

**Informatief deel**

## Inhoud

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Inleiding</b> .....   | <b>7</b>  |
| <b>Inhoud en werkwijze van het informatief gedeelte</b> .....                                      | <b>7</b>  |
| <b>1. Situering</b> .....  | <b>8</b>  |
| 1.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk.....  | 8         |
| 1.2. Positie van de gemeente in de regio .....   | 8         |
| 1.3. Enkele ruimtelijke kenmerken van de gemeente.....   | 8         |
| 1.4. Kengetallen.....  | 8         |
| <b>2. Planningscontext</b> .....   | <b>10</b> |
| 2.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk.....  | 10        |
| <b>2.2. Ruimtelijke plannen en bepalingen met verordenend karakter</b> .....                       | <b>10</b> |
| 2.2.1. Inleiding .....   | 10        |
| 2.2.2. Verbanden met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) .....                           | 10        |
| 2.2.3. Verbanden met het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA) .....                 | 13        |
| 2.2.4. Goedgekeurde ruimtelijke structuurplannen van buurgemeenten .....                           | 17        |
| 2.2.5. Ruimtelijke uitvoeringsplannen.....   | 17        |
| 2.2.6. Gewestplan en gewestplanwijzigingen .....   | 19        |
| 2.2.7. Algemeen plan van aanleg .....  | 20        |
| 2.2.8. Bijzondere plannen van aanleg.....  | 20        |
| 2.2.9. Beschermd monumenten, dorpsgezichten en landschappen .....                                  | 21        |
| 2.2.10. Habitatrichtlijngebieden.....  | 22        |
| 2.2.11. Gemeentelijke verordeningen .....  | 22        |
| <b>2.3. Sectorale ruimtelijke beleidsplannen en studies</b> .....                                  | <b>22</b> |
| 2.3.1. Streekvisie arrondissement Antwerpen .....  | 22        |
| 2.3.2. Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan .....   | 24        |
| 2.3.3. Watertoets .....  | 25        |
| 2.3.4. Woningbouw- en woonvernieuwingsgebieden.....  | 26        |
| 2.3.5. Gemeentelijk Mobiliteitsplan .....  | 27        |
| 2.3.6. Verkeersveiligheidsplan Zoersel .....   | 28        |
| 2.3.7. Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan.....   | 29        |
| 2.3.8. Zoerselbos: inventarisatieresultaten en richtlijnen voor het beheer .....                   | 30        |
| 2.3.9. Jeugdruimteplan .....   | 31        |
| <b>2.4. Plannen en projecten met ruimtelijke impact in uitvoering of in voorbereiding</b><br>..... | <b>32</b> |
| 2.4.1. Gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen van buurgemeenten in voorbereiding .....         | 32        |
| 2.4.2. Ruilverkavelingen .....   | 36        |

|  |           |
|--|-----------|
| 2.4.3. Grensoverschrijdende infrastructuurprojecten .....                                      | 37        |
| 2.4.4. Gemeentelijke studies en plannen in voorbereiding.....                                  | 37        |
| 2.4.5. Gemeentelijke infrastructuurprojecten in voorbereiding.....                             | 38        |
| <b>2.5. Beperkingen en onzekerheden ten aanzien van het toekomstig ruimtelijk beleid .....</b> | <b>38</b> |
| <br>   |           |
| <b>3. Bestaande ruimtelijke structuur .....</b>  | <b>39</b> |
| <b>3.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk.....</b>   | <b>39</b> |
| <b>3.2. Historische ontwikkeling.....</b>  | <b>39</b> |
| 3.2.1. Prehistorie .....   | 39        |
| 3.2.2. Van de Romeinen tot de Middeleeuwen.....  | 40        |
| 3.2.3. Van de Middeleeuwen tot de 18 <sup>de</sup> eeuw.....                                   | 40        |
| 3.2.4. Ferrariskaart (1771-1778).....  | 41        |
| 3.2.5. Kaart van Vander Maelen(+/- 1850) .....   | 42        |
| 3.2.6. Militaire topografische kaart (1935-1950).....  | 42        |
| 3.2.7. Topografische kaart (1984).....   | 42        |
| <b>3.3. Bestaande ruimtelijke structuur op macroniveau.....</b>                                | <b>43</b> |
| <b>3.4. Bestaande open ruimte structuur .....</b>  | <b>43</b> |
| 3.4.1. Definities.....   | 43        |
| 3.4.2. Fysisch systeem .....   | 44        |
| 3.4.3. Elementen van de natuurlijke structuur en hun biologische waarde .....                  | 46        |
| 3.4.4. Elementen van de bestaande agrarische structuur .....                                   | 48        |
| 3.4.5. Synthese van de bestaande open ruimte structuur .....                                   | 50        |
| 3.4.6. Knelpunten en bedreigingen.....   | 51        |
| 3.4.7. Kwaliteiten en potenties .....  | 51        |
| <b>3.5. Bestaande nederzettingsstructuur .....</b>   | <b>52</b> |
| 3.5.1. Definities.....   | 52        |
| 3.5.2. Elementen van de bestaande nederzettingsstructuur .....                                 | 52        |
| 3.5.3. Bevolking & huisvesting .....   | 56        |
| 3.5.4. Aanbod aan onbebouwde percelen .....  | 57        |
| 3.5.5. Zonevreemde woningen .....  | 60        |
| 3.5.6. Knelpunten en bedreigingen.....   | 62        |
| 3.5.7. Kwaliteiten en potenties .....  | 63        |
| <b>3.6. Bestaande ruimtelijk-economische structuur .....</b>                                   | <b>63</b> |
| 3.6.1. Definities.....   | 63        |
| 3.6.2. Elementen van de bestaande ruimtelijk-economische structuur .....                       | 63        |
| 3.6.3. Beroepsbevolking en tewerkstelling.....   | 65        |
| 3.6.4. Zonevreemde bedrijven en kleinhandelszaken.....   | 66        |
| 3.6.5. Knelpunten en bedreigingen.....   | 69        |
| 3.6.6. Kwaliteiten en potenties .....  | 69        |
| <b>3.7. Bestaande toeristisch-recreatieve structuur .....</b>                                  | <b>69</b> |

|   |           |
|---|-----------|
| 3.7.1. Definities.....  | 69        |
| 3.7.2. Elementen van de toeristisch-recreatieve structuur .....                             | 69        |
| 3.7.3. Zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten. .... | 72        |
| 3.7.4. Zonevreemde horeca .....   | 74        |
| 3.7.5. Knelpunten en bedreigingen.....  | 75        |
| 3.7.6. Kwaliteiten en potenties .....   | 75        |
| <b>3.8. Bestaande lijninfrastructuur en mobiliteit .....</b>                                | <b>75</b> |
| 3.8.1. Definities.....  | 75        |
| 3.8.2. Elementen van de bestaande lijninfrastructuur .....                                  | 75        |
| 3.8.3. Knelpunten en bedreigingen.....  | 78        |
| 3.8.4. Kwaliteiten en potenties .....   | 79        |
| <b>3.9. Bestaande landschapskenmerken .....</b>   | <b>79</b> |
| 3.9.1. Definities.....  | 79        |
| 3.9.2. Traditionele landschappen.....   | 79        |
| 3.9.3. Relicten van traditionele landschappen.....  | 80        |
| 3.9.4. Structuurbepalende landschapskenmerken van bovenlokaal belang.....                   | 81        |
| 3.9.5. Het landschap .....  | 84        |
| 3.9.6. Knelpunten en bedreigingen.....  | 86        |
| 3.9.7. Kwaliteiten en potenties .....   | 86        |
| <b>4. Interpretatie van de bestaande ruimtelijke structuur: deelruimten. 87</b>             |           |
| <b>4.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk.....</b>                                      | <b>87</b> |
| <b>4.2. Indeling en verantwoording .....</b>  | <b>87</b> |
| <b>4.3. Deelruimte 1: N12 en St.-Antonius .....</b>   | <b>88</b> |
| 4.3.1. N12 drager van de ruimtelijke structuur.....   | 88        |
| 4.3.2. St.-Antonius uitloper van het bebouwd perifeer landschap .....                       | 88        |
| 4.3.3. Knelpunten en bedreigingen.....  | 89        |
| 4.3.4. Kwaliteiten en potenties .....   | 90        |
| <b>4.4. Deelruimte 2: N14 en Zoersel-dorp.....</b>  | <b>90</b> |
| 4.4.1. N14 drager van de ruimtelijke structuur.....   | 90        |
| 4.4.2. Zoersel woonkern van het buitengebied.....   | 90        |
| 4.4.3. Rodendijk .....  | 91        |
| 4.4.4. Knelpunten en bedreigingen.....  | 91        |
| 4.4.5. Kwaliteiten en potenties .....   | 92        |
| <b>4.5. Deelruimte 3: groene long met de woonkern Halle.....</b>                            | <b>92</b> |
| 4.5.1. Boscomplexen en valleigebieden structuurbepalend.....                                | 92        |
| 4.5.2. Knelpunten en bedreigingen.....  | 94        |
| 4.5.3. Kwaliteiten en potenties .....   | 95        |
| <b>4.6. Deelruimte 4: noordelijke open ruimte.....</b>                                      | <b>95</b> |
| 4.6.1. Grensoverschrijdend openruimte gebied.....   | 95        |
| 4.6.2. Knelpunten en bedreigingen.....  | 96        |

|  |            |
|--|------------|
| 4.6.3. Kwaliteiten en potenties .....  | 96         |
| <b>4.7. Deelruimte 5: oostelijke open ruimte .....</b>   | <b>96</b>  |
| 4.7.1. Landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol landbouwgebied.....  | 96         |
| 4.7.2. Knelpunten en bedreigingen.....   | 97         |
| 4.7.3. Kwaliteiten en potenties .....  | 97         |
| <b>5. Synthese van de bestaande ruimtelijke structuur.....</b>   | <b>98</b>  |
| <b>5.1. Bedoeling van deze synthese .....</b>  | <b>98</b>  |
| <b>5.2. Synthese van de bestaande ruimtelijke structuur .....</b>  | <b>98</b>  |
| 5.2.1. Elementen van bovenlokaal belang.....   | 98         |
| 5.2.2. Elementen van lokaal belang .....   | 99         |
| <b>5.3. Evaluatie .....</b>  | <b>100</b> |
| 5.3.1. Knelpunten en bedreigingen.....   | 100        |
| 5.3.2. Kwaliteiten en potenties .....  | 100        |
| <b>6. Prognoses en confrontaties met betrekking tot de meest relevante<br/>deelstructuren .....</b>  | <b>101</b> |
| <b>6.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk.....</b>   | <b>101</b> |
| <b>6.2. Prognoses en confrontaties met betrekking tot wonen .....</b>  | <b>101</b> |
| 6.2.1. Woonbehoefte.....   | 101        |
| 6.2.2. Bijkomende sociale woningen.....  | 102        |
| 6.2.3. Confrontatie tussen vraag en aanbod.....  | 103        |
| <b>6.3. Ruimte voor KMO.....</b>   | <b>104</b> |
| 6.3.1. Lokaal bedrijventerrein.....  | 104        |
| <b>6.4. Trends en problemen voor de landbouw .....</b>   | <b>106</b> |
| <b>Kaartenlijst</b>  |            |
| (de paginanummers bij deze lijst verwijzen naar de teksten van dit informatief gedeelte,<br>de kaarten zelf zijn apart gebundeld in de kaartenatlas) |            |
| Kaart 1: situering.....  | 8          |
| Kaart 2: ruimtelijke kenmerken .....   | 8          |
| Kaart 3: afbakening VEN 1° fase .....  | 17         |
| Kaart 4: gewestplan.....   | 19         |
| Kaart 5: BPA's .....   | 20         |
| Kaart 6: beschermde monumenten, dorpsgezichten en landschappen .....   | 21         |
| Kaart 7: habitatrictlijngebieden.....  | 22         |
| Kaart 8: watertoets.....   | 25         |
| Kaart 9: ruilverkaveling in onderzoek.....   | 36         |
| Kaart 10: ferrariskaart .....  | 41         |
| Kaart 11: kaart van Vander Maelen .....  | 42         |

|  |    |
|--|----|
| Kaart 12: militaire topografische kaart.....   | 42 |
| Kaart 13: topografische kaart.....   | 42 |
| Kaart 14: bestaande ruimtelijke structuur op macroniveau .....                         | 43 |
| Kaart 15: reliëf .....   | 44 |
| Kaart 16: bodem: textuur .....   | 44 |
| Kaart 17: bodemdoorlaatbaarheid .....  | 44 |
| Kaart 18: hydrografie (waterlopen en grondwaterkwetsbaarheid).....                     | 44 |
| Kaart 19: biologische waarderingskaart: karteringseenheden .....                       | 46 |
| Kaart 20: biologische waarderingskaart: waardering .....                               | 46 |
| Kaart 21: boskartering.....  | 46 |
| Kaart 22: landbouwgebruikspcelen.....  | 48 |
| Kaart 23: voorstel van de afbakening en differentiatie van de agrarische gebieden..... | 50 |
| Kaart 24: bestaande open ruimte structuur.....   | 50 |
| Kaart 25: nederzettingsstructuur.....  | 52 |
| Kaart 26: binnengebieden (niet-uitgerust).....   | 58 |
| Kaart 27: woonuitbreidingsgebieden.....  | 59 |
| Kaart 28: inventaris van de zonevreemde woningen .....                                 | 60 |
| Kaart 29: typering van de zonevreemde woningen.....                                    | 61 |
| Kaart 30: ruimtelijk-economische structuur .....                                       | 63 |
| Kaart 31: zonevreemde bedrijven en kleinhandelzaken.....                               | 66 |
| Kaart 32: toeristisch-recreatieve structuur .....                                      | 69 |
| Kaart 33: zonevreemde sport en recreatie.....  | 72 |
| Kaart 34: bestaande wegeninfrastructuur .....  | 75 |
| Kaart 35: bestaande fietspaden.....  | 77 |
| Kaart 36: openbaar vervoer .....   | 78 |
| Kaart 37: traditionele landschappen.....   | 79 |
| Kaart 38: relictten van de traditionele landschappen .....                             | 80 |
| Kaart 39: structuurbepalende landschapkenmerken van bovenlokaal belang .....           | 81 |
| Kaart 40: het landschap.....   | 84 |
| Kaart 41: N12 en St.-Antonius .....  | 88 |
| Kaart 42: N12 en St.-Antonius: knelpunten en bedreigingen.....                         | 89 |
| Kaart 43: N12 en St.-Antonius: kwaliteiten en potenties .....                          | 90 |
| Kaart 44: N14 en Zoersel-dorp .....  | 90 |
| Kaart 45: N14 en Zoersel-dorp: knelpunten en bedreigingen .....                        | 91 |
| Kaart 46: N14 en Zoersel-dorp: kwaliteiten en potenties .....                          | 92 |
| Kaart 47: groene long met de woonkern Halle.....                                       | 92 |
| Kaart 48: groene long met de woonkern Halle: knelpunten en bedreigingen.....           | 94 |
| Kaart 49: groene long met de woonkern Halle: kwaliteiten en potenties.....             | 95 |
| Kaart 50: noordelijke open ruimte .....  | 95 |
| Kaart 51: noordelijke open ruimte: knelpunten en bedreigingen.....                     | 96 |
| Kaart 52: noordelijke open ruimte: kwaliteiten en potenties .....                      | 96 |
| Kaart 53: oostelijke open ruimte .....   | 96 |
| Kaart 54: oostelijke open ruimte: knelpunten en bedreigingen .....                     | 97 |
| Kaart 55: oostelijke open ruimte: kwaliteiten en potenties .....                       | 97 |

|  |     |
|--|-----|
| Kaart 56: synthese v/d bestaande ruimtelijke structuur: grondgebruik.....    | 98  |
| Kaart 57: synthese v/d bestaande ruimtelijke structuur: hoofdstructuren..... | 98  |
| Kaart 58: knelpunten en bedreigingen .....                                   | 100 |
| Kaart 59: kwaliteiten en potenties .....                                     | 100 |
| Kaart 60: geënuquëeerde bedrijven.....                                       | 104 |

## Figurenlijst

|  |    |
|--|----|
| Figuur 1: natuurverbindingen .....       | 13 |
| Figuur 2: woonkernen .....               | 13 |
| Figuur 3: kleinhandelsconcentratie ..... | 15 |
| Figuur 4: secundaire wegen.....          | 16 |
| Figuur 5: indeling in deelruimten.....   | 87 |

## Lijst van foto's

|  |    |
|--|----|
| Foto 1: KMO-zone Kwikaard.....             | 64 |
| Foto 2: toegang tot KMO-zone Heideweg..... | 64 |
| Foto 3: KMO-zone Heybleukensstraat.....    | 64 |
| Foto 4: KMO-zone Gestelbos .....           | 65 |
| Foto 5: coulissenlandschap .....           | 85 |
| Foto 6: Schijnvallei.....                  | 85 |
| Foto 7: Zoerselhofdreef.....               | 86 |

## Tabellenlijst

|  |     |
|--|-----|
| Tabel 1: kengetallen.....  | 8   |
| Tabel 2: overzicht doel- en taakstellingen uit het RSV.....  | 11  |
| Tabel 3: landbouwproductie in Zoersel .....  | 49  |
| Tabel 4: veeteelt in Zoersel.....  | 49  |
| Tabel 5: groenteteelt in Zoersel .....   | 49  |
| Tabel 6: theoretisch aanbod aan onbebouwde percelen .....  | 57  |
| Tabel 7: reëel aanbod aan onbebouwde percelen.....   | 57  |
| Tabel 8: binnengebieden (niet-uitgerust) in woongebied .....   | 58  |
| Tabel 9: woonuitbreidingsgebieden .....  | 59  |
| Tabel 10: overzicht indeling in categorieën van de zonevrije woningen in Zoersel                                 | 62  |
| Tabel 11: inventaris van de juridisch zonevrije bedrijven.....   | 67  |
| Tabel 12: inventaris van de juridisch zonevrije kleinhandelszaken.....   | 68  |
| Tabel 13: inventaris van de zonevrije terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie-<br>en jeugdactiviteiten..... | 73  |
| Tabel 14: inventaris van de zonevrije horeca .....   | 74  |
| Tabel 15: voorstel van categorisering van de wegen.....  | 76  |
| Tabel 16: relicten van de traditionele landschappen.....   | 80  |
| Tabel 17: richtlijnen RSPA.....  | 102 |
| Tabel 18: inventaris van de mogelijk omgevingszonevrije bedrijven .....  | 104 |
| Tabel 19: ruimte voor KMO.....   | 105 |

# Inleiding

## Inhoud en werkwijze van het informatief gedeelte

Dit boekdeel bevat de tekst van het informatief gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Zoersel. Het moet samen gelezen worden met de kaartenatlas, die afzonderlijk gebundeld is.

Het is de bedoeling dat dit informatief gedeelte de bestaande ruimtelijke structuur van de gemeente schetst, met inbegrip van de bestaande bepalingen en relevante studies, op basis van bestaande documenten en eigen onderzoek.

In hoofdstuk 1 wordt de gemeente gesitueerd. Achtereenvolgens worden enkele kengetallen gegeven en wordt de ligging van de gemeente in een ruimere omgeving besproken. Daarna worden beknopt de belangrijkste ruimtelijke structuren binnen de gemeente beschreven.

In hoofdstuk 2 komt de planningscontext aan de orde: verschillende beleidsplannen die van invloed zijn op het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Dit zijn zowel de hogere beleidsplannen, zoals het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen, als de sectorale beleidsplannen, zoals het mobiliteitsplan, het GNOP<sup>1</sup> en het milieubeleidsplan, en ook plannen van aangrenzende gemeenten.

In hoofdstuk 3 wordt de bestaande ruimtelijke structuur geanalyseerd. Eerst wordt een overzicht van de historische ontwikkelingen van de gemeente geschetst. Vervolgens wordt, aan de hand van deelstructuren (ruimtelijk- natuurlijke structuur, nederzettingsstructuur, ruimtelijk-economische structuur, toeristisch-recreatieve structuur, lijninfrastructuren en mobiliteit en structuurbepalende landschapkenmerken), de huidige ruimtelijke structuur van de gemeente besproken. Deze analyse wordt voor de verschillende deelstructuren afgesloten met een onderzoek naar de knelpunten, bedreigingen, kwaliteiten en potenties en voor de meest stuwende deelstructuren (nederzettingsstructuur en ruimtelijk-economische structuur) vervolledigd met prognoses.

In hoofdstuk 4 wordt de bestaande ruimte benaderd via een gebiedsgerichte analyse, namelijk via een onderverdeling van de gemeente in deelruimten, die gemotiveerd is op basis van de kennis uit vorige hoofdstukken. Ook hier wordt elke analyse van de deelruimten afgesloten met de lokale knelpunten, bedreigingen, kwaliteiten en potenties per deelruimte.

In hoofdstuk 5 wordt tenslotte een synthese weergegeven van de bestaande vastgestelde ruimtelijke structuur, inclusief de belangrijkste knelpunten en potenties. In het laatste hoofdstuk van het informatief gedeelte worden de verschillende ruimtelijke behoeften van de meest stuwende deelstructuren in de gemeente besproken. Deze vormen immers de taakstelling waaraan de gemeente zal trachten tegemoet te komen in de gewenste ruimtelijke structuur.

---

<sup>1</sup> GNOP = gemeentelijk natuurontwikkelingsplan



# 1. Situering

## 1.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

Dit hoofdstuk is bedoeld als eerste kennismaking met de gemeente Zoersel. Achtereenvolgens komen aan bod: de geografische situering, een aantal ruimtelijke kenmerken van de gemeente en een aantal kengetallen.

## 1.2. Positie van de gemeente in de regio

Kaart 1: situering

Zoersel is gelegen in de provincie Antwerpen en behoort administratief en bestuursrechtelijk tot het gelijknamige arrondissement. De gemeente ligt ten oosten van de stad Antwerpen, op ongeveer 25 km van de binnenstad. De buurgemeenten zijn Malle, Vorselaar, Zandhoven, Ranst, Schilde en Brecht. De gemeente bestaat uit de deelgemeenten Zoersel, Halle en St.-Antonius, dat voor de fusie van 1977 bij Brecht hoorde.

De ligging langs de verkeersas tussen Antwerpen en Turnhout veroorzaakte een sterke inwijking vanuit de stad, vooral sinds 1960 gebeurt deze massaal en ongecontroleerd. Dit had nefaste gevolgen voor de open ruimte die voor een groot deel verkaveld werd, maar ook voor de plaatselijke bevolking die de stijgende grondprijzen niet langer kon betalen en moest uitwijken.

## 1.3. Enkele ruimtelijke kenmerken van de gemeente

Kaart 2: ruimtelijke kenmerken

De gemeente ligt op de zuidelijke flank van de Kempische Formatie. Bijgevolg vertoont het hydrografisch net een noord-zuid gericht patroon. Zoersel heeft in belangrijke mate een landelijk karakter. Het is een bosrijke gemeente, maar ook wordt een groot deel van de ruimte door de landbouw ingenomen.

De gemeente telt drie dealkernen, nl. Zoersel, St.-Antonius en Halle. De oorspronkelijke dorpen zijn ten opzichte van een aantal decennia geleden sterk gegroeid. Het grootste aandeel aan bijkomende woningen is echter terug te vinden in de vele verkavelingen buiten de kernen.

Grote industriële vestigingen zijn er in de gemeente niet. De KMO's zijn grotendeels geconcentreerd op het bedrijventerrein Kwikaard. Langs de Rodendijk, en geënt op het op- en afrittencomplex van de E34, is een lint van baanwinkels ontstaan.

Wat betreft infrastructuur, ligt de gemeente in het maas tussen de E19 Antwerpen-Breda en de E34 Antwerpen-Eindhoven. Via het op- en afrittencomplex 20 is er een rechtstreekse aansluiting op de E34. De E19 kan bereikt worden via Malle en Brecht. De E313 via Zandhoven. Over het grondgebied van de gemeente lopen tevens drie gewestwegen, nl. de N12, N14 en N179.

## 1.4. Kengetallen

Tabel 1: kengetallen

|                                       |                         |  |
|---------------------------------------|-------------------------|--|
| <b>Oppervlakte</b>                    | <b>3865 ha</b>          |  |
| <b>Inwoners (1.1.2002)</b>            | 20134                   |  |
| <b>Bevolkingsdichtheid (1.1.2002)</b> | 521 inw/km <sup>2</sup> |  |

|   |   |   |
|---|---|---|
| <b>Bevolkingssamenstelling (1.1.2002)</b> |   | % t.o.v. totaal aantal inwoners                         |
| 0-17 jaar                                 | 4381  | 22%   |
| 18-64 jaar                                | 12985   | 64%   |
| 65 jaar en ouder                          | 2768  | 14%   |
| <b>Gezinssamenstelling (1.1.2002)</b>     |   | % t.o.v. totaal aantal gezinnen                         |
| Totaal aantal gezinnen                    | 7212  |   |
| alleenwonende mannen                      | 543   | 8%  |
| alleenwonende vrouwen                     | 769   | 11%   |
| 2 personen                                | 2464  | 34%   |
| 3 personen                                | 1292  | 18%   |
| 4 personen                                | 1452  | 20%   |
| 5 personen                                | 507   | 7%  |
| 6 personen of meer                        | 175   | 2%  |
| gemiddelde gezinsgrootte                  | 2,8   |   |
| <b>Aantal woningen</b>                    |   |   |
| totaal 31.12.1981                         | 4475  |   |
| totaal 31.12.1991                         | 5757  |   |
| Ééngesinswoningen (31.12.1991)            | 5492  | 95,4% t.o.v. totaal 31.12.1991                          |
| appartementen (31.12.1991)                | 265   | 4,6% t.o.v. totaal 31.12.1991                           |
| bewoond door eigenaar (31.12.1991)        | 4951  | 86% t.o.v. totaal 31.12.1991                            |
| <b>Tewerkstelling</b>                     |   |   |
| tewerkstelling arbeiders (30.06.2000)     | 1144  |   |
| tewerkstelling bedienden (30.06.2000)     | 2517  |   |
| zelfstandigen en helpers (31.12.2000)     | 1988  |   |
| aantal werkzoekenden (31.12.2001)         | 359   | 3,9 % werkloosheidsgraad                                |
| <b>Landgebruik</b>                        | actueel landgebruik <sup>2</sup><br>(in % v.d. totale opp.) | bodembestemmingen gewestplan<br>(in % v.d. totale opp.) |
| agrarisch gebied                          | 37%   | 34%   |
| groengebied                               | 32%   | 25%   |
| bebouwd gebied                            | 29%   | 37%   |
| KMO-zone                                  | 0,5%  | 0,4%  |
| recreatiegebied                           | 1,5%  | 0,9%  |

bronnen: NIS, VDAB, GOM, GNOP, Milieubeleidsplan

<sup>2</sup> Volgens gegevens GNOP, 1996

## 2. Planningscontext

### 2.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

In dit hoofdstuk wordt de planningscontext, waarin de structuurplanning een plaats heeft, besproken. Eerst komen de ruimtelijke plannen en bepalingen met een verordenend karakter aan bod. Hierna volgen sectorale ruimtelijke beleidsplannen en studies. Dit zijn bestaande plannen en studies met een richtinggevend en sectoraal karakter. Daarna worden relevante ruimtelijke plannen en projecten in uitvoering of in voorbereiding besproken. Tenslotte worden de beperkende factoren en onzekerheden ten aanzien van het toekomstig beleid belicht.

### 2.2. Ruimtelijke plannen en bepalingen met verordenend karakter

#### 2.2.1. Inleiding

In deze paragraaf komen de ruimtelijke plannen en bepalingen met een verordenend karakter aan bod, d.w.z.: deze plannen en bepalingen hebben wettelijke kracht. Hierbij wordt een volgorde van “hoog naar laag” gevolgd: van gewestelijk niveau tot gemeentelijk niveau. Achtereenvolgens komen aan bod: relevante elementen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen (PRSA), eventueel goedgekeurde ruimtelijke structuurplannen van buurgemeenten, ruimtelijke uitvoeringsplannen, het gewestplan (dat nog altijd de bestemming van de gronden juridisch vastlegt) en gewestplanwijzigingen, gemeentelijke plannen van aanleg en verordeningen en bindende sectorale ruimtelijke plannen en verordeningen, zoals beschermde monumenten en landschappen en ecologisch beschermde gebieden.

#### 2.2.2. Verbanden met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Het RSV werd opgesteld door het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement Leefmilieu en infrastructuur, AROHM en in 1997 definitief vastgesteld door de Vlaamse regering.

Het vormt het referentie- en sturingskader voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen.

Op het gewestelijk niveau worden doelstellingen bepaald en taakstellingen naar de provincies en gemeenten geformuleerd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Tevens worden er selecties gedaan van die elementen die structuurbepalend zijn op Vlaams niveau.

In bijgaande tabel wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste krachtlijnen en doelstellingen voor zover ze relevant zijn voor Zoersel. De uitwerking ervan aan de hand van selecties en gebiedsaanduidingen wordt eveneens weergegeven. Het RSV bevat ook concrete taakstellingen naar de gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen en een aantal specifieke aandachtspunten.

#### **Voor wie meer wil weten:**

Een uitgebreidere toelichting van het RSV als beleidskader vindt U in bijlage 2.

## Overzicht belangrijkste doel- en taakstellingen vermeld in het RSV, relevant voor het grondgebied of voor het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) van Zoersel

Tabel 2: overzicht doel- en taakstellingen uit het RSV

| Basisdoelstellingen RSV   | Uitwerking ervan voor Zoersel  | Taakstelling vanuit het RSV voor het GRS  | Aandachtspunten vanuit het RSV voor het GRS  |
|---|--|---|--|
| <b>Algemene visie</b>   |  |   |  |
| "Vlaanderen open en stedelijk": Vlaanderen bestaat uit het buitengebied en de stedelijke gebieden | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Zoersel is een gemeente in het buitengebied; de doelstellingen van het RSV voor het buitengebied moeten worden nageleefd.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies: natuur, landbouw, bos en wonen en werken.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Ruimtelijk beleid en milieubeleid op basis van het fysisch systeem</li> </ul>   |
| <b>Natuurlijke en agrarische structuur</b>  |  |   |  |
| Behouden en waar mogelijk versterken van de open ruimte   | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Het Vlaams Gewest zal de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur afbakenen.</li> <li>– Structuurbepalend op Vlaams niveau zijn de boscomplexen van de Antwerpse Kempen en de beekvallei van de Grote Schijn.</li> </ul>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>– De ruimtelijke randvoorwaarden weergeven die de natuurlijke en agrarische structuur kunnen stellen t.a.v. de ontwikkelingsmogelijkheden van de betrokken kern</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Tot stand brengen van een basiskwaliteit voor de ecologische infrastructuur.</li> </ul>   |
| <b>Nederzettingsstructuur</b>   |  |   |  |
| Bundelen van wonen en werken in de kernen van het buitengebied                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Streefdoel voor verdeling bijkomende woningen is 65% in het stedelijk gebied en 35% in de kernen van het buitengebied. De provincie selecteert hoofddorpen en woonkernen, i.v.m. aanduiding behoefteverdeling aan bijkomende woningen.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Schematisch aanduiden hoe en waar de bundeling van wonen en werken in de kern wordt voorzien.</li> <li>– De lokalisatie aangeven van nieuwe te bouwen woningen met fasering en na te streven minimale en maximale dichtheden.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Streven naar multifunctionele ontwikkeling in de centra, naar minimum woningdichtheid in kern buitengebied: 15 won/ha...</li> <li>– Geen verdere aangroei van de linten en verspreide bebouwing.</li> </ul> |
| Selectieve bundeling van groei in bebouwde perifere landschappen.                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>– De bebouwde perifere landschappen van Vlaams niveau worden afgebakend in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (delen van de gemeenten Kapellen, Brasschaat, Schoten, Schilde, Zoersel,...)</li> </ul>                                      |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bundeling van wonen en werken op geselecteerde plaatsen.</li> </ul>   |

| <b>Het landschap</b>  |   |   |  |
|---|---|---|--|
| Landschap als gegeven bij de afweging van ruimtelijke ingrepen  |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Indicatieve selectie structurerende landschapselementen en -componenten.</li> <li>- Gedifferentieerde ontwikkelingsperspectieven voor karakteristieke elementen en componenten.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Structurerende landschapselementen en -componenten zijn richtinggevend voor de aard, de grootte en de vormgeving van wijzigingen in het ruimtegebruik.</li> <li>- O.a. bakens, structurerende reliëfcomponenten, markante terreinovergangen, gave landschappen en openruimte verbindingen.</li> </ul> |
| <b>Andere functies van het buitengebied (toerisme &amp; recreatie, gemeenschapsvoorzieningen, water- en grondwinning)</b>   |   |   |  |
| Recreatief medegebruik met respect voor de draagkracht van het gebied   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ontwikkelingsmogelijkheden worden bepaald door de impact op de natuurlijke en agrarische structuur.</li> </ul>   |   |  |
| Aan het wonen gekoppelde gemeenschaps- en nutsvoorzieningen in de kernen van het buitengebied. Andere moeten aansluiten bij het landschap en de structuurbepalende functies niet aantasten. |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Afvalstoffenverwerking op bedrijventerreinen.</li> <li>- Containerparken en kringloopcentra gelokaliseerd in de kern of op bedrijventerrein aansluitend bij de kern</li> </ul>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Strikte voorwaarden voor ontwikkeling van stortplaatsen en afvalwaterzuiveringinfrastructuur.</li> </ul>  |
| Waterwinning en ontginning  |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Streven naar een rationeel waterverbruik.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gediversifieerd aanbod geschikt voor verschillende toepassingen</li> </ul>  |
| <b>Gebieden voor economische activiteiten</b>   |   |   |  |
| Bundelen van economische activiteiten in economische knooppunten  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zoersel is niet geselecteerd als economisch knooppunt.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uitwerken van een samenhangende visie op de lokale economie.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- De gemeente bakent de lokale bedrijventerreinen af.</li> </ul>  |
| <b>Lijninfrastructuur</b>   |   |   |  |
| Optimaliseren van de bestaande verkeers- en vervoersinfrastructuur  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Functionele categorisering van het wegennet:</li> <li>- E34 is hoofdweg</li> <li>- Geen primaire wegen</li> <li>- Provincie selecteert secundaire wegen</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lokale wegen worden geselecteerd in het GRS</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uitbouw van een (snel)tramlijn biedt perspectieven.</li> </ul>  |

### 2.2.3. Verbanden met het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA)

Het RSPA werd opgesteld door Studiegroep Omgeving in samenwerking met het provinciebestuur. Het werd op 10 juli 2001 bij ministerieel besluit goedgekeurd.

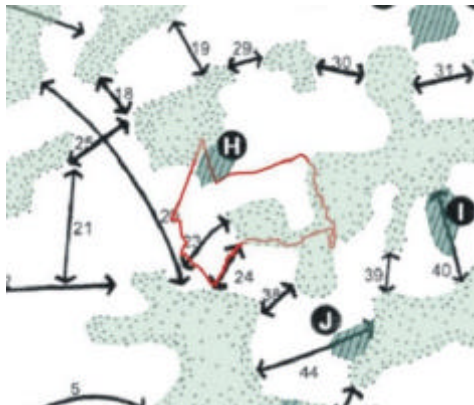
Het plan vormt een verfijning van uitspraken die reeds in het RSV werden gedaan en met betrekking tot het gemeentelijk ruimtelijk beleid bevat het een aantal concrete taakstellingen en selecties, die een sterke doorwerking hebben naar het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

#### Voor wie meer wil weten:

Een uitgebreidere toelichting van het Ruimtelijk Structuurplan van de Provincie Antwerpen is te vinden in bijlage 3.

#### De natuurlijke structuur

##### Selecties van natuurverbindingen en bovenlokale ecologische infrastructuur



- de Schijnvallei als natuurverbinding tussen het Vrieselhof en het Zoerselbos (23)
- vallei van de Tappelbeek als natuurverbinding tussen Halse Hoek en Zoerselbos (24)
- het Molenbos als ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang (H)

Figuur 1: natuurverbindingen

#### De nederzettingstructuur

##### Selectie van woonkernen en hoofddorpen in het buitengebied



Figuur 2: woonkernen

Zoersel wordt geselecteerd als type III gemeente, dwz gemeente met een gewoon hoofddorp type III. Dit houdt in dat de gemeente de mogelijkheid krijgt om een bijkomend lokaal bedrijventerrein aan te duiden, enkel voor de herlokalisatie van zonevreemde lokale bedrijven en/of historisch gegroeide bedrijven. Bijkomende woningen kunnen slechts worden gerealiseerd in functie van de opvang van de natuurlijke aangroei. De beoordeling gebeurt op basis van een door de gemeenteraad definitief vastgesteld ruimtelijk structuurplan.

Gemeenten met een hoofddorp type III beschikken enkel over woonkernen. Zoersel, St.-Antonius en Halle zijn geselecteerd als woonkern.

Een deel van Zoersel behoort tot de deelruimte bebouwd perifeer landschap. De afbakening van deze deelruimte is een verantwoordelijkheid van het Vlaams Gewest. Er wordt in het RSPA gesuggereerd om die bevoegdheid af te staan aan het provinciebestuur. Tevens kunnen een aantal taakstellingen voor het gemeentelijk

niveau afgeleid worden: het aanduiden (in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan) van verdichtingspunten, de selectieve ontwikkeling van cultuur, kleinhandel en recreatie, het opmaken van een verkavelingsbeleid (in samenwerking met de provincie) en een specifieke reglementering.

### **Verdeling van de behoefte aan bijkomende woningen**

De kwantitatieve verdeling voor de behoefte aan bijkomende woningen per gemeente kadert in de gewenste ruimtelijke structuur. De provincie Antwerpen kent een sterkere concentratie van woningen in de stedelijke gebieden, met name 65% tegenover 35% in de gemeenten behorend tot het buitengebied. Voor de provincie is deze bestaande verhouding ook naar de toekomst het uitgangspunt.

De taakstellingen met betrekking tot de bijkomende te realiseren woningen gelden ten opzichte van de effectief in gebruik zijnde woningen en niet ten opzichte van de zones die ervoor in aanlegplannen zijn bestemd.

Er wordt vooropgesteld een percentage van de toe te bedelen woningen in reserve te houden (10%). Dit percentage maakt het mogelijk foute inschattingen recht te zetten. Gemeenten kunnen gemotiveerd in hun gemeentelijk ruimtelijk structuurplan pleiten om meer of minder woningen op hun grondgebied te voorzien.

De provincie beoordeelt initiatieven van de gemeenten in het buitengebied tot het realiseren van bijkomende woningen op basis van een door de gemeenteraad definitief vastgesteld gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Dit bevat een woningprogrammatie op basis van een vergelijking van aanbod en behoefte. Op basis van de woningprogrammatie geeft het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan de intenties voor alle binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden (ontwikkelen, als reserve behouden, herbestemmen).

Bij de beoordeling van de gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen en de daarin opgenomen woningprogrammatie gelden volgende principes: in het buitengebied wordt het ontwikkelen van grote aantallen bijkomende woningen niet aangemoedigd, zuinig ruimtegebruik geldt als voorwaarde; de gemeenten in het buitengebied bezitten de mogelijkheid om de woongebieden van het gewestplan, met uitsluiting van de woonuitbreidingsgebieden, te benutten en kunnen daarmee in principe de natuurlijke aangroei (vertrekkende van de situatie van 1992) van hun gemeente realiseren; het aantal bijkomende woningen geldt voor de totaliteit van de gemeente, spreiding over meerdere delen van de gemeente leidt niet tot cumulatie van aantallen.

Bijkomende woningen worden ingeplant volgens de principes van kernversterking en inbreiding. Gemeenten met een hoofddorp type III kunnen het realiseren van bijkomende woningen in elk van de geselecteerde woonkernen motiveren.

De provincie wil het aandeel van sociale woningen in het totaal van de bijkomende woningen evenwichtig verdelen en zo nodig stimuleren. De inspanning van gemeenten ten behoeve van sociale huisvesting werkt daarom positief bij de beoordeling van de woningprogrammatie in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De bijkomende sociale koop- en huurwoningen worden bij voorkeur binnen het bestaand weefsel gerealiseerd. Zij kunnen voor een deel ook door projecten op ruimtelijk verantwoorde binnengebieden worden voorzien. De concrete invulling en motivatie hiervan zijn onderdelen van het gemeentelijk ruimtelijk beleid.

## De ruimtelijk-economische structuur

### Bijkomend lokaal bedrijventerrein

In functie van de selectie van de hoofddorpen hebben bepaalde gemeenten de mogelijkheid een bijkomend lokaal bedrijventerrein te ontwikkelen. Hierbij gelden volgende principes: de motivering voor de behoefte en de locatie gebeurt in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan; het bijkomend bedrijventerrein is bij voorkeur gesitueerd in het hoofddorp; indien vanwege ruimtelijke redenen een locatie bij het hoofddorp niet gewenst of mogelijk is, kunnen locaties bij een woonkern of een bestaand bedrijventerrein worden voorgesteld; het bijkomend bedrijventerrein heeft een richtinggevende omvang van 5 ha, deze oppervlakte geldt voor de gehele gemeente en kan worden gespreid over meerdere locaties; de ontsluiting gebeurt via gemeentelijke verzamelwegen rechtstreeks op primaire of secundaire wegen. Het bijkomend bedrijventerrein is niet bestemd voor bijkomende kleinhandelszaken; de behoefte kan mits motivering in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan ook eventueel op meerdere locaties opgevangen worden.

### Selectie en categorisering van kleinhandelsconcentraties



Figuur 3: kleinhandelsconcentratie

Rodendijk in Zoersel (N14) behoort tot de groep kleinhandelsconcentraties die niet ruimtelijk samenhangen met een stedelijk gebied (type IIIb) en waarvoor het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan gericht is op een strikte begrenzing en een betere ruimtelijke organisatie van de concentratie.

Overigens wordt gesteld dat kleinhandel in het bebouwd perifeer landschap geconcentreerd moet worden in de kernen (woonkern, hoofddorp).

Alle andere handelsvestigingen worden beschouwd als solitaire vestigingen in het buitengebied. Zij komen niet in aanmerking voor ontwikkeling of herstructurering. Dit betekent dat ofwel de bestaande toestand strikt kan worden behouden ofwel afgebouwd.

### Categorisering van de landbouw

In de Antwerpse Kempen is de voornaamste agrarische ruimtegebruiker de grondgebonden melkveehouderij en dit moet in de toekomst ook zo blijven. Agrarische verbreding vindt plaats door de ontwikkeling van mogelijke nevenfuncties als bijdrage tot een leefbare en concurrentieel sector. Agrarische vernieuwing is gericht op de ondersteuning van de grondgebonden melkveehouderij door investeringen in landbouwinfrastructuur.

Zoersel behoort tot het Neteland en meer bepaald tot het Land van Zoersel en Vorselaar. In het Neteland blijft landbouw de belangrijkste beheerder van de open ruimte. De ruimtelijke drager is de grondgebonden melk- en rundveehouderij. Grondloze veehouderij ontwikkelt zich als nevenproduct en komt verspreid voor. Een verdere ontwikkeling van de grondloze veeteelt is omwille van de mestproblematiek en de kansen voor de grondgebonden landbouw niet gewenst.



## Toeristisch-recreatieve structuur

### Selectie en categorisering van de toeristisch-recreatieve ruimten

De essentie van de ruimtelijke visie op toerisme en recreatie in het provinciaal structuurplan is de aanduiding van gebieden waar hoogdynamische infrastructuur kan worden ingeplant en van gebieden waar dit moet worden vermeden.

Zoersel behoort tot geen van beide toeristisch-recreatieve netwerken en ook niet tot een gebied van primair toeristisch belang. Op grondgebied van de gemeente zijn noch toeristisch-recreatieve knooppunten, noch specifieke verblijfsknooppunten geselecteerd.

Wel is het gebied tussen Zoersel - Massenhoven - Grobbendonk geselecteerd als toeristisch-recreatief aandachtsgebied. Deze zijn buiten de toeristisch-recreatieve netwerken gelegen en hebben een natuurlijke of landschappelijke waardevolle structuur. Zij kennen een toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht maar de provincie benadrukt de beperkte ruimtelijke draagkracht. In tegenstelling tot de overige delen van het buitengebied moet in aandachtsgebieden met extra zorg worden gezocht naar de invulling van bijkomende toeristische infrastructuren. In de gebieden kunnen geen hoogdynamische recreatieve activiteiten ontwikkeld worden.

## Verkeers- en vervoersstructuur

### Selectie van secundaire wegen



Figuur 4: secundaire wegen

De gewenste hoofdfunctie van secundaire wegen is voornamelijk een verzamelfunctie op bovenlokaal niveau, gemengd met de functie van lokaal toegang geven. De doorgaande verkeersfunctie is ondergeschikt aan de lokale verblijfsfunctie. De belangrijkste eisen zijn de verkeersleefbaarheid en de ruimtelijke inpassing. Beide primieren op de kwaliteit van de verkeersafwikkeling.

De secundaire wegen zijn van belang voor de ontsluiting van gebieden naar primaire wegen en hoofdwegen en voor de bereikbaarheid van diverse activiteiten langs deze wegen.

Zij hebben een dubbele rol te vervullen: verbinden en verzamelen. Zij moeten tegelijk een vlotte doorstroming en een goede bereikbaarheid garanderen.

De N14 (tussen E34 en Hoogstraten) is geselecteerd als secundaire weg type II. De hoofdfunctie van een secundaire weg type II is verzamelen naar het hoofdwegennet op bovenlokaal niveau. Dit type heeft slechts in tweede instantie een verbindende functie. Ook het toegang geven behoort tot de functies. Meer specifiek verzorgt deze weg een verzamelende functie naar de E34 voor Hoogstraten en een groot deel van maas 4. De sectie tussen E34 en E313 werd niet weerhouden. Op die manier wordt vermeden dat een alternatieve noord-zuid verbinding, parallel met de E19, ontstaat. Wel pleit de provincie om de splitsing van E34 en E313 om te vormen tot een volwaardig kruispunt zodat terugdraaibewegingen tussen beide snelwegen mogelijk wordt.

Tussen Antwerpen en Turnhout is de N12 geselecteerd als secundaire weg type III, een belangrijke fiets- en openbaar vervoersas met een lokale en bovenlokale verbindingsfunctie.

## 2.2.4. Goedgekeurde ruimtelijke structuurplannen van buurgemeenten

De omliggende gemeenten Malle, Vorselaar, Zandhoven, Ranst, Schilde en Brecht beschikken geen van allen over een goedgekeurd ruimtelijk structuurplan. Alle zes gemeenten zijn er echter wel mee bezig. Aangezien geen van deze documenten reeds verordenende kracht bezit, worden ze in dit hoofdstuk nog niet behandeld. Er wordt later op teruggekomen in het hoofdstuk dat handelt over de ruimtelijke plannen en projecten in uitvoering.

## 2.2.5. Ruimtelijke uitvoeringsplannen

### Afbakening van de gebieden van de natuurlijke structuur (1° fase)

Kaart 3: afbakening VEN 1° fase

Het VEN is bedoeld om de bestaande natuurwaarden en de open ruimten in Vlaanderen te beschermen en verder te ontwikkelen. Het VEN omvat de belangrijkste bos- en natuurgebieden. Die zullen met elkaar verbonden worden tot grote groene gebieden waarin natuurbehoud en –ontwikkeling extra aandacht krijgt.

De Vlaamse regering besliste de afbakening van deze gebieden uit te voeren in twee fasen. In een eerste fase wordt gewerkt binnen zogenaamde consensusgebieden. Dit zijn de gebieden van de gewenste natuurlijke structuur die niet voorkomen in de gewenste agrarische structuur.

In de eerste fase wordt gewerkt op twee sporen:

- De consensusgebieden die binnen een ‘groene’ of daarmee vergelijkbare bestemming op de gewestplannen liggen, worden afgebakend als grote eenheden natuur (GEN) of grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO) op basis van een procedure in het decreet Natuurbehoud<sup>3</sup>.  
19 september 2003 werd bij besluit van de Vlaamse regering dit eerste spoor afgerond met de definitieve goedkeuring van volgende gebieden als GEN of GENO:
  - Zoerselbos als GEN (gedeelte GENO)
  - Delen van de Schijnvallei als GEN en GENO

---

<sup>3</sup> Het vernieuwd natuurbeleid van de Vlaamse overheid werd in 1998 op gang gebracht met het “decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu”, kortweg het “Natuurdecreet”. Een van de belangrijkste gebiedsgerichte maatregelen hierin is de ontwikkeling van een netwerk van uiterst waardevolle en gevoelige natuurgebieden, met name het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) en het Integraal Verbindend en Ondersteunend Netwerk (IVON).

Het VEN is de ruggengraat van de natuurlijke structuur en bestaat uit gebieden met een hoge natuurkwaliteit. In de VEN-gebieden komen natuurbehoud en –ontwikkeling op de eerste plaats. Hiertoe worden beschermingsmaatregelen uitgewerkt waarbij rekening gehouden wordt met de mensen die er wonen, werken en recreëren. Voor de burger en de overheid gelden hier dus bijkomende rechten en plichten.

Het Natuurdecreet legt vast dat alleen gebieden met een welbepaalde (zogenaamd groene) bestemming op het gewestplan als VEN aangewezen kunnen worden. Het VEN zal opgebouwd zijn uit “Grote eenheden natuur (GEN)” en “Grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO)”, waarbinnen dezelfde regels gelden.

- De gebieden van de gewenste natuurlijke structuur die geen ‘groene’ bestemming hebben maar wel tot de consensusgebieden behoren, krijgen een bestemmingswijziging naar natuurgebied met overdruk grote eenheid natuur in een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.  
Dit gewestelijk RUP is momenteel in opmaak voor de gebieden Graffendonk en het Gebroekt te Zoersel.

### **Rechten en plichten in het Vlaams Ecologisch Netwerk**

Op termijn zullen, in samenspraak met de gebruikers en de eigenaars, specifieke maatregelen worden afgesproken om de bijzondere natuurwaarden te beschermen en te ontwikkelen. Die afspraken worden vastgelegd in een natuurrichtplan, die gericht zijn op de bescherming en de ontwikkeling van specifieke natuurwaarden van een bepaald VEN-gebied. In afwachting van een natuurrichtplan gelden voor de gebieden die behoren tot het VEN enkele algemene maatregelen om een achteruitgang van de natuurwaarden te verhinderen.

Volgende plichten zijn van toepassing:

- Voor bossen gelegen binnen het VEN moet een bosbeheerplan worden opgesteld, volgens de criteria voor duurzaam bosbeheer. Bosbeheerders die een dergelijk beheerplan opmaken, krijgen een financiële tegemoetkoming;
- De bepalingen van het Mestdecreet blijven van toepassing;
- In het VEN geldt een algemeen verbod op het gebruik van bestrijdingsmiddelen;
- Permanente graslanden mag men niet omzetten in akkerland;
- Men mag geen wijzigingen aanbrengen in de waterhuishouding;
- Het is verboden niet-inheemse soorten aan te planten, tenzij in een aantal gevallen;
- Men mag de structuur van het landschap niet veranderen: kleine landschapselementen zoals akkerranden, bermen, bomenrijen, ... moeten behouden blijven;
- Het is verboden de rust zodanig te verstoren dat de natuur achteruitgaat;
- De overheid heeft een recht van voorkoop op gronden en gebouwen gelegen in het VEN.

Gebruikers en eigenaars van gronden in het VEN krijgen ook een aantal bijkomende rechten:

- De afbakening van het VEN heeft voor sommige eigenaars economische gevolgen. De Vlaamse overheid stelt daar financiële compensaties tegenover. Ook kunnen eigenaars in bepaalde gevallen de overheid verplichten hun gronden en gebouwen te kopen. Voor landbouwers zou het mogelijk worden gronden gelegen in het VEN via de Grondbank te ruilen met gronden uit de agrarische structuur. Voor bepaalde inspanningen kan de eigenaar van een gebied dat in het VEN ligt subsidies van de overheid krijgen;
- Voor zachte recreatie zijn er in het VEN geen bijkomende beperkingen;

De afbakening verandert niets aan de juridische toestand van een woning. Bovendien zijn hogergenoemde maatregelen niet op een woning en woonkavel van toepassing.

### **Natuurinrichtingsproject Zoerselbos**

Momenteel verricht de VLM (Vlaamse Landmaatschappij) in samenwerking met AMINAL Natuur een studie rond een natuurinrichtingsproject voor het Zoerselbos. Dit project kan gezien worden als grondige voorbereiding van het natuurrichtplan van het gebied.

De studie zit momenteel in de inventarisatiefase. Er werd onder meer een enquête uitgevoerd onder de omwonenden en de gebruikers (recreanten) van het Zoerselbos. Uitgangspunt is dat er zeker recreatief medegebruik kan plaatsvinden in het Zoerselbos, maar het moet wel Zoersel**bos** blijven en niet Zoersel**park** worden.

Aandachtspunten in het onderzoek zijn o.a. de Hoidonkse Beemden die gezien worden als te vrijwaren rustgebied, het organiseren van de diverse wandel-, fiets- en ruitersporen (tussen deze drie gebruikers heerst er wel wat wrevel), de Hallebaan als cultuurhistorisch waardevol gegeven en een studie naar de vleermuizenpopulatie.

## 2.2.6. Gewestplan en gewestplanwijzigingen

Kaart 4: gewestplan

Het gewestplan Turnhout werd vastgelegd bij Koninklijk Besluit op 30 september 1977. Kaartbladen 8/5, 8/6, 16/1 en 16/2 zijn van toepassing voor het grondgebied van Zoersel.

### Woongebieden

Een belangrijk aandeel van de gemeente is ingekleurd als woongebied. Het betreft voornamelijk woongebied zonder meer, maar ook woongebied met landelijk karakter en woonpark. Het overgrote deel van het woongebied is reeds ontwikkeld, zij het recent. De grootste aaneengesloten oppervlakte is het woongebied rond St.-Antonius. Deze vormt samen met Westmalle één enorme lob. Hier zijn nog een aantal grote, onbebouwde binnengebieden terug te vinden.

De woongebieden rond Zoersel en Halle zijn beperkter van omvang. Ook de onbebouwde binnengebieden die zich in deze woonkernen bevinden zijn kleiner. Het centrum van Zoersel is bijkomend aangeduid als gebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. De oostelijke begrenzing van het woongebied van Zoersel wordt gevormd door het tracé van de omleidingsweg.

Tussen St.-Antonius en Zoersel, in het valleigebied van de Tappelbeek, is een strook ingekleurd als woonpark. Deze werd reeds ontwikkeld in de jaren 1960. Hetzelfde geldt voor de verkaveling gelegen centraal in het Zoerselbos

### Woonuitbreidingsgebied

In Zoersel liggen aan de rand van de woonkern drie grote entiteiten woonuitbreidingsgebied. De twee gebieden ten noorden van de verbindingsweg tussen Zoersel en St.-Antonius zijn voor ongeveer de helft bebouwd en zijn zeer versnipperd. In het derde gebied, ten oosten van de N14, werd een woonwijk gerealiseerd die ongeveer een derde van het gebied in beslag neemt.

In Halle wordt het enige woonuitbreidingsgebied volledig in beslag genomen door sportinfrastructuur.

Het woongebied rond St.-Antonius omvat 5 woonuitbreidingsgebieden, waarvan de twee grootste (Kwikaard en Medelaar) reeds voor meer dan de helft gerealiseerd zijn. De drie overige, gelegen langs de N12, bevatten in min of meerdere mate nog grote aaneengesloten onbebouwde stukken.

### Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut

Er zijn zes zones aangeduid voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. De grootste zone ligt in het centrum van St.-Antonius en sluit aan bij het enorme gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen op grondgebied van Malle. Hier bevindt zich de psychiatrische instelling Bethaniën, die heel de zone in gebruik heeft.

Langs de N12 bevindt zich ook het RVT Joostens, dat iets meer dan de helft van de voorziene zone voor openbaar nut in gebruik heeft.

In het noorden van de gemeente bevindt zich het kerkhof van St.-Antonius.

Verder zijn er nog twee excentrisch gelegen instellingen, Monnikenheide en RVT Sparrenhof, en in de Schijnvallei een pompstation van PIDPA.

### **Dag- en verblijfsrecreatie**

Er zijn zeven afzonderlijke sites aangeduid met een recreatieve bestemming. Twee gebieden voor dagrecreatie liggen in woongebied. Het gebied aan de Bethaniënlei te St.-Antonius is volledig gerealiseerd. In Zoersel is er ook een zone voor dagrecreatie aan de Kapelstraat. Hier bevinden zich een aantal sportzalen die ongeveer een derde van de zone in beslag nemen, het overblijvende deel is klein (niet groot genoeg voor een voetbalveld bvb).

In de bossen rond Halle zijn drie zones met weekendverblijven gerealiseerd, net als ten oosten van Zoersel-dorp.

De zone voor verblijfsrecreatie in het noorden van St.-Antonius omvat het domein de Welvaart. Er bevinden zich een aantal gebouwen waar vroeger bosklassen werden georganiseerd. Het grootste deel van deze zone is niet gerealiseerd en bevat weiden en bossen.

### **Natuur- en bosgebieden**

Het Zoerselbos en omgeving is bestemd als natuurgebied en natuurreservaat. Het Molenbos, ten noorden van de gemeente, en de bossen ten zuiden van Halle, werden daarentegen als bosgebied ingekleurd. Verder zijn er nog een aantal kleinere entiteiten als bos bestemd.

### **Agrarisch gebied**

In het oosten, het noorden, het westen en centraal in de gemeenten liggen verschillende entiteiten landbouwgebied. Opvallend is dat het merendeel van deze gronden op het gewestplan zijn aangeduid als gebieden met ecologische of landschappelijke waarde.

### **KMO-zones**

Gebieden voor industrie zijn er niet in de gemeente, wel vier zones voor ambachtelijke activiteiten of KMO. De grootste zone is KMO-zone Kwikaard, die voor 65% is gerealiseerd.

De drie andere kleinere zones zijn volledig gerealiseerd, behalve de zone Gestelbos langs de N14 ten noorden van Zoersel die slechts voor 25% gebruikt wordt. De overige 75% is bos.

### **Stortgebied**

Ten oosten van Zoersel bevindt zich het containerpark van de gemeente.

## **2.2.7. Algemeen plan van aanleg**

De gemeente beschikt niet over een goedgekeurd APA.

## **2.2.8. Bijzondere plannen van aanleg**

Kaart 5: BPA's

Er zijn in de gemeente drie goedgekeurde BPA's met bijgevolg bindende en verordenende kracht.

### **BPA nr. 1 Kerkhof en omgeving**

Datum goedkeuring: MB 22 juni 1994

BPA opgesteld voor de ordening van het centrumgebied van St.-Antonius. Dit plan voorziet een inbreidingsproject waarbij de bestaande kerk, kleuterschool en lagere scholen worden ingepast.

### **BPA KWZI Schriekbos**

Datum goedkeuring: MB 8 februari 2001

BPA voor de inrichting van een zuiveringsinstallatie voor het afvalwater van de wijk Schriekbos in een zone, die op het gewestplan ingekleurd is als landbouwgebied met ecologische waarde.

### **BPA Carpoolparking**

Datum goedkeuring: januari 2002

BPA voor de inrichting van een carpoolparking aan het op- en afrittencomplex van de E34 te Zoersel.

## **2.2.9. Beschermden monumenten, dorpsgezichten en landschappen**

Kaart 6: beschermden monumenten, dorpsgezichten en landschappen

Het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en van stads- en dorpsgezichten vormt de basis voor het behoud en de bescherming van stads- en dorpsgezichten en individuele monumenten.

Het decreet van 16 april 1996 houdende bescherming van landschappen beoogt de bescherming van landschappen waarvan het behoud in historisch, esthetisch of natuurwetenschappelijk opzicht van belang is.

### **Beschermden monumenten**

- St. Martinuskerk (toren) te Halle, beschermd bij KB op 25 maart 1938;
- St. Elisabethkerk te Zoersel, beschermd bij KB op 25 maart 1938;
- Pastorij te Zoersel beschermd bij KB op 17 september 1976;
- Voorste Hoeven 12: langschoor en Voorstehoeve 16: woonstalhuis en langschoor, geklasseerd bij MB op 27 november 1990;
- Zoerselhofdreef 40: kasteel Zoerselhof (gevels en bedaking); Dreef aan Boshuisje: koetshuis en Hooydonckse beemden: 4 spuien, geklasseerd bij MB op 10 juni 1992.

### **Beschermden dorpsgezichten**

- Kerkhof en kerkhofmuur rond St. Elisabethkerk te Zoersel, beschermd bij KB op 15 september 1982;
- Omgeving kasteel Zoerselhof en Jagersdreef nrs 3,5 en 7, geklasseerd als dorpsgezicht bij MB op 24 juni 1993.

### **Gerangschikte landschappen**

- Boshuisje en Zoerselbos fase I: de rangschikking van dit 80 ha grote gebied gebeurde bij KB op 22 januari 1981;
- overige deel van het Zoerselbos (fase II): gerangschikt bij KB op 21 november 1985;
- Pastorij met tuin met als belangrijkste beplanting de hulstbomen in de voortuin en notelaar in de achtertuin, te St.-Antonius, gerangschikt op 12 april 1974;
- Pastorijtuin te Zoersel, gerangschikt bij KB op 17 september 1976.

## 2.2.10. Habitatrictlijngebieden

### Habitatrictlijngebieden

De EU-Richtlijn 92/43/EEG van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beoogt het waarborgen van de biologische diversiteit, door het instandhouden van de natuurlijke habitats en van de wilde fauna en flora binnen de EU-lidstaten. Deze richtlijn omvat zowel maatregelen inzake gebiedsbescherming als inzake soortbescherming.

In Zoersel is één groot gebied geselecteerd, nl. het Zoerselbos, drie gebiedjes aan de oostgrens, de vallei van het Groot Schijn ten zuiden van Driesheide en de vallei van de Tappelbeek ter hoogte van de meest zuidelijke gemeentegrens.

## 2.2.11. Gemeentelijke verordeningen

### Bouwverplichting

Vanaf 1992 wordt, met de aanpassing van de gemeentelijke woonprogrammatie, aan de goedkeuring van het wegenisdossier van verkavelingen in bepaalde zones een bouwverplichting gekoppeld.

### Bouwverordening op vellen van bomen (29 november 1979)

Voor het vellen van bomen van een bepaalde omvang en grootte dient een vergunning aangevraagd te worden.

### Bouwverordening op parkeren (3 mei 1996)

Indien er meer dan vijf wagens op een eigendom gestald worden, moet er daarvoor een vergunning aangevraagd worden. Deze verordening is gericht op autohandelaars.

## 2.3. Sectorale ruimtelijke beleidsplannen en studies

### 2.3.1. Streekvisie arrondissement Antwerpen

Dit document werd opgesteld door de Maatschappij voor de Vernieuwing en Promotie van Antwerpen vzw en in maart 1997 bij consensus goedgekeurd op de algemene vergadering van 17 maart 1997.

#### Opbouw

De streekvisie is opgebouwd uit twee onderdelen. Het eerste deel geeft een beeld van het profiel van het arrondissement Antwerpen. In deel 2 worden de aanzetten tot het beleid uiteengezet.

#### Deel I

Uit het besluit van dit onderdeel komt naar voor dat de technologische, ruimtelijke, sectorale en sociaal-economische structuur sterk getekend wordt door de haven en de havengebonden industrie.

De doelstellingen van de streekvisie en het streekcharter zijn volgende: economische groei, inkomensvorming en werkgelegenheid.

De inkomens in het arrondissement zijn gemiddeld behoorlijk t.o.v. de rest van Vlaanderen, nochtans is de voorsprong die het arrondissement had bijna tot nul herleid. Antwerpen blijft een tewerkstellingscentrum dankzij de haven als centraal element in de economie. Zorgwekkend is evenwel de zeer snelle stijging van de werkloosheid. Het profiel van de werkloosheid wijst op een weerslag van de dalende industriële tewerkstelling.

Een beleidsmatig antwoord op de inkomensvraag moet in eerste plaats komen van ingrepen ten voordele van de arbeidsmarkt. Deze maatregelen moeten de tewerkstellingskansen en de kwaliteit van de arbeidsvraag verhogen. Een verbetering van de inkomenssituatie in het arrondissement is alleen te bereiken door het aanzwengelen van een economische groei met een spin off naar de vraag naar arbeid. Uiteraard is het dan ook vereist dat de zwakke groepen op de arbeidsmarkt de kans krijgen te profiteren van de geboden kansen.

## **Deel II**

In dit hoofdstuk worden voorstellen gedaan die de noodzakelijke groei van de economie ondersteunen.

In eerste instantie worden voorstellen gedaan wat betreft werkgelegenheid. Aan bod komen de versterking van het bedrijfsleven, voorstellen voor het toerisme, het onderwijs en het subregionaal werkgelegenheidsbeleid.

Voor toerisme wordt o.a. het volgende vooropgesteld: hoge kwaliteit van informatie en onthaal, netwerkvorming, verdere ontwikkeling van het toeristisch-recreatief aanbod en uitbouwen van het watertoerisme.

De tweede groep van voorstellen is gericht op het ruimtelijk beleid. Binnen de regio zou een consensus bereikt moeten worden over een aantal bestemmingen en projecten welke gekoppeld zijn aan de principes van het RSV.

Wat betreft verkeersinfrastructuur worden volgende voorstellen gedaan:

- het organiseren van een regionaal overleg over de grote infrastructuurdossiers;
- het uitbreiden en optimaliseren van het openbaar vervoer met aandacht voor het voorstedelijk net, het streeknet, het spoornet en de spoorweguitbreiding i.f.v. het goederenvervoer.

Wat betreft wegeninfrastructuur wordt gesteld dat regionaal overleg over infrastructuurdossiers noodzakelijk is, bij beslissingen rekening gehouden moet worden met het multimodaal model en het gebruik van gedigitaliseerde bewegwijzering aangemoedigd. Zowel voor de binnenvaart, het fietsverkeer als voor vervoer via pijpleidingen moeten kansen geboden worden.

Voorstellen ivm. het economisch grondgebruik zijn toegespitst op het zoeken naar geschikte locaties voor nieuwe bedrijventerreinen en de valorisatie van het bestaande aanbod, het efficiënt ontsluiten van bedrijventerreinen en het koppelen van ontwikkelingsplannen aan ontsluitingsmogelijkheden en ten derde werken aan een leefbare land- en tuinbouw.



Het woon- en winkelbeleid is gebaseerd op de visie wat betreft de gewenste ruimtelijke structuur uit het RSV, nl Vlaanderen open en stedelijk. Vanuit een op te stellen distributieplan voor de provincie zouden winkelzones afgebakend moeten worden waarin kleinhandel gestimuleerd wordt. Bovendien moeten specifieke locaties voor grootschalige kleinhandel worden aangeduid. Tegelijkertijd moeten concrete projecten worden opgezet om nieuwe groeimogelijkheden te creëren voor de binnenstedelijke commerciële projecten. Een verweving van wonen en werken wordt nagestreefd. Het verplichten van de combinatie wonen boven winkels en/of een aantal pilootprojecten van deze aard vallen binnen de mogelijkheden. Ook kleine bedrijven moeten kunnen gehuisvest zijn in het woongebied.

### **2.3.2. Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan**

Reeds in 1981 beschikte Zoersel over een ruimtelijk structuurplan dat werd opgesteld door Studiegroep Omgeving en in maart 1981 werd goedgekeurd door de gemeenteraad.

Het structuurplan werd nog opgesteld volgens de methodiek van de drietrapsplanning. Achtereenvolgens werden een richtplan, een structuurplan en een actieplan gemaakt. Het actieplan werd als het vervolg op het structuurplan achteraf door de gemeente opgemaakt.

De richtdoeleinden uit deel één zijn gericht op een gewenste ruimtelijke structuur op lange termijn. De objectdoeleinden daarentegen geven de doelstellingen op korte termijn weer en de actiedoelstellingen tot slot zijn de effectief te ondernemen stappen op korte termijn.

Het structuurplanningsproces zoals destijds uitgevoerd was gebaseerd op participatie van alle actoren en verregaande inspraak.

De taak van de gemeente wordt als volgt omschreven.

Wat betreft milieu en landschap:

- een milieubeleid voeren bestaande uit een samenhangend groenbeleid en een samenhangend grond- en huisvestingsbeleid;
- milieuhinder en milieuontwaarding onder verschillende vormen bestrijden;
- landschappelijke en andere waarden zoveel mogelijk behouden en de verfraaiing van de gemeente ter harte nemen;
- meer groene ruimte voor het publiek openstellen.

Wat betreft huisvesting zal de gemeente een actief grond- en huisvestingsbeleid voeren. Zo zal de gemeente bepaalde projecten zelf realiseren (verkavelingen en/of woningbouw) met onder meer als doel de grondprijzen te beïnvloeden. De gemeente zal eveneens administratieve maatregelen treffen om de potenties aan bouwgrond te programmeren. De klemtoon zal in eerste instantie vallen op het verwezenlijken van huurwoningen.

Wat betreft cultuur zal de gemeente het privé-initiatief steunen en een aanvullende pluralistische culturele infrastructuur uitbouwen.

Wat betreft sport en spel zal de gemeente:

- het privé-initiatief inzake de uitbouw van de sportinfrastructuur steunen en aanvullen en dit ook ten voordele van de niet-georganiseerden;
- de gemeente zal binnen de woonzones voldoende speelruimte reserveren en realiseren.

Wat betreft diensten en nutsvoorzieningen heeft de gemeente een taak t.o.v. de winkelfunctie, de gezondheids-, bejaarden- en gehandicaptenzorg, in zover dat deze ook het algemeen belang bevordert.

Wat betreft jeugd heeft de gemeente een aanvullende en stimulerende taak in verband met de zorg voor infrastructuur. Zij kan volgende hulp verlenen:

- het toekennen van beperkte subsidies;
- het geven van materiele hulp;
- het vrijwaren van terreinen;
- het bemiddelen bij verwerving of huur van terreinen en eventueel het ter beschikking stellen van gemeentelijk eigendom dat in aanmerking komt.

Wat betreft landbouw werd volgende richtdoelstelling goedgekeurd: maatregelen nemen om de landbouwsector te herwaarderen.

Wat betreft tewerkstelling zal de gemeente een actief beleid voeren door enkel de bestaande bedrijven te helpen. Voor de ruimtelijke problemen zal zij een oplossing zoeken. Nieuwe dienstverlenende en verzorgende bedrijven worden enkel aanvaard indien zij geen hinder betekenen voor de omgeving.

Wat betreft verkeer gelden volgende richtdoelstellingen:

- grootst mogelijke veiligheid nastreven ook voor fietsers en voetgangers;
- doorgaand verkeer in woonbuurten weren;
- ijveren voor een beter openbaar vervoer.

Als algemene taak zal de gemeente elke mogelijkheid onderzoeken die haar wordt geboden om een bepaalde objectdoelstelling van het structuurplan te realiseren.

De objectdoelstellingen werden zeer uitgebreid en gedetailleerd uitgewerkt.

Ook werd een plan opgemaakt betreffende de woningprogrammatie. Dit plan maakt een onderscheid tussen zones voor totale reserve, zones waar de verkavelingovereenkomst wordt opgelegd, zones voorbehouden voor gemeentelijke projecten en zones waar bijzondere stedenbouwkundige voorschriften van toepassing zijn.

### **Actualisatie gemeentelijk ruimtelijk structuurplan**

In 1992 werd een actualisatie van het structuurplan uitgevoerd door Studiegroep Omgeving. Het ging om een aanpassing van de woningprogrammatie.

Het document werd op 25 juni 1992 bij gemeenteraadsbesluit goedgekeurd.

### **2.3.3. Watertoets**

Kaart 8: watertoets

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (BS 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op die de watertoets worden genoemd. Dit betekent dat de overheid, indien ze moet beslissen over een vergunningsaanvraag, een plan of programma, eerst moet nagaan of de werken of plannen geen schadelijke effecten veroorzaken op het watersysteem.

Indien dat het geval is kan de overheid de vergunning weigeren, het plan niet goedkeuren ofwel gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan opleggen. Deze voorwaarden of aanpassingen aan het plan moeten schadelijke effecten voorkomen.

Op Kaart 8 worden in dit verband volgende gebieden weergegeven.

### **Natuurlijke overstromingsgebieden**

Natuurlijke overstromingsgebieden (NOG) zijn gebieden die vanuit een waterloop overstroombaar zijn. Deze geven een indicatie van de gebieden die zouden overstromen onder een volledig natuurlijk watersysteem.

De NOG-kaart wordt echter niet gebruikt om risicozones af te bakenen, ze is echter wel van groot belang om een beeld te geven van de mogelijke gevolgen van zeer extreme weersomstandigheden of het falen van waterkeringen en mag dus in het ruimtelijk beleid niet worden genegeerd.

### **Recent overstroomde gebieden**

De recent overstroomde gebieden (ROG) in Vlaanderen werden door de provincie in kaart gebracht. Deze data laag bevat geobserveerde overstromingen die zich in Vlaanderen in de periode 1988-2003 hebben voorgedaan. De minimale oppervlakte van aaneengesloten overstroomd gebied die in aanmerking kwam voor opname in het bestand is 6,25 ha. In de praktijk werden echter ook kleinere oppervlakten opgenomen.

### **Gemodelleerde overstromingsgebieden**

De kaart met gemodelleerde overstromingsgebieden (MOG) vertrekt vanuit overstromingsgebieden die via modellering studies werden afgebakend. Deze zijn echter nog niet beschikbaar voor het grondgebied van de gemeente Zoersel.

### **Risicozones overstrooming**

De ROG's en MOG's vormen de basis voor het afbakenen van risicozones, d.w.z. plaatsen die aan terugkerende en belangrijke overstromingen kunnen blootgesteld worden. Deze moeten beschouwd worden als een indicatieve aanduiding van de gebieden waar problemen kunnen ontstaan met het watersysteem. Ze zijn echter niet bruikbaar tot op perceelsniveau en in het huidige stadium zijn de risicozones nog te onvolledig om bijvoorbeeld een vergunningenbeleid voor ruimtelijke ordening op te baseren.

Rekening houdend met bovenstaande opmerkingen kunnen in Zoersel o.a. volgende probleemgebieden onderscheiden worden:

- de woonwijk Hulsten waar de Voornloop (bovenloop van de Tappelbeek) voor problemen zorgt;
- de bovenloop van het Groot Schijn (Risschotse loop) die overstroomde in de wijk Goudveld;
- aan de gemeentegrens met Schilde waar Waterstraatse en Zoerselse loop samenvloeien;
- in het noorden van Halle, aan de Vorsebeemden.

### **2.3.4. Woningbouw- en woonvernieuwingsgebieden**

In het kader van de uitvoering van de Vlaamse wooncode heeft de Vlaamse regering woonvernieuwings- en woningbouwgebieden aangewezen. Het doel van de Vlaamse regering met dit besluit is om de woonkwaliteit te verbeteren en het stimuleren van wonen in dorpen en gehuchten in plaats van verspreid in het buitengebied. In de woonvernieuwings- en woningbouwgebieden kan men voor de renovatie van woningen en het bouwen van nieuwe sociale woningen subsidie van het Vlaams Gewest krijgen. Als woonvernieuwingsgebieden worden erkend: de gebieden die gevormd door de samenvoeging van de statistische buurten zoals vastgesteld door het NIS voldoen aan volgende criteria:

- de statistische buurt telt ten minste 200 inwoners;

- de bevolkingsdichtheid in de statistische buurt bedraagt minimum 4 inwoners per ha;
- minstens 11% van de woningen in de statistische buurt vertoont minstens één gebrek aan de buitenkant of minstens 20% van de woningen beschikt niet over klein comfort;
- de statistische buurt behoort tot een cluster van buurten met gelijkaardige kenmerken die op de meeste of op alle van een aantal vastgestelde variabelen met betrekking tot o.a. kwaliteit en grootte merkbaar slechter scoort dan het Vlaams gemiddelde.

Als woningbouwgebieden worden erkend: de gebieden die gevormd door de samenvoeging van de statistische buurten zoals vastgesteld door het NIS voldoen aan de volgende criteria maar die niet erkend zijn als woonvernieuwingsgebied:

- de statistische buurt telt minstens 200 inwoners;
- de bevolkingsdichtheid in de statistische buurt bedraagt 4 inwoners per ha.

Volgens het besluit van de Vlaamse regering van 7 april 1998 houdende de afbakening van woonvernieuwings- en woningbouwgebieden zijn volgende statistische sectoren op grondgebied van Zoersel weerhouden.

### **Woonvernieuwingsgebieden**

geen

### **Woningbouwgebieden**

Zoersel-centrum, Kievit, Krekelenberg-Voorne-Meerheide, St.-Antonius-kern, St.-Antonius-Kliniek, Jukschot, De Knod, Risschot, Zoerselhoek, Schriekheide, Kapellenhof, Halle-centrum, Liefkenshoek, Driesheide, Kattenberg, De Ploeg en Heidehoven.

