



**CONSULT**

STUDIEBUREAU

## RUP SPORTCENTRUM ZANDHOVEN

### SCOPINGNOTA

versie Team Omgevingseffecten



Gemeente Zandhoven

Liersebaan 12 • 2240 Zandhoven

Tel. +32 3 410 16 20

**D+A nv**  
RUIMTE VOOR IDEEËN

Meiboom 26  
1500 Halle  
T 02 363 89 10  
F 02 363 89 11

Kardinaal Mercierplein 2  
2800 Mechelen  
T 015 56 09 56  
F 015 56 09 59

**Belfius** BIC GKCCBEBB  
IBAN BE33 0682 4745 8646  
**BNP Fortis** BIC GEBABEBB  
IBAN BE80 2930 4598 9977

**BTW** BE 0418 913 997  
**RPR** Brussel  
[info@da.be](mailto:info@da.be)  
[www.da.be](http://www.da.be)

## Colofon

RUP Sportcentrum Zandhoven

Oprachtgever:

Gemeente Zandhoven

Oprachthouder:

D+A Consult nv – Meiboom 26, 1500 Halle – Kardinaal Mercierplein 2, 2800 Mechelen –  
info@da.be – www.da.be

Opgemaakt door ondergetekende ontwerper,

Axel Rijpers, projectleider, erkend ruimtelijk planner

Anke Peleman, projectmedewerker, erkend ruimtelijk planner

fase	document	datum	revisie	versie
1	startnota – versie terugkoppeling gemeente	20/11/2020-ap	evl	1.0
	startnota – versie terugkoppeling adviesinstanties en verenigingen	21/12/2020-ap	evl	1.1
	startnota – raadpleging publiek en adviesvraag – versie terugkoppeling gemeente	25/06/2021-ap	ar	1.2
	startnota – raadpleging publiek en adviesvraag – versie overleg ANB	24/08/2021-ap	ar	1.3
	startnota – raadpleging publiek en adviesvraag – versie terugkoppeling gemeente	04/11/2021-ap	ar	1.4
	startnota – raadpleging publiek en adviesvraag – versie publicatie	20/01/2022-ap	ar	1.5
2	scopingnota – versie terugkoppeling gemeente	24/05/2022-ar	ar	2.0
	scopingnota – versie terugkoppeling gemeente	13/07/2023-ap	ar	2.1
	scopingnota – versie terugkoppeling gemeente	19/09/2023-ap	ar	2.2
	scopingnota – versie Team Omgevingseffecten	05/10/2023-ap	ar	2.3

## Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding van het RUP.....	4
1.2	Afbakening van het plangebied.....	5
2	Bestaande toestand.....	6
2.1	Situering van het plangebied.....	6
2.2	Beschrijving bestaande toestand.....	7
2.3	Ruimtelijke analyse.....	13
2.3.1	Landschap.....	13
2.3.2	Landbouw.....	14
2.3.3	Natuur.....	14
2.3.4	Water.....	15
2.3.5	Mobiliteit.....	15
2.4	Planningscontext.....	16
2.4.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.....	16
2.4.2	Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV).....	16
2.4.3	Provinciaal ruimtelijk structuurplan Antwerpen.....	17
2.4.4	Provinciaal beleidsplan Ruimte Antwerpen.....	18
2.4.5	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Zandhoven.....	19
2.4.6	Bestemmingsplannen.....	23
2.4.7	Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur (AGNAS).....	26
2.4.8	Voortraject parking.....	26
2.5	Evaluatie plangebied.....	27
2.5.1	Knelpunten.....	27
2.5.2	Potenties.....	27
3	Gewenste ruimtelijke ontwikkeling.....	28
3.1	Programma.....	28
3.1.1	K. Zandhoven S.K.....	28
3.1.2	APSO Zandhoven AC.....	30
3.1.3	Kempisch Triatlon Team (KTT).....	31
3.1.4	Chiro 't Reigersnest.....	32
3.1.5	Samenvatting gewenst programma.....	34
3.2	Doelstellingen.....	34
3.3	Alternatievenonderzoek.....	35
3.3.1	Alternatief 1.....	39

3.3.2	Alternatief 2 .....	41
3.3.3	Alternatief 3 .....	44
3.3.4	Alternatief 4 .....	45
3.3.5	Voorkeursscenario 1 uit het alternatievenonderzoek .....	46
3.3.6	Voorkeursscenario 2 na terugkoppeling verenigingen .....	51
3.4	Visie en ruimtelijke concepten .....	56
<b>4</b>	<b>Effecten van het RUP .....</b>	<b>63</b>
4.1	Onderzoek tot m.e.r. ....	63
4.1.1	Methodiek .....	63
4.1.2	Toepassingsgebied .....	63
4.1.3	Alternatieven .....	64
4.1.4	Beoordeling milieueffecten .....	65
4.1.5	Grensoverschrijdende effecten .....	90
4.2	Watertoets .....	91
4.2.1	Oppervlakte- en grondwaterhuishouding .....	91
4.2.2	Besluit .....	94
<b>5</b>	<b>Raadpleging publiek en adviesvraag .....</b>	<b>96</b>
5.1	Adviezen .....	96
5.2	Participatie .....	100
5.2.1	Participatiemoment .....	100
5.2.2	Thematische behandeling opmerkingen .....	100
5.2.3	Kunstgrasveld .....	101
<b>6</b>	<b>bijlage .....</b>	<b>103</b>
6.1	Motivatie voor inname van herbevestigd agrarisch gebied .....	103
6.2	Verschillende onderzochte compensatievoorstellen .....	104
6.3	Raadpleging publiek en adviesvraag .....	105

## 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding van het RUP

Met de opmaak van het RUP Sportcentrum Zandhoven wenst de gemeente een duidelijke toekomstvisie uit te werken voor de recreatieve cluster gelegen aan de Voetbalstraat. De site is momenteel ingevuld met 3 voetbalvelden, een atletiekpiste, een aantal gebouwen en constructies en parkeervoorzieningen. Deze infrastructuur wordt gebruikt door de voetbalclub K. Zandhoven S.K., de atletiekclub APSO Zandhoven AC, het Kempisch Triatlon Team en Chiro 't Reigersnest.

De diverse aanwezige clubs en verenigingen kennen specifieke behoeften en worden momenteel geconfronteerd met het beperkend planologisch kader van de twee geldende BPA's. Bovendien hebben de clubs en verenigingen ook een aantal uitbreidingsbehoeften die mee zullen genomen worden bij de opmaak van het RUP.

Het doel van voorliggend RUP is om gepaste bestemmingen en de nodige ontwikkelingsperspectieven vast te leggen om een antwoord te bieden aan de recreatieve noden en behoeften. Hierbij dient minimaal rekening gehouden te worden met de ligging op de grens tussen de bebouwde omgeving en de open ruimte, de noodzaak tot een kwalitatieve invulling en de bereikbaarheid van de site en parkeernoden.

## 1.2 Afbakening van het plangebied

De reikwijdte van het RUP is beperkt tot de grenzen van het plangebied. Het RUP heeft tot doel om gepaste bestemmingen en de hieraan verbonden ontwikkelingsperspectieven vast te leggen.



| Situering plangebied op mesoschaal

Het plangebied wordt begrensd door:

- de Schildebaan in het noordoosten;
- de voetbalstraat die – in het noorden en in het noordoosten - langs en doorheen het plangebied ;
- tuinen en woningen in het noorden;
- bossen in het zuiden en in het westen.

Het plangebied heeft een totale oppervlakte van ca. 3,65 hectare.

## 2 BESTAANDE TOESTAND

### 2.1 Situering van het plangebied

Zandhoven is een Kempense gemeente in de Belgische provincie Antwerpen. RUP Sportcentrum Zandhoven behandelt een plangebied dat gelegen is tussen de E34 en de N14 en ten westen ligt van de woonkern van Zandhoven.



## 2.2 Beschrijving bestaande toestand

Het plangebied

Ontsluiting



Het plangebied wordt afgebakend door twee straten: de Schildebaan en de Voetbalstraat. In het noordoosten loopt de Schildebaan. Deze straat kan gezien worden als een verbindingssbaan tussen het plangebied en het centrum van Zandhoven. De Voetbalstraat loopt langs het plangebied en vindt daarnaast aansluiting op de Schildebaan.



- | De Schildebaan met het gezichtsveld naar het noordwesten (links); gezichtsveld naar het zuidoosten (rechts)





| De Voetbalstraat met links de voetbalvelden (grens van het plangebied)

### Site 1 - Voetbal



| Aanduiding site 1 - voetbal

Site 1 omvat voornamelijk alle infrastructuur die wordt gebruikt door de voetbalclub. Het gaat hier concreet over twee voetbalvelden met centraal tussen beide velden een cafetaria en kleedkamers. Ten oosten van de cafetaria ligt het B-veld. Het A-veld, waar de meeste wedstrijdmatchen op gespeeld worden, ligt ten westen van de cafetaria en ten zuiden van de "site 2" die verder in het document besproken wordt.



| A-veld (links), B-veld (rechts)



| De cafetaria van K Zandhoven SK met rechts het A-veld

Ten zuidwesten van het A-veld bevindt zich een stukje bos binnen de contour van het plangebied.



| Stuk bos dat deel uitmaakt van het plangebied (aanduiding op de foto)

Naast het A-veld en evenwijdig aan de Voetbalstraat is er een parkeerstrook met 13 parkeerplaatsen voorzien.



| Parkeerstrook naast het A-veld en evenwijdig met de Voetbalstraat

Ten noorden van de Voetbalstraat is er een braakliggend perceel met onbewoonde woning terug te vinden die ook deel uitmaakt van het plangebied<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> De omgevingsvergunning voor de aanleg van een landschappelijk geïntegreerde parking werd op 24 augustus 2020 verleend. Tijdens de inventarisatie was deze parking nog niet gerealiseerd. Ondertussen werd deze wel aangelegd conform de omgevingsvergunning.



| Braakliggend perceel met onbewoonde woning

#### Site 2 - Chiro + atletiek + triatlon



| Aanduiding site 2 - Chiro, atletiek en triatlon

Tot site 2 behoort een langwerpig gebouw (gebruikt door Chiro, APSO en KTT), een looppiste en nog een derde voetbalveld (C-veld).

Het gebouw bestaat uit een houten gedeelte (hoofdzakelijk gebruikt door de Chiro) en een bakstenen gedeelte (in gebruik door APSO en KTT).

Ten zuiden van het gebouw is er een parkeerstrook voorzien met 29 parkeerplaatsen en ten oosten van het gebouw zijn er nog 7 parkeerplaatsen terug te vinden.



| Het gebouw van de Chiro (in hout vervaardigd) en de atletiek (in baksteen opgebouwd)



| Looppiste met voetbalveld in het midden



| Parkeerstrook tussen het A-veld en de Chiro + clubhuis van de atletiek

## De ruimere omgeving

### Sportcomplex "Het Veld"

Ten noordoosten van het plangebied, langs de andere kant van de Schildebaan, ligt het sportcomplex "Het Veld" waar verschillende sporten uitgeoefend kunnen worden (tennis, badminton, judo, zaalvoetbal, basketbal, squash,...). Voor dit sportcomplex ligt een verharde parking.



| Sportcomplex "Het Veld" met de voorliggende parking

### Groene omgeving

Langs het zuidoosten en het zuidwesten wordt het plangebied omsloten door groengebied dat hoofdzakelijk bebost is.



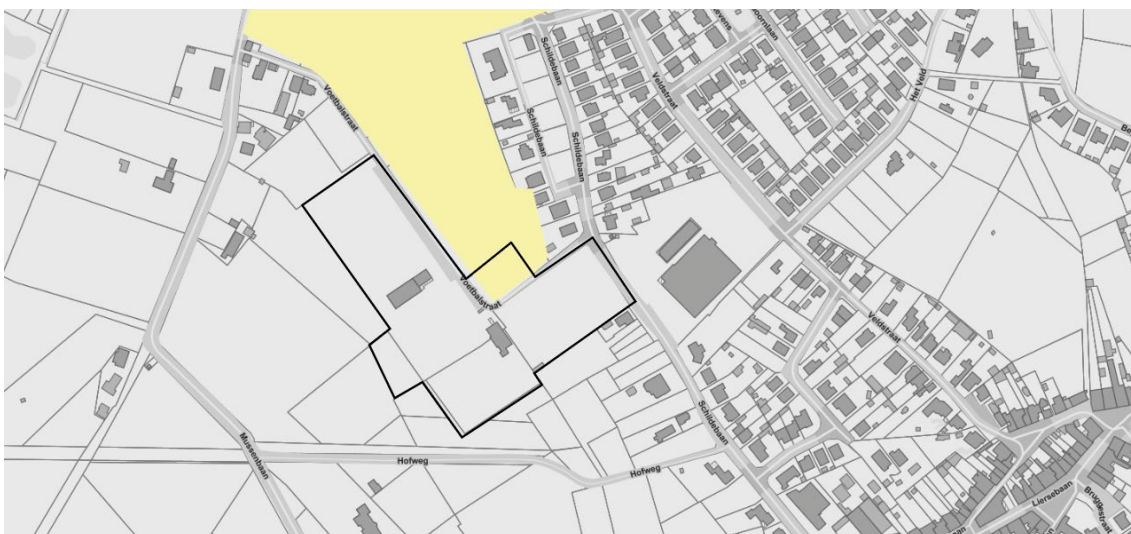
| Bos gelegen rond het plangebied en akker achter smalle strook bos in het noordwesten

## 2.3 Ruimtelijke analyse

### 2.3.1 Landschap

<p>beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten</p> <p>beschermde monumenten</p> <p>beschermde landschappen</p> <p>beschermde stads- en dorpsgezichten</p>	<p>n.v.t.</p> <p>n.v.t.</p> <p>n.v.t.</p>
<p>landschapsatlas</p> <p>ankerplaatsen</p> <p>relictzones</p>	<p>Het zuidwestelijke deel van het plangebied wordt gekarteerd als Kasteeldomeinen in de vallei van de Tappelbeek (A10039).</p> <p>Het zuidelijke deel van het plangebied wordt gekarteerd als Vallei van de Tappekbeek-Hulstenbeek, kasteeldomein en bosakkergebieden (R10061).</p>
<p>traditionele landschappen</p>	<p>Heel het plangebied behoort tot het traditionele landschap "Land van Zoersel-Wijnegem" binnen de streek van de Centrale Kempen. (oppervlakte: 162 108 267,26 m<sup>2</sup>)</p>
<p>inventaris van het erfgoed</p> <p>bouwkundig erfgoed</p> <p>landschappelijk erfgoed</p>	<p>n.v.t.</p> <p>Het zuidwestelijke deel van het plangebied wordt gekarteerd als Kasteeldomeinen in de vallei van de Tappelbeek dat behoort tot de gehelen van landschappelijk erfgoed (135029).</p>

### 2.3.2 Landbouw



Het gebied dat gelegen is ten noorden van de Voetbalstraat behoort tot het herbevestigd agrarisch gebied "Heuvelheide-Haveraard".


### 2.3.3 Natuur

speciale beschermingszones	
vogelrichtlijngebieden	n.v.t.
habitatrichtlijngebieden	n.v.t.
VEN- en IVON-gebieden	n.v.t.
Vlaamse of erkende natuurreservaten / bosreservaten	n.v.t.
biologische waarderingskaart	<p>Het zuidwestelijk geleden stuk bos dat mee deel uitmaakt van het RUP wordt gekarteerd als biologisch waardevol voor "opslag van allerlei aard" (m.a.w. spontane houtige opslag)</p> <p>Ten zuiden en ten westen van het plangebied liggen biologisch waardevolle zones die omschreven worden als "grove dennenbestand met ondergroei van bramen, varens, heide of jonge struiken" (zuiden: 434030_v2018, westen: 657545_v2014)</p>

2.3.4 Water

bevaarbare waterlopen	n.v.t.
onbevaarbare waterlopen	n.v.t.
overstromingskaart	n.v.t.
beschermingszones grondwaterwinning / waterwingebieden	n.v.t.

2.3.5 Mobiliteit

openbaar vervoer	n.v.t.
spoorwegen	n.v.t.
fietsroutenetwerk	n.v.t.
rooilijnplannen	n.v.t.
wegen	<p>Voetbalstraat: weg bestaat uit een rijbaan, lokale weg type 3 (461167)</p> <p>Schildebaan: weg bestaat uit een rijbaan, lokale weg type 3 (457816)</p>
Voetwegen	<p>Ten zuiden raakt het plangebied aan een wandel- of fietsweg die niet toegankelijk is voor andere voertuigen (108407)</p> 



## 2.4 Planningscontext

### 2.4.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV<sup>2</sup>) hanteert een visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen die kan worden samengevat met de metafoor: 'Vlaanderen, open en stedelijk'. Concreet betekent dit dat er in de toekomst gestreefd wordt naar een duidelijker onderscheid tussen openheid en stedelijkheid en dit in tegenstelling tot de huidige ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij dit onderscheid langzaam aan het vervagen is.

De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen leidt tot vier basisdoelstellingen. Deze zijn:

- de selectieve uitbouw van de stedelijke gebieden, het gericht verweven en bundelen van functies en voorzieningen waaronder de economische activiteiten binnen de stedelijke gebieden; daarbij gaat absolute prioriteit naar een zo goed mogelijk gebruik en beheer van de bestaande stedelijke structuur;
- het behoud en waar mogelijk de versterking van het buitengebied en een bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied;
- het concentreren van economische activiteiten in die plaatsen die deel uitmaken van de bestaande economische structuur van Vlaanderen;
- het optimaliseren van de bestaande verkeers- en vervoersinfrastructuur waarbij de ruimtelijke condities worden gecreëerd voor het verbeteren van het collectief vervoer en de organisatie van vervoersgenererende activiteiten op punten die ontsloten worden door openbaar vervoer.

Zandhoven wordt als gemeente geselecteerd als economisch knooppunt in het netwerk van het Albertkanaal. Dit omdat de gemeente de ruimtelijk-economische potenties van het Albertkanaal en de E313 mee kan helpen ondersteunen.

### 2.4.2 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV)

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed. Het BRV vormt de opvolger van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen dat een beleidslijn uitzet die een vernieuwde filosofie en aanpak in het ruimtelijk beleid wil inzetten. De strategische visie vormt een eerste stap op weg naar het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Het uiteindelijke BRV zal bestaan uit een strategische visie en een set van beleidskaders. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van belangrijke beleidsopties op lange termijn (strategische doelstellingen). De beleidskaders zijn operationeel van aard en hebben een kortere looptijd.

De strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen formuleert een aantal strategische doelstellingen en ruimtelijke ontwikkelingsprincipes. Met de toepassing van deze doelstellingen en ontwikkelingsprincipes wordt gestreefd naar een kwalitatieve ruimtelijke transformatie voor Vlaanderen.

#### Strategische doelstellingen

- terugdringen van het bijkomend ruimtebeslag;
- transformeren vanuit maatschappelijke ambitie;
- geïntegreerde gebiedsontwikkeling als motor voor samenwerking.

---

<sup>2</sup> Goedgekeurd op 19/11/1997 door het Vlaams Parlement, eerste herziening definitief vastgelegd bij besluit van de Vlaamse regering op 12/12/2003, tweede herziening definitief vastgelegd bij besluit van de Vlaamse regering op 17/12/2010.

## Ruimtelijke ontwikkelingsprincipes

- ruimtelijk rendement verhogen;
- multifunctioneel ruimtegebruik en verweving;
- samenhangende steden en dorpen;
- samenhang vanuit energie;
- samenhangende veerkrachtige (open) ruimte;
- leefkwaliteit bevorderen.

### 2.4.3 Provinciaal ruimtelijk structuurplan Antwerpen

Het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA) werd definitief vastgesteld door de provincieraad op 25 januari 2001 en op 10 juli 2001 door de Vlaamse Regering. Het plan vormt een verfijning van uitspraken die reeds in het RSV werden gedaan. De provincie selecteert in de bindende bepalingen de hoofddorpen en woonkernen. Dit is bepalend voor het aantal bijkomende woningen en hoeveelheid bijkomende bedrijventerreinen dat mag worden voorzien.

#### Basisdoelstellingen van het RSPA

- opnieuw aansluiten bij de natuurlijke structuur;
- omgaan met fragmentatie en verstedelijking;
- handhaven van een sterke en geconcentreerde ruimtelijk-economische structuur en ondersteuning van gemeenten in het buitengebied;
- differentiëren van de bereikbaarheid;
- fundamenteel verhogen van stedelijke en open-ruimte kwaliteiten door ontwerp en inrichting.

#### Hoofd- en deelruimten

Het RSPA verdeelt de provincie in 4 hoofdruimten:

- de Antwerpse Fragmenten, hoeksteen van de Vlaamse Ruit;
- de Noorderkempen als open ruimte tussen Vlaamse Ruit en Randstad;
- de Oostelijke netwerken als versterking van de stedelijke en economische structuur;
- het Netegebied, als een kostbaar gegeven.

In het RSPA behoort de gemeente Zandhoven tot twee deelruimtes, namelijk het 'Gebied van de Kleine Nete' en het 'Netwerk Albertkanaal'. Het plangebied valt binnen de deelruimte 'Gebied van de Kleine Nete'.

#### Gebied van de Kleine Nete

##### **Visie en concept**

Het gebied van de Kleine Nete blijft volledig gestructureerd door de Kleine Nete en haar beken en zijrivieren. Daardoor is en blijft het een kostbaar, kleinschalig, kwetsbaar en verweven gebied dat een bijzondere plaats bekleedt in de provincie. Het gebied heeft een recreatieve betekenis (verblijfs- en dagrecreatie) voor de provincie.

De recreatieve rol van het gebied van de Kleine Nete kan worden uitgebaat voor zover de natuurlijke draagkracht ten opzichte van bijbehorende voorzieningen niet wordt overschreden. Bijkomende druk vanuit wonen of andere voorzieningen, kan echter in geen geval worden

verdragen. Het gebied mag niet verder verstedelijken. Het bestaande evenwicht tussen natuur, beperkt wonen, recreatie en (verbrede) landbouw in een kleinschalig gebied met beperkte draagkracht en met hoge landschappelijke kwaliteit moet behouden blijven.

De Provincie ziet deze deelruimte als een kwetsbaar en te koesteren gebied met provinciaal recreatief belang. Het bevat volgende ruimtelijke principes van belang voor Zandhoven:

Het systeem van de Kleine Nete moet zijn vele rivier- en beekvalleien zien als natuurlijke drager. Het bepaalt de verschillende activiteiten in het gebied. Bebouwing wordt beperkt en is enkel geconcentreerd mogelijk op de zandruggen tussen de rivier- en beekvalleien.

### **Doelstellingen**

- stimuleren van open ruimte functies zoals natuur, verbrede en grondgebonden landbouw alsook toerisme en recreatie;
- tegengaan van bebouwing en uitrusting;
- opmaken van beheersplannen.

## 2.4.4 Provinciaal beleidsplan Ruimte Antwerpen

### Stand van zaken

Ook de provincie Antwerpen is gestart met de opmaak van haar beleidsplan ruimte. Van 16 december 2022 tot en met 15 maart 2023 liep het openbaar onderzoek zodat iedereen kon reageren op het ontwerp-Beleidsplan Ruimte en het ontwerp-plan-MER (MilieuEffectenRapport). Ook werd er advies gevraagd aan de gemeentebesturen, het Vlaamse departement Omgeving en de Procoro (Provinciale Commissie voor Ruimtelijke Ordening). Momenteel verwerkt de provincie alle binnengekomen reacties en adviezen.

### Ontwerp-Beleidsplan Ruimte

Het Beleidsplan Ruimte bestaat enerzijds uit de strategische visie voor de lange termijn en anderzijds uit een set van beleidskaders die op middellange termijn zorgen voor de uitvoering van de strategische visie. De strategische visie omvat vier ruimtelijke principes en zeven strategieën.

#### Ruimtelijke principes

- zuinig ruimtegebruik: meer te doen met dezelfde ruimte;
- veerkracht: ruimte die tegen een stoot kan;
- nabijheid en bereikbaarheid: ruimte en mobiliteit versterken elkaar;
- eigenheid: een open dialoog tussen de lokale eigenheid en nieuwe maatschappelijke trends.

#### Strategieën

- offensieve open ruimte: natuur, landbouw, water en recreatie vormen een samenhangend en functioneel geheel
- samenhangend ecologisch netwerk: onafgebroken netwerken doorheen open en bebouwde ruimte;
- van versnippering naar bundeling: de meerwaarde door bundeling investeren in de open ruimte;
- ruimtelijke multimodale knopen: synergie tussen de uitbouw van ruimtelijke multimodale knopen en ruimtelijke ontwikkeling;

- sluitend locatiebeleid voor (hoog)dynamische functies: voorzieningen en bedrijven op strategische rendementslocaties;
- levendige kernen: aangenaam leven in een netwerk van kwaliteitsvolle dorps- en stadskernen;
- energietransitie: een fundamentele bijdrage van het ruimtelijk beleid aan de energietransitie.

### Beleidskaders

De beleidskaders zijn de vertaling van de vier ruimtelijke principes en de zeven strategieën uit de strategische visie:

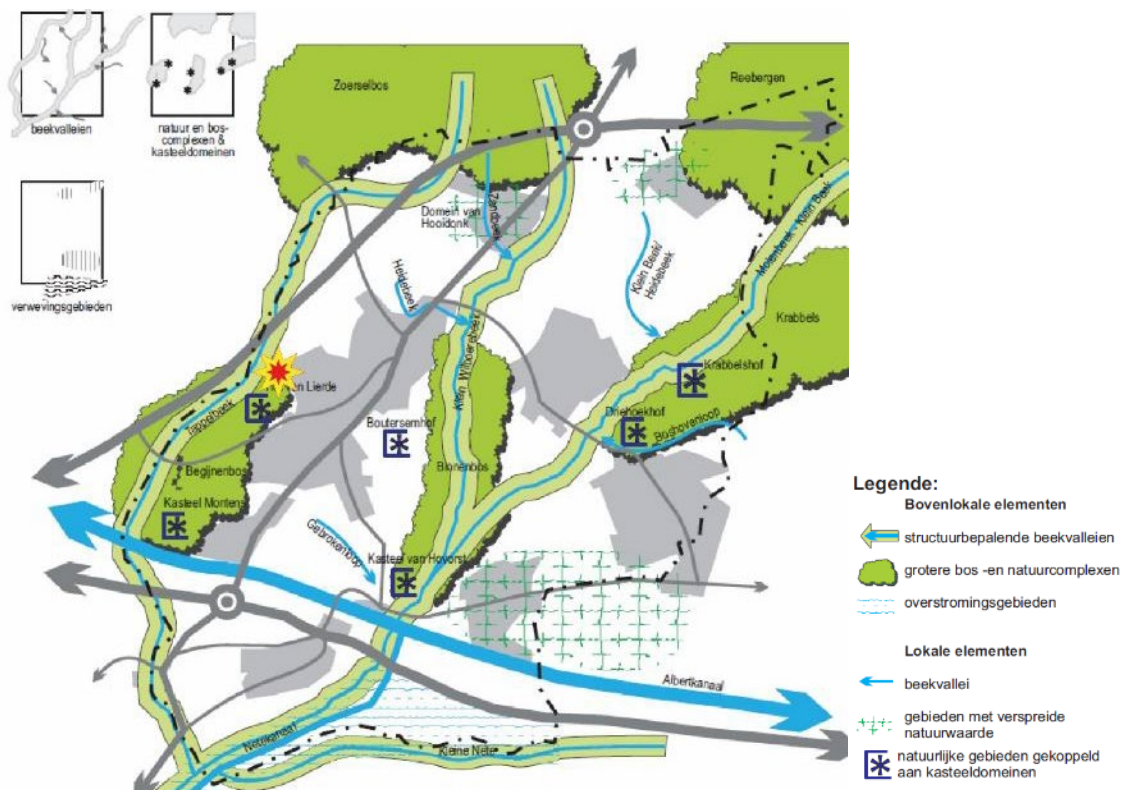
- sterke netwerken: ruimte en mobiliteit;
- levendige kernen: vooral in de kernen wil de provincie de verweving stimuleren tussen het wonen, werken, horeca, recreatie en andere voorzieningen en het handelsapparaat;
- verdichten en ontlichten van de ruimte.

## 2.4.5 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Zandhoven

Op 31 augustus 2006 werd het gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Zandhoven door de bestendige deputatie goedgekeurd.

### Gewenste ruimtelijke natuurlijke structuur

Het plangebied bevindt zich net op de rand van de structuurbepalende beekvallei "Tappelbeek" die ook gezien wordt als een structuurbepalende beekvallei op gemeentelijk en verbindend op bovengemeentelijk niveau. Daarnaast raakt het ook aan een groter bos- en natuurcomplex "het Begijnenbos" die ruimtelijk samen met de andere grotere, structuurbepalende bos- en natuurgebieden, een groot aaneengesloten geheel vormen.

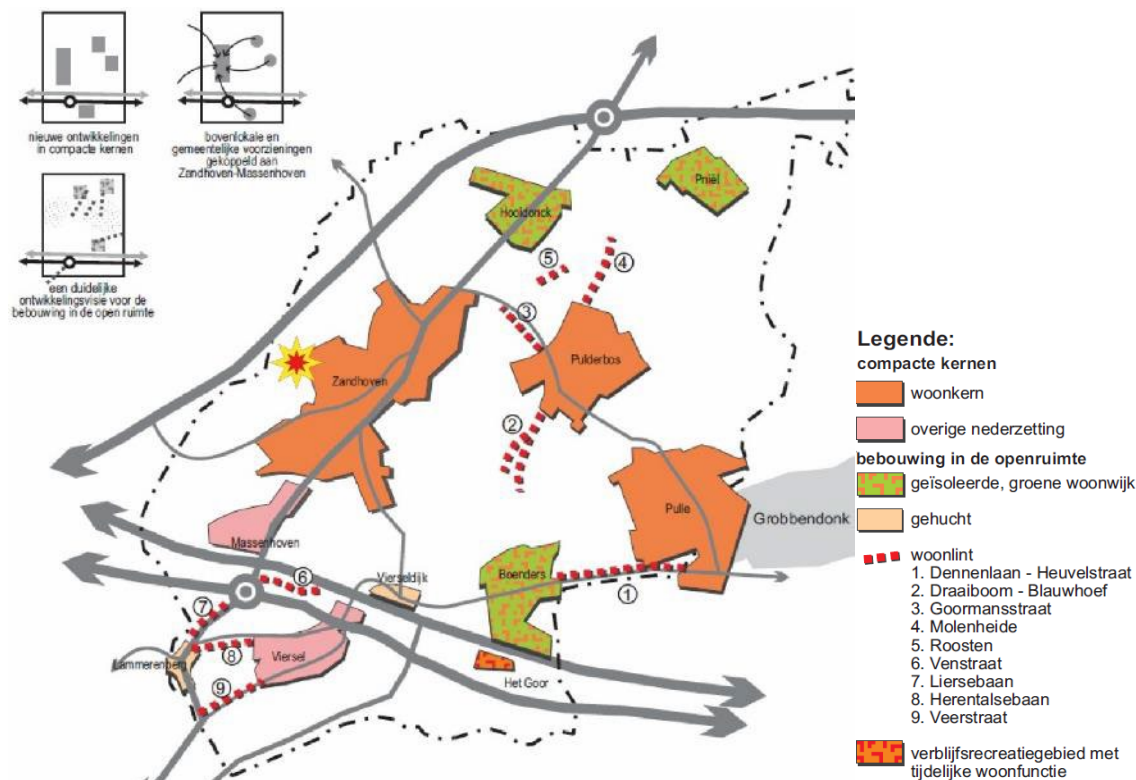


| Gewenste ruimtelijke natuurlijke structuur met aanduiding van het plangebied

## Gewenste nederzettingsstructuur

Het plangebied ligt op de rand van de woonkern van Zandhoven. In de visie op de globale ruimtelijke ontwikkeling van Zandhoven is de ontwikkeling van het wonen aangegeven als één van de drie belangrijke elementen in de gewenste ruimtelijke structuur. Dit leidt tot de volgende doelstellingen:

- opvangen van de lokale woonbehoeften;
- verhogen van het aanbod aan sociale huisvesting;
- versterken van het draagvlak van de kernen door inbreidingsgerichte projecten;
- bieden van een oplossing voor zonevreemde, verspreide bebouwing.



| Gewenste nederzettingsstructuur met aanduiding van het plangebied

## Gewenste ruimtelijk toeristische-recreatieve structuur

In de visie op de globale ontwikkeling van de gemeente Zandhoven is de toeristisch-recreatieve ontwikkeling aangegeven als een van de drie belangrijke elementen in de gewenste ruimtelijke structuur. Vandaar de volgende doelstellingen die toepasbaar zijn op het plangebied:

- versterken van bestaande lokale recreatieve knooppunten:  
Recreatie is een belangrijk onderdeel van het socio-cultureel leven in de gemeente Zandhoven. Het behoud van de bestaande recreatieve elementen en de verdere ontwikkeling ervan, ter ondersteuning van de dorpskernen is één van de voornaamste doelstellingen van de gemeente. Ook voor recreatieve infrastructuur die verspreid voorkomen in de open ruimte moeten de nodige ontwikkelingsmogelijkheden worden voorzien. Hierbij moet wel rekening gehouden worden met de aard van de activiteiten en hun ligging ten aanzien van de andere open ruimtelfuncties. Hoogdynamische functies dienen geherlokaliseerd te worden, laagdynamische structuren kunnen in functie van hun relatie tot het toeristisch-recreatief netwerk of hun specifieke eigenheid met de omgeving onder hun huidige vorm behouden blijven.

