

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **29 maart 2012**

Namens de Raad

De secretaris,

Geert Rouffa

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

De secretaris,

Voorzitter / burgemeester

Annette Stulens

Burgemeester

Geert Rouffa

Annette Stulens

Het college van burgemeester en schepenen van Hoeselt bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis van Hoeselt werd neergelegd van **18.04.2012 .tot 16.06.2012**

De secretaris,

De burgemeester,

Geert Rouffa

Annette Stulens

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **27 september 2012**

Namens de Raad

De secretaris

Geert Rouffa

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

De secretaris,

Voorzitter / burgemeester

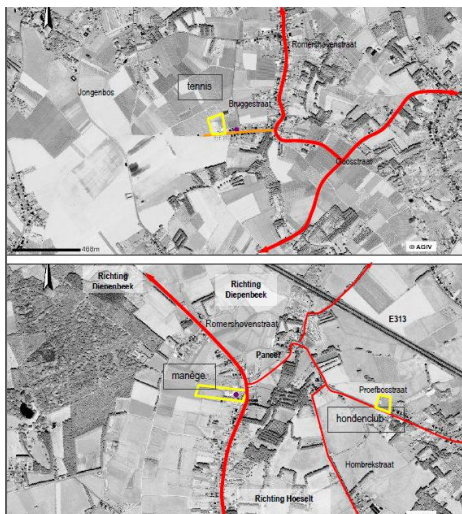
Annette Stulens

Burgemeester

Geert Rouffa

Annette Stulens

De ontwerper : Josiane Merken, ruimtelijk planner

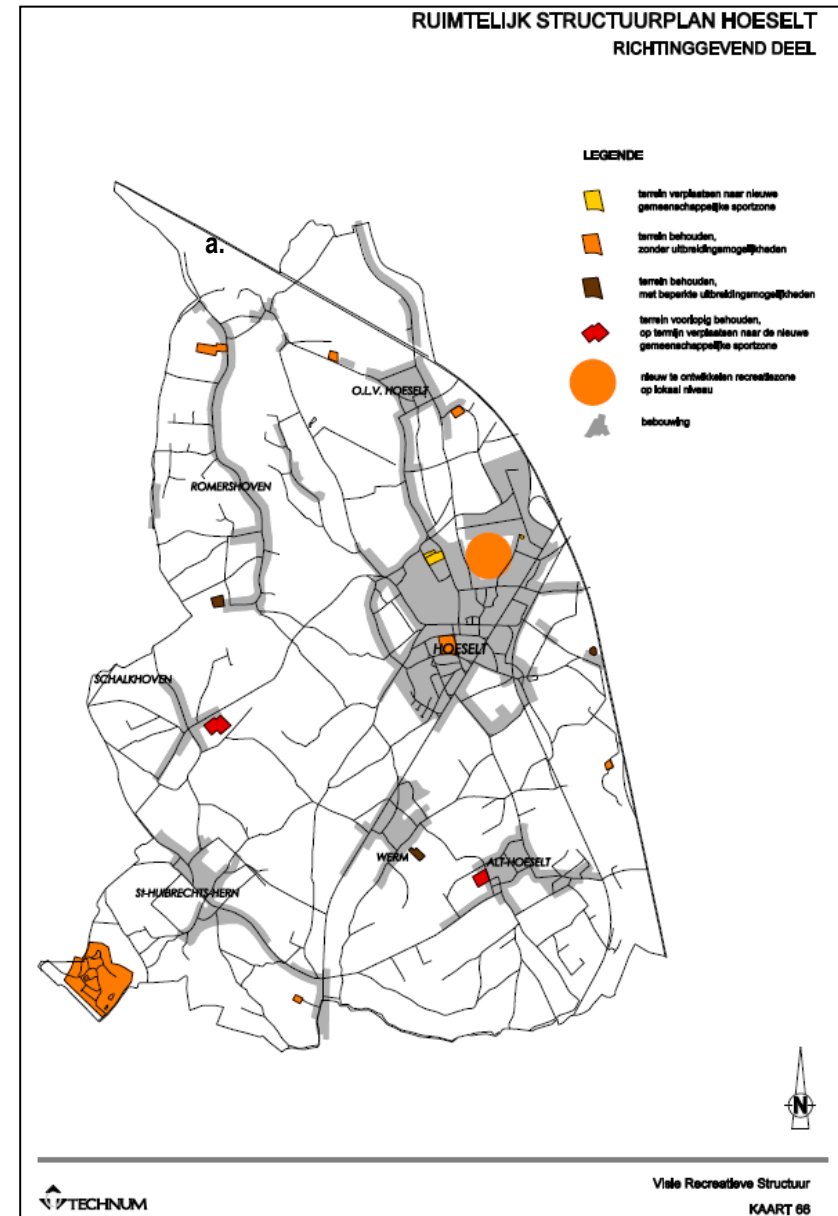


1.	Doelstelling opmaak RUP ' Zonevreemde recreatie'	2
2.	Situering van de drie locaties.....	3
3.	Planningscontext	6
5.	Bestaande toestand.....	17
5	Ruimtelijke en functionele ontwikkelingsvisie	25
6	Milieuscreening.....	28
7.	Resultaten uit de milieuscreening.....	59
8.	Herzieningen na het openbaar onderzoek.....	60
9.	Planbaten en planschade	61

1. DOELSTELLING OPMAAK RUP 'ZONEVRIJ RECREATIE'

Met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Zonevrije recreatie' wil de gemeente Hoeselt een ruimtelijk en juridisch kader bieden voor drie zonevrije recreatieve locaties.

- Tennisclub T.C. Jus In, gelegen langs de Bruggestraat 24, 3730 Hoeselt (Romershoven).
- Manège 'Op den Dries', gelegen langs de Romershovenstraat 188, 3730 Hoeselt (Romershoven).
- Hondenclubs 'VVDH' en 'Terloght', gelegen langs de Proefbosstraat 100, te 3730 Hoeselt.



2. SITUERING VAN DE DRIE LOCATIES

- **De tennisclub** ligt zonevrij in agrarisch gebied.

Ze is gelegen ten zuiden van de woonkern Romershoven, op het uiteinde van het landelijk woonlint langs de Bruggestraat.

De huidige infrastructuur beslaat een oppervlakte van **ongeveer 7.880m²** en bestaat uit een centraal gelegen clublokaal van één bouwlaag met zadeldak, een achttal tennisvelden (waarvan er twee in de winter overdekt worden d.m.v. een luchthal), en een parking langs de straat, waar zich ook de toegang bevindt.

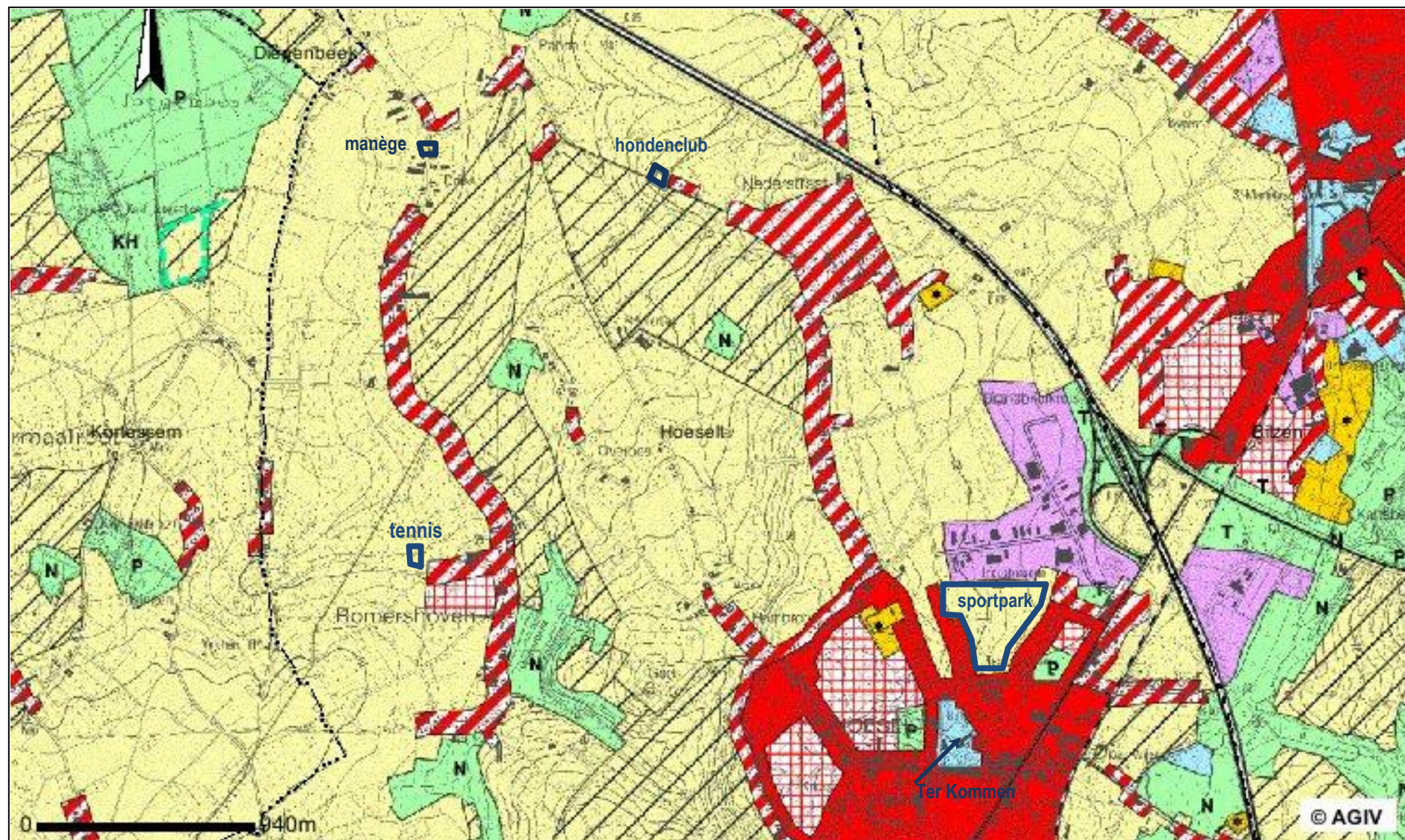
De terreinen van de tennis worden grotendeels omgeven door laagstamboomgaarden, voornamelijk ten zuiden en ten westen. .

Met voorliggend RUP wil het gemeentebestuur tegemoet komen aan de behoefte van de tennisclub om de bestaande pleinen te regulariseren. Het voorliggend RUP heeft als doel de bestaande locatie van tennis in openlucht te handhaven en te structureren als lokale recreatie, gekoppeld aan een landschappelijke kadering.

Het gemeentelijk beleid dat voor deze zonevrije recreatie vooropgesteld wordt, bestaat uit de volgende doelstellingen:

- de integratie van deze zonevrije recreatie als recreatiegebied in functie van tennis en lokale ontmoetingsplaats voor Romershoven;
 - de mogelijkheid tot een beperkte uitbreiding in de richting van het woongebied in functie van het integreren van het parkeren binnen de afbakening van de recreatiezone.
- **De manège** te Romershoven ligt volledig in agrarisch gebied. Ze ligt aan de straatzijde volledig ingebed in het landelijke woonlint langs de Romershovenstraat. De huidige terreinen (binnen de afbakening van het plangebied) beslaan een oppervlakte van ongeveer **30816m²**. Deze terreinen worden ingenomen door het oorspronkelijke hoevegebouw, m.n. een woonhuis met twee bouwlagen en een zadeldak (uitbatingwoning), de schuren die omgebouwd zijn tot drie studio's (momenteel gebruikt als gastenverblijf) en de achterliggende stallingen (één bouwlaag met zadeldak). Daarnaast is er de loods van de manège zelf (twee bouwlagen en een zadeldak), een kiezelparking tussen loods en straat. Buiten de afbakening van het plangebied, westwaarts bevinden zich de uitloopweiden van de paarden.
- Gezien deze activiteiten gericht zijn op de achterliggende open ruimte (uitloop- en oefenweiden), en dus moeilijk integreerbaar zijn in het geplande sportpark, stelt de gemeente volgende doelen aangaande de locatie van de manège:
- het afbakenen van de activiteiten van de manège als recreatiegebied op de huidige locatie;
 - de landschappelijke integratie van deze terreinen in het bebouwingslint langs de Romershovenstraat;
- **De locatie van de twee hondenclubs** ligt volledig in agrarisch gebied maar sluit onmiddellijk aan op het landelijk woonlint langs de Proefbosstraat. Het terrein van ongeveer **7195 m²** wordt voornamelijk ingenomen door het oefenveld uit gras, daarnaast een kantine, een kleine berging en een parking (kiezel). Gezien deze activiteit weinig infrastructuur nodig heeft, en bovendien weinig verkeer genereert, wat tot gevolg heeft dat deze activiteit mensruimtelijk niet storend is. Vandaar dat de gemeente voor deze locatie volgende doelen stelt:
- de (tijdelijke) handhaving van de twee hondenclubs op de huidige locatie als recreatiegebied met nabestemming agrarisch gebied;
 - het landschappelijk integreren van de activiteiten.

Situering locaties



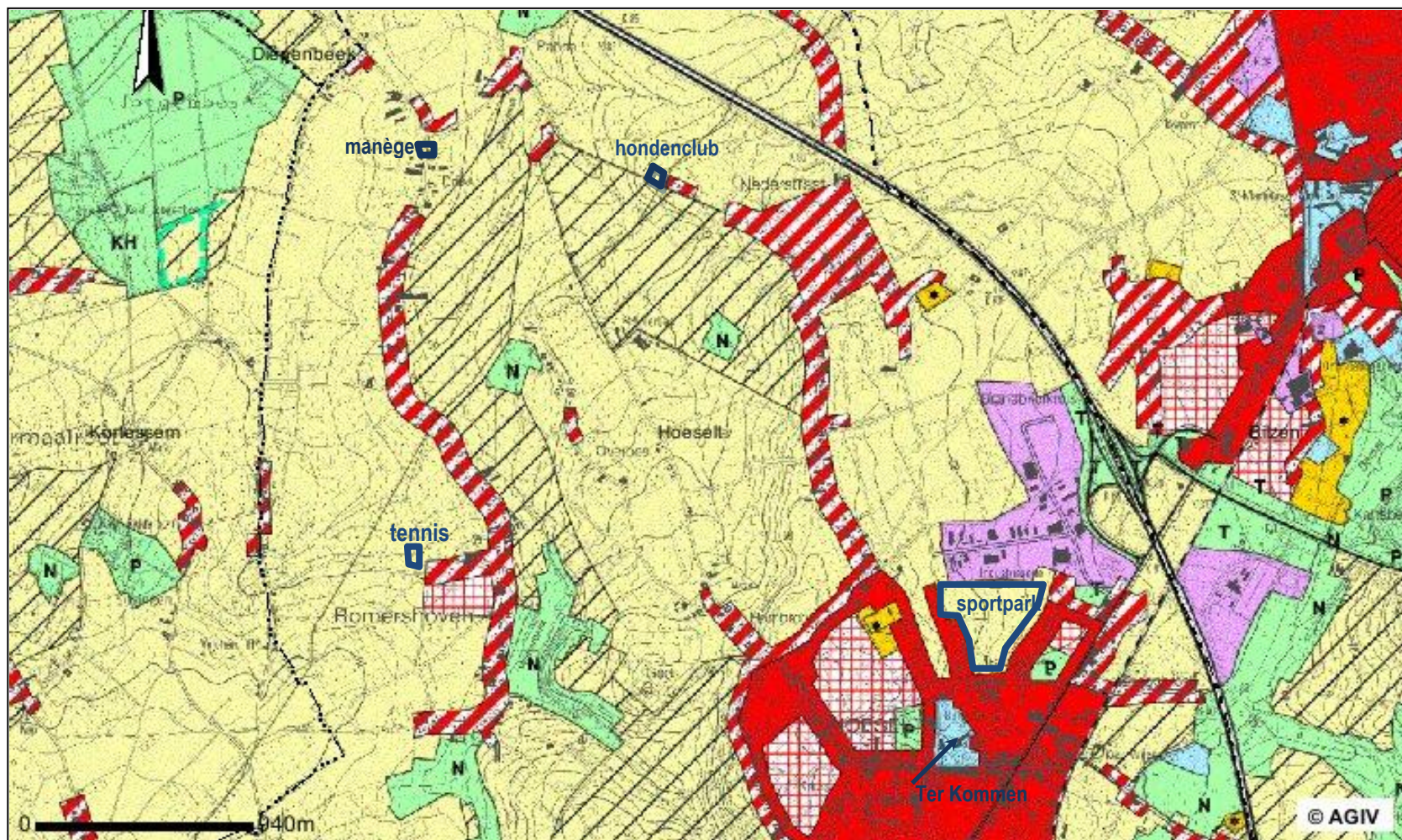
Ruimtebalans recreatiezones Hoeselt

	deelkern	perceelnummer	opp.best.toestand	ligging	velden BT	velden NT	opp. na RUP	ligging na opmaak RUP
1	Hoeselt hoofddorp	33F, 33G, 33H, 34D, 35D, 36D, 47E, 47F, 48C, 48D, 49A en 50B	2ha 49a 20ca	recreatiezone	1 (A-plein)	0	2ha 49a 20ca	woonuitbreidingsgebied
	sportpark Hoeselt hoofddorp		12ha 07a 00ca	agrarisch gebied		5	12ha 00a 00ca	recreatiezone
2	Werm	275A en 274A	86a 83ca	agrarisch gebied	1	1	86a 83ca	agrarisch gebied
3	Schalkhoven	286C (totaal 13a 64ca) 286C (totaal 13a 64ca) 286D (totaal 7a 54ca) 286D (totaal 7a 54ca) 286E 275A 276A 279A	0ha 11a 34ca 0ha 02a 30ca 0ha 03a 59ca 0ha 03a 95ca 0ha 01a 85ca 0ha 52a 83ca 1ha 11a 68ca 0ha 66a 86ca	woongeb.landelijk karakter recreatiezone woongeb.landelijk karakter recreatiezone agrarisch gebied agrarisch gebied agrarisch gebied agrarisch gebied	3	0	0ha 11a 34ca 0ha 02a 30ca 0ha 03a 59ca 0ha 03a 95ca 0ha 01a 85ca 0ha 52a 83ca 1ha 11a 68ca 0ha 66a 86ca	woongeb.landelijk karakter agrarisch gebied woongeb.landelijk karakter agrarisch gebied agrarisch gebied agrarisch gebied agrarisch gebied agrarisch gebied
4	Alt-Hoeselt	486B 487A (totaal 79a 84ca) - deel 487A - deel 491E 492C 509B 492D 483F	0ha 12a 89ca 0ha 32a 50ca 0ha 47a 34ca 0ha 22a 19ca 0ha 50a 16ca 0ha 61a 66ca 0ha 82a 51ca 0ha 11a 44ca	woongeb.landelijk karakter woongeb.landelijk karakter recreatiezone recreatiezone agrarisch gebied agrarisch gebied agrarisch gebied agrarisch gebied	2	2	0ha 12a 89ca 0ha 32a 50ca 0ha 47a 34ca 0ha 22a 19ca 0ha 50a 16ca 0ha 61a 66ca 0ha 65a 17ca 0ha 17a 34ca 0ha 11a 44ca	woongeb.landelijk karakter woongeb.landelijk karakter recreatiezone recreatiezone recreatiezone recreatiezone recreatiezone agrarisch gebied agrarisch gebied
5	O.L.V.-Parochie	94A 80C	1ha 11a 10ca 0ha 87a 30ca	agrarisch gebied recreatiezone	2	0	1ha 11a 10ca 0ha 87a 30ca	agrarisch gebied agrarisch gebied
6	Romershoven				0	0		
7	St.Huibrechtshern				0	0		
		TOTAAL	0ha 60a 32ca	woongeb.landelijk karakter			TOTAAL 2ha 49a 20ca	woonuitbreidingsgebied
		TOTAAL	18ha 43a 92ca	agrarisch gebied			TOTAAL 0ha 60a 32ca	woongeb.landelijk karakter
		TOTAAL	4ha 12a 28ca	recreatiezone			TOTAAL 5ha 53a 48ca	agrarisch gebied
							TOTAAL 12ha 00a 00ca	recreatiezone sportpark
							TOTAAL 2ha 46a 52ca	recreatiezone Alt-Hoeselt
	ALGEMEEN TOTAAL		23ha 16a 52ca	BESTAANDE TOESTAND			23ha 16a 52ca	NIEUWE TOESTAND

3. PLANNINGSCONTEXT

3.1. Gewestplan

Alle locaties zijn gelegen in agrarisch gebied.



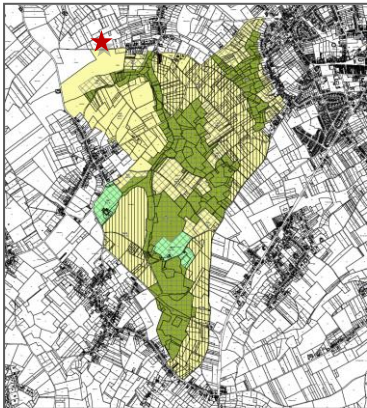
3.2. BPA's / RUP's

Er zijn geen provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (PRUP's) van toepassing binnen het plangebied (of aangrenzend) van het GRUP.

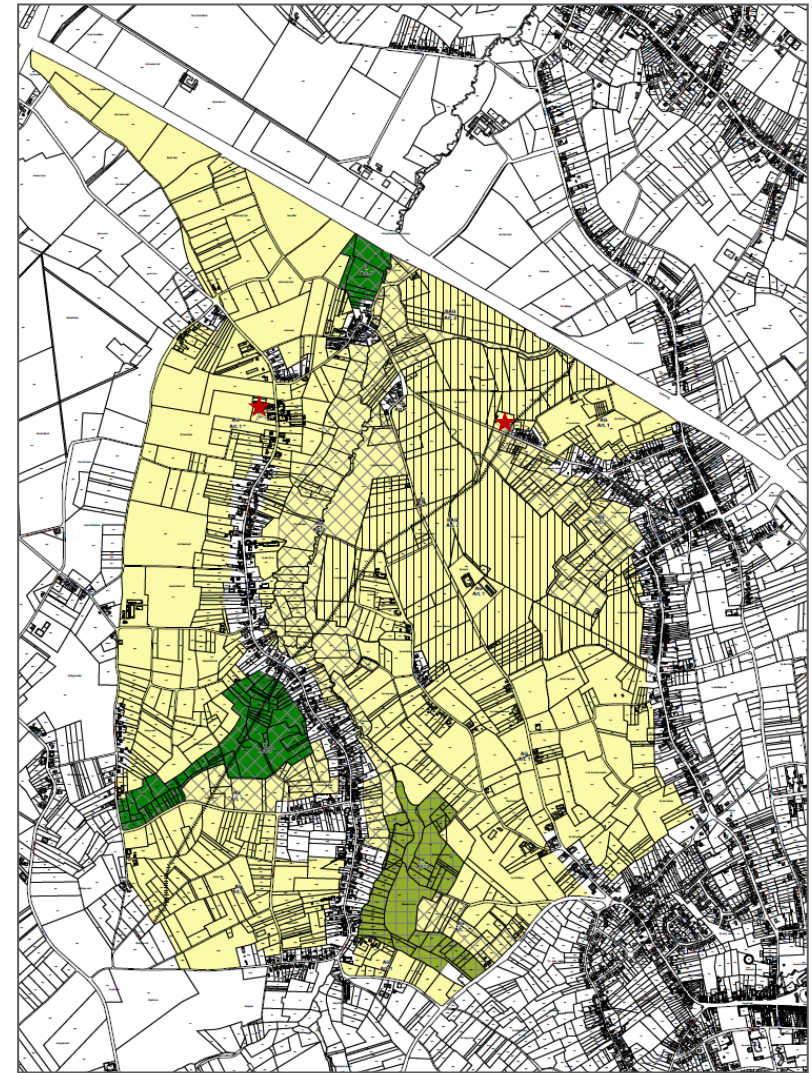
Twee van de drie deelplannen, met name de locaties 'hondenclubs VVDH en Terlocht' en de 'manège', liggen in het gewestelijk RUP "Landbouw-, natuur- en bosgebieden Winterbeek Sint-Huibrechts-Hern, Schalkhoven en Romershoven" definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 mei 2008.

Beide liggen in AG (agrarisch gebied).

De voorschriften horende bij beide deelplannen zullen niet strijdig zijn met de voorschriften van het Gewestelijk RUP "Landbouw-, natuur- en bosgebieden Winterbeek Sint-Huibrechts-Hern, Schalkhoven en Romershoven".



De locatie van de tennisclub is gesitueerd ten noorden van het plangebied, maar is er niet in gelegen.



De voorschriften die van toepassing zijn voor de locaties gelegen in AG

Artikel 1.1

Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten. Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.

Artikel 1.2

In het gebied zijn ook aan de landbouw verwante bedrijven toegelaten voor zover hun aanwezigheid in het agrarisch gebied nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving. Die bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten. Primaire bewerking of opslag van producten kan worden toegelaten. Verwerking van producten is uitgesloten, met uitzondering van mestbehandeling en mestvergisting. Er moet rekening gehouden worden met de schaal en het ruimtelijke impact van deze bedrijven. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen.