## **2.3.5. Gemeentelijk Mobiliteitsplan**

Het gemeentelijk mobiliteitsplan is momenteel in opmaak. De intercommunale IGEAN is de opdrachthouder. De synthesenota werd op 21 augustus 2003 goedgekeurd door de provinciale auditcommissie.

Het mobiliteitsplan wordt in drie fases opgemaakt: de oriëntatienota, de synthesenota en het beleidsplan en programma.

In de oriëntatiefase wordt een inventaris opgesteld van de bestaande plannen en studies, inzicht in de visies van de verschillende actoren, een omschrijving van de problemen en de definiëring van het verder onderzoek. Nadien worden in de synthesenota het verder onderzoek uitgevoerd en het trendscenario en scenario's duurzame mobiliteit uitgewerkt. In de laatste fase wordt het beleidsplan opgesteld, de prioritaire acties geselecteerd en een evaluatiemethode uitgewerkt.

Met betrekking tot het gevoerde beleid en de geplande projecten liggen de visies van de verschillende actoren in elkaars verlengde. De jarenlange vraag van de gemeente om een omleidingsweg voor Zoersel wordt beantwoord in het driejarenprogramma van AWW. Het BPA 'Carpoolparking' werd onlangs goedgekeurd.

De verschillende visies betreffende openbaar vervoer liggen op één lijn. Vlot openbaar vervoer op de belangrijke verbindingswegen en veilige voorverplaatsingsroutes naar de goed uitgeruste bushaltes vormen het streefbeeld.

De probleemomschrijving wordt opgesplitst in problemen op basis van de bestaande ruimtelijke structuur en van de bestaande verkeersstructuur.

De problemen op basis van de bestaande ruimtelijke structuur zijn:

- de lage bebouwingsdichtheden en de afstand tot de kernen van de vele verkavelingen moedigen het autoverkeer sterk aan;
- de kleinhandelsconcentraties in de dorpskernen veroorzaken veel verkeersstromen;
- het lint langs de N14 ter hoogte van Rodendijk hindert een vlotte afvoer van verkeer naar de E34;
- het hoge aantal vrachtwagens, afkomstig van de industriezone te Malle en gemeenten verderop, dat via de dorpskern van Zoersel naar de E34 rijdt;
- de ligging van enkele scholen langs de drukke verkeersaders, versterkt door de trend van kinderen die per wagen naar school worden gebracht.

De problemen op basis van de bestaande verkeersstructuur zijn:

- de huidige wegcategoryering waardoor woonstraten worden belast met het sluipverkeer tijdens de spits;
- in de drie kernen vormt het intensieve gebruik van de wegen door het gemotoriseerd verkeer een steeds toenemende bedreiging voor de andere functies in die straten;
- de sterke autoafhankelijkheid: de gemeente heeft het hoogste autobezit van het arrondissement; dit gegeven in combinatie met het ontbreken van een gestructureerd openbaar vervoer heeft een hoog autogebruik als gevolg;
- op zich is er geen parkeerprobleem, wel moet er rekening gehouden worden met het hoge aantal ongevallen bij het in- en uitrijden van de langsparkeerplaatsen op de Kapellei-Handelslei;
- geregeld zijn er ongevallen op gewest- en gemeentewegen en er zijn twee zwarte punten, nl. het kruispunt Kapellei-Eikenlaan en de N14 Rodendijk over de lengte van het baanwinkellint;
- het hoge aandeel van het vrachtverkeer in de verkeersintensiteit op de N12, de N14 en de Eikenlaan-Driesheide-Hall Dorp-Berkenlaan en het specifieke knelpunt ter hoogte van de N14 Rodendijk;
- op de belangrijkste verbindingswegen wordt overal te snel gereden en ook in de verblijfsgebieden wordt regelmatig te snel gereden;
- het probleem van de oversteekbaarheid van de gewestwegen voor voetgangers;
- de verkeersonveiligheid voor fietsers zowel op de gewestwegen als in de verkavelingen.

### **2.3.6. Verkeersveiligheidsplan Zoersel**

Het verkeersveiligheidsplan werd opgesteld door Groep Planning in de periode 1990-1991.

Het doel van het verkeersveiligheidsbeleid is drieledig:

- vermindering van het aantal (letsel)ongevallen;
- vermindering van het verkeersrisico;
- vermindering van de gevoelens van onveiligheid.

Het verkeersveiligheidsplan bestaat uit twee onderdelen. Het eerste deel behelst een verkeersonderzoek en het tweede deel de wensstructuren. De confrontatie van de wensstructuren resulteert uiteindelijk in een plan van actie en een fasering. Verder werden er voorstellen uitgewerkt voor de herinrichting van bepaalde straten en pleinen. Uit het onderzoeksgedeelte kwamen de volgende punten als belangrijkste knelpunten naar voor:

- de hoge intensiteiten van het gemotoriseerd verkeer bedreigen de andere functies in de centra;
- de problematische ontsluiting van verblijfsgebieden naar gewestwegen;
- de leefbaarheid in de verblijfsgebieden (hoge snelheden en sluipverkeer).

Aan de hand van de bevindingen uit het onderzoek en rekening houdend met een aantal randvoorwaarden, zoals de ruimtelijke context en de opties genomen in het Verkeers- en vervoersplan Vlaanderen, werd per vervoersmodus een wensstructuur geformuleerd.

Voor voetgangers wordt volgende voorgesteld: zone 30 in verblijfsgebieden; optimalisatie van oversteekvoorzieningen op de N12 en speciale voorzieningen voor minder mobiele.

Voor het fietsverkeer zijn van belang: zo direct mogelijke verbindingen; hoge mate van comfort; continuïteit van de voorzieningen en een aantrekkelijke omgeving.

Voor het openbaar vervoer gelden een verhoging aan comfort aan de halteplaatsen en een inpassing in de regio.

De wensstructuur voor het auto- en vrachtverkeer gaat uit van een ontsluiting via N12 en N14, de aanleg van de omleidingsweg rond Zoersel, de herinrichting van de centra als zone 30 en strenge beperkingen voor vrachtverkeer.

Bij het plan van actie en de fasering werd duidelijk gesteld dat de uitbouw van een omleidingsweg rond Zoersel, met de inrichting van een zone 30 in de dorpskern absoluut als eerste prioriteit beschouwd moet worden.

### **2.3.7. Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan**

In juni 1996 werd de opmaak van het gemeentelijk natuurontwikkelingsplan (GNOP) afgerond. Het werd opgesteld door het Provinciaal Instituut voor Hygiëne.

Het GNOP bestaat uit twee onderdelen. Het eerste deel betreft de basisinventaris en het tweede deel de natuurbeleidsnota en het actieplan.

De basisinventaris geeft een overzicht van de natuurwaarden, mogelijkheden en problemen voor het natuurbehoud. Uit de aangereikte beleidsopties werd door de begeleidingscommissie een keuze gemaakt en uitgewerkt in een beleidsnota. Deze nota vormt de schakel tussen de inventaris en het actieplan.

De doelstellingen die geformuleerd worden zijn het vergroten van de natuur- en landschappelijke waarden in het landelijk gebied maar ook in de woonomgeving.

In de woonomgeving wordt het gebruik van streekeigen struik- en boomsoorten gestimuleerd. Aanplantingadvies wordt verleend bij het gemeentebestuur.

Verder zal de gemeente de aanplant en het onderhoud van kleine landschapselementen aanmoedigen met een subsidiereglement en een sensibilisatiecampagne.

Wat betreft het beheer van wegbermen in het landelijk gebied zal rekening gehouden worden met de beheersadviezen vermeld in het actieplan.

Ook voor het beheer en de inrichting van het gemeentelijk groenpatrimonium worden adviezen geformuleerd.

Tenslotte zal getracht worden op termijn het grachtenstelsel in de gemeente op een meer ecologisch verantwoorde manier te beheren.

### **2.3.8. Zoerselbos: inventarisatieresultaten en richtlijnen voor het beheer**

De Koning Boudewijnstichting verrichtte een studie rond het Zoerselbos, publicatie van deze studie gebeurde in maart 1985.

#### **Inleiding**

In 1980 werd op initiatief van de Koning Boudewijnstichting een Werkgroep Zoerselbos opgericht. Het project kaderde in de viering van 150 jaar België waarbij projecten over heel Vlaanderen werden opgestart met de bedoeling het leefmilieu te verbeteren.

De Werkgroep werd gevormd door vertegenwoordigers van verschillende groeperingen en instanties waaronder het gemeentebestuur, AROL, het bevoegd ministerie en tal van andere. De Koning Boudewijnstichting nam de coördinatie op zich.

Het uitgangspunt van de werkgroep was 'de bescherming en de herwaardering van het Zoerselbos als natuurgebied'. De werkgroep stelde een onderzoeksgroep aan om een wetenschappelijke inventaris te maken van het gebied en een bestemmings- en beheersplan met beleidsvoorstellen op te maken.

Naast de onderzoeksgroep werd een evaluatiegroep aangesteld met een begeleidende en adviserende taak.

Het eerste deel van het onderzoek bestond uit een inventarisatie. Vanuit deze gegevens werd de richtdoelstelling geformuleerd voor het beheer van het Zoerselbos. Deze werd vervolgens getoetst aan de actuele gebruiksvormen, waaruit de probleemstelling volgt. Ten slotte werd de oplossing van de problemen aangepakt.

#### **De inventarisatie**

De inventaris bestaat uit drie luiken, nl. een natuurwetenschappelijk onderzoek, een landschaps- en cultuurhistorisch onderzoek, een maatschappelijk onderzoek alsook hun onderlinge beïnvloeding.

De inventarisatieresultaten geven het volgende weer:

- De actuele natuurwaarde schuilt voornamelijk in de uitgestrektheid van het gebied en in zijn diversiteit aan ecosystemen. Het Zoerselbos bezit daarenboven een hoge potentiële natuurwaarde.
- Het Zoerselbos is een semi-cultuurlandschap. Een opvallend kenmerk is zijn relatief ongeschonden karakter en de gaafheid van het historisch landschap. Een tweede belangrijk element is het vloeibeemdensysteem dat bovendien door zijn zeldzaamheid een hoge waarde scoort.
- De intrinsieke waarde van het Zoerselbos is een bundeling van juist die waarden die het bos zijn identiteit verlenen en herkenbaar maken. Deze elementen zijn voornamelijk van natuurwetenschappelijke en cultuurhistorische aard. Nochtans overstijgt de intrinsieke waarde de som van de twee andere waarden.

#### **Richtdoelstelling, probleemstelling en beheersplan**

Als richtdoelstelling geldt: het behouden en versterken van de intrinsieke waarde van het Zoerselbos. Deze is gebaseerd op de opdracht, het juridisch kader en de inventarisatiebesluiten.

De probleemstelling is drieledig. Er zijn de conflicten recreatie - richtdoelstelling, eigenaars - richtdoelstelling en landbouw - richtdoelstelling.

Een belangrijk aspect van de oplossing van de problemen is de beheersstructuur. Deze zou én overkoepelend én coördinerend moeten optreden. Als ideale beheersstructuur wordt een gemeentelijke vzw voorgesteld.

Om de richtdoelstelling te halen zou het beheer zowel op het gehele Zoerselbos als natuurgebied moeten slaan als op het verruimd Zoerselbos. Met dit laatste wordt bedoeld dat het bos in zijn context behandeld moet worden en dat het beheer van de omgeving bijgevolg even cruciaal is.

Voor het Zoerselbos werd een inrichtingsplan opgesteld waarbij om pragmatische redenen het gebied is opgedeeld in zones, toegangswegen en wegeninfrastructuur. Zowel het bos als de omgeving komen aan bod.

Het beheer valt uiteen in een uitwendig beheer en een intern beheer.

- De opzet van het uitwendig beheer is de invloeden vanuit de omgeving op het ecosysteem te minimaliseren door dit ecosysteem in bepaalde mate te isoleren van de omgeving.
- Het intern beheer is gericht op het behouden, bevorderen en indien nodig het herstellen van de natuurlijke kwaliteit van het ecosysteem omwille van het totale ecologische evenwicht en van het voortbestaan van zoveel mogelijk plant- en diersoorten.

Zowel wat betreft uitwendig als intern beheer worden verschillende maatregelen beschreven.

### **2.3.9. Jeugdruimteplan**

De gemeenteraad keurde op 22 mei 2003 het jeugdruimteplan 2003-2007 van de gemeente Zoersel goed.

In dit beleidsplan worden, naast een beschrijving van de bestaande situatie en een weergave van de behoeften van kinderen en jongeren, een aantal prioritaire doelstellingen en concrete acties vastgesteld.

De belangrijkste hiervan die een doorwerking hebben naar het ruimtelijk beleid in de gemeente worden hieronder opgesomd:

- het verbeteren van de kwaliteit van de jeugdwerklokalen en de ermee verbonden buiteninfrastructuur, zowel voor particuliere als gemeentelijke jeugdwerking; hiermee dient vooral rekening te worden gehouden bij een aantal zonevreemde jeugdlokalen;
- voldoende ruimte voorzien voor speelpleinen in de wijken; in dit verband kan de jeugdraad om advies gevraagd worden bij ontwerpverkavelingen;
- onderzoeken van mogelijkheden voor het domein de Welvaart als speelbos voor St.-Antonius en als recreatiegebied voor een ruimere groep;
- er bestaat een belangrijke behoefte aan een jeugdhuis of jeugd ontmoetingscentrum, waaraan eventueel een fuifruimte kan gekoppeld worden en ruimte om muziek te maken; de gemeente wil aan deze behoefte tegemoet komen door ruimte voor deze infrastructuren te voorzien in het BPA 'gemeenschapsvoorzieningen Achterstraat';
- in dit BPA moet eveneens een gecentraliseerde ruimte voor kinderopvang opgenomen worden;
- tot slot wordt ook in het jeugdruimteplan de nood aan betaalbare kavels voor Zoerselse jongeren en jonge gezinnen aangehaald; deze nood beantwoorden vormt een belangrijke taakstelling voor het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.



## 2.4. Plannen en projecten met ruimtelijke impact in uitvoering of in voorbereiding

### 2.4.1. Gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen van buurgemeenten in voorbereiding

In dit onderdeel wordt een overzicht gegeven van de stand van zaken van de structuurplanningsprocessen in de aangrenzende gemeenten.

#### Malle

Het GRS van Malle wordt opgesteld door studie bureau Stramien. In mei 2003 werd een tweede versie van het voorontwerp afgewerkt.

De belangrijkste krachtlijnen die ook relevant zijn voor Zoersel zijn de volgende:

- Waar Zoersel aan Malle grenst is er een eerder gesloten landschap met boscomplexen, o.a. Molenbos en 's Herenbos. Deze moeten in stand worden gehouden. Er is ook sprake van een natuurverbinding tussen deze boscomplexen via de open ruimte van Schepersdijk.
- Het beleid voor de nederzettingsstructuur richt zich op kernversterking van de twee kernen West- en Oostmalle. Voor de woonbossen langs de N12, die aansluiten op delen van het woongebied van St.-Antonius, is verdere verdichting niet wenselijk.
- Zwaartepunt van de ruimtelijk-economische structuur is het industriegebied de Schaaf – Delften (regionaal bedrijventerrein). De impact hiervan op Zoersel is gekend: zwaar vrachtverkeer door de historische kern. Er wordt dan ook voorgesteld om de ontsluiting van het industrieterrein in het verlengde van de omleidingsweg rond Zoersel te voorzien, zodat deze kan doorgetrokken worden.
- In de zuidelijke landbouwgebieden blijft de huidige landbouwexploitatie verzekerd, maar kleinschalige bedrijven met grondgebonden veeteelt, hoevetoerisme en het meewerken aan landschaps- en natuurontwikkeling worden aangemoedigd. Ten oosten van Zoersel zijn er een aantal landbouwencaves binnen het bosgebied, waarbij prioritair rekening moet worden gehouden met de ecologische kwaliteit van de omliggende natuur- en bosgebieden.
- De N12 wordt bevestigd als potentiële drager van openbaar vervoersverbindingen. De gemeente Malle ziet een rol voor zichzelf weggelegd als knooppunt van een lijn Antwerpen-Oostmalle en een lijn Westmalle-Turnhout.

#### Vorselaar

De startnota van het GRS Vorselaar werd opgesteld door IOK en dateert van juli 1999. Hierin werd reeds een aanzet gegeven tot de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Vorselaar. Volgende elementen staan centraal:

- het wonen in de dorpskernen bevorderen en de ruimtelijke structuur van de versnipperde bebouwde patronen verduidelijken;
- het invoeren van een wegategorisering, welke vertaald moet worden in inrichtingsprincipes en gebruikskarakteristieken;
- de gemeente is niet geschikt voor de uitbouw van industrie. De verdere economische evolutie in de gemeente moet gericht zijn op lokale bedrijvigheid. Vanwege de provinciale selectie van Vorselaar als gemeente met een hoofddorp type III kan enkel bijkomende ruimte worden gecreëerd voor de herlokalisatie van de zonevreemde bedrijven. Wat betreft de landbouw moet gewerkt worden aan

differentiering waarbij wordt uitgegaan van de fysisch-landschappelijke, ecologische en agrarische mogelijkheden van het gebied;

- wat betreft de open ruimte zullen ‘prioritaire open ruimtegebieden’ afgebakend worden en ook naar de ecologische relaties en het herstel en beheer van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteit gaat aandacht uit.

Volgende concepten werden reeds uitgewerkt:

- valleien en heuvels als ruimtelijke dragers
- visuele herkenbaarheid van het Episch landschap
- landbouw als beheerder van de open ruimte
- gebiedsgericht afstemmen van de recreatie
- de verkeersleefbaarheid van de schoolomgevingen

## **Zandhoven**

Het GRS wordt opgesteld door studiebureau Gedas, een vijfde versie van de startnota dateert van december 2000.

In de startnota wordt voor Zandhoven volgende hypothese van visie naar voor gebracht: Zandhoven als open ruimte tussen stedelijke gebieden.

Zandhoven is centraal gelegen tussen een aantal belangrijke stedelijke gebieden. Als buitengebiedgemeente moet Zandhoven het contrast met het stedelijk gebied scherp stellen. De gemeente moet zich positioneren als toegang tot een ruimer buitengebied dat zich tussen de stedelijke gebieden Antwerpen, Turnhout, Lier en Herentals situeert. Hierbij ligt Zandhoven op het kruispunt van een aantal belangrijke openruimte gebieden in de provincie, Zoerselbos – Brechtse heide in het noordwesten, Lilse bergen in het noordoosten en Kesselse heide in het zuiden. Zandhoven moet zich zo profileren door haar open ruimte te bewaren en deze voor de functies natuur, bos en landbouw aan te wenden. Naast de vallei van de Molenbeek zijn ook de Tappelbeek en de Wilboerebeek ontegensprekelijk structuurbepalende elementen.

### **Zandhoven als een recreatief aantrekkelijke gemeente.**

Wegens de landschappelijke kwaliteiten, de centrale ligging en de reeds aanwezige recreatieve kwaliteiten heeft Zandhoven grote potenties in de recreatieve sfeer. Tot op heden is er geen uitgebouwde toeristisch-recreatieve visie voor de gemeente. Wel wordt een deel van Zandhoven op provinciaal vlak aangeduid als een gebied van primair toeristisch-recreatief belang. De jumpinghal en activiteiten rond paardensport en de waterski in Viersel genieten reeds ruime bekendheid. Deze twee activiteiten worden in de toekomst verder gestimuleerd. Door het uitbouwen van kleine transferia rond deze activiteiten kan op een positieve manier worden ingespeeld op het gebied van primair toeristisch-recreatief belang.

### **Eigen verdeling van de woonbehoeften binnen de gemeente.**

Zandhoven gaat akkoord met de principes die zijn opgenomen in het RSV in verband met de realisatie van een trendbreuk in het buitengebied. De gemeente wenst te werken aan een duurzaam woonbeleid. Voor de procentuele verdeling van de woonvraag over de verschillende dorpskernen zal gewerkt worden met de selectie van hoofddorpen en woonkernen zoals vastgelegd in het RSPA. De gemeente gaat echter niet akkoord met de beperkingen die in het RSPA worden opgelegd wat betreft ontwikkeling van de verschillende dorpskernen.

### **Werkgelegenheid op maat.**

Beperkte plaatselijke werkgelegenheid, gericht op de lokale bevolking, wordt aangemoedigd om de interne samenhang van de gemeente te verhogen.

Verder moeten in de eerste plaats de uitbreidingsmogelijkheden van bestaande bedrijven worden bekeken. Hiernaast wenst de gemeente beperkte mogelijkheden om bijkomende ruimte te creëren voor de opvang van de lokale vraag.

#### **Deelruimte Kleinschalige Noorden**

Het kleinschalig karakter, beeldbepalend voor het noordelijk landschap van Zandhoven, moet behouden blijven en waar mogelijk versterkt. De nevenfuncties in dit gebied moeten ondersteunend werken voor natuur en landbouw. Vormen van zachte recreatie zijn mogelijk, maar mogen de draagkracht van het gebied niet overschrijden.

#### **Ranst**

IGEAN is verantwoordelijk voor de opmaak van het GRS van de gemeente Ranst. De startnota werd besproken met de hogere overheden in augustus 2002.

In de algemene visie wordt de rol van de gemeente als volgt omschreven.

Ranst is een gemeente in het buitengebied en maakt deel uit van het economisch netwerk Albertkanaal. Binnen dit netwerk vervult Ranst een belangrijke rol. De zone tussen het Albertkanaal en de E313 en E34 dient verder ontwikkeld te worden als economische activiteitenstrook.

De landbouw neemt een belangrijke plaats in binnen de gemeente. De uitbouw van glastuinbouw wordt gestimuleerd in de nabijheid van de huidige concentratiezone. Daarnaast is Ranst een woongemeente. De bosgebieden ten noorden van Oelegem, het agrarisch landschap rond Ranst en Broechem en het waterland ten zuiden van Emblem zijn zowel op gemeentelijk als op bovengemeentelijk niveau van belang en bieden potenties voor de ontwikkeling van de gemeente als aangename plek om te wonen en te recreëren.

Binnen de gemeente worden vijf deelruimten onderscheiden. De deelruimten zijn geselecteerd op verschijningsvorm en functioneren.

De deelruimte die aansluit op Zoersel is Oelegem. De gewenste ruimtelijke structuur voor deze deelruimte stelt het wonen als belangrijkste functie voorop. Nochtans wordt ook het belang van de bossen rond het provinciaal domein Vrieselhof erkend. De slagzin voor deze deelruimte luidt immers: Oelegem, kern omringd door groen. De identiteit van Oelegem moet in de toekomst gericht zijn op de grotere bosstructuren ten noorden van de kern en aansluitend op Zoersel en naar het kanaal aan de zuidzijde van de kern.

#### **Schilde**

Het GRS van Schilde wordt opgesteld door Groep Planning. De hierna besproken startnota dateert van augustus 2000.

Uit de visie komen drie elementen naar voor: het belang van het open en groene karakter van de gemeente, de rol van de gemeente als woonomgeving en, in tegenstelling tot de bepalingen geformuleerd in het RSV, het beperken van uitbreiding van en/of bijkomende industriële vestigingen.

De grote oppervlakte woonpark geeft de gemeente een groen karakter. Dit karakter dient behouden te blijven, evenwel moet verdere uitbreiding van deze parken tegengegaan worden. De nog resterende open ruimte moet gevrijwaard worden en de beekvalleien enerzijds en het anti-tankkanaal anderzijds moeten als structurerende elementen van de open ruimte fungeren.

De gemeente wenst zich te profileren als groene en rustige woonomgeving met een optimaal uitgeruste kern wat betreft voorzieningen op lokaal niveau. Voor de kernen van 's Gravenwezel en Schilde wordt vooropgesteld dat ze hun specifieke eigenheid en karakter dienen te behouden. De verdere verbinding van beide kernen door bebouwing

is niet wenselijk en moet afgeremd worden. Schilde wordt naar voor geschoven als structuurondersteunend hoofddorp en belangrijke ontwikkelingen dienen bijgevolg hier voorzien te worden. Een heroriëntering van de kern van Schilde, waardoor de oude dorpskern geïntegreerd en opgewaardeerd wordt, is wenselijk.

In tegenstelling tot de selectie van Schilde als economisch knooppunt in het RSV, wenst de gemeente geen bijkomende en/of uitbreiding van bestaande industriële vestigingen op haar grondgebied. Deze optie werd genomen om geen afbreuk te doen aan het eerder genoemde visie-element 'wonen in een groene omgeving' en vanuit het standpunt dat de gemeente geen potenties heeft om bijkomende economische ontwikkelingen te stimuleren. Wel wordt het bestaande lokale bedrijventerrein verder ingevuld tot het gebied volledig benut is.

## **Brecht**

Volgende synthese van de startnota werd opgesteld door: Gedas in juni 1999.

### **Gewenste ruimtelijke structuur op gemeentelijke niveau**

In de gewenste ruimtelijke structuur kunnen twee gebieden onderscheiden worden in de gemeente. Een onderscheid wordt gemaakt tussen het bebouwd perifeer landschap van St. Job in't Goor en het buitengebied van de Noorderkempen met Brecht en St. Lenaarts.

Het bebouwd perifeer landschap wordt begrensd en afgescheiden van het open landschap door een sterke bosstructuur. In het bebouwd perifeer landschap wordt er gestreefd naar kernverdichting, identiteitsontwikkeling van de verschillende buurten, categorisering van het wegennet, het uitbouwen van een centrale as met centrumvoorzieningen en het optimaliseren van de relatie tussen dorp en kanaal.

Ook voor de kernen in het buitengebied wordt verdichting nagestreefd. Brecht onderscheidt zich specifiek van de overige dorpen van de regio door de aanwezige centrumfuncties. Het geplande IC-station is een bijkomende troef voor dit structuurondersteunend hoofddorp.

Het buitengebied bestaat uit een aantal deelgebieden waaronder ten noorden het Groot Schietveld met aansluitend het landbouwgebied en ten zuiden het geklasseerd landschap Brechtse heide.

De Brechtse heide wordt ontwikkeld als gebied voor beperkte passieve recreatie. Drie toegangen worden ontwikkeld, waarvan twee in de gemeente Brecht, één te St. Job en één te Eindhoven. Behoud en herstel van kleine landschapselementen wordt nagestreefd en de ontwikkeling van een stiltegebied.

### **Gewenste ruimtelijke structuur deelgebied Brechtse Heide**

#### – Twee karakters voor de Brechtse heide

In grote lijnen kan de Brechtse heide in twee ruimten worden ingedeeld, een bosrand in het zuiden en het oosten en een open agrarisch landschap in het zuiden en het oosten. De bosrand vindt aansluiting in de gemeenten Schilde, Zoersel en Malle. Het opzet is de versterking van de bosrand en waar nodig de verwijdering van storende elementen. Voor het agrarisch deel wordt het behoud van de open ruimte nagestreefd.

- Brechtse heide als verbindingsgebied tussen natuurlijke structuren. Rond en in de Brechtse heide liggen verschillende grote en kleine bos- en heidegebieden. In het agrarisch landschap wordt een ecologisch netwerk uitgebouwd dat de verschillende bosgebieden met elkaar verbindt. Het doorgaand verkeer over de Abdijstraat wordt ontmoedigd. Een herinrichting in het voordeel van de zwakke weggebruiker is wenselijk. Vanaf de Abdijstraat kan een netwerk van recreatieve routes worden uitgebouwd.
- Toegangspoorten voor de Brechtse heide. Om de druk van de Brechtse heide te beperken worden er aan de rand van het gebied een aantal toegangspoorten uitgewerkt. Deze toegangspoorten worden voorzien van de nodige parkeerplaatsen en informatieborden.

## 2.4.2. Ruilverkavelingen

Kaart 9: ruilverkaveling in onderzoek

Er zijn geen goedgekeurde ruilverkavelingen op grondgebied van de gemeente. Er is één project opgestart, namelijk de ruilverkaveling Zoersel. Deze ruilverkaveling bevindt zich momenteel in de eerste fase, nl het onderzoek naar het nut van een ruilverkaveling. Het gebied omvat de meest oostelijk gelegen open ruimte gebied van Zoersel en aansluitend in noordoostelijke richting het gebied Zalfen op grondgebied van de gemeente Malle.

Er werd een coördinatiecommissie aangesteld.

In de volgende fase zal een integraal ruilverkavelingsplan uitgewerkt worden en een voorstel voor de blokgrans gedaan worden. Na de voorlopige goedkeuring van het betreffende plan, het MER en het openbaar onderzoek, wordt door de bevoegde minister beslist worden of een ruilverkaveling al dan niet nut heeft. Indien het project wordt voortgezet wordt de blokgrans vastgelegd.

Enkel indien de beslissing van de minister positief is, gaat de ruilverkaveling in uitvoering. De termijn tussen de aanvang en het finaliseren van een ruilverkavelingsproject bedraagt gemiddeld 8 jaar.

### Vorbereidende studie

Een voorbereidende studie werd opgesteld door Mens en ruimte in opdracht van de VLM in januari 2000

### Stand van zaken

De noodzakelijke terreininventarisatie werd reeds uitgevoerd. De aspecten landbouw, natuur, landschap, bodem, verkeer, recreatie en archeologie zijn hierin onderzocht en geïnventariseerd. Deze studie werd afgerond januari 2000. Een interpretatie en evaluatie van de studie door de VLM moet nog gebeuren. De bijgevoegde visie, concepten en plandetails zijn enkel illustratief.

Gezien de prioriteit van de ruilverkaveling Malle, is er ondertussen geen verder werk verricht aan het project Zoersel. In de planning van de VLM werd een heropstarting voorzien rond eind 2001.

### Inhoud studie

Het studiegebied omvat het meest oostelijk gelegen open ruimte gebied van Zoersel en aansluitend in noordoostelijke richting het gebied Zalfen op grondgebied van de gemeente Malle.

Het betreft een grootschalig en open landbouwgebied dat als enclave tussen het Zoerselbos ten westen en de heide en bossen ten oosten ligt.

Het eerste deel van de studie is gewijd aan het juridisch- en beleidskader. Alle wetgeving die betrekking heeft of zou kunnen hebben op het studiegebied wordt hier toegelicht.

In het tweede onderdeel volgen de thematische studies. Dit is opnieuw opgedeeld in vier delen. Deel één is de fysiografische beschrijving, waarin de geologie, de geomorfologie, de bodem, de hydrologie en het landgebruik worden beschreven. Deel twee is de landschapsstudie met de cultuurhistorische inventarisatie en de visueel-ruimtelijke landschapsstudie.

Deel drie is de cultuurtechnische studie, waarbij de waterhuishouding en de ontsluiting en wegeninfrastructuur worden onderzocht.

En tot slot wordt in het vierde deel de ecologische studie toegelicht.

### **2.4.3. Grensoverschrijdende infrastructuurprojecten**

#### **Omleidingsweg Zoersel**

Langs oostelijke kant wordt rond de kern van Zoersel een omleidingsweg voorzien. Het dwarsprofiel van deze weg bestaat uit twee rijstroken en twee open grachten. Er zijn geen fietspaden voorzien daar het gewenst is dat fietsers de bestaande weg door de bebouwde kom volgen.

Ter hoogte van Drengel wordt op de N14 een rotonde voorzien. Dit is het beginpunt van de omleiding. Een tweede rotonde wordt voorzien op de plek waar de omleidingweg de Herentalse baan kruist. Ter hoogte van de Salfense baan is een kruising voorzien en een ondergrondse fietserstunnel. Ter hoogte van de aansluiting van de Maalstraat met de N14 komt als eindpunt een derde rotonde. De aanbesteding van de opdracht werd gepland voor eind 2001-begin 2002.

### **2.4.4. Gemeentelijke studies en plannen in voorbereiding**

#### **BPA nr 2: Achterstraat**

Verdere detaillering van het woongebied tussen de Kapellei/Handelslei en de Achterstraat, aansluitend op BPA Kerkhof en omgeving en BPA Gemeenschapsvoorzieningen Achterstraat. Belangrijke elementen zijn de ontwikkeling van een facade langs de Achterstraat, verdichting en de relatie met de Kapellei/Handelslei.

#### **BPA nr 3: Joostens en omgeving**

BPA voor de inrichting van het gebied tussen de Kapellei en de Delbekestraat, met o.a. het rusthuis Joostens.

#### **BPA nr 4: Gemeenschapsvoorzieningen Achterstraat**

BPA voor de inrichting van het gebied tussen de Achterstraat, Medelaar, Gestelsebaan en Hogedreef en de inplanting van een aantal gemeenschapsvoorzieningen.

#### **BPA's Hooidonkeinde, Weekendzone Flickersteert en Weekendzone Hallevelde**

BPA's voor de inrichting van drie zones, welke volgens het Gewestplan bestemd zijn voor verblijfsrecreatie.

#### **Sectoraal BPA voor zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten**

BPA waarin een visie voor de gewenste ontwikkeling van de sport- en recreatieve structuur binnen de gemeente wordt uitgewerkt en per zonevreemde site een bestemmingsplan met bijhorende voorschriften.

## **2.4.5. Gemeentelijke infrastructuurprojecten in voorbereiding**

### **Huisvestingsprojecten**

- Smissestraat: seniorenhuisvestingsproject.

### **Kwaliteitsvolle publieke en/of private projecten**

- Molenhuis;
- De Bijl: tentoonstellingsruimte;
- renovatie Zoerselhof;
- dorpsplein Halle;
- dorpsplein St.-Antonius.

### **Aanleg riolering met heraanleg straat**

Wijk Vogelzang; Bloemenwijk; wijk Meerheide; Kerkhoflei en omgeving; Schriekbos; Drengel en Herentalse baan (gedeeltelijk); Smissestraat, P. Doxlaan, De Doelen, Pijlstraat en Boogstraat; Groenlaan en F. Janssenslaan; Lage Weg, Berkemei, Oude Heide, Brakenberg en Verscheurde Hoeve; Ronkaartweg; St. martinusstraat, Winkelhoeve en Krimveldweg; D'Eike.

### **Aanleg rioleringscollectoren**

Collector Kerkhoflei en Jukschot; collector Krekelenberg, Lange baan (gedeeltelijk) en De Reiger.

## **2.5. Beperkingen en onzekerheden ten aanzien van het toekomstig ruimtelijk beleid**

In het structuurplanningsproces dient rekening gehouden te worden met beperkingen en onzekerheden. Het is belangrijk deze te kennen en in het structuurplan een zekere flexibiliteit te voorzien die verschillende mogelijkheden biedt.

In het proces worden volgende factoren als beperkingen of onzekerheden beschouwd:

- evolutie in de agrarische sector en de beleidskeuzes hieromtrent op Europees niveau;
- timing met betrekking tot de aanleg van de omleidingsweg rond Zoersel;
- het al dan niet aanleggen van een verbinding tussen de omleidingsweg en het industrieterrein op grondgebied van Malle;
- de concrete inhoud die aan de uitvoeringsplannen op provinciaal en Vlaams niveau wordt gegeven (bvb. het natuurrichtplan voor Zoerselbos);
- de huidige economische groei is onzeker, maar deze kan wel gestimuleerd worden door een gericht ruimtelijk beleid.

## 3. Bestaande ruimtelijke structuur

### 3.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

In dit hoofdstuk wordt verder ingegaan op de bestaande ruimtelijke structuur van de gemeente Zoersel. De bestaande ruimtelijke structuur is een complex gegeven. Zij wordt geanalyseerd via twee invalshoeken: de deelstructuren enerzijds en de deelruimten anderzijds.

In dit hoofdstuk komen achtereenvolgens aan de orde:

- de historische ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente
- de bestaande ruimtelijke structuur van de regio (macroschaal)
- de analyse volgens de zes hieronder vermelde deelstructuren en de structuurbepalende landschappelijke kenmerken.

Deelstructuren zijn de beschrijving van ruimten dienstig voor gelijkaardige activiteiten (sectoren): de ruimtelijk-natuurlijke structuur (het fysisch-geografisch systeem en de natuurlijke elementen die zich daarop geënt hebben), de agrarische structuur, de nederzittingsstructuur (bewoning), de ruimtelijk-economische structuur, de toeristisch-recreatieve structuur en lijninfrastructuren (met ondermeer de ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur en hoogspannings- en pijpleidingen). Het landschapsbeeld en de landschapskenmerken worden gevormd door deze componenten van de ruimtelijke structuur; van belang voor structuurplanning zijn de structuurbepalende landschapskenmerken.

Bij de bespreking van elke deelstructuur werd gestreefd naar een zelfde opbouw: eerst de nodige begripsbepalingen (definities); vervolgens een analytische beschrijving van de verschillende ruimtelijke componenten van de deelstructuur. Daarna worden de huidige ruimtelijke knelpunten en toekomstige knelpunten (of bedreigingen) opgesomd. Daartegenover worden de huidige ruimtelijke kwaliteiten en de kansen voor toekomstige kwaliteiten (potenties) gezet.

De deelruimten komen aan bod in het hoofdstuk 4.

### 3.2. Historische ontwikkeling<sup>4</sup>

Het hedendaagse landschap is niet spontaan door de natuur gevormd. Integendeel zelfs, de mens heeft grotendeels het uitzicht van de ruimte bepaald. In feite kunnen we spreken van een cultuurlandschap – dus ontstaan als gevolg van menselijk ingrijpen. Daarom is het ook nodig de cultuurhistorische aspecten te belichten.

Aan de hand van een aantal historische kaarten (waarvan de vroegste de Ferrariskaart van 1775) wordt de ontwikkeling van de ruimte in Zoersel door de tijd weergegeven. De periode van vóór de eerste kaarten wordt kort tekstueel toegelicht.

#### 3.2.1. Prehistorie

Vanaf het ogenblik dat de mens rond 4000 v.Chr. van de landbouw gaat leven, wordt zijn stempel onuitwisbaar op het landschap gedrukt. Prehistorische vondsten in de streek wijzen erop dat er rond deze periode reeds menselijke aanwezigheid was. Het

---

<sup>4</sup> gebaseerd op gegevens uit: PIH, GNOP Zoersel, 1996; Wylleman L., Plomteux G., Steyaert R., Bouwen door de eeuwen heen, Deel 10n 3, Gent, 1985; Koning Boudewijnstichting en Gemeente Zoersel, Het Zoerselbos, Brussel, 1985



klimaat was gematigd warm en het land werd bedekt door bossen van hazelaar, els en eik.

In een langzame evolutie van 2000 à 2500 jaar ontstaan uitgestrekte woeste gronden in noordelijk Vlaanderen en de Kempen, doordat gekapte bossen geen kans tot regenereren kregen door beweiding en het droge klimaat. In de Kempen deden zich ook belangrijke zandverstuivingen voor. Rond 1200 v.Chr. warmt het klimaat op en ontstaat de huidige (natuurlijke) vegetatie.

De ontdekking van een uitgestrekt brandgravenveld in Rijkevorsel uit de periode 450-50 v.Chr. bewijst dat de omgeving nog voor de verovering door de Romeinen bewoond werd. Verschillende Keltische volksstammen hadden zich gedurende de IJzertijd in West-Europa gevestigd en zich vermengd met de autochtone bevolking. Rond 400 v.Chr. moesten primitieve landbouwers uit de Vlaamse kustvlakte op de vlucht voor de stijgende Noordzee en vonden nieuwe akkers in de Kempen en Brabant.

### **3.2.2. Van de Romeinen tot de Middeleeuwen**

Ondertussen was Julius Caesar aan zijn verovering van Gallië begonnen. In geschriften<sup>5</sup> wordt melding gemaakt van de oude Romeinse weg Bavai-Utrecht die door Zoersel zou gelopen hebben (baan Lier-Oostmalle).

Omwille van de landbouw werden reeds beperkte ontbossingen in de Kempen uitgevoerd in de IJzertijd (450-50 v.Chr.), deze werden op kleine schaal verder gezet gedurende de Romeinse overheersing. Het landschap was op dat ogenblik erg open, terwijl berk, hazelaar, den en eik de belangrijkste boomsoorten waren. Braakliggende terreinen werden ingenomen door heide en grassen.

Vanaf de 4<sup>de</sup> eeuw na Chr. vestigden de Salische Franken zich in onze gebieden. Oorspronkelijk gebeurde dit in familiegroepen, zowel om samen het land te bewerken als uit veiligheidsoverwegingen. Op deze manier ontstonden de eerste Frankische nederzettingen.

### **3.2.3. Van de Middeleeuwen tot de 18<sup>de</sup> eeuw**

Gedurende de vroege Middeleeuwen bestonden de nederzettingen in de zandige Kempen dus vermoedelijk uit een klein aantal gegroepeerde hoeven. Ze vormden kleine eilandjes in het uitgestrekte natuurlandschap. Rondom de boerderijen lagen op onregelmatige manier enkele landbouwpercelen verspreid.

De gemeente Malle kan als een oorspronkelijk Frankisch dorp beschouwd worden, ontstaan in de 4<sup>de</sup> eeuw, terwijl dorpsnamen op -ele (Suersele = woonplaats op de zure gronden = Zoersel) als een later kolonisatie vanuit de kerngemeenschap kunnen gezien worden. Dit sluit evenwel bewoning tijdens de Romeinse periode niet uit en mogelijk situeerde zich reeds een bewoningskern op de plaats van het huidige Zoersel langs de toenmalige Romeinse weg.

De bossen met eik fungeerden als graasgebied voor de runderen en varkens die zich voedden met eikels en jonge scheuten. Dit en het kappen van hout als brand- en timmerhout, waren de oorzaak van de degradatie van het gemengde bos in later perioden.

Vanaf het jaar 1000 (Late Middeleeuwen) wijzigde de manier van landbouwvoering. De nieuw ontgonnen cultuurgronden noemde men 'akkers'. Deze werden afwisselend als weiland of braakgrond in gebruik genomen. Als kavelbegrenzing fungeerden vooral

---

<sup>5</sup> archeologisch repertorium van Bauwens-Lesenne (1965)

houtkanten en bomenrijen, die de kleinschaligheid van het landschap in de hand werkten.

De laatmiddeleeuwse veestapel bestond vooral uit runderen en schapen. Deze groeiende veestapel vereiste nieuwe vormen van beweiding. Het gedegradeerde bos ontwikkelde toen tot een heide met berk en op sommige plaatsen leidde de verdergaande begrazing tot een nagenoeg homogene heidevegetatie. Ook de in de valleien gelegen elzenvegetaties moesten het ontgelden.

Van de 11<sup>de</sup> tot de 13<sup>de</sup> eeuw groeide de bevolking in de Kempen aan. Bestaande bewoningskernen breidden uit en daarnaast ontstonden nieuwe alleenstaande hoevecomplexen. Een voorbeeld hiervan is de 'Grote Hoeve van Hooidonck', de latere Achterste Hoeve.

In 1233 schonk de toenmalige hertog van Brabant de goederen van 'Hoydonck', tot dan een jachthuis, aan de abt van Villers. Vanaf dan begonnen de Cisterziënzermonniken met de omvorming van het Hooidonckbos tot hooibeemden. Daartoe werd de Hulstenbeek voorzien van spuien en dijken, oorspronkelijk opgetrokken in hout en later (in de 18<sup>de</sup> eeuw) vervangen door bakstenen constructies.

Deze periode van groei en ontginning wordt in de 14<sup>de</sup> eeuw afgebroken door een agrarische recessie.

Vanaf 1500 werden de bestaande landbouwsystemen verder toegepast en verfijnd. Het gevolg was een verdere verarming van de bodem.

In het Hooidonckbos werd aan houtwinning gedaan en op de stukken heide en braakgronden werd turf gestoken.

De verschillende dreven in het Zoerselbos werden rond 1727 aangelegd.

### 3.2.4. Ferrariskaart (1771-1778)

Kaart 10: ferrariskaart

Op de Ferrariskaart merken we dat het gebied helemaal niet druk bewoond werd.

In het centrum van Zoersel vormt de kerk het middelpunt van twee hoofdstraten waarlangs de bebouwing zich concentreert. Ook te St.-Antonius bevindt de bebouwing zich in de buurt van de kerk, terwijl in het straatdorp Halle de bebouwing zich aaneenrijgt langsheen de hoofdbaan.

Voor de rest is de bewoning schaars en verspreid in het landschap. Een kleine concentratie vinden we terug in het zuidoosten, nl. 'Dendrengel' en 'Eynhoven'. Het betreft voornamelijk landbouwerswoningen die bij hun gronden gelegen zijn.

Vlakbij de dorpskernen bevindt zich het kleinschalige akkerlandschap, waar de perceeltjes omzoomd worden door houtwallen of heggen. Verder weg van deze bewoonde kernen komen we op de 'woeste gronden' terecht.

Ten oosten van Zoersel vinden we een vochtig valleigebied, terwijl de zone ten zuiden herkenbaar is als grootschalig landbouwgebied. Ten zuidwesten van Zoersel treffen we de 'Monincken Heyde' aan, die omsloten wordt door het uitgestrekte 'Hoyedonck Bosch'.

Tussen het landbouwgebied van St.-Antonius en het Hooidonckbos strekt zich de 'Westmalsche Heyde' uit. In het zuiden hiervan bemerken we de vochtige vallei van het Schijn. Ook ten zuiden en oosten van Halle is het vochtige valleigebied van de Tappelbeek goed herkenbaar.

De abdij (het huidige Zoerselhof) heeft een zeer belangrijke rol gespeeld in de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied. Vanaf begin 18<sup>de</sup> eeuw maakte de abdij haar heidegronden rendabel door grondverbeteringen, bevloeiingen en het aanleggen van

wegen. Hierdoor veranderde het heidelandschap in vruchtbare akkers en dennen- en eikenbossen.

### 3.2.5. Kaart van Vander Maelen(+/- 1850)

Kaart 11: kaart van Vander Maelen

In 1772 verplichtte een keizerlijke verordening het bebossen van woeste gronden zodat in de Kempen consortia ontstonden die heidegronden voor ontginning opkochten. Aanvankelijk verliep dat eerder moeizaam, maar op de kaart van Philippe Vander Maelen is ondertussen een groot gedeelte van de Westmalsche Heyde in het noorden en de heide ten zuiden van Eynhoven bebost. Voornamelijk in de 19<sup>de</sup> eeuw werden grote oppervlakten heide bebost en in landbouwgebruik genomen. Om de akkers en hooilanden te beschermen tegen het weer, werden er eiken of elzen rondom geplant. De bewoning heeft zich in de bebouwde kernen enigszins uitgebreid.

Een deel van het abdijgoed Hooidonk omvatte tevens het huidige Zoerselbos. In 1795 trok de St. Bernardsabdij zich terug uit Hooidonk na de inbeslagname door de Fransen. Deze verkochten de goederen evenwel onmiddellijk door aan enkele grootgrondbezitters. Gedurende verschillende generaties werden de familie-eigendommen beheerd volgens de traditionele gebruiksvormen, waardoor het landschappelijke uitzicht ervan niet wijzigde tot het begin van de jaren 1960. Nadien vielen enkele grote domeinen uit elkaar vanwege erfeniskwesties en werden er gronden verkaveld.

### 3.2.6. Militaire topografische kaart (1935-1950)

Kaart 12: militaire topografische kaart

Op deze kaart zien we een verdere toename van de bebouwing, die vooral plaatsvindt in de dorpskernen. St.-Antonius kent duidelijk een lineaire ontwikkeling langs de steenweg naar Antwerpen. Ook Halle ontwikkelt zich lineair, echter kleinschaliger dan St.-Antonius. Zoersel daarentegen ontwikkelt zich meer in verschillende richtingen langs de verschillende invalswegen.

T.o.v. de toestand op de Vander Maelenkaart zien we een verdere afname van de heidebegroeiing, vooral ten voordele van bosaanplanten. Ook de landbouw neemt meer en meer van de oppervlakte in.

Duidelijk afleesbare structuurbepalende elementen zijn de bovenlokale verbindingswegen N12 en N14 en de lokale verbinding tussen St.-Antonius en Zoersel.

### 3.2.7. Topografische kaart (1984)

Kaart 13: topografische kaart

Tussen 1969 en 1972 werd de huidige E34 aangelegd. De aanleg van de autosnelweg had belangrijke gevolgen voor Zoersel. De gemeente kwam hierdoor namelijk binnen de invloedssfeer van de grootstad Antwerpen te liggen. Door de geringe afstand en de goede verbinding werd Zoersel een ideale woonplaats voor mensen uit het Antwerpse. Vele gronden werden verkaveld en de pendelarbeid nam grote vormen aan.

Op 1 januari 1977 fuseerden de voormalige gemeenten Halle en Zoersel met St.-Antonius, voorheen een deelgemeente van Brecht. Deze fusie had in eerste instantie een heroriëntatie van de drie kernen tot gevolg wat betreft gemeentelijke diensten en voorzieningen.

### 3.3. Bestaande ruimtelijke structuur op macroniveau

Kaart 14: bestaande ruimtelijke structuur op macroniveau

#### Natuur

Het fysisch systeem van de Kempen wordt in belangrijke mate gestructureerd door de aanwezigheid van de cuesta, die zich uitstrekt van Kapellen en Kalmthout tot Beerse en Turnhout. Ten zuiden van deze cuesta ontstaan een aantal rivieren, zoals het Groot Schijn en de Tappelbeek.

De beekvalleien hiervan hebben een zacht golvend gebied doen ontstaan met een parallelle reliëfstructuur gevormd door brede moerassige valleien en langgerekte zandruggen.

Structuurbepalende boscomplexen zijn vooral terug te vinden ten noorden van het Albertkanaal. In Zoersel zijn vooral Zoerselbos, de Halse Bossen en Molenbos van belang.

In de valleigebieden vinden we agrarische activiteiten. Vooral grazend slacht- en melkvee zijn terug te vinden naast aanverwante voedergewassen.

#### Wonen en werken

Ten noordoosten van Antwerpen ligt een gebied dat als bebouwd perifeer landschap wordt aangeduid. Het wordt gekenmerkt door verspreide en structuurloze bebouwing in een hoofdzakelijk beboste omgeving. Binnen deze ruimte zijn er nog grote onbebouwde boscomplexen terug te vinden. St.-Antonius maakt morfologisch deel uit van dit landschap, terwijl Halle en Zoersel eerder woonkernen van het buitengebied zijn.

Op het vlak van bedrijvigheid is vooral de nabijheid van economisch knooppunt Malle van belang. De voornaamste bedrijventerreinen in de ruime omgeving van Zoersel situeren zich aan de E313 te Wommelgem en Herentals, aan het Kempisch kanaal en aan het Albertkanaal. Verspreid komen ook nog kleinere lokale bedrijventerreinen voor.

#### Lijninfrastructuur

Belangrijkste infrastructuur die over het grondgebied van Zoersel gaat is uiteraard de E34. Verder naar het zuiden bevindt zich nog een internationale verbinding, de E313. N12 en N14 verfijnen het wegennet als bovenlokale verbindings- en/of verzamelwegen.

### 3.4. Bestaande open ruimte structuur

#### 3.4.1. Definities

De open ruimte structuur omvat zowel de ruimtelijk-natuurlijke structuur als de agrarische structuur. De basis ervan wordt gevormd door het fysisch systeem. Hierop hebben de biotische en antropogene structuren zich geënt.

Het fysisch systeem is de wisselwerking tussen geologische ondergrond, reliëf, waterlopen en bodemvorming. Naargelang de fysische kenmerken van elke locatie zijn hierop specifieke biotische systemen gegroeid en heeft de mens in de loop der eeuwen aangepaste landbouwteelten toegepast en andere structuren toegevoegd.

Hiernavolgend wordt dan ook eerst dit fysisch systeem geanalyseerd alvorens in detail wordt ingegaan op de beschrijving en de waarde van de samenstellende elementen van de ruimtelijk-natuurlijke en agrarische structuur. Een groot deel van de hiernavolgende informatie is een synthese uit beschrijvingen van het gemeentelijk natuurontwikkelingsplan (GNOP), aangevuld met eigen onderzoek en inventarisatie.

## 3.4.2. Fysisch systeem

### Reliëf

Kaart 15: reliëf

Het reliëf in de Kempen is in belangrijke mate bepaald door de Kempische Formatie. Deze formatie vormt een oost-west gerichte rug over de gehele Kempen, tevens de waterscheidingskam tussen het Schelde- en het Maasbekken. De hoogte van deze rug bedraagt gemiddeld 34 meter. Vanaf de rug daalt het reliëf geleidelijk in noordelijke en zuidelijke richting. Het gehele grondgebied van Zoersel ligt ten zuiden van de waterscheidingskam.

Zoersel wordt gekenmerkt door een zeer licht golvend reliëf met een zwakke afwaartse helling naar het zuiden. Het hoogteverschil bedraagt in totaal 15 meter, gaande van 25 meter in het noorden (Zandven) tot 10 meter in het zuiden (Hallevelden). Het hoogste punt van de gemeente werd gemeten in het gebied dat zich uitstrekt ten noorden van de Kempense micro-cuesta. Alleen het Molenbos maakt deel uit van deze cuestasdeelrand. De brede strook die gevormd wordt door de overgang van het noordelijk en het zuidelijk deel, wordt gekenmerkt door een golvend landschap met min of meer evenwijdige brede noord-zuid lopende beekdalen welke 2 à 4 meter diepe insnijdingen vormen. Karakteristiek voor deze zone is het duidelijk ontwikkeld microreliëf. Vele duinmassieven en stuifzandophopingen liggen aan de basis van de aanwezige grote reliëfverscheidenheid. Op vele plaatsen werd voornamelijk door antropogene ingrepen maar ook door erosie het microreliëf echter genivelleerd.

### Bodem

Kaart 16: bodem: textuur

Kaart 17: bodemdoorlaatbaarheid

De bodemtexturen in Zoersel variëren weinig. Vooral de zand- en de lemig-zandtextuurklasse overweegt over het gehele grondgebied. Langs de beken komt sporadisch lichte klei voor.

Bij de analyse van de bodem zijn binnen de gemeente drie belangrijke eenheden te onderscheiden. Ruimtelijk gezien komen deze afwisselend verspreid voor.

- De gronden in en rond de woonkernen zijn zandbodems (plaggen). Deze getuigen van oude landbouwactiviteiten. De historische kernen en het omliggende woongebied van Halle en Zoersel zijn gelegen op deze drogere gronden. De verkavelingen rond St.-Antonius en de wijken Schriekbos en Hulsten bevinden zich echter op nattere gronden.
- De laaggelegen gronden in de beekvalleien zijn lemiger van aard. Deze gebieden zijn van oudsher schaarser bebouwd vanwege hun hoge grondwaterstand en worden voornamelijk gebruikt als weiland of zijn bebost met loofhoutbeplanting.
- De hogergelegen gronden zijn droger en zandiger en worden bewerkt of zijn bebost met naaldhout.

### Hydrografie

Kaart 18: hydrografie (waterlopen en grondwaterkwetsbaarheid)

Het grondgebied van Zoersel maakt deel uit van de noordelijke rand van het hydrografisch Schelde-Netebekken. De afwatering is in overeenstemming met het reliëf van noord naar zuid gericht.

In de noordelijke helft van de gemeente zijn de beekdalen eerder klein gezien het hier overwegend bovenlopen van zijbeekjes betreft. De grotere samengestelde beken in het zuiden van het grondgebied hebben bredere valleien. De stroomrichting verschuift in dit zuidelijk deel van zuidwaarts naar zuidwestwaarts.

Binnen de gemeente worden nog een aantal subbekkens onderscheiden. Zo behoort het westelijk deel van de gemeente, waaronder St-Antonius en Halle, tot het Schijnbekken. Uiterst westelijk wordt St Antonius ontwaterd door zijbeken van de Kleine beek. Doorheen St-Antonius vloeien twee beken van 2<sup>de</sup> categorie, de Zoerselse Loop en de Waterstraatse Loop, welke ontspringt in het Zandven.

Halle wordt ontwaterd door het Groot Schijn (2<sup>de</sup> categorie) en haar zijbeken. Stroomopwaarts wordt deze loop opeenvolgend de Halse beek en de Risschotse beek genoemd. Nog hoger stroomopwaarts, te Westmalle waar de beek ontspringt, luidt de juiste benaming Moerbeek.

Het oostelijk deel van het grondgebied behoort tot het subbekken van de Kleine Nete. De deekern Zoersel wordt ontwaterd door de Tappelbeek (2<sup>de</sup> categorie) en haar zijbeken en in het zuiden door de Kleine Wilboere. De oostelijke grens van Zoersel met Malle wordt gevormd door de Delftebeek/Visbeek (2<sup>de</sup> categorie). Het betreft een beek met een brede alluviale vallei.

#### **Ecologische kwaliteit van de waterlopen**

De ecologische kwaliteit van de beken in Zoersel is verre van optimaal. Zowel waterkwaliteit als structuurkwaliteit zijn algemeen gezien slecht.

Wat betreft de waterkwaliteit, hebben de Zoerselse Loop en de Groot Schijn een matige, slechte of zeer slechte fysico-chemische waterkwaliteit. De biologische waterkwaliteit van de Tappelbeek (Hulstenloopje) varieert van slecht tot zeer slecht in Zoersel. De Groot Schijn en de Kleine Beek kennen een zeer slechte biologische waterkwaliteit. De biologische waterkwaliteit van de Delftebeek-Visbeek varieert van slecht tot zeer slecht.

Met uitzondering van de structureel waardevolle secties van de loop van de Visbeek en het Groot Schijn hebben alle natuurlijke waterlopen in Zoersel matig tot zeer zwak ontwikkelde structuurkenmerken. Verschillende beektrajecten werden gekanaliseerd en/of overwelfd.

#### **Grondwater**

Wat betreft de bodemwaterhuishouding zijn er twee bepalende factoren, nl de diepte van het grondwater en het waterophoudendvermogen van de bodem. Door het eerder vlakke reliëf en de overwegend goede waterdoorlatendheid van de zandige bodems treedt afstroming van het regenwater zelden op. Het regenwater infiltreert ter plaatse in de bodem en vult het grondwaterpeil aan. Ondergronds heeft er echter wel een horizontale beweging van het water plaats, waarbij het grondwater zich geleidelijk verplaatst naar de beken, vennen en lager gelegen plaatsen waar kwelgebieden kunnen ontstaan.

Overwegend ligt het grondwater op minder dan 3 meter diepte. In het noorden en in het westen onder de zandduinen ligt de grondwatertafel uiteraard dieper. In de beekvalleien ligt de permanente grondwatertafel dan weer op minder dan 1,25 meter diepte. Het grondwater in de valleien vertoont bijna geen winter-zomerpeilschommelingen. In de venige depressies komt het grondwater aan de oppervlakte.

Het grondwater op het grondgebied van Zoersel is zeer kwetsbaar volgens de kwetsbaarheidskaart. Ten zuiden van de cuesta dagzomen uitsluitend zandige formaties. Dit houdt in dat vloeibare of oplosbare verontreinigde stoffen van de oppervlakte kunnen doorsijpelen naar het grondwater. Bijgevolg weerspiegelt de

kwaliteit van het infiltratie- en oppervlaktewater rechtstreeks de kwaliteit van het grondwater.

### 3.4.3. Elementen van de natuurlijke structuur en hun biologische waarde

Kaart 19: biologische waarderingskaart: karteringseenheden

Kaart 20: biologische waarderingskaart: waardering

In Zoersel zijn verschillende biotopen terug te vinden: stilstaande waters, beken, graslanden, struwelen, bossen, aanplanten en parken.

#### Stilstaande waters

Alle stilstaande waters hebben een eutroof karakter (rijk aan nutriënten). De vijvers langs de Einhovense baan en de zandwinningsput ter hoogte van de Kretse beemden zijn de enige grote biologisch waardevolle vijvers. De oevers worden gekenmerkt door zwarte els en wilg. Plaatselijk zijn populieren aangeplant. De oevervegetatie langs de zandwinningsput is vrij soortenrijk. De aanwezige kenmerkende plantensoorten komen overeen met elzenbroekvegetatie. Deze put is een belangrijke broedplaats voor verschillende watervogels.

#### Graslanden

Het merendeel van de graslanden in Zoersel kent een intensief agrarisch gebruik waardoor ze zeer soortenarm zijn en een geringe biologische waarde hebben. Ook het voorkomen van microreliëf op deze plekken is eerder zeldzaam.

De soortenrijke graslanden die in Zoersel voorkomen situeren zich hoofdzakelijk ter hoogte van de Hoodonkse beemden en de Vorsebeemden. Ook meer zuidwaarts langs de Tappelbeek komen enkele interessante percelen voor. Ter hoogte van Kwikaard en Graffendonk zijn enkele grote percelen met soortenrijke grazige vegetatie terug te vinden.

#### Struwelen

De totale oppervlakte aan struwelen binnen de gemeente is vrij gering. Het betreft eerder kleine struwelen die in een mozaïek van meer bosachtige vegetaties en ruigten voorkomen. Voornamelijk zijn de struwelen terug te vinden in de beekvalleien of op kapvlakten.

#### Bossen

Kaart 21: boskartering

De grootste bosoppervlakte bestaat uit zeer arme zure eikenbossen en eiken-beukenbossen. In de beekvalleien hebben zich voornamelijk alluviale elzen-olmenbosjes ontwikkeld. Er komen drie grote boscomplexen voor in en om Zoersel: het Zoerselbos, het Molenbos en de bossen ten zuiden van Halle. Onderling liggen ze eerder geïsoleerd. Gezien de omvang, de ouderdom, de diversiteit aan bostypen en de biologische- en landschappelijke waarde van het aangrenzend kleinschalig landschap ten westen, is het Zoerselbos uniek voor de ruime omgeving.

Het Zoerselbos is een beschermd bosgebied van 380 ha, dat bijna volledig op grondgebied van de gemeente Zoersel is gelegen. Enkel het deelgebied Schegelbos ligt op het territorium van de gemeente Zandhoven. Het gebied is biotisch gezien interessant omwille van de verscheidenheid aan plantengemeenschappen in diverse evolutiestadia. Overblijfselen van vroegere vegetatietypen worden aangetroffen, evenals enkele zeldzame plantensoorten.

Door de aanwezigheid van verschillende milieutypen zijn de levensomstandigheden in het Zoerselbos gunstig voor verschillende diersoorten. Soorten met volgende habitats zijn terug te vinden: open bos, bos met een dichte ondergroei, struweel, vochtige graslanden, vochtige heide en waterlopen en plassen. Voor een zestigtal vogelsoorten biedt het Zoerselbos een broedplaats en er leven ook verschillende reptiel- en zoogdiersoorten.

De biologisch zeer waardevolle gebieden die hier terug te vinden zijn, zijn zeer arme zure eikenbossen, zure eikenbossen, alluviale essen-olmenbossen en mesotrofe elzenbossen. Plaatselijk komen zeer waardevolle populieraanplantingen met ondergroei van ruderaal bos en eiken-haagbeukbossen voor. Biologisch waardevol zijn de gesloten naaldhoutaanplanten en weilandcomplexen met zeer veel sloten en/of microreliëf, kamgrasweiden en een eutrofe diepe vijver met steile oevers.

In het Zoerselbos komen verschillende bodemtypen voor. Overwegend betreft het natte tot zeer natte bodems, gekenmerkt door een slechte afwatering. Het Zoerselbos ligt in een gematigde klimaatgordel. Daarenboven worden flora en fauna sterk beïnvloed door het microklimaat dat ze zelf ontwikkelen. Het vegetatiedek heeft namelijk een verzachtende invloed op het klimaat.

De vegetatie van het Zoerselbos kan plantengeografisch ondergebracht worden in het Kempisch district. Op vlak van vegetatie kunnen drie gebieden onderscheiden worden, nl het Schriek, het Heiblok en het Schegelbos als eerste, de Hoodonkse beemden als tweede en de Kretse beemden en het Hoodonkbos als derde.

Het Schriek, het Heiblok en het Schegelbos zijn grotendeels beplant met naaldhout. De resterende oppervlakte wordt ingenomen door graslanden die tamelijk intensief worden uitgebaat of worden gehooïd. In het Heiblok bevinden zich een wilgenstruweel en enkele plassen. De perceelsgrenzen van de weilanden zijn voor het merendeel afgebakend door houtkanten. De pijnbossen hebben doorgaans en goed ontwikkelde ondergroei voor zover deze niet is verwijderd. In de Schijnvallei komen ook zomereik en zachte berk in de boomlaag voor en de struiklaag is er soortenrijker.

De Hoodonkse beemden zijn gelegen in de vallei van de Tappelbeek. De randen zijn hoger gelegen boskanten of dijken. De westelijke rand wordt gevormd door een hoger gelegen zandrug. Vele beemden zijn ondertussen beplant met canadapopulieren, andere worden gebruikt als grasweiden.

In het Hoodonkbos en de Kretse beemden zijn drie belangrijke vegetatietypen terug te vinden, nl loofbos (eik, els en een menging van beide), naaldhoutaanplantingen en graslanden.

### **Aanplanten**

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen naaldhoutaanplanten en populieraanplanten. Ondermeer het Molenbos en het boscomplex ten zuiden van Halle bestaat grotendeels uit naaldhoutaanplanten. Het betreft de soorten groven den en in mindere mate Corsicaanse den. Ook ter hoogte van Schriekheide en in het Zoerselbos werden delen met naaldhout aangeplant. De oudste bestanden zijn deze ten noorden van het gemeentepark, welke dateren van eind 19<sup>de</sup> eeuw. Zowel structuurrijke als –arme aanplanten komen voor. De aanplanten van het Molenbos en de bossen ten zuiden van Halle behoren tot de eerste categorie.

Verspreid over de gemeente werd relatief veel oppervlakte beplant met populieren. Het betreft eerder kleine sites in vergelijking tot de naaldhoutaanplanten. Naar gelang het beheer verschilt de structurele rijkdom en biologische diversiteit.



De populierbestanden worden steeds op vochtige plaatsen geplant. Ofwel in bestaande beekbegeleidende bossen ofwel als uitbreiding van de bestaande boscomplexen. Eerder monotone aanplanten zijn terug te vinden ter hoogte van de Hoodonkse beemden, langs de Tappelbeek ter hoogte van Vredeberg, nabij Rode Dijkbrug, langs de Dorpsbeek, de Visbeek, de Groot Schijn en rond de zandwinningsput. De structuurrijke populieraanplanten zijn gesitueerd ter hoogte van Graffendonk, Vorselbeemden, Medelaar en verspreid in het Zoerselbos.

### **Kasteelparken**

Er komen twee kasteelparken voor, nl het Halhof (gemeentepark) en het Zoerselhof. In het kasteelpark Zoerselhof zijn relatief veel streekvreemde soorten geplant en het park wordt daarenboven op danige wijze onderhouden dat het niet van groot natuurwetenschappelijk belang is. Aangenomen kan worden dat voor algemene park- en bosvogels deze site echter wel van belang is.

In het gemeentepark komen een aantal interessante solitaire bomen voor. Het bos van het gemeentepark is algemeen slechts van geringe botanische waarde maar het belang ervan voor de avifauna is niet te onderschatten. Ook vijverfauna en -flora in de vijver en in de ringgracht is niet onbelangrijk.

### **3.4.4. Elementen van de bestaande agrarische structuur**

Kaart 22: landbouwgebruikspercelen

#### **Algemeen<sup>6</sup>**

Volgens de laatste cijfers van de land- en tuinbouwteiling (15 mei 1999) bedraagt de totale oppervlakte cultuurgrond voor Zoersel 528 ha, ongeveer 15% van de totale oppervlakte van de gemeente.

In het voorjaar van 1999 bedroeg het aantal landbouwbedrijven 42. In het totaal zijn er rechtstreeks 67 mensen in de desbetreffende sector tewerkgesteld. Van de bedrijven waarvan de bedrijfsleider ouder is dan 50, zijn er 2 met een vermoedelijke opvolger van 14 jaar of ouder. Voor 9 is dit nog geen uitgemaakte zaak en voor 16 van deze bedrijven is er geen opvolging voorzien. Deze laatste groep van bedrijven beslaat 78 ha en 44 are.

Uit de cijfergegevens betreffende de wijze van uitbating blijkt dat slechts 40% van de totaaloppervlakte van de gronden in eigendom is en de overige 60% gepacht wordt. De exacte cijfers bedragen respectievelijk 216 ha 66 are en 307 ha 14 are.

#### **Het ruimtelijk aspect**

Een ruimtelijk bepalend gegeven in de landbouw is het al dan niet grondgebonden zijn van de agrarische activiteiten.

Een grondgebonden agrarisch bedrijf is een bedrijf dat zijn landbouwproductie (plantaardig en/of dierlijk) geheel of gedeeltelijk voortbrengt via eigen uitbating van landbouwgronden. Bedrijven die een grondloze en grondgebonden bedrijfstak combineren, behoren eveneens tot de categorie van de grondgebonden bedrijven.

Een grondloos of niet-grondgebonden agrarisch bedrijf is een agrarisch bedrijf dat zijn landbouwproductie (plantaardig en/of dierlijk) uitsluitend in bedrijfsgebouwen voortbrengt. Deze bedrijven hebben slechts behoefte aan een bouwplaats voor de oprichting van hun bedrijf. Grondloze bedrijven met een beperkte grondgebonden activiteit zijn eveneens grondloze bedrijven.

<sup>6</sup> gebaseerd op gegevens uit: land- en tuinbouwteiling dd 15 mei 1999; J. Viaene, E. Goossens, J. Michiels, Afbakening en differentiatie van de agrarische gebieden in Vlaanderen, Gent, 1996

De belangrijkste productierichtingen in de gemeente zijn weergegeven in volgende tabel:

Tabel 3: landbouwproductie in Zoersel

|  |
|--|
| <b>Productierichting</b>               |
| <b>Niet-grondgebonden activiteiten</b> |
| Varkens                                |
| <b>Grondgebonden activiteiten</b>      |
| Melkkoeien                             |
| Vleesrunderen                          |
| Andere dieren                          |
| Niet eetbare tuinbouwgewassen          |
| Groenten onder glas                    |

bron: land- en tuinbouw telling dd 15 mei 1999

De belangrijkste tak in de gemeente is melkvee en in mindere mate varkenshouderij, vleesrunderen en andere dieren. De agrarische activiteiten spitsen zich dus toe op de grondgebonden veehouderij.

Tabel 4: veeteelt in Zoersel

| productierichting | Aantal dieren | Aantal bedrijven |
|-------------------|---------------|------------------|
| melkkoeien        | 511           | 14               |
| totaal runderen   | 1412          | 35               |
| mestvarkens       | 715           |                  |
| totaal varkens    | 1179          | 3                |

bron: land- en tuinbouw telling dd 15 mei 1999

Drie kwart van alle land- en tuinbouwbedrijven zijn gericht op runderen. Het gemiddelde aantal melkkoeien per bedrijf bedraagt 36 en het gemiddelde aantal runderen per bedrijf 40. Uit deze cijfers kan afgeleid worden dat de bedrijven in deze sector naar Belgische norm middelgroot zijn.

Het aantal bedrijven in de varkenssector ligt beduidend lager en ook de schaal van deze bedrijven, waar het gemiddelde aantal dieren 393 bedraagt, is kleiner. Ter vergelijking wordt aangegeven dat het gemiddeld aantal varkens per bedrijf in de provincie Antwerpen 801 bedraagt.

Het economisch belang van de plantaardige productie omvat vooral voedergewassen en mindere mate de groenten- en sierplantenteelt onder glas als belangrijkste productierichtingen.

Tabel 5: groenteteelt in Zoersel

| Teelt                      | Oppervlakte   | Aantal bedrijven |
|----------------------------|---------------|------------------|
| weiden en grasland         | 364 ha 16 are | 37               |
| voedergewassen             | 152 ha 1 are  | 21               |
| serreteelt                 | 3 ha 5 are    | 4                |
| boomkwekerij in open lucht | 5 ha 40 are   | 1                |

bron: land- en tuinbouw telling dd 15 mei 1999

Uit de cijfergegevens blijkt dat de melkveesector een relatief belangrijk aandeel vertegenwoordigt. Van de veehouderij is dit de meest grondgebonden tak.

Het ruimtelijk beeld van de gemeente wordt bijgevolg in belangrijke mate bepaald door de kenmerken van de melkveesector. Gemiddeld heeft een gespecialiseerd melkveebedrijf 43 melkkoeien, 37 kalveren en jong rundvee en 28 ha beteelde

oppervlakte. Van dat areaal is grosso modo 4/5 grasland en weiden en wordt het resterende deel voornamelijk voor de teelt van groenvoeders gebruikt<sup>7</sup>. De grote oppervlakte aan weiland noodzakelijk voor melkvee, is landschappelijk beeldbepalend. Aangezien weiden geen intensief beheer vragen en gekenmerkt worden door continuïteit in grondgebruik, zijn de mogelijkheden om kle's te voorzien of te behouden veel groter dan bij andere takken. Ook op ecologisch vlak bieden weilanden een meerwaarde. Bepaalde flora en fauna zijn specifiek gericht op dit milieu.

Het grondgebonden karakter van de melkveehouderij brengt met zich mee dat de gemiddelde bedrijfsoppervlakte relatief groot is in vergelijking met intensieve veehouderij- en glastuinbouwbedrijven. Vanwege het grondgebonden karakter is een sterke ruimtelijke concentratie in deze productierichting echter niet mogelijk.

### **Voorstel van de afbakening en differentiatie van de agrarische gebieden**

Kaart 23: voorstel van de afbakening en differentiatie van de agrarische gebieden

In maart 1998 werd de studie "Voorstel van de afbakening en differentiatie van de agrarische gebieden in Vlaanderen" uitgegeven door het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Aminal, Afdeling Land.

Het voorstel is opgemaakt in functie van visievorming en mag niet op perceelsniveau worden geïnterpreteerd. Bovendien werd voor de afbakening van ruimtelijk structureel aangetaste gebieden uitgegaan van de feitelijke toestand van de landbouwstructuren, zonder enige uitspraak te doen over de juridische toestand. Deze studie wordt op dit moment afgewogen tegen de gewenste natuur- en bosstructuur op Vlaams niveau.

### **3.4.5. Synthese van de bestaande open ruimte structuur**

Kaart 24: bestaande open ruimte structuur

Het kroonjuweel van de gemeente is natuurlijk Zoerselbos. Als grote eenheid natuur vormt het boscomplex eigenlijk het centrum van de natuurlijke structuur van de gemeente. In het zuiden is er het boscomplex Hendriksvoort-Vredeberg dat doorloopt op het grondgebied van buurgemeente Ranst. In het uiterste noordelijke punt maakt het Molenbos deel uit van een grotere bosstructuur (het domein van de abdij van Westmalle). In het oosten van de gemeente zijn er een aantal kleinere bossen die uitlopers zijn van boscomplexen op het grondgebied van Malle.

Op de kaart zijn vier grote, aaneengesloten agrarische gebieden te onderscheiden:

- het landschappelijke waardevol gebied van Joostens en omgeving;
- de valleigebieden van Groot Schijn (ecologisch en landschappelijk waardevol) en Tappelbeek (landschappelijk waardevol) en het gedeelte tussen de twee;
- het agrarisch gebied ten noorden van de St.-Antoniusbaan (noordelijk open ruimte) die aansluit op de een groter landbouwgebied (Schepersdijk) in de gemeente Malle;
- de open ruimte ten oosten van de N14 (grotendeels landschappelijk waardevol) die uitloopt naar het zuiden (Zandhoven) enerzijds en anderzijds ook uitlopers naar het oosten vertoont.

Een vijfde, kleiner gebied ten zuiden van Halle is een uitloper van een landschappelijk waardevolle landbouwkamer in Ranst.

---

<sup>7</sup> Landbouwboekhoudingen van het Landbouw Economisch Instituut

De beekvalleien die samenhangen met de waterlopen van tweede categorie zijn belangrijke structuurbepalende elementen van de natuurlijke structuur. In het westen lopen deze beken door het woongebied van St.-Antonius en zijn ze minder van belang. De valleigebieden van Groot Schijn (vooral stroomafwaarts van Zoerselbos), van de Tappelbeek en van de Visbeek daarentegen hebben een grote waarde als natuurverbindingen. In een aantal van deze valleigebieden vinden ook nog belangrijke agrarische activiteiten plaats.

Het gemeentepark vormt door zijn ligging aan het valleigebied en door de biologisch waardevolle bomen die er zich bevinden eveneens een element van de natuurlijke structuur.

### 3.4.6. Knelpunten en bedreigingen

- **verlies van landschappelijk typerende elementen en de ecologische functie van het agrarisch landschap** door schaalvergroting, bebouwing en verwaarlozing en/of kap van kleine landschapselementen (punt- en lijnvormige groenelementen en beken en sloten) verliest de landbouw grotendeels haar ecologische functie.
- **Intensivering van de landbouwactiviteiten**, welke nefaste invloed hebben op het natuurlijk systeem. Vervuiling van de bodem en het grond- en oppervlaktewater waardoor de fauna en flora in het gedrang komt.
- **verwaarlozing en ondergeschiktheid van de beeklopen en hun omgeving** ten opzichte van de andere ruimtebehoevende sectoren en vervuiling van het water. Beekvalleien hebben een belangrijke functie op ecologisch vlak. Het zijn biotopen voor specifieke fauna en flora en daarenboven hebben zij een verbindende functie en maken zij onderdeel uit van het hydrologisch systeem. Bekken zorgen voor waterberging en infiltratie zodoende het natuurlijk grondwaterpeil stabiel te houden. Ook de economische aanplant van populieren in de valleigebieden verarmt de biologische rijkdom.
- Voor het behoud van een belangrijk aandeel van de open ruimte staat de landbouw in. Het wordt echter zeer moeilijk voor familiebedrijven om in de landbouwsector te overleven. O.a. de concurrentie met de hobbylandbouw wat betreft het beschikken over voldoende gronden, vormt een bedreiging voor de landbouwsector.