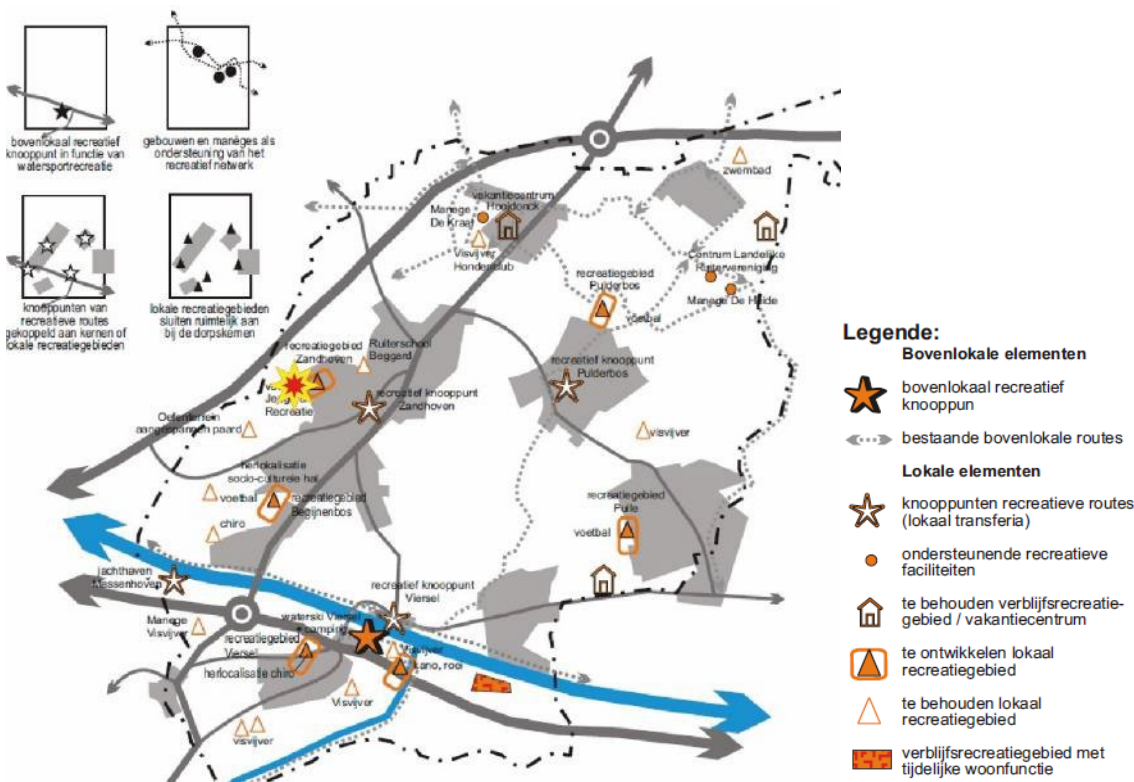
- lokale recreatiegebieden sluiten ruimtelijk aan bij de dorpskernen:  
 Lokale recreatiegebieden vangen de lokale behoeften aan sport- en jeugdaccommodatie van een dorpskern op. Deze voorzieningen sluiten daarom ruimtelijk aan bij de kernen en zijn vanuit de verschillende wijken goed bereikbaar door langzaam verkeersverbindingen. Waar mogelijk wordt de infrastructuur gebundeld om ruimtebesparend te werken (vb. gebruik van parking, kleedkamers, kantine, speelvelden...).
- Niet alle sporten of verenigingen zijn verenigbaar op éénzelfde terrein, waar nodig dienen deze functies elders in de kern verweven te worden.

### Lokale recreatiegebieden

Zandhoven stelt een beleid van clustering voorop. Waar mogelijk worden nieuwe recreatieve voorzieningen aangesloten op bestaande lokale of bovenlokale recreatieve voorzieningen. Hierdoor wordt een dubbele investering in bepaalde infrastructuur vermeden (vb. aanleg van parkeerplaatsen, onthaal, kleedkamers...) en kan bestaande infrastructuur beter worden benut. Het zijn deze gebieden die prioritair aandacht krijgen van de gemeente. Deze lokale recreatiegebieden worden ter hoogte van de verschillende dorpskernen ontwikkeld en hebben de bedoeling om nieuwe recreatieve infrastructuren te laten aansluiten op de bestaande.

### Te ontwikkelen lokale recreatiegebieden

Zandhoven neemt de optie om voor elke dorpskern een lokaal recreatiegebied te ontwikkelen. In deze knooppunten wordt zowel ruimte voorzien voor lokale sport- als jeugdinfrastructuur. Dit zowel voor de ontwikkeling van bestaande, de vestiging van nieuwe en herlokalisatie van slecht gelegen sport- en jeugdinfrastructuur. Afhankelijk van de dorpskern kan er gewerkt worden aan een gebundelde ontwikkeling of een verspreide ontwikkeling die verweven in de dorpskern voorkomt.



| Gewenste ruimtelijk toeristische recreatieve structuur met aanduiding van het plangebied (ster)

## Gewenste ruimtelijke structuur van de deelruimte Hoofddorp Zandhoven en kasteeldomeinen

De gewenste ontwikkeling voor de verschillende deelstructuren (natuur, landbouw, landschap, wonen, bedrijvigheid, toerisme en recreatie en mobiliteit) worden op elkaar afgestemd aan de hand van deelruimten. De visie wordt vervolgens vertaald in een samenhangend geheel van ontwikkelingsperspectieven voor de verschillende structurele onderdelen van de deelruimte.

Het plangebied bevindt zich in de deelruimte “Hoofddorp Zandhoven en kasteeldomein”. De deelruimte ‘Hoofddorp Zandhoven en kasteeldomeinen’ is een ruimte waar zowel een dynamiek dient opgevangen te worden inzake wonen, werken, voorzieningen en recreatie en waar tegelijkertijd zorgzaam moet worden omgesprongen met de waardevolle open ruimte die rond de kernen is gelegen. Bundeling van activiteiten aan de bebouwde ruimte en het vrijwaren van de open ruimte vormen de twee uitgangshoudingen bij de verdere ontwikkeling van deze deelruimte.

Deze deelruimte krijgt een duidelijke hoofdrol voor wonen, werken en voorzieningen binnen de globale gemeentelijke structuur. Daarnaast heeft ze ook een belangrijke rol in de ruimere regio op gebied van recreatie en voorzieningen.

Het plangebied is gesitueerd aan de rand van de te versterken compacte kern van Zandhoven, die wordt gezien als een woonkern, en de te bewaren bossen.

### Ontwikkelingsperspectieven voor het lokaal recreatiegebied Zandhoven

Het recreatieve knooppunt in Zandhoven wordt ontwikkeld in functie van de aanwezige sport- en jeugdinfrastructuur. Het knooppunt is gelegen in het oosten van de dorpskern, ter hoogte van Schildebaan en Voetbalstraat. Volgende elementen worden vooropgesteld:

- optimaliseren van de bestaande infrastructuur door koppeling (voornamelijk in functie van parkeerterreinen);
- de aanwezige sport- en jeugdverenigingen kunnen zich binnen de geldende bestemmingsvoorschriften verder ontwikkelen;
- nieuwe verenigingen worden in eerste instantie opgevangen binnen de geldende bestemmingsvoorschriften. Indien dit niet meer mogelijk is, dan kan, in functie van een concrete behoefte, een uitbreiding van deze zone onderzocht worden;
- aansluitend op de recreatiecluster kan het gemeentelijk speelbos verder ontwikkeld worden.

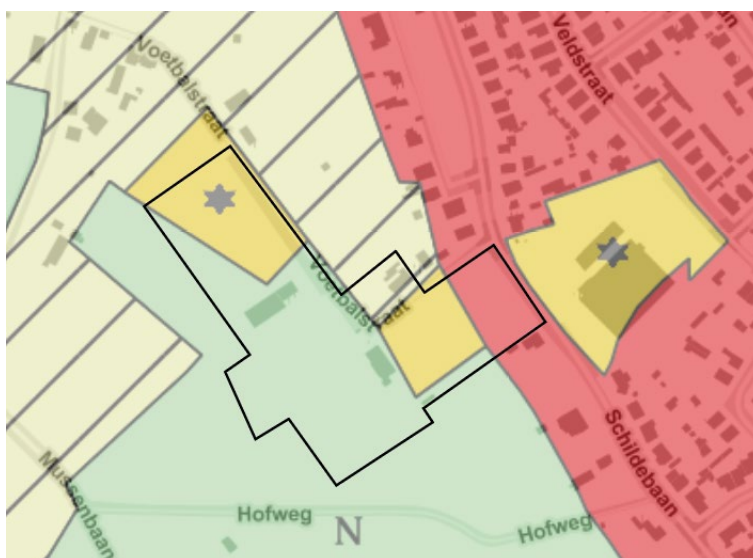
Vanuit het recreatief knooppunt en het gemeentelijk speelbos worden langzaam verkeersverbindingen ontwikkeld naar de omliggende woonwijken. Hiervoor kunnen de bestaande buurt- en kerkwegen gebruikt worden.



| Gewenste ruimtelijke structuur van de deelruimte Hoofddorp Zandhoven en kasteeldomeinen met aanduiding van het plangebied (ster)

## 2.4.6 Bestemmingsplannen

### Gewestplan



| Uittreksel gewestplan met aanduiding plangebied

Het plangebied heeft volgens het gewestplan vijf verschillende bestemmingen:

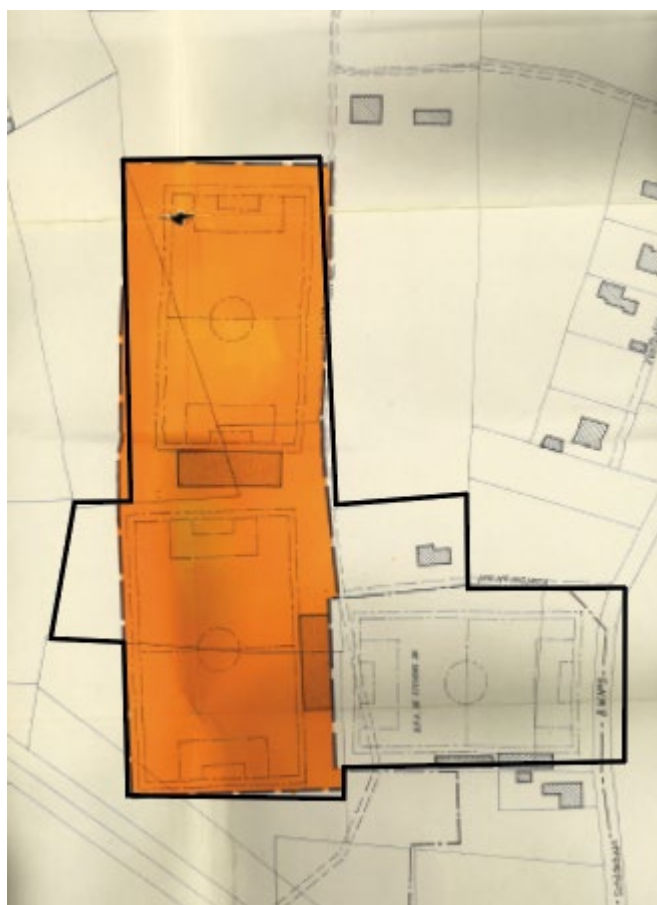
- Woongebieden - code 0100
- Recreatiegebieden - code 0400
- Gebieden voor dagrecreatie - code 0401
- Agrarische gebieden met ecologisch belang - code 0910
- Natuurgebieden - code 0701





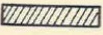









## BPA Voetbalstraat

BPA Voetbalstraat geeft de plaatsen weer die bestemd zijn voor dagrecreatie. In deze zone ligt er vandaag een voetbalveld en een loopstap.



**LEGENDE :**

	GRENS B.P.A.
	PERCEELGRENS
	BESTAANDE BEBOUWING
	VOETWEG
	ROOILIJN
	BESTAANDE VOETBALVELDEN
	GRENS B.P.A. DE STEVENS 28. KB. 13.06.1974
	GRENS BESTEMMINGSTROOK
	ART. 1 PLAATSEN BETEMD VOOR DAGRECREATIE
	BOUWSTROOK

| BPA Voetbalstraat met de aanduiding van de contouren van het RUP

## Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's)

Het plangebied is niet gelegen binnen goedgekeurde RUP's.

### 2.4.7 Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur (AGNAS)<sup>3</sup>

#### Planningsprocessen voor landbouw, natuur en bos

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) wil de open ruimte in het buitengebied maximaal vrijwaren voor landbouw, natuur en bos. Samen met de natuur- en landbouworganisaties maakte de Vlaamse regering in 1997 de afspraak om te evolueren naar 750.000 ha agrarisch gebied, 150.000 ha natuurgebied en 53.000 ha bosgebied. Dat is een toename met 38.000 ha natuurgebied en 10.000 ha bosgebied en een afname van 56.000 ha landbouwgebied. Het Departement Omgeving monitort de evolutie van deze bestemmingen in een ruimteboekhouding.

In 2001 besliste de regering de afbakening van deze landbouw-, natuur- en bosgebieden aan te pakken in twee fasen. In een eerste fase werd in 2003 ca. 86.500 ha bestaand natuurgebied aangeduid als onderdeel van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN). In de tweede fase worden sinds 2004 de landbouwgebieden en de resterende natuur- en bosgebieden afgebakend.

#### Relatie met het plangebied

Gezien het beperkte aandeel agrarische bestemming binnen het plangebied en het feit dat er geen agrarisch gebruik aanwezig is, volstaat de verwijzing naar het AGNAS-proces.

### 2.4.8 Voortraject parking

De gemeente Zandhoven is eigenaar van het perceel Voetbalstraat 2 dat momenteel bebouwd is met een zonevreemde vergunde geachte woning. Dit perceel is centraal gelegen in het plangebied van het RUP. Het is de bedoeling om deze woning af te breken en hier een parking aan te leggen. Omwille van de ligging in landschappelijk waardevol agrarisch gebied is de parking in strijd met de bestemming van het gewestplan. Om voor de aanleg ervan een omgevingsvergunning te verkrijgen werd toepassing gemaakt van artikel 3 §3 van het besluit van de Vlaamse Regering tot aanwijzing van de handelingen in de zin van artikel 4.1.1,5°, artikel 4.4.7§2 en artikel 4.7.1§2, tweede lid van de VCRO voor handelingen van algemeen belang met een beperkte ruimtelijke impact die afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften. Het is namelijk zo dat het perceel vandaag niet in agrarisch gebruik is, maar gebruikt wordt door een vergund geachte woning die ook zonevreemde basisrechten bezit.

Voorafgaand aan het indienen van een omgevingsvergunningsaanvraag moet een projectvergadering worden gehouden. Deze vond plaats op 20 april 2020 waarbij het departement Landbouw en Visserij en de Provincie Antwerpen – Dienst Integraal Waterbeleid aanwezig waren. Het departement Omgeving had zich verontschuldigd. Het volgende werd besloten:

*‘Er wordt akkoord gegaan met de aanleg van de parking en deze kan mits toepassing van artikel 3 §3 van het besluit van de Vlaamse Regering tot aanwijzingen van de handelingen in de zin van artikel 4.1.1,5°, artikel 4.4.7§2, tweede lid van de VCRO aangevraagd worden zonder voorafgaandelijke planologische herbestemming naar recreatiegebied. Op termijn wordt dit perceel herbestemd naar recreatie door middel van een gemeentelijk RUP.’*

De herbestemming van de parking wordt in de opmaak van het RUP meegenomen.

<sup>3</sup> <https://omgeving.vlaanderen.be/ruimtelijk-structuurplan-vlaanderenRSV/Ruimtelijk-Structuurplan-Vlaanderen/Planningsprocessen/Landbouw-natuur-en-bos>

De omgevingsvergunning voor de aanleg van een landschappelijk geïntegreerde parking werd op 24 augustus 2020 verleend<sup>4</sup>.



## 2.5 Evaluatie plangebied

### 2.5.1 Knelpunten

Volgende knelpunten worden naar voor geschoven:

- op piekmomenten is er een moeizame ontsluiting en een gebrek aan parkeervoorzieningen;
- stringent kader vanuit BPA's maakt kleine uitbreidingen / aanpassingen aan infrastructuur niet mogelijk;
- een gedeelte van het plangebied wordt gekarteerd als Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG);
- aanwezige recreatieve voorzieningen beantwoorden niet volledig aan de behoeften van de clubs.

### 2.5.2 Potenties

Volgende potenties worden naar voor geschoven:

- recreatieve site met bundeling van diverse recreatiemogelijkheden;
- connectie met het sportcomplex "Het Veld" (ten noordoosten van het plangebied);
- vlot bereikbaar vanuit Zandhoven-centrum, zowel voor gemotoriseerd als traag verkeer.

<sup>4</sup> Deze parking werd ondertussen gerealiseerd conform de omgevingsvergunning.

### 3 GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

#### 3.1 Programma

Binnen het plangebied zijn diverse sport- en recreatieve clubs aanwezig. Hieronder worden de bestaande infrastructuren, ledenaantallen, gebruik van de site, gewenst programma... voor de diverse clubs besproken. Deze elementen vormen één van de uitgangspunten bij het uitwerken van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

##### 3.1.1 K. Zandhoven S.K.

###### Ledenaantal

Volgens de meest recente gegevens (2020) telt de voetbalclub op heden ongeveer 265 leden.

In 2025 verwacht de vereniging een stijging van 145 leden: 95 extra jeugdleden en 50 volwassen leden.

Seizoen	Jeugd	Volwassenen
2015 - 2016	+/- 120	+/- 70
2016 - 2017	+/- 130	+/- 75
2017 - 2018	+/- 140	+/- 80
2018 - 2019	+/- 150	+/- 90
2019 - 2020	+/- 165	+/- 100
2020 - 2021	+/- 180	+/- 110
2021 - 2022	+/- 200	+/- 120
2022 - 2023	+/- 220	+/- 130
2023 - 2024	+/- 240	+/- 140
2024 - 2025	+/- 260	+/- 150

###### Openingsuren en veldbezetting

dag	veld 1: A-veld	veld 2: B-veld	veld 3: C-veld
maandag	/	18u - 21u: trainingen	18u - 21u: trainingen
dinsdag	/	18u - 21u: trainingen	18u - 21u: trainingen
woensdag	/	18u - 21u: trainingen	18u - 21u: trainingen
donderdag	/	18u - 21u: trainingen	18u - 21u: trainingen

vrijdag	19u – 21u30: wedstrijd	/	18u – 21u: trainingen
zaterdag	8u30 – 22u: wedstrijden	8u30 – 20u: wedstrijden	8u30 – 20u: opwarming
zondag	13u – 18u: Wedstrijd 1 <sup>e</sup> ploeg	13u – 18u: Wedstrijd 1 <sup>e</sup> ploeg	/

## Bestaande infrastructuur

De voetbal beschikt over volgende infrastructuur:

- A-veld:
  - +/- 140 m x 75 m (grasveld inclusief tribune).
- B-veld:
  - +/- 125 m x 70 m (grasveld inclusief tribune).
- C-veld;
  - +/- 125 m x 70 m (grasveld inclusief atletiekpiste).
- kantine en kleedkamers:
  - +/- 28 m x 15 m;
  - 8 kleedkamers;
  - 1 ballenhok;
  - 2 scheidsrechterkleedkamers;
  - 2 bergplaatsen;
  - 1 keuken;
  - 1 vergaderzaal;
  - terras (+/- 5 m x 5 m).
- inkomhokje:
  - +/- 10 m x 4 m.
- platen hokje:
  - +/- 10 m x 4 m (grasmaaier e.d.).
- parkeergelegenheden:
  - geen op eigen terrein;
  - +/- 60 stuks op openbaar domein.

## Gewenste infrastructuur

De voetbal wenst graag bijkomende infrastructuur:

- velden:
  - bestaande velden: kunstgras op het B-veld;
  - nieuwe velden:
    - 2 extra Duiveltjesvelden (35 x 50 m) in kunstgras;
    - 1 à 2 extra velden.
- bebouwing:
  - kantine achteraan uitbreiden (aantal supporters stijgen elk jaar);
  - +/- 6 extra kleedkamers (deels kan nog in het huidig gebouw, maar dan is er op andere plaats nood aan stockage);

- overdekt terras;
- inkomhokje vergroten zodat het extra materiaal van de ploegen er gestockeerd kan worden;
- mogelijkheden huidige stockage, tribune, reclame... .
- parking uitbreiden naar +/- 100 à 120 parkeerplaatsen.

### 3.1.2 APSO Zandhoven AC

#### Ledenaantal

Volgens de meest recente gegevens (2020) telt de club op heden ongeveer 150 leden. Hiervan behoren ongeveer 70 leden tot de jeugd en zijn er ongeveer 80 volwassenen leden.

De evolutie van het ledenaantal is een vrij stabiel gegeven maar het is wel de bedoeling dat het aantal jeugdleden de volgende jaren licht zou toenemen.

#### Openingsuren en veldbezetting

<b>dag + uurbestek</b>	<b>bezetting: C-veld + piste</b>
maandag: <i>sluitingsdag/onderhoudsdag</i>	/
dinsdag: <i>19u30 – 21u</i>	training
woensdag: <i>14u – 15u30</i>	training
donderdag: <i>19u30 – 21u</i>	training
vrijdag: <i>sluitingsdag/onderhoudsdag</i>	/
zaterdag: <i>geen vaste planning</i>	5x/jaar is er een wedstrijd
zondag: <i>sluitingsdag/onderhoudsdag</i>	/

#### Bestaande infrastructuur

De atletiek beschikt over volgende infrastructuur:

- atletiekpiste (+/- 310 m assepiste);
- verspringinstallatie;
- hoogspringinstallatie;
- kogelstoot installatie;
- bosomgeving (voor veldlopen);
- kantine met toog;
- parkeergelegenheden in het openbaar domein;
- toiletten.

#### Gewenste infrastructuur

De atletiek wenst graag bijkomende infrastructuur:

- piste:
  - tartanpiste;
  - volwaardige piste van 400 m.
- in de kantine de aanwezige toog verkleinen zodat er meer plaats gecreëerd kan worden;
- 2 kleedkamers met voldoende douches (dames / heren) (+/- 2 x 10 m<sup>2</sup>).

### 3.1.3 Kempisch Triatlon Team (KTT)

#### Ledenaantal

Volgens de meest recente gegevens (2020) telt de club op heden 172 leden. Hiervan behoren 70 leden tot de jeugd en zijn er 102 volwassenen leden.

#### Geraamd ledenaantal

Seizoen	Jeugd	Volwassenen
2020 - 2021	70 - 90	100 - 125
2021 - 2022	70 - 120	100 - 125
2022 - 2023	70 - 150	100 - 125
2023 - 2024	70 - 150	100 - 125
2024 - 2025	70 - 150	100 - 125

#### Openingsuren en veldbezetting

dag + uurbestek	bezetting: C-veld + piste
maandag: 18u30 - 20u30	training jeugd - elite (12j. - 18j.) / volwassenen (19j. - 65+j.)
dinsdag: <i>sluitingsdag/onderhoudsdag</i>	/
woensdag: 14u30 - 17u	training onderbouw samen met APSO (6j. - 12j.)
donderdag: <i>sluitingsdag/onderhoudsdag</i>	/
vrijdag: 18u30 - 20u30	training jeugd - elite (12j. - 18j.) / volwassenen (19j. - 65+j.)
zaterdag: <i>sluitingsdag/onderhoudsdag</i>	/
zondag: <i>sluitingsdag/onderhoudsdag</i>	/

Het C-veld is vaak niet beschikbaar waardoor er hoofdzakelijk op de piste wordt getraind.

#### Bestaande infrastructuur

Het Kempische Triatlon Team beschikt over volgende infrastructuur:

- C-veld;
- looppiste;
- bosomgeving;
- APSO kantine (gemeenschappelijk gebruik met de APSO);
- toiletten APSO (gemeenschappelijk gebruik met de APSO);
- parkeervoorzieningen in het openbare domein (30 tot 40 auto's van de ouders die de jeugd naar de training brengen).



## Gewenste infrastructuur

Het Kempische Triatlon Team wenst graag bijkomende infrastructuur:

- volwaardige piste van 400 m;
- het C-veld: de triatlon zou deze graag mee kunnen gebruiken voor trainingen of een ander veld waar oefeningen kunnen gegeven worden;
- een extra berging (voor trainingsmateriaal) voorzien (+/- 2 x 3 m);
- verlichting in het bos zodat de looptrainingen veilig kunnen verlopen;
- eventueel een Finse piste die door alle inwoners van Zandhoven gebruikt zou kunnen worden.

### 3.1.4 Chiro 't Reigersnest

#### Ledenaantal

Volgens de meest recente gegevens (2020 - 2021) telt de Chiro op heden 173 leden en 43 leidingen.

Seizoen	Jeugd	Volwassenen
2015 - 2016	173	28
2016 - 2017	160	22
2017 - 2018	170	26
2018 - 2019	178	29
2019 - 2020	156	41
2020 - 2021	173	43
2021 - 2025	175	35

## Openingsuren en veldbezetting

<b>dag + activiteiten</b>	<b>aanwezigheden</b>	<b>Gebruik infrastructuur</b>	<b>parkeerbehoefte</b>
maandag: <i>sluitingsdag</i>	/	/	/
dinsdag: <i>sluitingsdag</i>	/	/	/
woensdag: <i>sluitingsdag</i>	/	/	/
donderdag: <i>sluitingsdag</i>	/	/	/
vrijdag: <i>vergadering</i>	leiding	alles	zeer beperkt (max. 10)
zaterdag: <i>9u - 18u</i>	leiding	alles	zeer beperkt (max. 10)
zondag: <i>geen vaste planning</i>	leiding + leden	alles	alle kinderen afzetten en ophalen (circulatie via éénrichtingsstraten om dit te vergemakkelijken)

## Bestaande infrastructuur

Het Chiro maakt gebruik van volgende infrastructuur:

- atletiekpiste;
- sportveld (C-veld van de voetbal);
- speelbos;
- parking naast de lokalen (openbare parking die gedeeld wordt met de andere verenigingen).

Het Chiro beschikt over volgende infrastructuur:

- 1 polyvalente grote zaal;
- 1 keuken;
- 1 WC;
- 2 opslagruimten;
- 4 ruimtes voor afzonderlijke groepen.

## Gewenste infrastructuur

Het Chiro wenst graag bijkomende infrastructuur:

- afdak of droge buitenruimte;
- fietsenparking;
- ruimte voor een tent voor hun evenement;
- extra opslagplaats (van grote zaal een duplex maken);
- op zondagen eventueel een eenrichtingscirculatie met een "kiss and ride" zone maken.

### 3.1.5 Samenvatting gewenst programma

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de voornaamste faciliteiten/infrastructuur die binnen het RUP zou voorzien moeten worden om tegemoet te komen aan de noden en wensen van de verschillende sport- en recreatievoorzieningen. Deze zullen in de mate van het mogelijke meegenomen worden binnen de verder opmaak van het RUP. Voor zolang deze ondersteund worden binnen de beleidsvisie en ruimtelijk verantwoord zijn binnen het plangebied.

#### Velden

- voetbal:
  - 2 kleine wedstrijdveldjes/duiveltjesvelden (2x (35 x 50 m));
  - 1 à 2 extra velden (geen realistische visie binnen dit RUP).
- atletiek:
  - verlengen van de atletiekpiste (400 m).
- triatlon:
  - 1 veld;
  - aanleg Finse piste (valt buiten de contouren van het RUP).

#### Uitbreiding gebouwen

- voetbal:
  - voetbalkantine achteraan uitbreiden (aantal supporters stijgt elk jaar + ongeveer 6 nieuwe kleedkamers voorzien);
  - inkomhokje voetbal vergroten (materiaal stockeren).
- atletiek:
  - 2 extra kleedkamers.
- triatlon:
  - berging
- Chiro:
  - afdak of droge ruimte;
  - extra opslagplaats.

#### Parking

- uitbreiden naar +/- 100 à 120 parkeerplaatsen.

## 3.2 Doelstellingen

Het RUP heeft als doel:

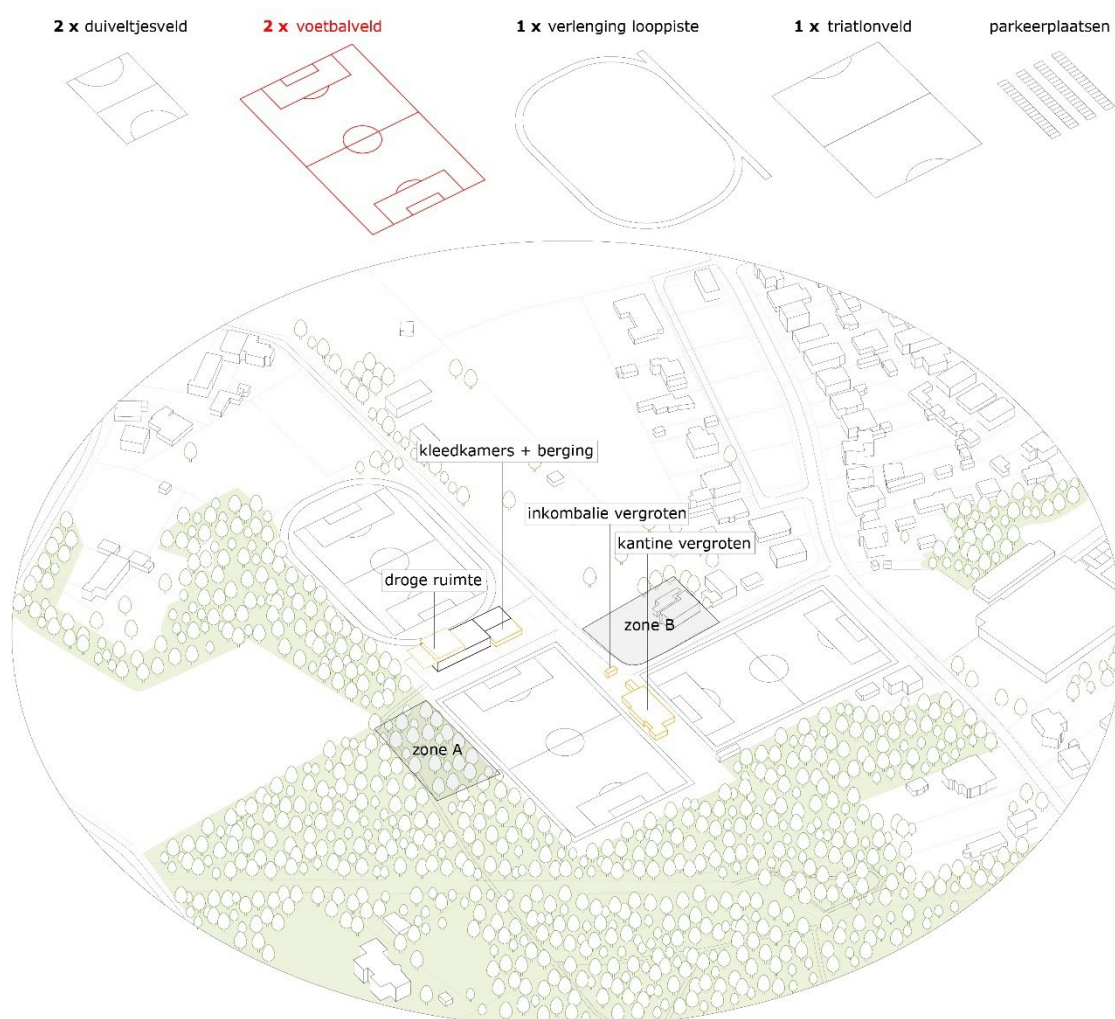
- een antwoord bieden aan de behoeften van de diverse clubs actief in het plangebied en dit zowel qua buitenruimte als qua extra bebouwing;
- voorzien van een goede ontsluiting en bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers;
- voorzien van een goede bereikbaarheid, circulatie en voldoende parkeervoorzieningen voor gemotoriseerd verkeer;
- streven naar een duurzaam vergunningskader doorheen de tijd en dus een behoud van de bouwmogelijkheden op lange termijn aan de Schildebaan cf. het BPA.

### 3.3 Alternatievenonderzoek

In het volgende hoofdstuk wordt onderzocht op welke manier het gewenste programma onder hoofdstuk 3.1 gerealiseerd kan worden binnen de vandaag aanwezige recreatieve cluster. Er wordt een aantal mogelijke inrichtingsalternatieven voor de site opgenomen met een daaraan gekoppelde plancontour. Finaal wordt een voorkeursscenario naar voren geschoven (zie 3.3.6).

#### De contouren van het plangebied bepalen

Elk van de aanwezige sport- en recreatievoorzieningen hebben andere noden en wensen op vlak van faciliteiten en infrastructuur die in de mate van het mogelijke binnen het RUP gerealiseerd moeten worden. Het gaat dan zowel over een toevoeging van velden, een uitbreiding van gebouwen en een toename van de parkeervoorzieningen.



In het totaal worden er vijf nieuwe velden gevraagd, een verlenging van de oorspronkelijke loop piste en een uitbreiding/toevoeging van vijf ruimtes. De recreatiezone is vandaag al vrij compact ingericht en ook rond het recreatiegebied zijn er vandaag redelijk weinig uitbreidingsopties. Na een eerste ruimtelijke analyse werd het reeds duidelijk dat een

toevoeging van twee extra voetbalvelden geen haalbaar parcours is<sup>5</sup>. Deze werden dan ook niet verder onderzocht in het alternatievenonderzoek.

Dat neemt niet weg dat er wel degelijk een behoefte is om het recreatiegebied aan de Voetbalstraat uit te breiden. Deze uitbreidingsvisie sluit ook aan bij de visie van het Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dat het recreatiegebied aanduidt als een “te ontwikkelen lokaal recreatiegebied”.

Na een verdere analyse van de omliggende percelen en bestemmingen werd er beslist om twee nieuwe ontwikkelingszones (zone A en B) te introduceren binnen het recreatiegebied voor de realisatie van de duiveltjesvelden en de nodige parkeerplaats. Na een eerste onderzoek is het reeds duidelijk dat:

- De nieuwe duiveltjesvelden kunnen in principe slechts op enkele plekken voorzien worden, aansluitend op het plangebied ten noorden van de centrale ontsluitingsweg of ten zuiden ervan. Bij alle locaties ten noorden van de weg krijgen we te maken met een niet te onderschatten conflictpunt waarbij duiveltjes (jongste voetballers) en haar supporters meermaals de Voetbalstraat dienen over te steken. De Voetbalstraat (de centrale as doorheen het recreatiegebied) voorziet in de ontsluiting van de volledige recreatiesite. Het zou dan ook onverantwoord zijn om voor deze optie te kiezen als er een meer verkeersveilig alternatief gekozen kan worden. Bijgevolg wordt binnen het alternatievenonderzoek gezocht naar een locatie waarbij de weg niet dient overgestoken te worden. Hierbij dient geconcludeerd te worden dat dit hoe dan ook zal leiden tot inname van natuurgebied.
- Zone A wordt vooropgesteld als de beste locatie voor de invulling van één of meerdere duiveltjesvelden. Dit omdat de zone dan kan aansluiten op het aanwezige tragewegennetwerk en de aanwezige voetbalfaciliteiten. Zo kan een dubbel gebruik van de reeds aanwezige tribune vooropgesteld worden. Op deze manier wordt er ingezet op de functionaliteit van de voetbalvelden omdat de infrastructuur optimaal gebundeld wordt.
- Zone B wordt aangeduid als de ideale locatie om een parking te voorzien. Dit omdat deze zone:
  - aansluit op de centrale as doorheen het projectgebied (de Voetbalstraat);
  - een centrale ligging kent binnen de recreatiezone;
  - de vormgeving van een duiveltjesveld hier niet opportuun is (zie eerste punt);
  - zone B niet groot genoeg is voor twee duiveltjesvelden;
  - het gaat over een reeds vergunde parking: de omgevingsvergunning voor de aanleg van een landschappelijk geïntegreerde parking werd op 24 augustus 2020 verleend<sup>6</sup>.

---

<sup>5</sup> Om deze reden werden de twee volwaardige voetbalvelden aangeduid met een rode contour = niet gerealiseerd.

<sup>6</sup> Deze parking werd ondertussen gerealiseerd conform de omgevingsvergunning.

