.1.4 Afbakening van het plangebied

Figuur 76: plancontour van het RUP Bright - Futures



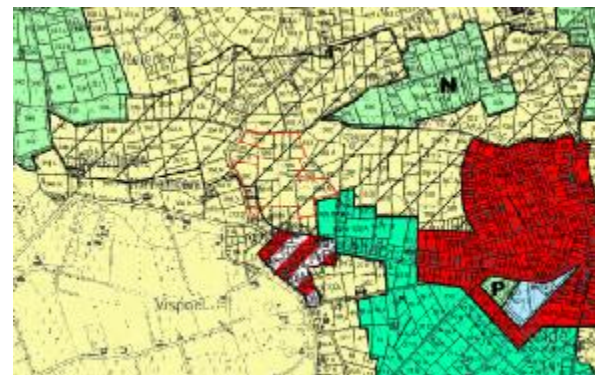
De zoekzone van de plancontour van het RUP valt samen met de eigendomsgrenzen van de huidige eigenaar. Het plangebied strekt zich uit over de kadastrale percelen 1/D/590, 1/D/ 589, 1/D/ 587B, 1/D/ 587A, 1/ D/ 584, 1/D/ 1/D/592, 1/D/ 588, 1/D/ 586, 1/D/ 593A, 1/D/ 589B, 1/D/ 598A, 1/D/ 599, 1/D/ 602A, 1/D/ 604A, 1/D/ 594A.

6.2 Planologisch – juridisch kader

6.2.1 Actuele bestemming

Zie “planologische context-bestemmingen” in kaartenbundel

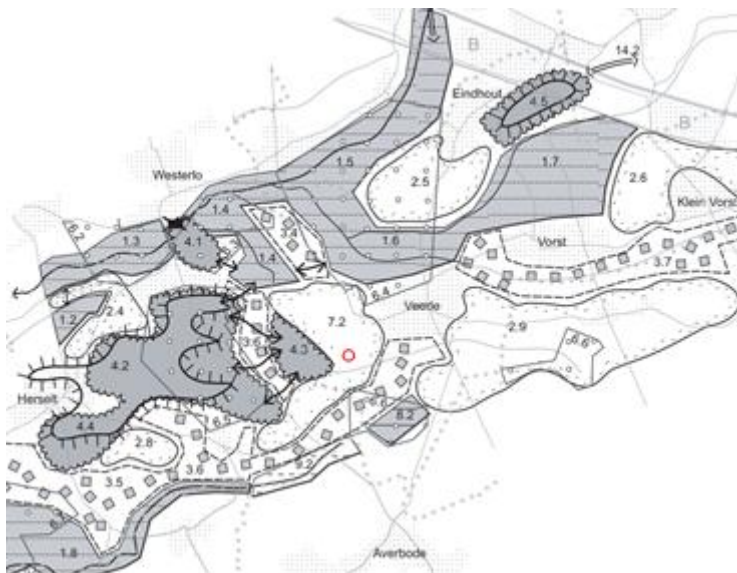
Figuur 77: Gewestplan Herentals -Mol



Het plangebied is gelegen in is gedeeltelijk gelegen in agrarisch gebied en gedeeltelijk in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Landschappelijk waardevol agrarisch gebied wordt volgens art. 1.1.2 van de VCRO niet beschouwd als ruimtelijk kwetsbaar gebied.

6.2.3 Afbakening natuurlijke en agrarische structuur

Figuur 19: Gewenste ruimtelijke structuur Regio Neteland- deelruimte "Grote -Nete - vallei tussen Heist-op-den-Berg en Albertkanaal" gebied 8B: Heuvelbossen – Langdonken



Het plangebied is gelegen in het deelgebied Haanven (7.2). De ontwikkelingsperspectieven voor dit gebied zijn de volgende:

Ruimtelijk-functioneel samenhangende gebieden vrijwaren voor de landbouw met grondgebonden landbouw als drager van de open ruimte

- De goed gestructureerde agrarische gebieden van Haanven wordt maximaal gevrijwaard voor de beroepslandbouw.
- In deze landbouwgebieden vormt een sterk grondgebonden landbouw een garantie voor het open houden van het agrarische cultuurlandschap. De grondgebonden landbouw functioneert hier als belangrijke ruimtelijke drager van het gebied.
- Binnen het landbouwgebied wordt een landschap ecologische basiskwaliteit gegarandeerd. Vrijwillige stimulerende maatregelen kunnen hiervoor aangewend worden. De aaneengesloten gebieden van de landbouwstructuur worden behouden door het aanduiden van bouwrijpe agrarische zones. Nieuwe agrarische bebouwing sluit maximaal aan bij de bestaande bebouwing.

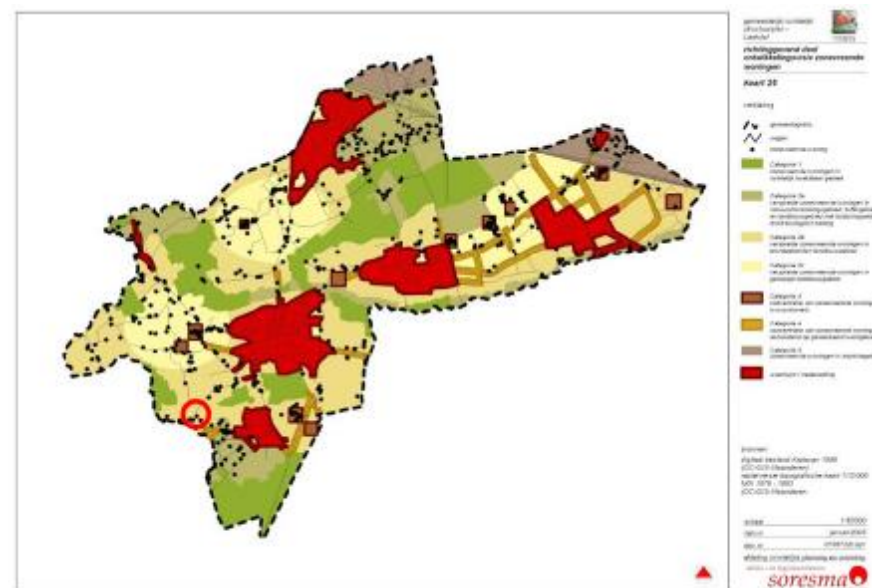
6.2.4 Ruimtelijk structuurplan Laakdal

Het GRS van Laakdal werd door de Deputatie goedgekeurd op 3 maart 2005. Een gedeeltelijke herziening van het GRS werd door de deputatie goedgekeurd op 1 juli 2010.

Het gebied is gesitueerd in landelijk gebied met de grondgebonden landbouw als dragend element. Binnen een aantal randvoorwaarden (goede ontsluiting, respect voor landschapswaarden) kan de grondgebonden landbouw zich hier verder ontwikkelen. Landbouw is in deze gebieden belangrijk als beheerder en inrichter van de ruimte.

De zonevrije woning is geselecteerd als Categorie 2b –verspreide zonevrije woningen in grondgebonden landbouwgebied.

Figuur 20: Ontwikkelingsvisie zonevrije woningen (bron: richtinggevend deel GRS Laakdal)



In deze visie wordt gesteld dat in dergelijke zone plattelandstoerisme kan worden toegestaan als nevenfunctie aan het wonen. Andere ontwikkelingen kunnen niet worden gestimuleerd gelet op de noodzaak tot het versterken van de kernen.

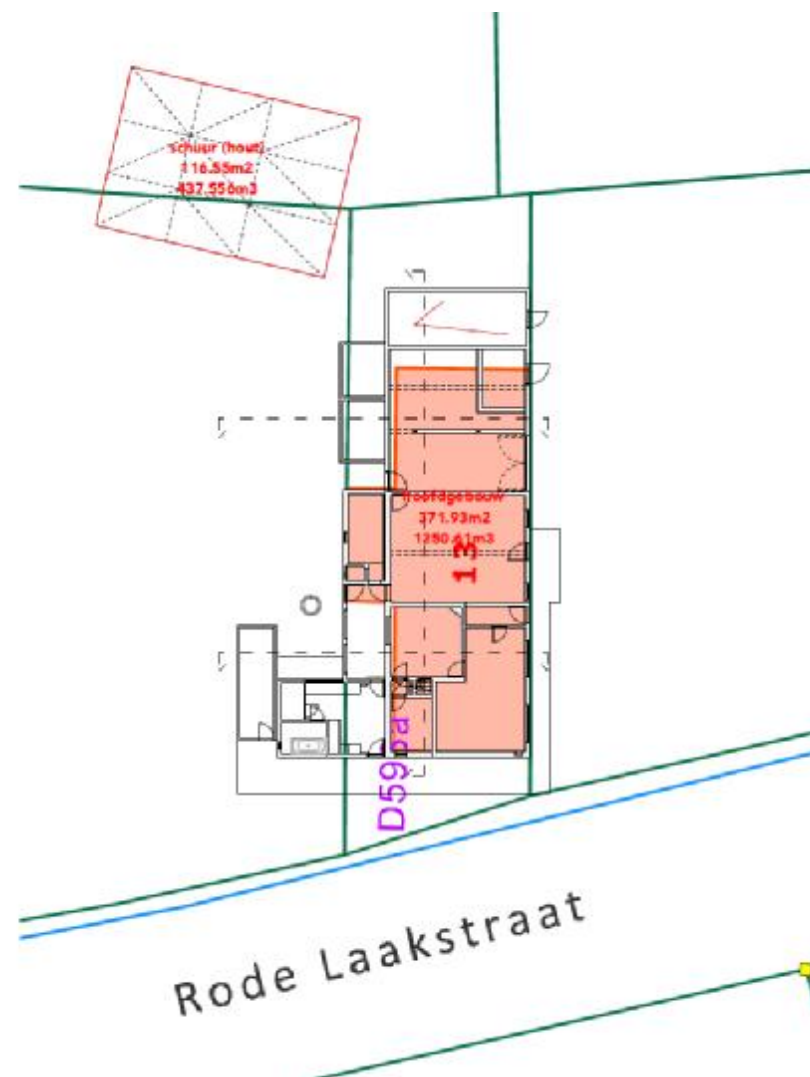
In de partiële herziening van het GRS wordt aangegeven dat de gemeente de visie zal verfijnen voor alle zonevrije woningen op basis van een gebiedsgerichte

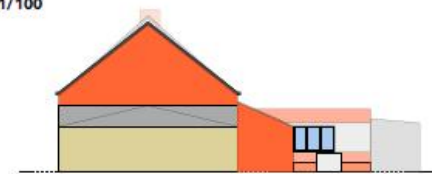
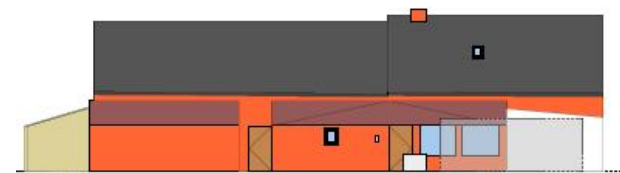
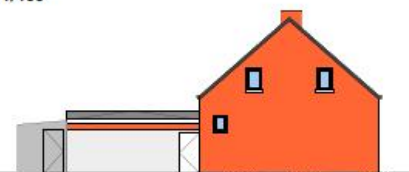
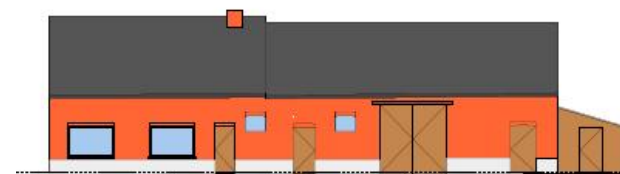
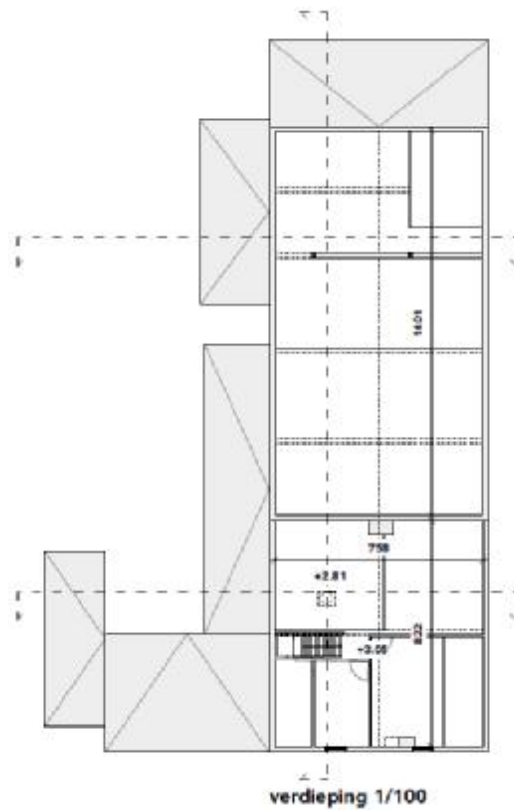
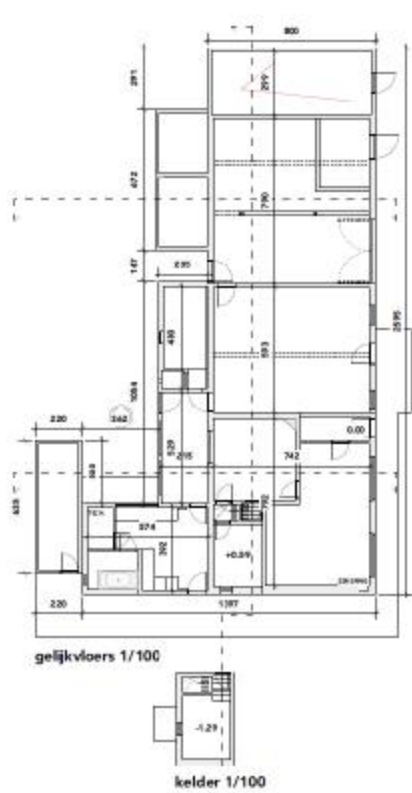
aanpak. De gemeente verfijnt de visie voor alle zonevreemde woningen op basis van een gebiedsgerichte aanpak. De ontwikkelingsperspectieven voor al deze woningen zullen worden vastgelegd en bepaald in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

6.3 Vergunningstoestand

Er zijn geen stedenbouwkundige, noch omgevingsvergunningen gekend op deze site. Uit oude luchtfoto's blijkt dat er een constructie aanwezig was voor de inwerkingtreding van het gewestplan. Er werd (nog) geen opname in het vergunningenregister aangevraagd.

In functie van het voorafgaande overleg, werden plannen van de bestaande toestand aangeleverd.





6.4 Sectoraal juridisch kader

Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP Bright Future
Natuur en bos		
Gebieden van VEN/IVON	Afbakening van deze gebieden met natuurfunctie cf. natuurdecreet	Het plangebied is hier niet in of in de onmiddellijke omgeving van gelegen. De Bossen van Averbode is het dichtstbijzijnde GEN gebied en is gelegen op circa 800m van het plangebied.
Vogelrichtlijngebied	Het betreft een decretale verankering (natuurdecreet) van de Europese Richtlijn 79/409/EEG	Het plangebied is hier niet in of in de onmiddellijke omgeving van gelegen.
Habitatrichtlijngebied	Het betreft een decretale verankering (natuurdecreet) van de Europese Richtlijn 92/43/EEG	Het plangebied is hier niet in of in de onmiddellijke omgeving van gelegen. Het meest nabije habitatrichtlijn gebied is deze van de Demervallei. Het gebied is op circa 800m van het plangebied gelegen.
Natuurreserveaten	Erkend natuurreserveaat	Het plangebied is hier niet in of in de onmiddellijke omgeving van gelegen. Ten westen op plusminus 800m van het plangebied is het natuurreserveaat Elsschot – Varenbroek gelegen. Dit gebied is in beheer van Natuurpunt beheer vzw. Op circa een 1km ten zuiden van het projectgebied is het natuurreserveaat Averbode Bos en Heide gelegen. Dit gebied wordt eveneens beheerd door Natuurpunt Beheer vzw.
Bosdecreet	Bosdecreet 13/06/90, zoals gewijzigd	Het plangebied is gedeeltelijk bebost.
Landbouw		
Ruilverkaveling	Afgebakend cf. de ruilverkavelingswetten.	Het plangebied is hier niet in of in de onmiddellijke omgeving van gelegen.
Afbakening natuurlijke en agrarische structuur	Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos, als basis voor het uitwerken van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Het plangebied is niet gelegen binnen herbevestigd agrarisch gebied. Het gebied ten westen van de Rode Laakstraat is gedeeltelijk gelegen binnen een herbevestigd agrarisch gebied.
Landschap/onroerend erfgoed		
Beschermd monument, landschap, dorpsgezicht of stadsgezicht	onroerend erfgoeddecreet van 12/04/2013 en onroenderfgoedbesluit van 16/05/2014	Het plangebied is hier niet in of in de onmiddellijke omgeving van gelegen. Ten zuiden van de Zandstraat is de ankerplaats “Abdij en bos van Averbode en Gerhagen” gelegen.
Erfgoedlandschappen	onroerend erfgoeddecreet van 12/04/2013 en onroenderfgoedbesluit van 16/05/2014	Het plangebied is hier niet in of in de onmiddellijke omgeving van gelegen.
Inventaris bouwkundig erfgoed	onroerend erfgoeddecreet van 12/04/2013 en onroenderfgoedbesluit van 16/05/2014 Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voor Vlaanderen (VIOE) - vastgestelde lijst (datum)	Het plangebied is hier niet in of in de onmiddellijke omgeving van gelegen.
Archeologisch erfgoed	onroerend erfgoeddecreet van 12/04/2013 en onroenderfgoedbesluit van 16/05/2014 - hoofdstuk 5 (archeologie)	In de centraal archeologische inventaris zijn geen vondsten of opgravingen opgetekend in het plangebied of de onmiddellijke omgeving ervan.
Fysisch systeem		
Waterloop	Wetgeving m.b.t. bevaarbare en onbevaarbare waterlopen	De Heideloop (waterloop tweede categorie) stroomt aan de westelijke rand van het plangebied. Deze loopt parallel met dit segment van de Rode Laakstraat. Meer noordelijk stroomt de Heideloop in de Varendonkse Beek. Dit is eveneens een waterloop van tweede categorie.
Beschermingszone grondwaterwinning	De afbakening van waterwingebieden en beschermingszones valt onder het besluit van 27 maart 1985.	Het plangebied is hier niet in of in de onmiddellijke omgeving van gelegen.
Watertoets	Artikel 8 decreet integraal waterbeleid + uitvoerings-	Het plangebied is in beperkte mate gelegen in mogelijks overstromingsgevoelig gebied cf. watertoetskaart

Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP Bright Future
	besluit watertoets (watertoetskaart overstromingsgevoelige gebieden 2017)	2017. De zone is gelegen in het valleigebied van de Varendonkse Beek.
Zoneringsplan	De stroomgebiedbeheerplannen 2016-2021 werden op 18/12/2015 goedgekeurd door de Vlaamse Regering na een openbaar onderzoek. De definitief herziene zoneringsplannen en GUP's (gebiedsdekken- de uitvoeringsplannen)	Het plangebied is gelegen in een collectief te optimaliseren buitengebied (bron: www.vmm.be).
Mobiliteit/openbare ruimte		
buurtwegen	Cf. atlas der buurtwegen	De Rode Laakstraat is gelegen langsheen "Chemin nr. 9". 
Mobiliteitsplan	Visie geldende mobiliteitsplan	De Rode Laakstraat en de Zandstraat zijn lokale wegen type III.
Rooilijnplan		Er is geen goedgekeurd rooilijnplan van toepassing.
Andere		
Voorkooprecht	Aanduiding van gebieden waar een recht van voor- koop geldt.	nv De Vlaamse Waterweg, heeft een voorverkoopsrecht op het plangebied. De Vlaamse Landmaatschappij heeft een voorkooprecht op delen van het plangebied.
Ruimtelijke veiligheidsrapportage	Cf. Besluit m.b.t. veiligheidsrapportage	De RVR toets (opgemaakt op 14/03/2019) stelt dat voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid er zich geen probleem stelt en het RUP niet verder moet voorgelegd worden aan de dienst Veiligheidsrapportering. Er dient geen ruimtelijk veiligheidsrapport te worden opgemaakt. De beslissing is in bijlage toegevoegd.
SIGMA-plan		Het plangebied is hier niet in of in de onmiddellijke omgeving van gelegen

6.5 Bestaande ruimtelijke structuur

Een weergave van de bestaande ruimtelijke structuur is terug te vinden in de kaartenbundel.

Zie “ruimtelijk-juridische context” in kaartenbundel

6.5.1 Beschrijving kenmerken van de omgeving

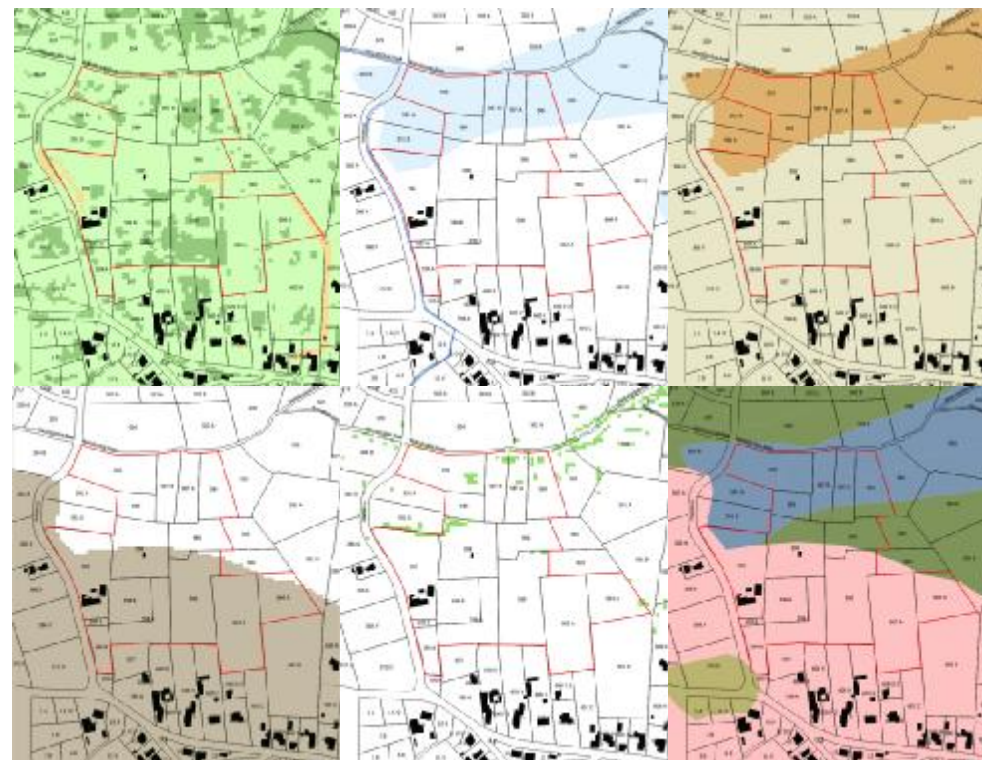
6.5.1.1 Fysisch systeem

Bodemtype	Het zuidelijk deel van het plangebied bestaat uit een matig natte lemig zandbodem met dikke antropogene humus A horizont. De vallei van de Varendonkse beek wordt gekenmerkt door een zeer natte zandleembodem zonder profiel. De overgangszone bestaat uit een natte lemig zandbodem met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur B horizont.
Bodemkwaliteit	Binnen een gedeelte van het plangebied is een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd met nr. 79925 dd 30/11/2016.
Reliëfkenmerken	Het plangebied wordt gekenmerkt door kleinschalige niveauverschillen.
Watertoetskaarten	Kleine fragmenten langs de Varendonkse beek zijn erosiegevoelig. De zone gelegen in de beekvallei van de Varendonkse beek en de overgangszone zijn niet infiltratiegevoelig. De lemige zandbodem is wel infiltratiegevoelig. De omgeving van de beekvallei is matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2-gebied). Het plangebied is beperkt gelegen in mogelijks overstromingsgevoelig gebied.

Figuur 80: geoloket OVAM – weergave ligging zone oriënterend bodemonderzoek



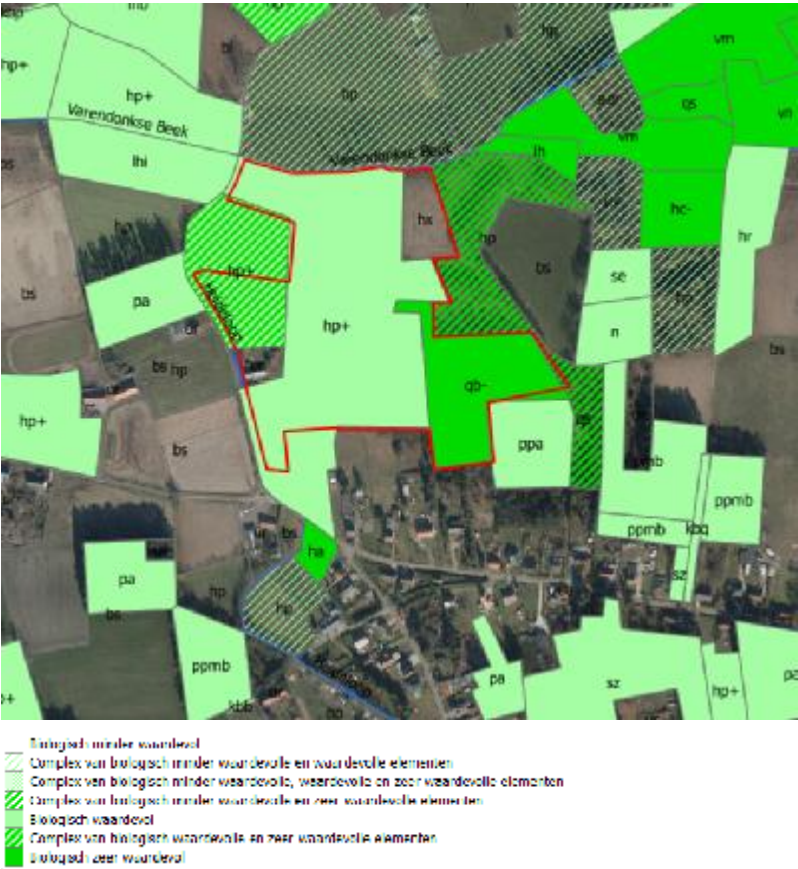
Figuur 81: hellenskaart, watertoetskaart met VHA-waterlopen, grondwaterstromingsgevoelige gebieden, infiltratiegevoelige gebieden, erosiegevoelige gebieden, bodemkaart met aanduiding van het plangebied



6.5.1.2 Natuur

Het plangebied heeft volgens de biologische waarderingskaart biologische waarde. Het centrale deel is biologisch waardevol en bestaat een soortenrijk permanent cultuurgrasland met relictten van half natuurlijke graslanden. In het westen wordt dit biologisch waardevol gebied aangevuld met een houtkant uit zomereik. Het aanwezige bos wordt als biologisch zeer waardevol beschouwd en bestaat uit een eikenberkenbos met een jonge boomlaag.

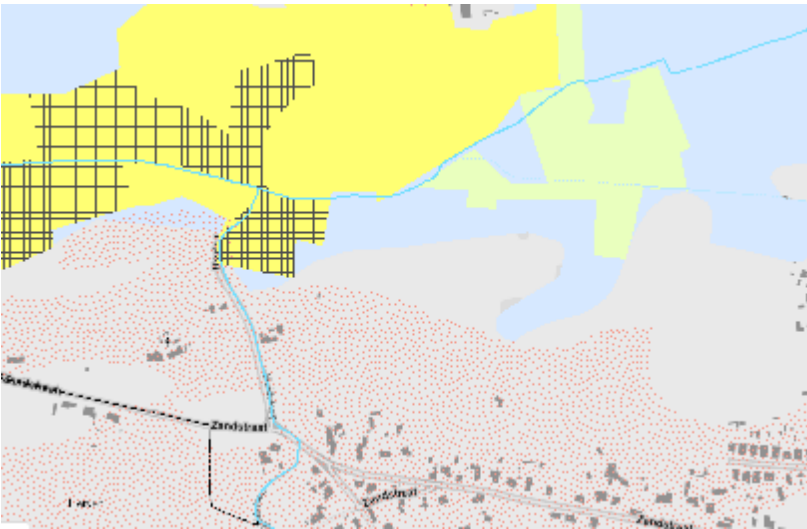
Figuur 82: Biologische waarderingskaart



6.5.1.3 Landschap

Landschapstype		Het plangebied wordt gekenmerkt door een open landbouwland-schap.
Landschapsatlas		Het plangebied is hier niet in of in de onmiddellijke omgeving van gelegen. Ten zuiden van de Zandstraat is de ankerplaats “Abdij en bos van Averbode en Gerhagen” gelegen.
Provinciale schapskaart	land-	Het plangebied is aangeduid als een plaggenbodem. De vallei van de Varendonkse beek is aangeduid als valleigebied met historisch grasland en historische percelering. De Varendonkse beek en de Heideloop zijn gekarteerd als beek.
Waardevol erfgoed	onroerend	Er is in de onmiddellijke omgeving van het plangebied geen waar-devol onroerend erfgoed aanwezig.

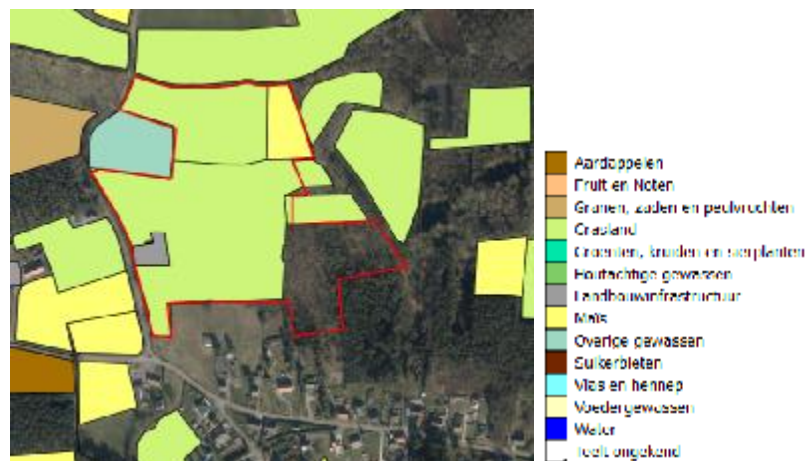
Figuur 83: Provinciale landschapskaart



6.5.1.4 Gebruikers

Wonen	De voormalige landbouwhoeve werd reeds door de vorige eigenaars omgevormd naar een zonevreemde woning.
Werken	Volgens de gegevens uit de enquête is er een persoon tewerkgesteld. Verder wordt vermeld dat er onrechtstreekse tewerkstelling wordt gecreëerd en versterkt door het aantrekken van vennoten die op zelfstandige basis professioneel met grond, de natuur, de bezoekers en de Bright-Future know-how aan de slag gaan.
Landbouw	Een groot deel van het plangebied is volgens de kaart landbouwgebruiksparcels in gebruik als grasland. Tegen de Varendonkse beek wordt een perceel gebruikt voor het telen van maïs.
Recreëren	Het wandelknooppuntennetwerk is gelegen in de Rode Laakstraat. Het fietsknooppuntennetwerk loopt op plusminus 60m ten noorden van het plangebied.

Figuur 17: landbouwgebruiksparcels (ALV 2017) voor de omgeving van het plangebied



6.5.1.5 Mobiliteit

Ontsluitingspunten	Het deelgebied wordt ontsloten door de Rode Laakstraat. De Rode Laakstraat heeft een beperkt profiel en is niet geschikt voor het verwerken van grote verkeersstromen.
Wegtype	De Rode Laakstraat en de Zandstraat zijn lokale wegen type III.
Parking	Op het goed is momenteel geen ingerichte parking aanwezig. Op de oprit kunnen plusminus 8 wagens gestald worden.
Openbaar vervoer	In de directe nabijheid van het plangebied is er geen halte aanwezig.
Langzaam verkeer	Langsheen de Rode Laakstraat is het wandelnetwerk gelegen. De Rode Laak is een niet gelede weg in asfalt met een zeer beperkt profiel.
Verkeersgeneratie	Bright Future cvba bevindt zich nog in opstartfase. De verkeersgeneratie van het project is hierdoor moeilijk in te schatten.

6.5.2 Beschrijving plangebied



Het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit grasland. In het noorden wordt het plangebied afgebakend door de Varendonkse beek en in het westen wordt het afgebakend door de Heideloop. Vooraan aan de Rode Laakstraat bevindt zich een Hoeve – woonhuis met aan de zuidzijde een oprit. In de onmiddellijke omgeving van de hoeve staat een schuur en een woonwagen. Centraal in het gebied staat een veldschuur. In het oosten van het plangebied bevindt zich een Eiken – berkenbos.



Figuur 21: (1) woning zuidzijde, (2) woning oostzijde, (3) woning oostzijde, (4) woning noordzijde, (5) woonwagen met houtkant in zomereik, (6) veldschuur, (7) Rode Laakstraat noordzijde, (8) Rode Laakstraat zuidzijde

6.6 Programma en behoeftenanalyse

Uit de ingevulde enquête volgen onderstaande gegevens:

Bright Future cvba biedt met het gebouw en de omliggende gronden aan haar klanten – vennoten ruimte, begeleiding, een samenwerkingskader en basisinfrastructuur voor het uitoefenen van grond- en natuurgebonden initiatieven bestaande uit:

- Zachte recreatie en beleving
- Educatieve outdoor activiteiten voor volwassenen / kinderen / doelgroepen gerelateerd aan agricultuur
- Ontwikkeling en demonstratie van technieken voor een korte omloop-circulatie economie en verweving van functies, met inbegrip van sociale technieken
- Al dan niet professionele landbouwproductie van voeding-, vezel- (bouwstoffen) en energiegewassen
- Verwerking en vermarkting van lokale producten
- Natuurontwikkeling en ecosysteemdiensten
- Integratie van zorgaanbod(doelgroepen) in de andere activiteiten

Het project van Bright Future is gericht op het beleven van het land en de natuur. Hierdoor zullen hun activiteiten voornamelijk gericht zijn op infrastructuur in de openlucht. Doch blijkt bijkomende overdekte ruimte noodzakelijk voor o.a. ontvangst, administratie, berging, onderhoudslokaal, vergaderlokaal, opslag en verwerking van lokale basisproducten, sanitaire voorzieningen, overnachtingsmogelijkheden, kleinschalige HORECA, landbouw gerelateerde activiteiten, conciërgewoning,

De noodzakelijke bijkomende oppervlakte voor binnenactiviteiten wordt geraamd op 200m². Dit betekent een uitbreiding van plusminus 50%. Met deze oppervlakte wordt er geen rekening gehouden met overdekte ruimtes in functie van beroeplandbouw en/of kleinschalige elementen zoals schuilhutten, verplaatsbare constructies i.f.v. toeristische logies, schuilhok,

Momenteel heeft Bright Future cvba een 25-tal coöperanten die diverse activiteiten uitvoeren op het "land". Het financiële model van Bright Future cvba gaat uit van een 50-tal coöperanten. Er zijn met andere woorden nog een aantal onduidelijke ruimtevragen.

6.7 Afwegingselementen en randvoorwaarden

6.7.1 Verenigbaarheid GRS

In het GRS wordt landbouw in de zone gebruikt als bewaker van de open ruimte. Plattelandstoerisme is aanvaardbaar als nevenfunctie aan het wonen.

Het deelplan wenst maximaal in te zetten op het behoud van de landschappelijke waarde waarbij de hoofdbestemming gemengd openruimtegebied voor kleinschalige landbouw is. De woonfunctie wordt aangevuld met plattelandstoerisme (dagactiviteiten en beperkte overnachtingscapaciteit).

6.7.2 Conclusie effectenbeoordeling

De effectbeoordeling milieu is terug te vinden in Deel 3. De effectbeoordeling uitgevoerd in het kader van het RUP, houdt rekening met volgende elementen die zullen opgenomen worden in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP:

- Verhardingen in functie van de logies zoveel mogelijk voorzien in waterdoorlatende materialen
- Binnen het plangebied mogelijkheden bieden voor het voorzien van individuele waterzuivering
- Het hemelwater afkomstig van de logies (max. 20m² per logies) moet op een natuurlijke wijze kunnen infiltreren in de ondergrond
- De invulling van het plangebied mag geen hinder veroorzaken aan het natuurlijk reliëf.
- De logies mogen niet verankerd worden in de ondergrond. Er mag geen fundering worden voorzien
- Minimaal 5 meter naast de waterloop vrijhouden van bebouwing
- Slechts voorzien van één toegang tot het plangebied met een overwelling over de Heideloop.
- Toegelaten activiteiten voornamelijk in functie van openluchtbeleving. Agrarisch landschappelijk waardevol gebied wordt ondersteund en uitgebouwd. Het gebied krijgt de bestemming gemengd openruimte gebied met aandacht voor kleinschalige landbouwactiviteiten
- Er kunnen maximaal 6 kleinschalige toeristische logies worden gecreëerd waarbij er per logies maximaal 2 personen kunnen overnachten. De constructies voor toeristische logies zijn steeds kleinschalig en dienen landschappelijke te worden geïntegreerd in hun omgeving.
- De gemeenschappelijke ruimte van de verblijfsaccommodatie kan medegebruikt worden door niet-verblijfs gasten in functie van kleinschalige recreatieve activiteiten of

de tijdelijke organisatie van korte ketenverkoop. Dit heeft een maximale oppervlakte van 150m².

- Nieuwe gebouwen (incl. kleinschalige toeristische logies) worden geplaatst binnen een afstand van 30,00m van de woning en de fysiek aanhorige bijgebouwen. Er geldt een maximale totale oppervlakte van 200 m² die bijkomend mag voorzien worden. Een uitzondering hierop zijn de gebouwen die uitsluitend dienst doen voor de zuivere landbouwactiviteiten. Deze worden wel maximaal geclusterd met het hoofdgebouw.
- Geen sterk verkeersgenererende activiteiten toelaten
- Niet aan landbouw gebonden handel niet toelaten
- Voorzien van voldoende fietsenstalplaatsen, à rato 1 fietsenstalplaats / hoofdkussen.
- Voorzien van voldoende parkeerplaatsen voor wagens. Deze worden geclusterd in een groene parking.
- Behoud van de waardevolle natuurelementen binnen het plangebied: eikenberkenbos in het oosten en houtkant met zomereik in het westen.
- Enkel verlichting toelaten indien het gaat om gerichte verlichting die enkel gebruikt wordt indien dit strikt noodzakelijk is.

Op basis van voorgaande effectbespreking en op basis van de op te nemen elementen in de stedenbouwkundige voorschriften blijkt dat er geen aanzienlijke effecten te verwachten zijn met betrekking tot de verschillende milieudisciplines.

Volgende aanbevelingen kunnen worden meegegeven in functie van verdere optimalisaties van het plan en in functie van vergunningverlening op basis van het plan

- Bij vergunningverlening nagaan of aan de geldende sectorale regelgeving wordt voldaan, vb. mestdecreet, lozingen, e.d.

Uit het effectenonderzoek blijkt dat het voorgenoemde plan geen aanzienlijke milieueffecten zal hebben. De opmaak van een plan-MER voor dit deelgebied kan geen meerwaarde bieden.

6.7.3 Watertoets

De effectbeoordeling milieu (zie Deel 3, 6.2) levert de nodige informatie om de watertoets voor het plan uit te voeren. Deze informatie wordt aangeleverd vanuit de discipline water, waarin zowel effecten op grondwater (kwaliteit, stromen) als oppervlaktewater (waterberging- en buffering, infiltratie, waterkwaliteit, structuurkenmerken waterloop) aan bod komen. Het resultaat wordt weergegeven in de waterparagraaf.