### 3.4.7. Kwaliteiten en potenties

- de aanwezige **natuurwaarde** in de verschillende open-ruimtegebieden
- de aanwezige **biodiversiteit** van de verschillende gebieden
- **De beekvalleien** hebben hun natuurlijke loop grotendeels kunnen bewaren. Op sommige plekken zijn nefaste ingrepen gebeurd, anderzijds hebben de beekvalleien nog steeds een ecologisch structurerend en verbindend belang.
- Aanwezige kwalitatief goede landbouwgronden
- Mogelijkheden wat betreft heroriëntering van de landbouwbedrijven binnen het concept van de plattelandsvernieuwing

## 3.5. Bestaande nederzettingsstructuur

### 3.5.1. Definities

De nederzetttingsstructuur van een ruimte is de ruimtelijke samenhang van de verschillende nederzettingen binnen deze ruimte<sup>8</sup>. Nederzettingen zijn ruimten waar menselijke ingrepen de inrichting van de ruimte sturen en waar een hoge dichtheid van dynamische menselijke functies aanwezig zijn. De activiteiten zijn sterk verweven in de bebouwde omgeving met een daaraan gerelateerde morfologische structuur.

Hiernavolgend wordt een beschrijving gegeven van de bestaande nederzettingsstructuur, met een opsomming van knelpunten en kwaliteiten. In de bijlagen wordt dieper ingegaan op de bevolkingsgrootte, de bevolkingssamenstelling, de gezinsstructuur en de overeenkomstige structuur van huisvesting in Zoersel, waaruit tenslotte trendprognoses kunnen afgeleid worden. De belangrijkste conclusies hieruit komen aan bod in hoofdstuk 6.

### 3.5.2. Elementen van de bestaande nederzettingsstructuur

Kaart 25: nederzettingsstructuur

#### De woonkernen<sup>9</sup> Zoersel, St.-Antonius en Halle

##### Definities

Een woonkern of morfologische agglomeratie is een aaneensluitend bebouwd landschapsdeel. Onder bebouwing verstaat men hier huizen met hun hoven, openbare gebouwen, kleine industriële of handelsuitrustingen met inbegrip van de tussenliggende verkeerswegen, parken, sportterreinen enz. Het wordt begrensd door landbouwgrond, bossen, braak en woeste gronden, waartussen zich eventueel verspreide bebouwing bevindt. Zowel steden, dorpen als gehuchten kunnen woonkernen vormen. Ze kunnen ook de vorm aannemen van lintbebouwing<sup>10</sup>.

De kernen kunnen nog meer in detail ontleed worden in ruimtelijk samenhangende gehelen. De volgende deelgebieden worden per kern onderscheiden:

- centrumgebieden;
- gemengde woongebieden;
- monofunctionele woongebieden.

De voorzieningen zijn over het algemeen geconcentreerd in de kernen en/of de hoofdstraten van de drie kerkdorpen, dit zijn de centrumgebieden. In de gemengde woongebieden zijn er hier en daar tussen de woningen kleine bedrijven, handelszaken en/of gemeenschapsvoorzieningen gevestigd. Deze gebieden leunen aan bij de centrumgebieden. In monofunctionele woongebieden wordt enkel gewoond. Het betreft hier zowel private als sociale verkavelingen en sociale woningbouw als woongebieden rondom de centra.

<sup>8</sup> Definitie van het R.S.P.A., pag. 45.

<sup>9</sup> De selectie van hoofddorpen en woonkernen gebeurde in het RSPA. De gemeente Zoersel werd aangeduid als een gemeente met een hoofddorp type III. Deze categorie van gemeenten heeft enkel woonkernen.

<sup>10</sup> Definitie van een woonkern, RSV pag. 91

## **Voorzieningen**

Sinds de fusie van de drie dorpen tot de gemeente Zoersel, zijn de gemeentelijke voorzieningen en scholen verspreid over de gemeente en geconcentreerd in de drie kernen. Het overzicht is terug te vinden in St.-Antonius en Zoersel en de kleinste concentratie ligt in Halle. In Zoersel is er een grotere ruimtelijke spreiding van de faciliteiten, in tegenstelling tot de situatie in St.-Antonius waar zich een sterke concentratie voordoet. Opvallend is de excentrische ligging van het gemeentehuis ten opzichte van de gemeente en de drie kernen.

Er is een relatief ruim aanbod van kleuter- en basisscholen. Van de drie kernen is St.-Antonius het best bedeed. Voor middelbaar onderwijs is er op het grondgebied van de gemeente geen inrichting voorzien. Hiervoor wordt voornamelijk teruggevallen op de voorzieningen in de aangrenzende gemeenten en de steden Antwerpen en Turnhout. De kleinhandel is in St.-Antonius het sterkst vertegenwoordigd, minder in Zoersel en nog minder in Halle.

## **Zoersel**

Het dorp Zoersel is gelegen aan de kruising van de baan naar St.-Antonius, en dus naar de weg Antwerpen-Turnhout, met de baan Lier-Zandhoven-Oostmalle (N14). Aan deze kruising bevindt zich de kerk met rondom het kerkhof en de dries. Op dit verharde plein stond tot 1967 het gemeentehuis.

De ontwikkeling van het centrumgebied van Zoersel heeft plaatsgevonden in twee richtingen: langs de twee belangrijke assen en rondom de kerk en de dries. De belangrijkste gebouwen zoals Zoerselhof, Voorste hoeven en Molenhuis zijn verbonden met de twee hoofdassen. Morfologisch wordt de kern gekenmerkt door lintbebouwing met eenvoudige ééngesinswoningen van één tot twee bouwlagen onder zadeldaken, voornamelijk uit de 20<sup>ste</sup> eeuw. In het gemengd woongebied zijn de brandweerkazerne, het Lindepaviljoen (loketdienst en dienst toerisme), de post, de Bijl (tentoonstellingsruimte), het OCMW en het Zonneputteke (hoofdbibliotheek, cultureel centrum, gemeentelijke technische dienst en jeugdhuis) gesitueerd. Ook de Basisschool Zoersel in Kerkstraat de St. Elisabethschool in de Zandstraat en de St. Elisabethschool aan Molenheide. Wat betreft bejaardenhuisvesting is er de seniorenwoningen Lindenhof.

De instelling voor gehandicapten Monnikenheide en het kringloopcentrum liggen evenwel excentrisch, eerstgenoemde ter hoogte van het Zoerselbos en de tweede in het open ruimtegebied ten oosten van de kern.

Monumentale hoeven komen in deze heidestreek weinig voor. Enkel de Voorste hoeven en het Molenhuis behoren tot deze categorie. Beide gebouwen werden opgetrokken door de St-Bernardsabdij ter exploitatie van hun goederen. De overige oudere bebouwing bestaat uit 19<sup>de</sup> eeuwse woonstalhuisjes op de rooilijn en langgestrekte hoevetjes.

Recenter zijn de vele verkavelingen ten noorden en ten westen van het oorspronkelijke dorp. Het betreft vrijstaande ééngesinswoningen van één laag onder een zadeldak. Ook in het Zoerselbos, aan het Zoerselhof zijn er meerdere van dergelijke verkavelingen gerealiseerd.

## **Kengetallen**

aantal inwoners (2001): 4605

basisvoorzieningen<sup>11</sup>: aanwezig

bereikbaarheid:

---

<sup>11</sup> dokter, kleuterschool, postbus, bakker en kruidenier

- bereikbaarheid ov: goed;
- busdienst op zondag: aanwezig
- afstand tot gewestweg: < 2 km
- afstand tot spoorwegstation: > 10 km

#### **St.-Antonius**

St.-Antonius is ontstaan als een straatdorp, met de belangrijkste gebouwen zoals de St.-Antoniuskerk, de pastorie, St. Joostens, Huis Bethaniën en de St. Jozefkliniek langs de hoofdas gesitueerd. Voorts staan er nog enkele 19<sup>de</sup> eeuwse dorpswoningen maar de huidige bebouwing moet voornamelijk gesitueerd worden in de tweede helft van de twintigste eeuw.

De huidige centrumfuncties en kleinhandel zijn nog steeds veelal gesitueerd langs de centrale as (bibliotheek, loketdienst St.-Antonius en Antoniussschool) maar recent zijn ook ter hoogte van het kerkplein verschillende voorzieningen gesitueerd. Dit geldt oa voor de post, de politie en de Antoniussschool. Ook de Basisschool St.-Antonius aan Ter Beuken en de Basisschool van het gemeenschapsonderwijs aan de Heybleukenstraat zijn centraal gelegen in de kern. Wat betreft seniorenhuisvesting zijn er het RVT Joostens en de seniorenwoningen Loteling en de seniorenwoningen Ter Dorpe.

Tussen de Kapellei en de R. Delbekestraat zijn een aantal recente villaverkavelingen en de sociale woonwijk Jukschot ontwikkeld. In oostelijke richting sluit de bebouwing aan bij de villaverkavelingen van de dealkernen Zoersel en Halle.

#### **Kengetallen**

aantal inwoners (2001): 8553

basisvoorzieningen: aanwezig

bereikbaarheid:

- bereikbaarheid ov: goed;
- busdienst op zondag: aanwezig
- afstand tot gewestweg: < 2km
- afstand tot spoorwegstation: > 10 km

#### **Halle**

Halle was eertijds een straatdorp. Het dorp werd in de helft van de 19<sup>de</sup> eeuw via een gekasseide baan verbonden met de baan Antwerpen-Turnhout. De lineaire structuur is nog goed herkenbaar.

De belangrijkste gebouwen zoals de St. Martinuskerk, het voormalig gemeentehuis en de gemeenteschool zijn op deze as ingeplant. De voormalige brouwerij St. Martinus, die hier eveneens stond, is ondertussen afgebroken. Als algemene voorzieningen zijn langs Halle-Dorp momenteel de bibliotheek terug te vinden en jeugdhuis De Non en de gemeentediensten, ondergebracht in het voormalig Zusterhuis. Ook de twee scholen, Basisschool Halle aan de Kerkhofweg en de St. Martinusschool aan de Lindedreef liggen centraal in het dorp.

De bebouwing in de kern bestaat voornamelijk uit eenvoudige 20<sup>ste</sup> eeuwse handels- en woonhuizen van overwegend twee bouwlagen onder zadeldaken en enkele bescheiden dorpswoningen van één bouwlaag uit de 19<sup>de</sup> eeuw.

De wijken die later, in de tweede helft van de twintigste eeuw, gebouwd zijn, worden gekenmerkt door vrijstaande bebouwing van één laag onder een zadeldak. De straten zijn meestal relatief smal maar worden optisch verbreed door de aangrenzende voortuinen. De grootse uitbreidingen zijn gesitueerd ten noorden van de oude kern en richting baan Antwerpen-Turnhout. Ten zuiden van de kern zijn het RVT Sparrenhof gebouwd en een aantal gegroepeerde vakantiewoningen.

In de landbouwzones komen voornamelijk kleine langgestrekte 19<sup>de</sup> en 20<sup>ste</sup> eeuwse hoeven voor.

De gemeentelijke technische dienst is ondergebracht in de Blokskes en het gemeentehuis is in kasteel Hallehof gehuisvest.

#### **Kengetallen**

aantal inwoners (2001): 6955

basisvoorzieningen: aanwezig

bereikbaarheid:

- bereikbaarheid ov: matig
- busdienst op zondag: aanwezig
- afstand tot gewestweg: < 2km
- afstand tot spoorwegstation: > 10km

#### **Bebouwd perifeer landschap**

Aan de rand van enkele steden in Vlaanderen is het niet meer mogelijk onderscheid te maken tussen de verschillende elementen van de nederzettingsstructuur. De open ruimte is in deze gebieden nog in belangrijke mate aanwezig maar is gefragmenteerd door bebouwing, infrastructuren of ten gevolge van een grote uitwaaiing van allerhande functies. Kenmerkend zijn ook de restruimtes rond gebouwen en bebouwing<sup>12</sup>. Deze gebieden worden als bebouwde perifere landschappen aangeduid en vormen een aparte beleids categorie (waarvoor het Vlaams Gewest bevoegd is).

Door de opzettende suburbanisatie vanaf het begin van de jaren zestig kenden de drie dorpen (Halle, Zoersel en St.-Antonius) een zeer snelle bevolkingsgroei, waarbij het oorspronkelijke aantal op een vijftiental jaren verdubbelde. Grote oppervlakten landbouwgrond en bos werden verkaveld voor de bouw van vrijstaande woningen. De ontwikkeling en inrichting van deze wijken gebeurde fragmentarisch en ongestructureerd.

Het resultaat van deze ontwikkeling is duidelijk af te lezen op de kaart. Heel de noordoostelijke begrenzing van het stedelijk gebied Antwerpen vertoont die lappendekenstructuur van ongecontroleerde verkavelingen, met daartussen belangrijke resterende groengebieden. Het grootste aandeel van deze bebouwing bestaat uit woonwijken.

Het is nog mogelijk om deze categorie van nederzetting nog te verfijnen aan de hand van de bebouwingsdichtheid. Zo komen we tot de categorieën stedelijk park en woonpark, waarbij in het stedelijk park een dichtheid van ongeveer 15 won/ha geldt en in het woonpark deze dichtheid kleiner is. Dit geldt niet alleen voor het woonparkgebied zoals aangeduid op het gewestplan, ook het oostelijke deel van het woongebied rond St.-Antonius vertoont dezelfde structuur.

---

<sup>12</sup> Definitie van bebouwd perifeer landschap, RSV pag 93-94



### **Lintbebouwing**

Een lint wordt gedefinieerd als een bebouwde omgeving met een typische lineaire structuur aan één zijde of aan beide zijden van een straat<sup>13</sup>.

In Zoersel komt lintbebouwing voor langs de secundaire wegen N12 en N14, maar ook langs een aantal lokale wegen zoals Driesheide, Berkenlaan en Voorne.

### **Gehucht**

Indhoven of Einhoven staat voor hoven gelegen op het eind van Malle. Het gehucht dateert uit de Frankische periode. Een overblijfsel uit deze periode is de biest, gelegen tegen Drengel. Thans gaat het om een afgepaalde weide met rondom 19<sup>de</sup> eeuwse hoevetjes, verbouwd in de 20<sup>ste</sup> eeuw.

In dit vruchtbare gehucht staan nog een aantal volwaardige hoeven uit de 19<sup>de</sup> eeuw en enkele met een kern die terug te brengen is tot de 18<sup>de</sup> eeuw. Het betreft woonstalhuizen met afzonderlijke, grotendeels houten schuren en langgestrekte hoeven.

### **Verspreide bebouwing**

Verspreide bebouwing komt voor onder alle vormen en met een verschillende dynamiek, afhankelijk van de functie<sup>14</sup>.

In de gemeente Zoersel komt ook verspreide bebouwing voor. Binnen deze groep is een onderscheid te maken tussen de (weekend- en vakantie)woningen in bosgebied en de verspreide bebouwing in het landbouwgebied. De laatstgenoemden zijn veelal oudere woningen die volgens het traditionele landbouwpatroon ingeplant zijn, namelijk woningen gebouwd buiten het dorp en gekoppeld aan de landbouwbedrijfsgebouwen op het erf.

Een gedeelte van de verspreide bebouwing is recenter en te omschrijven als uitgebouwde weekendhuisjes.

## **3.5.3. Bevolking & huisvesting**

In het kader van de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd als een van de deelonderzoeken een woonbehoeftestudie verricht door IGEAN. Onderdelen van deze woonbehoeftestudie zijn o.a. een analyse van de gegevens over bevolking en huisvesting in de gemeente. Deze analyse is te vinden in bijlage 5.

---

<sup>13</sup> Definitie van een lint, RSV pag. 93

<sup>14</sup> Definitie van verspreide bebouwing, RSV pag. 93

### 3.5.4. Aanbod aan onbebouwde percelen

(In bijlage 6 wordt de bepaling van dit aanbod gedetailleerd toegelicht)

#### Theoretisch aanbod

Het totaal theoretisch aanbod aan onbebouwde percelen wordt in volgende tabel weergegeven.

Tabel 6: theoretisch aanbod aan onbebouwde percelen

| <b>Aanbod in woongebied</b>                       |      |
|---|------|
| Onbebouwde percelen in goedgekeurde verkavelingen | 965  |
| Onbebouwde percelen langs uitgeruste wegen        |      |
| - enkelvoudige percelen                           | 380  |
| - meervoudige percelen                            | 444  |
| Aantal potentiële woningen in binnengebieden      |      |
| - niet gelegen in een BPA                         | 473  |
| - gelegen in een BPA                              | 117  |
| <b>Aanbod in woonuitbreidingsgebied</b>           |      |
| Langs uitgeruste wegen                            |      |
| - enkelvoudige percelen                           | 48   |
| - meervoudige percelen                            | 293  |
| In binnengebied                                   | 1091 |

bron: woonbehoeftestudie Zoersel, IGEAN, 2003

In 1999 lagen 1789 percelen (965+380+444) en 117 woningen juridisch vast in het woongebied. De onbebouwde binnengebieden niet gelegen in een BPA zijn niet in dit cijfer verrekend

#### Reëel aanbod

Niet alle theoretisch bebouwbare kavels worden op de markt aangeboden of zijn bouwrijp. Het reële aanbod aan bouwmogelijkheden in het woongebied wordt weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 7: reëel aanbod aan onbebouwde percelen

|   |                     |
|---|---------------------|
| Reëel beschikbare gronden                 | 609 woningen        |
| leegstand                                 | 5 woningen          |
| Verdichting door sanering bedrijfsruimten | 83 woningen         |
| <b>totaal</b>                             | <b>697 woningen</b> |

bron: woonbehoeftestudie Zoersel, IGEAN, 2003

## Binnengebieden (niet-uitgeruste bouwgrond)

### In woongebied

Kaart 26: binnengebieden (niet-uitgerust)

In onderstaande tabel worden de mogelijke inbreidingsgebieden in het bestaande woongebied aangeduid, met weergave van het theoretisch aantal te realiseren woningen, gebaseerd op een gewenste dichtheid van 15 woningen per hectare.

Per gebied is in bijlage een fiche te vinden met een kadastraal uittreksel en aantal gegevens zoals oppervlakte, bestemming en huidig gebruik.

Tabel 8: binnengebieden (niet-uitgerust) in woongebied

| Nr. Gebied | Leef-gemeen-schap | Omschrijving                                  | Bestemming GWP | Oppervlakte (m <sup>2</sup> ) | Aantal woningen (15/ha) |
|------------|-------------------|---|----------------|-------------------------------|-------------------------|
| 1          | St.-Antonius      | Medelaar-Guido Gezellelaan-St.-Antoniusbaan   | Woongebied     | 53211                         | 60                      |
| 2          | St.-Antonius      | Medelaar-Stijn Streuvelslaan                  | Woongebied     | 5527                          | 6                       |
| 3          | St.-Antonius      | St.-Antoniusbaan-Guido Gezellelaan-Jacobslaan | Woongebied     | 54508                         | 61                      |
| 4          | St.-Antonius      | E. Vermeulenstraat - Bethaniënlaan            | Woongebied     | 22701                         | 25                      |
| 5          | St.-Antonius      | E. Vermeulenstraat - Bethaniënlaan            | Woongebied     | 14100                         | 16                      |
| 6          | St.-Antonius      | De Knod                                       | Woongebied     | 21234                         | 24                      |
| 7          | St.-Antonius      | Dennenlaan                                    | Woonpark       | 20815                         | 23                      |
| 8          | St.-Antonius      | Otterdreef                                    | Woonpark       | 25286                         | 28                      |
| 9          | Halle             | Watermolen - Sniederspad                      | Woongebied     | 22365                         | 25                      |
| 10         | Halle             | Heideweg                                      | Woongebied     | 5612                          | 6                       |
| 11         | Halle             | D'Eike  | Woongebied     | 2965                          | 3                       |
| 12         | Halle             | D'Eike - Kattenberg - Ketelheide              | Woongebied     | 10670                         | 12                      |
| 13         | Halle             | Kattenberg                                    | Woongebied     | 9683                          | 10                      |
| 14         | Zoersel           | Turfstraat - Cyriel Buyselaan                 | Woongebied     | 18525                         | 20                      |
| 15         | Zoersel           | Molenbaan-Molenheide                          | Woongebied     | 5540                          | 6                       |
| 16         | Zoersel           | De Doelen                                     | Woongebied     | 10791                         | 12                      |
| 17         | Zoersel           | Graffendonk                                   | Woongebied     | 16836                         | 19                      |

Bron: eigen verwerking Igean

Uit deze tabel blijkt dat er nog verscheidene inbreidingsmogelijkheden bestaan. De meeste mogelijkheden situeren zich in St.-Antonius.

Woonuitbreidingsgebieden worden in principe beschouwd als reservegebieden die slechts voor realisatie in aanmerking komen na verwezenlijking van de woongebieden. In een aantal gevallen is het echter stedenbouwkundig meer verantwoord om woonuitbreidingsgebied aan te snijden dan woongebied, bvb. wanneer deze woonuitbreidingsgebieden gesitueerd zijn in de woonkern van de gemeente en de binnengebieden in het woongebied eerder perifeer gelegen zijn.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van alle woonuitbreidingsgebieden met weergave van hun oppervlakte en het reeds bebouwde gedeelte (sommige delen van deze woonuitbreidingsgebieden zijn reeds verkaveld en bebouwd of worden in beslag genomen voor recreatieve infrastructuur). Voor de nog niet bebouwde delen wordt in de tabel het theoretisch aantal te realiseren woningen, op basis van een dichtheid van 15 woningen per hectare, vermeld.

Per gebied is in bijlage een fiche te vinden met een kadastraal uittreksel en met aanduiding van de oppervlakte van het woonuitbreidingsgebied en de nog onbebouwde oppervlakte.

Tabel 9: woonuitbreidingsgebieden

| Nr. Gebied | Leef-gemeen-schap | Omschrijving  | Totale oppervlakte (m <sup>2</sup> ) | Reeds bebouwd en/of in gebruik (%) | Aantal woningen nog mogelijk (15/ha) |
|------------|-------------------|---|--------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|
| 1          | StA               | Achterstraat  | 192936                               | 31%                                | 149                                  |
| 2          | StA               | Het klooster-Korenbloemlaan-Liersebaan-Achterstraat | 108431                               | 42%                                | 70                                   |
| 3          | StA               | Ten Otter-Liersebaan-Dennenlaan-Hofeinde            | 110642                               | 11%                                | 111                                  |
| 4          | StA               | De Braken-Knotse Plas-Kwikaard                      | 550745                               | 51%                                | 303                                  |
| 5          | StA               | Boskant   | 201428                               | 82%                                | 40                                   |
| 6          | Hal               | Brakenberg-oost en verscheurde hoeven               | 81811                                | 91%                                | 8                                    |
| 7          | Zoe               | Zoersel noord van Voorne                            | 621910                               | 64%                                | 259                                  |
| 8          | Zoe               | Zoersel zuid van Voorne                             | 452695                               | 59%                                | 209                                  |
| 9          | Zoe               | Kapelstraat-De Beemdekens-Ring                      | 187991                               | 64%                                | 77                                   |

Bron: eigen verwerking Igean

Uit deze tabel blijkt dat er heel wat bouw mogelijkheden bestaan in de woonuitbreidingsgebieden. Het aanbod is hoofdzakelijk gesitueerd in Zoersel en St.-Antonius.

### 3.5.5. Zonevreemde woningen

Een stand van zaken betreffende rechtszekerheid voor zonevreemde woningen, die behandeld wordt in het decreet op de ruimtelijke ordening is te vinden in bijlage 8.

#### Inventarisatie

Een inventaris van de zonevreemde woningen werd opgemaakt in het kader van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de zonevreemde woningen, ingedeeld naar gewestplanbestemming. De gewestplanbestemmingen die door de wetgever als kwetsbaar worden beschouwd, en waar zonevreemde woningen voorkomen, worden grijs weergegeven.

De zonevreemde weekend- en vakantieverblijven werden niet in deze inventaris opgenomen. Het bepalen van de ontwikkelingsperspectieven voor deze verblijven is een provinciale taak.

Onderscheid tussen vergunde, vergund geachte en niet-vergunde woningen werd niet gemaakt, m.a.w. de juridische toestand van de woningen werd hier nog buiten beschouwing gelaten.

| Bestemming gewestplan                      | Aantal     |
|--|------------|
| Agrarisch gebied                           | 74         |
| Landschappelijk waardevol agrarisch gebied | 72         |
| KMO gebied                                 | 2          |
| Parkgebied                                 | 5          |
| Natuurgebied                               | 52         |
| Bosgebied                                  | 62         |
| Agrarisch ecologisch waardevol gebied      | 21         |
| <b>Totaal</b>                              | <b>288</b> |

Kaart 28: inventaris van de zonevreemde woningen

De inventarisatie werd uitgevoerd op kadastrale ondergrond met het gewestplan, eventuele BPA's en verkavelingen in overlay. Aldus werd een hoge graad van nauwkeurigheid bereikt.

Op Kaart 28 wordt in relatie tot artikels 145 en 145bis van het decreet op de ruimtelijke ontwikkeling een onderscheid gemaakt tussen woningen in:

- ruimtelijk niet-kwetsbare gebieden
  - agrarisch gebied (incl. landschappelijk waardevol agrarisch gebied)
  - KMO-gebieden
- ruimtelijk kwetsbare gebieden
- parkgebieden

#### Typering: indeling in categorieën

De zonevreemde woningen kunnen getypeerd worden volgens:

- hun ruimtelijk-morfologisch voorkomen (wijze van concentratie/ verspreiding);
- hun typologisch voorkomen;
- hun relatie tot de bestaande omgevende ruimtelijke structuur: vooral van belang is de relatie tot de nederzettingsstructuur, natuurlijke en agrarische structuur;
- hun ontstaanshistoriek.

Vooral de typering inzake ruimtelijk-morfologisch voorkomen en de relatie tot de bestaande omgevende ruimtelijke structuur en de bestemmingszone waarin de zonevreemde woning zich bevindt is ruimtelijk relevant, gezien de wetgeving.

#### **Bedoeling van de typering**

De typering dient uit te monden in categorieën die het concreet mogelijk moeten maken om, in combinatie met de gewenste ruimtelijke structuur, een gebiedsgericht beleid voor de zonevreemde woningen uit te stippelen. Op deze basis zullen namelijk beleidsvoorstellen per groep van woningen, voor geïsoleerde woningen enz.... worden voorgesteld.

#### **Gehanteerde categorieën en hun definities**

Vanuit ruimtelijk-morfologisch standpunt worden volgende gevallen onderscheiden:

- Concentraties van zonevreemde woningen: minstens vijf zonevreemde bestaande woningen op een onderlinge tussenafstand van maximaal 100 meter (van muur tot muur)
- Individuele zonevreemde woningen: de woningen die niet tot een concentratie behoren.
  - Individuele zonevreemde woningen aansluitend op het woongebied: de afstand tot andere zonevreemde woningen bedraagt meer dan 100 meter en de afstand van muur tot grens bestemmingszone woongebied bedraagt maximaal 50 meter
  - Geïsoleerde individuele zonevreemde woningen: de woningen die niet tot een concentratie behoren en ook niet aansluiten op het bestaande woongebied.

#### **Indeling**

Kaart 29: typering van de zonevreemde woningen

Een toepassing van deze categorieën op de zonevreemde woningen in Zoersel geeft volgende typering:

- Geïsoleerde individuele zonevreemde woningen gelegen in agrarisch gebied
- Geïsoleerde individuele zonevreemde woningen gelegen in parkgebied
- Geïsoleerde individuele zonevreemde woningen gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied
- Individuele zonevreemde woningen gelegen in agrarische gebied, aansluitend op bestaand woongebied
- Individuele zonevreemde woningen gelegen in KMO-gebied, aansluitend op bestaand woongebied
- Individuele zonevreemde woningen gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied, aansluitend op bestaand woongebied
- Concentraties van zonevreemde woningen in agrarisch gebied
- Concentraties van zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied

Tabel 10: overzicht indeling in categorieën van de zonevremde woningen in Zoersel

| Bestemming                             | Agrarisch gebied (niet kwetsbaar) |  |                                   | KMO gebied (niet kwetsbaar)       |
|--|-----------------------------------|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Wijze van voorkomen / spreiding</b> | Geïsoleerde ligging woning        | Concentratie van woningen  | Woning aansluitend bij woongebied | Woning aansluitend bij woongebied |
| <b>Selecties</b>                       | Verspreid liggende woningen       | 1. Berkemei<br>2. Berkemei<br>3. Hoodonkeinde<br>4. St.-Antoniusbaan<br>5. Veldstraat<br>6. Herentalsebaan<br>7. Salphensebaan | Verspreid liggende woningen       | Verspreid liggende woningen       |
| <b>Aantal</b>                          | 69                                | 44   | 33                                | 2                                 |

| Bestemming                             | Ruimtelijk kwetsbaar gebied |  |                                   | Parkgebied                  |
|--|-----------------------------|--|-----------------------------------|-----------------------------|
| <b>Wijze van voorkomen / spreiding</b> | Geïsoleerde ligging woning  | Concentratie van woningen  | Woning aansluitend bij woongebied | Geïsoleerde ligging woning  |
| <b>Selecties</b>                       | Verspreid liggende woningen | 1. R. Delbekestraat<br>2. Rietakker – Boordeken<br>3. Paul Edwinlaan<br>4. Zoerselhofdreef – Oosterendreef<br>5. Zoerselhofdreef – Jagersdreef | Verspreid liggende woningen       | Verspreid liggende woningen |
| <b>Aantal</b>                          | 70                          | 41   | 24                                | 5                           |

bron: gemeentebestuur Zoersel

### Bemerkingen

Deze typering is slechts een eerste 'denkoefening'. Mogelijk worden de gehanteerde categorieën en hun definities nog gewijzigd bij de verdere behandeling in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de zonevremde woningen.

Verder valt op kaarten 28 en 29 op te merken dat op een aantal plaatsen meerdere concentraties bij elkaar voorkomen (zoals bvb. aan Berkemei-Hoodonkeinde en aan Zoerselbosdreef-Zoerselhofdreef) of een groep woningen voorkomt die, hoewel deze stricto sensu niet beantwoordt aan de hierboven vermelde definitie van een concentratie, toch als een historisch gegroeide concentratie van zonevremde woningen kan gezien worden (zoals bvb. aan Drengel-Eindhoven).

### 3.5.6. Knelpunten en bedreigingen

- Het gebrek aan betaalbare kavels en sociale verkavelingen, koop- en huurwoningen.
- **Uitzaaiing van bebouwing** in verschillende verkavelingen en linten waardoor de typische structuur van de kerkdorpen in het halfopen landschap teloorgaat. Deze tendens verhoogt tevens de verkeersdruk op de kernen en de open ruimte omdat meer beroep wordt gedaan op de auto voor verplaatsingen.
- Ontbreken van aansluiting op het rioleringsstelsel van bepaalde excentrisch gelegen woonwijken.
- Conflictsituatie in Zoersel met doorgaand (vracht)verkeer.
- Het veelvuldig voorkomen van zonevremde woningen.

### 3.5.7. Kwaliteiten en potenties

- **De eigenheid van de drie dorpen en hun ligging tussen de verschillende openruimtegebieden.** Optimaliseren van de relatie met het omringende landschap is hierbij een belangrijke potentie
- Het groene en rustige karakter van de verkavelingen buiten de kernen.
- De historisch-ruimtelijke structuur van de dorpen.  
De nederzettingsstructuur wordt bepaald door gesloten bebouwing met als kern de hoofdstraat. Kerk en andere belangrijke functies liggen op deze hoofdas. Karakteristiek is de typerende woningtypologie langgevelhoeve, welke verwijst naar functie van de gebouwen en de streekeigen architectuur.
- Het cultuurhistorisch erfgoed als waardevolle elementen  
Een aantal gebouwen en plekken behoren tot ons cultuurhistorisch erfgoed. Deze geven de omgeving een meerwaarde en kunnen als aanknopingspunt worden gebruikt voor bepaalde projecten. Het is belangrijk deze gebouwen te integreren en er een hedendaagse functie aan te geven om het behoud zeker te stellen. Dit geldt evenzeer voor de kastelen met bijhorend park. Onafhankelijk van de functie van deze gebouwen, de betreedbaarheid van het domein of de eigendomssituatie, dienen deze te worden beschermd en onderhouden.

## 3.6. Bestaande ruimtelijk-economische structuur

### 3.6.1. Definities

De ruimtelijk-economische structuur van een ruimte is de samenhang tussen gebieden die hoofdzakelijk worden gekarakteriseerd door economische activiteiten<sup>15</sup>. In dit gemeentelijk ruimtelijk structuurplan zijn vooral de locatie, de omvang, de aard en de relaties binnen de ruimtelijk-economische structuur en met andere ruimtelijke structuren van belang. Het begrip “economische activiteiten “ wordt hierbij ruim opgevat. Hieronder vallen:

- KMO- en industriegebieden
- de kleinhandel
- de diensten: gemeentelijke diensten, onderwijs
- de verzorgingssector

### 3.6.2. Elementen van de bestaande ruimtelijk-economische structuur

Kaart 30: ruimtelijk-economische structuur

#### KMO

Op het gewestplan werd op het grondgebied van Zoersel geen ruimte voorzien voor industriële activiteiten. Buurgemeente Malle heeft wel een aantal industriegebieden, waarvan er een grenst aan Zoersel.

Op het gewestplan beschikt Zoersel over vier terreinen bestemd voor KMO en ambachtelijke bedrijvigheid.

#### a. KMO-zone Kwikaard

oppervlakte: 11,5 ha, waarvan 7,5 ha bezet zijn en 4 ha niet realiseerbaar zijn.

<sup>15</sup> Definitie uit het R.S.P.A., pag. 53.



De aanwezige bedrijfsactiviteiten zijn vooral gericht op de bouwsector. Deze zone is geënt op de R. Delbekerstraat en werd (gedeeltelijk) ontwikkeld door de intercommunale IGEAN.

Het niet ontwikkelde deel is in gebruik als weiland door een nabijgelegen landbouwbedrijf. Voor dit melkveebedrijf vormen de gronden een essentieel onderdeel.



Foto 1: KMO-zone Kwikaard

De gemeenteraad heeft dan ook beslist om deze percelen te bestemmen als landbouwzone (in het kader van de opmaak van het BPA “Joostens en omgeving”). Het geschrapte deel van de KMO zone kan dan gecompenseerd worden door de aanleg van een nieuw lokaal bedrijventerrein.

#### **b. KMO-zone Heideweg**

oppervlakte: 2,1 ha

Het betreft twee achter elkaar aan gelegen percelen met een aparte toegangsweg naar het achterliggende perceel. Het perceel aan de straatkant is nog niet ontwikkeld en ligt braak. De ontsluiting gebeurt via de Heideweg wat overlast veroorzaakt bij lossen en laden met vrachtwagens die te zwaar zijn voor de toegangsweg, gezien het woonkarakter van deze straat.



Een schrijnwerkerij vormt de enige activiteit (slechts één bedrijf, maar dit beslaat praktisch de hele oppervlakte van de zone).

Foto 2: toegang tot KMO-zone Heideweg

#### **c. KMO-zone Heybleukenstraat**

oppervlakte: 0,7 ha

De bestemming van de zone werd bevestigd als ambachtelijke bedrijvigheid en KMO in het BPA nr 1 “Kerkhof en omgeving”. Het betreft de gebouwen van een oude meubelfabriek die momenteel door kleinere bedrijven en kantoren gebruikt worden.



Foto 3: KMO-zone Heybleukensstraat

#### d. KMO-zone Gestelbos

oppervlakte: 2,0 ha



Foto 4: KMO-zone Gestelbos

Het betreft hier een kleine zone met een tweetal bedrijven. De verdere ontwikkeling van dit terrein vergt de ontbossing van de resterende percelen (ongeveer 1,5 ha).

#### Kleinhandel

Er is één bovenlokale kleinhandelslintontwikkeling in de gemeente, namelijk langs de N14 tussen het op- en afrittencomplex van de E34 en de kern van Zoersel. Deze situatie is geleidelijk aan ontstaan en veroorzaakt verkeersconflicten enerzijds en hinder voor de bewoners van de enkele woningen die zich ertussen bevinden anderzijds.

De kleinhandelsconcentraties zijn terug te vinden in de kernen van de kerkdorpen Zoersel, St.-Antonius en Halle. Het betreft voorzieningen van lokaal niveau in bebouwingstypologieën die aansluiten bij de woongebouwen en de voorzieningen zijn hier verweven met de woonfunctie.

De kleinhandel in St.-Antonius heeft zich ook uitgebreid buiten de kern langs de N12.

#### Verzorgingssector

De kernen huisvesten voorzieningen van de verzorgingssector. Voor de gemeente is dit een belangrijke tewerkstellingssector.

De belangrijkste vestiging wat betreft tewerkstelling is de psychiatrische instelling Bethaniën te St.-Antonius, gekoppeld aan het Algemeen Ziekenhuis St. Jozef op grondgebied van Malle. Tevens te St.-Antonius bevindt zich het RVT Joostens en de seniorenwoningen Loteling en Ter Dorpe.

In Zoersel is de instelling voor gehandicapten Monnikenheide gevestigd, evenals seniorenwoningen Lindenhof.

In Halle tot slot bevindt zich het RVT Sparrenhof.

#### 3.6.3. Beroepsbevolking en tewerkstelling<sup>16</sup>

In de gemeente zijn 382 ondernemingen gevestigd, welke in een totale tewerkstelling van 3661 werknemers voorzien op 30 juni 2000. Het aantal zelfstandigen bedroeg eind 2000 1988. Dit cijfer is omvangrijk in vergelijking met het aantal werknemers en typerend voor een perifere gemeente. Het is bovendien zeer sterk toegenomen sinds 1998 (met 498 personen).

1820 werknemers zijn tewerkgesteld in de niet-commerciële dienstensector. Dit hoge aantal wordt in belangrijke mate verklaard door de aanwezigheid van het psychiatrisch centrum Bethanië en het Algemeen ziekenhuis St. Jozef te St.-Antonius.

Daarnaast behoren 748 werknemers tot de sector 'handel, financiën en commerciële diensten'. In aantal bedrijven is dit met 185 de grootste sector.

Zoals in vele andere Kempische gemeenten heeft de bouwnijverheid een relatief grote omvang met 341 werknemers, verspreid over 82 bedrijven.

<sup>16</sup> Bron: GOM Antwerpen, gemeenteprofiel Zoersel 2002

De landbouwsector telt 35 werknemers. Dit cijfer is op zich niet hoog, maar ligt wel relatief hoger dan de tewerkstelling in deze sector in het hele arrondissement.

De beroepsbevolking ingeschreven in de gemeente, bedroeg op 30 juni 2000 6278 werknemers. 2617 eenheden hiervan werken elders, en vormen dus de uitgaande pendel.

### **3.6.4. Zonevreemde bedrijven en kleinhandelszaken**

Kaart 31: zonevreemde bedrijven en kleinhandelszaken

Door de gemeente werd een inventaris opgemaakt van de juridisch zonevreemde bedrijven en kleinhandelszaken. Indien het bedrijf bijvoorbeeld niet in regel is met de milieuwetgeving of indien het volgens het gewestplan ligt in een gebied waar geen ambachtelijke of industriële activiteiten voorzien zijn, kan het als juridisch zonevreemd worden beschouwd. Ook kleinhandelszaken in agrarisch gebied zijn juridisch zonevreemd.

In de volgende tabellen en op kaart 31 worden deze bedrijven en kleinhandelszaken geïnterpreteerd.

Bijkomend werd in de tabel reeds een inschatting gemaakt van de eventuele hinder naar de omgeving van de activiteit, van de eventuele uitbreidingswensen of –plannen en van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. Dit gebeurde op basis van de gevoerde enquête onder de bedrijven, op basis van informatie waarover de gemeente beschikt (vergunningaanvragen, klachten van omwonenden, ...) en op basis van de ruimtelijke kenmerken van de omgeving.

Tabel 11: inventaris van de juridisch zonevreemde bedrijven

| Nr. | Naam                        | Adres                                 | Activiteit                                | Bestemming                                       | Vergunning in orde ? | Hinder naar omgeving? | Uitbreidingswensen? | Ruimtelijke draagkracht | Opmerkingen   | Eigenaar/uitbater   |
|-----|-----------------------------|---------------------------------------|---|--|----------------------|-----------------------|---------------------|-------------------------|---|---|
| 1   | AVEVE                       | Berkemei 108                          | groot- & kleinhandel<br>landbouwmateriaal | agrarisch gebied                                 | Ja                   | Nee                   | Ja (minimaal)       | voldoende               | Mobiliteitsprobleem:<br>moeilijke doorgang<br>opleggers | Keysers Herman -<br>Berkemei 108 - 2980<br>Zoersel  |
| 2   | Zoerselse<br>bandencentrale | Rodendijk 43-45                       | bandencentrale                            | agrarisch gebied                                 |                      | Nee                   | Nee                 | Voldoende               | Stopzetting +/- 2008                                    | Vennootschap capo -<br>Steenweg op Mol<br>176Bus13 - 2360 Oud-<br>Turnhout                                    |
| 3   | DK invest                   | Kievitheide                           |   | agrarisch gebied                                 |                      | Nee                   | Ja                  | Voldoende               | RUP - lokaal<br>bedrijventerrein                        | DK Invest - De Delften<br>23 - 2390 Malle   |
| 4   | garage                      | Raymond<br>Delbekestraat<br>253 - 255 | garage                                    | landschappelijk<br>waardevol<br>agrarisch gebied |                      |                       | Nee                 | Beperkt                 | BPA Joostens en<br>omgeving: uitdovend                  | Willems Frieda -<br>Raymond Delbekestraat<br>253 & Ost Paula -<br>Raymond Delbekestraat<br>255 - 2980 Zoersel |
| 5   | Groene Vogel                | Rodendijk 3                           | bloemen & planten                         | agrarisch gebied                                 |                      | Nee                   |                     | Beperkt                 | opnemen   | Vennootschap De<br>Groene vogel -<br>Hallebaan 166 - 2390<br>Malle  |
| 6   | Hipposhop                   | Herentalsebaan<br>124                 |   | agrarisch gebied                                 | Ja                   |                       | Nee                 | Voldoende               | opnemen   | vennootschap hippo<br>shop - Herentalsebaan<br>124 - 2980 Zoersel   |
| 7   | Van Pelt nv                 | Kapellei 157                          | bouwmaterialen                            | landschappelijk<br>waardevol<br>agrarisch gebied |                      |                       |                     |                         | BPA Joostens en<br>omgeving                             | Vennootschap IMVAP -<br>Handelslei 21 - 2980<br>Zoersel   |

bron: gemeentebestuur Zoersel

Tabel 12: inventaris van de juridisch zonevreemde kleinhandelszaken

| Nr. | Naam     | Adres        | Activiteit | Bestemming                       | Vergunning in orde ? | Hinder naar omgeving?    | Uitbreidingswensen? | Ruimtelijke draagkracht | Opmerkingen                               | Eigenaar/uitbater   |
|-----|----------|--------------|------------|----------------------------------|----------------------|--------------------------|---------------------|-------------------------|---|---|
| 1   | Okay     | Rodendijk 18 | meubels    | gedeeltelijk in agrarisch gebied |                      | Problematiek baanwinkels |                     | Voldoende               | PRUP kleinhandelsconcentratie (provincie) | Vennootschap IIG - Reepstraat 121 - 9170 Sint-Gillis-Waas |
| 2   | Selfmade | Rodendijk 18 | meubels    | agrarisch gebied                 |                      | Problematiek baanwinkels |                     | Voldoende               | PRUP kleinhandelsconcentratie (provincie) |   |

bron: gemeentebestuur Zoersel

### 3.6.5. Knelpunten en bedreigingen

- Verspreid over de gemeente zijn verschillende **zonevreemde bedrijven** gevestigd welke moeilijk verenigbaar zijn met de omgeving.
- Het **baanwinkellint** langs de Rodendijk heeft zowel te kampen met een problematische ontsluiting, beperkte parkeermogelijkheden en gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden en is daarenboven moeilijk verenigbaar met de resterende woningen ook gelegen in dit gebied bestemd voor landelijk wonen.
- Momenteel is er geen ruimte beschikbaar voor lokale bedrijven om zich te vestigen op een **bedrijventerrein**.
- Een groot aandeel van de tewerkstelling wordt ingenomen door de **verzorgingssector**. Het is erg moeilijk om arbeidskrachten te vinden in deze sector. Het ontbreken van huisvestingsmogelijkheden maakt deze situatie er niet beter op.

### 3.6.6. Kwaliteiten en potenties

- Ontwikkeling van een interessant gesitueerd kwalitatief **bedrijventerrein voor lokale bedrijven** mogelijk
- Een aantal zonevreemde horeca-bedrijven vormen een potentie als ondersteuning van de recreatieve structuur

## 3.7. Bestaande toeristisch-recreatieve structuur

### 3.7.1. Definities

Het voorkomen en de samenhang van de toeristisch-recreatieve activiteiten in de ruimte vormt de toeristisch-recreatieve structuur<sup>17</sup>.

### 3.7.2. Elementen van de toeristisch-recreatieve structuur

Kaart 32: toeristisch-recreatieve structuur

Binnen de gemeente Zoersel zijn er vijf grotere verblijfsrecreatiegebieden en drie clusters van voorzieningen voor dagrecreatie. Het merendeel van de voorzieningen is evenwel verspreid over de gemeente en verweven met de andere functies terug te vinden.

Naast de genoemde elementen beschikt de gemeente ook over een uitgebreid net van fiets- en wandelpaden. Dit net wordt ondersteund door specifieke infrastructuur en gedragen door de verschillende open ruimtegebieden die vanwege hun landelijk en groen karakter een ideaal kader vormen voor medegebruik.

De belangrijkste aantrekkingskracht van Zoersel is de bosrijke omgeving, maar ook de dorpskernen hebben heel wat bekijks te bieden op cultuurhistorisch vlak.

<sup>17</sup> Definitie uit het R.S.P.A., pag. 70

## **Gebieden met een belangrijke waarde naar recreatief medegebruik**

### **Zoerselbos**

Het Zoerselbos is een groot aaneengesloten vlak gebied met een overwegend gesloten karakter. Plaatselijk zijn evenwel reliëfverschillen te herkennen. Het geheel bestaat uit meerdere landschapsvormen en levert een gevarieerd beeld op. Afwisselend komen graslanden, houtkanten, dreven, naald- en loofbossen, beken en grachten voor. Merkwaardig is het beemdlandschap, waar graslanden worden omzoomd door houtkanten. Specifieke elementen zijn het Zoerselhof en de zandwinningsput. Door het Zoerselbos stromen vijf belangrijke waterlopen: de Tappelbeek, de Risschotse beek, de Voorste Hoevenloop, de Monikkenloop en een overblijfsel van de Hooidonkse beek.

### **Schijnvallei**

Dit gebied is relatief open en vlak met veel kleine landschapselementen. De Groot Schijn is de belangrijkste ruimtelijke drager. In dit overwegend agrarisch landschap komen afwisselend weilanden, akkers, bomenrijen, houtkanten en kleine bosjes voor.

### **Hendriksvoort-Vredeberg**

Het betreft een driedelig gebied, bestaande uit de valleien van de Groot Schijn en de Tappelbeek met ertussen op de drogere gronden biologisch waardevolle gesloten naaldhoutbeplantingen. In dit groene kader vormt Liefkenshoek met de aanpalende landelijke bebouwing een belangrijk structurerend element.

### **Drengel-Visbeek**

Het gebied Drengel-Visbeek is een open gebied met een aantal kleinere bosentiteiten. Het betreft een traditioneel landbouwlandschap dat, vanwege haar beperkte schaal en geïsoleerde ligging, weinig ingrijpende veranderingen heeft ondergaan. De oorspronkelijke landschapsstructuur is hier grotendeels behouden.

### **Molenbos**

Het Molenbos maakt deel uit van het domein van de Abdij en is als bosrijk cultuurlandschap aantrekkelijk voor zachte recreatie zoals wandelen en fietsen.

## **Gebieden voor verblijfsrecreatie**

- Flickersteert en Hallevelden: ten zuiden van Halle, ter hoogte van Sparrenhof, bevinden zich twee gebieden voor verblijfsrecreatie. Het betreft verkavelde gebieden, in eigendom van verschillende eigenaars die er elk een weekendverblijf hebben opgericht. Flickersteert meet 3 ha en er staan rond de 25 weekendverblijven en Hallevelden meet 4 ha en er staan om en bij de 14 weekendverblijven.
- Hooidonkeinde: is gelegen ten oosten van de deekern Halle. Het gebied is 4 hectare groot en er bevinden zich 11 weekendverblijven. In de aangrenzende bosgebieden zijn een aantal zonevreemde weekendverblijven opgetrokken.
- Graffendonk: is gelegen ten oosten van Zoersel. Deze zone meet 2 hectare en er zijn 6 weekendverblijven op gesitueerd.
- De Welvaart : deze zone is gelegen ten noorden van St.-Antonius en is grotendeels bebost. Het gebied is in eigendom van de stad Antwerpen. Tot recent werden hier “bosklassen” georganiseerd. Tijdelijk worden er momenteel jongeren opgevangen. De stad overweegt evenwel dit eigendom van de hand te doen.

## **Gebieden voor dagrecreatie**

De voorzieningen voor dagrecreatie zijn in grote mate van lokaal niveau. In de gemeente zijn drie clusters voor dagrecreatie (waarvan één gelegen in woon- en woonuitbreidingsgebied) ontwikkeld maar het merendeel van de voorzieningen ligt verspreid over de gemeente. Een aantal van deze locaties zijn zonevreedemd.

Volgende takken zijn vertegenwoordigd: jeugdbeweging, tennis, voetbal, paardensport, vissport, harmonie en indoorsporten waaronder turnen, ballet, aerobic, tafeltennis, judo en volleybal. Daarenboven zijn verschillende speelvelden en twee omnisportvelden voorzien. Deze laatste worden zowel gebruikt door verenigingen als andere gebruikers. Wat betreft de recreatieve voorzieningen is er een grotere ruimtelijke spreiding. Er zijn relatief veel sites, slechts op drie locaties is er een bundeling van betreffende infrastructuur.

Georganiseerde activiteiten met een bovengemeentelijke aantrekkingskracht zijn in mindere mate aanwezig in de gemeente. Een aantal verenigingen hebben evenwel een (beperkt) aantal leden uit buurgemeenten.

De sport- en recreatieve accommodaties liggen ruimtelijk zeer verspreid. Weinig van de voorzieningen werden geclusterd of gebundeld. De sites waar dit wel het geval is, zijn Kapelstraat (Zoersel), Lotelinglaan (Halle) en Bethanielei (St Antonius). De gemeente beschikt over een aantal terreinen en gebouwen welke door verschillende verenigingen worden gebruikt.

## **Jeugdverblijven en -verenigingen**

- Jeugdherberg Gagelhof
- Chirolokalen: chirojongens St.-Antonius, chiro Zoersel (Kermisplein)
- Scoutslokalen: scouts Zoersel (De Doelen), scouts Halle (Heideweg)

## **Andere verblijfsvormen**

- Hotels: Martinushoeve en De Heidebloem
- Bed and breakfast: Jagersdreef en Drengel
- plattelands- en hoevetoerisme: niet bekend

## **Ondersteunende infrastructuur**

### **Boshuisje en bezoekerscentrum**

Het Boshuisje en het natuureducatief centrum zijn gelegen in de zuidelijke rand van het Zoerselbos. Het betreft twee cultuurhistorisch waardevolle kleine langgestrekte hoeven van begin 19<sup>de</sup> eeuw. Het Boshuisje is ingericht als taverne en het andere is ingericht als bezoekerscentrum met bijhorende boerentuin.

### **Cluster Zoersel-dorp**

Ter hoogte van Zoersel-dorp wordt een cluster gevormd door het Lindepaviljoen, De Bijl, de St.-Elisabethkerk, het Heemhuisje (ingericht als streekmuseum), de pastorie en de Lindehoeve.

Het Lindepaviljoen is een relatief recente constructie in de kern van Zoersel. Dit gebouw huisvest de plaatselijke dienst voor toerisme en bezoekers kunnen hier aan de hand van de verschillende taferelen gebeeldhouwd in de oude lindeboom kennis maken met de geschiedenis van het dorp.



### **Bethaniënhuis**

Dit complex, oorspronkelijk reeds gebouwd als klooster en psychiatrisch ziekenhuis, is thans nog steeds in gebruik als psychiatrische instelling. De gebouwen dateren van het begin van de twintigste eeuw en staan verspreid in het omringende park. Het geheel is van grote architecturale waarde en het park is semi-openbaar.

### **Fiets- en wandelroutes**

Over het gemeentelijk grondgebied werden verschillende recreatieve routes uitgestippeld. Het betreft zowel kortere routes binnen de gemeente als langere gemeentegrensoverschrijdende routes en het provinciaal fietsknooppuntennetwerk. In bijlage 9 wordt een overzicht gegeven van de verschillende wandel- en fietsroutes.

### **Ruiterroutes**

Op het grondgebied van de gemeente bevinden zich verschillende paden en routes voor ruiters en paarden. De paardensport is erg in trek in de regio (o.a. in de gemeente Zandhoven).

## **3.7.3. Zonevrije terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten.**

Kaart 33: zonevrije sport en recreatie

Een aantal van de huidige terreinen en gebouwen liggen zonevrij. In het kader van de opmaak van een sectoraal BPA zonevrije sport en recreatie werd door de gemeente een inventaris opgemaakt. Deze is terug te vinden in bijgaande tabel.

Tabel 13: inventaris van de zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten

| Nr. | Naam                         | Adres            | Activiteit | Bestemming   | Vergunning in orde ?       | Hinder naar omgeving? | Uitbreidingswensen? | Ruimtelijke draagkracht | Opmerkingen                             | Eigenaar/uitbater   |
|-----|------------------------------|------------------|------------|--|----------------------------|-----------------------|---------------------|-------------------------|---|---|
| 1   | Chirojongens St.-Antonius    | Kapellei 37      | Chiro      | agrarisch gebied   | Nee                        | Nee                   | Ja                  | Voldoende               | sluit aan bij bebouwing kern            | Vereniging der Parochiale werken van de dekenij Zandhoven   |
| 2   | Voetbalveld R. Delbekestraat | R. Delbekestraat | Voetbal    | landschappelijk waardevol agrarisch gebied                     | Nee                        | Nee                   | Nee                 | Beperkt                 |   | Vennootschap/IMVAP  |
| 3   | Manege Marengo               | Kerkhoflei       | Manege     | woonuitbreidingsgebied   | deels vergund              | Ja                    | Nee                 | Voldoende               | wordt in oorspronkelijke staat hersteld | P. Brusseleers en T. Schram   |
| 4   | VVKSM St.-Maarten            | Heideweg         | Scouts     | woongebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied       | deels vergund tot 24/02/89 | Nee                   | Ja                  | Beperkt                 | perceel omzoomd door bomen              | Grond: Gemeente Zoersel; Lokalen: Scouts Halle  |
| 5   | KFC St.-Martinus             | Brakenberg       | Voetbal    | woonuitbreidingsgebied   | 256/602                    | Nee                   | Ja                  | Voldoende               | aansluitend bij woonkern                | Gemeente Zoersel / KFC St. Martinus   |
| 6   | Manege Liefkenshoeve         | Liefkenshoek     | Manege     | woongebied en landschappelijk waardevol agrarisch en bosgebied | 72/62                      | Nee                   | Ja                  | Beperkt                 |   | Vennootschap/Verzekeringen L. Hofmans   |
| 7   | TC Den Otter                 | Liersebaan       | Tennis     | woonuitbreidingsgebied   | Nee                        | Nee                   | Ja                  | Voldoende               | omgeven door bomen                      | Kerfabriek St. Guibertus Schilde / Vennootschap Den Otter / vlg enq: BVBA Van Herck Hofeinden Zoersel |
| 8   | Arizona Ranch                | Liefkenshoek     | Western    | bosgebied  | Nee                        | Nee                   | Nee                 | Beperkt                 |   | F. Verhoeven  |
| 9   | KFC Eendracht Zoersel        | De Kievit        | Voetbal    | agrarisch gebied   | Nee                        | Nee                   | Ja                  | Voldoende               |   | Grond: Gemeente Zoersel / Infrastructuur: KFC Eendracht Zoersel                                       |
| 10  | Tennis de Meerheide          | Jagersdreef      | Tennis     | natuurgebied   | deels vergund (258/352)    | Nee                   | Ja, beperkt         | Beperkt                 |   | Vennootschap/BAVACO/beheers- en advieskantoor Van Vaerenbergh en Co.                                  |

| Nr. | Naam                 | Adres          | Activiteit  | Bestemming       | Vergunning in orde ?                | Hinder naar omgeving? | Uitbreidingswensen? | Ruimtelijke draagkracht | Opmerkingen                    | Eigenaar/uitbater   |
|-----|----------------------|----------------|-------------|------------------|-------------------------------------|-----------------------|---------------------|-------------------------|--------------------------------|---|
| 11  | Paardenoefenveld LRV | Herentalsebaan | Paardrijden | bosgebied        | nee (vergund tot 04/07/97, 338/708) | Nee                   | Nee                 | Beperkt                 |                                | Kerkfabriek van de parochie St. Elisabeth te Zoersel/ vlg enq: gemeente Zoersel |
| 12  | Visvijver VNA        | Veldstraat     | Vissen      | agrarisch gebied | Nee                                 | Nee                   | Ja                  | Beperkt                 | bebouwing storend in landschap | H. Theys en E. Van Es   |

Bron: sectoraal BPA zonevremde sport en recreatie, IGEAN

### 3.7.4. Zonevremde horeca

Een aparte problematiek wordt gevormd door een aantal horeca-zaken die zich in de open ruimte bevinden en dus eveneens juridisch zonevremd zijn.

Tabel 14: inventaris van de zonevremde horeca

| Nr. | Naam                       | Adres           | Activiteit                               | Bestemming                                 | Vergunning in orde ? | Hinder naar omgeving? | Uitbreidingswensen?            | Ruimtelijke draagkracht | Opmerkingen           | Eigenaar/uitbater  |
|-----|----------------------------|-----------------|--|--|----------------------|-----------------------|--------------------------------|-------------------------|-----------------------|--|
| 1   | Boshuisje                  | Boshuisweg 1    | horeca                                   | reservaatgebied                            |                      | Nee                   |                                | Beperkt                 | Toerisme en recreatie | Vereniging Patrimoniumbe - Kasteeldreef 55 - 2980 Zoersel  |
| 2   | Lopend vuurtje             | Rodendijk 70    | Horeca                                   | landschappelijk waardevol agrarisch gebied |                      | Nee                   |                                | Voldoende               | Perron                | Dierckx Paul - Rodendijk 68 - 2980 Zoersel                 |
| 3   | Taverne " In de wandeling" | Peggerstraat 58 | Horeca                                   | landschappelijk waardevol agrarisch gebied | in aanvraag          | Nee                   | ja, 600 m <sup>2</sup> parking | Beperkt                 | Perron                | Vennootschap De Wandeling - Peggerstraat 58 - 2980 Zoersel |
| 4   | Villa Quinta               | Jagersdreef 11  | momenteel geen activiteit (soms feesten) | natuurgebied                               |                      | Nee                   |                                | Beperkt                 | Perron                | Vervliet Paulus - Jagersdreef 11 - 2980 Zoersel            |

bron: gemeentebestuur Zoersel

### 3.7.5. Knelpunten en bedreigingen

- Zonevreemde ligging van een aantal terreinen en gebouwen voor sport, recreatie en jeugdbeweging.
- Beperkte draagkracht van de ruimtelijk kwetsbare omgeving. Dreigende overlast van recreatief medegebruik.

### 3.7.6. Kwaliteiten en potenties

- **mogelijkheden voor toerisme en zachte recreatie door de verdere uitbouw van het recreatief-toeristisch net.** Het betreft natuurgebonden recreatie gekoppeld aan o.a. het Zoerselbos maar ook zachte recreatie gebonden aan de landschappelijke kwaliteiten van de agrarische gebieden.
- uitwerken van een paardenroutenetwerk dat eventueel aansluit op routes buiten de gemeentegrens, bijvoorbeeld in Zandhoven
- Gedeconcentreerde bundeling van openbaar nutsvoorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen: voorzieningen in de kernen van de drie dorpen

## 3.8. Bestaande lijninfrastructuur en mobiliteit <sup>18</sup>

### 3.8.1. Definities

Onder het begrip lijninfrastructuur wordt hier begrepen: het geheel van verkeersinfrastructuur en haar omgeving bedoeld voor verkeer en vervoer van mensen, goederen en berichten. Het omvat autowegen, waterwegen, spoorwegen, luchthavens, pijpleidingen, elektriciteitsleidingen en infrastructuur ten behoeve van telecommunicatie<sup>19</sup>.

Het begrip mobiliteit omvat de handelingen om zich te verplaatsen en de wijze en de mate waarin dat gebeurt.

### 3.8.2. Elementen van de bestaande lijninfrastructuur

#### Wegeninfrastructuur

Kaart 34: bestaande wegeninfrastructuur

#### (Inter-)nationale wegverbindingen

Zoersel ligt in het maas tussen de autosnelwegen E19 Antwerpen-Breda en de E34 Antwerpen-Eindhoven. De autosnelwegen zijn in het RSV geselecteerd als hoofdwegen, met als hoofdfunctie verbinden op internationaal niveau en als aanvullende functie verbinden op Vlaams niveau<sup>20</sup>.

Op de E34 kan rechtstreeks aangesloten worden via het op- en afrittencomplex 20. De verbinding met de E19 loopt via de gemeenten Malle en Brecht.

<sup>18</sup> gebaseerd op gegevens uit: IGEAN, Mobiliteitsplan Zoersel, Oriëntatienota, december 1999 en Ontwerp Synthesenota, juni 2003

<sup>19</sup> Definitie uit het R.S.V., pag. 554.

<sup>20</sup> R.S.V., pag 485

### **Bovenlokale wegverbindingen: secundaire wegen N12 en N14<sup>21</sup>**

De N14 vormt de verbinding tussen Hoogstraten en de autosnelweg E34 (Antwerpen-Eindhoven). Tussen Hoogstraten en de E34 loopt deze weg door Rijkevorsel, Malle en Zoersel-dorp. De N14 werd in het RSPA geselecteerd als secundaire weg type II, dit houdt in dat de weg een verzamel functie naar het hoofdwegennet heeft.

De N12 verbindt Antwerpen met Turnhout via de gemeenten Wijnegem en Schilde, door St.-Antonius en verder via Malle en Beerse. Deze weg werd in het RSPA geselecteerd als secundaire weg type III, wat inhoudt: een belangrijke fiets- en openbaar vervoersas met een lokale en bovenlokale verbinding functie.

### **Lokale wegverbindingen**

Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen lokale verbindingswegen (lokale weg type I), gebiedsontsluitingswegen (lokale weg type II) en erftoegangswegen (lokale weg type III).

Lokale verbindingswegen verbinden dorpen en/of wijken onderling en hebben een sterke verkeersfunctie met doorgaand én bestemmingsverkeer.

Gebieds- of wijkontsluitingswegen ontsluiten stads- of dorpsdelen, wijken of grote delen van het landelijk gebied. Ze hebben een een matige verkeersfunctie met enkel bestemmingsverkeer.

Erftoegangswegen zijn woonstraten, winkelstraten, ventwegen, landelijke wegen of fietswegen met enkel bestemmingsverkeer en/of fiets-, voetangers- en landbouwverkeer.

Deze wegen op gemeentelijk niveau worden gecategoriseerd in het gemeentelijk mobiliteitsplan. Voorlopig wordt in Zoersel volgende categorie-indeling voorgesteld: zie onderstaande tabel.

Tabel 15: voorstel van categorisering van de wegen

| <b>Categorie</b>   | <b>Straat (deel)</b>  |
|--|---|
| <b>Hoofdwegen</b>  | – E34 Antwerpen-Eindhoven   |
| <b>Primaire wegen</b>  | – geen  |
| <b>Secundaire wegen</b>  |   |
| – <b>type II</b> : verzamel functie naar hoofdwegennet   | – N14 (Rodendijk-Zandstraat-Dorp-Oostmallebaan)   |
| – <b>type III</b> : belangrijke fiets- en openbaar vervoersas met een lokale en bovenlokale verbinding functie | – N12 (Kapellei-Handelslei)   |
| <b>Lokale verbindingswegen (lokale wegen type I)</b>   | – Zoerselstw./St.-Antoniusbaan/Voorne/Kerkstraat<br>– Eikenlaan/Driesheide/Halle-Dorp/Berkenlaan<br>– R. Delbekestraat<br>– Bethaniënlei<br>– Westmallebaan (N 179) |
| <b>Gebieds- of wijkontsluitingswegen (lokale wegen type II)</b>  | – Zandstraat - Dorp (vroegere N14)<br>– Herentalsebaan (wegvak tussen Dorp en omleidingsweg)<br>– Kievit<br>– Krekelenberg<br>– Risschotlei                         |

<sup>21</sup> R.S.P.A., pag 259

|   |   |
|---|---|
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Antwerpsedreef</li> <li>- Medelaar (deel)</li> <li>- Kerkhoflei (deel)</li> <li>- Achterstraat</li> <li>- Liersebaan (deel)</li> <li>- Gestelsebaan</li> <li>- Lindedreef</li> <li>- Driehoeksdreef</li> </ul> |
| <b>Erfontsluitingswegen (lokale wegen type III)</b> | - alle andere wegen   |

### **Knooppunten**

Het op- en afrittencomplex aan de E34 wordt beschouwd als een knooppunt. Ten noorden ervan is een 'park and ride' gepland. Het BPA 'Carpoolparking' maakt dit mogelijk.

Op lokaal niveau bestaan nog volgende knooppunten:

- Kruising Kapellei (N12) met Eikenlaan
- Kruising Handelslei (N12) met Zoerselsteenweg en Bethaniënlei
- Kruising Zoersel-Dorp (N14) met Kerkstraat en Westmallebaan (N179)

### **Fietspaden**

Kaart 35: bestaande fietspaden

De inventaris van bestaande fietsvoorzieningen (Kaart 38) toont aan waar mogelijk fietspaden ontbreken :

- de doortocht van Halle (Halle-Dorp)
- het eerste gedeelte van de Lindedreef (tussen Halle-Dorp en Lotelinglaan)

Rekening houdend met de verkeersintensiteiten, snelheid van het gemotoriseerd verkeer en de ruimtelijke situatie dient nagegaan te worden of de aanleg van fietspaden noodzakelijk is om de veiligheid van fietsers op deze wegvakken te waarborgen.

Op een aantal plaatsen zijn de bestaande fietspaden ontoereikend voor de veiligheid :

- langsheen de N12 Kapellei-Handelslei buiten de doortocht van Sint-Antonius (te smalle fietsstroken die niet van de rijbaan gescheiden zijn)
- de smalle fietsstroken in de smalle doortocht van Zoersel

### **Langzaam verkeersverbindingen**

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de functionele langzaamverkeersverbindingen en de recreatieve langzaamverkeersroutes.

Tot de functionele langzaamverkeersverbindingen behoort het provinciaal fietsroutenetwerk, aangevuld met, door de gemeente geselecteerde, lokale fietsroutes.

Tot de recreatieve langzaamverkeersroutes behoren een aantal Antwerpse en Voorkempense fietsroutes, de Vlaanderen Fietsroute en de LF 50 fietsroute van het Vlaams Commissariaat Generaal voor toerisme en 7 Zoerselse wandelingen, het fietsknooppuntennetwerk en een lokale fietsroute van de dienst Toerisme Provincie Antwerpen.

(zie ook: bijlage 9)

Het openbaar vervoer gebeurt in de gemeente uitsluitend per bus. De twee belangrijke openbaarvervoersassen zijn de N12 en E34/N14/N179. Respectievelijk rijden hierop de lijnen 41, 41.1, 41.3, 41.2 en 41.7 (snelbus). Het traject van lijn 41.1 volgt de N12 evenwel niet van gemeentegrens tot gemeentegrens maar maakt een lus via Halle en Zoersel.

### Waterwegen

Over het grondgebied van Zoersel stromen geen belangrijke structurerende waterlopen. Gelijkaardig aan de situatie van het autosnelwegennet, ligt de gemeente in het maas tussen het kanaal Schoten-Turnhout-Dessel en het Albertkanaal.

Het kanaal Schoten-Turnhout-Dessel is te bereiken via de gemeenten Malle en Brecht. Het Albertkanaal is te bereiken via de N14 door Zandhoven of via de N12 van Schilde en Wijnegem.

### Spoorwegen

Er lopen geen spoorwegtracés over het grondgebied van de gemeente, noch over het grondgebied van de buurgemeenten. De twee lijnen die het dichtst in de buurt komen, zijn de lijnen Antwerpen-Roosendaal en Antwerpen-Turnhout. Wat betreft de stations zijn dit Turnhout, Herentals, Lier, Antwerpen en Kapellen.

Parallel met de E19 wordt momenteel gewerkt aan een bijkomende spoorlijn. Deze wordt voorzien in functie van de HST verbinding Antwerpen-Amsterdam, maar zal tevens gebruikt worden als IC-verbinding. Het dichtstbijzijnde station met opstapmogelijkheid op de IC-verbinding is gepland in Brecht.

### Hoogspannings- en pijpleidingen

Uiterst oostelijk loopt in noord-zuid richting een enkele hoogspanningsleiding over het grondgebied van de gemeente.

### 3.8.3. Knelpunten en bedreigingen

- **Conflictsituatie** ten gevolge van het toegangsverkeer van de baanwinkels langs de **Rodendijk**.
- **Filevorming op de N14** ter hoogte van Zoerseldorp ten gevolge van het bestemmingsverkeer van en naar Malle, met als gevolg het bijkomende probleem van de belemmering van het openbaar vervoer.
- **Zwaar verkeer op de Zandstraat-Dorp** ten gevolge van transport verbonden aan de industriezone De Schaaf-Delften op grondgebied van Malle en de gemeenten meer noordwaarts. Bij de ingebruikname van de omleidingsweg zal dit probleem gedeeltelijk vervallen. Indien er echter geen aansluiting tussen de omleiding en het industrieterrein van Malle wordt voorzien, zal een groot deel van het verkeer toch nog door de kern moeten.
- Het **openbaar vervoer vertoont mankementen**. Vooreerst heeft de openbaar vervoerverbinding over de E34 naar Antwerpen te kampen met het fileprobleem en ten tweede voorziet het aanbod niet in een verbinding tussen de drie deekernen.
- **Filevorming op de N12**, met belemmering van het openbaar vervoer.
- De doortocht van Halle-Dorp is een ontbrekende schakel in het fietspadennetwerk van Zoersel.

### 3.8.4. Kwaliteiten en potenties

- **verdere uitbouw van het openbaar vervoernet** ter bevordering van de mobiliteit, waarbij een multi-modaal verkeersmodel wordt nagestreefd.
- **verbetering van de infrastructuur voor langzaam verkeer** zowel voor woon-schoolverkeer, woon-werkverkeer als voor recreatieve doeleinden.

## 3.9. Bestaande landschapskenmerken

### 3.9.1. Definities

Landschap wordt hier gedefinieerd als de verschijningsvorm van gebieden die gekenmerkt worden door een samenhang tussen natuurlijke en culturele elementen en die getuigen van een eigen historische ontwikkeling, die altijd identiteitsbepalend is en dikwijls uniek. Die gebieden krijgen dan ook eigennamen zoals bijvoorbeeld de Noorderkempen...

De landschappelijke waarden zijn dan ook de morfologische resultante van zowel natuurwaarden, het cultuurhistorisch erfgoed als esthetische belevingskwaliteiten<sup>22</sup>. In die zin kan er niet gesproken worden over de structuur van een landschap, maar wel over de kenmerken van een landschap; deze landschapskenmerken kunnen wel bepalend zijn voor het uittekenen van een gewenste ruimtelijke structuur, en dan zijn ze structuurbepalende landschapskenmerken.

Voor gebruik binnen het wettelijk kader van de beschermde landschappen wordt de definitie van het decreet op de bescherming van landschappen gebruikt: landschap is een begrensde grondoppervlakte met een geringe dichtheid van bebouwing en een onderlinge samenhang waarvan de verschijningsvorm en de samenhang het resultaat zijn van natuurlijke processen en van maatschappelijke ontwikkelingen<sup>23</sup>.

### 3.9.2. Traditionele landschappen

Kaart 37: traditionele landschappen

Een traditioneel landschap is een combinatie van landschappen met een eigen (gemeenschappelijke) identiteit, waarvan de landschapskenmerken het resultaat zijn van een min of meer uitgesproken landschapsecologisch evenwicht tussen natuur en cultuur dat er in de loop der tijden is ontstaan<sup>24</sup>. In Vlaanderen onderscheidt men op basis hiervan verschillende traditionele landschapsstreken, bijvoorbeeld: de Kempen, de Scheldepolders, de Brabantse leemstreek.... Binnen deze landschapsstreken wordt een verder onderscheid gemaakt; dit wordt hier verder aangeduid als de traditionele landschappen.

In Zoersel komen volgende traditionele landschapstypes voor:

- Land van Zoersel-Wijnegem met volgende kenmerken:
  - vlakke en golvende topografie met een duidelijke gerichtheid van valleien, ruggen en bebouwing
  - talrijke open ruimten van sterk wisselende omvang

<sup>22</sup> Antrop, M., Het landschap meervoudig bekeken, pag. 114-137.

<sup>23</sup> Decreet 16 april 1996 houdende bescherming van landschappen.

<sup>24</sup> "Landschapsatlas, baken voor een verruimd landschapsbeleid; inventaris van de relictten van de traditionele landschappen van Vlaanderen", toelichtingsrapport voor de professionele gebruiker, M.V.G., AROHM, afd. M + L, CD-ROM uitgave van OC-GIS-Vlaanderen, Brussel, 2001, pag. 17.



- vegetatie (bossen), topografie en bebouwing zijn ruimtebegrenzend
- kerndorpen en (rij)gehuchten maken deel uit van de open ruimte
- verkavelingen en lintbebouwing in de beboste gebieden is soms storend maar niet ruimtebepalend
- open veldverkavelingen en lintbebouwing zijn storende elementen maar zelden ruimtebegrenzend
- talrijke geïsoleerde elementen (molens, torens, hoeven, kapelletjes,...) met dikwijls een monumentwaarde
- lineair groen in de valleien
- Land van Herentals-Kasterlee met quasi dezelfde kenmerken
- Vallei van de Kleine Nete

### 3.9.3. Relicten van traditionele landschappen

Kaart 38: relictten van de traditionele landschappen

Relicten zijn objecten of gestructureerde complexen van objecten die getuigen van een vroegere toestand<sup>25</sup>. Relicten van de traditionele landschappen zijn gave relictgebieden of relictelementen van de traditionele landschappen<sup>26</sup>. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen puntrelictten, lijnrelictten, relictzones en ankerplaatsen.

Puntrelictten stemmen overeen met monumenten, kunstwerken, bouwelementen, archeologica, enz... Lijnrelictten worden gevormd door beken, kanalen, wegtracés, steile reliëfovergangen, ...enz. Relictzones zijn gebieden met een grote dichtheid aan punt- of lijnrelictten en ankerplaatsen, waarin de connectiviteit tussen de waardevolle landschapselementen belangrijk is voor de gehele landschappelijke waardering.

Ankerplaatsen zijn complexen van gevarieerde erfgoedelementen die een geheel of ensemble vormen dat ideaal-typische kenmerken vertoont omwille van de gaafheid of representativiteit, ofwel ruimtelijk een plaats inneemt die belangrijk is voor de zorg of het herstel van de landschappelijke omgeving (bijv. als blikvanger)<sup>27</sup>.

Volgende relictten van traditionele landschappen vindt men terug op het grondgebied van Zoersel: zie Tabel 16.

Tabel 16: relictten van de traditionele landschappen

| Type van relict | Benaming                             | Nummer op Kaart 38 |
|-----------------|--------------------------------------|--------------------|
| Puntrelict      | - St. Antoniuskerk, pastorie en tuin | P1                 |
|                 | - O.L.V.-kapel                       | P2                 |
|                 | - Gesticht Joostens                  | P3                 |
|                 | - Kasteel Halhof                     | P4                 |
|                 | - Oud gemeentehuis Halle             | P5                 |
|                 | - St.-Martinuskerk en pastorie       | P6                 |
|                 | - De Loteling                        | P7                 |
|                 | - Spui 4 aan Hulstenbeek             | P8                 |

<sup>25</sup> Landschapsatlas, baken voor een verruimd landschapsbeleid; inventaris van de relictten van de traditionele landschappen van Vlaanderen", toelichtingsrapport voor de professionele gebruiker, M.V.G., AROHM, afd. M + L, CD-ROM uitgave van OC-GIS-Vlaanderen, Brussel, 2001, pag. 18.