Artikel 1.3. van de bijhorende voorschriften stellen het volgende:

Het wijzigen van de functie van de bestaande agrarische bebouwing kan toegelaten worden, voor zover de nieuwe functie betrekking heeft op:

- wonen, met een maximum van één eengezinswoning per gebouwencomplex;
- kantoor- of dienstenfunctie die aan het landbouwbedrijf of wonen complementair is, tot een maximum van 100 m², en waarbij de landbouw- of woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de complementaire functie;
- **aan het wonen complementaire toeristisch-recreatieve verblijven tot een maximum van acht verblijfseenheden, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café;**
- aan de landbouw toeleverende, verwerkende en dienstverlenende activiteiten en landbouwverwante activiteiten;
- de opslag van allerhande materialen of materieel;
- **een paardenhouderij, manege, dierenasiel, dierenpension, dierenartsenpraktijk, dierenkliniek**, tuinaanlegbedrijf, **jeugdlogies, kinderboerderij** of instelling waar hulpbehoevenden al dan niet tijdelijk verblijven en landbouwactiviteiten of aan de landbouw verwante activiteiten uitoefenen;

De functiewijzigingen andere dan wonen, kunnen alleen toegelaten worden als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- het gaat om hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen die voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit;
- het nieuwe gebruik brengt de landbouwkundige bedrijfsvoering van de agrarische bedrijven in de omgeving niet in het gedrang;
- de bestaande erfgoedwaarde van de bebouwing blijft ongeschonden of wordt verhoogd;
- Een gebouw of gebouwencomplex is bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie als het aan gebouw of gebouwencomplex uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken uitgevoerd hoeven te worden voor de nieuwe functie. Daarmee wordt bedoeld dat de functie gerealiseerd kan worden als de bestaande structuur van het gebouw grotendeels wordt benut en gevaloriseerd, waarbij het gebouw aangepast kan worden aan hedendaagse comfort-, energie- of milieueisen.

Artikel 1.4

Voor zover de landbouwbedrijfsvoering niet in het gedrang wordt gebracht is het toegelaten bestaande woningen, gebouwen of constructies te verbouwen of te herbouwen binnen het vergunde volume. Indien een woning niet aangesloten is op een riolering, wordt de vergunningsaanvraag afhankelijk gemaakt van de aanleg van een installatie voor het behandelen van afvalwater.

Bestaande woningen kunnen worden uitgebreid, voor zover de uitbreiding – met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysiek één geheel mee vormen – slechts leiden tot een maximaal bouwvolume van 1000 m³. Die uitbreiding mag een volumevermeerdering met 100 % niet overschrijden.

Het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal.

Voormelde mogelijkheden gelden enkel indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- de woning, het gebouw of de constructie is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot; Woningen, gebouwen of constructies worden beschouwd als verkrot als ze niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen.
- de woning, het gebouw of de constructie is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft.
- het volume van de herbouwde woning blijft beperkt tot 1.000 m³, ook indien het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m³ bedraagt, en het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal.

Artikel 1.5

Alle instandhoudingswerken, ook structurele, aan bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen en constructies die geen agrarische functie hebben zijn toegelaten. Voor het wijzigen van de functie van deze gebouwen en constructies gelden dezelfde bepalingen als voor de agrarische bebouwing zoals bepaald in artikel 1.3

Artikel 1.6

Indien een gemeente of provincie voor delen van dit gebied een gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan opmaakt met voorschriften voor bestaande woningen, bedrijven, gebouwen en constructies waarvan de functie geen verband houdt met de algemene bestemming van het gebied krijgen de voorschriften van dat plan na goedkeuring ervan voorrang op de voorschriften opgenomen onder de artikels 1.1 tot 1.5.

In de delen van dit gebied waarvoor op het ogenblik van de totstandkoming van dit plan een gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan van kracht is met voorschriften voor bestaande woningen, bedrijven, gebouwen of constructies waarvan de functie geen verband houdt met de algemene bestemming van het gebied, blijven de bepalingen van dat gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan gelden en hebben ze voorrang op de voorschriften opgenomen onder de artikels 1.1 tot 1.5.

Artikel 1.7

Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen;
- de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden.

Artikel 1.8

Voor zover ze de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien,
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie,
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen toegelaten, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

De in artikel 1.1 tot 1.7 genoemde werken, handelingen en wijzigingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen

3.3. Provinciaal Structuurplan

- Hoeselt is gelegen in de hoofdruimte Haspengouw en Voeren.
- Gelegen in de deelruimten Herk en Gete en Droog Haspengouw (samen met de omliggende gemeenten als Gingelom, Heers, Tongeren, Riemst, ... met een te versterken openruimte rol voor de provincie. Landbouw, landschap, natuur en laagdynamisch toerisme en recreatie moeten worden ondersteund. De belangrijkste economische drager is de agrarische activiteit.

Ruimtelijke principes voor de deelruimte Herk en Gete:

- netwerk van te vrijwaren beekvalleien en overstromingsgebieden van Demer, Herk, Mombeek, Gete en Velpe,
- Sint-Truiden als regionaal centrum en concentratie van voorzieningen,
- Een netwerk van beperkte kernen en linten tussen de valleien,
- DeN3 als ontsluiting van Sint-Truiden naar het hoofdwegennet, niet als ontwikkelingsas,
- Openruimte verbindingen over de N2.

Ruimtelijke principes voor de deelruimte Droog Haspengouw:

- Bovenlopen van beekvalleien van het Demer- en Herkbekken als groene linten in het landschap,
- Tongeren en Sint-Truiden als regionale centra met een breed uitrustingsniveau en draagvlak,
- Een evenwichtig hiërarchisch patroon van kernen,
- Herkenbare en afzonderlijke kernen van elkaar gescheiden door beekvalleien en natuurlijke buffers,
- Heuvelruggen en beekvalleien als dragers van een waardevol landschap,
- Open landbouwgebieden scherp gescheiden van stedelijke gebieden en kernen.

Ontwikkelingsprincipes natuurlijke structuur

Ruimtelijke ontwikkelingen mogen het duurzaam gebruik van de natuurlijke structuur en van het fysisch systeem niet in het gedrang brengen.

Ontwikkelingsprincipes nederzettingsstructuur

- Kerngericht beleid voor stedelijke gebieden en voor het buitengebied.
De kernen worden attractieve knooppunten met een hiërarchie van kernen en een kernversterking van steden en dorpen.
- Hoeselt: hoofddorp - overige woonkernen: Alt-Hoeselt, Werm, St. Huibrechtshern, Romershoven, Schalkhoven, Groenstraat O.L.V. Parochie.

Ontwikkelingsprincipes economische structuur

- Het industrieterrein van Hoeselt ligt tegen de grens met Bilzen.
- De ontwikkeling van het bedrijventerrein in Hoeselt kan enkel in relatie met Bilzen gebeuren.
- Hoeselt kan als hoofddorp enkel een lokaal bedrijventerrein ontwikkelen.
- Kleinhandel wordt gebundeld en verweven in de kernen.
- Droog Haspengouw, Mergelland, de fruitstreek en Noordoost Limburg : structuurbepalende agrarische gebieden.

- Grondgebonden landbouw met recreatief medegebruik in het open waardevol landschap van Droog Haspengouw:
- Economische verbreding van de landbouw, m.n. bijkomende ontwikkelingsperspectieven voor hoevetoerisme, hoevecampings en kasteelkamperen.
- Stimulerende maatregelen genomen voor een betere ruimtelijke buffering op erosiegevoelige gronden, van kwetsbaar water, van brongebieden en beekvalleien
- Bijkomende ruimte voor een netwerk van KLE in een moderne landbouwbedrijfsvoering
- Vochtig Haspengouw: fruitteelt en gemengde landbouw.
- Tegengaan van versnippering van het landbouwgebied.
- Zoveel mogelijk aaneengesloten gronden vrijwaren voor grondgebonden landbouw

Ontwikkelingsprincipes toeristisch recreatieve structuur

- Haspengouw: toeristisch- recreatief netwerk van provinciaal niveau met de historische steden Tongeren en Sint-Truiden en het verspreid cultureel erfgoed (onder meer de kastelen en vierkantshoeves).
- Toeristisch recreatieve infrastructuur, zoals verblijfsvoorzieningen, eet- en drankgelegenheden, dagrecreatieve attracties worden zoveel mogelijk gesitueerd in de kernen van het buitengebied, buiten het agrarisch gebied.
- In de agrarische gebieden worden de mogelijkheden voor laagdynamische toeristisch recreatieve activiteiten verbreed.
- Recreatief medegebruik in een aantal agrarische gebieden stimuleren.

Ontwikkelingsprincipes lijninfrastructuur

- Geen wegen op provinciaal niveau geselecteerd.
- Openbaar vervoer: gewenste lijn van niveau A: de verbinding Hasselt-Luik (snelbus via E313 of opgewaardeerde of nieuwe spoorlijn); bestaande lijn van niveau B: lijn 34 Hasselt-Luik; bestaande buslijn van niveau C: een aantal buslijnen via Bilzen naar Tongeren, over Hoeselt
- Fietsnetwerk op provinciaal niveau op basis van de bestaande of potentiële fietsinfrastructuur.

Ontwikkelingsprincipes landschappelijke structuur

- Landschappelijke kwaliteit bewaren alsook de landschappelijke herkenbaarheid en diversiteit versterken.
- Behoud en kwaliteitsvolle ontwikkeling van gave landschappen met respect voor erfgoedwaarden, herkenbaarheid en landschappelijke diversiteit
- Stimuleren van landschappelijke kwaliteiten in nieuwe landschappen en afstemming tussen nieuwe en traditionele landschappen, met bijzondere aandacht voor de overgangszones tussen de randen van het buitengebied met stedelijke gebieden
- Rekening houden met structurerende landschapskenmerken en realiseren van gedifferentieerde, samenhangende landschappen.
- Vrijwaren van openruimte verbindingen in verstedelijkte landschappen, tegengaan van verdere verlinting en bijkomende verspreide bebouwing.
- Vrijwaren van de nog bestaande grote blokken open ruimte als gave landschappen of openruimte verbindingen.
- Haspengouw: complex gaaf landschap op provinciaal niveau. Een “complex gaaf landschap” is een gebied waarin verschillende structuurbepalende landschapselementen voorkomen in een landschap waarvan de samenhang en de structuur in beperkte mate gewijzigd zijn door grootschalige ingrepen. De open ruimte wordt maximaal behouden.
- Behoud en versterking van landschappelijke relictten die het gebied karakteriseren.
- Selectie van landschapsonwikkelingsgebieden: o.a. kastelenlandschap in Zuid- en West Limburg; de Demer als structurerend hydrografisch element.

3.4. Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

3.4.1. Evaluatiekader voor zonevrije en verspreid liggende recreatie¹.

Volgens het afwegingskader aangegeven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Hoeselt voor zonevrije recreatie moet elke zonevrije recreatieve inrichting beoordeeld worden op basis van de geschiedenis, hinderlijkheid of ligging in kwetsbare gebieden. Tegelijk dient afgewogen te worden of deze zonevrije recreatie van lokaal of bovenlokaal belang is. Over dit laatste wordt overleg gepleegd met de provincie of de Vlaamse Overheid.

Op basis van dit afwegingskader wordt een uitspraak gedaan aangaande verspreid liggende recreatie:

- algemeen kan gesteld worden dat recreatieve infrastructures die storend zijn voor de omgeving niet thuishoren in de gemeente Hoeselt, bij de afweging wordt bovendien uitgegaan van lokale, niet-storende activiteiten;
- binnen de groep niet-storende activiteiten kan volgend onderscheid gemaakt worden:
 - ° indien het terrein gelegen is in een selectie van de hogere overheid, zal op het bevoegde niveau de beslissing over de infrastructuur genomen worden;
 - ° indien dit niet het geval is, zijn er vijf mogelijkheden:
 1. De infrastructuur bevindt zich in het hoofddorp.
In dit geval staat de infrastructuur ten dienste van heel de gemeente en kan de infrastructuur ter plaatse blijven. De gemeente zal dan, indien nodig, een RUP opstellen. Indien het gaat om nieuwe infrastructuur in het hoofddorp, wordt verwezen naar het nieuw te ontwikkelen sportpark.
 2. De infrastructuur bevindt zich in één van de woonkernen.
In dit geval kan de infrastructuur enkel uitgerust zijn op niveau van de woonkern en kan het terrein ter plaatse blijven. Indien nodig wordt een RUP opgesteld. Dit is van toepassing op de locatie van Alt-Hoeselt, hier wordt gestreefd naar twee pleinen met afbouw naar één, ofwel twee mits het tweede een uitdovend karakter heeft. Het RUP voor de locatie van Alt-Hoeselt staat tevens i.f.v. het naar achterschuiven van de recreatiezone ten voordele van de ontwikkeling van de woonzone langs de straatzijde.
Ontwikkelingsmogelijkheden gelden niet indien het terrein gelegen is in of in de nabijheid van woonlinten, woonclusters of verspreid liggende woningen.
 3. De infrastructuur bevindt zich in de open ruimte.
Enkel te verantwoorden indien omwille van veiligheidsvoorschriften die opgelegd worden aan de activiteit het niet mogelijk is om zich te verplaatsen naar het hoofddorp of de woonkern. Bovendien mag de draagkracht van het gebied niet overschreden worden. Indien nodig wordt hiervoor een RUP opgesteld.
 4. De infrastructuur bevindt zich in een lokaal kwetsbaar gebied.
Deze locatie is enkel voor bestaande, laagdynamische activiteiten, te verantwoorden indien omwille van veiligheidsvoorschriften die opgelegd worden aan de activiteit het niet mogelijk is om zich te verplaatsen naar het hoofddorp of de woonkern. Bovendien mag de draagkracht van het gebied niet overschreden worden. Indien nodig wordt hiervoor een RUP opgesteld.
 5. De infrastructuur bevindt zich of wordt gesitueerd in een door de gemeente geselecteerde baken.
In dit geval kan een RUP opgesteld worden i.f.v. een bakengericht beleid.

¹ Ruimtelijk structuurplan Hoeselt, Richtinggevend deel, blz. 65-66

3.4.2. Visie op de ontwikkeling van gemeentelijke recreatieve infrastructuur².

1. Visie van de gemeente op tennisclub ‘T.C. Jus In’.

De tennisclub wordt bestemd als recreatiegebied in functie van tennis en ontmoetingsplaats op lokaal niveau voor Romershoven. De buffers naar de open ruimte moeten versterkt worden. Binnen het structuurplan van Hoeselt werd geen alternatieve locatie aangeduid voor de tennisclub, de ontwikkelingsperspectieven moeten worden afgewogen conform het in het grs Hoeselt vooropgestelde afwegingskader voor verspreid liggende recreatie en de visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de recreatieve structuur. Belangrijk element is dat in functie van dit onderzoek de locatie niet opgenomen werd in het Herbevestigd Agrarisch Gebied.

AFWEGINGSKADER		
Eerste evaluatie	Tweede evaluatie	Beleid
<p>De tennisclub is zonevrijd gelegen in agrarisch gebied; de tennisterreinen zijn gelegen op het einde van het landelijk woonlint langs de Bruggestraat.</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>De tennisinfrastructuur is niet vergund.</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>M.b.t. geluids-, geur- en visuele hinder wordt de tennisclub niet als storend ervaren door de omwonenden; het negatief effect op de landelijke omgeving is beperkt.</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>het gaat om een lokale activiteit die niet ligt binnen een gebied geselecteerd door de hogere overheid</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>Een <u>tweede evaluatie</u> is bijgevolg noodzakelijk om te zien of de tennisclub op de huidige locatie kan blijven bestaan en worden opgenomen in het RUP zonevrije recreatie.</p>	<p>De tennisclub maakt vanuit juridisch oogpunt deel uit van de open ruimte; de tennisinfrastructuur sluit echter ruimtelijk aan op de landelijke bebouwing van het straatdorp Romershoven dat werd geselecteerd als woonkern binnen de gemeente Hoeselt.</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>Bijgevolg wordt de visie gevolgd voor zonevrije recreatie in een woonkern.</p>	<p>Visie op de zonevrije recreatie in een woonkern: De zonevrije recreatie, namelijk de tennisclub, kan op haar huidige locatie blijven bestaan en worden opgenomen in een RUP zonevrije recreatie.</p>

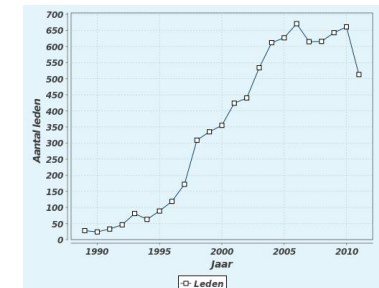
Aanvullend kan het volgende gezegd worden op basis van de gemeentelijke visie op de recreatieve structuur:

- De tennisclub op haar huidige locatie kan blijven voortbestaan zolang de activiteit de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt, de activiteit zal zich dan ook niet verder uitbreiden.
- Een goede landschappelijke integratie is bovendien noodzakelijk.

² Ruimtelijk Structuurplan Hoeselt, Richtinggevend deel, blz.70.

Bijkomende motivering aangaande het lokale karakter van de tennisclub en het behoud ervan op de bestaande locatie.

- Recent werd door de uitbater de tennisclub van Bilzen overgenomen. Dit heeft een rechtsreeks effect op het gebruik van de locatie te Romershoven m.n. dat het aantal leden dat gebruik zal maken van de locatie te Romershoven sterk zal afnemen. Het hooftaandeel van het gebruik zal zich concentreren in Bilzen.
- Bij de opstart van het dossier werd er een ledenaantal, afkomstig uit een ruimere omgeving, van om en bij 680 geteld. Dit aantal neemt echter af sinds 2010 tot nog ongeveer 500 leden waarvan 64% van Hoeselt zelf en 25% van Bilzen afkomstig zijn. Dit betekent concreet een onmiddellijke **vermindering met 25%** voor de locatie te Romershoven ten voordele van deze van Bilzen. Concreet resulteert dit in nog ongeveer 375 leden van Hoeselt zelf. Op termijn zal deze afname nog groter worden gezien het aanbod aan overdekte faciliteiten te Bilzen. Gezien de recente overname is hiervan echter nog geen kwantitatief beeld te geven. Hierdoor kan deze locatie verder als lokaal bestempeld worden en dus op deze locatie gehandhaafd blijven. Wat het behoud van de bestaande terreinen betreft (er liggen op dit moment 7 terreinen en 1 midveld) is het zo dat er de laatste jaren professioneler gewerkt wordt met de jeugd. Hierdoor is het zo dat de kinderen meer uren per week trainen (er zijn kinderen die tot 9 uren per week trainen). De ouders komen hierdoor ook meer op de club en tennissen op deze manier ook meerdere uren per week. De betere jeugdwerking uit zich ook in het aantal competitieploegen. Er spelen procentueel gezien meer jeugd competitie omdat ze al op jonge leeftijd een goed niveau halen. Hierdoor is het zo dat er met minder spelers, wel evenveel of zelfs meer terreinen nodig zijn. Het behoud van de bestaande terreinen is dus essentieel.
- De tennisclub ligt op wandelafstand van een bushalte die bediend wordt door twee belbussen en éénmaal per uur door een tweetal vaste buslijnen, is goed bereikbaar voor fietsers via de Romershovenstraat, de Bruggestraat en de aansluitende ruilverkavelingweg. De Bruggestraat maakt tevens deel uit van het fietsroutenetwerk Limburg.
- De tennisclub zelf, die voorzien is van een centraal gelegen cafetaria en bijhorend buitenterras, wordt binnen het toeristisch-recreatieve kader van Haspengouw regelmatig gebruikt als fiets- en wandelcafé.
- De tennisclub functioneert reeds 26 jaar van op deze locatie en fungeert tevens ook als lokale ontmoetingsplaats voor de inwoners van Romershoven, dit gezien een echt centrum ontbreekt voor dit straatdorp. Bovendien werd in het GRS reeds aangegeven dat de tennis op de huidige locatie kan blijven (incl. beperkte uitbreiding).
- Een herlokatie naar het sportpark is geen optie, niet enkel omdat het financieel niet haalbaar is, maar tevens omdat de beschikbare binnen- en buitenoppervlakte aldaar reeds volledig gereserveerd is voor een bundeling van voetbalvelden en andere recreatieve functies gericht op de verschillende deelgemeenten. Bijvoorbeeld, (multidisciplinaire) hal voor minivoetbal, volleybal, basketbal, ruimte voor conditie- fitnessstraining, schietstanden in kelder, uitbreiding met omnisportzaal (gevechtssporten, dans,...) en ruimte voor kleedkamers, sanitair, kantine met zicht op hal, Daarnaast een outdoor voetbalgebeuren, m.n. 6 voetbalvelden waarvan één met kunstgras met opwarmstrook, oefenzandbak, voetbalkooien, pannaveldjes, openlucht zaalvoetbalterrein,.... verlichte Finse piste uit houtsnippers en/of kunststof, fitnessstoestellen, ...



Besluit

Door de aankoop van de tennisclub in Bilzen zal de druk op de omgeving van de tennis te Romershoven sterk verminderen waardoor de activiteit als lokaal gecategoriseerd kan worden. De draagkracht van de omgeving zal alzo met zekerheid niet overschreden worden.

Bovendien wil de gemeente de rol die de kantine (met klein speeltuintje) speelt als ontmoetingsplek voor de buurt in standhouden.

2. Visie van de gemeente op manège 'Op Den Dries'.

Deze terreinen zullen landschappelijk geïntegreerd worden in het bebouwingslint; de gebouwen kunnen enkel geconsolideerd worden nabij het bebouwingslint. Binnen het structuurplan van Hoeselt werd geen alternatieve locatie aangeduid voor de manège, de ontwikkelingsperspectieven moeten worden afgewogen conform het in het grs Hoeselt vooropgestelde afwegingskader voor verspreid liggende recreatie en de visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de recreatieve structuur.

AFWEGINGSKADER		
Eerste evaluatie	Tweede evaluatie	Beleid
<p>De manège is zonevreemd gelegen in agrarisch gebied maar de bestaande constructies sluiten aan op de landelijke bebouwing langs de Romershovenstraat.</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>Deze constructies zijn niet vergund.</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>De manège-activiteiten zijn niet echt storend voor de omgeving (geluids-, geur-, en visuele hinder); de manège-activiteiten zijn functioneel verbonden met de open ruimte; een betere landschappelijke inpassing van de manège-infrastructuur is echter mogelijk.</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>het gaat om een lokale activiteit die niet ligt binnen een gebied geselecteerd door de hogere overheid</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>Een tweede evaluatie is bijgevolg noodzakelijk om te zien of de manège op de huidige locatie kan blijven bestaan en worden opgenomen in het RUP zonevreemde recreatie.</p>	<p>De manège maakt juridisch deel uit van de open ruimte maar de manège-infrastructuur sluit ruimtelijk aan op de landelijke bebouwing van het straatdorp Romershoven dat werd geselecteerd als woonkern binnen de gemeente Hoeselt.</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>Bijgevolg wordt de visie gevolgd voor zonevreemde recreatie in een woonkern.</p>	<p>Visie op de zonevreemde recreatie in een woonkern: De zonevreemde recreatie, namelijk de manège, kan op haar huidige locatie blijven bestaan en worden opgenomen in een RUP zonevreemde recreatie.</p>

Aanvullend kan het volgende gezegd worden op basis van de gemeentelijke visie op de recreatieve structuur:

- de manège is geen recreatieve activiteit van gemeentelijk belang, bovendien betreft het een activiteit die veel ruimte nodig heeft (aansluitende uitloopweiden) waardoor een verplaatsing naar het nieuwe sportpark in het hoofddorp Hoeselt voor deze activiteit uitgesloten is;
- de manège kan op haar huidige locatie blijven zolang ze met haar toekomstige activiteiten de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt, een goede landschappelijke integratie is bovendien noodzakelijk.

Besluit: de huidige manège kan blijven bestaan op de huidige locatie en wordt opgenomen in een RUP 'zonevreemde recreatie' voor zover ze de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt. Gezien de specifieke eisen van deze activiteit is een verplaatsing naar een andere locatie enkel opnieuw een inname van open gebied, een alternatieve locatie binnen de gemeente Hoeselt is dan ook niet aangewezen, noch realistisch.

3. Visie van de gemeente op de locatie van de twee hondenclubs 'VVDH' en 'Terloght'.

Aangezien deze activiteit tijdens trainingen nogal wat geluidshinder veroorzaakt ('s avonds en op zondagmorgen), en bovendien moeilijk combineerbaar is met de functioneert het moeilijk met nabijgelegen woongebieden. Hierdoor is het niet zinvol om dit terrein onder te brengen in het toekomstig sportpark.

Vandaar dat het terrein geïntegreerd wordt als recreatiegebiedje in het agrarisch gebied met uitdovend karakter. Na het stopzetten van de activiteit wordt het gebied terug agrarisch gebied.

Binnen het structuurplan van Hoeselt werd geen alternatieve locatie aangeduid voor de twee hondenclubs. Wel wordt hierbinnen gesteld dat de ontwikkelingsperspectieven van de zonevreemde recreatie moeten worden afgewogen conform het in het ruimtelijk structuurplan Hoeselt vooropgestelde afwegingskader voor verspreidliggende recreatie en de visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de recreatieve structuur.

AFWEGINGSKADER		
Eerste evaluatie	Tweede evaluatie	Beleid
<p>De locatie van de twee hondenclubs is zonevreemd gelegen in agrarisch gebied. Het terrein sluit aan op een geïsoleerd landelijk woonlintje langs de Proefbosstraat.</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p style="text-align: center;">Deze constructies zijn niet vergund.</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>Tijdens de trainingen kan geluidshinder optreden (vooral 's avonds en op zondagmorgen); deze geluidshinder heeft echter geen significant negatieve impact op de ruimere omgeving (voornamelijk open ruimte). De geur- en visuele hinder is zeer beperkt.</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>het gaat om een lokale activiteit die niet ligt binnen een gebied geselecteerd door de hogere overheid</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>Een tweede evaluatie is bijgevolg noodzakelijk om te zien of de manège op de huidige locatie kan blijven bestaan en worden opgenomen in het RUP zonevreemde recreatie.</p>	<p>De locatie van de twee hondenclubs is niet gelegen in een woonkern en maken bijgevolg deel uit van de open ruimte.</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>Omwille van de mogelijke geluidshinder is het niet aangewezen de twee hondenclubs te verplaatsen naar een woonkern uit de omgeving of het hoofddorp Hoeselt.</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>Bij het behoud van de huidige activiteiten op de huidige locatie wordt de draagkracht van de omgeving niet overschreden.</p>	<p>De zonevreemde recreatie, namelijk de locatie van de twee hondenclubs, kan op haar huidige locatie blijven bestaan en zal worden opgenomen in een RUP zonevreemde recreatie.</p>

Aanvullend kan het volgende gezegd worden op basis van de gemeentelijke visie op de recreatieve structuur:

- de locatie van de twee hondenclubs kan enkel op haar huidige locatie in de open ruimte blijven zolang de draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden, en wanneer het plangebied de nabestemming agrarisch gebied krijgt.