Zone A: een zone ten zuidwesten van het A-veld dat vandaag deel uitmaakt van een bosgebied

Het zuidwestelijk gelegen stuk bos<sup>8</sup> dat mee opgenomen zou worden binnen de contouren van het plangebied, wordt vandaag op de biologische waarderingskaart gekarteerd als biologisch waardevol voor "opslag van allerlei aard" (m.a.w. spontane houtige opslag). Deze kartering is wel gebaseerd op een interpretatie van orthofoto's uit 2012. Voor de rest maakt het perceel geen deel uit van een natuurreservaat, vogel- of habitatrictlijngebied, VEN, IVON, faunistisch belangrijk gebied en/of natura 2000-gebied.

Met het oog op de uitvoering van het RUP werd de huidige toestand van het terrein nauwkeurig geanalyseerd.



| Bos binnen de zone A, achter de voetbal van Zandhoven

Het perceel bestaat vandaag voornamelijk uit jong loofhout, overwegend beuk waarbij er sporadisch enkele berken terug te vinden met een diameter van 10 tot 15 cm. Aan de perceelszijde zijn er een beperkt aantal dennenbomen. Voor de rest zijn er in het gebied geen waardevolle natuurlijke elementen en te beschermen fauna en flora aanwezig.

Het perceel is omgeven door naaldbout en grove dennenbestanden die over een onderbegroeiing van varens, bramen en jonge struiken beschikken. Op het perceel dat deel zou gaan uitmaken van het RUP is er geen onderbegroeiing aanwezig.

Het perceel wordt vandaag reeds onmiddellijk geflankeerd door het voetbalterrein (A-veld) aan één zijde en een wandelpad aan de andere zijde.

<sup>7</sup> De exacte afmetingen en oppervlakte van deze zone werd voor het alternatievenonderzoek nog niet nader gedefinieerd. In functie van het alternatief werd de ingenomen zone A groter of kleiner ingetekend.

<sup>8</sup> Kadastrale gegevens van het perceel: afdeling 1, sectie B, 364C, +/- 1.420 m<sup>2</sup>

Na een gedetailleerde analyse van het perceel en gezien de bovenstaande kenmerken, de leeftijd van de bomen en de toestand van het terrein, kan er geconcludeerd worden dat het gaat om een eerder minder waardevol stuk bos dat reeds raakt aan de recreatiezone en bijgevolg mits kleine ingrepen ook deel kan gaan uitmaken van deze recreatieve cluster. Door het verder te gaan inzetten op een gebundelde recreatieve cluster kan een duidelijkere ruimtelijke structuur gecreëerd worden zonder versnippering van functies en in relatie tot het sportcomplex 'Het Veld'.

Zone A wordt in het RUP aangeduid als de ideale locatie voor een uitbreiding van de voetbalvelden met één of twee duiveltjesvelden.

Zone B: het braakliggende perceel - met een onbewoonde woning - ten noorden van de Voetbalstraat dat ingericht zou kunnen worden als een parking<sup>9</sup>

Er werd door alle reeds aanwezige verenigingen aangegeven dat er momenteel een grote parkeerdruk heerst binnen het plangebied en de omliggende straten.

Het is de bedoeling om het verkeer zoveel mogelijk te koppelen aan de sport- en recreatievoorzieningen zodat de omwonenden geen last ondervinden van de toename van het recreatiegebied.

In de zone B staat er vandaag een zonevreemde vergunde geachte woning<sup>10</sup>. Het perceel, ter hoogte van de kadastrale percelen B350E en B350F, heeft een centrale ligging binnen de contouren van het plangebied en is gemakkelijk te ontsluiten naar de omliggende wegen. Het voorliggende RUP wil deze bebouwing afbreken en de zone gaan inzetten voor een gemeenschappelijk parking die de volledige recreatieve cluster ten goede zal komen.

Gelet op de omgevingsvergunning die afgeleverd werd (zie ook 2.4.8), wordt de parking binnen het alternatievenonderzoek als een vaste parameter meegenomen. Omdat het alternatievenonderzoek naar de best mogelijke invulling streeft, wordt er ook een ander scenario ontworpen waarbij de parking gepositioneerd wordt op een andere locatie (zie alternatief 4<sup>11</sup>). Op die manier kan er finaal - na het verdere alternatievenonderzoek - beslist worden wat de beste locatie is voor een parking.

---

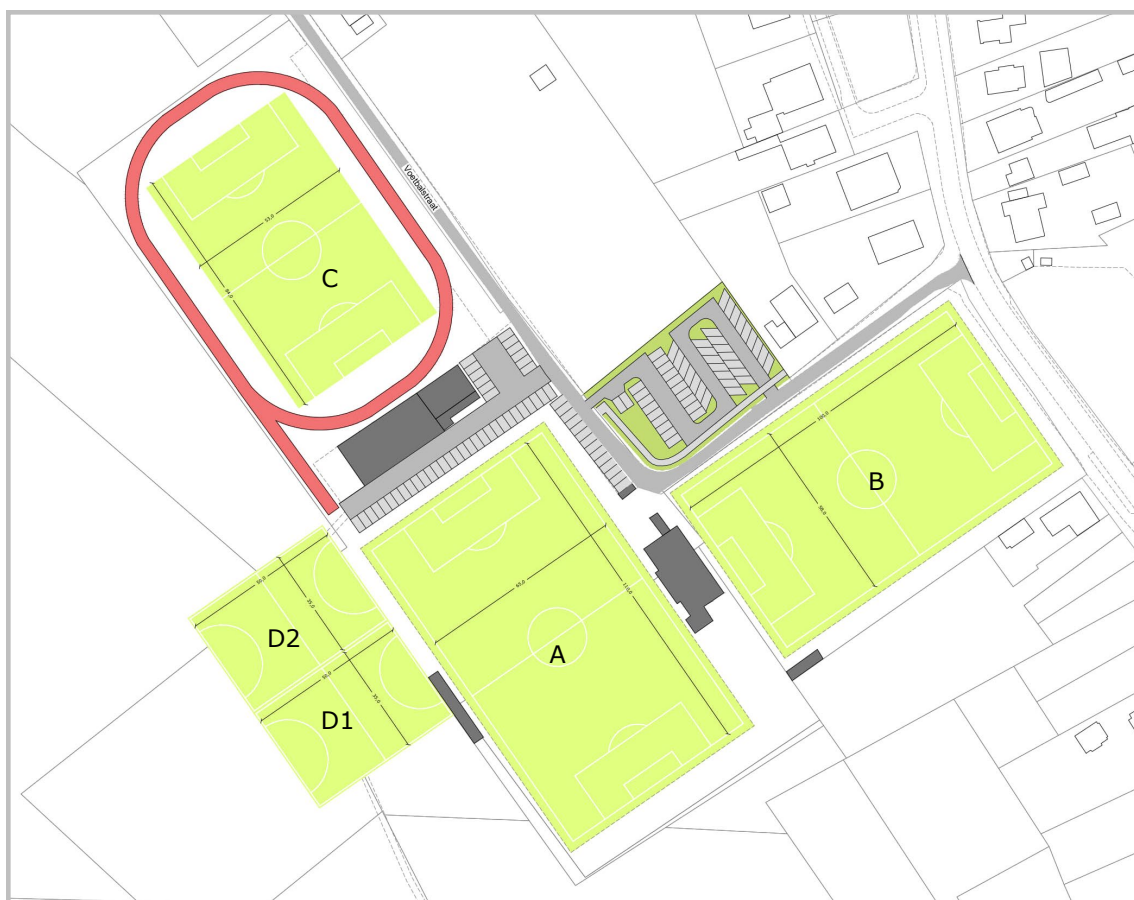
<sup>9</sup> De omgevingsvergunning voor de aanleg van een landschappelijk geïntegreerde parking werd op 24 augustus 2020 verleend. Deze parking werd ondertussen conform de omgevingsvergunning gerealiseerd. In bijlage 6.3 wordt ook de motivatie voor de inname van het herbevestigd agrarisch gebied toegevoegd.

<sup>10</sup> De woning werd intussen afgebroken ter realisatie van de landschappelijk geïntegreerde parking.

<sup>11</sup> Alternatief 4 is intussen qua haalbaarheid achterhaald gezien de landschappelijk geïntegreerde parking reeds gerealiseerd werd.

## 3.3.1 Alternatief 1

## Alternatief 1A

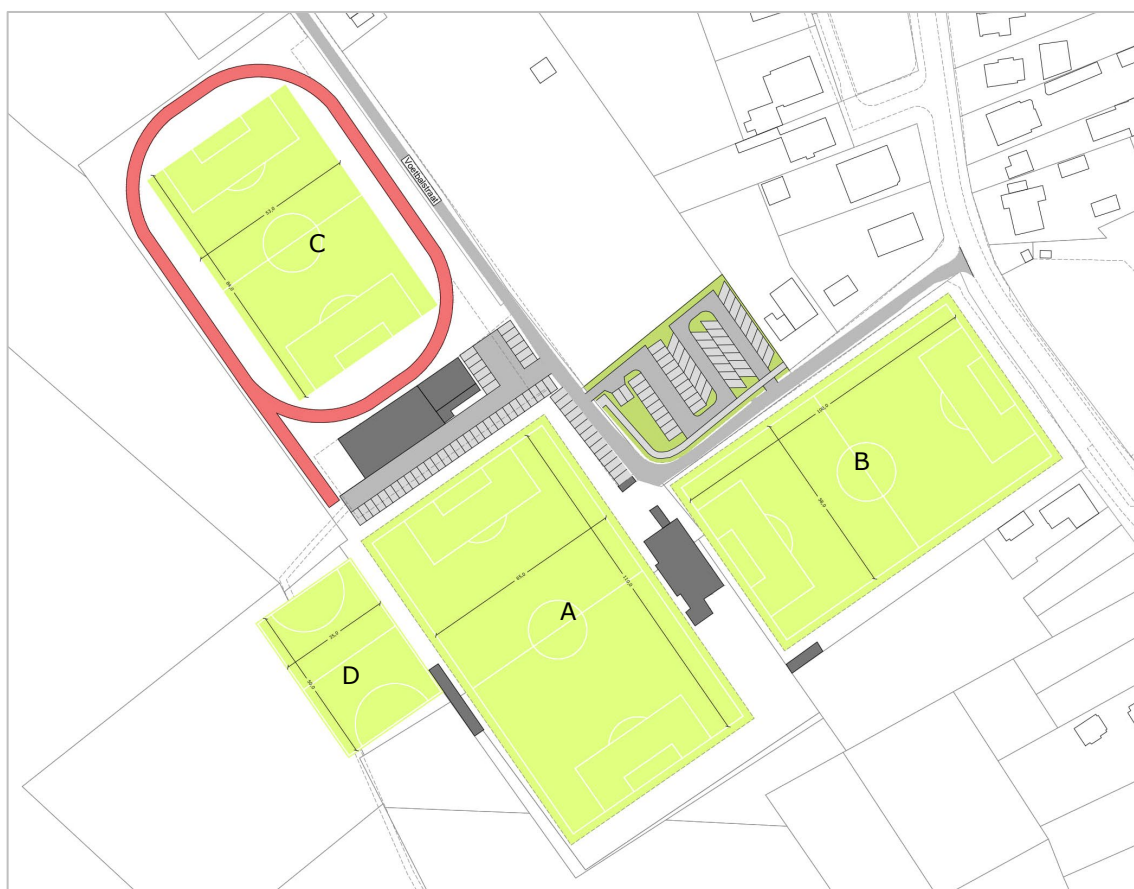


De bestaande infrastructuur blijft grotendeels behouden en wordt aangevuld met twee duiveltjesvelden (D-velden) en een extra parking.

	<b>behoefte</b>	<b>al dan niet ingevuld</b>
<i>voetbal</i>	A-veld	110 m x 65 m
	B-veld	100 m x 58 m
	C-veld	84 m x 53 m
	duiveltjesvelden (D-velden)	2x (50 m x 35 m)
	voetbalkantine uitbreiden	ok
	incomhokje vergroten	ok
<i>atletiek</i>	volwaardige piste (400 m)	behoud huidige lengte (+/- 300 m)
	2 extra kleedkamers	ok
<i>triathlon</i>	1 veld	gebruik C-veld
	berging	ok
<i>Chiro</i>	afdak of droge ruimte	ok
<i>parking</i>	uitbreiden naar +/- 100 à 120 parkeerplaatsen	extra parking met +/- 51 parkeerplaatsen



## Alternatief 1B

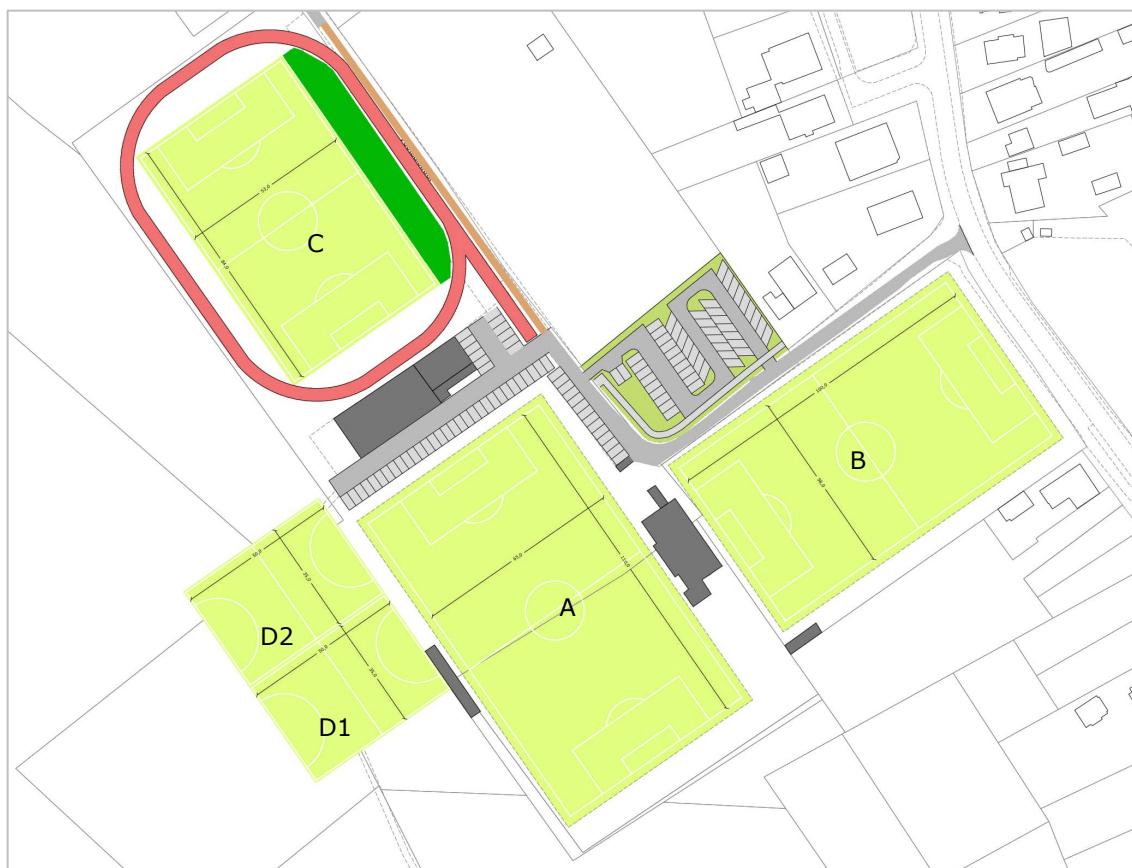


De bestaande infrastructuur blijft grotendeels behouden en wordt aangevuld met één duiveltjesveld (i.p.v. 2 cf. optie 1A) en een extra parking.

	<b>behoefte</b>	<b>al dan niet ingevuld</b>
<i>voetbal</i>	A-veld	110 m x 65 m
	B-veld	100 m x 58 m
	C-veld	84 m x 53 m
	duiveltjesvelden	1x (50 m x 35 m)
	voetbalkantine uitbreiden	ok
	inkomhokje vergroten	ok
<i>atletiek</i>	volwaardige piste (400 m)	behoud huidige lengte (+/- 300 m)
	2 extra kleedkamers	ok
<i>triatlon</i>	1 veld	gebruik C-veld
	berging	ok
<i>Chiro</i>	afdak of droge ruimte	ok
<i>parking</i>	uitbreiden naar +/- 100 à 120 parkeerplaatsen	extra parking met +/- 51 parkeerplaatsen

## 3.3.2 Alternatief 2

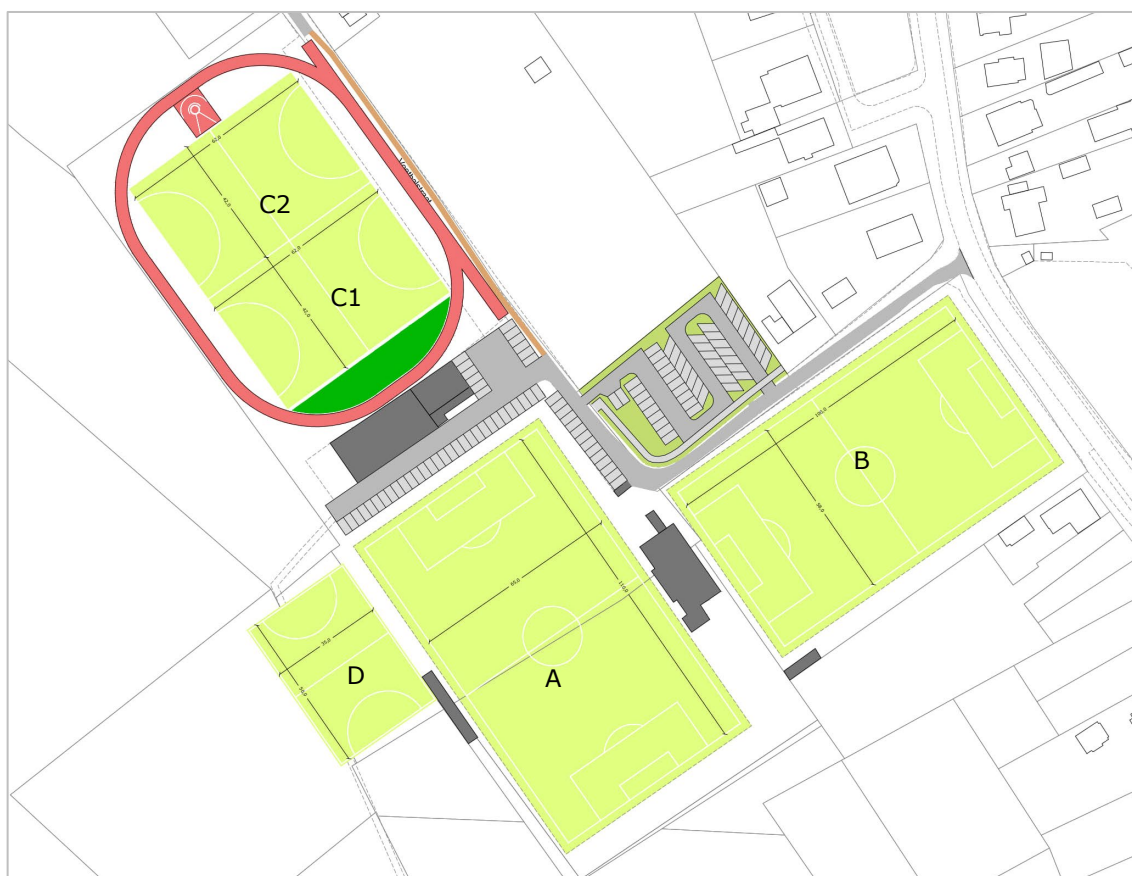
## Alternatief 2A



De Voetbalstraat wordt onderbroken voor het gemotoriseerd verkeer en vervangen door een trage weg. Het C-veld blijft behouden en hiernaast wordt een multifunctionele sportzone ingericht. Er worden ook twee duiveltjesvelden (D-velden) en een extra parking voorzien.

	<b>behoeften</b>	<b>al dan niet ingevuld</b>
<i>voetbal</i>	A-veld	110 m x 65 m
	B-veld	100 m x 58 m
	C-veld	84 m x 53 m
	duiveltjesvelden	2x (50 m x 35 m)
	voetbalkantine uitbreiden	ok
	inkomhokje vergroten	ok
<i>atletiek</i>	volwaardige piste (400 m)	beperkte verlenging tot +/- 315 m
	2 extra kleedkamers	ok
<i>triathlon</i>	1 veld	multifunctionele sportzone (donkergroen naast C-veld)
	berging	ok
<i>Chiro</i>	afdak of droge ruimte	ok
<i>parking</i>	uitbreiden naar +/- 100 à 120 parkeerplaatsen	extra parking met +/- 51 parkeerplaatsen

## Alternatief 2B

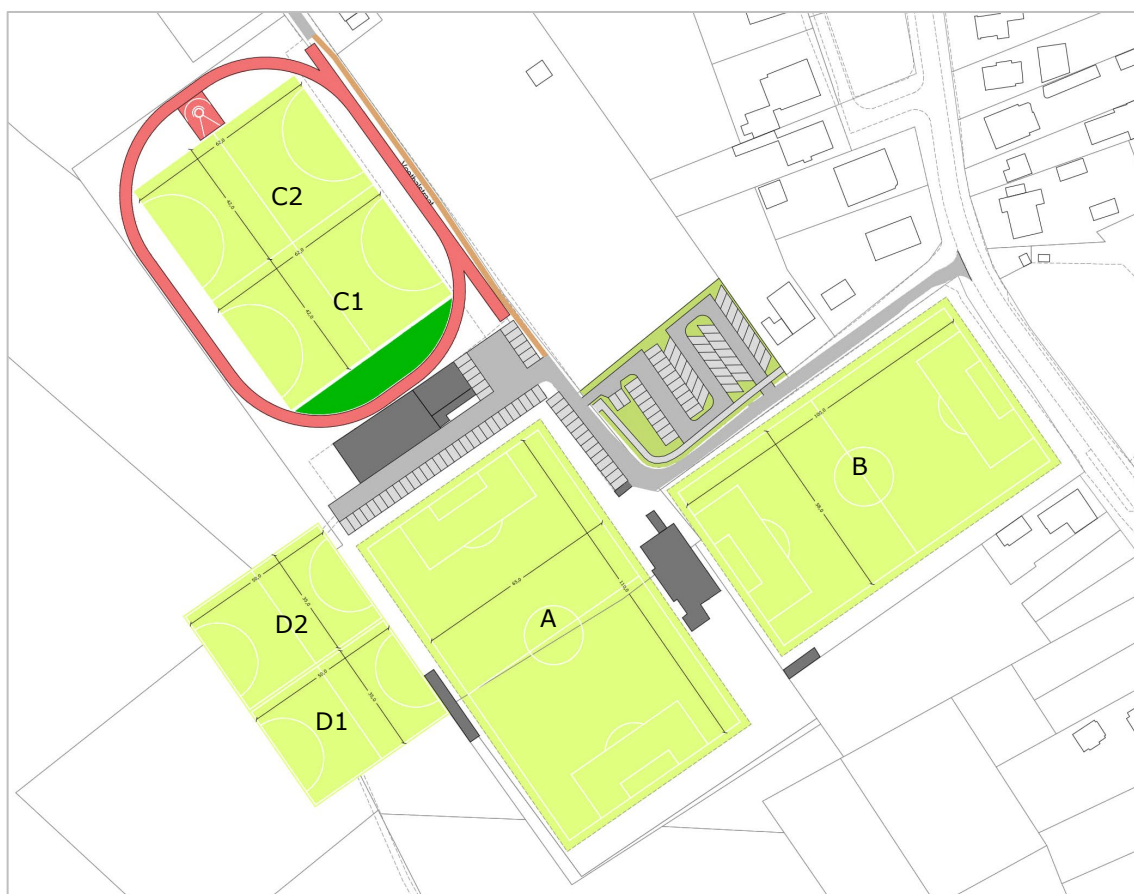


Optie 2B is een variant van optie 2A. De enigste verschillen zijn:

- de multifunctionele sportzone wordt op een andere manier vorm gegeven;
- er wordt slecht één nieuw duiveltjesveld gerealiseerd (D-veld).

	<b>behoefte</b>	<b>al dan niet ingevuld</b>
<i>voetbal</i>	A-veld	110 m x 65 m
	B-veld	100 m x 58 m
	C-veld	84 m x 62 m (of 2 velden van 42 m x 62 m)
	duiveltjesvelden	1x (50 x 35 m)
	voetbalkantine uitbreiden	ok
	incomhokje vergroten	ok
<i>atletiek</i>	volwaardige piste (400 m)	beperkte verlenging tot +/- 315 m
	2 extra kleedkamers	ok
<i>triathlon</i>	1 veld	multifunctionele sportzone (donkergroen)
	berging	ok
<i>Chiro</i>	afdak of droge ruimte	ok
<i>parking</i>	uitbreiden naar +/- 100 à 120 parkeerplaatsen	extra parking met +/- 51 parkeerplaatsen

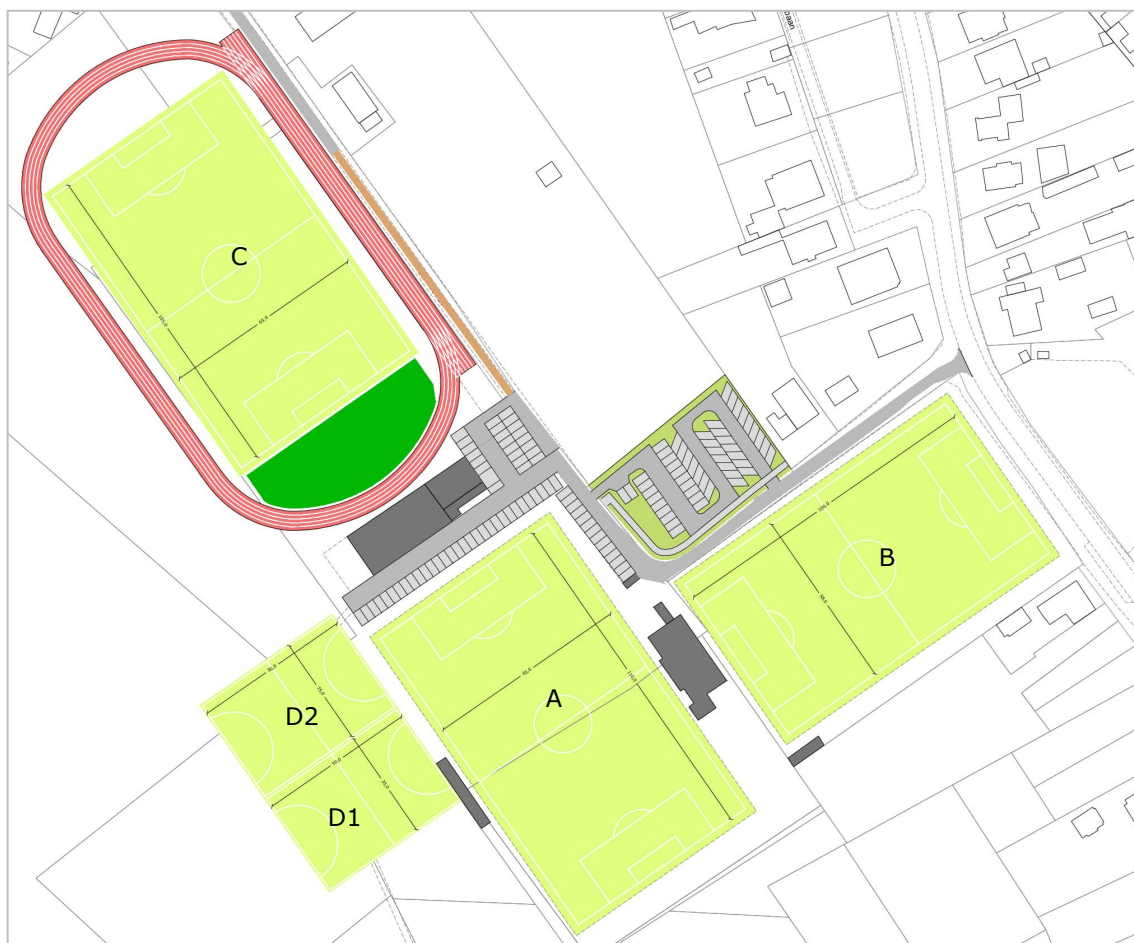
## Alternatief 2C



Optie 2C is vergelijkbaar met optie 2B. Het enige verschil tussen de twee alternatieven is dat er in optie 2C twee duiveltjesvelden (D-velden) aanwezig zijn.

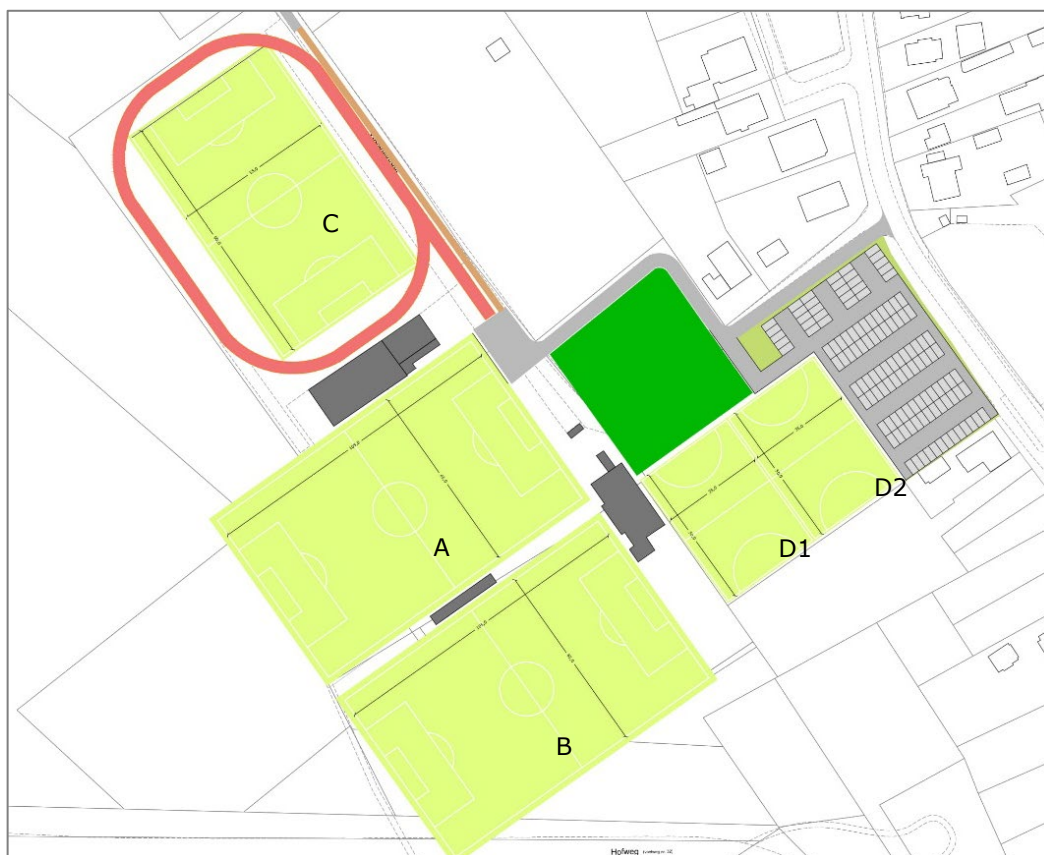
	<b>behoeften</b>	<b>al dan niet ingevuld</b>
<i>voetbal</i>	A-veld	110 m x 65m
	B-veld	100 m x 58m
	C-veld	84 m x 62m (of 2 velden van 42 m x 62 m)
	duiveltjesvelden	2x (50 m x 35 m)
	voetbalkantine uitbreiden	ok
	inkomhokje vergroten	ok
<i>atletiek</i>	volwaardige piste (400 m)	beperkte verlenging tot +/- 315 m
	2 extra kleedkamers	ok
<i>triathlon</i>	1 veld	multifunctionele sportzone (donkergroen)
	berging	ok
<i>Chiro</i>	afdak of droge ruimte	ok
<i>parking</i>	uitbreiden naar +/- 100 à 120 parkeerplaatsen	extra parking met +/- 51 parkeerplaatsen

## 3.3.3 Alternatief 3



In deze optie wordt eveneens de Voetbalstraat geknipt voor gemotoriseerd verkeer. Tevens wordt een volwaardige atletiekpiste ingetekend die veel extra ruimte in beslag neemt.

	<b>behoefte</b>	<b>al dan niet ingevuld</b>
<i>voetbal</i>	A-veld	110 m x 65 m
	B-veld	100 m x 58 m
	C-veld	105 m x 65 m
	duiveltjesvelden	2x (50 m x 35 m)
	voetbalkantine uitbreiden	ok
<i>atletiek</i>	inkomhokje vergroten	ok
	volwaardige piste (400 m)	ok
	2 extra kleedkamers	ok
<i>triathlon</i>	1 veld	multifunctionele sportzone (donkergroen naast C-veld)
	berging	ok
<i>Chiro</i>	afdak of droge ruimte	ok
<i>parking</i>	uitbreiden naar +/- 100 à 120 parkeerplaatsen	extra parking met +/- 51 parkeerplaatsen

3.3.4 Alternatief 4<sup>12</sup>

In dit alternatief wordt een volledig andere inrichting van de site voorgesteld maar blijft de bebouwing wel behouden op de huidige locatie. Ook hier wordt de Voetbalstraat geknipt voor gemotoriseerd verkeer. De site is voor autoverkeer bereikbaar via de parking aan de Schildebaan.

	<b>behoefte</b>	<b>al dan niet ingevuld</b>
<i>voetbal</i>	A-veld	105 m x 65 m
	B-veld	105 m x 65 m
	C-veld	90 m x 55 m
	duiveltjesvelden	2x (50 m x 35 m)
	voetbalkantine uitbreiden	ok
	incomhokje vergroten	ok
<i>atletiek</i>	volwaardige piste (400 m)	beperkte verlenging tot +/- 315 m
	2 extra kleedkamers	ok
<i>triathlon</i>	1 veld	multifunctionele sportzone (donkergroen)
	berging	ok
<i>Chiro</i>	afdak of droge ruimte	ok
<i>parking</i>	uitbreiden naar +/- 100 à 120 parkeerplaatsen	één centrale parking van +/- 120 parkeerplaatsen

<sup>12</sup> Alternatief 4 is qua haalbaarheid intussen achterhaald gezien de parking reeds gerealiseerd werd.

### 3.3.5 Voorkeursscenario 1 uit het alternatievenonderzoek<sup>13</sup>

In dit hoofdstuk worden de verschillende scenario's (die in hoofdstuk 3.3.1 t.e.m. 3.3.4 aan bod kwamen) tegenover elkaar afgewogen. Er wordt gewerkt met een tabel die terug te vinden is op pagina 48. De tabel focust zich op de behoeften van de recreatievoorzieningen en beschrijft bijkomend ook de inname van het voorgestelde plangebied. Er wordt per scenario weergegeven hoeveel de totale oppervlakte van het plangebied zou bedragen, hoeveel percelen het plangebied zou aansnijden en hoeveel hectare bosgebied er ingenomen zou worden binnen zone A.