<sup>26</sup> Antrop, M., Martens, I.: Atlas van de relictten van de traditionele landschappen in de provincie Antwerpen, 1998.

<sup>27</sup> Landschapsatlas, baken voor een verruimd landschapsbeleid; pag. 60-62.

|             |  |  |
|-------------|--|--|
|             | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Spui 3 aan Hulstenbeek</li> <li>– Spui 2 aan Hulstenbeek</li> <li>– Spui 1 aan Hulstenbeek</li> <li>– Zoerselhof</li> <li>– Woonstalhuis en langschuren Voorste Hoeven</li> <li>– Gehucht Eindhoven</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>P9</li> <li>P10</li> <li>P11</li> <li>P12</li> <li>P13</li> <li>P14</li> <li>P15</li> </ul> |
| Lijnrelict  | – Oude weg St.-Antonius – Westmalle – Turnhout   | L1   |
| Relictzone  | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bosgebied St.-Job-in-'tGoor, 's Gravenwezel en St.-Antonius</li> <li>– Vallei van de Grote Schijn, kasteeldomeinen en bosgebieden</li> <li>– Vallei van de Tappelbeek-Hulstenbeek, kasteeldomeinen en bos-akkergebieden</li> <li>– Bosgebied Galgeneinde, Kruisberg, Gierle bos en Nonnenbossen</li> <li>– Bosgebied 'sHerenbos, Heihuizen, Zalfen en Blommerschot</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Z1</li> <li>Z2</li> <li>Z3</li> <li>Z4</li> <li>Z5</li> </ul>                               |
| Ankerplaats | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Zoerselbos en Hooidonkse beemden</li> <li>– Abdij van Westmalle</li> <li>– Kasteeldomeinen in de vallei van de Tappelbeek</li> <li>– 's Herenbos, Heihuizen en Zalfen</li> <li>– Zalfens Gebroekt</li> <li>– Domein Blommerschot en Beulkbeemden</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>A1</li> <li>A2</li> <li>A3</li> <li>A4</li> <li>A5</li> <li>A6</li> </ul>                   |

### 3.9.4. Structuurbepalende landschapskenmerken van bovenlokaal belang<sup>28</sup>

Kaart 39: structuurbepalende landschapskenmerken van bovenlokaal belang

Structuurbepalende landschapskenmerken zijn landschapselementen die een zodanige functie van karakterisering van het landschap hebben dat het landschap haar karakter deels zou verliezen bij afwezigheid ervan. Ze dienen derhalve bij de ruimtelijke planning van het landschap te worden geselecteerd ter behoud. Van bovenlokaal belang zijn elementen die gemeentegrensoverschrijdend zijn, een ruimer dan lokaal gebruik of functie hebben, representatief zijn voor een regio groter dan één gemeente, visueel dominant zijn in een gemeentegrensoverschrijdend gebied of identiteitsbepalend of karakteristiek zijn voor het provinciaal niveau.

De afdeling Monumenten en Landschappen heeft een inventaris opgemaakt van de structuurbepalende landschapskenmerken van bovenlokaal en Vlaams belang. Kaart 39 is de weergave van deze inventaris.

Volgende elementen komen voor op het grondgebied van Zoersel:

#### **Abiotische elementen**

##### **Natuurlijke waterlopen**

Oppervlakkig afstromend water is de natuurlijke “motor” van de reliëf- en landschapsvorming op macroschaal. Erosie en sedimentatie van beken en rivieren hebben immers grotendeels het natuurlandschap (= reliëf) geboetseerd.

<sup>28</sup> Bron: Vademecum aanvullende inventaris van de ruimtelijke landschapskenmerken van bovenlokaal & Vlaams belang.

Ook voor de inrichting en het uitzicht van het cultuurhistorisch landschap (cfr. nederzettingsgeografie, wegenpatroon, transport, industrie, grenzen, ...) zijn natuurlijke waterlopen van cruciaal belang. Bij kartering deelden we de natuurlijke waterlopen in vier groepen in. Dit onderscheid is neergelegd in de dikte van het gekarteerde lijnelement. Het niveau lager dan 'Rivieren' werd 'Hoofdbeken' genoemd. Beleidsmatig gaat het vooral om beken van 1e en 2e categorie.

Tot deze groep 'Hoofdbeken' behoort o.m. Grote Schijn.

## **Biotische elementen**

### **Naaldbossen**

Naargelang de invalshoek kunnen bossen op diverse manieren en in verschillende types ingedeeld worden. Bij de kartering van de ruimtelijke landschapskenmerken van bovenlokaal belang primeren de landschappelijke perceptie en de geografische standplaats. Op het kaartbeeld zelf opteerden we voor een indeling in overwegend loofbossen en overwegend naaldbossen; hun beider arealen zijn in Vlaanderen momenteel nagenoeg even groot.

Vanaf de tweede helft van de 18de eeuw en vooral in de loop van de 19de eeuw werden de zandige heidegebieden in het noorden van Vlaanderen –niet alleen in de Antwerpse en Limburgse Kempen, maar ook de “kernen” van de Oost- en West-Vlaamse veldgebieden– op grote schaal opgeruimd: d.w.z. deels door bemesting en nivellering in landbouwgrond getransformeerd, deels met naaldbos bebost. Hierbij waren de beboste arealen duidelijk in de meerderheid; hun landschapsbepalende impact was bijzonder groot. Deze agrarische en economische valorisatie gebeurde op initiatief van de toenmalige overheid –achtereenvolgens de Oostenrijkers (1714-94), de Fransen (1794-1815), de Hollanders (1815-30) en de Belgische regering (vanaf 1830)– die definitief komaf wilde maken met de onrendabele woeste zand- en heidegronden.

Op de zeldzame plaatsen waar de toenmalige overheid in haar opzet niet slaagde en de heide gespaard bleef, erkent de huidige overheid “reservaten”. Het is het oudste voorbeeld van een ingrijpende en planmatige herstructurering van het Vlaamse landschap op macroschaal door maatregelen vanwege de overheid. Aanplanting van naaldbos –in feite een volkomen streekvreemd landschapselement doch inzake houtproductie rendabeler dan loofbos– hebben een planmatige en perceelsgewijze opbouw en zodoende meestal een hoekige begrenzing; ze zijn ontsloten door een orthogonaal net van paden, boswegen en brandgangen.

Het hobbelig microreliëf verwijst naar het voormalig duinreliëf dat slechts ten dele geëffend werd. Een uiterst markante opmerking in dit verband: de meeste naaldbossen hebben geen “historische” naam en worden dikwijls gemeente- of staatsbos genoemd; toponiemen in de bossen zelf eindigen niet zelden op het suffix -berg en verwijzen naar het duinreliëf uit de pré-naaldbosperiode. In Oost- en West-Vlaanderen primeren de veldtoponiemen. In beide gevallen benadrukt de toponymie het traditionele landschapskenmerk en/of bodemgebruik, niet het actuele naaldbos!

Op de Z-N gerichte Brabantse wal tussen Zandhoven en de grens met Nederland (Brasschaat, Schilde, Sint-Job-in 't-Goor, Zoersel, 's Gravenwezel, Kapellen, Kalmthout en Essen) domineren naaldbossen het bodemgebruik. In vele van deze bossen treedt villegiatuur op.

## **Menselijke elementen**

### **Kasteelparken**

Bij historische gebouwen (kastelen) en complexen (abdijen, kloosters) hoort meestal een boomrijke tuin en/of park met een weloverwogen opbouw (een geometrische tuin,

een Engels park, een park in landschappelijke stijl, een moestuin, een boomgaard, tuinpaviljoenen, beelden, zitmeubels, ijskelders, e.a.) en een selectie van bomen, struiken en planten die zowel inheems als uitheems kunnen zijn.

Deze kasteelparken en parkbossen zijn landschapskenmerken met erfgoedwaarde en als dusdanig opgebouwd uit meerdere landschapselementen (gebouwen, dreven, vijvers, grachten, bomen, struiken, planten, ...). In het landschap profileren ze zich meestal – a fortiori omwille van de privatiserende, semi-natuurlijke randbegroeiing – als bossen.

In de provincie Antwerpen zijn de kasteelparken ruimtelijk geconcentreerd:

- in de periferie van de grote steden (Antwerpen, Mechelen, Lier, Turnhout): de meeste zijn residentiële kastelen van recentere ouderdom;
- aan de rand van beekvalleien of in historische dorpskernen: meestal gaat het om heerlijke kastelen met middeleeuwse roots.

### **Autosnelwegen**

De introductie van de auto en het internationaal vrachtvervoer noopte in de “wederopbouw” na de Tweede Wereldoorlog tot snellere en bredere verkeerswegen. Dit resulteerde vanaf de zestiger jaren in een netwerk van A- en E-autowegen en een vaak ruimtevretend weefsel van opritten, verkeerswisselaars en expreswegen in de buurt van grote steden en industrie centra. Antwerpen, Gent en Kortrijk zijn a.h.w. omklemd door een kluwen van autowegen. Deze autowegen zijn bevoorrechte lokalisatiefactoren voor de inplanting van nieuwe industrieterreinen en bedrijventra. Verder hebben autowegen een impact op het uitzicht en de kwaliteit van het landschap in hun onmiddellijke omgeving zoals het artificieel doorsnijden van natuurgebieden (fauna, flora, gestoorde waterhuishouding), geluidshinder, artificieel opgehoogde bermen, panoramische linten met verlichtingspalen en GSM-masten.

### **Interstedelijke wegen**

Tijdens het Oostenrijks bestuur en onder impuls van de Verlichting begon men vanaf de tweede helft van de 18de eeuw met de aanleg van rechte, interstedelijke verbindingswegen: de zgn. Maria-Theresiawegen en Napoleonwegen. Dit ging ter hoogte van de historische steden gepaard met de ontmanteling van de middeleeuwse omwalling en de afbraak van de te smalle stadspoorten; de historische omwalling werd achtereenvolgens in “promenades”, “boulevards” en “ringlanen” getransformeerd. Dit stelsel van hoofdwegen had een belangrijke impact op ontwikkeling van de landelijke woonkernen wiens urbanistische uitbreiding vaak eenzijdig in de richting van deze nieuwe verkeersassen gebeurde. Dit leidde tot historische dorpskomverschuivingen. Vanaf de 20ste eeuw werden deze wegen, samen met een hele reeks intergemeentelijke verbindingswegen, assen van lintbebouwing. Het landschapskenmerk “lintbebouwing” is een stedenbouwkundig fenomeen (probleem?) van Vlaams belang. Een ander gebiedsdekkend fenomeen is de inplanting van grote warenhuizen en winkelketens langs deze wegen en in de periferie van de historische stadscentra. Dit hypothekeert structureel de toekomst van de oude steden, historisch ontstaan als markt- en handelscentra. In de tweede helft van de 20ste eeuw werden rond de meeste regionale steden “ringen” aangelegd om de centra van doorgaand verkeer te ontlasten; deze ringen zijn echter zelden volledig gesloten. Een variatie van deze ringen vormen de zgn. “omleidingswegen”.

### **Hoogspanningsleidingen**

Hoogspanningsleidingen hebben een negatieve landschappelijke impact. Vanuit knooppunten (= elektrische centrales: Langerlo-Genk, Mol-Donk, Schelle, de Verbrande Brug Vilvoorde, Ruien ...) dooraderen ze het gehele Vlaamse landschap. Vooral in een

openfieldlandschap, worden ze als een storend element in het landschap ervaren. Visueel landschapsvervuilende concentraties zijn er vooral in de buurt van grote steden en dito industrieterreinen. Een grote concentratie komt bijvoorbeeld voor te St. Ulriks Kapelle. Soms “vergezellen” hoogspanningsleidingen andere lijnelementen zoals een autoweg, een spoorweg of een kanaal.

#### **Nieuwe nederzetting**

In het kielzog van de industrialisatie én om uiteenlopende redenen ontstonden een aantal nieuwe nederzettingen met een eigen identiteit.

#### **Villegiatuur**

De inplanting van luxueuze villa's in uitgesproken bosrijke regio's is een naoorlogs verschijnsel toen de auto de afstand tussen woon- en werkplaats in een aanvaardbare tijdspanne wist te overbruggen. In Vlaanderen zijn de meeste villegiatuurgebieden congruent met beboste landduinen.

Ten oosten en noordoosten van Antwerpen gebeurt de urbanistische groei in niet geringe mate d.m.v. villegiatuur. Zulke residentiële bossen situeren zich o.m. te Kalmthout, Brasschaat, Schilde, Wuustwezel en Zoersel. Dit gebied leent er zich a.h.w. van nature toe want het is gelegen op Brabantse wal (een landduinencomplex).

### **3.9.5. Het landschap**

Kaart 40: het landschap

Tot de structuurbepalende landschapskenmerken van Zoersel behoren:

reliëfelementen, hydrografische elementen, boscomplexen en parken, dreven, bakens, kleine landschapselementen (KLE's), nieuwe landschappen en open ruimte-corridors.

Structuurbepalend of ruimtelijk structurerend zijn termen die hier geoperationaliseerd worden via drie vereisten. Indien een landschapskenmerk voldoet aan één of meer van de drie vereisten, dan kan het opgenomen worden als structuurbepalend kenmerk.

Een eerste vereiste is dat het landschapskenmerk door zijn aanwezigheid een invloed heeft of gehad heeft op de opbouw, ruimtelijke configuratie en/of organisatie van het omringende landschap. Dit is eigenlijk ruimtelijk structurerend in oorzakelijke zin.

Verder kan het landschapskenmerk visueel dominant aanwezig zijn en een bakenfunctie hebben. Hierdoor is het kenmerk ruimtelijk belangrijk, hoewel het niet ruimtelijk structurerend is in oorzakelijke zin.

De laatste vereiste handelt over het kenmerkende en identiteitsbepalende karakter van het landschapselement of cluster van landschapselementen. Dit wil zeggen dat het je duidelijk maakt in welke streek of landschap je je bevindt.

#### **Elementen in de bebouwde ruimte**

##### **Nieuwe landschappen**

Nieuwe landschappen hebben zich op het traditionele landschap ontwikkeld en hebben een grote cultureel inbreng. Hiertoe behoren:

- De woonkernen en de centrumgebieden
- Het bebouwd perifeer landschap met het stedelijk park en de woonparken
- Linten van bebouwing langs de steenwegen
- Parkgebieden

#### **Elementen in de onbebouwde ruimte**

##### **Structuurbepalende boscomplexen**

Hiertoe behoren de bossen van:

- Zoerselbos
- Molenbos
- Hendriksvoort-Vredeberg

#### **Structuurbepalende open ruimte**



Foto 5: coulissenlandschap

De open ruimte in Zoersel heeft het voorkomen van een coulissenlandschap. Dit wil zeggen dat er wel een visuele openheid aanwezig is, maar deze wordt begrensd door bijvoorbeeld bomenrijen of kleine bos-eenheden.

#### **Structuurbepalende reliëfelementen**



Foto 6: Schijnvallei

Hiertoe behoren de valleien van de volgende beken:

- Groot Schijn
- Tappelbeek
- Visbeek

#### **Structuurbepalende hydrografische elementen**

Hiertoe behoren de volgende beken:

- Waterstraatse loop
- Zoerselse loop
- Groot Schijn
- Tappelbeek
- Visbeek

#### **Open ruimte-corridors**

Open ruimte-corridors hebben een beleidsmatige inhoud. Hier wordt expliciet aangegeven dat op deze plaatsen nog een open landschap valt waar te nemen tussen twee of meer bebouwde gebieden op relatief korte afstand van elkaar en dat, om dat landschapsbeeld als verbindende open ruimte te behoeden, het aaneengroeien van bebouwde gebieden moet worden voorkomen.

#### **Lijnvormige elementen**

##### **Infrastructurele landschappen**

Dit zijn landschappen die louter bestaan uit infrastructuren, waarvan de omvang en schaal zodanig is dat ze het landschapsbeeld nagenoeg geheel opvullen. Het autosnelwegenlandschap van de E34 is een infrastructureel landschap. Ook de lintontwikkeling langsheen de steenwegen kunnen tot deze categorie gerekend worden.

### Hoogspanningslijnen

Hoogspanningslijnen zijn duidelijk zichtbaar in het landschap en meestal vormen ze een storend element. Ze worden echter niet als structuurbepalend aanzien.

### Kleine landschapselementen met structuurbepalende dreven, bomenrijen en houtkanten



Foto 7: Zoerselhofdreef

Bij kleine landschapselementen onderscheiden we lijnvormige en puntvormige elementen. Tot de lijnvormige elementen behoren dreven, bomenrijen en houtkanten. Ze zijn beperkt in aantal en komen voornamelijk in het centrale en het noordelijke gedeelte van de gemeente voor. Ze bepalen echter in belangrijke mate het landschapsbeeld (open landschap met schaalbepalende natuurlijke elementen) en zijn ecologisch van groot belang.

### Structuurbepalende bakens

Bakens zijn visuele blikvangers en fungeren dikwijls als oriënteringspunten in het landschap<sup>29</sup>. Hiertoe behoren:

- De kerktorens in de verschillende dorpen
- Het kasteel Zoerselhof
- De watertoren van Malle

### 3.9.6. Knelpunten en bedreigingen

- **zonevreemde constructies voor recreatie en weekendverblijven in de open ruimte.** Er is druk op de open ruimte door de ruimtelijk onverantwoorde inplanting van een aantal recreatieve infrastructuren en weekendverblijven.
- Aantasting en teloorgang van een aantal traditionele landschappen door gebrek aan beheer en/of ongewenste ruimtelijke ingrepen
- **fragmentatie van het landschap** door lintbebouwing, verspreide bebouwing en verkavelingen.
- Barrièrevorming door de **commerciële as langs de N12** tussen Schilde en St.-Antonius en de ontwikkeling van de **kleinhandelszone langs de Rodendijk (N14)**.
- Ligging containerpark excentrisch, in het open-ruimtegebied en niet conform de bepalingen van het RSV

### 3.9.7. Kwaliteiten en potenties

- **De landschappelijke waarde** en diversiteit van de verschillende openruimtegebieden, zowel van de natuur- en groengebieden als van de landbouwgebieden.

---

<sup>29</sup> R.S.V., pag. 411.

## 4. Interpretatie van de bestaande ruimtelijke structuur: deelruimten

### 4.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

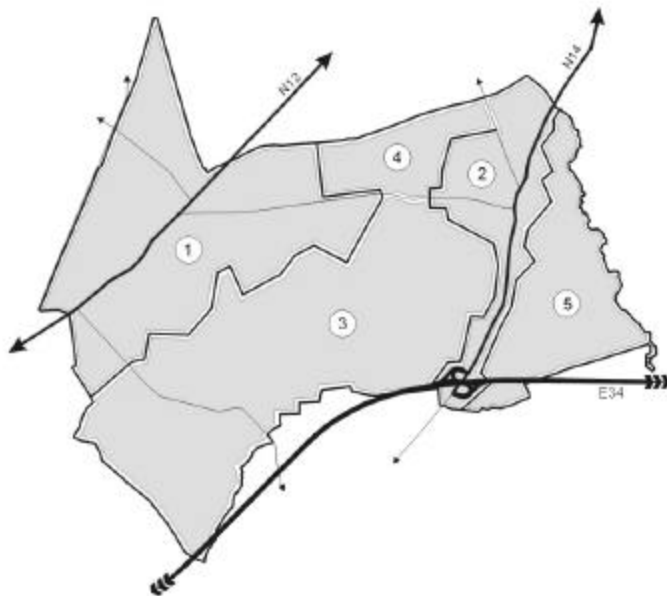
In het vorige hoofdstuk werden de verschillende ruimtelijke deelstructuren afzonderlijk onderzocht en per deelstructuur werden de (al dan niet structuurbepalende) elementen geïnterpreteerd.

De volgende stap is het zoeken naar de samenhang tussen die deelstructuren. Daartoe worden in dit hoofdstuk deelruimten voor de gemeente Zoersel gedefinieerd. Deze verduidelijken en verklaren de verbanden tussen de verschillende ruimtelijke elementen. Ze geven niet alleen aan hoe de ruimte functioneert, het zijn tevens de bouwstenen voor de globale ruimtelijke structuur.

In een deelruimte functioneren de natuurlijke en maatschappelijke elementen op een bepaalde manier naast of met elkaar. Elke deelruimte heeft dus ook zijn eigen typische ruimtelijke kwaliteiten en knelpunten. De beschrijving van deelruimten vormt dus een uitstekend hulpmiddel om bestaande ruimtelijke ontwikkelingen te begrijpen en zal in een volgende fase (bij het beschrijven van de gewenste structuur van de deelruimten in het richtinggevend gedeelte) ook gebruikt worden om die ontwikkelingen te sturen.

In dit hoofdstuk wordt eerst ingegaan op de indeling in deelruimten. Daarna wordt van elke deelruimte het ruimtelijk functioneren op verschillende schaalniveaus beschreven en worden telkens de specifieke kwaliteiten en knelpunten besproken.

### 4.2. Indeling en verantwoording



Figuur 5: indeling in deelruimten

Uitgaande van de huidige ruimtelijke structuur van de gemeente Zoersel wordt volgende indeling herkenbaar:

1. N12 en het woongebied van St.-Antonius
2. N14 en de woonkern Zoersel
3. groene long met de woonkern Halle
4. noordelijke open ruimte
5. oostelijke open ruimte

Het betreft samenhangende gehelen met typerende ruimtelijke kwaliteiten, knelpunten en potenties. Zij onderscheiden zich van elkaar door hun ruimtelijk functioneren en hun eigen identiteit. Deze indeling vormt een vertrekpunt van het denkproces rondom de gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente.



## 4.3. Deelruimte 1: N12 en St.-Antonius

Kaart 41: N12 en St.-Antonius

### 4.3.1. N12 drager van de ruimtelijke structuur

Het ruimtelijk systeem van de N12 speelt een belangrijke structurerende rol op het niveau van St.-Antonius. De functionele opbouw en organisatie van de woonkern worden erdoor bepaald. De N12 vormt als het ware de ruggengraat van de deekern.

Van de drie deekernen in de gemeente heeft St.-Antonius ook de grootste ontwikkeling gekend. De handelsconcentratie op de steenweg is sterk toegenomen en van een redelijk hoog verzorgingsniveau. Er zijn twee verzorgingsinstellingen van bovenlokaal niveau langs deze baan gesitueerd. Ook het eigenlijke centrum van St.-Antonius is lineair langs de as opgebouwd.

Functioneel is het verkeer natuurlijk de doorslaggevende factor. De steenweg vormt een verbinding tussen opeenvolgende woonkernen en met Antwerpen en Turnhout. Daarbij geeft de weg ook nog toegang tot de erlangs gevestigde functies.

### 4.3.2. St.-Antonius uitloper van het bebouwd perifeer landschap

#### Verspreide verkavelingen

In het zuidwesten en in het oosten van deze deelruimte liggen grote bosverkavelingen met open bebouwing, gekenmerkt door een lage dichtheid. In het zuidwesten heeft dit gebied dan ook een woonparkbestemming volgens het gewestplan. In het oosten is dit niet het geval, maar het gebied vertoont dezelfde structuur en bebouwingsmorfologie.

Meer aansluitend bij de kern, ten noordwesten en zuidoosten van de N12 komen ook een aantal verkavelingen voor met een hogere dichtheid, het zogenaamde stedelijk park.

In het zuiden wordt deze deelruimte begrensd door de Schijnvallei.

Ter hoogte van de gemeentegrens met Schilde wordt aangesloten op een ruimtelijk gelijkaardig gebied, nl. het bebouwd perifeer landschap dat zich uitstrekt vanuit St.-Antonius over Schilde, Schoten en Brasschaat tot in Kapellen.

#### Fragmenten van groen en open ruimte

##### Joostens en omgeving

Ten westen van de N12 en het centrumgebied St.-Antonius bevindt zich een open landbouwgebied. De ruimte is echter bijna volledig ingesloten door bebouwing.

Het is een open en vlak gebied met verspreid voorkomend een aantal oudere kleine landschapselementen (kle). Ter hoogte van het rust- en verzorgingstehuis Joostens ligt een klein bosgebiedje.

Wat betreft bebouwing is het gebied grotendeels gevrijwaard. Er staan enkele verspreide gebouwen, waarvan het merendeel landbouwbedrijven. Het contrast met het aangrenzende bedrijventerrein Kwikaard wordt hierdoor bijkomend verhoogd.

##### Molenbos

In het uiterste noorden van deze deelruimte bevindt zich Molenbos, dat aansluit op het domein van de Trappisten op het grondgebied van Malle. Het maakt deel uit van een groot bosgebied, dat zich uitstrekt over St.-Job-in-'tGoor en 'sGravenwezel. Het is een biologisch waardevol gebied, waarvan een stuk zelfs zeer waardevol.

Het karakter is gesloten en de vegetatie bestaat overwegend uit biologisch waardevolle naaldboutbestanden met in de zuidelijke helft een kleinere plek biologisch zeer waardevol arm zuur eikenbos.

Het domein 'de Welvaart' bevindt zich in de zone voor verblijfsrecreatie, maar het ligt er een beetje verwaarloosd bij doordat de huidige beheerder (stad Antwerpen) er niet echt meer iets mee doet.

### 4.3.3. Knelpunten en bedreigingen

Kaart 42: N12 en St.-Antonius: knelpunten en bedreigingen

#### **Uitzaaiing van bebouwing en zonevreemde woningen**

Door uitzaaiing van bebouwing bevinden er zich een aantal woningen buiten de grenzen van het woongebied.

Meestal gaat het om geïsoleerde woningen die aansluiten bij het woongebied, maar er komen ook een aantal clusters van woningen voor al of niet in kwetsbaar gebied.

#### **Doortocht N12**

De N12 heeft als secundaire weg type III een verbindings- en een verblijfsfunctie. Deze twee functies veroorzaken een conflictsituatie en bovendien is er verkeerscongestie. Lintbebouwing langsheen de Kapellei bedreigt bovendien de enige overgebleven zichten op de open ruimte.

#### **Zonevreemde recreatie**

De aanwezigheid van zonevreemde terreinen voor sport en recreatie (een manège en een tennisclub in woonuitbreidingsgebied en een voetbalveld en chirolokalen in agrarisch gebied) vormen een juridisch knelpunt.

#### **Zonevreemde bedrijven**

De hoeve Jeanne huisvest een groothandel in bouwmaterialen, Van Pelt nv. Deze bedrijvigheid is zonevreemd. Aan de R. Delbekestraat in het westen bevindt zich een garage, de activiteit ervan is uitdovend.

#### **Gebrek aan ruimte voor recreatie**

De bestaande recreatiezone aan de Bethaniënlei is volledig volzet.

#### **KMO Kwikaard**

De KMO-zone Kwikaard is slecht gedeeltelijk benut. De ontwikkeling van het onbenutte stuk vormt een bedreiging voor de landbouw die er momenteel plaatsvindt. Er is quasi geen buffer rond de KMO-zone.

#### **Gebrek aan ruimtelijke structuur**

Het centrumgebied van St.-Antonius heeft geen duidelijk herkenbare structuur. Het is enkel gericht op de N12, maar daar wordt de ruimte in beslag genomen door het doorgaande verkeer.

#### **Verwaarloosd recreatiegebied**

De zone voor verblijfsrecreatie wordt momenteel niet gebruikt. Er worden enkel jongeren opgevangen. De waardevolle relatie van het domein met de omgeving wordt niet benut.

### 4.3.4. Kwaliteiten en potenties

Kaart 43: N12 en St.-Antonius: kwaliteiten en potenties

#### Waardevol groen

Het woongebied bevat veel groene elementen. Vooral in het woonparkgebied in het zuidwesten en de wijken in het oosten van de deelruimte is dat het geval. De waardevolle open ruimten aan de randen en in het woongebied vormen eveneens een meerwaarde voor de woonkern St.-Antonius.

#### Potentiële woonprojecten

De woonuitbreidingsgebieden (het Klooster en den Otter) zijn belangrijk als potentiële gebieden voor sociale woonprojecten.

#### N12 als potentiële hoogwaardige openbaar vervoersas

De N12 heeft als verbindingsweg met Antwerpen belangrijke potenties in de eventuele uitbouw van een openbaar vervoersas langs deze weg.

#### Kansen voor een leefbare landbouw

De landbouw in het gebied Joostens en omgeving is vertegenwoordigd door twee levensvatbare bedrijven. Als natuur- en bosgebied vormt het gebied (voorlopig nog) een verbinding tussen de bosgebieden ten noorden van St.-Antonius en de Schijnvallei. In het centrale deel van het gebied komen biologisch waardevolle graslanden voor.

#### Domein 'de Welvaart'

De zone voor verblijfsrecreatie biedt kansen voor de uitbouw ervan als uitvalsbasis voor recreatief medegebruik van het bosgebied, bvb. voor bosklassen.

## 4.4. Deelruimte 2: N14 en Zoersel-dorp

Kaart 44: N14 en Zoersel-dorp

### 4.4.1. N14 drager van de ruimtelijke structuur

Deze deelruimte wordt gedragen door de N14. De steenweg is het ruimtelijk element waarop de andere structuren geënt zijn.

Zoersel-dorp heeft zich langs deze weg ontwikkeld en vormt een entiteit op zich.

Tussen het op- en afrittencomplex van de E34 en de kern zijn langs de N14 verschillende ontwikkelingen gebeurd (o.a. baanwinkels Rodendijk).

Verder richting Zoersel-dorp bevindt zich ten westen van de weg een aantal weilanden die uitzicht bieden op een uitgestrekt boscomplex. Ten oosten heeft men zicht op een open agrarisch gebied met verspreide bebouwing. Hier zitten een klein commercieel bedrijf en woningen langs de rijweg.

### 4.4.2. Zoersel woonkern van het buitengebied

Het centrumgebied van Zoersel zit geconcentreerd rond het samenkomen van de twee verbindingswegen met de N14. In het gemengde woongebied bevinden zich o.a. de school, kleinhandel en diverse culturele voorzieningen.

Het woongebied is grotendeels ontwikkeld, buiten een paar binnengebieden en aan de rand van de reservatiestrook voor de omleidingsweg.

Ook de drie grote woonuitbreidingsgebieden zijn reeds voor een groot deel ontwikkeld, het resterende aanbod is versnipperd.

### 4.4.3. Rodendijk

Ten westen van de N14 ligt, aansluitend op het op- en afrittencomplex, een lint met baanwinkels en commerciële bedrijven. Aan de overkant van de weg, ten oosten, heeft dit lint een uitloper.

Het commercieel lint Rodendijk is geselecteerd in het RSPA als een kleinhandelsconcentratie type III. Dit wil zeggen dat de concentratie niet samenhangt met een stedelijk gebied.

### 4.4.4. Knelpunten en bedreigingen

Kaart 45: N14 en Zoersel-dorp: knelpunten en bedreigingen

#### **Zonevreemde woningen**

Door uitwaaiing van de bebouwing bevinden zich verscheidene zonevreemde woningen aan de rand van de woonkern.

Een klein aantal zonevreemde woningen zijn aanwezig in de open ruimte aan het op- en afrittencomplex en langs de N14.

#### **Gebrek aan ruimte voor dagrecreatie**

De zone voor dagrecreatie bevat een aantal infrastructuren die door hun inplanting verdere ontwikkeling van het gebied bemoeilijken.

De tennisclub in het woongebied kan niet meer uitbreiden en is op zoek naar een nieuwe locatie.

#### **Verdere ontwikkeling van KMO Gestelbos niet aangewezen**

De KMO-zone Gestelbos langs de N14 is slechts gedeeltelijk in gebruik. Verdere ontwikkeling zou een ontbossing betekenen van de zone, terwijl deze bossen eigenlijk aansluiten op een waardevolle eenheid natuur.

#### **Versnippering van het woonuitbreidingsgebied**

Het aanbod in woonuitbreidingsgebied is zeer versnipperd.

#### **Problematiek baanwinkels Rodendijk en zonevreemde bedrijven**

De problematiek rond de kleinhandelsconcentratie is gekend. Gevaarlijke toeritten en verkeersaantrekking zijn de voornaamste knelpunten.

Sommige bedrijven liggen bovendien geheel of gedeeltelijk buiten de zone voor woongebied met landelijk karakter en zijn dus ook zonevreemd: de vrij grootschalige meubelzaken Okay en Selfmade en taverne 'het Lopend Vuurtje'. De kleinhandel heeft zich ook uitgebreid naar de overkant van de weg met een gebouwencomplex met een aantal zaken (o.a. de Zoerselse bandencentrale).

In de richting van Zoersel-dorp bevindt zich nog een geïsoleerd bedrijf: de bloemenzaak 'Groene Vogel'. Het betreft een serre van waaruit ook verkoop gebeurt.

#### **Zwaar transport en veel doorgaand verkeer door de dorpskern**

De dorpskern wordt momenteel belast met zwaar doorgaand verkeer.

#### **Bedreiging van de historische dorpskern**

Bedreiging van de historische dorpskern rond de kerk.

#### **Zonevreemde recreatie en bedrijf ten noorden van de dorpskern**

Aan de rand van het industrieterrein zijn er de voetbalterreinen van Eendracht Zoersel in agrarisch gebied gelegen.

Het zonevreemd bedrijf DK Invest bevindt zich grotendeels op het bedrijventerrein van Malle en slechts gedeeltelijk op het grondgebied van Zoersel in agrarisch gebied.

### **Industriële gebouwen vormen inbreuk op landschap**

De industriële gebouwen van het bedrijventerrein te Malle zijn gebouwd tot op de gemeentegrens en op geen enkele manier gebufferd. Zij vormen een zware visuele inbreuk op het landschap.

## **4.4.5. Kwaliteiten en potenties**

Kaart 46: N14 en Zoersel-dorp: kwaliteiten en potenties

### **Potentiële woonprojecten**

Ondanks het versnipperde aanbod in woonuitbreidingsgebied zijn er nog geschikte locaties te vinden voor een sociaal woonproject.

### **Waardevol groen**

Kleine bosenheden in en rond de kern en voelbare open ruimte verhogen de woon- en leefkwaliteit.

Tussen de kern en het op- en afrittencomplex is de open ruimte nog goed zichtbaar en voelbaar vanaf de N14. De nabijheid van Zoerselbos en de aanwezigheid van een klein bos ten oosten van de N14 verhogen nog de kwaliteit van deze ruimte.

### **Potentiële locatie voor bedrijventerrein**

Aansluitend op het bedrijventerrein van Malle is er potentie voor de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein. Dit hangt evenwel samen met het doortrekken van de omleidingsweg naar het industrieterrein te Malle.

### **Aanleg omleidingsweg**

Toekomstige omleidingsweg beidt perspectieven voor de leefbaarheid en herinrichting van het centrum. Langs het tracé zijn er een aantal restruimtes in het woongebied die kunnen ingericht worden als buffer.

### **Goede ontsluiting via hoofdweg E34**

Het op- en afrittencomplex vormt de ontsluiting naar Antwerpen en Turnhout en is eveneens de toegangspoort tot Zoersel.

### **Relatie met Zoerselbos**

De aanwezige horeca aan Rodendijk vormen potenties als toegangen tot het Zoerselbos.

Ook vanuit Zoersel bestaat de ruimtelijke mogelijkheid om een toegang tot Zoerselbos te voorzien.

## **4.5. Deelruimte 3: groene long met de woonkern Halle**

Kaart 47: groene long met de woonkern Halle

### **4.5.1. Boscomplexen en valleigebieden structuurbepalend**

De boscomplexen Halse Bossen en Zoerselbos en de beekvalleien van Groot Schijn en Tappelbeek zijn bepalend voor deze deelruimte. Zij vormen de groene omkadering van de woonkern Halle.

In het zuiden wordt een harde grens gesteld aan deze ruimte door de hoofdweg E34 en in het noorden door de bebouwing van St.-Antonius. Tussen deze twee begrenzingen vormt de deelruimte de groene long van de gemeente.

Aan noordwestelijke zijde ligt de Schijnvallei, zuidelijk ligt de vallei van de Tappelbeek. In de valleien is het landschap open en wordt het gestructureerd door bomenrijen en bosjes. De voorkomende vegetatie is gevarieerd. Afwisselend komen graslanden, vochtige wilgenstruwelen, alluviaal elzenbos en enkele zure eikenbossen voor.

Op de drogere gronden tussen beide valleien ligt ten zuidwesten een relatief grote aaneengesloten oppervlakte biologisch waardevolle gesloten naaldhoutaanplanten. Dit zijn de Halse bossen die doorlopen over de gemeentegrens richting Ranst naar het Vrieselhof en Halse Hoek.

In deze bossen bevinden zich op het grondgebied van de gemeente Zoersel twee zones voor verblijfsrecreatie en verspreide bebouwing. In het uiterste westen van de deelruimte is er een pompstation van PIDPA.

Noordelijk van de Halse bossen bevindt zich de woonkern Halle, waarvan het centrum gevormd wordt door de straat Halle-Dorp. Hier bevinden zich de winkelveorzieningen en functies, weliswaar beperkt in aantal. Vanuit het centrum, langs de Lindendreef en Hallevelde, bevinden zich nog een paar handelszaken. Men kan hier spreken van een gemengd woongebied.

Het overige deel van de woonkern is een monofunctioneel woongebied. Langs de randen van dit woongebied bevinden zich nog een aantal functies: recreatieve voorzieningen, de kleine KMO-zone Heideweg en het RVT Sparrenhof.

De woonkern wordt ten noorden en ten zuiden omarmd door de twee valleien van Groot Schijn en Tappelbeek. Deze zijn relatief open en vlak en er bevinden zich veel kleine landschapselementen. De Groot Schijn is de belangrijkste ruimtelijke drager.

In dit overwegend agrarisch landschap komen afwisselend weilanden, akkers, bomenrijen, houtkanten en kleine bosjes voor. De meeste bomenrijen en houtkanten staan evenwijdig met of loodrecht op de beken.

De verspreide bebouwing hier is grotendeels geconcentreerd op de drogere gronden, tussen beide valleien. Op deze zandrug ten noordoosten van de woonkern Halle heeft de bebouwing zich uitgezaaid en bevinden zich een flink aantal zonevreemde woningen, naast een zone voor verblijfsrecreatie.

Nog meer naar het noordoosten komen de valleien dicht bij elkaar en worden beemden gevormd. Dit wordt verklaard door de matige tot zeer hoge grondwaterstanden. De vrij slechte natuurlijke afwatering heeft in het verleden tevens geleid tot het uitvoeren van grootse waterbeheersingswerken om natte gronden geschikt te maken voor land- en bosbouwkundige activiteiten. Getuigen hiervan zijn de vele ontwateringsgrachten en –sloten en de restanten van regelbare spuien op de beken, waardoor de beemden kunstmatig werden bevoeid.

Het Zoerselbos is een groot aaneengesloten gebied met een overwegend gesloten karakter. Het geheel bestaat echter uit meerdere landschapsvormen en levert een gevarieerd beeld op. Zo komen er afwisselend graslanden, houtkanten, naald- en loofbossen en beken en grachten voor. Merkwaardig en zelfs zeldzaam voor de Kempen is het beemdlandschap, waar de graslanden worden omzoomd met houtkanten. De beemden zijn eeuwenlang gebruikt als hooiland. Ondertussen werden vele beemden beplant met canadapopulieren, andere worden gebruikt als graasweide. Antropogene ingrepen hebben het natuurlijk gevormde microreliëf nog geaccentueerd. Voornamelijk in de 18<sup>de</sup> eeuw werden redelijk wat dijken opgeworpen, dreven opgehoogd, visvijvers aangelegd en waterlopen gegraven voor de ontwatering van stukken moeras en bos.

In 1969 werd het reliëf in de Kretse beemden zeer ingrijpend gewijzigd door de zandontginning in functie van de aanleg van de E34.

Markant zijn de verkaveling Schriekbos langs de vallei van de Hulstenbeek en de verkaveling Ten Bos aan de Zoerselbosdreef. Andere concentraties van bebouwing zijn gesitueerd rond het Zoerselhof en Monnikenheide.

Het merendeel van de wegen voor gemotoriseerd verkeer is gelegen aansluitend bij Zoersel-dorp. Het betreft enkel insteekwegen. Het patroon van de voetwegen en brandgangen is hoofdzakelijk orthogonaal. Uitzondering hierop is de stervormige structuur rond het Zoerselhof en het organisch patroon ter hoogte van de Kretse beemden.

## 4.5.2. Knelpunten en bedreigingen

Kaart 48: groene long met de woonkern Halle: knelpunten en bedreigingen

### **Uitwaaiing van bebouwing en zonevreemde woningen, bedrijven en sport en recreatie**

De grens tussen het woongebied van Halle en de omliggende open ruimte en bosgebieden is niet duidelijk. Op sommige plaatsen waaiert de bebouwing uit tot buiten het op het gewestplan aangeduide woongebied. Deze woningen zijn dan ook zonevreemd. Een aantal van deze woningen zijn bovendien vakantieverblijven.

De groene long is sterk aangetast door zonevreemde bebouwing: ten noordoosten van Halle bevinden zich een grote concentratie van woningen en vakantieverblijven op de zandrug tussen de twee valleien, verspreid liggende woningen en een klein bedrijf (AVEVE) binnen de concentratie.

Ook ten zuiden van Halle bevinden zich een flink aantal zonevreemde woningen en vakantieverblijven, de manege Liefkenshoeve die wel aansluit bij de woonkern en een afgelegen Western-dorp, de Arizona-ranch.

Ook een groot deel van Zoerselbos bevat zonevreemde woningen geconcentreerd aan de Zoerselhofdreef, Jagersdreef en Achterste Hoeven. Hier bevindt zich ook een tennisclub en een leegstaande horeca-zaak. Aan de randen van het boscomplex bevinden zich volgende zonevreemde bedrijven: taverne 'In de Wandeling', het Boshuisje, en taverne 'het Lopend Vuurtje'.

Aansluitend bij de woonkern bevinden zich nog scoutslokalen en de voetbalterreinen van KFC St.Martinus.

### **Bedreigingen voor de valleigebieden**

De lintbebouwing langs Driesheide doorsnijdt de vallei van het Groot Schijn en vormt zo een bedreiging voor het functioneren van het natuurverbingsgebied. Ook ter hoogte van Vorsebeemden bevindt er zich bebouwing in de beekvallei, waar ook wateroverlast voorkomt in het woongebied.

### **Ontbrekende relatie tussen Zoerselbos en Zoersel-dorp**

Een belangrijke gemis is het ontbreken van een relatie met Zoersel-dorp voor wandelaars en fietsers.

### **Ongelukkige ligging KMO-zone**

De KMO-zone Heideweg zorgt voor verkeersoverlast in de woonomgeving en is bovendien ruimtelijk moeilijk verenigbaar met de Schijnvallei.

### **Versnipperd aanbod in woongebied**

Ten zuiden van Halle-Dorp is het juridisch aanbod in woongebied zeer versnipperd. Dit maakt het moeilijk om het woongebied daar te ontwikkelen.

### **Ontbrekende fietspaden in Halle-dorp**

### 4.5.3. Kwaliteiten en potenties

Kaart 49: groene long met de woonkern Halle: kwaliteiten en potenties

#### **Zeer waardevol groen**

Het woongebied heeft een uitgesproken groen en rustig karakter. Het ligt omgeven door een aantal natuurgebieden. Er zijn bovendien een aantal groene vingers die tot ver in de woonkern dringen. De aanwezigheid van duidelijke natuurlijke eenheden rondom de woonkern biedt potenties om de afbakening van deze kern te bepalen.

In het noorden van de woonkern is er bovendien een sterke visuele relatie met het open landschap van het gebied van de twee valleien.

De bossen ten zuiden van Halle zijn als bosgebied opgenomen in de natuurlijke structuur op Vlaams niveau. De gewestplanbestemming van bosgebied biedt hier de nodige juridische bescherming.

Het Zoerselbos en gedeelten van de waardevolle valleigebieden zijn opgenomen in het VEN. De overige delen zijn juridisch beschermd als ecologisch waardevolle agrarische gebieden.

#### **Mooie ligging RVT Sparrenhof**

Het RVT Sparrenhof ligt in een zeer groene en rustige omgeving.

#### **Potentie voor woonproject**

Er is de mogelijkheid om aansluitend op het woongebied een stuk bosgebied aan te snijden (evenwel mits compensatie) voor een sociaal project.

#### **Verblijfsrecreatie in groene omgeving**

Drie zones voor verblijfsrecreatie zijn mooi gelegen in de natuur en ook niet te ver verwijderd van de woonkern.

#### **Bijzondere potenties voor recreatief medegebruik**

Zoerselbos is als grote eenheid natuur opgenomen in het VEN. Het biedt talrijke mogelijkheden als wandelgebied. De Vlaamse overheid is momenteel bezig met een studie (natuurinrichtingsproject) waarin de nodige ruimte wordt voorzien voor recreatief medegebruik.

Ook de aanwezige horeca biedt potenties als ondersteuning voor deze zachte recreatie en kan hierin ingeschakeld worden.

#### **Zonevreemd recreatie aansluitend bij de woonkern**

De ligging van de zonevreemde terreinen voor sport en recreatie aan de randen maakt het mogelijk om het behoud ervan ruimtelijk te verantwoorden, mits een betere landschappelijke inpassing.

## 4.6. Deelruimte 4: noordelijke open ruimte

Kaart 50: noordelijke open ruimte

### 4.6.1. Grensoverschrijdend openruimte gebied

In het noorden van de gemeente bevindt zich nog de open ruimte die aansluit op een groter agrarisch gebied in Malle (Schepersdijk).

De twee belangrijkste beken die door deze deelruimte stromen zijn de Risschotse beek en de Hulstebeek. Her en der komen bomenrijen en houtkanten voor. Hun inplanting is veelal evenwijdig met de waterlopen.



Contrasterend met het open karakter zijn de enkele kleinere bosentiteiten, die hier terug te vinden zijn. Zowel naald- als loofhout is terug te vinden in deze bosjes.

Centraal in het gebied ligt de bebouwingscluster De Hulsten. Deze is middenin de vallei van de Hulstenbeek gebouwd. De beek stroomt er door tuinen en is ter hoogte van de straten ingebuisd.

#### 4.6.2. Knelpunten en bedreigingen

Kaart 51: noordelijke open ruimte: knelpunten en bedreigingen

##### Zonevreemde gebouwen

In de zuidelijk helft van de deelruimte, op de drogere bodems buiten de beekvalleien, staat wat verspreide bebouwing. Het merendeel van de gebouwen zijn (voormalige) landbouwbedrijven die van functie veranderd zijn en daardoor zonevreemd geworden. Meer noordelijk is het gebied gevrijwaard van bebouwing.

Meer centraal in de open ruimte ligt een visvijver met bijbehorend clubhuis.

#### 4.6.3. Kwaliteiten en potenties

Kaart 52: noordelijke open ruimte: kwaliteiten en potenties

##### Waardevolle open ruimte

Het open karakter van dit deelgebied (bij mooi weer is er zicht op de kerktoren van Malle) is ontegensprekelijk een kwaliteit.

### 4.7. Deelruimte 5: oostelijke open ruimte

Kaart 53: oostelijke open ruimte

#### 4.7.1. Landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol landbouwgebied

De oostelijke open ruimte betreft het landbouwgebied met het gehucht Einhoven, ten oosten van de N14 en de bebouwing van Zoersel-dorp.

Het is een open gebied met verspreid een aantal kleinere bosentiteiten. Het betreft een traditioneel landbouwlandschap dat, vanwege haar beperkte schaal en geïsoleerde ligging, weinig ingrijpende veranderingen heeft ondergaan. De oorspronkelijke landschapsstructuur is in dit gebied grotendeels behouden.

Een belangrijk structurerend element is de Visbeek. De structuurkwaliteit van deze loop is relatief hoog, de beek vertoont een natuurlijk meanderend patroon. Hierdoor is zowel de landschappelijke als de ecologische kwaliteit noemenswaardig.

De biologisch interessantste gebieden in de vallei van de Visbeek, zijn nagenoeg uitsluitend bosvegetaties. Sommige van de bosgebiedjes zijn echter aangetast door weekend- en permanente woningen. Ook ontbreken meestal boszomen, welke de ruimtelijke overgang tussen open landbouwgrond en opgaand bos vormen en ecologisch gezien de meest interessante plekken zijn.

Het bos ter hoogte van de Boskapel ligt op de droogste gronden, in tegenstelling tot de beekbegeleidende bossen, wat het verschillend karakter verklaart. Andere landschappelijk karakteriserende elementen zijn de vele bomenrijen en de vijvers.

Centraal in het gebied ligt het gehucht Drengel-Einhoven. Het betreft de oudste nederzetting van de gemeente. De 18<sup>de</sup> eeuwse structuur van de drie driehoeken van Einhoven en de nederzettingsstructuur is nog bestaande.

Het lint Drengel heeft daarenboven bijkomend een symbolische waarde gezien het de grens markeert tussen de droge en de natte gronden. Zowel tussen de oudere bebouwing als ten zuiden van het gehucht is ondertussen veel bijgebouwd. Het merendeel van de verspreide bebouwing is evenwel gesitueerd in en om het bosgebied Boskapel waardoor de landschappelijke impact minder zwaar is.

#### **4.7.2. Knelpunten en bedreigingen**

Kaart 54: oostelijke open ruimte: knelpunten en bedreigingen

##### **Zonevreemde woningen en gebouwen**

Het gehucht heeft zich uitgebreid tot ver buiten het woongebied met landelijk karakter. De open ruimte wordt dus aangetast door een grote concentratie van zonevreemde woningen. In het noorden van deze concentratie (Boskapel) bevindt zich het kleinschalig dierenbedrijfje 'HippoShop' en de terreinen van paardenvereniging LRV. In het zuiden zijn er twee concentraties van vakantieverblijven. Ter hoogte van de N14 bevinden zich twee zonevreemde bedrijven.

##### **Excentrisch gelegen containerpark**

De ligging van het containerpark temidden de openruimte is vrij ongelukkig.

#### **4.7.3. Kwaliteiten en potenties**

Kaart 55: oostelijke open ruimte: kwaliteiten en potenties

##### **Waardevolle natuur en openruimte**

Ondanks de aantasting door bebouwing heeft het gebied nog een open karakter en bevinden er zich nog waardevolle bosenheden.

De zone voor verblijfsrecreatie heeft een mooie ligging.

In het gebied is er nog veel grondgebonden veeteelt. De weiden en sporadische akkers in het coulissenlandschap vormen karakteristieken van het gebied.

## 5. Synthese van de bestaande ruimtelijke structuur

### 5.1. Bedoeling van deze synthese

Op basis van voorgaande inventarisaties per ruimtelijke deelstructuur en deelruimte kan nu een synthese van de bestaande ruimtelijke structuur van de gemeente worden opgesteld. Bedoeling van een dergelijke synthese is:

- een overzichtelijk beeld te krijgen van de bestaande ruimtelijke structuur, met de hoofdlijnen van het huidig functioneren, de belangrijkste knelpunten en kwaliteiten van dit ruimtelijk functioneren en de eventueel te verwachten bedreigingen en kansen voor de toekomst.
- eventueel bijkomende knelpunten en bedreigingen of kwaliteiten en potenties aan het licht te brengen die van belang kunnen zijn in het ruimtelijk beleid van de gemeente.

### 5.2. Synthese van de bestaande ruimtelijke structuur

Kaart 56: synthese v/d bestaande ruimtelijke structuur: grondgebruik

Kaart 57: synthese v/d bestaande ruimtelijke structuur: hoofdstructuren

De eerder besproken deelstructuren en deelruimten vormen het complexe geheel van de bestaande ruimtelijke structuur. Op basis van de inventarisatie van de deelstructuren en deelruimten wordt een kaart opgemaakt met het grondgebruik in de gemeente (zie Kaart 56).

Volgende ruimtelijke elementen kunnen daarbij als hoofdstructuren van Zoersel worden aangeduid (zie Kaart 57):

#### 5.2.1. Elementen van bovenlokaal belang

- De beeksystemen van de Waterstraatse Loop, Zoerselse Loop, Groot Schijn, Tappelbeek en Visbeek. Dit zijn allen waterlopen van tweede categorie op het grondgebied van Zoersel, het beheer ervan is in handen van het provinciebestuur. Vooral de beekvalleien van Tappelbeek en Groot Schijn zijn structuurbepalend. Deze zijn dan ook geselecteerd als natuurverbindingsgebieden in het provinciaal ruimtelijk structuurplan. Ook de vallei van de Visbeek is structuurbepalend en behoort tot het bekken van de Kleine Nete.
- De boscomplexen Zoerselbos en Hendriksvoort-Vredeberg zijn structuurbepalend op Vlaams niveau. Het Zoerselbos kent nog een paar uitlopers over en langs de E34, de bossen van Hendriksvoort lopen door op het grondgebied van Ranst. De bosgebieden in de vallei van de Visbeek zijn uitlopers van het grote boscomplex 's Herenbos op het grondgebied van Malle. terwijl het Molenbos in het uiterste noorden van de gemeente behoort tot het gebied rond de abdij van Westmalle, dat een ecologisch gebied van bovenlokaal belang vormt.
- Agrarische gebieden bevinden zich vooral in het noorden en oosten van de gemeente, in de Schijnvallei, de gebieden Berkemei en Hoodonkeinde en de omgeving van Kwikaard en Joostens.

- Het woongebied rond St.-Antonius maakt deel uit van het bebouwd perifeer landschap, dat zich in het westen tot in Schilde en in het noorden naar Malle uitstrekt en daarom van bovenlokaal belang is. Dit gebied wordt afgebakend in ruimtelijke uitvoeringsplannen door het Vlaams Gewest. Onderscheid kan gemaakt worden tussen de woonparkgebieden (de Ploeg, Driehoek, Risschot en Goudveld) en het meer dense ‘stedelijk park’ (Bloemenwijk, Zoerselhoek, den Otter en Moleneind).
- Er bevindt zich een concentratie van baanwinkels langs de N14. Deze is geselecteerd door het provinciebestuur als kleinhandelsconcentratie. De provincie bakent de zone af en bepaalt het beleid.
- In het noordoosten grenst de Malse industriezone de Schaaf-Delften aan de gemeente. Het is een regionaal bedrijventerrein.
- De infrastructuur van de E34 vormt de zuidgrens van de gemeente. De functie van deze hoofdweg is verbinden op Vlaams en internationaal niveau. Zoersel wordt erdoor ontsloten d.m.v. het op- en afrittencomplex aan Rodendijk.
- Op provinciaal niveau zijn er de secundaire wegen N12 (type III) en N14 (type II).

### **5.2.2. Elementen van lokaal belang**

- Kleinere waardevolle bossen zijn verspreid over de gemeente terug te vinden. Zo is er het natuurgebied Risschot, een aantal bossen in de Schijnvallei en de vallei van de Tappelbeek en de bossen in het noorden van het gehucht Drengel.
- Ook het park van kasteel Halhof vormt een belangrijk element van de natuurlijke structuur, vanwege de daar aanwezige biologisch waardevolle bomen en planten.
- De woonkernen Halle en Zoersel vormen belangrijke lokale ruimtelijke elementen. Er bevinden zich heel wat verspreide woningen en bebouwing buiten de woonkernen. De gemeente werkt hiervoor een beleid uit.
- Op lokaal niveau zijn vooral de lokale verbindingswegen structuurbepalend: de R. Delbekestraat, de Bethaniënlei, de St.-Antoniusbaan/Zoerselsteenweg, de Eikenlaan/Driesheide/Halle-Dorp/Berkenlaan en de Westmallebaan (N179).
- Langs een aantal van deze lokale verbindingswegen komt lintbebouwing voor.
- De gemeente heeft vier zones voor KMO en ambachtelijke bedrijven.

## 5.3. Evaluatie

### 5.3.1. Knelpunten en bedreigingen

Kaart 58: knelpunten en bedreigingen

- Een algemeen knelpunt is de uitzaaiing van bebouwing naar de open ruimte, die een groot aantal zonevreemde gebouwen tot gevolg heeft. Drie grote concentraties zijn te onderscheiden: op de zandrug ten oosten van Halle en in Eindhoven, beiden in agrarisch gebied en een derde concentratie in Zoerselbos. Nog meer zonevreemde woningen bevinden zich ruimtelijk gespreid over de ganse gemeente. Excentrisch gelegen verkavelingen, ook al zijn ze dan niet zonevreemd, zijn evenmin een voorbeeld van goede ruimtelijke ordening. Vooral de waterhuishouding verloopt hier problematisch.
- Langs de secundaire wegen hebben zich lintvormige ontwikkelingen voorgedaan, die resulteerden in verkeersproblemen en congestie.
- De waterlopen hebben over het algemeen een slechte ecologische kwaliteit en zijn bovendien op veel plaatsen overweld en onderbroken.
- De KMO-zones in de gemeente zijn ofwel slecht gelegen ofwel moeilijk ontwikkelbaar.
- In het zog van de uitzaaiing van bebouwing zijn er een aantal zonevreemde terreinen voor sport en recreatie ontstaan.
- Het verkeer op de secundaire wegen bedreigt de leefbaarheid van St.-Antonius (N12) en Zoersel-dorp (N14).

### 5.3.2. Kwaliteiten en potenties

Kaart 59: kwaliteiten en potenties

- De open ruimte en natuur is veelvuldig aanwezig in Zoersel, ook in de bebouwde ruimte. Bovendien zijn er nog goede landbouwgronden te vinden in de open ruimte.
- Belangrijke valleigebieden en waterlopen functioneren als dragers van de natuurlijke structuur.
- Reeds aanwezige natuur- en recreatiegerichte voorzieningen (horeca, cultuur, parken en kastelen) vormen belangrijke potenties voor de uitbouw van een recreatieve structuur.
- De eigenheid en het historische karakter van de drie kernen zijn een kwaliteit.
- De N12 biedt potenties als bovenlokale openbaar vervoersas tussen Antwerpen en Turnhout.
- De ontsluiting via de E34 vormt de verbinding tussen Zoersel en de stedelijke gebieden.

## **6. Prognoses en confrontaties met betrekking tot de meest relevante deelstructuren**

### **6.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk**

Als afsluiter van het informatief gedeelte, wordt in dit hoofdstuk een beeld geschetst van de behoefte aan ruimte die vanuit verschillende sectoren kan worden vastgesteld of waarvoor een prognose kan worden opgesteld.

In de gemeente Zoersel zijn de meest stuwende deelstructuren:

- nederzettingsstructuur (ruimte voor wonen en gemeenschapsvoorzieningen)
- ruimtelijk-economische structuur (ruimte voor bedrijvigheid)
- toeristisch-recreatieve structuur (ruimte voor sport en recreatie)

In de ruimtelijke structuurplannen (RSV en RSPA) van de hogere overheden wordt voor een aantal van deze aspecten reeds een kader gegeven. Deze komen in dit hoofdstuk eveneens aan bod.

### **6.2. Prognoses en confrontaties met betrekking tot wonen**

In het kader van de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd een woonbehoeftestudie opgemaakt, met inbegrip van prognoses met betrekking tot het wonen. De berekening van de prognoses wordt toegelicht bijlage 7. De belangrijkste conclusies komen hier aan bod.

#### **6.2.1. Woonbehoefte**

Volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen behoort de gemeente Zoersel tot het buitengebied. Het ruimtelijk structuurplan van de provincie Antwerpen selecteert Zoersel als hoofddorp type III. Dit betekent concreet dat Zoersel enkel bijkomende woningen mag voorzien in functie van de natuurlijke aangroei.

#### **Scenario's voor de nieuwbouwbehoefte**

De te verwachten vraag naar woongelegenheden voor de eigen inwoners kan op verschillende manieren berekend worden.

Er werden drie verschillende scenario's uitgewerkt voor de berekening van de nieuwbouwbehoefte. De twee eerste zijn opgelegd door het provinciebestuur, namelijk de methode op basis van de overlevingskansen en de vruchtbaarheidscijfers en de MIRA-2 projecties. Deze projecties worden door de provincie gehanteerd als maximumwaarden voor de gezinsprognose<sup>30</sup>.

Een derde scenario werd uitgewerkt om aan te tonen dat de resultaten van de opgelegde methodiek een vertekening van de werkelijkheid betekenen. Het is immers zo dat de berekende bevolkingsaangroei reeds in 2002 overtroffen werd door het huidige aantal inwoners van Zoersel met 1031 personen. Daarom werd er een gesloten prognose op basis van de bevolkingspiramide van het jaar 1999 uitgewerkt.

---

<sup>30</sup> Provinciale omzendbrief van 11 oktober 2001 voor de opmaak van de woningprogrammatie als onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

### 1. gesloten prognose op basis van het jaar 1991

|   |      |
|---|------|
| Aangroei gezinnen tussen 1992-2007 (+ 2% frictieleegestand) | 1253 |
| Reeds gerealiseerde woningen 1992-2000                      | 825  |
| Totale nieuwbouwbehoefte 2000-2007                          | 428  |

### 2. MIRA-2 projecties

|   |      |
|---|------|
| Aangroei gezinnen volgens MIRA-2 projectie (+ 2% frictieleegestand) | 1393 |
| Reeds gerealiseerde woningen 1992-2000                              | 825  |
| Totale nieuwbouwbehoefte 2000-2007                                  | 568  |

### 3. gesloten prognose op basis van het jaar 1999

|   |      |
|---|------|
| Aangroei gezinnen tussen 1992-2007 (+ 2% frictieleegestand) | 1667 |
| Reeds gerealiseerde woningen 1992-2000                      | 825  |
| Totale nieuwbouwbehoefte 2000-2007                          | 842  |

## 6.2.2. Bijkomende sociale woningen

In het Ruimtelijke Structuurplan Provincie Antwerpen worden volgende richtlijnen aangegeven met betrekking tot bijkomende sociale woningen in buitengebiedgemeenten:

Tabel 17: richtlijnen RSPA

| Actueel aanbod sociale koop- en huurwoningen in het totaal woningaanbod | Aandeel sociale koop- en huurwoningen in het totaal van bijkomende woningen |
|---|---|
| < 5%  | Min. 15 % - max. 25%  |
| 5% tot 15%  | Max. 25% van de bijkomende woningen<br>Max. 15% van de totale voorraad      |
| > 15%   | Max. 15% van de bijkomende woningen<br>Max. 25% van de totale voorraad      |

Bron: Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen 2001

Momenteel maakt het aandeel sociale koop- en huurwoningen in Zoersel ongeveer 1,2% uit van het totale woningbestand. Dit betekent dat in de gemeente minimaal 82 tot maximaal 142 (volgens MIRA 2-projecties) sociale huur- of koopwoningen kunnen worden gerealiseerd in de planperiode tot 2007.

### Sociale kavels

Sociale kavels hebben vooral tot doel om in een gespannen woningmarkt met een sterke verhoging van de grondprijzen een aanbod aan goedkopere gronden te kunnen aanbieden.

Het aantal bijkomende koopwoningen en sociale kavels voor middengroepen uit de lokale bevolking dat de gemeente Zoersel kan realiseren wordt bepaald aan de hand van de marktdruk op de bouwgronden. Het aantal bijkomende woningen voor de middengroepen zou beperkt moeten blijven tot de helft van het totaal aantal bijkomende sociale huur- en koopwoningen. Alleen gemeenten in het buitengebied waar de markt onder sterke druk staat, kunnen het aantal koopwoningen en sociale kavels optrekken tot hetzelfde aantal als het totaal aantal bijkomende sociale huur- en koopwoningen. Wanneer het gemiddelde van de prijzen per m<sup>2</sup> bouwgrond in 1992 en 1997 hoger is

dan het provinciaal gemiddelde en ook de toename van de prijs per m<sup>2</sup> bouwgrond hoger is dan het provinciaal gemiddelde, wordt de gemeente beschouwd als geconfronteerd te zijn met een markt van bouwgronden onder sterke druk.

Gezien de toename van de prijs per m<sup>2</sup> tussen 1992 en 1997 slechts 1,483 bedraagt (t.o.v. het provinciaal gemiddelde van 1,596), geldt deze uitzondering niet voor de gemeente.

Dit betekent dat in Zoersel maximaal 72 sociale kavels kunnen gerealiseerd worden in de planperiode tot 2007.

Deze cijfers zijn echter te relativiseren gezien de vergelijking voor de periode 1993-1998. De toename van de prijs per m<sup>2</sup> in de gemeente bedraagt voor deze periode 1,766 ten opzichte van het provinciaal gemiddelde 1,499. Tevens liggen de gemiddelde prijzen per m<sup>2</sup> bouwgrond in Zoersel voor de jaren 1992, 1993, 1997 en 1998 hoger dan het provinciaal gemiddelde<sup>31</sup>.

### **6.2.3. Confrontatie tussen vraag en aanbod**

De gemeente Zoersel heeft een woningbehoefte die, afhankelijk van de gehanteerde prognosemethode, varieert van minimaal 1.253 woningen tot maximaal 1.393 woningen voor de periode 31.12.1991 - 31.12.2007.

In de periode 31.12.1991 – 31.12.1999 werden reeds 825 woningen vergund zodat er nog een behoefte bestaat van minimaal 428 woningen en maximaal 568 woningen voor de periode 31.12.1999 – 31.12.2007.

Hierteenover staat een reëel aanbod van 697 woningen (zie bijlage 6).

(Op basis van de bevolkingspiramide van 31.12.1999 werd er een bijkomende prognose uitgevoerd. Volgens deze prognose heeft Zoersel een woningbehoefte van 1667 woningen voor de periode 31.12.1991 – 31.12.2007. Na aftrek van de 825 tussen 31.12.1991 en 31.12.1999 vergunde woningen blijft er een behoefte bestaan van 842 woningen.)

Uit deze confrontatie kan besloten worden dat het aanbod volstaat om tegemoet te komen aan de woonbehoefte voortvloeiend uit de natuurlijke aangroei. De behoefte kan volledig binnen het aanbod in het geordend woongebied en geordend woonuitbreidingsgebied opgevangen worden (dit zijn namelijk de onbebouwde gronden in woongebied langs voldoende uitgeruste wegen, de onbebouwde percelen in niet-vervallen verkavelingen en de onbebouwde gronden met een woonbestemming in goedgekeurde BPA's en/of RUP's).

Bijgevolg worden de ongeordende woongebieden en ongeordende woonuitbreidingsgebieden aangeduid als te reserveren voor de toekomst of eventueel herbestemd.

Het betreft hier de onbebouwde gronden in woongebied langs niet-uitgeruste wegen (binnengebieden) en/of onbebouwde gronden gelegen in niet geordend woon-uitbreidingsgebied.

Sociale woningbouw of sociale verkavelingen in ruimtelijk verantwoord ongeordend woonuitbreidingsgebied is enkel mogelijk mits compensatie in woongebied. De gemeente moet dan de compenserende zone via een RUP ofwel herbestemmen ofwel reserveren voor de toekomst.

---

<sup>31</sup> Bron: Gemeente Zoersel Woonbehoeftestudie, opgemaakt door IGEAN, september 2000 en bijgewerkt mei 2003



## 6.3. Ruimte voor KMO

### 6.3.1. Lokaal bedrijventerrein

#### Bedrijvenenquête

Kaart 60: geënquêteerde bedrijven

Om tot een realistisch beeld van de vraag te komen is een uitgebreide studie verricht. In eerste instantie zijn alle bedrijven in de gemeente geënquêteerd. De verwerking van deze enquête is in tabelvorm terug te vinden in bijlage 12.

Er werd in de enquête o.a. gevraagd naar eventuele uitbreidingswensen, of er nog mogelijkheid tot uitbreiding is en of er behoefte is aan herlokalisatie. Op basis van de teruggestuurde enquêtes werd bij een aantal bedrijven een behoefte aan uitbreiding voor een totaal van 1,1 ha en aan herlokalisatie voor een totaal van **2 ha** vastgesteld.

Uit dit onderzoek kan eveneens vastgesteld worden dat er zich verspreid in het woongebied een aantal kleine ambachtelijke bedrijven bevinden (aannemers, schrijnwerkers, metaalbewerkers, loodgieters). Vaak gaat het hier om kleine zelfstandigen die aan hun woning of in de garage een zaak opstarten. Indien deze bedrijven echter door uitbreiding de draagkracht van het woongebied overschrijden, is er binnen de gemeente momenteel geen goede mogelijkheid tot herlokalisatie.

#### Gesprekken met bedrijfsleiders

Bijkomend aan de enquête werden gesprekken gevoerd met bedrijfsleiders van mogelijk omgevingszonevreemde bedrijven. Een bedrijf kan als omgevingszonevreemd worden aanzien, als de aard van de activiteiten door de impact op de omgeving overlast veroorzaakt of als de ruimtelijke draagkracht wordt overschreden. Dit kunnen bijvoorbeeld bedrijven in woongebied zijn die door hun mobiliteitsprofiel overlast veroorzaken naar de woonomgeving of die niet meer kunnen uitbreiden wegens plaatsgebrek. In de gemeente zijn er een aantal bedrijven die in dit geval verkeren of dat mogelijk in de toekomst zullen doen.

Met de bedrijfsleiders van deze bedrijven werden dus gesprekken gevoerd, hierbij werd er vooral gepolst naar de toekomstvisie van deze ondernemers over de verdere ontwikkeling van hun bedrijf. Uit deze gesprekken blijkt er een interesse te bestaan bij de bedrijfsleiders in een bijkomend lokaal bedrijventerrein in Zoersel.

Er kon wel worden vastgesteld dat op korte termijn een behoefte bestaat van **1,8 ha**. Zoals blijkt uit bijgaande tabel:

Tabel 18: inventaris van de mogelijk omgevingszonevreemde bedrijven

| Naam                | Adres         | Activiteit                  | Herlokalisatie-behoefte | Opmerkingen   | Eigenaar/uitbater                   |
|---------------------|---------------|-----------------------------|-------------------------|---|-------------------------------------|
| Transport Van Aerde | Driesheide 34 | Transportbedrijf            | 5 ha                    | Interesse voor herlokalisatie, maar regionaal bedrijf             | H. Van Aerde & Zonen bvba Transport |
| NV Stuyts           | Heideweg 39   | Binnen- & buitenschrijnwerk | 2 ha                    | op lange termijn (dit bedrijf zit momenteel op KMO zone Heideweg) | nv Stuyts                           |
| Transport Block     | Driesheide 46 | Transportbedrijf            | 0,5 ha                  | Interesse voor herlokalisatie                                     | bvba Block                          |
| Garage Delta        | Medelaar 116a | garage                      | geen uitspraak          | geen uitbreidingsmogelijkheden meer op huidige locatie            | Garage Delta bvba                   |

| Naam                  | Adres          | Activiteit                         | Herlokalisatie-behoefte | Opmerkingen                                 | Eigenaar/uitbater |
|-----------------------|----------------|------------------------------------|-------------------------|---|-------------------|
| Emrol                 | Zandstraat 185 | Stockage                           | /                       | Gaat weg                                    |                   |
| Kemland               | Vesaliuslaan 4 | Handel en overslag bouwmaterialen  | /                       | voorkeur aan uitbreiding ter plaatse        | nv Kemland        |
| Schrijnwerkerij Pemen | Antwerpsedreef | schrijnwerkerij                    | 0,3 ha                  |   |                   |
| Kermans bvba          | Groenlaan 29   | Grond- en afbraakwerken; transport | 1 ha                    | vragende partij voor aankopen van KMO-grond |                   |

## Herbestemming van bestaande KMO-gronden in de gemeente

### KMO-Kwikaard

Herbestemming van **1,6 ha** niet meer te ontwikkelen gronden is reeds voorzien in het BPA nr 3 'Joostens'.

### KMO-Gestelbos

In deze zone bevindt zich een gebouw met een tweetal bedrijven. De resterende **1,5 ha** KMO-grond is bebost en sluit bovendien aan bij bovenlokale groenstructuren. Een herbestemming lijkt hier aangewezen.

### Conclusie

In deze moeilijke economische tijden is ondernemerschap een belangrijk gegeven. Nieuwe, startende bedrijven moeten zich kunnen vestigen in het woongebied op kleinschalige basis. Indien deze bedrijven (en ook de reeds bestaande) de ruimtelijke en sociale draagkracht van hun omgeving overstijgen, moeten er mogelijkheden worden geboden voor een herlokalisatie binnen de gemeente.

Bovendien zijn de bestaande KMO-zones niet optimaal gelegen of is de verdere ontwikkeling ervan niet gewenst in functie van de natuurlijke en agrarische structuur.

Schematisch geeft dit volgende resultaten:

Tabel 19: ruimte voor KMO

|  |               |
|--|---------------|
| Herlokalisatiebehoefte bij bestaande bedrijven in de gemeente: (2ha + 1,8ha) | 3,8 ha        |
| Totaal herbestemming bestaande KMO-gronden: (1,6ha + 1,5 ha)                 | 3,1 ha        |
| <b>Totaal</b>  | <b>6,9 ha</b> |

Een belangrijke taakstelling voor het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is dus het vinden van een locatie voor een bijkomend lokaal bedrijventerrein, waar de gemeente deze ontwikkelingen kan opvangen. De omvang van dit bedrijventerrein werd in het RSV richtinggevend bepaald op 5 ha.

## 6.4. Trends en problemen voor de landbouw

Onrechtstreeks heeft de regelgeving omtrent bemesting invloed op het ruimtelijk aspect van de land- en tuinbouw. Tot voor de goedkeuring van het MAP was de hoeveelheid mest die verwerkt kon worden afhankelijk van de bodemgesteldheid enerzijds en de teelt anderzijds. Van alle teelten kan snijmaïs de grootste hoeveelheid mest aan. Het mestbeleid in Vlaanderen wordt in grote mate beïnvloed door de Europese nitraatrichtlijn van 1991. Deze beoogt de bescherming van het water tegen nitraten afkomstig van landbouwactiviteiten. In 1991 werd het mestdecreet goedgekeurd. Bijsturing van het decreet gebeurde in 1996 met de ingang van het mestactieplan en recent een tweede maal met MAP2.

Map2 stoelt op drie pijlers. De eerste pijler is de aanpak van de bron, of het terugdringen van de mestoverschotten door een herstructurering van de veehouderij. Als tweede wordt gestreefd naar een oordeelkundige bemesting en als derde moet de mestverwerking van de 50% overschot op danige wijze gebeuren dat er geen verplaatsing van het probleem ontstaat. Voor de laatstgenoemde werd de LAT regeling uitgewerkt. Deze regeling heeft tot doel de mestoverschotten te verspreiden over heel het Vlaams gewest en de gemeenten met veel of teveel mest te ontlasten.

Gezien Zoersel is geselecteerd als oranje gemeente gelden volgens de Lange-Afstands-Transport (LAT) reglementering voor 2001 afzetbeperkingen. Een mogelijk gevolg van deze afzetbeperkingen is de stijging van de prijs van landbouwgronden, ten nadele van de grondgebonden veehouderij, welke voor de bedrijfsvoering nood heeft aan grote oppervlakten.