Besluit:

De hondenclubs kunnen op de huidige locatie blijven bestaan en worden opgenomen in een RUP 'Zonevreemde recreatie' voor zover de draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden. Gezien het gebied als nabestemming landbouw krijgt, is een alternatieve locatie niet aangewezen.

5. BESTAANDE TOESTAND

3.5. Macro-niveau

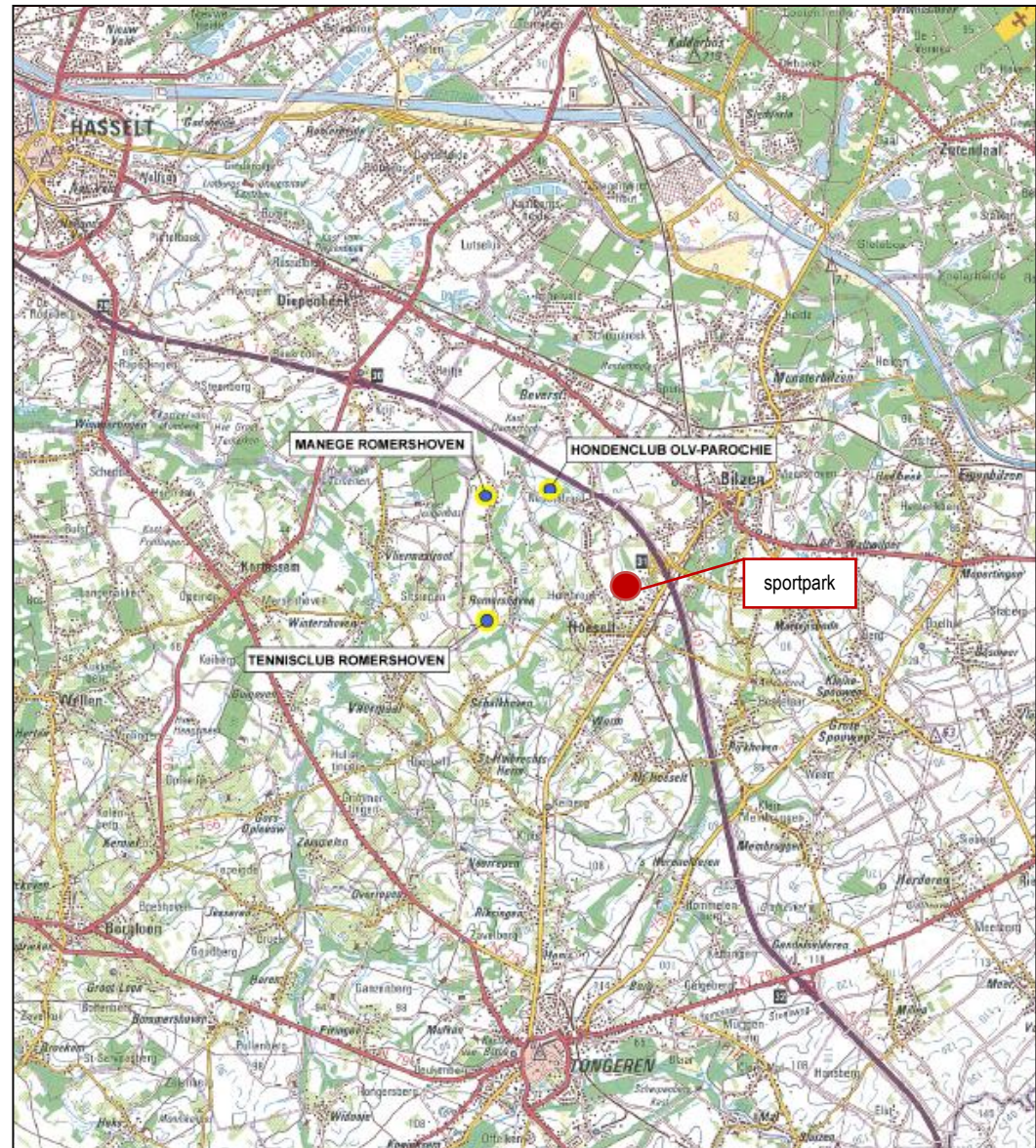
Hoeselt is gelegen in het zuidoosten van de provincie Limburg en wordt omringd door de gemeenten Kortesseem, Diepenbeek, Bilzen en Tongeren.

Geografisch gezien maakt de gemeente deel uit van de regio Vochtig Haspengouw, gekenmerkt door natuurlijke valleien, reliëfverschillen met valleihellingen, kasteeldomeinen met bossen, lintbebouwing, fruit- en graslanden. De landschappelijke belevingskwaliteit kan er, naar Vlaamse normen, als hoog beschouwd worden.

De bodemopbouw in de gemeente evolueert van zandleem in het noorden naar leem in het zuiden van de gemeente. Hoeselt. Geselecteerd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen als buitengebied kan het samen met de gemeente Kortesseem in de ruimere regio beschouwd worden als een belangrijk open ruimtegebied dat zich leent voor recreatief medegebruik. Door een uitgebreid netwerk van wegen (lokaal en bovenlokaal) is de bereikbaarheid van dit open ruimtegebied goed, zowel per auto als met de fiets. Het openbaar vervoer biedt in deze buitengebieden minder kwaliteit.

De belangrijkste grensoverschrijdende natuurwaarden in Hoeselt situeren zich langs de valleien en valleiflanken van de Winterbeek en Demer, met hun talrijke bijbeken. Deze beken behoren tot het Demerbekken dat structurerend is op Vlaams niveau. Door de lage bebouwingsdichtheid van de streek en het voorkomen van talrijke kleine landschapselementen kan dit landschap als ecologisch waardevol beschouwd worden.

De bebouwing in de gemeente bevindt zich voor het overgrote deel in de centrumkern Hoeselt (aanleunend bij het stedelijk gebied van Bilzen en het op- en afrittencomplex van de E313) of in één van de kleinere deukernen die nog door open ruimte van de centrumkern worden gescheiden. Een op bepaalde plekken uitgebreide lintbebouwing versnippert samen met de parallelle natuurlijke beekvalleien het bestaande agrarische landschap.



3.6. Meso-niveau

Zowel de tennisclub als de manège behoren tot de deerkern Romershoven, gelegen ten westen van de centrumkern Hoeselt. Deze kern kan omschreven worden als een langgerekt straatdorp, parallel aan de Romershovenstraat. De Romershovenstraat verbindt Romershoven met de gemeente Diepenbeek ten noorden en met de centrumkern Hoeselt en de deerkern Schalkhoven via de Goosstraat. Het voorzieningenniveau van Romershoven voldoet enkel aan de primaire behoeften en is bijgevolg afhankelijk van Hoeselt-centrum of andere grotere centra. Wonen en landbouw zijn de overheersende functies in Romershoven.

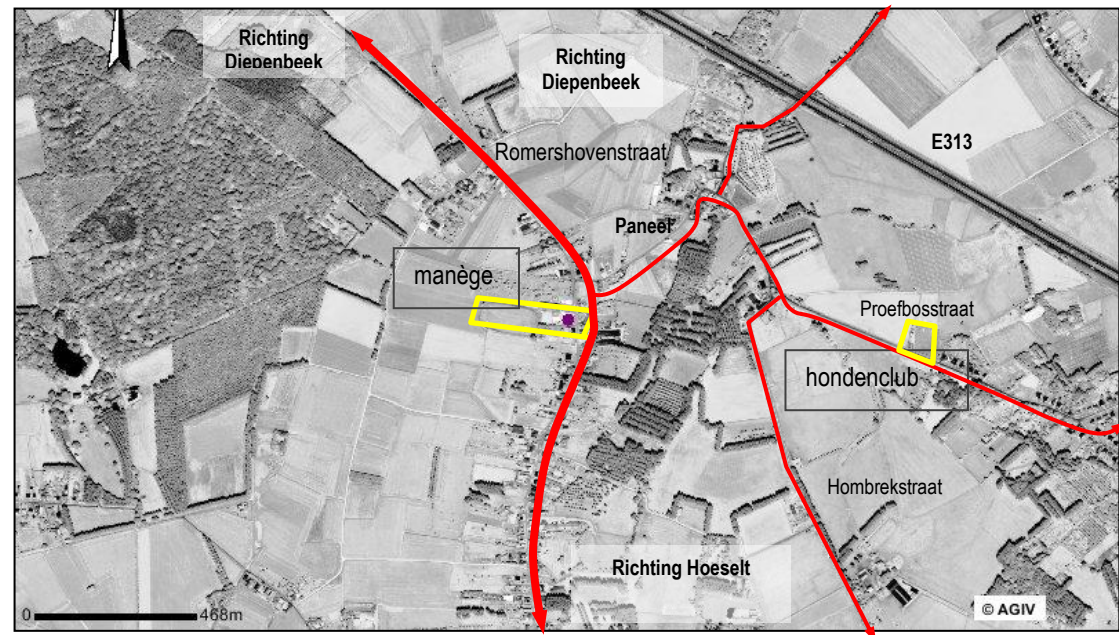
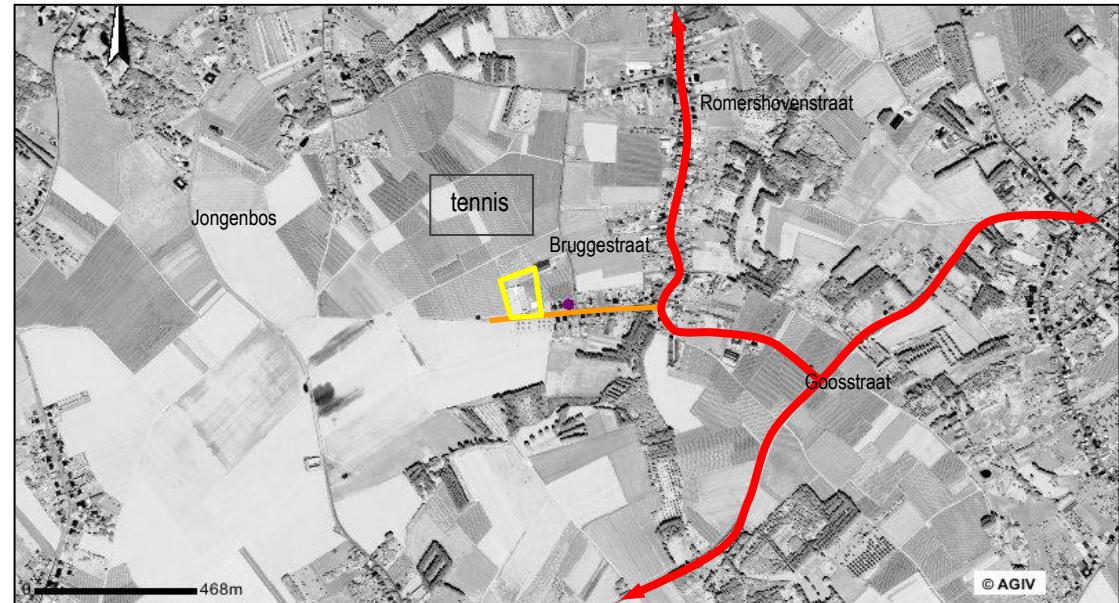
Zowel de tennisclub als de manège maken integraal deel uit van de nederzettingsstructuur van Romershoven. De tennisclub situeert zich reeds van 1984 (meer dan 27 jaar) op deze locatie en speelt dan ook een belangrijke rol als lokaal ontmoetingscentrum voor het straatdorp Romershoven (dat geen echte kern heeft). Daarnaast fungeert het clublokaal, gezien gelegen langs een fietsroute, als fietscafé.

De locatie van de twee hondenclubs wordt gebruikt door twee verenigingen (VVDH' en 'Terloght') en is gelegen ten noorden van de centrumkern Hoeselt, langs de Proefbosstraat, bevindt zich op het einde van een woonlint dat deel uitmaakt van de deerkern O.L.V.-parochie (Neder).

Het open ruimte karakter is er dominant aanwezig.

De Proefbosstraat legt de verbinding tussen de O.L.V.-parochie en Romershoven enerzijds en de O.L.V.-parochie en Diepenbeek anderzijds.

Via de Groenstraat en Nederstraat zijn de hondenclubs ook gemakkelijk bereikbaar vanuit de centrumkern Hoeselt.



3.7. Micro-niveau

4.3.1. Tennisclub 'Jus In'

De tennisclub ligt in agrarisch gebied, in het uiterst zuidelijk deel van het straatdorp Romershoven. De locatie sluit aan op het einde van het landelijke woonlint langs de Bruggestraat.

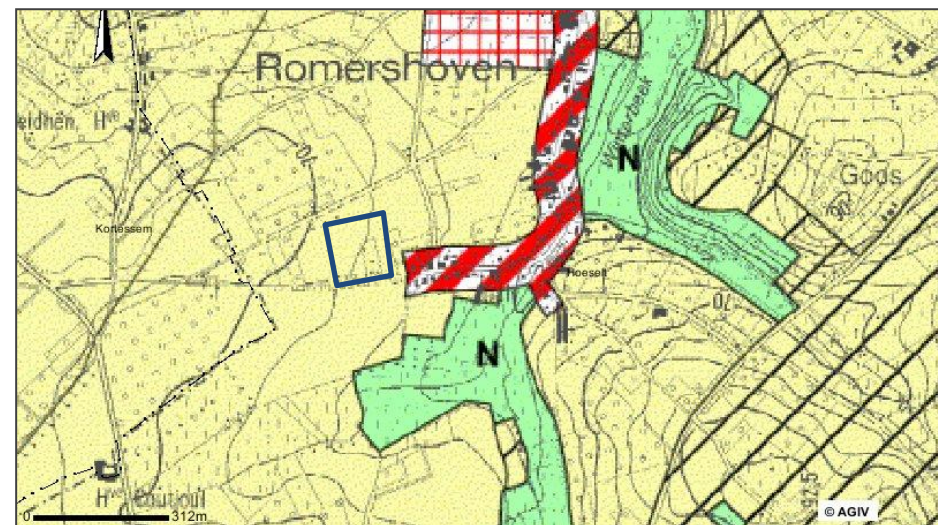
De huidige infrastructuur beslaat een oppervlakte van ongeveer 7.880m² en bestaat uit een clublokaal van één bouwlaag met zadeldak, een achttal tennisvelden, een terras, een speeltuintje en parking langs de straat waar zich ook de toegang bevindt.

De locatie wordt grotendeels omgeven door laagstamboomgaarden (voornamelijk appels). Het perceel ten noorden ligt braak en wordt gebruikt voor de opslag van tuinbenodigdheden. Meer noordelijk bevinden zich opnieuw laagstamboomgaarden. Het nog niet bebouwd perceel ten oosten van de tennisclub wordt deels ingenomen door moestuin (ter hoogte van de Bruggestraat), deels door een laagstam boomgaard.

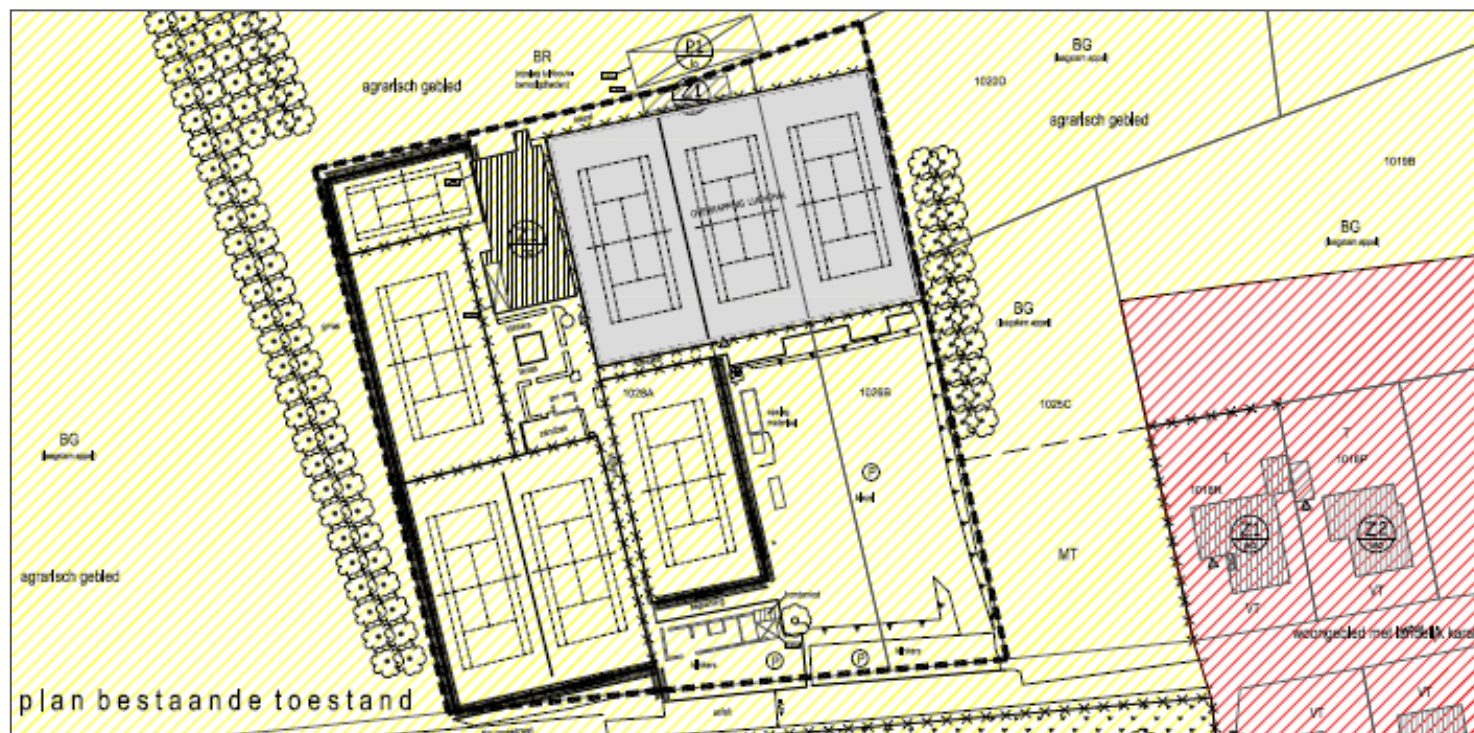
Het plangebied is per auto goed bereikbaar vanuit de lokale hoofdwegenstructuur in Hoeselt. Concreet wordt de tennisclub via de Bruggestraat ontsloten naar de Romershovenstraat, een verbindingssas tussen Hoeselt en Diepenbeek. De tennisclub ligt op wandelafstand van een bushalte die bediend wordt door twee belbussen en één maal per uur door een tweetal vaste buslijnen. Het plangebied is goed bereikbaar voor fietsers en voetgangers via de Romershovenstraat, de Bruggestraat en de aansluitende ruilverkavelingweg. De Bruggestraat maakt eveneens deel uit van het fietsroutenetwerk Limburg.

De tennisclub zelf, die voorzien is van een centraal gelegen cafetaria en bijhorend buitenterras, wordt binnen het toeristisch-recreatieve kader van Haspengouw regelmatig gebruikt als fiets- en wandelcafé. Het parkeren gebeurt momenteel ten oosten van de tennisvelden op een kiezelparking langsheen de straat, ofwel op twee met klinkers verharde, kleinere parkings langs de Bruggestraat.

De tennisclub bevindt zich reed 27 jaar op deze locatie en fungeert tevens ook als lokale ontmoetingsplaats voor de inwoners van Romershoven, dit gezien een echt centrum ontbreekt voor dit straatdorp.



Perceel 73070A 1028A,
 Bruggestraat +25, opp. 6125m².
 Opbouw (sportgebouw) gebouw
 1991: geen vergunning.



4.3.2. Manège ‘Op den Dries’

De manège te Romershoven ligt momenteel volledig zonevreed in agrarisch gebied. Ze ligt ingebed in het landelijke woonlint langs de Romershovenstraat. De huidige terreinen van de manège beslaan een oppervlakte van ongeveer 30816 m² (3ha).

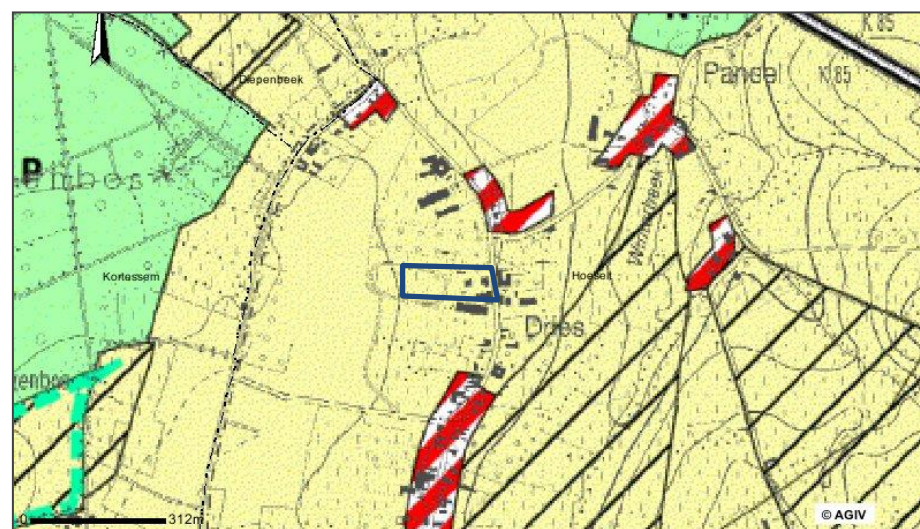
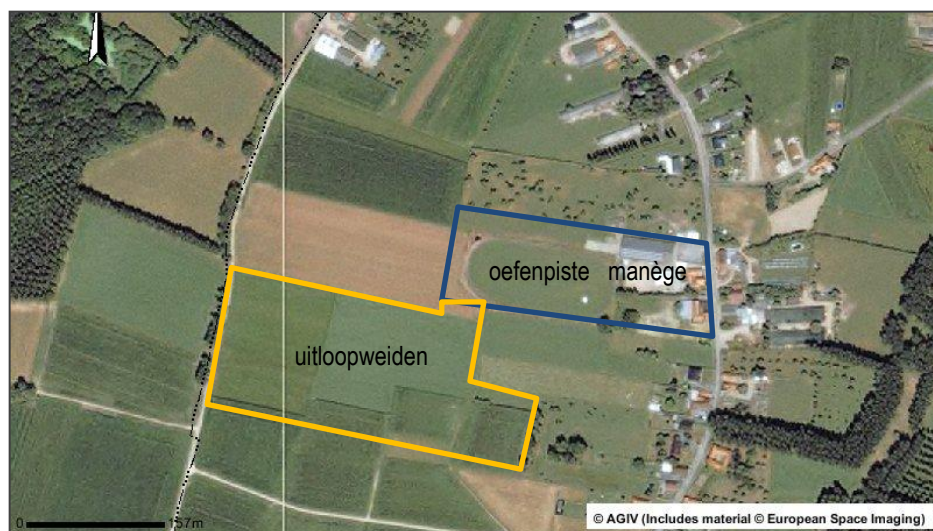
Deze terreinen worden ingenomen door (aan de straatzijde) het oorspronkelijke hoevegebouw, m.n. een woonhuis met twee bouwlagen en een zadeldak (uitbatingwoning), de schuren die omgebouwd zijn tot drie studio’s (momenteel gebruikt als gastenverblijf) en de achterliggende stallingen (één bouwlaag met zadeldak). Daarnaast is er de loods van de manège zelf (twee bouwlagen en een zadeldak), een kiezelparking tussen loods en straat en de oefenpiste achter de manège.

Buiten de afbakening van het plangebied, westwaarts bevinden zich de uitloopweiden van de paarden. Het ganse domein strekt zich uit van de Romershovenstraat tot de Eikenbosstraat, de constructies bevinden zich allemaal ter hoogte van de Romershovenstraat.

Het plangebied is goed bereikbaar vanaf de lokale hoofdwegenstructuur in Hoeselt. Concreet wordt de manège ontsloten via de Romershovenstraat die zowel een verbindende als een ontsluitende functie op lokaal niveau heeft. Ook op bovenlokaal niveau wordt de Romershovenstraat gebruikt als verbindingsweg, met name tussen Hoeselt en Diepenbeek.