Alle waarden van de tabel worden gekoppeld aan de volgende kleurencode:

- **groen**
  - *behoeften verenigingen*: er wordt voldaan de aan behoefte / vraag;
  - *inname plangebied*: de best mogelijke waarde voor de onderzoekscriteria.
- **oranje**
  - *behoeften verenigingen*: niet van toepassing;
  - *inname plangebied*: een middelmatige waarde voor de onderzoekscriteria.
- **rood**
  - *behoeften verenigingen*: er wordt niet voldaan de aan behoefte / vraag;
  - *inname plangebied*: de slechtste waarden voor de onderzoekscriteria.

Beide parameters (behoeften verenigingen en inname plangebied) zijn zeer belangrijk en kunnen ook niet los van elkaar beschouwd worden. Er wordt gezocht naar het voorkeursscenario 1 waarbij de beide parameters samen tot het beste resultaat komen.

Aan de hand van de tabel kunnen volgende conclusies worden getrokken:

#### Behoeften verenigingen

Als we enkel en alleen kijken naar de 'behoeften van de verenigingen', dan worden de alternatieven in de volgende volgorde gerangschikt (van beste naar slechtste alternatief):

1. alternatief 3 en 4: slechts twee behoeften waar niet aan voldaan wordt;
2. alternatief 2A en 2C: drie behoeften waar niet aan voldaan wordt;
3. alternatief 2B: vier behoeften waar niet aan voldaan wordt;
4. alternatief 1A: zes behoeften waar niet aan voldaan wordt;
5. alternatief 1B: zeven behoeften waar niet aan voldaan wordt.

Hieruit blijkt dat de alternatieven 2 (2A, 2B en 2C), 3 en 4 aangeduid worden als de alternatieven die het meeste rekening houden met de behoeften en uitbreidingswensen van de reeds aanwezige verenigingen.

<sup>13</sup> Het voorkeursscenario 1 kan licht afwijken van het alternatief 2B. Dit omdat er reeds verschillende terugkoppelingen hebben plaatsgevonden en het ontwerp na deze overlegmomenten steeds werd bijgestuurd.

### Inname plangebied

Als we enkel en alleen kijken naar de 'inname van het plangebied', dan worden de alternatieven in de volgende volgorde gerangschikt (van beste naar slechtste alternatief):

1. alternatief 1B en 2B: volledig groen;
2. alternatief 1A, 2A en 2C: volledige oranje;
3. alternatief 3: overwegend rood;
4. alternatief 4: volledig rood.

Hieruit blijkt dat de alternatieven 1B en 2B de alternatieven zijn die het meest gunstig zijn voor de inname van het plangebied. Het plangebied heeft:

- de kleinste oppervlakte;
- valt binnen zo weinig mogelijk percelen;
- neemt het kleinste oppervlakte van het bosgebied in.

### Relatie behoeften en inname

Als we de behoeften van de verenigingen (top 3 van de alternatieven) en de inname van het plangebied tegenover elkaar afwegen, dan wordt het al snel duidelijk dat de alternatieven 3 en 4 niet langer een optie zijn. Ze voldoen het beste aan de behoeften, maar houden absoluut geen rekening met de extra inname van het bosgebied en de grondinname.

Ook alternatief 2A en 2C worden niet langer als voorkeursscenario naar voren geschoven. Ze scoren goed op de behoeften, maar nemen bijna twee keer zoveel bosgebied in dan optie 1B en 2B. Omdat het RUP streeft naar een duurzame ruimtelijke efficiëntie is het belangrijk dat deze inname van het bos / natuurgebied zoveel mogelijk tot een minimum beperkt wordt.

Alternatief 1B doet het wel goed op vlak van de inname van het plangebied en het bosgebied, maar wordt wel aangeduid als het alternatief dat het minste rekening houdt met de behoeften van de verenigingen.

Het enige alternatief dat zoveel mogelijk rekening houdt met de behoeften van de verenigingen en dat daarnaast ook zijn inname van het plangebied en het bosgebied probeert te beperken, is alternatief 2B. Dit alternatief wordt na het alternatievenonderzoek naar voren gedragen als het voorkeursscenario 1.



<i>onderzoekscriteria</i>	<i>alternatief 1A</i>	<i>alternatief 1B</i>	<i>alternatief 2A</i>	<i>alternatief 2B</i>	<i>alternatief 2C</i>	<i>alternatief 3</i>	<i>alternatief 4</i>
<b><i>Behoeften verenigingen</i></b>							
<b>voetbal</b>							
A, B en C-veld	+	+	+	+	+	+	+
2 nieuwe velden	-	-	-	-	-	-	-
duiveltjesveld 1 (D1)	+	+	+	+	+	+	+
duiveltjesveld 2 (D2)	+	-	+	-	+	+	+
voetbalkantine uitbreiden	+	+	+	+	+	+	+
inkomhokje vergroten	+	+	+	+	+	+	+
<b>atletiek</b>							
volwaardige piste (400 m)	-	-	-	-	-	+	-
beperkte uitbreiding piste (315 m)	-	-	+	+	+	+	+
2 extra kleedkamers	+	+	+	+	+	+	+
<b>triatlon</b>							
1 nieuw veld	-	-	+	+	+	+	+
berging	+	+	+	+	+	+	+
<b>Chiro</b>							
afdak of droge ruimte	+	+	+	+	+	+	+
<b>ontsluiting</b>							
100-120 extra parkeerplaatsen	-	-	-	-	-	-	+
+/- 51 extra parkeerplaatsen	+	+	+	+	+	+	+
doodlopende straat	-	-	+	+	+	+	+
<b><i>Inname plangebied</i></b>							
totale oppervlakte plangebied (ha)	3,89	3,70	3,89	3,70	3,89	4,4	4,1
inname / aansnijden percelen	10	7	10	7	10	13	14
inname bosgebied (ha)	0,41	0,22	0,41	0,22	0,41	0,41	0,57

## Conclusie voorkeursscenario 1 (alternatief 2B)

Alternatief 2B wordt aangeduid als het voorkeursscenario. Op de volgende pagina is een gedetailleerd plan terug te vinden van hoe dit voorkeursscenario 1<sup>14</sup> vormgegeven zou kunnen worden.

Hieronder wordt aan de hand van een tabel ook gedetailleerd weergegeven met welke oppervlakten en afmetingen rekening werd gehouden binnen de opmaak van alternatief 2B.

	<b>behoeften</b>	<b>afmetingen / oppervlaktes</b>
<i>voetbal</i>	A-veld	110 m x 65 m
	B-veld	100 m x 58 m
	C-veld	84 m x 62 m (of 2 velden van 42 m x 62 m)
	duiveltjesveld (D-veld)	1x (50 x 35 m)
	uitbreiding kleedkamers	+/- 471 m <sup>2</sup>
	overdekt terras op dak	
	uitbreiding kantine	
	overdekte fietsenstalling	+/- 75 m <sup>2</sup>
	inkomhokje vergroten	+/- 38 m <sup>2</sup>
<i>atletiek</i>	volwaardige piste (400 m)	bepaalde verlenging tot +/- 315 m
<i>triatlon</i>	1 multifunctionele sportzone (donkergroen)	+/- 450 m <sup>2</sup>
<i>Chiro</i>	afdak of droge ruimte	+/- 137 m <sup>2</sup>
	berging Chiro	+/- 73 m <sup>2</sup>
	berging triatlon	
	2 extra kleedkamers atletiek	
	overdekte fietsenstalling	+/- 92 m <sup>2</sup>
<i>parking</i>	uitbreiden naar +/- 100 à 120 parkeerplaatsen	extra parking met +/- 51 parkeerplaatsen

- | Groene afmeting /oppervlakte = zoals meegegeven door de club
- | Zwarte afmeting /oppervlakte = zoals begroot door de ontwerpers van het RUP

<sup>14</sup> Het voorkeursscenario 1 kan licht afwijken van het alternatief 2B. Dit omdat er reeds verschillende terugkoppelingen hebben plaatsgevonden en het ontwerp na deze overlegmomenten steeds werd bijgestuurd.



### 3.3.6 Voorkeursscenario 2 na terugkoppeling verenigingen

In nabespreking met de verenigingen en de brandweer werd het duidelijk dat het voorkeursscenario 1 toch niet voor iedereen even wenselijk en haalbaar is. Er werd een nieuwe overleg met de verenigingen en de brandweer gepland en op dit overleg werden volgende zaken beslist:

- de lengte van de piste die vandaag opgenomen werd in het voorkeursscenario 1 vormt een probleem. Een piste van 315 meter is moeilijk werkbaar (telbaar) en daarom wordt er geopteerd voor een piste van 300 of 400 meter. Tijdens het alternatievenonderzoek werd het reeds duidelijk dat een piste van 400 meter niet binnen de plancontouren past. Er wordt dus in samenspraak beslist om de huidige atletiekpiste van 300 m te behouden.
- Het behoud van de huidige atletiekpiste impliceert dat er geen twee C-velden (2 x (42 m x 62 m)) kunnen gerealiseerd worden, maar dat het huidige C-veld (53 m x 84 m) behouden blijft.
- Het behoud van de huidige atletiekpiste impliceert ook dat er geen multifunctionele sportzone kan gerealiseerd worden.
- De Voetbalstraat wordt niet langer geknipt voor autoverkeer.

In het voorkeursscenario 1 was het de bedoeling dat de brandweer over de atletiekpiste zou kunnen rijden. Er werd door de brandwaar beslist dat dit geen haalbaar verhaal is omdat:

- er stabiliteitsproblemen zouden optreden;
- dit voor verkeersonveilige situaties zou zorgen: Het inrijden van de Voetbalstraat vanuit de Mussenbaan is problematisch voor grote bestelwagens, afvalophaling, ... door de positie van de aanpalende gebouwen op het kruispunt Mussenbaan/Voetbalstraten.
- De inname van het bosgebied wordt gereduceerd zodat de gemeente de haalbaarheid van de ontwikkeling kan verzekeren.
- Er worden ook kleine wijzigingen aan de opzet van het plan doorgevoerd.

Al deze bovenstaande punten worden dus opgenomen in het nieuwe voorkeursscenario 2 dat hieronder wordt weergegeven.



	<b>behoeften</b>	<b>afmetingen / oppervlaktes</b>
<i>voetbal</i>	A-veld	110 m x 65 m
	B-veld	100 m x 58 m
	C-veld	84 m x 62 m
	duiveltjesveld (D-veld)	1x (35 x 25 m)
	uitbreiding kleedkamers	+/- 471 m <sup>2</sup>
	overdekt terras op dak	
	uitbreiding kantine	
	overdekte fietsenstalling	+/- 75 m <sup>2</sup>
	inkomhokje vergroten	+/- 38 m <sup>2</sup>
<i>Atletiek</i>	volwaardige piste (400 m)	nee, bestaande piste van 300 m blijft behouden
<i>Triatlon</i>	1 multifunctionele sportzone (donkergroen)	niet aanwezig
<i>Chiro</i>	afdak of droge ruimte	+/- 137 m <sup>2</sup>
	berging Chiro	+/- 73 m <sup>2</sup>
	berging triatlon	
	2 extra kleedkamers atletiek	
	overdekte fietsenstalling	+/- 92 m <sup>2</sup>
<i>Parking</i>	uitbreiden naar +/- 100 à 120 parkeerplaatsen	extra parking met +/- 51 parkeerplaatsen

| Groene afmeting /oppervlakte = zoals meegegeven door de club

| Zwarte afmeting /oppervlakte = zoals begroot door de ontwerpers van het RUP

## Voorkeursscenario 2 'zonder atletiekpiste'

Er wordt ook een (voorkeurs)scenario 2 'zonder atletiekpiste' uitgewerkt dat rekening houdt met het verdwijnen van de atletiekpiste. In dit voorkeursscenario 2 'zonder atletiekpiste' wordt er dan een mogelijke andere sportinvulling getoond. Dit is louter ter illustratie van welke implicatie dit zou kunnen hebben. Andere invullingen zijn dus zeker niet uitgesloten.

Verder houdt voorkeursscenario 2 'zonder atletiekpiste' ook nog rekening met volgende zaken die duidelijk werden na het overleg met de verenigingen en de brandweer:

- De Voetbalstraat wordt niet langer geknipt voor autoverkeer. In het voorkeursscenario 1 was het de bedoeling dat de brandweer over de atletiekpiste zou kunnen rijden, maar dit zorgt voor stabiliteitsproblemen en daarom werd er beslist dat dit geen haalbaar verhaal is.
- De inname van het bosgebied wordt gereduceerd zodat de gemeente de haalbaarheid van de ontwikkeling kan verzekeren.
- Er worden ook kleine wijzigingen aan de opzet van het plan doorgevoerd.

Al deze bovenstaande punten worden dus opgenomen in het nieuwe voorkeursscenario 2 dat hieronder wordt weergegeven.



	<b>behoeften</b>	<b>afmetingen / oppervlaktes</b>
<i>voetbal</i>	A-veld	110 m x 65 m
	B-veld	100 m x 58 m
	C-veld	2 x (62 m x 42 m)
	duiveltjesveld (D-veld)	1 x (35 m x 25 m)
	uitbreiding kleedkamers	+/- 471 m <sup>2</sup>
	overdekt terras op dak	
	uitbreiding kantine	
	overdekte fietsenstalling	+/- 75 m <sup>2</sup>
	inkomhokje vergroten	+/- 38 m <sup>2</sup>
<i>atletiek</i>	volwaardige piste (400 m)	nee, geen atletiekpiste meer
<i>triatlon</i>	1 multifunctionele sportzone (donkergroen)	70 m x 15 m
<i>Chiro</i>	afdak of droge ruimte	+/- 137 m <sup>2</sup>
	berging Chiro	+/- 73 m <sup>2</sup>
	berging triatlon	
	2 extra kleedkamers atletiek	
	overdekte fietsenstalling	+/- 92 m <sup>2</sup>
<i>parking</i>	uitbreiden naar +/- 100 à 120 parkeerplaatsen	extra parking met +/- 51 parkeerplaatsen

| Groene afmeting /oppervlakte = zoals meegegeven door de club

| Zwarte afmeting /oppervlakte = zoals begroot door de ontwerpers van het RUP

In het voorontwerp zal het binnen de stedenbouwkundige voorschriften mogelijk worden gemaakt om dit voorkeursscenario 2 "zonder atletiekpiste" indien gewenst ook uit te voeren.

Dit voorkeursscenario 2 "zonder atletiekpiste" kan natuurlijk enkel als voorkeursscenario beschouwd worden als er uitwijkopties zijn voor de atletiek. Deze uitwijkopties zijn er op korte termijn niet en daarom wordt er in het vervolgtraject van het RUP enkel rekening gehouden met voorkeursscenario 2.



3.4 Visie en ruimtelijke concepten<sup>15</sup>

## Bestendigen van de recreatieve cluster



Met het RUP wenst men tegemoet te komen aan de noden van de aanwezige voetbalclub, de atletiek, de triatlon en de Chiro zodat de huidige activiteiten kunnen behouden en geoptimaliseerd worden. Hierbij wordt gestreefd naar een maximaal behoud van de huidige bebouwing met uitbreidingskansen.

Het plangebied wordt gekenmerkt door:

- de aanwezigheid van veel groen, vooral ten zuiden en westen van het plangebied (gemeentelijk speelbos);
- de doorwaadbaarheid met trage wegen doorheen het gemeentelijk speelbos;
- een ligging aansluitend op het sportcomplex 'Het Veld';
- de directe connectie met de woonkern van Zandhoven (in het oosten);
- de nabijheid van het centrum van Zandhoven (+/- 500 m).

Dit maakt het plangebied de uitgelezen plek om in te zetten op speel- en belevingsruimte met recreatief medegebruik. De voetbalvelden, de looppiste, de multifunctionele sportzone en speelruimte kunnen door verschillende actoren gebruikt worden, zoals de voetbalclub, de omliggende scholen, de Chiro en andere buurtbewoners.

Het RUP zal ook toelaten dat de voetbalvelden voorzien kunnen worden in kunstgras (ook voor het duiveltjesveld). Kunstgras heeft als voordeel dat de velden intensiever bespeeld kunnen worden, ze hebben een langere levensduur en de velden vragen minder onderhoud. Dit alles zal ervoor zorgen dat de kans dat er in de toekomst nog bijkomende sportterreinen nodig zijn een stuk kleiner wordt.

Er wordt ook gestreefd naar een behoud van de trage wegen naar de recreatieve cluster. Op deze manier wordt er ingezet op een blijvende verankering van de recreatieve cluster in het reeds bestaande tragewegennetwerk.

<sup>15</sup> Volgens voorkeursscenario 2.

## Kwalitatieve beperkte uitbreiding van de recreatieve cluster



- | Bovenstaande tekening geeft in het rood weer welke uitbreidingsopties niet gerealiseerd zullen worden binnen de contouren van het plangebied (voorkeursscenario 2). Zone A en B worden toegevoegd aan het plangebied en zullen mee instaan voor een beperkte recreatieve uitbreiding.

Momenteel zijn er reeds verschillende sport- en recreatievoorzieningen gelegen binnen het plangebied. Elk van de aanwezige sport- en recreatievoorzieningen hebben andere noden en wensen op vlak van faciliteiten en infrastructures die in de mate van het mogelijke binnen het RUP gerealiseerd zullen worden<sup>16</sup>. Het gaat dan zowel over toevoegingen van velden, uitbreidingen van gebouwen en een toename van de parkeervoorzieningen. Een potentiële ruimtevraag naar extra velden binnen het plangebied wordt in de toekomst vermeden.

Binnen de recreatieve cluster wordt een duurzame intekening en een efficiënt ruimtegebruik beoogd. Hierbij wordt er gedacht aan een gedeeld en multifunctioneel gebruik van de infrastructuur die een oplossing kan bieden voor het ruimtegebrek. Op die manier wordt er binnen het plangebied gestreefd naar een buitenrecreatie die verzoenbaar is met de omgeving en - waar mogelijk - naar een meervoudig gebruik van de sportvelden en accommodaties. Hierbij wordt vooral de focus gelegd op het C-veld. Het C-veld zou op zo een manier ingericht kunnen worden dat het voor iedereen voorbehouden is en gebruikt kan worden door verschillende partijen. Denk daarbij aan de voetbalclub, de omliggende scholen, de Chiro en

<sup>16</sup> De beoogde toekomstige accommodatie van de verschillende verenigingen zijn terug te vinden onder hoofdstuk 3.1.5. Onder hoofdstuk 3.3.6 - bij het voorkeursscenario 2 - kan je gedetailleerd terugvinden welke wensen ook effectief vormgegeven zullen worden binnen de contouren van het plangebied.

andere buurtbewoners. De A en B-velden zullen enkel en alleen gebruikt kunnen worden door de voetbalclub.

Het RUP zal ook toelaten om de voetbalvelden te gaan voorzien van kunstgras (ook voor het duiveltjesveld). Als de voetbalvelden aangelegd kunnen worden in kunstgras, dan heeft dit als voordeel dat de velden intensiever bespeeld kunnen worden, ze hebben een langere levensduur en de velden vragen minder onderhoud. Dit zou een positief effect kunnen hebben op de milieu-impact van de sportvelden (minder bemesting, betere drainage,...).

De uitbreiding van de bebouwing dient zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt er opgenomen dat de sport- en recreatieve functies zoveel mogelijk gebundeld moeten worden binnen de bebouwing waarbij er maximaal twee hoofdgebouwen toegelaten worden. Op deze manier tracht het RUP in te zetten op een duurzaam ruimtegebruik. In functie van de draagkracht van de omgeving en de schaal en het lokaal karakter van de recreatieve cluster is een verticale uitbreiding met maximaal twee bouwlagen te verantwoorden.

#### Zone A - uitbreiding voetbalvelden



Zone A wordt in het RUP aangeduid als de ideale locatie voor een uitbreiding van de voetbalvelden met een duiveltjesveld. Dit duiveltjesveld zal ruimte van het bosgebied innemen. Omdat het RUP streeft naar een duurzaam ruimtegebruik is het belangrijk dat deze inname van het bos / natuurgebied gecompenseerd wordt. Concreet wordt gekozen voor een ruil in natura waarbij het ingenomen bos gecompenseerd wordt op een andere locatie. Ter compensatie wordt het weiland Pulderboschbmeden naar voren geschoven.

Feitelijke compensatie buiten het plangebied - 'Weiland Pulderboschbmeden'

- ligging: afdeling 3 , sectie B, nr. 197C;
- bestemming: landschappelijk waardevol agrarisch gebied;
- oppervlakte : 7540 m<sup>2</sup> waarvan 3161 m<sup>2</sup> reeds bebost werd.

Het compensatiegebied betreft een weiland dat recent werd bebost en omgeven is door weilanden en bossen. Het resterend gedeelte zou verder bebost worden. Het perceel vormt een groene verbinding tussen het domein Krabbels / Lovenhoek en het Binnenbos. Door het aanplanten van het resterend gedeelte ontstaat er een grote bosstructuur en zal het op grote schaal bijdragen aan de verbindingen tussen beide groengebieden.

Het Weiland Pulderboschbemden heeft een oppervlakte van 7540 m<sup>2</sup> terwijl het ingenomen natuurgebied binnen het plangebied slechts 1748 m<sup>2</sup> betreft. Omdat het om een feitelijke compensatie gaat in plaats van om een planologische compensatie, lijkt deze compensatie te volstaan.

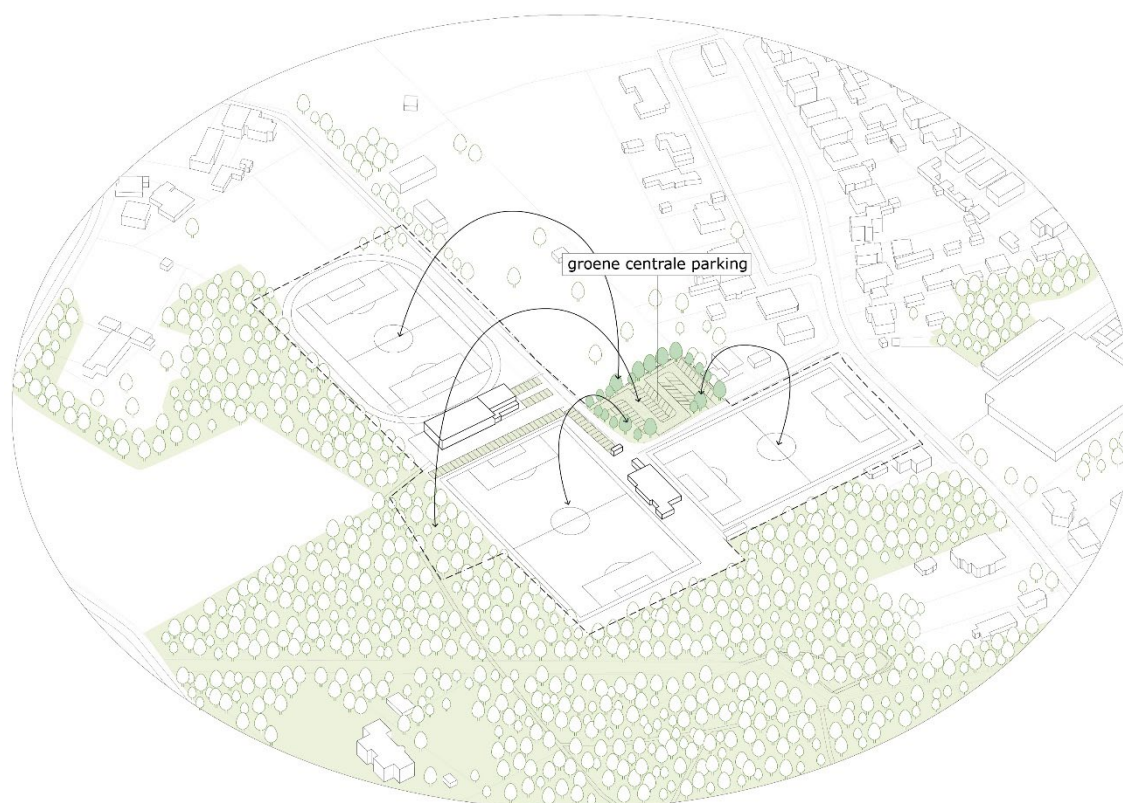


| Aanduiding van het compensatiegebied 'Weiland Pulderboschbemden'

#### Compensatie binnen het plangebied

Buiten deze ruil kan er ook enige vorm van compensatie vervat worden binnen de grenzen van het plangebied. Deze ingreep kan zorgen voor een landschappelijke inkadering van het plangebied in haar omgeving. Hierbij kan naast het inzetten op extra groen (bomen, struikgewas,...) in de onverharde ruimte ook gedacht worden aan het geven van een groen karakter aan verharde zones, bijvoorbeeld de centrale parking. Zowel de rijloper als de parkeerplaatsen zullen hier vormgegeven worden met waterdoorlatende verhardingen met groenaccent (bijvoorbeeld grasdallen, klinkers met grasvoeg,...)

## Zone B - Bundelen van het parkeren



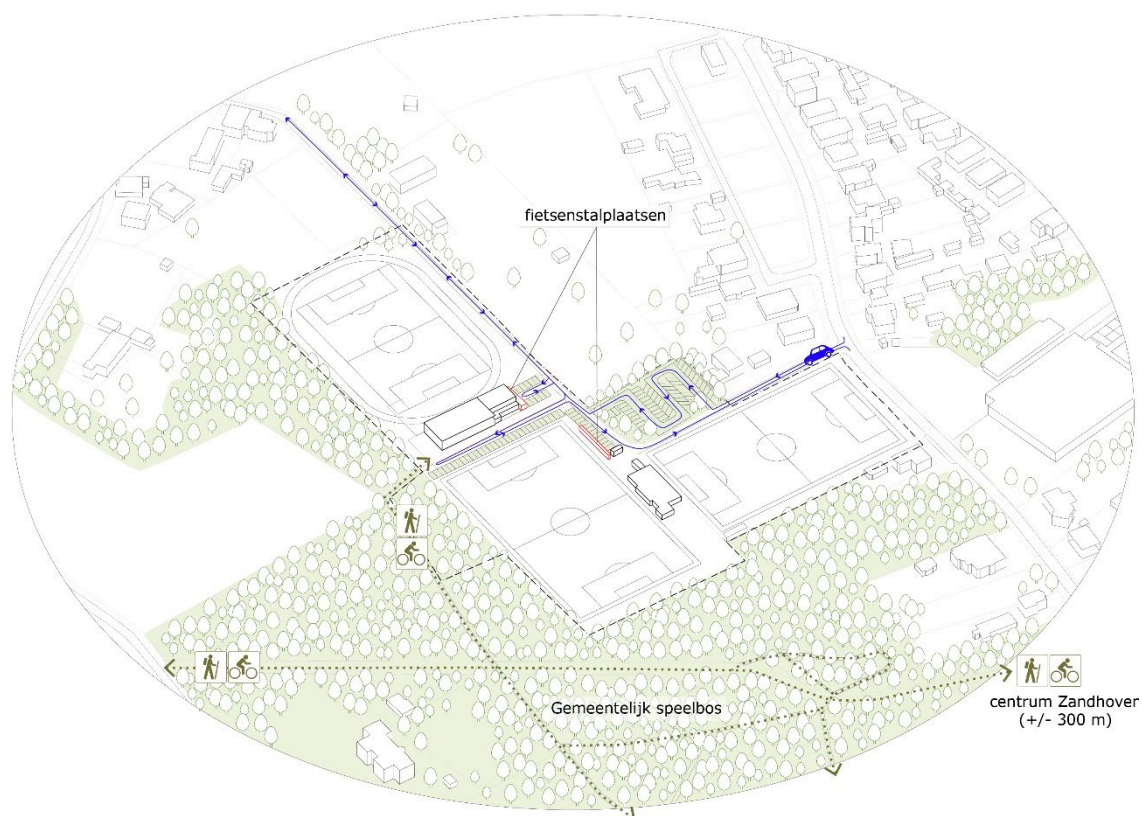
Er werd door alle reeds aanwezige verenigingen aangegeven dat er momenteel een grote parkeerdruk heerst binnen het plangebied en de omliggende straten.

In de zone A, het perceel Voetbalstraat 2, staat er vandaag een zonevreemde vergunde geachte woning<sup>17</sup>. Het perceel heeft een centrale ligging binnen de contouren van het plangebied. Het voorliggende RUP wil de aanwezige bebouwing afbreken en deze zone inzetten voor een gemeenschappelijk parking die de volledige recreatieve cluster ten goede zal komen<sup>18</sup>. Het is de bedoeling dat deze ingreep gepaard gaat met een verhoging van het ruimtelijk rendement. Het creëren van hoger ruimtelijk rendement gebeurt door meer activiteiten op eenzelfde oppervlakte te organiseren zonder afbreuk te doen aan de leefkwaliteit, en dit op de best gelegen plaatsen. Dit gebeurt door te kiezen voor de meest geschikte, elkaar versterkende, combinatie van intensivering, verweving, hergebruik en tijdelijk ruimtegebruik. Het bundelen van faciliteiten en infrastructuur kan er bovendien voor zorgen dat er meer ruimte vrijgemaakt kan worden voor ontharding en groen. Het is dan ook de bedoeling om deze parking in te richten als een centrale landschappelijk geïntegreerde parking. Op termijn (wanneer er zich een modal shift voordoet binnen het plangebied) kan deze landschappelijk geïntegreerde randparking een andere invulling krijgen en extra spelen of sportruimte worden.

<sup>17</sup> De omgevingsvergunning voor de aanleg van een landschappelijk geïntegreerde parking werd op 24 augustus 2020 verleend. De woning werd intussen afgebroken ter realisatie van de landschappelijk geïntegreerde parking.

<sup>18</sup> Deze parking werd ondertussen conform de omgevingsvergunning gerealiseerd.

## Optimaliseren van de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer



Door de sport- en recreatievoorzieningen meer te bundelen rondom de beoogde parkeerruimte, kunnen parkeergelegenheden worden gedeeld en kan ook de ontsluiting worden geoptimaliseerd. Het is de bedoeling om het verkeer zoveel mogelijk te koppelen aan de sport- en recreatievoorzieningen zodat de omwonenden geen last ondervinden van de uitbreiding van het recreatiegebied.

In de Voetbalstraat dienen de nodige verkeerskundige maatregelen te worden genomen om de verkeersveiligheid en de verkeersleefbaarheid te garanderen en mogelijk het sluipverkeer en foutparkeren langs de omliggende straten (Schildebaan en de Mussenbaan) te ontmoedigen.

Het is ook de bedoeling om het tragewegennetwerk vanuit het centrum van Zandhoven en het gemeentelijk speelbos te koppelen aan de recreatieve cluster. Dit zorgt ervoor dat de recreatieve cluster extra kan gaan inzetten op meer duurzame vervoersmodi (wat het langetermijnverhaal met de modal shift ook ten goede zou komen). Er zullen voldoende fietsenstalplaatsen voorzien worden zodat het fietsen te allen tijde aangemoedigd wordt.

## Behoud van een flexibele invulling en een duurzaam plan doorheen de tijd

Met de voorgestelde ontwikkelingsmogelijkheden binnen voorliggend RUP kunnen de clubs op korte tot middellange termijn verder met hun activiteiten op de site. Indien er op lange termijn nieuwe uitbreidingswensen ontstaan, dan is de verdere inname van natuur-, agrarisch en/of bosgebied niet wenselijk. Daarom wil het RUP inzetten op een flexibele invulling en een duurzaam plan doorheen de tijd. Wanneer de uitbreidingsnoden van de clubs blijven toenemen is het niet ondenkbaar dat ze op termijn andere oorden zullen moeten opzoeken (herlocalisatie). Wanneer er geen vervangende sportverenigingen gevonden worden dreigt het RUP achterhaald te geraken. Daarom voorziet het RUP een nabestemming gebaseerd op de huidige planologische context van het BPA "De Stevens 2B" die een woonzone voorziet.

De nabestemming wonen wordt binnen voorliggend RUP gespiegeld aan de huidige tendensen van de stedenbouw. De gemeente wenst een woonaanbod met eengezinswoningen te creëren zodat jongeren en jonge gezinnen uit de gemeente zelf zich kunnen settelen in Zandhoven. De zone die aangewend wordt ter nabestemming is nauw verbonden met het centrum van Zandhoven en daardoor een uitstekende locatie voor het faciliteren van dit woonaanbod. Een goede trage verbinding naar de gebundelde parking, de sporthal en het bosgebied (met het achtergelegen speelbos) wordt hierbij als noodzakelijk geacht.

## 4 EFFECTEN VAN HET RUP

### 4.1 Onderzoek tot m.e.r.

De aanzet tot de m.e.r.-screening (onderzoek tot m.e.r.) wordt hier integraal geïntegreerd in de scopingnota van het voorliggend RUP. Deze screening dient dan ook samen gelezen te worden met de andere hoofdstukken van de scopingnota en het plan van de bestaande en juridische toestand. Op deze wijze heeft de lezer steeds volledige inzage in het RUP en specifiek in de bestaande toestand als referentiesituatie en de planningscontext waarbinnen het voorliggend RUP kadert.

#### 4.1.1 Methodiek

Als eerste stap in het onderzoek tot m.e.r. wordt nagaan of het RUP niet ‘van rechtswege’ plan-MER-plichtig is volgens de regelgeving, zoals vastgelegd in het plan-m.e.r.-decreet van 27 april 2007. Indien dit niet het geval is, kan overgegaan worden tot de beschrijving en evaluatie van de te verwachten effecten van het voorgenomen plan en de redelijke alternatieven.

Om het onderzoek naar de milieueffecten op een kwalitatieve en eenduidige wijze te kunnen voeren, worden de ontwikkelingsmogelijkheden die worden geboden door het RUP gebundeld in een aantal planingrepen.

##### Fase startnota

Tijdens de fase van de startnota wordt een eerste inschatting gemaakt van de mogelijk te verwachte effecten van de diverse planingrepen. Voor elke discipline wordt aan de hand van een checklist bekeken welke potentiële ingrepen mogelijk gemaakt worden binnen het RUP. Bij de beschrijving van de mogelijke effecten wordt rekening gehouden met a/ de referentiesituatie die een indicatie geeft van de kwetsbaarheid van het plangebied en b/ de aard van de planingrepen.

##### Fase scopingnota

In deze fase wordt een beslissing m.b.t. de plan-MER-plicht genomen. Op basis van binnengekomen adviezen en opmerkingen tijdens de raadpleging publiek en adviesvraag worden indien nodig bepaalde disciplines bijkomend onderzocht. De finale screening van de potentiële milieueffecten wordt vervolgens overgemaakt aan het team Omgevingseffecten die een advies formuleert m.b.t. de plan-MER-plicht.

#### 4.1.2 Toepassingsgebied

Het RUP is niet ‘van rechtswege’ plan-MER-plichtig, omwille van de volgende redenen:

- 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 projecten opgesomd in rubriek 10b van bijlage III. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau. Bovendien heeft het RUP betrekking op een beperkte wijziging t.o.v. de bestaande situatie.
- Het RUP is geen plan of programma waarvoor een passende beoordeling vereist is zoals bepaald door het artikel 36ter §3 van het natuurdecreet.