**Richtinggevend deel**

## Inhoud

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Inleiding</b> .....   | <b>7</b>  |
| <b>Inhoud en werkwijze van het richtinggevend deel</b> .....   | <b>7</b>  |
| <b>1. Uitgangshouding en visie voor het ruimtelijk beleid</b> .....  | <b>8</b>  |
| 1.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk.....  | 8         |
| 1.2. Aandacht voor ruimtelijke kwaliteit .....   | 8         |
| 1.3. Duurzame ruimtelijke ontwikkeling .....   | 8         |
| 1.4. Diversiteit en samenhang .....  | 9         |
| 1.5. Aanzet van een visie op de ruimtelijke ontwikkeling.....  | 9         |
| 1.5.1. Visie op de rol van de gemeente Zoersel.....  | 9         |
| 1.5.2. Beleidsdoelstellingen ter ondersteuning van de visie.....   | 10        |
| <b>2. Ruimtelijke concepten</b> .....  | <b>12</b> |
| 2.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk.....  | 12        |
| <b>2.2. Ruimtelijke concepten voor de gewenste open ruimte structuur</b> .....   | <b>12</b> |
| 2.2.1. Bovenlokale groenstructuren lokaal ondersteunen .....   | 12        |
| 2.2.2. Waternetwerk als drager .....   | 13        |
| 2.2.3. Uitgangspositie voor de gewenste agrarische structuur .....   | 13        |
| 2.2.4. Een gedifferentieerde agrarische structuur voor een toekomstgerichte en milieuvriendelijke land- en tuinbouw..... | 14        |
| <b>2.3. Ruimtelijke concepten voor de gewenste nederzettingsstructuur</b> .....  | <b>14</b> |
| 2.3.1. Behoud en versterking van het eigen karakter van de verschillende woonkernen.....                                 | 14        |
| 2.3.2. Kernversterking.....  | 15        |
| 2.3.3. Differentiatie van de nederzettingsstructuur .....  | 15        |
| <b>2.4. Ruimtelijke concepten voor de gewenste ruimtelijk-economische structuur</b> .....                                | <b>16</b> |
| 2.4.1. Optimaliseren en (gedeeltelijk) herlokalisieren van de ruimte voor bedrijven.....                                 | 16        |
| 2.4.2. Kleinhandelsconcentratie Rodendijk .....  | 16        |
| <b>2.5. Ruimtelijke concepten voor de gewenste toeristisch-recreatieve structuur</b> ..                                  | <b>17</b> |
| 2.5.1. Ondersteunen van recreatief medegebruik van de open ruimte .....  | 17        |
| 2.5.2. Voldoende sport- en recreatiemogelijkheden voor de plaatselijke bevolking.....                                    | 18        |
| 2.5.3. Beperkt maar divers aanbod aan verblijfsrecreatie .....   | 18        |
| <b>2.6. Ruimtelijke concepten voor de gewenste lijninfrastructuur</b> .....  | <b>19</b> |
| 2.6.1. Bovenlokale infrastructuren inpassen in lokale behoeften.....   | 19        |
| 2.6.2. Mobiliteit integreren in het ruimtelijke beleid .....   | 19        |
| 2.6.3. Verdere verbetering van de inrichting van het openbaar domein .....   | 20        |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>2.7. Ruimtelijke concepten voor het gewenste landschap</b> .....                      | <b>20</b> |
| 2.7.1. Afwerken van de randen van de woonkernen.....                                     | 20        |
| 2.7.2. Open ruimte en open ruimtecorsidors maximaal behouden en waar mogelijk versterken | 21        |
| <br>   |           |
| <b>3. Ontwikkelingsperspectieven voor deelruimten</b> .....                              | <b>22</b> |
| <br>   |           |
| <b>3.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk</b> .....                                  | <b>22</b> |
| <br>   |           |
| <b>3.2. Indeling</b> .....   | <b>22</b> |
| <br>   |           |
| <b>3.3. Deelruimte 1: N12 en St.-Antonius</b> .....                                      | <b>23</b> |
| 3.3.1. Visie en doelstellingen .....   | 23        |
| 3.3.2. Concepten.....  | 23        |
| 3.3.3. Gewenste ruimtelijke structuur .....  | 25        |
| <br>   |           |
| <b>3.4. Deelruimte 2: N14 en Zoersel-dorp</b> .....                                      | <b>29</b> |
| 3.4.1. Visie en doelstellingen .....   | 29        |
| 3.4.2. Concepten.....  | 30        |
| 3.4.3. Gewenste ruimtelijke structuur .....  | 32        |
| <br>   |           |
| <b>3.5. Deelruimte 3: groene long met de woonkern Halle</b> .....                        | <b>36</b> |
| 3.5.1. Visie en doelstellingen .....   | 36        |
| 3.5.2. Concepten.....  | 37        |
| 3.5.3. Gewenste ruimtelijke structuur .....  | 38        |
| <br>   |           |
| <b>3.6. Deelruimte 4: noordelijke open ruimte</b> .....                                  | <b>40</b> |
| 3.6.1. Visie en doelstellingen .....   | 40        |
| 3.6.2. Gewenste ruimtelijke structuur .....  | 40        |
| <br>   |           |
| <b>3.7. Deelruimte 5: oostelijke open ruimte</b> .....                                   | <b>41</b> |
| 3.7.1. Visie en doelstellingen .....   | 41        |
| 3.7.2. Gewenste ruimtelijke structuur .....  | 41        |
| <br>   |           |
| <b>4. Ontwikkelingsperspectieven voor deelstructuren</b> .....                           | <b>44</b> |
| <br>   |           |
| <b>4.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk</b> .....                                  | <b>44</b> |
| <br>   |           |
| <b>4.2. Gewenste open ruimte structuur</b> .....   | <b>45</b> |
| 4.2.1. Gemeentelijke visie en concepten .....  | 45        |
| 4.2.2. Elementen van de gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur.....                   | 46        |
| 4.2.3. Elementen van de gewenste agrarische structuur .....                              | 47        |
| 4.2.4. Uitwerking naar mogelijke gemeentelijke maatregelen.....                          | 47        |
| <br>   |           |
| <b>4.3. Gewenste nederzettingsstructuur</b> .....  | <b>50</b> |
| 4.3.1. Gemeentelijke visie en concepten .....  | 50        |
| 4.3.2. Elementen van de gewenste nederzettingstructuur .....                             | 52        |
| 4.3.3. Uitwerking naar mogelijke gemeentelijke maatregelen.....                          | 54        |
| <br>   |           |
| <b>4.4. Gewenste ruimtelijk-economische structuur</b> .....                              | <b>65</b> |

|  |           |
|--|-----------|
| 4.4.1. Gemeentelijke visie en concepten .....  | 65        |
| 4.4.2. Elementen van de gewenste ruimtelijk-economische structuur .....  | 65        |
| 4.4.3. Uitwerking naar mogelijke gemeentelijke maatregelen.....  | 67        |
| <b>4.5. Gewenste toeristisch-recreatieve structuur .....</b>   | <b>70</b> |
| 4.5.1. Gemeentelijke visie en concepten .....  | 70        |
| 4.5.2. Elementen van de gewenste toeristisch-recreatieve structuur .....   | 71        |
| 4.5.3. Uitwerking naar mogelijke gemeentelijke maatregelen.....  | 72        |
| <b>4.6. Gewenste lijninfrastructuur en mobiliteit .....</b>  | <b>76</b> |
| 4.6.1. Gemeentelijke visie en concepten .....  | 76        |
| 4.6.2. Elementen van de gewenste lijninfrastructuur en mobiliteit.....   | 76        |
| 4.6.3. Uitwerking naar mogelijke gemeentelijke maatregelen.....  | 79        |
| <b>4.7. Het gewenste landschap .....</b>   | <b>81</b> |
| 4.7.1. Gemeentelijke visie en concepten .....  | 81        |
| 4.7.2. Elementen van het gewenste landschap.....   | 81        |
| 4.7.3. Uitwerking naar mogelijke gemeentelijke maatregelen.....  | 82        |
| <b>5. Synthese gewenste ruimtelijke structuur.....</b>   | <b>84</b> |
| <b>5.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk.....</b>   | <b>84</b> |
| <b>5.2. De gewenste ruimtelijke structuur .....</b>  | <b>84</b> |
| 5.2.1. Natuurlijk netwerk ondersteunen.....  | 84        |
| 5.2.2. Optimaal en gedifferentieerd woonbeleid.....  | 84        |
| 5.2.3. Kansen voor lokale bedrijven .....  | 85        |
| 5.2.4. Ondersteunen van toerisme en recreatie.....   | 85        |
| 5.2.5. Zorgen voor een leefbare mobiliteit. ....   | 85        |
| <b>Kaartenlijst</b>  |           |
| (de paginanummers bij deze lijst verwijzen naar de teksten van dit richtinggevend gedeelte, de kaarten zelf zijn apart gebundeld in de kaartenatlas) |           |
| Kaart 1: gewenste ruimtelijke structuur van N12 en St.-Antonius .....  | 25        |
| Kaart 2: gewenste ruimtelijke structuur van N14 en Zoersel.....  | 32        |
| Kaart 3: gewenste ruimtelijke structuur van de groene long en Halle .....  | 38        |
| Kaart 4: gewenste ruimtelijke structuur van de noordelijke open ruimte .....   | 40        |
| Kaart 5: gewenste ruimtelijke structuur van de oostelijke open ruimte .....  | 41        |
| Kaart 6: gewenste open ruimte structuur .....  | 45        |
| Kaart 7: gewenste nederzettingsstructuur.....  | 50        |
| Kaart 8: woningprogrammatie t.e.m. 2007 .....  | 55        |
| Kaart 9: gewenste ruimtelijk-economische structuur.....  | 65        |
| Kaart 10: gewenste toeristisch-recreatieve structuur .....   | 70        |
| Kaart 11: gewenste lijninfrastructuur.....   | 76        |
| Kaart 12: gewenste openbaar vervoersnetwerk.....   | 79        |
| Kaart 13: gewenste landschap.....  | 81        |
| Kaart 14: gewenste ruimtelijke structuur.....  | 84        |

## Figurenlijst

|   |    |
|---|----|
| Figuur 1: bovenlokale groenstructuren lokaal ondersteunen ..... | 12 |
| Figuur 2: waternetwerk als drager .....                         | 13 |
| Figuur 3: differentiatie agrarische structuur.....              | 14 |
| Figuur 4: eigen karakter der kernen.....                        | 14 |
| Figuur 5: kernversterking .....                                 | 15 |
| Figuur 6: differentiatie van de nederzettingsstructuur .....    | 15 |
| Figuur 7: optimaliseren ruimte voor bedrijvigheid .....         | 16 |
| Figuur 8: kleinhandelsconcentratie Rodendijk .....              | 16 |
| Figuur 9: perrons.....  | 17 |
| Figuur 10: voldoende recreatieve infrastructuur.....            | 18 |
| Figuur 11: verblijfsrecreatie.....                              | 18 |
| Figuur 12: hoofdwegen en secundaire wegen .....                 | 19 |
| Figuur 13: categorisering wegennet.....                         | 19 |
| Figuur 14: inrichting openbaar domein.....                      | 20 |
| Figuur 15: afwerken van de randen .....                         | 20 |
| Figuur 16: open ruimte.....                                     | 21 |
| Figuur 17: indeling in deelruimtes .....                        | 22 |
| Figuur 18: lineaire ontwikkeling langs de N12.....              | 23 |
| Figuur 19: N12 als ruggengraat .....                            | 24 |
| Figuur 20: opzet verkavelings- en dichthedenbeleid.....         | 24 |
| Figuur 21: bovenlokale groenstructuur.....                      | 24 |
| Figuur 22: omleidingsweg.....                                   | 30 |
| Figuur 23: versterking centrumgebied.....                       | 30 |
| Figuur 24: locatie nieuw bedrijventerrein .....                 | 31 |
| Figuur 25: poort tot Zoersel.....                               | 31 |
| Figuur 26: behoud van groen.....                                | 32 |
| Figuur 27: inrichtingschets terreinen Eendracht.....            | 33 |
| Figuur 28: principeschets geluidswal .....                      | 35 |
| Figuur 29: groene long.....                                     | 37 |
| Figuur 30: landschappelijke inpassing .....                     | 37 |
| Figuur 31: versterking centrumgebied Halle .....                | 38 |
| Figuur 32: zonevreemde sport en recreatie .....                 | 39 |
| Figuur 33: nabijheid van boscomplexen.....                      | 42 |
| Figuur 34: orthofoto Hallevelden.....                           | 56 |
| Figuur 35: woningprogrammatie fiche nr. 1.....                  | 58 |
| Figuur 36: woningprogrammatie fiche nr. 2.....                  | 59 |
| Figuur 37: woningprogrammatie fiche nr. 3.....                  | 60 |
| Figuur 38: woningprogrammatie fiche nr. 4.....                  | 61 |
| Figuur 39: bijkomend bedrijventerrein.....                      | 67 |



## Tabellenlijst

|  |    |
|--|----|
| Tabel 1: balans woningprogrammatie .....                                       | 57 |
| Tabel 2: voorlopige classificatie van de zonevreemde bedrijven .....           | 69 |
| Tabel 3: classificatie van zonevreemde terreinen voor sport en recreatie ..... | 75 |

# Inleiding

## Inhoud en werkwijze van het richtinggevend deel

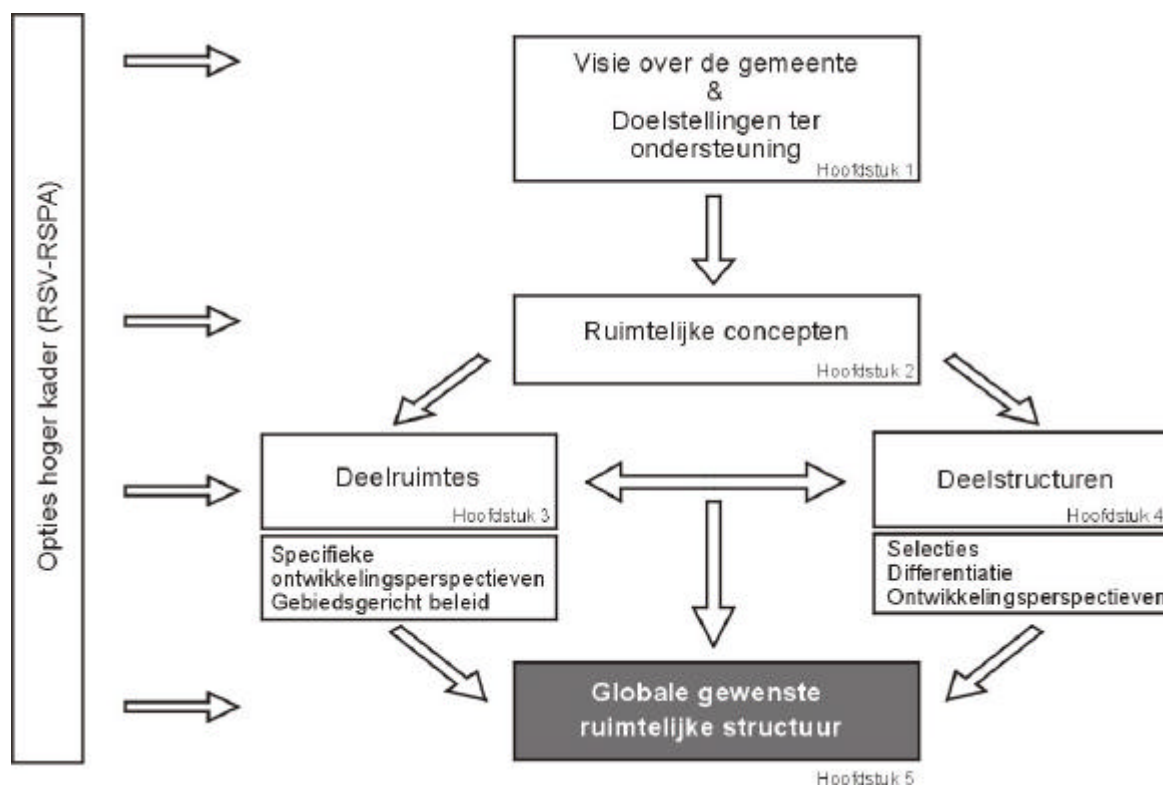
In het voorgaande informatief gedeelte werd een analyse van de bestaande ruimtelijke structuur gemaakt door vanuit een globale en een sectorale invalshoek inzicht te verschaffen in knelpunten, bedreigingen, kwaliteiten en potenties. In dit tweede deel, het richtinggevende gedeelte, wordt er aangeknoopt op deze analyse en conclusies om te komen tot een globaal en samenhangend ruimtelijk kader.

In dit richtinggevend deel worden uitspraken over het ruimtegebruik gedaan, maar geen bodembestemmingen vastgelegd. Het is dus geen gewest- of aanlegplan, maar het bepaalt wel de ontwikkeling van structurerende elementen, belicht ruimtelijke potenties en bepaalt richtlijnen en organisatieprincipes voor grond- en ruimtegebruik. De kaarten zijn een essentieel onderdeel van het ruimtelijk structuurplan maar ze zijn enkel schematisch en indicatief. Zij geven zeker geen bodembestemmingen aan.

Zoals weergegeven in onderstaand schema wordt in dit document eerst de visie uiteengezet, die ondersteund wordt door een aantal doelstellingen. Vanuit deze doelstellingen worden in hoofdstuk 2 ruimtelijke concepten geformuleerd. Een concept geeft de principes van de visie kernachtig en bondig weer in ruimtelijke termen, al of niet grafisch voorgesteld. Het omschrijft de betekenis die men aan de ruimte (of een bepaald deel ervan) wil toekennen.

Het samenbrengen van de concepten resulteert in een eerste aanzet van gewenste ruimtelijke structuur voor de gemeente. Deze globale gewenste structuur wordt uiteengelegd in deelruimten (hoofdstuk 3) en deelstructuren (hoofdstuk 4). De ruimtelijke concepten worden hierop concreet toegepast, wat resulteert in ontwikkelingsperspectieven, acties en beleidsmaatregelen.

Het resultaat is een schets van de gewenste ruimtelijke structuur (ontwikkelingsmodel) voor Zoersel (hoofdstuk 5).



# 1. Uitgangshouding en visie voor het ruimtelijk beleid

## 1.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

De visie geeft een toekomstbeeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in relatie tot de gewenste economische, sociale en culturele ontwikkeling van de gemeente. De visie is gebaseerd op de actuele mogelijkheden van het gebied, op de vastgestelde knelpunten alsook op de doelstellingen van het te voeren beleid. Dit moet later worden geconcretiseerd in maatregelen en acties.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) en het Ruimtelijk Structuurplan van de Provincie Antwerpen (RSPA) vormen de achtergrond van alle gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen. Het is daarom van belang dat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling overeenstemt met de filosofie van het RSV en het RSPA.

De in dit hoofdstuk geformuleerde visie is gebaseerd op drie uitgangshoudingen voor een te voeren ruimtelijk beleid, te weten ruimtelijke kwaliteit, duurzame ruimtelijke ontwikkeling en diversiteit en samenhang.

## 1.2. Aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

De essentie bij de opmaak van een ruimtelijk structuurplan is het streven naar ruimtelijke kwaliteit. Daarmee bedoelt men de kwaliteit van onze leefomgeving en van de verschillende activiteiten daarin. Twee aspecten zijn van belang:

- Een goede ruimtelijke structuur is een noodzakelijke voorwaarde voor ruimtelijke kwaliteit, maar dit is op zich niet voldoende.
- Een goede inrichting van de ruimte is eveneens essentieel voor ruimtelijke kwaliteit.

## 1.3. Duurzame ruimtelijke ontwikkeling

In het RSV wordt het begrip “duurzame ruimtelijke ontwikkeling” omschreven als een manier om te komen tot een goede ruimtelijke kwaliteit. Het begrip is gedefinieerd als:

“een ontwikkeling die voorziet in de behoefte van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om eveneens in hun behoefte te voorzien”<sup>1</sup>.

Negatieve effecten die veroorzaakt worden door de huidige generatie dienen dus niet afgewenteld te worden op andere gebieden, op zwakkere bevolkingsgroepen, op de toekomst en op de maatschappij. Enkele aspecten met betrekking tot een duurzame ruimtelijke ontwikkeling zijn:

- Een lange termijn denken.
- Verbanden met de ruimtelijke, de maatschappelijke en de historische context.
- Zuinig omgaan met de ruimte en aandacht voor de draagkracht ervan.
- Functievermenging en verweving van activiteiten.
- Bescherming van natuur en open ruimte.
- Zorg voor de beheerbaarheid van de ruimte.
- Aandacht voor een maatschappelijk en politiek draagvlak.

---

<sup>1</sup> World Commission on Environment and Development; Our Common Future (Brundtland rapport), Oxford University Press, 1987.

## 1.4. Diversiteit en samenhang

Het streven naar diversiteit en samenhang is de derde hoeksteen binnen de uitgangshouding voor een ruimtelijk beleid.

Het (h)erkennen en stimuleren van variatie en verscheidenheid wordt hierbij als beginsel aangenomen. In de aanwezige ruimtelijke verscheidenheid van de verschillende deelruimten ligt de basis voor een eigen ontwikkelingsperspectief voor elke deelruimte. Elke deelruimte kan daardoor zijn eigen karakter en identiteit behouden.

Samenhang kan worden beschouwd als een aanvulling op diversiteit. Door de verschillende deelruimten in samenhang met elkaar te zien, worden hun intrinsieke kwaliteiten en de kwaliteit van het geheel versterkt. Het geheel is meer dan de som der delen.

De samenhang tussen de verschillende deelruimten wordt bevorderd door structurerende en verbindende elementen. Het zoeken naar en het respecteren van deze structuurbepalende elementen zal dan ook een belangrijke opgave zijn binnen het kader van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

## 1.5. Aanzet van een visie op de ruimtelijke ontwikkeling

### 1.5.1. Visie op de rol van de gemeente Zoersel

Zoersel is een buitengebiedgemeente en delen ervan behoren tot het bebouwd perifeer landschap. Dit landschap vormt een overgangsgebied tussen het grootstedelijke Antwerpen en de landelijke Noorderkempen.

Door de ligging van de gemeente ten opzichte van belangrijke lijninfrastructuur zoals E34 en N12, heeft de gemeente een deel van de stadsvlucht van einde vorige eeuw opgevangen. Hierdoor werden echter grote delen agrarisch en bosgebied verkaveld en nam het verkeer zienderogen toe. Niettemin zijn er in de gemeente nog steeds belangrijke natuurlijke waarden aanwezig, die functioneren binnen een groter geheel (Vlaams Ecologisch Netwerk).

De visie voor Zoersel wordt kernachtig als volgt verwoord:

- De gemeente vervult de rol van **leefbaar woongebied** in een groene en agrarische omgeving en zij wil dit profiel ook in de toekomst behouden en nog versterken.
- Zoersel is tevens een (bovengemeentelijke) **pool voor de gezondheidssector**.
- Zij fungeert daarenboven als **natuurgericht passief-recreatief ontspanningsgebied** binnen een groter natuurgericht toeristisch-recreatief netwerk
- De gemeente wil bovendien de ruimte voorzien voor lokale bedrijven, om werkgelegenheid voor de lokale bevolking te voorzien.

## **1.5.2. Beleidsdoelstellingen ter ondersteuning van de visie**

### **Behouden en versterken van de natuurlijke structuur, waarin de landbouw een belangrijke rol kan spelen**

Het creëren van een ecologisch netwerk op Vlaams niveau wordt door alle bestuursniveaus nagestreefd en ondersteund. Op het gemeentelijk niveau moeten er de nodige inspanningen geleverd worden voor het behoud en de ontwikkeling van de ecologische infrastructuur op lokaal niveau. De basiskwaliteit van deze ecologische infrastructuur moet verzekerd worden.

Dit kan gebeuren door geïsoleerde entiteiten te verbinden en intern te versterken, het afwerken van de randen van het woongebied en voldoende aandacht te besteden aan kleine landschapselementen.

De landbouwsector kan een belangrijke partner zijn als beheerder van de open ruimte. Zij kan bijvoorbeeld een rol spelen in landinrichtingsprojecten.

### **Optimaliseren van de nederzettingsstructuur**

Het principe van de gedeconcentreerde bundeling uit het RSV wordt toegepast in de verdeling van de woonbehoeften in Zoersel. Het gemeentebestuur verkiest inbreiding in de kernen boven het verder aansnijden van de open ruimte en wil de woonbehoeften voldoende verspreiden over de verschillende woonkernen binnen de gemeente.

Door het categoriseren van de nederzettingsstructuur kan er voor de verschillende categorieën een gedifferentieerd en geoptimaliseerd beleid geformuleerd worden met voldoende aandacht voor de specifieke karakters van de verschillende entiteiten. Hierbij worden de nederzettingscategorieën uit het RSV en het RSPA als uitgangspunt genomen en nog verder verfijnd.

### **Het concentreren van handel en diensten in de dorpskernen, bedrijven in evenwicht met het woongebied of op bedrijventerreinen**

Het aanbieden van ruimte voor de lokale bedrijven is de hoofddoelstelling. Volgens het RSPA kan de gemeente een bijkomend bedrijventerrein realiseren voor opvang van de herlokalisatie van de zonevreemde en/of historisch gegroeide bedrijven. Voor het gemeentebestuur moeten ook nieuwe kleinschalige lokale bedrijven kansen krijgen. In eerste instantie kunnen deze nieuwe bedrijven in het woongebied, indien echter de leefbaarheid en de draagkracht van het woongebied overschreden worden moeten deze bedrijven kunnen herlokalisieren naar een lokaal bedrijventerrein in de gemeente. Wat betreft handel en diensten wordt verweving in de woonkernen nagestreefd. Leefbaarheid in de woongebieden blijft ook hierbij een prioritair aandachtspunt.

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

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

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

### **Optimaliseren van bestaande verkeersstructuur waarbij de verbindende en de verblijfsfunctie in evenwicht moeten gebracht worden.**

De gemeente gaat uit van de multimodale aanpak van de verkeers- en vervoersproblematiek. Binnen dit kader is het essentieel bijzondere aandacht te schenken aan de langzaamverkeers- en openbaarvervoersnetwerken.

Het differentiëren van de bereikbaarheid is hierbij een belangrijk principe. In die zin dat bij het verhogen van de bereikbaarheid van een bepaalde locatie steeds aandacht moet gaan naar alle verschillende vervoersmogelijkheden.

Ook de bereikbaarheid van de bedrijven(terreinen) is een belangrijk aspect. De verkeersleefbaarheid en verkeersveiligheid van de kernen en de woonwijken mogen hier evenwel niet negatief door beïnvloed worden.

De gemeente stelt zich eveneens tot doel om een lokaal bedrijventerrein te ontwikkelen. Dit biedt tewerkstelling voor de lokale bevolking en kan zo het pendelverkeer doen afnemen.

### **Behoud en versterking van de diversiteit in het landschap**

Zoersel is een groene gemeente met een verscheidenheid aan landschappen. De boscomplexen Zoerselbos, Hendriksvoort en Molenbos, de open landschappen in het noorden en oosten en de beekvalleien van Schijn en Tappelbeek zorgen ervoor dat de gemeente sterk in trek is bij fietsers en wandelaars.

Het behoud en de versterking van deze verscheidenheid is de belangrijkste doelstelling voor het gewenste landschap.

## 2. Ruimtelijke concepten

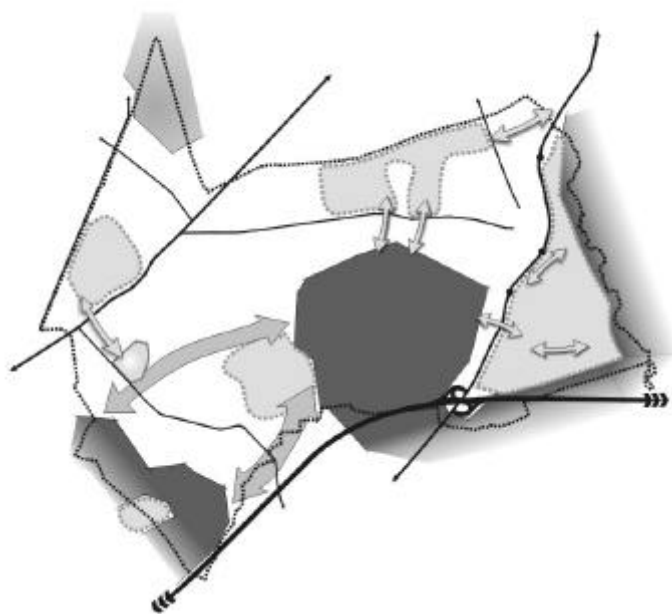
### 2.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

Concepten zijn de ruimtelijke vertaling van de visie en doelstellingen. In dit hoofdstuk geven concepten aan hoe men wenst om te gaan met bepaalde ruimtelijke deelstructuren of onderdelen ervan, op het niveau van de gemeente. Ze vormen de bouwstenen van de gewenste ruimtelijke structuur.

De ruimtelijke concepten in dit hoofdstuk haken aan bij de eerder vermelde knelpunten, bedreigingen, kwaliteiten en kansen. In de later volgende hoofdstukken worden deze concepten verder uitgewerkt en aangevuld, eerst per deelruimte en daarna nog eens per deelstructuur. Daarbij wordt naar synergetische verbanden tussen de structuren gezocht.

### 2.2. Ruimtelijke concepten voor de gewenste open ruimte structuur

#### 2.2.1. Bovenlokale groenstructuren lokaal ondersteunen



Figuur 1: bovenlokale groenstructuren lokaal ondersteunen

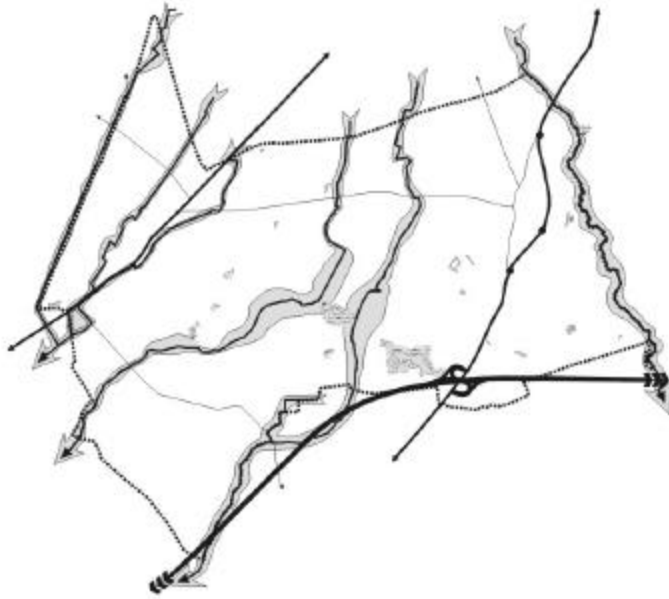
In een eerste fase van afbakening van de natuurlijke structuur door het Vlaams gewest zijn delen van de Schijnvallei en het Zoerselbos aangeduid als grote eenheden natuur. Ook de Halse Bossen en de vallei van de Visbeek behoren tot de natuurlijke structuur op Vlaams niveau.

Vanuit het provinciale niveau wordt dit bevestigd door de aanduiding in het RSPA van twee natuurverbindingen: tussen Vrieselhof en Zoerselbos en tussen Halse Hoek en Zoerselbos. Ook het Molenbos werd op provinciaal niveau geselecteerd als ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang.

Het te voeren beleid in deze gebieden zal dan ook door deze overheden bepaald worden. Deze gebieden vormen een bovenlokaal netwerk. Dit netwerk kan maar goed functioneren als er in het gebied zelf en tussen de verschillende gebieden een sterke samenhang bestaat. Storende elementen dienen te worden verwijderd of beter geïntegreerd in de omgeving en ontbrekende links dienen te worden aangevuld. Op dit vlak is er op gemeentelijk niveau een belangrijke taak: het aanduiden van elementen van de lokale ecologische infrastructuur.

Voor deze elementen moeten onder meer garanties voor het migreren van fauna en flora geboden worden door het opleggen van randvoorwaarden (inrichting van een perceel, kavelgrootte, behouden van de nog onbebouwde ruimtes,...). Op deze manier voorkomt men de isolatie en verarming van entiteiten.

## 2.2.2. Waternetwerk als drager



Figuur 2: waternetwerk als drager

Doorheen de gemeente Zoersel stromen verschillende beken en er bevinden zich verscheidene stilstaande waters en beemden.

Dit waternetwerk is de drager van de ruimtelijke structuur. Het is dus niet alleen bepalend voor de natuurlijke structuur, maar ook voor de andere functies.

Zo moet er bijvoorbeeld, als ruimtelijke ondersteuning van het integraal waterbeheer, voortaan een watertoets gedaan worden bij ruimtelijke plannen en projecten. Dit betekent dat wordt nagegaan welke effecten het plan of project op het waternetwerk zal teweegbrengen en welke maatregelen moeten genomen worden om die effecten te beperken.

Als structuurbepalende elementen worden de beekvalleien van de waterlopen van 2° categorie in de gemeente geselecteerd. Het beheer ervan moet de ruimtelijke functionering blijvend mogelijk maken (o.a. zorgen voor een goede waterkwaliteit, behouden en waar mogelijk herstellen van de natuurlijke loop, bouwvrij houden, ...). Verder zijn in feite alle waterlopen uitermate geschikt als kapstok voor de uitbouw van een degelijke ecologische infrastructuur tussen de natuurlijke zwaartepunten.

## 2.2.3. Uitgangspositie voor de gewenste agrarische structuur

De grondgebonden melkveehouderij is de voornaamste agrarische ruimtegebruiker in de Antwerpse Kempen en moet dit ook in de toekomst blijven. Agrarische verbreding vindt plaats door de ontwikkeling van mogelijke nevenfuncties (in het bijzonder recreatief medegebruik) als bijdrage tot een leefbare en concurrentieel sector.

Bepaalde ontwikkelingen zijn momenteel reeds waar te nemen: landbouwgronden die door beroepslandbouwers vrijgegeven worden, worden overgenomen door allerlei 'hobbylandbouwers'. De koeien van de boer worden vervangen door de pony's van de villadochters. Dit heeft echter meestal vrij zware gevolgen voor het landschap (bvb. allerlei zware afsluitingen met houten planken of in maasdraad, koterijen in de weide, ...). Door in te spelen op deze ruimtelijke ontwikkelingen kan de gemeentelijke overheid een nieuwsoortig maar niettemin karakteristiek landschap laten ontstaan.

Op bepaalde plaatsen kan dit bovengemeentelijk worden toegepast, zodat het ook een bijdrage kan leveren aan het karakter van de regio.



## 2.2.4. Een gedifferentieerde agrarische structuur voor een toekomstgerichte en milieuvriendelijke land- en tuinbouw



Figuur 3: differentiatie agrarische structuur

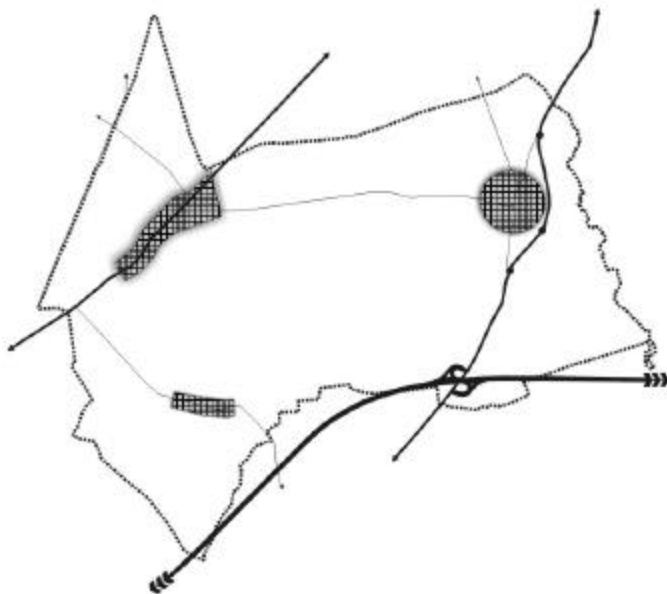
Door AMINAL en de landbouwsector werd reeds een voorstel uitgewerkt voor het herbestemmen van gebieden die als structureel aangetast of als meer van belang voor natuur en bos worden beschouwd.

Bepaalde keuzes van dit voorstel zijn reeds vastgelegd in het VEN (ecologisch waardevol landbouwgebied omgezet naar GENO). Andere keuzes zijn dan weer niet te realiseren (omzetting naar woongebied). Maar als vertrekpunt kan dit voorstel zeker dienen.

(zie ook kaart 31 van het informatief gedeelte)

## 2.3. Ruimtelijke concepten voor de gewenste nederzettingsstructuur

### 2.3.1. Behoud en versterking van het eigen karakter van de verschillende woonkernen

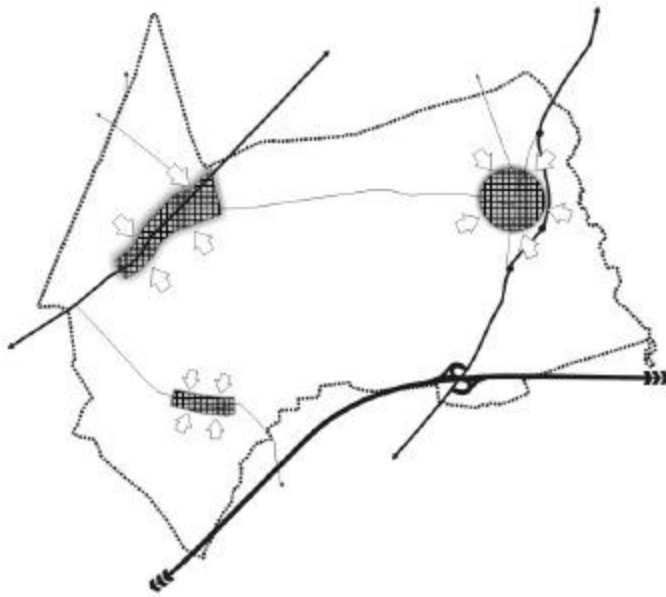


Figuur 4: eigen karakter der kernen

De centrumgebieden van de verschillende woonkernen van Zoersel hebben elk hun eigen karakter, wat betreft ruimtelijke opbouw en voorzieningenniveau. De dorpskern St.-Antonius is gegroeid langsheen de steenweg N12 en kent een lineaire opbouw. Zoersel is min of meer concentrisch gegroeid rond het kruispunt van Oostmallebaan en Voorne. Halle is ontstaan als straatdorp met een lineair centrumgebied en is qua voorzieningen het minst uitgebouwd. Afhankelijk van de identiteit en de positie van de dorpskern in de hiërarchie kunnen er meer of minder woningen worden toegekend, zodat elke kern zijn eigen ontwikkelingstempo kent.

Op deze manier behouden de afzonderlijke kernen hun eigen karakter.

### 2.3.2. Kernversterking



Het woonbeleid zal gericht worden op versterking van de kernen, op inbreiding op maat van de dorpen en op het bestrijden van verdere uitzaaiing van bebouwing.

De kernversterking is te realiseren door renovatie- en vervangingsbouw van bestaande woningen en door inbreidingsprojecten op plekken met potentie. Deze inbreidingsprojecten bouwen niet de hele kern vol, maar vrijwaren beeldbepalende open ruimtes die passen in de structuur van de kernen.

Figuur 5: kernversterking

### 2.3.3. Differentiatie van de nederzettingsstructuur



Binnen de nederzettingsstructuur worden beleidscategorieën aangeduid. Voor elk van deze categorieën wordt een optimaal beleid geformuleerd.

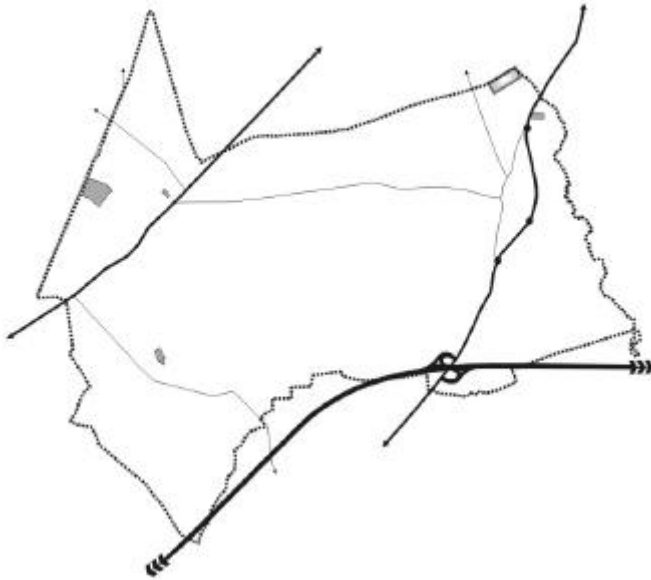
Elementen van zo'n beleid kunnen zijn: minimale woondichtheid voor een bepaalde categorie, een standstill principe voor kavelgroottes voor een andere categorie.

Voor bepaalde categorieën heeft de hogere overheid reeds ontwikkelingsperspectieven geformuleerd: geen verdere groei voor linten en verspreide bebouwing bvb.

Figuur 6: differentiatie van de nederzettingsstructuur

## 2.4. Ruimtelijke concepten voor de gewenste ruimtelijk-economische structuur

### 2.4.1. Optimaliseren en (gedeeltelijk) herlokaliseren van de ruimte voor bedrijven



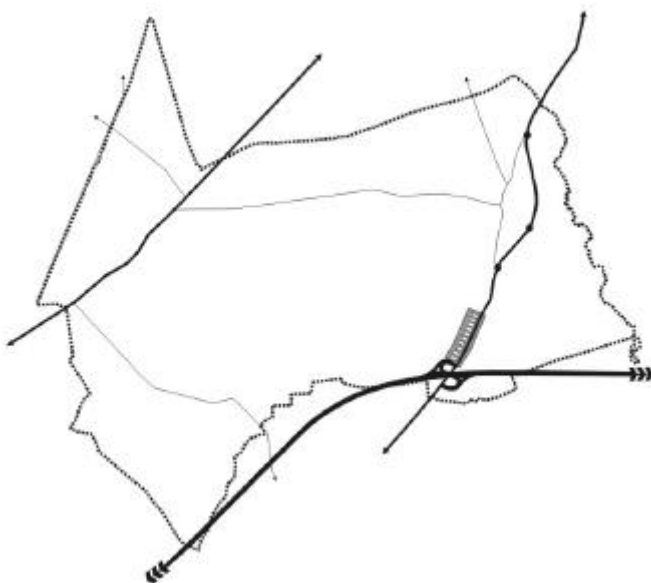
Figuur 7: optimaliseren ruimte voor bedrijvigheid

Zoersel is geselecteerd als hoofddorp type III in het RSPA. De gemeente krijgt dus de mogelijkheid om een bijkomend lokaal bedrijventerrein te ontwikkelen, maar enkel voor herlokalisatie van zonevreemde en/of historisch gegroeide bedrijven. Het gemeentebestuur wil van deze mogelijkheid gebruik maken om een oplossing te bieden aan lokale zonevreemde bedrijven en tevens maximale kansen te geven aan lokale tewerkstelling.

Sommige bestaande KMO-zones in Zoersel zijn slecht gelegen en zouden best, tegelijk met de ontwikkeling van een bijkomend lokaal bedrijventerrein, herbekeken worden.

KMO-Kwikaard wordt bvb momenteel niet volledig gebruikt en zou beter (gedeeltelijk) een andere bestemming krijgen, omdat deze gronden van belang zijn voor de levensvatbaarheid van het naburige landbouwbedrijf. De ontsluiting van KMO-Heideweg bvb is ontoereikend en moet derhalve verbeterd worden.

### 2.4.2. Kleinhandelsconcentratie Rodendijk



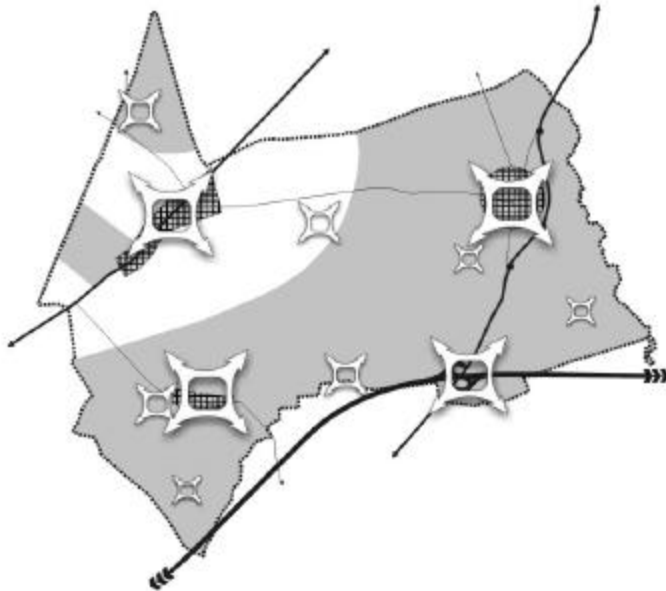
Figuur 8: kleinhandelsconcentratie Rodendijk

Rodendijk wordt door de provincie geselecteerd als een kleinhandelsconcentratie die niet ruimtelijk samenhangt met een stedelijk gebied (type III). Dit type komt niet in aanmerking voor ontwikkeling.

De provincie zal in een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan de concentratie afbakenen en ordenen, in overleg met het gemeentebestuur. Het provinciaal beleid is gericht op een strikte begrenzing en een betere ruimtelijke organisatie van de concentratie.

## 2.5. Ruimtelijke concepten voor de gewenste toeristisch-recreatieve structuur

### 2.5.1. Ondersteunen van recreatief medegebruik van de open ruimte



Figuur 9: perrons

Zoersel is gelegen buiten de toeristisch-recreatieve netwerken en heeft een natuurlijke en landschappelijk waardevolle structuur. Er is een toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht (vanuit de stedelijke gebieden), maar de provincie benadrukt de beperkte ruimtelijke draagkracht. Omwille van deze beperkte draagkracht is het voor de gemeente belangrijk dat de toegankelijkheid van deze gebieden georganiseerd wordt.

In de eerste plaats kan er vanuit Zoersel-dorp een link gelegd worden met het Zoerselbos en kan er aan het op- en afrittencomplex een soort poort tot Zoersel gecreëerd worden.

Ook de woonkern Halle fungeert als uitvalsbasis naar de Halse bossen en Zoerselbos en vanuit de kern van St.-Antonius kan eveneens een relatie gelegd worden tot het agrarisch gebied Joostens en het verder gelegen Molenbos.

Verder kan er binnen of aan de rand van de gebieden, die in aanmerking komen voor recreatief medegebruik, op bepaalde strategische plekken de mogelijkheid worden geboden om kleinschalige ondersteunende infrastructuur te voorzien.

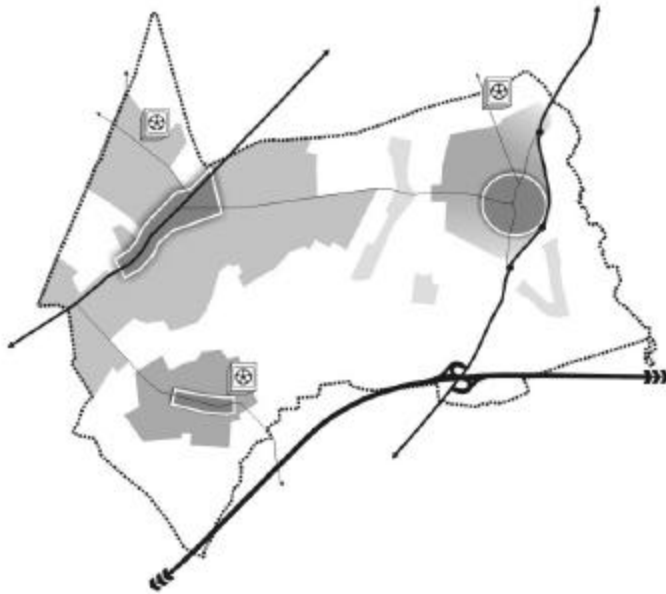
Deze plekken fungeren in het netwerk als vertrek-, rust- of eindpunt en vervullen binnen deze optiek de rol van perron (overstapplaats).

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

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

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

### 2.5.2. Voldoende sport- en recreatiemogelijkheden voor de plaatselijke bevolking



Figuur 10: voldoende recreatieve infrastructuur

St.-Antonius, Zoersel en Halle moeten verder ontwikkeld worden als concentratiepunten van lokale recreatieve infrastructuur. Het is de bedoeling deze infrastructuur te verweven in of in de nabijheid van de kernen indien mogelijk. Hierbij moet er rekening gehouden worden met de inpasbaarheid van de terreinen en de eventuele overlast naar de woonomgeving van de activiteit (sociale draagkracht). Er wordt gestreefd naar een evenwichtige spreiding over de drie deelgemeenten.

### 2.5.3. Beperkt maar divers aanbod aan verblijfsrecreatie



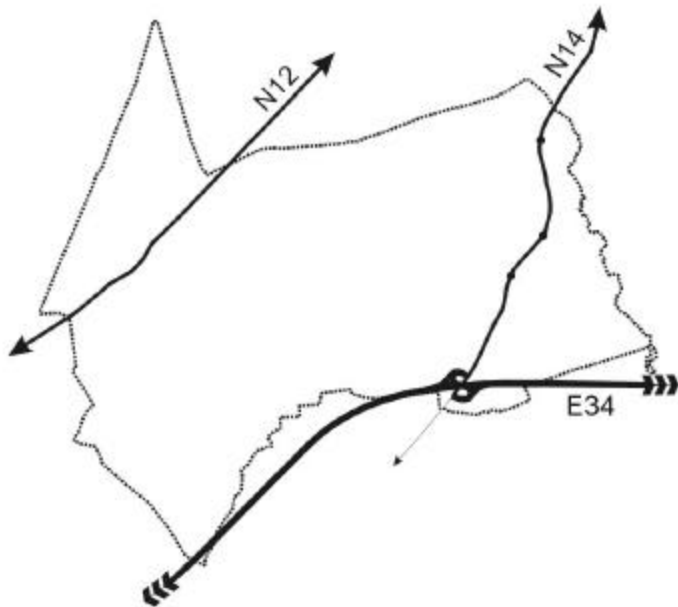
Figuur 11: verblijfsrecreatie

Vanwege de toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht enerzijds en anderzijds de beperkte ruimtelijke draagkracht van de gemeente wordt geopteerd voor een beperkt en gedifferentieerd aanbod van verblijfsaccommodatie.

Verblijfsaccommodatie moet in principe in of aansluitend op de kernen gesitueerd worden. Andere locaties kunnen ook in aanmerking komen indien de betreffende verblijfsaccommodatie gekoppeld is aan infrastructuur die specifiek een andere omgeving vereist.

## 2.6. Ruimtelijke concepten voor de gewenste lijninfrastructuur

### 2.6.1. Bovenlokale infrastructuur inpassen in lokale behoeften



Figuur 12: hoofdwegen en secundaire wegen

In het RSV wordt een categorisering van de lijninfrastructuur vooropgesteld. De verschillende beleidsniveaus zijn verantwoordelijk voor de selectie van de verschillende categorieën.

De E34 werd geselecteerd als hoofdweg op Vlaams niveau en de N14 (met omleidingsweg rond Zoersel) en N12 als secundaire wegen (resp. type II en III) op provinciaal niveau.

De ligging van Zoersel aan de E34 Antwerpen-Turnhout bepaalt mee de ontwikkeling van de gemeente. Ook de secundaire wegen zijn belangrijke structuurbepalende elementen van de ruimtelijke structuur van Zoersel.

### 2.6.2. Mobiliteit integreren in het ruimtelijke beleid



Figuur 13: categorisering wegennet

De categorisering van het wegennet, zoals voorgesteld in het ontwerp-mobiliteitsplan, wordt aangenomen, alsook de ruimtelijke consequenties ervan (eventuele aanpassingen van de grenzen van het openbaar domein, van de rijwegen, van het wandel- en fietsroutenetwerk).

Deze zullen uitgevoerd worden ter gelegenheid van mogelijke aanpassingswerken aan de weg infrastructuur. Een fasering voor deze werken zal door de gemeente worden opgemaakt.

### 2.6.3. Verdere verbetering van de inrichting van het openbaar domein



De gemeente besteedt reeds veel aandacht aan de kwaliteit van het openbaar domein en wil in de toekomst daar blijvend inspanningen voor doen.

Verdere verbeteringen zijn nog steeds mogelijk en kunnen op verschillende plaatsen volgens het ritme van de ruimtelijke ontwikkelingen aangebracht worden. Hierbij wordt voorrang gegeven aan de dorpscentra, volgens het principe van de kernversterking.

Figuur 14: inrichting openbaar domein

## 2.7. Ruimtelijke concepten voor het gewenste landschap

### 2.7.1. Afwerken van de randen van de woonkernen

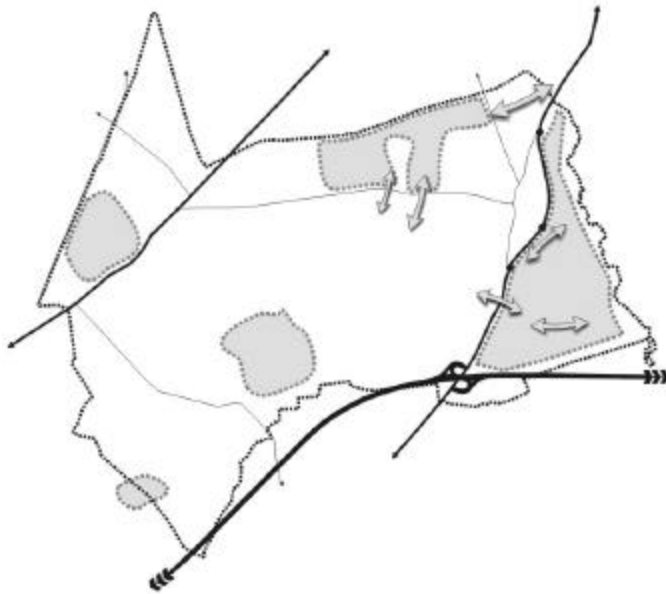


Speciale aandacht behoeven de randen van de woonkernen, zeker wanneer zij grenzen aan waardevolle landschappen. Het kan hierbij gaan om het enerzijds afschermen of bufferen van de bebouwde ruimte ten opzichte van de omgeving en anderzijds om het behouden van bestaande visuele relaties met de open ruimte.

Dit concept werkt ook door naar het kleinere schaalniveau. Zo zal er bvb. in ieder geval een landschappelijke inpassing worden opgelegd voor de zonevreemde bedrijven en terreinen voor sport en recreatie.

Figuur 15: afwerken van de randen

## 2.7.2. Open ruimte en open ruimtecorsidors maximaal behouden en waar mogelijk versterken



Figuur 16: open ruimte

De agrarische gebieden in de gemeente hebben een sterk visueel open karakter. Dit wordt ervaren als een kwaliteit en dient dan ook maximaal behouden en waar mogelijk versterkt te worden.

Verdere aantasting van deze open ruimte door bebouwing moet tegengegaan worden.

Veel van deze gebieden zijn nog van belang als onderdeel van de agrarische structuur. Het Vlaams Gewest bakent deze af in ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Voor de gemeente is het belangrijk dat de bestaande open ruimtecorsidors worden behouden, landschappelijk beter ingericht en aan elkaar gelinkt om het oorspronkelijk open karakter van bepaalde deelgebieden in de gemeente te vrijwaren.

Het behoud van de open ruimte-corsidors kan worden vastgelegd, samen met andere landschappelijke maatregelen in een landschapsplan.



## 3. Ontwikkelingsperspectieven voor deelruimten

### 3.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

Deelruimten zijn samenhangende gehelen met typerende ruimtelijke kwaliteiten, knelpunten en potenties. Zij omvatten telkens een gebiedsdeel van de gemeente zonder strikt bepaalde grenzen.

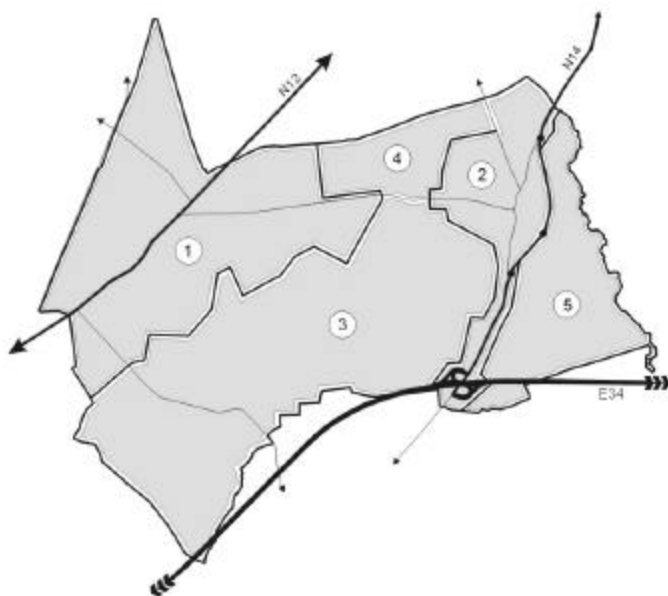
Het versterken van de ruimtelijke samenhang is de uitgangshouding bij het uittekenen van de gewenste ruimtelijke structuur van de deelruimten. Wonen, werken, natuur, recreatie, ... worden hier gebiedsgericht afgewogen.

Om zo'n gebiedsgerichte afweging te bereiken worden in dit hoofdstuk eerst de voorgaande concepten toegepast op de deelruimten of delen ervan. Hieruit resulteren per deelruimte bepaalde ontwikkelingsperspectieven, die in een volgende hoofdstuk per deelstructuur actiegericht worden uitgewerkt.

In dit hoofdstuk worden de eerder genoemde doelstellingen en ruimtelijke concepten voor de ganse gemeente verder uitgewerkt naar:

- visie op (het gewenste functioneren van) elke deelruimte;
- overeenkomstige ruimtelijke concepten per deelruimte;
- de gewenste ruimtelijke structuur van elke deelruimte, met ontwikkelingsperspectieven en eventuele beleidsmaatregelen.

### 3.2. Indeling



Het vertrekpunt is de interpretatie van de bestaande ruimtelijke structuur. De indeling in deelruimtes van het informatief gedeelte wordt hier aangehouden:

1. N12 en St.-Antonius;
2. N14 en Zoersel-dorp;
3. groene long met de woonkern Halle;
4. noordelijke open ruimte;
5. oostelijke open ruimte.

Figuur 17: indeling in deelruimtes

## 3.3. Deelruimte 1: N12 en St.-Antonius

### 3.3.1. Visie en doelstellingen

#### St.-Antonius uitbouwen tot een multifunctionele kern

Deze deelruimte vangt een belangrijk deel op van de behoefte aan bijkomende woningen. Ook kleinhandel en voorzieningen kunnen hier uitgebouwd worden, in of aansluitend bij het centrumgebied. Behouden en versterken van het multifunctioneel karakter van St.-Antonius staan hierbij voorop.

#### Woongebied St.-Antonius uitloper van het bebouwd perifeer landschap

Het bebouwd perifeer landschap ten noorden van Antwerpen is een deelruimte van Vlaams niveau. Deze strekt zich uit van Kapellen over Kalmthout, Brasschaat, Schoten, Schilde en Brecht tot in Zoersel. Het is een gebied met een aantal activiteiten-concentraties die in relatie staan tot de nabijheid van het grootstedelijk gebied Antwerpen en met een dominante bovenlokale groenstructuur.

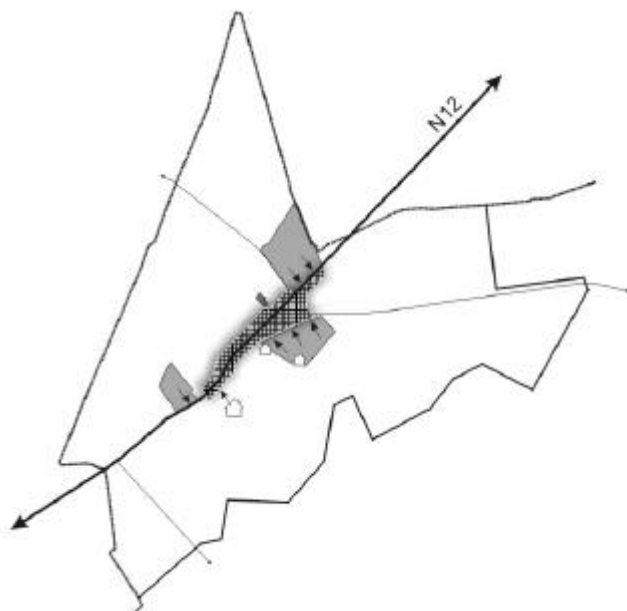
In de woongebieden kan verweving van andere functies met de woonfunctie worden nagestreefd. Zo moet het bijvoorbeeld mogelijk zijn voor startende bedrijfjes om zich te vestigen in het woongebied.

#### Bewaren en versterken van groenfragmenten

De nog resterende open ruimte en groengebieden in dit gebied verdienen de nodige aandacht als delen van een bovenlokale groenstructuur in het bebouwd perifeer landschap.

### 3.3.2. Concepten

#### Lineaire ontwikkeling langs de N12

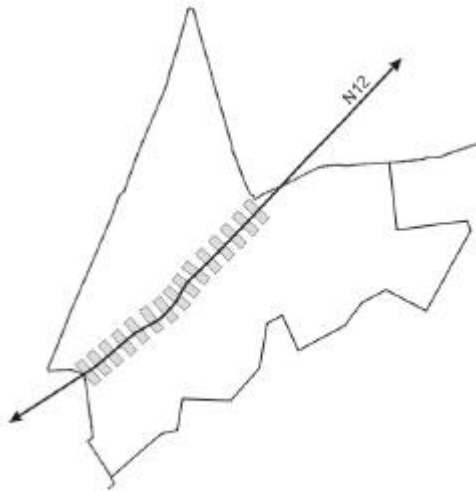


De N12 vervult een belangrijke functie als openbaar vervoersas op bovenlokaal niveau. Langs deze weg is de bediening door het openbaar vervoer conform de basismobiliteit.

Nog mogelijke en gewenste (beperkte) ontwikkelingen worden lijnvormig langs deze (in de toekomst nog uit te bouwen) as uitgebouwd. Nieuwe woon- en andere projecten worden verbonden met de haltes op de openbaar vervoersas d.m.v. langzaam verkeersverbindingen.

Figuur 18: lineaire ontwikkeling langs de N12

## N12 als ruggengraat van St.-Antonius

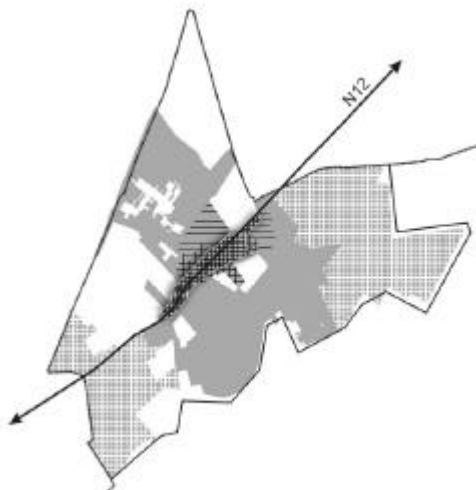


Figuur 19: N12 als ruggengraat

Op het niveau van de kern van St.-Antonius fungeert de N12 als ruggengraat van het dorp. Het is aan deze centrale as dat een belangrijk aandeel van de handel en diensten gelegen zijn. Ruimtelijk wordt dit vertaald in een dichtere en hogere bebouwing en een intensief gebruik van het openbaar domein door zwakke weggebruikers.

Nieuwe activiteiten en functies worden kernversterkend ingeplant. De kleinhandel langs de N12 die zich buiten het centrumgebied bevindt kan slechts beperkt verder ontwikkelen.

## Verkavelings- en dichthedenbeleid voor het woongebied



Figuur 20: opzet verkavelings- en dichthedenbeleid

Voor het woongebied van St.-Antonius wordt een specifiek verkavelingsbeleid opgesteld waarbij minimale en maximale kavelgroottes en minimale en maximale dichtheden worden bepaald. Hierbij wordt er onderscheid gemaakt tussen het stedelijk park en de woonparken.

Het oostelijke woongebied wordt op basis van de bestaande ruimtelijke structuur bij het woonpark gerekend. Andere alternatieve woonvormen kunnen overwogen worden bij nieuwe inplantingen. Er moet gezorgd worden voor een groene dooradering van de woonparken.

## Behoud en versterking van een bovenlokale groenstructuur



Figuur 21: bovenlokale groenstructuur

Het Molenbos, de open ruimte rond RVT Joostens en het kasteeldomein Halhof vormen belangrijke groenfragmenten die deel uitmaken van een bovenlokale groenstructuur.

Waar mogelijk dienen deze fragmenten op zich versterkt te worden en de samenhang tussen deze gebieden bevorderd.

Dit kan ondermeer door voor een groene dooradering van het woonparkgebied te zorgen. Dit wil zeggen maatregelen opleggen voor het behoud van groene elementen in het woonpark (streekeigen beplanting, behoud van nog onbebouwde ruimtes, zoveel mogelijk ontbossing vermijden,...).

Molenbos bvb. vormt een uitloper van het grote open ruimtegebied Brechtse Heide-Domein Trappisten, op grondgebied van de gemeenten Brecht en Malle. De ontwikkeling van Molenbos als poort naar dit open ruimtegebied en het verhogen van de bereikbaarheid voor langzaam verkeer wordt vooropgesteld.

In het bebouwde gebied bevinden zich ook een aantal structuurbepalende waterlopen. Deze verdienen de nodige aandacht als dragers van de groenstructuur enerzijds en anderzijds moet er gezorgd worden voor een aangepaste inrichting en beheer van de oeverzones.

### 3.3.3. Gewenste ruimtelijke structuur

Kaart 1: gewenste ruimtelijke structuur van N12 en St.-Antonius

#### Bebouwd perifeer landschap

De hogere overheid stelt in samenspraak met de gemeenten een verkavelings- en dichthedenbeleid voor dit gebied op. De gemeente doet in dit verband reeds de volgende suggesties.

In de woonwijken aansluitend op de kern van St. Antonius wordt een dichtheid van 15 woningen per hectare nagestreefd (aangeduid als stedelijk park). Dit gebeurt conform de doelstellingen van het RSV. Ook de sociale projecten die in dit gebied gerealiseerd zullen worden moeten aan deze doelstelling voldoen.

In de woonparkgebieden staan het groene karakter en het rustig woonklimaat voorop. Verdichting is hier niet aan de orde. Een grotere variatie aan woningtypologieën kan wel mits de schaal en het karakter van de omgeving worden gerespecteerd en ondersteund.

In principe bepaalt de hogere overheid door middel van een ruimtelijk uitvoeringsplan de afbakening van dit gebied en legt zij ontwikkelingsperspectieven vast. Binnen die afbakening kan de gemeente zelf ook nog planningsinitiatieven nemen.

#### Centrumgebied

Binnen het centrumgebied van St. Antonius zijn volgende plekken structurerend: de Kapellei-Handelslei (N12), het St. Teunisplein en de schoolomgeving aan de Achterstraat.

De gemeente is reeds gestart met een BPA (nr. 2 Achterstraat) om een kwalitatieve invulling te geven aan het gebied tussen Achterstraat en Handelslei. Dit gebeurt vooral door het voorzien van een volwaardige straatwand langs de noordzijde van de Achterstraat. De Achterstraat zelf is reeds ingericht als woonstraat.

De kern kan kwalitatief verbeterd worden met structurele invullingen. Een grotere diversiteit in woonvormen wordt aangemoedigd. Nieuwe woningtypologieën moeten de veranderende behoeften van de samenleving opvangen en kunnen als strategische projecten een impuls betekenen voor de omgeving.

Vanwege het woon- en winkelkarakter en de aanwezige gemeenschapsvoorzieningen in de kern is het belangrijk veel aandacht te schenken aan de zwakke weggebruiker, parkeergelegenheid en de inrichting van het openbaar domein.

#### Gemeentelijk woonproject

De woonuitbreidingsgebieden ten zuiden van de kern zijn vrij gunstig gelegen: op wandelafstand van de kern St.-Antonius en vlakbij de N12, die volgens het RSPA moet gaan fungeren als belangrijke openbaar vervoersas naar Antwerpen. De gemeente wil op deze lokaties gefaseerd sociale woningen en kavels voor middengroepen realiseren. Deze gebieden kunnen ontsloten worden voor langzaam verkeer gericht op de N12.

De gemeente opteert om in een eerste fase één van deze gebieden (een deel van het woonuitbreidingsgebied het Klooster) aan te snijden voor de ontwikkeling van een gemeentelijk woonproject.

### **Verzorgingssector**

Eventuele bijkomende infrastructuur i.f.v. de verzorgingssector zou in de omgeving van de bestaande moeten gerealiseerd worden. Omwille van de relatief beperkte beschikbare ruimte moeten dergelijke projecten inventief zijn.

### **Agrarisch gebied 'Joostens en omgeving'**

Het kleinschalig landbouwgebied in de omgeving van het RVT Joostens vormt een belangrijk onderdeel van de bovenlokale groenstructuur die het bebouwd perifeer landschap domineert.

Het maximale behoud van de open ruimte staat hierbij voorop. De waterlopen die door het gebied stromen zijn de dragers van de natuurlijke structuur. De zichten op de open ruimte van op de Kapellei en Delbekestraat moeten zoveel mogelijk gevrijwaard blijven. Belangrijk aspect voor deze ruimte is de verwevenheid van landbouw en natuur. Daarom moet het gebied een aangepaste bestemming krijgen die enerzijds de levensvatbaarheid van de landbouwbedrijven garandeert en die anderzijds natuurlijke ontwikkeling ondersteunt.

De gemeente maakt reeds een BPA op waarin een gepaste bestemming aan dit gebied gegeven wordt.

### **Gemeenschapsvoorzieningen Achterstraat**

Van de drie deekernen heeft Sint-Antonius – ondanks zijn beperkte omvang – de grootste ontwikkeling gekend. Naast een dichte bebouwing zijn er langs N12 ook twee grote verzorgingsinstellingen gevestigd die nog steeds in ontwikkeling zijn. De structuur van Sint-Antonius wordt daardoor gekenmerkt door de aanwezigheid van grote voorzieningenclusters temidden het woongebied.

Binnen Sint-Antonius zijn een aantal plekken structurerend waaronder Kapellei-Handelslei, en de schoolomgeving aan Achterstraat. De kern kan kwalitatief verbeterd worden met structurele invullingen, bij voorkeur op deze plekken. Vanwege het woon- en winkelkarakter en de aanwezige gemeenschapsvoorzieningen in de kern is het belangrijk veel aandacht te schenken aan de zwakke weggebruiker en de inrichting van het openbaar domein.

Vanuit de bestaande ruimtelijke structuur, gebaseerd op de openbaar vervoersas langs N12, worden de nog mogelijke en gewenste ontwikkelingen lijnvormig uitgebouwd. Activiteiten en functies worden kernversterkend ingeplant en zoveel mogelijk verbonden met de haltes op de openbaar vervoersas door middel van langzaam verkeersverbindingen.

De realisatie van een cluster van gemeenschapsvoorzieningen langsheen Achterstraat haakt in op de bestaande ruimtelijke structuur en past binnen de opties van het gemeentelijk mobiliteitsplan zoals dat door de PAC gunstig is bevonden.

De gecombineerde realisatie van een cluster van gemeenschapsvoorzieningen op (deel)gemeentelijk niveau langsheen Achterstraat en van een nieuw park in de oostzijde van het plangebied beantwoordt aan de doelstellingen die het RSV voor het buitengebied aangeeft. Met deze ontwikkeling worden de essentiële functies van het buitengebied gevrijwaard (het gebied is geen structureel landbouw-, bosbouw- of natuurgebied en de beoogde ontwikkelingen inzake wonen en diensten situeren zich uitdrukkelijk op het niveau van de woonkern en gemeente in het buitengebied).

De beoogde ontwikkeling vindt niet plaats in een structureel belangrijke open ruimte, maar op geordende wijze langs de randen van een potentieel bebouwbaar gebied, waarvan een omvangrijk deel definitief als open ruimte gevrijwaard wordt. De ontwikkeling versterkt kwantitatief en kwalitatief mee de dorpskern van Sint-Antonius. Ze bereikt daardoor gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit, die steunt op het aanwezige fysische systeem. Het versterken van de open ruimte door de functies landbouw, natuur en bos is als doelstelling voor het buitengebied als geheel en voor de structureel belangrijke open ruimten daarbinnen van belang, maar is niet van toepassing op dit kleine, omsloten gebied in het bebouwd perifeer landschap.

De opmaak van een BPA (gemeenschapsvoorzieningen Achterstraat) werd reeds opgestart. Het BPA voorziet voornamelijk in een project voor de inplanting van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsuitrusting op gemeentelijk niveau (o.m. gemeentelijke voorzieningen, scholen, groene ruimten, parkeererven, ...). Hierbij is de samenhang van de nieuwe functies met de aanpalende woonstraten, de aanwezige school en de bestaande dorpskern van groot belang. Het plan voorziet ook in ongeveer 45 sociale woningen.

Het is de bedoeling dat de geplande voorzieningen zo goed mogelijk te voet, per fiets of via het openbaar vervoer bereikbaar zijn. Naast de bestaande voet- en fietsverbindingen werden in het ontwerp BPA nog enkele voet- en wandelpaden voorzien die de Achterstraat makkelijk ontsluitbaar maken. Er worden tevens de nodige bijkomende fietsenstallingen voorzien. Via een aantal (voet- en fiets-) verbindingen tussen de Achterstraat en de N12 wordt het openbaar vervoer makkelijker bereikbaar. Uiteraard zullen ook een aantal bezoekers de verplaatsing naar de gemeenschapsvoorzieningen per wagen maken. Er dient dan ook de nodige ruimte voor parkeerplaatsen voorzien te worden.

### **Kleinhandelsconcentratie langs N12 (Kapellei)**

De gemeente beschouwt deze zone als een kleinhandelsconcentratie van gemeentelijk niveau. Zij kan hiervoor een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opmaken, waarin de beperkte ontwikkelingsperspectieven vastgelegd worden.

### **Ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde sport en recreatie**

De zonevreemde recreatieterreinen in deze deelruimte liggen min of meer aansluitend bij het bestaande woongebied. Daarom wordt er geopteerd om deze terreinen op te nemen in een sectoraal BPA voor de zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten.

Het voetbalterrein aan de R. Delbekerstraat is gelegen aan de rand de open ruimte van Joostens en omgeving. Vanwege het gebrek aan ruimte voor voetbalverenigingen in de gemeente is het behoud van deze terreinen gewenst. Verdere insnijding van de open ruimte is echter niet gewenst.

De manege Marengo veroorzaakt echter flink wat overlast in de woonomgeving en is bovendien niet in orde met bouw- noch milieuvergunningen. Het behoud van deze terreinen is niet gewenst. De activiteiten werden inmiddels stopgezet.

De lokalen van de chirojongens zijn gelegen langs de achterkant van de bebouwing langs de Kapellei en daardoor is de insnijding in de open ruimte ook minimaal. De locatie kan behouden blijven.

De tennisterreinen van tennisclub Den Otter zijn gelegen in een woonuitbreidingsgebied en worden omgeven door bestaande bebouwing. Bovendien zal een deel van het gebied op korte termijn aangesneden worden voor sociale woningen en kavels. In het kader van de verweving van functies kunnen deze terreinen behouden blijven en eventueel uitbreiden, mits de sociale draagkracht van de omgeving niet overschreden wordt.

### **Ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde bedrijven**

De ontwikkeling van hoeve Jeanne (verkooppunt van nv VanPelt) blijft best beperkt tot de huidige terreinen. Bovendien moet de zichtbaarheid van het open landschap vanop de weg gegarandeerd blijven.

De garage aan de Delbekestraat kan nog blijven bestaan tot 2015. Herstel van het oorspronkelijke landschap na beëindiging van de activiteit is een strikte voorwaarde. Deze beide bedrijven worden opgenomen in het BPA 'Joostens en omgeving'.

### **Perron St.-Antonius**

In relatie tot het agrarisch gebied achter Joostens en het verder gelegen Molenbos vervult de kern van St.-Antonius een toegangevende functie. Deze toegangen moeten herkenbaar gemaakt worden en zoveel mogelijk gebeuren langs lokale wandelwegen en paden (cfr. aangeduide wandel- en fietspaden in BPA Joostens en omgeving).

### **Molenbos en domein de Welvaart**

De stad Antwerpen is eigenaar van het domein, maar de mogelijkheid bestaat dat zij dit van de hand willen doen. Het gemeentebestuur is geïnteresseerd aangezien het hier om een waardevolle infrastructuur (gebouwen en sportvelden) gaat die in een schitterende omgeving ligt.

Een ontwikkeling als poort tot het gebied Brechtse Heide - Domein Trappisten behoort tot de mogelijkheden. Het opmaken van een structuurschets voor dit domein kan zorgen voor een beleidskader. Overleg met de buurgemeenten Malle en Brecht is hiervoor aangewezen.

## **3.4. Deelruimte 2: N14 en Zoersel-dorp**

### **3.4.1. Visie en doelstellingen**

#### **Zoersel omvormen tot een verkeersleefbare woonkern**

De gemeente ziet de aanleg van een omleidingsweg rond Zoersel als een absolute noodzaak om de kern terug leefbaar te maken. Na de aanleg hiervan wordt een herinrichting van het dorpscentrum mogelijk.

Hierbij zal de herwaardering van het cultuurhistorisch erfgoed een belangrijk beleidsaspect vormen. Aandacht voor de specifieke identiteit vanuit het historische aspect zal niet enkel een meerwaarde betekenen voor de bewoners maar ook een versterking van de toeristisch-recreatieve structuur inhouden. In de kern wordt verweving van de verschillende functies nagestreefd. Ook voor Zoersel-dorp blijft de woonfunctie prioritair.

#### **Zoersel een volwaardige woonkern met voldoende recreatief en woningaanbod**

Als leefbaar woongebied moet ook in Zoersel een voldoende aanbod aan recreatiemogelijkheden en betaalbare woningen voorzien worden. De gemeente opteert ervoor om ook in Zoersel een deel van de behoefte aan sociale woningen of kavels op te vangen.

Recreatiemogelijkheden zijn er in de kern voor kleinschalige indoor-activiteiten. Voor het uitbouwen van buiteninfrastructuur opteert de gemeente ervoor deze ontwikkelingen plaats te laten vinden aan de bestaande voetbalterreinen aan de Eendracht.

Behouden van het landelijk en groene karakter van de woongebieden rondom de kern is ook een belangrijk aspect in de visie voor Zoersel-dorp. Dit verhoogt immers de belevingswaarde van de woonkern.