Waterparagraaf

Op basis van de getoetste elementen kan een gunstige beoordeling gebeuren met betrekking tot de watertoets op planniveau:

De planinhoud lijkt geen aanleiding te geven tot een significant nadelig of schadelijk effect op het watersysteem.

Op basis van de voorziene reguliere maatregelen en randvoorwaarden lijkt met andere woorden geconcludeerd te kunnen worden dat het plan verenigbaar is met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

De doelstellingen zoals bedoeld in artikel 5 van het decreet op het integraal waterbeleid werden in acht genomen bij de opmaak van het plan. Daarbij werd uitgegaan van de relevante beginselen zoals geformuleerd in artikel 6.

Volgende voorwaarden en maatregelen dienen te worden ingewerkt in de relevante artikels van de stedenbouwkundige voorschriften:

- Verhardingen in functie van de logies zoveel mogelijk voorzien in waterdoorlatende materialen
- Binnen het plangebied mogelijkheden bieden voor het voorzien van individuele waterzuivering
- Het hemelwater afkomstig van de logies (max. 20m² per logies) moet op een natuurlijke wijze kunnen infiltreren in de ondergrond.
- Minimaal 5 meter naast de waterloop vrijhouden van bebouwing
- Slechts voorzien van één toegang tot het plangebied met een overwelling over de Heide loop.

Op basis van deze voorwaarden en maatregelen kan met andere woorden geconcludeerd worden dat het plan de doelstellingen en beginselen, vermeld in artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, in acht heeft genomen.

6.8 Visie en Ontwerp

6.8.1 Stappenplan

Stap 1: Selectie van locaties met toeristische recreatieve waarden

De locatie is volgens de visie zoals opgebouwd in deze studie geselecteerd als zone met toeristische recreatieve waarde.

Vandaag heeft de site en haar omgeving slechts een matige toeristische recreatieve waarde. De omgeving wordt volgens het gewestplan bestemd als landschappelijk waardevol. Langs de Rode Laakstraat loopt het wandelknooppuntennetwerk. Op 60m van de site loopt het fietsknooppuntennetwerk.

De activiteiten van Bright Future cvba zijn naast het ondersteunen van het bestaan-de recreatief netwerk ook gericht op de ontwikkeling van zelfstandige activiteiten. Hierdoor zal de site zelf kunnen uitgroeien tot een recreatie “hotspot”.

De site is gelegen op plusminus 1km van het centrum van Veerle Heide. Het creëren van dergelijke hotspot kan door de nabijheid van Veerle Heide onder bepaalde voorwaarden te verantwoorden zijn.

Stap 2: Onderzoek naar mogelijke draagkracht van de omgeving

- (-) Behoud van biologisch waardevol Eiken – Berkenbos
- (-) Aandacht voor biologisch waardevolle houtkant bestaande uit Zomereiken
- (-) Beperkte mogelijkheden voor ontsluiting dankzij beperkt profiel van de Rode Laakstraat
- (-/+) Varendonkse beek en Heideloop zijn waterlopen van tweede categorie
- (-) Landschappelijk waardevol agrarisch gebied
- (+) Ligging in de invloedssfeer van de Veerle Heide
- (+) Aanwezigheid van een bestaande zonevreemde woning

Stap 3: Formuleren van een voorlopig ontwikkelingsperspectief

Het plangebied is gelegen in een zone met een toeristische recreatieve waarde. Bright Future cvba kan uitgroeien tot een lokale hotspot op maat van Veerle Heide. Er zijn geen ruimtelijke kenmerken die het bieden van verdere ontwikkelingskansen uitsluiten. Wel zijn er grensstellende elementen. In deze zin wordt voor deze site het behoud en het beperkt uitbreiden als toekomstperspectief vooropgesteld, rekening houdend met volgende randvoorwaarden:

- Openruimte moet maximaal gevrijwaard worden. Bijkomende bebouwing blijft beperkt
- Activiteiten hebben een beperkt mobiliteitsprofiel
- Verbeteren van de landschappelijke inpassing.
- Behoud van ecologische waardevolle elementen zoals houtkant bestaande uit zomereiken en het eikenberkenbos.
- Het aantal overnachtingsplaatsen moet beperkt blijven tot de bestaande mogelijkheden zoals omschreven binnen het Besluit van de Vlaamse Regering tot vastlegging van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen (maximaal 8 gastenkamers en 32 gasten).
- Vastleggen van na- en/of nevenbestemmingen, zoals het behoud van het aantal wooneenheden, beperken van commerciële activiteiten;

Stap 4: Definitief ontwikkelingsperspectief

Uit bijkomende informatie (mail 24/9/2018) verkregen van een medewerker aan het project “De Merode” van de provincie, Mevr. Laurien Danckaerts, blijkt:

- Het is een project dat innovatief wenst om te gaan met het gebruik van open ruimte;
- De bezielers hebben veel aandacht voor ecologische waarden en willen met hun grond een verbinding tussen natuur en landbouw vormen.
- Het is een coöperatie van eigenaars, dus ook in die zin innovatief.
- Deze ontwikkelingen wordt vanuit de “Merode” werking met interesse gevolgd.

Er zijn geen elementen die voldoende aanleiding geven om het voorlopig geformuleerd ontwikkelingsperspectief te wijzigen.

6.8.3 Ruimtelijke visie voor het gebied



Agrarisch landschappelijk waardevol gebied wordt ondersteund en uitgebouwd. Het gebied krijgt de bestemming gemengd openruimte gebied met aandacht voor kleinschalige landbouwactiviteiten.



Ecologische waardevolle elementen, zoals het eiken-berkenbos en de houtkant met inheemse eiken, worden bewaard en beschermd.



De valleien van de waterlopen, Varendonkse beek en Heide loop krijgen voldoende ruimte.

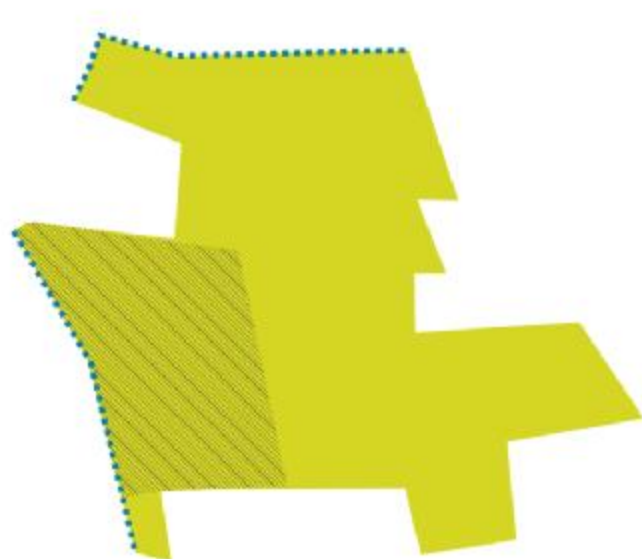


Nieuwe gebouwen worden geplaatst binnen een afstand van 30,00m van de woning en de fysiek aanhorige bijgebouwen. Een uitzondering hierop zijn de gebouwen die uitsluitend dienst doen voor de zuivere landbouwactiviteiten. Deze worden wel maximaal geclusterd met het hoofdgebouw.



De Heide loop wordt zo min mogelijk verstoort. Er kunnen maximaal twee toegangen gecreëerd worden. De parking wordt ingericht als een groene parking en bevindt zich in de directe nabijheid van de bestaande (en toekomstige) gebouwen.

6.8.4 Krachtlijnen grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften



Hoofdbestemming

Het plangebied wordt herbestemd naar gemengd openruimtegebied met aandacht voor kleinschalige landbouwactiviteiten.

Nevenbestemming

Mogelijke nevenbestemmingen zijn:

- Agrarisch gebruik van de gronden binnen deze zone is als nevenbestemming toegelaten.
- Maximaal een eengezinswoning met een volume van 1000m³
- Er kunnen maximaal 6 toeristische logies gerealiseerd worden. De capaciteit bedraagt maximaal 32 personen. Hiervan kunnen maximaal 5 logies gerealiseerd worden als vrijstaande kleinschalige toeristische logies waarbij er per logies maximaal 2 personen kunnen overnachten.

- De gemeenschappelijke ruimte van de verblijfsaccommodatie kan medegebruikt worden door niet-verblijfgasten in functie van kleinschalige reca-activiteiten of de tijdelijke organisatie van korte ketenverkoop. De draagkracht van het perceel zou de bijkomende parkeerdruk van een grootschalige horeca activiteit niet aankunnen. De publiektoegankelijk ruimten in functie van korte ketenverkoop (verkoop van goederen afkomstig van het agrarisch gebruik van de grond) en een kleinschalige horeca aangelegenheid hebben maximaal een gezamenlijke oppervlakte van max. 150m².

De reca-functie is voorzien ter ondersteuning, als rustpunt van het fiets- en wandelknooppuntennetwerk.

- Activiteiten die betrekking hebben op de organisatie van ecosysteemdiensten, projecten om de ecologische kwaliteit te verhogen van de site en projecten die betrekking hebben op educatie of psychisch welzijn. Deze nevenbestemmingen mogen het hoofdzakelijk agrarisch gebruik van de grond niet schaden. Onder de term educatie wordt verstaan: inzetten van personen uit de zorgsector op de boerderij, interactie met schoolkinderen en kleine bezoekersgroepen.
- Het inrichten van een terrein als kleinschalige camping is toegelaten. Onder kleinschalige camping worden maximaal 10 staanplaatsen begrepen.

Niet toegelaten

Naast de beperkingen die de grondbestemming oplegt, worden volgende invullingen uitdrukkelijk verboden:

- Hotel
- Grootschalige HORECA (restaurant / café) met een oppervlakte van meer dan 150m²
- Het wijzigen van het aantal wooneenheden
- Niet landbouw gebonden handel
- Sterk verkeer genererende activiteiten
- Educatieve projecten of projecten gericht op het medisch welzijn die geen relatie hebben met landbouwactiviteiten.

Zone voor gebouwen en infrastructuur

- Omwille van het landschappelijk waardevolle karakter wordt het verder aansnijden van de open ruimte uitgesloten. Alle (nieuwe) gebouwen en infrastructuur moeten maximaal gekoppeld worden. Deze kunnen enkel opgetrokken worden in de zone voor gebouwen en infrastructuur. Een uitzondering hierop zijn de gebouwen die uitsluitend dienst doen voor de zuivere landbouwactiviteiten. Deze worden wel maximaal geclusterd met het hoofdbouw.

- Het bestaande gebouw kan verbouwd worden. Bij herbouw en/of nieuwbouw moet de inplanting van het gebouw rekening houden met de vastgelegd oeverzone.
- Het bestaande vergund geachte volume kan uitbreiden met maximaal 10% en een grondoppervlakte van maximaal 200m².
- Het aanbrengen van kleinschalige verhardingen en constructies voor het toegankelijk maken van het gebied voor niet-gemotoriseerd verkeer is toegelaten.
- Het oprichten van kleinschalige verhardingen tot max. 300m² en constructies in functie van verblijfsrecreatie is alleen toegelaten in de daarvoor aangeduide zone. De totale bruto vloeroppervlakte van de constructies voor verblijfsrecreatie bedraagt maximaal 200m² waarbij één constructie een maximale vloeroppervlakte van 25m² heeft;
- Het aanbrengen van kleinschalige verhardingen en constructies gericht op het recreatief of educatief gebruik van het gebied is toegelaten. De aanleg van terreinen voor hoog dynamische gebruik met bijhorende randinfrastructuur is niet toegelaten.
- De constructies en verhardingen zijn steeds kleinschalig en dienen landschappelijk te worden geïntegreerd in hun omgeving.
- Er kunnen max. 20 parkeerplaatsen worden ingericht. Deze worden vorm gegeven als een groene parking.
- In de stedenbouwkundige voorschriften zullen randvoorwaarden opgelegd worden in functie van voldoende en kwalitatieve fietsenstalplaatsen en voorzieningen voor ruiters
- Het creëren van gebouwen en/of constructies die uitsluitend dienst doen voor zuivere landbouwactiviteiten blijven mogelijk voorzover ze landschappelijk inpasbaar zijn.
- Er kunnen maximaal twee opritten worden voorzien. De breedte hiervan blijft beperkt.

Beekvallei

- Er wordt maximaal ruimte geboden aan de bestaande waterlopen van tweede categorie. De oever van de beek is bouwvrij. In functie van ruimingswerken worden ook andere constructies maximaal geweerd.

DEEL 3

Effectbeoordeling milieu

I ALGEMEEN

1 Toetsing planMER-plicht

Het plan valt onder de definitie van plan/programma zoals geformuleerd in het DABM. Het plan valt bovendien onder het toepassingsgebied van het DABM gezien het plan bij goedkeuring een kader zal bieden voor het toekennen van vergunningen binnen het plangebied. Een omgevingsvergunning kan enkel verleend worden als de aanvraag in overeenstemming is met de bepalingen van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

1.1 Toetsing per locatie

De toetsing op de plan-MER-plicht wordt afzonderlijk voor de zes locaties gedaan:

RUP B&B Welcome Home:

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 (stadsontwikkelingsproject) van bijlage III in functie van de B&B-functie en het kleinschalig café .

Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau. Het plangebied betreft een beperkte oppervlakte (ca. 0,63 ha) in vergelijking met het totale grondgebied van Laakdal (ca. 4248 ha). Het lokaal niveau kan mee worden gemotiveerd vanuit de beperkte schaal en beperkte omvang.

RUP Maekelhoeve

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 (stadsontwikkelingsproject) van bijlage III, in functie van de feestzaal.

Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau omdat het plangebied een beperkte oppervlakte betreft (ca. 0,94 ha) in vergelijking met het totale grondgebied van Laakdal (ca. 4248 ha). Het lokaal niveau kan mee worden gemotiveerd vanuit de beperkte schaal, de lokale bediening en beperkte omvang.

Het plan houdt eveneens een kleine wijziging in omdat het een beperkte herziening van een bestaand RUP betreft. De voorziene functies of capaciteit van de activiteiten wijzigt niet door het RUP.

RUP Afspanning Den Eik

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 (stadsontwikkelingsproject) van bijlage III, in functie van de brasserie en educatieve functie.

Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau omdat het plangebied een beperkte oppervlakte betreft (ca. 0,82 ha) in vergelijking met het totale grondgebied van Laakdal (ca. 4248 ha). Het lokaal niveau kan mee worden gemotiveerd vanuit de beperkte schaal en beperkte omvang.

Het plan houdt eveneens een kleine wijziging in omdat het een beperkte uitbreiding voorziet van bestaande, vergunde activiteiten.

RUP Blaerdonk

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 (stadsontwikkelingsproject) van bijlage III, in functie van de logies.

Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau omdat het plangebied een beperkte oppervlakte betreft (ca. 5,02 ha) in vergelijking met het totale grondgebied van Laakdal (ca. 4248 ha). Het lokaal niveau kan mee worden gemotiveerd vanuit de beperkte schaal, de lokale bediening en beperkte omvang.

Het plan houdt eveneens een kleine wijziging in omdat het RUP wordt voorzien als een overdruk RUP, waarbij de bestaande bestemming en geldende wetgeving en bijhorende mogelijkheden behouden blijft. Het RUP voegt enkel het bijkomend voorzien van verplaatsbare constructies in functie van logies toe. Dit betreft een beperkte wijziging ten opzichte van de bestaande mogelijkheden van de site.

RUP De Vesten

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 (stadsontwikkelingsproject) van bijlage III, in functie van de feestzaal, horeca.

Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau omdat het plangebied een beperkte oppervlakte betreft (ca. 0,82 ha) in vergelijking met het totale grondgebied van Laakdal (ca. 4248 ha). Het lokaal niveau kan mee worden gemotiveerd vanuit de beperkte schaal, de lokale bediening en beperkte omvang.

Het plan houdt eveneens een kleine wijziging in omdat het een beperkte herziening van een bestaand RUP betreft.

RUP Bright Future

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 (stadsontwikkelingsproject) van bijlage III, in functie van de logies.

Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau omdat het plangebied een beperkte oppervlakte betreft (ca. 7,06 ha) in vergelijking met het totale grondgebied van Laakdal (ca. 4248 ha). Het lokaal niveau kan mee worden

1.2 Conclusie

Op basis van de beoordeling in het voorgaande hoofdstuk dient voor de betreffende deelplannen op basis van een plan-mer-screening worden geoordeeld of het plan mogelijks aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Deze beoordeling gebeurt in het deel 'effectbeoordeling milieu'.

2 Grensoverschrijdende milieueffecten

Bij de beoordeling wordt gescreend op eventuele grensoverschrijdende effecten. Grensoverschrijdende effecten zijn bij voorliggend RUP – gelet op de ligging, de aard en omvang van de ingrepen – niet te verwachten.

3 Methodologie

De methodologie voor het opstellen van een screening op milieueffecten is qua opbouw en aanpak gebaseerd op de richtlijnen voor het opstellen van een MER, maar de analyses zijn minder diepgaand: in de regel wordt gewerkt met een kwalitatieve benadering, waar relevant ook (semi)kwantitatief. Volgende opbouw en aanpak wordt gevolgd:

Gebiedsafbakening

De contouren van het betrokken RUP bepalen het plangebied. In een aantal gevallen liggen deze contouren nog niet precies vast en kan verder onderzoek in de loop van het proces (alsook de planMER-screening) de precieze afbakening bijsturen. In dat geval wordt gesproken van onderzoeksgebied.

Het studiegebied wordt afgebakend in functie van verwachte reikwijdte van mogelijke effecten, die kan verschillen naargelang milieudiscipline. Het belangrijkste aspect bij de afbakening is het plan, de planeigenschappen en de verwachte effecten, zowel direct als indirect. De planeigenschappen geven aan welke effecten er waar onderzocht dienen te worden.

Beschrijving van mogelijke alternatieven + definitie nulalternatief - referentiesituatie

Een essentieel element voor beoordeling van een plan op milieueffecten is de analyse van en vergelijking met mogelijke alternatieven. Globaal kunnen volgende types alternatieven onderzocht worden:

Locatiealternatieven: enkel relevant indien verschillende locaties de facto mogelijk zijn (ruimtelijk – beleidsmatig)

Uitvoeringsalternatieven: door het opleggen van specifieke voorschriften (bestemming – inrichting – beheer) kan ingespeeld worden op alternatieve ontwikkeling

Nulalternatief: het alternatief waarbij uitgegaan wordt van het niet-uitvoeren van het voorliggende plan.

De referentiesituatie is de situatie waartegen eventuele milieueffecten van het RUP afgewogen worden. Hiervoor kan het nulalternatief gebruikt worden, maar voor planMER-screenings vormt dit niet de regel¹.

Bij de effectbeschrijving wordt alleszins de vergelijking gemaakt van geplande toestand versus bestaande toestand (terreinsituatie). Zeker voor eenvoudige dossiers zal de referentietoestand gelijk zijn aan bestaande toestand.

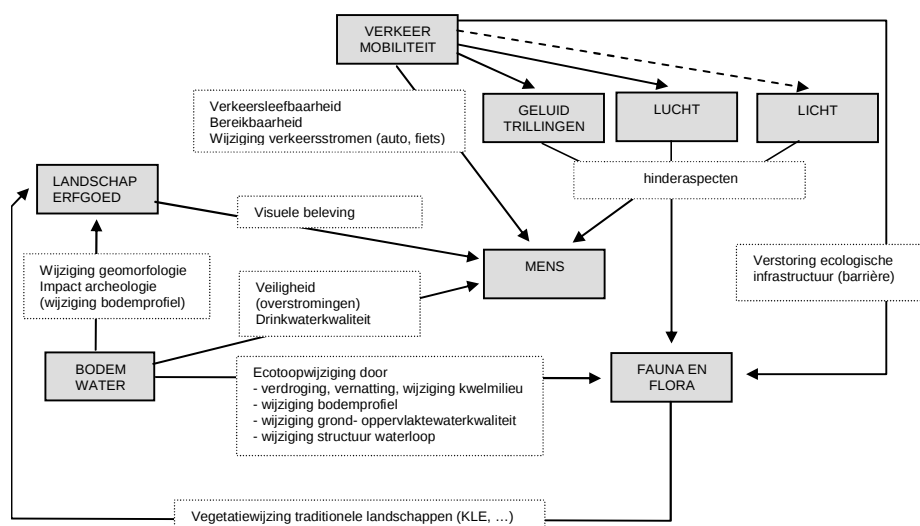
Bij de beoordeling van de effecten kan de nadruk meer komen te liggen op het nulalternatief en minder op de bestaande toestand.

Screening mogelijke milieu effecten en vertaling in ingreep – effectschema

Op basis van het plan (inrichtingsmogelijkheden en voorschriften) worden mogelijke milieueffecten gescreend en schematisch weergegeven. Uit dit ingreep – effectenschema komen de disciplines met mogelijk significante effecten tot uiting, die voor verdere bespreking geselecteerd worden. Significante effecten kunnen zowel positief als negatief zijn. We onderscheiden directe en indirecte effecten; tevens kan een onderscheid gemaakt worden tussen tijdelijke en permanente effecten. In deze fase van planning zonder concrete invulling hebben tijdelijke effecten uit de aanlegfase minder relevantie en worden daarom buiten beschouwing gelaten.

Milieueffecten kunnen zich voordoen in verschillende milieudisciplines. Daarbij kan een onderscheid gemaakt worden tussen de “primaire” disciplines (lucht, geluid en trillingen, licht, warmte en straling, bodem en watersysteem, mobiliteit) en de “integrerende” disciplines (mens, monumenten & landschappen, fauna & flora, klimaat). Deze laatste groep onderscheidt zich van de eerste doordat de effecten zich meestal voordoen op een indirecte manier, nl. via effecten inzake de primaire disciplines.

– ¹ Veel hangt af van de situatie op het terrein, het voorwerp van het plan (of de wijziging t.o.v. het bestaande plan), de beslissing die men wenst te nemen en de perceptie die de bevolking eraan zal geven.



Figuur 22: interdisciplinaire relaties

Bij de beoordeling van de effecten wordt dit onderscheid meegenomen: de beoordeling van de primaire effecten gebeurt telkens t.o.v. de integrerende disciplines. Op die manier wordt een dubbele beoordeling vermeden.

Analyse en beoordeling per effectdiscipline

Enkel de ingrepen die op basis van het ingreep - effectenschema aanleiding kunnen geven tot potentieel significante effecten worden meegenomen voor verdere analyse per discipline: per discipline worden directe en indirecte effecten geanalyseerd en beoordeeld met de referentiesituatie als beoordelingsbasis.

Volgende onderdelen worden telkens besproken:

- Studiegebied (reikwijdte)
- Referentiesituatie
- Analyse van ingrepen en effecten
- Beoordeling effecten
- Conclusie: maatregelen en aanbevelingen

In Tabel 5 wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste geraadpleegde bronnen en de belangrijkste elementen van beoordeling. Niet alle bronnen worden steeds systematisch geanalyseerd, maar enkel waar dit relevant is vanuit de ingrepen en verwachte effecten. Effectbeoordeling gebeurt in de eerste plaats kwalitatief en (semi-)kwantitatief in de gevallen waar dit relevant is.

Bij de beoordeling wordt er in principe steeds van uitgegaan dat het vigerende sectoraal juridische kader wordt toegepast, tenzij expliciet anders vermeld.

Tabel 5: planMER-screening: overzicht mogelijke bronnen en beoordelingsaspecten per milieudiscipline

-	Beschrijving, bronnen	Beoordelingsaspecten
Bodem/ water	– Bodemkaart van België (bodemtextuur, -profiel en waterhuishouding)	– Eventuele verstoring van bodemprofiel in relatie tot kwetsbare bodems
	– Vlaamse hydrologische atlas – Zoneringsplannen – Bekkenbeheerplannen – VMM kartering waterkwaliteit	– Waterkwantiteit: oppervlakte verhardingen in relatie tot infiltratie – Eventuele lozingen in relatie tot waterkwaliteit en kwaliteitsdoelstellingen – Eventuele ingrepen in beekstructuur
	– Watertoetskaarten	– Gevoeligheid voor overstromingen – Infiltratiegevoeligheid – Gevoeligheid voor erosie
	– Databank Ondergrond Vlaanderen (DOV) – Grondwaterkwetsbaarheidskaart – Beschermingszones waterwingebieden	– Verontreiniging grondwater in relatie tot kwetsbaarheid – Verstoring grondwaterstromen

Geluid	– Inventaris en analyse van de belangrijkste bestaande geluidsbronnen (verkeerswegen, puntbronnen...) – Richtwaarden Vlare II – Input uit discipline mens - mobiliteit	– Kwalitatieve beoordeling in relatie tot bestaande bronnen
Mens*	– Mobiliteitsprofiel – bereikbaarheidsprofiel – Actueel bodemgebruik (orthofoto, landbouwgebruikspcelen, HAG-kaart,...) – Input uit disciplines lucht, geluid, landschap	– Functiewijziging en wijziging van bodemgebruik – Hinderaspecten (geluid, licht) – Gewijzigde visuele beleving – Wijziging verkeersafwikkeling en verkeersleefbaarheid
Fauna en flora	– Biologische waarderingskaart – Bijzondere beschermingen zoals SBZ (Vogel- en Habitatrichtlijngebied) natuurreservaten, VEN – Habitatkaart INBO – Input uit disciplines water, lucht, geluid	– Biotoopverlies en –wijziging – Versnippering, verstoring ecologische infrastructuur – Verdroging, vernatting – Verstoring door geluid of andere hinderaspecten
Landschap, erfgoed	– Orthofoto analyse, terreinkennis – Inventaris Beschermde monumenten, landschappen, dorps- of stadsgezichten – Landschapsatlas (landschapsrelict, relict-zone) – Landschapskaart Provincie Antwerpen – Inventaris onroerend erfgoed	– Abiotische verstoring – Landschapsecologische verstoring – Beïnvloeding erfgoedwaarde – Verstoring visuele beleving
Lucht	– Input uit discipline mens –mobiliteit	– Mogelijk relevant in relatie tot mobiliteit (uitstoot verkeer); voor het overige worden geen significante effecten verwacht
Licht	– Kwalitatief benaderen	– Mogelijk relevant voor gevoelige gebieden fauna en flora
Warmte, straling	Deze milieudisciplines worden beschouwd als niet relevante disciplines gelet op de aard en de omvang van de mogelijke ontwikkeling op basis van de plannen.	
Energie- en grondstofvoorraden		
klimaat		

* Mens: ruimtelijke aspecten en hinder, mobiliteit

Watertoets

De planMER-screening levert de nodige informatie om de watertoets voor het plan uit te voeren. Deze informatie wordt aangeleverd vanuit de discipline water, waarin zowel effecten op grondwater (kwaliteit, stromen) als oppervlaktewater (waterber-

ging- en buffering, infiltratie, waterkwaliteit, structuurkenmerken waterloop) aan bod komen. Het resultaat wordt weergegeven in de waterparagraaf.

Conclusies: maatregelen en aanbevelingen

Bij de conclusie per discipline worden, indien relevant, milderende maatregelen opgenomen.

Indien voor een bepaald aspect sectorale wetgeving bestaat, wordt er bij de beoordeling van uitgegaan dat deze ook effectief toegepast wordt. De milderende maatregelen kunnen wel bijkomende elementen voor het RUP opleveren en bijkomende voorwaarden voor vergunningsverlening aangeven.

Er wordt daarbij een onderscheid gemaakt tussen 'maatregelen' die als essentieel worden beschouwd, en 'aanbevelingen'.

Essentiële maatregelen

Dit zijn maatregelen zonder de welke een positieve beoordeling van de planMER-screening (of van een specifieke discipline) niet mogelijk zou zijn. Zonder deze maatregelen is er een reële kans op significante effecten (voor de specifieke discipline).

Aanbevelingen

Aanbevelingen zijn maatregelen welke een niet-significant effect nog kunnen verzachten. De aanbevelingen kunnen bijvoorbeeld vanuit duurzaamheidsoogpunt aangewezen zijn. Het gaat om maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken, maar die niet nodig zijn om negatieve effecten te vermijden.

In de planMER-screening wordt geen uitspraak gedaan over het geijkte instrument dat de implementatie van de essentiële maatregelen of aanbevelingen kan garanderen (tenzij hierover in deze fase al uitsluitel kan zijn). Uitgangspunt is dat de essentiële maatregelen worden doorvertaald in de stedenbouwkundige voorschriften, voor zover deze een ruimtelijke component hebben. Indien dit niet het geval is dan wordt ervan uitgegaan dat de nodige stappen (binnen een ander beleidsdomein) worden genomen. Deze stappen worden dan opgenomen in de toelichtingsnota bij het RUP in overleg met de bevoegde instantie.

5 Alternatieven

5.1 Locatiealternatieven

RUP B&B Welcome Home

Het voorliggende RUP wordt opgemaakt om een oplossing te bieden aan een zeer specifieke situatie die hier ter plaatse gegroeid is.

Het goed huisvest vandaag reeds een B&B met vier gastenkamers en is volgens de criteria gebruikt in deze studie gelegen in een zone met hoge toeristische waarde. Uit bijkomende informatie (mail 24/09/2018) verkregen van een medewerker aan het project “De Merode” van de provincie blijkt dat B&B Welcome Home mee zorgt voor de noodzakelijke overnachtingsmogelijkheden om het gebied gastvrij te maken voor toeristen.

Het betreft hier een functie, die ook na uitbreiding, naar schaal en activiteiten verweefbaar is met de omgeving.

Om deze reden is het in overweging nemen van alternatieve locaties hier niet aan de orde.

RUP Maekelhoeve

Het voorliggende RUP wordt opgemaakt om een oplossing te bieden aan een zeer specifieke situatie die hier ter plaatse gegroeid is.

Het RUP wenst enerzijds het bestaande rigide RUP meer flexibel in te vullen om zo te komen tot een hoger ruimtelijk rendement. Anderzijds wordt bekeken of een beperkte uitbreiding (parkeercapaciteit, bouwoppervlakte, ...) zonder uitbreiding van de bestaande capaciteit van de feestzaal mogelijk is.

De feestzaal is naar schaal en activiteiten verweefbaar is met de omgeving.

Om deze reden is het in overweging nemen van alternatieve locaties hier niet aan de orde.

RUP Afspanning Den Eik

Het voorliggende RUP wordt opgemaakt om een oplossing te bieden aan een zeer specifieke situatie die hier ter plaatse gegroeid is.

De locatie is volgens de visie zoals opgebouwd in deze studie geselecteerd als zone met hoge toeristische recreatieve waarde.

Afspanning Den Eik wordt, binnen het Merodeproject, verder uitgebouwd als recreatieve poort. Dit wordt bevestigd in het bosbeheersplan en beleidsplan “De Merode – prinsheerlijk platteland”. De site maakt deel uit van een recreatieve hot spot. Het is gelegen in de directe invloedssfeer van de Abdij van Averbode.

Uit bijkomende informatie (mail 24/9/2018) verkregen van een medewerker aan het project “De Merode” van de provincie blijkt dat:

- In het klompenmuseum wordt het cultureel erfgoed rond klompen bewaard en beleefbaar gemaakt.
- De taverne is belangrijk om het gebied gastvrij te maken voor toeristen.

Het klompenmuseum en de taverne is naar schaal en activiteiten verweefbaar in de omgeving.

Om deze reden is het in overweging nemen van alternatieve locaties hier niet aan de orde.

RUP Blaerdonk

Het voorliggende RUP wordt opgemaakt om een oplossing te bieden aan een zeer specifieke situatie die hier ter plaatse gegroeid is.

Er is reeds een bestaand logies aanwezig. Het planinitiatief is gekoppeld aan de herbestemming van een monument.

De locatie is gelegen in een zone met een hoge toeristische waarde en het RUP voorziet, buiten de bestaande wettelijke mogelijkheden (o.a. zonevrije basis-rechten) enkel de mogelijkheid om logies in verplaatsbare constructies te realiseren in de omgeving van de bestaande woning.

Om deze reden is het in overweging nemen van alternatieve locaties hier niet aan de orde.

RUP De Vesten

Het voorliggende RUP wordt opgemaakt om een oplossing te bieden aan een zeer specifieke situatie die hier ter plaatse gegroeid is.

De voorschriften van het bestaande RUP zijn geschreven op maat van de bestaande regelgeving en de bestaande toestand. Dit geeft weinig garanties naar duurzaam ruimtegebruik en ruimtelijk rendement in de toekomst. Het gewijzigde RUP heeft als doel een duurzaam kader te scheppen voor toekomstige verbouwingen.

De feestzaal is naar schaal en activiteiten verweefbaar is met de omgeving. Om deze reden is het in overweging nemen van alternatieve locaties hier niet aan de orde.

RUP Bright Future

Het voorliggende RUP wordt opgemaakt om de mogelijkheden op verdere uitbouw te onderzoeken voor een bestaand bedrijf op deze site. Dit bedrijf is specifiek uitgebouwd rondom de openruimtebeleving en heeft daarvoor een grote oppervlakte nodig die niet zomaar overal te vinden is. Om deze reden is het in overweging nemen van alternatieve locaties hier niet aan de orde.

5.2 Uitvoeringsalternatieven

Eventueel mogelijke uitvoeringsalternatieven zijn:

- Ruimere of beperktere mogelijkheden inzake toegelaten activiteiten
- Minder strenge of strengere beperking inzake bebouwing en verharding
- ...

Bij de beoordeling van elke discipline zal overwogen worden of alternatieve opties wenselijk zijn om mee te nemen in de voorschriften.

5.3 Nulalternatief

Het nulalternatief is de situatie wanneer er geen RUP wordt opgemaakt. Dit betekent dat de bestaande bestemming voor de plangebieden cf. het gewestplan/RUP behouden blijft.

Het niet uitvoeren van het plan betekent echter geenszins dat de zonevrije activiteiten zouden herleid worden tot nul. De huidige wetgeving (RO en milieu) schept immers vrij verregaande mogelijkheden voor zonevrije infrastructuur.

RUP B&B Welcome Home

Het goed is volgens het gewestplan Herentals – Mol gelegen in agrarisch gebied.

De afwijkingsbepalingen voor zonevrije woningen zoals omschreven in artikels 4.4.12 t.e.m. 4.4.15 van de VCRO maakt het uitbreiden of het bouwen van een nieuwe woning met een bouwvolume tot maximaal 1000m³ mogelijk.

Artikel 4 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot vastlegging van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen stelt dat onder bepaalde voorwaarden een vergunning kan verleend worden voor het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen, in een toeristisch logies met maximaal 8 tijdelijke verblijfsgelegenheden, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café.

Artikel 7.3. van het “Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is” stelt dat onder bepaalde voorwaarden geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen niet nodig is voor een tijdelijke wijziging van de hoofdfunctie van een bestaand, hoofdzakelijk vergund of vergund geacht gebouw, als de tijdelijke functiewijziging een maximale duur van vier periodes van dertig aaneengesloten dagen per kalenderjaar niet overschrijdt. Op de eerste dag van de functiewijziging begint de periode van dertig dagen te lopen, ongeacht of de functiewijziging de volle dertig dagen gebeurt. De periodes van dertig dagen kunnen aaneengesloten zijn, maar overlappen elkaar niet.

Dit wil zeggen dat het creëren van een pop-up café in een zonevrije woning onder bepaalde voorwaarden mogelijk is. Indien dit niet uitdrukkelijk wordt verboden in de omgevingsvergunning.

Anderzijds zou binnen de bestaande vergunde en vergund geachte volumes de B&B functie kunnen uitbreiden tot maximaal 8 tijdelijke verblijfsgelegenheden.

Binnen de bestaande bestemming kan, omwille van de basisrechten voor zonevrije constructies nog vergunningen uitgereikt worden.

RUP Maekelhoeve

Deze locatie is gelegen binnen een goedgekeurd RUP Zonevrije horeca. In het bestaande RUP zonevrije HORECA is het plangebied opgedeeld in 6 zones: zone voor horeca, zone voor uitbreiding, zone voor uitbreiding i.f.v. sectorale regelgeving, zone voor voortuin, zone voor tuin en zone voor parking.

De omgeving van de Maekelhoeve is gelegen in agrarisch gebied cf. het gewestplan Herentals – Mol. De woningen langs de Tessengerloseweg zijn gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Het bedrijf heeft binnen dit RUP mogelijkheden, maar het RUP biedt geen mogelijkheden om de illegale delen te regulariseren.

RUP Afspanning Den Eik

Het klompenmuseum ligt volgens het gewestplan in een zone voor bosgebieden aan de rand van een zone voor natuurgebied.

Binnen de bestaande bestemming kan, omwille van de basisrechten voor zonevrije constructies nog een beperkt aantal vergunningen uitgereikt worden. Enkel verbouwingswerken binnen het bestaande volume en instandhoudingswerken zijn vergunbaar.

Werken conform het geldende bosbeheersplan, zoals de aanleg van het klompenpad, zijn eveneens vergunbaar.

RUP Blaerdonk

Het plangebied is gelegen in agrarisch gebied cf. het gewestplan Herentals – Mol.

Gelet op art. 2.1. en art. 10 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen.

De Blaerdonkhoeve – Kempische langsschuur is een beschermd monument. Artikel 10 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen, stelt:

“Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex, voorzover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

1° het gebouw of gebouwencomplex is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundige erfgoed, vermeld in artikel 4.1.1 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013;

2° de voortzetting van de vroegere functie blijkt niet haalbaar of garandeert de duurzame leefbaarheid van het gebouw of het gebouwencomplex niet;

3° de nieuwe functie laat de erfgoedwaarde ongeschonden of verhoogt ze.”

Verder biedt artikel 2.1.13° van het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is, onder bepaalde voorwaarden, o.a. bijkomende mogelijkheden:

Het plaatsen van één verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, zoals één woonwagen, kampeerwagen of tent, niet zichtbaar vanaf de openbare weg, zonder er effectief te wonen. De constructie wordt geplaatst op 30 meter van de woning en er worden geen functiewijzigingen uitgevoerd.

Hieruit blijkt dat de huidige regelgeving reeds een aantal mogelijkheden biedt voor het deelgebied.

RUP De Vesten

Deze locatie is gelegen binnen een goedgekeurd RUP Zonevreemde horeca. Het RUP bestaat uit vier bestemmingszones: zone voor voortuin, zone voor parking, zone van reca, zone voor buffer.

Het bedrijf heeft binnen dit RUP mogelijkheden, maar het RUP biedt geen mogelijkheden om de illegale delen, noch de hotelfunctie te regulariseren.

RUP Bright Future

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen in agrarisch gebied en gedeeltelijk in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Landschappelijk waardevol agrarisch gebied wordt volgens art. 1.1.2 van de VCRO niet beschouwd als ruimtelijk kwetsbaar gebied.

Binnen de bestaande bestemming kan, omwille van de basisrechten voor zonevreemde constructies nog vergunningen uitgereikt worden.

II BEOORDELING MILIEUEFFECTEN

1 RUP B&B Welcome Home

1.1 Ingrepen, effecten en relevante milieudisciplines

1.1.1 Ingrepen

Ingreep	Kwalitatieve omschrijving
Herbestemmen naar een zone voor verblijfsrecreatie	Wijzigen van de bestemming agrarisch gebied in functie van de uitbreiding van de bestaande B&B functie
Infrastructuur binnen plangebied	
Behoud bestaande bebouwing en verharding	Behoud van de bestaande vergunde woning met vier gastenkamers, vergund geachte gebouwen en bestaande verharding.
Aanleg nieuwe bebouwing	Max. 2 bijkomende constructies in functie van B&B functie (Bestaande illegale constructies incl.) met maximaal 900m ³
Aanleggen bijkomende verharding	Verharding in functie van parkeerplaatsen en toegang tot de gebouwen
Activiteiten binnen het plangebied	
Verblijfsrecreatie	B&B met maximaal 8 gastenkamers
Kleinschalige reca	Een medegebruik van de gebruikruimte van de B&B door derden in functie van kleinschalige horeca.
Wonen	(Bedrijfs)woning
Verkeersafwikkeling en parkeren	Clïënteel, bewoners, leveranciers

1.1.2 Selectie van relevante milieudisciplines

In de planMER-screening worden de effecten van het plan op de verschillende disciplines onderzocht. Voor de evaluatie van de effecten die het project teweeg zal brengen worden bepaalde disciplines als relevant beschouwd. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen deze sleuteldisciplines, optiedisciplines en niet relevante disciplines.