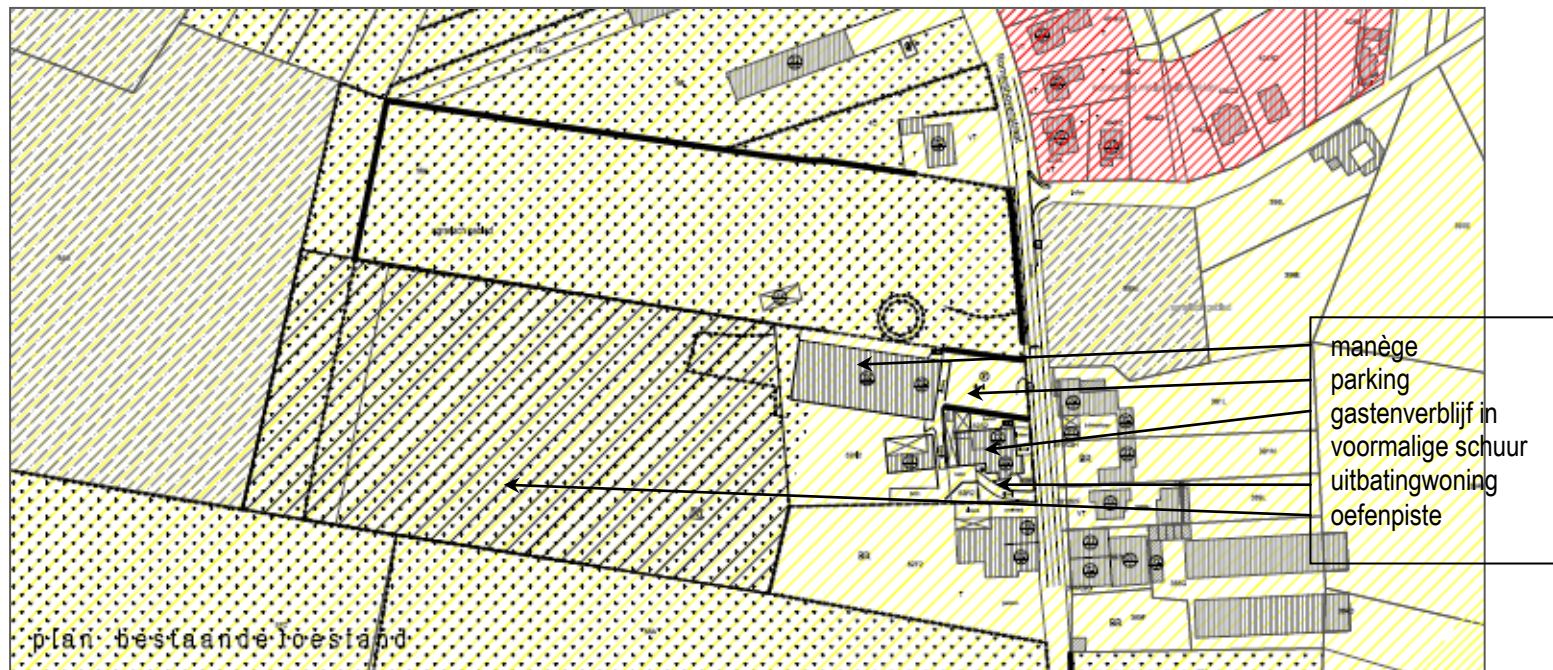
De manège is bereikbaar via het openbaar vervoer: de meest nabijgelegen bushaltes bevinden ter hoogte van de kruising Romershovenstraat-Hanterstraat, op wandelafstand (minder dan 100m) van het plangebied. Deze bushaltes worden bediend door twee belbussen en één maal per uur door een tweetal vaste buslijnen (Genk-Tongeren-Genk en Hasselt-Lanaken/Maastricht-Hasselt). Het plangebied is eveneens goed bereikbaar voor fietsers en voetgangers, de Romershovenstraat maakt ter hoogte van de manège deel uit van het toeristisch fietsroutenetwerk. Zo is de manège gelegen langs de ‘Landschapsroute’, een 20km- lange fietsroute doorheen Hoeselts Haspengouw.

Het parkeren in de huidige toestand gebeurt op een kiezelparking vóór de loods, grenzend aan en toegankelijk vanaf de Romershovenstraat.



Dossiernr.	Percelen	Intern.Nr	Arohm Nr.	Aard / Gebruik	Dat.Ontv	Dat.Beslis	Beslissing
SV196761	73070 A 0052 R 002-00	1967R056	152/554	Varkensstal	24/05/1967	31.05.1967	vergunning
SV198829	73070 A 0052 F 002-00	19881374	7074B88/76	Regularisatie van bestaande gebouwen	13/09/1988	27/12/1988	weigering
SV198954	73070 A 0000 000 00 73070 A 0052 P 002 00	19891467	7074B87/37	Regularisatie landbouwgebouw + sleufsilos	25/08/1989	5/02/1990	vergunning
SV199126	73070 A 0052 F 002 00	19911595	7074B88/76	Regularisatie van bestaande gebouwen	2/05/1991	14/10/1991	weigering
SV199563	73070 A 0000 000 00 73070 A 0052 R 002 00	19952019	7074B87/37	Bouwen van een paardenstal	7/06/1995	2/10/1995	weigering
SV2002125	73070 A 0052 N 002 00 73070 A 0052 R 002 00 73070 A 0052 S 002 00	20022939	7074B87- 0037B04	Regularisatie paardenstoeterij en bouwen v.e. mestvaalt	27/11/2002	14/07/2003	weigering

Woning met uitbreiding is vergund als volume, functie eengezinswoning.
 Koeien- en paardenstal 20 x 14,10m : vergund. Huidige functie: paardenboxen en opslag stro.
 Betonnen sleufsilos: vergund.
 Gedeelte verharding: vergund.

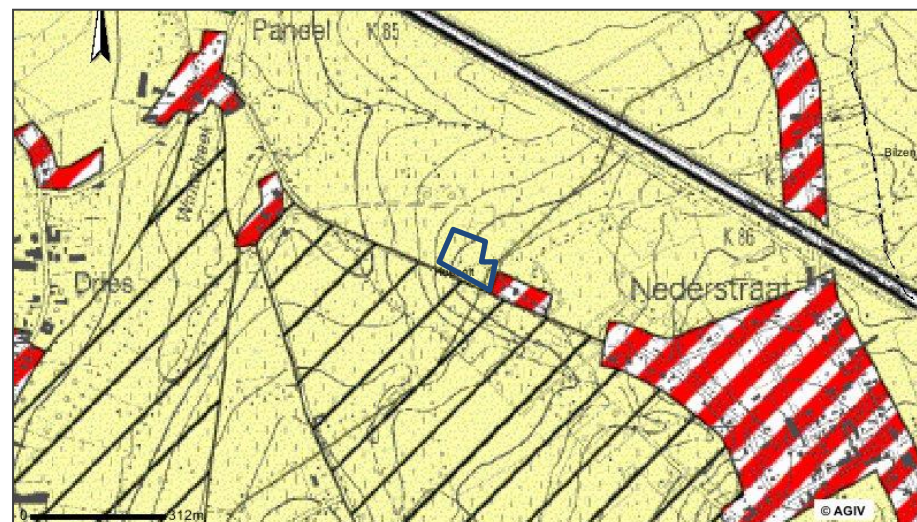


4.3.3. Locatie twee hondenclubs 'VVDH' en 'Terloght'

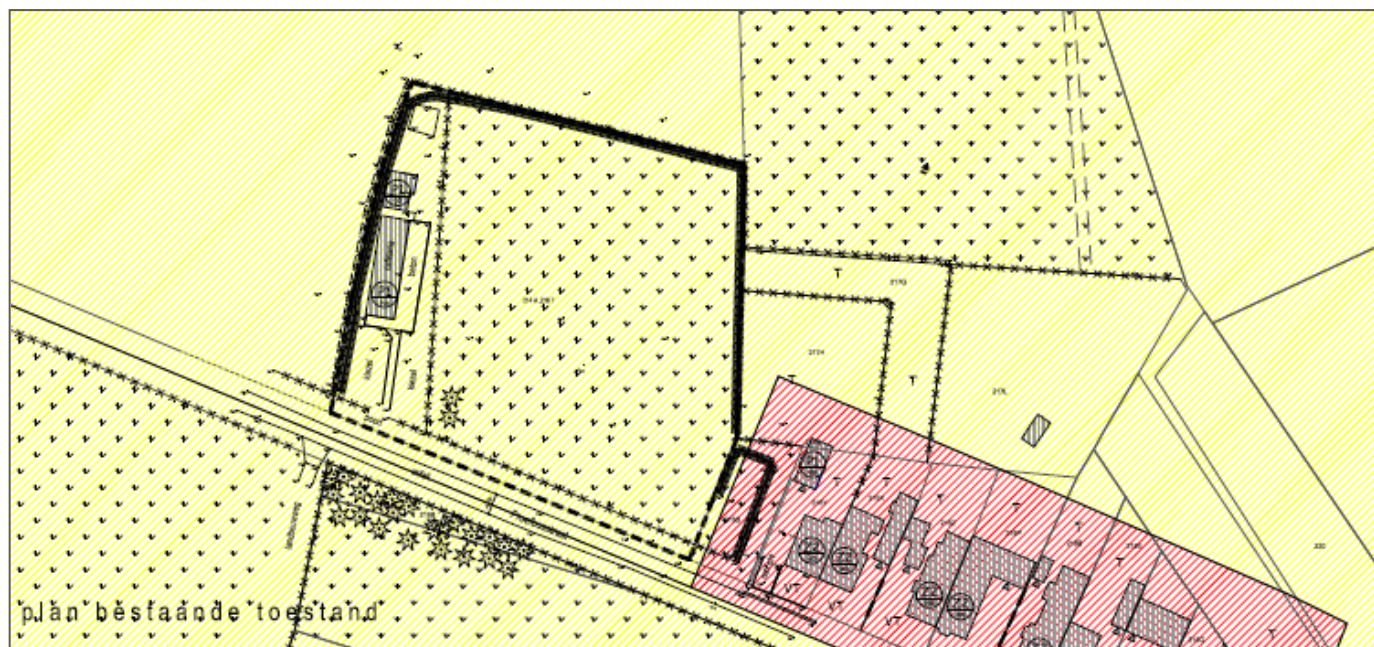
De locatie van de twee hondenclubs ligt volledig in agrarisch gebied.
De terreinen sluiten aan op een landelijk woonlint langs de Proefbosstraat.

De huidige terreinen van de hondenclubs beslaan een oppervlakte van ongeveer 7195 m² en worden ingenomen door de oefenweide voor honden, kiezelparking, een tweetal gebouwtjes waaronder het clublokaal/cafetaria en een betonnen buitenverharding.

Het plangebied is goed bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer, de Proefbosstraat sluit aan op de Nederstraat die een verbinding vormt tussen het centrum van Hoeselt en Beverst. Concreet worden de twee hondenclubs ontsloten via de lokale Proefbosstraat die een ontsluitende functie heeft op lokaal vlak heeft. De Proefbosstraat maakt deel uit van het toeristisch fietsroutenetwerk, zo zijn de hondenclubs gelegen langs de 'Landschapsroute', een 20km- lange fietsroute doorheen Hoeselts Haspengouw.
Het parkeren gebeurt langs de toegang, op een kiezelparking in de zuidwestelijke hoek van het plangebied.



Perceel 73032 B 214 A, Proefbosstraat +28,
opp. 6125m².
Opbouw (sportgebouw) gebouw 1991:
geen vergunning



5 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ONTWIKKELINGSVISIE

5.1. Tennisclub 'Jus In'

De gemeente Hoeselt wil het plangebied, dat al 27 jaar op deze locatie actief is maar volledig gelegen is in agrarisch gebied, herbestemmen naar recreatiegebied om de bestaande tennis en lokale ontmoetingsplaats op deze locatie te handhaven (gezien een echt centrum ontbreekt voor dit straatdorp) en gezien de activiteit de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt. De bijhorende cafetaria en buitenterras, wordt binnen het toeristisch-recreatieve kader van Haspengouw tevens regelmatig gebruikt als fiets- en wandelcafé.

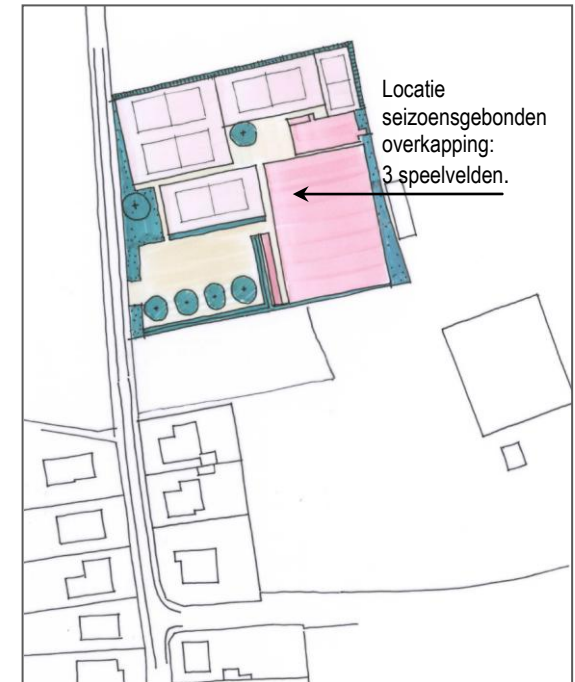
Het planningsinitiatief betreft géén uitbreiding, enkel een verdere uitbating van de bestaande infrastructuur. De activiteit zal ook op termijn de draagkracht niet overschrijden gezien de recente aankoop van de tennishal te Bilzen. Hierdoor zal de huidige druk in sterke mate afnemen. Immers zullen de leden uit de ruimere omgeving opgevangen worden in Bilzen waar er wel een aanbod aan overdekte tennisvelden is. Bij de opstart van het dossier werd er een ledenaantal, afkomstig uit een ruimere omgeving, van om en bij 700 geteld. Dit aantal zal opvallend verminderen door de verdeling over twee locaties, maar mede ook door het reserveren van de lokale velden te Romershoven voor de inwoners van Hoeselt. Hierdoor kan deze locatie verder als lokaal bestempeld worden en dus op deze locatie gehandhaafd blijven.

Gezien het open houden van de mogelijkheid om tussen clubs te spelen dienen er minstens 6 pleinen gehandhaafd te blijven+ 1 als oefenplein.

Landschappelijk snijdt de locatie niet diep in de open ruimte, bovendien bevindt de activiteit zich al 27 jaar op deze locatie, waardevolle landbouwgronden gaan dus niet verloren. Bovendien werd de locatie niet opgenomen in het Herbevestigd Agrarisch Gebied, gezien als 27 jaar in gebruik als recreatiegebied (tennis), waardoor een herbestemming mogelijk wordt. Bestaande, waardevolle zichten naar de open ruimte worden niet geblokkeerd. Verder wordt de rest van de bestaande tennisinfrastructuur optimaal landschappelijk ingekleed: vooral aan de straat- en achterzijde (boomgaarden) wordt een bredere groenbuffer voorzien in de vorm van struwelen.

Niettegenstaande de aanwezigheid van een grootschalige fruitloods ten westen van de tennis is een nieuwe of bijkomende grootschalige tennisinfrastructuur in de vorm van een overdekte tennishal hier niet aangewezen (mede ook door de aankoop van de tennishal te Bilzen). Op de locatie van de huidige kantine kan mogelijk een volume van maximaal 6.00 m hoogte gemotiveerd worden (i.f.v. kantine, sanitair, berging, uitbatingverblijf, kantoren,...). Dit is even hoog als de 6.00 m hoge naastliggende bedrijfsloods (nokhoogte 9.20 m). Het geheel is momenteel al door de bestaande groen haag onttrokken uit het zicht vanuit het omliggende landschap.

Samengevat betreft het een behoud van de bestaande outdoor-tennis op deze locatie (7880m²) met de mogelijkheid tot herstructurering en optimalisering van de bestaande oppervlakte en infrastructuren in functie van een lokale uitbating.



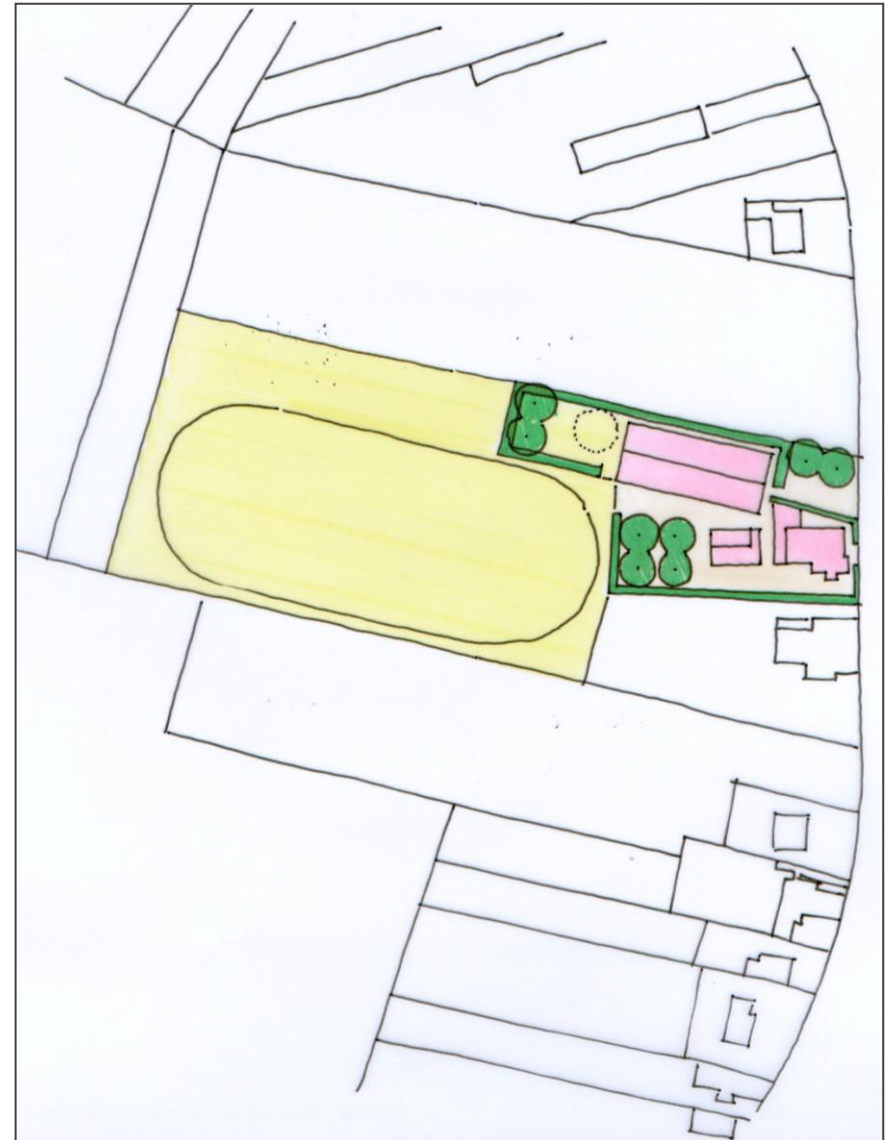
5.2. Manège 'Op Den Dries'

Met voorliggend plan wil de gemeente Hoeselt een deel van het plangebied, nu gelegen in agrarisch gebied, herbestemmen naar recreatiegebied in functie van het behoud van de bestaande en aanverwante bestemmingen (zacht recreatief en verblijfsrecreatie). Binnen het planvoorstel worden de bestaande manegeactiviteiten behouden en beter landschappelijk geïntegreerd in zowel het straatbeeld als de achterliggende open ruimte.

De uitgangspunten zijn de volgende:

- de weilanden gelegen tussen de locatie met activiteiten (zijnde de manège zelf en de oefenpiste), hier gelegen buiten het plangebied, maken integraal deel uit van de open ruimte, blijven een onderdeel van de agrarische structuur, en worden dus ook niet in de afbakening van het plan opgenomen;
- de parking en de bestaande constructies (woonhuis, stallingen, dressuurhal met cafetaria op bovenverdieping, en paardenverblijven op het gelijkvloers), de bijhorende tussenliggende buitenverhardingen), worden ingekleed en geïntegreerd in het landschap door een omkadering met streekeigen hagen van een hoogte van 2.00 tot 3.00m, gecombineerd met de aanplant van een aantal streekeigen bomen;
- er wordt geen bijkomende verharding voorzien, ook de parking die momenteel bestaat uit kiezelverharding zal als dusdanig gehandhaafd blijven;
- er is geen behoefte aan bijkomende bebouwing;
- het weiland dat direct aansluit aan de dressuurhal en dienst doet als oefenweide (is momenteel al gedraineerd) wordt wel opgenomen binnen de afbakening van het plan, hier moeten enkele infrastructurele ingrepen zoals het plaatsen van verlichting, omheiningen, mogelijk blijven;
- de activiteiten in de bestaande gebouwen blijft gehandhaafd, het betreft: de uitbatingwoning (hoofdgebouw van de vroegere hoeve); de drie gastenverblijven in de verbouwde aanleunende stallingen; de stallingen voor opslag allerhande en het verblijf van paarden; de manège zelf met oefenpiste en paardenverblijven op het gelijkvloers en ontspanningsruimten (keukentje, berging, bar, recreatieruimten, slaapruiden voor groepen) op de bovenverdieping.

Samengevat is het een bestemming van de huidige activiteiten (30816m²) binnen de bestaande infrastructuur, m.n. een zacht recreatieve invulling gecombineerd met verblijfsrecreatie. Met voorliggend plan blijft het achterliggende open landschap bewaard, de activiteiten lopen naadloos over in het westelijk aangrenzende open landbouwgebied.



5.3. Locatie twee hondenclubs 'VVDH' en 'Terloght'

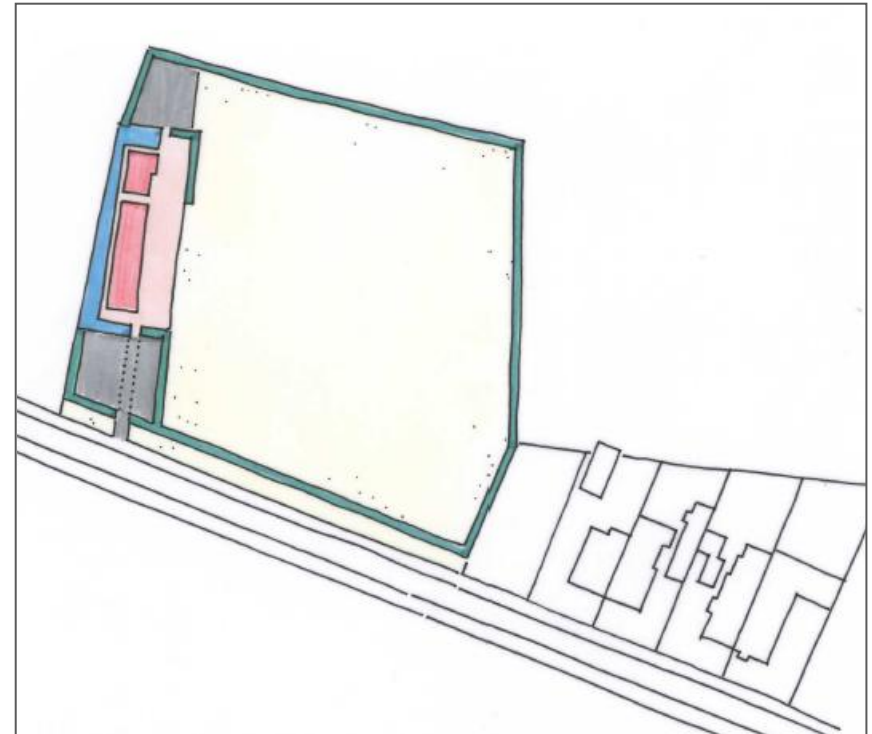
Met voorliggend plan wil de gemeente Hoeselt het plangebied, nu gelegen in agrarisch gebied, herbestemmen naar recreatiegebied met nabestemming landbouw in functie van de werking van de twee hondenclubs.

De bestemming van dit plangebied doelt enkel op de twee hondenclubs en is dus slechts tijdelijk van aard. Het is de bedoeling dat de hondenclubs hun bestaande faciliteiten kunnen onderhouden en verbeteren. Bijkomend kan er ook een betere landschappelijke inrichting komen, afgestemd op het omliggende landschap en op de nabestemming van landbouw.

Concreet houdt dit in:

- onderhoud en verbetering van de bestaande gebouwen en faciliteiten (berging, terras, verlichting,);
- het plangebied wordt momenteel al deels begrensd met groen, dit wordt ter hoogte van de kantine verder structureel uitgewerkt met streekeigen beplanting waardoor het geheel visueel wordt onttrokken aan de omgeving;
- de rest van het terrein wordt omgeven door een lage haag van maximum 1.20m waardoor het mogelijk blijft over de hagen heen naar het omliggende landschap te kijken;

Samengevat is ook dit plan enkel een bestendiging van de huidige activiteiten, met nabestemming landbouw, binnen de bestaande infrastructuur (7195m²), m.n. het functioneren van de twee hondenclubs tot 'beide' clubs ophouden te bestaan.



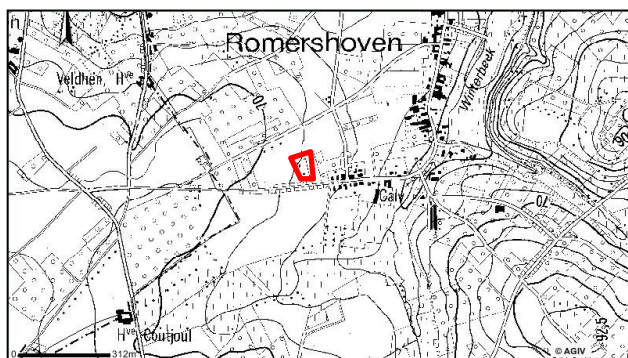
6 MILIEUSCREENING

In het kader van de vraag tot ontheffing werd een “onderzoek tot milieueffectrapportage” (screeningsonderzoek/ ontheffingsonderzoek) uitgevoerd. Het RUP ‘Zonevrije recreatie’ valt niet onder de categorie van plannen die “van rechtswege” plan-MER-plichtig zijn, noch onder de categorie “plannen voor noodsituaties”, de milieuscreening is bijgevolg noodzakelijk om na te gaan of de gewenste ontwikkeling van het plangebied geen aanzienlijke milieueffecten heeft.

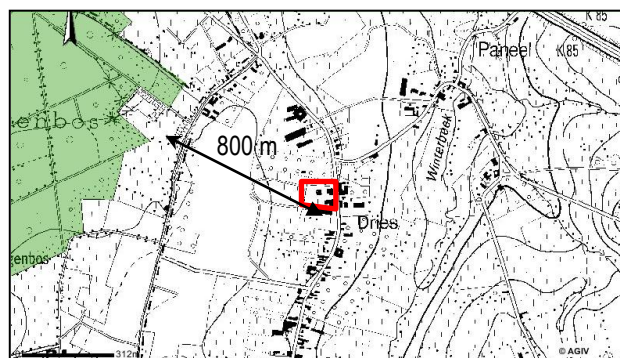
6.1. Passende beoordeling

De passende beoordeling wordt voorgeschreven volgens artikel 36 van het decreet Natuurbehoud en is van toepassing indien het plan impact kan hebben op speciale beschermingszones, met name de Habitatrichtlijngebieden en de Vogelrichtlijngebieden.