Omwille van bovenstaande motivering dient besloten te worden dat het RUP 'van rechtswege' niet plan-MER-plichtig is, maar wel screeningsplichtig. Naargelang het resultaat van het onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten, wordt er een oordeel geveld over de noodzaak van de opmaak van een plan-MER:

- indien er geen aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn: geen plan-MER-plicht;
- indien er wel aanzienlijke milieueffecten kunnen worden aangetoond voor één of meerdere criteria: wel plan-MER-plicht.

#### 4.1.3 Alternatieven

##### Nulalternatief

Als alternatief voor de uitvoering van het RUP zal hier kort aandacht besteed worden aan het nulalternatief. In het nulalternatief zou de bestemming volgens het gewestplan, BPA De Stevens 2B en BPA Voetbalstraat en de ermee gerelateerde bepalingen en voorschriften behouden blijven. De belangrijkste plus- en minpunten worden hieronder aangehaald.

Het plangebied is conform het gewestplan en de BPA's geselecteerd als woongebied, strook van gekoppelde bebouwing, strook voor binnenplaatsen en tuinen, voortuinstrook, bufferzone, recreatiegebied, gebied voor dagrecreatie, landschappelijk waardevolle agrarische gebieden en natuurgebied.

Pluspunten van het nulalternatief:

- Behoud van de bestemmingen zoals aanwezig op het gewestplan en de BPA's.

Minpunten van het nulalternatief:

- Het is niet mogelijk om de verschillende recreatie- en sportactiviteiten ruimtelijk en functioneel te bundelen en uit te breiden.
- Er wordt geen oplossing geboden aan de parkeer- en ontsluitingsproblematieken binnen het recreatiegebied.

##### Locatie- en inrichtings- en/of uitvoeringsalternatieven

Naast het nulalternatief kan er eveneens gekeken worden naar de locatie- en inrichtings-en/of uitvoeringsalternatieven. Er werd immers specifiek geopteerd om een RUP voor de omgeving van de Voetbalstraat op te maken om op die manier de planologische context beter af te stemmen op de actuele situatie.

De inrichtingsalternatieven zijn onderzocht binnen het alternatievenonderzoek. Voorkeursscenario 2 wordt hierbij naar voren geschoven als het voorkeursscenario.

De uitvoeringsalternatieven zijn tevens beperkt. Het programma en de bepalingen in de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de uitvoering zijn immers afgestemd op de actuele situatie, het gewenste beleid en de ontwikkelingswensen van de overheid. Abstractie maken van de actuele situatie is niet wenselijk gezien dit zou resulteren in een onwerkbaar RUP. Een bespreking van de uitvoeringsalternatieven is hier dan ook niet aan de orde.

## 4.1.4 Beoordeling milieueffecten

## Bodem

<b>Checklist potentiële ingrepen discipline Bodem</b>	<b>Ja</b>	<b>Nee</b>
<b><i>Bodemverstoring en grondstofvoorraden</i></b>		
Voorziet het plan vergraving of graafwerkzaamheden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Voorziet het plan een wijziging inzake verharding (aard en/of oppervlakte)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wordt ingegrepen op de grondstoffenvoorraden? Voorziet het plan de uitbating van de diepe ondergrond (klei-, zand-, steen- of grinduitbating, ertswinning)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b><i>Bodemkwaliteit en bodemverontreiniging</i></b>		
Voorziet het plan risico-activiteiten voor verontreiniging (zoals bijv. kmo-zone, bedrijvenszone)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Voorziet het plan herbestemmingen naar een ander bestemmingstype?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b><i>Erosie</i></b>		
Voorziet het plan een gewijzigd bodemgebruik waardoor bijkomende oppervlakte aan erosie het gevolg kan zijn of het plan aan erosie onderhevig kan zijn?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

## Bodemverstoring en grondstofvoorraden

Referentiesituatie

De bodem in het plangebied bestaat uit:

- Zam: zeer droge zandbodem met dikke antropogene humus A horizont;
- Zbm: droge zandbodem met dikke antropogene humus A horizont;
- OB: bebouwde zones;
- Zcm(g): matig droge zandbodem met dikke antropogene humus A horizont.

Er kan gesteld worden dat de fysische bodemtoestand van het plangebied niet uitgesproken kwetsbaar is. De zone kent een sterk antropogene invloed die wijst op eerdere verstoringen van de bodem.

Er is geen bodemkundig erfgoed (waardevolle erfgoedbodems) aanwezig binnen het plangebied.





Rekening houdend met de aard van de planingrepen en het gegeven dat er geen gekende verontreinigde percelen worden aangetroffen en er geen bedrijvigheid wordt gepland, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten inzake bodemkwaliteit zullen optreden.

## Erosie

### Referentiesituatie

Het plangebied wordt aangeduid als 'niet erosiegevoelig' op de kaart van de erosiegevoelige bodems en als 'zeer weinig erosiegevoelig' op de erosiegevoeligheidskaart van de Vlaamse gemeenten. Het plangebied wordt ook niet aangeduid als en gebied dat gevoelig is voor grondverschuivingen.



| Erosiegevoelige bodems (Geopunt Vlaanderen, 2023)



| Erosiegevoeligheidskaart van de Vlaamse gemeenten (Geopunt Vlaanderen, 2023)



| Gevoeligheid voor grondverschuiving (Geopunt Vlaanderen, 2023)

Het plan voorziet geen dermate wijzigingen in het bodemgebruik die erosie tot gevolg kunnen hebben. Aanzienlijke effecten ten aanzien van de discipline bodem worden bijgevolg niet verwacht.

#### Effectenbespreking

Rekening houdend met de aard van het plan en het gegeven dat er in en nabij het plangebied geen gronden gevoelig voor erosie of grondverschuiving voorkomen, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op erosie optreden.

#### Conclusie discipline bodem

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

#### Water (grond- en oppervlakte- en afvalwater)

Checklist potentiële ingrepen discipline Water	Ja	Nee
<b>Grondwater</b>		
Voorziet het plan omvangrijke ondergrondse constructies?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Voorziet het plan bijkomende verharding van niet verharde zones?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kan het plan aanleiding geven tot permanente wijziging van grondwaterstanden of -stromen (bv. t.b.v. natuur of landbouw)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Worden bestemmingen voorzien die aanleiding kunnen geven tot risico-activiteiten voor grondwaterverontreiniging (zoals bijv. kmo-zone, bedrijvzone)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Oppervlaktewater</b>		
Zijn er binnen het plan ingrepen op waterlopen of oevers mogelijk (afgraven of aanleggen)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

oevers/dijken, openleggen of overwelden van waterlopen, hermeandering/rechttrekking, verharden oeverzones)?

Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die een invloed kunnen hebben op overstromingszones of signaalgebieden, zoals: verharding, bebouwing, ophoging.

**Afvalwater**

Genereert het plan afvalwater (huishoudelijk afvalwater of bedrijfsafvalwater)?

Grondwater

Referentiesituatie

Het plangebied is niet gelegen in een beschermingszone voor waterwinning.

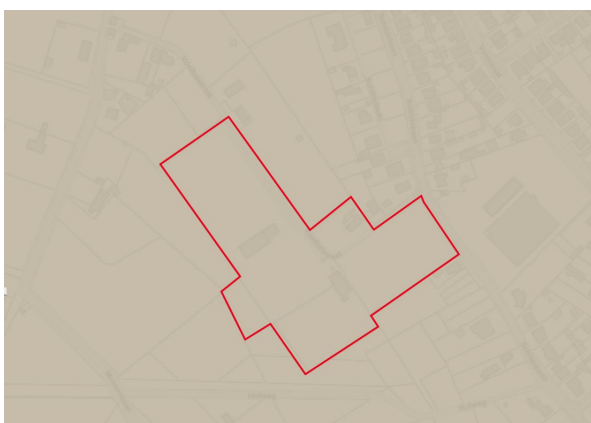
Het plangebied is volledig gekarteerd als infiltratiegevoelig.

Wat betreft de grondwaterkwetsbaarheid is het plangebied matig kwetsbaar (Cb). Cb-gronden hebben een lemige deklaag. De watervoerende laag bestaat uit zand (Geopunt Vlaanderen, 2023).

Andere aspecten van de grondwaterhuishouding worden uitgebreider besproken onder de watertoets.



| Beschermingszones en waterwinning (Geopunt Vlaanderen, 2023)



| Infiltratiegevoelige bodems (Geopunt Vlaanderen, 2023)



| Grondwaterstromingsgevoelige gebieden (Geopunt Vlaanderen, 2023)

### Effectenbespreking

#### *t.o.v. de planologische toestand*

Het planvoornemen voorziet om de bestaande recreatieve zone van het BPA De Stevens 2B en het BPA Voetbalstraat te gaan samenvoegen in het RUP en beperkte uitbreidingen van de reeds bestaande recreatieve cluster toe te staan.

Binnen de recreatieve cluster wordt een duurzame intekening en een efficiënt ruimtegebruik beoogd. Hierbij wordt er gedacht aan een gedeeld en multifunctioneel gebruik van de infrastructuur die een oplossing kan bieden voor het ruimtegebrek. Op die manier wordt er binnen het plangebied gestreefd naar een buitenrecreatie die verzoenbaar is met de omgeving en - waar mogelijk - naar een meervoudig gebruik van de sportvelden en accommodaties.

De uitbreiding van de bebouwing dient zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt er opgenomen dat de sport- en recreatieve functies zoveel mogelijk gebundeld moeten worden binnen de bebouwing waarbij er maximaal twee hoofdgebouwen toegelaten worden. Op deze manier tracht het RUP in te zetten op een duurzaam ruimtegebruik. Binnen de stedenbouwkundige voorschriften worden er ook beperkingen opgenomen voor de verhardingsgraad van de recreatieve zone met een maximale B/T-index van 0,06.

Verharding wordt gegroepeerd zodat er meer ruimte vrijkomt voor aaneengesloten onverharde zones. Bijkomend dienen de verhardingen in de onbebouwde ruimte tot een minimum beperkt te worden. Bovendien moeten de noodzakelijk verhardingen in de mate van het mogelijke gerealiseerd worden in waterdoorlatende verharding. Dit zal de grondwaterstroming ten goede komen.

Een beperkte uitbreiding van de recreatieve zone is voorzien in het westen van het plangebied (natuurgebied cf. gewestplan). Het perceel zal ingezet worden om een beperkte uitbreiding van de voetbalclub mogelijk te maken met een (synthetisch) duiveltjesveld van 25,0 m op 35,0 m. Via een drainagesysteem kan het water ook geïnfilteerd worden. Bijgevolg zijn er geen negatieve effecten te verwachten op de grondwaterkwaliteit.

In het noordoosten van het plangebied maakt het RUP een nabestemming wonen mogelijk. Dit kan aanleiding geven tot het realiseren van bijkomende bebouwing en verharding in functie van woningbouw. In de planologische toestand is deze zone echter reeds opgenomen als een zone voor wonen. Een zone die vandaag aansluit op de Schildebaan en reeds grotendeels bebouwd kan worden en omgeven wordt door woonweefsel. Aanzienlijke effecten op het grondwater worden bijgevolg niet verwacht.



*t.o.v. de bestaande toestand*

Het plan voorziet in beperkte mate in een wijziging van bijkomende verharding. De uitbreiding van de bebouwing dient zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt er opgenomen dat de sport- en recreatieve functies zoveel mogelijk gebundeld moeten worden binnen de bebouwing waarbij er maximaal twee hoofdgebouwen toegelaten worden. Op deze manier tracht het RUP in te zetten op een duurzaam ruimtegebruik. In functie van de draagkracht van de omgeving en de schaal en het lokaal karakter van de recreatieve cluster is een verticale uitbreiding met maximaal twee bouwlagen te verantwoorden. Binnen de stedenbouwkundige voorschriften wordt er een maximale B/T-index van 0,06 en maximale V/T-index van 0,12 opgenomen. Op die manier kan de bijkomende bebouwing gestuurd worden.

Bijkomend zullen er binnen het RUP de nodige bepalingen opgenomen worden om bijkomende verhardingen tot een minimum te beperken en om waar mogelijk gebruik te maken van waterdoorlatende verhardingen. De footprint van nieuwe recreatieve constructies, woningen (nabestemming wonen in het noordoosten van het gebied) en verhardingen - ook in de tuinzones - zullen in de mate van het mogelijke beperkt worden. Half verzonken en volledig ondergrondse constructies zoals een kelderverdiepingen, ondergrondse technische ruimten,... worden alleen maar toegelaten onder de toegelaten bebouwing en zullen een beperkte omvang en diepte hebben. Deze mogen ook alleen maar vergund worden indien de watertoets dit toelaat. Het plan voorziet zo geen grote aaneengesloten ondergrondse constructies in kwetsbare zones. Het is wel zo dat de aanwezigheid van de ondergrondse constructies een lokale wijziging van de grondwaterstroming tot gevolg kan hebben. Maar aangezien het eerder kleine wijzigingen betreffen, worden er geen aanzienlijke effecten verwacht op de grondwaterstroming.

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

## Oppervlaktewater

Referentiesituatie

Het plangebied is niet gelegen in een signaalgebied en wordt niet aangeduid als overstromingsgevoelig gebied pluviaal, fluviaal en vanuit de zee. Er is geen waterloop aanwezig in en rond de nabijheid van het plangebied. Andere aspecten van de oppervlaktewaterhuishouding worden uitgebreider besproken onder de watertoets (zie infra).



| Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal (Geopunt Vlaanderen, 2023)



| Overstromingsgevoelige gebieden vanuit de zee (Geopunt Vlaanderen, 2023)



| Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (Geopunt Vlaanderen, 2023)

### Effectenbespreking

#### *t.o.v. de planologische toestand*

Het RUP voorziet een gedeeltelijke bestemmingswijziging van een zachte naar een harde bestemming in functie van de regularisatie en beperkte uitbreiding van bestaande sportactiviteiten. Zo zal er een beperkte zone natuurgebied omgezet worden naar recreatiegebied (duiveltjesveld voor de voetbal) en een andere zone zal van herbevestigd agrarisch gebied omgezet worden naar een zone voor een landschappelijk geïntegreerde parking. De grootste zone binnen het plangebied blijft behouden als recreatiegebied. De invulling van het plangebied creëert geen dermate grote wijzigingen in de toegelaten bebouwde oppervlakte en verharding. Aanzienlijke effecten op het grondwater worden er bijgevolg niet verwacht.

In het noordoosten van het plangebied maakt het RUP een nabestemming wonen mogelijk. Dit kan aanleiding geven tot het realiseren van bijkomende bebouwing en verharding in functie van woningbouw. In de planologische toestand is deze zone echter reeds opgenomen als een zone voor wonen. Een zone die vandaag reeds grotendeels bebouwd kan worden en omgeven wordt door woonweefsel. Aanzienlijke effecten op het grondwater worden bijgevolg niet verwacht.

#### *t.o.v. de bestaande toestand*

Het RUP zal toelaten om de voetbalvelden te voorzien van kunstgras. Als de voetbalvelden aangelegd worden in kunstgras, dan heeft dit als voordeel dat de velden intensiever bespeeld kunnen worden, ze hebben een langere levensduur en de velden vragen minder onderhoud. Kunstgras wordt voorzien van een gecontroleerde drainage die meestal efficiënter is dan

natuurlijke drainage. Dit brengt een positief effect teweeg voor de verwerking van het oppervlaktewater.

Het plan voorziet in een eerder beperkte toename van het aandeel verharding en bebouwde oppervlakte. Dit in functie van een uitbreiding van bestaande recreatieve voorzieningen (zie discipline bodem en deeldiscipline grondwater). Het voorzien van woningen (nabestemming woongebied in het noordoosten van het plangebied) ter hoogte van de strook voor gekoppelde bebouwing (BPA De Stevens 2B), zal niet resulteren in een significante toename van het aandeel bebouwing en verharding, gezien de situatie vandaag reeds een grote oppervlakte verharding en bebouwing toelaat.

De uitbreiding van de bebouwing dient zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt er ook opgenomen dat de sport- en recreatieve functies zoveel mogelijk gebundeld moeten worden binnen de bebouwing waarbij er maximaal twee hoofdgebouwen (zoals de toestand vandaag ook is) gerealiseerd mogen worden. Op deze manier tracht het RUP in te zetten op een duurzaam ruimtegebruik

Nieuwe verhardingen (paden, functionele ruimtes,...) binnen de recreatiezone en de nabestemming wonen, worden maximaal aangelegd in waterdoorlatende verhardingen en het plan zal beperkingen opleggen aan de verhardingsgraad aan de hand van een maximale B/T-index van 0,06.

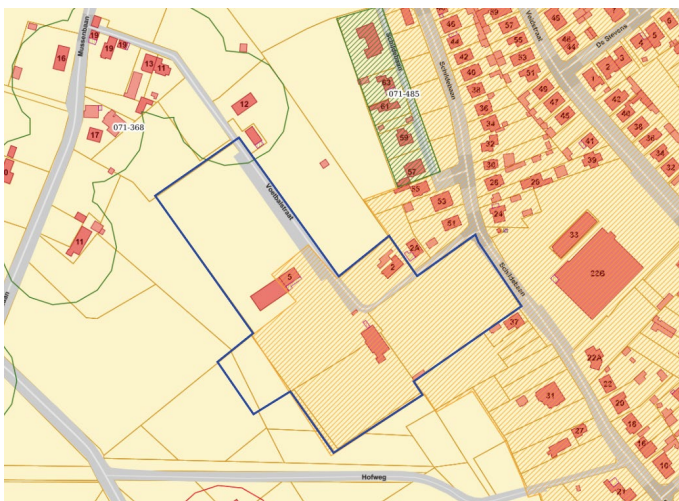
In functie van de draagkracht van de omgeving en de schaal en het lokaal karakter van de recreatieve cluster is een verticale uitbreiding met maximaal twee bouwlagen te verantwoorden (V/T van 0,12 in de stedenbouwkundige voorschriften).

Gelet op het feit dat het plangebied niet gelegen is ter hoogte van overstromingsgevoelige gebieden (pluviaal, fluviaal en vanuit de zee), worden geen negatieve effecten op oppervlaktewater verwacht.

#### Afvalwater

#### Referentiesituatie

Volgens het zoneringsplan van de Vlaamse Milieumaatschappij is het plangebied hoofdzakelijk gelegen in een 'centraal gebied'. Dit houdt in dat er reeds geruime tijd riolering aanwezig is en die aangesloten is op een waterzuivering (oranje gearceerd). In het noorden van het plangebied wordt een beperkte zone aangeduid als 'collectief te optimaliseren buitengebied'. In collectief te optimaliseren buitengebied is er een riolering ingepland of er is een riolering aanwezig maar die is nog niet aangesloten op een waterzuivering (groen).



#### Legende

- Centraal gebied
- Collectief geoptimaliseerd buitengebied
- Collectief te optimaliseren buitengebied
- Individueel te optimaliseren buitengebied – IBA gepland

| Zoningskaart (VMM, 2023)

### Effectenbespreking

#### *t.o.v. de planologische toestand*

Via het planvoornemen wordt slechts een beperkte uitbreiding van de recreatieactiviteiten voorzien. Er wordt echter geen significante toename van het geproduceerde afvalwater verwacht. Bovendien oefenen deze functies geen activiteiten uit die specifieke vuilfracties in het afvalwater tot stand brengen.

Verder voorziet het plan in een bestemming van de aanwezige woonzones onder de vorm van de nabestemming wonen. De woonfuncties uit het BPA kunnen hier qua grootteorde overgenomen worden waardoor er ten opzichte van de planologische toestand geen impact te verwachten valt.

Ten opzichte van de huidige juridisch planologische context wordt bijgevolg een neutraal effect verwacht ten opzichte van afvalwater.

#### *t.o.v. de bestaande toestand*

Het plan voorziet in een beperkte uitbreiding van de bebouwde oppervlakte o.a. door een uitbreiding van cafetaria van K Zandhoven SK en het gebouw van de Chiro en de atletiek. Daarnaast zet het plan in op een nabestemming wonen voor de noordoost gelegen percelen aan de Schildebaan. Gelet op deze planingrepen is een invloed op de waterkwaliteit mogelijk. Echter zal het bijkomend effect beperkt blijven aangezien de bijkomende bebouwing maximaal dient aan te sluiten bij de bestaande bebouwing en er maximaal twee hoofdgebouwen (zoals de toestand vandaag ook is) gerealiseerd mogen worden. Verder is de nabestemming woongebied vandaag ook planologisch mogelijk binnen het BPA De Stevens 2B en zal de mogelijke bijkomende bebouwing (recreatie en/of wonen) ook aangesloten moeten worden bij het operationeel rioleringsstelsel in centraal gebied.

De activiteiten die mogelijk gemaakt worden, zullen geen significante toename van het huishoudelijk afvalwater met zich mee brengen. Bijgevolg kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen negatieve effecten vanuit afvalwater optreden.

## Conclusie discipline water

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

## Biodiversiteit

Checklist potentiële ingrepen discipline	Ja	Nee
<b>Biodiversiteit</b>		
<b><i>Biotoopverlies / biotoopwijziging</i></b>		
<i>Biotoopverlies door ruimtebeslag</i>		
Voorziet het plan bijkomende bodemverstoring zoals verharding, verdichting en vergraving?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Biotoopwijziging</i>		
Verdroging / vernatting:		
Voorziet het planvoornemen een permanente bemaling of is het mogelijk dat er door uitvoering van het planvoornemen een lange tijdelijke bemaling (zoals bijvoorbeeld bij ondergrondse infrastructuur zoals tunnels of ontginningen dieper dan het grondwater) of grondwaterpeilsturing (bijvoorbeeld i.f.v. irrigatie voor landbouwgebruik) zal plaatsvinden waardoor er toch permanente effecten op bestaande biotopen te verwachten zijn?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Verzurende en vermestende depositie (belangrijkste = stikstofdepositie)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zal uitvoering van het plan zorgen voor een relevante toename van verzurende en/of vermestende deposities (meest relevant is vaak de stikstofdepositie): enerzijds via water (bijv. bemesting die afvloeit naar de waterloop) en anderzijds via lucht (industriële emissies zoals energiebedrijven en raffinaderijen of via een hoge toename in verkeersemisies)?		
<b><i>Rustverstoring (door geluid en lucht)</i></b>		
Voorziet het planvoornemen geluidsproducerende functies/activiteiten (zoals door recreatie, industriële installaties, bedrijvigheid met bijvoorbeeld typerende buitenactiviteiten, open sportstadium/sportpleinen in open lucht, enz)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Voorziet het plan in een bestemming/functie waardoor er een bijkomende recreatiedruk te verwachten valt?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Voorziet het plan relevant aandeel bijkomende lichtbronnen (zoals bijvoorbeeld voor sport- en recreatieactiviteiten, i.f.v. veiligheid op bedrijfsterreinen)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Barrièrevorming en versnippering</b>		
Kan het plan zorgen voor het doorbreken van een verbinding(szone) voor fauna of flora (zoals bermen, waterlopen, groene zones)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kan het plan zorgen voor een belangrijke fysische scheiding tussen biologisch waardevolle zones (zoals een verkeersweg, waterweg, ontwikkeling)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kan het plan een potentieel obstakel voor vogeltrek toelaten (bijvoorbeeld windturbines) of een obstakel voor foerageerroutes (bijvoorbeeld door inname of versnipperen van waterlopen, boszones, kleine landschapselementen)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

#### Biotoopverlies / biotoopwijziging

##### Referentiesituatie

##### *Biotoopverlies*

Binnen het plan zijn groengebieden op de bestemmingsplannen aanwezig.

Er bevinden zich noch speciale beschermingszones (vogel- of habitatrictlijngebieden of Ramsar-gebied), noch VEN- of IVON-gebieden, noch Vlaamse of erkende natuureservaten in het plangebied.

Op de biologische waarderingskaart worden twee zones gecategoriseerd als 'biologisch waardevol', een zone ten noorden en aan de grens van het plangebied (ppms) en een zone in het zuidwesten van het plangebied (sZ):

- ppms: biologisch waardevol omwille van grove dennenbestand met ondergroei van bramen, varens, heide of jonge struiken. Deze categorisering is door een karteerder gebeurd op een terreinbezoek in mei 1998. Dit bos is ontstaan tussen 1850 en +/- 1930.
- sZ: biologisch waardevol omwille van de opslag van allerlei aard (m.a.w. spontane houtige opslag). Deze kartering is gebaseerd op een interpretatie van orthofoto's uit 2012. Het zuiden van dit bosgebied zou ontstaan zijn tussen 1775 en 1850. Het ten noorden gelegen deel is ontstaan tussen 1850 en +/- 1930.

##### *Verdroging / vernatting*

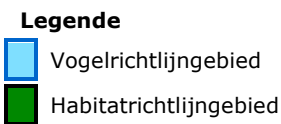
Het planvoornemen zorgt niet voor een relevante grondwaterstandswijziging of een gewijzigd overstromingsregime. Aanzienlijke effecten van verdroging/vernatting worden niet verwacht.

##### *Verzuring / vermesting*

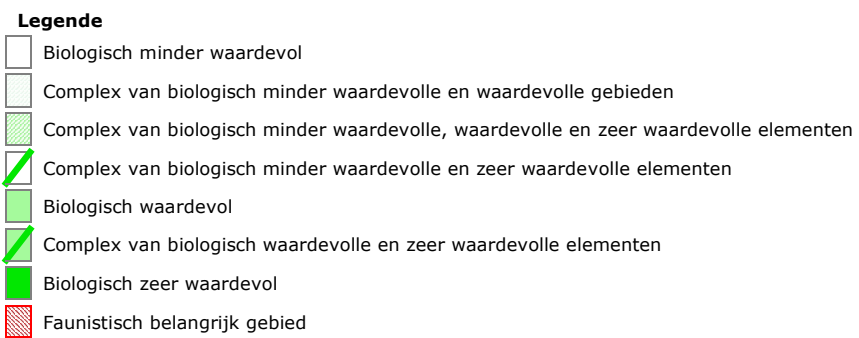
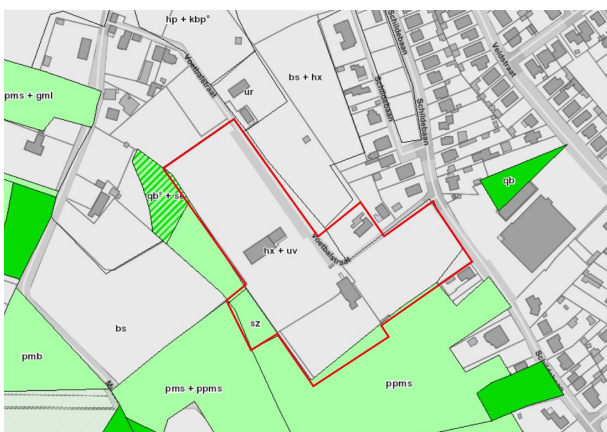
Het planvoornemen zorgt niet voor een relevante bijdrage aan stikstofdeposities. Er worden geen aanzienlijke effecten inzake verzuring of vermesting verwacht.



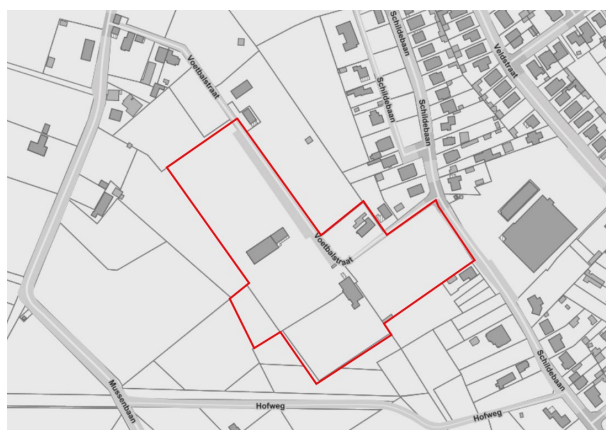
| VEN- en IVON-gebieden (Geopunt Vlaanderen, 2023)




| Speciale beschermingszones (Geopunt Vlaanderen, 2023)



| Biologische waarderingskaart (Geopunt Vlaanderen, 2023)







#### Legende

 Erkend natuureservaat

| Vlaamse en erkende natuureservaten (Geopunt Vlaanderen, 2023)



#### Legende

 Bos ontstaan na +/- 1930  
 Bos ontstaan tussen 1850 en +/- 1930  
 Bos ontstaan tussen 1775 en 1850  
 Bos ontstaan voor 1775

| Bosleeftijdskaart (Geopunt Vlaanderen, 2023)

### Effectenbespreking

#### *t.o.v. de planologische toestand en de bestaande toestand*

Het planvoornemen voorziet hoofdzakelijk in een bestendiging en beperkte uitbreiding van de recreatie- en (buiten)sportfuncties. Er wordt slechts een beperkte uitbreiding van bestaande recreatieactiviteiten voorzien. Zo voorziet het plan in een beperkte toename van het aandeel verharding binnen het plangebied (zie discipline bodem en water). Het RUP zal echter enkele randvoorwaarden opleggen om het aandeel verhardingen te beperken en om nieuwe verhardingen zoals vb. parkeerplaatsen aan te brengen in waterdoorlatende verhardingen.

In en in de ruime omgeving van het plangebied bevinden zich geen vogelrichtlijn- of habitatrichtlijngebieden, Natura 2000 gebieden of Ramsar-gebieden. Het plangebied bevindt zich niet op een mogelijke migratieroute tussen twee deelplangebieden van een habitat- of vogelrichtlijngebied (zoals bijvoorbeeld verbinding via waterlopen of groenstructuren), noch is er beïnvloeding vanuit het plan te verwachten.

In en in de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich geen VEN-gebieden. Een verscherpte natuurtoets wordt niet nodig geacht.

Binnen het planvoornemen kan er wel een beperkt aandeel waardevol biotoopverlies worden verwacht. Het zuidwestelijk gelegen stuk bos<sup>19</sup> dat mee opgenomen zou worden binnen de contouren van het plangebied, wordt vandaag op de biologische waarderingskaart gekarteerd als biologisch waardevol voor "opslag van allerlei aard" (m.a.w. spontane houtige opslag). Het

<sup>19</sup> Kadastrale gegevens van het perceel: afdeling 1, sectie B, 364C, +/- 1.420 m<sup>2</sup>



perceel wordt vandaag echter wel onmiddellijk geflankeerd door het voetbalterrein (A-veld) aan één zijde en een wandelpad aan de andere zijde.

Na een gedetailleerde analyse van het perceel (leeftijd van de bomen en de toestand van het terrein), kan er geconcludeerd worden dat het gaat om een eerder minder waardevol stuk bos dat reeds raakt aan de recreatiezone en bijgevolg mits kleine ingrepen ook deel kan gaan uitmaken van deze recreatieve cluster. Door het verder te gaan inzetten op een gebundelde recreatieve cluster kan een duidelijkere ruimtelijke structuur gecreëerd worden zonder versnippering van functies en in relatie tot het sportcomplex 'Het Veld'.

Omdat het RUP streeft naar een duurzaam ruimtegebruik is het belangrijk dat deze inname van het bos / natuurgebied gecompenseerd wordt. Concreet wordt gekozen voor een ruil in natura waarbij het ingenomen bos gecompenseerd wordt op een andere locatie.

#### Compensatievoorstel:

Het RUP beoogt de uitbreiding van de recreatiezone in het aanpalend bos dat bestemd is als natuurgebied. De inname bedraagt ca. 1748 m<sup>2</sup>. Om deze ontbossing te compenseren wordt een compensatie in natura voorgesteld en deze kan gekoppeld worden aan een latere omgevingsvergunning.

Het compensatiegebied betreft een weiland dat recent werd bebost en omgeven is door weilanden en bossen. Het resterend gedeelte zou verder bebost worden. Het perceel vormt een groene verbinding tussen het domein Krabbels / Lovenhoek en het Binnenbos. Door het aanplanten van het resterend gedeelte ontstaat er een grote bosstructuur en zal het op grote schaal bijdragen aan de verbindingen tussen beide groengebieden.

Het Weiland Pulderboschbemden heeft een oppervlakte van 7540 m<sup>2</sup> terwijl het ingenomen natuurgebied binnen het plangebied slechts 1748 m<sup>2</sup> betreft. Omdat het om een feitelijke compensatie gaat in plaats van om een planologische compensatie, lijkt deze compensatie te volstaan.



| Aanduiding van het compensatiegebied 'Weiland Pulderboschbemden'

Rekening houdend met de aard van het plan en het gegeven dat er sowieso een ruil in natura zal plaatsvinden, kan er redelijkerwijze geconcludeerd worden dat er geen aanzienlijke effecten op biotoopverlies/-wijziging zullen optreden.

## Rust- en lichtverstoring

### Referentiesituatie

Binnen het plangebied komt geen waardevol faunistisch gebied en pleister- en rustgebied voor.

### Effectenbespreking

#### *t.o.v. de planologische toestand*

Het RUP voorziet hoofdzakelijk in een verschuiving van zones voor sport- en (buiten)recreatie en een landschappelijk geïntegreerde parking binnen het plangebied. De nieuwe activiteiten die mogelijk worden gemaakt worden binnen het RUP zijn niet van die aard dat er een grote rustverstoring vanuit gaat. Bovendien is het in de overgrote zone van de huidige juridisch planologische situatie reeds mogelijk om activiteiten te voorzien die rustverstoring tot gevolg hebben (wonen en recreatie).

Binnen het planvoornemen kan er ten opzichte van de planologische toestand een beperkt aandeel rust- en lichtverstoring worden verwacht. Het zuidwestelijk gelegen stuk bos dat mee opgenomen wordt binnen de contouren van het plangebied, wordt vandaag op het gewestplan aangeduid als natuurgebied. Het perceel wordt vandaag reeds onmiddellijk geflankeerd door het voetbalterrein (A-veld) aan één zijde en een wandelpad aan de andere zijde. Door het verder te gaan inzetten op een gebundelde recreatieve cluster kan een duidelijkere ruimtelijke structuur gecreëerd worden zonder versnippering van functies en in relatie tot het sportcomplex 'Het Veld'. Binnen de stedenbouwkundige voorschriften zullen er voorwaarden opgenomen worden om de rust- en de lichtverstoring te minimaliseren.

#### *t.o.v. de bestaande toestand*

Ten gevolge van het plan wordt een beperkte toename van de recreatiedruk verwacht. Er wordt voorzien in een bijkomend voetbalveld (duiveltjesveld), een uitbreiding van de gebouwen voor de cafetaria van K Zandhoven SK en het gebouw van de Chiro en de atletiek. Een toename van de ledenaantallen en bezoekers worden zo mogelijk dan ook wel verwacht. Eventuele bijkomende verlichting i.f.v. de recreatie- en sportactiviteiten wordt echter wel beperkt. Bij de keuze van de verlichtingselementen (lichtsterkte, straalrichting, gebruik van sensoren...) dient rekening gehouden te worden met de privacy van de omwonenden en de natuurlijke en landschappelijke waarden in de omgeving. Dit wordt ook met zoveel woorden mee opgenomen binnen de stedenbouwkundige voorschriften.