Het feit dat bepaalde ingrepen binnen bepaalde milieudisciplines onomkeerbare en dus permanente effecten veroorzaken, klasseert hen onder de noemer sleuteldisciplines.

De disciplines warmte en straling', 'klimaat' en 'aanspraak op energie- en grondstofvoorraden' worden niet weerhouden als relevante discipline in het kader van dit RUP. Deze disciplines dienen dus niet onderzocht te worden; de aard en omvang van de ingrepen is immers niet van die aard dat een significant effect binnen deze disciplines kan verwacht worden.

De deeldisciplines 'geluid', 'licht' en 'lucht' worden niet als aparte discipline in aanmerking genomen, maar zullen besproken worden onder de discipline mens (hinderaspecten) en/of fauna en flora.

Tabel: selectie van relevante en niet relevante disciplines voor het project

Discipline	Sleuteldiscipline	Optiediscipline	Niet relevante discipline
Bodem	X		
Water: grondwater en oppervlaktewater	X		
Fauna en flora en biodiversiteit	X		
Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	X		
Mens – ruimtelijke aspecten en hinder	X		
Mens- mobiliteit	X		
Geluid		X	
Licht		X	
Lucht (gezondheid)		X	
Warmte en stralingen			X
Energie- en grondstofvoorraden			X
Klimaat			X

1.1.3 Analyse van mogelijk voorkomende effecten

Ingreep- effectschema

Onderstaand ingreep-effectschema geeft een overzicht van de verder te onderzoeken effecten per ingreep voor de verschillende milieudisciplines.

Tabel: ingreep-effectenschema

Onderzoeksdisciplines						
	Bodem	Water	Mobiliteit	Fauna en Flora	Mens	Ergoed en landschap
Ingrepen						
Herbestemmen naar een zone voor verblijfsrecreatie	N	N	MS	MS	MS	MS
Infrastructuur binnen plangebied	MS	MS	N	MS	MS	MS
Activiteiten binnen het plangebied	N	N	MS	MS	MS	N

N: waarschijnlijk niet significant effect; evt. effect zeer beperkt in omvang en tijd / MS: mogelijk significant effect / S: waarschijnlijk significant effect (T): tijdelijk effect / (P): periodiek effect / (ind): indirect effect

De tabel doet geen uitspraak over effectief significante effecten maar laat wel toe op basis van mogelijk significante effecten en waarschijnlijk significante effecten een selectie te maken van nader te onderzoeken ingreep – effectrelaties: verder te onderzoeken zijn de effecten die als MS (mogelijk significant) worden aangeduid.

De disciplines “bodem” en “water” worden doorgaans samen besproken gezien de nauwe afstemming binnen het fysisch systeem.

De disciplines “mens” en “fauna en flora” zijn receptordisciplines. Effecten op het vlak van “lucht en geur”, “geluid en trillingen”, “licht, warmte en straling”,... concentreren zich doorgaans op een indirecte manier op deze receptordisciplines. De optiedisciplines “geluid” en “licht” worden daarom niet afzonderlijk onderzocht en beoordeeld, maar wel meegenomen in de beoordeling bij “mens” en “fauna en flora”.

1.1.4 Referentietoestand

Voor de analyse van de mogelijke effecten wordt de bestaande toestand als referentiesituatie genomen en wordt dus een vergelijking gemaakt tussen de geplande toestand en de bestaande toestand (terreinsituatie).

Voor deze referentiesituatie kan verwezen worden naar de bespreking van de bestaande toestand (0 op pg. 32 en DEEL 21.3 op pg. 20)

Als referentietoestand wordt beschouwd de vergunde en vergund geachte toestand op het terrein:

- Woning met vier gastenkamers
- Twee parkeerplaatsen
- Serre
- Tuinhuis

1.2 Beoordeling discipline Bodem en water

1.2.1 Studiegebied

In eerste instantie vormt het plangebied het studiegebied. De relaties met de bodemgesteldheid en de watergevoeligheid worden ook meegenomen binnen het studiegebied.

1.2.2 Referentiesituatie

Voor de analyse van de mogelijke effecten wordt enerzijds de bestaande toestand als referentiesituatie genomen en wordt dus een vergelijking gemaakt tussen de geplande toestand en de bestaande toestand (terreinsituatie). Voor deze referentiesituatie kan dus verwezen worden naar de bespreking van de bestaande toestand. De referentietoestand wordt kort samengevat onder “referentietoestand 1.1.4”.

Voor de beoordeling van de effecten op bodem en water, wordt verwezen naar de randvoorwaarden voor deze discipline die eerder beschreven werden in Deel 2.

1.2.3 Analyse van ingrepen – effecten

Ingrepen

Volgende ingrepen leiden tot mogelijke effecten op de disciplines bodem en water:

- Infrastructuur binnen plangebied
 - behoud bestaande bebouwing en verharding
 - aanleg nieuwe bebouwing
 - aanleggen bijkomende verharding

Effecten

Met betrekking tot de disciplines bodem en water kunnen bijgevolg volgende effecten verwacht worden:

Mogelijk te onderzoeken:

- Verstoring van de bodemlagen en het natuurlijk reliëf
- Verstoring van de waterhuishouding:
 - verstoring van infiltratiemogelijkheden en waterbergend vermogen
 - verstoring van het overstromingsregime (veiligheid)
 - aantasting van de waterkwaliteit
 - aantasting grondwaterstromingen - verdroging

1.2.4 Beoordeling van de effecten

Verstoring van de bodemlagen en het natuurlijk reliëf

Het bijkomend bebouwen en verharden van het plangebied zal een verstoring geven van de bodemlagen. Bijkomende inname van het plangebied betekent dus per definitie verstoring van het aanwezige bodemprofiel. Dit effect kan niet gemilderd worden. De impact wordt echter minimaal ingeschat.

Er mag eveneens van worden uitgegaan dat in het grootste gedeelte van het plangebied, buiten de bijkomende bebouwing, de referentiesituatie de verstoring van de bodemlagen minstens even groot is (landbouwgebied).

Het plangebied is in een vlak gebied gelegen. De invulling van het plangebied veroorzaakt geen significante effecten op het natuurlijk reliëf.

Verstoring van de waterhuishouding:

Verstoring van infiltratiemogelijkheden en waterbergend vermogen

Het plangebied ligt in een zone die gevoelig is voor infiltratie. Door de aanleg van bijkomende infrastructuur of verharding in die zone, kunnen de infiltratiemogelijkheden mogelijk plaatselijk worden verstoord.

Het systeem van infiltratie van hemelwater naar grondwater moet in evenwicht gehouden worden. Aangezien de mogelijke verhardingen en bebouwing gelegen zijn op een bodem die infiltratiegevoelig is, dienen de verhardingen waar mogelijk zoveel mogelijk worden beperkt of te worden voorzien met een waterdoorlatend karakter.

In projectfase zal met betrekking tot hemelwater worden voldaan aan de geldende regelgeving (hemelwaterverordening). Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht.

Verstoring van het overstromingsregime (veiligheid)

Gezien het plangebied niet gelegen is binnen een risicozone (NOG, overstromingsgevoelig gebied), lijkt de veiligheid tegen overstromingen gegarandeerd. Er is verder geen schadelijk effect te verwachten indien het hemelwater wordt afgekoppeld van de verharde oppervlakte, wordt opgevangen en nuttig verbruikt. Het overtollige regenwater dient ter plaatse te infiltreren. Indien deze maatregelen genomen worden, is er geen significant effect op het overstromingsregime te verwachten in vergelijking met de referentiesituatie.

Aantasting van de waterkwaliteit

Oppervlaktewaterkwaliteit kan aangetast worden door lozing via zowel punt- als diffuse lozingen. Grondwaterkwaliteit kan aangetast worden door uitloging en lekken van verontreinigende stoffen in de bodem.

De huidige en geplande activiteiten geven echter geen aanleiding tot andere dan huishoudelijke lozingen.

Het plangebied is gelegen in collectief te optimaliseren buitengebied. Dit betekent dat er nog geen aansluiting is op riolering die aangesloten is door een RWZI. Dit zal in een latere fase nog gerealiseerd worden.

In het RUP dient te worden voorzien dat binnen het plangebied mogelijkheden moeten worden geboden in functie van individuele waterzuivering in zolang de infrastructuur niet aangesloten is op riolering. Bij navolging van de milieuwetgeving bij vergunningverlening, wordt geen aanzienlijke effecten op de waterkwaliteit (grondwater of oppervlaktewater) verwacht.

Aantasting grondwaterstromingen – verdroging

Het plangebied ligt in een zone die matig gevoelig is voor grondwaterstromingen (type 2).

Indien er in een type 2 gebied een ondergrondse constructie wordt gebouwd met een diepte van meer dan 5m of een horizontale lengte van meer dan 100 m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie. Een ondergrondse constructie van deze grootte is echter binnen het plangebied erg onwaarschijnlijk.

Bij vergunningsaanvragen voor ondergrondse constructies dient cf. de geldende sectorale wetgeving advies gevraagd worden in functie van de effecten ervan de grondwaterstromingen.

Er worden cf. de voorziene ingrepen geen aanzienlijke effecten verwacht op grondwaterstromingen met verdroging tot gevolg.

1.2.5 Conclusie: maatregelen en aanbevelingen

In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zal volgende opgenomen worden:

- Verhardingen zoveel mogelijk voorzien in waterdoorlatende materialen
- Binnen het plangebied mogelijkheden bieden voor het voorzien van individuele waterzuivering zolang de infrastructuur niet aangesloten is op een collectieve riolering.

Op basis van voorgaande effectbespreking en op basis van de op te nemen elementen in de stedenbouwkundige voorschriften blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline bodem en water te verwachten zijn.

Er zijn geen bijkomende milderende maatregelen noodzakelijk.

Volgende aanbevelingen kunnen wel worden meegegeven:

- Bij vergunningsaanvragen voor ondergrondse constructies dient het effect ervan de grondwaterstromingen worden nagegaan.

Waterparagraaf

Op basis van de getoetste elementen kan een gunstige beoordeling gebeuren met betrekking tot de watertoets op planniveau:

De planinhoud lijkt geen aanleiding te geven tot een significant nadelig of schadelijk effect op het watersysteem.

Op basis van de voorziene reguliere maatregelen en randvoorwaarden lijkt met andere woorden geconcludeerd te kunnen worden dat het plan verenigbaar is met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

De doelstellingen zoals bedoeld in artikel 5 van het decreet op het integraal waterbeleid werden in acht genomen bij de opmaak van het plan. Daarbij werd uitgegaan van de relevante beginselen zoals geformuleerd in artikel 6.

Volgende voorwaarden en maatregelen dienen te worden ingewerkt in de relevante artikels van de stedenbouwkundige voorschriften:

- Verhardingen zoveel mogelijk voorzien in waterdoorlatende materialen.
- Bij vergunningsaanvragen voor ondergrondse constructies dient het effect ervan de grondwaterstromingen worden nagegaan.
- Binnen het plangebied mogelijkheden bieden voor het voorzien van individuele waterzuivering zolang de infrastructuur niet aangesloten is op een collectieve rioering.

Op basis van deze voorwaarden en maatregelen kan met andere woorden geconcludeerd worden dat het plan de doelstellingen en beginselen, vermeld in artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, in acht heeft genomen.

1.3 Beoordeling discipline mobiliteit

1.3.1 Studiegebied

In eerste instantie vormt het plangebied het studiegebied. De eventuele relaties met de omgeving worden wel meegenomen, nl. de invloed op de Huisbroekstraat en de Oude Veerlebaan.

1.3.2 Referentiesituatie

Voor de analyse van de mogelijke effecten wordt enerzijds de bestaande toestand als referentiesituatie genomen en wordt dus een vergelijking gemaakt tussen de geplande toestand en de bestaande toestand (terreinsituatie). Voor deze referentiesituatie kan dus verwezen worden naar de bespreking van de bestaande toestand. De referentietoestand wordt kort samengevat onder “referentietoestand 1.1.4”.

Voor de beoordeling van de effecten op discipline mobiliteit, wordt verwezen naar de randvoorwaarden voor deze discipline die eerder beschreven werden (zie Deel 2).

1.3.3 Analyse van ingrepen – effecten

Ingrepen

Volgende ingrepen leiden tot mogelijke effecten op de mobiliteit:

- Herbestemmen naar een zone voor verblijfsrecreatie en kleinschalige reca.
- Activiteiten binnen het plangebied:
 - verblijfsrecreatie
 - kleinschalige horeca
 - wonen
 - verkeersafwikkeling en parkeren

Effecten

Met betrekking tot de mobiliteit kunnen bijgevolg volgende effecten verwacht worden:

- verkeersgeneratie - verhoogde wegbelasting
- impact op verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid in de omgeving

1.3.4 Beoordeling van de effecten

Verkeersgeneratie - verhoogde wegbelasting

Het RUP heeft tot doel het ordenen van een gebied, waar reeds bestaande activiteiten voorkomen en de mogelijkheid voor het uitbreiden van deze activiteiten. De B&B genereert vervoersbewegingen in functie van personeel (halftijds), klanten, leveringen en wonen.

De huidige vervoersbewegingen van en naar de B&B zijn de volgende:

- beperkt aantal vervoersbewegingen van het personeel
- de aard van de activiteiten vergt geen specifieke grote leveringen
- vervoersbewegingen van de gasten van de B&B en in functie van het kleinschalig café

De huidige verkeersgeneratie van de B&B, geeft geen problemen voor de wegbelasting van de Huisbroekstraat en de Oude Veerlebaan. De verplaatsingen zijn ook zeer verspreid in de tijd.

Bij uitbreiding van de B&B voorziet deze geen aanzienlijke toename van het aantal leveranciers. Ook de toename in personeel zal slechts heel beperkt zijn. Deze kan wijzigen van een halftijdse medewerker naar maximaal 2 voltijdse medewerkers.

De B&B wordt vandaag uitgebaat met vier kamers. De ervaring leert dat een bezoeker van een kamer steeds met de wagen komt. Dit gegeven wordt bevestigd door de normen ASVV 2012, CROW. De parkeernorm voor tien hotelkamers van een vier sterrenhotel is gelijk aan 9,5. Voor een zelfde aantal kamers in een vijfsterrenhotel bedraagt deze parkeernorm in een niet stedelijk context 13,4.

In het RUP wordt voorzien dat het aantal parkeerplaatsen worden beperkt tot max. 14 plaatsen. Alle parkeerplaatsen worden geclusterd voorzien. Gezien de ligging van de route in de onmiddellijke omgeving van het wandelknooppuntennetwerk en langs het fietsknooppuntennetwerk, wordt ervan uitgegaan dat het grootste gedeelte van de bezoekers voor het kleinschalig café met de fiets of te voet zullen komen.

Het kleinschalig café zal zich hoofdzakelijk richten op het recreanten die gebruik maken van de Huisbroekstraat. In het RUP wordt voorzien dat er voldoende fietsstalplaatsen worden voorzien, a rato 1 per voorzien hoofdkussen.

Om de verkeersdruk van het recreatief medegebruik van de gebruiksaan te beperken wordt de publiektoegankelijke oppervlakte van de gemeenschappelijke ruimten (ontvangstruimte, toiletten, zitruimte) beperkt tot maximaal 150m².

De Huisbroekstraat is geselecteerd als lokale weg type III. Het aantal vervoersbewegingen uit de referentiesituatie geven geen probleem. Moest dit in de toekomst (door het RUP) toenemen, dan wordt ook niet verwacht dat dit een probleem gaat geven, omdat de toename beperkt zal blijven.

Er worden geen aanzienlijke effecten met betrekking tot verkeersgeneratie en verhoogde wegbelasting verwacht op de Huisbroekstraat en de Oude Veerlebaan.

Impact op verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid in de omgeving

In functie van bezoekers zijn in de referentiesituatie twee parkeerplaatsen voorzien binnen het plangebied. Dit betekent 0,5 parkeerplaats per logies. In de referentiesituatie geeft dit geen bijzondere moeilijkheden, maar indien alle kamers bezet zijn, is er wel parkeerplaats te kort en wordt er geparkeerd in de voortuinstrook of langsheen de Huisbroekstraat. Langs de straat mag in principe niet worden geparkeerd.

Alhoewel de toename van vervoersbewegingen beperkt zal blijven, is het bij uitbreiding voor de B&B – functie en de beperkt medegebruik van de ontbijtruimte voor kleinschalige horeca, is het wel aangewezen om bijkomende ruimte te voorzien voor parkeerplaatsen. In het RUP wordt voorzien dat het aantal parkeerplaatsen wordt beperkt tot max. 14 plaatsen.

De vervoersbewegingen in het kader van het bedrijf zijn zeer beperkt, zodat de invloed op de verkeersveiligheid en de verkeersleefbaarheid beperkt is. Er worden geen significante effecten met betrekking tot verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid verwacht.

1.3.5 Conclusie: maatregelen en aanbevelingen

In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zal volgende opgenomen worden:

- De gemeenschappelijke publiektoegankelijke delen (excl. circulatieruimte) heeft een maximale totale oppervlakte van 150m².
- Voorzien van voldoende fietsenstalplaatsen, à rato 1 fietsenstalplaats / hoofdkussen.
- Het aantal parkeerplaatsen worden beperkt tot max. 14 plaatsen. Alle parkeerplaatsen worden geclusterd voorzien.
- Voorzien van voldoende fietsenstalplaatsen.

Op basis van voorgaande effectbespreking en op basis van de op te nemen elementen in de stedenbouwkundige voorschriften blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline mobiliteit te verwachten zijn.

Er zijn geen bijkomende milderende maatregelen noodzakelijk.

1.4 Beoordeling discipline fauna en flora

1.4.1 Studiegebied

In eerste instantie vormt het plangebied het studiegebied. De effecten op de omliggende natuurwaarden worden eveneens meegenomen.

1.4.2 Referentiesituatie

Voor de analyse van de mogelijke effecten wordt enerzijds de bestaande toestand als referentiesituatie genomen en wordt dus een vergelijking gemaakt tussen de geplande toestand en de bestaande toestand (terreinsituatie). Voor deze referentiesituatie kan dus verwezen worden naar de bespreking van de bestaande toestand. De referentietoestand wordt kort samengevat onder “referentietoestand 1.1.4”.

Voor de beoordeling van de effecten op fauna en flora, wordt verwezen naar de randvoorwaarden voor deze discipline die eerder beschreven werden (zie Deel 2).

1.4.3 Analyse van ingrepen – effecten

Ingrepen

Volgende ingrepen leiden tot mogelijke effecten op fauna en flora:

- Herbestemmen naar een zone voor verblijfsrecreatie en kleinschalige reca.
- Infrastructuur binnen plangebied
 - behoud bestaande bebouwing en verharding
 - aanleg nieuwe bebouwing
 - aanleggen bijkomende verharding
- Activiteiten binnen het plangebied
 - verblijfsrecreatie
 - kleinschalige reca
 - wonen
 - verkeersafwikkeling en parkeren

Effecten

Met betrekking tot de fauna en flora kunnen bijgevolg volgende effecten verwacht worden:

- direct biotoopverlies door ruimtebeslag
- barrièrewerking, aantasting van de ecologische verbindingen en de ecologische infrastructuur
- verstoring van ecologische basiskwaliteit voor fauna door toename van hinder: geluidshinder, lichthinder, verstoring van luchtkwaliteit, visuele hinder en rustverstoring
- effecten op speciale beschermingszone – voortoets passende beoordeling
- effecten op VEN-gebied

1.4.4 Beoordeling van de effecten

Direct biotoopverlies door ruimtebeslag

Het westelijk deel van het onderzoeksgebied is aangeduid als een complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen. Dit gebied komt grotendeels overeen met de aanwezige dierenweide. Zodus zijn er binnen het plangebied in realiteit geen waardevolle natuurelementen aanwezig binnen het plangebied. In het plangebied wordt slechts een beperkt gedeelte van de percelen in eigendom herbestemd, waardoor de open ruimte in het westelijk gedeelte vrijgehouden wordt van infrastructuur.

Rondom het plangebied komt er op korte afstand wel waardevolle natuur voor. De percelen gelegen ten zuiden van het projectgebied zijn gelegen in een complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen. De percelen ten noorden van de Huisbroekstraat zijn veelal biologisch waardevol.

Op 75 meter van het plangebied, op het grondgebied van de stad Geel is het natuurreservaat “Zammelsbroek” gelegen. Langsheen de Huisbroekstraat, op plusminus 900m van het plangebied, is het natuurreservaat “De Roost” gelegen. Beide reservaten worden beheerd door Natuurpunt Beheer vzw.

De omliggende natuurwaarden worden door de uitbreiding van de activiteit en bebouwing binnen het plangebied niet aangetast. Het plangebied neemt in het nulalternatief ruimte in beslag die voor landbouw is bestemd. In deze bestemming kunnen er evenmin garanties geboden worden voor fauna en flora.

Er is er geen direct biotoopverlies door ruimtebeslag te verwachten op de bestaande natuurwaarden in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.

Barrièrewerking, aantasting van de ecologische verbindingen en de ecologische infrastructuur

Het plangebied heeft in de referentiesituatie geen functie met betrekking tot ecologische verbindingen of ecologische infrastructuur. Door de hoeveelheid natuurelementen in de omgeving is er ter hoogte van het huidige plangebied geen barrièrewerking.

Een aanbeveling voor het RUP kan zijn om de bebouwing te bufferen door middel van een groenbuffer, bestaande uit streekeigen, standplaatsgeschikte soorten. De nieuwe (lijnvormige) elementen, zullen hierdoor mogelijk een rol kunnen vervullen in functie van ecologische infrastructuur en verbinding in de omgeving.

Verstoring van ecologische basiskwaliteit voor fauna door toename van hinder: geluidshinder, lichthinder, verstoring van luchtkwaliteit, visuele hinder en rustverstoring

Geluidshinder is een effect op fauna dat veroorzaakt wordt door de activiteiten binnen het plangebied. De geluidsproducerende activiteiten van de B&B bestaat vooral in het af- en aanrijden van voertuigen.

In de onmiddellijke omgeving zijn bovendien geen soorten gekend die gevoelig zijn voor geluidshinder, waardoor hiervoor geen effect verwacht wordt door opmaak van het RUP.

Lichthinder kan potentieel directe effecten hebben op fauna. Lichthinder kan een afname van populaties door barrièrewerking veroorzaken. Ook het broed- en foeraergegedrag kan gewijzigd worden.

Om potentiële lichthinder te vermijden, is het wenselijk om de verlichting te beperken tot gerichte verlichting die slechts gebruikt wordt indien strikt noodzakelijk. Op deze manier kan de lichthinder naar de omgeving worden beperkt en wordt er geen

significant effect verwacht ten opzichte van de referentiesituatie. De functie genereert weinig lichthinder. De mogelijke lichthinder is vergelijkbaar met deze van een zonevreemde woning. Er kan gesteld worden dat de B&B niet voor lichthinder zorgt die fauna zal verstoren.

Er wordt geen aanzienlijke verstoring van luchtkwaliteit, visuele hinder of rustverstoring verwacht door dit RUP.

Effecten op speciale beschermingszone – voortoets passende beoordeling

Het RUP heeft niet tot gevolg dat er rechtstreekse ruimte-inname is van beschermde habitats of andere natuurelementen binnen het habitatrictlijngebied. Dit betekent dat er ook geen rechtstreekse inname is van leefgebieden van aangemelde soorten.

Het plangebied sluit aan op de bebouwde kern van Eindhout en behoort dus tot het bestaand bebouwd gebied. De mogelijkheden voorzien in het RUP zorgen voor een mogelijkheid voor uitbreiding van bebouwing en activiteiten, maar beperkt tot de zone onmiddellijk aansluitend bij de bestaande woning. Een gedeelte van de percelen in eigendom worden niet meegenomen in functie van bijkomende bebouwing of bijkomend toegelaten functies.

Het planvoornemen heeft geen betekenisvolle impact op de (huidig voorkomende en toekomstig geplande) habitats (natuurlijke habitats en habitats van een soort) wat betreft de oppervlakte, ruimtelijke spreiding, structuur en kwaliteit van deze habitats.

Het planvoornemen heeft geen betekenisvolle impact op het evenwicht tussen, de verspreiding en de densiteit van de soorten en de populaties in zijn geheel.

Het planvoornemen heeft geen betekenisvolle impact op de vitale factoren hoe de SBZ's functioneren als ecosysteem.

Het planvoornemen heeft geen betekenisvolle invloed op de abiotische relaties die de structuur en de functie van de SBZ's bepalen.

De hinderelementen van de activiteiten binnen het plangebied zijn beperkt. Het betreft een potentiële toename aan verlichting. De verlichting dient te worden beperken tot gerichte verlichting die slechts gebruikt wordt indien strikt noodzakelijk.

De geplande activiteiten zijn niet van die aard dat er een relevante grondwaterstandswijziging of een belangrijke bijkomende verzuring of vermesting zal optreden, waardoor bestaande waardevolle habitats zullen wijzigen of gewenste habitats zich niet meer kunnen ontwikkelen.

Het RUP zorgt niet voor een versnippering binnen de speciale beschermingszone.

Het planvoornemen heeft geen betekenisvolle impact op het bereiken van de vooropgestelde IHD's en een gunstige staat van instandhouding voor de betreffende SBZ's.

Dit betekent dat er niet of nauwelijks een invloed te verwachten is op de EU-natuurwaarden die zich momenteel ter hoogte van het plangebied manifesteren, en er bijgevolg geen passende beoordeling noodzakelijk is. Een passende beoordeling zal geen bijkomende elementen aan het licht brengen die tot een andere besluitvorming kunnen leiden.

Effecten op VEN-gebied

Het VEN-gebied bevindt zich binnen de zone die is afgebakend als habitatrictlijngebied. Dit betekent dat voorgaande conclusie met betrekking tot de effecten op de speciale beschermingszone ook van toepassing zijn op het VEN-gebied.

Er wordt geen inname van het VEN-gebied verwacht en ook geen rechtstreekse of onrechtstreekse impact door dit RUP op het gebied.

1.4.5 Conclusie: maatregelen en aanbevelingen

In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zal volgende opgenomen worden:

- de bebouwing bufferen door middel van een groenbuffer, bestaande uit streekeigen, standplaatsgeschikte soorten.
- enkel verlichting toelaten indien het gaat om gerichte verlichting die enkel gebruikt wordt indien dit strikt noodzakelijk is.

Op basis van voorgaande effectbespreking en op basis van de op te nemen elementen in de stedenbouwkundige voorschriften blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline fauna en flora te verwachten zijn.

Er zijn geen bijkomende milderende maatregelen noodzakelijk.

1.5 beoordeling discipline mens

1.5.1 Studiegebied

In eerste instantie vormt het plangebied het studiegebied. De effecten op de toeristische troeven binnen de gemeente en op de kern van Eindhout worden eveneens mee bekeken.

1.5.2 Referentiesituatie

Voor de analyse van de mogelijke effecten wordt enerzijds de bestaande toestand als referentiesituatie genomen en wordt dus een vergelijking gemaakt tussen de geplande toestand en de bestaande toestand (terreinsituatie). Voor deze referentiesituatie kan dus verwezen worden naar de bespreking van de bestaande toestand. De referentietoestand wordt kort samengevat onder "referentietoestand 1.1.4".

Voor de beoordeling van de effecten op discipline mens, wordt verwezen naar de randvoorwaarden voor deze discipline die eerder beschreven werden (zie Deel 2).

1.5.3 Analyse van ingrepen – effecten

Ingrepen

Volgende ingrepen leiden tot mogelijke effecten op discipline mens:

- Herbestemmen naar een zone voor verblijfsrecreatie en kleinschalige reca.
- Infrastructuur binnen plangebied
 - behoud bestaande bebouwing en verharding
 - aanleg nieuwe bebouwing
 - aanleggen bijkomende verharding
- Activiteiten binnen het plangebied
 - verblijfsrecreatie
 - kleinschalige reca
 - wonen
 - verkeersafwikkeling en parkeren

Effecten

Met betrekking tot discipline mens kunnen bijgevolg volgende effecten verwacht worden:

- wijziging grondgebruik met mogelijke gevolgen voor huidige gebruikers: verlies/winst aan functies
- verstoring door visuele hinder
- verstoring door lichthinder, geluidshinder, geurhinder
- wijziging leefkwaliteit en omgevingskwaliteit
- veiligheidsrisico's

1.5.4 Beoordeling van de effecten

Wijziging grondgebruik met mogelijke gevolgen voor huidige gebruikers: verlies/winst aan functies

Het plangebied bestaat uit een huiskavel van een zonevreemde woning met B&B-functie. Het onderzoeksgebied is gelegen in agrarisch gebied cfr. Het gewestplan Herentals –Mol. Op het goed bevinden zich geen landbouwactiviteiten. Een deel van het terrein wordt gebruikt als weide voor neerhofdieren. Het onderzoeksgebied is niet gelegen in HAG-gebied.

De wijziging in grondgebruik treft de landbouwfunctie niet. Het agrarisch functioneren wordt door het doorvoeren van een herbestemming eveneens niet aangetast gezien het plangebied onmiddellijk aansluit bij een bestaand woonkern, reeds uitgesloten was uit het landbouwareaal en niet dieper indringt in de open ruimte.

Het RUP zorgt echter dat op een bestaande huiskavel, aansluitend bij de kern van Eindhout mogelijkheden worden geschapen voor toeristische logies en voor een kleinschalig horeca-gedeelte. Een B&B en een kleinschalig café kunnen beschouwd worden als een ondersteunende infrastructuur voor de toeristische regio “De Mero-de”.

Verstoring door visuele hinder

Het plangebied sluit visueel aan op de woonomgeving van Eindhout. De tuinen van de woningen langs de Oude Veerlebaan sluiten aan op het plangebied. Tussen de woning gelegen in het plangebied en het woongebied is nog één woning gelegen. Deze woningen maken visueel een deel uit van het woonweefsel.

Het woonlint mag niet verder afgebouwd worden. De uitbreiding moet beperkt worden tot de eigen huiskavel (niet op de dierenweide).

De bestaande dierenweide vormt een groene corridor tussen de weiden horende bij het Zammelsbroek en de velden in het zuiden die aansluiten op het Trichelsbroek.

Om de natuurlijke en landschappelijke potenties van het goed te behouden moeten uitbreidingsmogelijkheden gezocht worden binnen de bestaande huiskavel.

Het geheel wordt gebufferd. Het Zammelsbroek, gelegen ten noorden van het plangebied, wordt getypeerd door een kleinschalig karakter, met bosjes en bomenrijen. De groene buffer heeft als doel het bebouwde weefsel in te passen in het landschap. Het is geenszins het opzet om een groene muur te creëren.

Ingrepen binnen het plangebied zorgen niet voor een grote visuele verstoring, gezien de omgeving reeds gedomineerd wordt door bebouwing.

Het plangebied is ook strikt begrensd. Het onderzoeksgebied is sterk ingekrompen en resulteerde in een strikt begrensd plangebied. Dit betekent dat verdere uitbreidingen in het omliggende agrarisch gebied niet meer mogelijk zijn voor de B&B. Het tussenliggende agrarische landschap wordt niet verder aangetast.

De bestaande gebouwen hebben een agrarische verschijningsvorm. Nieuwe bebouwing in functie van B&B en woning dient geclusterd op het perceel voorzien worden, met dezelfde agrarische verschijningsvorm.

Verstoring door lichthinder, geluidshinder, geurhinder

De huidige activiteiten veroorzaken geen lichthinder. Om potentiële lichthinder te vermijden in de toekomst naar de omwonden toe, is het wenselijk om de verlichting te beperken tot gerichte verlichting die slechts gebruikt wordt indien strikt noodzakelijk.

lijk. Op deze manier kan de lichthinder naar de omgeving worden beperkt en wordt er geen significant effect verwacht ten opzichte van de referentiesituatie.

De geluidsproducerende activiteiten van de B&B bestaan vooral in het af- en aanrijden van voertuigen. De ligging in de directe nabijheid van een weg voor doorgaand verkeer maskeert ook reeds veel van deze geluiden. Er wordt geen aanzienlijke geluidshinder verwacht voor de omgeving door dit RUP.

Er wordt door het RUP geen geurhinder verwacht.

Wijziging leefkwaliteit en omgevingskwaliteit

Cf. vorige punten worden er geen aanzienlijke effecten op hinder verwacht voor de omwonenden.

De bestendiging van de bestaande activiteiten en de mogelijkheid voor beperkte uitbreiding die voorzien wordt, schaadt de leefkwaliteit en de omgevingskwaliteit niet.

Veiligheidsrisico's

Binnen het RUP is geen seveso-bedrijf aanwezig. Het plangebied is geen aandachtsgedebiet. Er zijn ook geen seveso-bedrijven binnen een straal van 2000m aanwezig.

De RVR toets (opgemaakt op 12/03/2019) stelt dat voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid er zich geen probleem stelt en het RUP niet verder moet voorgelegd worden aan de dienst Veiligheidsrapportering. Er dient geen ruimtelijk veiligheidsrapport te worden opgemaakt. De beslissing is in bijlage toegevoegd.

1.5.5 Conclusie: maatregelen en aanbevelingen

In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zal volgende opgenomen worden:

- De bebouwing bufferen door middel van een groenbuffer.
- Enkel verlichting toelaten indien het gaat om gerichte verlichting die enkel gebruikt wordt indien dit strikt noodzakelijk is.
- Nieuwe bebouwing dient te worden voorzien in dezelfde agrarische verschijningsvorm al de bestaande gebouwen.
- De nieuwe bebouwing bundelen ter hoogte van de bestaande bebouwing.

Op basis van voorgaande effectbespreking en op basis van de op te nemen elementen in de stedenbouwkundige voorschriften blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline mens te verwachten zijn.

Er zijn geen bijkomende milderende maatregelen noodzakelijk.

1.6 Beoordeling discipline landschap en erfgoed

1.6.1 Studiegedebiet

In eerste instantie vormt het plangebied het studiegedebiet. De omliggende open ruimte en het woonlint worden eveneens mee bekeken.

1.6.2 Referentiesituatie

Voor de analyse van de mogelijke effecten wordt enerzijds de bestaande toestand als referentiesituatie genomen en wordt dus een vergelijking gemaakt tussen de geplande toestand en de bestaande toestand (terreinsituatie). Voor deze referentiesituatie kan dus verwezen worden naar de bespreking van de bestaande toestand. De referentietoestand wordt kort samengevat in 1.1.4 op pg. 142.

Voor de beoordeling van de effecten op landschap en erfgoed, wordt verwezen naar de randvoorwaarden voor deze discipline die eerder beschreven werden (zie Deel 2).

1.6.3 Analyse van ingrepen – effecten

Ingrepen

Volgende ingrepen leiden tot mogelijke effecten op landschap en erfgoed

- Infrastructuur binnen plangebied
 - behoud bestaande bebouwing en verharding
 - aanleg nieuwe bebouwing
 - aanleggen bijkomende verharding

Effecten

Met betrekking tot het landschap en erfgoed kunnen bijgevolg volgende effecten verwacht worden:

- wijziging van de ruimtelijke samenhang/landschappelijke structuur: versnippering van het landschap
- aantasting van landschappelijke relictwaarden
- wijziging van de landschapsbelevingswaarde/omgevingskwaliteit
- invloed op waardevol onroerend erfgoed
- schade aan archeologisch erfgoed

1.6.4 Beoordeling van de effecten

Wijziging van de ruimtelijke samenhang/landschappelijke structuur: versnippering van het landschap

Het plangebied sluit visueel aan op de woonomgeving van Eindhout. De tuinen van de woningen langsheen de Oude Veerlebaan sluiten aan op het plangebied. Tussen de woning gelegen in het plangebied en het woongebied is nog één woning gelegen. Deze woningen maken visueel een deel uit van het woonweefsel.

Het woongebied mag niet verder afgebouwd worden. De uitbreiding moet beperkt worden tot de eigen huiskavel (niet op de dierenweide). De bestaande dierenweide vormt een groene corridor tussen de weiden horende bij het Zammelsbroek en de velden in het zuiden die aansluiten op het Trichelhoek.

Om de natuurlijke en landschappelijke potenties van het goed te behouden moeten uitbreidingsmogelijkheden gezocht worden binnen de bestaande huiskavel.

Het geheel wordt gebufferd. Het Zammelsbroek, gelegen ten noorden van het plangebied, wordt getypeerd door een kleinschalig karakter, met bosjes en bomenrijen. De groene buffer heeft als doel het bebouwde weefsel in te passen in het landschap. Het is geenszins het opzet om een groene muur te creëren.

Ingrepen binnen het plangebied zorgen niet voor een grote visuele verstoring, gezien de omgeving reeds gedomineerd wordt door opgaande elementen, zoals bebouwing.

De landschappelijke structuur is al sterk verstoord ter hoogte van het plangebied. De uitbreiding van de bestaande bebouwing, uitgevoerd in een agrarische verschijningsvorm, zal deze landschappelijke samenhang niet verstoren.

Er wordt geen bijkomende versnippering van het landschap verwacht door dit RUP.

Aantasting van landschappelijke relictwaarden

Het plangebied is gelegen in de ankerplaats "Zammels Broek en Trichelhoek".

Dit is een aanduiding die gemaakt werd in de landschapsatlas. De erfgoedwaarde werd nog niet verder erkend door middel van een aanduiding van een erfgoedlandschap.

In de landschapsatlas wordt over deze ankerplaats het volgende vermeld: *'Dit gebied betreft een mooi gesloten valleilandschap, bepaald door de sterk meanderende loop van de Grote Nete in het noorden en de Laak in het zuiden.'*

Op de kabinetskaart van de Ferraris (1771-1778) betrof het noordelijke gedeelte of het Zammels Broek moerassige weiden; het zuidelijke gedeelte of Trichelbroek werd gekenmerkt door een afwisseling van akkers en weilanden, omgeven door hagen. Bijna 100 jaar later bij Vandermaelen (1854) wordt nagenoeg het hele Zammels Broek voorgesteld als vochtige weilanden, hier en daar onderbroken door heide. Het

Trichelbroek betreft op dat moment nog steeds een afwisseling van akker- en weiland, rijk aan houtkanten en hagen. Het huidige wegenpatroon ter hoogte van de Sint-Bavokapel is nog herkenbaar in vergelijking met wat we op deze historische kaart terugvinden. In het begin van de 20ste eeuw (1909) was de structuur van de langgerekte percelen in het Zammelsbroek sterk vergelijkbaar met wat we hier nu nog aantreffen. Wat het gebied een extra waarde geeft is niet enkel de stabiliteit in structuur, maar ook de stabiliteit in landgebruik. De alluviale gronden langsheen de Grote Nete worden immers van oudsher gebruikt als graasland voor het vee en als hooiland in de zomer.

Dit gebied omvat dan ook nog talrijke relictten van het oorspronkelijk alluviaal landschap, zoals het er eeuwen lang uitzag. De aanwezigheid van een aantal oudere hoeves, waardevol klein bouwkundig erfgoed onder de vorm van een historisch waardevolle kapel en een calvarie, en talrijke kleine landschapselementen vervolledigen het landelijk karakter van dit gebied. De Sint-Bavokapel gaat terug tot de 12de-13de eeuw en wordt vaak aangehaald als de oudste woonkern van Eindhout. En naast deze historisch bouwkundige waarde, heeft dit landschap ook een archeologische waarde. In het noordelijke deel werden immers sporen van bewoning tijdens de late IJzertijd aangetroffen.