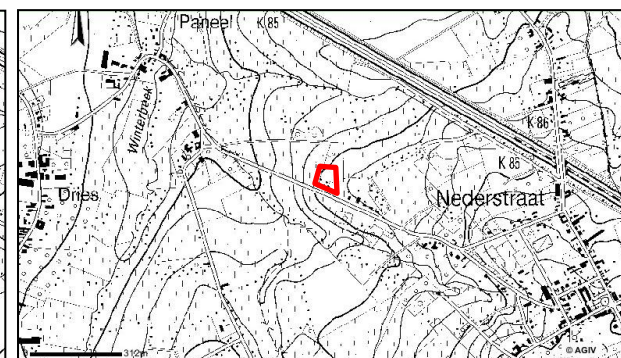
Kaarten Natura 2000 (Bron: Agiv)



Figuur: Tennisclub 'Jus In'



Figuur: Manège 'Op Den Dries'



Figuur: Hondenclub 'Ter Loght'

Geen van de drie zonevrije recreatieterreinen is gelegen in één van de speciale beschermingszones.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied bestaat uit het Habitatrichtlijngebied ‘Bossen en kalkgraslanden van Haspengouw’. Dit ligt op ongeveer 800m van de manège ‘Op Den Dries’ (gemeten vanaf de Romershovenstraat). Dit Habitatrichtlijngebied, met een oppervlakte van 2604ha, biedt een onderkomen voor de volgende habitats: gebieden waar zeldzame orchideeën groeien, voedselrijke ruigten, laaggelegen schraal hooiland, kalktufbronnen met tufsteenformatie, beukenbossen van het type *Asperulo Fagetum*, eikenbossen van het type *Stellario-Carpinetum*, overblijvende of relictbossen op alluviale grond en de kamsalamander.

Gezien noch de tennisclub, noch de locatie van de twee hondenclubs gelegen zijn in of nabij Vogel- of Habitatrichtlijngebied wordt er geen significante verstoring ten opzichte van één van deze speciale beschermingszones verwacht. Wat betreft de manège, die op ongeveer 800m gelegen is van Natura 2000-gebied, verschillen de geplande recreatieve activiteiten van de manège niet van de bestaande functies langs de rest van de Romershovenstraat, zijnde wonen, parkeren, een kleine kantine, onderdak voor paarden, ruimte voor voeder en verzorgingsmateriaal voor paarden, ruimte voor dressuur, loopweides.

Gezien de afstand tot het Habitatrichtlijngebied, wordt er geen significante storing van dit gebied door de realisatie van dit plan verwacht.

Bijgevolg wordt besloten dat er geen passende beoordeling moet worden opgemaakt en dat het plan omwille dan ook niet van rechtswege plan-MER-plichtig is.

6.2. Redelijke alternatieven

De opname van de tennisclub, de manège en de locatie van de twee hondenclubs in het RUP ‘Zonevrije recreatie’ vloeit voort uit **bindende bepaling 15** van het ruimtelijk structuurplan Hoeselt. In deze bindende bepaling verbindt de gemeente Hoeselt er zich toe om één of meerdere RUP’s op te stellen voor de zonevrije recreatie conform het in het ruimtelijk structuurplan Hoeselt vooropgestelde afwegingskader en de visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Omdat dit kader en deze visie van belang zijn voor het eventuele onderzoek naar redelijke alternatieven worden ze hieronder uiteengezet.

Algemene Visie.

Algemeen gezien is het gemeentelijk beleid in Hoeselt met betrekking tot de recreatieve structuur gericht op het volgen van een ruimtelijke strategie die gerelateerd is aan de hiërarchie van de kernen en aan de kwetsbaarheid van de open ruimte³.

Dit betekent dat:

- de sportinfrastructuur van gemeentelijk belang, uitgebouwd zal worden in het hoofddorp Hoeselt (geselecteerd door de provincie);
- elke woonkern (geselecteerd door de provincie) zijn polyvalente ontmoetingsplaats in of aan de rand van het dorp behoudt of voorziet, deze zone kan geïntegreerd worden in de dorpsrand;
- de verspreidliggende , al dan niet zonevrij gelegen sportterreinen, kunnen ter plaatsen blijven zolang ze geen hinder veroorzaken voor de omgeving (geluids-, visuele en geurhinder), in de regel zullen ze goed landschappelijk moeten geïntegreerd worden, recreatieve infrastructuren die om verschillende redenen niet in of nabij de dorpskern kunnen gesitueerd worden, kunnen in de open ruimte behouden blijven, zolang ze de draagkracht van het gebied niet overschrijden;
- het recreatief medegebruik van de open ruimte staat vooral in functie van het sluitend maken, onderhouden en beheren van het recreatief fiets- en wandelpadennetwerk, info- en rustpunten worden zoveel mogelijk voorzien aansluitend op dit netwerk en binnen de woonkernen;
- hoevetoerisme wordt ondersteund in actieve landbouwbedrijven, plattelandstoerisme wordt ondersteund in de woonkernen/hoofddorp en historisch waardevolle gebouwen gelegen aan het fietsroutenetwerk.

6.3. Aanzienlijke grens- of gewestgrensoverschrijdende milieueffecten

6.3.1. T.C. ‘Jus In’

In de huidige toestand is de tennisclub volledig gelegen in agrarisch gebied op het uiteinde van het landelijk woonlint langs de Bruggestraat.

De Bruggestraat stopt ter hoogte van de tennisclub.

Met voorliggend RUP zal dit agrarisch gebied worden omgezet naar recreatiegebied in functie van de bestaande functie van tennis en lokale ontmoetingsplaats voor Romershoven. Verder zullen gepaste maatregelen genomen worden om dit recreatiegebied zo optimaal mogelijk in het bestaande landschap te integreren. Met de omzetting van agrarisch gebied naar recreatiegebied (niet gelegen in HAG) worden geen aanzienlijke grens- of gewestgrensoverschrijdende milieueffecten verwacht op het functioneren van de grote, aaneengesloten landbouwgebieden ten zuiden, westen en noorden van de tennisclub.

³ Ruimtelijk structuurplan Hoeselt, Richtinggevend deel, blz. 64-65

6.3.2. Manège ‘Op Den Dries’

In de huidige toestand is de manège volledig gelegen in agrarisch gebied.

Met voorliggend RUP wil de gemeente Hoeselt een deel van het plangebied, nu volledig zonevrij gelegen in agrarisch gebied, herbestemmen als recreatiegebied.

Het gebied dat herbestemd wordt tot recreatiegebied grenst aan de Romershovenstraat en omvat de bestaande constructies met bijhorende buitenverhardingen en de achterliggende oefenweide. Gezien het een bestaande activiteit betreft met beperkte belasting voor de omgeving, worden er bij deze herbestemming geen aanzienlijke grens- of gewestgrensoverschrijdende milieueffecten verwacht aangezien het enkel de bestemming van de huidige situatie betreft.

6.3.3. Locatie hondenclubs ‘VVDH en ‘Terloght’

In de huidige toestand zijn de hondenclubs volledig gelegen in agrarisch gebied. Met voorliggend RUP zal dit agrarisch gebied tijdelijk, namelijk zolang de hondenclubs bestaan, omgezet worden naar recreatiegebied. Na de stopzetting van de twee hondenclubs zal dit recreatiegebied terug worden omgezet naar agrarisch gebied. Bij deze herbestemming worden er dan ook geen aanzienlijke grens- of gewestgrensoverschrijdende milieueffecten verwacht aangezien het enkel de bestemming van de huidige activiteit betreft.

6.4. Effecten op de bodem

Het identificeren, meten en voorspellen van milieueffecten op of via de bodem gebeurt voornamelijk via de bodemkenmerken en –hoedanigheden. Wijzigingen van de bodem (ruim opgevat) worden meestal negatief beoordeeld omdat ze een verlies of verslechtering van de structuur inhouden. Het aanleggen van bijvoorbeeld gebouwen, nieuwe wegen en fietspaden gaat gepaard met vergraving. Hierdoor treden structuur- en profielwijzigingen op in de bodem. Tijdelijke bemaling zorgt voor een wijziging van het bodemvochtregime. Daarnaast kan een kwaliteitswijziging in de bodem optreden t.g.v. bemaling en bestaat het risico op zettingen,...

6.4.1. T.C. ‘Jus In’

Het plangebied is gelegen in de zandleemstreek. De bodemkaart toont dat het volledige plangebied bestaat uit een droge leembodem met een textuur B horizont (code Aba0(b)). Het huidige grondgebruik van dit plangebied wordt volledig ingenomen door de tennisinfrastructuur. Deze bestaat uit: een clublokaal van één bouwlaag met zadeldak, een achttal tennisvelden, een terras, een klein speeltuintje, een kiezel parking en een aantal met klinkers verharde parkeerplaatsen. De toegang tot de tennisclub bevindt zich langs de Bruggestraat. Het terrein is grotendeels verhard. Binnen of direct grenzend aan het plangebied zijn er bij OVAM **geen** gegevens van bodemverontreiniging bekend.

Tijdelijke effecten: Door de aanwezigheid van de droge leembodem dienen bij eventuele bouw- en infrastructuurwerken geen kunstmatige drainagemethoden toegepast te worden. Er worden bijgevolg geen significante, tijdelijke effecten op de bodem verwacht bij de realisatie van voorliggend plan.

Permanente effecten:

Met de uitvoering van dit plan zal de bodem in het plangebied niet bijkomend verhard worden.

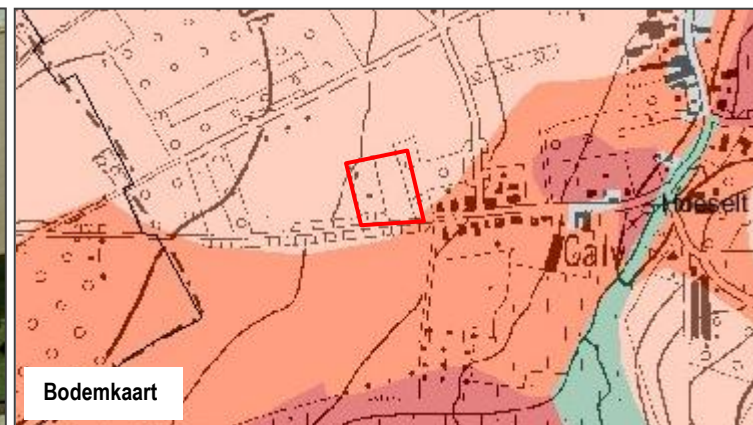
~~Het voorgenomen plan zal het effect hebben dat de bestaande, waterdoorlatende kiezel parking verhard zal worden in functie van twee nieuwe tennisterreinen en dat het naastliggende perceel met moestuin en laagstam boomgaard ontwikkeld zal worden als parking. Anderzijds zullen de bestaande met klinkers verharde parkeerplaatsen verdwijnen en plaats maken voor buffergroen.⁴ Het bestaande reliëf wordt behouden.~~

Bodemkaart T.C. ‘Jus In’

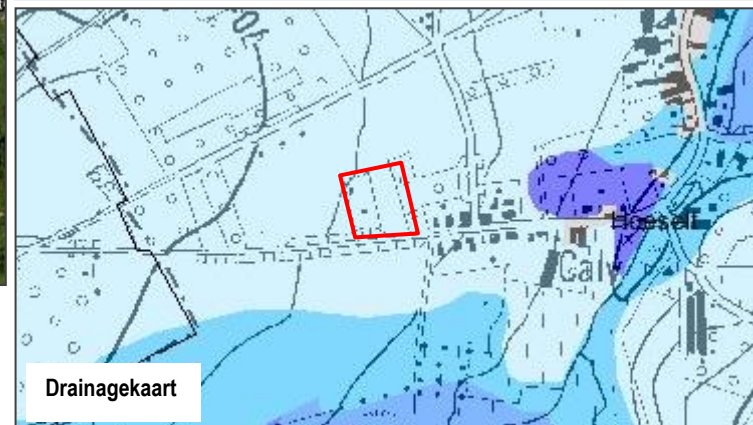
⁴ Aanpassing m.n. schrapping t.o.v. oorspronkelijke (geadviseerde) milieuscreening.

Legende bodemkaart

- droge leem
- vochtige leem



Bodemkaart



Drainagekaart

Legende drainagekaart

- Dr

6.4.2. Manège 'Op Den Dries'

Het plangebied is gelegen in de zandleemstreek.

De bodemkaart op volgende pagina toont dat het plangebied deels bestaat uit kunstmatige grond, deels uit een natte zandleembodem met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur B horizont (Lhc) en deels uit een matig natte zandleembodem met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur B horizont.

De bestaande manègeconstructies - woonhuis, stalgebouw, manègegebouw, kiezelparking en de bijhorende buitenverhardingen - hebben grotendeels een natte zandleembodem. Volgens de drainagekaart (eveneens op volgende pagina) is de bodem ter hoogte van de bestaande manègeconstructies en de Romershovenstraat zelfs zeer nat en de drainage bijgevolg minimaal. De achtergelegen weilanden en de oefenweide voor de paarden hebben een matig natte zandleembodem.

Binnen of direct grenzend aan het plangebied zijn er bij OVAM **geen** gegevens van bodemverontreiniging bekend:

Tijdelijke effecten:

Tijdelijke effecten kunnen voornamelijk optreden tijdens bouw- en infrastructuurwerken tengevolge van grondbemaling. Door de aanwezigheid van de zeer natte bodems in het plangebied zouden er tijdens mogelijke bouw- en infrastructuurwerken kunstmatige drainagetechnieken toegepast kunnen worden. Deze activiteiten worden echter niet voorzien binnen het studiegebied.

De mogelijkheid tot bijkomende bebouwing wordt niet voorzien in het plangebied, bijgevolg zullen noch tijdelijke noch permanente werkzaamheden aanleiding geven tot significante negatieve effecten op de bodem.

Permanente effecten:

Doel is dat er niet of slechts in beperkte mate bijkomend verhard zal worden.




Gezien de lemige bodem met beperkte drainageactiviteit zullen in het voorliggend plan alsnog maatregelen worden opgelegd om hemelwater maximaal op het eigen terrein op te vangen en wateroverlast naar de omgeving te verhinderen. Het reliëf in het plangebied zal ook niet verhoogd worden ten aanzien van de omgeving.

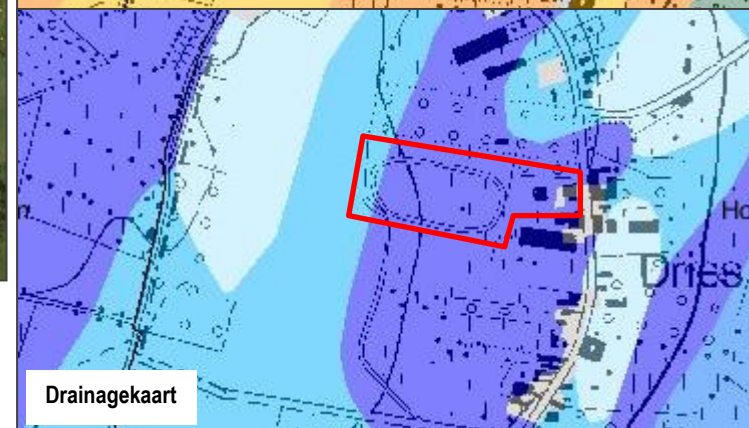
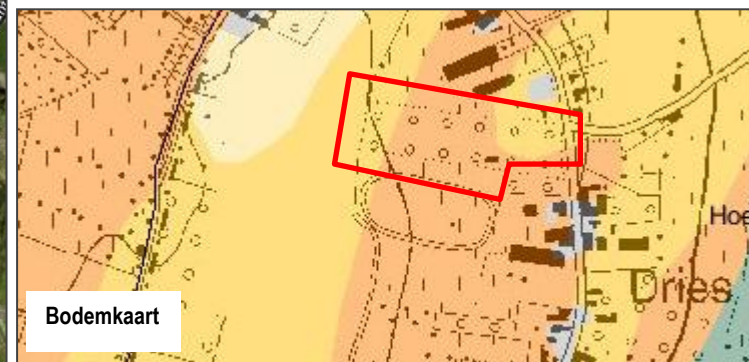
Bijgevolg kan geconcludeerd worden dat voorliggend plan geen significant permanent negatieve effecten m.b.t. de bodem zal veroorzaken.

Bodemkaart manège 'Op Den Dries'



Legende bodemkaart

-  Kunstmatige grond
-  Natte zandleem
-  Vochtige zandleem



Legende drainagekaart

-  droog
-  matig nat

6.4.3. Locatie hondenclubs 'VVDH' en 'Terloght'

De twee hondenclubs zijn gelegen in de zandleemstreek.

De bodemkaart op volgende pagina toont dat het plangebied bestaat uit twee soorten bodems: een droge leembodem met textuur B horizont en een matig droge leembodem met textuur B horizont.

In de huidige toestand wordt het plangebied ingenomen door de oefenweide, een clublokaal en een kiezelparking. De verhardingen zijn relatief beperkt.

Binnen of direct grenzend aan het plangebied zijn er bij OVAM **geen** gegevens van bodemverontreiniging bekend:

Tijdelijke effecten:



Door de aanwezigheid van de matig droge leembodem dienen bij eventuele bouw- en infrastructuurwerken waarschijnlijk geen kunstmatige drainagemethoden toegepast te worden. Er worden bijgevolg geen significante, tijdelijke effecten op de bodem verwacht.

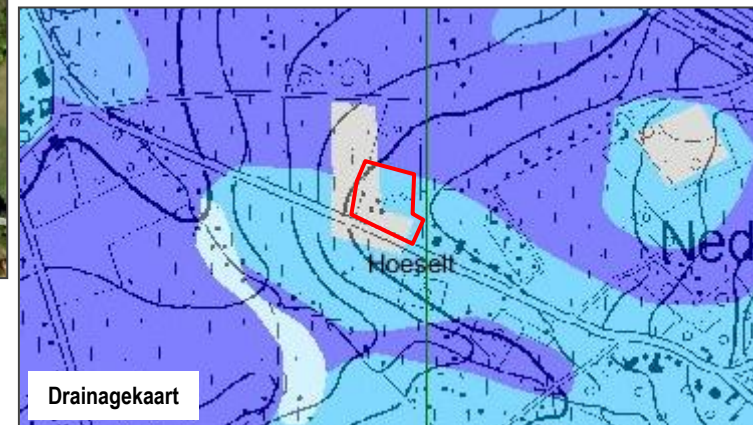
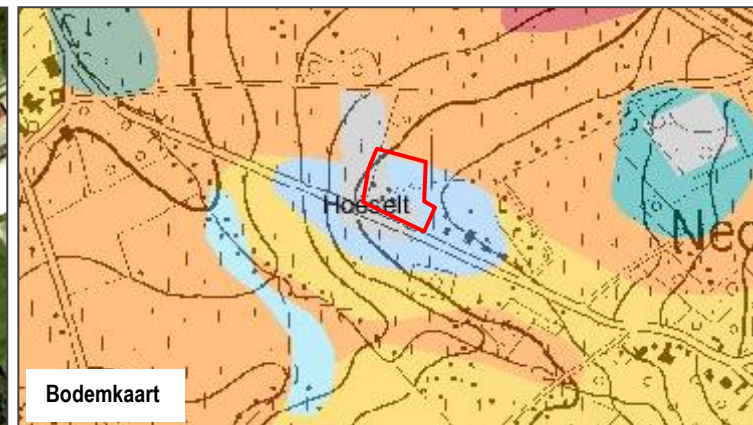
Permanente effecten:

Met voorliggend plan worden geen nieuwe constructies gerealiseerd. Het aandeel aan buitenverharding wijzigt niet. Bijgevolg worden met voorliggend plan geen significant negatieve effecten op de bodem verwacht.

Bodemkaart locatie hondenclubs 'VVDH' en 'Terlocht'

Legende bodemkaart

-  Droge leem
-  Matig droge leem



Legende drainagekaart

-  onbepaald
-  matig nat
-  zeer nat

Tijdelijke effecten:

Tijdelijke effecten kunnen voornamelijk optreden tijdens bouw- en infrastructuurwerken tengevolge van grondbemaling.

Door de aanwezigheid van de matig natte gronden in het noordwestelijk deel van het plangebied zouden er tijdens mogelijke bouw- en infrastructuurwerken kunstmatige drainagetechnieken toegepast kunnen worden. Daarom is het aangewezen om mogelijke bouw- en infrastructuurwerken in deze zone enkel te plannen in de drogere periodes van het jaar, namelijk van mei tot oktober, zodanig dat er gegarandeerd geen droogzuiging nodig zal zijn. Het vastleggen van het tijdstip gebeurt op basis van de resultaten van de meting van de grondwaterstand. Dit zijn aspecten die opgenomen zullen worden in de stedenbouwkundige voorschriften. Op deze manier zullen de tijdelijke werkzaamheden geen aanleiding geven tot significante negatieve effecten op de bodem.

Permanente effecten:

Met de uitvoering van dit plan zal de bodem in het plangebied bijkomend verhard worden ten opzichte van de huidige situatie.

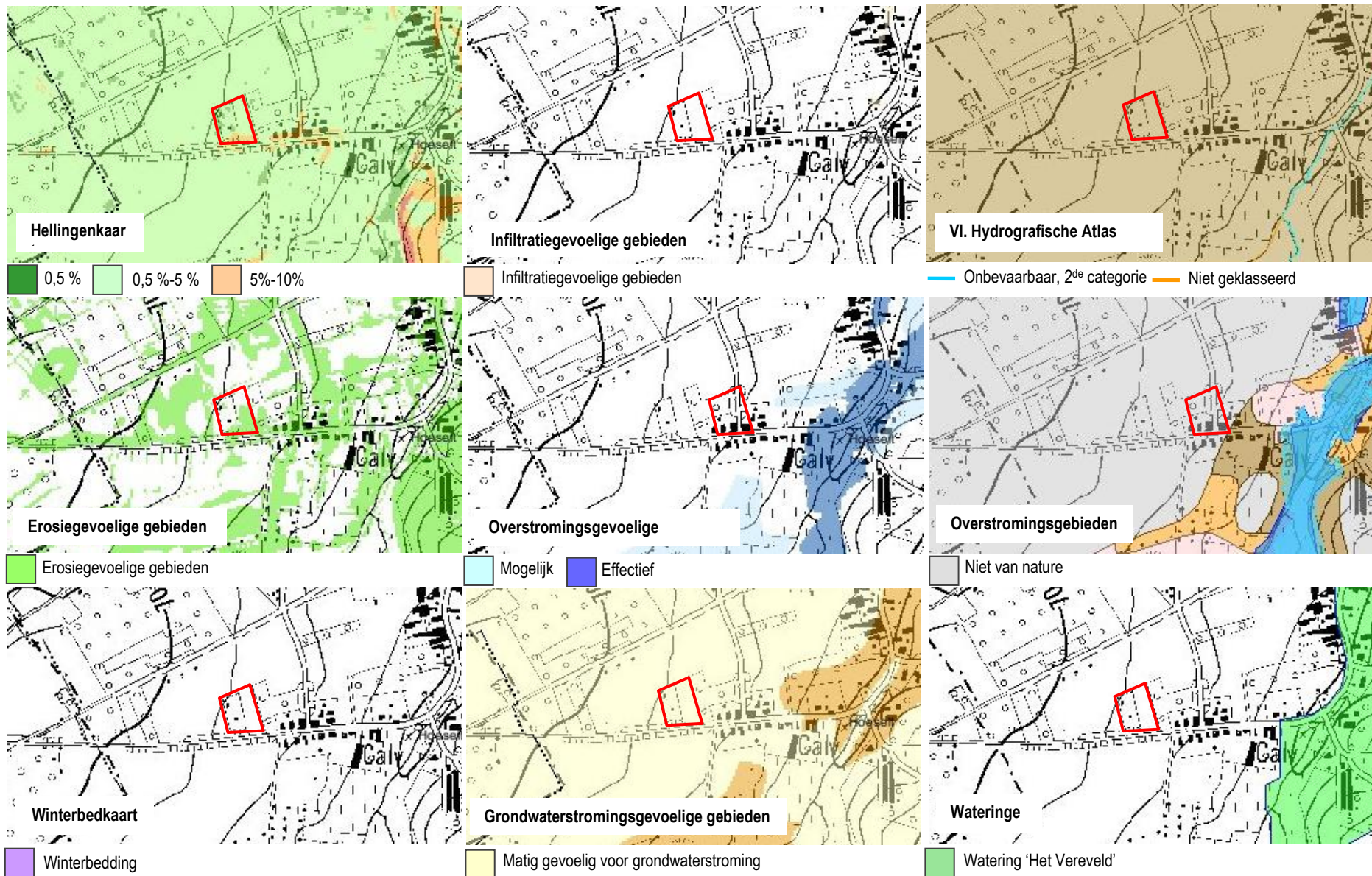
Het voorgenomen plan zal het effect hebben dat de weilanden (natuurlijke bodem) zullen verdwijnen en vervangen zullen worden door sportinfrastructuur. Het plangebied wordt hierbij deels verhard in functie van parking, bebouwing en buitenaanleg (parking, paden, ...). Dit kan structuur- en profielwijzigingen in de bodem veroorzaken waardoor met voorliggend plan een negatief effect op de bodem kan verwacht worden.