Verder kan men ervan uitgaan dat er reeds enige vorm van rustverstoring voor fauna en flora aanwezig is binnen het plangebied door de aanwezigheid van de bestaande recreatie- en sportvoorzieningen. Het RUP heeft als doel het behoud van deze gebieden en een beperkte verdere kwalitatieve invulling ervan. Inzake rustverstoring zullen bijgevolg geen significant negatieve effecten optreden ten opzichte van de bestaande situatie.

## Versnippering en barrièrewerking

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

## Conclusie discipline biodiversiteit

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

## Landschap bouwkundig erfgoed en archeologie

Checklist potentiële ingrepen discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	Ja	Nee
<b>Landschap</b>		
<i>Landschapsstructuur en -erfgoedwaarde</i>		
Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die landschappelijke structuren of erfgoedwaarden kunnen verstoren of vernietigen? Zoals:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Fysieke ingrepen (bv. reliëfwijzigingen, ophogingen, afgravingen, rechte trekken van waterlopen, dempen van holle wegen, afgraven van taluds, aanleggen of wijzigen van dijken en bermen, rooien van KLE's, ...)?</li> <li>○ Ontbossing of rooiwerkzaamheden (met bijzondere aandacht voor historische bossen)?</li> <li>○ Wijziging van historische percelering, kavelstructuren, waterlopen, wegenpatroon?</li> </ul>		
<i>Uitzicht</i>		
Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die uitzichten kunnen verstoren? Zoals:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Mogelijkheden tot een harde invulling/bouw van constructies (bv gebouwen) of infrastructuur (zoals wegen, masten, turbines) of voor het oprichten van omvangrijke volumes of belangrijke wijzigingen in het bodemgebruik.</li> </ul>		
<b>Bouwkundig erfgoed</b>		
Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die bouwkundig erfgoed kunnen verstoren of vernietigen? Zoals:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Afbraak van bouwkundig erfgoed.</li> <li>○ Het renoveren/verbouwen van het bouwkundig erfgoed waardoor het karakter, de herkenning,... van het erfgoed mogelijk verdwijnt.</li> </ul>		

- 
- Nieuwe ontwikkelingen (nieuwbouw of infrastructuraanleg)
- 

### **Archeologie**

---

Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die archeologisch erfgoed kunnen verstoren of vernietigen? Zoals:



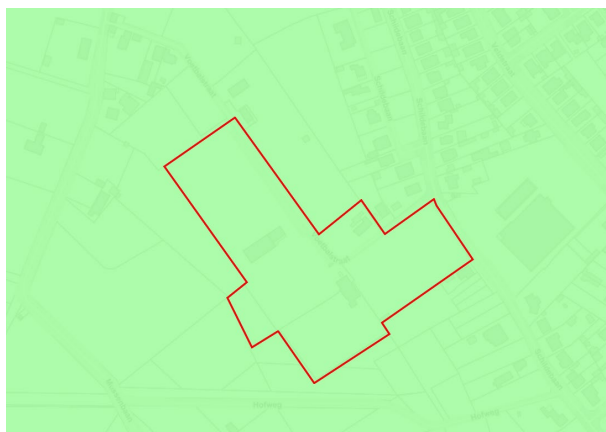
- Werkzaamheden die gepaard gaan met ingrepen in de bodem (graafwerkzaamheden)
  - Permanente veranderingen in de grondwatertafel
  - Samendrukking van onderliggende lagen ten gevolge van (permanente) ophogingen van het terrein
- 

### Landschap

#### Referentiesituatie

Het plangebied is gelegen binnen het traditioneel landschap 'Land Van Zoersel-Wijnegem'. Dit landschap wordt gekenmerkt door een vlakke en golvende topografie met een duidelijke gerichtheid van valleien, ruggen en bebouwing. De vegetatie (bossen), topografie en bebouwing zijn ruimtebegrenzend.

Volgens de landschapsatlas is het plangebied gedeeltelijk gesitueerd binnen de relictzone 'Vallei van de Tappelbeek-Hulstenbeek, kasteeldomeinen en bos-akkergebieden' (ID R10061).



| Traditionele landschappen (Geopunt Vlaanderen, 2023)

#### **Legende**

Land Van Zoersel-Wijnegem



| Landschapsatlas (Geopunt Vlaanderen, 2023)

### Effectenbespreking

#### *Landschapsstructuur en -erfgoed*

Het plan bevindt zich niet in of nabij beschermd erfgoed, elementen uit vastgestelde inventarissen, erfgoedlandschappen of Unesco Werelderfgoed. Het planvoornemen voorziet geen aantasting, vernietiging of doorsnijding van kenmerkende landschapsstructuren, zoals door het rechte trekken van waterlopen, dempen van holle wegen, aanleggen of wijzigen van dijken, bermen, omleggen historische wegen- of dijkenpatroon, enz. Aanzienlijke effecten op landschapsstructuur en -erfgoed worden dan ook niet verwacht.

#### *Landschapsuitzicht*

Het voorzien van bijkomend bebouwing binnen de recreatiezone kan mogelijk een effect hebben op het landschapsuitzicht. Echter zal het RUP de nodige randvoorwaarden opleggen om nieuwe bebouwing te bundelen en landschappelijk te integreren in harmonie met het achterliggende natuurgebied en agrarisch gebied. Aangezien er vandaag al reeds (menselijke) verstoringen aanwezig zijn, zijn er geen aanzienlijke effecten op landschapsuitzicht te verwachten.

De openheid/geslotenheid van het landschap wordt quasi niet aangetast door het planvoornemen. De zones waar de vegetatie kan wijzigen/nieuwe constructies mogelijk zijn, zijn relatief beperkt en/of aansluitend aan bestaande ontwikkelingen (de recreatieve cluster), waardoor er slechts een beperkte inbreuk is op de openheid van het landschap te voelen is. Bijkomend heeft het planvoornemen ook randvoorwaarden of voorschriften aangaande de hoogte van bebouwing of inpasbaarheid van hogere bebouwing voorzien. Redelijkerwijze kan er geconcludeerd worden dat er geen aanzienlijke effecten op het landschapsuitzicht optreden.

#### *Bouwkundig erfgoed*

Het planvoornemen voorziet geen vernietiging, renovatie of verbouwing van bouwkundig erfgoed. Het planvoornemen voorziet geen intensifiëring van het landgebruik. Het planvoornemen voorziet geen nieuwe ontwikkelingen (nieuwbouw of infrastructuraanleg). Aanzienlijke effecten op bouwkundig erfgoed worden dan ook niet verwacht.

#### *Archeologie*

#### Referentietoestand

De Centrale Archeologische Inventaris (CAI) is een inventaris van tot nog toe gekende archeologische vindplaatsen. Binnen het RUP zijn er geen archeologische vindplaatsen gekarteerd (Onroerend Erfgoed, 2023).

Effectenbespreking

Rekening houdend met de ligging van het plan binnen een gebied waar geen archeologie te verwachten is en rekening houdend met de aard van het plan - waarbij effecten van bodemverstoring of grondwaterpeilwijziging quasi niet verwacht worden tot buiten deze zone 'geen archeologie te verwachten', kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op archeologische erfgoed optreden.

Conclusie discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

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

## Mens &amp; ruimte

**Checklist potentiële ingrepen discipline mens-mobiliteit****Ja****Nee****Mobiliteit**

Zal het plan een wijziging in de verkeersgeneratie teweegbrengen (zoals bij wonen, bedrijvigheid, recreatie, school, kantoor, winkels, ...)?

Zal het plan een wijziging in de (ontsluitings)infrastructuur teweegbrengen/vereisen?

**Ruimtelijke aspecten**

*Ruimtegebruik (er wordt tevens verwezen naar de plandoelstellingen en beschrijvingen)*

Zullen er landbouwfuncties en structuren wijzigen ten gevolge het planvoornemen (door bijvoorbeeld bestemmingswijzigingen, wijzigingen in ruimtebeslag en functioneren)?

**Ruimtebeleving**

Genereert het plan een potentieel gewijzigde ruimtebeleving (visueel, licht/schaduw, wind, privacy, veiligheidsgevoel)?

**Gezondheid**

Zal het plan een wijziging in de verkeersgeneratie teweeg brengen (zoals bij wonen, bedrijvigheid, recreatie, school, kantoor, winkels, ...) (zie tevens discipline mobiliteit)?

Genereert het plan bijkomende geluids- en luchtemissies (incl. geur) (zoals bij een toename van verkeer, bepaalde bedrijfsbestemmingen, e.a.)?

Voorziet het plan kwetsbare functies (scholen, woningen, zorgvoorzieningen, ...)?

### **Veiligheid**

Voorziet het plan een wijziging in het voorkomen of toelaten van risicovolle installaties (bijvoorbeeld Seveso-inrichtingen, hoogspanningslijnen, infrastructuur (weg-spoorweg-waterweg-pijpleiding) voor transport van gevaarlijke stoffen...)?

### Mobiliteit

#### Referentiesituatie

#### *Bereikbaarheid*

Het plangebied is gelegen tussen de E34 en de N14 en ligt ten westen de woonkern van Zandhoven.



Het plangebied wordt afgebakend door twee lokale wegen type 3: de Schildebaan en de Voetbalstraat. In het noordoosten loopt de Schildebaan. Deze straat kan gezien worden als een verbidingsbaan tussen het plangebied en het centrum van Zandhoven. De Voetbalstraat loopt langs het plangebied en vindt daarnaast aansluiting op de Schildebaan.



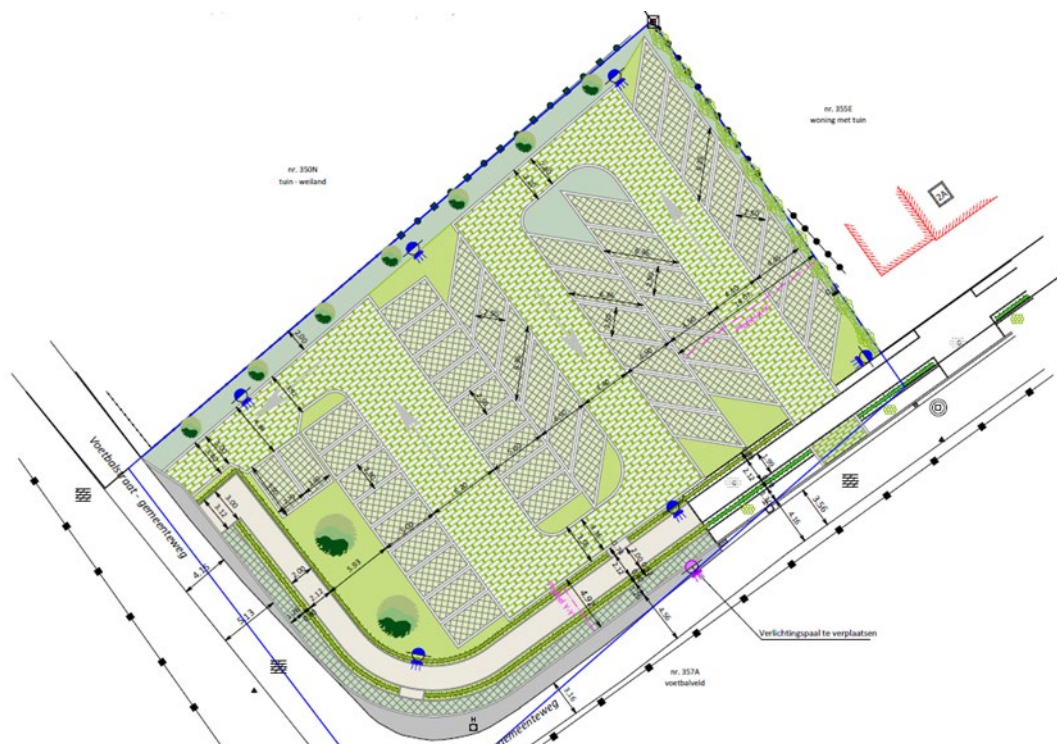
| Luchtfoto met aanduiding van het plangebied en de aangrenzende straten

Er is geen openbaar vervoer – spoorwegen en bushaltes – aanwezig in en in de nabijheid van het plangebied. Er is ook geen fietsrouten netwerk dat raakt aan het plangebied. Ten zuiden raakt het plangebied wel aan een wandel- of fietsweg die niet toegankelijk is voor andere voertuigen (108407).

### Parkeren

Centraal in het plangebied – naast de Voetbalstraat – is er vandaag een parkeerstrook aanwezig waar 13 auto's geparkeerd kunnen worden. Ten noordoosten van het plangebied, langs de andere kant van de Schildebaan, ligt het sportcomplex "Het Veld" waar verschillende sporten uitgeoefend kunnen worden (tennis, badminton, judo, zaalvoetbal, basketbal, squash,...). Voor dit sportcomplex ligt een verharde parking die ook gebruikt kan worden door de recreatievoorzieningen binnen het plangebied.

Tijdens de opmaak van de plan-mer-screening werd de landschappelijk geïntegreerde parking zoals hieronder afgebeeld reeds gerealiseerd. De parking betreft 46 parkeerplaatsen en bevindt zich centraal in het plangebied, in de oksel van de Voetbalstraat. Door de recente aanleg van de parking zijn de bestaande parkeerproblemen in en rond het plangebied (zoekverkeer op de Voetbalstraat en Schildebaan en wild parkeren) opgelost.



### Effectenbespreking

#### *t.o.v. de planologische toestand*

Het RUP zal de nieuwe parking met een capaciteit van 46 parkeerplaatsen planologisch bestendigen. Doordat het planvoornemen geen grote uitbreidingsopties realiseert, wordt het bijkomende verkeer – ten opzichte van de referentiesituatie – eerder beperkt verwacht.

De verkeersgeneratie vanuit het plan zal slechts een beperkte inname betekenen van de capaciteit van de ontsluitende wegen. In de huidige situatie zijn er ook geen verkeersafwikkelingsproblemen gekend. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat het parkeeraanbod zal voldoen aan de parkeervraag, ondermeer doordat parkeren op eigen terrein voorzien wordt.



Aanvullend wordt er binnen het plangebied ook voldoende ruimte voorzien voor het parkeren van de fietsers. Op deze manier wordt ook ingezet op de modal shift.

Het voorzien van de recreatiezone zal geen noemenswaardig effect hebben op de verkeersgeneratie- en afwikkeling. Er wordt echter wel een toename van de ledenaantallen verwacht. Mede door de mogelijke uitbreidingsopties van de bebouwing en het voorzien van een extra duiveltjesveld (25 m x 35 m). Deze toename zal echter niet zo significant zijn omdat er slecht een klein duiveltjesveld bij gerealiseerd wordt en de maximale bezetting zo eerder beperkt blijft. Door het reeds realiseren van de nieuwe parking zijn er vandaag ook geen parkeerproblemen gekend. Er kan geconcludeerd worden dat aanzienlijke effecten op mobiliteit dan ook niet verwacht worden.

#### *t.o.v. de bestaande toestand*

Het planvoornemen voorziet geen noemenswaardige wijziging in de verkeersgeneratie en de verkeersstromen. Aangezien slechts een beperkte toename van de verkeersgeneratie wordt verwacht, kan er algemeen gesteld worden dat het bijkomend verkeer vanuit het planvoornemen de afwikkeling van de verschillende wegen niet bijkomend in het gedrang brengt. Ook de beperkte uitbreiding van de recreatiefaciliteiten zal geen aanleiding geven tot problemen in verband met verkeersgeneratie en -afwikkeling.

Verder wordt er slechts een beperkte toename van de leden van de sportverenigingen, de Chiro en het aantal bezoekers verwacht. Aanzienlijk negatieve effecten op de mobiliteit worden dan ook niet verwacht.

### Ruimtelijke aspecten

#### Referentiesituatie

Het plangebied is in de huidige juridisch planologische situatie bestemd als woongebied, strook van gekoppelde bebouwing, strook voor binnenplaatsen en tuinen, voortuinstrook, bufferzone, recreatiegebied, gebied voor dagrecreatie, landschappelijk waardevolle agrarische gebieden en natuurgebied.

In bestaande toestand kent het plangebied een gediversifieerde invulling met verschillende sport- en recreatiefuncties langsheen de Voetbalstraat. Verder wordt het plangebied gekenmerkt door agrarisch grondgebruik in het noorden en natuurgebied in het zuidwesten. Voor een gedetailleerde beschrijving van de bestaande toestand wordt verwezen naar 2.2 'beschrijving bestaande toestand'.

#### Effectenbespreking

##### *t.o.v. de planologische toestand*

Door het plan dienen geen bestaande functies te verdwijnen. Het RUP zet in op een verschuiving en beperkte uitbreiding van de recreatieve zone zodanig dat de verschillende sport- en recreatiefuncties beter gebundeld worden en zodanig dat deze een geëigende bestemming krijgen. Verder zet het RUP in op een behoud van de nabestemming wonen en het planologisch opnemen van de reeds vergunde en gerealiseerde landschappelijk geïntegreerde parking.

##### *t.o.v. de bestaande toestand*

Het plan voorziet in de optimalisatie van de bestaande recreatieve voorzieningen. Dit door de faciliteiten en gebouwen ruimtelijk te bundelen en een vernieuwing van de bebouwing mogelijk te maken. De beperkte uitbreiding (met maximaal twee bouwlagen) van de recreatieve pool sluit enerzijds aan bij de bestaande recreatieve voorzieningen en bij het Sportcomplex het Veld. Bijgevolg blijft een ruimtelijke kwaliteit gegarandeerd. Het voorzien van beperkte uitbreidingen van de recreatieve voorzieningen (zoals een extra duiveltjesveld) kan mogelijks leiden tot een frequenter gebruik van de site en bijhorend geluid komende van recreanten en

supporters. Dit zal echter nooit leiden tot aanzienlijk negatieve effecten op mens en ruimte. Dit mede omdat er reeds al verscheiden recreatieve invullingen binnen de zone aanwezig zijn.

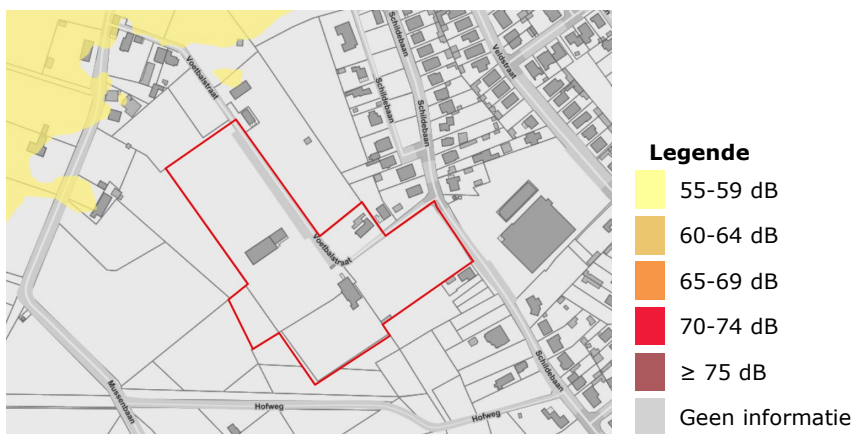
Het RUP zal toelaten om de voetbalvelden te voorzien van kunstgras. Als de voetbalvelden aangelegd worden in kunstgras, dan heeft dit als voordeel dat de velden intensiever bespeeld kunnen worden, ze hebben een langere levensduur en de velden vragen minder onderhoud. De velden kunstgras zijn bijgevolg een ruimte-efficiënte keuze met een positief effect op ruimte daar minder velden dienen voorzien te worden voor eenzelfde bespeelbaarheidsgraad in vergelijking met natuurlijke grasvelden. Aanzienlijke effecten ten aanzien van het ruimtegebruik en de gebruikskwaliteit worden bijgevolg dan ook niet verwacht

### Gezondheid

#### Referentiesituatie

Het plangebied is niet onderhevig aan een uitgesproken vorm van geluidsbelasting.

Het plangebied is niet gelegen langsheen grote verkeersinfrastructuren, een treinlijn of luchthaven, waardoor de immissie van geluid en trillingen vanuit de omgeving in het plangebied gering is.



| Geluidsbelastingskaart wegverkeer, overdag (Geopunt Vlaanderen, 2023)



| Geluidsbelastingskaart wegverkeer, 's nachts (Geopunt Vlaanderen, 2023)

#### Effectenbespreking

##### t.o.v. de planologische toestand

Het planvoornemen voorziet in een beperkte uitbreiding van de bestaande recreatieve zone. Aanzienlijk negatieve effecten op vlak van gezondheid worden echter niet verwacht daar het louter gaat om bestendiging, optimalisatie en bundeling van de bestaande situatie. Er is geen

significante bijkomende recreatiedruk te verwachten ten gevolge van het planvoornemen. Bijkomend is de toename geluidsverstoring in en rond het plangebied ook verwaarloosbaar.

#### *t.o.v. de bestaande toestand*

Het planvoornemen voorziet niet in een toename van kwetsbare functies, louter in een bestemming – via een nabestemming – van de reeds planologisch aanwezige woonfunctie langs de Schildebaan. Het plan genereert geen significante toename van verkeer of geluids- en luchtmissies. Het RUP zal inzetten op een goede en kwalitatieve doorwaadbaarheid van het plangebied voor traag verkeer. Als gevolg hiervan kan mogelijk een vermindering van het verkeer en van de plaatselijke luchtverontreiniging worden verwacht. Bijgevolg kan mogelijk een positief effect optreden voor de discipline gezondheid. Aanzienlijke effecten ten aanzien van gezondheid worden niet verwacht.

#### Veiligheid

Het plan voorziet geen kwetsbare functies noch risicovolle installaties/inrichtingen. Aanzienlijke effecten ten aanzien van veiligheid worden niet verwacht.

Er bevinden zich geen Seveso-bedrijven binnen een straal van 2 km rond het plangebied. De RVR-toets kan u terugvinden in het DSI.

#### Conclusie discipline mens & ruimte

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

#### Atmosfeer & klimatologische factoren

Rekening houdend met de aard van het planvoornemen en de effecten, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten vanuit het planvoornemen op het klimaat optreden:

- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op de grondwatervoorraden.
- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op de oppervlaktewater- en grondwaterhuishouding.
- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op biotoopverlies.
- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op het klimaat vanuit een relevante verhoging van (CO<sub>2</sub>-)emissies (van bijvoorbeeld industrie / verwarming / veeteelt).

#### Conclusie discipline atmosfeer & klimatologische factoren

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

#### 4.1.5 Grensoverschrijdende effecten

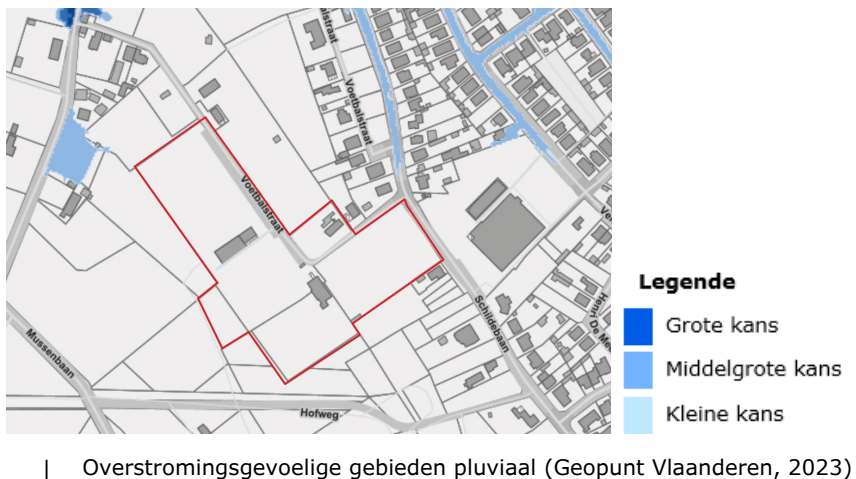
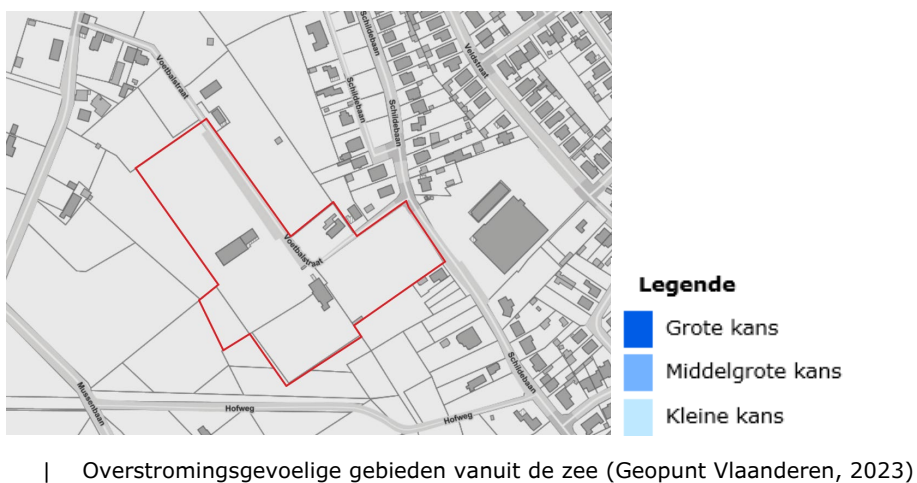
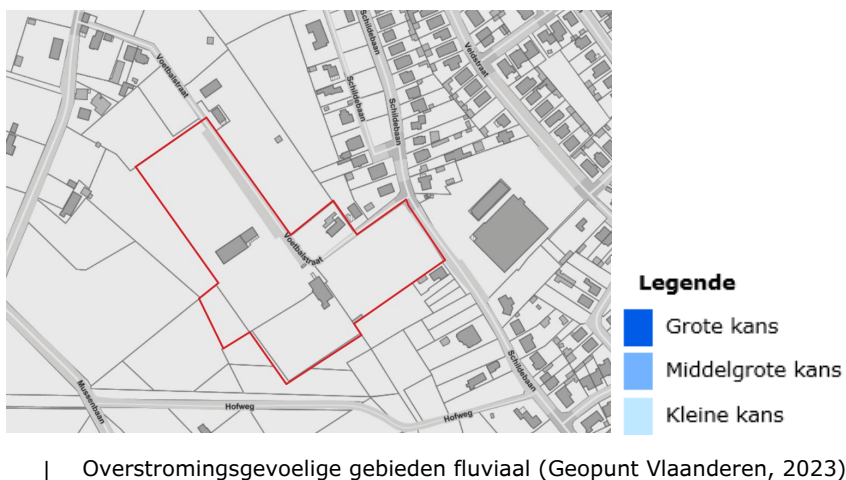
Het voorgenomen plangebied bevindt zich op ca. 22 km van de meest nabij gelegen lands- of gewestgrens. Gelet op de aard van het plan, de omvang van de effecten zoals hiervoor beschreven en de grote afstand tot een lands- of gewestgrens worden geen aanzienlijke grensoverschrijdende effecten verwacht.

## 4.2 Watertoets

### 4.2.1 Oppervlakte- en grondwaterhuishouding

#### Overstromingsgevoelige gebieden

Het plangebied wordt niet aangeduid als overstromingsgevoelig gebied pluviaal, fluviaal en vanuit de zee en is niet gelegen in een van nature overstromingsgevoelig gebied.





**Legende**

- Overstroombaar door afspoelend exces hemelwater
- Overstroombaar vanuit waterloop of door afstromend water
- Overstroombaar vanuit waterloop
- Niet van nature overstroombaar

| Van nature overstromingsgevoelig gebied (Geopunt Vlaanderen, 2023)

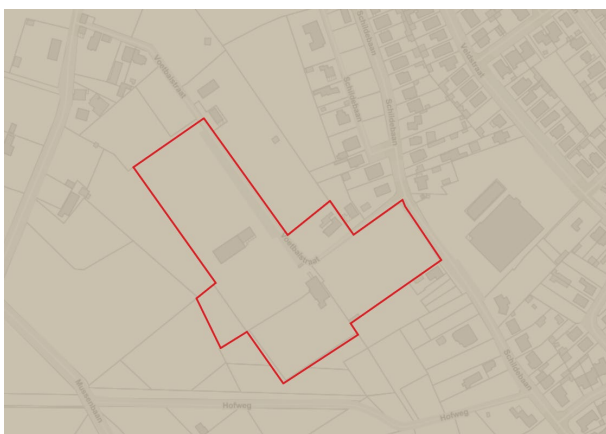
### Waterbeheerders (Vlaamse Hydrografische Atlas)

Binnen het plangebied is er geen waterloop aanwezig.

### Infiltratiegevoelige bodems

De kaart met de infiltratiegevoelige bodems werd opgemaakt om te kunnen nagaan in welke gebieden er relatief gemakkelijk hemelwater kan infiltreren naar de ondergrond. Infiltratie van hemelwater naar het grondwater is belangrijk omdat daardoor de oppervlakkige afstroming en dus ook de kans op wateroverlast afneemt.

Het plangebied is gekarteerd als infiltratiegevoelig. De infiltratie in deze bodem naar de ondergrond verloopt relatief eenvoudig door de aanwezige bodem.



**Legende**

- Niet infiltratiegevoelig
- Infiltratiegevoelig

| Infiltratiegevoelige bodems (Geopunt Vlaanderen, 2023)

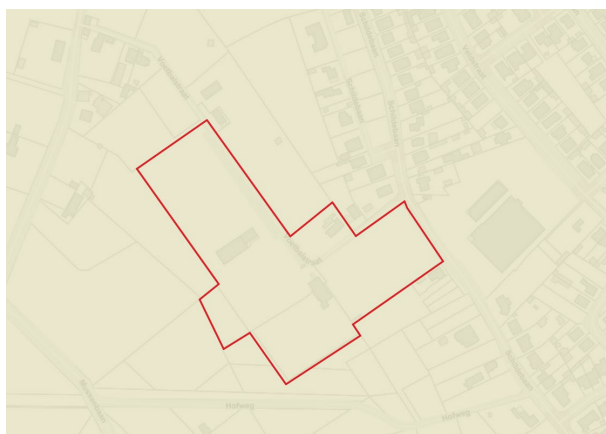
## Grondwaterstromingsgevoelige gebieden

Met grondwaterstroming wordt vooral de laterale beweging van grondwater doorheen de ondergrond en de toestroming door kwel bedoeld. Bij de watertoets gaat de aandacht in de eerste plaats naar de ondiepe grondwaterstroming.

Het plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2).

Er moet advies gevraagd worden aan de bevoegde instanties (VMM afdeling operationeel waterbeheer) inzake grondwatergevoeligheid, indien het volgende wordt voorzien binnen het plangebied:

- het project is een verkavelingsaanvraag met een globale oppervlakte groter dan 1 ha, waarbij in de aanleg van wegen wordt voorzien;
- het project leidt tot een toename van het totaal van de horizontale dakoppervlakte van gebouwen en de verharde oppervlakte met meer dan 1 ha;
- het project omvat ondergrondse constructies, met uitzondering van funderingspalen en leidingen met een diameter van 1 meter, die dieper gelegen zijn dan 5 meter onder het maaiveld en een ondergrondse horizontale lengte hebben van 100 meter.



### Legende

- Zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
- Matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
- Weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)

| Grondwaterstromingsgevoelige gebieden (Geopunt Vlaanderen, 2023)

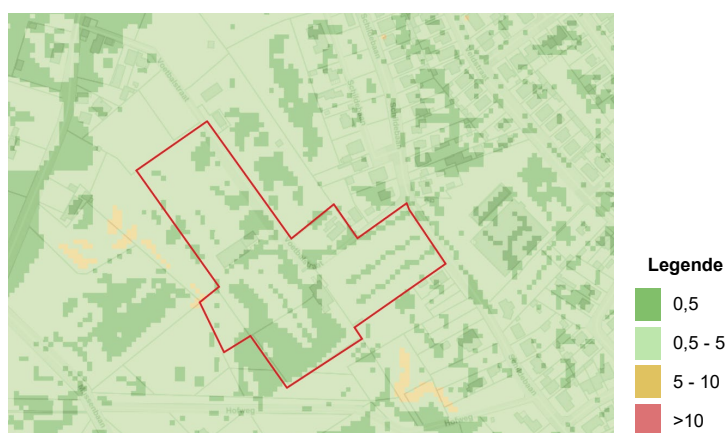
## Winterbedkaart

De winterbedkaart duidt gebieden aan waar verandering in bodemgebruik aanleiding kan geven tot een gewijzigd afvoergedrag bij overstromingen. Aangezien dit gewijzigd afvoergedrag enkel relevant is voor omvangrijke overstromingsgebieden, werd de winterbedkaart beperkt tot gebieden die onderhevig zijn aan overstromingen vanuit de bevaarbare waterlopen. Binnen het plangebied bevinden zich geen afbakeningen van de winterbedkaart.

## Hellingenkaart

De hellingenkaart werd opgemaakt om de gevoeligheid voor overstroming en erosie van het gebied te kunnen beoordelen. Steile hellingen kunnen aanleiding geven tot een grote hoeveelheid afvloeiende neerslag, wat de overstromings- en erosiegevoeligheid beïnvloedt.

Het plangebied kent een vlak reliëf met hellingspercentages kleiner dan 0,5% en tussen 0,5 en 5%.



| Hellingekaart (Geopunt Vlaanderen, 2023)

## Erosiegevoelige gebieden

De erosiegevoeligheidskaart werd opgemaakt om de gevolgen van wijzigingen in grondgebruik te kunnen inschatten. Deze kunnen immers aanleiding geven tot versnelde afstroming van oppervlaktewater en ermee gepaard gaande erosie.

De erosiegevoeligheid is verder afhankelijk van de hoeveelheid neerslag, het bodemtype en het bodemgebruik. Een bebouwde of verharde zone zal meer weerstand bieden tegen erosie dan een braakliggend terrein. Een permanente invulling van de onbebouwde en onverharde ruimte zal een positief effect hebben op de erosiebeperking.

Het plangebied is niet erosiegevoelig.



| Erosiegevoelige bodems (Geopunt Vlaanderen, 2023)

### 4.2.2 Besluit

De watertoets brengt voor het plangebied van het RUP geen uitgesproken problematiek voor de oppervlakte- en grondwaterhuishouding aan het licht. Niettemin komen er een aantal speciale aandachtspunten naar voor waar het RUP zoveel mogelijk aan tegemoet dient te komen. Eventuele potentiële nadelige effecten worden evenwel beperkt door volgende bepalingen:

- er dient voldoende aandacht besteed te worden aan de mogelijk overstromingsgevoeligheid van het plangebied, waarbij er voldoende ruimte wordt gegeven aan de aanwezige waterlopen
- wat betreft de grondwaterstromingsgevoeligheid moeten de bevoegde instanties gecontacteerd worden voor:

- het project is een verkavelingsaanvraag met een globale oppervlakte groter dan 1 ha, waarbij in de aanleg van wegen wordt voorzien
- het project leidt tot een toename van het totaal van de horizontale dakoppervlakte van gebouwen en de verharde oppervlakte met meer dan 1 ha
- het project omvat ondergrondse constructies, met uitzondering van funderingspalen en leidingen met een diameter van 1 meter, die dieper gelegen zijn dan 5 meter onder het maaiveld en een ondergrondse horizontale lengte hebben van 100 meter
- verder moet voldaan worden aan art. 6.2.2.1.2 § 4 van Vlarem II met betrekking tot de afvoer van hemelwater en het concept 'vasthouden-bergen-afvoeren'; prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.