Dankzij de stabiliteit in structuur en gebruik, vertegenwoordigt dit gebied bovendien ook een belangrijke natuurwetenschappelijke waarde. Deze uit zich ondermeer in de aanwezigheid van hooilanden in hun verschillende successiestadia, alsook in de diversiteit in het landschap als geheel. De reliëfrijke structuur door het voorkomen van Boreaal duin en lager gelegen alluviale vlakten en de afwisseling in vochtigheidsgraad van de bodem heeft een positief effect op de vegetatie. Met een afwisseling van hooiland, rietland, vennen, bos, struwelen en agrarisch gebied met heggen, bomenrijen en grachten verkrijgen we een complex, rijk aan flora en fauna. Een dijkverhoging langsheen de Grote Nete doorbrak de eeuwenoude interactie van de rivier met haar omgeving en belemmert nu het zicht. Desalniettemin is het landschap, gevormd door het Zammels Broek en Trichelbroek esthetisch waardevol. De afwisseling in structuur, de dominerende rol van de sterk meanderende waterlopen en de kleinschalige landbouwzones met tal van landschapselementen spelen hierin een belangrijke rol."

Het RUP voorziet een compacte uitbreiding in functie van de B&B en kleinschalig café, aansluitend aan het bestaande gebouwen en nabij de woonkern van Eindhout. De ingrepen in het plangebied tasten de kenmerkende elementen van het landschap niet aan. Het RUP wijzigt de wijzigt de erfgoedwaarde van de omgeving niet.

Wijziging van de landschapsbelevingswaarde/omgevingskwaliteit

Door het RUP kan mogelijks bijkomende bebouwing voorzien worden ter hoogte van de bestaande bebouwing. Verder wijzigt het uitzicht vanaf de straatzijde weinig.

Er wordt niet verwacht dat het RUP de omgevingskwaliteit of de landschapsbelevingswaarde zal verminderen.

Invloed op waardevol onroerend erfgoed

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal gebouwen gelegen die gekend zijn als waardevol onroerend erfgoed. Het plangebied grenst daar niet rechtstreeks aan. Er is ook geen zichtrelatie tussen dit bouwkundig erfgoed en het plangebied. Er kan dus worden gesteld dat het RUP geen impact heeft op het waardevol onroerend erfgoed in de omgeving ervan.

Schade aan archeologisch erfgoed

Het niet gekend zijn van archeologisch erfgoed in of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied betekent niet dat er geen archeologische erfgoed aanwezig kan zijn. Er is geen systematische prospectie geweest. Indien na de goedkeuring van het plan uitgravingen gebeuren, dient in geval van vernieling van archeologisch patrimonium, de nodige tijd en middelen ter beschikking stellen om het terrein te onderwerpen aan een archeologisch vooronderzoek en opgraving in geval van vondsten.

Bij een vergunningsaanvraag in deze zone ingediend zal het archeologisch traject dat volgt uit de inwerkingtreding van het Onroerenderfgoeddecreet moeten worden gevolgd. Concreet betekent dit dat de aanvrager moet nagaan of een bekrachtigde archeologienota vereist is voor zijn project. Zo ja, dan dient deze toegevoegd te worden aan de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning/verkavelingsvergunning, wat betekent dat (een deel van) het archeologisch traject al dient doorlopen te zijn vooraleer men de aanvraag indient.

1.6.5 Conclusie: maatregelen en aanbevelingen

In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zal volgende opgenomen worden:

- De bebouwing bufferen door middel van een groenbuffer
- Nieuwe bebouwing dient te worden voorzien in dezelfde agrarische verschijningsvorm al de bestaande gebouwen.
- De nieuwe bebouwing bundelen ter hoogte van de bestaande bebouwing.

Op basis van voorgaande effectbespreking en op basis van de op te nemen elementen in de stedenbouwkundige voorschriften blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline landschap en erfgoed te verwachten zijn.

Er zijn geen bijkomende milderende maatregelen noodzakelijk.

1.7 Algemene conclusie

Het RUP wordt opgemaakt voor het creëren van bijkomende overnachtingsaanbod en een kleinschalig café aan belangrijke gemeentelijke toeristische structuur. In kader hiervan wordt meer ruimte voorzien in de vorm van bijkomende mogelijkheden voor bebouwing en verharding geclusterd rond de bestaande bebouwing.

Het plangebied is tegen de woonkern van Eindhout gelegen en op de rand van openruimtegebieden met belangrijke natuurlijke en/of landschappelijke waarden. Het gaat echter om een compacte uitbreiding van een bestaand site in dezelfde verschijningsvorm.

Op basis van de beoordeling van de milieueffecten voor de verschillende relevante disciplines en rekening houdend met de voorziene elementen in de stedenbouwkundige voorschriften in het RUP en de aanbevelingen kan geconcludeerd worden dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden t.o.v. de referentiesituatie. De opmaak van een plan-MER voor dit deelgebied kan geen meerwaarde bieden.

2 RUP Makelhoeve

2.1 Ingrenen, effecten en relevante milieudisciplines

2.1.1 Ingrenen

Ingrenen	Kwalitatieve omschrijving
Beperkte herziening bestaande RUP	bieden van duidelijke mogelijkheden voor de feestzaal
Infrastructuur binnen plangebied	
Behoud bestaande bebouwing en verharding	Behoud van de bestaande vergunde gebouwen en verharding
Aanleg nieuwe bebouwing of uitbreiding bestaande bebouwing	Beperkte uitbreiding van bebouwing
Aanleggen bijkomende verharding	Verharding in functie aanleg bijkomende parkeerplaatsen
Activiteiten binnen het plangebied	
Bestendigen van functie van feestzaal en taverne (zondagsrestaurant)	De bestaande feestzaal wordt bestendigd, zonder capaciteitsuitbreiding (365 personen), behoud van huidige activiteiten van zondagsrestaurant.
Wonen	De bestaande woonfunctie blijft behouden
Verkeersafwikkeling en parkeren	Cliënteel, recreanten, bezoekers en leveranciers

2.1.2 Selectie van relevante milieudisciplines

In de planMER-screening worden de effecten van het plan op de verschillende disciplines onderzocht. Voor de evaluatie van de effecten die het project teweeg zal brengen worden bepaalde disciplines als relevant beschouwd. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen deze sleuteldisciplines, optiedisciplines en niet relevante disciplines.

Het feit dat bepaalde ingrenen binnen bepaalde milieudisciplines onomkeerbare en dus permanente effecten veroorzaken, klasseert hen onder de noemer sleuteldisciplines.

De disciplines warmte en straling', 'klimaat' en 'aanspraak op energie- en grondstofvoorraden' worden niet weerhouden als relevante discipline in het kader van dit RUP. Deze disciplines dienen dus niet onderzocht te worden; de aard en omvang van de ingrenen is immers niet van dien aard dat een significant effect binnen deze disciplines kan verwacht worden.

De deeldisciplines 'geluid', 'licht' en 'lucht' worden niet als aparte discipline in aanmerking genomen, maar zullen besproken worden onder de discipline mens (hinderaspecten) en/of fauna en flora.

Tabel 6: selectie van relevante en niet relevante disciplines voor het project

Discipline	Sleuteldiscipline	Optiediscipline	Niet relevante discipline
Bodem	X		
Water: grondwater en oppervlaktewater	X		
Fauna en flora en biodiversiteit	X		
Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	X		
Mens – ruimtelijke aspecten en hinder	X		
Mens- mobiliteit	X		
Geluid		X	
Licht		X	
Lucht (gezondheid)		X	
Warmte en stralingen			X
Energie- en grondstofvoorraden			X
Klimaat			X

2.1.3 Analyse van mogelijk voorkomende effecten

Ingrenen- effectschema

Onderstaand ingrenen-effectschema geeft een overzicht van de verder te onderzoeken effecten per ingrenen voor de verschillende milieudisciplines.

Tabel 7: ingrenen-effectenschema

Onderzoeksdisciplines						
Ingrepen	Bodem	Water	Mobiliteit	Fauna en Flora	Mens	Erfgoed en landschap
Beperkte herziening bestaande RUP	N	N	MS	MS	MS	N
Infrastructuur binnen plangebied	MS	MS	N	MS	MS	MS
Activiteiten binnen het plangebied	N	N	MS	MS	MS	N

N: waarschijnlijk niet significant effect; evt. effect zeer beperkt in omvang en tijd / MS: mogelijk significant effect / S: waarschijnlijk significant effect (T): tijdelijk effect / (P): periodiek effect / (ind): indirect effect

De tabel doet geen uitspraak over effectief significante effecten maar laat wel toe op basis van mogelijk significante effecten en waarschijnlijk significante effecten een selectie te maken van nader te onderzoeken ingreep – effectrelaties: verder te onderzoeken zijn de effecten die als MS (mogelijk significant) worden aangeduid.

De disciplines “bodem” en “water” worden doorgaans samen besproken gezien de nauwe afstemming binnen het fysisch systeem.

De disciplines “mens” en “fauna en flora” zijn receptordisciplines. Effecten op het vlak van “lucht en geur”, “geluid en trillingen”, “licht, warmte en straling”,... concentreren zich doorgaans op een indirecte manier op deze receptordisciplines. De optiedisciplines “geluid” en “licht” worden daarom niet afzonderlijk onderzocht en beoordeeld, maar wel meegenomen in de beoordeling bij “mens” en “fauna en flora”.

2.1.4 Referentietoestand

Voor de analyse van de mogelijke effecten wordt de bestaande toestand als referentiesituatie genomen en wordt dus een vergelijking gemaakt tussen de geplande toestand en de bestaande toestand (terreinsituatie). Voor deze referentiesituatie kan dus verwezen worden naar de bespreking van de bestaande toestand (zie Deel 2).

Als referentietoestand wordt beschouwd:

- De bestaande vergund geachte gebouwen
- De bestaande vergund geachte verharding

Volgende elementen zijn onvergund:

- Dakoversteek achteraan het gebouw
- Uitbreiding ten westen van het gebouw. Deze uitbreiding is vergund tot op 3m00 van de bestaande perceelsgrens
- De parking is uitgebreid langs de voetweg
- Het aanwezige prieeltje

2.2 Beoordeling discipline Bodem en water

2.2.1 Studiegebied

In eerste instantie vormt het plangebied het studiegebied. De relaties met de bodemgesteldheid en de watergevoeligheid worden ook meegenomen binnen het studiegebied.

2.2.2 Referentiesituatie

Voor de analyse van de mogelijke effecten wordt enerzijds de bestaande toestand als referentiesituatie genomen en wordt dus een vergelijking gemaakt tussen de geplande toestand en de bestaande toestand (terreinsituatie). Voor deze referentiesituatie kan dus verwezen worden naar de bespreking van de bestaande toestand. De referentietoestand wordt kort samengevat in 2.1.4.

Voor de beoordeling van de effecten op bodem en water, wordt verwezen naar de randvoorwaarden voor deze discipline die eerder beschreven werden (zie Deel 2).

2.2.3 Analyse van ingrepen – effecten

Ingrepen

Volgende ingrepen leiden tot mogelijke effecten op de disciplines bodem en water:

- Infrastructuur binnen plangebied
 - behoud bestaande bebouwing en verharding
 - aanleg nieuwe bebouwing of uitbreiding bestaande bebouwing
 - aanleggen bijkomende verharding

Effecten

Met betrekking tot de disciplines bodem en water kunnen bijgevolg volgende effecten verwacht worden:

- Verstoring van de bodemlagen en het natuurlijk reliëf
- Verstoring van de waterhuishouding:
 - verstoring van infiltratiemogelijkheden en waterbergend vermogen
 - verstoring van het overstromingsregime (veiligheid)
 - aantasting van de waterkwaliteit
 - aantasting grondwaterstromingen - verdroging

2.2.4 Beoordeling van de effecten

Verstoring van de bodemlagen en het natuurlijk reliëf

Behoudens de eventuele aanleg bijkomende bebouwing of uitbreiding en evt bijkomende verharding, is er nagenoeg geen verstoring van de bodemlagen. Door betreding kan er een verdichting van de bodem bekomen op bepaalde plaatsen, maar dit kan niet als problematisch worden ervaren.

Het plangebied is in een relatief vlak gebied gelegen. De invulling van het plangebied veroorzaakt geen hinder aan het natuurlijk reliëf.

Verstoring van de waterhuishouding

Verstoring van infiltratiemogelijkheden en waterbergend vermogen

Het plangebied ligt in een zone die gevoelig is voor infiltratie. Door de aanleg van bijkomende infrastructuur of verharding in die zone, kunnen de infiltratiemogelijkheden mogelijk plaatselijk worden verstoord.

Het systeem van infiltratie van hemelwater naar grondwater moet in evenwicht gehouden worden. Aangezien de mogelijke verhardingen en bebouwing gelegen zijn op een bodem die infiltratiegevoelig is, dienen de verhardingen waar mogelijk zoveel mogelijk worden beperkt of te worden voorzien met een waterdoorlatend karakter.

In projectfase zal met betrekking tot hemelwater worden voldaan aan de geldende regelgeving (hemelwaterverordening). Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht.

Verstoring van het overstromingsregime (veiligheid)

Gezien het plangebied niet gelegen is binnen een risicozone (NOG, overstromingsgevoelig gebied), lijkt de veiligheid tegen overstromingen gegarandeerd. Er is verder geen schadelijk effect te verwachten indien het hemelwater wordt afgekoppeld van de verharde oppervlakte, wordt opgevangen en nuttig verbruikt. Het overtollige regenwater dient ter plaatse te infiltreren. Indien deze maatregelen genomen worden, is er geen significant effect op het overstromingsregime te verwachten in vergelijking met de referentiesituatie.

Aantasting van de waterkwaliteit

Oppervlaktewaterkwaliteit kan aangetast worden door lozing via zowel punt- als diffuse lozingen. Grondwaterkwaliteit kan aangetast worden door uitloging en lekken van verontreinigende stoffen in de bodem.

De huidige en geplande activiteiten geven echter geen aanleiding tot andere dan huishoudelijke lozingen.

Het plangebied is gelegen in collectief te optimaliseren buitengebied. Dit betekent dat er nog geen aansluiting is op riolering die aangesloten is door een RWZI. Dit zal in een latere fase nog gerealiseerd worden.

In het RUP dient te worden voorzien dat binnen het plangebied mogelijkheden moeten worden geboden in functie van individuele waterzuivering in zolang de infrastructuur niet aangesloten is op riolering. De activiteiten die zullen plaatsvinden binnen het plangebied genereren verder geen bijzondere aantasting van de waterkwaliteit.

Bij vergunningsaanvragen binnen het plangebied zal de geldende wetgeving hieromtrent dienen te worden gevolgd.

Er worden geen aanzienlijke effecten op de waterkwaliteit (grondwater of oppervlaktewater) verwacht.

Aantasting grondwaterstromingen – verdroging

Het plangebied ligt in een zone die matig gevoelig is voor grondwaterstromingen (type 2).

Indien er in een type 2 gebied een ondergrondse constructie wordt gebouwd met een diepte van meer dan 5m of een horizontale lengte van meer dan 100 m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie. Een ondergrondse constructie van deze grootte is echter binnen het plangebied erg onwaarschijnlijk.

Bij vergunningsaanvragen voor ondergrondse constructies dient cf. de geldende sectorale wetgeving advies gevraagd worden in functie van de effecten ervan de grondwaterstromingen.

Er worden cf. de voorziene ingrepen geen aanzienlijke effecten verwacht op grondwaterstromingen met verdroging tot gevolg.

2.2.5 Conclusie: maatregelen en aanbevelingen

In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zal volgende opgenomen worden:

- Verhardingen zoveel mogelijk voorzien in waterdoorlatende materialen.
- Binnen het plangebied mogelijkheden bieden voor het voorzien van individuele waterzuivering zolang de infrastructuur niet aangesloten is op een collectieve riolering.

Op basis van voorgaande effectbespreking en op basis van de op te nemen elementen in de stedenbouwkundige voorschriften blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline bodem en water te verwachten zijn.

Er zijn geen bijkomende milderende maatregelen noodzakelijk.

Volgende aanbevelingen kunnen wel worden meegegeven:

- Bij vergunningsaanvragen voor ondergrondse constructies dient het effect ervan de grondwaterstromingen worden nagegaan.

Waterparagraaf

Op basis van de getoetste elementen kan een gunstige beoordeling gebeuren met betrekking tot de watertoets op planniveau:

De planinhoud lijkt geen aanleiding te geven tot een significant nadelig of schadelijk effect op het watersysteem.

Op basis van de voorziene reguliere maatregelen en randvoorwaarden lijkt met andere woorden geconcludeerd te kunnen worden dat het plan verenigbaar is met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

De doelstellingen zoals bedoeld in artikel 5 van het decreet op het integraal waterbeleid werden in acht genomen bij de opmaak van het plan. Daarbij werd uitgegaan van de relevante beginselen zoals geformuleerd in artikel 6.

- Volgende voorwaarden en maatregelen dienen te worden ingewerkt in de relevante artikels van de stedenbouwkundige voorschriften:
 - Verhardingen zoveel mogelijk voorzien in waterdoorlatende materialen.
 - Bij vergunningsaanvragen voor ondergrondse constructies dient het effect ervan de grondwaterstromingen worden nagegaan.
 - Binnen het plangebied mogelijkheden bieden voor het voorzien van individuele waterzuivering zolang de infrastructuur niet aangesloten is op een collectieve riolering.

Op basis van deze voorwaarden en maatregelen kan met andere woorden geconcludeerd worden dat het plan de doelstellingen en beginselen, vermeld in artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, in acht heeft genomen.

2.3 Beoordeling discipline mobiliteit

2.3.1 Studiegebied

In eerste instantie vormt het plangebied het studiegebied. De eventuele relaties met de omgeving worden wel meegenomen, nl. de invloed op de omliggende straten, meer bepaald de Makelhoeve en de Tessenderloseweg.

2.3.2 Referentiesituatie

Voor de analyse van de mogelijke effecten wordt enerzijds de bestaande toestand als referentiesituatie genomen en wordt dus een vergelijking gemaakt tussen de geplande toestand en de bestaande toestand (terreinsituatie). Voor deze referentie-

situatie kan dus verwezen worden naar de bespreking van de bestaande toestand. De referentietoestand wordt kort samengevat in 2.1.4.

Voor de beoordeling van de effecten op mobiliteit, wordt verwezen naar de randvoorwaarden voor deze discipline die eerder beschreven werden (zie Deel 2).

Ingrepen

Volgende ingrepen leiden tot mogelijke effecten op de mobiliteit:

- Beperkte herziening bestaand RUP
- Activiteiten binnen het plangebied
 - bestendigen van functie van feestzaal en taverne (zondagsrestaurant)
 - wonen
- Verkeersafwikkeling en parkeren

Effecten

Met betrekking tot de mobiliteit kunnen bijgevolg volgende effecten verwacht worden:

- verkeersgeneratie - verhoogde wegbelasting
- impact op verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid in de omgeving

2.3.3 Beoordeling van de effecten

Verkeersgeneratie - verhoogde wegbelasting

Het RUP heeft tot doel het ordenen van een gebied, waar reeds bestaande HORECA (feestzaal en zondagsrestaurant) activiteiten voorkomen. De bestaande activiteiten in deze zone genereren vervoersbewegingen. Deze zijn afkomstig van transporten voor leveringen van goederen, verplaatsingen van personeelsleden en klanten. De vergunde woning wordt niet bewoond, maar wordt gebruikt als personeelsruimte.

In het RUP wordt expliciet voorzien dat de huidige capaciteit, meer bepaald max. 365 personen, niet mag overschreden worden. Dit betekent geen toename van het personeelsbestand, noch van het aantal klanten en leveranciers. Dit betekent dat de verkeersgeneratie ongewijzigd blijft.

De Makelhoeve is geselecteerd als lokale weg type III. In het beleidsplan “Verbreden en verdiepen mobiliteitsplan: Gemeente Laakdal” wordt voor de Tessenderloseweg een wijziging van categorisering voorzien van lokale weg type II naar lokale weg type I. Het aantal vervoersbewegingen uit de referentiesituatie vormen geen probleem. Door het RUP zullen deze vervoersbewegingen van de activiteiten binnen het plangebied niet toenemen en dus zal dit na de goedkeuring van het RUP door de activiteiten geen wijzigingen aan verkeersgeneratie en wegbelasting verwacht worden.

Er worden geen aanzienlijke effecten met betrekking tot verkeersgeneratie en verhoogde wegbelasting verwacht op de Makelhoeve en de Tesserderloseweg.

Impact op verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid in de omgeving

In functie van bezoekers zijn parkeerplaatsen voorzien binnen het plangebied.

In functie van verkeersveiligheid is het aangewezen om slecht op één plaats een in- en uitrit te voorzien langs de Makelhoeve in functie van de HORECA activiteiten, om zo weinig mogelijk conflictpunten te hebben met de verbindingsweg. Een bijkomende nooduitgang voor hulpdiensten blijft mogelijk.

De bijkomende parkeerplaatsen worden voorzien langsheen de voetweg De Makelhoeve is gelegen langsheen "Chemin 11". Langsheen deze voetweg zijn reeds vergunde en niet vergunde parkeerplaatsen ingericht.

Door het RUP kunnen de parkeerplaatsen daar bestendig blijven. Door te voorzien in slechts één in- en uitrit voor de parkeerplaatsen wordt de verkeersveiligheid langsheen de Makelhoeve niet verder belast. De parkeerplaatsen zullen hoofdzakelijk 's avonds gebruikt worden. Hierdoor brengen de parkeerplaatsen gelegen langsheen de voetweg de veiligheid van de recreanten die gebruik maken van de voetweg, niet in het gedrang.

Bijkomend te vermelden voor de omgeving is dat op zondag, verder in de straat Makelhoeve een rommelmarkt aanwezig is op de voetbalvelden. Dit geeft op sommige momenten grote drukte met wagens die ook de parking van de Makelhoeve gebruiken om te parkeren. Indien de Makelhoeve zorgt voor voldoende parkeerplaatsen voor eigen activiteiten, zorgen deze niet voor significante cumulatieve effecten. Voor de activiteiten van de rommelmarkt dienen voldoende parkeerplaatsen voorzien worden buiten het plangebied van het RUP.

Er worden geen significante effecten met betrekking tot verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid verwacht.

2.3.4 Conclusie: maatregelen en aanbevelingen

In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zal volgende opgenomen worden:

- Voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor klanten/werknemers op eigen terrein a rato 175 parkeerplaatsen, waarvan minimaal 35 parkeerplaatsen worden ingericht als een groene overloopparking.
- de capaciteit van de huidige activiteiten kan niet verder uitbreiden.
- voorzien van slechts één in- en uitrit naar de Makelhoeve, m.u.v. een bijkomende toegang voor hulpdiensten.

Op basis van voorgaande effectbespreking en op basis van de op te nemen elementen in de stedenbouwkundige voorschriften blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline mobiliteit te verwachten zijn.

Er zijn geen bijkomende milderende maatregelen noodzakelijk.

2.4 Beoordeling discipline fauna en flora

2.4.1 Studiegebied

In eerste instantie vormt het plangebied het studiegebied. De effecten op de omliggende natuurwaarden worden eveneens meegenomen.

2.4.2 Referentiesituatie

Voor de analyse van de mogelijke effecten wordt enerzijds de bestaande toestand als referentiesituatie genomen en wordt dus een vergelijking gemaakt tussen de geplande toestand en de bestaande toestand (terreinsituatie). Voor deze referentiesituatie kan dus verwezen worden naar de bespreking van de bestaande toestand. De referentietoestand wordt kort samengevat in 2.1.4.

Voor de beoordeling van de effecten op fauna en flora, wordt verwezen naar de randvoorwaarden voor deze discipline die eerder beschreven werden (zie Deel 2).

2.4.3 Analyse van ingrepen – effecten

Ingrepen

Volgende ingrepen leiden tot mogelijke effecten op fauna en flora:

- Beperkte herziening bestaand RUP
- Infrastructuur binnen plangebied
 - behoud bestaande bebouwing en verharding
 - aanleg nieuwe bebouwing of uitbreiding bestaande bebouwing
 - aanleggen bijkomende verharding
 - aanleggen bijkomende verharding
- Activiteiten binnen het plangebied
 - bestendigen van functie van feestzaal
 - wonen
 - verkeersafwikkeling en parkeren

Effecten

Met betrekking tot de fauna en flora kunnen bijgevolg volgende effecten verwacht worden:

- direct biotoopverlies door ruimtebeslag
- barrièrewerking, aantasting van de ecologische verbindingen en de ecologische infrastructuur
- verstoring van ecologische basiskwaliteit voor fauna door toename van hinder: geluidshinder, lichthinder, verstoring van luchtkwaliteit, visuele hinder en rustverstoring

2.4.4 Beoordeling van de effecten

Direct biotoopverlies door ruimtebeslag

Het plangebied neemt ruimte in beslag die voor landbouw is bestemd. landbouwgebied kan er geen garantie geboden worden voor fauna en flora.

Het plangebied is biologisch minder waardevol. Het deelgebied is grotendeels verhard en/of bebouwd. Het plangebied grenst in het westen aan een perceel gekarteerd als biologisch waardevol. Dit perceel is bezet met soortenrijk permanent cultuurgrasland met relicten van half natuurlijke graslanden. Het grasland vooraan aan de straat wordt beschouwd als een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen.

M.u.v. de bijkomende parkeerplaatsen bevinden al de ingrepen zich binnen het bestaande RUP. Slechts een zeer beperkte uitbreiding van het RUP is voorzien in een zone die kan beschouwd worden als biologisch waardevol (parkeerplaatsen achteraan) – soortenrijk permanent cultuurgrasland en een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen – soortenarm permanent cultuurgrasland.

Door recente ingrepen is dit waardevol grasland niet langer aanwezig binnen het plangebied. Het is niet mogelijk om na te gaan of door de inname van de strook ook waardevolle elementen zijn verloren gegaan. Het perceel is niet gekend als een perceel met een historisch permanent grasland waarop de natuurwetgeving van toepassing is.

Er wordt van uitgegaan dat door de huidige (onvergunde) situatie mogelijk een beperkt ruimtebeslag met biotoopverlies tot gevolg heeft. Dit is een effect dat niet meer kan worden ongedaan gemaakt. Gezien het aansluitend bij een bestaand bebouwd gebied gebeurt en slechts een beperkte oppervlakte betreft, kan dit als een weinig significant effect beoordeeld worden.

Barrièrewerking, aantasting van de ecologische verbindingen en de ecologische infrastructuur

Er zijn in of in de omgeving van het plangebied nauwelijks kleine landschapselementen aanwezig die kunnen fungeren voor ecologische verbinding. De omliggende ruimten zijn in landbouwgebruik (akkers).

In vergelijking met de referentiesituaties wordt er geen effect op barrièrewerking of aantasting van de ecologische verbindingen en de ecologische infrastructuur verwacht.

Een aanbeveling voor het RUP kan zijn om te streven naar een algemene groene invulling van de site bestaande uit streekeigen, standplaatsgeschikte soorten. Bovendien moet de parking aangelegd worden als een groene parking (min. 1 boom / 5 staanplaatsen). De nieuwe (lijnvormige) elementen, zullen hierdoor mogelijks een rol kunnen vervullen in functie van ecologische infrastructuur en verbinding in de omgeving.

Verstoring van ecologische basiskwaliteit voor fauna door toename van hinder: geluidshinder, lichthinder, verstoring van luchtkwaliteit, visuele hinder en rustverstoring

Geluidshinder is een effect op fauna dat veroorzaakt wordt door de activiteiten binnen het plangebied. De activiteiten die plaatsvinden binnen het plangebied veroorzaken geluid (feestzaal). Aangezien de activiteiten binnen plaatsvinden is er zeer weinig hinder naar de omgeving te verwachten. De HORECA mag enkel van dien aard zijn dat er geen overlast wordt gecreëerd die de omgeving belast. Het uitbaten van een dancing is bijvoorbeeld niet toegestaan.

De vervoersbewegingen bestaan hoofdzakelijk uit personenwagens en zal niet zorgen voor aanzienlijke geluidshinder. De ligging in de onmiddellijke aan de weg voor doorgaand verkeer maskeert ook reeds veel. In de onmiddellijke omgeving zijn bovendien geen soorten gekend die gevoelig zijn voor geluidshinder, waardoor hiervoor geen effect verwacht wordt door opmaak van het RUP.

Lichthinder kan potentieel directe effecten hebben op fauna. Lichthinder kan een afname van populaties door barrièrewerking veroorzaken. Ook het broed- en foeraergedrag kunnen gewijzigd worden.

Om potentiële lichthinder te vermijden, is het wenselijk om de verlichting te beperken tot gerichte verlichting die slechts gebruikt wordt indien strikt noodzakelijk. Op deze manier kan de lichthinder naar de omgeving worden beperkt en wordt er geen significant effect verwacht ten opzichte van de referentiesituatie. Er wordt geen aanzienlijke verstoring van luchtkwaliteit, visuele hinder of rustverstoring verwacht door dit RUP.

2.4.5 Conclusie: maatregelen en aanbevelingen

In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zal volgende opgenomen worden:

- streven naar een algemene groene invulling van de site bestaande uit streekeigen, standplaatsgeschikte soorten.
- enkel verlichting toelaten indien het gaat om gerichte verlichting die enkel gebruikt wordt indien dit strikt noodzakelijk is.
- onderbrengen van geluidsproducerende activiteiten in afgesloten ruimtes
- aanleggen van de parking als een groene parking (min. 1 boom / 5 staanplaatsen).

Op basis van voorgaande effectbespreking en op basis van de op te nemen elementen in de stedenbouwkundige voorschriften blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline fauna en flora te verwachten zijn.

Er zijn geen bijkomende milderende maatregelen noodzakelijk.

2.5 Beoordeling discipline mens

2.5.1 Studiegebied

In eerste instantie vormt het plangebied het studiegebied. De relaties met de Maekelhoeve en de woonkern Veerle worden eveneens meegenomen.

2.5.2 Referentiesituatie

Voor de analyse van de mogelijke effecten wordt enerzijds de bestaande toestand als referentiesituatie genomen en wordt dus een vergelijking gemaakt tussen de geplande toestand en de bestaande toestand (terreinsituatie). Voor deze referentiesituatie kan dus verwezen worden naar de bespreking van de bestaande toestand. De referentietoestand wordt kort samengevat in 2.1.4.

Voor de beoordeling van de effecten op discipline mens, wordt verwezen naar de randvoorwaarden voor deze disciplines die eerder beschreven werden (zie Deel 2).

2.5.3 Analyse van ingrepen – effecten

Ingrepen

Volgende ingrepen leiden tot mogelijke effecten op discipline mens:

- beperkte herziening bestaand RUP
- infrastructuur binnen plangebied

- behoud bestaande bebouwing en verharding
- aanleg nieuwe bebouwing of uitbreiding bestaande bebouwing
- aanleggen bijkomende verharding
- aanleggen bijkomende verharding
- Activiteiten binnen het plangebied
 - bestendigen van functie van feestzaal
 - wonen
 - verkeersafwikkeling en parkeren

Effecten

Met betrekking tot discipline mens kunnen bijgevolg volgende effecten verwacht worden:

- wijziging grondgebruik met mogelijke gevolgen voor huidige gebruikers: verlies/winst aan functies
- verstoring door visuele hinder
- verstoring door lichthinder, geluidshinder, geurhinder
- wijziging leefkwaliteit en omgevingskwaliteit
- veiligheidsrisico's

2.5.4 Beoordeling van de effecten

Wijziging grondgebruik met mogelijke gevolgen voor huidige gebruikers: verlies/winst aan functies

Het grootste deel van het plangebied valt samen met het bestaande RUP Maekelhoeve. De huidige vergunde capaciteit van de zalen 365 personen blijft ongewijzigd. Het RUP heeft voornamelijk tot doel het rigide RUP om te vormen naar een flexibel RUP i.f.v. ruimtelijk rendement en kwaliteit. Het RUP wordt opgemaakt in functie van de bestaande activiteit.

In vergelijking met het nulalternatief verdwijnt er een gedeelte dat gelegen is in agrarisch gebied/HAG. Deze zone is niet meer in agrarisch gebruik. De bestaande parking is echter niet vergund. Er wordt aldus ook geen impact op het functioneren van de landbouwstructuur verwacht. De impact op het HAG wordt beschreven in Deel 2.

Verstoring door visuele hinder

Eventuele uitbreidingen van de HORECA-functie is enkel gericht op de bestaande capaciteit.

Een aanbeveling voor het RUP kan zijn om te streven naar een algemene groene invulling van de site bestaande uit streekeigen, standplaatsgeschikte soorten. Bovendien moet de parking aangelegd worden als een groene parking (min. 1 boom /

5 staanplaatsen). De nieuwe (lijnvormige) elementen, zullen hierdoor mogelijks een rol kunnen vervullen in functie van ecologische infrastructuur en verbinding in de omgeving.

De inrichting van de niet-bebouwde delen moet het landelijke karakter van de omgeving vertalen en voldoende representatief zijn om als ontvangstruimte voor de gasten te fungeren.

De bebouwing moet van dien aard zijn dat het landschappelijk karakter ondersteund wordt.

Verstoring door lichthinder, geluidshinder, geurhinder

De huidige activiteiten veroorzaken beperkte lichthinder. Om potentiële bijkomende lichthinder te vermijden, is het wenselijk om de verlichting te beperken tot gerichte verlichting die slechts gebruikt wordt indien strikt noodzakelijk. Op deze manier kan de lichthinder naar de omgeving worden beperkt en wordt er geen significant effect verwacht ten opzichte van de referentiesituatie.

De activiteiten die plaatsvinden binnen het plangebied veroorzaken geluid (dansfeesten). Aangezien de activiteiten binnen plaatsvinden is er zeer weinig hinder naar de omgeving te verwachten. Activiteiten die potentieel onaanvaardbare hinder veroorzaken naar de omgeving, zoals een dancing, zijn uitgesloten.

De vervoersbewegingen bestaan hoofdzakelijk uit personenwagens en zal niet zorgen voor aanzienlijke geluidshinder. De ligging in de onmiddellijke omgeving van de weg voor doorgaand verkeer maskeert ook reeds veel. Er wordt geen geluidshinder verwacht voor de omgeving indien de activiteiten die geluid produceren binnen plaatsvinden.

Er wordt door het RUP geen geurhinder verwacht.

Om hinderlijke elementen ook in de toekomst te vermijden mag HORECA enkel van dien aard zijn dat er geen onaanvaardbare overlast wordt gecreëerd die de woonfunctie in de omgeving belast. Het uitbaten van een dancing is bijvoorbeeld niet toegestaan.

Wijziging leefkwaliteit en omgevingskwaliteit

Cf. vorige punten worden er geen aanzienlijke effecten op hinder verwacht.

De bestendiging van de bestaande activiteiten en de eventuele beperkte uitbreiding, schaden de leefkwaliteit en de omgevingskwaliteit niet.

Veiligheidsrisico's

Binnen het RUP is geen Seveso-bedrijf aanwezig. Er zijn ook geen seveso-bedrijven binnen een straal van 2000m aanwezig en de vestiging van een Seveso-bedrijf binnen het plangebied is uitgesloten. Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem en dient er voor het betrokken RUP geen RVR te worden opgemaakt.

Het advies van de online RVR toets is opgenomen in bijlage.

2.5.5 Conclusie: maatregelen en aanbevelingen

In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zal volgende opgenomen worden:

- aanleggen van de parking als een groene parking (min. 1 boom / 5 staanplaatsen).
- streven naar een algemene groene invulling van de site bestaande uit streekeigen, standplaatsgeschikte soorten.
- de inrichting van de niet-bebouwde delen moet het landelijke karakter van de omgeving vertalen en voldoende representatief zijn om als ontvangstruimte voor gasten te fungeren.
- de bebouwing moet van dien aard zijn dat het landschappelijk karakter ondersteund wordt.
- enkel verlichting toelaten indien het gaat om gerichte verlichting die enkel gebruikt wordt indien dit strikt noodzakelijk is.
- onderbrengen van geluid producerende activiteiten in afgesloten ruimtes
- de HORECA activiteiten mogen enkel van dien aard zijn dat er geen onaanvaardbare overlast wordt gecreëerd die de woonfunctie in de omgeving belast.

Op basis van voorgaande effectbespreking en op basis van de op te nemen elementen in de stedenbouwkundige voorschriften blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline mens te verwachten zijn.

Er zijn geen bijkomende milderende maatregelen noodzakelijk.

2.6 Beoordeling discipline landschap en erfgoed

2.6.1 Studiegebied

In eerste instantie vormt het plangebied het studiegebied. De omliggende open ruimte en het woonlint worden eveneens mee bekeken.

2.6.2 Referentiesituatie

Voor de analyse van de mogelijke effecten wordt enerzijds de bestaande toestand als referentiesituatie genomen en wordt dus een vergelijking gemaakt tussen de geplande toestand en de bestaande toestand (terreinsituatie). Voor deze referentiesituatie kan dus verwezen worden naar de bespreking van de bestaande toestand. De referentietoestand wordt kort samengevat in 2.1.4.

Voor de beoordeling van de effecten op landschap en erfgoed, wordt verwezen naar de randvoorwaarden voor deze discipline die eerder beschreven werden (zie DEEL 2, 2.4 op pg. 45 en DEEL 2, 2.5.1.3 op pg. 50).

2.6.3 Analyse van ingrepen – effecten

Ingrepen

Volgende ingrepen leiden tot mogelijke effecten op de disciplines bodem en water:

- Infrastructuur binnen plangebied
 - behoud bestaande bebouwing en verharding
 - aanleg nieuwe bebouwing
 - aanleggen bijkomende verharding

Effecten

Met betrekking tot discipline landschap en erfgoed kunnen bijgevolg volgende effecten verwacht worden:

- wijziging van de ruimtelijke samenhang/landschappelijke structuur: versnippering van het landschap
- aantasting van landschappelijke relictwaarden
- wijziging van de landschapsbelevingswaarde/omgevingskwaliteit
- invloed op waardevol onroerend erfgoed
- schade aan archeologisch erfgoed

2.6.4 Beoordeling van de effecten

Wijziging van de ruimtelijke samenhang/landschappelijke structuur: versnippering van het landschap

Makelhoeve is gesitueerd achter het bebouwingslint Tessenderloseweg en op de rand van het lineair open ruimtegebruik langs de Grote Laak.

Het RUP bestendigt een bestaande, vergunde toestand. De beperkte uitbreiding is niet in functie van bijkomende capaciteit. Hierdoor is de bijkomende bebouwing zeer beperkt. De bebouwing moet van dien aard zijn dat het landschappelijk karakter ondersteund wordt. De bijkomende parkeerplaatsen worden landschappelijk ingepast. Het RUP heeft geen bijkomende impact op de open ruimte en is inpasbaar in de landschappelijke omgeving.

Het plangebied wordt in het algemeen ingegroeid.

Er wordt geen bijkomende versnippering van het landschap verwacht door dit RUP.

Aantasting van landschappelijke relictwaarden

Het plangebied is niet gelegen in een ankerplaats, noch in of in de nabijheid van lijn- of puntrelicten. Het RUP betekent geen aantasting van landschappen met een relictwaarde.

Wijziging van de landschapsbelevingswaarde/omgevingskwaliteit

De bebouwing maakt deel uit van een open landbouwgebied. Op de site bevindt zich vandaag al een hoofdzakelijke vergunde feestzaal en taverne. Het open landbouwgebied was hierdoor reeds aangetast. In het RUP worden maatregelen opgenomen om de gebouwen en de infrastructuur landschappelijk in te passen.