#### **Rodendijk en op- en afrittencomplex als poort tot Zoersel**

Door de aanwezigheid van het op- en afrittencomplex is dit gebied de poort tot Zoersel voor mensen uit de stad die het groen en de rust komen opzoeken. De gemeente wil deze functie ondersteunen in haar ruimtelijk beleid. Hiertoe kunnen de carpool-parking en de aanwezige tavernes in het recreatief netwerk ingeschakeld worden.

Tegelijkertijd erkent de gemeente de selectie van het baanwinkellint door de provincie als kleinhandelsconcentratie. Het provinciaal beleid is gericht op een strikte begrenzing en een betere interne organisatie.

#### **Landschappelijke beleving van de N14 vrijwaren**

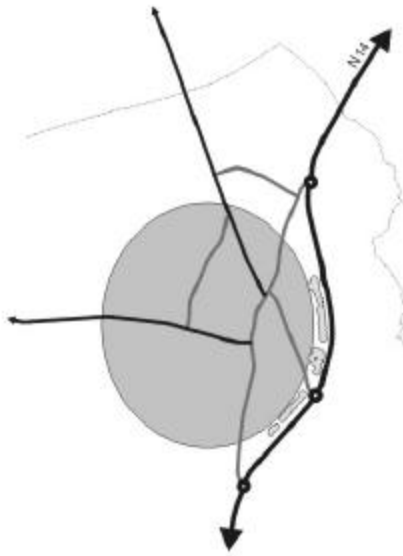
De N14 is de drager van deze deelruimte. De woonkern Zoersel is erlangs ontstaan en tussen het op- en afrittencomplex zijn er lintvormige ontwikkelingen gebeurd.

Tussen deze beide nederzettingen is er nog belangrijke voeling met de omgevende open ruimte. Belangrijk is daarom om dit te bewaren en geen verdere ontwikkeling van de lintbebouwing langs de N14 toe te staan.



### 3.4.2. Concepten

#### Omleidingsweg rond Zoersel-dorp



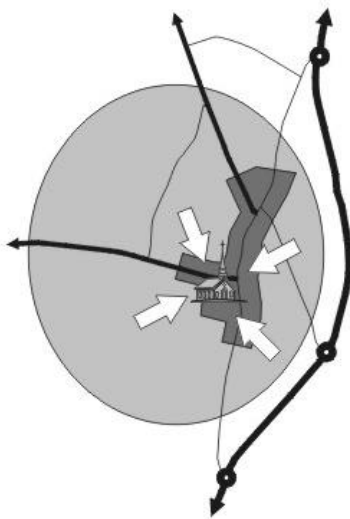
Figuur 22: omleidingsweg

De ringweg rond Zoersel is reeds lang gepland en de uitvoering ervan is in zicht. De woonkern Zoersel zal hierdoor eindelijk ontlast worden van het zware doorgaand verkeer dat vooral komt van het industrieterrein van Malle.

Dit gegeven biedt perspectieven voor de herinrichting van het centrum, bovendien kunnen de geplande rotondes in het noorden en zuiden poorten tot het dorp vormen. Ook aan de kruising met de Herentalsebaan wordt een rotonde voorzien. Op andere plaatsen zijn er geen gelijkvloerse kruispunten voorzien, enkel tunnels voor fietsers en voetgangers.

De ringweg zal eens in gebruik een aantal effecten hebben zoals geluidsoverlast e.d. Bij nieuwe ruimtelijke ingrepen moeten een buffer en/of maatregelen om geluidsoverlast te beperken overwogen worden. De ruimte daarvoor is nog beschikbaar, deels in het woongebied en deels in woonuitbreidingsgebied.

#### Versterking cultuurhistorisch karakter centrumgebied



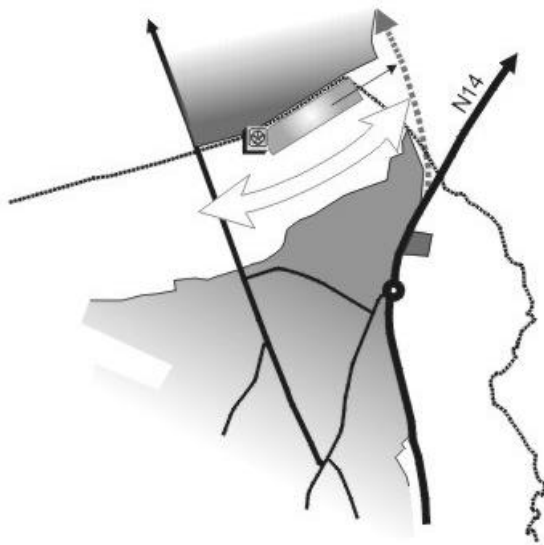
Figuur 23: versterking centrumgebied

Voorzieningen zoals kleinhandel en administratieve diensten worden bij voorkeur in het centrumgebied opgevangen.

Bij ruimtelijke ingrepen (zoals bijvoorbeeld een herinrichting na de aanleg van de omleidingsweg) in dit gebied moet er rekening gehouden worden met het cultuur-historisch karakter van Zoersel-dorp. Vooral de kerk en omgeving zijn hierbij van belang.

In het kader van toeristisch-recreatieve activiteiten wordt Zoersel-dorp aangeduid als belangrijkste toegang tot het Zoerselbos. Het voorzien van toegangen tot het bos, aanduiden van recreatieve routes en zorgen voor een goede herkenbaarheid moeten er voor zorgen dat de recreant hier zijn weg naar het Zoerselbos vindt.

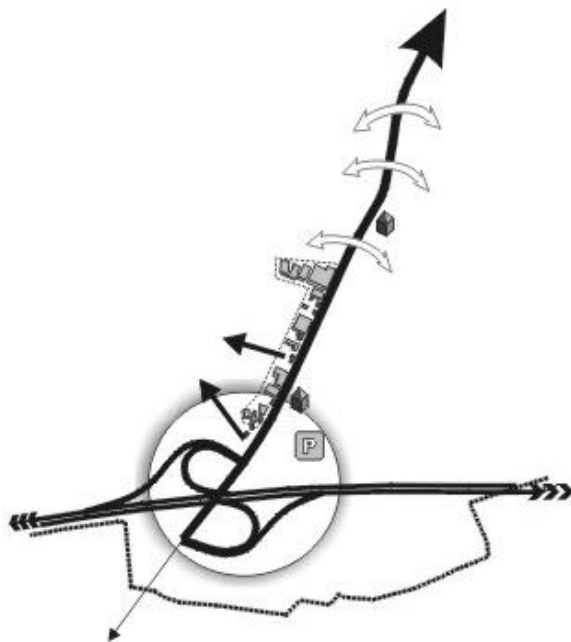
## Inplanting nieuw bedrijventerrein



Figuur 24: locatie nieuw bedrijventerrein

Dit betekent dat deze ontwikkeling afhankelijk is van de ontwikkelingen rond het doortrekken van de omleidingsweg. Deze wordt in het mobiliteitsplan van de gemeente Malle als een eerste fase van een ringweg rond Oostmalle gezien. Samenspraak met deze buurgemeente zal dus noodzakelijk zijn, o.a. rond het invullen van eventuele restruimtes die zouden kunnen ontstaan op het grondgebied van deze gemeente.

## Rodendijk als poort tot Zoersel



Figuur 25: poort tot Zoersel

Aansluitend bij het bestaande bedrijventerrein van Malle ziet de gemeente de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein.

De bebouwing moet zo dicht mogelijk aansluiten bij de bestaande bebouwing, zodat de open ruimte corridor zoveel mogelijk kan bewaard blijven.

Een degelijke landschappelijke inkleding van het terrein en het gemeenschappelijk gebruik van infrastructuur (parkeergelegenheid voor de recreatie en het bedrijventerrein bvb.) zijn randvoorwaarden.

De ontsluiting van het terrein dient te gebeuren via de doorgetrokken omleidingsweg.

Het op- en afrittencomplex van de E34 heeft een belangrijke functie als poort tot Zoersel. De geplande carpoolparking vormt hierin een belangrijk element.

Samen met Zoersel-dorp vormen deze elementen de belangrijkste perrons.

Ook de aanwezige horeca kan hierin een rol spelen als ondersteuning voor de toeristisch-recreatieve structuur. Van hieruit kunnen er bvb. toegangen voor zachte recreanten tot Zoerselbos voorzien worden.

Een verdere ontwikkeling van de kleinhandel is niet gewenst. Een betere organisatie moet op de verkeersveiligheid en de inpassing in de omgeving gericht zijn.

De niet-bebouwde ruimte langs de N14 (vooral in het noorden tussen Zoersel-dorp en Rodendijk) moet gevrijwaard blijven, zodanig dat deze haar ecologische functie behoudt en dat de voelbaarheid van het open landschap behouden blijft.

### Behoud van groen in en aan de randen van het woongebied



In en aan de rand van het woon- en woonuitbreidingsgebied zijn er nog vele groene plekken (bosjes, weides en een parkje). Deze plekken verhogen de woon- en leefkwaliteit van de woonkern. Het behoud en eventuele versterking van deze eenheden staat voorop. Bij het aanduiden van gebieden voor woonprojecten en gebieden voor reserve op lange termijn speelt dit gegeven een belangrijke rol.

Figuur 26: behoud van groen

### 3.4.3. Gewenste ruimtelijke structuur

Kaart 2: gewenste ruimtelijke structuur van N14 en Zoersel

#### Herinrichting van het centrumgebied

Bij de herinrichting van het centrumgebied ten gevolge van de omleidingsweg zijn twee aspecten van belang. Enerzijds moet met de heraanleg het historisch karakter van Zoersel ondersteund worden en anderzijds moet deze ingreep gebeuren ten voordele van de zwakke weggebruiker.

Het historische karakter van de kern wordt ook weerspiegeld in de bebouwingstypologie. Recent worden echter meer en meer appartementscomplexen gebouwd die hieraan afbreuk doen. De gemeente wil voor deze kern een specifieke bestemming, die streeft naar een meer harmonisch geheel, uitwerken in een ruimtelijk uitvoeringsplan waarbij bvb. een maximum aantal bouwlagen kan opgelegd worden en net zoals in de andere kerngebieden van Zoersel ook het voorzien van parkeergelegenheid kan overwogen worden bij ruimtelijke ingrepen.

De zone rond de kerk heeft een bijzondere historische waarde. Om deze zone te vrijwaren kan in datzelfde ruimtelijk uitvoeringsplan een afbakening worden bepaald en specifieke voorschriften worden opgesteld.

#### Gemengd woongebied

In deze gebieden bevinden zich reeds een aantal voorzieningen en deze kunnen daar ook blijven. De woonfunctie blijft echter prioritair.

#### Behoud en versterking van het groene karakter van de woonwijken

Het monofunctioneel woongebied heeft een uitgesproken groen karakter. De woningen staan als het ware in het bos.

Streekeigen beplanting biedt meer kansen voor een blijvende groenstructuur in het woongebied. Het zijn bovendien goedkopere planten, ze groeien sneller en hebben een langere levensduur doordat ze aangepast zijn aan het klimaat.

## Gemeentelijk woonproject

Ook in Zoersel zijn er nog grote stukken woonuitbreidingsgebied op het gewestplan. Ook deze zijn reeds voor een groot deel aangesneden. De gemeente wil in een eerste fase het gebied aan de Bremlaan ontwikkelen als een gemeentelijk woonproject voor sociale en middengroepen. Het zijn gronden dicht bij de kern gelegen en praktisch aan alle kanten omsloten met bebouwing. Het ontwikkelen van dit gebied betekent in feite het 'afwerken' van de wijk.

## Verspreid wonen

Voor de twee zones (Voorste Hoeven en Veldweg) is er geen verdere groei gewenst. Enkel tussenliggende percelen aan een uitgeruste weg kunnen eventueel bebouwd worden.

## Gemeentelijke recreatiepolen

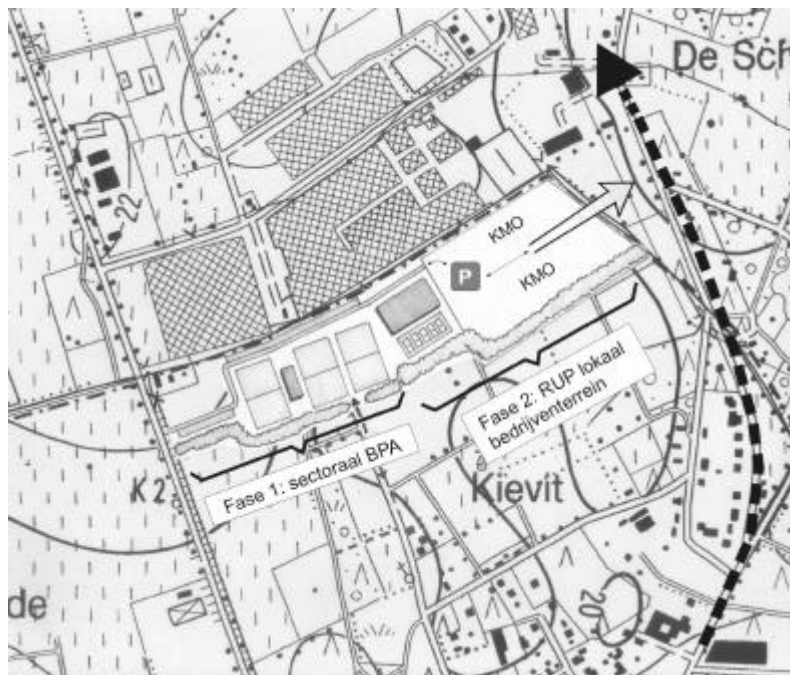
### Zone voor dagrecreatie Kapelstraat

De ontwikkeling van deze zone wordt bemoeilijkt door de inplanting van de reeds aanwezige infrastructuur. Voor grootschalige terreinen (voetbalveld bvb.) is er hier onvoldoende plaats. Kleinschalige verenigingen en infrastructuur kunnen hier echter wel.

Een verdere uitbreiding van de zone naar het zuiden (woonuitbreidingsgebied) werd overwogen. Dit bleek echter financieel niet haalbaar vanwege de hoge grondprijzen. Bovendien acht de gemeente de sociale draagkracht voor een dergelijke activiteit in de woonkern beperkt.

### Terreinen van KFC Eendracht

De voetbalterreinen van KFC Eendracht Zoersel zitten momenteel in een erg precare situatie: de gebouwen zijn hoofdzakelijk aan renovatie toe, door het wegvallen van voetbalterreinen elders in de gemeente is de behoefte toegenomen en dringt een uitbreiding van de terreinen zich op. Zoals hiervoor reeds aangehaald zijn er geen realistische alternatieven in de woonkern Zoersel.



Figuur 27: inrichtingschets terreinen Eendracht

De gemeente opteert daarom om dit terrein vanwege de hoogdringendheid zeker mee op te nemen in het sectoraal BPA zonevreemde terreinen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten. Om de open ruimte zoveel mogelijk te vrijwaren worden de terreinen en gebouwen herschikt zo dicht mogelijk tegen de bestaande industriële gebouwen op het grondgebied van Malle. Dit geeft de mogelijkheid om de visueel erg storende wand van deze gebouwen uit het zicht te onttrekken.

In deze fase zal een (voorlopige) ontsluiting van de terreinen voor autoverkeer gericht zijn op de Westmallebaan. Voor het langzaam verkeer kan de huidige ontsluiting vanuit de woonwijk Kievit behouden blijven.

In een volgende fase (samen met de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein) kan deze gemeentelijke recreatiepool (op lokaal niveau) verder ontwikkelen: herlokalisatie van terreinen die in het woongebied gekneld zitten kan hier dan overwogen worden. Dit geeft dan de mogelijkheid om infrastructuur van het nieuwe bedrijventerrein (parkeergelegenheid en ontsluitingsweg) mede te gebruiken. Het is hierbij geenszins de bedoeling dat bij deze realisatie er een toegang tot het lokaal bedrijventerrein en/of het industrieterrein De Schaaf/Delften wordt voorzien langs de Westmallebaan.

### **Ontwikkeling nieuw bedrijventerrein**

De gemeente wil op de aangeduide locatie een nieuw lokaal bedrijventerrein inrichten voor de opvang van in het woongebied niet meer vermengbare bedrijven. Bovendien kan er hier infrastructuur (bv. parkeervoorzieningen) gebundeld worden met het aangrenzende te ontwikkelen recreatieterrein.

Een belangrijke voorwaarde is het doortrekken van de omleidingsweg naar het bedrijventerrein te Malle, zodat ook het nieuwe lokale bedrijventerrein hierop kan ontsluiten. Deze ontsluiting zal over het grondgebied van de gemeente Malle moeten gebeuren. De gemeente Zoersel startte hiervoor reeds overleg met haar buurgemeente. Verder onderzoek zal moeten uitwijzen of een rechtstreekse aansluiting van het bedrijventerrein op de verlengde omleidingsweg mogelijk is dan wel een onrechtstreekse aansluiting via het industrieterrein Delften.

De landschappelijke inpassing van de gebouwen en terreinen zal als randvoorwaarde worden opgelegd. Aspecten hiervan zijn o.m. het plaatsen van de gebouwen zo dicht mogelijk tegen de industriële bebouwing op het grondgebied van Malle en het voorzien van een efficiënte buffering.

### **KMO Gestelbos**

Het nog niet ontwikkelde (en beboste) deel van deze zone sluit aan bij een grotere groenstructuur. De gemeente wil daarom dit deel niet verder ontwikkelen en als gedeeltelijke compensatie voor het bijkomend bedrijventerrein kunnen deze gronden een groene bestemming krijgen.

### **Suggestie van afbakening kleinhandelsconcentratie Rodendijk**

De gemeente suggereert aan de provinciale overheid om de bestaande bedrijven in de af te bakenen kleinhandelsconcentratie op te nemen, zodanig dat er rechtszekerheid kan geboden worden voor deze bedrijven.

### **Ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde bedrijven**

De twee zaken langs de N14 (nrs. 1 en 2 op de kaart) kunnen behouden blijven tot de stopzetting van de activiteiten. Een verdere uitbreiding van deze bedrijven zou een insnijding in de open ruimte betekenen en is dus niet meer mogelijk. De nabestemming van de terreinen zal moeten bepaald worden in het RUP voor de zonevreemde bedrijven dat de gemeente moet opmaken.

Het bedrijf DK-Invest is gelegen op de grens van Malle en Zoersel. Het grootste deel van het bedrijf ligt op het bedrijventerrein te Malle. Als dusdanig is dit dan ook meer een juridisch probleem dan een ruimtelijk probleem. Bij de opmaak van een gemeentelijk RUP voor het bedrijventerrein kan er een oplossing hiervoor geboden worden.

## Perrons

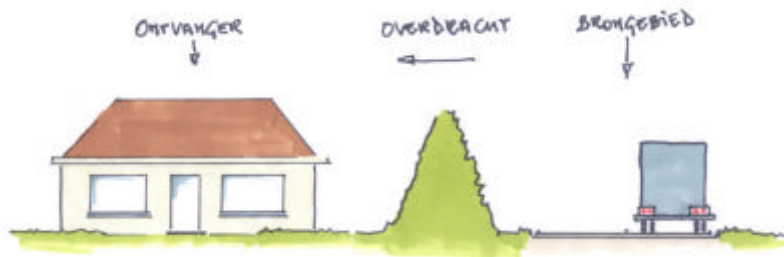
Vanuit de perrons in deze deelruimte kunnen er toegangen tot Zoerselbos voorzien worden. Als vertrekpunt kunnen hiervoor de bestaande kerkwegels dienen en oude drevenstructuren hersteld worden.

De geplande carpoolparking aan het op- en afrittencomplex kan zeker dienen als parkeergelegenheid voor recreanten.

## Buffer tussen de omleidingsweg en het woongebied

In principe krijgt de woonkern Zoersel een omleidingsweg in de nabije toekomst. Door de aanleg van deze ringweg ten oosten van de dorpskern zullen er een aantal weilanden en akkers die momenteel tot in het woongebied reiken, afgesneden worden van het agrarisch gebied in het oosten van de gemeente. De gemeente wil aan deze gebieden een groene bestemming geven als buffer voor de omleidingsweg.

Na de aanleg van de ringweg die Zoersel moet ontlasten van het doorgaande (vracht-) verkeer, zal de gemeente waar mogelijk een buffer aanleggen tussen deze weg en het woongebied. Deze buffer vervult twee functies: weren van het geluid en visueel afschermen.



Figuur 28: principeschets geluidswal

Mogelijke maatregelen voor het verminderen van de geluidshinder:

- bronmaatregelen:
  - toepassing van een geluidsreducerend wegdek
- maatregelen in het overdrachtsgebied
  - afstand houden tot woningen (waar mogelijk)
  - plaatsen van een geluidswal of scherm
- maatregelen bij de ontvanger
  - geluidsisolerende maatregelen

## **3.5. Deelruimte 3: groene long met de woonkern Halle**

### **3.5.1. Visie en doelstellingen**

#### **Groene long basis van de natuurlijke structuur**

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

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

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

#### **Recreatief medegebruik ondersteunen**

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

#### **Landelijke woonkern Halle ingebed in groenstructuren**

De woonkern Halle heeft een uitgesproken rustig en landelijk karakter. Het beleid zal rekening houden met de beperkte draagkracht van de woonkern. Grootschalige ontwikkelingen zijn hier zeker niet gewenst, deze horen thuis in de andere kernen van Zoersel.

In de woonkern Halle wordt ook een deel van de behoefte aan bijkomende woningen opgevangen, echter in mindere mate dan Zoersel en St.-Antonius, vanwege de beperktere draagkracht van deze landelijke kern. Tegelijkertijd is het zaak om de woonkern duidelijk af te bakenen om verdere uitzaaiing van bebouwing te voorkomen.

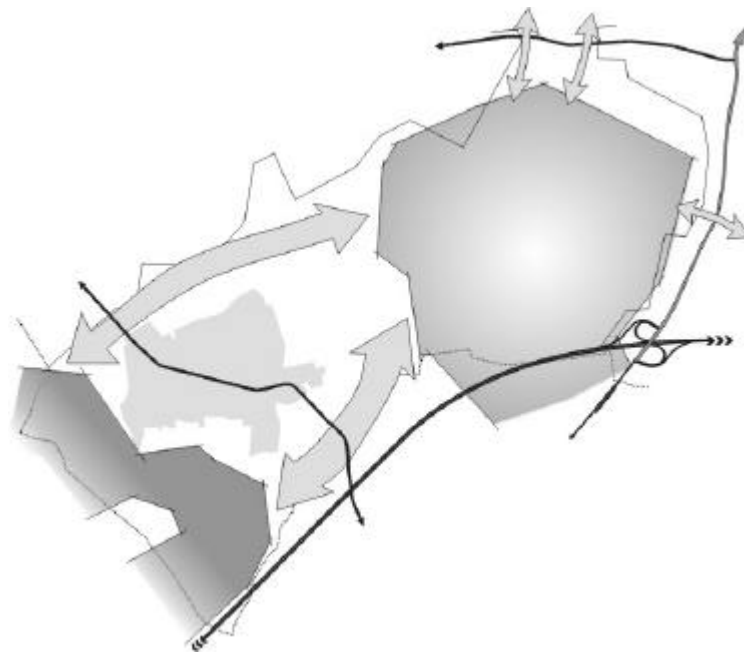
#### **Twee valleien vrijwaren**

De beekvalleien in deze deelruimte zijn structureel waardevol. Dit betekent dat nog veel van de structuurkenmerken van de beekvallei bewaard zijn gebleven.

Door een gericht beleid moeten deze kenmerken zoveel mogelijk bewaard blijven en versterkt worden. In samenspraak met de landbouwsector kan hier bvb. een aangepast beheer voor de oeverzones worden bepaald.

## 3.5.2. Concepten

### Belangrijke schakel in het VEN



Figuur 29: groene long

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

Van zuid naar noord is er volgende sequentie:

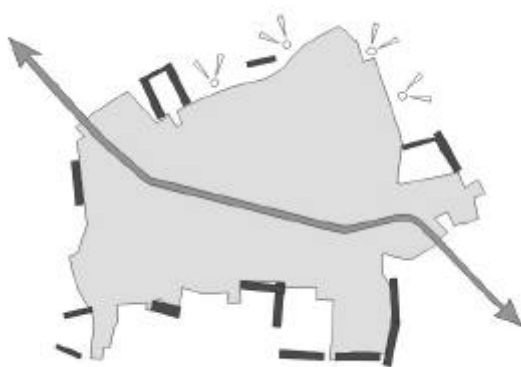
Het boscomplex van Hendriksvoort dat aansluit op het provinciaal domein Vrieselhof te Ranst, vormt het begin van de ketting.

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

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

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

### Landschappelijke inpassing van de woonkern Halle



Figuur 30: landschappelijke inpassing

Halle wordt als het ware omarmd door waardevolle landschappen. Het is dit uitgesproken landelijk karakter dat de kwaliteit van het wonen in Halle bepaalt.

Beplantingen volgens verschillende patronen kunnen de overgang van het woongebied naar het omliggende landschap beter vorm geven.

Abrupte overgangen en visueel storende achterbouwen kunnen worden afgeschermd met aanplanten van bomen en struwelen.

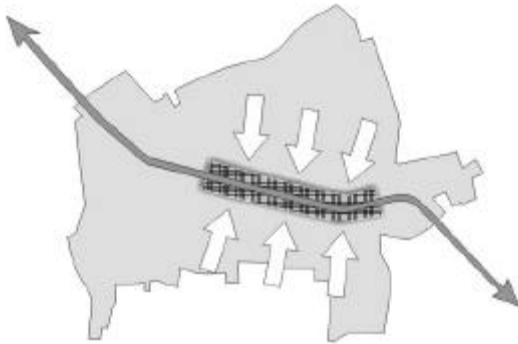
Ver uitwaaiende bebouwingsvormen moeten worden vermeden.

Op plaatsen waar er een visuele link bestaat met de omgevende open ruimte blijft deze best behouden.

De woonkern Halle vormt een uitvalsbasis naar de Halse bossen en Zoerselbos. De toegankelijkheid van deze gebieden moet vooral gericht zijn op wandelwegen en fietspaden. Deze moeten duidelijk herkenbaar worden gemaakt.



## Versterking van het centrumgebied (rekening houdend met beperkte draagkracht)



Voorzieningen zoals kleinhandel en administratieve diensten op niveau van de woonkern Halle worden bij voorkeur in het centrumgebied gelokaliseerd.

De opvang van de behoefte aan bijkomende woonegelegenheden kan gedeeltelijk hier gebeuren door te streven naar groepswooningbouw.

Kwaliteitsvolle openbare ruimtes moeten bijdragen tot het groene en rustige karakter van deze kern.

Figuur 31: versterking centrumgebied Halle

### 3.5.3. Gewenste ruimtelijke structuur

Kaart 3: gewenste ruimtelijke structuur van de groene long en Halle

#### Centrumgebied

Het centrumgebied heeft momenteel een kleinschalig uitzicht met een historisch karakter. Bij het beoordelen van ruimtelijke ingrepen moet deze overweging meespelen. Zo kan een maximum aantal bouwlagen opgelegd worden en dient de nodige aandacht besteed te worden aan de openbare ruimte (overwegen van achteruitbouwen bij nieuwbouw). Het voorzien van parkeergelegenheid moet steeds overwogen worden bij ruimtelijke ingrepen.

#### Woonparkgebieden

De wijken Schriekbos en Ten bos worden geselecteerd als geïsoleerde woonwijken en hier wordt geen stimulerend beleid gevoerd. Uitbreiding van deze zones is niet gewenst en bijkomende woningen kunnen enkel binnen de juridische voorraad.

#### Gemeentelijk woonproject

In Halle is het woonuitbreidingsgebied bijna volledig ingenomen door sportinfrastructuur en werd de ruimte voor een sociaal project gevonden in een stuk bosgebied aansluitend bij de woonkern. Het is een zone die praktisch ingesloten is door weginfrastructuur en bebouwing.

#### Gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut

##### Monnikenheide

Deze instelling is een opvangcentrum voor lichamelijk en geestelijk gehandicapten. De terreinen zijn op het gewestplan bestemd als gemeenschapsvoorzieningen en kunnen ook als dusdanig bestendig worden.

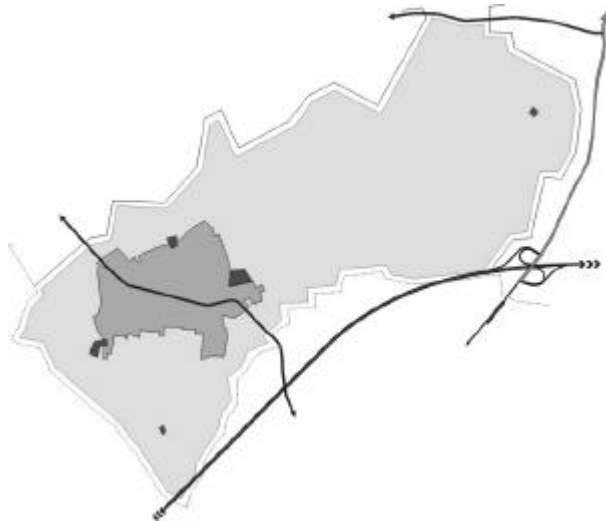
##### RVT Sparrenhof

Het rust- en verzorgingstehuis Sparrenhof vervult een belangrijke rol in het sociale weefsel van Halle en zal dat in de toekomst ook nog blijven doen.

##### KMO-zone Heideweg

De ontsluiting van deze zone is problematisch. Grote vrachtwagens hebben geen toegang tot het terrein en zijn genooddakt hun goederen te lossen in de woonstraat. Een betere ontsluiting moet voorzien worden, aangezien herlokalisatie niet mogelijk is wegens een gebrek aan beleidsinstrumenten.

## Gebiedsgerichte afweging van de zonevreemde terreinen voor sport en recreatie



Figuur 32: zonevreemde sport en recreatie

Aan de rand van de woonkern bevinden zich een drietal terreinen voor sport en recreatie en jeugdverenigingen. Door hun ligging aansluitend bij het woongebied, lijkt het ruimtelijk verantwoord deze terreinen te behouden. Verder insnijden in de open ruimte dient echter vermeden te worden en de landschappelijke inpassing van de terreinen moet opgelegd worden.

De terreinen van KFC St.-Martinus kunnen behouden blijven en beperkt uitbreiden. De terreinen en de lokalen van VVKSM St.-Maarten kunnen gehandhaafd worden (de gebouwen zelf liggen trouwens in het woongebied).

Ook de manège Liefkenshoeve ligt aan de rand van het woongebied, maar meer afgelegen en bovendien insnijdend in het landschap. Vanuit deze overweging kan dit terrein enkel gehandhaafd worden, een verdere uitbreiding van de terreinen is niet toegestaan. Enkel de gebouwen kunnen eventueel beperkt uitbreiden.

Voor terreinen die niet aansluiten bij het woongebied dient er een afweging te worden gemaakt van de specifieke dynamiek van de activiteit tegenover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. De terreinen van TC de Meerheide liggen op het landgoed van Kasteel Zoerselhof. Het geheel is ruimtelijk niet storend. De terreinen kunnen gehandhaafd worden, uitbreiding is echter niet gewenst.

De Arizona Ranch bevindt zich vrij geïsoleerd in bosgebied. Het behoud van de activiteit zoals ze momenteel is, is hier niet gewenst. De bestaande gebouwen (gelegen in een geldige verkaveling) kunnen echter wel ingeschakeld worden als een kleinschalig perron voor de Halse Bossen.

### Gebieden voor verblijfsrecreatie

De gemeente opteert voor het behoud van de gebieden zoals ze zijn aangeduid op het gewestplan.

### Ontwikkelingsperspectieven voor horeca

Het perron St.-Martinushoeve aansluitend bij Halle kan in de toeristisch-recreatieve structuur ingeschakeld worden als rust-, vertrek- of halteplaats. Als ondersteuning voor de zachte recreatie in het gebied worden ook de tavernes 'In de Wandeling', het Boshuisje en 'Villa Quinta' als perrons geselecteerd.

### Ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde bedrijven

Het bedrijf AVEVE bevindt zich in een concentratie van zonevreemde woningen. Het bedrijf kan daar blijven en indien nodig beperkt uitbreiden, schaalvergroting is echter niet gewenst.

### Gebiedsgerichte aanpak voor het gebied Berkemei-Hooidonkeinde

Tussen de twee valleien van Tappelbeek en Schijn bevindt zich het (hoofdzakelijk) agrarisch gebied Berkemei-Hooidonkeinde. In functie van de specifieke, lokale problematiek van verweving van wonen, bedrijvigheid en open ruimte kan de gemeente een gebiedsgericht RUP opmaken, waarin een verwevingsvoorstel en specifieke bestemmingen worden uitgewerkt.

## **Landschappelijk inpassing en afbakening van de woonkern**

Ten zuiden van Halle bevindt zich een waardevol bosgebied. Om dit gebied te vrijwaren van de woonkern, kan er een buffering voorzien worden. Meestal kan er hiervoor de bestaande begroeiing gebruikt worden.

In het noorden grenst Halle aan de open ruimte. Daar moet er waar mogelijk zoveel mogelijk de visuele link met dit gebied gevrijwaard blijven. Bij het beplanten van perceelsranden moet er hiermee rekening gehouden worden.

## **3.6. Deelruimte 4: noordelijke open ruimte**

### **3.6.1. Visie en doelstellingen**

De open ruimte van dit deelgebied zet zich voort over de gemeentegrens met Malle. Dit is een kwaliteit die zeker moet behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden. Dit betekent het bouwvrij houden van de nog open ruimte.

Enkel het natuurgebied Risschot in het westen en een stukje bosgebied langs de wijk Ter Hulsten is ruimtelijk kwetsbaar gebied. De rest van het gebied is niet-kwetsbaar.

### **3.6.2. Gewenste ruimtelijke structuur**

Kaart 4: gewenste ruimtelijke structuur van de noordelijke open ruimte

#### **Woonwijk Ter Hulsten**

In deze geïsoleerde woonwijk wordt geen stimulerend beleid gevoerd.

#### **Ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde recreatie**

De terreinen van visvijver VNA (en vooral de gebouwen) vormen een storend element in het landschap. Ook vanwege de afgelegen locatie worden deze terreinen niet behouden.

#### **Landbouw**

Specifiek voor deze deelruimte wil de gemeente de ontwikkelingen van de hobbylandbouw in goede banen leiden. Er kan hier bijvoorbeeld gedacht worden aan een éénvormig type van afsluiting geschikt voor paardenweiden. Indien dit samen met de gemeente Malle wordt toegepast op dit agrarisch gebied kan dit aanleiding geven tot het ontstaan van een nieuwsoortig landschap.

De gemeente kan hiertoe een stedenbouwkundige verordening opmaken voor de agrarische gebieden (in de ruime zin van het woord) waarin specifieke voorschriften worden uitgeschreven voor het plaatsen van schuilhokken en afsluitingen. Deze aspecten zijn uiteraard niet enkel in deze deelruimte van belang. Deze gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wordt dan ook best opgemaakt voor heel het gemeentelijke grondgebied.

#### **Open ruimte corridor**

De aangeduide open ruimte corridors moeten zoveel mogelijk gevrijwaard blijven van bebouwing.

#### **Mogelijke inrichting van een overstromingsgebied aan de Risschotseloop**

Het provinciebestuur onderzoekt mogelijkheden tot vermindering van de wateroverlast. Eén van de mogelijkheden uit de studie is het aanleggen van wachtbekkens (zgn. uiterwaarden) zoals aangeduid op de kaart. De gemeente verleent haar volle medewerking aan dit project.

## 3.7. Deelruimte 5: oostelijke open ruimte

### 3.7.1. Visie en doelstellingen

Voor Drengel staat het behoud van het landelijk karakter voorop. Verdichting is niet wenselijk en het karakter van de woningen en de aanleg van de private buitenruimten moeten een versterking van de omgeving beogen.

Het benutten van de aanwezige kwaliteiten door het behoud en de versterking van het rurale karakter in haar globaliteit wordt vooropgesteld. Blijvend landbouwgebruik in deze deelruimte moet ondersteund worden.

Ook voor deze deelruimte geldt het bouwvrij houden van de nog onbebouwde ruimte.

### 3.7.2. Gewenste ruimtelijke structuur

Kaart 5: gewenste ruimtelijke structuur van de oostelijke open ruimte

#### Gehucht Drengel-Eindhoven

Het behoud van het landelijk karakter van 'den Drengel' wordt vertaald in het behoud van de typische hoeven en het in goede banen leiden van de ontwikkeling en inrichting van de publieke én private buitenruimten.

Dit geldt eveneens voor de historisch gegroeide groep (zonevreemde) woningen rond Eindhoven, welke ook een specifiek eigen karakter hebben.

De gemeente kan een ruimtelijk uitvoeringsplan opmaken voor deze deelruimte of delen ervan, waarin ze specifieke bestemmingen uitwerkt.

#### Zone voor verblijfsrecreatie

De gemeente opteert voor het behoud van deze zone, zoals ze op het gewestplan staat aangeduid.

#### Ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde sport en recreatie

Het paardenoefenveld is gelegen in een natuurgebied op gemeentelijk niveau. De recreatieve activiteit kan blijven mits nastreving van verweving met natuur (geen uitbreiding van terreinen of activiteit, geen bijkomende mobiliteit, zo min mogelijk verhardingen, ...).

#### Ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde bedrijven

De Hipposhop is een zeer kleinschalig dierenbedrijf in een verlaten landbouwzetel dat qua schaal past in de landelijke omgeving.

#### Kringlooppark

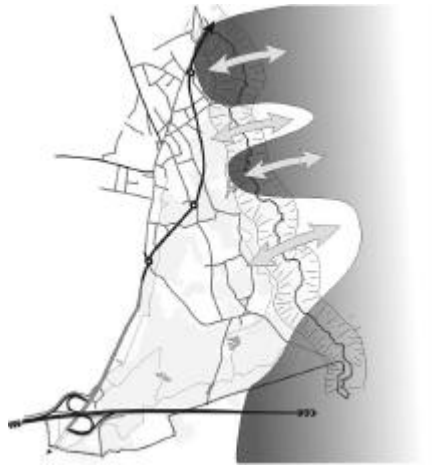
De ligging van het kringlooppark is een historische erfenis. Toen elke gemeente nog instond voor zijn eigen huisvuilverwerking, werd die plaats als stortplaats gebruikt.

Bij de opmaak van de gewestplannen werd rekening gehouden met de aanwezigheid van de stortplaats en werd een zone voor stortplaatsen voorzien. Deze werd echter foutief ingetekend, namelijk naast de plaats waar het gemeentelijk stort zich bevindt. De stortplaats zelf kwam hierdoor te liggen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. In de jaren tachtig werd de stortplaats ingericht als kringlooppark. Het ministerie van de Vlaamse gemeenschap leverde hiervoor de nodige bouwvergunning af. In 2001 werd een stedenbouwkundige vergunning bekomen voor de op het terrein aanwezige verhardingen en constructies.

Omwille van recente investeringen (aanleg nieuwe toegangsweg om de bereikbaarheid te verbeteren) en omwille van de hoge saneringskosten is herlokalisatie niet opportuun.

De gemeente kan hier door middel van een RUP de bestemming van de gronden van het kringlooppark wijzigen naar een bestemming van openbaar nut. Ter compensatie kan eventueel de bestaande zone voor stortplaatsen een agrarische bestemming krijgen.

### **Landbouw**



Figuur 33: nabijheid van boscomplexen

Een belangrijk aandachtspunt voor de landbouw in deze deelruimte is het landschappelijk waardevolle karakter.

Twee aspecten zijn hierbij van belang:

- kleine landschapselementen als afboording van percelen zoveel mogelijk behouden, onderhouden en waar mogelijk herstellen;
- de nabijheid van de boscomplexen op het grondgebied van Malle vraagt het opleggen van randvoorwaarden aan de landbouw, zeker daar waar de landbouw grenst aan deze bosgebieden.

### **Perron**

In Eindhoven wordt een kleinschalig perron geselecteerd: het gaat hier om nog bewaard gebleven oude landgebouwen, waar er ook een rustpunt in het recreatief netwerk kan voorzien worden. Dit rustpunt betreft enkel kleinschalige recreatieve activiteiten die in de bestaande bebouwing kunnen geïnstalleerd worden.

### **Ecologische verbindingen**

De gemeente zal hier onderzoeken welke maatregelen kunnen getroffen worden en welke acties kunnen ondernomen worden om hier een effectieve ecologische verbinding (bvb. onder de vorm van een boscorridor) tussen Zoerselbos en de bossen van Blommerschot te Malle te realiseren.

Deze acties kaderen in een strategisch project, waarbij beheersovereenkomsten met landbouwers kunnen worden afgesloten en andere maatregelen zoals bvb. bosuitbreiding kunnen getroffen worden. Met strategisch project wordt hier bedoeld, dat dit project als een voorbeeld moet dienen. Na een evaluatie kunnen deze maatregelen en acties eventueel ook toegepast worden op andere delen van de gemeente.

### **Vallei van de Visbeek**

De vallei van de Visbeek is structuurbepalend voor de natuurlijke en agrarische structuur op Vlaams niveau. Als dusdanig vormt deze beekvallei een ruimtelijke drager voor heel het gebied. In het beleid zal dan ook terdege rekening moeten gehouden worden met dit element.

Delen van deze vallei zijn trouwens het voorwerp van de opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) "Onderdelen van de grote eenheid natuur - vallei van de Molenbeek en Tappelbeek". De gebieden in dit GRUP maken deel uit van een groter gebied dat functioneert als een ruimtelijk-functioneel samenhangend natuurgebied.

Volgende punten zijn voor de gemeente essentiële aandachtspunten bij de verdere afbakening van de vallei van de Visbeek als element van de open ruimte structuur en zijn derhalve suggesties voor het verdere planningsproces op Vlaams niveau:

- behoud, ontwikkeling en beheer van kleine landschapselementen, nadruk op houtkanten, bomerijen en (schaarse) veedrinkpoelen;
- meer natuurgericht bosbeheer (behoud van struiklaag bij exploitatie van populieren, bosrandontwikkeling, enz...);
- stimulering van bosuitbreiding op braakliggende gronden;
- herstel waterkwaliteit Visbeek;
- natuurtechnisch berm- en waterlopenbeheer;
- bestaande zandwegen niet verharderen;
- een smalle strook langsheen de Visbeek reserveren (door aankoop of beheersovereenkomst) voor de ontwikkeling van een brede houtkant of van ruigten (dit vermindert de rechtstreekse inspoeling van meststoffen in de beek);
- natuurtechnisch beheer van landbouwkundig marginale graslanden en actueel matig soortenrijke graslanden (na aankoop of beheersovereenkomst);
- aanpak illegale recreatie (minimaal streven naar een betere inpassing in het landschap, op eigen kosten).

## 4. Ontwikkelingsperspectieven voor deelstructuren

### 4.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

Deelstructuren beschrijven de ruimten die in de ganse gemeente worden ingenomen door de sectoren: natuur, nederzettingen, ruimten met een economisch karakter, ruimten met een agrarisch karakter, toeristisch-recreatieve ruimten en ruimten gekoppeld aan infrastructuur. Al deze deelstructuren samen genereren het landschapsbeeld.

Parallel als in de analyse van de deelstructuren in het informatief gedeelte worden hier ontwikkelingsperspectieven voor de volgende deelstructuren opgesteld:

- de open ruimte structuur (ruimtelijk-natuurlijke en agrarische structuur)
- de nederzettingsstructuur
- de ruimtelijk-economische structuur
- de toeristisch-recreatieve structuur
- de lijninfrastructuur
- het landschap.

Voor de eerdere ruimtelijke concepten en ontwikkelingsperspectieven per deelruimte wordt in dit hoofdstuk verder nagegaan welke ontwikkelingsperspectieven en acties per deelstructuur, die een antwoord bieden aan de eerder geformuleerde problemen en knelpunten en de kwaliteiten en potenties optimaal invullen, dienen te worden ondernomen. Dit gebeurt op volgende wijze:

- per deelstructuur worden de gemeentelijke visie en de concepten beschreven
- vervolgens worden de beleidselementen geduid die al in vorige hoofdstukken ter sprake kwamen, waarbij telkens de ontwikkelingsperspectieven worden geschetst
- dit wordt daarna per deelstructuur uitgewerkt naar mogelijke acties en maatregelen voor het gemeentebestuur

## 4.2. Gewenste open ruimte structuur

### 4.2.1. Gemeentelijke visie en concepten

#### **Versterken van bovenlokale groenstructuren op gemeentelijk niveau**

Vanuit de visie op de gemeente als leefbaar woongebied in een groene omgeving is het cruciaal om de diverse groenelementen maximaal te behouden, in harmonie met wonen en recreatie.

De interne en onderlinge samenhang van de bovenlokale groenstructuren moet verbeterd worden en versterking krijgen op lokaal vlak door het aanduiden en beschermen van gemeentelijke natuurgebieden, ecologische verbindingen en open ruimte-gebieden.

#### **Ruimtelijk ondersteunen van het integraal waterbeheer**

Het decreet integraal waterbeheer vereist het inwerken van een watertoets in het GRS. Daarom werden in het informatief gedeelte reeds de risicozones voor overstroming opgenomen.

Voortaan moet de gemeente bij ruimtelijke plannen en projecten een watertoets doen. Dit betekent dat bij elk plan of project moet nagegaan worden wat de effecten ervan zullen zijn op het watersysteem. Als gevolg van deze toetsing kan het betreffende plan of project afgekeurd worden of kunnen er randvoorwaarden opgelegd worden die de nadelige effecten op het watersysteem beperken.

Met betrekking tot het integraal waterbeheer gelden eveneens volgende aandachtspunten bij de opmaak van (uitvoerings-) plannen op gemeentelijk niveau:

- bij de afbakening van natuurlijke gebieden voor de opbouw van een ecologisch netwerk moet er voldoende aandacht zijn voor longitudinale en transversale natuurverbindingen, ecosystemen die in belangrijke mate afhankelijk zijn van het watersysteem (zoals natte en vochtige graslanden, bossen en heide), kleine landschapselementen, kwel- en infiltratiegebieden en overstromingsgebieden;
- ook in de landbouwgebieden moet er aandacht zijn voor specifieke inrichtings- en beheersmaatregelen ter vrijwaring van de natuurfuncties binnen waterrijke gebieden.

#### **Differentiatie van gebieden van de agrarische structuur**

Dit is in principe een taak voor het Vlaams gewest. Het gemeentebestuur vraagt aan het Vlaams gewest om hierbij rekening te houden met de in dit document geformuleerde visie, elementen en maatregelen.

De gemeente opteert voor het uitwerken van een “maatoplossing” voor elk deelgebied van de agrarische structuur, waarbij de typische waardevolle landschapskenmerken maximaal worden behouden en het behoud en de versterking van de agrarische activiteiten voorop staan.

#### **Agrarische verbreding door landbouw mee in te schakelen in natuurbeheer en recreatief medegebruik**

In samenhang met de differentiatie van de gebieden van de agrarische structuur kunnen er voor de landbouw nevenactiviteiten ontstaan.

In de valleigebieden kan de landbouw bijvoorbeeld mee instaan voor het beheer van de beekvallei. Ook in het onderhoud van de kleine landschapselementen speelt de plaatselijke landbouwer een belangrijke rol.



Leegstaande landgebouwen of gebouwen met uitdovende landbouwactiviteit kunnen eventueel ingeschakeld worden in het recreatief netwerk. Dit is mogelijk indien deze gebouwen gelegen zijn binnen een perron zoals geselecteerd in functie van de gewenste toeristisch-recreatieve structuur (zie hoofdstuk 4.5). Voor gebouwen die niet geselecteerd worden als perron zijn er reeds mogelijkheden voorzien in een uitvoeringsbesluit van de Vlaamse regering<sup>2</sup>.

#### 4.2.2. Elementen van de gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur

| Bestuursniveau | Ruimtelijke elementen  | Ontwikkelingsperspectieven   |
|----------------|--|--|
| Vlaams Gewest  | Natuur aandachtsgebieden:<br><ul style="list-style-type: none"> <li>– Zoerselbos</li> <li>– boscomplex Hendriksvoort-Vredeberg</li> <li>– vallei van de Visbeek – Blommerschot</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>– versterking van natuurlijke waarden</li> <li>– vrijwaren van functies die de bosstructuur aantasten</li> <li>– behoud, onderhoud en heraanleg van kleine natuurlijke elementen (hagen, houtkanten, dreven en bosjes).</li> </ul>  |
| Provincie      | Natuurverbindingen:<br><ul style="list-style-type: none"> <li>– vallei van het Groot Schijn</li> <li>– vallei van de Tappelbeek</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>– het beheer van de waterloop moet het ruimtelijk en ecologisch functioneren van de waterloop (verder) mogelijk maken</li> </ul>  |
| Provincie      | Ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang :<br><ul style="list-style-type: none"> <li>– Molenbos</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>– behoud en eventueel herstel van specifieke cultuurhistorische, gemeentegrensoverschrijdende landschappelijke elementen</li> </ul>   |
| Provincie      | Waterlopen van 2° categorie en hun beekvalleien<br><ul style="list-style-type: none"> <li>– Waterstraatseloop en Zoerselse loop</li> <li>– Groot Schijn-Risschotseloop, Medelaarsloop en Schriekbeddeloop</li> <li>– Tappelbeek-Hulstebeekje-Voornloop, dorpsbeek, Langhuisloop, Monikkenloop, Krekelenloop, Voorste hoevenloop en Dorpsbeek</li> <li>– Eindhovense beek en Visbeek</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>– in nauw overleg met de buurgemeenten moet er een consistent beleid worden ontwikkeld ten aanzien van de natuurontwikkeling in en rondom de verschillende waterlopen</li> <li>– gebiedsgerichte en aangepaste invulling en beheer van de oeverzones: <ul style="list-style-type: none"> <li>– bouwvrije strook van 5 meter (waar mogelijk en wenselijk)</li> <li>– randvoorwaarden die doorgang van water vrijwaren</li> </ul> </li> </ul> |
| Gemeente       | Ecologische verbindingen:<br><ul style="list-style-type: none"> <li>– gemeentepark</li> <li>– groene ader door het woonpark</li> <li>– Voornebrug</li> <li>– tssn Rodendijk en Zoersel-dorp</li> <li>– tssn Drengel en omleidingsweg</li> <li>– ten zuiden van Drengel-Eindhoven</li> <li>– Kievit</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>– behouden en versterken van ecologische en open ruimte functie</li> <li>– vrijwaren van deze gebieden van bebouwing</li> </ul>   |

<sup>2</sup> Besluit van de Vlaamse regering van 28 november tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone. (BS 10.02.2004)

| Bestuursniveau | Ruimtelijke elementen   | Ontwikkelingsperspectieven   |
|----------------|---|--|
| Gemeente       | Natuurgebieden op gemeentelijk niveau:<br><ul style="list-style-type: none"> <li>– Risschot</li> <li>– bosje aansluitend op woonpark Hulsten</li> <li>– bosje aansluitend bij woonkern Zoersel</li> <li>– Gestelbos</li> <li>– Boskapel</li> <li>– Hoodonckbos</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>– natuur = hoofdfunctie</li> <li>– dit zijn kleine bos- en natuurgebieden op het gewestplan</li> </ul>              |
| Gemeente       | Waterlopen  | <ul style="list-style-type: none"> <li>– kapstukken voor de uitbouw van ecologische verbindingen</li> </ul>  |
| Gemeente       | Kleine landschapselementen (KLE's)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>– behoud en versterking van deze elementen verzekert de basiskwaliteit van de ecologische infrastructuur</li> </ul> |

### 4.2.3. Elementen van de gewenste agrarische structuur

| Ruimtelijk samenhangend landbouwgebied    | Ontwikkelingsperspectieven  |
|---|---|
| 1. Joostens en omgeving                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>– verweving van agrarische en natuurfunctie</li> </ul>   |
| 2. Berkemei - Hoodonckeinde               | <ul style="list-style-type: none"> <li>– behoud van het landschappelijk waardevol karakter</li> <li>– oplossingen voor de zonevreemde woningen</li> </ul>   |
| 3. noordelijke open ruimte                | <ul style="list-style-type: none"> <li>– behoud en versterking van de open ruimte (bouwvrij houden van de nog onbebouwde ruimte)</li> <li>– verdere aantasting door bebouwing tegengaan (géén glastuinbouw, géén grondloze veehouderij)</li> <li>– in goede banen leiden ontwikkelingen hobby-landbouw</li> </ul>   |
| 4. oostelijke open ruimte                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>– behoud en versterking van de open ruimte (bouwvrij houden van de nog onbebouwde ruimte)</li> <li>– nadruk op het landschappelijk waardevolle karakter</li> <li>– aandacht voor de verschijningsvorm, functie en karakter van gebouwen bij nieuwbouw, herbouw en renovatie</li> <li>– verdere aantasting door bebouwing tegengaan (géén glastuinbouw, géén grondloze veehouderij)</li> <li>– randvoorwaarden mogelijk ifv de nabijgelegen boscomplexen en beekvallei</li> </ul> |
| 5. uitloper van de landbouwkamer te Ranst | <ul style="list-style-type: none"> <li>– nadruk op het landschappelijk waardevolle karakter</li> </ul>  |

### 4.2.4. Uitwerking naar mogelijke gemeentelijke maatregelen

#### Natuuraandachtsgebieden

De natuuraandachtsgebieden zijn natuurgebieden die op Vlaams niveau worden afgebakend als onderdelen van de natuurlijke structuur.

Na de afbakening van deze gebieden wordt er per gebied een natuurrichtplan met beheer- en inrichtingsmaatregelen opgemaakt.

#### Natuurverbindingen

Voor de natuurverbindingen Groot Schijn en vallei van de Tappelbeek maakt het provinciebestuur een ruimtelijk uitvoeringsplan.

De gemeente suggereert aan de provincie om hier het agrarisch gebied te behouden met in overdruk de bestemming natuurverbinding. Bijkomend kan er onderzoek verricht worden in functie van ondersteuning van het integraal waterbeheer, bvb. zoeken naar ruimte voor water, randvoorwaarden voor de landbouw specifiek in de oeverzones, ...

### **Ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang**

Het provinciaal beleid voor deze gebieden is gericht op het behoud en eventueel herstel van een zeer specifiek cultuurhistorisch en gemeentegrensoverschrijdend landschappelijk element. In deze gebieden moeten de ruimtegebruikers rekening houden met de aanwezige ecologische infrastructuur. De afbakening ervan gebeurt door het provinciebestuur in ruimtelijke uitvoeringsplannen, waarin tevens het beleid geconcretiseerd en verder uitgewerkt wordt.

### **Ecologische verbindingen**

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

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

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

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

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

### **Landbouwgebieden**

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

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

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

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

## **Integraal waterbeheer**

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

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

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

## 4.3. Gewenste nederzettingsstructuur

Kaart 7: gewenste nederzettingsstructuur

### 4.3.1. Gemeentelijke visie en concepten

#### **Optimalisatie van de nederzettingsstructuur**

Volgens de confrontatie tussen aanbod en behoefte volstaat het bestaande aanbod van woon- en woonuitbreidingsgebieden op het gewestplan om in de komende jaren de natuurlijke aangroei van de Zoerselse bevolking op te vangen. Er worden dus geen bijkomende woongebieden aangeduid.

Bij het invullen van de woonbehoeften kiest de gemeente voor een duidelijk inbreidingsgericht beleid. Dit beleid is niet enkel gericht op het ontwikkelen van de resterende woongebieden, maar het zal ook gericht worden op renovatie en hergebruik van bestaande woningen en gebouwen, waar dit nodig en mogelijk is.

Het bestaande woningpatrimonium moet geoptimaliseerd worden. Hiervoor wordt de nederzettingsstructuur gedifferentieerd in verschillende beleidscategorieën.

In het RSV wordt reeds een van deze categorieën gedefinieerd: het bebouwd perifeer landschap. De uitgangspunten voor het bebouwd perifeer landschap zijn het beschermen van de nog fragmentarisch voorkomende onbebouwde ruimte, het beheer en de beheersing van de nog aanwezige dorpen en de bundeling van de dynamiek inzake wonen en werken in de dorpen en op geselecteerde plaatsen.

#### **Concentreren van activiteiten in de kernen**

Door middel van een gericht beleid en strategische projecten wil de gemeente versterkte kernen realiseren. Hierbij moet een herkenbare inrichting met groene elementen worden nagestreefd en moet er een evenwicht worden gezocht met het doorgaand verkeer.

Handel en diensten binnen de kernen moeten in de eerste plaats de plaatselijke bevolking dienen. Een goede inpassing van bestaande en nieuwe kleinschalige functies wordt nagestreefd binnen het bestaande bebouwde weefsel.

#### **Oplossing voor de problematiek van de zonevreemde woningen**

De gemeente wenst een maatschappelijk aanvaardbare oplossing te geven aan de zonevreemde woningen. Deze moeten rechtszekerheid krijgen door middel van een afwegingskader in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dat voor de burgers juridische draagkracht krijgt in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

#### **Voldoende woonmogelijkheden voor de eigen bevolking**

De taakstelling naar de gemeenten in het buitengebied betreffende opvang van de behoefte aan bijkomende woningen en bedrijventerreinen wordt opgelegd door het provinciebestuur in het RSPA.

Zoersel wordt daarbij geselecteerd als hoofddorp type III, hetgeen onder meer betekent dat zij slechts bijkomende woningen kan realiseren in functie van de opvang van de natuurlijke aangroei.

Probleem hierbij is echter de suburbanisatie: de laatste decennia heeft de gemeente een sterke inwijking gekend en deze zet zich nu nog door. Het gevolg hiervan is gekend: sterk stijgende grondprijzen die het voor de jonge plaatselijke bevolking dikwijls onmogelijk maken om zich in de gemeente te vestigen.

De meer kapitaalkrachtige inwijkelingen palmen deze gronden in. Dit is zoals reeds gezegd een gevolg van de suburbanisatie, maar ook van de tewerkstelling in de verzorgingssector en de selectie van buurgemeente Malle als economisch knooppunt en de druk (op het wonen en op de mobiliteit) die dit met zich meebrengt voor de omliggende gemeenten.

De gemeente wil daarom de natuurlijke aangroei van haar bevolking opvangen door middel van twee pistes:

#### **1. verdichting in de kernen met sociale woningen**

Het gemeentebestuur wil hiermee onder meer een betaalbare en geschikte woonmogelijkheid bieden aan jongeren, die anders omwille van de druk op de woningmarkt gedwongen zijn om uit te wijken. Zij zijn vooral op zoek naar een doorstroomwoning. Het voorzien van meer (sociale) appartementen op schaal van de dorpen past in deze optie.

#### **2. sociale kavels voor jonge gezinnen in ruimtelijk verantwoorde woonuitbreidingsgebieden**

Aldus wil de gemeente betaalbare, geschikte en kwalitatieve bouwgronden aanbieden aan de eigen bevolking van Zoersel. Dit kan niet gerealiseerd worden door privé ontwikkelaars. De gemeente dient hiertoe zelf initiatief te nemen of een samenwerking aan te gaan met huisvestingsmaatschappijen of intercommunales. Een evenwichtige spreiding over de woonkernen St.-Antonius, Zoersel en Halle zal de programmatie van deze projecten bepalen.

#### **flankerende maatregelen en verder onderzoek**

Daarnaast zal de gemeente ook de nodige flankerende maatregelen nemen om te garanderen dat deze woningen en kavels ook effectief de natuurlijke aangroei opvangen en geen aanleiding geven tot een nieuwe instroom vanuit de stedelijke gebieden. Ook de nodige maatregelen om de realisatiegraad van verkavelingen te verhogen kunnen genomen worden. Mogelijkheden daartoe zijn o.a. het opleggen van een bouwverplichting en het heffen van belasting op onbebouwde percelen.

De gemeente neemt zich ook voor om verder onderzoek te verrichten naar mechanismen en maatregelen om ook op lange termijn het elementair recht op comfortabel wonen voor de komende generaties te blijven garanderen.

#### **Werken aan de woonomgevingskwaliteit**

Naast de woning is ook de woonomgeving van belang. Bij het ontwikkelen van woongebieden dient er steeds voldoende aandacht te gaan naar de omgevingskwaliteit. Specifieke aandachtspunten daarbij kunnen zijn:

- Voldoende en veilige voet- en fietsverbindingen naar de voorzieningen binnen de dorpskern.
- Voldoende groen en recreatie in de onmiddellijke woonomgeving
- Nadruk op verblijfsfunctie (zone 30 of woonerf) en niet op de verkeersfunctie

#### **Behoud en versterking van het groene en rustige karakter van de woonwijken**

Een belangrijke potentie van de woongebieden in de gemeente Zoersel is het groene karakter van de woongebieden buiten de centra. Deze eigenschap moet gevrijwaard blijven en eventueel versterkt worden.

Ook bij het aansnijden van woongebied kan hiermee rekening gehouden worden. Door maximaal behoud van de begroeiing en bomen na te streven of door andere woonvormen (halfopen en gekoppelde bebouwing) te gebruiken kan men de impact van deze bebouwing op de open ruimte beperken.

### 4.3.2. Elementen van de gewenste nederzettingstructuur

| Bestuursniveau                  | Ruimtelijke elementen   | Ontwikkelingsperspectieven  |
|---------------------------------|---|---|
| Vlaams Gewest<br>(of provincie) | Bebouwd perifeer landschap  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het bundelen van de ontwikkelingen inzake wonen en werken in die plaatsen waar een functionele of morfologische concentratie en verdichting bestaat of wenselijk is (bv. Stationsomgevingen, de historische dorpskernen, knooppunten van openbaar vervoer, in de 'centra' van de wijken, in fragmenten waar concentratie aan kleinhandel, diensten e.d. voorkomen)</li> <li>- Het verbeteren van de interne samenhang tussen fragmenten en het geven van een eigen identiteit aan fragmenten</li> <li>- Het vrijwaren van het onbebouwd karakter van fragmenten, een duidelijke rol toekennen aan ieder fragment</li> <li>- Het naar functie uitzuiveren en differentiëren van het wegennet en een net van verbindingen voor het lokaal verkeer en het fiets- en voetgangersverkeer</li> <li>- Het creëren van mogelijkheden voor meer intensieve vormen van landbouw</li> </ul> |
| Gemeente                        | Nederzettingscategoriën in het bebouwd perifeer landschap: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stedelijk park:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- de wijken Moleneind ten westen van de N12</li> <li>- de wijken Bloemenwijk en Medelaar ten oosten van de N12</li> </ul> </li> <li>- Woonpark:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- de wijken Risschot en Goudveld ten oosten van de N12</li> <li>- de wijken de Ploeg en Driehoek in het zuidwesten</li> </ul> </li> <li>- Centrumgebied St.-Antonius</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- hanteren van een minimale woningdichtheid van 15 woningen/ha in het stedelijk park (nieuwe invullingen zoals de gemeentelijke woonprojecten dienen hieraan te voldoen)</li> <li>- hanteren van een maximale woningdichtheid van 12 woningen/ha in het woonpark</li> </ul>  |
| Gemeente                        | Woonkernen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Halle</li> <li>- Zoersel</li> </ul>  | Compacte kernen met de nodige voorzieningen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aandacht voor architecturale kwaliteit</li> <li>- Verdichting dmv specifieke typologieën</li> <li>- Voldoende gemeenschapsuitrusting</li> <li>- Aandacht voor het openbaar domein</li> </ul> Integratie van het wonen in de landelijke omgeving <ul style="list-style-type: none"> <li>- Landschappelijk typerende elementen uit de omgeving als vertrekbasis</li> <li>- Tegengaan van verdere verdichting in het landelijk gebied</li> </ul>  |

| Bestuursniveau | Ruimtelijke elementen   | Ontwikkelingsperspectieven   |
|----------------|---|--|
| Gemeente       | <p>Binnen de woonkernen en het bebouwd perifeer landschap wordt er nog onderscheid gemaakt tussen de centrumgebieden, waar zich de kleinhandel en functies bevinden, en de monofunctionele woongebieden.</p> <p>Centrumgebieden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Als centrumgebied van St.-Antonius worden de straten Kapellei vanaf Liersebaan en Handelslei tot aan de Uytroevenlaan geselecteerd, ten zuiden de Achterstraat en de Zoerselsteenweg tot aan Medelaar en ten noorden de Heybleukenstraat en het St-Teunisplein</li> <li>- Selectie van Zandstraat-Dorp-Oostmallebaan en de Kerkstraat tot aan Krekelenberg als centrumgebied van Zoersel</li> <li>- Halle-dorp als centrumgebied van Halle</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- kernversterking en inbreiding op niveau van de respectieve kernen</li> <li>- kleinhandel en diensten worden bij voorkeur in de centrumgebieden gelokaliseerd, ook telkens op niveau van de respectieve kernen</li> <li>- bedrijvigheid is ook mogelijk, indien echter de draagkracht van de woonomgeving overschreden wordt moet een herlokalisatie naar een lokaal bedrijventerrein binnen de gemeente mogelijk zijn</li> <li>- de woonfunctie blijft prioritair, ook in de centrumgebieden, mogelijkheden voor wonen boven winkels en kantoren moeten geboden worden.</li> </ul>  |
| Gemeente       | <p>Geïsoleerde woonwijken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de wijken Schriekbos, Hulsten en Ter bos</li> </ul>   | <p>Een geïsoleerde woonwijk bestaat uit een groep woningen in een overwegend open bebouwingsstructuur waar in principe geen voorzieningen aanwezig zijn en waar geen binding bestaat met een dorpskern of woonwijk. In uitzondering kunnen in deze woonwijken voorzieningen voorkomen van lokaal of bovenlokaal belang.</p> <p>In een geïsoleerde woonwijk wordt geen stimulerend beleid gevoerd. Woningen kunnen hier ontwikkeld worden binnen de juridische voorraad en op terreinen die volledig worden omsloten door bebouwing (= afwerken van de woonwijken). Voor de voorzieningen die er aanwezig zijn kan een specifiek ontwikkelingsbeleid ontwikkeld worden.</p> |
| Gemeente       | <p>Gehucht</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het gehucht Drengel</li> </ul>  | <p>Een gehucht bestaat uit een groep woningen in een overwegend gesloten bebouwingsstructuur waar in principe geen voorzieningen aanwezig zijn en waar geen binding bestaat met een dorpskern of woonwijk. In uitzondering kunnen in deze woonwijken voorzieningen voorkomen van lokaal of bovenlokaal belang.</p> <p>In een gehucht wordt geen stimulerend beleid gevoerd. Woningen kunnen hier enkel ontwikkeld worden binnen de juridische voorraad. Voor de voorzieningen die er aanwezig zijn kan een specifiek ontwikkelingsbeleid bepaald worden.</p>   |



| Bestuursniveau | Ruimtelijke elementen  | Ontwikkelingsperspectieven   |
|----------------|--|--|
| Gemeente       | Lintbebouwing <ul style="list-style-type: none"> <li>– kernlinten langs de N14 als uitlopers van Zoersel</li> <li>– kernlinten langs Eikenlaan-Driesheide en Berkenlaan als uitlopers van Halle</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen gaat in tegen de verdere toename van lintbebouwing in Vlaanderen. Ook de provincie ondersteunt dit beleid en reikt aan de gemeente in het RSPA een aantal principes en ontwikkelingsperspectieven aan.</li> <li>– wegen met een verbindingsfunctie (in het bijzonder de secundaire wegen) worden zoveel mogelijk gevrijwaard van verlinting, de aansluiting van aangelanden moet worden herzien, bijvoorbeeld door het koppelen van inritten</li> <li>– verdere bebouwing en functieverdichting worden niet gestimuleerd, vrijliggende percelen vangen uitsluitend de woonfunctie op aan een zo laag mogelijke dichtheid</li> </ul> |

### 4.3.3. Uitwerking naar mogelijke gemeentelijke maatregelen

#### Bebouwd perifeer landschap

De afbakeningslijn van het gebied dient vastgelegd te worden in een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Het provinciebestuur doet in haar structuurplan de suggestie naar de Vlaamse overheid om dat afbakeningsproces aan haar over te laten specifiek voor het bebouwd perifeer landschap ten noordoosten van Antwerpen (delen van de gemeenten Kapellen, Brasschaat, Schilde, Schoten en Zoersel).

Het bepalen van het te voeren beleid binnen dit afgebakende gebied zal dan gebeuren door het provinciebestuur in samenspraak met de gemeenten. Na de afbakening van het gebied kan de gemeente een verkavelingsbeleid vastleggen door middel van een verkavelingsverordening of door middel van een gemeentelijk RUP.

#### Woonkernen & centrumgebieden

De gemeente is reeds bezig met een aantal planningsprocessen voor het centrumgebied van St.-Antonius. Als beleidsmaatregel zal zij de BPA's nr.2 Achterstraat en nr.4 Gemeenschapsvoorzieningen Achterstraat afwerken. (Indien nodig kunnen deze planningsprocessen als RUP's worden verdergezet)

Voor alle drie de woonkernen St.-Antonius, Halle en Zoersel kan de gemeente RUP's opmaken waarin o.a. de afbakening van de centrumgebieden en voorschriften voor inrichting, uitzicht en bebouwingstypologie van die centrumgebieden worden vastgelegd. Ook andere aspecten (zoals bvb. de perronfunctie, zie 4.5) kunnen in deze RUP's worden vastgelegd.

Specifiek voor de woonkern Zoersel kan er in een dergelijk ruimtelijk uitvoeringsplan een zone afgebakend worden waarbinnen de nadruk zal liggen op de cultuurhistorische waarde van de Kerk en haar omgeving.

### Planhorizon

Als verplicht onderdeel van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan bepaalt de woningprogrammatie welke gronden kunnen aangesneden worden en welke gronden hiervoor moeten gecompenseerd worden. Hierbij wordt er enkel rekening gehouden met een planhorizon tot einde 2007. Enkel de gebieden die worden aangesneden of gecompenseerd vóór eind 2007 worden dus in deze programmatie opgenomen. Alvorens eventueel andere gebieden na 2007 kunnen aangesneden worden, zal een nieuwe woningprogrammatie moeten opgemaakt worden (bij een latere herziening of actualisering van het GRS).

### Confrontatie aanbod en behoefte

Uit de confrontatie van aanbod en behoefte (te vinden in het informatief gedeelte, hoofdstuk 6) kan besloten worden dat het aanbod volstaat om tegemoet te komen aan de woonbehoefte voortvloeiend uit de natuurlijke aangroei tot einde 2007. De behoefte kan volledig binnen het aanbod in het geordend woongebied en geordend woonuitbreidingsgebied opgevangen worden (dit zijn namelijk de onbebouwde gronden in woongebied langs voldoende uitgeruste wegen, de onbebouwde percelen in niet-vervallen verkavelingen en de onbebouwde gronden met een woonbestemming in goedgekeurde BPA's en/of RUP's).

Bijgevolg worden de ongeordende woongebieden en ongeordende woonuitbreidingsgebieden aangeduid als te reserveren voor de toekomst of eventueel herbestemd. Het betreft hier de onbebouwde gronden in woongebied langs niet-uitgeruste wegen (binnengebieden) en/of onbebouwde gronden gelegen in niet geordend woonuitbreidingsgebied.

Sociale woningbouw of sociale verkavelingen in ruimtelijk verantwoord ongeordend woonuitbreidingsgebied is mogelijk mits compensatie in woongebied. De gemeente moet dan de compenserende zone via een RUP ofwel herbestemmen ofwel reserveren voor de toekomst.

### Gemeentelijke initiatieven voor woonprojecten (tot en met 2007)

De gemeente Zoersel wil het aandeel sociale huur- en koopwoningen en kavels voor middengroepen in het totale woningbestand optrekken. Volgens het beoordelingskader opgelegd door de provincie heeft de gemeente de mogelijkheid om (tot en met 2007) maximaal 142 sociale woningen en 72 sociale kavels te realiseren.

De maatschappij 'Helpt Elkander' wil in deze periode verspreid over de gemeente een aantal sociale woonprojecten realiseren in de centra voor een totaal van ongeveer 50 sociale woningen.

Het BPA nr. 4 'Gemeenschapsvoorzieningen Achterstraat' voorziet in de realisatie van ongeveer 45 sociale woningen. Een gedeelte hiervan is voorzien in woonuitbreidingsgebied. Dit gedeelte van deze zone zal dus moeten gecompenseerd worden. (zie fiche nr. 1)

De gemeente wil bijkomend nog delen woonuitbreidingsgebied aansnijden evenwichtig verdeeld over de verschillende deelgemeenten. Deze gebieden zullen moeten gecompenseerd worden door elders in de gemeente in het bestaande woongebied gronden te reserveren op lange termijn of te herbestemmen. Hiertoe moet de gemeente een ruimtelijk uitvoeringsplan maken waarin zij deze bestemmingen vastlegt. In deze gebieden wil het gemeentebestuur vooral de nadruk leggen op het realiseren van sociale kavels voor middengroepen uit de eigen bevolking.

### **St.-Antonius:**

- Het Klooster (fiche nr. 2): +/- 35 sociale kavels opp: 3,12 ha (woonuitbreidingsgebied)

Dit woonuitbreidingsgebied is dicht bij de kern gelegen en sluit aan op de Achterstraat, een belangrijke structurerende weg in het centrumgebied van St.-Antonius. Ontsluiting van het gebied is ook via andere wegen mogelijk. In deze planperiode wil de gemeente ongeveer de helft van het gebied aansnijden voor sociale kavels.

### **Halle:**

- Hallevelden (fiche nr. 3): +/- 16 sociale kavels opp: 1,08 ha (bosgebied)



In de woonkern Halle is geen woonuitbreidingsgebied meer voorhanden dat in aanmerking kan komen voor de realisatie van een sociale verkaveling. Er werd daarom geopteerd voor het aansnijden van gronden die weliswaar gelegen zijn in bosgebied volgens het gewestplan, maar die perfect aansluiten bij de woonkern Halle.

Het gebied wordt ten oosten en ten westen begrensd door de uitgeruste wegen Hallevelden en Halmolenweg en in het zuiden door de Vogelzang. Noordelijk en oostelijk wordt er aangesloten op de bebouwing van de woonkern Halle en in het zuiden is er de bebouwing van het rusthuis Sparrenhof en een aantal woningen.

Zoals op de luchtfoto te zien is er slechts een beperkte bosstructuur in de zone. Enkel het noordelijke deel is bebost, het gaat hier echter om jonge aanplanten met een beperkte biologische waarde.

Figuur 34: orthofoto Hallevelden

Om deze redenen komen deze gronden in aanmerking voor bebouwing. Bovendien zal het gemeentebestuur ter compensatie elders in de gemeente bestaand woongebied omvormen naar een groene bestemming voor minstens een zelfde oppervlakte.

### **Zoersel:**

- Bremlaan (fiche nr. 4): +/- 35 sociale kavels opp: 3,14 ha (woonuitbreidingsgebied)

Het gekozen gebied sluit aan bij de woonkern Zoersel. Het woonuitbreidingsgebied komt hier sterk versnipperd voor. Door het geplande project kan de woonwijk afgewerkt worden door invulling te geven aan de resterende kavels.

### **Balans woningprogrammatie**

Zoals in de provinciale omzendbrief voor de opmaak van een woningprogrammatie als onderdeel van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt gesteld, moeten de woonuitbreidingsgebieden die aangesneden worden gecompenseerd worden door elders in het bestaande woongebied gronden te reserveren voor lange termijn of te herbestemmen.

Als compensatie voor de aan te snijden woonuitbreidingsgebieden worden twee grote gebieden in het woongebied aan de St.-Antoniusbaan, Guido Gezellelaan en Medelaar gereserveerd. (Dit zijn de nrs. 1 en 3 uit de inventaris van de binnengebieden zoals opgenomen in het informatief gedeelte)

Als compensatie voor het aansnijden van bosgebied in Halle wordt een deel van het woongebied te Zoersel (nr. 17 uit de inventaris van de binnengebieden) omgevormd tot een groene bestemming.

Onderstaande tabel geeft de totale oppervlaktes weer van de gebieden die aangesneden worden en van de gebieden die het gemeentebestuur in aanmerking wil laten komen voor compensatie.

Tabel 1: balans woningprogrammatie

| Gebied  | Oppervlakte aan te snijden | Waarvan  | Te compenseren opp. |
|---|----------------------------|--|---------------------|
| 1. Achterstraat   | 1,37 ha                    | 0,25 ha woongebied<br>1,12 ha woonuitbreidingsgebied | 1,12 ha             |
| 2. Het Klooster   | 3,12 ha                    | 3,12 ha woonuitbreidingsgebied                       | 3,12 ha             |
| 3. Hallevelden  | 1,08 ha                    | 1,08 ha bosgebied                                    | 1,08 ha             |
| 4. Bremlaan   | 3,14 ha                    | 3,14 ha woonuitbreidingsgebied                       | 3,14 ha             |
| <b>Totaal te compenseren oppervlakte</b>  |                            |  | <b>8,46 ha</b>      |
| <b>Gebieden ter compensatie</b>   |                            |  |                     |
| Woongebied dat gereserveerd wordt voor lange termijn<br>(nrs. 1 en 3 uit de inventaris van de binnengebieden) |                            |  | <b>10,77 ha</b>     |
| Woongebied dat een groene bestemming krijgt<br>(nr. 17 uit de inventaris van de binnengebieden)               |                            |  | <b>1,68 ha</b>      |

#### Ontwikkelingsperspectieven:

Bij de ontwikkeling van deze gebieden moet de nodige aandacht gaan naar de aanwezige natuurlijke elementen en de ontsluiting, vooral voor langzaam verkeer. Er moet eveneens gestreefd worden naar een minimale dichtheid van 15 woningen/ha. De aanpak van de gemeente dient gericht te zijn op een krenterige omgang met de beschikbare ruimte, op het besef van de erfgoedwaarde van de omgeving, op spaarzaamheid en op duurzaamheid.