6.5. Effecten op het water - watertoets**6.5.1. De Watertoets**

Onder verwijzing naar artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003, gewijzigd bij decreet van 25 mei 2007, betreffende het integraal waterbeleid werd nagegaan of er enerzijds door het vooropgestelde plan schadelijke effecten op het watersysteem zullen optreden en anderzijds voorwaarden dienen opgelegd te worden om deze effecten te voorkomen, te beperken of indien dit niet mogelijk is, te herstellen of te compenseren. Dit werd gedaan op basis van een aantal watertoetskaarten: hellingenkaart (1), erosiekaart (2), winterbedkaart (3), overstromingsgevoelige gebieden (4), infiltratiegevoelige bodems (5), grondwaterstromingsgevoelige gebieden (6), Vlaams Hydrografische Atlas (7), overstromingsgebieden (8), en de criteria in de bijhorende tabel..

Nr.	SITUATIE	BIJLAGE	BEOORDELINGSSHEMA
1	Het verkavelen van een stuk grond, het oprichten van een gebouw, al dan niet met ondergrondse constructie, of het aanleggen van een verharding.	I	<ul style="list-style-type: none"> ° Gewijzigd overstromingsregime ° Gewijzigde overstromingshoeveelheid ° Gewijzigde infiltratie naar het grondwater ° Gewijzigd grondwaterpatroon
2	De opslag van, het storten van bodemvreemd materiaal of de wijziging van vegetatie.	II	<ul style="list-style-type: none"> ° Opslag en storten van bodemvreemd materiaal ° Wijziging van vegetatie.
3	Een reliëfwijziging.	III	<ul style="list-style-type: none"> ° Reliëfwijziging.
4	Het aanleggen van buffer- of infiltratievoorzieningen voor de opvang van oppervlakte- of hemelwater.	IV	<ul style="list-style-type: none"> ° Buffering en infiltratie van oppervlakte- en hemelwater.
5	Een lozing op een rioleringsstelsel, het oppervlaktewater of het grondwater.	V	<ul style="list-style-type: none"> ° Wijziging van het aantal puntbronnen.
6	Een grondwaterwinning.	VI	<ul style="list-style-type: none"> ° Wijziging van de grondwaterwinning.
7	Een wijziging van de bedding en de structuurkwaliteit van de waterloop.	VII	<ul style="list-style-type: none"> ° Toename en bestendiging van knelpunten voor vismigratie in de waterloop. ° Migratiebelemmering voor fauna op de oever. ° Gewijzigd afvoergedrag van de waterloop.

Watertoetskaarten tennisclub 'T.C. Jus In'



6.5.2. Tennisclub 'Jus In'

Huidige situatie

Volgens de Vlaams Hydrografische Atlas is het plangebied gelegen in het Demerbekken. Afstromend water loopt er richting Winterbeek, gelegen ten oosten van de tennisclub en aan het begin van de Bruggestraat. De Winterbeek is een waterloop van 2^{de} categorie en onbevaarbaar.

De Winterbeekvallei wordt beheerd door Watering het Vereveld'. Grote delen van deze zone zijn zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1).

Volgens de overstromingskaart van Agiv is het plangebied niet gelegen in van nature overstroombaar gebied, in recent overstroomd gebied of in een risicozone voor overstroming.

Met betrekking tot **de watertoets** kan het volgende gezegd worden:

- het plangebied zelf is relatief vlak, de hellingspercentages liggen er tussen de 0,5% en 5% - het plangebied ligt ruim 1m hoger dan de Bruggestraat;
- delen van het plangebied en omgeving zijn erosiegevoelig;
- het plangebied is niet gelegen in de winterbedding van een waterloop, het voorgenomen plan heeft hier bijgevolg geen effect op;
- het plangebied ligt niet in of grenst niet aan overstromingsgevoelig gebied, het voorgenomen plan heeft hier bijgevolg geen effect op;
- de bodem in het plangebied is niet infiltratiegevoelig - infiltratie van hemelwater naar het grondwater is belangrijk omdat daardoor de oppervlakkige afstroming en dus ook de kans op wateroverlast afneemt, bovendien staat infiltratie in voor de aanvulling van de grondwatervoorraden en zodoende voor het tegengaan van verdroging van watervoerende lagen en van waterafhankelijke natuur;
- het plangebied en de directe omgeving is matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2).

Volgens de gegevens van DOV (Databank Ondergrond Vlaanderen) is het grondwater in het plangebied matig kwetsbaar, ligt het plangebied niet in beschermingszones van grondwater of waterwingebied en niet in nitraatgevoelige zones.

Toekomstige situatie

Voorliggend plan bevat de bestendiging van de huidige situatie en beperkte uitbreiding voor parkeren en verbeterende landschappelijke integratie van de tennisclub.

Concreet zal het voorgenomen plan het effect hebben dat de bestaande, waterdoorlatende kiezel parking verhard zal worden in functie van twee nieuwe tennisterreinen en dat het naastliggende perceel met moestuin en laagstam boomgaard ontwikkeld zal worden als parking (onverhard). Anderzijds zullen de bestaande met klinkers verharde parkeerplaatsen verdwijnen en plaats maken voor buffergroen.⁵

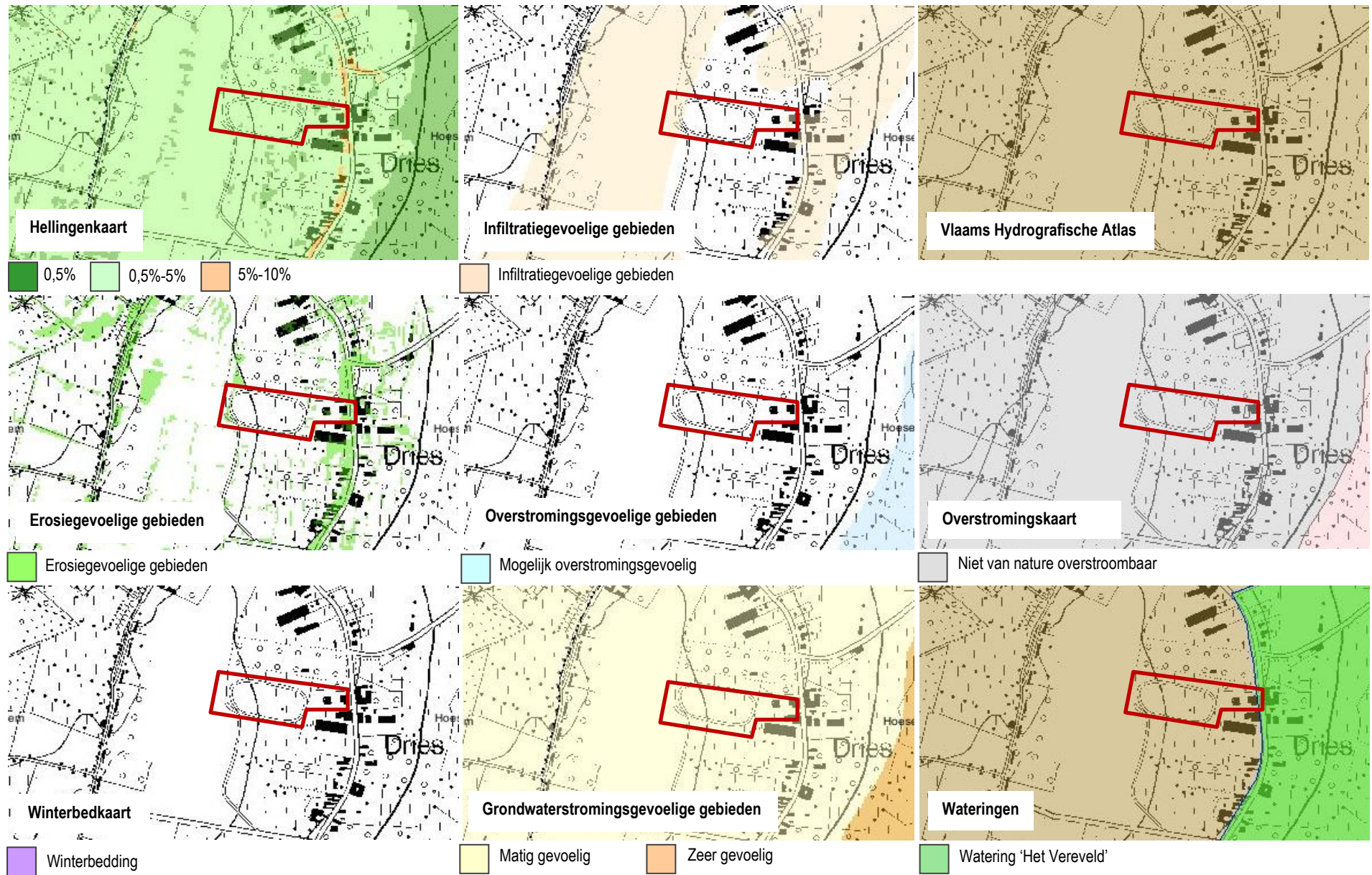
De infiltratiegevoeligheid van de bodem zal dus niet verminderen; de bodem is reeds van nature niet-infiltratiegevoelig. Het bestaande, relatief vlakke reliëf wordt zoveel mogelijk behouden waardoor de kans op afstroming niet significant zal toenemen. De kans dat voorliggend plan een negatief effect zou hebben op de erosieproblematiek is bijgevolg ook beperkt. Door de ligging in grondwaterstromingsgevoelig gebied kan met de realisatie van voorliggend plan wel een wijziging optreden in het grondwaterpatroon. Voorliggend plan kan bijgevolg een negatief effect hebben m.b.t. het water ten opzichte van de huidige situatie.

In voorliggend plan zullen alsnog de nodige maatregelen opgenomen worden die de kans op grondwaterstroming zullen verminderen.

Bijkomend zullen in voorliggend plan buffer- of infiltratievoorzieningen voorzien worden voor de opvang van oppervlakte- of hemelwater.

⁵ Aanpassingen / schrappingen t.o.v. de oorspronkelijke milieuscreening.

Watertoetskaarten manège 'Op Den Dries'



6.5.3. Manège 'Op Den Dries'

Huidige situatie

Volgens de Vlaams Hydrografische Atlas is dit plangebied gelegen in het Demerbekken. De dichtst bijzijnde gelegen waterloop –de Winterbeek- situeert zich ten oosten van de Romershovenstraat. In het oosten grenzen de terreinen van de manège aan Watering 'Het Vereveld', verantwoordelijk voor het beheer van de Winterbeekvallei.

Volgens de overstromingskaart van Agiv is het plangebied niet gelegen in van nature overstroombaar gebied, in recent overstroomd gebied of in een risicozone voor overstroming.

Met betrekking tot **de watertoets** kan het volgende gezegd worden:

- in het plangebied doen zich geen grote reliëfverschillen voor - de hellingspercentages liggen er voornamelijk tussen de 0,5% en 5%, enkel op de grens van het plangebied en de Romershovenstraat is er een groter reliëfverschil: de hellingspercentages situeren zich hier tussen de 5% en 10% - het plangebied helt naar boven vanaf de Romershovenstraat;
- de bodem in het plangebied en directe omgeving is nauwelijks erosiegevoelig, voorliggend plan heeft bijgevolg geen effect op de erosieproblematiek;
- het plangebied is niet gelegen in de winterbedding van een waterloop, het voorgenomen plan heeft hier bijgevolg geen effect op;
- het plangebied ligt niet in of grenst niet aan overstromingsgevoelig gebied, het voorgenomen plan heeft hier bijgevolg geen effect op;
- de bodem in het plangebied is niet infiltratiegevoelig - infiltratie van hemelwater naar het grondwater is belangrijk omdat daardoor de oppervlakkige afstroming en dus ook de kans op wateroverlast afneemt, bovendien staat infiltratie in voor de aanvulling van de grondwatervoorraden en zodoende voor het tegengaan van verdroging van watervoerende lagen en van waterafhankelijke natuur;
- het plangebied en de directe omgeving is matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2).

Volgens de gegevens van DOV (Databank Ondergrond Vlaanderen) is het grondwater in het plangebied matig kwetsbaar, ligt het plangebied niet in beschermingszones van grondwater of waterwingebied en niet in nitraatgevoelige zones.

De watervoerende laag van de bodem is er leemhoudend of bestaat uit kleihoudend zand.

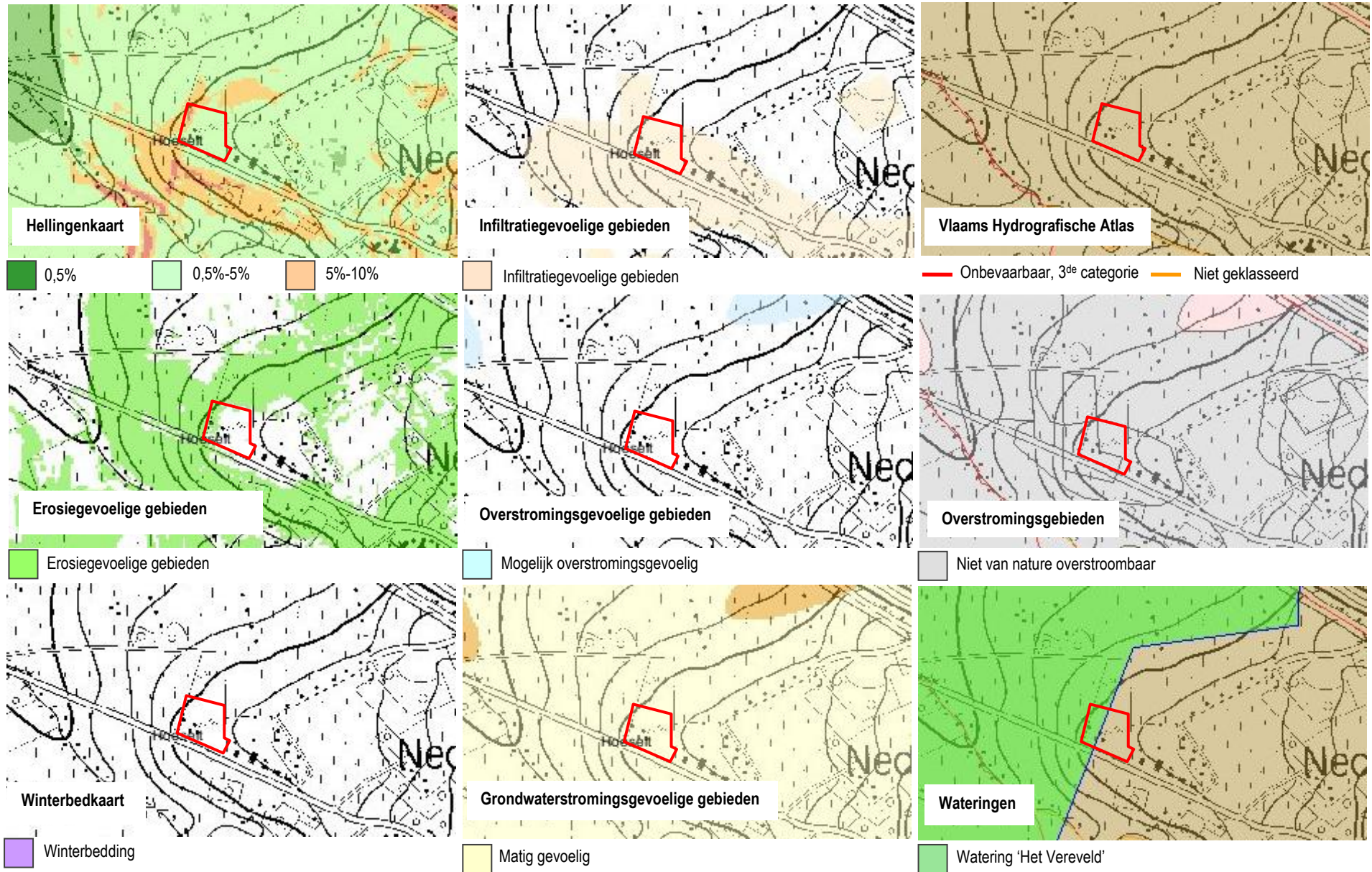
Toekomstige situatie

Voorliggend plan omvat een bestendiging van de huidige situatie. Bijkomende verhardingen of bijkomende bebouwing wordt niet voorzien.

De verbetering van de bestaande verhardingen is wel mogelijk. In voorliggend plan zal daarom opgenomen worden dat de infiltratiegevoeligheid tengevolge van nieuwe verhardingen niet mag verslechteren.

Rekening houdend met deze maatregel kan besloten worden dat er geen significant negatief effect m.b.t. water zal optreden met de realisatie van voorliggend plan.

Watertoetskaarten hondenclubs 'VVDH' en 'Terlocht'



6.5.4. Locatie hondenclubs 'VVDH' en 'Terloght'

Huidige situatie:

Volgens de Vlaams Hydrografische Atlas is dit plangebied gelegen in het Demerbekken. Ten zuiden van het plangebied, op een afstand van ± 150 m liggen een ongeklasseerde waterloop en een onbevaarbare waterloop van 3^{de} categorie.

Het westelijk deel van het plangebied ligt binnen de Watering 'Het Vereveld'.

Volgens de overstromingskaart van AGIV is het plangebied niet gelegen in van nature overstroombaar gebied, in recent overstroomd gebied of in een risicozone voor overstroming.

Met betrekking tot **de watertoets** kan het volgende gezegd worden:

- in het plangebied zelf doen zich geen grote reliëfverschillen voor – de hellingspercentages liggen er voornamelijk tussen de 0,5% en 5%, de zones grenzend aan de noordelijke, zuidelijke en westelijke grenzen van het plangebied hebben sterkere hellingen: de percentages variëren er tussen de 5% en 10% en zelfs meer dan 10%; het terrein helt naar beneden vanaf de grenzen van het plangebied;
- de bodem in het plangebied en omgeving is deels erosiegevoelig;
- het plangebied is niet gelegen in de winterbedding van een waterloop;
- de bodem in het plangebied en omgeving is infiltratiegevoelig;
- het plangebied is niet gelegen in of nabij overstromingsgevoelig gebied;
- het plangebied en de directe omgeving is matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2).

Volgens de gegevens van DOV (Databank Ondergrond Vlaanderen) is het grondwater zeer kwetsbaar in het grootste deel van het plangebied. Enkel in de noordwestelijke hoek van het plangebied is het grondwater weinig kwetsbaar.

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor grondwater of een waterwingebied, noch in een nitraatgevoelige zone.

Toekomstige situatie:

Voorliggend plan omvat een bestemming van de huidige situatie. Bijkomende buitenverhardingen of constructies zijn niet gewenst. De verbetering van de bestaande verhardingen is wel mogelijk. In voorliggend plan zal daarom opgenomen worden dat de infiltratiegevoeligheid tengevolge van nieuwe verhardingen niet mag verslechteren. Rekening houdend met deze maatregel kan besloten worden dat er geen significant negatief effect m.b.t. water zal optreden met de realisatie van voorliggend plan.

6.6. Effecten op fauna en flora

6.6.1. T.C. 'Jus In'



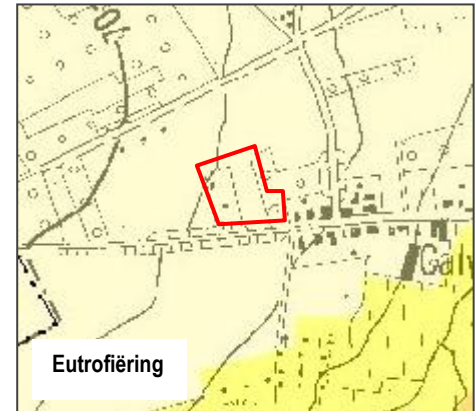
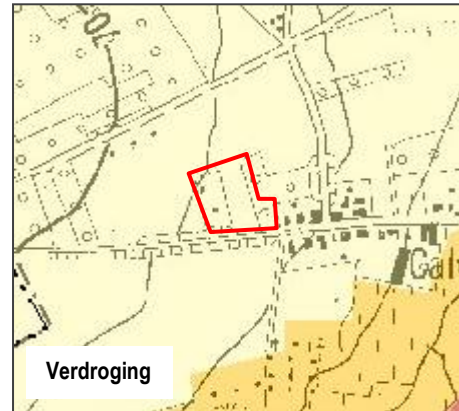
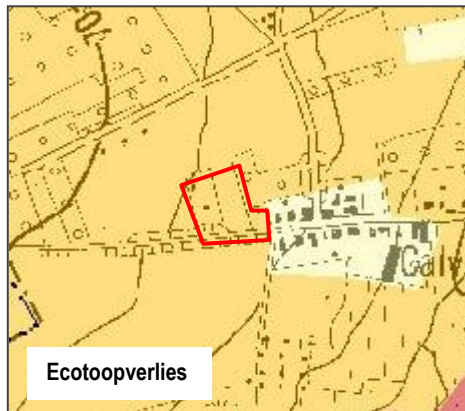
Volgens de biologische waarderingskaart (opgemaakt tijdens de periode 1978-1986 en mogelijk gecontroleerd tussen 1987 en 1996) bevindt het plangebied zich in biologisch minder waardevol gebied. In of aangrenzend aan het plangebied bevinden zich geen biologisch waardevolle complexen. Met voorliggend plan worden geen biologisch waardevolle complexen aangetast waardoor bijgevolg ook **geen effect op biologisch waardevolle complexen** wordt verwacht.

Het plangebied is ook **niet** gelegen in **faunistisch belangrijk gebied**. Het wordt bovendien reeds volledig ingenomen door de tennisinfrastructuur en aanhorigheden. Bijgevolg worden met voorliggend plan geen significante effecten verwacht op de aanwezige fauna in het plangebied.

Legende biologische waarderingskaart

□ biologisch minder waardevol

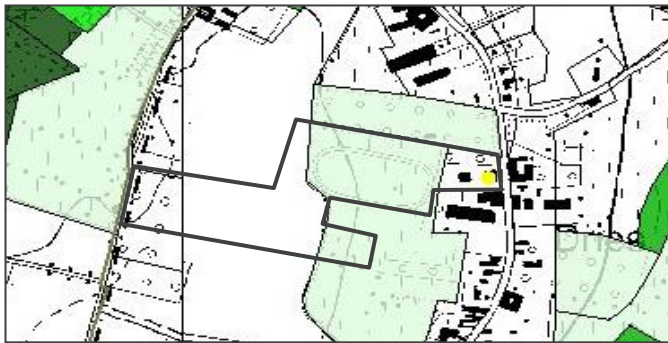
Het plangebied en de directe omgeving liggen in een zone die weinig kwetsbaar is voor ecotoopverlies en niet tot weinig kwetsbaar voor verzuring, verdroging en eutrofiëring. Voorliggend plan zal bijgevolg geen significant negatief effect hebben op de ecosystemen in en in de nabijheid van het plangebied.



Legende ecosysteemkwetsbaarheidskaarten

- Niet kwetsbaar
- Niet tot weinig kwetsbaar
- Weinig kwetsbaar

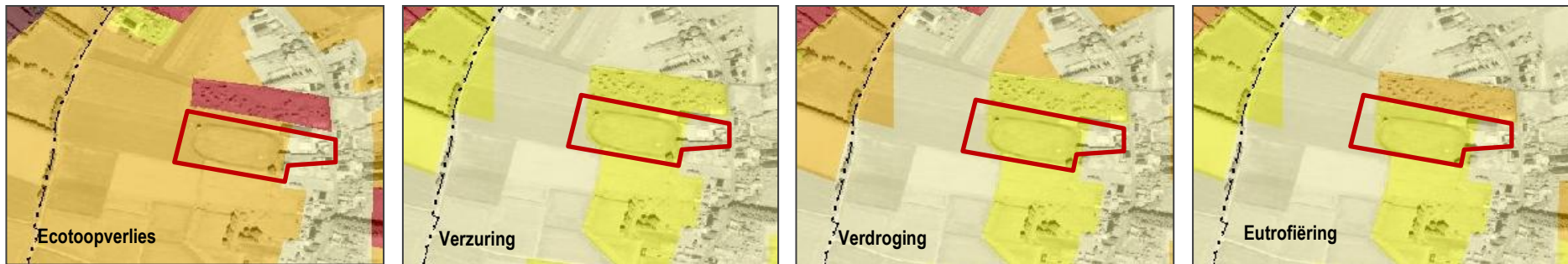
6.6.2. Manège 'Op Den Dries'



Volgens de biologische waarderingskaart (opgemaakt tijdens de periode 1978-1986 en mogelijk gecontroleerd tussen 1987 en 1996) ligt het plangebied deels in biologisch minder waardevol gebied; Volgens de biologische waarderingskaart zijn de grondgebruikseenheden horende bij dit complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen: graslanden met bomenrijen, houtkanten (code: XHB); hoogstamboomgaarden (code: JKJ) en intensief agrarisch grondgebruik (code: AGR). De Bwkeenheden horende bij het complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen zijn: soortenarm permanent cultuurgrasland (bwkeenheden: hp), hoogstamboomgaard (bwkeenheden: kj), laagstamboomgaard (bwkeenheden: kl) en bomenrijen ((bwkeenheden: kb).

Legende biologische waarderingskaart Biologisch minder waardevol

In de huidige toestand bestaat dit complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen in het plangebied voornamelijk uit grasland. Verder ligt binnen dit complex een niet verharde loopring voor paarden en het achterste deel van de manègehal. Al de andere constructies, verhardingen en parking liggen in biologisch minder waardevol gebied. Met voorliggend plan wijzigt deze organisatie niet waardoor er geen significant negatief effect op de aanwezige flora wordt verwacht. Voorliggend plan zal eerder een positief effect hebben inzake flora: kleine landschapselementen in de vorm van streekeigen hagen zullen worden toegevoegd om de bestaande constructies landschappelijk in te kleden ten aanzien van het agrarische landschap.