Invloed op waardevol onroerend erfgoed

Er is geen waardevol onroerend erfgoed in de omgeving van het RUP gelegen. Het RUP heeft geen impact op het waardevol onroerend erfgoed.

Schade aan archeologisch erfgoed

Het niet gekend zijn van archeologisch erfgoed in of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied betekent niet dat er geen archeologische erfgoed aanwezig kan zijn. Er is geen systematische prospectie geweest. Indien na de goedkeuring van het plan uitgravingen gebeuren, dient in geval van vernieling van archeologisch patrimonium, de nodige tijd en middelen ter beschikking stellen om het terrein te onderwerpen aan een archeologisch vooronderzoek en opgraving in geval van vondsten.

Bij een vergunningsaanvraag in deze zone zal het archeologisch traject dat volgt uit de inwerkingtreding van het Onroerenderfgoeddecreet moeten worden gevolgd. Concreet betekent dit dat de aanvrager moet nagaan of een bekrachtigde archeologienota vereist is voor zijn project. Zo ja, dan dient deze toegevoegd te worden aan de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning/verkevelingsvergunning, wat betekent dat (een deel van) het archeologisch traject al dient doorlopen te zijn vooraleer men de aanvraag indient.

2.6.5 Conclusie: maatregelen en aanbevelingen

In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zal volgende opgenomen worden:

- De bebouwing moet van dien aard zijn dat het landschappelijk karakter ondersteund wordt
- De bijkomende parkeerplaatsen worden landschappelijk ingepast
- Uitbreiding van bebouwing kan enkel in functie van de bestaande capaciteit

Op basis van voorgaande effectbespreking en op basis van de op te nemen elementen in de stedenbouwkundige voorschriften blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline mens te verwachten zijn.

Er zijn geen bijkomende milderende maatregelen noodzakelijk.

Volgende aanbevelingen kunnen wel worden meegegeven:

- Het plangebied dient in het algemeen ingegroend te worden.

2.7 Algemene conclusie

Dit RUP wordt opgemaakt in functie van het bieden van rechtszekerheid voor de bestaande HORECA zaak. De activiteiten zijn toelaatbaar op deze plaats. De activiteit werd reeds bestendigd in een voorgaand RUP.

Op basis van de beoordeling van de milieueffecten voor de verschillende relevante disciplines en rekening houdend met de voorziene elementen in de stedenbouwkundige voorschriften in het RUP en de aanbevelingen kan geconcludeerd worden dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden t.o.v. de referentiesituatie. De opmaak van een plan-MER voor dit deelgebied kan geen meerwaarde bieden.

3 RUP Afspanning Den Eik

3.1 Ingerepen, effecten en relevante milieudisciplines

3.1.1 Ingerepen

Ingereep	Kwalitatieve omschrijving
Herbestemmen naar bosgebied met recreatieve functie	Herbestemmen van bosgebied naar bosgebied met recreatieve functie.
Infrastructuur binnen plangebied	
Aanleg nieuwe bebouwing	Realiseren van overkappingen in functie van het tentoonstellen van werktuigen Het realiseren van overdekte picknickplaats en terras Het realiseren van een personenlift en twee brandtrappen
Behoud bestaande bebouwing en verharding	Behoud van de bestaande gebouwen, bestaand terras en parking
Aanleggen bijkomende verharding	Aanleg van bijkomende parkeerplaatsen (grasdals).
Activiteiten binnen het plangebied	
RECA – functie en socio-culturele activiteiten.	Behoud van de vergunde horeca-functie Behoud van museumfunctie
Verkeersafwikkeling en parkeren	Clïenteel, bewoners, leveranciers

3.1.2 Selectie van relevante milieudisciplines

In de planMER-screening worden de effecten van het plan op de verschillende disciplines onderzocht. Voor de evaluatie van de effecten die het project teweeg zal brengen worden bepaalde disciplines als relevant beschouwd. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen deze sleuteldisciplines, optiedisciplines en niet relevante disciplines.

Het feit dat bepaalde ingerepen binnen bepaalde milieudisciplines onomkeerbare en dus permanente effecten veroorzaken, klasseert hen onder de noemer sleuteldisciplines.

De disciplines warmte en straling, 'klimaat' en 'aanspraak op energie- en grondstofvoorraden' worden niet weerhouden als relevante discipline in het kader van dit RUP. Deze disciplines dienen dus niet onderzocht te worden; de aard en omvang van de ingerepen is immers niet van dien aard dat een significant effect binnen deze disciplines kan verwacht worden.

De deeldisciplines 'geluid', 'licht' en 'lucht' worden niet als aparte discipline in aanmerking genomen, maar zullen besproken worden onder de discipline mens (hinderaspecten) en/of fauna en flora.

Tabel 8: selectie van relevante en niet relevante disciplines voor het project

Discipline	Sleuteldiscipline	Optiediscipline	Niet relevante discipline
Bodem	X		
Water: grondwater en oppervlaktewater	X		
Fauna en flora en biodiversiteit	X		
Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	X		
Mens – ruimtelijke aspecten en hinder	X		
Mens- mobiliteit	X		
Geluid		X	
Licht		X	
Lucht (gezondheid)		X	
Warmte en stralingen			X
Energie- en grondstofvoorraden			X
Klimaat			X

3.1.3 Analyse van mogelijk voorkomende effecten

Ingereep- effectschema

Onderstaand ingereep-effectschema geeft een overzicht van de verder te onderzoeken effecten per ingereep voor de verschillende milieudisciplines.

Tabel 9: ingreep-effectenschema

Onderzoeksdisciplines								
	Bodem	Water	Mobiliteit	Fauna en Flora	Mens	Erfgoed en landschap		
Ingrepen								
Herbestemmen naar bosgebied met recreatieve functie	N	N	MS	MS	MS	N		
Infrastructuur binnen plangebied	MS	MS	N	MS	MS	MS		
Activiteiten binnen het plangebied	MS	MS	MS	MS	MS	N		

N: waarschijnlijk niet significant effect; evt. effect zeer beperkt in omvang en tijd / MS: mogelijk significant effect / S: waarschijnlijk significant effect (T): tijdelijk effect / (P): periodiek effect / (ind): indirect effect

De tabel doet geen uitspraak over effectief significante effecten maar laat wel toe op basis van mogelijk significante effecten en waarschijnlijk significante effecten een selectie te maken van nader te onderzoeken ingreep – effectrelaties: verder te onderzoeken zijn de effecten die als MS (mogelijk significant) worden aangeduid.

De disciplines “bodem” en “water” worden doorgaans samen besproken gezien de nauwe afstemming binnen het fysisch systeem.

De disciplines “mens” en “fauna en flora” zijn receptordisciplines. Effecten op het vlak van “lucht en geur”, “geluid en trillingen”, “licht, warmte en straling”,... concentreren zich doorgaans op een indirecte manier op deze receptordisciplines. De optiedisciplines “geluid” en “licht” worden daarom niet afzonderlijk onderzocht en beoordeeld, maar wel meegenomen in de beoordeling bij “mens” en “fauna en flora”.

Referentietoestand

Voor de analyse van de mogelijke effecten wordt de bestaande toestand als referentiesituatie genomen en wordt dus een vergelijking gemaakt tussen de geplande toestand en de bestaande toestand (terreinsituatie). Voor deze referentiesituatie kan dus verwezen worden naar de bespreking van de bestaande toestand (zie Deel 2).

Als referentietoestand wordt beschouwd:

- De bestaande vergund geachte gebouwen. Dus niet het houthok achter het Klompenhuisje.
- De bestaande infrastructuur (parking, terras, picknickplaats en klompenbelevingspad).
- De bestaande functie (brasserie en museum)

3.2 Beoordeling discipline Bodem en water

3.2.1 Studiegebied

In eerste instantie vormt het plangebied het studiegebied. De relaties met de bodemgesteldheid en de watergevoeligheid worden ook meegenomen binnen het studiegebied.

3.2.2 Referentiesituatie

Voor de analyse van de mogelijke effecten wordt enerzijds de bestaande toestand als referentiesituatie genomen en wordt dus een vergelijking gemaakt tussen de geplande toestand en de bestaande toestand (terreinsituatie). Voor deze referentiesituatie kan dus verwezen worden naar de bespreking van de bestaande toestand. De referentietoestand wordt kort samengevat in Deel 2.

Voor de beoordeling van de effecten op bodem en water, wordt verwezen naar de randvoorwaarden voor deze discipline die eerder beschreven werden zie Deel 2).

3.2.3 Analyse van ingrepen – effecten

Ingrepen

Volgende ingrepen leiden tot mogelijke effecten op de disciplines bodem en water:

- Infrastructuur binnen plangebied
 - Aanleg nieuwe bebouwing
 - Behoud bestaande bebouwing en verharding
 - Aanleggen bijkomende verharding

Effecten

Met betrekking tot de disciplines bodem en water kunnen bijgevolg volgende effecten verwacht worden:

- Verstoring van de bodemlagen en het natuurlijk reliëf
- Verstoring van de waterhuishouding:
 - Verstoring van infiltratiemogelijkheden en waterbergend vermogen
 - Verstoring van het overstromingsregime (veiligheid)
 - Aantasting van de waterkwaliteit
 - Aantasting grondwaterstromingen - verdroging
 - Wijziging van het afvoerregime van de ontvangende waterloop

3.2.4 Beoordeling van de effecten

Verstoring van de bodemlagen en het natuurlijk reliëf

Behoudens de aanleg bijkomende bebouwing en bijkomende verharding, is er nagevoel geen verstoring van de bodemlagen. Door betreding wordt een verdichting van de bodem bekomen op bepaalde plaatsen, maar dit kan niet als problematisch ervaren.

Het plangebied heeft een eerder vlak reliëf. De dreef en het bos gelegen ten zuiden van het plangebied wordt gekenmerkt door glooiingen.

De bijkomende bebouwing heeft vnl. betrekking op het plaatsen van overkappingen: ruimte voor het plaatsen van werktuigen en overdekken van picknickplaats en terras. Voor de realisatie van deze constructies zijn geen grote funderingen noodzakelijk. De bodemingreep zal zeer beperkt zijn.

De andere constructies hebben betrekking op het plaatsen van een personenlift en het plaatsen van twee brandtrappen. Dergelijke constructies hebben een zeer kleine voetprint. De bijkomende bebouwing bevindt zich in de directe nabijheid van de bestaande infrastructuur.

De bijkomende parkeerplaatsen worden gerealiseerd aansluitend aan de bestaande parking. Dit deel van het plangebied heeft een vlak profiel. De bijkomende parkeerplaatsen zijn uitsluitend gericht op personenwagens en hebben een beperkte fundering.

De invulling van het plangebied veroorzaakt geen hinder aan het natuurlijk reliëf.

Verstoring van de waterhuishouding:

Verstoring van infiltratiemogelijkheden en waterbergend vermogen

Het plangebied is niet gelegen in een erosiegevoelig gebied. Door de aanleg van bijkomende infrastructuur of verharding in die zone, worden de infiltratiemogelijkheden mogelijk plaatselijk verstoord. Bijkomende parkeerplaatsen worden verplicht aangelegd in grasdals, tenzij andere sectorale regelgeving dit uitsluit (zoals verordening toegankelijkheid).

Het systeem van infiltratie van hemelwater naar grondwater moet in evenwicht gehouden worden. Aangezien de mogelijke verhardingen en bebouwing gelegen zijn op een bodem die infiltratiegevoelig is (type 2-gebied), dienen de verhardingen waar mogelijk zoveel mogelijk worden beperkt of te worden voorzien met een waterdoorlatend karakter. Met name voor de parkeerplaatsen is het aangewezen om deze aan te leggen in waterdoorlatende verharding.

In projectfase zal met betrekking tot hemelwater worden voldaan aan de geldende regelgeving (hemelwaterverordening). Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht.

Verstoring van het overstromingsregime (veiligheid)

Gezien het plangebied niet gelegen is binnen een risicozone (NOG, overstromingsgevoelig gebied), lijkt de veiligheid tegen overstromingen gegarandeerd. Er is verder geen schadelijk effect te verwachten indien het hemelwater wordt afgekoppeld van de verharde oppervlakte, wordt opgevangen en nuttig verbruikt. Het overvloedige regenwater dient ter plaatse te infiltreren. Indien deze maatregelen genomen worden, is er geen significant effect op het overstromingsregime te verwachten in vergelijking met de referentiesituatie.

Aantasting van de waterkwaliteit

Oppervlaktewaterkwaliteit kan aangetast worden door lozing via zowel punt- als diffuse lozingen. Grondwaterkwaliteit kan aangetast worden door uitloging en lekken van verontreinigende stoffen in de bodem.

Het plangebied is gelegen in een individueel te optimaliseren buitengebied. Dit betekent dat er geen aansluiting is op riolering die aangesloten is door een RWZI. Het afvalwater moet individueel gezuiverd worden met een IBA.

In het RUP dient te worden voorzien dat binnen het plangebied mogelijkheden moeten worden geboden in functie van individuele waterzuivering. De activiteiten die zullen plaatsvinden binnen het plangebied genereren verder geen bijzondere aantasting van de waterkwaliteit.

In functie van de uitbreiding van de parking wordt niet verwacht dat de bodem- en waterkwaliteit wordt aangetast.

Bij vergunningsaanvragen binnen het plangebied zal de geldende wetgeving hieromtrent dienen te worden gevolgd.

Er worden geen aanzienlijke effecten op de waterkwaliteit verwacht.

Aantasting grondwaterstromingen – verdroging

Het grootste gedeelte van het plangebied ligt in een zone die matig gevoelig is voor grondwaterstromingen (type 2). Indien er in een type 2 gebied een ondergrondse constructie wordt gebouwd met een diepte van meer dan 5m of een horizontale lengte van meer dan 100 m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie.

Bij vergunningsaanvragen voor ondergrondse constructies, dient cf. de geldende sectorale wetgeving advies gevraagd worden in functie van de effecten ervan de grondwaterstromingen.

Er worden door de voorziene ingrepen geen aanzienlijke effecten verwacht op grondwaterstromingen met verdroging tot gevolg.

Er wordt door de ingrepen in het plangebied eveneens geen vernatting van de bodems in de omgeving verwacht.

3.2.5 Conclusie: maatregelen en aanbevelingen

In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zal volgende opgenomen worden:

- Verhardingen zoveel mogelijk voorzien in waterdoorlatende materialen
- Binnen het plangebied mogelijkheden bieden voor het voorzien van individuele waterzuivering

Op basis van voorgaande effectbespreking en op basis van de op te nemen elementen in de stedenbouwkundige voorschriften blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline bodem en water te verwachten zijn.

Er zijn geen bijkomende milderende maatregelen noodzakelijk.

Volgende aanbevelingen kunnen wel worden meegegeven:

- Bij een aanvraag tot omgevingsvergunning dient in functie van bepaalde ondergrondse constructie advies gevraagd worden aan de betreffende adviesinstantie in functie van beperken van effecten op grondwaterstromingen.

Waterparagraaf

Op basis van de getoetste elementen kan een gunstige beoordeling gebeuren met betrekking tot de watertoets op planniveau:

De planinhoud lijkt geen aanleiding te geven tot een significant nadelig of schadelijk effect op het watersysteem.

Op basis van de voorziene reguliere maatregelen en randvoorwaarden lijkt met andere woorden geconcludeerd te kunnen worden dat het plan verenigbaar is met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

De doelstellingen zoals bedoeld in artikel 5 van het decreet op het integraal waterbeleid werden in acht genomen bij de opmaak van het plan. Daarbij werd uitgegaan van de relevante beginselen zoals geformuleerd in artikel 6.

Volgende voorwaarden en maatregelen dienen te worden ingewerkt in de relevante artikels van de stedenbouwkundige voorschriften:

- Verhardingen zoveel mogelijk voorzien in waterdoorlatende materialen
- Bij een aanvraag tot omgevingsvergunning dient in functie van bepaalde ondergrondse constructie advies gevraagd worden aan de betreffende adviesinstantie in functie van beperken van effecten op grondwaterstromingen.
- Binnen het plangebied mogelijkheden bieden voor het voorzien van individuele waterzuivering

Op basis van deze voorwaarden en maatregelen kan met andere woorden geconcludeerd worden dat het plan de doelstellingen en beginselen, vermeld in artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, in acht heeft genomen.

3.3 Beoordeling discipline mobiliteit

3.3.1 Studiegebied

In eerste instantie vormt het plangebied het studiegebied. De eventuele relaties met de omgeving worden wel meegenomen, nl. de invloed op de gewestweg.

3.3.2 Referentiesituatie

Voor de analyse van de mogelijke effecten wordt enerzijds de bestaande toestand als referentiesituatie genomen en wordt dus een vergelijking gemaakt tussen de geplande toestand en de bestaande toestand (terreinsituatie). Voor deze referentiesituatie kan dus verwezen worden naar de bespreking van de bestaande toestand.

Voor de beoordeling van de effecten op mobiliteit, wordt verwezen naar de randvoorwaarden voor deze discipline die eerder beschreven werden (zie Deel 2).

3.3.3 Analyse van ingrepen – effecten

Ingrepen

Volgende ingrepen leiden tot mogelijke effecten op de mobiliteit:

- Herbesteden naar bosgebied met reca-functie.
- Activiteiten binnen het plangebied
 - RECA functie
 - Socioculturele activiteiten
 - Verkeersafwikkeling en parkeren

Effecten

Met betrekking tot de mobiliteit kunnen bijgevolg volgende effecten verwacht worden:

- verkeersgeneratie - verhoogde wegbelasting
- impact op verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid in de omgeving

3.3.4 Beoordeling van de effecten

Verkeersgeneratie - verhoogde wegbelasting

Het RUP voorziet een herbesteding van een bosgebied naar bosgebied met recreatieve functie. De bestaande vergunde of vergund geachte activiteiten worden bestendig en verder gefaciliteerd. Er wordt geen capaciteitsuitbreiding voorzien.

De site is gelegen in de onmiddellijke omgeving van de abdij Averbode. Deze site zorgt mogelijks voor een cumulatief effect naar verkeersgeneratie toe.

De verkeersgeneratie zal echter, in vergelijking met de bestaande toestand dezelfde blijven. Er zijn door het RUP geen effecten te verwachten met betrekking tot verkeersgeneratie en verhoogde wegbelasting.

Impact op verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid in de omgeving

Tijdens het hoogseizoen is er door het dubbelgebruik van de site een tekort aan parkeerplaatsen. Hierdoor worden de wagens foutief geparkeerd langs de gewestweg. Dit geeft aanleiding tot verkeersonveilige situaties. In het RUP moeten er voldoende parkeerplaatsen worden voorzien.

Een ander probleem dat tijdens de enquête naar vorkwam is het opstellen van de bus. In de directe nabijheid van de site bevindt zich een grote busparking in functie van de abdij Averbode. Daarom wordt in het RUP gekozen om enkel een kiss-and-ride te voorzien op de site i.p.v. een plaats rovende vaste busparkeerplaats.

De site bevindt zich langs een gewestweg. De verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid wordt vooral hierdoor bepaald.

In het mobiliteitsplan van het gemeentebestuur Laakdal "Fase 3: Beleidsplan, verbreden en verdiepen mobiliteitsplan" wordt voor het plangebied volgende actie opgenomen: "voorzien van gepaste ontsluiting structuur voor de verschillende verkeersmodi".

Indien de parking wordt uitgebreid om de huidige parkeerproblematiek op te lossen, worden er, na uitvoering van het RUP geen significante effecten op verkeersveiligheid en leefbaarheid verwacht.

3.3.5 Conclusie: maatregelen en aanbevelingen

In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zal volgende opgenomen worden:

- Er mag geen capaciteitsuitbreiding (max. aantal bezoekers) voorzien worden
- Er moeten voldoende parkeerplaatsen worden voorzien (max. 60 parkeerplaatsen)

Op basis van voorgaande effectbespreking en op basis van de op te nemen elementen in de stedenbouwkundige voorschriften blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline mobiliteit te verwachten zijn.

Er zijn geen bijkomende milderende maatregelen noodzakelijk.

3.4 Beoordeling discipline fauna en flora

3.4.1 Studiegebied

In eerste instantie vormt het plangebied het studiegebied. De effecten op de omliggende natuurwaarden worden eveneens meegenomen.

3.4.2 Referentiesituatie

Voor de analyse van de mogelijke effecten wordt enerzijds de bestaande toestand als referentiesituatie genomen en wordt dus een vergelijking gemaakt tussen de geplande toestand en de bestaande toestand (terreinsituatie). Voor deze referentiesituatie kan dus verwezen worden naar de bespreking van de bestaande toestand.

Voor de beoordeling van de effecten op fauna en flora, wordt verwezen naar de randvoorwaarden voor deze discipline die eerder beschreven werden (zie Deel 2).

3.4.3 Analyse van ingrepen – effecten

Ingrepen

Volgende ingrepen leiden tot mogelijke effecten op fauna en flora:

- Herbestemmen naar bosgebied met recreatieve functie
- Infrastructuur binnen plangebied
 - Aanleg van beperkte uitbreiding
 - Behoud bestaande bebouwing en verharding
 - Uitbreiding van verharding (grasdals)
- Activiteiten binnen het plangebied
 - RECA activiteiten
 - Socio-culturele activiteiten (museum)
 - Verkeersafwikkeling en parkeren

Effecten

Met betrekking tot de fauna en flora kunnen bijgevolg volgende effecten verwacht worden:

- direct biotoopverlies door ruimtebeslag
- barrièrewerking, aantasting van de ecologische verbindingen en de ecologische infrastructuur

- verstoring van ecologische basiskwaliteit voor fauna door toename van hinder: geluidshinder, lichthinder, verstoring van luchtkwaliteit, visuele hinder en rustverstoring
- vermessing, eutrofiëring, verzuring en verontreiniging
- effecten op speciale beschermingszone – voortoets passende beoordeling
- effecten op VEN-gebied

3.4.4 Beoordeling van de effecten

Direct biotoopverlies door ruimtebeslag

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen in een biologisch minder waardevol gebied. Ten noorden van de bestaande parking is een biologisch zeer waardevol complex gelegen bestaande uit een zuur eikenbos en een eiken – berkenbos volgens de biologische waarderingskaart. Ten oosten van het plangebied is een complex gelegen van bestaande uit een eiken-berkenbos en een aanplant van Grove den met ondergroei van struiken en bomen. Volgens het bosbeheerplan dat van toepassing is binnen de zone, is binnen het bosbestand 1a dat binnen het plangebied is gelegen de Grove Den de dominante soort. De doelstelling binnen het bosbeheerplan is om de dominantie van Grove Den geleidelijk aan te doorbreken en te streven naar een gemengd naald- en loofhout.

Er wordt opgemerkt dat in het noorden er vrij recent kaalkappen zijn gebeurd, conform het bosbeheersplan. Hier zijn toekomstbomen aangeplant.

Het plangebied is gelegen in het GEN “De bossen te Averbode”, het habitatrichtlijn-gebied “Demervallei”. In de onmiddellijke omgeving van het plangebied is het erkend natuureservaat gelegen “Averbode Bos en Heide”. De toetsing ten opzichte van de speciale beschermingszone en het VEN-gebied gebeurt verder. Er wordt geen biotoopverlies door ruimtebeslag in het erkend natuureservaat door het RUP voorzien.

De bijkomende bebouwing (afdaken, personenlift, brandtrappen) worden voorzien in de zone die biologisch minder waardevol zijn en die momenteel reeds nabij een bebouwde zone betreft. Deze zones zijn vandaag reeds verhard.

Voor de uitbreiding van de parking zijn er binnen het plangebied geen alternatieven voor het uitbreiden van de parking die geen specifiek biotoopverlies door ruimtebeslag tot gevolg heeft. Het ruimtebeslag wordt beperkt door geen permanente busparking maar uitsluitend een “kiss and ride” zone te voorzien binnen het plangebied.

In het uitgebreid beheerplan bossen regio Westerlo – Herselt – Laakdal - Bosbeheerplan Den Eik – projectnummer 07_BGT71 – Versie 2 wordt voor deze site hoofdzakelijk ingezet op sociale – en educatieve functies. Hierdoor is het strikt noodzakelijke ruimtebeslag voor het verder bestendigen van de recreatieve poort te verantwoorden. Dit mag geen verdere capaciteitsuitbreiding van de aanwezige functies betekenen (max. aantal bezoekers voor museum of brasserie).

Barrièrewerking, aantasting van de ecologische verbindingen en de ecologische infrastructuur

Het plangebied ligt te midden van een bosrijk gebied. De uitbreiding van de parking kan in vergelijking met de referentiesituaties mogelijks effect hebben op de barrièrewerking of aantasting van de ecologische verbindingen en de ecologische infrastructuur verwacht. Doordat er echter een beperkt gedeelte bos zal moeten worden gekapt, wordt niet verwacht dat er barrièrewerking zal optreden of dat de ecologische verbindingen of infrastructuur zullen aangetast worden.

Een aanbeveling voor het RUP kan zijn om de bestaande of nieuwe bebouwing te bufferen door middel van een groenbuffer, bestaande uit streekeigen, standplaatsgeschikte soorten. De nieuwe (lijnvormige) elementen, zullen hierdoor mogelijks een rol kunnen vervullen in functie van ecologische infrastructuur en verbinding in de omgeving.

Verstoring van ecologische basiskwaliteit voor fauna door toename van hinder: geluidshinder, lichthinder, verstoring van luchtkwaliteit, visuele hinder en rustverstoring

Door het RUP wordt geen aanzienlijke wijzigingen verwacht die effecten met betrekking tot geluidshinder, lichthinder, verstoring van de luchtkwaliteit, visuele hinder of rustverstoring voor fauna in flora zullen veroorzaken in vergelijking met de bestaande toestand en in vergelijking met het nulalternatief.

Lichthinder kan potentieel directe effecten hebben op fauna. Lichthinder kan een afname van populaties door barrièrewerking veroorzaken. Ook het broed- en foera-geergedrag kan gewijzigd worden.

Om bijkomende lichthinder te vermijden, is het wenselijk om de verlichting te beperken tot gerichte verlichting die slechts gebruikt wordt indien strikt noodzakelijk. Op deze manier kan de lichthinder naar de omgeving worden beperkt en wordt er geen significant effect verwacht ten opzichte van de referentiesituatie.

Er wordt geen aanzienlijke verstoring van luchtkwaliteit, visuele hinder of rustverstoring verwacht door dit RUP.

Vermessing, eutrofiëring, verzuring en verontreiniging

Via water en lucht kunnen eutrofiërende middelen in gebieden worden gebracht die de nutriëntenbalans kunnen verstoren.

Bij vergunningverlening moet worden toegekeken dat de kwaliteit van het grondwater niet in gevaar wordt gebracht. Het eventuele afvalwater mag niet ongezuiverd worden geloosd. Het afvalwater moet individueel gezuiverd worden met een IBA.

Door toepassing van de milieureglementering i.v.m. lozingen (zie discipline bodem en water) kan ervan worden uitgegaan dat er geen indirecte impact van eutrofiëring kan ontstaan voor fauna en flora.

Effecten op speciale beschermingszone – voortoets passende beoordeling

Het plangebied van het RUP is volledig binnen habitatrichtlijngebied gelegen. Het RUP heeft tot gevolg dat er een beperkte gedeelte rechtstreekse ruimte-inname is binnen een speciale beschermingszone. Binnen het plangebied zijn er geen alternatieven voorhanden in functie van het uitbreiden van de parking, zonder een directe inname van nog niet aangesneden habitatrichtlijngebied.

Directe effecten

Op de plaats waar een uitbreiding van de parking voorzien wordt is er een direct effect, namelijk ruimtebeslag. Op de habitatkaart versie 2018 opgemaakt op basis van de gegevens van de biologische waarderingskaart, is de zone waar de uitbreiding van de parking is voorzien aangeduid als 'geen habitat'. De locatie staat op de biologische waarderingskaart weergegeven 'aanplant Grove Den met ondergroei van grassen'. Dit blijkt eveneens uit het bosbeheerplan opgemaakt voor deze site, waar aangegeven is dat de dominante soort op deze locatie de Grove Den betreft.

Het RUP wordt opgemaakt om de bestaande parkeerproblemen op de site op te lossen. Op momenten van drukte voor zowel klompenmuseum als de horecavoorziening, parkeren wagens in de omgeving, ook de aanpalende grensstraat. Deze straat betreft een complex van biologisch minderwaardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen loopt dwars door doorheen het habitatrichtlijngebied en bij het wildparkeren langs weg ontstaan potentieel ook effecten op het habitatrichtlijngebied, met name ruimtebeslag, rustverstoring en potentiële eutrofiëring. Het niet uitbreiden van de parking, lost dus de huidige problematiek en potentiële impact op de speciale beschermingszone niet uit.

De site werd geselecteerd als 'recreatieve toegangspoort' tot de zone 'Averbode bos en Heide'. De toegangspoort faciliteert het medegebruik van het gehele openruimte gebied. Deze toegangspoort werd voorzien in het opgemaakte en geldende bosbeheerplan voor de site. De site is ook als recreatieve poort voorzien binnen het platte landsproject 'de Merode, prinsheerlijk platteland'.

In functie van de uitbreiding van de parking is een zone gekozen, aansluitend bij de bestaande parking en is het aantal bijkomende parkeerplaatsen beperkt. Er wordt bovendien ook geen ruimte voor een busparking voorzien, alhoewel daar wel behoefte aan was om zo het ruimtebeslag te beperken.

De mogelijkheden voorzien in het RUP zorgen voor een mogelijkheid voor een beperkte uitbreiding van de parking en beperkte uitbreidingen bij de bestaande bebouwing. Deze laatste hebben geen impact op de speciale beschermingszone.

De inname van een beperkt gedeelte bosgebied (ontbossing) is in functie van de uitvoering van dit RUP niet te vermijden.

Als aanbeveling bij het RUP kan wel meegegeven worden dat bij ontbossing in functie van de realisatie van parkeerplaatsen de meest waardevolle bomen behouden moeten worden en geïntegreerd worden in het ontwerp. Bovendien moet ook verme-

den worden dat een indringing in het niet voor recreatie toegankelijk gedeelte van het habitatrichtlijngebied niet mogelijk is vanaf het plangebied.

Het planvoornemen heeft geen betekenisvolle impact op de (huidig voorkomende en toekomstig geplande) habitats (natuurlijke habitats en habitats van een soort) wat betreft de oppervlakte, ruimtelijke spreiding, structuur en kwaliteit van deze habitats.

Indirecte effecten

Om en inschatting te maken van potentiële indirecte effecten werd gewerkt met de online tool 'voortoets'. Deze tool is niet bedoeld voor de beoordeling van plannen en programma's, maar doordat binnen dit RUP zeer duidelijk is welke ingrepen zullen moeten plaatsvinden in functie van de uitvoering van het plan, namelijk ontbossing, werd dit toch al doorgevoerd om een beeld te krijgen op de indirecte effecten.

Potentiële indirecte effecten van de ontbossing kunnen volgende zaken betreffen:

– Vernatting van de omliggende habitats

Er wordt door de ingrepen binnen het plangebied geen significante vernatting van de bodem binnen het plangebied en van de omgeving en de omgevende habitats verwacht.

– Grondwater:

- eutrofiëring van het grondwater
- verzuring van het grondwater
- verzoeting van het grondwater
- verzilting van het grondwater

De geplande activiteiten zijn niet van die aard dat er een relevante grondwaterstandswijziging of een belangrijke bijkomende verzuring of vermesting zal optreden, waardoor bestaande waardevolle habitats zullen wijzigen of gewenste habitats zich niet meer kunnen ontwikkelen. Zoals beschreven bij de discipline bodem en water, worden er geen effecten verwacht op de grondwaterkwaliteit door het RUP, waardoor ook geen wijzigingen aan de grondwaterkwaliteit van de omgeven habitats verwacht worden.

De potentiële effecten van de activiteiten binnen het plangebied kunnen ook op volgende vlakken (indirect) een potentieel effect hebben op fauna (en flora) binnen het habitatrichtlijngebied:

– Verlichting

– Lichthinder kan potentieel directe effecten hebben op fauna. Lichthinder kan een afname van populaties door barrièrewerking veroorzaken. Ook het broed- en foeragegedrag kan gewijzigd worden.

– Om bijkomende lichthinder te vermijden, is het wenselijk om de verlichting te beperken tot gerichte verlichting die slechts gebruikt wordt indien strikt noodzake-

lijk. Op deze manier kan de lichthinder naar de omgeving worden beperkt en wordt er geen significant effect verwacht ten opzichte van de referentiesituatie.

- Geluidsproductie
 - Het RUP wordt opgemaakt in functie van bestaande activiteiten. De geluidsproducerende activiteiten worden voornamelijk veroorzaakt door af- en aanrijden van de wagens. Door uitbreiding van de parking worden de wagens geclusterd, waardoor geen verspreid parkeren meer plaatsvindt, met mogelijks nadelige gevolgen voor de rustverstoring in het habitatrichtlijngebied.
- Verstoring van de luchtkwaliteit
 - Het RUP voorziet niet in de uitbreiding van de capaciteit van de reeds bestaande activiteiten op de site

Conclusie

Het planvoornemen heeft geen betekenisvolle impact op het evenwicht tussen, de verspreiding en de densiteit van de soorten en de populaties in zijn geheel.

Het planvoornemen heeft geen betekenisvolle impact op de vitale factoren hoe de SBZ's functioneren als ecosysteem.

Het planvoornemen heeft geen betekenisvolle invloed op de abiotische relaties die de structuur en de functie van de SBZ's bepalen.

De hinderelementen van de geplande ingrepen binnen het plangebied zijn beperkt. Het betreft een potentiële toename aan verlichting. De verlichting dient te worden beperken tot gerichte verlichting die slechts gebruikt wordt indien strikt noodzakelijk.

Het RUP zorgt niet voor een versnippering binnen de speciale beschermingszone en zorgt niet voor ruimteinname of aantasting van specifieke habitats binnen het habitatrichtlijngebied. Er wordt niet verwacht dat er door het planvoornemen een impact zal zijn op de aanwezige, te beschermen soorten binnen het habitatrichtlijngebied.

Het planvoornemen heeft geen betekenisvolle impact op het bereiken van de vooropgestelde IHD's en een gunstige staat van instandhouding voor de betreffende SBZ's. Er zijn geen significante effecten op de speciale beschermingszone te verwachten door het RUP.

Effecten op VEN-gebied

Het VEN-gebied bevindt zich binnen de zone die is afgebakend als habitatrichtlijngebied. Dit betekent dat voorgaande conclusie met betrekking tot de effecten op de speciale beschermingszone ook van toepassing zijn op het VEN-gebied.

De uitvoering van het RUP betekent een beperkte ontbossing van een bebost gebied binnen VEN-gebied. Binnen het plangebied is de keuze van de ligging de beste locatie omdat deze onmiddellijk aansluit bij de bestaande parking en zo compact mogelijk gehouden wordt. Deze ingreep heeft aldus onvermijdbare schade tot gevolg.

Als aanbeveling bij het RUP kan wel meegegeven worden dat bij ontbossing in functie van de realisatie van parkeerplaatsen de meest waardevolle bomen behouden moeten worden en geïntegreerd worden in het ontwerp. Bovendien moet ook vermeden worden dat een indringing in het niet voor recreatie toegankelijk gedeelte van het VEN niet mogelijk is vanaf het plangebied.

In het kader van het bosdecreet, zal de ontbossing moeten gecompenseerd worden.

Er worden beperkte effecten op het VEN-gebied verwacht, maar het VEN-gebied wordt op zijn geheel niet aangetast en kan zijn functie als ecologisch netwerk blijven vervullen.

De effecten op het VEN-gebied zijn niet significant.

3.4.5 Conclusie: maatregelen en aanbevelingen

In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zal volgende opgenomen worden:

- indringing in het niet voor recreatie toegankelijk gedeelte van het habitatrichtlijngebied/VEN is niet mogelijk vanaf het plangebied.
- het RUP voorziet niet in de uitbreiding van de capaciteit van de reeds bestaande activiteiten op de site.
- de bestaande/nieuwe parking bufferen door middel van een groenbuffer, bestaande uit streekeigen, standplaatsgeschikte soorten.
- enkel verlichting toelaten indien het gaat om gerichte verlichting die enkel gebruikt wordt indien dit strikt noodzakelijk is.

Op basis van voorgaande effectbespreking en op basis van de op te nemen elementen in de stedenbouwkundige voorschriften blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline fauna en flora te verwachten zijn.

Er zijn geen bijkomende milderende maatregelen noodzakelijk.

Volgende aanbeveling kan wel worden meegegeven:

- bij ontbossing in functie van de realisatie van parkeerplaatsen de meest waardevolle bomen behouden en integreren in het ontwerp.
- bij vergunningverlening nagaan of aan de geldende sectorale regelgeving wordt voldaan, vb. lozingen, e.d.
- naleving bosdecreet met betrekking tot compensatie bij ontbossing.

3.5 Beoordeling discipline mens

3.5.1 Studiegebied

In eerste instantie vormt het plangebied het studiegebied. De relaties met de verspreide bebouwing en het nabij gelegen bedrijventerrein worden wel meegenomen.

3.5.2 Referentiesituatie

Voor de analyse van de mogelijke effecten wordt enerzijds de bestaande toestand als referentiesituatie genomen en wordt dus een vergelijking gemaakt tussen de geplande toestand en de bestaande toestand (terreinsituatie). Voor deze referentiesituatie kan dus verwezen worden naar de bespreking van de bestaande toestand.

Voor de beoordeling van de effecten op discipline mens, wordt verwezen naar de randvoorwaarden voor deze discipline die eerder beschreven werden (zie Deel 2).

3.5.3 Analyse van ingrepen – effecten

Ingrepen

Volgende ingrepen leiden tot mogelijke effecten op discipline mens:

- Herbestemmen naar bosgebied met recreatieve functie
- Infrastructuur binnen plangebied
 - aanleg nieuwe bebouwing
 - behoud bestaande bebouwing en verharding
 - aanleggen bijkomende verharding
- Activiteiten binnen het plangebied
 - RECA activiteiten
 - socio-culturele activiteiten (museum)
 - verkeersafwikkeling en parkeren

Effecten

Met betrekking tot discipline mens kunnen bijgevolg volgende effecten verwacht worden:

- wijziging grondgebruik met mogelijke gevolgen voor huidige gebruikers: verlies/winst aan functies
- wijziging leefkwaliteit en omgevingskwaliteit
- verstoring door visuele hinder
- verstoring door lichthinder, geluidshinder, geurhinder

- veiligheidsrisico's

3.5.4 Beoordeling van de effecten

Wijziging grondgebruik met mogelijke gevolgen voor huidige gebruikers: verlies/winst aan functies

Er is door het RUP geen wijziging in grondgebruik te verwachten. Enkel de parking breidt wat uit. Er zijn geen significante effecten voor de huidige gebruikers te verwachten.

Verstoring door visuele hinder

Door het RUP kan mogelijk bijkomende constructies in functie van de reca-functie en de socioculturele activiteiten worden gebouwd:

- plaatsen van een open constructie voor het overdekken van werktuigen
- het plaatsen van een afdak over de picknickplaats en de terraszone
- het plaatsen van twee brandtrappen en een personenlift

De bijkomende infrastructuur wordt voorzien in de directe nabijheid van de bestaande gebouwen. Bovendien moeten de afdaken boven de picknick plaats en het terras voorzien worden in eenvoudig te verwijderen constructies.

Publiciteit kan enkel in functie van de aanwezige activiteiten en kan enkel geplaatst worden tegen de gevel of geïntegreerd in de tuinstroken.

Visueel storende elementen, zoals afvalcontainers, worden maximaal gebufferd met inheemse, streekeigen en standplaatsgeschikte planten. Ook de parking dient te worden gebufferd met een groenbuffer.