## 5 RAADPLEGING PUBLIEK EN ADVIESVRAAG

In het kader van de opmaak van het RUP lagen de startnota en de procesnota tijdens de periode van 3 maart 2022 tot en met 2 mei 2022 ter inzage in het gemeentehuis en waren de nota's beschikbaar op de gemeentelijke website. Tijdens deze periode werden de bevoegde adviesinstanties geraadpleegd over de start- en procesnota.

Op 14 maart 2022 werd het eerste participatiemoment gehouden. Tijdens deze publieke infomarkt werd de startnota van het RUP met een eerste aanzet tot visie voorgesteld aan de hand van verschillende infopanelen.

De adviezen en opmerkingen op de startnota werden door het planteam verwerkt. Hieronder wordt aangegeven hoe zal worden omgegaan met de suggesties om het plan te verbeteren en de aandachtspunten in functie van het effectenonderzoek. Deze elementen werden in de mate van het mogelijke reeds rechtstreeks verwerkt in hoofdstuk 1 t.e.m. 4 van de scopingnota. Overige elementen zullen zoals besproken meegenomen worden bij de verdere uitwerking van het voorontwerp RUP.

### 5.1 Adviezen

<i>advies</i>	<i>behandeling</i>	<i>thema</i>
Gecoro Zandhoven		
Voor de behandeling van de opmerkingen van de gecoro wordt verwezen naar het verslag in bijlage van de scopingnota.		
Provincie Antwerpen		
Zandhoven behoort tot de deelruimten Netwerk Albertkanaal en het gebied van de Kleine Nete, niet tot de deelruimte van de Antwerpse fragmenten.	Deze visie werd bijgestuurd in de nota.	Planologische context
De provincie vraagt om te verduidelijken hoe het planvoornemen zich in lijn stelt met het feit dat het GRS geen bijkomende ontwikkelingen meegeeft voor deze recreatiezone.	Ten tijden van de opmaak van het GRS werden geen concrete bijkomende ontwikkelingen vooropgesteld. Vandaag is er vanuit de aanwezige sportclubs echter een duidelijke noodzaak aan bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden. Hier speelt het RUP op in.	Planologische context
Wordt er m.b.t. de nabestemming wonen rekening mee gehouden dat in de toekomst misschien geen woningen nodig zullen zijn? Indien de nabestemming toch noodzakelijk lijkt, vraagt de provincie zich af of er in de stedenbouwkundige voorschriften bepalingen zullen worden opgenomen in verband met te	De gemeente wenst een woonaanbod te creëren zodat jongeren en jonge gezinnen uit de gemeente zelf zich kunnen settelen in Zandhoven. De zone die aangewend wordt ter nabestemming is nauw verbonden met het centrum van Zandhoven en daardoor een uitstekende locatie voor het faciliteren van dit woonaanbod.	Nabestemming wonen

voorzien betaalbaare en/of sociale huisvesting?		
In de startnota wordt vermeldt dat verdere uitbreiding van de sportinfrastructuur in natuur- of agrarisch gebied op deze plek niet wenselijk is. De provincie vraagt zich af of het dan wel wenselijk is om nog open ruimte aan te snijden voor extra velden als een latere herlocalisatie van de sportverenigingen al wordt vooropgesteld.	Met de voorgestelde ontwikkelingsmogelijkheden binnen voorliggend RUP kunnen de clubs op korte tot middellange termijn verder met hun activiteiten op de site. Indien er op lange termijn nieuwe uitbreidingswensen ontstaan (waarbij natuur- of agrarisch gebied dient ingenomen te worden) is herlocalisatie aan de orde.	Recreatie
Is de aanwezigheid van een lokale functionele fietsverbinding nagekeken?	Dit is onderzocht. Er zijn geen fietsverbindingen aanwezig.	Planologische context
De provincie vraagt om bij de planningscontext te verwijzen naar de mobiliteitsstudie Middenkempen.	Na screening van de mobiliteitsstudie bleek dat de uitgangspunten weinig tot geen invloed hebben om voorliggend RUP. Het is dan ook niet relevant om de betreffende studie op te nemen in de planningscontext.	Planologische context
Worden de parkeerplaatsen in elk alternatief behouden of zijn er alternatieven waarbij deze verdwijnen en of elders geclusterd worden?	Gelet op de recente aanleg van de landschapsparking binnen uitbreidingszone B werd dit in het merendeel van de scenario's aangehouden (zie toelichting onder 3.3). Binnen alternatief 4 werd hiervan afgeweken om te kijken of een verplaatsing van de parkeerplaatsen zou leiden tot een meer ruimte-efficiënte invulling.  Op scenario 1A en 1B werden de parkeerplaatsen ingetekend om verwarring te voorkomen.	Parkeerruimte
De provincie vraagt te onderzoeken of een sturend parkeerbeleid te realiseren is.	Dit is in theorie een valabel uitgangspunt maar lijkt ons in de praktijk moeilijk haalbaar voor een dergelijke recreatiesite met competitiesport. We zitten in het centrum. Het is in eerste instantie de bedoeling dat er veel sporters/supporters te voet/te fiets via de trage wegen naar het plangebied afzakken. Maar dit kan niet verwacht worden van bezoekende clubs die op verplaatsing komen spelen. Het is daarom aangewezen om te streven naar een collectieve parkeerplaatsen die kunnen gebruikt worden door de verschillende clubs en functies binnen het RUP. Met een doordacht kalendermanagement waarbij de activiteiten binnen het plangebied verspreid worden kunnen piekmomenten afgetopt worden en kan bijgevolg gestreefd worden naar een minimum	Parkeerruimte

	aantal noodzakelijke parkeerplaatsen om de vraag op te vangen.	
De provincie vraagt verder om de mogelijkheden voor oplaadpunten te onderzoeken en wenst mee te geven dat een fietsenstalling liefst ruimte voor bovenmaatse fietsen voorziet en diefstalveilig dient te zijn.	Deze mogelijkheden zullen niet gehypothekeerd worden met de opmaak van voorliggend RUP. Daarnaast is het niet opportuun om dit hard in te schrijven in de voorschriften gezien we onmogelijk kunnen weten wat de toekomst brengt en we willen streven naar een duurzaam RUP.	Fietsenstalling
Is er onderzocht of ter hoogte van de sporthal de nood aan extra parkeerplaatsen kan worden opgevangen?	Er is geen overschot aan parkeerplaatsen te vinden op de bestaande parking ter hoogte van sporthal Het Veld (dit al zeker niet tijdens piekmomenten). Dit werd bevestigd door de aanwezige verenigingen en de resultaten van de publieke raadpleging. Alternatief 4 zet in op een totale clustering van de parkeerplaatsen maar zoals gesteld is dit geen oplossing op korte termijn gezien de recente aanleg van de landschapsparking.  Tijdens de omgevingsvergunningsaanvraag voor de landschappelijke parking werd het parkeeraanbod en parkeerprobleem ook onderzocht. Toen werd al geconcludeerd werd dat er een tekort aan parkeerplaatsen was en daarom een extra parking noodzakelijk was.	Parkeerruimte
De provincie suggereert om te bekijken of het mogelijk is om voorschriften op te nemen in verband met duurzaam en circulair bouwen.	Circulair bouwen is an sich geen doelstelling van het RUP. Desalniettemin zal dit niet gehypothekeerd worden binnen de stedenbouwkundige voorschriften.	Duurzaamheid
De provincie suggereert ook om te onderzoeken of toekomstbomen kunnen worden geplant in het plangebied.	Het planten van toekomstbomen is geen doelstelling van het RUP. De ruimte is reeds beperkt en nieuwe grote bomen kunnen de functionaliteit van de site hypothekeren. Doch kan wel gekeken worden naar de bestaande bomen. Zo kunnen bijvoorbeeld de bomen in het noorden van het plangebied worden aangeduid als toekomstbomen voor zolang ze hiermee de planvoornemens van het RUP niet hypothekeren.	Groeninvulling
De provincie vraagt om zo weinig mogelijk te verharderen bij de inrichting van de sportcluster.	Binnen de stedenbouwkundige voorschriften werd opgenomen dat verhardingen in de onbebouwde ruimte tot een minimum dienen beperkt te worden. Bijkomend zullen de noodzakelijk verhardingen in de mate van het mogelijke gerealiseerd moeten worden in waterdoorlatende verhardingen.	Verharding

Departement Landbouw en Visserij		
Gezien het beperkte aandeel agrarische bestemming binnen het plangebied en het feit dat er geen agrarisch gebruik aanwezig is of was volstaat deze verwijzing. Eventueel kan de tekst nog aangevuld worden met een link naar het AGNAS-proces	Een toelichting van het AGNAS-proces werd aangevuld in de nota.	AGNAS
Het Departement Landbouw en Visserij stelt vast dat er geen verantwoording opgenomen is omtrent de inname van herbevestigd agrarisch gebied.	Het perceel werd al geruime tijd niet gebruikt voor agrarische doeleinden. Bovendien werd het perceel tot voor kort ingenomen door een vergunde woning. Vandaag is de zone ontwikkeld als landschapspark.  Deze motivering van inname maakte reeds onderdeel uit van de projectvergadering op 20/04/2020. Het verslag van deze projectvergadering en ook het advies van het departement Landbouw en Visserij werd als bijlage toegevoegd (zie. 6.2).	HAG
Agentschap Natuur en Bos		
Het Agentschap voor Natuur en Bos vraagt om bij verdere uitwerking van het RUP ook het alternatievenonderzoek (compensaties) verder uit te werken	De compensatievoorstellen werden verder uitgewerkt en er werd een gebied gekozen.  De verschillende onderzochte compensatievoorstellen kan je terugvinden onder bijlage 6.3.  Het uiteindelijk gekozen compensatievoorstel staat mee opgenomen binnen de visie onder hoofdstuk 3.4.	Alternatieven onderzoek
Sport Vlaanderen		
Sport Vlaanderen adviseert deze startnota positief.		
Onroerend Erfgoed		
Er ligt geen beschermd erfgoed op de betrokken percelen. Bijgevolg wordt er door agentschap Onroerend Erfgoed geen verder advies uitgebracht.		

## 5.2 Participatie

### 5.2.1 Participatiemoment

Het verslag van het participatiemoment wordt in bijlage bijgevoegd.

### 5.2.2 Thematische behandeling opmerkingen

Graag willen we benadrukken dat de opmerkingen werden gegeven in de fase van de startnota. In deze nota worden de eerste planopties aangegeven en worden deze opties onderbouwd. In de startnota liggen nog vele zaken open inzake de concrete uitwerking. De ontvangen opmerkingen geven de kijk van de andere belanghebbenden weer. Met de ontvangen opmerkingen zal in de mate van het mogelijke rekening gehouden worden bij de verdere opmaak van het RUP. Hieronder een overzicht van de belangrijkste thematische opmerkingen en de wijze waarop hiermee zal omgegaan worden.

#### Afbakening plangebied

Voor een gedetailleerde afbakening van het plangebied wordt verwezen naar het plan feitelijke-juridische toestand. Deze exacte contouren van het RUP wordt niet even gedetailleerd weergegeven op elk conceptbeeld, hierbij wordt eerder een conceptuele voorstelling gedaan.

#### Bomen in de Voetbalstraat

- *“Zorgen voor verkeersonveilige situaties”*
- Antw.: Er wordt beslist om de bomen te behouden. Omdat de vraag in kwestie een afweging is tussen de verkeersveiligheid (bomen weg) versus de natuurwaarde (bomen behouden). Mogelijks is de verkeersonveilige situatie (deels) op te lossen met het plaatsen van verkeersborden (B19 / B21): inrijden heeft voorrang & uitrijden moeten wachten.

#### Knip Voetbalstraat

- *“Toegang tot woningen wordt belemmerd door hekken.”*
- Antw.: Deze opmerking is niet ruimtelijk van aard.
- *“Onveilig omdat de auto’s niet kunnen passeren”*
- *“Eenrichtingsverkeer richting Mussenstraat in plaats van een volledige knip.”*
- Antw.01: Er wordt door de gemeente gekozen om de knip te verwijderen. In het voorkeursscenario 1 was het de bedoeling dat de brandweer over de atletiekpiste zou kunnen rijden. Er werd een extra overleg met de brandweer gevoerd en hieruit bleek dat de brandweer niet over de atletiekpiste zou kunnen rijden omdat dit voor stabiliteitsproblemen zou zorgen en zorgt ook voor een beperkingen op de mogelijkheid tot afsluiten van de atletiekpiste. Daarom werd er een voorkeursscenario 2 opgemaakt waarbij de Voetbalstraat niet langer geknipt wordt voor autoverkeer, maar een tweerichtingsstraat blijft zoals deze vandaag de dag reeds is.

## Uitbreiding sportclubs

- Duurzaamheid toelichten
  - Antw.: De uitbreiding van de bebouwing dient zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt er opgenomen dat de sport- en recreatieve functies zoveel mogelijk gebundeld moeten worden binnen de bebouwing waarbij er maximaal twee hoofdgebouwen toegelaten worden. Op deze manier tracht het RUP in te zetten op een duurzaam ruimtegebruik. In functie van de draagkracht van de omgeving en de schaal en het lokaal karakter van de recreatieve cluster is een verticale uitbreiding met maximaal twee bouwlagen te verantwoorden.
- Verticale uitbreiding wordt in vraag gesteld
  - Zoals hierboven reeds vermeld is een verticale uitbreiding met maximaal twee bouwlagen te verantwoorden. Dit omdat de dichtstbijzijnde woningen in de Voetbalstraat +/- 100 m verwijderd zijn van de bestaande bebouwing. Bijgevolg zal de te verwachten impact - ten opzicht van het toelaten van een extra bouwlaag - eerder beperkt zijn.

### 5.2.3 Kunstgrasveld

- Aandachtspunt: de minister heeft recent gesteld dat een kunstgrasveld verharding is
  - Oppassen voor contradictie binnen de stedenbouwkundige voorschriften: “verhardingen worden niet toegelaten” en “kunstgrasvelden zijn toegelaten”
  - Binnen de stedenbouwkundige voorschriften werd opgenomen dat kunstgrasvelden kunnen aangelegd worden binnen zones bestemd voor recreatie: “geen verhardingen toelaten, met uitzondering van kunstgrasvelden”

### Atletiek

- *Atletiek wilt geen piste van 315 of 350 m. De mogelijke opties zijn een piste van 300 m of 400 m*
  - Antw.: Na nader onderzoek werd er beslist om de huidige atletiekpiste te behouden zie voorkeursscenario 2 (hoofdstuk 3.3.6).

### Inname bosgebied

- Noodzaak wordt in vraag gesteld
  - Antw.: De diverse aanwezige clubs en verenigingen kennen specifieke behoeften en worden momenteel geconfronteerd met de contouren van het recreatiegebied. Binnen de vandaag aanwezige recreatiezone zijn er geen uitbreidingsopties meer. Zone A wordt binnen de visie en de ruimtelijke concepten van het RUP aangeduid als de ideale locatie voor een uitbreiding van de voetbalvelden met een duiveltjesveld. Dit duiveltjesveld (25 m x 35 m) zal ruimte van het bosgebied innemen. Omdat het RUP streeft naar een duurzaam ruimtegebruik is het belangrijk dat deze inname van het bos / natuurgebied gecompenseerd wordt. Concreet wordt gekozen voor een ruil in natura waarbij het ingenomen bos gecompenseerd wordt op het ‘weiland Pulderboschbenden’.

### *Nabestemming wonen*

- *Is het noodzakelijk om deze zone mee op te nemen binnen de contour van het plangebied?*
  - *Antw.: Het RUP dient hier een uitspraak over te doen gelet op de huidige zonevreemde ligging van het voetbalterrein in de woonzone (BPA)*
- *Gaan jullie dit rechtszeker kunnen maken?*
  - *Antw.: Binnen de stedenbouwkundige voorschriften werd duidelijk opgenomen wanneer de nabestemming in werking treedt. De nabestemming treedt in werking na een recreatieve inactiviteitsperiode (competitieverband) van 2 jaar.*
- *Is het ook mogelijk dat er na de voetbal ook andere recreatie gaat komen.*
  - *Antw.: Het is de bedoeling van het RUP om dit scenario wel toe te laten. Binnen de stedenbouwkundige voorschriften werd er opgenomen dat er enkel sporten toegelaten kunnen worden die verweefbaar zijn met de nabijgelegen woonfuncties.*

6 BIJLAGE

6.1 Motivatie voor inname van herbevestigd agrarisch gebied

Verslag projectvergadering 20/04/2022 en het advies van het Departement Landbouw en Visserij.



---

## Verslag projectvergadering 'parking Voetbalstraat' 20 april 2020

---

Naam	Functie/Dienst	E-mail	
	Omgevingsambtenaar Zandhoven		x
	Schepen Zandhoven		x
	Schepen Zandhoven		x
	Provincie Antwerpen – Dienst Integraal Waterbeleid		x
	Departement landbouw en visserij		x
	Departement Omgeving - GOP – Team Externe Veiligheid		v

*x = aanwezig, a = afwezig, v = verontschuldigd*

---

### 1. Bespreking aanleg parking Voetbalstraat

---

De volgende documenten werden op 20 maart 2020 overgemaakt aan de aanwezigen:

- Projectstudie
- Fotoreportage
- Plan bestaande toestand
- Plan ontwerp
- Legende
- Type dwarsprofiel

De omgevingsambtenaar geeft een korte bespreking over het project.

Het Departement Landbouw en Visserij kan instemmen met de omvorming van deze site naar parking voor recreatiegebied. Indien deze site als vergund of vergund geacht beschouwd kan worden is er voor het departement Landbouw en Visserij geen compensatie noodzakelijk. Indien niet vergund, dient echter wel een compensatie te gebeuren.

Het Departement Landbouw en Visserij stelt al voorwaarde dat de eventuele opgelegde hemelwaterbuffering binnen het voorliggende plangebied dient opgenomen te worden. Afgaande op het voorliggende ontwerp is dit niet voorzien. Het departement Landbouw en Visserij vraagt om dit verder uit te klaren.

Het Departement Landbouw en Visserij vraagt om de percelen (op korte termijn) te herbestemmen naar recreatie gebied. De aanleg van parkings is niet vergunbaar binnen agrarisch gebied.

De gemeente verduidelijkt dat de woning een zonevreemde woning betreft die werd gebouwd in 1952 en nooit een landbouwgebruik heeft gekend. Het betreft bijgevolg een vergund geachte zonevreemde woning, die zal worden afgebroken. Een compensatie is niet nodig en op termijn wordt het perceel door middel van een gemeentelijk RUP herbestemd naar recreatiegebied.

De herbemming dient niet eerst te gebeuren vooraleer de parking kan worden aangevraagd.

De gemeente verduidelijkt dat er geen opvang van regenwater zal gebeuren door middel van goten. Het regenwater zal ter plaatse infiltreren door gebruik te maken van waterdoorlatende materialen.

Dienst Integraal Waterbeleid bevestigt dat er geen extra opvang (buffersysteem, grachten, ...) nodig moet zijn omdat er zo veel mogelijk gebruikt wordt gemaakt van waterdoorlatende materialen (grasbetontegels, waterpasserende klinkers met groene voeg) en aanleg van groen. Er wordt geen opvang van regenwater voorzien en de grond is infiltratiegevoelig. De dienst Integraal Waterbeleid kan akkoord gaan met het project.

## 2. Besluit

---

Er wordt akkoord gegaan met de aanleg van de parking en deze kan mits toepassing van artikel 3 §3 van het besluit van de Vlaamse Regering tot aanwijzingen van de handelingen in de zin van artikel 4.1.1,5°, artikel 4.4.7§2 , tweede lid van de VCRO aangevraagd worden zonder voorafgaandelijke planologische herbestemming naar recreatiegebied.

Op termijn wordt dit perceel herbestemd naar recreatie door middel van een gemeentelijk RUP.

### **Bijlage: advies Departement Landbouw en Visserij**

## **Gitte Hertogs**

---

**Van:** maandag 20 april 2020 10:00  
**Verzonden:**  
**Aan:**  
**Onderwerp:** FW: Opmerkingen Dept. LV

---

**Van:**  
**Verzonden:** maandag 20 april 2020 9:55  
**Aan:**  
**Onderwerp:** Opmerkingen Dept. LV

De aan te leggen parking is gesitueerd in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Ten zuiden is de site langs twee zijden omsloten door recreatiegebied (gewestplanbestemmingen BPA) . Te noorden is het langs twee zijden omsloten door omsloten door landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het agrarisch gebied is herbevestigd (HAG) (BVR: 26/03/2009 – Regio: Antwerpse Gordel - Klein-Brabant)  
<https://rsv.ruimtevlaanderen.be/RSV/Ruimtelijk-Structuurplan-Vlaanderen/Planningsprocessen/Landbouw-natuur-en-bos>

Het Departement Landbouw en Visserij stelt dat er verantwoording opgenomen dient te worden omtrent de inname van herbevestigd agrarisch gebied. Volgens Omzendbrief RO/2010/01 is een degelijk onderbouwde verantwoording steeds noodzakelijk en moeten volgende elementen minstens aan bod komen:

- onderzoek naar alternatieve locaties buiten herbevestigd agrarisch gebied en een verantwoording waarom de alternatieven buiten het herbevestigd agrarisch gebied niet weerhouden worden. (...)
- onderzoek naar de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur. (...)
- onderzoek naar mogelijke flankerende maatregelen voor landbouw. (...)

Zolang de bepalingen van de omzendbrief niet nageleefd worden, kan het departement, die eraan gehouden is de planologische voorstellen voldoende terughoudend te beoordelen, geen gunstig advies formuleren.

[https://omgeving.vlaanderen.be/sites/default/files/atoms/files/RO\\_2010\\_01\\_agnas.pdf](https://omgeving.vlaanderen.be/sites/default/files/atoms/files/RO_2010_01_agnas.pdf)

Perceel 350F betreft een bestaande woningen die afgaande op de plannen gesloopt zal worden.

Perceel 350H, welke nu reeds deels gebruikt wordt als parking was voorheen vermoedelijk de tuin behorende tot de woning (tot 2016).

Woning en tuin waren vermoedelijk al aanwezig bij de opmaak van de gewestplan Turnhout (1977). Het Departement Landbouw en Visserij vraagt echter om de vergunningstoestand uit te klaren.

Het omliggend landschappelijk waardevol agrarisch gebied is sterk onderhevig aan residentialisering. Het wordt ingenomen door woningen en tuinen. Het weiland aansluiten op de parking is weliswaar in geregistreerd agrarisch gebruik doch vermoedelijk in hobbymatig gebruik.

Gezien er geen landbouwgebruik aanwezig is op deze site, gezien het huidige gebruik vergund geachte is (woning) en het voorliggende project de agrarische structuur niet geschaad, kan het Departement Landbouw en Visserij instemmen met de voorliggende omvorming van deze site naar parking voor het recreatiegebied.

Indien deze site als vergund of vergund geacht beschouwd kan worden is er voor het Departement Landbouw en Visserij geen HAG compensatie noodzakelijk voor deze percelen. Indien niet vergund, dient echter wel een compensatie te gebeuren.

Het Departement Landbouw en Visserij stelt als voorwaarde dat de eventuele opgelegde hemelwaterbuffering binnen het voorliggende plangebied dient opgenomen te worden. Afgaande op het voorliggende ontwerp is dit niet voorzien. Het Departement Landbouw en Visserij vraagt om te verder uit te klaren.



## 6.2 Verschillende onderzochte compensatievoorstellen

# COMPENSATIEVOORSTELLEN

Het RUP beoogt de uitbreiding van de recreatiezone in het aanpalend bos dat bestemd is als natuurgebied. De inname bedraagt ca. 1500m<sup>2</sup>. Om deze ontbossing te compenseren wordt een compensatie in natura voorgesteld en deze kan gekoppeld worden aan een latere omgevingsvergunning.

Voor de realisatie van de compensatie wordt er eerst gekeken naar gronden die in eigendom zijn van de gemeente. Dit maakt dat er op een eenvoudige en snelle wijze kan overgegaan worden tot een aanplant. In de keuze van de locaties wordt er bijkomend gekeken naar de meerwaarde die een bebossing aan de omgeving geeft.

De compensatie wordt gekoppeld aan een latere omgevingsvergunning voor het ontbossen voor de aanleg van de duiveltjesvelden.

## 1 WEILAND PULDERBOSCHBEMDEN

- Ligging: afdeling 3 , sectie B, nr. 197C
- Bestemming: landschappelijk waardevol agrarisch gebied
- Oppervlakte: 7540m<sup>2</sup> waarvan 3161 m<sup>2</sup> reeds bebost werd

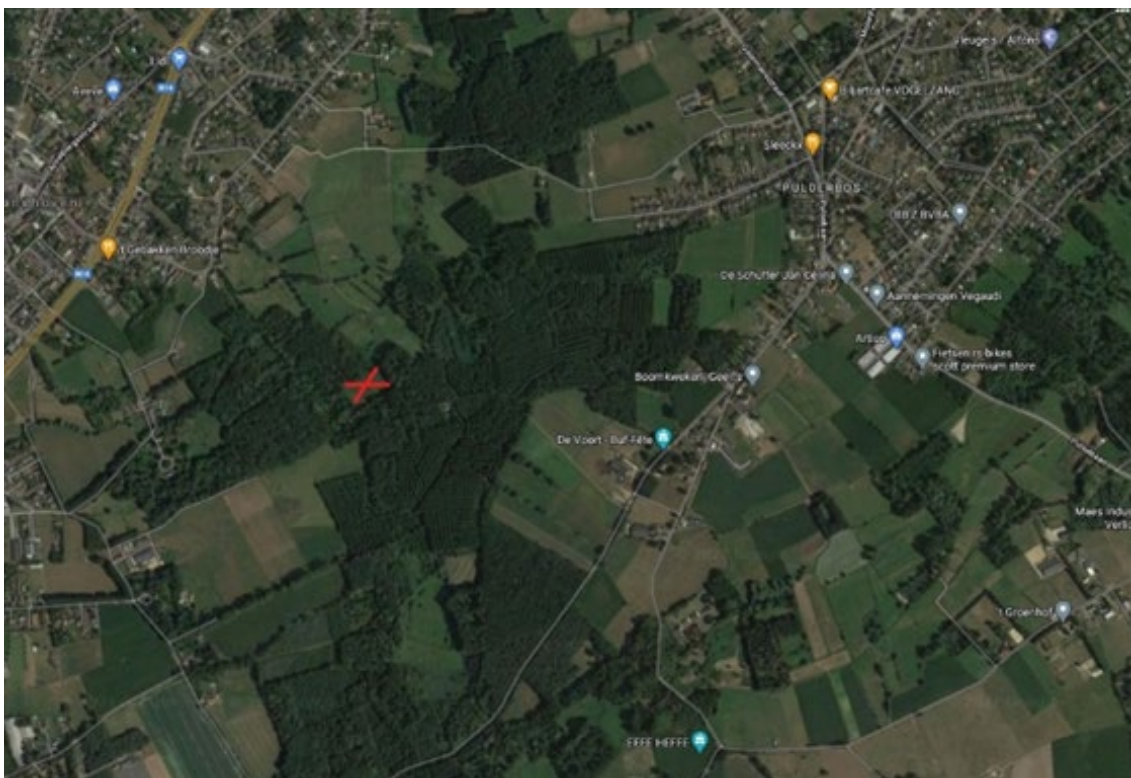
Het betreft een weiland dat recent werd bebost en omgeven is door weilanden en bossen. Het resterend gedeelte zou verder bebost worden. Het perceel vormt een groene verbinding tussen het domein Krabbels / Lovenhoek en het Binnenbos. Door het aanplanten van het resterend gedeelte ontstaat er een grote bosstructuur en zal het op grote schaal bijdragen aan de verbindingen tussen beide groengebieden.



## WEILAND BINNENBOS

- Ligging: afdeling 1 , sectie C, nr. 333
- Bestemming: natuurgebied
- Oppervlakte : 8835m<sup>2</sup>
- Historisch permanent grasland
- SBZ: habitatrichtlijngebied Bos en Heidegebieden ten oosten van Antwerpen

Het betreft hier een onbebost hoiland dat omgeven is door bossen en gelegen is in habitatrichtlijngebied. Een bebossing van dit perceel zal zorgen voor een grote bijdrage aan de aanwezige bosstructuren. Het perceel is aangeduid als een historisch permanent grasland maar mits een goede bomenkeuze en inrichting kan hier een bos gemaakt worden dat ecologischer is dan het historisch permanent grasland. Het perceel ligt ook binnen het actiegebied van het soortbeschermingsprogramma kamsalamder waar met de inrichting ook mee rekening kan gehouden worden.



## WEILAND BLAUWHOEF

- Ligging: afdeling 2, sectie C, nr. 32C
- Bestemming: landschappelijk waardevol agrarisch gebied
- Oppervlakte 1639m<sup>2</sup>

Het betreft hier een smal weiland dat gelegen is naast het waterzuiveringsstation. Rondom komen er weilanden en bossen voor. De oppervlakte stemt overeen met de oppervlakte die gecompenseerd zou moeten worden. Door de aanplanting van een bos wordt er naast een bijkomende bosstructuur eveneens voorzien in een groenscherm dat het waterzuiveringsstation visueel afschermt en het landschap ten goede komt. Het perceel is bijkomend ook gelegen in de verbinding tussen domein Krabbels / Lovenhoek en het Binnenbos.





### 6.3 Raadpleging publiek en adviesvraag

- verslag eerste participatiemoment;
- adviezen instanties.



# VERSLAG PARTICIPATIEMOMENT

Datum: 14.03.2022  
 Dossier: RUP Sportcentrum Zandhoven  
 Dossiernummer: 281001  
 Locatie: Gemeentehuis Zandhoven

## INLEIDING

Het studie bureau D+A geeft aan de hand van enkele infoposters een toelichting over het RUP waarvoor het participatiemoment wordt georganiseerd. Voor vragen en opmerkingen kunnen ze terecht bij de vertegenwoordigers van D+A en de gemeente Zandhoven.

De aanwezigen krijgen daarnaast de mogelijkheid om opmerkingen/aanvullingen/bedenkingen kenbaar te maken via het plakken van post-its op de infopanelen. Ook via het daartoe bestemde e-mailadres kunnen opmerkingen overgemaakt worden.

In dit verslag wordt een samenvatting gemaakt van de opmerkingen die door D+A en de gemeente Zandhoven werden genoteerd.

## OPMERKINGEN VIA POST-ITS

### ALTERNATIEVENONDERZOEK | RUP SPORTCENTRUM ZANDHOVEN



**ALTERNATIEF A**  
 De bestaande infrastructuur blijft grotendeels behouden en wordt aanvullend met een zwembad en een fietsparkeerplaats.

**ALTERNATIEF 1B**  
 De bestaande infrastructuur blijft grotendeels behouden en wordt aanvullend met een zwembad en een fietsparkeerplaats.

**ALTERNATIEF 2A**  
 De voetbalstraat wordt weer opnieuw voor het gemeentehuis gebouwd en wordt er een voetbalveld toegevoegd. Het gemeentehuis blijft erbij, maar wordt een nieuw, functioneel sportveld toegevoegd. Er wordt een nieuw zwembad toegevoegd. Er wordt een nieuw fietsparkeerterrein toegevoegd.

**ALTERNATIEF 2B**  
 Op de 2B is een nieuw plan 2A. De nieuwe voetbal en zwembad + de infrastructuur aanpakken wordt een ander plan toegevoegd.

**ALTERNATIEF 2C**  
 Op de 2C is er een nieuw plan met een zwembad, met een zwembad naast de voetbalstraat en de fietsparkeerplaats (Op de 2C).

**ALTERNATIEF 3**  
 De beste optie wordt overgenomen de voetbal en zwembad voor de voetbalstraat. De voetbal en zwembad wordt een nieuw plan toegevoegd.

**ALTERNATIEF 4**  
 De beste optie wordt overgenomen de voetbal en zwembad voor de voetbalstraat. De voetbal en zwembad wordt een nieuw plan toegevoegd.

**ALTERNATIEF 2B (Central Plan) Annotations:**

- De loopwijdte moet 300 of bij voorkeur 400 m bedragen. Een tussenmaat is geen optie.
- kruispunt Schildebaan - Voetbalstraat: slechte zichtbaarheid door aanwezige bomen
- Zichtbaarheid kruispunt -> zebrapad -> versmallingen
- is er op de Voetbalstraat voldoende ruimte voor 2 auto's om te kruisen?

GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING | RUP SPORTCENTRUM ZANDHOVEN



VISIE EN RUIMTELIJKE CONCEPTEN

**behoud bosrand atletiekpiste**

**Jammer dat er bos moet verdwijnen voor een extra speelveld**

**beplanting parking --> is het nog mogelijk om een tent voor de Chirofuij te plaatsen?**

**kruispunt Voetbalstraat - Mussenbaan moeilijkheid voor vrachtwagens qua indraaien door aanwezige bebouwing**

**Zijn er mogelijkheden voor de vuilniswagen en hulpdiensten langsheen de Voetbalstraat?**

**Verlies aan parkeerplaatsen langsheen Voetbalstraat is problematisch**

OPMERKINGEN BUURTBEWONERS / VERENIGINGEN

Mobiliteit:

- kruising Mussenbaan - Voetbalstraat is moeilijk in te draaien voor vrachtwagens en vuilniswagens
- aandacht voor bereikbaarheid voor brandweer
- tekort aan parkeerplaatsen door wegname parkeerplaatsen naast het C terrein
- Chiro is positief over knip ivm veiligheid kinderen
- zichtbaarheid van kruispunt Voetbalstraat en Schildebaan ivm 3 bomen, (versmallingen en zebraad ?)
- Voetbalstraat: wel mogelijk dat 2 auto's kruisen

Groen:

- spijtig dat bos verdwijnt voor uitbreiding duveltjesveld
- behoud van het bosje bomen aan de atletiekpiste tegen de straat
- beplanting parking: nog mogelijk om de tent te plaatsen voor chirofuij. Heeft hier niets mee te maken

Voorzieningen verenigingen:

- bestaande atletiekpiste van 300m wordt verlengd naar 350m maar dit is geen oplossing. De piste moet 300m of 400m zijn, geen tussenafstand. Voorkeur voor 400m
- 1 extra duiveltjes veld is niet voldoende. Zij hebben nood aan 2 duiveltjes velden en geven daarom voorkeur aan alternatief 1A

Departement Ruimte, Erfgoed en Mobiliteit  
Dienst Ruimtelijke Planning

AANGETEKEND  
Gemeentebestuur Zandhoven  
Liersebaan 12  
2240 Zandhoven

**datum** 19 april 2022  
**ons kenmerk** GemRUP-2022-0008 - Poststuk PU-2022-00044790  
**contactpersoon** HOSKENS Tinne | T 03 240 53 81  
Tinne.HOSKENS@provincieantwerpen.be  
**onderwerp** Gemeentelijk RUP 'Sportcentrum Zandhoven' te Zandhoven:  
Advies n.a.v. startnota

Geachte mevrouw,  
Geachte heer,

Als bijlage vindt u het advies van de deputatie d.d. 14 april 2022 met  
betrekking tot de startnota, conform artikel 2.2.18.§2 van de VCRO

Hoogachtend.