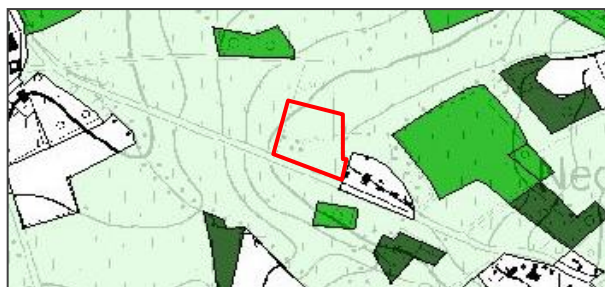


Legende ecosysteemkwetsbaarheidskaarten

 Niet kwetsbaar	 Weinig kwetsbaar
 Niet tot weinig kwetsbaar	 Kwetsbaar

De manège is **niet** gelegen in **faunistisch belangrijk gebied**. Bijgevolg worden er geen significante negatieve effecten verwacht op de aanwezige fauna in het plangebied. Volgens de ecosysteemkwetsbaarheidskaarten is het plangebied niet tot weinig kwetsbaar voor ecotoopverlies, verzuring, verdroging en eutrofiëring. Ten noorden van en grenzend aan het plangebied ligt een zone die kwetsbaar is voor ecotoopverlies. Deze zone bestaat uit weiland met hoogstamfruitbomen. In de huidige toestand heeft de manège geen negatief effect op de in het plangebied en aangrenzende zones aanwezige ecotopen. Aangezien de activiteiten en omvang van de manège met het voorliggend plan niet zullen wijzigen, wordt ook geen significant negatief effect op de ecosystemen in het plangebied en omgeving verwacht.

6.6.3. Locatie twee hondenclubs 'VVDH' en 'Terlocht'



Legende biologische

Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle

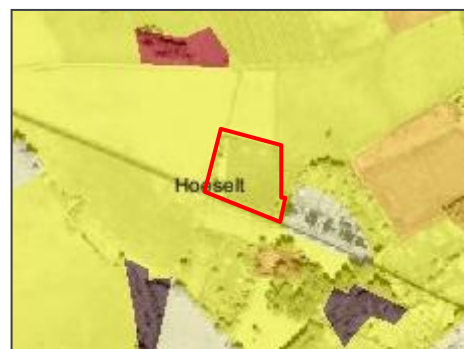
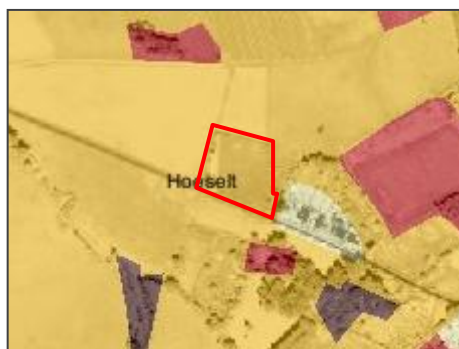
Volgens de biologische waarderingskaart (opgemaakt tijdens de periode 1978-1986 en mogelijk gecontroleerd tussen 1987 en 1996) is geheel het plangebied gelegen in een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen. De grondgebruikseenheden horende bij het complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen zijn graslanden met bomenrijen, houtkanten (Code:XHB). De Bwkeenheden horende bij het complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen zijn: soortenarm permanent cultuurgrasland (Code:hp), bomenrij met dominantie van populier (Code: kbp+) en houtkant of oude heg (Code: kh).

In de huidige toestand wordt het grootste deel van het plangebied ingenomen door grasland. De rest van het terrein bevat twee gebouwtjes en buitenverhardingen in beton en kiezel. Het grasland wordt gebruikt om de honden te trainen.

Voorliggend plan neemt deze toestand volledig over waardoor geen significant negatief effect zal optreden op de bestaande flora. Voorliggend plan zal eerder een positief effect hebben inzake flora door de toevoeging van kleine landschapelementen in de vorm van streekeigen hagen en populieren.

De locatie is **niet** gelegen in **faunistisch belangrijk gebied**, bijgevolg worden er geen significante effecten verwacht op de aanwezige fauna in het plangebied.

Volgens de ecosysteemkwetsbaarheidskaarten is het plangebied weinig kwetsbaar voor ecotoopverlies en verdroging en niet tot weinig kwetsbaar voor verzuring en eutrofiëring. In de huidige toestand hebben de twee hondenclubs geen negatief effect op de in het plangebied en aangrenzende zones aanwezige ecotopen. Aangezien de activiteiten en omvang van de hondenclubs met het voorliggend plan niet zullen wijzigen, wordt ook geen significant negatief effect op de ecosystemen in het plangebied en omgeving verwacht.



Legende ecosysteemkwetsbaarheidskaarten

Niet kwetsbaar	Weinig kwetsbaar
Niet tot weinig kwetsbaar	Kwetsbaar

6.7. Lucht (Bron: VMM)

Huidige toestand

Luchtvervuiling wordt veroorzaakt door verschillende factoren: het **verkeer** is de bron van heel wat verontreinigende stoffen in de lucht. Deze stoffen zorgen voor te hoge ozonconcentraties die nadelige effecten hebben op de gezondheid. Daarnaast spelen ook industrie, verwarming en het gebruik van solventhoudende producten een rol in de luchtvervuiling. Op basis van meetgegevens in relevant geachte meetstations in Vlaanderen (Hasselt, Gellik) blijkt dat in de ruimere omgeving van het plangebied actueel periodieke overschrijdingen inzake ozon voorkomen. Het aantal dagen per jaar waarop het daggemiddelde fijn stof overschreden werd in de nabijheid van de vier plangebieden, is momenteel nog relatief beperkt. Een deel van dit fijn stof is echter afkomstig van de aanvoer uit andere streken (ook uit het buitenland). Dit is een globaal probleem voor Vlaanderen. Het probleem inzake fijn stof wordt evenwel versterkt door verkeersemissies, vnl. in drukke straten en bij straten die volledig omgeven zijn met bebouwing langs beide zijden, vooral op geringe afstand van de weg. De rechtstreekse invloed van het wegverkeer op de concentratie aan stikstofdioxide is bovendien hoger dan voor fijn stof.

6.7.1. Tennisclub ‘T.C. Jus In’

In de toekomst zal de globale luchtkwaliteit verbeteren omwille van de verbeterde kwaliteit van de uitlaatgassen van het wegverkeer (door de strengere Europese eisen). Zelfs bij een beperkte toename van het wegverkeer kan een verbetering worden verwacht, en dit ongeacht het al of niet realiseren van het voorgenomen plan. Door voorliggend plan wordt globaal gezien een beperkt negatief effect verwacht ten aanzien van de luchtkwaliteit in vergelijking met de huidige situatie. ~~De uitbreiding van de tennisclub met twee extra tennisvelden kan een beperkte toename van het aantal bezoekers met zich meebrengen en bijgevolg meer autoverkeer van en naar de tennisclub genereren.~~⁶ Gezien het ‘lokale’ karakter van de tennisclub zal het aantal verkeersbewegingen die per auto gebeuren relatief beperkt zijn.

6.7.2. Manège ‘Op Den Dries’

In de toekomst zal de globale luchtkwaliteit verbeteren omwille van de verbeterde kwaliteit van de uitlaatgassen van het wegverkeer (door de strengere Europese eisen). Zelfs bij een beperkte toename van het wegverkeer kan een verbetering worden verwacht, en dit ongeacht het al of niet realiseren van het voorgenomen plan. Door voorliggend plan wordt geen significant negatief effect op de luchtkwaliteit verwacht in vergelijking met de huidige situatie. Met voorliggend plan blijven de huidige schaal, het lokale karakter van de twee hondenclubs en de bestaande activiteiten bewaard. Met voorliggend plan wordt bijgevolg ook geen significante stijging van het aantal verkeersbewegingen per auto van en naar de manège verwacht.

6.7.3. Locatie twee hondenclubs ‘VVDH’ en ‘Terloght’

In de toekomst zal de globale luchtkwaliteit verbeteren omwille van de verbeterde kwaliteit van de uitlaatgassen van het wegverkeer (door de strengere Europese eisen). Zelfs bij een beperkte toename van het wegverkeer kan een verbetering worden verwacht, en dit ongeacht het al of niet realiseren van het voorgenomen plan. Door voorliggend plan wordt geen significant negatief effect op de luchtkwaliteit verwacht in vergelijking met de huidige situatie. Met voorliggend plan blijven de huidige schaal, het lokale karakter van de twee hondenclubs en de bestaande activiteiten bewaard. Met voorliggend plan wordt bijgevolg ook geen significante stijging van het aantal verkeersbewegingen per auto van en naar de hondenclubs verwacht.

⁶ Aanpassing / schrapping t.o.v. de oorspronkelijke milieuscreening

6.8. Geluid (Bron: Ine)

Hierbij draait het voornamelijk om de geluidshinder voor de omwonenden en huidige bewoners van het plangebied. Belangrijke bronnen van geluidshinder zijn in het algemeen wegverkeer, spoorverkeer, vliegverkeer, bedrijven en burelen.

6.8.1. Tennisclub ‘T.C. Jus In’

Door de relatief geïsoleerde ligging van de tennisclub op het einde van een woonstraat, de niet erg lawaaierige of storende aard van de tennisactiviteiten en het relatief beperkt gemotoriseerd verkeer van en naar de tennisclub, is in de huidige toestand geluidshinder ten aanzien van de buurtbewoners relatief beperkt. Bij de realisatie van het voorliggend plan zal er een afname ~~beperkte toename~~ zijn van mogelijke geluidshinder ~~door de beperkte uitbreiding van de tennisclub met een tweetal tennisvelden en de verplaatsing van de parking in de richting van de aangrenzende woningen.~~⁷ Dit ten gevolge van de aankoop van de tennisclub te Bilzen, waardoor het hoofdaandeel van de activiteit zich zal verplaatsen naar Bilzen. Zoals reeds aangehaald in de paragraaf ‘lucht’ wordt er geen significante toename van het gemotoriseerde verkeer van en naar de tennisclub verwacht. Andere lawaaihinder kan bovendien gereguleerd worden in gemeentelijke of politiereglementen.

6.8.2. Manège ‘Op Den Dries’

Door het erg landelijke karakter van de omgeving, de ‘landelijke’ aard van de activiteiten in de manège – de activiteiten zijn geënt op de open ruimte – en het relatief beperkt aandeel gemotoriseerd verkeer van en naar de manège, is in de huidige toestand geluidshinder ten aanzien van de buurtbewoners relatief beperkt. Met uitzondering van het wegverkeer zijn de manègegeluiden zelfs eigen’ aan het agrarische landschap. Aangezien de schaal van de manège en aard van de activiteiten niet zullen veranderen met voorliggend plan wordt in de toekomst niet méér geluidshinder verwacht voor de buurtbewoners ten aanzien van de huidige situatie.

6.8.3. Locatie twee hondenclubs ‘VVDH’ en ‘Terloght’

De aard van de activiteiten, namelijk het trainen van honden, kan in de huidige toestand voor geluidshinder zorgen voor de buurtbewoners. Door de relatief geïsoleerde ligging van de twee hondenclubs in de open ruimte en op het einde van een zeer landelijk woonlint is deze geluidshinder doorgaans relatief beperkt. De hondenclubs genereren bovendien slechts in beperkte mate autoverkeer. Aangezien de schaal van de hondenclubs en hun activiteiten met voorliggend plan niet zullen veranderen, wordt in de toekomst niet meer geluidshinder verwacht voor de buurtbewoners ten aanzien van de huidige situatie. Op lange termijn, bij stopzetting van ‘beide’ hondenclubs, zal dit plangebied bovendien terug bestemd worden als agrarisch gebied waardoor de mogelijke geluidshinder voor de buurtbewoners zelfs definitief zal verdwijnen.

⁷ Aanpassing / schrapping t.o.v. de oorspronkelijke milieuscreening

6.9. Effecten op landchap, bouwkundig erfgoed en archeologie

6.9.1. Tennisclub ‘T.C. Jus In’



Geografisch gezien maakt de gemeente Hoeselt deel uit van de regio Vochtig-Haspengouw, gekenmerkt door natuurlijke valleien, reliëfverschillen met valleihellingen, kasteeldomeinen met bossen, lintbebouwing, fruit- en graslanden. De landschappelijke belevingskwaliteit kan er, naar Vlaamse normen, als hoog beschouwd worden.

De kern Romershoven waartoe het plangebied behoort kan omschreven worden als een langgerekt straatdorp, parallel met de Romershovenstraat. Dit straatdorp ligt ten westen van de Winterbeekvallei en is hoofdzakelijk opgebouwd uit een landelijke bebouwing in functie van wonen en landbouwactiviteiten. De tennisclub ligt op het einde van het landelijke woonlint langs de Bruggestraat, een zijstraat van de Romershovenstraat. Naast de hier aanwezige open bebouwing met tuinen wordt het golvende landschap er gekenmerkt door boomgaarden, akkerland en grasland.

Een deel van de tennisvelden is landschappelijk ingekleed ten aanzien van de aangrenzende open ruimte door middel van hoge hagen.

Beschermd Erfgoed (Bron: Geo-Vlaanderen en website Onroerend Erfgoed)

De impact van het plan op het bouwkundig erfgoed (beschermde monumenten of stads- of dorpsgezichten) bestaat enerzijds uit directe effecten zoals de aantasting van bouwwerken en contextverlies; anderzijds uit indirecte effecten afkomstig van wijzigingen in grondwaterstand, trillingen, ... In de huidige toestand ligt het plangebied niet in of in de directe omgeving van een beschermd landschap, stads- of dorpsgezicht. Het ligt ook niet nabij een beschermd monument of gebouw opgenomen in de Inventaris van het Onroerend Erfgoed. Bijgevolg kan er met voorliggend RUP geen significant negatief effect optreden ten aanzien van het beschermd erfgoed.

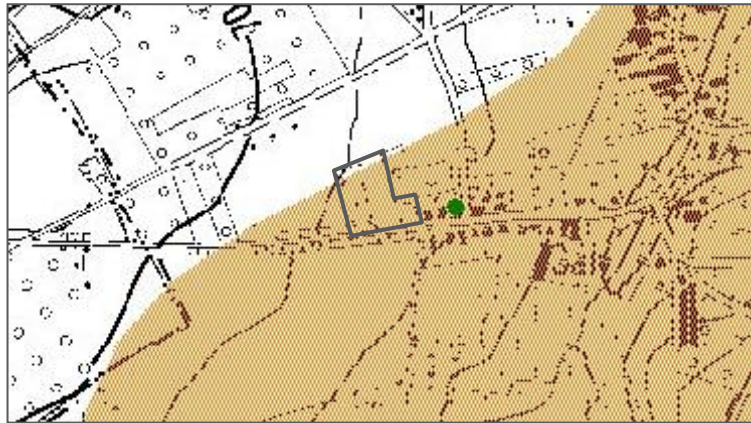
Landschapsatlas (Bron: Geo-Vlaanderen)

Volgens de landschapsatlas is het plangebied gelegen in de relictzone “Bovenlopen van de Demer”.

Vanuit esthetisch oogpunt gaat het om een sterk golvend landschap dat door de valleien en oude bosjes een halfgesloten karakter krijgt. Vanuit wetenschappelijk oogpunt betreft dit een gebied met de talrijke bovenlopen van de Demer, namelijk de ‘Herenhelderbeek, Molenbeek, Gellebeek, Winterbeek en Hardelingenbeek. Historisch gezien heeft deze relictzone de volgende waarde: de zone wordt getypeerd als een archeologisch zeer rijke zone, bestaande uit een golvend landschap met verspreid oude bosjes (Ferrarisbos) en complexen met historisch stabiele percelering die ontsnapten aan ruilverkaveling. De valleigebieden langs de Hardelingenbeek, de Gellebeek, de Demer, de Molenbeek en 's Herenhelderbeek worden in deze relictzone nog gekenmerkt door een kleinschalig bodemgebruik. Het gebied bevat bouwkundig rijke dorpen: Romershoven maakt hier echter geen deel van uit. De gehele relictzone wordt als volgt gecategoriseerd: (1) herkenbaarheid relictzone: factor 3, (2) samenhang relictzone: factor 2 en (3) gaafheid relictzone: factor 2.

De beleidswenselijkheden in deze relictzone zijn als volgt:

- de versterking en bescherming van de valleien tegen verstedelijking, sluikstorten en lozingen
- de verhoging van de groenconnectiviteit in de valleien.

**legende**

Relictzone 'Bovenlopen van de Demer'.

Concreet ligt het plangebied ten westen van de Winterbeekvallei maar komen er binnen het plangebied zelf geen karakteristieke landschappelijke kenmerken van de relictzone 'Bovenlopen van de Demer' meer voor. Romershoven behoort ook niet tot de bouwkundig rijke dorpen.

Met de uitvoering van voorliggend RUP worden bijgevolg geen significante negatieve effecten verwacht ten aanzien van de herkenbaarheid, samenhang en gaafheid van deze relictzone.

Archeologisch Erfgoed

Het plangebied is niet gelegen in een beschermde archeologische zone, er is geen gekend archeologisch erfgoed aanwezig volgens de Centraal Archeologische Inventaris.

Structuur- en reliëfwijzigingen**Landschapsecologische verstoring:**

Veranderingen in de landschappelijke structuur leiden tot veranderingen in de landschapsecologische kwaliteit en in het ecologisch functioneren van het landschap.

Volgens de biologische waarderingskaart (opgemaakt tijdens de periode 1978-1986 en mogelijk gecontroleerd tussen 1987 en 1996) bevindt het plangebied zich in de huidige toestand in biologisch minder waardevol gebied. In of aangrenzend aan het plangebied bevinden zich geen biologisch waardevolle complexen. Het plangebied is ook niet gelegen in faunistisch belangrijk gebied. Volgens de ecosysteemkwetsbaarheidskaarten ligt het plangebied in een zone die weinig kwetsbaar is voor ecotoopverlies en niet tot weinig kwetsbaar voor verzuring, verdroging en eutrofiëring. Verder is het plangebied niet gelegen in of in de nabijheid van de speciale beschermingszones van het VEN, de Ramsar, Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Met voorliggend plan wijzigt er niets aan de situatie. ~~breidt de tennisclub beperkt uit in oostelijke richting (richting woningen); de bestaande moestuin tussen de dichtst bijgelegen woning en de huidige terreinen van de tennisclub zal dan ontwikkeld worden als parking. De mogelijk in de moestuin aanwezige biologisch waardevolle elementen en complexen zullen dan permanent verstoord worden en zelfs verdwijnen. Gezien de ligging van de moestuin in ecologisch minder waardevol gebied (zie huidige toestand) wordt~~ ⁸ Met het voorliggend plan worden dan ook geen significante landschapsecologische verstoring verwacht.

⁸ Aanpassingen / schrappingen t.o.v. oorspronkelijke milieuscreening.

Biotische verstoring:

Door de wijziging van het landschap kunnen er een aantal waardevolle vegetaties verdwijnen en zou er binnen het plangebied een biotische verstoring kunnen optreden. Binnen het plangebied zullen de vegetaties in de moestuin verdwijnen in functie van parking. Er wordt echter geen significante biotische verstoring verwacht met het verdwijnen van de moestuin. Er worden zelfs nieuwe biotische elementen toegevoegd aan het plangebied: deze zullen hoofdzakelijk bestaan uit streekeigen buffergroen.

6.9.2. Manège ‘Op Den Dries’Beschrijving landschap in huidige toestand

Geografisch gezien ligt ook het plangebied van de manège in de regio Vochtig Haspengouw, gekenmerkt door natuurlijke valleien, reliëfverschillen met valleihellingen, kasteeldomeinen met bossen, lintbebouwing, fruit- en graslanden. De manège maakt, net als de tennisclub, deel uit van het langgerekt straatdorp Romershoven. Vanuit landschappelijk oogpunt maken de constructies van de manège deel uit van het landelijke woonlint langs de Romershovenstraat, waarlangs het straatdorp zich uitstrekt. De manège ligt eveneens ten westen van de Winterbeekvallei. Aan de achterzijde grenst de bebouwing van de manège aan de open ruimte: voornamelijk weiland en akkerland. Ten noorden grenst de manège aan een hoogstam fruitboomgaard. De deels grootschalige manegeconstructies zijn niet landschappelijk ingekleed ten aanzien van de open ruimte en aangrenzende tuinen.

Beschermd Erfgoed (Bron: Geo-Vlaanderen en website Onroerend Erfgoed)

De impact van het plan op het bouwkundig erfgoed (beschermde monumenten of stads- of dorpsgezichten) bestaat enerzijds uit directe effecten zoals de aantasting van bouwwerken en contextverlies; anderzijds uit indirecte effecten afkomstig van wijzigingen in grondwaterstand, trillingen, ...

In de huidige toestand ligt het plangebied niet in of in de directe omgeving van een beschermd landschap, stads- of dorpsgezicht. Het ligt ook niet nabij een beschermd monument of in de buurt van bouwkundig erfgoed opgenomen in de Inventaris van het Onroerend Erfgoed. **Bijgevolg kan er met voorliggend RUP geen significant negatief effect optreden ten aanzien van het beschermd erfgoed.**

Landschapsatlas (Bron: Geo-Vlaanderen)

Volgens de landschapsatlas behoort het plangebied niet tot een landschappelijke relictzone of ankerplaats. Binnen het plangebied bevinden zich ook geen lijn- en puntrelicten. De meest westelijke grenzen van het plangebied grenzen wel aan de ankerplaats ‘Jongenbos’. Historisch gezien zijn het park en het bos van het domein Jongenbosch historisch stabiele restanten van een voormalig bosrijke omgeving, die als jachtdomein van het gelijknamige Loons leengoed fungeerde. De randzones, vooral in westelijke en noordelijke richting (De Wale Weyde) zijn overblijfselen van een meer gesloten bos. Vanuit esthetisch oogpunt is domein Jongenbosch met zijn kasteel, park, vijver en aanpalend bos bepalend in de agrarische omgeving met weilanden en halfopen zichten. Het bos heeft een seminatuurlijk uitzicht en is gesloten met halfopen randzones, vooral in

westelijke en noordelijke richting. Oude bomen, bomenrijen en houtkanten doorheen de vochtige weidegronden zijn landschappelijk waardevolle restanten, verspreid voorkomende bosjes en struikgewas belangrijke structuren. Door zijn oppervlakte (ca. 104 ha) is het Jongenbosch ruimtelijk structurerend bepalend voor de omgeving. De manège ligt eveneens nabij de relictzone 'Middenloop van de Mombeek'. Deze relictzone maakt in de omgeving van de manège deel uit van het domein Jongenbosch.



In voorliggend RUP wordt het landschap in het plangebied niet verder aangesneden in functie van de manegeactiviteiten. Het gehele westelijke deel van het plangebied, nu weiland, blijft bovendien bewaard als agrarisch gebied. Naast de bestendiging van de huidige manegeactiviteiten en bestaande constructies, worden de manegegebouwen landschappelijk ingekleed door middel van streekeigen groen. Bijgevolg kan geconcludeerd worden dat er met voorliggend RUP geen significant negatieve landschappelijke impact op de nabijgelegen ankerplaats en relictzone zal optreden.

Archeologisch Erfgoed

Het plangebied is niet gelegen in een beschermde archeologische zone, er is geen gekend archeologisch erfgoed aanwezig volgens de Centraal Archeologische Inventaris.

Structuur- en reliëfwijzigingen

Landschapsecologische verstoring:

Veranderingen in de landschappelijke structuur leiden tot veranderingen in de landschapsecologische kwaliteit en in het ecologisch functioneren van het landschap. Volgens de biologische waarderingskaart (opgemaakt tijdens de periode 1978-1986 en mogelijk gecontroleerd tussen 1987 en 1996) bevindt het plangebied zich in de huidige toestand deels in biologisch minder waardevol gebied; deels maakt het deel uit van een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen, in het plangebied bestaat dit complex voornamelijk uit grasland. De manège is niet gelegen in faunistisch belangrijk gebied. Volgens de ecosysteemkwetsbaarheidskaarten is het plangebied niet tot weinig kwetsbaar voor ecotoopverlies, verzuring, verdroging en eutrofiëring. Ten noorden van en grenzend aan het plangebied ligt een zone die kwetsbaar is voor ecotoopverlies. Deze zone bestaat uit weiland met hoogstamfruitbomen. Het plangebied is niet gelegen in of in de nabijheid van de speciale beschermingszones van het VEN, de Ramsar, Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Door de bestendiging van de huidige situatie wordt er met voorliggend RUP geen significant negatieve impact op de landschappelijke structuur verwacht en bijgevolg ook niet op de landschapsecologische kwaliteit en het ecologisch functioneren van het landschap. De toevoeging van een streekeigen beplanting in het plangebied zal de landschappelijke structuur in en rond het plangebied zelfs versterken.

Biotische verstoring:

Door de wijziging van het landschap kunnen er een aantal waardevolle vegetaties verdwijnen en zou er binnen het plangebied een biotische verstoring kunnen optreden. Binnen het plangebied zullen er geen waardevolle vegetaties verdwijnen waardoor met voorliggend RUP geen biotische verstoring wordt verwacht. Wel worden nieuwe biotische elementen toegevoegd in de vorm van streekeigen buffergroen.

6.9.3. Locatie twee hondenclubs ‘VVDH’ en ‘Terloght’Beschrijving landschap in huidige toestand

Geografisch gezien ligt ook deze locatie in de regio Vochtig-Haspengouw, gekenmerkt door natuurlijke valleien, reliëfverschillen met valleihellingen, kasteeldomeinen met bossen, lintbebouwing, fruit- en graslanden. Beide hondenclubs liggen op het eind van een landelijk woonlint langs de Proefbosstraat. Het terrein wordt bijna volledig omringd door de open ruimte. Het golvende landschap is er relatief open: de omringende gronden bestaan voornamelijk uit weiland met hier en daar bomen en kleine bosjes. De twee hondenclubs zijn deels door middel van een haag visueel gescheiden van de open ruimte.

Beschermd Erfgoed (Bron: Geo-Vlaanderen en website Onroerend Erfgoed)

De impact van het plan op het bouwkundig erfgoed (beschermde monumenten of stads- of dorpsgezichten) bestaat enerzijds uit directe effecten zoals de aantasting van bouwwerken en contextverlies; anderzijds uit indirecte effecten afkomstig van wijzigingen in grondwaterstand, trillingen, ...