Verstoring door lichthinder, geluidshinder, geurhinder

Om bijkomende lichthinder te vermijden, is het wenselijk om de verlichting te beperken tot gerichte verlichting die slechts gebruikt wordt indien strikt noodzakelijk. Op deze manier kan de lichthinder naar de omgeving worden beperkt en wordt er geen significant effect verwacht ten opzichte van de referentiesituatie.

De activiteiten binnen het plangebied veroorzaken geen aanzienlijke geluidshinder. Dit blijft ongewijzigd ten opzichte van de bestaande toestand. Het RUP voorziet in geen uitbreiding van de capaciteit.

De activiteiten binnen het plangebied brengen geen aanzienlijke geurhinder met zich mee in vergelijking met de bestaande toestand.

Veiligheidsrisico's

Binnen het RUP is geen seveso-bedrijf aanwezig. Het plangebied geen aandachtsgebied De RVR toets (opgemaakt op 14/03/2019) stelt dat voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid er zich geen probleem stelt en het RUP niet verder moet

voorgelegd worden aan de dienst Veiligheidsrapportering. Er dient geen ruimtelijk veiligheidsrapport te worden opgemaakt. De beslissing is in bijlage toegevoegd.

3.5.5 Conclusie: maatregelen en aanbevelingen

In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zal volgende opgenomen worden:

- het RUP voorziet niet in de uitbreiding van de capaciteit van de reeds bestaande activiteiten op de site.
- de bijkomende infrastructuur wordt voorzien in de directe nabijheid van de bestaande gebouwen.
- de afdaken boven de picknick plaats en het terras dienen voorzien te worden in eenvoudig te verwijderen constructies.
- publiciteit kan enkel in functie van de aanwezige activiteiten en kan enkel geplaatst worden tegen de gevel of geïntegreerd in de tuinstroken.
- visueel storende elementen, zoals afvalcontainers, worden maximaal gebufferd met inheemse, streekeigen en standplaatsgeschikte planten.
- de bestaande/nieuwe parking bufferen door middel van een groenbuffer, bestaande uit streekeigen, standplaatsgeschikte soorten.
- enkel verlichting toelaten indien het gaat om gerichte verlichting die enkel gebruikt wordt indien dit strikt noodzakelijk is.

Op basis van voorgaande effectbespreking en op basis van de op te nemen elementen in de stedenbouwkundige voorschriften blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline mens te verwachten zijn.

Er zijn geen bijkomende milderende maatregelen noodzakelijk.

3.6 Beoordeling discipline landschap en erfgoed

3.6.1 Studiegebied

In eerste instantie vormt het plangebied het studiegebied. De omliggende open ruimte wordt eveneens mee bekeken.

3.6.2 Referentiesituatie

Voor de analyse van de mogelijke effecten wordt enerzijds de bestaande toestand als referentiesituatie genomen en wordt dus een vergelijking gemaakt tussen de geplande toestand en de bestaande toestand (terreinsituatie). Voor deze referentiesituatie kan dus verwezen worden naar de bespreking van de bestaande toestand. De referentietoestand wordt kort samengevat in 0 op pg. 164.

Voor de beoordeling van de effecten op landschap en erfgoed, wordt verwezen naar de randvoorwaarden voor deze discipline die eerder beschreven werden (zie DEEL 2, 3.4 op pg. 63 en DEEL 2, 3.5.1.3 op pg. 73).

3.6.3 Analyse van ingrepen – effecten

Ingrepen

Volgende ingrepen leiden tot mogelijke effecten op discipline landschap en erfgoed:

- Infrastructuur binnen plangebied
 - aanleg nieuwe bebouwing
 - behoud bestaande bebouwing en verharding
 - aanleggen bijkomende verharding

Effecten

Met betrekking tot discipline landschap en erfgoed kunnen bijgevolg volgende effecten verwacht worden:

- wijziging van de ruimtelijke samenhang/landschappelijke structuur: versnippering van het landschap
- aantasting van landschappelijke relictwaarden
- wijziging van de landschapsbelevingswaarde/omgevingskwaliteit
- invloed op waardevol onroerend erfgoed
- schade aan archeologisch erfgoed

3.6.4 Beoordeling van de effecten

Wijziging van de ruimtelijke samenhang/landschappelijke structuur: versnippering van het landschap

Door het RUP wordt mogelijks beperkte bijkomende infrastructuur binnen het plangebied voorzien. Deze infrastructuur wordt voorzien geclusterd met de andere bebouwing. Deze bebouwing is inpasbaar in de beboste omgeving. De uitbreidingen moeten architectonisch een geheel vormen met de bestaande bebouwing.

Aantasting van landschappelijke relictwaarde, wijzigen landschapsbelevingswaarde/omgevingskwaliteit

Het plangebied is gelegen in de Ankerplaats “Abdij en Bos van Averbode en Gerhagen”. Het beperkt uitbreiden van de bestaande bebouwing tast de relictwaarden in van deze Ankerplaats niet aan.

In het RUP wordt voorzien dat de

Het uitbreiden van de parking zorgt ervoor dat een beperkt deel van de bebossing moet gekapt worden. Deze bebossing maakt deel uit van een groter geheel van bebossing waarbinnen het plangebied centraal is gelegen. De ontbossing in functie van de realisatie sluit onmiddellijk aan bij de bestaande parking en bestaande bebouwde oppervlakte. Het groter geheel van bebossing dat kenmerkend is binnen de ankerplaats wordt niet aangetast.

Invloed op waardevol onroerend erfgoed

De Abdij van Averbode, gelegen op circa 500m van het plangebied, is een beschermd monument. De beperkte voorziene ingrepen tast in deze beboste omgeving de erfgoed waarde van de Abdij niet aan. Het plangebied is niet zichtbaar vanop de abdij site.

Schade aan archeologisch erfgoed

Het niet gekend zijn van ander archeologisch erfgoed in of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied betekent niet dat er geen archeologische erfgoed aanwezig kan zijn. Er is geen systematische prospectie geweest. Indien na de goedkeuring van het plan uitgravingen gebeuren, dient in geval van vernieling van archeologisch patrimonium, de nodige tijd en middelen ter beschikking stellen om het terrein te ontderven aan een archeologisch vooronderzoek en opgraving in geval van vondsten.

Bij een vergunningsaanvraag in deze zone zal het archeologisch traject dat volgt uit het Onroerenderfgoeddecreet moeten worden gevolgd. Concreet betekent dit dat de aanvrager moet nagaan of een bekrachtigde archeologienota vereist is voor zijn project. Zo ja, dan dient deze toegevoegd te worden aan de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning/verkavelingsvergunning, wat betekent dat (een deel van) het archeologisch traject al dient doorlopen te zijn vooraleer men de aanvraag indient.

3.6.5 Conclusie: maatregelen en aanbevelingen

In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zal volgende opgenomen worden:

- het RUP voorziet niet in de uitbreiding van de capaciteit van de reeds bestaande activiteiten op de site.
- de bijkomende infrastructuur wordt voorzien in de directe nabijheid van de bestaande gebouwen.
- de afdaken boven de picknick plaats en het terras dienen voorzien te worden in eenvoudig te verwijderen constructies.
- publiciteit kan enkel in functie van de aanwezige activiteiten en kan enkel geplaatst worden tegen de gevel of geïntegreerd in de tuinstroken.

- de bestaande/nieuwe parking bufferen door middel van een groenbuffer, bestaande uit streekeigen, standplaatsgeschikte soorten.
- visueel storende elementen, zoals afvalcontainers, worden maximaal gebufferd met inheemse, streekeigen en standplaatsgeschikte planten.
- enkel verlichting toelaten indien het gaat om gerichte verlichting die enkel gebruikt wordt indien dit strikt noodzakelijk is.

Op basis van voorgaande effectbespreking en op basis van de op te nemen elementen in de stedenbouwkundige voorschriften blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline landschap en erfgoed te verwachten zijn.

Er zijn geen bijkomende milderende maatregelen noodzakelijk.

3.7 Algemene conclusie

Site Den Eik wordt geselecteerd als recreatieve poort. Deze toegangspoort wordt geselecteerd als vertrekpunt om de ruime omgeving te bezoeken met in hoofdzaak Averbode Bos en Heide. Het RUP wenst in functie van het creëren van een volwaardige toegangspoort beperkte uitbreidingsmogelijkheden toe te staan, zonder capaciteitsuitbreiding van de brasserie of het klompenmuseum.

Op basis van de beoordeling van de milieueffecten voor de verschillende relevante disciplines en rekening houdend met de voorziene elementen in de stedenbouwkundige voorschriften in het RUP en de aanbevelingen kan geconcludeerd worden dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden t.o.v. de referentiesituatie. De opmaak van een plan-MER voor dit deelgebied kan geen meerwaarde bieden.

4 RUP Blaerdonk

4.1 Ingrenen, effecten en relevante milieudisciplines

4.1.1 Ingrenen

Het RUP wordt voorzien als een overdruk RUP. De bestaande, wettelijk voorziene mogelijkheden blijven daardoor behouden in functie van bouwen, verbouwen, functiewijzigingen, e.d. Er wordt in het RUP enkel voorzien dat binnen een straal van 30m rond de woning enkele kleine verplaatsbare constructies in functie van logies mogen komen. Dit betreft dan ook de enige ingreep die in het kader van de beoordeling op milieueffecten wordt mee beoordeeld. De andere ingrepen zijn reeds voorzien in het nulalternatief.

Ingrenen	Kwalitatieve omschrijving
Voorzien van overdruk	Er wordt een overdruk toeristische logies voorzien, bovenop de bestaande bestemming agrarisch gebied
Infrastructuur binnen plangebied	
Aanleg nieuwe bebouwing	In functie van toeristische logies kunnen max. 5 toeristische logies worden geplaatst met een max. oppervlakte van 25m ²
Afbraak constructies	Het bestaande vergund (geachte) volume moet ongewijzigd blijven. Indien binnen het plangebied nieuwe bebouwing ifv logies gerealiseerd wordt, dan zal er een ander bouwvolume moeten verdwijnen.
Activiteiten binnen het plangebied	
Logies	Momenteel is er een logies mogelijkheid binnen de site. Door het RUP worden max. 6 logies voor telkens max. 2 personen mogelijk gemaakt.
Verkeersafwikkeling en parkeren	Clïenteel en bezoekers

4.1.2 Selectie van relevante milieudisciplines

In de planMER-screening worden de effecten van het plan op de verschillende disciplines onderzocht. Voor de evaluatie van de effecten die het project teweeg zal brengen worden bepaalde disciplines als relevant beschouwd. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen deze sleuteldisciplines, optiedisciplines en niet relevante disciplines.

Het feit dat bepaalde ingrepen binnen bepaalde milieudisciplines onomkeerbare en dus permanente effecten veroorzaken, klasseert hen onder de noemer sleuteldisciplines.

De disciplines warmte en straling, 'klimaat' en 'aanspraak op energie- en grondstofvoorraden' worden niet weerhouden als relevante discipline in het kader van dit RUP. Deze disciplines dienen dus niet onderzocht te worden; de aard en omvang van de ingrepen is immers niet van die aard dat een significant effect binnen deze disciplines kan verwacht worden.

De deeldisciplines 'geluid', 'licht' en 'lucht' worden niet als aparte discipline in aanmerking genomen, maar zullen besproken worden onder de discipline mens (hinderaspecten) en/of fauna en flora.

Tabel 10: selectie van relevante en niet relevante disciplines voor het project

Discipline	Sleuteldiscipline	Optiediscipline	Niet relevante discipline
Bodem	X		
Water: grondwater en oppervlaktewater	X		
Fauna en flora en biodiversiteit	X		
Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	X		
Mens – ruimtelijke aspecten en hinder	X		
Mens- mobiliteit	X		
Geluid		X	
Licht		X	
Lucht (gezondheid)		X	
Warmte en stralingen			X
Energie- en grondstofvoorraden			X
Klimaat			X

4.1.3 Analyse van mogelijk voorkomende effecten

Ingrenen- effectschema

Onderstaand ingrenen-effectschema geeft een overzicht van de verder te onderzoeken effecten per ingrenen voor de verschillende milieudisciplines.

Tabel 11: ingreep-effectenschema

Onderzoeksdisciplines						
Ingrepen	Bodem	Water	Mobiliteit	Fauna en Flora	Mens	Erfgoed en landschap
Overdruk toeristische logies	N	N	MS	MS	MS	MS
Infrastructuur binnen plangebied	MS	MS	N	MS	MS	MS
Activiteiten binnen het plangebied	N	N	MS	MS	MS	N

N: waarschijnlijk niet significant effect; evt. effect zeer beperkt in omvang en tijd / MS: mogelijk significant effect / S: waarschijnlijk significant effect (T): tijdelijk effect / (P): periodiek effect / (ind): indirect effect

De tabel doet geen uitspraak over effectief significante effecten maar laat wel toe op basis van mogelijk significante effecten en waarschijnlijk significante effecten een selectie te maken van nader te onderzoeken ingreep – effectrelaties: verder te onderzoeken zijn de effecten die als MS (mogelijk significant) worden aangeduid.

De disciplines “bodem” en “water” worden doorgaans samen besproken gezien de nauwe afstemming binnen het fysisch systeem.

De disciplines “mens” en “fauna en flora” zijn receptordisciplines. Effecten op het vlak van “lucht en geur”, “geluid en trillingen”, “licht, warmte en straling”,... concentreren zich doorgaans op een indirecte manier op deze receptordisciplines. De optiedisciplines “geluid” en “licht” worden daarom niet afzonderlijk onderzocht en beoordeeld, maar wel meegenomen in de beoordeling bij “mens” en “fauna en flora”.

4.1.4 Referentietoestand

Voor de analyse van de mogelijke effecten wordt de bestaande toestand als referentiesituatie genomen en wordt dus een vergelijking gemaakt tussen de geplande toestand en de bestaande toestand (terreinsituatie). Voor deze referentiesituatie kan dus verwezen worden naar de bespreking van de bestaande toestand (zie DEEL 24.3 op pg. 84 en DEEL 24.5.2 op pg. 96.).

Als referentietoestand wordt beschouwd:

- de bestaande eengezinswoning
- de bestaande logies
- de bestaande ruimte voor vrije beroepen
- het bestaand vergund of vergund geachte bouwvolume
- bestaande verhardingen

4.2 Beoordeling discipline Bodem en water

4.2.1 Studiegebied

In eerste instantie vormt het plangebied het studiegebied. De relaties met de bodemgesteldheid en de watergevoeligheid worden ook meegenomen binnen het studiegebied.

4.2.2 Referentiesituatie

Voor de analyse van de mogelijke effecten wordt enerzijds de bestaande toestand als referentiesituatie genomen en wordt dus een vergelijking gemaakt tussen de geplande toestand en de bestaande toestand (terreinsituatie).

Voor de beoordeling van de effecten op bodem en water, wordt verwezen naar de randvoorwaarden voor deze discipline die eerder beschreven werden (zie Deel 2).

4.2.3 Analyse van ingrepen – effecten

Ingrepen

Volgende ingrepen leiden tot mogelijke effecten op de disciplines bodem en water:

- Infrastructuur binnen plangebied
 - aanleg nieuwe bebouwing
 - afbraak constructies

Effecten

Met betrekking tot de disciplines bodem en water kunnen bijgevolg volgende effecten verwacht worden:

- Verstoring van de bodemlagen en het natuurlijk reliëf
- Verstoring van de waterhuishouding:
 - verstoring van infiltratiemogelijkheden en waterbergend vermogen
 - verstoring van het overstromingsregime (veiligheid)
 - aantasting van de waterkwaliteit
 - aantasting grondwaterstromingen - verdroging
 - wijziging van het afvoerregime van de ontvangende waterloop

4.2.4 Beoordeling van de effecten

Verstoring van de bodemlagen en het natuurlijk reliëf

Behoudens de aanleg bijkomende bebouwing is er nagenoeg geen verstoring van de bodemlagen. De toeristische logies mogen niet verankerd worden in de grond. Bovendien blijft het vergund bouwvolume ongewijzigd. Voor de realisatie van de toeristische logies moet een ander gebouw worden gesloopt. Hierdoor is de verstoring van de bodemlaag minimaal.

Door betreding wordt een verdichting van de bodem bekomen op bepaalde plaatsen, maar dit kan niet als problematisch ervaren.

De aanwezige bebouwing is aanwezig op een Donk, een hoger gelegen plek in het landschap. De invulling van het plangebied mag geen wijzigingen veroorzaken aan het natuurlijk reliëf.

Er zijn geen significante effecten op bodemlagen en het natuurlijk reliëf te verwachten.

Verstoring van de waterhuishouding:

Verstoring van infiltratiemogelijkheden en waterbergend vermogen

Het plangebied ligt in een zone die gevoelig is voor infiltratie. Door de aanleg van bijkomende infrastructuur of verharding in die zone, worden de infiltratiemogelijkheden mogelijk plaatselijk verstoord. De logies worden echter niet verankerd in de ondergrond. Mogelijke hinder wordt hierdoor beperkt.

Het systeem van infiltratie van hemelwater naar grondwater moet in evenwicht gehouden worden. Aangezien de mogelijke verhardingen en bebouwing gelegen zijn op een bodem die infiltratiegevoelig is, dienen de verhardingen waar mogelijk zoveel mogelijk worden beperkt of te worden voorzien met een waterdoorlatend karakter. Het hemelwater afkomstig van de logies (max. 20m² per logies) moet op een natuurlijke wijze kunnen infiltreren in de ondergrond.

In projectfase zal met betrekking tot hemelwater worden voldaan aan de geldende regelgeving (hemelwaterverordening). Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht.

Verstoring van het overstromingsregime (veiligheid)

Het plangebied is gelegen in mogelijk en effectief overstromingsgevoelig gebied gelegen, deels in een risicozone voor overstromingen, grotendeels in van nature overstroombaar gebied en recent overstroomd gebied.

De vrijstaande logies kunnen enkel gerealiseerd bij afbraak van een minstens even groot bouwvolume op deze site. Zo wordt er geen bijkomende inname van grond voorzien en wijzigt de impact van de bebouwing op de overstroombaarheid van de site niet.

De bestaande gebouwen staan op de Donk. In deze zone bestaat geen reële dreiging voor overstroming. De vrijstaand constructies mogen niet verankerd worden op de ondergrond. Bij het voorzien van de verplaatsbare constructies voor logies wordt aanbevolen om deze volgens het principe overstromingsveilig bouwen te voorzien, zodat mogelijke schade aan deze verblijven door overstromingen beperkt wordt.

Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht met betrekking tot het overstromen

Aantasting van de waterkwaliteit

Oppervlaktewaterkwaliteit kan aangetast worden door lozing via zowel punt- als diffuse lozingen. Grondwaterkwaliteit kan aangetast worden door uitloging en lekken van verontreinigende stoffen in de bodem.

Het plangebied is gelegen in een individueel te optimaliseren buitengebied. Dit betekent dat er geen aansluiting is op riolering die aangesloten is door een RWZI. Het afvalwater moet individueel gezuiverd worden met een IBA.

Sanitair water van de logies dient individueel opgevangen en gezuiverd worden.

In het RUP dient te worden voorzien dat binnen het plangebied mogelijkheden moeten worden geboden in functie van individuele waterzuivering. De activiteiten die zullen plaatsvinden binnen het plangebied genereren verder geen bijzondere aantasting van de waterkwaliteit. Bij vergunningsaanvragen binnen het plangebied zal de geldende wetgeving hieromtrent dienen te worden gevolgd.

Er worden geen aanzienlijke effecten op de waterkwaliteit verwacht.

Aantasting grondwaterstromingen – verdroging

Het grootste gedeelte van het plangebied ligt in een zone die matig gevoelig is voor grondwaterstromingen (type 2). Dit gebied valt samen met de Donk. Het overige gedeelte van het plangebied ligt in een zone die gevoelig is voor grondwaterstromingen (type 1).

In functie van de toeristische logies zullen geen ondergrondse constructies voorzien worden.

Er worden door de voorziene ingrepen geen aanzienlijke effecten verwacht op grondwaterstromingen met verdroging tot gevolg.

Wijziging van het afvoerregime van de ontvangende waterloop

Op de oostelijke grens van het plangebied ligt de Grote Laak, een waterloop van eerste categorie.

Het hemelwater zal cf. de hemelwaterverordening worden opgevangen. Hierbij staat infiltratie voorop. De ingrepen binnen het plangebied zullen geen wijzigingen in het afvoerregime van de Grote Laak veroorzaken in vergelijking met de referentiesituatie. Er worden met betrekking tot het afvoerregime van de Grote Laak geen effecten verwacht.

4.2.5 Conclusie: maatregelen en aanbevelingen

In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zal volgende opgenomen worden:

- Verhardingen in functie van de logies zoveel mogelijk voorzien in waterdoorlatende materialen
- Binnen het plangebied mogelijkheden bieden voor het voorzien van individuele waterzuivering
- Het hemelwater afkomstig van de logies (max. 20m² per logies) moet op een natuurlijke wijze kunnen infiltreren in de ondergrond.
- De invulling van het plangebied mag geen hinder veroorzaken aan het natuurlijk reliëf.
- De logies mogen niet verankerd worden in de ondergrond. Er mag geen fundering worden voorzien.

Op basis van voorgaande effectbespreking en op basis van de op te nemen elementen in de stedenbouwkundige voorschriften blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline bodem en water te verwachten zijn.

Er zijn geen bijkomende milderende maatregelen noodzakelijk.

Volgende aanbevelingen kunnen wel worden meegegeven:

- Bij het voorzien van toeristische logies in een zone met een risico op overstroming de principes van overstromingsveilig bouwen gebruiken.

Waterparagraaf

Op basis van de getoetste elementen kan een gunstige beoordeling gebeuren met betrekking tot de watertoets op planniveau:

De planinhoud lijkt geen aanleiding te geven tot een significant nadelig of schadelijk effect op het watersysteem.

Op basis van de voorziene reguliere maatregelen en randvoorwaarden lijkt met andere woorden geconcludeerd te kunnen worden dat het plan verenigbaar is met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

De doelstellingen zoals bedoeld in artikel 5 van het decreet op het integraal waterbeleid werden in acht genomen bij de opmaak van het plan. Daarbij werd uitgegaan van de relevante beginselen zoals geformuleerd in artikel 6.

Volgende voorwaarden en maatregelen dienen te worden ingewerkt in de relevante artikels van de stedenbouwkundige voorschriften:

- Verhardingen in functie van de logies zoveel mogelijk voorzien in waterdoorlatende materialen

- Binnen het plangebied mogelijkheden bieden voor het voorzien van individuele waterzuivering
- Het hemelwater afkomstig van de logies (max. 20m² per logies) moet op een natuurlijke wijze kunnen infiltreren in de ondergrond.
- Bij het voorzien van toeristische logies in een zone met een risico op overstroming de principes van overstromingsveilig bouwen gebruiken.

Op basis van deze voorwaarden en maatregelen kan met andere woorden geconcludeerd worden dat het plan de doelstellingen en beginselen, vermeld in artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, in acht heeft genomen.

4.3 Beoordeling discipline mobiliteit

4.3.1 Studiegebied

In eerste instantie vormt het plangebied het studiegebied. De eventuele relaties met de omgeving worden wel meegenomen, nl. de invloed op de omliggende landelijke wegen.

4.3.2 Referentiesituatie

Voor de analyse van de mogelijke effecten wordt enerzijds de bestaande toestand als referentiesituatie genomen en wordt dus een vergelijking gemaakt tussen de geplande toestand en de bestaande toestand (terreinsituatie).

Voor de beoordeling van de effecten op mobiliteit, wordt verwezen naar de randvoorwaarden voor deze discipline die eerder beschreven werden (zie Deel 2).

4.3.3 Analyse van ingrepen – effecten

Ingrepen

Volgende ingrepen leiden tot mogelijke effecten op de mobiliteit:

- Overdruk toeristische logies
- Activiteiten binnen het plangebied
 - het creëren van logies mogelijkheden voor maximaal 12 personen
 - verkeersafwikkeling en parkeren

Effecten

Met betrekking tot de mobiliteit kunnen bijgevolg volgende effecten verwacht worden:

- verkeersgeneratie - verhoogde wegbelasting
- impact op verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid in de omgeving

4.3.4 Beoordeling van de effecten

Verkeersgeneratie - verhoogde wegbelasting

Het RUP voorziet een overdruk voor toeristische logies. Ten opzichte van de huidige situatie zijn voor deze logies een beperkt aantal bijkomende vervoersbewegingen noodzakelijk.

Het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijziging laat vandaag toe om, onder bepaalde voorwaarden, maximaal acht tijdelijke verblijfgelegenheden in te richten in een bestaande woning met inbegrip van de woningbijgebouwen.

De verkeersgeneratie zal, in vergelijking met dit nulalternatief, gelijk zijn of licht dalen. In vergelijking met de bestaande toestand zal dit licht stijgen. Dit zal echter slechts in beperkte mate zijn, die geen hinder genereert met betrekking tot wegbelasting.

Er zijn geen effecten te verwachten met betrekking tot verkeersgeneratie en verhoogde wegbelasting.

Impact op verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid in de omgeving

Gezien de verkeersgeneratie van en naar de site beperkt is, wordt er ook geen impact op de verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid voor de omgeving verwacht. Er is voldoende ruimte op eigen terrein om bijkomende parkeerdruk op te vangen, zodat er niet dient te worden geparkeerd op de openbare weg wat gevolgen zou kunnen hebben op verkeersveiligheid.

4.3.5 Conclusie: maatregelen en aanbevelingen

In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zal volgende opgenomen worden:

- beperken van logies tot max. 6 logies voor 12 personen.

Op basis van voorgaande effectbespreking en op basis van de op te nemen elementen in de stedenbouwkundige voorschriften blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline mobiliteit te verwachten zijn.

Er zijn geen bijkomende milderende maatregelen noodzakelijk.

4.4 Beoordeling discipline fauna en flora

4.4.1 Studiegebied

In eerste instantie vormt het plangebied het studiegebied. De effecten op de omliggende natuurwaarden worden eveneens meegenomen.

4.4.2 Referentiesituatie

Voor de analyse van de mogelijke effecten wordt enerzijds de bestaande toestand als referentiesituatie genomen en wordt dus een vergelijking gemaakt tussen de geplande toestand en de bestaande toestand (terreinsituatie).

Voor de beoordeling van de effecten op fauna en flora, wordt verwezen naar de randvoorwaarden voor deze discipline die eerder beschreven werden (zie Deel 2).

4.4.3 Analyse van ingrepen – effecten

Ingrepen

Volgende ingrepen leiden tot mogelijke effecten op fauna en flora:

- Overdruk toeristische logies
- Infrastructuur binnen plangebied
 - Afbraak constructies
 - Realisatie van 5 vrijstaande logies met een max. oppervlakte van 25m²
- Activiteiten binnen het plangebied
 - Het creëren van logies mogelijkheden voor maximaal 12 personen
 - Verkeersafwikkeling en parkeren

Effecten

Met betrekking tot de fauna en flora kunnen bijgevolg volgende effecten verwacht worden:

- direct biotoopverlies door ruimtebeslag
- barrièrewerking, aantasting van de ecologische verbindingen en de ecologische infrastructuur
- verstoring van ecologische basiskwaliteit voor fauna door toename van hinder: geluidshinder, lichthinder, verstoring van luchtkwaliteit, visuele hinder en rustverstoring
- vermesting, eutrofiëring, verzuring en verontreiniging
- Effecten op speciale beschermingszone – voortoets passende beoordeling
- Effecten op VEN-gebied

4.4.4 Beoordeling van de effecten

Direct biotoopverlies door ruimtebeslag

Binnen het plangebied komen waardevolle natuurelementen voor. Het project is eveneens tegen het habitatrictlijngebied, "Bovenloop van de Grote Nete met Zammelsbroek, Landonken en Goor gelegen met waardevolle natuurelementen.

De logies kunnen enkel worden gecreëerd als elders in het plangebied een constructie (vb. varkensstal) wordt afgebroken. Het aandeel bebouwde oppervlakte zal hierdoor niet vergroten. De toeristische logies die voorzien worden, dienen binnen een afstand van 30m van de bestaande gebouwen worden geplaatst. Hierdoor zullen ze nog bij de bebouwde ruimte gaan horen en niet volledig in de open ruimte zijn gelegen. De constructies betreffen bovendien kleine, verplaatsbare constructies.

De mogelijke impact op biotoopverlies door ruimtebeslag wordt niet significant aangetast in vergelijking met de referentiesituatie.

Barrièrewerking, aantasting van de ecologische verbindingen en de ecologische infrastructuur

Het plangebied ligt te midden van een open agrarisch gebied. Ter hoogte van de westelijke grens wordt een perceelsrandbegroeiing voorzien en er bevinden zich ten noorden van de woning ook enkele kleine landchapselementen.

In vergelijking met de referentiesituaties wordt er geen effect op barrièrewerking of aantasting van de ecologische verbindingen en de ecologische infrastructuur verwacht. De constructies van de logies worden beperkt tot max. 25m². Hierdoor zal de barrière werking niet aangetast worden.

Verstoring van ecologische basiskwaliteit voor fauna door toename van hinder: geluidshinder, lichthinder, verstoring van luchtkwaliteit, visuele hinder en rustverstoring

Door het RUP wordt geen aanzienlijke effecten verwacht met betrekking tot geluidshinder, lichthinder, verstoring van de luchtkwaliteit, visuele hinder en rustverstoring voor fauna in flora in vergelijking met de bestaande toestand en in vergelijking met het nulalternatief.

Lichthinder kan potentieel directe effecten hebben op fauna. Lichthinder kan een afname van populaties door barrièrewerking veroorzaken. Ook het broed- en foeragegedrag kan gewijzigd worden.

Het creëren van bijkomende buitenverlichting wordt niet voorzien binnen het RUP. In de logies kan verlichting worden voorzien. Om bijkomende lichthinder te vermijden, is het wenselijk om de verlichting te beperken tot gerichte verlichting die slechts gebruikt wordt indien strikt noodzakelijk. Op deze manier kan de lichthinder naar de omgeving worden beperkt en wordt er geen significant effect verwacht ten opzichte van de referentiesituatie.

Er wordt geen aanzienlijke verstoring van luchtkwaliteit, visuele hinder of rustverstoring verwacht door dit RUP.

Vermesting, eutrofiëring, verzuring en verontreiniging

Via water en lucht kunnen eutrofiërende middelen in gebieden worden gebracht die de nutriëntenbalans kunnen verstoren.

Bij vergunningverlening moet worden toegekeken dat de kwaliteit van het grondwater niet in gevaar wordt gebracht. Het eventuele afvalwater mag niet ongezuiverd worden geloosd.

Met betrekking tot effecten op vermessing, kan worden gesteld dat de geldende wetgeving daaromtrent dient te worden gevolgd op bedrijfsniveau.

Door toepassing van de milieureglementering i.v.m. lozingen (zie discipline bodem en water) en vermessing (mestdecreet) kan ervan worden uitgegaan dat er geen indirecte impact van eutrofiëring kan ontstaan voor fauna en flora.

Effecten op speciale beschermingszone – voortoets passende beoordeling

Ten noorden en ten oosten van het plangebied grenst het habitatrictlijngebied, "Bovenloop van de Grote Nete met Zammelsbroek, Landonken en Goor.

Het RUP heeft niet tot gevolg dat er rechtstreekse ruimte-inname is van beschermde habitats of andere natuurelementen binnen het habitatrictlijngebied. Dit betekent dat er ook geen rechtstreekse inname is van leefgebieden van aangemelde soorten.

Het RUP voorziet beperkte bijkomende mogelijkheden voor een bestaande zonevreemde woning die ook als monument wordt beschermd. Het RUP wordt enkel een overdruk over de bestaande bestemming van het gebied, waarin mogelijkheden worden voorzien om een aantal kleine, verplaatsbare constructies voor logies te voorzien in het kader van natuurbeleving. Het aandeel bebouwing op de site kan niet toenemen.

Het plangebied zelf bevat geen potentiële habitats buiten het habitatrictlijngebied en het grenst niet rechtstreeks aan waardevolle habitats. De waardevolle habitats liggen op een afstand van het plangebied.

Het planvoornemen heeft geen betekenisvolle impact op de (huidig voorkomende en toekomstig geplande) habitats (natuurlijke habitats en habitats van een soort) wat betreft de oppervlakte, ruimtelijke spreiding, structuur en kwaliteit van deze habitats.

Het planvoornemen heeft geen betekenisvolle impact op het evenwicht tussen, de verspreiding en de densiteit van de soorten en de populaties in zijn geheel.

Het planvoornemen heeft geen betekenisvolle impact op de vitale factoren hoe de SBZ's functioneren als ecosysteem.

Het planvoornemen heeft geen betekenisvolle invloed op de abiotische relaties die de structuur en de functie van de SBZ's bepalen.

De hinderelementen van de activiteiten binnen het plangebied zijn beperkt. Het betreft een potentiële toename aan verlichting. De verlichting dient te worden beperken tot gerichte verlichting die slechts gebruikt wordt indien strikt noodzakelijk.

De geplande activiteiten zijn niet van die aard dat er een relevante grondwaterstandswijziging of een belangrijke bijkomende verzuring of vermesting zal optreden, waardoor bestaande waardevolle habitats zullen wijzigen of gewenste habitats zich niet meer kunnen ontwikkelen.

Het RUP zorgt niet voor een versnippering binnen de speciale beschermingszone.

Het planvoornemen heeft geen betekenisvolle impact op het bereiken van de vooropgestelde IHD's en een gunstige staat van instandhouding voor de betreffende SBZ's.

Dit betekent dat er niet of nauwelijks een invloed te verwachten is op de EU-natuurwaarden die zich momenteel ter hoogte van het plangebied manifesteren, en er bijgevolg geen passende beoordeling noodzakelijk is. Een passende beoordeling zal geen bijkomende elementen aan het licht brengen die tot een andere besluitvorming kunnen leiden.

Effecten op VEN-gebied

In de omgeving van het plangebied komen delen voor van het VEN 'De Gebroekten Grote Nete'. Dit grenst niet aan het plangebied, maar ligt op een afstand van minimaal 60m. Het VEN-gebied binnen

Het VEN-gebied bevindt zich binnen de zone die is afgebakend als habitatrichtlijngebied. Dit betekent dat voorgaande conclusie met betrekking tot de effecten op de speciale beschermingszone ook van toepassing zijn op het VEN-gebied.

Er wordt geen inname van het VEN-gebied verwacht en ook geen rechtstreekse of onrechtstreekse impact door dit RUP op het gebied.

4.4.5 Conclusie: maatregelen en aanbevelingen

In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zal volgende opgenomen worden:

- Beperken van aantal vrijstaande logies tot max. 5
- Beperken van oppervlakte van de logies tot 25m².
- Enkel verlichting toelaten indien het gaat om gerichte verlichting die enkel gebruikt wordt indien dit strikt noodzakelijk is.

Op basis van voorgaande effectbespreking en op basis van de op te nemen elementen in de stedenbouwkundige voorschriften blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline fauna en flora te verwachten zijn.

Er zijn geen bijkomende milderende maatregelen noodzakelijk.

Volgende aanbeveling kan wel worden meegegeven:

- Bij vergunningverlening nagaan of aan de geldende sectorale regelgeving wordt voldaan, vb. mestdecreet, lozingen, e.d.

4.5 Beoordeling discipline mens

4.5.1 Studiegebied

In eerste instantie vormt het plangebied het studiegebied.

4.5.2 Referentiesituatie

Voor de analyse van de mogelijke effecten wordt enerzijds de bestaande toestand als referentiesituatie genomen en wordt dus een vergelijking gemaakt tussen de geplande toestand en de bestaande toestand (terreinsituatie).

Voor de beoordeling van de effecten op discipline mens, wordt verwezen naar de randvoorwaarden voor deze discipline die eerder beschreven werden (zie Deel 2).

4.5.3 Analyse van ingrepen – effecten

Ingrepen

Volgende ingrepen leiden tot mogelijke effecten op de mens:

- Overdruk toeristische logies
- Infrastructuur binnen plangebied
 - afbraak constructies
 - realisatie van 5 vrijstaande logies met een max. oppervlakte van 20m²
- Activiteiten binnen het plangebied
 - het creëren van logies mogelijkheden voor maximaal 12 personen
 - verkeersafwikkeling en parkeren

Effecten

Met betrekking tot discipline mens kunnen bijgevolg volgende effecten verwacht worden:

- wijziging grondgebruik met mogelijke gevolgen voor huidige gebruikers
- wijziging leefkwaliteit en omgevingskwaliteit
- verstoring door visuele hinder
- verstoring door lichthinder, geluidshinder, geurhinder
- veiligheidsrisico's

4.5.4 Beoordeling van de effecten

Wijziging grondgebruik met mogelijke gevolgen voor huidige gebruikers: verlies/winst aan functies

In de bestaande toestand wordt de woning en aanhorige bijgebouwen gebruik als eengezinswoning, logies en lokaal voor vrije beroepen. De achterliggende akker wordt bewoond door een boer (maïsteelt).

Door het RUP zal het grondgebruik niet wijzigen ten opzichte van de bestaande toestand. Het plaatsen van de verplaatsbare en/of eenvoudig monteerbare constructies hebben een beperkte oppervlakte (max. 25m²) en zijn slecht puntsgewijze ingrepen in het landschap. De bestaande bestemming 'agrarisch gebied' wordt ook niet gewijzigd.

Het plangebied is niet gelegen in HAG. Er wordt geen impact op het functioneren van de landbouwstructuur verwacht.

Er worden geen gevolgen van de huidige gebruikers verwacht door het RUP.

Verstoring door visuele hinder

Door het RUP kunnen max. 5 vrijstaande toeristische logies worden ingericht. Deze logies hebben een beperkte oppervlakte, max. 25m². De constructies zijn steeds kleinschalig en dienen landschappelijke te worden geïntegreerd in hun omgeving. Dit dient bij de vergunningsaanvraag aangetoond te worden. Er wordt geen visuele hinder verwacht door dit RUP.

Verstoring door lichthinder, geluidshinder, geurhinder

Om bijkomende lichthinder te vermijden, is het wenselijk om de verlichting te beperken tot gerichte verlichting die slechts gebruikt wordt indien strikt noodzakelijk. Op deze manier kan de lichthinder naar de omgeving worden beperkt en wordt er geen significant effect verwacht ten opzichte van de referentiesituatie.

De activiteiten binnen het plangebied veroorzaken geen geluidshinder. Het gaat om kleinschalige toeristische logies.

De activiteiten binnen het plangebied brengen geen aanzienlijke geurhinder met zich mee in vergelijking met de bestaande toestand en in vergelijking met het nulalternatief.

Wijziging leefkwaliteit en omgevingskwaliteit

In de omgeving van het plangebied komen verspreid andere agrarische bedrijven voor en wat verspreide bebouwing. Cf. voorgaande punten zijn geen specifieke hinderelementen te verwachten door dit RUP. Het beperkt aantal toeristische logies schaden de leefkwaliteit en de omgevingskwaliteit van de omgeving niet.

Veiligheidsrisico's

Binnen het RUP is geen seveso-bedrijf aanwezig. Het plangebied geen aandachtsgebied. De RVR toets (opgemaakt op 14/03/2019) stelt dat voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid er zich geen probleem stelt en het RUP niet verder moet voorgelegd worden aan de dienst Veiligheidsrapportering. Er dient geen ruimtelijk veiligheidsrapport te worden opgemaakt. De beslissing is in bijlage toegevoegd.