Dit kan o.a. door:

- Het stimuleren van groepsbouw of woningclusters (daar waar dit aangewezen is) met een maximale vrijwaring van de open ruimte, die zoveel mogelijk gemeenschappelijk bruikbaar dient te blijven.
- Bouw- en verkavelingsvoorschriften die erop gericht zijn volumes te beperken tot hetgeen voor de bewoners betaalbaar is, niet enkel vandaag maar ook in de toekomst.
- Erop toe te zien dat in verkavelingsprojecten of in projecten voor sociale woningbouw een geproportioneerd aantal woongelegenheden voor ouderen en/of gehandicapten als een verplichting wordt opgelegd (bvb. kangoeroewoningen).

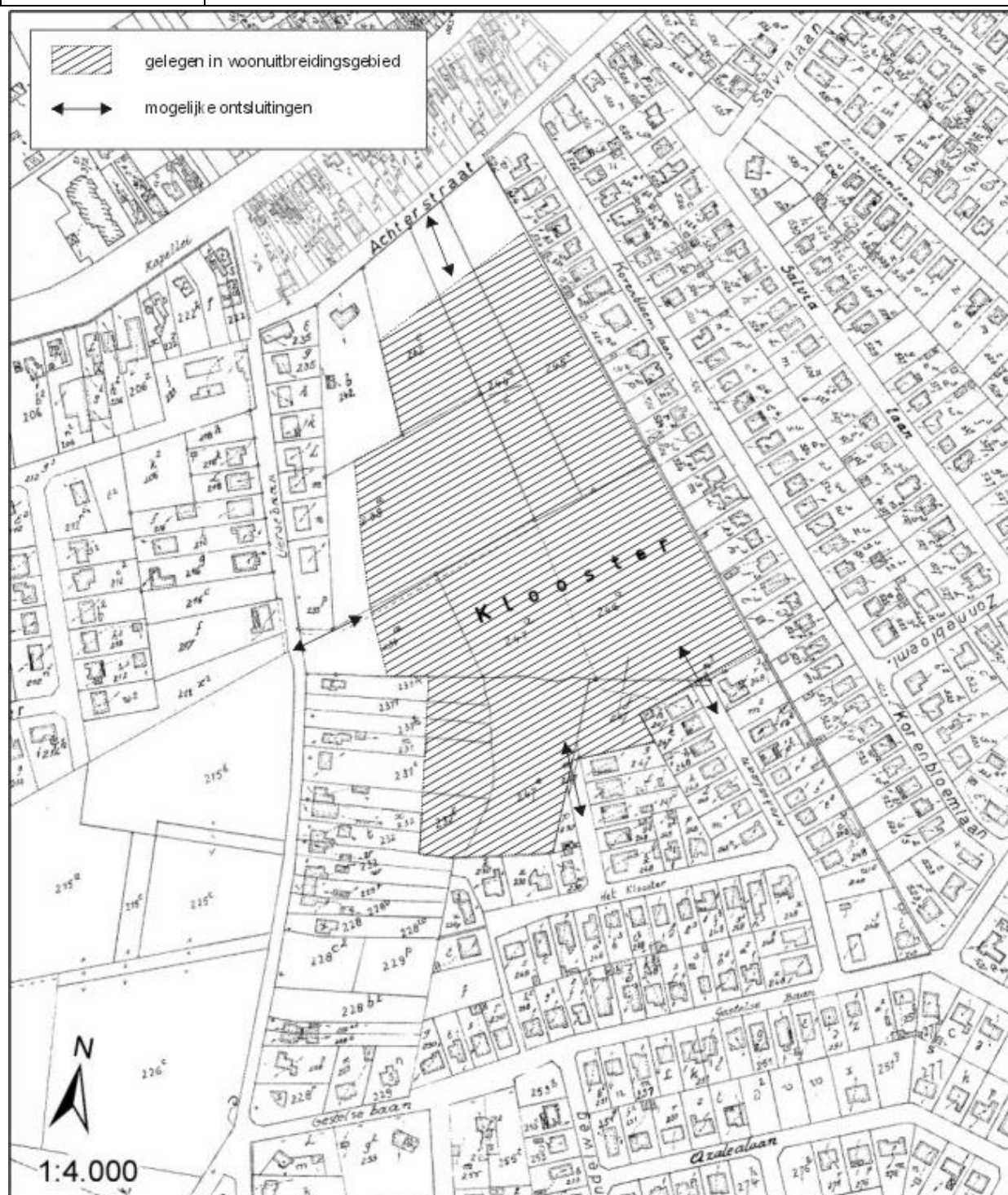
Hiernavolgend wordt per aan te snijden gebied een fiche met kadastraal uittreksel getoond, met aanduiding van de huidige bestemming, de oppervlakte, mogelijke ontsluiting en een watertoets gebaseerd op de kaart van ROG's en NOG's.

|                                 |   |                           |                                      |
|---------------------------------|---|---------------------------|--------------------------------------|
| <b>fiche nr.</b>                | 1   | <b>omschrijving</b>       | Achterstraat                         |
| <b>aantal woningen mogelijk</b> | +/- 45  | <b>huidige bestemming</b> | woongebied en woonuitbreidingsgebied |
| <b>oppervlakte (ha)</b>         | 1,37 ha   | <b>programmatie</b>       | +/- 45 sociale woningen              |
| <b>opmerkingen</b>              | Oppervlakte gelegen in woonuitbreidingsgebied: 1,12 ha<br>Watertoets: gelegen in natuurlijk overstromingsgebied, maar niet gelegen in een risicozone voor overstromingen<br>Ontsluiting wordt voorzien in het BPA nr.4 Gemeenschapsvoorzieningen Achterstraat |                           |                                      |



Figuur 35: woningprogrammatie fiche nr. 1

|                                 |   |                           |                        |
|---------------------------------|---|---------------------------|------------------------|
| <b>fiche nr.</b>                | 2   | <b>omschrijving</b>       | Het Klooster           |
| <b>aantal woningen mogelijk</b> | +/- 70  | <b>huidige bestemming</b> | woonuitbreidingsgebied |
| <b>oppervlakte (ha)</b>         | 6,24 ha   | <b>programmatie</b>       | +/- 35 sociale kavels  |
| <b>opmerkingen</b>              | Watertoets: gelegen in natuurlijk overstromingsgebied, maar niet gelegen in een risicozone voor overstromingen<br>Ongeveer de helft van het aangeduide gebied kan aangesneden worden voor een 35-tal sociale kavels |                           |                        |



Figur 36: woningprogrammatie fiche nr. 2

|                                 |  |                           |                       |
|---------------------------------|--|---------------------------|-----------------------|
| <b>fiche nr.</b>                | 3  | <b>omschrijving</b>       | Hallevelden           |
| <b>aantal woningen mogelijk</b> | +/- 16   | <b>huidige bestemming</b> | bosgebied             |
| <b>oppervlakte (ha)</b>         | 1,08 ha  | <b>programmatie</b>       | +/- 16 sociale kavels |
| <b>opmerkingen</b>              | Watersloot: niet gelegen in een risicozone voor overstromingen<br>Erfontsluitingen mogelijk via uitgeruste wegen Hallevelden en Halmolenweg. |                           |                       |



Figur 37: woningprogrammatie fiche nr. 3

|                                 |  |                           |                        |
|---------------------------------|--|---------------------------|------------------------|
| <b>fiche nr.</b>                | 4  | <b>omschrijving</b>       | Bremlaan               |
| <b>aantal woningen mogelijk</b> | +/- 35   | <b>huidige bestemming</b> | woonuitbreidingsgebied |
| <b>oppervlakte (ha)</b>         | 3,14 ha  | <b>programmatie</b>       | +/- 35 sociale kavels  |
| <b>opmerkingen</b>              | Watertoets: niet gelegen in een risicozone voor overstromingen<br>Ontsluitingen zijn mogelijk via bestaande wegen in de woonwijk, indien nodig kunnen deze bestaande wegen verbeterd worden of kunnen nieuwe tracés voorzien worden. Het geplande project kan als een afwerking van de wijk gezien worden. |                           |                        |



Figuur 38: woningprogrammatie fiche nr. 4



#### **Acties voor het gemeentebestuur:**

- St.-Antonius: voor de ontwikkeling van het gebied aan het Klooster kan de gemeente een verkavelingsvergunning aanvragen
- Halle: voor dit gebied zal de gemeente een herbestemming uitvoeren door middel van een RUP (in datzelfde RUP kan eveneens de zonevreemde woning ten zuiden van het gebied mee opgenomen worden teneinde rechtszekerheid voor deze woning te bieden)
- Zoersel: voor de ontwikkeling van het gebied aan de Bremlaan zal de gemeente een onteigeningsplan opmaken, waarna er een verkavelingsvergunning kan aangevraagd worden.
- Er wordt dus van uitgegaan dat het aansnijden van woonuitbreidingsgebied geen bestemmingswijziging met zich meebrengt. Indien dat wel nodig blijkt te zijn kan de gemeente hiervoor een RUP opmaken.  
De gemeente maakt in ieder geval een RUP waarin de gebieden ter compensatie zoals hierboven vermeld worden gereserveerd voor de toekomst of omgevormd naar een groene bestemming. Dit RUP moet goedgekeurd zijn alvorens de hierboven vermelde gebieden kunnen aangesneden worden.
- De gemeente zal bij het toekennen van deze kavels voorrang geven aan de eigen bevolking uit de gemeente.

#### **Flankerende maatregelen**

Als flankerende maatregelen in het woonbeleid zal de gemeente blijven bouwverplichtingen opleggen bij nieuwe verkavelingen. Ook de belasting op onbebouwde percelen zal blijven bestaan.

De gemeente kan ook begeleidende maatregelen treffen voor het aankopen of renoveren van een woning (vb. sociale lening, premies,...).

#### **Verder onderzoek naar mogelijkheden voor een duurzaam en sociaal woonbeleid**

Ook voor de ontwikkeling van private verkavelingen is een spaarzame omgang met bodem en materiaal, evenals beheersing en beperking van volumes essentieel om het elementair recht op comfortabel wonen voor de komende generaties betaalbaar te houden. Om die reden moet de realisatie van geschakelde woningen dan ook aangemoedigd worden en zelfs afgedwongen door middel van bouw- en verkavelingsvoorschriften.

Verder kan de gemeente nog volgende mechanismen die hiertoe kunnen bijdragen verder onderzoeken:

- publiek-private samenwerking waarbij projecten voor sociale woningbouw worden geïntegreerd in toekomstige verkavelingsaanvragen;
- de afbakening van gevoelige omgevingen die qua schaal of aard van dusdanig belang zijn dat daar regulerend dient opgetreden te worden, dit d.m.v. RUP's en/of verordeningen;
- de installatie van onafhankelijke multidisciplinaire adviescommissie die aan het College van Burgemeester en Schepenen advies verstrekt over bouw- en/of verkavelingsprojecten;
- het optreden van de gemeente als initiatiefnemer en/of bouwheer, mits verwerving van de nodige gronden, om het grondbeleid van de gemeente te sturen naar het beschikbaar maken van betaalbare kwaliteitswoningen die voldoen aan de gestelde eisen van duurzaamheid, spaarzaamheid en volumebeperking.

## Visie met betrekking tot zonevreemde woningen

### Algemeen

Bij de uitwerking van dit onderdeel is rekening gehouden met de aanpak zoals door de hogere overheid vooropgesteld<sup>3</sup> en weergegeven in het decreet op de ruimtelijke ordening (incl. de diverse wijzigingen).

De aanpak zoals in het GRS voorgesteld zal verder worden verfijnd in een op te maken gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. In deze fase van het onderzoek is niet nagegaan of het wettelijk vergunde gebouwen betreft. Voor opname in dit ruimtelijk uitvoeringsplan komen enkel behoorlijk vergunde of vergund geachte woningen in aanmerking.

Er zal ook rekening worden gehouden met het besluit van de Vlaamse regering tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone<sup>4</sup>.

### Typering

Zoals reeds in het informatief gedeelte uiteengezet worden er vanuit ruimtelijk-morfologisch standpunt en in relatie tot de omgevende bestemmingszones en wetgeving volgende 8 typeringscategorieën in Zoersel onderscheiden:

- Geïsoleerde individuele zonevreemde woningen gelegen in niet-kwetsbaar gebied (agrarisches en landschappelijk waardevol agrarisch gebied volgens gewestplan)
- Geïsoleerde individuele zonevreemde woningen gelegen in parkgebied
- Geïsoleerde individuele zonevreemde woningen gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied (natuur, bos en groen, VEN, ...)
- Individuele zonevreemde woningen gelegen in niet-kwetsbaar gebied, aansluitend op bestaand woongebied
- Individuele zonevreemde woningen gelegen in KMO-gebied, aansluitend op bestaand woongebied
- Individuele zonevreemde woningen gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied, aansluitend op bestaand woongebied
- Concentraties van zonevreemde woningen in niet kwetsbaar gebied
- Concentraties van zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied

### Beleidscategorieën

Voor deze categorieën dient een beleid te worden gevoerd waar een basisonderscheid wordt gehanteerd tussen:

- Geïsoleerde individuele zonevreemde woningen
- Individuele zonevreemde woningen aansluitend op woongebied
- Geïsoleerde zonevreemde woningconcentraties
- Cultuurhistorisch of architecturaal waardevolle gebouwen

Dit basisonderscheid zal verder gebiedsgericht worden ontwikkeld in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, in eerste instantie naargelang het type al dan niet in kwetsbaar of niet-kwetsbaar gebied ligt, in tweede instantie (desgevallend, als verdere differentiëring) naargelang de aard van de bestemmingszone. Zo leidt het basisonderscheid en het onderscheid "kwetsbaar gebied / niet-kwetsbaar gebied" tot

---

<sup>3</sup> Gebiedsgericht beleid voor zonevreemd wonen, handleiding voor gemeenten - MVG, AROHM, Afdeling Ruimtelijke Planning, mei 2001.

<sup>4</sup> Besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone. (BS 10.02.2004)

een indeling in beleidscategorieën, waaraan telkens een specifiek ontwikkelingsperspectief kan gekoppeld worden.

#### **Verder gebiedsgericht onderzoek in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de zonevreemde woningen**

Specifieke beleidsdoelstellingen kunnen aan de verschillende deelruimten verschillende accenten geven die hun vertaling vinden in de gewenste ruimtelijke structuur per deelruimte. Voor de zonevreemde woningen kunnen deze uitmonden in verschillende randvoorwaarden of de uitbreidings- of herbouwingsvoorwaarden speciëren.

Bijkomend kan er nog nagegaan worden of de woning voldoet aan één van de volgende criteria.

- ligging langs uitgeruste weg
- aanwezigheid van nutsvoorzieningen
- nabijheid van woongebied of andere bebouwing
- clustervorming
- waterhuishouding (aanwezigheid grachten en/ riolering)
- ruimtelijke draagkracht van de omgeving
- gelegen in VEN- of habitatrichtlijngebied
- opname in de inventaris 'Bouwen door de eeuwen heen'
- bescherming als monument

#### **Aandachtspunten**

Een aantal zonevreemde woningen bevindt zich in gebieden die nog af te bakenen zijn op Vlaams en/of provinciaal niveau of waarvoor het Vlaamse of provinciale niveau specifieke RUP's zal opmaken. Er is echter op alle beleidsniveaus bevestigd dat de zonevreemde woningen een bevoegdheid zijn van het gemeentebestuur. De gemeente kan dus in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de zonevreemde woningen uitspraken doen over alle zonevreemde, in hoofdzaak vergunde of vergund geachte woningen, ook al zijn deze gelegen in gebieden van Vlaams of provinciaal niveau.

Dit RUP zal dus voor een aantal van de zonevreemde, in hoofdzaak vergunde of vergund geachte woningen, slechts een soort van aanvullende stedenbouwkundige voorschriften bevatten, die in overdruk over de bestaande bestemming van het gebied worden gelegd.

In een aantal gebieden waar zonevreemde woningen in geconcentreerde vorm voorkomen (zoals bv. aan Berkemei-Hooidonkeinde, aan de Zoerselhofdreef-Zoerselbosdreef of aan Drengel-Eindhoven) is de problematiek echter breder dan alleen de zonevreemde woningen. In deze gebieden is o.a. ook de verweving van bestaande activiteiten met de open ruimte en het wonen aan de orde. In deze gevallen kan de gemeente, indien nodig, aparte gebiedsgerichte RUP's opmaken, waarin een verwevingsvoorstel en gepaste bestemmingen worden uitgewerkt.

## 4.4. Gewenste ruimtelijk-economische structuur

Kaart 9: gewenste ruimtelijk-economische structuur

### 4.4.1. Gemeentelijke visie en concepten

#### Optimaliseren van de economische structuur

De bestaande KMO-zones (volgens gewestplan) in Zoersel zijn niet altijd optimaal gelegen en sommige ervan zijn niet volledig ingevuld. De gemeente wil hieraan een oplossing bieden door samen met de ontwikkeling van een bijkomend lokaal bedrijventerrein, gedeelten van deze terreinen te herbestemmen als gebieden van de natuurlijke en/of agrarische structuur. Indien er geen bijkomend bedrijventerrein komt, dient dit scenario herbekeken te worden om de toekomst van bedrijvigheid in Zoersel niet te hypothekeren.

#### Een oplossing aanreiken voor de problematiek van zonevreemde bedrijven

Het verder ontwikkelen van bedrijven in woonlinten, in waardevolle landschappen en in het buitengebied (agrarisch gebied) wordt in principe ontmoedigd. De bestaande, vergunde bedrijvigheid kan slechts getolereerd worden indien de impact op de omgeving beperkt is en de draagkracht ervan niet overschreden wordt en indien de schaal verzoenbaar is met de omgeving. Ook zal er rekening gehouden worden met de landschappelijke waarde en de graad van versnippering: een bedrijf in een kleine reeds versnipperde ruimte tast de draagkracht van de omgeving minder zwaar aan dan een inplanting temidden van een uitgestrekte en ongeschonden open ruimte. Uitbreidingen zijn slechts beperkt mogelijk om een gezonde bedrijfsvoering mogelijk te maken.

Verweven van kleinere en niet belastende activiteiten, die omwille van hun schaal en aard verweefbaar zijn met de woonfunctie in kernen en hoofddorpen, wordt daarentegen geduld en zelfs aangemoedigd. Wonen moet wel binnen het woongebied de hoofdfunctie blijven en mag niet verdrongen of gehinderd worden.

Omgevingsbelastende bedrijfsactiviteiten worden dan ook geweerd. Ieder bedrijf in woongebied moet hiertoe afzonderlijk worden beschouwd.

### 4.4.2. Elementen van de gewenste ruimtelijk-economische structuur

| Bestuursniveau | Ruimtelijke elementen                                | Ontwikkelingsperspectieven   |
|----------------|--|--|
| Provincie      | Kleinhandelsconcentratie type III(b):<br>– Rodendijk | Dit type kleinhandelsconcentratie heeft geen ruimtelijke samenhang met een stedelijk gebied en komt niet in aanmerking voor ontwikkeling.<br>Provinciaal beleid gericht op:<br>– strikte begrenzing<br>– betere ruimtelijke organisatie  |
| Bovenlokaal    | – Verzorgingsinfrastructuur Bethaniën                | De psychiatrische instelling Bethaniën hangt samen met het Algemeen Ziekenhuis St.-Jozef op het grondgebied van Malle. Als dusdanig heeft deze infrastructuur een bovenlokale uitstraling.<br>Aangezien de instelling een belangrijke werkgever is in de regio, moet deze sector garanties krijgen om blijvend te kunnen bestaan en ontwikkelen binnen de haar toebedeelde ruimte. |

| Bestuursniveau | Ruimtelijke elementen   | Ontwikkelingsperspectieven   |
|----------------|---|--|
| Gemeente       | Bijkomend lokaal bedrijventerrein 'Kievit'  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- streven naar zuinig en efficiënt ruimtegebruik bij de inrichting van het bedrijventerrein: <ul style="list-style-type: none"> <li>- medegebruik van parkeergelegenheid</li> <li>- bouwen in de hoogte</li> <li>- gezamenlijke brandwegen</li> </ul> </li> <li>- ontsluiting via gemeentelijke verzamelweg op verlengde omleidingsweg</li> <li>- degelijke buffering naar de open ruimte moet voorzien worden</li> </ul>   |
| Gemeente       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- KMO-Kwikaard: herbestemmen van het gedeelte in landbouwgebruik</li> <li>- KMO-Heideweg: verbeteren van de ontsluiting en verminderen van de overlast voor de omwonenden (gedeeltelijk herbestemmen naar woongebied)</li> <li>- KMO-Heybleukensstraat: behoud van de zone</li> <li>- KMO-Gestelbos: herbestemmen van het niet-gebruikte deel (bebost gebied)</li> </ul> |  |
| Gemeente       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- RVT Joostens</li> <li>- RVT Sparrenhof</li> <li>- instelling Monnikenheide</li> </ul>  | Zoersel is een pool voor de gezondheidssector. Een aantal instellingen bevinden zich in het woongebied en kunnen daar ook verder ontwikkelen. Een aantal andere bevindt zich in aparte zones voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut buiten het woongebied. De instellingen kunnen zich ontwikkelen binnen de hen toebedeelde ruimte.   |
| Gemeente       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- gemengd steenweglint: langs de N12 (buiten het centrumgebied)</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- geen verdere groei buiten de kernen</li> <li>- bestaande bedrijven kunnen blijven</li> <li>- geen ontwikkeling van nieuwe bedrijven</li> </ul>  |
| Gemeente       | Zonevreemde bedrijven   | <p>Classificatie en bijbehorend ontwikkelingsperspectief<sup>5</sup>:</p> <p>Cat 0: herlokalisatie is gewenst</p> <p>Cat 1: uitbreiden niet toegestaan, verder werken binnen de bestaande volumes, geen nieuwe bedrijvigheid bij stopzetting, herlokalisatie op korte of middellange termijn is aangewezen.</p> <p>Cat 2: beperkt uitbreiden toegestaan (verbouwingen en beperkte uitbreidingen), geen schaalvergroting, nieuwe activiteiten minder storend dan bestaande (ifv dynamiek en aard).</p> <p>Cat 3: beperkt uitbreiden toegestaan (verbouwingen en beperkte uitbreidingen), geen schaalvergroting, geen beperkingen wat betreft activiteiten.</p> <p>Cat 4: het bedrijf kan zich verder ontwikkelen, randvoorwaarden in functie van de omgeving, nieuwe activiteiten minder storend dan bestaande(ifv dynamiek en aard).</p> <p>Cat 5: het bedrijf kan zich verder ontwikkelen, randvoorwaarden in functie van de omgeving, geen beperkingen wat betreft activiteiten.</p> |

<sup>5</sup> Omzendbrief RO 2000/01 over het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven

### 4.4.3. Uitwerking naar mogelijke gemeentelijke maatregelen

#### Kleinhandelsconcentratie Rodendijk

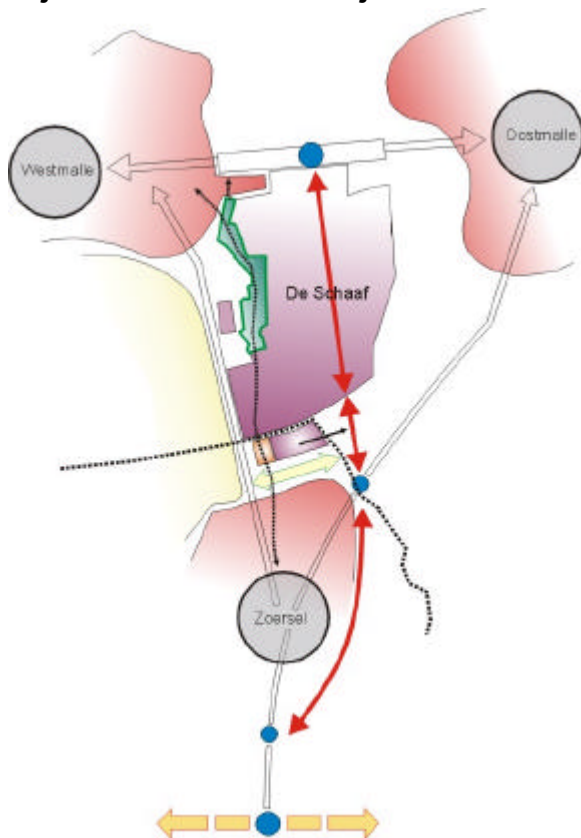
Het provinciebestuur maakt een provinciaal RUP op voor de afbakening en organisatie van de kleinhandelsconcentratie.

Twee handelszaken (Okay en Selfmade) werden in het informatief gedeelte aangeduid als zonevreemde kleinhandelszaken: deze vormen eveneens een deel van de kleinhandelsconcentratie, maar zijn geheel of gedeeltelijk gelegen in agrarisch gebied. De gemeente suggereert aan de provincie om deze zaken mee op te nemen in de af te bakenen concentratie en op die manier de zonevreemdheid op te heffen.

**Verdere suggesties en aandachtspunten vanuit het gemeentebestuur:**

- geen bijkomende bedrijven, maar wel garanties voor de leefbaarheid van de bestaande bedrijven;
- de bestaande woningen moeten hun plaats krijgen in het geheel;
- behoud van het groene karakter;
- bij stopzetting van de activiteiten van één of meer van de bestaande bedrijven mag niet eender welke nieuwe handelsactiviteit maar moet er een grondige toetsing gebeuren omwille van de ligging in de open ruimte.

#### Bijkomend lokaal bedrijventerrein 'de Kievit'



Figuur 39: bijkomend bedrijventerrein

Aansluitend bij het bestaande industrieterrein van Malle wil de gemeente Zoersel een bijkomend lokaal bedrijventerrein ontwikkelen. Deze locatie werd als meest aangewezen aangeduid, vanwege de ruimtelijke bundeling met het bestaande bedrijventerrein.

De ontsluiting van dit lokaal bedrijventerrein dient te gebeuren via de geplande doortrekking van de omleidingsweg rond Zoersel.

Bovendien is er de mogelijkheid om het terrein te bundelen met bestaande infrastructuur voor sport en recreatie. Zo kan bijvoorbeeld een centraal gelegen parkeergelegenheid voor beide gebruikers dienen.

Bereikbaarheid voor langzaam verkeer is reeds voorzien op het grondgebied van Zoersel. Deze fietsas kan worden doorgetrokken naar Malle.

Er dient wel zoveel mogelijk gestreefd te worden naar het behoud van de open ruimtecorridor ter hoogte van Kievit.

Om deze zaken juridisch vast te leggen maakt de gemeente een RUP voor de fasering en ontwikkeling van lokaal bedrijventerrein 'de Kievit'.

Zoals aangetoond in het informatief gedeelte (hoofdstuk 6) is de behoefte aan herlokalisatie van bestaande bedrijven in de gemeente ongeveer 3,8 ha. De herbestemming van bestaande KMO-gronden in de gemeente omvat 3,1 ha.

Richtinggevend wordt de grootte van het bedrijventerrein dus bepaald op 6,9 ha, waarbij er enerzijds ruimte (3,8 ha) moet voorbehouden worden voor te herlokaliseren bedrijven en er anderzijds wel nieuwe bedrijven zich kunnen vestigen (3,1 ha). Deze cijfers dienen op dit moment als richtcijfers geïnterpreteerd te worden. Bij de opmaak van het RUP voor de fasering en ontwikkeling van het lokaal bedrijventerrein 'de Kievit' zal een nieuwe behoeftemotivering noodzakelijk zijn.

### **Bestaande KMO-zones**

#### **KMO-Kwikaard**

De herbestemming van een gedeelte van de KMO-zone Kwikaard wordt vastgelegd door middel van het BPA nr.3 Joostens en omgeving.

#### **KMO-Gestelbos**

De herbestemming van het gedeelte van KMO-Gestelbos kan vastgelegd worden in het gemeentelijk RUP voor het nieuwe bedrijventerrein 'de Kievit'.

#### **KMO-Heideweg**

De gemeente onderzoekt scenario's voor de verbetering van de ontsluiting van deze terreinen. Indien het gekozen scenario een herbestemming van delen van de zone teweegbrengt, dan kan de gemeente hiervoor een RUP opmaken.

#### **KMO-Heybleukensstraat**

Behoud van de zone.

### **Kleinhandelsconcentratie van gemeentelijk niveau langs N12**

Om de ontwikkelingen langs de N12 buiten het centrumgebied (Kapellei) in goede banen te leiden, kan de gemeente in een ruimtelijk uitvoeringsplan deze zone afbakenen en de organisatie ervan vastleggen.

### **Opmaak van een gemeentelijk RUP voor de zonevreemde bedrijven**

De gemeente maakt een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de zonevreemde bedrijven. Elk bedrijf zal daarbij afgewogen worden tegen de gewenste open ruimte structuur. Volgende principes zullen daarbij worden gehanteerd.

#### **Bedrijven in natuuraandachtsgebieden**

- natuur is hier de hoofdfunctie
- geen nieuwe bedrijvigheid gewenst
- perrons kunnen in deze gebieden wel als ondersteuning van het recreatief medegebruik, maar enkel als de activiteit kleinschalig en in evenwicht met de omgeving is (zie ook 4.5)

### Bedrijven in landbouwgebieden

- landbouw is hier de hoofdfunctie
- bestemming van het bedrijf is mogelijk (tot de stopzetting van de activiteiten, daarna geldt een nabestemming landbouw) als:
  - het bedrijf grenst aan woongebied, bedrijventerrein of kleinhandelsconcentratie (Garage Delbekestraat, Van Pelt)
  - er een duidelijk link met de landbouw is (ook in functie van het recente uitvoeringsbesluit betreffende toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen<sup>6</sup>) (Hipposhop)
  - het gebied reeds sterk aangetast en versnipperd is (Aveve: eventuele beperkte uitbreiding ifv bedrijfsvoering mogelijk)
  - bedrijf Groene Vogel is eerder problematisch vanwege de ligging in een open ruimte corridor

In het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zal deze afweging op basis van de ruimtelijke en juridische analyse antwoord geven op volgende vragen:

- Kan het bedrijf op de huidige locatie blijven bestaan?
- Kan het op de huidige locatie uitbreiden (zo ja, welke activiteiten)?
- Indien het bedrijf stopt, kan er dan een nieuw bedrijf op de huidige locatie?

Dit resulteert in een classificatie, waarna er per geselecteerd bedrijf een perimeter zal vastgelegd worden en stedenbouwkundige voorschriften zullen opgesteld worden.

In de hierna volgende tabel wordt per bedrijf reeds voorlopig aangeduid tot welke ontwikkelingscategorie het kan behoren.

Tabel 2: voorlopige classificatie van de zonevreemde bedrijven

| Nr. | Naam                     | Adres                           | Activiteit                             | Bestemming volgens gewestplan              | Cat.              | Randvoorwaarden / Opmerkingen                                 |
|-----|--------------------------|---------------------------------|--|--|-------------------|---|
| 1   | AVEVE                    | Berkemei 106                    | groot- & kleinhandel landbouwmateriaal | agrarisch gebied                           | Cat. 2            | Mobiliteitsprobleem: moeilijke doorgang opleggers             |
| 2   | Zoerselse bandencentrale | Rodendijk 43-45                 | bandencentrale                         | agrarisch gebied                           | Cat.1             | Stopzetting +/- 2008  |
| 3   | DK invest                | Kievitheide                     |  | agrarisch gebied                           | Cat. 1            | RUP - lokaal bedrijventerrein                                 |
| 4   | garage                   | Raymond Delbekestraat 253 - 255 | garage                                 | landschappelijk waardevol agrarisch gebied | Cat. 1 (tot 2015) | BPA Joostens en omgeving: uitdovend                           |
| 5   | Groene Vogel             | Rodendijk 3                     | bloemen & planten                      | agrarisch gebied                           | Cat. 1            |   |
| 6   | Hipposhop                | Herentalsebaan 124              |  | agrarisch gebied                           | Cat. 1            |   |
| 7   | Van Pelt                 | Kapellei 157                    | bouwmaterialen                         | landschappelijk waardevol agrarisch gebied | Cat. 1            | BPA Joostens en omgeving: behoud van zichten naar open ruimte |

<sup>6</sup> Besluit van de Vlaamse regering van 28 november tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone. (BS 10.02.2004)



## 4.5. Gewenste toeristisch-recreatieve structuur

Kaart 10: gewenste toeristisch-recreatieve structuur

### 4.5.1. Gemeentelijke visie en concepten

#### **Toeristisch-recreatief netwerk**

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

#### **Perrons**

Op bepaalde strategische plekken moet ondersteunende infrastructuur voor het recreatief medegebruik voorzien worden. Deze plekken fungeren als vertrek-, rust- of eindpunt in het toeristisch-recreatief netwerk van wandel- en fietsroutes. Het gaat om bestaande infrastructuur die gelegen is aan knooppunten van fiets- en wandelroutes. Het is eveneens de bedoeling dat sommige van deze perrons functioneren als overstapplaats voor recreanten. Een wandelaar kan bijvoorbeeld hier zijn wagen achterlaten en te voet aan zijn tocht beginnen. Deze functie kan eventueel gekoppeld worden aan een natuureducatieve functie.

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

#### **Nieuwe recreatie of uitbreidingen bij kernen en bestaande concentraties**

Recreatiemogelijkheden dienen steeds aan de kernen of bestaande recreatiegebieden gekoppeld te zijn. Hierbij dienen de ruimtelijke inpassing, de milieukundige aspecten, de bereikbaarheid en de verkeersveiligheid belangrijke criteria te zijn. Er moeten voldoende mogelijkheden zijn voor de plaatselijke bevolking op het vlak van dagrecreatie en recreatief medegebruik van de mogelijkheden binnen de gemeente. De gemeente streeft bovendien naar een evenwichtige verdeling van de mogelijkheden voor dagrecreatie over de verschillende woonkernen.

#### **Raster van toeristische fiets- en wandelpaden met bovenlokale vertakkingen**

De kwaliteit van de bestaande fiets- en wandelpaden die doorheen de gemeente lopen moet versterkt worden (rustpunten voorzien, koppelen van horecavoorzieningen aan het netwerk, oversteekplaatsen). Daarnaast is het zaak de lokale fietsroutes aan te sluiten op de bovenlokale.

#### **Een oplossing aanreiken voor de problematiek van zonevreemde infrastructuur voor sport, recreatie en jeugdwerking**

Het gemeentebestuur wenst Zoersel uit te bouwen tot leefbaar woongebied, wat inhoudt dat een volwaardig aanbod van infrastructuur voor sport, recreatie en jeugdwerking noodzakelijk is. Deze infrastructuur is reeds grotendeels aanwezig, maar is soms niet in de geëigende recreatiezones ingeplant. De gemeente opteert voor het maximaal

behoud van de bestaande recreatieinfrastructuur, voor zover de draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden en de schoonheid van het landschap niet wordt aangetast. Ook eventuele niet-vergunde activiteiten kunnen voor dit behoud in aanmerking komen.

#### 4.5.2. Elementen van de gewenste toeristisch-recreatieve structuur

| Bestuursniveau | Ruimtelijke elementen  | Ontwikkelingsperspectieven   |
|----------------|--|--|
| Provincie      | Provinciaal fietsknooppunten-netwerk   |  |
| Gemeente       | Fiets- en wandelroutes   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het recreatief fiets- en wandelnetwerk doorheen Zoersel wordt verder uitgebouwd waarbij extra aandacht wordt besteed aan het koppelen van lokale fietsroutes aan het bovenlokale netwerk. Oversteekplaatsen bij gewestwegen moeten extra beveiligd worden.</li> </ul>   |
| Gemeente       | Gemeentelijke recreatiepolen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bethaniëlei (St.-Antonius)</li> <li>- Lotelinglaan (Halle)</li> <li>- Kapelstraat (Zoersel)</li> <li>- Eendracht (Zoersel)</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- De site Bethaniëlei is praktisch volzet: ruimte voor bijkomende infrastructuur is er niet meer.</li> <li>- De terreinen aan de Lotelinglaan in Halle komen nog in aanmerking voor uitbreiding.</li> <li>- Het gebied voor dagrecreatie aan de Kapelstraat is reeds gedeeltelijk gerealiseerd, de resterende ruimte is echter te klein voor bijkomende openlucht sportterreinen. Hier kunnen enkel nog kleinschalige activiteiten zoals zaalsporten.</li> <li>- De terreinen van Eendracht Zoersel kunnen behouden blijven en de infrastructuur kan vernieuwd worden. Eventuele bijkomende activiteiten zijn mogelijk, indien deze ingeplant worden zo dicht mogelijk tegen de gebouwen op het industrieterrein te Malle.</li> </ul> |
| Gemeente       | Perrons: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Type I:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zoersel dorp</li> <li>- St.-Antonius dorp</li> <li>- Halle dorp</li> <li>- Den Haan (op- en afrit E34)</li> </ul> </li> <li>- Type II:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Boshuisje / In de Wandeling</li> <li>- St.-Martinushoeve</li> <li>- Welvaart</li> <li>- jeugdherberg Gagelhof</li> </ul> </li> <li>- Type III:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Villa Quinta</li> <li>- Drengel-Einhoven</li> <li>- Arizonaranch</li> </ul> </li> </ul> | Omdat in bepaalde gebieden geen bijkomende dynamiek gewenst is wordt een categorisering ingebouwd: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Type I: poorten (uitgebreide parkeergelegenheid, horeca als rustpunt, poortfunctie: start- of eindpunt)</li> <li>- Type II: rustpunten (horeca, parkeervoorzieningen beperkter)</li> <li>- Type III: enkel kleinschalige horeca en recreatieve activiteit binnen de bestaande bebouwing - geen parking</li> </ul> Bijkomend gelden volgende randvoorwaarden <ul style="list-style-type: none"> <li>- afstemmen van de recreatieve activiteit op de hoofdfunctie(s) van het gebied</li> <li>- respecteren van de ruimtelijke draagkracht van het betrokken gebied</li> </ul>  |
| Gemeente       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Weekendverblijfszones</li> <li>- Jeugdverblijven en/of -verenigingen</li> <li>- Hotels en bed &amp; breakfast</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- behoud van het bestaande aanbod</li> </ul>  |

| Bestuursniveau | Ruimtelijke elementen   | Ontwikkelingsperspectieven  |
|----------------|---|---|
| Gemeente       | Zonevremde infrastructuur voor recreatie, sport en jeugdwerking | <p>De classificatie hieronder geeft aan hoe deze voorzieningen zich verder al dan niet ruimtelijk kunnen ontwikkelen. De terreinen kunnen gerangschikt worden volgens onderstaande categorieën<sup>7</sup>.</p> <p><b>Categorie 1</b><br/>Handhaving en/of vervanging van bestaande terreinen (al dan niet met voorwaarden betr. inrichting en infrastructuur), de bestaande gebouwen kunnen uitbreiden binnen de bestaande terreinen mits het respecteren van de ruimtelijke draagkracht.</p> <p><b>Categorie 2</b><br/>Handhaving en uitbreiding van bestaande terreinen of gebouwen voor sport, recreatie en jeugdwerking, al dan niet met voorwaarden voor de inrichting en voor de bijbehorende infrastructuur.</p> <p><b>Categorie 3</b><br/>Verwijdering van bestaande terreinen of gebouwen voor sport, recreatie en jeugdwerking met eventueel voorstellen van nieuwe locaties.</p> <p><b>Categorie 4</b><br/>Realisatie van nieuwe terreinen of gebouwen voor sport, recreatie en jeugdwerking, al dan niet met voorwaarden voor de inrichting en voor de bijbehorende infrastructuur, waarbij naar bundeling met andere terreinen of gebouwen voor sport, recreatie of jeugdwerking of andere voorzieningen wordt gestreefd.</p> |

### 4.5.3. Uitwerking naar mogelijke gemeentelijke maatregelen

#### Gemeentelijke recreatiepolen

- clusters dagrecreatie:
  - Bethaniënlei, St.-Antonius: geen uitbreiding meer mogelijk
  - Achterstraat, St.-Antonius: sporthal voorzien in BPA
  - Kapelstraat, Zoersel: vooral gericht op indoor-activiteiten, uitbreiding naar woonuitbreidingsgebied financieel niet haalbaar, ook naar sociale draagkracht niet wenselijk, bovendien moeilijke ruimtelijke inpassing van bvb. voetbalterreinen
  - Westmallebaan, Zoersel: in eerste instantie behoud en herinrichting van de terreinen, in tweede instantie herlokalisatie van bestaande terreinen en nieuwe ontwikkelingen mogelijk in combinatie met ontwikkeling bedrijventerrein
  - Brakenberg, Halle: beperkte uitbreiding van terreinen St.-Martinus

Bij de opmaak van een RUP voor de woonkernen kan er rechtszekerheid en garanties op voortbestaan van deze clusters geboden worden.

<sup>7</sup> cfr. MVG, Omzendbrief RO 98/05 betreffende het bijzonder plan van aanleg voor zonevremde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten

### **Uitbouw van gemeentelijke recreatiepool aan Eendracht**

In een eerste fase worden de terreinen aan de Eendracht opgenomen in het sectoraal BPA zonevremde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten. Dit geeft de mogelijkheid tot het vernieuwen van de gebouwen en het beter schikken van de terreinen.

In een tweede fase komen de terreinen in aanmerking voor verdere uitbouw van recreatieve voorzieningen. Het lokale karakter van de recreatiepool moet hierbij steeds behouden blijven. De gemeente kan dit opnemen in het gemeentelijk RUP dat zal opgemaakt worden voor het nieuwe bedrijventerrein dat aansluitend bij de terreinen komt te liggen.

### **Perrons**

- Type I:
  - Zoersel dorp
    - toegangen naar Zoerselbos voorzien langs bestaande kerkwegels
    - zorgen voor een duidelijke aanduiding van de toegangen (herkenbaarheid)
    - de gemeente kan dit opnemen in een RUP voor de woonkern Zoersel
  - St.-Antonius dorp
    - relatie met het agrarisch gebied achter Joostens (cfr. de aangeduide wandel- en fietspaden in BPA Joostens) en het verder gelegen Molenbos
    - de gemeente kan dit opnemen in een RUP voor de woonkern St.-Antonius
  - Halle dorp
    - als uitvalsbasis naar de Halse bossen en Zoerselbos
    - de gemeente kan dit opnemen in een RUP voor de woonkern Halle
  - Den Haan (op- en afrit E34)
    - carpoolparking (hier kan eventueel rustplaats voor kampeerwagens voorzien worden)
    - horeca op Rodendijk kan hierin meespelen
    - ontsluiting Zoerselbos: toegangen mogelijk door herstel van drevenstructuur (bvb. via Boer van Zoersel)
    - ook de oostelijke open ruimte kan van hieruit bereikt worden, hiertoe dient er een veilige oversteek van de N14 voorzien te worden
    - de opties voor Den Haan zijn suggesties voor het provinciebestuur (aandachtspunten bij de opmaak van het provinciaal RUP voor Rodendijk)
    - de gemeente kan indien nodig nog een RUP maken specifiek voor dit perron of dit perron mee opnemen in een RUP voor de deelruimte
- Type II:
  - Boshuisje / In de Wandeling
    - horeca - natuureducatie
    - de gemeente zal overleg aangaan met de gemeente Zandhoven over de aanleg van een parking langs E34 op het grondgebied van Zandhoven, ofwel zal er een bestemming zijn van de bestaande parking langs de Peggerstraat
    - voor het gedeelte Boshuisje (gelegen in VEN) suggereert de gemeente aan de hogere overheid om de nodige flexibiliteit te voorzien in het gewestelijk RUP Zoerselbos.

- voor het gedeelte In de Wandeling kan de gemeente zelf een RUP opmaken specifiek voor dit perron
- St.-Martinushoeve
  - horeca (verblijfsfunctie)
  - aansluitend bij woonkern Halle
  - de gemeente kan een RUP maken specifiek voor dit perron of dit perron opnemen in het op te maken RUP voor de woonkern Halle
- Welvaart
  - verblijfsaccomodatie gericht op natuureducatie (bosklassen)
  - medegebruik parking kerkhof mogelijk
  - een structuurschets kan worden opgemaakt, waarin uitgangspunten voor de functie en de inrichting van het gebied worden vastgelegd.
- Jeugdherberg aan de Gagelhoflaan
  - dit perron is gelegen in woongebied en kan hier verder ontwikkelen
- Type III: enkel kleinschalige horeca - geen parking
  - Villa Quinta
    - rustpunt
    - de gemeente kan een RUP maken voor dit perron
  - Drengel-Einhoven
    - rustpunt
    - de gemeente kan een RUP maken voor dit perron of dit perron mee opnemen in het op te maken RUP voor deze deelruimte (oostelijke open ruimte)
  - Arizonaranch
    - rustpunt
    - de gemeente kan een RUP maken voor dit perron

### **Zonevreemde terreinen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten**

De gemeente werkt reeds aan een sectoraal BPA voor deze terreinen. De geïnventariseerde terreinen werden in de voorstudie van dit BPA getoetst aan:

- de gewestplanbestemming
- de omgeving van de terreinen
- de visie op de deelruimten
- de gewenste ruimtelijke structuur

In het GRS wordt bovendien per deelruimte een gebiedsgerichte afweging per terrein opgenomen. Dit resulteert in een classificatie die hieronder indicatief wordt weergegeven. In het sectoraal BPA worden de bijbehorende ontwikkelingsperspectieven vertaald in een bestemmingsplan.

Voor alle terreinen kunnen voorwaarden voor de inrichting van de terreinen en de infrastructuur worden opgelegd, volgens het ruimtelijk concept van de landschappelijke inpassing.

Tabel 3: classificatie van zonevremde terreinen voor sport en recreatie

| Nr. | Naam                         | Adres            | Activiteit  | Bestemming volgens<br>gewestplan                    | Classif. |
|-----|------------------------------|------------------|-------------|---|----------|
| 1   | Chirojongens St.-Antonius    | Kappellei 37     | Chiro       | agrarisch gebied                                    | Cat. 1   |
| 2   | Voetbalveld R. Delbekestraat | R. Delbekestraat | Voetbal     | landschappelijk waardevol<br>agrarisch gebied       | Cat. 1   |
| 3   | Manege Marengo               | Kerkhoflei       | Manege      | woonuitbreidingsgebied                              | Cat. 3   |
| 4   | VVKSM St.-Maarten            | Heideweg         | Scouts      | landschappelijk waardevol<br>agrarisch gebied       | Cat. 2   |
| 5   | KFC St.-Martinus             | Brakenberg       | Voetbal     | woonuitbreidingsgebied                              | Cat. 2   |
| 6   | Manege Liefkenshoeve         | Liefkenshoek     | Manege      | landschappelijk waardevol<br>agrarisch en bosgebied | Cat. 1   |
| 7   | TC Den Otter                 | Liersebaan       | Tennis      | woonuitbreidingsgebied                              | Cat. 2   |
| 8   | Arizona Ranch                | Liefkenshoek     | Western     | bosgebied   | Cat. 3   |
| 9   | KFC Eendracht Zoersel        | De Kievit        | Voetbal     | agrarisch gebied                                    | Cat.1    |
| 10  | Tennis de Meerheide          | Jagersdreef      | Tennis      | natuurgebied  | Cat.1    |
| 11  | Paardenoefenveld LRV         | Herentalsebaan   | Paardrijden | bosgebied   | Cat.1    |
| 12  | Visvijver VNA                | Veldstraat       | Vissen      | agrarisch gebied                                    | Cat. 3   |

Bron: Sectoraal BPA zonevremde terreinen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten, voorstudie 2003, IGEAN

### Clusters weekendverblijven

Op de kaart worden ook de clusters weekendverblijven aangeduid. Het provinciebestuur bepaalt de ontwikkelingsperspectieven en zal de nodige maatregelen treffen (provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, provinciale verordening, ...) om deze vast te leggen.

De visie van de gemeente over deze problematiek bestaat uit twee punten:

- behoud van het bestaande aanbod van het gewestplan;
- uitdovingsscenario voor zonevremde weekendverblijven.

### Communicatie en overleg

Recreatief medegebruik in landbouwgebied vraagt het nodige respect voor de bestaande agrarische bedrijvigheid. Hieraan dient de nodige aandacht besteed te worden. Dit kan bv. door hierop in toeristische publicaties de aandacht te vestigen en via overleg en communicatie met de landbouwsector.

## 4.6. Gewenste lijninfrastructuur en mobiliteit<sup>8</sup>

Kaart 11: gewenste lijninfrastructuur

### 4.6.1. Gemeentelijke visie en concepten

#### Optimaliseren van het wegennet door categorisering

De categorisering van de lokale wegen zoals opgesteld in het mobiliteitsplan van de gemeente wordt vastgelegd in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Het ruimtelijk beleid wordt afgestemd op deze categorisering. Dit kadert in een integrale ruimtelijk benadering van het mobiliteitsprobleem.

#### De gemeente streeft naar een optimale verkeersleefbaarheid

Doelstellingen met betrekking tot de verkeersleefbaarheid zijn: het beperken van verkeershinder door het zoeken naar een evenwicht tussen verkeers- en verblijfsgebieden, het verminderen van ongewenst verkeer in lokale wegen en straten voor bestemmingsverkeer, het aangenaam en leefbaar maken van straten en pleinen door toepassing van de juiste typologie (doortocht, hoofdstraat, zone 30, woonerf), het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein.

Een verkeersingreep mag niet als een ingreep op zich worden beschouwd, maar moet deel uitmaken van een totaalontwerp van het openbaar domein.

#### Zorgen voor een goed langzaam verkeersnetwerk

Gebruik van de fiets en verplaatsingen te voet moeten gestimuleerd worden door veilige en volledige routes aan te bieden, zowel recreatief als functioneel.

Langzaam verkeersverbindingen moeten dus worden geoptimaliseerd waarbij de ontbrekende schakels in het netwerk moeten worden ingevuld. Aansluiting en afstemming van deze voorzieningen op het recreatief netwerk is van belang.

#### Scholen centraal en goed bereikbaar

Scholen spelen een belangrijke rol binnen de gemeenschap. Hierbij is het van belang dat zij binnen het weefsel van de kern worden geïntegreerd. De nabijheid van open ruimten binnen dit weefsel is positief. Ook aan de bereikbaarheid voor langzaam verkeer dient aandacht geschonken te worden.

#### Ondersteunen van een goed openbaar vervoer

Een goed openbaar vervoer moet zorgen voor een optimale bediening van polen langsheen de belangrijkste verbindingssassen tussen Zoersel en omgeving.

### 4.6.2. Elementen van de gewenste lijninfrastructuur en mobiliteit

#### Categorisering van het wegennet ten behoeve van het gemotoriseerd verkeer

##### Hoofdwegen (Vlaams niveau)

Hoofdwegen verzorgen de (internationale) verbindingfunctie en vormen als geheel de drager voor het wegvervoer over langere afstand. Zij vormen een netwerk van doorgaande verbindingen met een maaswijdte van 15 tot 40 kilometer afhankelijk van de bebouwingdichtheid van het gebied.

##### Selecties (RSV):

- E34 met het op- en afrittencomplex als poort

<sup>8</sup> Mobiliteitsplan Zoersel, Beleidsplan maart 2004, opgemaakt door IGEAN

## Secundaire wegen (provinciaal niveau)

### Type II

De hoofdfunctie van de weg is verzamelen naar het hoofdwegennet op bovenlokaal niveau. Dit type heeft slechts in tweede instantie een verbindende functie. Het toegang geven neemt een belangrijker plaats in dan bij een secundaire weg type I.

### Type III

De weg had in de meeste gevallen oorspronkelijk een verbindende functie op Vlaams niveau als steenweg. Deze functie wordt door een parallelle autosnelweg (hoofdweg) overgenomen. Momenteel heeft de weg een verzamelfunctie op lokaal niveau en vaak ook een toeganggevende functie zonder de leefbaarheid van de omgeving in het gedrang te brengen. De weg zal als een drager van belangrijke fiets- en openbaar vervoerverbindingen, zowel lokaal als bovenlokaal, worden uitgebouwd. Auto- en vrachtverkeer blijven uiteraard mogelijk maar zijn ondergeschikt aan fietsers en openbaar vervoer. Dit type weg is gewoonlijk ruimtelijk structuurbepalend op bovenlokaal niveau.

#### Selecties (RSPA):

- type II: N14 Rodendijk (vanaf E34) – omleidingsweg – Oostmallebaan
- type III: N12 Kapellei – Handelslei

## Lokale wegen (gemeentelijk niveau)

| Type                                   | Selecties  | Kenmerken & ontwikkelingsperspectieven   |
|--|--|--|
| Lokale wegen type I (verbindingswegen) | <ul style="list-style-type: none"><li>– Zoerselstw./St. Antoniusbaan/Voorne/Kerkstraat</li><li>– Eikenlaan/Driesheide/Halle-Dorp/Berkenlaan</li><li>– R. Delbekestraat</li><li>– Bethaniënlei</li><li>– Westmallebaan (N 179)</li></ul>  | <p>De <u>lokale wegen type I</u> geven een verbinding tussen aanpalende woonkernen en ontsluiten de woonkernen naar het hogere wegennet. De hoofdfunctie is verbinden en/of verzamelen op gemeentelijk en intergemeentelijk niveau, de aanvullende functie is toegang geven.</p> <p>Het zijn de belangrijkste verkeersassen op lokaal niveau, zonder daarbij een rol op regionaal niveau te spelen. Zij mogen geen wegen van een hoger niveau vervangen.</p> |
| Lokale wegen type II (verzamelwegen)   | <ul style="list-style-type: none"><li>– Zandstraat - Dorp (vroegere N14)</li><li>– Herentalsebaan (wegvak tussen Dorp en omleidingsweg)</li><li>– Kievit</li><li>– Krekelenberg</li><li>– Risschotlei</li><li>– Antwerpsedreef</li><li>– Medelaar (deel)</li><li>– Kerkhoflei (deel)</li><li>– Achterstraat</li><li>– Liersebaan (deel)</li><li>– Gestelsebaan</li><li>– Lindedreef</li><li>– Driehoeksdreef</li></ul> | <p>De <u>lokale wegen type II</u> geven ontsluiting van woonwijken of delen van de gemeente naar de gemeentelijke en bovengemeentelijke verbindingswegen. Hun hoofdfunctie is verzamelen op wijkniveau, hun aanvullende functie is toegang geven.</p> <p>Het doorgaand verkeer dat geen bestemming heeft in het betrokken deel van de gemeente dient geweerd te worden, bv. door verkeersremmende maatregelen</p>  |



| Type                                      | Selecties         | Kenmerken & ontwikkelingsperspectieven   |
|---|-------------------|--|
| Lokale wegen type III (ontsluitingswegen) | alle andere wegen | De lokale wegen type III hebben als hoofdfunctie het ontsluiten van woningen en landbouwgronden, als aanvullende functie kunnen zij een verbindingsweg vormen voor het fietsverkeer en lokaal autoverkeer. Zij worden nog onderverdeeld in landbouwweg, woonstraat en centrumstraat, afhankelijk van de morfologie van de bebouwing (de verblijfsfunctie). |

### Functioneel fietsroutenetwerk

Het functioneel fietsroutenetwerk dient vooral voor doordeweekse verplaatsingen. Er kan ook onderscheid gemaakt worden tussen bovenlokale routes, door de provincie uitgestippeld, en lokale routes.

#### Bovenlokale fietsroutes

Deze zorgen vooral voor een verbinding tussen de verschillende woonkernen in Zoersel en haar buurgemeentes.

| Type                            | Selecties  |
|---------------------------------|--|
| Hoofdroute                      | – geen   |
| Bovenlokale routes              | – N12 Kapellei - Handelslei<br>– N14 Oostmallebaan - Dorp - Zandstraat - Rodendijk<br>– as Zoerselsteenweg - St.-Antoniusbaan - Voorne - Kerkstraat<br>– Bethaniënlei<br>– as Eikenlaan - Driesheide - Halle-dorp - Berkenlaan |
| Alternatieve bovenlokale routes | – N179 Westmallebaan<br>– De Schaaf (richting industrieterrein Malle)<br>– as Herentalsebaan - Drengel - Kluisbaan<br>– route langs Trappistenabdij richting Malle   |

#### Lokale fietsroutes

Dit lokaal functioneel fietsroutenetwerk legt verbindingen tussen de belangrijkste bestemmingsgebieden voor fietsverkeer (dorpskernen, belangrijke bushaltes, bedrijventerreinen, woonparken, scholen) in de gemeente onderling en naar de bovenlokale fietsroutes.

| Type              | Selecties  |
|-------------------|--|
| Lokale fietsroute | – Raymond Delbekestraat<br>– Kasteeldreef<br>– Kanunnik Ulenslaan<br>– Liefkenshoek<br>– Sniederspad<br>– Halmolenweg<br>– Heideweg<br>– Lindedreef<br>– Kwadestraat - Violetlaan - Baron de Caterslaan<br>– Medelaar- Jacobslaan - Sinjorendreef<br>– Berkemei - Hallebaan<br>– Antwerpsedreef<br>– Schriekbos<br>– Schaapskooi - Langebaan |

| Type | Selecties   |
|------|---|
|      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mostheuvelstraat - Geleg</li> <li>- Veldstraat</li> <li>- Krekelenberg</li> <li>- Kievit - Kievitheide</li> <li>- Salphensebaan</li> </ul> |

## Openbaar vervoer

Kaart 12: gewenste openbaar vervoersnetwerk

Voor een duurzame mobiliteit is een groter gebruik van het openbaar vervoer een cruciale factor. De rol van het openbaar vervoer ligt vooral in het verzekeren van intergemeentelijke en lokale verbindingen en het aansluiten op het regionale en Vlaamse openbaar vervoersnet.

### Definiëring poorten

Poorten komen voor bij elke toegang van een secundaire of verbindingsweg tot de dorpscentra. Poorten kunnen verschillende functies hebben.

Zij geven voor de bezoeker van een kern aan dat hij de kern binnenrijdt en dat hij eventueel snelheid moet minderen. Iemand die de kern uitrijdt, dient dit punt te ervaren als einde van de kern en als plaats om eventueel te versnellen.

Daarnaast kunnen de poorten de aantrekkelijkheid van de kern verhogen. De vormgeving kan veelzijdig zijn: een rotonde, een verenging, aanplanten van bomen, opvallende bebouwing etc.

### 4.6.3. Uitwerking naar mogelijke gemeentelijke maatregelen

#### Realisatie van een omleidingsweg ten oosten van de kern van Zoersel

Rekening houdend met de ontsluitingsproblematiek van het bedrijventerrein De Schaaf-Delften op het grondgebied van Malle, de hoge intensiteiten, het grote aandeel vrachtverkeer en de beperkte verkeersleefbaarheid in de dorpskern van Zoersel wordt geopteerd voor de aanleg van een omleidingsweg ten oosten van de kern.

Gezien de huidige congestie en overlast in de dorpskernen van Malle en de ligging van het bedrijventerrein nabij de N14 wordt de voorkeur gegeven aan een onmiddellijke verlenging van de omleidingsweg tot in de Schaaf. Dit creëert bovendien kansen voor de ontsluiting van een bijkomend bedrijventerrein op het grondgebied van Zoersel, aansluitend bij de Schaaf.

De gemeente suggereert aan het Vlaams gewest om bij de aanleg van een omleidingsweg rond Zoersel eveneens te zorgen voor beveiligde oversteekplaatsen voor langzaam verkeer, waarbij de voorkeur gaat naar een ongelijkgrondse kruising ter hoogte van de Herentalsebaan.

Na de aanleg van de omleidingsweg kan het centrum van Zoersel heringericht worden in functie van de zwakke weggebruikers.

#### Herinrichting van het openbaar domein in de dorpscentra

De gemeente kan masterplans opmaken voor de herinrichting van het openbaar domein. Deze zorgen voor de sturing en planning van deze herinrichting.

In het bijzonder moet er gelet worden op het beveiligen van oversteekplaatsen, het inrichten van zone 30 op nader te bepalen plaatsen (bvb. schoolomgevingen) en de aanleg van poorten als toegangen tot de centra.

### **Realisatie en vervollediging van het fietsroutenetwerk**

Op plaatsen waar fietspaden ontbreken of waar ze onveilig zijn is (her)aanleg noodzakelijk. Oversteekpunten en kruispunten moeten beveiligd worden. Overstapvoorzieningen kunnen uitgebouwd worden (aangepaste aanleg openbaar domein, informatie, fietsenstalling, e.d.).

### **Uitbouw van overstapvoorzieningen en halte-accommodatie**

Aan het op- en afrittencomplex van de E34 worden Park&Ride-voorzieningen en parkeergelegenheid voor carpoolers gerealiseerd.

Een verbetering van de halte-accommodatie kan het busgebruik aangenamer maken.

## 4.7. Het gewenste landschap

Kaart 13: gewenste landschap

### 4.7.1. Gemeentelijke visie en concepten

#### Aandacht voor het landschap bij de afweging van ruimtelijke ingrepen

Bij de afweging van ruimtelijke ingrepen stelt het landschap ruimtelijke randvoorwaarden. Dit betekent dat structuurbepalende landschapskenmerken richtinggevend zijn voor de aard, de grootte en de vormgeving van wijzigingen in het ruimtegebruik.

#### Versterken en verbeteren van de groene omkadering van de woonwijken

Door een gericht beleid van landschappelijke inrichting van de randen van het woongebied, kan het groene karakter van Zoersel nog beter in de verf gezet worden. Deze landschappelijke beleving kan vanuit twee invalshoeken bekeken worden:

- buffer van het woongebied naar de open ruimte, zodat de waarneming van de open ruimte niet verstoord wordt door bvb. achterkanten van woonlinten of koterijen;
- versterken van het groen in en rond de woonomgeving verhoogt de levenskwaliteit van de dorpen.

#### Bewaren van de openheid van de open landschappen in de gemeente

Daar waar het landschap nog een karakteristieke open aanblik biedt staan het behoud en de versterking van dit open karakter voorop. Dit geldt in het bijzonder voor de open ruimte-corridors die deze verschillende entiteiten met elkaar verbinden.

### 4.7.2. Elementen van het gewenste landschap

| Bestuursniveau | Ruimtelijke elementen   | Ontwikkelingsperspectieven   |
|----------------|---|--|
| Provincie      | Bebouwd perifeer landschap                                    | Zie hoofdstuk 4.3  |
| Provincie      | Kleinhandelsconcentratie Rodendijk                            | Landschappelijke inpassing van de gebouwen.  |
| Provincie      | Structuurbepalend reliëfelement<br>– vallei van de Tappelbeek | Het structuurbepalend karakter mag niet verder worden aangetast door versnippering of bebouwing op en nabij de oevers. Het behoud of de versterking van de herkenbaarheid van het element staat centraal bij ruimtelijke ingrepen  |
| Gemeente       | Randen van de woonkernen                                      | Abrupte overgangen en visueel storende achterbouwen kunnen worden afgeschermd met aanplanten van bomen en struwelen. Beplantingen volgens verschillende patronen kunnen de overgang van de dorpskernen naar het omliggende landschap beter vorm geven. Ver uitwaaijende bebouwingsvormen moeten worden vermeden.<br><br>Omwille van de waarde voor natuur, bewoner en recreant kan het plaatselijk ook gewenst zijn dat op bepaalde plaatsen groene vingers worden gecreëerd, waar het groen via de rand de dorpskern binnendringt, bijvoorbeeld onder vorm van een dreef of een wijkparkje... |
| Gemeente       | Parken of parkachtige gebieden                                | Karakteristieke en/of ecologisch waardevolle elementen moeten zoveel mogelijk bewaard blijven.   |

| Bestuursniveau | Ruimtelijke elementen  | Ontwikkelingsperspectieven  |
|----------------|--|---|
| Gemeente       | Boscomplexen   | De boscomplexen behouden hun gesloten karakter. Domeinstructuren (bvb. Hooidonck) zijn structuurbepalend en worden best in stand gehouden.  |
| Gemeente       | Coulissenlandschap   | De open ruimte in Zoersel heeft het uitzicht van een coulissenlandschap. Kleine landschapselementen (zoals bomenrijen) en kleine bosgebiedjes vormen het decor van de weiden en graslanden waar het vee graast. Deze elementen vormen een essentieel onderdeel van het landschap en maatregelen voor het behoud en aanplanting ervan moeten genomen worden.   |
| Gemeente       | Open ruimte-corridors <ul style="list-style-type: none"> <li>– tussen Zoersel-dorp en het industriegebied te Malle</li> <li>– tussen Zoersel-dorp en de wijk Hulsten</li> <li>– tussen de wijk Hulsten en St.-Antonius</li> <li>– over N14 tussen Zoersel-dorp en Rodendijk</li> <li>– tussen Zoersel-dorp en Drengel-Eindhoven</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>– behoud en versterking van open karakter</li> <li>– aantasting door gebouwen tegengaan</li> <li>– waarborgen van de ruimtelijke relatie tussen de verbonden gebieden</li> <li>– Behoud open ruimte en open ruimte-corridors: stedenbouwkundige maatregelen in RUP's buitengebied om verdere lintbebouwing tegen te gaan of te verzachten (doorkijkjes bewaren, cameleon-principe). Hiervoor is een landschapsplan nodig.</li> </ul> |
| Gemeente       | Herkenningspunten of bakens <ul style="list-style-type: none"> <li>– St.-Antoniuskerk te St.-Antonius</li> <li>– St.-Martinuskerk te Halle</li> <li>– St.-Elizabethkerk te Zoersel</li> <li>– Kasteel Zoerselhof</li> </ul>  | Deze bakens zijn vooral verticale beeld dragers en dienen te worden beschermd inclusief de zichtzones.<br>Zij zijn zoveel mogelijk toegankelijk voor het publiek  |

### 4.7.3. Uitwerking naar mogelijke gemeentelijke maatregelen

#### Kleinhandelsconcentratie Rodendijk

De gemeente suggereert aan de provinciale overheid om bij het opmaken van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan de nodige aandacht te besteden aan de inpassing van de baanwinkels in het omliggende landschap.

#### Coulissenlandschap

Als maatregel voor het behoud en aanvulling van dreven, houtkanten en KLE's kan de gemeente een subsidiereglement opstellen.

#### Open-ruimte corridor

Maatregelen tot het behoud van open-ruimte corridors kaderen eveneens in de gewenste open ruimte structuur (zie hoofdstuk 4.2).

#### Waterlopen en valleigebieden

Ook door de bebouwde ruimte stromen een aantal waterlopen. De landschappelijke inpassing en vrijwaring van deze structuurbepalende waterlopen kunnen bij ruimtelijke ingrepen op duurzame wijze de kwaliteit van de ruimte verhogen. Uitgangspunt blijft echter dat natte valleien omwille van risico's op wateroverlast volledig gevrijwaard worden van bijkomende bebouwing.

Met betrekking tot waterlopen in de bebouwde ruimte worden er in de toekomst best geen inbuizingen (ook niet beperkt) van grachten meer toegestaan, maar kan er met 'bruggetjes' gewerkt worden. Op deze manier ontstaat er minder obstructie van water.

### **Schuilhokken en afsluitingen**

De geleidelijke 'overname' van de agrarische gebieden door de hobby-landbouw heeft meestal vrij zware gevolgen voor het landschap (bvb. allerlei zware afsluitingen met houten planken of in maasdraad, koterijen in de weide, ...).

Om enerzijds in te spelen op deze ruimtelijke ontwikkeling en om anderzijds één en ander in goede banen te leiden zal de gemeente een stedenbouwkundige verordening opmaken waarin specifieke voorschriften worden uitgeschreven voor het plaatsen van schuilhokken en afsluitingen. Op deze manier kan de gemeentelijke overheid een nieuwsoortig maar niettemin karakteristiek landschap laten ontstaan.

Overleg hierover en indien mogelijk samenwerking met naburige gemeenten kan eventueel zelfs leiden tot bovengemeentelijke toepassing en zo een bijdrage leveren aan het karakter van de regio.

## 5. Synthese gewenste ruimtelijke structuur

### 5.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

De visie op de rol van de gemeente zou in de gewenste ruimtelijke hoofdstructuur tot uiting moeten komen. Hiernavolgend wordt deze gewenste hoofdstructuur beschreven, zoals ze door het samenbrengen van de verschillende ontwikkelingsperspectieven, zowel vanuit de deelruimten-benadering als vanuit de deelstructuren-benadering, wordt verkregen. De hiernavolgende synthese is dan ook meer dan een beschrijving: het is ook een terugkoppeling waarbij wordt nagegaan of de visie inderdaad een ruimtelijke vertaling heeft gekregen.

Deze gewenste ruimtelijke structuur dient dan ook geïnterpreteerd te worden als een richtinggevende structuur voor het toekomstig ruimtelijk beleid, waarbij een aantal krachtlijnen worden bepaald. Het gaat dus niet om een bestemmingsplan of een 'eindtoestandplan', maar veeleer om een "uitnodiging om in die zin verder te werken", om de hierboven uiteengezette visie uiteindelijk realiteit te laten worden.

In deze gewenste ruimtelijke structuur zitten structuurbepalende elementen van zowel boven-gemeentelijk niveau (van Vlaams en van provinciaal niveau) en van gemeentelijk niveau. Het is belangrijk om dit onderscheid te maken: betreffende de elementen van bovenlokaal belang kan de gemeente immers enkel suggesties doen.

### 5.2. De gewenste ruimtelijke structuur

Kaart 14: gewenste ruimtelijke structuur

#### 5.2.1. Natuurlijk netwerk ondersteunen

Het behouden en versterken van het groene en landelijke karakter van Zoersel als buitengebiedgemeente is het uitgangspunt. De talrijke natuurwaarden in de gemeente treden daarbij op de voorgrond. De elementen van bovenlokaal beleid zijn de grote eenheden natuur op Vlaams niveau en natuurverbindingen en ecologische infrastructuur op provinciaal niveau.

De elementen van gemeentelijk niveau zijn de ecologische verbindingen, natuurgebieden op gemeentelijke niveau, de open ruimte en het gemeentepark, die mee het natuurlijke netwerk helpen ondersteunen. Ook in de bebouwde ruimte zijn er elementen (KLE's, waterlopen) die het groene karakter onderstrepen. Deze verdienen de nodige aandacht.

De gemeente onderzoekt de mogelijkheid om een effectieve ecologische verbinding te realiseren tussen Zoerselbos en Blommerschot, als een strategisch project. Verder maakt de gemeente gebiedsgerichte RUP's voor delen van de open ruimte en zal zij specifieke voorschriften uitwerken in een verordening voor de agrarische gebieden.

#### 5.2.2. Optimaal en gedifferentieerd woonbeleid

Het bebouwd perifeer landschap is een nederzettingscategorie van Vlaams niveau en ook de provincie heeft hierover reeds uitspraken gedaan. De opzet van een verkavelings- en dichthedenbeleid in samenspraak met de gemeente is hierbij van belang. Daarbuiten vormen de twee woonkernen Zoersel en Halle elementen van het gemeentelijk beleid. Deze dienen duidelijk afgebakend te worden en kunnen daarbinnen verder ontwikkelen, elk op zijn eigen niveau. Voor geïsoleerde woonwijken en lintbebouwing is geen verdere verspreiding gewenst.

In de diverse woon- en woonuitbreidingsgebieden is er ruimte voor de ontwikkeling van woonprojecten voor sociale en middengroepen. De gemeente zal hiervan gebruik maken om, binnen het beleidskader door de hogere overheid bepaald, betaalbare woningen en bouwgronden aan te bieden aan de jonge, lokale bevolking.

De gemeente tracht een rechtszekere en rechtvaardige oplossing te bieden aan de zonevreemde woningen.

### **5.2.3. Kansen voor lokale bedrijven**

Optimaliseren van de bestaande bedrijvzones zoals het verbeteren van de ontsluiting en het teruggeven aan de natuur en landbouw van moeilijk te ontwikkelen zones, gekoppeld aan de uitbouw van een nieuw lokaal bedrijventerrein, moet zorgen voor versterkte lokale werkgelegenheid. Bedrijven die door de aard en omvang van hun activiteiten niet meer kunnen ontwikkelen in het woongebied, moeten de kans krijgen om te herlokalisieren binnen de gemeente. Ook de verzorgingssector moet maximaal kansen krijgen, weliswaar binnen de haar toebedeelde ruimte.

### **5.2.4. Ondersteunen van toerisme en recreatie**

Eenzijds zal de gemeente een voldoende aanbod aan recreatiemogelijkheden voor de plaatselijke bevolking voorzien.

Anderzijds wordt het recreatief medegebruik van natuur en open ruimte aangemoedigd door op strategische plaatsen ondersteuningspunten te voorzien.

### **5.2.5. Zorgen voor een leefbare mobiliteit.**

De ligging van Zoersel aan de E34 bepaalt mee haar toekomstige ontwikkeling. Deze hoofdweg vormt de verbinding van Zoersel met de stedelijke gebieden Antwerpen en Turnhout.

Verder wordt de verkeersstructuur gedragen door de twee secundaire wegen N12 en N14. Om de leefbaarheid van de woonkern Zoersel te vrijwaren van de overlast die de N14 mede door het economisch knooppunt Malle veroorzaakt moet er een omleidingsweg voorzien worden. De N12 moet uitgebouwd worden als openbaar vervoersas, ontwikkelingen moeten dus lineair uitgebouwd worden, geënt op haltes van het openbaar vervoer.

Op lokaal niveau vervolledigt de gemeente het hiërarchische wegennet met de categorisering van de lokale wegen.



**Bindend deel**

## Inhoud

|  |          |
|--|----------|
| <b>1. Inleiding.....</b>   | <b>2</b> |
| <b>1.1. Inhoud en werkwijze van het bindend deel.....</b>  | <b>2</b> |
| 1.1.1. Decreet op de ruimtelijke ordening (18 mei 1999).....   | 2        |
| 1.1.2. Leeswijzer .....  | 2        |
| <b>1.2. Doorwerking van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan als kader voor het toekomstig beleid .....</b> | <b>2</b> |
| 1.2.1. Koppeling van de uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan aan de begroting .....          | 2        |
| 1.2.2. Samenwerking en communicatie met de bevolking .....   | 2        |
| <b>2. Bindende selecties en categorisering van de elementen van de gewenste ruimtelijke structuur .....</b>      | <b>3</b> |
| <b>2.1. Ruimtelijk-natuurlijke structuur .....</b>   | <b>3</b> |
| <b>2.2. Nederzettingsstructuur .....</b>   | <b>3</b> |
| <b>2.3. Ruimtelijk-economische structuur .....</b>   | <b>4</b> |
| <b>2.4. Toeristisch-recreatieve structuur .....</b>  | <b>4</b> |
| <b>2.5. Lijninfrastructuur .....</b>   | <b>4</b> |
| <b>2.6. Het landschap .....</b>  | <b>5</b> |
| <b>3. Prioritaire beleidsmaatregelen en acties.....</b>  | <b>6</b> |
| <b>3.1. Open ruimte.....</b>   | <b>6</b> |
| 3.1.1. Opmaak RUP voor een deelgebied van de open ruimte .....   | 6        |
| <b>3.2. Wonen .....</b>  | <b>6</b> |
| 3.2.1. Uitvoeren van de eerste fase van de woningprogrammatie .....  | 6        |
| 3.2.2. Opmaak van RUP's voor de woonkernen .....   | 6        |
| 3.2.3. Stimuleren van de markt .....   | 6        |
| 3.2.4. Actieve verdichting en projectontwikkeling.....   | 6        |
| 3.2.5. Zonevreemde woningen .....  | 7        |
| <b>3.3. Werken.....</b>  | <b>7</b> |
| 3.3.1. Ontwikkeling nieuw lokaal bedrijventerrein .....  | 7        |
| 3.3.2. Zonevreemde bedrijven .....   | 7        |
| <b>3.4. Recreatie.....</b>   | <b>7</b> |
| 3.4.1. Ontwikkelingsperspectieven voor perrons.....  | 7        |

# 1. Inleiding

## 1.1. Inhoud en werkwijze van het bindend deel

### 1.1.1. Decreet op de ruimtelijke ordening (18 mei 1999)

De instantie die het ruimtelijk structuurplan definitief vaststelt duidt de onderdelen ervan aan die bindend zijn<sup>1</sup>. Voor het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan zijn deze onderdelen bindend voor de gemeente en voor de instellingen die eronder ressorteren.

### 1.1.2. Leeswijzer

Dit gedeelte van het ruimtelijk structuurplan bevat de gemeenteraadsbeslissingen die worden afgeleid uit het richtinggevend deel.