Namens de provinciegriffier  
In opdracht



Wim Lux  
Departementshoofd

Namens de deputatie,

De gedeputeerde,



Luk Lemmens

Bijlage: advies startnota



D E P O S T

208 PoD

## Lijst van de aangetekende zendingen

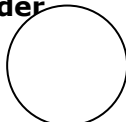
AFGIFTE IN GETAL

Afgegeven op:.....

Aantal:.....Nr...../.....

Door

Afzender



PROVINCIE ANTWERPEN  
Naam: Departement Ruimte, Erfgoed en Mobiliteit  
Adres: Koningin Elisabethlei 22  
B-2018 Antwerpen

Advies Startnota - Zandhoven - Sportcentrum Zandhoven - GemRUP-2022-0008

Barcode-etiket	Bestemming	Adres (straat, nr, plaats van bestemming)	aard van de zending (1)
	Gemeentebestuur Zandhoven	Liersebaan 12 2240 Zandhoven	

(1) In te vullen door het postkantoor

### Mededeling

Vermeld uw naam en adres op de zending om vertraging te voorkomen in geval van terugzending naar de afzender. Overeenkomstig onze algemene verkoopsvoorwaarden (art.VIII §3) wordt in binnenlandse dienst een klacht enkel aanvaard mits voorlegging van het ontvangstbewijs en ingediend binnen de 6 maanden te rekenen vanaf de afgifte datum (in internationale dienst binnen 1 jaar te rekenen vanaf de dag na de afgifte).

**De Post- N. V. van publiek recht -Muntcentrum -1000 BRUSSEL -BR. 566.374- BE  
214.596.464**



Provincie  
Antwerpen

Departement Ruimte, Erfgoed en Mobiliteit  
Dienst Ruimtelijke Planning

---

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

---

## **1. Doel van het advies**

---

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

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

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

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

## **2. Bespreking**

---

### **2.1. Algemeen**

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

### **2.2. Ruimtelijke ordening**

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

#### **RSPA:**

De provincie wenst erop te wijzen dat Zandhoven behoort tot de deelruimten Netwerk Albertkanaal en het gebied van de Kleine Nete, niet tot de deelruimte van de Antwerpse fragmenten. De provincie vraagt om dit aan te passen.

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

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

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

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

### **GRS:**

Het plangebied bevindt zich langs de structuurbepalende beekvallei van de Tappelbeek. Deze is tevens een natuurverbinding.

Het plangebied bevindt zich ook deels in het Begijnenbos. Dit is een groter, structuurbepalend bos dat ruimtelijk een groot aaneengesloten geheel vormt.

Het GRS duidt het recreatiegebied aan de Schildebaan – Voetbalstraat – Begijnenbos als te ontwikkelen recreatiegebied. Daarbij geeft het GRS ook aan dat er 'momenteel geen bijkomende ontwikkelingen gepland worden. Het betreft hier een behoud van de bestaande toestand.' De provincie vraagt om te verduidelijken hoe het planvoornemen zich hiermee in lijn stelt?

Er zijn projecten/acties in of in de nabije omgeving van het gemeentelijk RUP:

- Mobiliteitsstudie Middenkempen
- Opmaak van een detailhandelsvisie met een provinciale detailhandelscoach

De startnota stelt voor om de nabestemming van het BPA 'De Stevens 2B' te behouden, om flexibel en duurzaam doorheen de tijd te kunnen zijn. De sportverenigingen dienen bij een nieuwe nood aan uitbreiding immers te herlocaliseren. Het formuleren van gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften volgens de huidige tendensen van de stedenbouw lijkt dan tegenstrijdig met die doelstelling van flexibiliteit. Wordt er rekening mee gehouden dat in de toekomst misschien geen (al dan niet grondgebonden) woningen nodig zullen zijn?

Indien de nabestemming toch noodzakelijk lijkt, vraagt de provincie zich af of er in de stedenbouwkundige voorschriften bepalingen zullen worden opgenomen in verband met te voorziene betaalbare en/of sociale huisvesting?

De provincie vraagt om de plandoelstelling te bekijken vanuit het principe van zuinig ruimtegebruik. Elk onderzocht alternatief snijdt immers openruimtegebied aan. In de startnota wordt vermeldt dat verdere uitbreiding van de sportinfrastructuur in natuur- of agrarisch gebied op deze plek niet wenselijk is. De provincie vraagt zich af of het dan wel wenselijk is om nog open ruimte aan te snijden voor extra velden als een latere herlocalisatie van de sportverenigingen al wordt vooropgesteld. Bovendien lijken er nog winsten te halen op vlak van ruimte-efficiënte inrichting binnen het huidige aangesneden recreatiegebied. Deze zijn hieronder verder beschreven.

## **2.3. Mobiliteit**

### 2.3.1. Opmerkingen m.b.t. de ruimtelijke aspecten van het RUP

De provincie is enthousiast dat er aandacht is voor fietsparkeren en over het planvoorstel om doorgaand verkeer te weren van het plangebied. Ze vraagt zich daarbij af of er nagekeken is of het plangebied langs het lokaal functioneel fietsroutenetwerk ligt? Indien er geen LFF ligt, is het misschien wenselijk om dit op te nemen in het gemeentelijke mobiliteitsplan wanneer de gemeente dit wenst te vernieuwen?

De provincie vraagt om bij de planningscontext te verwijzen naar de mobiliteitsstudie Middenkempen. Belangrijke acties daarin zijn met betrekking tot het PRUP:

- Het weren van doorgaand vrachtverkeer in de dorpskern van Zandhoven;
- De inrichting van een autoluwe landschapskamer tussen Zandhoven, Halle, Schilde en Oelegem. De brug over de E34 in de Schildebaan – Kantonbaan kan daarbij ingericht worden als een brug voor fiets- en landbouwverkeer.
- 

Het aantal parkeerplaatsen dat voorzien wordt bij de verschillende alternatieven is niet duidelijk. De huidige parkeerplaatsen tussen de sportvelden zijn niet te zien in alternatieven 1A en 1B, maar worden wel opgenomen in de andere voorstellen. Het aantal bijkomende parkeerplaatsen in de inventaris onderaan blijft evenwel ongewijzigd (+- 51 bijkomende). Worden deze parkeerplaatsen in elk alternatief behouden of zijn er alternatieven waarbij deze verdwijnen en of elders geclusterd worden?

De provincie merkt ook op dat bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen en fietsenstallingen beter niet wordt uitgegaan van een volgend beleid. Het is beter een sturend parkeerbeleid te voeren. In lijn met de Vlaamse beleidsdoelstellingen (een modal shift naar 60% autoverplaatsingen en 40% duurzame verplaatsingen) is het aangewezen maximaal voor 60% van de bezoekers een parkeerplaats te voorzien en voor minimum 40% een fietsenstalling. Ook het afstemmen van de activiteiten kan helpen om het aantal autobezoekers in de tijd te spreiden. De provincie vraagt te onderzoeken of een dergelijk sturend parkeerbeleid te realiseren is.

De provincie vraagt verder om de mogelijkheden voor oplaadpunten te onderzoeken en wenst mee te geven dat een fietsenstalling liefst ruimte voor bovenmaatse fietsen voorziet en diefstalveilig dient te zijn. Dat kan door de mogelijkheid te bieden om het fietskader met een slot vast te maken aan de stalling.

### 2.3.2. Te onderzoeken alternatieven

De provincie stelt vast dat voor de locatie van nieuwe parkeerplaatsen enkel naar het plangebied rond de Voetbalstraat wordt gekeken. Nochtans ligt er tegenover het plangebied, aan de Schildebaan reeds een parking voor de cluster. Is er onderzocht of op die locatie de nood aan extra parkeerplaatsen kan worden opgevangen? Vanuit het principe van zuinig ruimtegebruik is het immers niet aangewezen om het parkeren over het volledige plangebied te spreiden. Het clusteren van parkeerplaatsen draagt daarnaast ook bij aan de verkeersveiligheid. De provincie vraagt om bij het bekijken van de mogelijkheden voor het clusteren van de parkeerplekken ook rekening te houden met de mogelijke locaties voor duveltjesvelden. Een ruimte-efficiënte indeling van de noden kan mogelijks ook het aansnijden van open ruimte voorkomen of beperken.

## 2.4. Klimaat en energie

### 2.4.1. Opmerkingen m.b.t. de ruimtelijke aspecten van het RUP

De provincie suggereert om te bekijken of het mogelijk is om voorschriften op te nemen in verband met duurzaam en circulair bouwen.

De provincie suggereert ook om te onderzoeken of toekomstbomen kunnen worden gepland in het plangebied.

De provincie vraagt om zo weinig mogelijk te verharderen bij de inrichting van de sportcluster.



## **2.5. Waterbeleid**

### 2.5.1. Opmerkingen m.b.t. de effectenrapportage

De provincie suggereert om de waterafvoer van de kunstgrasvelden en waterafkoppeling van de eventuele nabestemming te bekijken.

## **2.6. Biodiversiteit, landschap en erfgoed**

### 2.6.1. Opmerkingen m.b.t. de effectenrapportage

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

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

### 2.6.2. Te onderzoeken alternatieven

De startnota onderzoekt enkele inrichtingsalternatieven voor de recreatiecluster. De provincie vraagt zich echter af of er andere locaties binnen de gemeente onderzocht zijn om de noden van de sportverenigingen op te vangen? Elk onderzocht alternatief snijdt immers natuurgebied (zone A) aan en dit heeft de versnippering van het Begijnenbos tot gevolg. De nood aan bijkomende velden kan misschien elders in de gemeente kan worden opgevangen? Is het bovendien onderzocht of bijkomende duveltjesvelden ten noorden van de atletiekpiste mogelijk zijn, of in de multifunctionele sportzone met een langere atletiekpiste? Een noordelijke uitbreiding wordt immers wel overwogen in scenario 3.

## **3. Procedure**

---

### **3.1. Procedure**

Momenteel bevindt het voorgenomen RUP zich in de fase van raadpleging en advisering over de startnota. Naast de startnota wordt ook de procesnota ter inzage gelegd voor het publiek. De procesnota beschrijft het verloop van het planningsproces. De start- en de procesnota liggen ter inzage van 3 maart 2022 tot 2 mei 2022.

### **3.2. Aandachtspunten procedure**

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

# DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

## Vlaamse Overheid

ABCO - OMGEVING - ANTWERPEN

Lange Kievitstraat 111 - 113 bus 71

2018 ANTWERPEN

T 03 224 92 70

F 03 224 92 51

[www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be)

[adviesvraag.antwerpen@lv.vlaanderen.be](mailto:adviesvraag.antwerpen@lv.vlaanderen.be)

College van Burgemeester en Schepenen Zandhoven

Liersebaan 12

2240 Zandhoven

<b>uw bericht van</b>	<b>uw kenmerk</b>	<b>ons kenmerk</b>	<b>bijlagen</b>
1/03/2022	RUP_11054_214_00008_00001	2022_001463_v1	
<b>vragen naar/e-mail</b>		<b>telefoonnummer</b>	<b>datum</b>
Yves Marcipont		0032-(0)32249272	19/04/2022
<a href="mailto:yves.marcipont@lv.vlaanderen.be">yves.marcipont@lv.vlaanderen.be</a>			
<b>alternatief naar/e-mail</b>		<b>telefoonnummer</b>	
Roos Van Hamme		0032-(0)32249270	
<a href="mailto:roos.vanhamme@lv.vlaanderen.be">roos.vanhamme@lv.vlaanderen.be</a>			
<b>Onderwerp:</b>	Advies vanuit landbouwkundig standpunt betreffende het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Adviesvraag startnota RUP sportcentrum Zandhoven'		
<b>Bouwplaats:</b>	ZANDHOVEN 1 AFD/ZANDHOVEN: sectie B, 0350/00F000, 0350/00H000, 0357/00A000, 0363/00N000, 0363/00P000, 0364/00C000, 0364/00F000, 0365/00X000		

Geachte,

Het Departement Landbouw en Visserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert er volgend advies bij.

## Doelstelling en situering:

Met de opmaak van het RUP Sportcentrum Zandhoven wenst de gemeente een duidelijke toekomstvisie uit te werken voor de recreatieve cluster gelegen aan de Voetbalstraat. De site is momenteel ingevuld met 3 voetbalvelden, een atletiekpiste, een aantal gebouwen en constructies en parkeervoorzieningen. Deze infrastructuur wordt gebruikt door de voetbalclub K. Zandhoven S.K., de atletiekclub APSO Zandhoven AC, het Kempisch Triatlon Team en Chiro 't Reigersnest.

De diverse aanwezige clubs en verenigingen kennen specifieke behoeften en worden momenteel geconfronteerd met het beperkend planologisch kader van de twee geldende BPA's. Bovendien hebben de clubs en verenigingen ook een aantal uitbreidingsbehoeften die mee zullen genomen worden bij de opmaak van het RUP.

Het doel van voorliggend RUP is om gepaste bestemmingen en de nodige ontwikkelingsperspectieven vast te leggen om een antwoord te bieden aan de recreatievragen en behoeften. Hierbij dient minimaal rekening gehouden te worden met de ligging op de grens tussen de bebouwde omgeving en de open ruimte, de noodzaak tot een kwalitatieve invulling en de bereikbaarheid van de site en parkeernoden.

## Advies:

Het plangebied met een oppervlakte van **3,56ha (3,61ha)** ligt volgens het gewestplan voor:

1,98ha binnen '0701 - natuurgebieden' (Gewestplan vector, 2002)

0,64ha binnen '0401 - gebieden voor dagrecreatie' (Gewestplan vector, 2002)

0,44ha binnen '0400 - recreatiegebieden' (Gewestplan vector, 2002)

0,31ha binnen '0100 - woongebieden' (Gewestplan vector, 2002)

**0,19ha binnen '0901 - landschappelijk waardevolle agrarische gebieden' (Gewestplan vector, 2002)**

Binnen de contouren van het nieuwe RUP zijn er twee BPA's van kracht, namelijk BPA De Stevens 2B en BPA Voetbalstraat. Beide BPA's zijn gelegen buiten het opgenomen landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Voor het opgenomen landschappelijk waardevol agrarisch gebied is het gewestplan van kracht.

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen herbevestigd agrarisch gebied (HAG) met een 4,7% of 0,19ha overlap.

Binnen het plangebied is er geen geregistreerd agrarisch gebruik aanwezig. Het perceel gelegen binnen landschappelijk waardevol agrarisch gebied betrof een braakliggend perceel met onbewoonde woning, actueel een vergunde (21/08/2020) ingerichte groene parking.

### 2.3 Ruimtelijke analyse - 2.3.2 Landbouw

De ligging binnen herbevestigd agrarisch gebied "Heuvelheide-Haveraard" is correct weergegeven.

Gezien het beperkte aandeel agrarische bestemming binnen het plangebied en het feit dat er geen agrarisch gebruik aanwezig is of was volstaat deze verwijzing.

Eventueel kan de tekst nog aangevuld worden met een link naar de AGNAS-proces., namelijk:

[Regio Antwerpse Gordel en Klein-Brabant - Departement Omgeving \(vlaanderen.be\)](https://www.vlaanderen.be/omgeving/antwerpse-gordel-en-klein-brabant)

### 2.4 Planningscontext - 2.4.7 Voortraject parking

De omgevingsvergunning voor de aanleg van een groene parking binnen het landschappelijk waardevol agrarisch gebied werd op 24 augustus 2020 verleend. Deze parking werd ondertussen gerealiseerd conform de Omgevingsvergunning.

Voorafgaand aan het indienen van de omgevingsvergunningsaanvraag werd een projectvergadering gehouden. Deze vond plaats op 20 april 2020 waarbij het departement Landbouw en Visserij en de Provincie Antwerpen – Dienst Integraal Waterbeleid aanwezig waren. Het departement Omgeving had zich verontschuldigd. Het volgende werd besloten:

*'Er wordt akkoord gegaan met de aanleg van de parking en deze kan mits toepassing van artikel 3 §3 van het besluit van de Vlaamse Regering tot aanwijzingen van de handelingen in de zin van artikel 4.1.1.5°, artikel 4.4.7§2, tweede lid van de VCRO aangevraagd worden zonder voorafgaandelijke planologische herbestemming naar recreatiegebied. Op termijn wordt dit perceel herbestemd naar recreatie door middel van een gemeentelijk RUP.'*

Het Departement Landbouw en Visserij formuleerde een voorwaardelijk gunstig advies met betrekking tot de projectvergadering d.d. 20/04/2020 en de Omgevingsvergunning d.d. 29/06/2020 (OMV\_2020080688) op voorwaarde dat de percelen 350F en 350H op korte termijn herbestemd werden naar recreatiegebied door middel van een gemeentelijk RUP.

De herbestemming van deze percelen wordt in het voorliggende RUP opgenomen.

## 4 EFFECTEN VAN HET RUP - Mens & ruimte

Het Departement Landbouw en Visserij heeft geen bemerkingen of aanvullingen met betrekking tot de effectbeoordeling.

### Herbevestigd agrarisch gebied - Omzendbrief RO/2010/01

Het Departement Landbouw en Visserij stelt vast dat er geen verantwoording opgenomen is omtrent de inname van herbevestigd agrarisch gebied. Volgens Omzendbrief RO/2010/01 is nochtans een degelijk onderbouwde verantwoording steeds noodzakelijk en moeten volgende elementen minstens aan bod komen:

- onderzoek naar alternatieve locaties buiten herbevestigd agrarisch gebied en een verantwoording waarom de alternatieven buiten het herbevestigd agrarisch gebied niet weerhouden worden. (...)
- onderzoek naar de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur. (...)
- onderzoek naar mogelijke flankerende maatregelen voor landbouw. (...)

Met betrekking tot de planologische compensatie stelde het Departement Landbouw en Visserij eerder op de projectvergadering om de vergunningstoestand van de woning uit te klaren. Indien deze site als vergund of vergund geacht beschouwd kan worden is er voor het Departement Landbouw en Visserij geen HAG-compensatie noodzakelijk voor deze percelen. Indien niet vergund, dient echter wel een compensatie te gebeuren.

Het Departement Landbouw en Visserij vraagt om de vormvereiste van de omzendbrief met betrekking tot de onderbouwde verantwoording in de toelichtingsnota te respecteren en uit te werken.

Zolang de bepalingen van de omzendbrief niet nageleefd worden, kan het departement, die eraan gehouden is de planologische voorstellen voldoende terughoudend te beoordelen, geen gunstig advies formuleren.

Hoogachtend,

Yves Marcipont  
Beleidsondersteuner Ruimte  
Departement Landbouw en Visserij

Yves  
Marcipont  
(Signature)

Digitally signed  
19/04/2022

Arenbergstraat 5  
1000 BRUSSEL  
T +32 (0)2 209 45 11  
[www.sport.vlaanderen](http://www.sport.vlaanderen)

Gemeente Zandhoven  
t.a.v. college van burgemeester en schepenen  
Liersebaan 12  
2240 Zandhoven

Vragen naar	Telefoonnummer	Bijlage(n)	Datum
Tom Vandebroek <a href="mailto:omgeving@sport.vlaanderen">omgeving@sport.vlaanderen</a>	02/209.46.01	/	19/04/2022

**Betreft:** Advies startnota RUP "*Sportcentrum Zandhoven*"

Geachte college,

We hebben uw adviesvraag aangaande de startnota van het RUP "*Sportcentrum Zandhoven*" goed ontvangen.

We stellen vast dat:

- ✓ dit RUP als doelstelling heeft om een ruimtelijke oplossing uit te werken voor het sportcentrum Zandhoven om zo een antwoord te bieden aan de behoeften van de diverse clubs actief in het plangebied en dit zowel qua buitenruimte als qua extra bebouwing;
- ✓ de site in het GRS van Zandhoven opgenomen is als een "*lokaal recreatiegebied*" met ontwikkelingsmogelijkheden voor de aanwezige verenigingen;
- ✓ er een behoefteonderzoek werd uitgevoerd bij de aanwezige verenigingen (voetbal, atletiek, triatlon, chiro,...) van waaruit een finaal programma werd gedistilleerd;
- ✓ op basis van dit programma verschillende inrichtingsalternatieven werden onderzocht om zo tot een voorkeursscenario te komen;
- ✓ het RUP ook veel aandacht heeft voor omgevingsaspecten zoals mobiliteit, parkeren, landschappelijk inkleeding van de onverharde ruimtes en een groen karakter van de verharde zones.

### Advies

Het is belangrijk dat er in de nabijheid van de woonkern voldoende ruimte is voor zowel de georganiseerde sporter (bv. de sportclub) als voor de anders- of niet georganiseerde sporter of recreant (wandelen, fietsen, joggen,...).

Het plangebied ligt in de woonkern en vormt, samen met de sportinfrastructuur aan de andere kant van de Schildebaan (sporthal, tennis, petanque, outdoor fitness...), een grote, recreatieve cluster.



Het RUP biedt de mogelijkheid voor de aanwezige verenigingen om beperkt uit te breiden en hun infrastructuur kwalitatief te verbeteren. Dat is een positieve zaak. Hierbij is er ook de nodige aandacht voor de inpassing in de omgeving (mobiliteit, parkeren, landschappelijke inkleding,...)

Sport Vlaanderen adviseert deze startnota **positief**.

Wij hopen u hiermee van dienst te zijn. Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben dan kan u contact opnemen met Francis Pepermans of Tom Vandebroek: 02 209 46 01 – [omgeving@sport.vlaanderen](mailto:omgeving@sport.vlaanderen)

Met vriendelijke groeten,  
i.o.

Tom  
Vandebroek  
(Signature)

Digitaal ondertekend door Tom Vandebroek (Signature)  
DN: C=BE, CN=Tom Vandebroek (Signature), SN=Vandebroek, G=Tom Paul, SERIALNUMBER=80011438311  
Reden: Ik ben de auteur van dit document  
Locatie: uw locatie van ondertekening hier  
Datum: 2022.04.19 15:51:08+02'00'  
Foxit PDF Reader Versie: 11.0.1

Diederik Van Briel,  
afdelingshoofd, afdeling Sportinfrastructuur



---

## Ontwerp verslag vergadering

Advies start – en procesnota RUP Sportcentrum Zandhoven  
GECORO van 26 april 2022

---

### AANWEZIG:

<u>Voorzitter:</u>	dhr. Herman Van Tendeloo
<u>Deskundigen:</u>	dhr. Pockelé – Dilles Roland, dhr. Paul Verhaert, dhr. Luc Van Looy
<u>Leden:</u>	dhr. Hofmans Marc, dhr. Bert De Beuckeleer, mevr. Leen De Schutter, dhr. Geert Bollansée dhr. Marcel Van Nunen, dhr. Schelles Karel, dhr. Bart Peeters, dhr. Jef Van De Vel,
<u>Secretaris:</u>	mevr. Gitte Hertogs
<u>Politieke fracties:</u>	Groen!: mevr. Brangers Mariette Vlaams Belang: dhr. Patrick Ven NVA: dhr. Tom Van Bergen

### VERONTSCHULDIGD:

<u>Deskundigen:</u>	
<u>Leden:</u>	mevr. Micheline Van Looveren, mevr. Emma Boënné,
<u>Politieke fracties:</u>	CD&V: dhr. Jelle Lauwereys Groen!: dhr. Ward Belmans

AFWEZIG: /

---

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

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

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

## 1. Goedkeuring verslag 31 mei 2021

Overwegende dat bij de oproeping van onderhavige vergadering, een ontwerp van het verslag van de vergadering van 31 mei 2021 werd gevoegd.

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

### VRAGEN EN OPMERKINGEN

Er zijn geen vragen of opmerkingen.

### GAAT OVER

In gesloten vergadering tot de aanneming van het betreffende verslag.

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

Aantal stemmen "ja": 12

Aantal stemmen "neen": 0

Aantal stemmen "onthouding": 0

### De uitslag van de stemming luidt als volgt:

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

## 2. Advies start – en procesnota RUP Sportcentrum Zandhoven

De gemeente is gestart met de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Sportcentrum Zandhoven, dat gelegen is rond de recreatiecluster in de Voetbalstraat, in samenwerking met studiebureau D+A Consult. De start – en procesnota zijn klaar en worden onderworpen aan een adviesronde en een publieke raadpleging.

De adviesronde en publieke raadpleging loopt van 3 maart 2022 tot en met 2 mei 2022 – 12u en de GECORO kan binnen deze periode een advies uitbrengen.

Axel Rijpers van D+A Consult stelt het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor aan de hand van een presentatie.

### VRAGEN EN OPMERKINGEN:

- Er zijn momenteel al reeds parkeerproblemen en voornamelijk in het weekend omdat er dan veel activiteiten zijn in Het Veld en in de Voetbalstraat. De knip zal niet de oplossing zijn. Het is misschien beter om éénrichtingsverkeer te maken

*De knip is er ook gekomen omwille van de verkeersveiligheid (o.a voor chiro die spelen op het C terrein naast de weg) en op die manier is er ook de mogelijkheid om een uitbreiding van de atletiekpiste te voorzien. De ontsluiting is ook niet ideaal via de Mussenbaan.*



- In de compensatievoorstellen wordt er 2x gekeken naar agrarisch gebied en 1x naar habitatrichtlijn. Voorkeur om te kiezen voor het habitatrichtlijngebied omdat het agrarisch gebied gebruikt kan worden voor landbouw en er bijkomend ook de vrees is dat er door het nieuwe bos in de toekomst de landbouwmogelijkheden rond dit bos bemoeilijkt worden.

*Voor de compensatie is er gekeken naar gronden in eigendom van de gemeente omdat er gekozen is voor een feitelijke compensatie, zonder herbestemming, met enkel aanplanten van nieuwe bomen. Er is gezocht naar locaties die een meerwaarde zullen geven aan de groenstructuren in een gebied.*

- Locatie Binnenbos (habitatrichtlijn) zal voor natuurpunt moeilijker zijn omdat dit een open ruimte is in het Binnenbos.

*De locaties moeten nog verder onderzocht worden dus ze staan ook nog niet vast.*

- Als voorbeeldfunctie van de gemeente moeten er toch zeker voldoende bomen aangeplant worden.

*Het is niet altijd verplicht om te compenseren, afhankelijk van de situatie en locatie maar hier werd vanuit ANB toch al wel gewezen op een noodzakelijke compensatie.*

- Bij stopzetten van de sportactiviteiten wordt er gekozen voor bebouwing en waarom niet voor bebouwing.

*Enkel de zone vooraan wordt er bebouwing voorzien naar analogie van de Schildebaan. Het achterste stuk wordt wel herbestemd naar bosgebied maar het voorste stuk blijft mogelijk voor bebouwing. Ruimtelijk zou het niet logisch zijn om hier vooraan ook bos of natuur te voorzien aangezien er reeds bebouwing is in de Schildebaan.*

- Kunstgras wordt ook aanzien als een verharding en heeft impact op de waterhuishouding. Wat als voetbal verdwijnt en er komt bijvoorbeeld paddel of tennis. Worden er beperkingen voorzien op verhardingen ?

*In de voorschriften, die nog opgemaakt moeten worden, willen wij wel voldoende ruimte laten voor andere buitensportactiviteiten en in de voorschriften zullen beperkingen worden opgenomen in verband met bebouwing, verharding, ... Hier zal zeker aandacht aan besteed worden. Het zou wel bedoeling zijn om kunstgras te voorzien omdat op een kunstgrasveld meer gespeeld kan worden waardoor er minder ruimte nodig is en blijkbaar zou een kunstgrasveld ook goed infiltreren.*

- Kunstgras geeft meer kans op spierbelasting.

*Dit is niets stedenbouwkundig. Een RUP geeft mogelijkheden om bepaalde zaken te voorzien en de tijd zal uitwijzen of dit ook effectief benut zal worden.*

- Is een uitbreiding van het duiveltjesveld in het verlengde van de atletiekpiste onderzocht ? Hier zit toch ook nog een deel recreatiegebied ?

*Voor de locatie van het duiveltjesveld is gekozen voor een plek waar de kindjes de straat niet moeten oversteken. Met deze locatie kan er ook dubbel gebruik zijn van de tribune. De uitbreiding achter de atletiekpiste ligt op private grond en de ruimte is ook niet groot genoeg voor een duiveltjesveld. De voetbal had ook 2 duiveltjesvelden gevraagd maar dat is ruimtelijk niet haalbaar.*

## BERAADSLAGING (ZONDER POLITIEKE PARTIJEN):

- Is de noodzaak voor een extra duiveltjes veld voldoende onderzocht?

*Dit was een vraag vanuit de voetbal omdat er de laatste jaren een grote toename is van jeugdspelers en ook bij andere clubs er een trend is om een afzonderlijk kunstgrasveld voor duiveltjes te voorzien.*

- De site is momenteel reeds overbelast en dat uit zich dan ook in parkeerproblemen. Met het RUP wordt de site nog verder gemaximaliseerd en de locatie van het duiveltjesveld is ook ongelukkig. Met de uitbreiding van de bebouwing zijn er ook meer kansen op overlast voor de burens omdat er regelmatig wel een feestje wordt georganiseerd.
- De locatie van het sportcomplex Het Veld is een probleem omdat er te weinig parkeerplaatsen zijn en dat geeft dan ook weer problemen op de andere site.
- De ruimte is schaars en moet optimaal benut worden maar nu zijn er al te veel activiteiten en is de site verzadigd.

*Het RUP geeft wel geen mogelijkheden om nog bijkomende activiteiten te doen en in timemanagement zou ook al een oplossing gevonden kunnen worden.*

- De natuurwaarde van het bos is daar ook maar minimaal dus die uitbreiding voor het duiveltjesveld zou er toch moeten kunnen.
- De lus via de parking is raar, beter om één richtingsverkeer te doen.
- De voetbal kan beter fusioneren met de andere clubs.

De voorzitter stelt voor om een gunstig advies te geven met de volgende opmerkingen:

- De site is reeds verzadigd en uit zich in o.a in parkeerproblemen die met het RUP nog zullen toenemen.
- Het aanplanten van nieuwe bomen voor de compensatie mag geen nadelige impact hebben in de toekomst op de landbouwmogelijkheden rondom.
- De knip is niet de oplossing, beter kiezen voor éénrichtingsverkeer in de straat.

## GAAT OVER

In besloten vergadering tot het geven van een gunstig advies over de start – en procesnota van het gemeentelijk 'RUP Sportcentrum Zandhoven' met de volgende opmerkingen:

- De site is reeds verzadigd en uit zich o.a in parkeerproblemen die met het RUP nog zullen toenemen.
- Het aanplanten van nieuwe bomen voor de compensatie mag geen nadelige impact hebben in de toekomst op de landbouwmogelijkheden rondom.
- De knip is niet de oplossing, beter kiezen voor éénrichtingsverkeer in de straat.

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

Aantal stemmen "ja": 12

Aantal stemmen "neen":0

Aantal stemmen "onthouding":0

#### Artikel 1:

De GECORO van Zandhoven, na beraadslaging betreffende de start – en procesnota van het gemeentelijk RUP Sportcentrum Zandhoven, heeft in besloten vergadering met unanimititeit goedgekeurd om een gunstig advies met opmerkingen te verlenen.

De volgende opmerkingen worden gemaakt:

- De site is reeds verzadigd en uit zich o.a in parkeerproblemen die met het RUP nog zullen toenemen.
- Het aanplanten van nieuwe bomen voor de compensatie mag geen nadelige impact hebben in de toekomst op de landbouwmogelijkheden rondom.
- De knip is niet de oplossing, beter kiezen voor éénrichtingsverkeer in de straat.

#### Artikel 2:

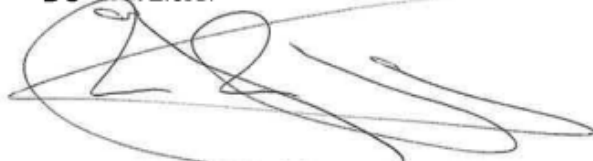
Afschrift van deze beslissing zal overgemaakt worden aan het college van burgemeester en schepenen.

### 3. Datum + agenda volgende vergadering

De volgende vergadering zal doorgaan op 23.05.2022 om 19u30 in de raadszaal van het gemeentehuis. Op de agenda staat het verlenen van een advies over de bouwcode.

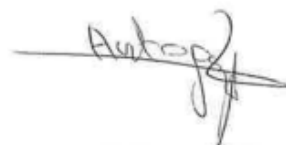
Namens de GECORO

De voorzitter



Herman Van Tendeloo

De secretaris



Hertogs Gitte

Beste

Het Agentschap voor Natuur en Bos neemt akte van de startnota en vraagt om bij verdere uitwerking het alternatievenonderzoek verder uit te werken. In de huidige tijdsgeest is een inname van bebost bosgebied (n.v., recreatieve ontwikkeling geen evidente keuze. Het is belangrijk om bij verder onderzoek steeds uit te gaan van een ruimtelijk verantwoorde oplossing, dit met een minimale tot geen impact op de aanwezige bos- en natuurstructuur.

Wij hebben geen verdere opmerkingen op de startnota.

Met vriendelijke groeten,

**Peter Berghmans**  
Medewerker brede adviezen  
Entiteit AVES Antwerpen

Contactgegevens entiteit AVES Antwerpen: 02 553 00 75 of [aves.ant.anb@vlaanderen.be](mailto:aves.ant.anb@vlaanderen.be).

AGENTSCHAP NATUUR & BOS



 **Vlaanderen**  
is natuur

Beste,

Er ligt geen beschermd erfgoed op de betrokken percelen. Bijgevolg gaan wij geen verder advies uitbrengen.

Voor de volledigheid wijzen wij u erop dat, ongeacht de archeologieregelgeving van kracht is. Zorg dat u het juiste traject volgt bij aanvragen voor een omgevingsvergunning. Meer informatie en een beslissingsboom kunt u terugvinden op <https://www.onroerenderfgoed.be/archeologie-bij-vergunningsaanvragen-vergunningverleners>

Met vriendelijke groeten,

Uw mail werd behandeld door An

Medewerker Infopunt Erfgoed

T 03 224 62 10

[antwerpen@onroerenderfgoed.be](mailto:antwerpen@onroerenderfgoed.be)

Lange Kiewitstraat 111-113 bus 53 – 2018 Antwerpen

Disclaimer: [www.onroerenderfgoed.be/Aurdiedie-informatie](http://www.onroerenderfgoed.be/Aurdiedie-informatie)

||||| |||||||||||||||||||||||||||||||||||

*Blijf u graag op de hoogte van aanpassingen aan onze regelgeving en premieprocedures, schrijf u dan in op onze nieuwsbrief. Onze maandelijkse nieuwsbrief bevat de laatste ontwikkelingen op vlak van regelgeving, interessante publicaties, nuttige links en meer diepgaande blogs. Ga naar [www.onroerenderfgoed.be](http://www.onroerenderfgoed.be) en scroll naar beneden op de homepage om u in te schrijven.*

||||| |||||||||||||||||||||||||||||||||||



**Vlaanderen**  
is erfgoed