4.5.5 Conclusie: maatregelen en aanbevelingen

In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zal volgende opgenomen worden:

- Er worden max. 5 vrijstaande toeristische logies ingericht. Deze logies hebben een beperkte oppervlakte tot max. 25m² per logies.
- De constructies zijn steeds kleinschalig en dienen landschappelijke te worden geïntegreerd in hun omgeving. Dit dient bij de vergunningsaanvraag aangetoond te worden.
- Enkel verlichting toelaten indien het gaat om gerichte verlichting die enkel gebruikt wordt indien dit strikt noodzakelijk is.

Op basis van voorgaande effectbespreking en op basis van de op te nemen elementen in de stedenbouwkundige voorschriften blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline mens te verwachten zijn.

Er zijn geen bijkomende milderende maatregelen noodzakelijk.

4.6 Beoordeling discipline landschap en erfgoed

4.6.1 Studiegebied

In eerste instantie vormt het plangebied het studiegebied. De omliggende open ruimte wordt eveneens mee bekeken.

4.6.2 Referentiesituatie

Voor de analyse van de mogelijke effecten wordt enerzijds de bestaande toestand als referentiesituatie genomen en wordt dus een vergelijking gemaakt tussen de geplande toestand en de bestaande toestand (terreinsituatie).

Voor de beoordeling van de effecten op landschap en erfgoed, wordt verwezen naar de randvoorwaarden voor deze discipline die eerder beschreven werden (zie Deel 2).

4.6.3 Analyse van ingrepen – effecten

Ingrepen

Volgende ingrepen leiden tot mogelijke effecten op discipline landschap en erfgoed:

- Overdruk toeristische logies
- Infrastructuur binnen plangebied
 - afbraak constructies
 - realisatie van 5 vrijstaande logies met een max. oppervlakte van 25m²

Effecten

Met betrekking tot discipline landschap en erfgoed kunnen bijgevolg volgende effecten verwacht worden:

- wijziging van de ruimtelijke samenhang/landschappelijke structuur: versnippering van het landschap
- aantasting van landschappelijke relictwaarden
- wijziging van de landschapsbelevingswaarde/omgevingskwaliteit
- invloed op waardevol onroerend erfgoed
- schade aan archeologisch erfgoed

4.6.4 Beoordeling van de effecten

Wijziging van de ruimtelijke samenhang/landschappelijke structuur: versnippering van het landschap

Door het RUP wordt het plaatsen van 5 kleinschalige toeristische logies mogelijk gemaakt binnen het plangebied. Doordat de constructies binnen een straal van 30m rond de vergund geachte woning en de fysisch aanhorige bijgebouwen dienen opgetrokken te worden ze geclusterd met de aanwezige bebouwing.

De constructies zijn steeds kleinschalig en dienen landschappelijke te worden geïntegreerd in hun omgeving. Dit dient bij de vergunningsaanvraag aangetoond te worden.

Aantasting van landschappelijke relictwaarde, wijzigen landschapsbelevingswaarde/omgevingskwaliteit

Ten noorden van het plangebied is het beschermd cultuurhistorisch landschap “Zammelbroek: fase 1” gelegen. Dit is beschermd als landschap omwille van het algemene belang gevormd door: de historische waarde, natuurwetenschappelijke waarde en esthetische waarde. Dit gebied is gelegen op plusminus 200 meter van de bestaande gebouwen. Het plangebied is gelegen in de ankerplaats “Zammels Broek

en Trichelhoek”. De Blaardonkhoeve is geselecteerd als bouwkundig erfgoed en is beschermd als monument.

Het voorzien van kleinschalige bebouwing tast de relictwaarden in de relictzones niet aan. De toeristische logies kunnen enkel gerealiseerd worden binnen het bestaande vergunde – of vergund geachte volume. Dit wil zeggen dat er constructies moeten verwijderd worden om de logies mogelijk te maken.

Door het RUP zal de toeristische aantrekkingswaarde van het erfgoed op de site vergroten, doordat er meer mogelijkheden zijn om te logeren. Hierdoor zal de landschapsbeleving en het beleving van het beschermd erfgoed vergroten, zonder er schade aan toe te brengen.

Tijdens het verkennend gesprek overwogen de eigenaars om de bestaande varkensstal af te breken om zo de langschuur beter tot zijn recht te laten komen.

Invloed op waardevol onroerend erfgoed

De Blaardonkhoeve is geselecteerd als bouwkundig erfgoed. De Blaardonkhoeve, een Kempische langschuur, is beschermd als monument. Aan deze waardevolle elementen wordt niet geraakt door het RUP. De bestaande wettelijke mogelijkheden voor deze waardevolle gebouwen blijven behouden. Door het RUP zal de toeristische aantrekkingswaarde van het erfgoed vergroten, doordat er meer mogelijkheden zijn om te logeren. Hierdoor zal de landschapsbeleving en het beleving van het beschermd erfgoed vergroten, zonder er schade aan toe te brengen.

Er is geen ander vastgesteld onroerend erfgoed in of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied. De constructies voor toeristische logies zijn steeds kleinschalig en dienen landschappelijke te worden geïntegreerd in hun omgeving. Dit dient bij de vergunningsaanvraag aangetoond te worden. Het RUP veroorzaakt geen invloed op waardevol onroerend erfgoed.

Schade aan archeologisch erfgoed

De bebouwing op de site is gekend in de centraal archeologische inventaris (ID 113112). De Blaardonkhoeve betreft een alleenstaande hoeve uit de late middeleeuwen (eerste helft 13^{de} eeuw). Op het gebinte zijn 18^{de} eeuwse inscripties aangebracht.

Indien na de goedkeuring van het plan uitgravingen gebeuren, dient in geval van vernieling van archeologisch patrimonium, de nodige tijd en middelen ter beschikking stellen om het terrein te onderwerpen aan een archeologisch vooronderzoek en opgraving in geval van vondsten.

Bij een vergunningsaanvraag in deze zone zal het archeologisch traject dat volgt uit het Onroerenderfgoeddecreet moeten worden gevolgd. Concreet betekent dit dat de aanvrager moet nagaan of een bekrachtigde archeologienota vereist is voor zijn project. Zo ja, dan dient deze toegevoegd te worden aan de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning/verkevelingsvergunning, wat betekent dat (een deel

van) het archeologisch traject al dient doorlopen te zijn vooraleer men de aanvraag indient.

4.6.5 Conclusie: maatregelen en aanbevelingen

In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zal volgende opgenomen worden:

- Bijkomende bebouwing binnen het plangebied kan enkel binnen het bestaande vergunde of vergund geachte volume.
- De constructies voor toeristische logies zijn steeds kleinschalig en dienen landschappelijke te worden geïntegreerd in hun omgeving.

Op basis van voorgaande effectbespreking en op basis van de op te nemen elementen in de stedenbouwkundige voorschriften blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline landschap en erfgoed te verwachten zijn.

Er zijn geen bijkomende milderende maatregelen noodzakelijk.

4.7 Algemene conclusie

Het RUP wordt opgemaakt voor het creëren van bijkomend overnachtingsaanbod aan een belangrijke gemeentelijke toeristische structuur bij een beschermd monument. In kader hiervan wordt er binnen het bestaande vergunde of vergund geachte bouwvolume mogelijkheden voorzien voor het creëren van 5 vrijstaande toeristische geclusterd rond de bestaande bebouwing.

Op basis van de beoordeling van de milieueffecten voor de verschillende relevante disciplines en rekening houdend met de per discipline voorziene milderende maatregelen en aanbevelingen, kan geconcludeerd worden dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden t.o.v. de referentiesituatie. De opmaak van een plan-MER voor dit deelgebied kan geen meerwaarde bieden.

5 RUP De Vesten

5.1 Ingrenpen, effecten en relevante milieudisciplines

5.1.1 Ingrenpen

- Ingrenpen	- Kwalitatieve omschrijving
Wijzigen van bestaand RUP	Het creëren van meer flexibele voorschriften met als doel het creëren van ruimtelijk rendement
Infrastructuur binnen plangebied	
Aanleg nieuwe bebouwing	Het creëren van bijkomende bouw mogelijkheden. Bij het creëren van bijkomende capaciteit met het mobiliteitsprofiel steeds afgestemd zijn met het bereikbaarheidsprofiel
Behoud bestaande bebouwing en verharding	Behoud van de bestaande feestzalen, brasserie, parking, verharde buitenruimte
Aanleggen bijkomende verharding	In functie van het creëren van bijkomende parkeerplaatsen
Activiteiten binnen het plangebied	
HORECA activiteiten	Het organiseren van feesten, seminars, restaurant en hotel
Wonen	Behoud van aanwezige bedrijfswoning
Verkeersafwikkeling en parkeren	Cliënteel, bewoners, leveranciers

5.1.2 Selectie van relevante milieudisciplines

In de planMER-screening worden de effecten van het plan op de verschillende disciplines onderzocht. Voor de evaluatie van de effecten die het project teweeg zal brengen worden bepaalde disciplines als relevant beschouwd. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen deze sleuteldisciplines, optiedisciplines en niet relevante disciplines.

Het feit dat bepaalde ingrenpen binnen bepaalde milieudisciplines onomkeerbare en dus permanente effecten veroorzaken, klasseert hen onder de noemer sleuteldisciplines.

De disciplines warmte en straling, 'klimaat' en 'aanspraak op energie- en grondstofvoorraden' worden niet weerhouden als relevante discipline in het kader van dit RUP. Deze disciplines dienen dus niet onderzocht te worden; de aard en omvang van de ingrenpen is immers niet van die aard dat een significant effect binnen deze disciplines kan verwacht worden.

De deeldisciplines 'geluid', 'licht' en 'lucht' worden niet als aparte discipline in aanmerking genomen, maar zullen besproken worden onder de discipline mens (hinderaspecten) en/of fauna en flora.

Tabel 12: selectie van relevante en niet relevante disciplines voor het project

- Discipline	Sleuteldiscipline	Optiediscipline	Niet relevante discipline
Bodem	X		
Water: grondwater en oppervlaktewater	X		
Fauna en flora en biodiversiteit	X		
Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	X		
Mens – ruimtelijke aspecten en hinder	X		
Mens- mobiliteit	X		
Geluid		X	
Licht		X	
Lucht (gezondheid)		X	
Warmte en stralingen			X
Energie- en grondstofvoorraden			X
Klimaat			X

5.1.3 Analyse van mogelijk voorkomende effecten

Ingrenpen- effectschema

Onderstaand ingrenpen-effectschema geeft een overzicht van de verder te onderzoeken effecten per ingrenpen voor de verschillende milieudisciplines.

Tabel 13: ingreep-effectenschema

Onderzoeksdisciplines						
	Bodem	Water	Mobiliteit	Fauna en Flora	Mens	Erfgoed en landschap
Ingrepen						
Wijzigen van het bestaande RUP	N	N	N	N	N	N
Infrastructuur binnen plangebied	MS	MS	N	MS	MS	MS
Activiteiten binnen het plangebied	N	N	MS	MS	MS	N

N: waarschijnlijk niet significant effect; evt. effect zeer beperkt in omvang en tijd / MS: mogelijk significant effect / S: waarschijnlijk significant effect (T): tijdelijk effect / (P): periodiek effect / (ind): indirect effect

De tabel doet geen uitspraak over effectief significante effecten maar laat wel toe op basis van mogelijk significante effecten en waarschijnlijk significante effecten een selectie te maken van nader te onderzoeken ingreep – effectrelaties: verder te onderzoeken zijn de effecten die als MS (mogelijk significant) worden aangeduid.

De disciplines “bodem” en “water” worden doorgaans samen besproken gezien de nauwe afstemming binnen het fysisch systeem.

De disciplines “mens” en “fauna en flora” zijn receptordisciplines. Effecten op het vlak van “lucht en geur”, “geluid en trillingen”, “licht, warmte en straling”,... concentreren zich doorgaans op een indirecte manier op deze receptordisciplines. De optiedisciplines “geluid” en “licht” worden daarom niet afzonderlijk onderzocht en beoordeeld, maar wel meegenomen in de beoordeling bij “mens” en “fauna en flora”.

5.1.4 Referentietoestand

Voor de analyse van de mogelijke effecten wordt de bestaande toestand als referentiesituatie genomen en wordt dus een vergelijking gemaakt tussen de geplande toestand en de bestaande toestand (terreinsituatie). Voor deze referentiesituatie kan dus verwezen worden naar de bespreking van de bestaande toestand (zie DEEL 2, 5.3 op pg. 104 en DEEL 2, 5.5.2 op pg. 109).

Als referentietoestand wordt beschouwd:

- de bestaande vergunde feestzaal, seminariezaal en brasserie
- bestaande (grotendeels vergunde) bebouwing
- bestaande verhardingen

5.2 Beoordeling discipline Bodem en water

5.2.1 Studiegebied

In eerste instantie vormt het plangebied het studiegebied.

5.2.2 Referentiesituatie

Voor de analyse van de mogelijke effecten wordt enerzijds de bestaande toestand als referentiesituatie genomen en wordt dus een vergelijking gemaakt tussen de geplande toestand en de bestaande toestand (terreinsituatie).

Voor de beoordeling van de effecten op bodem en water, wordt verwezen naar de randvoorwaarden voor deze discipline die eerder beschreven werden (zie Deel 2).

5.2.3 Analyse van ingrepen – effecten

Ingrepen

Volgende ingrepen leiden tot mogelijke effecten op de disciplines bodem en water:

- Infrastructuur binnen plangebied
 - aanleg nieuwe bebouwing
 - behoud bestaande bebouwing en verharding
 - aanleggen bijkomende verharding

Effecten

Met betrekking tot de disciplines bodem en water kunnen bijgevolg volgende effecten verwacht worden:

Mogelijk te onderzoeken:

- Verstoring van de bodemlagen en het natuurlijk reliëf
- Verstoring van de waterhuishouding:
 - verstoring van infiltratiemogelijkheden en waterbergend vermogen
 - verstoring van het overstromingsregime (veiligheid)
 - aantasting van de waterkwaliteit
 - aantasting grondwaterstromingen - verdroging
 - wijziging van het afvoerregime van de ontvangende waterloop

5.2.4 Beoordeling van de effecten

Verstoring van de bodemlagen en het natuurlijk reliëf

Behoudens de aanleg bijkomende bebouwing en evt bijkomende verharding, is er nagenoeg geen verstoring van de bodemlagen. Door betreding wordt een verdichting van de bodem bekomen op bepaalde plaatsen, maar dit kan niet als problematisch ervaren.

Het plangebied is in een vlak gebied gelegen. De invulling van het plangebied veroorzaakt geen hinder aan het natuurlijk reliëf.

Verstoring van de waterhuishouding:

Verstoring van infiltratiemogelijkheden en waterbergend vermogen

Het plangebied is niet gelegen in erosiegevoelige gebieden. Een deel van het plangebied is gevoelig voor infiltratie. Een deel van het plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2-gebied). Het plangebied is niet gelegen in (mogelijks) overstromingsgevoelig gebied.

Het plangebied ligt in een zone die gevoelig is voor infiltratie. Door de aanleg van bijkomende infrastructuur of verharding in die zone, worden de infiltratiemogelijkheden mogelijk plaatselijk verstoord.

Het systeem van infiltratie van hemelwater naar grondwater moet in evenwicht gehouden worden. Aangezien de mogelijke verhardingen en bebouwing gelegen zijn op een bodem die infiltratiegevoelig is, dienen de verhardingen waar mogelijk zoveel mogelijk worden beperkt of te worden voorzien met een waterdoorlatend karakter. Met name voor de parkeerplaatsen is het aangewezen om deze aan te leggen in waterdoorlatende verharding.

De hemelwaterverordening dient te worden gevolgd.

In projectfase zal met betrekking tot hemelwater worden voldaan aan de geldende regelgeving (hemelwaterverordening). Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht.

Verstoring van het overstromingsregime (veiligheid)

Gezien het plangebied niet gelegen is binnen een risicozone (NOG, overstromingsgevoelig gebied), lijkt de veiligheid tegen overstromingen gegarandeerd. Er is verder geen schadelijk effect te verwachten indien het hemelwater wordt afgekoppeld van de verharde oppervlakte, wordt opgevangen en nuttig verbruikt. Het overtollige regenwater dient ter plaatse te infiltreren. Indien deze maatregelen genomen worden, is er geen significant effect op het overstromingsregime te verwachten in vergelijking met de referentiesituatie.

Aantasting van de waterkwaliteit

Oppervlaktewaterkwaliteit kan aangetast worden door lozing via zowel punt- als diffuse lozingen. Grondwaterkwaliteit kan aangetast worden door uitloging en lekken van verontreinigende stoffen in de bodem.

Het plangebied is gelegen in collectief te optimaliseren buitengebied. Dit betekent dat er nog geen aansluiting is op riolering die aangesloten is door een RWZI. Dit zal in een latere fase nog gerealiseerd worden.

In het RUP dient te worden voorzien dat binnen het plangebied mogelijkheden moeten worden geboden in functie van individuele waterzuivering in zolang de infrastructuur niet aangesloten is op riolering. De activiteiten die zullen plaatsvinden binnen het plangebied genereren verder geen bijzondere aantasting van de waterkwaliteit.

Bij navolging van de milieuwetgeving bij vergunningverlening, wordt geen aanzienlijke effecten op de waterkwaliteit (grondwater of oppervlaktewater) verwacht.

Aantasting grondwaterstromingen – verdroging

Het grootste gedeelte van het plangebied ligt in een zone die matig gevoelig is voor grondwaterstromingen (type 2). Het westelijk gedeelte van het plangebied ligt in een zone die gevoelig is voor grondwaterstromingen (type 1).

Indien er in een type 1 gebied een ondergrondse constructie wordt gebouwd met een diepte van meer dan 3m of een horizontale lengte van meer dan 50 m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie.

Indien er in een type 2 gebied een ondergrondse constructie wordt gebouwd met een diepte van meer dan 5m of een horizontale lengte van meer dan 100 m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie.

Bij vergunningsaanvragen voor ondergrondse constructies, dient cf. de geldende sectorale wetgeving advies gevraagd worden in functie van de effecten ervan de grondwaterstromingen.

Er worden door de voorziene ingrepen geen aanzienlijke effecten verwacht op grondwaterstromingen met verdroging tot gevolg.

Wijziging van het afvoerregime van de ontvangende waterloop

Het plangebied is gelegen langs het Albertkanaal (een bevaarbare waterloop). Aan de overzijde van de brug over het Albertkanaal stroomt de Hezemeerloop, een geklasseerde waterloop van tweede categorie.

Het hemelwater zal cf. de hemelwaterverordening worden opgevangen. Hierbij staat infiltratie voorop. De ingrepen binnen het plangebied zullen geen wijzigingen in het afvoerregime van de aanwezige waterlopen veroorzaken. Er worden met betrekking tot het afvoerregime van de aanwezige waterlopen geen effecten verwacht.

5.2.5 Conclusie: maatregelen en aanbevelingen

In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zal volgende opgenomen worden:

- Verhardingen zoveel mogelijk voorzien in waterdoorlatende materialen
- Binnen het plangebied mogelijkheden bieden voor het voorzien van individuele waterzuivering zolang de infrastructuur niet aangesloten is op een collectieve rio-
lering.

Op basis van voorgaande effectbespreking en op basis van de op te nemen elementen in de stedenbouwkundige voorschriften blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline bodem en water te verwachten zijn.

Er zijn geen bijkomende milderende maatregelen noodzakelijk.

Volgende aanbevelingen kunnen wel worden meegegeven:

- Bij een omgevingsvergunningaanvraag dient in functie van bepaalde ondergrondse constructie advies gevraagd worden aan de betreffende adviesinstantie in functie van beperken van effecten op grondwaterstromingen.

Waterparagraaf

Op basis van de getoetste elementen kan een gunstige beoordeling gebeuren met betrekking tot de watertoets op planniveau:

- De planinhoud lijkt geen aanleiding te geven tot een significant nadelig of schadelijk effect op het watersysteem.
- Op basis van de voorziene reguliere maatregelen en randvoorwaarden lijkt met andere woorden geconcludeerd te kunnen worden dat het plan verenigbaar is met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.
- De doelstellingen zoals bedoeld in artikel 5 van het decreet op het integraal waterbeleid werden in acht genomen bij de opmaak van het plan. Daarbij werd uitgegaan van de relevante beginselen zoals geformuleerd in artikel 6.

Volgende voorwaarden en maatregelen dienen te worden ingewerkt in de relevante artikels van de stedenbouwkundige voorschriften:

- Verhardingen zoveel mogelijk voorzien in waterdoorlatende materialen
- Bij een omgevingsvergunningaanvraag dient in functie van bepaalde ondergrondse constructie advies gevraagd worden aan de betreffende adviesinstantie in functie van beperken van effecten op grondwaterstromingen.
- Binnen het plangebied mogelijkheden bieden voor het voorzien van individuele waterzuivering zolang de infrastructuur niet aangesloten is op een collectieve rio-
lering.

Op basis van deze voorwaarden en maatregelen kan met andere woorden geconcludeerd worden dat het plan de doelstellingen en beginselen, vermeld in artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, in acht heeft genomen.

5.3 Beoordeling discipline mobiliteit

5.3.1 Studiegebied

In eerste instantie vormt het plangebied het studiegebied. De eventuele relaties met de omgeving worden wel meegenomen, nl. de invloed op de omliggende KMO-gebied.

5.3.2 Referentiesituatie

Voor de analyse van de mogelijke effecten wordt enerzijds de bestaande toestand als referentiesituatie genomen en wordt dus een vergelijking gemaakt tussen de geplande toestand en de bestaande toestand (terreinsituatie).

Voor de beoordeling van de effecten op mobiliteit, wordt verwezen naar de randvoorwaarden voor deze discipline die eerder beschreven werden (zie Deel 2).

5.3.3 Analyse van ingrepen – effecten

Ingrepen

Volgende ingrepen leiden tot mogelijke effecten op de mobiliteit:

- Activiteiten binnen het plangebied
 - horeca-activiteiten
 - verkeersafwikkeling en parkeren

Effecten

Met betrekking tot de mobiliteit kunnen bijgevolg volgende effecten verwacht worden:

- verkeersgeneratie - verhoogde wegbelasting
- impact op verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid in de omgeving

5.3.4 Beoordeling van de effecten

Verkeersgeneratie - verhoogde wegbelasting

Het RUP heeft tot doel het ordenen van een gebied, waar reeds bestaande HORECA activiteiten voorkomen. De bestaande activiteiten in deze zone genereren vervoers-

bewegingen. Deze zijn afkomstig van transporten voor leveringen van goederen, verplaatsingen van personeelsleden en klanten.

De Kanaalweg is gekarteerd als lokale weg type III. De Nieuwe Baan is gekarteerd als Lokale weg type I. Biezenhoed is een Primaire weg type II. De E313 is een Hoofdweg.

De functie is complementair met de omliggende bedrijvigheid (KMO-gebied). De mobiliteitspieken bevinden zich hoofdzakelijk in het weekendavonden, wanneer er nagenoeg geen KMO-activiteiten zijn. De verschillende functies hebben een verschillend tijdsframe.

Er worden geen aanzienlijke effecten met betrekking tot verkeersgeneratie en verhoogde wegbelasting verwacht op de Kanaalweg en Nieuwe Baan.

Impact op verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid in de omgeving

In functie van bezoekers zijn parkeerplaatsen voorzien binnen het plangebied.

Er zijn momenteel 75 parkeerplaatsen vergund. In praktijk worden aanpalende percelen gebruikt voor de opvang van de parkeerdruk. Deze zullen door de heraanleg van de brug wegvallen. Het aantal parkeerplaatsen lijkt op basis van de kengetallen onvoldoende voor het bestaande programma. Bij een omgevingsvergunningsaanvraag die een wijziging van de maximale capaciteit tot doel hebben, moet in de omgevingsvergunning worden aangetoond dat het mobiliteitsprofiel in overeenstemming is met het bereikbaarheidsprofiel. Dit kan door het creëren van bijkomende parkeerplaatsen op het eigen terrein door het meerlagig bouwen (parkeren ondergronds en/of het gebouw op verdiepingsniveau) of het voorzien in concrete afspraken rond medegebruik van parkeerplaatsen van aanpalende bedrijfspercelen.

Er worden geen significante effecten met betrekking tot verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid verwacht.

5.3.5 Conclusie: maatregelen en aanbevelingen

In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zal volgende opgenomen worden:

- Bij een omgevingsvergunningsaanvraag die een wijziging van de maximale capaciteit tot doel hebben, moet in de omgevingsvergunning worden aangetoond dat het mobiliteitsprofiel in overeenstemming is met het bereikbaarheidsprofiel. Capaciteitsuitbreidingen kunnen enkel mits het creëren van bijkomende parkeerplaatsen.

Op basis van voorgaande effectbespreking en op basis van de op te nemen elementen in de stedenbouwkundige voorschriften blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline mobiliteit te verwachten zijn.

Er zijn geen bijkomende milderende maatregelen noodzakelijk.

5.4 Beoordeling discipline fauna en flora

5.4.1 Studiegebied

In eerste instantie vormt het plangebied het studiegebied. De natuurwaarden in de omgeving worden mee bekeken.

5.4.2 Referentiesituatie

Voor de analyse van de mogelijke effecten wordt enerzijds de bestaande toestand als referentiesituatie genomen en wordt dus een vergelijking gemaakt tussen de geplande toestand en de bestaande toestand (terreinsituatie).

Voor de beoordeling van de effecten op fauna en flora, wordt verwezen naar de randvoorwaarden voor deze discipline die eerder beschreven werden (zie Deel 2).

5.4.3 Analyse van ingrepen – effecten

Ingrepen

Volgende ingrepen leiden tot mogelijke effecten op fauna en flora:

- Infrastructuur binnen plangebied
 - Aanleg nieuwe bebouwing
 - Behoud bestaande bebouwing en verharding
 - Aanleggen bijkomende verharding
- Activiteiten binnen het plangebied
 - Horeca-activiteiten
 - Verkeersafwikkeling en parkeren

Effecten

Met betrekking tot de fauna en flora kunnen bijgevolg volgende effecten verwacht worden:

- direct biotoopverlies door ruimtebeslag
- barrièrewerking, aantasting van de ecologische verbindingen en de ecologische infrastructuur
- verstoring van ecologische basiskwaliteit voor fauna door toename van hinder: geluidshinder, lichthinder, verstoring van luchtkwaliteit, visuele hinder en rustverstoring
- vermesting, eutrofiëring, verzuring en verontreiniging

5.4.4 Beoordeling van de effecten

Direct biotoopverlies door ruimtebeslag

Binnen het plangebied zijn geen waardevolle natuurelementen aanwezig. In het verleden was hier een bos aanwezig. Dit bos moet alsnog gecompenseerd worden.

Er wordt geen specifiek biotoopverlies door ruimtebeslag verwacht in vergelijking met de referentiesituaties.

Barrièrewerking, aantasting van de ecologische verbindingen en de ecologische infrastructuur

Het plangebied ligt aan de rand van een KMO-gebied en is geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan met als voornaamste bestemming RECA. In vergelijking met de referentiesituaties wordt er geen effect op barrièrewerking of aantasting van de ecologische verbindingen en de ecologische infrastructuur verwacht.

Een aanbeveling voor het RUP kan zijn om de groenbuffers aan te leggen in streek-eigen, standplaatsgeschikte soorten. De nieuwe (lijnvormige) elementen, zullen hierdoor mogelijk een rol kunnen vervullen in functie van ecologische infrastructuur en verbinding in de omgeving.

Verstoring van ecologische basiskwaliteit voor fauna door toename van hinder: geluidshinder, lichthinder, verstoring van luchtkwaliteit, visuele hinder en rustverstoring

Door het RUP wordt geen aanzienlijke effecten verwacht met betrekking tot geluidshinder, lichthinder, verstoring van de luchtkwaliteit, visuele hinder en rustverstoring voor fauna in flora in vergelijking met de bestaande toestand en in vergelijking met het nulalternatief.

Lichthinder kan potentieel directe effecten hebben op fauna. Lichthinder kan een afname van populaties door barrièrewerking veroorzaken. Ook het broed- en foeragegedrag kan gewijzigd worden.

Het plangebied is vlakbij het Albertkanaal en een bedrijventerrein gelegen waar reeds veel verlichting aanwezig is. Om bijkomende lichthinder te vermijden, is het wenselijk om de verlichting te beperken tot gerichte verlichting die slechts gebruikt wordt indien strikt noodzakelijk. Op deze manier kan de lichthinder naar de omgeving worden beperkt en wordt er geen significant effect verwacht ten opzichte van de referentiesituatie.

Er wordt geen aanzienlijke verstoring van luchtkwaliteit, visuele hinder of rustverstoring verwacht door dit RUP.

Vermesting, eutrofiëring, verzuring en verontreiniging

Via water en lucht kunnen eutrofiërende middelen in gebieden worden gebracht die de nutriëntenbalans kunnen verstoren.

Bij vergunningverlening moet worden toegekeken dat de kwaliteit van het grondwater niet in gevaar wordt gebracht. Het eventuele afvalwater mag niet ongezuiverd worden geloosd.

Door toepassing van de milieureglementering i.v.m. lozingen (zie discipline bodem en water) en vermessing (mestdecreet) kan ervan worden uitgegaan dat er geen indirecte impact van eutrofiëring kan ontstaan voor fauna en flora.

5.4.5 Conclusie: maatregelen en aanbevelingen

In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zal volgende opgenomen worden:

- groenbuffer bestaan uit streek-eigen, standplaatsgeschikte soorten.
- enkel verlichting toelaten indien het gaat om gerichte verlichting die enkel gebruikt wordt indien dit strikt noodzakelijk is.

Op basis van voorgaande effectbespreking en op basis van de op te nemen elementen in de stedenbouwkundige voorschriften blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline fauna en flora te verwachten zijn.

Er zijn geen bijkomende milderende maatregelen noodzakelijk.

Volgende aanbevelingen kunnen wel worden meegegeven:

- Bij vergunningverlening nagaan of aan de geldende sectorale regelgeving wordt voldaan, vb. mestdecreet, lozingen, e.d.

5.5 Beoordeling discipline mens

5.5.1 Studiegebied

In eerste instantie vormt het plangebied het studiegebied.

5.5.2 Referentiesituatie

Voor de analyse van de mogelijke effecten wordt enerzijds de bestaande toestand als referentiesituatie genomen en wordt dus een vergelijking gemaakt tussen de geplande toestand en de bestaande toestand (terreinsituatie).

Voor de beoordeling van de effecten op discipline mens, wordt verwezen naar de randvoorwaarden voor deze discipline die eerder beschreven werden (zie Deel 2).

5.5.3 Analyse van ingrepen – effecten

Ingrepen

Volgende ingrepen leiden tot mogelijke effecten op discipline mens:

- Infrastructuur binnen plangebied
 - aanleg nieuwe bebouwing
 - behoud bestaande bebouwing en verharding
 - aanleggen bijkomende verharding
- Activiteiten binnen het plangebied
 - horeca-activiteiten
 - verkeersafwikkeling en parkeren

Effecten

Met betrekking tot discipline mens kunnen bijgevolg volgende effecten verwacht worden:

- wijziging grondgebruik met mogelijke gevolgen voor huidige gebruikers: verlies/winst aan functies
- wijziging leefkwaliteit en omgevingskwaliteit
- verstoring door visuele hinder
- verstoring door lichthinder, geluidshinder, geurhinder
- veiligheidsrisico's

5.5.4 Beoordeling van de effecten

Wijziging grondgebruik met mogelijke gevolgen voor huidige gebruikers: verlies/winst aan functies

Het grootste deel van het plangebied valt samen met het bestaande RUP De Vesten. De mogelijkheden uit het bestaande RUP zijn echter vrij strikt. Het gewijzigde RUP heeft als doel een duurzaam kader te scheppen voor toekomstige verbouwingen en wil mogelijkheden voor een ondersteunende hotelfunctie.

In vergelijking met de referentietoestand wordt een klein gedeelte buiten het RUP mee opgenomen in functie van mogelijkheden voor o.a. parkeren in functie van de activiteiten. Deze ruimtes hebben als KMO-zone op zich weinig waarde. Er wordt door dit RUP geen verlies aan functies verwacht en een mogelijkheid voor een beperkte toename van functies.

Verstoring door visuele hinder

Door het RUP kan mogelijk bijkomende constructies in functie van de HORECA activiteiten worden gebouwd. De site is gelegen aan de rand van een KMO-zone en bevindt zich aan de oever van het Albertkanaal. De parking moet ingericht worden als groene randparking en dient als overgangszone tussen het Albertkanaal en het bedrijventerrein. De zichtbare gevels worden architecturaal uitgewerkt.

Er wordt geen verstoring door visuele hinder verwacht.

Verstoring door lichthinder, geluidshinder, geurhinder

Het plangebied is vlakbij het Albertkanaal en een bedrijventerrein gelegen waar reeds veel verlichting aanwezig is. Om bijkomende lichthinder te vermijden, is het wenselijk om de verlichting te beperken tot gerichte verlichting die slechts gebruikt wordt indien strikt noodzakelijk. Op deze manier kan de lichthinder naar de omgeving worden beperkt en wordt er geen significant effect verwacht ten opzichte van de referentiesituatie.

De activiteiten binnen het plangebied veroorzaken potentieel geluidshinder. De dansfeesten moeten binnen georganiseerd worden.

De activiteiten binnen het plangebied brengen geen aanzienlijke geurhinder met zich mee in vergelijking met de bestaande toestand en in vergelijking met het nulalternatief.

Wijziging leefkwaliteit en omgevingskwaliteit

Het plangebied wordt omgeven door KMO-gebied Cf. voorgaande punten zijn geen specifieke hinderelementen te verwachten door dit RUP. Binnen het bestaande RUP zijn reeds RECA-activiteiten mogelijk. Dit wordt uitgebreid met een hotelfunctie. Deze hotelfunctie is complementair aan de activiteiten in de feestzalen.

De activiteiten van het RUP schaden de leefkwaliteit en de omgevingskwaliteit van de omgeving niet.

Veiligheidsrisico's

De online RVR toets werd doorlopen.

Hieruit blijkt dat:

- Er zich één of meer bestaande seveso-inrichtingen in of nabij het plangebied
- De inplanting van nieuwe seveso-inrichtingen in het RUP wordt uitgesloten

Het voorontwerp RUP moet voorgelegd worden aan het Team Externe Veiligheid om te laten bepalen of er al dan niet een RVR moet worden opgesteld.

5.5.5 Conclusie: maatregelen en aanbevelingen

In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zal volgende opgenomen worden:

- voorzien van een groene parking
- enkel verlichting toelaten indien het gaat om gerichte verlichting die enkel gebruikt wordt indien dit strikt noodzakelijk is.
- onderbrengen van geluidsproducerende activiteiten in afgesloten ruimtes

Op basis van voorgaande effectbespreking en op basis van de op te nemen elementen in de stedenbouwkundige voorschriften blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline mens te verwachten zijn.

Er zijn geen bijkomende milderende maatregelen noodzakelijk.

5.6 Beoordeling discipline landschap en erfgoed

5.6.1 Studiegebied

In eerste instantie vormt het plangebied het studiegebied. De omliggende ruimte wordt eveneens mee bekeken.

5.6.2 Referentiesituatie

Voor de analyse van de mogelijke effecten wordt enerzijds de bestaande toestand als referentiesituatie genomen en wordt dus een vergelijking gemaakt tussen de geplande toestand en de bestaande toestand (terreinsituatie).

Voor de beoordeling van de effecten op landschap en erfgoed, wordt verwezen naar de randvoorwaarden voor deze discipline die eerder beschreven werden (zie Deel 2).

5.6.3 Analyse van ingrepen – effecten

Ingrepen

Volgende ingrepen leiden tot mogelijke effecten op discipline landschap en erfgoed:

- Infrastructuur binnen plangebied
 - aanleg nieuwe bebouwing
 - behoud bestaande bebouwing en verharding
 - aanleggen bijkomende verharding

Effecten

Met betrekking tot discipline landschap en erfgoed kunnen bijgevolg volgende effecten verwacht worden:

- wijziging van de ruimtelijke samenhang/landschappelijke structuur: versnippering van het landschap
- aantasting van landschappelijke relictwaarden
- wijziging van de landschapsbelevingswaarde/omgevingskwaliteit
- invloed op waardevol onroerend erfgoed
- schade aan archeologisch erfgoed

5.6.4 Beoordeling van de effecten

Wijziging van de ruimtelijke samenhang/landschappelijke structuur: versnippering van het landschap

Door het RUP wordt mogelijks bijkomende HORECA infrastructuur binnen het plangebied voorzien. Deze infrastructuur wordt voorzien in de onmiddellijke omgeving van de bestaande KMO-infrastructuur. Deze bebouwing is inpasbaar in KMO-gebied. Een landschappelijke inpassing van deze bebouwing door een groene parking, architecturale gevels en het bufferen van niet representatieve zones vormt een meerwaarde.

Aantasting van landschappelijke relictwaarde, wijzigen landschapsbelevingswaarde/omgevingskwaliteit

Het plangebied is niet gelegen in de omgeving van relictzones. Anderzijds ligt het plangebied binnen de zichtafstand van het KMO-gebied. Er wordt geen aantasting van landschappelijke waarden verwacht of een aantasting van de omgevingskwaliteit door de aanpassing van dit RUP.

Invloed op waardevol onroerend erfgoed

Er is geen vastgesteld onroerend erfgoed in of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied. Het RUP veroorzaakt geen invloed op waardevol onroerend erfgoed.

Schade aan archeologisch erfgoed

In de centraal archeologische inventaris zijn geen vondsten of opgravingen opgetekend in het plangebied of de onmiddellijke omgeving ervan. Het niet gekend zijn van ander archeologisch erfgoed in of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied betekent niet dat er geen archeologische erfgoed aanwezig kan zijn. Er is geen systematische prospectie geweest. Indien na de goedkeuring van het plan uitgravingen gebeuren, dient in geval van vernieling van archeologisch patrimonium, de nodige tijd en middelen ter beschikking stellen om het terrein te onderwerpen aan een archeologisch vooronderzoek en opgraving in geval van vondsten.

Bij een vergunningsaanvraag in deze zone zal het archeologisch traject dat volgt uit het Onroerenderfgoeddecreet moeten worden gevolgd. Concreet betekent dit dat de aanvrager moet nagaan of een bekrachtigde archeologienota vereist is voor zijn project. Zo ja, dan dient deze toegevoegd te worden aan de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning/verkavelingsvergunning, wat betekent dat (een deel van) het archeologisch traject al dient doorlopen te zijn vooraleer men de aanvraag indient.

5.6.5 Conclusie: maatregelen en aanbevelingen

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

Er zijn geen bijkomende milderende maatregelen noodzakelijk.

Volgende aanbevelingen kunnen wel worden meegegeven:

- Landschappelijke inpassing van bebouwing binnen het plangebied.

5.7 Algemene conclusie

Door dit RUP krijgt het bedrijf meer mogelijkheden in functie van HORECA activiteiten. Op basis van de beoordeling van de milieueffecten voor de verschillende relevante disciplines en rekening houdend met de per discipline voorziene milderende maatregelen en aanbevelingen, kan geconcludeerd worden dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden t.o.v. de referentiesituatie.