In de huidige toestand ligt het plangebied niet in of in de directe omgeving van een beschermd landschap, stads- of dorpsgezicht. Het ligt ook niet nabij een beschermd monument of in de buurt van bouwkundig erfgoed opgenomen in de Inventaris van het Onroerend Erfgoed. **Bijgevolg kan er met voorliggend RUP geen significant negatief effect optreden ten aanzien van het beschermd erfgoed.**

Landschapsatlas (Bron: Geo-Vlaanderen)

De locatie is niet gelegen in of in de nabijheid van ankerplaatsen en relictzones. Binnen het plangebied bevinden zich ook geen lijn- en puntrelictten.

Archeologisch Erfgoed

Het plangebied is niet gelegen in een beschermde archeologische zone, er is geen gekend archeologisch erfgoed aanwezig volgens de Centraal Archeologische Inventaris.

Structuur- en reliëfwijzigingen**Landschapsecologische verstoring:**

Veranderingen in de landschappelijke structuur leiden tot veranderingen in de landschapsecologische kwaliteit en in het ecologisch functioneren van het landschap.

Volgens de biologische waarderingskaart (opgemaakt tijdens de periode 1978-1986 en mogelijk gecontroleerd tussen 1987 en 1996) maakt geheel het plangebied deel uit van een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen. De manège is **niet** gelegen in **faunistisch belangrijk gebied**.

Volgens de ecosysteemkwetsbaarheidskaarten is het plangebied weinig kwetsbaar voor ecotoopverlies en verdroging en niet tot weinig kwetsbaar voor verzuring en eutrofiëring. In de huidige toestand hebben de twee hondenclubs geen negatief effect op de in het plangebied en aangrenzende zones aanwezige ecotopen. Het plangebied is niet gelegen in of in de nabijheid van de speciale beschermingszones van het VEN, de Ramsar, Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Door de bestending van de huidige situatie wordt er met voorliggend RUP geen significant negatieve impact op de landschappelijke structuur verwacht en bijgevolg ook niet op de landschapsecologische kwaliteit en het ecologisch functioneren van het landschap. De toevoeging van een streekeigen beplanting in het plangebied zal de landschappelijke structuur in en rond het plangebied zelfs versterken.

Biotische verstoring:

Door de wijziging van het landschap kunnen er een aantal waardevolle vegetaties verdwijnen en zou er binnen het plangebied een biotische verstoring kunnen optreden. Binnen het plangebied zullen er geen waardevolle vegetaties verdwijnen waardoor met voorliggend RUP geen biotische verstoring wordt verwacht. Wel worden nieuwe biotische elementen toegevoegd in de vorm van streekeigen buffergroen.

6.10. Effecten op de mens

6.10.1. Tennisclub ‘Jus In’

Mens-ruimtelijke aspecten⁹

Het plangebied, gelegen op het einde van het landelijke woonlint langs de Bruggestraat, herbergt in de huidige toestand de tennisinfrastructuur van tennisclub ‘Jus In’ en een moestuin. De bloeiende tennisclub bevindt zich reeds jaren op deze locatie en fungeert als lokale ontmoetingsplaats voor de inwoners van Romershoven. Met voorliggend plan wil de gemeente Hoeselt het plangebied, dat zonevrij ligt in agrarisch gebied, bestemmen als recreatiegebied om de bestaande activiteiten (tennis en lokale ontmoetingsplaats) op deze locatie te bestendigen. ~~en beperkt uit te breiden in de richting van de woningen.~~

Concreet zal deze bestending ~~en uitbreiding~~ van de tennisclub geen significant negatieve impact hebben op de belevingswaarde van de omwonenden of de manier waarop recreanten (fietsers, wandelaars) het omliggende agrarische landschap zullen beleven.

De redenen hiervoor zijn als volgt:

- ~~de beperkte uitbreiding van de tennisclub wordt voorzien op de plek van de bestaande moestuin, tussen de tennisclub en meest nabij gelegen woning.~~ Er wordt niet dieper gesneden in de open ruimte en er zullen geen waardevolle agrarische landbouwgronden verdwijnen. ~~Op de plek van de moestuin komt een in het groen ingebedde parking te liggen bij de tennisclub.~~ De bestaande kiezel- en klinkerparkings zullen landschappelijk geïntegreerd worden. ~~Op de nieuwe parking zal geparkeerd worden tussen streekeigen bomen. Geheel de parking zal bovendien visueel worden afgescheiden van de straat, aangrenzende tuinen en landbouwpercelen door middel van hoge, streekeigen hagen.~~ Bestaande, waardevolle zichten naar de open ruimte worden niet geblokkeerd.
- Geheel de tennisinfrastructuur ~~(exclusief parking)~~ wordt ten opzichte van de huidige toestand beter landschappelijk ingekleed: vooral aan de voorzijde (Bruggestraat) en achterzijde (boomgaarden) wordt een bredere groenbuffer voorzien in de vorm van struwelen.

Bovenstaande ingrepen zullen een positief effect hebben op de belevingswaarde van de omgeving.

~~Bijkomende grootschalige tennisinfrastructuur zoals een bijkomende overdekte tennishal is met voorliggend RUP niet mogelijk op de huidige locatie. Bijgevolg kan geconcludeerd worden dat er met de realisatie van voorliggend RUP geen significant negatief effect op mens en ruimte zal optreden.~~

Mens-Gezondheid

Het plangebied is niet gelegen in of in de omgeving van een SEVESO – inrichting.

Andere aspecten gerelateerd met gezondheid zoals de lucht- en geluidskwaliteit, leefbaarheid en beleving, zijn reeds in de respectievelijke disciplines aangehaald.

Wat betreft het aspect ‘duurzaamheid’, deze aspecten zullen in het RUP (voorschriften) geïntegreerd worden.

Conclusie: Met de realisatie van het plan worden geen significant negatieve aspecten m.b.t. mens en gezondheid verwacht.

Om het negatief effect van extra milieuhinder tengevolge van de ontwikkeling te beperken zullen in de stedenbouwkundige voorschriften de principes van duurzaam, energiezuinig en milieuvriendelijk bouwen verankerd worden.

⁹ Aanpassingen / schrappingen t.o.v. oorspronkelijke milieuscreening

Mens-Verkeer¹⁰

Gemotoriseerd verkeer

Het plangebied is goed bereikbaar ten opzichte de lokale hoofdwegenstructuur in Hoeselt. Concreet wordt de tennisclub via de Bruggestraat ontsloten naar de Romershovenstraat die Hoeselt – centrum verbindt met Diepenbeek.

De verkeersintensiteit in de Bruggestraat is relatief laag: de Bruggestraat is een voor gemotoriseerd verkeer (auto's) doodlopende straat en wordt enkel gebruikt voor de ontsluiting van de hier aanwezige woningen en de tennisclub (lokaal bestemmingsverkeer). In 2010 telde de tennisclub **680** leden waarvan 64% van Hoeselt zelf en 25% van Bilzen afkomstig zijn. Een aanbod van de bestaande acht speelvelden genereert een constante van gemiddeld 8 wagens per dag. Al naargelang het tijdstip variërend tussen geen en maximaal zestien (8 velden x 2 personen). ~~Een uitbreiding met twee speelvelden zal de druk verhogen met gemiddeld ongeveer drie extra wagens (tussen geen en zeventien wagens) wat het gemiddeld brengt op ongeveer 8,5 wagens.~~ Gezien de overname van de tennisclub te Bilzen, zal de druk voor een groot deel afnemen gezien het zwaartepunt van de activiteit zich naar Bilzen zal verplaatsen (**zie ook motivering pag. 11**). Met voorliggend plan zal de ontsluiting van de tennisclub nog steeds gebeuren via de Bruggestraat, ~~maar onmiddellijk aansluitend op de woonzone dus minder diep ingrijpend in het agrarisch gebied. De twee extra tennisvelden die voorzien worden in voorliggend plan genereren dus maar beperkt meer verkeer, waardoor~~ Er wordt dus geen significante toename van het autoverkeer verwacht, integendeel, er wordt een afname verwacht.

Openbaar vervoer

De meest nabijgelegen bushaltes bevinden ter hoogte van de kruising Romershovenstraat-Winkelstraat, op wandelafstand van het plangebied. Deze bushaltes worden bediend door buslijn 10 (Genk-Tongeren-Genk), buslijn 20a (Hasselt-Lanaken/Maastricht-Hasselt), belbus 706 (Bilzen Avondlijn) en belbus 707 (Hoeselt-Bilzen-Hoeselt).

De frequentie van deze buslijnen is als volgt: zowel buslijn 10 als buslijn 20a rijdt van 4uur 's morgens tot 12uur 's nachts en passeert 1 maal per uur in de Romershovenstraat in elke richting. Nabij het plangebied is geen treinaanbod. Het dichtstbijzijnde station is dit van Bilzen – centrum.

Fietsers en voetgangers

Het plangebied is goed bereikbaar voor fietsers en voetgangers via de Romershovenstraat, Bruggestraat en aansluitende ruilverkavelingweg. In zowel de Bruggestraat als Romershovenstraat is het verkeer gemengd. De ruilverkavelingweg is enkel toegankelijk voor fietsers, wandelaars en landbouwmachines.

De Bruggestraat maakt deel uit van het fietsroutenetwerk Limburg. De tennisclub zelf, die voorzien is van een cafetaria en bijhorend buitenterras wordt binnen het toeristisch-recreatieve kader van Haspengouw regelmatig gebruikt als fiets- en wandelcafé. Met voorliggend RUP verandert de bestaande fiets- en voetgangersstructuur niet; door voorliggend plan kan de tennisclub eveneens als fiets- en wandelcafé blijven functioneren.

Parkeren

Het parkeren in de huidige toestand gebeurt ofwel ten oosten van de tennisvelden, op een grote kiezelparking, ofwel op twee met klinkers verharde, kleinere parkings langs de Bruggestraat. De capaciteit is momenteel 45 parkeerplaatsen, wat ongeveer overeenkomt met de parkeerbehoefte van de bezoekers (8 pleinen x 2 personen = 16pp), de mensen die er werken en eventueel wat bezoekers van de kantine en het speeltuintje. Met voorliggend plan wijzigt deze situatie niet. ~~zullen de bestaande parkings langs de weg verdwijnen en vervangen worden één nieuwe parking die gesitueerd wordt op de plek van de moestuin tussen de huidige terreinen van de tennisclub en meest nabijgelegen~~

¹⁰ Aanpassingen / schrappingen t.o.v. de oorspronkelijke milieuscreening.

woning. De capaciteit van de nieuwe parking zal voldoende groot zijn om de bezoekers van de tennisclub een parkeerplek te geven en te vermijden dat auto's op straat moeten parkeren¹¹. Bijgevolg kan geconcludeerd worden dat er geen significant negatieve effecten m.b.t. het parkeren zullen optreden bij de realisatie van het voorgenomen plan.

6.10.2. Manège 'Op Den Dries'

Mens-Ruimtelijke aspecten

In de huidige toestand maakt manège 'Op Den Dries' deel uit van het landelijke woonlint langs de Romershovenstraat. Ten noorden van de manège bevindt zich een weiland met hoogstamfruitbomen. De terreinen achter de manègegebouwen (een woonhuis van twee bouwlagen en een zadeldak, een oefenhal met cafetaria van twee bouwlagen en een zadeldak en een stalgebouw van één bouwlaag en een zadeldak) worden hoofdzakelijk ingenomen door weiland. In het weiland vlak achter de oefenhal bevindt zich een oefening voor paarden. Parallel met de Romershovenstraat bevindt zich een kiezelparking. Hoewel zeker het woonhuis zich in de huidige toestand integreert in het landelijke woonlint zijn bijkomende maatregelen gewenst om de manègeconstructies beter landschappelijk te integreren in de landelijke context.



Met voorliggend plan wil de gemeente Hoeselt een deel van de terreinen die in eigendom zijn van de manège deels bestemmen als recreatiegebied, de bestaande activiteiten en constructies hierbinnen bestendigen en dit recreatiegebied landschappelijk opwaarderen. (dit recreatiegebied staat in het oranje aangeduid op de naastliggende luchtfoto). Een scherm van streekeigen hagen zal rond de constructies en bijhorende buitenverhardingen worden opgetrokken om de visuele impact van de manège-constructies te verminderen.

Bijgevolg kan gesteld worden dat voorliggend plan geen significant negatief effect zal hebben op de belevingswaarde van de omgeving maar eerder op een positieve manier zal bijdragen aan de belevingswaarde van de Romershovenstraat en aangrenzende open ruimte.

Bijgevolg kan geconcludeerd worden dat er met de realisatie van voorliggend RUP geen significant negatief effect op mens en ruimte zal optreden.

Mens-Gezondheid

Het plangebied is niet gelegen in of in de omgeving van een SEVESO – inrichting.

Andere aspecten gerelateerd met gezondheid zoals de lucht- en geluidskwaliteit, leefbaarheid en beleving, zijn reeds in de respectievelijke disciplines aangehaald.

Wat betreft het aspect 'duurzaamheid', deze aspecten zullen in het RUP (voorschriften) geïntegreerd worden.

Conclusie: Met de realisatie van het plan worden geen significant negatieve aspecten m.b.t. mens en gezondheid verwacht.

Om het negatief effect van extra milieuhinder tengevolge van de ontwikkeling te beperken zullen in de stedenbouwkundige voorschriften de principes van duurzaam, energiezuinig en milieuvriendelijk bouwen verankerd worden.

¹¹ Aanpassing m.n. schrapping t.o.v. oorspronkelijke (geadviseerde) milieuscreening.

Mens-Verkeer

Gemotoriseerd verkeer

Het plangebied is goed bereikbaar ten opzichte van de lokale hoofdwegenstructuur in Hoeselt. Concreet wordt de manège ontsloten via de Romershovenstraat.

De Romershovenstraat heeft zowel een verbindende als ontsluitende functie op lokaal als op bovenlokaal vlak. Op bovenlokaal vlak wordt de Romershovenstraat gebruikt als verbinding tussen Hoeselt en Diepenbeek.

- Gezien voorliggend plan enkel een bestending is van de huidige situatie betreft;
- gezien het een tijdelijk en beperkt gebruik betreft (één lesgever) op zaterdag, woensdagnamiddag, en overige weekdays van ongeveer 16.00u tot maximaal 10.00; wordt er ook geen significante toename van het gemotoriseerd verkeer van en naar de manège verwacht.

Openbaar vervoer

De meest nabijgelegen bushaltes bevinden ter hoogte van de kruising Romershovenstraat-Hanterstraat, op wandelafstand (minder dan 100m) van het plangebied. Deze bushaltes worden bediend door buslijn 10 (Genk-Tongeren-Genk), buslijn 20a (Hasselt-Lanaken/Maastricht-Hasselt), belbus 706 (Bilzen Avondlijn) en belbus 707 (Hoeselt-Bilzen-Hoeselt). De frequentie van deze buslijnen is als volgt: zowel buslijn 10 als buslijn 20a rijdt van 4uur 's morgens tot 12uur 's nachts en passeert 1 maal per uur in de Romershovenstraat in elke richting.

Nabij het plangebied is geen treinaanbod. Het dichtstbijzijnde station is dit van Bilzen – centrum.

Fietsers en voetgangers

Het plangebied is goed bereikbaar voor fietsers en voetgangers via de Romershovenstraat. Het verkeer in de Romershovenstraat is gemengd.

De Romershovenstraat maakt ter hoogte van de manège deel uit van het toeristisch fietsroutenetwerk. Zo is de manège gelegen langs de 'Landschapsroute', een 20km- lange fietsroute doorheen Hoeselts Haspengouw.

Parkeren

Het parkeren in de huidige toestand gebeurt op een kiezelparking grenzend aan en toegankelijk vanaf de Romershovenstraat.

Met voorliggend plan blijft deze parking bewaard. De huidige schaal en activiteiten van de manège worden bestendigd in voorliggend plan.

Bijgevolg kan geconcludeerd worden dat geen significant negatieve effecten m.b.t. het parkeren zullen optreden bij de realisatie van het voorgenomen plan.

6.10.3. Locatie twee hondenclubs 'VVDH' en 'Terlocht'

Mens-Ruimtelijke aspecten

De locatie van de twee hondenclubs ligt momenteel zonevrij in agrarisch gebied. De terreinen sluiten aan op het landelijk woonlint langs de Proefbosstraat. Ze worden ingenomen door een oefenweide, een kiezelparking, een tweetal gebouwtjes van één bouwlaag waaronder een cafetaria en een betonnen buitenverharding. De westelijke, noordelijke en oostelijke grenzen van het plangebied zijn afgeboord met hagen en een draadafsluiting waardoor de twee hondenclubs deels worden afgeschermd van het aangrenzende agrarische landschap. Om de belevingswaarde van de hondenclubs te verbeteren is een betere landschappelijke inrichting gewenst.

Met voorliggend plan wordt de locatie als recreatiegebied bestemd, met voldoende ruimte voor een degelijke ontmoetingsruimte, berging, sanitaire infrastructuur, berging, enz..

De locatiekan beter landschappelijk ingepast worden in de omgeving door toevoeging van bijkomende kleine landschapselementen in de vorm van streekeigen hagen. Gezien echter na stopzetting van beide hondenclubs het plangebied terug herbestemd wordt als agrarisch gebied zal er niet veel bijkomende beplanting voorzien worden.

Bovenstaande ingrepen zullen een positief effect hebben op de beleving van de locatie van de twee hondenclubs en het omringende agrarische landschap. Een negatief effect wordt er niet verwacht met de realisatie van dit plan. Op lange termijn verdwijnen beide hondenclubs zelfs helemaal.

Bijgevolg kan geconcludeerd worden dat er met de realisatie van voorliggend RUP geen significant negatief effect op mens en ruimte zal optreden.

Mens-Gezondheid

Het plangebied is niet gelegen in of in de omgeving van een SEVESO – inrichting.

Andere aspecten gerelateerd met gezondheid zoals de lucht- en geluidskwaliteit, leefbaarheid en beleving, zijn reeds in de respectievelijke disciplines aangehaald.

Wat betreft het aspect ‘duurzaamheid’, deze aspecten zullen in het RUP (voorschriften) geïntegreerd worden.

Conclusie: Met de realisatie van het plan worden geen significant negatieve aspecten m.b.t. mens en gezondheid verwacht.

Om het negatief effect van extra milieuhinder tengevolge van de ontwikkeling te beperken zullen in de stedenbouwkundige voorschriften de principes van duurzaam, energiezuinig en milieuvriendelijk bouwen verankerd worden.

Mens-Verkeer

Gemotoriseerd verkeer

Het plangebied is goed bereikbaar ten opzichte van de lokale hoofdwegstructuur in Hoeselt. Concreet worden de twee hondenclubs ontsloten via de lokale Proefbosstraat.

De Proefbosstraat wordt in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Hoeselt geselecteerd als lokale weg II, dit betekent dat hij een verbindende en ontsluitende functie heeft op lokaal vlak.

- Gezien voorliggend plan enkel een bestemming is van de huidige situatie (ongeveer 70 leden);
- gezien het een tijdelijk gebruik van de site betreft;
- gezien het aantal evenementen met een grotere verkeersdruk beperkt is tot ongeveer viermaal per jaar (drie wedstrijden, één barbecue);

wordt er ook geen significante toename van het gemotoriseerd verkeer van en naar de hondenclubs verwacht.

Openbaar vervoer

De meest nabijgelegen bushaltes bevinden zich in de Paneelstraat en in de Melleveldstraat, op wandelafstand van het plangebied (op ongeveer 500m). De bushaltes in de Melleveldstraat worden enkel bediend door belbussen; de bushaltes in de Paneelstraat door één belbus en door buslijn 10 (Genk-Tongeren-Genk). Buslijn 10 rijdt van 4uur 's morgens tot 12uur 's nachts en passeert 1 maal per uur in elke richting. In de Melleveldstraat passeert belbus 706 (Bilzen Avondlijn) en belbus 707 (Bilzen-Hoeselt-Bilzen).

Belbus 706 passeert ook de bushalte in de Paneelstraat.

Fietsers en voetgangers

Het plangebied is bereikbaar voor fietsers en voetgangers via de Proefbosstraat. Het verkeer in de Proefbosstraat is gemengd.

De Proefbosstraat maakt deel uit van het toeristisch fietsroutenetwerk. Zo zijn de twee hondenclubs gelegen langs de ‘Landschapsroute’, een 20km- lange fietsroute doorheen Hoeselts Haspengouw.

Parkeren

Het parkeren in de huidige toestand gebeurt op een kiezelparking grenzend aan en toegankelijk vanaf de Proefbosstraat.

Met voorliggend plan blijft deze parking bewaard. De huidige schaal en activiteiten van de locatie worden bestendig in voorliggend plan.

Bijgevolg worden geen significant negatieve effecten m.b.t. het parkeren verwacht bij de realisatie van het voorgenomen plan.

7. RESULTATEN UIT DE MILIEUSCREENING

- Een milieuscreening werd opgesteld voor zowel het RUP 'Sportpark' als het RUP 'Zonevrije recreatie'. Onderstaande resultaten hebben enkel betrekking op het deel van het RUP 'Zonevrije recreatie'.
- Op 22 maart 2010 ontving de gemeente Hoeselt het bericht van Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, Dienst Begeleiding Gebiedsgerichte Planprocessen (DBGP), met het akkoord met de conclusie dat er geen aanzienlijke effecten gegenereerd zullen worden door het planningsinitiatief.
- Dossiernummer: **OHPL0722**.
- Op advies van de DBGP werden volgende relevante betrokken instanties aangeschreven voor advies:
 - ° het provinciebestuur van Limburg
 - ° Agentschap Ruimte & Erfgoed, Ruimtelijke Ordening Limburg
 - ° Agentschap Ruimte & Erfgoed, Onroerend Erfgoed Limburg
 - ° ANB Limburg
 - ° BLOSO

Resultaten van de adviesronde

- Provincie Limburg: verspreidliggende, al dan niet zonevrije, sportterreinen kunnen ter plaatse blijven zolang ze geen hinder veroorzaken voor de omgeving; een verdere uitwerking dient te gebeuren a.d.h.v. het afwegingskader en de visie voor de verschillende terreinen zoals aangegeven in het grs principe inzake duurzaamheid moeten doorvertaald worden naar het RUP inhoudelijke opmerkingen worden gemaakt in het kader van de plenaire vergadering.
- Ruimtelijke Ordening: de screeningsnota maakt een voldoende inschatting van de milieueffecten.
 - locatie tennis: volgens het afwegingskader kan enkel infrastructuur gericht op lokaal niveau, de tennis is volledig zonevrij en overschrijdt ruim het niveau van de woonkern.
- Onroerend Erfgoed: niet ontvangen.
- Natuur & Bos: de sites zijn niet gelegen binnen of in de nabijheid van een speciale beschermingszone, er worden geen nadelige effecten verwacht.
 - locatie tennis ligt in agrarisch gebied, het behoud is haalbaar mits een betere inkleding in het landschap en een verwijdering van de hal;
 - locatie manège ligt in agrarisch gebied aansluitend op de woonkern met een goede ontsluiting – kan behouden blijven;
 - locatie twee hondenclubs kan tijdelijk behouden blijven, mits nabestemming landbouw.
- BLOSO: geen opmerkingen voor wat betreft de zonevrije locaties.

8. HERZIENINGEN NA HET OPENBAAR ONDERZOEK

Naar aanleiding van het advies van RO-Limburg en na een informeel overleg (16 augustus 2011) wordt besloten om het RUP 'hondenclubs' niet meer op te nemen in het RUP 'Zonevreemde Recreatie', dit gezien niet voldaan wordt aan de voorwaarden onder functiewijzingen aangegeven in de stedenbouwkundige voorschriften art.1.3. van het Gewestelijk RUP "Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur "Winterbeek Sint-Huibrechts-Hern, Schalkhoven en Romershoven", goedgekeurd bij Besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2008, m.b. het uitgangspunt dat de bestaande constructies 'vergund of vergund geacht' dienen te zijn.

Gezien de kantine van de hondenclub niet vergund is of niet vergund geacht kan worden, kan dit deelplan niet opgenomen worden in het RUP 'Zonevreemde Recreatie'. Het grafisch deelplan 'hondenclubs' komt dan ook te vervallen.

ALTERNATIEF

Het voorstel bestaat erin dit deelplan te herlokaliseren naar bvb. de gewestplan recreatiezone O.L.V.-parochie, dit gezien de huidige functie (voetbal) toch herlokaliseert naar het Sportpark. Zowel de pleinen als de kantine kunnen also gebruikt worden door de hondenclubs.

9. PLANBATEN EN PLANSCHADE

Volgens art. 2.6.1.§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kunnen ruimtelijke uitvoeringsplannen erfdienstbaarheden van openbaar nut doen ontstaan en eigendomsbeperkingen inhouden met inbegrip van bouwverbod. Dit kan in bepaalde gevallen aanleiding geven tot een beperkte schadevergoeding, namelijk de plandschadevergoeding.

Planschadevergoeding wordt toegekend wanneer, op basis van een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan, een perceel niet meer in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen, vermeld in artikel 4.2.1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, of te verkavelen, terwijl het de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van dat definitieve plan wel in aanmerking kwam voor een vergunning om te bouwen of verkavelen.

Een planbatenheffing is verschuldigd wanneer een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg op een perceel één of meerdere bestemmingswijzigingen doorvoert zoals bepaald in artikel 2.6.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Register planbaten / planschade				VO RUP 'Zonevrije recreatie' _ H o e s e l t	
kadasternummer	gebruik	oppervlakte	bestemming vóór planningsinitiatief	bestemming na planningsinitiatief	
Locatie tennis					
perceel	1028A	tennis	m ²	agrarisch gebied	zone voor recreatie
perceel	1028B	kiezel/parking	m ²	agrarisch gebied	zone voor recreatie
Locatie manège					
perceel	52N2	manège/uitloop paarden/zand	m ²	agrarisch gebied	agrarisch gebied
perceel	52R2	zij-/achtertuin	m ²	agrarisch gebied	zone voor recreatie
perceel	52S2	woning en stallen	m ²	agrarisch gebied	zone voor recreatie

Locatie 'tennis' zet agrarisch gebied om naar zone voor recreatie.