6 BVBA Bright Future

6.1 Ingrenen, effecten en relevante milieudisciplines

6.1.1 Ingrenen

Ingrenen	Kwalitatieve omschrijving
Herbestemmen naar gemengd openruimtegebied	Herbestemmen van agrarisch gebied naar gemengd openruimtegebied
Infrastructuur binnen plangebied	
Aanleg nieuwe bebouwing en verharding	In functie van een uitbreiding van de bestaande bebouwing en andere constructies in de nabijheid van de huidige bebouwing met maximaal 200 m ² . Realiseren van max. 5 logies voor 2 pers. van max. 25 m ² inbegrepen.
Aanleg landbouwinfrastructuur	Mogelijkheid tot aanleg landbouwgebouwen in functie van professionele landbouw
Behoud bestaande bebouwing en verharding	Behoud van de bestaande agrarische bebouwing met bedrijfswoning
Aanleggen bijkomende verharding	Aanleg groene parking; het aanbrengen van kleinschalige verhardingen en constructies gericht op het recreatief of educatief gebruik
Activiteiten binnen het plangebied	
Agrarische activiteiten	Kleinschalige landbouwactiviteiten
Logies	Door het RUP worden max. 6 logies voor max. 32 personen
Gemeenschappelijke ruimte, medegebruik als reca-activiteit	gemeenschappelijke ruimte van de verblijfsaccommodatie kan medegebruikt worden door niet-verblijfgasten in functie van kleinschalige reca-activiteiten of de tijdelijke organisatie van korte ketenverkoop. Max. 150 m ² .
Activiteiten in gemengd openruimtegebied	Ecosysteemdiensten, verhogen ecologische kwaliteit, educatieve functie, verhogen psychisch welzijn.
Wonen	Eén bedrijfswoning
Verkeersafwikkeling en parkeren	Aandeelhouders, bewoners, bezoekers

6.1.2 Selectie van relevante milieudisciplines

In de planMER-screening worden de effecten van het plan op de verschillende disciplines onderzocht. Voor de evaluatie van de effecten die het project teweeg zal brengen worden bepaalde disciplines als relevant beschouwd. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen deze sleuteldisciplines, optiedisciplines en niet relevante disciplines.

Het feit dat bepaalde ingrenen binnen bepaalde milieudisciplines onomkeerbare en dus permanente effecten veroorzaken, klasseert hen onder de noemer sleuteldisciplines.

De disciplines warmte en straling, 'klimaat' en 'aanspraak op energie- en grondstofvoorraden' worden niet weerhouden als relevante discipline in het kader van dit RUP. Deze disciplines dienen dus niet onderzocht te worden; de aard en omvang van de ingrenen is immers niet van die aard dat een significant effect binnen deze disciplines kan verwacht worden.

De deeldisciplines 'geluid', 'licht' en 'lucht' worden niet als aparte discipline in aanmerking genomen, maar zullen besproken worden onder de discipline mens (hinderaspecten) en/of fauna en flora.

Tabel 14: selectie van relevante en niet relevante disciplines voor het project

Discipline	Sleuteldiscipline	Optiediscipline	Niet relevante discipline
Bodem	X		
Water: grondwater en oppervlaktewater	X		
Fauna en flora en biodiversiteit	X		
Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	X		
Mens – ruimtelijke aspecten en hinder	X		
Mens- mobiliteit	X		
Geluid		X	
Licht		X	
Lucht (gezondheid)		X	
Warmte en stralingen			X
Energie- en grondstofvoorraden			X
Klimaat			X

6.1.3 Analyse van mogelijk voorkomende effecten

Ingrenen- effectschema

Onderstaand ingrenen-effectschema geeft een overzicht van de verder te onderzoeken effecten per ingrenen voor de verschillende milieudisciplines.

Tabel 15: ingreep-effectenschema

Onderzoeksdisciplines						
	Bodem	Water	Mobiliteit	Fauna en Flora	Mens	Ergoed en landschap
Ingrepen						
Herbestemmen naar gemengd openruimtegebied	N	N	MS	MS	MS	N
Infrastructuur binnen plangebied	MS	MS	N	MS	MS	MS
Activiteiten binnen het plangebied	N	N	MS	MS	MS	N

N: waarschijnlijk niet significant effect; evt. effect zeer beperkt in omvang en tijd / MS: mogelijk significant effect / S: waarschijnlijk significant effect (T): tijdelijk effect / (P): periodiek effect / (ind): indirect effect

De tabel doet geen uitspraak over effectief significante effecten maar laat wel toe op basis van mogelijk significante effecten en waarschijnlijk significante effecten een selectie te maken van nader te onderzoeken ingreep – effectrelaties: verder te onderzoeken zijn de effecten die als MS (mogelijk significant) worden aangeduid.

De disciplines “bodem” en “water” worden doorgaans samen besproken gezien de nauwe afstemming binnen het fysisch systeem.

De disciplines “mens” en “fauna en flora” zijn receptordisciplines. Effecten op het vlak van “lucht en geur”, “geluid en trillingen”, “licht, warmte en straling”,... concentreren zich doorgaans op een indirecte manier op deze receptordisciplines. De optiedisciplines “geluid” en “licht” worden daarom niet afzonderlijk onderzocht en beoordeeld, maar wel meegenomen in de beoordeling bij “mens” en “fauna en flora”.

6.1.4 Referentietoestand

Voor de analyse van de mogelijke effecten wordt de bestaande toestand als referentiesituatie genomen en wordt dus een vergelijking gemaakt tussen de geplande toestand en de bestaande toestand (terreinsituatie). Voor deze referentiesituatie kan dus verwezen worden naar de bespreking van de bestaande toestand (zie DEEL 2, 6.3 op pg. 119 en DEEL 2, 6.5.2 op pg. 126).

Als referentietoestand wordt beschouwd:

- bestaande hoeve en schuur
- bestaande agrarische percelen rondom de bestaande hoeve
- bestaande verhardingen
- agrarisch grondgebruik in de onmiddellijke omgeving

6.2 Beoordeling discipline Bodem en water

6.2.1 Studiegebied

In eerste instantie vormt het plangebied het studiegebied. De relaties met de bodemgesteldheid en de watergevoeligheid worden ook meegenomen binnen het studiegebied.

6.2.2 Referentiesituatie

Voor de analyse van de mogelijke effecten wordt enerzijds de bestaande toestand als referentiesituatie genomen en wordt dus een vergelijking gemaakt tussen de geplande toestand en de bestaande toestand (terreinsituatie). Voor deze referentiesituatie kan dus verwezen worden naar de bespreking van de bestaande toestand. De referentietoestand wordt kort samengevat in 6.1.4 op pg. 194.

Voor de beoordeling van de effecten op bodem en water, wordt verwezen naar de randvoorwaarden voor deze discipline die eerder beschreven werden (zie DEEL 2, 6.4 op pg. 120 en DEEL 2, 6.5.1.1 op pg. 123).

6.2.3 Analyse van ingrepen – effecten

Ingrepen

Volgende ingrepen leiden tot mogelijke effecten op de disciplines bodem en water:

- Infrastructuur binnen plangebied
 - aanleg nieuwe bebouwing en verharding
 - aanleg landbouwinfrastructuur
 - behoud bestaande bebouwing en verharding
 - aanleggen bijkomende verharding

Effecten

Met betrekking tot de disciplines bodem en water kunnen bijgevolg volgende effecten verwacht worden:

- Verstoring van de bodemlagen en het natuurlijk reliëf
- Verstoring van de waterhuishouding:
 - verstoring van infiltratiemogelijkheden en waterbergend vermogen
 - verstoring van het overstromingsregime (veiligheid)
 - aantasting van de waterkwaliteit
 - aantasting grondwaterstromingen - verdroging

- wijziging van het afvoerregime van de ontvangende waterloop
- aantasting structuurkwaliteit waterloop

6.2.4 Beoordeling van de effecten

Verstoring van de bodemlagen en het natuurlijk reliëf

Het bijkomend bebouwen en verharden van het plangebied zal een verstoring geven van de bodemlagen. Bijkomende inname van het plangebied betekent dus per definitie verstoring van het aanwezige bodemprofiel. Dit effect kan niet gemilderd worden. De impact wordt echter minimaal ingeschat.

Er mag eveneens van worden uitgegaan dat in het grootste gedeelte van het plangebied, buiten de bijkomende bebouwing, de referentiesituatie de verstoring van de bodemlagen minstens even groot is (landbouwgebied).

Het plangebied is in een vlak gebied gelegen met kleinschalige niveauverschillen. De invulling van het plangebied mag geen wijzigingen veroorzaken aan het natuurlijk reliëf.

Er zijn geen significante effecten op bodemlagen en het natuurlijk reliëf te verwachten.

Verstoring van de waterhuishouding:

Verstoring van infiltratiemogelijkheden en waterbergend vermogen

Het zuidelijk gedeelte van het plangebied (waar ook ruimte voor constructies voorzien wordt) ligt in een zone die gevoelig is voor infiltratie. Door de aanleg van bijkomende infrastructuur of verharding in die zone, worden de infiltratiemogelijkheden mogelijk plaatselijk verstoord. De logies worden echter niet verankerd in de ondergrond. Mogelijke hinder wordt hierdoor beperkt.

Het systeem van infiltratie van hemelwater naar grondwater moet in evenwicht gehouden worden. Aangezien de mogelijke verhardingen en bebouwing gelegen zijn op een bodem die infiltratiegevoelig is, dienen de verhardingen waar mogelijk zoveel mogelijk worden beperkt of te worden voorzien met een waterdoorlatend karakter. Het hemelwater afkomstig van de logies (max. 20m² per logies) moet op een natuurlijke wijze kunnen infiltreren in de ondergrond.

In projectfase zal met betrekking tot hemelwater worden voldaan aan de geldende regelgeving (hemelwaterverordening). Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht.

Verstoring van het overstromingsregime (veiligheid)

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied en van nature overstroombaar gebied gelegen. Het plangebied is niet gelegen in een risicozone voor overstromingen of een recent overstroomd gebied.

De bijkomende bebouwing, inclusief de vrijstaande logies kunnen enkel gerealiseerd worden in een zone in de onmiddellijke omgeving van de bestaande hoeve. Dit gedeelte ligt niet in een zone met een risico op overstromingen.

In het RUP wordt voorzien dat de twee waterlopen aan de rand van het plangebied voldoende ruimte krijgen, en zo weinig mogelijk verstoord worden.

Hierdoor lijkt de veiligheid tegen overstromingen gegarandeerd. Er is verder geen schadelijk effect te verwachten indien het hemelwater wordt afgekoppeld van de verharde oppervlakte, wordt opgevangen en nuttig verbruikt. Het overtollige regenwater dient ter plaatse te infiltreren. Indien deze maatregelen genomen worden, is er geen significant effect op het overstromingsregime te verwachten in vergelijking met de referentiesituatie.

Aantasting van de waterkwaliteit

Oppervlaktewaterkwaliteit kan aangetast worden door lozing via zowel punt- als diffuse lozingen. Grondwaterkwaliteit kan aangetast worden door uitloging en lekken van verontreinigende stoffen in de bodem.

Het plangebied is gelegen in een collectief te optimaliseren buitengebied. Dit betekent dat er nog geen aansluiting is op riolering die aangesloten is door een RWZI. Dit zal in een latere fase nog gerealiseerd worden.

Sanitair water van de logies dient individueel opgevangen en gezuiverd worden.

In het RUP dient te worden voorzien dat binnen het plangebied mogelijkheden moeten worden geboden in functie van individuele waterzuivering, zolang er geen aansluiting is op de riolering. De activiteiten die zullen plaatsvinden binnen het plangebied genereren verder geen bijzondere aantasting van de waterkwaliteit. Bij vergunningsaanvragen binnen het plangebied zal de geldende wetgeving hieromtrent dienen te worden gevolgd.

Er worden geen aanzienlijke effecten op de waterkwaliteit verwacht.

Aantasting grondwaterstromingen – verdroging

Het grootste gedeelte van het plangebied ligt in een zone die matig gevoelig is voor grondwaterstromingen (type 2). Het noordelijke gedeelte van het plangebied, waar geen infrastructuur voorzien wordt, ligt in een zone die gevoelig is voor grondwaterstromingen (type 1).

In functie van de toeristische logies zullen geen ondergrondse constructies voorzien worden. In functie van de uitbreiding van de bestaande bebouwing wordt dit niet uitgesloten, maar dit zal beperkt blijven.

Er worden door de voorziene ingrepen geen aanzienlijke effecten verwacht op grondwaterstromingen met verdroging tot gevolg.

Wijziging van het afvoerregime van de ontvangende waterloop

Op de westelijke grens van het plangebied stroomt de Heidelberg. Op de noordelijke grens stroomt de Varendonkse Beek. Beide zijn waterlopen van tweede categorie.

Het hemelwater zal cf. de hemelwaterverordening worden opgevangen. Hierbij staat infiltratie voorop. De ingrepen binnen het plangebied zullen geen wijzigingen in het afvoerregime van de aangrenzende waterlopen in vergelijking met de referentiesituatie. Er worden met betrekking tot het afvoerregime van de aanpalende waterlopen geen effecten verwacht.

Aantasting structuurkwaliteit waterloop

Op de westelijke grens van het plangebied stroomt de Heidelberg. Op de noordelijke grens stroomt de Varendonkse Beek.

De zone waar mogelijk bijkomende bebouwing kan voorzien worden en ook parking, is gelegen tegen de Heidelberg. In het RUP wordt voorzien dat de twee waterlopen aan de rand van het plangebied voldoende ruimte krijgen en zo weinig mogelijk verstoord worden. Er wordt minimaal een zone van 5m naast de Heidelberg vrij gehouden van bebouwing en er wordt in functie van de toegankelijkheid van de zone slechts één toegang over de Heidelberg gecreëerd. Ter hoogte van de Varendonkse Beek is geen infrastructuur gepland.

Rekening houdende met de voorziene maatregelen, wordt de structuurkwaliteit van de waterlopen door het RUP niet aangetast.

6.2.5 Conclusie: maatregelen en aanbevelingen

In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zal volgende opgenomen worden:

- Verhardingen in functie van de logies zoveel mogelijk voorzien in waterdoorlatende materialen
- Binnen het plangebied mogelijkheden bieden voor het voorzien van individuele waterzuivering
- Het hemelwater afkomstig van de logies (max. 25m² per logies) moet op een natuurlijke wijze kunnen infiltreren in de ondergrond.
- De invulling van het plangebied mag geen hinder veroorzaken aan het natuurlijk reliëf.
- De logies mogen niet verankerd worden in de ondergrond. Er mag geen fundering worden voorzien.
- Minimaal 5 meter naast de waterloop vrijhouden van bebouwing
- Slechts voorzien van één toegang tot het plangebied met een overwelling over de Heidelberg.

Op basis van voorgaande effectbespreking en op basis van de op te nemen elementen in de stedenbouwkundige voorschriften blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline bodem en water te verwachten zijn.

Er zijn geen bijkomende milderende maatregelen noodzakelijk.

Waterparagraaf

Op basis van de getoetste elementen kan een gunstige beoordeling gebeuren met betrekking tot de watertoets op planniveau:

De planinhoud lijkt geen aanleiding te geven tot een significant nadelig of schadelijk effect op het watersysteem.

Op basis van de voorziene reguliere maatregelen en randvoorwaarden lijkt met andere woorden geconcludeerd te kunnen worden dat het plan verenigbaar is met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

De doelstellingen zoals bedoeld in artikel 5 van het decreet op het integraal waterbeleid werden in acht genomen bij de opmaak van het plan. Daarbij werd uitgegaan van de relevante beginselen zoals geformuleerd in artikel 6.

Volgende voorwaarden en maatregelen dienen te worden ingewerkt in de relevante artikels van de stedenbouwkundige voorschriften:

- Verhardingen in functie van de logies zoveel mogelijk voorzien in waterdoorlatende materialen
- Binnen het plangebied mogelijkheden bieden voor het voorzien van individuele waterzuivering
- Het hemelwater afkomstig van de logies (max. 25m² per logies) moet op een natuurlijke wijze kunnen infiltreren in de ondergrond.
- Minimaal 5 meter naast de waterloop vrijhouden van bebouwing
- Slechts voorzien van twee toegangen tot het plangebied met een overwelling over de Heidelberg.

Op basis van deze voorwaarden en maatregelen kan met andere woorden geconcludeerd worden dat het plan de doelstellingen en beginselen, vermeld in artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, in acht heeft genomen.

6.3 Beoordeling discipline mobiliteit

6.3.1 Studiegebied

In eerste instantie vormt het plangebied het studiegebied. De eventuele relaties met de omgeving worden wel meegenomen, nl. de invloed op de omliggende landelijke wegen.

6.3.2 Referentiesituatie

Voor de analyse van de mogelijke effecten wordt enerzijds de bestaande toestand als referentiesituatie genomen en wordt dus een vergelijking gemaakt tussen de geplande toestand en de bestaande toestand (terreinsituatie). Voor deze referentiesituatie kan dus verwezen worden naar de bespreking van de bestaande toestand.

Voor de beoordeling van de effecten op mobiliteit, wordt verwezen naar de randvoorwaarden voor deze discipline die eerder beschreven werden (zie Deel 2).

6.3.3 Analyse van ingrepen – effecten

Ingrepen

Volgende ingrepen leiden tot mogelijke effecten op de mobiliteit:

- Herbestemmen naar gemengd openruimtegebied
- Activiteiten binnen het plangebied
 - agrarische activiteiten
 - logies
 - gemeenschappelijke ruimte, medegebruik als reca-activiteit
 - activiteiten in gemengd openruimtegebied
 - wonen
 - verkeersafwikkeling en parkeren

Effecten

Met betrekking tot de mobiliteit kunnen bijgevolg volgende effecten verwacht worden:

- verkeersgeneratie - verhoogde wegbelasting
- impact op verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid in de omgeving

6.3.4 Beoordeling van de effecten

Verkeersgeneratie - verhoogde wegbelasting

Het RUP voorziet een herbestemming van een agrarisch gebied en een landschapelijk waardevol agrarisch gebied naar gemengd openruimtegebied. Ten opzichte van de huidige situatie zijn voor deze logies een beperkt aantal bijkomende vervoersbewegingen noodzakelijk.

Het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijziging laat vandaag toe om, onder bepaalde voorwaarden, maximaal acht tijdelijke verblijfsgelegenheden in te richten in een bestaande woning met inbegrip van de woningbijgebouwen.

In functie van de werking van het bedrijf, zullen er, buiten de logies, ook bezoekers en aandeelhouders verwacht worden met mogelijke verkeersgeneratie tot gevolg. Het RUP betreft echter in hoofdzaak een lokale voorziening in functie van openluchtbeleving. Een groot aandeel bezoekers zal ook met de fiets of te voet naar de locatie komen. Indien bovendien de keuze van de toegelaten activiteiten beperkt wordt (geen sterk verkeersgenererende activiteiten, beperken van de oppervlakte voor reca <150 m² niet aan landbouw gebonden handel), worden geen activiteiten met grote verkeersgeneratie verwacht met een impact op de wegbelasting in de Rode Laakstraat of in de kern van Veerle-Heide

Ook in het nulalternatief is er mogelijk een verhoging van de verkeersgeneratie te verwachten.

Er zijn geen significante effecten te verwachten met betrekking tot verkeersgeneratie en verhoogde wegbelasting.

Impact op verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid in de omgeving

Gezien de verkeersgeneratie van en naar het bedrijf beperkt is, wordt er ook geen impact op de verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid voor de omgeving verwacht. Het bedrijf dient voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te voorzien, zodat er niet dient te worden geparkeerd op de openbare weg wat gevolgen zou kunnen hebben op verkeersveiligheid. Indien er voldoende parkeerplaatsen voor fietsers en auto's worden voorzien, worden geen significante effecten verwacht met betrekking tot verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid.

6.3.5 Conclusie: maatregelen en aanbevelingen

In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zal volgende opgenomen worden:

- Toegelaten activiteiten voornamelijk in functie van openluchtbeleving
- Er kunnen maximaal 6 k toeristische logies worden gecreëerd met een maximale capaciteit van 32 personen.
- De gemeenschappelijke ruimte van de verblijfsaccommodatie kan medegebruikt worden door niet-verblijfs gasten in functie van kleinschalige reca-activiteiten of de tijdelijke organisatie van korte ketenverkoop. Dit heeft een maximale oppervlakte van 150m².
- geen sterk verkeersgenererende activiteiten toelaten
- niet aan landbouw gebonden handel niet toelaten
- Voorzien van voldoende fietsenstalplaatsen, à rato 1 fietsenstalplaats / hoofdkussen.
- Voorzien van voldoende parkeerplaatsen voor wagens. Deze worden geclusterd in een groene parking.

Op basis van voorgaande effectbespreking en op basis van de op te nemen elementen in de stedenbouwkundige voorschriften blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline mobiliteit te verwachten zijn.

Er zijn geen bijkomende milderende maatregelen noodzakelijk.

6.4 Beoordeling discipline fauna en flora

6.4.1 Studiegebied

In eerste instantie vormt het plangebied het studiegebied. De effecten op de omliggende natuurwaarden worden eveneens meegenomen.

6.4.2 Referentiesituatie

Voor de analyse van de mogelijke effecten wordt enerzijds de bestaande toestand als referentiesituatie genomen en wordt dus een vergelijking gemaakt tussen de geplande toestand en de bestaande toestand (terreinsituatie). Voor deze referentiesituatie kan dus verwezen worden naar de bespreking van de bestaande toestand.

Voor de beoordeling van de effecten op fauna en flora, wordt verwezen naar de randvoorwaarden voor deze discipline die eerder beschreven werden (zie Deel 2).

6.4.3 Analyse van ingrepen – effecten

Ingrepen

Volgende ingrepen leiden tot mogelijke effecten op fauna en flora:

- Infrastructuur binnen plangebied
 - aanleg nieuwe bebouwing en verharding
 - aanleg landbouwinfrastructuur
 - behoud bestaande bebouwing en verharding
 - aanleggen bijkomende verharding
- Herbestemmen naar gemengd openruimtegebied
- Activiteiten binnen het plangebied
 - agrarische activiteiten
 - logies
 - gemeenschappelijke ruimte, medegebruik als reca-activiteit
 - activiteiten in gemengd openruimtegebied
 - wonen
 - verkeersafwikkeling en parkeren

Effecten

Met betrekking tot de fauna en flora kunnen bijgevolg volgende effecten verwacht worden:

- direct biotoopverlies door ruimtebeslag
- barrièrewerking, aantasting van de ecologische verbindingen en de ecologische infrastructuur
- verstoring van ecologische basiskwaliteit voor fauna door toename van hinder: geluidshinder, lichthinder, verstoring van luchtkwaliteit, visuele hinder en rustverstoring
- vermesting, eutrofiëring, verzuring en verontreiniging

6.4.4 Beoordeling van de effecten

Direct biotoopverlies door ruimtebeslag

Binnen het plangebied komen waardevolle natuurelementen voor. De herbestemming van het RUP tot gemengd openruimtegebied gaat in de eerste plaats over openruimtebeleving en heeft niet tot doel dat de bestaande natuurelementen verdwijnen. Binnen het plangebied komt een waardevol eiken-berkenbos voor en een houtkant bestaande uit zomereik. Deze worden behouden door het RUP. Het grasland binnen het plangebied is eveneens waardevol, maar is niet gekend als een perceel met een historisch permanent grasland waarop de natuurwetgeving van toepassing is. In de referentiesituatie (agrarisch gebied) is er geen garantie op het behoud van de natuurwaarden binnen het gebied.

Er wordt geen significant biotoopverlies door ruimtebeslag verwacht in vergelijking met de referentiesituaties.

Barrièrewerking, aantasting van de ecologische verbindingen en de ecologische infrastructuur

Het plangebied ligt te midden van een open agrarisch gebied. In dit agrarisch gebied komen op verschillende plaatsen kleine landschapselementen en perceelsrandbegroeiing voor. Ook binnen het plangebied is dit aanwezig. Binnen het plangebied komt een waardevol eiken-berkenbos voor en een houtkant bestaande uit zomereik. Deze worden behouden door het RUP.

In vergelijking met de referentiesituaties wordt er geen effect op barrièrewerking of aantasting van de ecologische verbindingen en de ecologische infrastructuur verwacht.

Verstoring van ecologische basiskwaliteit voor fauna door toename van hinder: geluidshinder, lichthinder, verstoring van luchtkwaliteit, visuele hinder en rustverstoring

Door het RUP wordt geen aanzienlijke effecten verwacht met betrekking tot geluidshinder, lichthinder, verstoring van de luchtkwaliteit, visuele hinder en rustverstoring voor fauna in flora in vergelijking met de bestaande toestand en in vergelijking met het nulalternatief.

Lichthinder kan potentieel directe effecten hebben op fauna. Lichthinder kan een afname van populaties door barrièrewerking veroorzaken. Ook het broed- en foeraergedrag kan gewijzigd worden.

Om bijkomende lichthinder te vermijden, is het wenselijk om de verlichting te beperken tot gerichte verlichting die slechts gebruikt wordt indien strikt noodzakelijk. Op deze manier kan de lichthinder naar de omgeving worden beperkt en wordt er geen significant effect verwacht ten opzichte van de referentiesituatie.

Er wordt geen aanzienlijke verstoring van luchtkwaliteit, visuele hinder of rustverstoring verwacht door dit RUP.

Vermesting, eutrofiëring, verzuring en verontreiniging

Via water en lucht kunnen eutrofiërende middelen in gebieden worden gebracht die de nutriëntenbalans kunnen verstoren.

Bij vergunningverlening moet worden toegekeken dat de kwaliteit van het grondwater niet in gevaar wordt gebracht. Het eventuele afvalwater mag niet ongezuiverd worden geloosd.

Met betrekking tot effecten op vermessing, kan worden gesteld dat de geldende wetgeving daaromtrent dient te worden gevolgd op bedrijfsniveau.

Door toepassing van de milieureglementering i.v.m. lozingen (zie discipline bodem en water) en vermessing (mestdecreet) kan ervan worden uitgegaan dat er geen indirecte impact van eutrofiëring kan ontstaan voor fauna en flora.

6.4.5 Conclusie: maatregelen en aanbevelingen

In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zal volgende opgenomen worden:

- Toegelaten activiteiten voornamelijk in functie van openluchtbeleving
- Behoud van de waardevolle natuurelementen binnen het plangebied: eiken-berkenbos in het oosten en houtkant met zomereik in het westen.
- Enkel verlichting toelaten indien het gaat om gerichte verlichting die enkel gebruikt wordt indien dit strikt noodzakelijk is.
- Aanleggen van de parking als een groene parking.

Op basis van voorgaande effectbespreking en op basis van de op te nemen elementen in de stedenbouwkundige voorschriften blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline fauna en flora te verwachten zijn.

Er zijn geen bijkomende milderende maatregelen noodzakelijk.

Volgende aanbevelingen kunnen wel worden meegegeven:

- Bij vergunningverlening nagaan of aan de geldende sectorale regelgeving wordt voldaan, vb. mestdecreet, lozingen, e.d.

6.5 Beoordeling discipline mens

6.5.1 Studiegebied

In eerste instantie vormt het plangebied het studiegebied. De relaties met de verspreide bebouwing en het nabij gelegen bedrijventerrein worden wel meegenomen.

6.5.2 Referentiesituatie

Voor de analyse van de mogelijke effecten wordt enerzijds de bestaande toestand als referentiesituatie genomen en wordt dus een vergelijking gemaakt tussen de geplande toestand en de bestaande toestand (terreinsituatie). Voor deze referentiesituatie kan dus verwezen worden naar de bespreking van de bestaande toestand.

Voor de beoordeling van de effecten op discipline mens, wordt verwezen naar de randvoorwaarden voor deze discipline die eerder beschreven werden (zie Deel 2).

6.5.3 Analyse van ingrepen – effecten

Ingrepen

Volgende ingrepen leiden tot mogelijke effecten op discipline mens:

- Infrastructuur binnen plangebied
 - aanleg nieuwe bebouwing en verharding
 - aanleg landbouwinfrastructuur
 - behoud bestaande bebouwing en verharding
 - aanleggen bijkomende verharding
- Herbestemmen naar gemengd openruimtegebied
- Activiteiten binnen het plangebied
 - agrarische activiteiten
 - logies
 - gemeenschappelijke ruimte, medegebruik als reca-activiteit

- activiteiten in gemengd openruimtegebied
- wonen
- verkeersafwikkeling en parkeren

Effecten

Met betrekking tot discipline mens kunnen bijgevolg volgende effecten verwacht worden:

- wijziging grondgebruik met mogelijke gevolgen voor huidige gebruikers: verlies/winst aan functies
- wijziging leefkwaliteit en omgevingskwaliteit
- verstoring door visuele hinder
- verstoring door lichthinder, geluidshinder, geurhinder
- veiligheidsrisico's

6.5.4 Beoordeling van de effecten

Wijziging grondgebruik met mogelijke gevolgen voor huidige gebruikers: verlies/winst aan functies

In de bestaande toestand is het volledige plangebied in agrarisch gebruik cf. de kaart van de landbouwgebruikspcelen. Ook de activiteiten van het bedrijf hebben een sterke link met de landbouw, maar ook met natuur en landschap. De herbestemming van agrarisch gebied en agrarisch gebied met landschappelijk karakter door naar gemengd openruimtegebied wil bijkomende moeilijkheden bieden aan het gebied in functie van zachte recreatie, beleving, educatieve openluchtactiviteiten, natuurontwikkeling, zorgaanbod,... Het grootste gedeelte van het plangebied zal hiertoe onbebouwd blijven en in het teken staan van de openluchtbeleving en met aandacht voor kleinschalige landbouwactiviteiten. Bijkomende bebouwing (en logies) kunnen enkel in de omgeving van de bestaande bebouwing.

Door het RUP zal het grondgebruik dus beperkt wijzigingen ten opzichte van de bestaande toestand. De realisatie van enkele vrijstaande kleinschalige logiesmogelijkheden en het voorzien van een gemeenschappelijke ruimte die ook als een kleinschalig café kan ingericht worden, zal de gebruikswaarde van het plangebied verhogen.

Het plangebied is niet gelegen in HAG, maar wel in een aaneengesloten agrarisch gebied. Agrarische activiteiten blijven mogelijk binnen het plangebied.

Er worden geen gevolgen in functie van de huidige gebruikers verwacht door het RUP.

Verstoring door visuele hinder

Door het RUP kan een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte voorzien worden palend aan de bestaande bebouwing en ook in functie van max. 5 vrijstaande toeristische logies in de omgeving van de bebouwing. Deze logies hebben een beperkte oppervlakte, max. 20m². De constructies zijn steeds kleinschalig en dienen landschappelijke te worden geïntegreerd in hun omgeving.

Nieuwe gebouwen worden geplaatst binnen een afstand van 30,00m van de woning en de fysiek aanhorige bijgebouwen. Een uitzondering hierop zijn de gebouwen die uitsluitend dienst doen voor de zuivere landbouwactiviteiten. Deze worden wel maximaal geclusterd met het hoofdgebouw.

Er wordt geen visuele hinder verwacht door dit RUP.

Verstoring door lichthinder, geluidshinder, geurhinder

Het plangebied is gelegen aan de rand van de woonkern van Veerle-Heide en ligt in de open ruimte. Om lichthinder te vermijden, is het wenselijk om de verlichting te beperken tot gerichte verlichting die slechts gebruikt wordt indien strikt noodzakelijk. Op deze manier kan de lichthinder naar de omgeving worden beperkt en wordt er geen significant effect verwacht ten opzichte van de referentiesituatie.

De activiteiten binnen het plangebied veroorzaken geen geluidshinder of geurhinder ten opzichte van de bestaande toestand en in vergelijking met het nulalternatief.

Wijziging leefkwaliteit en omgevingskwaliteit

Cf. voorgaande punten zijn geen specifieke hinderelementen te verwachten door dit RUP. De activiteiten binnen het RUP schaden de leefkwaliteit en de omgevingskwaliteit van de omgeving niet.

Veiligheidsrisico's

Binnen het RUP is geen seveso-bedrijf aanwezig. Het plangebied geen aandachtsgebied. De RVR toets (opgemaakt op 14/03/2019) stelt dat voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid er zich geen probleem stelt en het RUP niet verder moet voorgelegd worden aan de dienst Veiligheidsrapportering. Er dient geen ruimtelijk veiligheidsrapport te worden opgemaakt. De beslissing is in bijlage toegevoegd.

6.5.5 Conclusie: maatregelen en aanbevelingen

In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zal volgende opgenomen worden:

- Toegelaten activiteiten voornamelijk in functie van openluchtbeleving. Agrarisch landschappelijk waardevol gebied wordt ondersteund en uitgebouwd. Het gebied krijgt de bestemming gemengd openruimte gebied met aandacht voor kleinschalige landbouwactiviteiten

- Er kunnen maximaal 6 toeristische logies worden gecreëerd met een maximale capaciteit van 32 personen.
- Nieuwe gebouwen (incl. kleinschalige toeristische logies) worden geplaatst binnen een afstand van 30,00m van de woning en de fysiek aanhorige bijgebouwen. Er geldt een maximale totale oppervlakte van 200 m² die bijkomend mag voorzien worden. Een uitzondering hierop zijn de gebouwen die uitsluitend dienst doen voor de zuivere landbouwactiviteiten. Deze worden wel maximaal geclusterd met het hoofdgebouw.
- De gemeenschappelijke ruimte van de verblijfsaccommodatie kan medegebruikt worden door niet-verblijfgasten in functie van kleinschalige recreatieve activiteiten of de tijdelijke organisatie van korte ketenverkoop. Dit heeft een maximale oppervlakte van 150m².

Op basis van voorgaande effectbespreking en op basis van de op te nemen elementen in de stedenbouwkundige voorschriften blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline mobiliteit te verwachten zijn.

Er zijn geen bijkomende milderende maatregelen noodzakelijk.

6.6 Beoordeling discipline landschap en erfgoed

6.6.1 Studiegebied

In eerste instantie vormt het plangebied het studiegebied. De omliggende open ruimte wordt eveneens mee bekeken.

6.6.2 Referentiesituatie

Voor de analyse van de mogelijke effecten wordt enerzijds de bestaande toestand als referentiesituatie genomen en wordt dus een vergelijking gemaakt tussen de geplande toestand en de bestaande toestand (terreinsituatie). Voor deze referentiesituatie kan dus verwezen worden naar de bespreking van de bestaande toestand.

Voor de beoordeling van de effecten op landschap en erfgoed, wordt verwezen naar de randvoorwaarden voor deze discipline die eerder beschreven werden (zie Deel 2).

6.6.3 Analyse van ingrepen – effecten

Ingrepen

Volgende ingrepen leiden tot mogelijke effecten op discipline mens:

- Infrastructuur binnen plangebied
 - aanleg nieuwe bebouwing en verharding

- aanleg landbouwinfrastructuur
- behoud bestaande bebouwing en verharding
- aanleggen bijkomende verharding

Effecten

Met betrekking tot discipline mens kunnen bijgevolg volgende effecten verwacht worden:

- wijziging van de ruimtelijke samenhang/landschappelijke structuur: versnippering van het landschap
- aantasting van landschappelijke relictwaarden
- wijziging van de landschapsbelevingswaarde/omgevingskwaliteit
- invloed op waardevol onroerend erfgoed
- schade aan archeologisch erfgoed

6.6.4 Beoordeling van de effecten

Wijziging van de ruimtelijke samenhang/landschappelijke structuur: versnippering van het landschap

Door het RUP kan een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte voorzien worden palend aan de bestaande bebouwing en ook in functie van max. 5 vrijstaande toeristische logies in de omgeving van de bebouwing. Deze logies hebben een beperkte oppervlakte, max. 25m². De constructies zijn steeds kleinschalig en dienen landschappelijke te worden geïntegreerd in hun omgeving.

Nieuwe gebouwen worden geplaatst binnen een afstand van 30,00m van de woning en de fysiek aanhorige bijgebouwen. Een uitzondering hierop zijn de gebouwen die uitsluitend dienst doen voor de zuivere landbouwactiviteiten. Deze worden wel maximaal geclusterd met het hoofdgebouw.

Er worden geen significante effecten verwacht met betrekking tot vernippering van het landschap.

Aantasting van landschappelijke relictwaarde, wijzigen landschapsbelevingswaarde/omgevingskwaliteit

Ten zuiden van de Zandstraat is een relictzone gelegen. Het plangebied is hier echter van gescheiden door een gedeelte open ruimte en door een woonlint. De relictzone ligt niet binnen zichtafstand van het plangebied.

Het omliggende gebied is een open agrarisch gebied. De activiteiten zijn gericht op openluchtbeleving en met aandacht voor kleinschalige landbouw. Een beperkt gedeelte bijkomende bebouwing kan hiertoe voorzien worden aansluitend bij de bestaande bebouwing. Het bijkomend voorzien van geclusterde infrastructuur binnen

het plangebied tast de landschappelijke waarde van het gebied niet aan en wijzig de landschapsbeleving en de omgevingskwaliteit niet.

Invloed op waardevol onroerend erfgoed

Er is geen vastgesteld onroerend erfgoed in of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied. Het RUP veroorzaakt geen invloed op waardevol onroerend erfgoed.

Schade aan archeologisch erfgoed

In de centraal archeologische inventaris zijn geen vondsten of opgravingen opgetekend in het plangebied of de onmiddellijke omgeving ervan.

Het niet gekend zijn van ander archeologisch erfgoed in of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied betekent niet dat er geen archeologische erfgoed aanwezig kan zijn. Er is geen systematische prospectie geweest. Indien na de goedkeuring van het plan uitgravingen gebeuren, dient in geval van vernieling van archeologisch patrimonium, de nodige tijd en middelen ter beschikking stellen om het terrein te onderwerpen aan een archeologisch vooronderzoek en opgraving in geval van vondsten.

Bij een vergunningsaanvraag in deze zone zal het archeologisch traject dat volgt uit het Onroerenderfgoeddecreet moeten worden gevolgd. Concreet betekent dit dat de aanvrager moet nagaan of een bekrachtigde archeologienota vereist is voor zijn project. Zo ja, dan dient deze toegevoegd te worden aan de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning/verkavelingsvergunning, wat betekent dat (een deel van) het archeologisch traject al dient doorlopen te zijn vooraleer men de aanvraag indient.

6.6.5 Conclusie: maatregelen en aanbevelingen

In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zal volgende opgenomen worden:

- Toegelaten activiteiten voornamelijk in functie van openluchtbeleving. Agrarisch landschappelijk waardevol gebied wordt ondersteund en uitgebouwd. Het gebied krijgt de bestemming gemengd openruimte gebied met aandacht voor kleinschalige landbouwactiviteiten
- Er kunnen maximaal 6 kleinschalige toeristische logies worden gecreëerd waarbij er per logies maximaal 2 personen kunnen overnachten. De constructies voor toeristische logies zijn steeds kleinschalig en dienen landschappelijke te worden geïntegreerd in hun omgeving.
- Nieuwe gebouwen (incl. kleinschalige toeristische logies) worden geplaatst binnen een afstand van 30,00m van de woning en de fysiek aanhorige bijgebouwen. Er geldt een maximale totale oppervlakte van 200 m² die bijkomend mag voorzien worden. Een uitzondering hierop zijn de gebouwen die uitsluitend dienst doen

voor de zuivere landbouwactiviteiten. Deze worden wel maximaal geclusterd met het hoofdgebouw.

Op basis van voorgaande effectbespreking en op basis van de op te nemen elementen in de stedenbouwkundige voorschriften blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline landschap en erfgoed te verwachten zijn.

Er zijn geen bijkomende milderende maatregelen noodzakelijk.

6.7 Algemene conclusie

Het RUP wordt opgemaakt om meer mogelijkheden te creëren in een bestaand agrarisch gebied. De herbestemming naar een gemengd openruimtegebied wijzigt echter het grondgebruik niet significant. Het is gericht op kleinschalige landbouwactiviteiten, behoud van de waardevolle groenelementen, kleinschalige logies, zachte recreatie en openluchtbeleving. Een beperkt aandeel bijkomende bebouwing is hiervoor echter wel noodzakelijk, geclusterd bij de bestaande bebouwing.

Op basis van de beoordeling van de milieueffecten voor de verschillende relevante disciplines en rekening houdend met de per discipline voorziene milderende maatregelen en aanbevelingen, kan geconcludeerd worden dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden t.o.v. de referentiesituatie. De opmaak van een plan-MER voor dit deelgebied kan geen meerwaarde bieden.