Zij geven aan welke beleidsmaatregelen door de gemeente zullen uitgevoerd worden op het vlak van de ruimtelijke ordening in de gemeente.

Een eerste reeks maatregelen betreft de omgang met het structuurplan als kader voor het ruimtelijk beleid.

Een tweede reeks zijn de bindende selecties van elementen van de gewenste ruimtelijke structuur.

De prioritair te ondernemen acties en maatregelen vormen een derde reeks. Van een aantal van deze acties is de uitvoering reeds opgestart.

De volgorde waarin de acties worden weergegeven houdt geen verband met de rangorde van aanpak.

## 1.2. Doorwerking van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan als kader voor het toekomstig beleid

### 1.2.1. Koppeling van de uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan aan de begroting

De uitvoering van de bindende bepalingen van het GRS wordt gekoppeld aan de jaarlijkse begroting. Zoals bepaald in artikel 6, §3, 3° lid van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening zal het College van Burgemeester en Schepenen elk jaar een jaarprogramma en jaarverslag opstellen voor onder meer de uitvoering van de bindende bepalingen van het GRS.

### 1.2.2. Samenwerking en communicatie met de bevolking

De gemeente blijft de bevolking informeren over en betrekken bij de uitvoering van het GRS. Een stand van zaken wordt regelmatig opgemaakt en gepubliceerd in het gemeentelijk infoblad.

---

<sup>1</sup> Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, art. 19, §2.

## **2. Bindende selecties en categorisering van de elementen van de gewenste ruimtelijke structuur**

### **2.1. Ruimtelijk-natuurlijke structuur**

- De gemeente selecteert volgende ecologische verbindingen:
  - gemeentepark
  - groene ader door het woonpark
  - Voornebrug
  - tssn Rodendijk en Zoersel-dorp
  - tssn Drengel en omleidingsweg
  - ten zuiden van Drengel-Einhoven
  - Kievit
- De gemeente selecteert volgende open ruimte gebieden van gemeentelijk niveau
  - Joostens en omgeving
  - Berkemei & Hoodonkeinde
  - noordelijke open ruimte
  - oostelijke open ruimte

### **2.2. Nederzettingsstructuur**

- Selectie van de centrumgebieden:
  - St.-Antonius
    - de straten Kapellei vanaf Liersebaan en Handelslei tot aan de Uytroevenlaan
    - ten zuiden van de Kapellei: de Achterstraat en de Zoerselsteenweg tot aan Medelaar
    - ten noorden van de Kapellei: de Heybleukenstraat en het St-Teunisplein
  - Halle
    - de straat Halle-dorp
  - Zoersel
    - de straten Zandstraat-Dorp-Oostmallebaan
    - de straat Kerkstraat tot aan Krekelenberg
- Selectie van woonkernen:
  - Halle en Zoersel worden geselecteerd als woonkernen
  - St.-Antonius is een kern in het bebouwd perifeer landschap
    - Hierin worden volgende gebieden geselecteerd
      - Als stedelijk park: de wijken Moleneind ten westen van de N12 en de wijken Bloemenwijk en Medelaar ten oosten van de N12
      - Als woonpark: de wijken Risschot en Goudveld ten oosten van de N12 en de wijken de Ploeg en Driehoek in het zuidwesten

### **2.3. Ruimtelijk-economische structuur**

- Selectie van een bijkomend lokaal bedrijventerrein
  - ten zuiden van het bestaande industrieterrein van Malle en erbij aansluitend
- Selectie van delen van de KMO-zones Kwikaard en Gestelbos als niet meer te ontwikkelen gebieden

### **2.4. Toeristisch-recreatieve structuur**

- Selectie van perrons
  - Type I:
    - Zoersel dorp
    - St.-Antonius dorp
    - Halle dorp
    - Den Haan (op- en afrit E34)
  - Type II:
    - Boshuisje / de Wandeling
    - St.-Martinushoeve
    - Molenbos (Welvaart)
    - Jeugdherberg Gagelhoeve
  - Type III:
    - Villa Quinta
    - Drengel-Eindhoven
    - Arizonaranch

### **2.5. Lijninfrastructureur**

- Selectie van lokale wegen type I
  - Zoerselstw./St. Antoniusbaan/Voorne/Kerkstraat
  - Eikenlaan/Driesheide/Halle-Dorp/Berkenlaan
  - R. Delbekestraat
  - Bethaniënlei
  - Westmallebaan (N 179)
- Selecties van lokale wegen type II
  - Zandstraat - Dorp (vroegere N14)
  - Herentalsebaan (wegvak tussen Dorp en omleidingsweg)
  - Kievit
  - Krekelenberg
  - Risschotlei
  - Antwerpsedreef
  - Medelaar (deel)
  - Kerkhoflei (deel)
  - Achterstraat
  - Liersebaan (deel)

- Gestelsebaan
- Lindedreef
- Driehoeksdreef
- Selecties van lokale wegen type III
  - Alle andere wegen (voor zover ze niet geselecteerd zijn op provinciaal of Vlaams niveau)

## **2.6. Het landschap**

- Selectie van herkenningspunten en bakens
  - St.-Antoniuskerk te St.-Antonius
  - St.-Martinuskerk te Halle
  - St.-Elizabethkerk te Zoersel
  - Kasteel Zoerselhof

## **3. Prioritaire beleidsmaatregelen en acties**

### **3.1. Open ruimte**

#### **3.1.1. Opmaak RUP voor een deelgebied van de open ruimte**

Voor het open ruimte gebied van gemeentelijk niveau Berkemei-Hooidonkeinde zal de gemeente een ruimtelijk uitvoeringsplan opmaken, waarin de nodige bestemmingen worden vastgelegd waardoor de in het gebied aanwezige functies (woningen, bedrijven en landbouw) naast elkaar kunnen blijven bestaan (principe van verweving).

### **3.2. Wonen**

#### **3.2.1. Uitvoeren van de eerste fase van de woningprogrammatie**

- St.-Antonius: voor de ontwikkeling van het gebied aan het Klooster kan de gemeente een verkavelingsvergunning aanvragen
- Halle: voor gebied Hallevelde zal de gemeente een herbestemming uitvoeren door middel van een RUP
- Zoersel: voor de ontwikkeling van het gebied aan de Bremlaan zal de gemeente een onteigeningsplan opmaken, waarna er een verkavelingsvergunning kan aangevraagd worden.
- Er wordt dus van uitgegaan dat het aansnijden van woonuitbreidingsgebied geen bestemmingswijziging met zich meebrengt. Indien dat wel nodig blijkt te zijn kan de gemeente hiervoor een RUP opmaken.  
De gemeente maakt in ieder geval een RUP waarin de gebieden ter compensatie (nrs. 1, 3 en 17) zoals hierboven vermeld worden gereserveerd voor de toekomst of omgevormd naar een groene bestemming. Dit RUP moet goedgekeurd zijn alvorens de hierboven vermelde gebieden kunnen aangesneden worden.

(De nrs. van de gebieden verwijzen naar tabel 8 in het informatief gedeelte)

#### **3.2.2. Opmaak van RUP's voor de woonkernen**

De gemeente zal RUP's opmaken voor de woonkernen Zoersel en Halle, waarin ze de visie op beide concretiseert in specifieke bestemmingen.

#### **3.2.3. Stimuleren van de markt**

- Belasting op onbebouwde percelen: ter verhoging van de realisatiegraad heeft de gemeente reeds een belasting op onbebouwde percelen ingevoerd.
- Bouwverplichting: nu reeds wordt consequent een bouwverplichting opgelegd bij verkavelingsvergunningen.

De gemeente blijft deze maatregelen handhaven.

#### **3.2.4. Actieve verdichting en projectontwikkeling**

In samenwerking met de sociale huisvestingsmaatschappijen, de intercommunale of privé-projectontwikkelaars kan de gemeente actief verdichtingsprojecten sturen en/of realiseren.

### **3.2.5. Zonevremde woningen**

De gemeente verfijnt de visie op de zonevremde woningen op basis van een gebiedsgerichte aanpak. In een RUP zullen de ontwikkelingsperspectieven bepaald en vastgelegd worden.

## **3.3. Werken**

### **3.3.1. Ontwikkeling nieuw lokaal bedrijventerrein**

Een RUP zal opgemaakt worden voor de ontwikkeling en fasering van een nieuw lokaal bedrijventerrein, op de locatie zoals in de bindende selecties bepaald.

### **3.3.2. Zonevremde bedrijven**

Een RUP zal opgemaakt worden voor de geselecteerde zonevremde bedrijven.

## **3.4. Recreatie**

### **3.4.1. Ontwikkelingsperspectieven voor perrons**

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



# Gemeente Zoersel Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Bijlagen

Dossier ZOE 518



Opdrachtgevend bestuur:  
Gemeentebestuur van Zoersel

9 mei 2005



## Inhoud

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Bijlage 1: Het hoe en waarom van een ruimtelijk structuurplan.....</b>   | <b>8</b>  |
| 1.1. De les van Zoersel .....   | 8         |
| 1.2. Waarom een structuurplan? .....  | 8         |
| 1.3. Het wetgevend kader .....  | 9         |
| 1.3.1. Het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18-05-1999 .....                       | 9         |
| 1.3.2. Omzendbrief RO 97/02 over het gemeentelijk structuurplaningsproces .....                                   | 9         |
| 1.4. Aanpak structuurplanning .....   | 9         |
| 1.4.1. Planningsmethodiek .....   | 9         |
| 1.4.2. Communicatie en organisatie .....  | 11        |
| 1.5. Planningsproces .....  | 12        |
| 1.6. Vergaderingen.....   | 13        |
| 1.6.1. Ambtelijke werkgroep .....   | 13        |
| 1.6.2. Stuurgroep.....  | 14        |
| 1.6.3. Andere actoren en bevoorrechte getuigen.....   | 14        |
| 1.6.4. Overlegmomenten met hogere overheid.....   | 14        |
| <b>Bijlage 2: Toelichting RSV .....</b>   | <b>15</b> |
| 2.1. Gewenste ruimtelijke structuur .....   | 15        |
| 2.2. Zoersel behoort tot het buitengebied.....  | 15        |
| 2.2.1. Het begrip buitengebied .....  | 15        |
| 2.2.2. De doelstellingen voor het buitengebied .....  | 15        |
| 2.2.3. Afbakening en ontwikkelingsperspectieven voor de natuurlijke structuur. ....                               | 16        |
| 2.2.4. Afbakening en ontwikkelingsperspectieven voor de agrarische structuur .....                                | 17        |
| 2.2.5. Ontwikkelingsperspectieven voor de nederzettingsstructuur .....  | 18        |
| 2.2.6. Ontwikkelingsperspectieven voor het landschap.....   | 19        |
| 2.2.7. Ontwikkelingsperspectieven voor de andere functies van het buitengebied.....                               | 20        |
| 2.3. Gebieden voor economische activiteiten .....   | 21        |
| 2.3.1. Lokaal bedrijventerrein.....   | 22        |
| 2.3.2. Bedrijventerrein voor historisch gegroeide bedrijven .....   | 22        |
| 2.3.3. Ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven buiten de<br>bedrijventerreinen ..... | 23        |
| 2.3.4. Implicaties voor Zoersel .....   | 24        |
| 2.4. Lijninfrastructuur .....   | 25        |
| 2.4.1. Algemeen .....   | 25        |
| 2.4.2. Doelstellingen .....   | 25        |
| 2.4.3. Wegeninfrastructuur .....  | 25        |
| 2.4.4. Spoorinfrastructuur .....  | 25        |

|   |    |
|---|----|
| 2.4.5. Pijpleidingen en elektriciteitsleidingen ..... | 25 |
| 2.4.6. Implicaties voor Zoersel .....                 | 26 |

## **Bijlage 3: Toelichting RSPA..... 27**

### **3.1. Gewenste ruimtelijke structuur ..... 27**

3.1.1. De hoofdruimte Antwerpse fragmenten.....27

3.1.2. Deelruimte bebouwd perifeer landschap.....27

### **3.2. Uitwerking van de provinciale taken met betrekking tot de deelstructuren: selecties..... 30**

3.2.1. Selecties van natuurverbindingen en bovenlokale ecologische infrastructuur.....30

3.2.2. Selectie van woonkernen en hoofddorpen in het buitengebied.....30

3.2.3. Selectie en categorisering van kleinhandelsconcentraties .....30

3.2.4. Categorisering van de landbouw.....31

3.2.5. Selectie en categorisering van de toeristisch-recreatieve ruimten.....31

3.2.6. Selectie van secundaire wegen.....32

### **3.3. Verdeling kwantitatieve behoefte aan bijkomende woningen en bedrijventerreinen..... 32**

3.3.1. Verdeling kwantitatieve behoefte aan bijkomende bedrijventerreinen.....32

3.3.2. Verdeling van de behoefte van bijkomende woningen.....33

## **Bijlage 4: Evaluatie van het gevoerde ruimtelijk beleid..... 35**

4.1. Historiek ..... 35

4.2. Convenanten ..... 36

4.3. Aankoopbeleid ..... 36

## **Bijlage 5: Demografische analyse..... 37**

### **5.1. Analyse van de demografische gegevens..... 37**

5.1.1. Bevolkingsevolutie.....37

5.1.2. Oorzakelijke analyse van de bevolkingsaan groei.....38

5.1.3. Bevolking ingedeeld naar leeftijdsgroepen.....39

5.1.4. Huishoudens .....40

### **5.2. Analyse van de huisvestingsgegevens ..... 42**

5.2.1. Kwantitatieve analyse.....42

5.2.2. Kwalitatieve analyse.....44

5.2.3. Woningmarkt.....47

## **Bijlage 6: Bepaling van het aanbod ..... 52**

### **6.1. Theoretisch beschikbare gronden ..... 52**

6.1.1. onbebouwde percelen in goedgekeurde verkavelingen.....52

|  |           |
|--|-----------|
| 6.1.2. enkelvoudige onbebouwde percelen langs bestaande wegen niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling .....           | 52        |
| 6.1.3. meervoudige percelen langs bestaande wegen niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling.....                        | 52        |
| 6.1.4. onbebouwde percelen in binnengebieden niet gelegen in een goedgekeurd BPA .....                                     | 53        |
| 6.1.5. onbebouwde percelen in binnengebieden gelegen in een goedgekeurd BPA .....  | 53        |
| 6.1.6. Totaal theoretisch aanbod aan onbebouwde percelen .....   | 54        |
| <b>6.2. Reëel beschikbare gronden .....</b>  | <b>54</b> |
| <b>6.3. Reëel aanbod aan potentiële woningen .....</b>   | <b>56</b> |
| <b>6.4. Aanbod aan gebouwen die hun vroegere gebruikswaarde verloren hebben. ....</b>                                      | <b>56</b> |
| <b>6.5. Totale reële aanbod aan juridisch vastliggende bouw mogelijkheden .....</b>  | <b>57</b> |
| <b>Bijlage 7: Bevolkingsprognoses .....</b>  | <b>58</b> |
| <b>7.1. Gesloten prognose op basis van overlevingskansen en vruchtbaarheidscijfers (basisjaar 1991).....</b>               | <b>58</b> |
| 7.1.1. Prognose aantal inwoners .....  | 58        |
| 7.1.2. MIRA-2 projecties .....   | 62        |
| 7.1.3. Gesloten bevolkingsprognose op basis van de bevolkingspiramide 31-12-1999.....                                      | 63        |
| <b>Bijlage 8: Zonevreemde woningen.....</b>  | <b>64</b> |
| <b>8.1. Definitie.....</b>   | <b>64</b> |
| <b>8.2. Probleemstelling .....</b>   | <b>64</b> |
| <b>8.3. Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, inzake zonevreemde woningen .....</b> | <b>64</b> |
| 8.3.1. Zonevreemde woningen buiten ruimtelijk kwetsbare gebieden en recreatiegebied .....                                  | 64        |
| 8.3.2. Zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbare gebieden of recreatiegebied, behoudens parkgebieden.....               | 65        |
| 8.3.3. Beschermd zonevreemde woningen .....  | 66        |
| <b>Bijlage 9: Fiets- en wandelroutes .....</b>   | <b>67</b> |
| <b>Bijlage 10: Mobiliteit .....</b>  | <b>68</b> |
| <b>10.1. Mobiliteitsgedrag .....</b>   | <b>68</b> |
| 10.1.1. Keuze van vervoermiddel (modal split) .....  | 68        |
| 10.1.2. Afgelegde afstand.....   | 75        |
| <b>Bijlage 11: Historisch waardevolle gebouwen.....</b>  | <b>80</b> |
| <b>Bijlage 12: Bedrijvenenquête.....</b>   | <b>83</b> |

|   |            |
|---|------------|
| <b>Bijlage 13: Bibliografie .....</b>                           | <b>93</b>  |
| 13.1. Literatuur .....  | 93         |
| 13.2. Kaartmateriaal .....                                      | 94         |
| <b>Bijlage 14: Begrippenlijst .....</b>                         | <b>95</b>  |
| <b>Bijlage 15: Lijst van afkortingen .....</b>                  | <b>114</b> |
| <b>Bijlage 16: Inventaris binnengebieden in woongebied.....</b> | <b>117</b> |
| <b>Bijlage 17: Inventaris woonuitbreidingsgebieden.....</b>     | <b>118</b> |

### **Kaartenlijst**

(de paginanummers verwijzen naar het tekstgedeelte van deze bijlagenbundel, de kaarten bij de bijlagen zijn gebundeld in de kaartenatlas)

|  |    |
|--|----|
| Kaart 1: RSPA: gewenste ruimtelijke structuur .....  | 27 |
| Kaart 2: RSPA: gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur.....  | 30 |
| Kaart 3: RSPA: aanduiding van natuurverbindingen en ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang..... | 30 |
| Kaart 4: RSPA: gewenste landschappelijke structuur .....   | 30 |
| Kaart 5: RSPA: gewenste nederzettingsstructuur.....  | 30 |
| Kaart 6: RSPA: selectie van de gemeenten met hoofddorpen – selectie van woonkernen .....                   | 30 |
| Kaart 7: RSPA: categorisering van kleinhandelsconcentraties van provinciaal niveau. ....                   | 30 |
| Kaart 8: RSPA: categorisering van toeristisch-recreatieve ruimten .....                                    | 31 |
| Kaart 9: RSPA: selectie van secundaire wegen.....  | 32 |
| Kaart 10: RSPA: openbaar vervoer van provinciaal niveau .....  | 32 |
| Kaart 11: wandelroutes .....   | 67 |
| Kaart 12: fietsroutes.....   | 67 |
| Kaart 13: fietsknooppuntennetwerk.....   | 67 |
| Kaart 14: ruimtelijke bediening i.f.v. basismobiliteit.....  | 78 |

### **Figurenlijst**

|  |    |
|--|----|
| Figuur 1: verplaatsingswijze van de werkende beroepsbevolking van Zoersel.....     | 69 |
| Figuur 2: verplaatsingswijze van de in Zoersel tewerkgestelde personen .....       | 71 |
| Figuur 3: verplaatsingswijze van de schoolbevolking in Zoersel.....                | 73 |
| Figuur 4: verplaatsingswijze van de kinderen die in Zoersel naar school gaan ..... | 75 |

## Lijst van tabellen

|   |    |
|---|----|
| Tabel 1: bevolkingsaangroei van Zoersel en omliggende gemeenten.....  | 37 |
| Tabel 2: natuurlijke aangroei en migratiesaldo .....  | 38 |
| Tabel 3: relatief migratiesaldo per leeftijdscategorie 1996-1998.....   | 39 |
| Tabel 4: bevolking naar leeftijdsgroepen .....  | 39 |
| Tabel 5: bevolking naar leeftijdsgroepen van Zoersel en omliggende gemeenten .....  | 39 |
| Tabel 6: Gemiddelde gezinsgrootte in Zoersel, arrondissement, provincie en Vlaanderen in 1991.....  | 40 |
| Tabel 7: Gemiddelde gezinsgrootte in Zoersel, arrondissement, provincie en Vlaanderen in 2001.....  | 40 |
| Tabel 8: aandeel verschillende gezinsgroottes .....   | 41 |
| Tabel 9: evolutie van de gezinsgrootte .....  | 41 |
| Tabel 10: aantal particuliere woongelegenheden .....  | 42 |
| Tabel 11: aard van de woongelegenheden.....   | 43 |
| Tabel 12: woningen naar hun aantal in het gebouw .....  | 43 |
| Tabel 13: ouderdom van de woningen.....   | 44 |
| Tabel 14: spreiding van de woningen over de dealkernen.....   | 45 |
| Tabel 15: oppervlakte van de woningen .....   | 45 |
| Tabel 16: mate van comfort van de woningen .....  | 45 |
| Tabel 17: mate van comfort van de woningen gespreid over de dealkernen.....   | 46 |
| Tabel 18: bouwactiviteit .....  | 47 |
| Tabel 19: vergunningen afgeleverd voor verkavelingen (bijlage 2).....   | 48 |
| Tabel 20: evolutie van verkoopprijzen van woningen en gronden .....   | 49 |
| Tabel 21: Aantal verkopen van woonhuizen en bouwgronden (relatief t.o.v. het aantal woningen in 1991) .....                                   | 49 |
| Tabel 22: onbebouwde percelen in goedgekeurde verkavelingen .....   | 52 |
| Tabel 23: enkelvoudige onbebouwde percelen langs bestaande wegen niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling.....                            | 52 |
| Tabel 24: meervoudige onbebouwde percelen langs bestaande wegen niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling.....                             | 53 |
| Tabel 25: onbebouwde percelen in binnengebieden niet gelegen in een goedgekeurd BPA .....   | 53 |
| Tabel 26: juridisch vastliggende voorraad en reëel beschikbaar aanbod per deelgemeente voor de periode 1999-2007 .....                        | 55 |
| Tabel 27: berekening van de toekomstige bevolking .....   | 58 |
| Tabel 28: toelichting bij de berekening van de gezinsgrootte voor 2002 .....  | 61 |
| Tabel 29: prognose voor 2007 aantal gezinnen en aantal inwoners.....  | 61 |
| Tabel 30: vergelijking van de gemiddelde gezinsgrootte met het arrondissement en Vlaanderen .....   | 62 |
| Tabel 31: behoefte aan woongelegenheden.....  | 62 |
| Tabel 32: bevolkingsprognose op basis van gegevens 1999.....  | 63 |
| Tabel 33: Verplaatsingswijze van de werkende beroepsbevolking van Zoersel in vergelijking met het arrondissement in absolute cijfers.....     | 68 |
| Tabel 34: Verplaatsingswijze van de werkende beroepsbevolking van Zoersel in vergelijking met het arrondissement in procentuele cijfers ..... | 68 |

|  |    |
|--|----|
| Tabel 35: de tien meest voorkomende werkbestemmingen.....  | 69 |
| Tabel 36: Verplaatsingswijze van de in Zoersel tewerkgestelden in vergelijking met het arrondissement in absolute cijfers .....                  | 70 |
| Tabel 37: Verplaatsingswijze van de in Zoersel tewerkgestelden in vergelijking met het arrondissement in procentuele cijfers .....               | 70 |
| Tabel 38: verplaatsingswijze van de schoolbevolking uit Zoersel in vergelijking met het arrondissement in absolute cijfers .....                 | 71 |
| Tabel 39: verplaatsingswijze van de schoolbevolking uit Zoersel in vergelijking met het arrondissement in procentuele cijfers .....              | 72 |
| Tabel 40: Verplaatsingswijze van de kinderen die in Zoersel naar school gaan in vergelijking met het arrondissement in absolute cijfers.....     | 73 |
| Tabel 41: Verplaatsingswijze van de kinderen die in Zoersel naar school gaan in vergelijking met het arrondissement in procentuele cijfers ..... | 74 |
| Tabel 42: dagelijkse afstand woonplaats-werk van inwoners van Zoersel.....   | 75 |
| Tabel 43: dagelijkse afstand woonplaats-werk van mensen die in Zoersel werken.....   | 76 |
| Tabel 44: dagelijkse afstand woonplaats-school van kinderen die in Zoersel wonen ...   | 76 |
| Tabel 45: dagelijkse afstand woonplaats-school van kinderen die in Zoersel naar school gaan.....   | 77 |
| Tabel 46: overzicht van de normen “Basismobiliteit” .....  | 78 |
| Tabel 47: overzicht van de bevraagde bedrijven .....   | 84 |

# Bijlage 1: Het hoe en waarom van een ruimtelijk structuurplan

## 1.1. De les van Zoersel

In 1978 besliste het gemeentebestuur van de fusiegemeente Zoersel reeds om een gemeentelijk structuurplanningsproces op te starten. Een onomkeerbare beslissing met belangrijke gevolgen voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan leent zich vanwege het flexibel en strategisch karakter als essentieel planningsinstrument inzake ruimtelijke ordening. Het beleid is de voorbije decennia dan ook gebaseerd op dit plan dat begin jaren 80 werd opgemaakt.

In de huidige wetgeving op de ruimtelijke ordening wordt aan het structuurplan een wettelijke basis gegeven. Tevens worden er een aantal vereisten aan vorm, inhoud en procedure gesteld. Het college van burgemeester en schepenen besliste bijgevolg tot de opmaak van een geactualiseerd structuurplan dat voldoet aan de wettelijke vereisten.

## 1.2. Waarom een structuurplan?

Het gemeentebestuur van Zoersel heeft dan ook in 1998 opdracht gegeven aan IGEAN tot het opmaken van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Het opmaken van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is nodig omdat het wettelijk verplicht is, maar ook omdat tijdens de voorbije decennia duidelijk werd dat het oude instrumentarium van de ruimtelijke ordening<sup>1</sup> niet meer volstond om dynamisch te kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen, ruimtelijke noden en kansen in een steeds complexer wordende en snel evoluerende maatschappij.

De vroegere aanlegplannen waren immers een passief instrument, enkel gericht op het bestemmen van zones. Structuurplanning beoogt een actief beleid, gericht op het bieden van een antwoord op ruimtelijke, hedendaagse en verwachte toekomstige knelpunten en bedreigingen, het uitbouwen van kwaliteiten en het benutten van kansen.

Het moet aldus mogelijk zijn voor het beleid om te komen tot een doordacht actieprogramma, met acties op korte en lange termijn, die steeds harmonisch inspelen op een planmatige ontwikkeling op lange termijn. Het gamma van acties wordt nu veel breder opgevat dan vroeger: ze kunnen nog steeds gaan over het bestemmen van de ruimte, maar ze kunnen ook gaan over de mogelijke inrichting en het beheer ervan en de ingrepen die ervoor nodig zijn. Alle acties moeten wel steeds kaderen in een goed doordacht toekomstbeeld, de zogenaamde "gewenste ruimtelijke structuur".

Om dit op een democratische manier te bereiken is een denkproces nodig, niet alleen bij de plannenmakers, maar ook bij het beleid en bij de bevolking. We kunnen dan spreken van een structuurplanningsproces, waarvan het uiteindelijke resultaat het structuurplan is.

---

<sup>1</sup> Bedoeld wordt het instrumentarium gebaseerd op de wet van 29 maart 1962 en de daaruit voortvloeiende bestemmingsplannen (gewestplan, BPA's enz....)



## **1.3. Het wetgevend kader**

### **1.3.1. Het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18-05-1999**

De decretale basis voor het structuurplan is het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening. Hierin is vastgelegd dat ruimtelijke planning op drie beleidsniveaus wordt gevoerd en met drie verschillende instrumenten.

Zowel het Vlaams gewest, de provincies als de gemeenten hebben een eigen takenpakket. De verdeling van de taken is gebaseerd op het subsidiariteitsprincipe. M.a.w. elke inzake ruimtelijke ordening bevoegde overheid houdt zich bezig met die materies die geëigend zijn om op desbetreffend niveau geregeld te worden. Om een coherent beleid te kunnen voeren zijn bijgevolg structureel overleg en tijdelijke samenwerkingsverbanden noodzakelijk.

De voorziene instrumenten zijn de ruimtelijke structuurplannen, de ruimtelijke uitvoeringsplannen en de verordeningen. In de ruimtelijke structuurplannen wordt een weegave gegeven van de ruimtelijke visie voor het gehele plangebied.

De inhoud van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt verder gespecificeerd en omschreven in omzendbrief RO 97/02. Ook door de provincie Antwerpen is een omzendbrief opgesteld, meer bepaald over de methodiek voor de opmaak van de woningbehoeftestudie.

Ieder ruimtelijk structuurplan bevat een informatief, richtinggevend en bindend gedeelte.

### **1.3.2. Omzendbrief RO 97/02 over het gemeentelijk structuurplaningsproces**

De omzendbrief RO 97/02 dd. 14-03-1997 verschaft de gemeente verdere informatie over:

- de inhoudelijke taakstellingen en elementen die -bekeken vanuit het Vlaams niveau- onderdeel uitmaken van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan;
- de elementen voor een structureel en doorgedreven overleg tussen het Vlaams, het provinciaal en het gemeentelijk niveau.

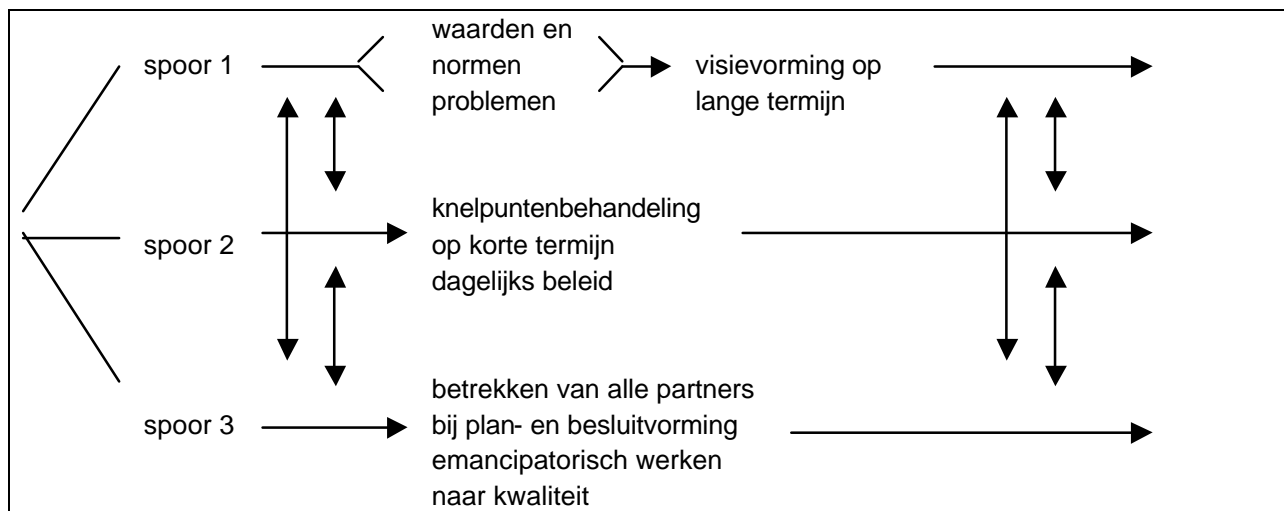
## **1.4. Aanpak structuurplanning**

### **1.4.1. Planningsmethodiek**

#### **Driesporenplanning**

Structuurplanning is een continu maatschappelijk proces dat een dynamische ruimtelijke ordening mogelijk maakt. Er wordt gelijktijdig op drie sporen gewerkt waardoor een werkelijkheidsgericht en strategisch beleid gevoerd kan worden. Permanente communicatie garandeert draagvlakvorming en beoogt een verhoging van de kwaliteit.

Een ruimtelijk structuurplan is een beleidsdocument dat het kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke structuur. Het geeft een lange-termijnvisie op de ruimtelijke ontwikkeling van het betrokken gebied. Het is erop gericht samenhang te brengen in de voorbereiding, de vaststelling en de uitvoering van beslissingen die de ruimtelijke ordening aanbelangen.



Een ruimtelijk structuurplan is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie zonder de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang te brengen. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen, wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen op lange termijn voor het leefmilieu, de sociale, economische en culturele consequenties. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan beschrijft de hoofdlijnen van de ruimtelijke structuur aan de hand van de structuurbepalende elementen en bevat de taakstelling met betrekking tot de uitvoering van deze gewenste ruimtelijke structuur.

### Fasering

Het structuurplan wordt in drie fasen opgemaakt.

In een **eerste fase** wordt de startnota opgemaakt. Hierin wordt de bestaande ruimtelijke structuur van de gemeente beschreven en wordt er een aanzet tot een visie gegeven.

In de **tweede fase** wordt er een ontwerp ruimtelijk structuurplan opgesteld. Dit plan omvat een aantal deelonderzoeken die elk een bepaalde problematiek beschrijven.

Deze onderzoeken worden teruggekoppeld aan de visie die wordt bijgesteld en verder wordt uitgewerkt.

In de **derde fase** wordt het ontwerp ruimtelijk structuurplan, na verschillende overlegondes met de stuurgroep en de bevolking, verder uitgewerkt naar een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

### Opbouw van het document

De inhoudelijke aspecten van het structuurplanningsproces worden vertaald naar de drie onderdelen van het ruimtelijk structuurplan.

Het informatief gedeelte bevat volgende elementen: de planningscontext, de bestaande ruimtelijke structuur, ruimtelijke tendensen, problemen, kwaliteiten en potenties, de prognoses en eventueel ander gericht onderzoek.

In het richtinggevend gedeelte wordt een ruimtelijke visie op de gemeente weergegeven, evenals ruimtelijke principes, concepten en een gewenste ruimtelijke structuur.

Tot slot bevatten de bindende bepalingen de acties, maatregelen, instrumenten en een tijdsperspectief zodoende de visie en opties van het ruimtelijk structuurplan te kunnen realiseren.

## 1.4.2. Communicatie en organisatie

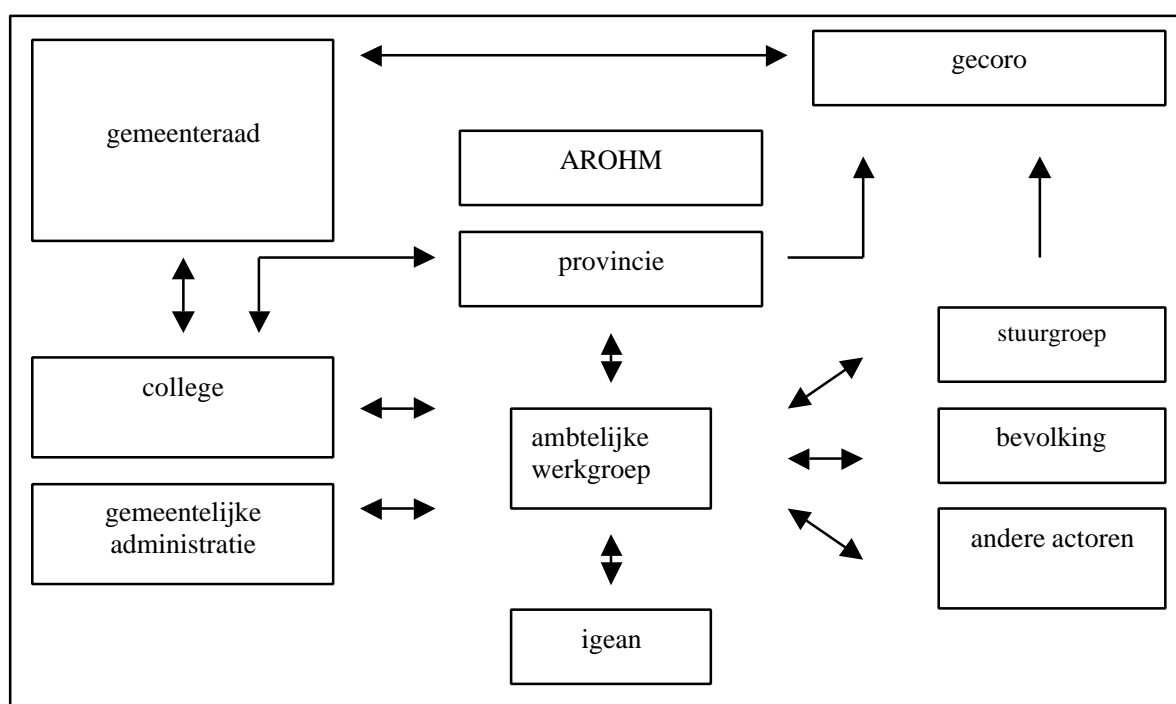
### Werking en procedure

Communicatie en participatie zijn essentieel in het structuurplanningsproces. In onderstaand schema zijn de verschillende planningsactoren en hun onderlinge relaties weergegeven.

Twee tijdelijke samenwerkingsverbanden fungeren samen als de motor van het proces, namelijk de ambtelijke werkgroep en de stuurgroep.

In de ambtelijke werkgroep zijn de ambtenaren van de betrokken diensten aanwezig, de ontwerper en de verantwoordelijke beleidsmensen. Zowel inhoudelijke discussies als bespreking van de procedure gebeuren in de ambtelijke werkgroepvergadering.

De stuurgroep bestaat uit de ambtelijke werkgroep, de GECORO en één afgevaardigde per politieke fractie. Dit orgaan zorgt voor inhoudelijke adviezen over de planvoorstellen.



### Ambtelijke werkgroep

De ambtelijke werkgroep is samengesteld uit

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| college van burgemeester en schepenen | Katrien Schryvers, burgemeester                           |
|                                       | Bart Sebreghts, schepenen van financiën                   |
|                                       | Bart Bouciqué, schepenen van sport en cultuur             |
|                                       | Guido Pacquée, schepenen van huisvesting en sociale zaken |
|                                       | Bob Peeters, schepenen van leefmilieu en verkeer          |
|                                       | Wim Van Haegendoren, schepenen van ruimtelijke ordening   |
|                                       | Max Frans, schepenen van openbare werken                  |
| gemeentelijke administratie           | Jan Koninkx, dienst grondgebiedszaken                     |
| afvaardiging van de GECORO            | Paul Demeester, voorzitter                                |
|                                       | Max Schreirs, ondervoorzitter                             |
| studiebureau                          | IGEAN, vertegenwoordigd door Peter Geerts                 |

Vaste vertegenwoordiging van het college gebeurt door de schepen van ruimtelijke ordening. De andere leden van het college wonen afwisselend de vergaderingen bij, afhankelijk van het onderwerp.

### Stuurgroep

De stuurgroep is samengesteld uit de leden van de ambtelijke werkgroep, de leden van de GECORO en één lid van elke politieke fractie binnen de gemeente.

### Draagvlakvorming

De gemeente Zoersel heeft een lange traditie in structuurplanning en draagvlakvorming. Bijgevolg is ook in dit planningsproces inspraak en informatieverspreiding essentieel.

### Vergaderingen

Voor een overzicht van de gedurende de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan gehouden vergaderingen: zie alinea 1.6.

## 1.5. Planningsproces

Onderstaand schema geeft de grote lijnen van het structuurplanningsproces weer. Tussentijdse vergaderingen, informatieverspreiding door de gemeente e.d. zijn niet weergegeven.

| STAP | WIE  | WAT  | DOCUMENT                       |
|------|--|--|--------------------------------|
| 1    | Ambtelijke werkgroep                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>– onderzoek</li> <li>– bevraging beperkte groep bevoorrechte getuigen</li> <li>– knelpunten, kwaliteiten en potenties</li> <li>– aanzet visievorming</li> </ul> | – voorbereidende nota's        |
| 2    | Stuurgroep   | – toetsing 'van bestaande naar gewenste structuur'   | – voorbereidende nota          |
| 3    | <b>Startnota gemeentelijk ruimtelijke structuurplan</b>  |  |                                |
| 4    | Provincie en Arohm                                       | – toetsing startnota   | – advies                       |
| 5    | bevolking  | – toetsing 'van bestaande naar gewenste structuur'   | – voorbereidende nota          |
| 6    | Ambtelijke werkgroep                                     | – bevraging bevoorrechte getuigen  | – invulformulier               |
| 7    | Ambtelijke werkgroep                                     | – visievorming   | – richtinggevend gedeelte      |
| 8    | Ambtelijke werkgroep                                     | – uitwerken van selecties, maatregelen en acties   | – bindend gedeelte             |
| 9    | Stuurgroep   | – toetsing voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk structuurplan   | – voorbereidende nota          |
| 10   | <b>Voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk structuurplan</b> |  |                                |
| 11   | Provincie en Arohm                                       | – toetsing voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (structureel overleg)   | – advies                       |
| 13   | Provincie en Arohm                                       | – toetsing voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (plenaire vergadering)  | – verslag plenaire vergadering |
| 14   | GECORO   | – toetsing voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk structuurplan   | – advies                       |
| 15   | <b>Ontwerp gemeentelijk ruimtelijk structuurplan</b>     |  |                                |
| 16   | Gemeenteraad   | – voorlopige vaststelling ontwerp gemeentelijk ruimtelijk structuurplan  | – ontwerp-GRS                  |

|    |   |  |                                      |
|----|---|--|--------------------------------------|
| 17 | Bevolking   | – openbaar onderzoek   | – informatie- en inspraakvergadering |
| 18 | GECORO  | – behandeling bezwaarschriften                                   | – gebundeld en gecoördineerd advies  |
| 19 | <b>Definitief gemeentelijk ruimtelijk structuurplan</b> |  |                                      |
| 20 | Gemeenteraad  | – definitieve vaststelling gemeentelijk ruimtelijk structuurplan | – GRS                                |
| 21 | Bestendige Deputatie                                    | – definitieve goedkeuring gemeentelijk ruimtelijk structuurplan  | – publicatie Belgisch Staatsblad     |

## 1.6. Vergaderingen

### 1.6.1. Ambtelijke werkgroep

| datum      | onderwerp   |
|------------|---|
| 10.11.1999 | toelichting intentienota  |
| 25.11.1999 | advies 2 <sup>de</sup> conceptnota RSPA   |
| 25.02.2000 | bespreking knelpunten en potenties  |
| 28.04.2000 | bespreking problematiek kleinhandelsconcentratie Rodendijk; woonbehoeftestudie  |
| 02.05.2000 | bespreking woonbehoeftestudie   |
| 23.06.2000 | bespreking woonbehoeftestudie   |
| 02.02.2001 | toelichting over het structuurplanningsproces, decretaal kader, samenstelling ambtelijke werkgroep en stuurgroep                                  |
| 09.03.2001 | bespreking bestaande ruimtelijke structuur  |
| 06.04.2001 | verband met de hogere structuurplannen  |
| 07.05.2001 | bespreking bestaande ruimtelijke structuur  |
| 15.06.2001 | deelonderzoek landschappelijke structuur; evaluatie van het gevoerd ruimtelijk beleid   |
| 03.08.2001 | plannen met een juridisch statuut; overzicht van de beleidsdocumenten met een lokale en bovenlokale draagwijdte                                   |
| 05.10.2001 | verband met de structuurplannen van de buurgemeenten; prognoses; ruimtelijke problemen, kwaliteiten en potenties                                  |
| 16.11.2001 | visie en gewenste ruimtelijke structuur   |
| 01.03.2002 | woningprogrammatie  |
| 21.03.2002 | problemen, kwaliteiten en potenties   |
| 11.04.2002 | woningprogrammatie  |
| 16.05.2002 | gewenste ruimtelijke structuur  |
| 18.06.2002 | gewenste ruimtelijke structuur  |
| 25.10.2002 | aanzet richtinggevend en bindend gedeelte; bedrijvenenquête   |
| 06.12.2002 | deelnota Toerisme en recreatie; uitwerking richtinggevend en bindend gedeelte   |
| 09.01.2003 | Bespreking zonevreemde problematiek, deelnota Toerisme en recreatie   |
| 28.02.2003 | Woonbehoeftestudie en doorwerking ervan naar beleid en structuurplan  |
| 28.03.2003 | Woningprogrammatie en deelnota lokaal bedrijventerrein  |
| 24.04.2003 | Afronding woonbehoeftestudie en woningprogrammatie  |
| 06.06.2003 | Aanzet richtinggevend deel; aanpak zonevreemde constructies   |
| 08.08.2003 | Bespreking opmerkingen provincie over woonbehoeftestudie en deelnota lokaal bedrijventerrein, bespreking verdere verloop structuurplanningsproces |
| 16.09.2003 | Richtinggevend gedeelte   |
| 01.10.2003 | Woningprogrammatie  |
| 23.10.2003 | Bespreking voorontwerp  |
| 23.01.2004 | Verdere verloop structuurplanningsproces  |
| 26.03.2004 | Bespreking adviezen hogere overheid   |

|            |   |
|------------|---|
| 18.06.2004 | Bespreking aanpassingen n.a.v. plenaire vergadering     |
| 25.06.2004 | Bespreking aanpassingen n.a.v. plenaire vergadering     |
| 26.08.2004 | Overleg met Interactief (Inspraakbegeleiding)           |
| 12.04.2005 | Bespreking advies GECORO (behandeling bezwaarschriften) |

### 1.6.2. Stuurgroep

| datum      | onderwerp  |
|------------|--|
| 27.11.2001 | toelichting over het structuurplanningsproces, decretaal kader en het verband met de hogere structuurplannen |
| 19.02.2002 | van bestaande naar gewenste ruimtelijke structuur  |
| 25.11.2003 | Bespreking voorontwerp   |
| 22.06.2004 | Toelichting ontwerp-GRS  |

### 1.6.3. Andere actoren en bevoorrechte getuigen

| datum      | gesprekspartner   |
|------------|---|
| 17.12.1999 | de ondernemers van de kleinhandelszaken gevestigd op de Rodendijk       |
| 10.04.2001 | Filip De brabantere, VLM  |
| 17.04.2001 | Landelijke gilde  |
| 05.02.2003 | Info-avond voor de lokale adviesraden                                   |
| 11.02.2003 | Gesprekken met een aantal bedrijfsleiders van zonevreemde bedrijven     |
| 24.06.2003 | GECORO: toelichting zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied |
| 23.09.2003 | GECORO: toelichting richtinggevend gedeelte                             |
| 10.08.2004 | GECORO: advies over het voorontwerp-GRS (unaniem gunstig)               |
| 14.09.2004 | Bevolking: info & inspraakvergadering Halle                             |
| 15.09.2004 | Bevolking: info & inspraakvergadering St.-Antonius                      |
| 16.09.2004 | Bevolking: info & inspraakvergadering Zoersel                           |
| 17.12.2004 | PROCORO: advies over het ontwerp-GRS                                    |
| 25.01.2005 | GECORO: behandeling bezwaarschriften                                    |
| 09.02.2005 | GECORO: behandeling bezwaarschriften                                    |
| 22.02.2005 | GECORO: behandeling bezwaarschriften                                    |
| 09.03.2005 | GECORO: behandeling bezwaarschriften                                    |
| 22.03.2005 | GECORO: behandeling bezwaarschriften                                    |

### 1.6.4. Overlegmomenten met hogere overheid

|            |   |
|------------|---|
| 31.05.2002 | Structureel overleg met AROHM en DRPM (Prov. Antwerpen) over de startnota                               |
| 04.03.2003 | Overleg met AROHM ivm locatie bijkomend lokaal bedrijventerrein   |
| 26.06.2003 | Overleg met DRPM (Prov. Antwerpen) ivm woonbehoeftestudie en deelnota bijkomend lokaal bedrijventerrein |
| 05.02.2004 | Structureel overleg met AROHM en DRPM (Prov. Antwerpen) over het voorontwerp                            |
| 08.06.2004 | Plenaire vergadering met AROHM en DRPM (Prov. Antwerpen) over het voorontwerp                           |

## Bijlage 2: Toelichting RSV

### 2.1. Gewenste ruimtelijke structuur

De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen wordt uitgewerkt aan de hand van vier structuurbepalende componenten:

- De stedelijke gebieden en de stedelijke netwerken
- Het buitengebied
- De gebieden voor economische activiteiten
- Lijninfrastructuur

### 2.2. Zoersel behoort tot het buitengebied.

#### 2.2.1. Het begrip buitengebied

Het buitengebied is dat gebied waarin de open (onbebouwde) ruimte overweegt. Elementen van bebouwing en infrastructuur die in functionele samenhang zijn met de niet-bebouwde ruimte maken er onderdeel van uit en kunnen plaatselijk doorwegen. De ruimtelijke structuur van het buitengebied wordt bepaald door de natuurlijke en de agrarische structuur, de nederzettingsstructuur en de infrastructuur. De wisselwerking tussen deze structuren resulteert in een specifiek landschap.

#### 2.2.2. De doelstellingen voor het buitengebied

##### **Het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies**

De structuurbepalende functies voor het buitengebied zijn landbouw, natuur, bos en wonen en werken. Deze structuurbepalende functies worden voldoende ruimtelijke mogelijkheden aangeboden en gegarandeerd. Zo worden de grote aaneengesloten gebieden van het buitengebied gevrijwaard en versterkt.

Andere functies van het buitengebied kunnen weliswaar hoofdfunctie zijn in bepaalde gebieden maar worden niet als structuurbepalend beschouwd. Dit zijn de toeristische en recreatieve activiteiten, gemeenschaps- en nutsvoorzieningen, ontgrondingen en waterwinningen.

##### **Tegengaan van de versnippering van het buitengebied door gerichte structuurondersteunende maatregelen te nemen.**

Dit dient zowel naar natuur, bos en landbouw als naar de woon- en werkfunctie toe te gebeuren. De versnippering en verbrokkeling van de structuur van het buitengebied door bebouwing en infrastructuren dient tegengegaan worden.

##### **Het bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied met betrekking tot het wonen en de verzorgende activiteiten.**

De eigen ontwikkeling van de kernen wordt opgevangen binnen de vooropgestelde procentuele verdeling van de behoefte aan nieuwe woningen, inwijking in de kernen van het buitengebied wordt niet gestimuleerd.

##### **Het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen.**

Het buitengebied wordt in hoofdzaak gestructureerd door de functies landbouw, bos en natuur. Naar beleid wordt het buitengebied gedifferentieerd voor de natuurlijke structuur, de agrarische structuur en de nederzettingsstructuur. In de ruimtelijke uitvoeringsplannen moet voor elke plek duidelijk gemaakt worden welke rol deze plek

heeft in elk van de verschillende structuren, welke functie het toegekend krijgt en of er in het kader van de andere structuren nog randvoorwaarden nodig zijn. De afbakening van de gebieden van de natuurlijke structuur en de agrarische vindt plaats op initiatief van ruimtelijke ordening in samenwerking met de voor natuur, landbouw en bos bevoegde overheidssectoren en in overleg met de provinciale en gemeentelijke overheden.

### **Het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.**

Ruimtelijke kwaliteit heeft betrekking op ruimtelijke factoren en niet op milieukwaliteitsfactoren. Ruimtelijke kwaliteitsobjectieven geven wel ondersteuning aan de milieukwaliteitsobjectieven en zijn er in die zin complementair aan. Ruimtelijke kwaliteitsobjectieven voor het buitengebied zijn onder meer:

- integraal waterbeheer
- kwaliteitsobjectieven met betrekking tot rivier- en beekvalleien
- duurzaamheid in het landbouweconomisch systeem en de agrarische structuur
- ruimtelijke kwaliteit in de nederzettingsstructuur

### **Het afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem.**

Het is noodzakelijk dat ruimtelijke ordening en milieubeleid op elkaar afgestemd worden. Het fysisch systeem vormt hierbij het raakvlak.

### **Bufferen van de natuurfunctie in het buitengebied.**

Dit kan grotendeels worden gegarandeerd door een oordeelkundige lokalisatie

## **2.2.3. Afbakening en ontwikkelingsperspectieven voor de natuurlijke structuur<sup>2</sup>.**

De natuurlijke structuur wordt omschreven als het samenhangend geheel van rivier- en beekvalleien, de grotere natuur- en boscomplexen en de andere gebieden, waar de voor natuur structuurbepalende elementen en processen tot uiting komen. In de gewestelijke uitvoeringsplannen worden de GEN, de GENO en de natuurverwevingsgebieden afgebakend. In totaal worden 125 000 ha afgebakend voor de GEN en GENO en 150 000 ha als natuurverwevingsgebied, waarvan maximaal 70 000 ha tegelijkertijd behoren tot de agrarische structuur. Tevens dient bij de afbakening rekening gehouden te worden met de optie om de actuele bosindex te verhogen, er wordt ruimte voorzien voor 10 000 ha nieuw bos in bijkomende bos- of bosuitbreidinggebieden.

In de provinciale uitvoeringsplannen worden de natuurverbindingsgebieden afgebakend. Deze gebieden worden slechts afgebakend voor zover de verbindende functie niet door een ander onderdeel van de natuurlijke structuur kan worden verzekerd.

Natuur en bosgebieden die niet behoren tot de beleidscategorieën GEN, GENO, natuurverwevings- en natuurverbindingsgebied samen met lijn-, punt- en vlakvormige natuurelementen, kleinere natuur- en boscomplexen en parkgebieden vormen de ecologische infrastructuur.

---

<sup>2</sup> de afbakening van de GEN, GENO en natuurverwevingsgebieden zal overeenstemmen met de afbakening van het Vlaams Ecologisch Netwerk en het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk, die in het kader van het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu worden afgebakend.



### **Ontwikkelingsperspectieven:**

- een gebiedsgericht ruimtelijk beleid voor de gebieden van de natuurlijke structuur
- een ruimtelijk-ecologische basiskwaliteit voor de ecologische infrastructuur
- herwaarderen van de bestaande bossen
- beheersovereenkomsten

### **Implicaties voor Zoersel**

Dit betekent dat het Vlaams Gewest de GEN-, GENO- en natuurverwevingsgebieden afbakt. O.a. de beekvallei van de Grote Schijn en de boscomplexen van de Antwerpse Kempen worden genoemd als structuurbepalend op Vlaams niveau.

De natuurverbindingsgebieden worden door het provinciebestuur in ruimtelijke uitvoeringsplannen afgebakend. De selectie van deze gebieden gebeurde in het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen.

Voor de ecologische infrastructuur moet een ruimtelijk-ecologische basiskwaliteit tot stand worden gebracht. Maatregelen hiervoor moeten zich richten naar de bepalingen van het natuurdecreet.<sup>3</sup>

### **2.2.4. Afbakening en ontwikkelingsperspectieven voor de agrarische structuur**

De agrarische structuur is het samenhangend geheel van gebieden die het duurzaam functioneren van de landbouw verzekeren. Voor landbouw wordt voldoende ruimte voorbehouden. De landbouw kan maar overleven als binnen aanvaardbare randvoorwaarden, de beschikbare technologie en hulpmiddelen kunnen worden ingezet om aan de landbouwer een vergelijkbaar inkomen te verschaffen.

De gebieden van de agrarische structuur worden, in functie van haar economische behoeften, afgebakend in gewestelijke uitvoeringsinstrumenten en -plannen. Uitgaande van de oppervlakte die momenteel effectief in landbouwgebruik is en de huidige agrarische bestemmingen op de plannen van aanleg, wordt de oppervlakte van de bestemming agrarisch gebied op 750 000 ha gebracht, in gewestelijke uitvoeringsplannen afgebakend en ruimtelijk bestemd voor beroepslandbouw. De afbakening in ruimtelijke uitvoeringsplannen vindt plaats op initiatief van ruimtelijke ordening in samenwerking met de voor natuur, landbouw en bos bevoegde overheidssectoren en in overleg met de provinciale en gemeentelijke overheden.

Maximaal 70 000 ha van de gebieden van de agrarische structuur worden in natuurverwevingsgebied gesitueerd. Verder zal in de agrarische gebieden 10 000 ha bosuitbreiding gerealiseerd worden.

Er wordt gestreefd naar differentiatie van de bebouwingsmogelijkheden binnen de afgebakende gebieden van de agrarische structuur. Volgende indeling werd gemaakt:

- bouwvrije zones (afgebakend door het Vlaams Gewest)
- uitbreiding van bestaande en inplanting van nieuwe agrarische en aan de landbouw toeleverende, verwerkende en dienstverlenende bedrijven (agrarische bedrijven; lokale toeleverende en verwerkende bedrijven; regionale toeleverende en verwerkende bedrijven; kleinhandels- en dienstverlenende bedrijven; toeristische recreatieve structuur in het buitengebied)

Er is mogelijkheid voor functiewijziging voor uit agrarische bedrijfsvoering uitgesloten agrarische (bedrijfs)gebouwen naar:

---

<sup>3</sup> Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu 1998

- aan landbouw dienstverlenende bedrijven met een beperkte ruimtelijke dynamiek
- laagdynamische aan het buitengebied gekoppelde recreatieve functies
- bestemming van het wonen

### **Ontwikkelingsperspectieven**

- erkenning en ondersteuning van de agrarische macrostructuur
- het ontwikkelen van agrarische bedrijvzones voor een leefbare agrarische structuur

### **2.2.5. Ontwikkelingsperspectieven voor de nederzettingsstructuur**

De nederzettingsstructuur van het buitengebied bestaat uit het samenhangende geheel van bebouwing in het buitengebied. De nederzettingsstructuur werd ingedeeld in volgende beleidscategorieën: de kernen (hoofddorpen en woonkernen), het bebouwd perifeer landschap, de linten en de verspreide bebouwing. In het provinciaal ruimtelijk structuurplan wordt de bindende selectie gemaakt van de hoofddorpen en de woonkernen. Overleg met de gemeenten is noodzakelijk.

Op basis van het principe van de gedeconcentreerde bundeling wordt een trendbreuk in de verdeling van de behoefte aan bijkomende woningen nagestreefd. Voor de provincie Antwerpen is de verhouding 65% in het stedelijk gebied en 35% in de kernen van het buitengebied. De nadere uitwerking op kwantitatief niveau gebeurt in de provinciale ruimtelijke structuurplannen. In de gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen wordt de lokalisatie aangegeven van nieuw te bouwen woningen met fasering en na te streven minimale en maximale dichtheden. Dit wordt in gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen vastgelegd. Voor de kernen van het buitengebied is de na te streven woningdichtheid minimaal 15 woningen per ha - uitgedrukt op een ruimtelijk samenhangend geheel.

### **Wonen en werken concentreren in de kernen van het buitengebied**

- versterken van de centrumfunctie van de kernen
- lokale bedrijventerreinen in principe aansluitend bij hoofddorpen – bedrijventerreinen voor historisch gegroeide bedrijven in de kernen
- bereikbaar houden van voorzieningen
- behoud en verhogen van de kwaliteit van kleine kernen

### **Selectieve bundeling van de groei in bebouwde perifere landschappen**

Zoersel behoort tot het bebouwd perifeer landschap ten NO van Antwerpen. De bebouwde perifere landschappen worden afgebakend in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.

De ontwikkelingsperspectieven voor de perifere landschappen van Vlaams niveau gaan uit van:

- een bescherming van de nog fragmentarisch voorkomende onbebouwde ruimte;
- het beheer en de beheersing van de aanwezige dorpen, ...;
- de bundeling van de dynamiek inzake wonen en werken in dorpen en op geselecteerde plaatsen.

Algemene ontwikkelingsperspectieven zijn ondermeer:

- het bundelen van de ontwikkelingen (wonen en werken) in die plaatsen waar een functionele en morfologische concentratie en verdichting bestaat of wenselijk is. Dit is bijvoorbeeld het geval in stationsomgevingen, de historische (dorps)kernen, bij knooppunten van openbaar vervoer, in de 'centra' van de wijken en in fragmenten waar concentratie aan kleinhandel, diensten en dergelijke voorkomen;
- het verbeteren van de interne samenhang tussen fragmenten en het geven van een eigen identiteit aan fragmenten;
- het vrijwaren van het onbebouwd karakter van fragmenten in het bebouwd perifeer landschap. Aan ieder fragment van het bebouwd perifeer landschap moet een duidelijke rol worden toebedeeld (bv. park, natuur en bos, landbouw, recreatie, ecologische infrastructuur, ...), moeten de relaties met de omgevende (bebouwde) fragmenten aangegeven worden en moeten de mogelijkheden voor ontwikkeling worden geformuleerd;
- het naar functie uitzuiveren en differentiëren van het wegennet om de samenhang in het bebouwd perifeer en in de fragmenten zelf te vergroten en een net van verbindingen voor het lokaal verkeer en fiets- en voetgangersverkeer te creëren;
- het creëren van mogelijkheden voor meer intensieve vormen van landbouw. Motief hiervoor is de nabijheid van stedelijke gebieden als belangrijke afzetmarkt en de concurrentie met andere hoogproductieve vormen van grondgebruik.

### **Geen verdere groei van linten en verspreide bebouwing**

Conform het principe van de gedeconcentreerde bundeling kan een verder groei van linten en een toename van de verspreide bebouwing niet aanvaard worden.

### **Implicaties voor Zoersel**

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan moet een ruimtelijke visie voor de kern bevatten. Hierin schetst men ontwikkelingsmogelijkheden voor kleinhandel en activiteiten verwen met de woonfunctie, men duidt schematisch aan waar en hoe de bundeling van wonen en werken wordt voorzien en worden de randvoorwaarden van de natuurlijke en agrarische structuur en het landschap ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden van de kern.

Een groot deel van Zoersel valt onder de beleidscategorie bebouwd perifeer landschap. Deze categorie valt onder Vlaamse bevoegdheid en zal afgebakend worden in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. De provincie heeft echter in haar structuurplan een aantal verfijningen en uitwerkingen opgenomen in verband met deze beleidscategorie.<sup>4</sup>

## **2.2.6. Ontwikkelingsperspectieven voor het landschap**

Ieder landschap wordt getypeerd door de specifieke ordening van abiotische, biotische en antropogene elementen en componenten die binnen een landschap aanleiding geven tot een specifiek ecologisch functioneren, een specifieke visuele belevingen een specifiek menselijk ruimtegebruik. De verschillen drukken zich uit in de diversiteit en herkenbaarheid van landschappen in Vlaanderen.

Het landschap dient als gegeven bij de afweging van ruimtelijke ingrepen.

- Indicatieve selectie van structurerende landschapselementen en -componenten.
- Bij wijziging in het ruimtegebruik moet de wisselwerking met de structurerende landschapselementen en -componenten van het landschap worden afgewogen

<sup>4</sup> zie 3.2.3 Verbanden met het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen

- Gedifferentieerde ontwikkelingsperspectieven voor karakteristieke elementen en componenten, gave landschappen en open-ruimteverbindingen.
- De selectie hiervan en het definiëren van specifieke ontwikkelings-perspectieven hiervoor, kan gebeuren op elk plannings- en bestuursniveau.

### **Implicaties voor Zoersel**

De indicatieve weergave van de structurerende landschapselementen en – componenten kan als referentie gebruikt worden voor de beoordeling van de landschappelijke impact van ruimtelijke ingrepen.

Op basis van de karakteristieken en de kwaliteit van het landschap worden beleidsmatig randvoorwaarden opgelegd aan ander ruimtegebruik.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan moet dus een visie bieden op het landschap.

## **2.2.7. Ontwikkelingsperspectieven voor de andere functies van het buitengebied**

In het buitengebied worden naast de structurerende functies en activiteiten andere of meekoppelende functies en activiteiten onderscheiden. Deze andere functies van het buitengebied kunnen als een hoofdfunctie voorkomen, maar ze zijn niet structuurbepalend voor het buitengebied. Dit houdt in dat de andere functies van het buitengebied, rekening houdend met de maatschappelijke behoeften en de wetmatigheden van de desbetreffende functie of activiteit, in de gebieden van de natuurlijke en de agrarische structuur en in de kernen van het buitengebied zich moeten richten naar de ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven voor de structuurbepalende functies en activiteiten van het buitengebied.

### **recreatie en toerisme**

Enkel in de stedelijke gebieden, de stedelijke netwerken en die gebieden die in het provinciaal ruimtelijk structuurplan als toeristisch-recreatief knooppunt of netwerk van primair belang werden aangeduid, zijn nieuwe toeristische en recreatieve voorzieningen met bijkomend ruimtegebruik mogelijk.

Ontwikkelingsperspectieven

- het in grotere mate en op een meer optimale wijze benutten van de bestaande infrastructuur
- er moet gestreefd worden naar kwaliteitsvolle vormen van medegebruik
- netwerkvorming
- ontwikkelingsmogelijkheden voor toeristisch-recreatieve infrastructuur in het buitengebied
- geen permanente bewoning in infrastructuur voor een tijdelijk en recreatief verblijf
- bepaalde ontwikkelingsperspectieven voor specifieke toeristisch-recreatieve infrastructuren behoeven een uitspraak op Vlaams niveau (oa openluchtrecreatieve verblijven en individuele weekendverblijven, golfterreinen, recreatie- en scholingsvliegen)

### **gemeenschaps- en nutsvoorzieningen**

Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen worden geconcentreerd in de kernen en hun schaal stemt overeen met het niveau van de reikwijdte met het belang van de kern. Er wordt gestreefd naar verweving en het garanderen van de bereikbaarheid van mobiliteitsgenererende activiteiten. De niet aan het wonen gekoppelde gemeenschaps- en nutsvoorzieningen moeten voldoen aan volgende ruimtelijke voorwaarden: als eerste moet de schaal van de voorziening aansluiten bij de schaal van het landschap en als tweede mag de omvang van de voorziening de structuur en de functie van de structuurbepalende functies van het gebied niet aantasten.

Ontwikkelingsperspectieven voor infrastructuur voor afvalbeheer en afvalwaterzuivering: preventie, hergebruik en recyclage zullen naar de toekomst toe een oplossing moeten bieden. Afvalstoffen die niet hergebruikt of gerecycleerd kunnen worden, worden verbrand. Verbrandingsassen en afvalstoffen die niet kunnen worden verbrand zullen moeten worden gestort.

Er wordt geopteerd voor het lokaliseren van afvalstofverwerkings- of inzamelingsinstallaties op lokale of regionale bedrijventerreinen.

Voor mestverwerkende bedrijven –met uitzondering van de bedrijfsgebonden mestverwerking op het bedrijf zelf– geldt hetzelfde.

Containerparken en kringloopcentra worden in het kader van het gemeentelijk structuurplanningsproces gelokaliseerd in de kern met respect voor de ruimtelijke draagkracht van de omgeving of op een bedrijventerrein dat aansluit op de kern.

Voor de ontwikkeling en uitbreiding van stortplaatsen en afvalwaterzuiveringsinfrastructuur worden een aantal strikte voorwaarden vooropgesteld.

### **waterwinning en ontginning**

Ontwikkelingsperspectieven voor waterwinningsinfrastructuur: doelmatig gebruik van water; vrijwaring en verbetering van de oppervlaktewaterkwaliteit; optimalisering van infrastructuur voor waterwinning.

Ontwikkelingsperspectieven voor ontginningen: de locatie, nabestemming en inrichting van ontginningen conform de doelstellingen van het buitengebied; vergunningsvoorwaarde voor ontginningen: bevatten steeds voorschriften met betrekking tot de uitbating in functie van de nabestemming en herinrichting.

## **2.3. Gebieden voor economische activiteiten**

Om op langere termijn concurrentieel te blijven moet Vlaanderen ruimte en economie beter op mekaar afstemmen. Belangrijk hierbij is de uitbouw van moderne kwalitatieve infrastructuur en het formuleren van een aantal randvoorwaarden. Als concentratiegebieden voor economische ontwikkelingen worden een aantal economische knooppunten en poorten geselecteerd. De economische activiteiten zijn in de economische knooppunten geconcentreerd op goed uitgeruste regionale bedrijventerreinen en lokale bedrijventerreinen of komen verweven voor met andere functies.

De afbakening van bedrijventerreinen gebeurt afhankelijk van hun schaal door het Vlaams gewest, de provincie en de gemeente. Het Vlaams gewest bakent de regionale bedrijventerreinen af in de grootstedelijk gebieden, in de regionaalstedelijke gebieden en in het economisch netwerk van het Albertkanaal. Tevens bakent zij, in overleg met provincie en gemeente, de bedrijventerreinen af voor de herlokalisatie en uitbreiding van historisch gegroeide bedrijven buiten de economische knooppunten. De provincie

bakent de regionale bedrijventerreinen af in de structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden, in de kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau en in de specifieke economische knooppunten.

De gemeente staat in voor de afbakening van de lokale bedrijventerreinen. In de provincie Antwerpen is de verhouding lokale bedrijventerreinen buiten de economische knooppunten tegenover lokale en regionale bedrijventerreinen in de economische knooppunten 17-12 / 83-88. Bedrijventerreinen voor historisch gegroeide bedrijven kunnen voorkomen in beide categorieën.

### **2.3.1. Lokaal bedrijventerrein**

Voor lokale bedrijven wordt het lokaal bedrijventerrein ontwikkeld. Dit is in principe bestemd voor lokale bedrijven (be- en verwerkende bedrijven incl. tertiaire dienstverlening, met een verzorgend karakter ten aanzien van de omgeving, die wat schaal betreft aansluiten bij de omgeving en beperkt zijn van omvang) met uitsluiting van zuivere kleinhandelsbedrijven. Lokale bedrijventerreinen kunnen door middel van een gemeentelijk RUP (c.q. BPA) worden ontwikkeld indien herlokalisatie van bestaande lokale bedrijven binnen de eigen gemeente vanuit ruimtelijk oogpunt onvermijdelijk is, indien nieuwe lokale bedrijven worden opgericht of indien bedrijven op een bestaand lokaal bedrijventerrein willen uitbreiden tot buiten het bedrijventerrein.

De volgende principes gelden voor nieuwe lokale bedrijventerreinen:

- ontwikkeling mogelijk in een hoofddorp en in economische knooppunten;
- verantwoording vanuit een globale ruimtelijke visie op de gemeente en in het bijzonder op het hoofddorp; vermits in een gemeente meerdere hoofddorpen kunnen voorkomen zijn meerdere lokale bedrijventerreinen mogelijk mits motivering in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan;
- de oppervlakte moet worden beperkt tot 5 ha omdat het een lokale problematiek betreft, omdat het in veel gevallen een 'afwijkend BPA' betreft en omdat het bedrijventerrein gericht is op lokale bedrijven die beperkt van omvang zijn. Uitdrukkelijk moet worden gesteld dat de oppervlakte niet beperkt is tot maximaal 5 ha per gemeente maar tot maximaal 5 ha per hoofddorp. De beperking tot 5 ha is daarbij richtinggevend en kan niet worden opgevat als norm;
- de kaveloppervlakte wordt afgestemd op lokale bedrijven;
- geen zuivere kleinhandelsbedrijven op lokale bedrijventerreinen;
- aansluiting bij de kern of een bestaand bedrijventerrein;
- ontsluiting via gemeentelijke verzamelwegen rechtstreeks op primaire wegen of secundaire wegen;
- uitwerking van de ontwikkeling van lokale bedrijventerreinen in gemeentelijke uitvoeringsplannen.

### **2.3.2. Bedrijventerrein voor historisch gegroeide bedrijven**

Op Vlaams niveau wordt 500 ha voorzien voor de herlokalisatie en uitbreiding van historisch gegroeide bedrijven; deze 500 ha maakt deel uit van de behoefte van 10000 ha ruimte voor economische activiteiten tot 2007.

Volgende principes gelden voor de herlokalisatie en inrichting van bedrijventerreinen voor historisch gegroeide bedrijven:

- een historisch gegroeid bedrijf kan omschreven worden als een regionaal bedrijf dat morfologisch en ruimtelijk verweven is met de omgeving en dat een specifieke sociaal-economische relatie heeft met de omgeving;
- mogelijk in gemeenten die niet als economisch knooppunt zijn geselecteerd; de vermelde 500 ha voor historisch gegroeide bedrijven heeft alleen betrekking op de oppervlakte voor herlokalisatie of omvangrijke (meer dan 5 ha) uitbreiding ter plaatse van een historisch gegroeid bedrijf in een gemeente die niet is geselecteerd als economisch knooppunt;
- afbakening door het Vlaams Gewest, in overleg met de provincie en de gemeente;
- aansluitend bij de huidige vestiging en/of de kern in het buitengebied.

### **2.3.3. Ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven buiten de bedrijventerreinen**

Ook bestaande bedrijven (zone-eigen of zonevreemde bedrijven) waaronder agrarische bedrijven, die niet gelegen zijn op bedrijventerreinen, maken deel uit van de economische structuur, hetzij op Vlaams niveau hetzij op het niveau van de provincie, hetzij op gemeentelijk niveau.

De ontwikkelingsperspectieven van bedrijven en economische activiteiten buiten de bedrijventerreinen worden vooral bepaald door de aard en het karakter van het bedrijf zelf en nog meer door de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. Ruimtelijke draagkracht is afhankelijk van de ruimtelijke structuur, van het ruimtelijk functioneren van een gebied, van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied en van de aard en het karakter van het bedrijf en haar activiteit.

De gemeente zal de ruimtelijke draagkracht van de betrokken omgeving kwalitatief moeten bepalen omdat dit niet in een algemene norm is vast te leggen.

Omwille van de verantwoordelijkheid van de gemeente inzake verlening en/of advisering van de milieuvergunning, de kennis en inschatting van de plaatselijke toestand en met name de bepaling van de draagkracht van de ruimte, komt het de gemeente toe om ontwikkelingsperspectieven te formuleren voor de bestaande bedrijven en economische activiteiten (ook agrarische bedrijven) buiten de bedrijventerreinen.

Volgende principes staan voorop bij de beoordeling van de ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden van bestaande bedrijven buiten de bedrijventerreinen. Deze principes mogen niet los gelezen worden van de vooropgestelde multifunctionele ontwikkelingen van het buitengebied.

- Een maximale verweving van economische activiteiten met de activiteiten in haar (bebouwde of onbebouwde) omgeving wordt nagestreefd; goed nabuurschap moet het uitgangspunt vormen. Goed nabuurschap is afhankelijk van de ruimtelijke structuur en van het ruimtelijk functioneren van een gebied. Het is eveneens afhankelijk van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied en van de aard en het karakter van het bedrijf en haar activiteit. De gemeente zal goed nabuurschap voor de betrokken omgeving kwalitatief moeten bepalen omdat dit niet in een algemene norm is vast te leggen.
- Alle mogelijkheden en voorzieningen (oa op milieuhygiënisch vlak en qua mobiliteitsproblematiek) voor ontwikkeling op de bestaande locatie worden uitputtend aangewend;

- De ruimtelijke implicaties bij een herlokalisatie (bijkomende infrastructuur voor nieuwe lokale en regionale bedrijventerreinen, bijkomend ruimtegebruik, versnipperen van onbebouwde ruimte, vermindering van ontwikkelingsmogelijkheden voor natuur, landbouw en bos,...) worden afgewogen tegenover de ruimtelijke implicaties van een ontwikkeling op de bestaande locatie.
- De ruimtelijke draagkracht van de omgeving mag niet worden overschreden;
- Er wordt ten aanzien van de ontwikkeling van de economische activiteit een maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit nagestreefd zowel in ruimte als in tijd; de verwachte ontwikkeling en uitbreiding van het bedrijf moeten goed ingeschat worden evenals bedrijfseconomische implicaties (oa efficiëntere organisatie van de bedrijfs-gebouwen en verbeterde ontsluiting), volgens het BAT-NEEC-principe (beste beschikbare technologie die geen buitensporige kosten met zich meebrengt).

### **2.3.4. Implicaties voor Zoersel**

Om de vermelde principes operationeel te maken is het noodzakelijk dat ook op gemeentelijk niveau in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan een samenhangende visie op de lokale economie (zowel op de kleinhandel als op de primaire, secundaire als tertiaire activiteiten) wordt uitgewerkt. De opbouw van deze visie gebeurt op basis van de analyse van de bestaande ruimtelijke economische structuur (met oa een inventaris van zonevreemde en door uitbreiding mogelijk zonevreemd wordende bedrijven).

De visie op de lokale economie en met name op de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden kan effectief gemaakt worden in gewestelijke en provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen voor economische activiteiten met een bovenlokale reikwijdte en in gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen voor lokale bedrijven.

Het ruimtelijk uitvoeringsplan kan betrekking hebben op zowel zonevreemde bedrijven als zone-eigen bedrijven die wensen uit te breiden in een niet-geëigende bestemming. In het ruimtelijk uitvoeringsplan worden de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf met specifieke verordenende voorschriften vastgelegd. Daarbij wordt aangetoond of er uitbreidingsmogelijkheden zijn en onder welke voorwaarden dat kan gebeuren. De afgebakende oppervlakte voor uitbreiding wordt opgenomen in de ruimtebalans tussen vraag en aanbod voor bedrijventerrein voor de betrokken gemeente.

Indien het bedrijf voldoende verweven is met andere functies en er geen specifieke ruimtelijke maatregelen noodzakelijk zijn (vb werkplaats), wordt deze en eventuele uitbreidingen niet opgenomen in het ruimtelijk uitvoeringsplan. In dit geval wordt de oppervlakte ingenomen door het bedrijf niet opgenomen in de ruimtebalans en betekent dit een stimulans voor verweving.

Het is noodzakelijk een inventaris op te maken voor alle zonevreemde bedrijven waaronder ook agrarische bedrijven. Deze lijst moet opgesteld worden op gemeentelijk schaalniveau op basis van criteria opgesteld op Vlaams niveau. In dit verband kan de omzendbrief inzake de zonevreemde bedrijven (RO 97/01) als basis worden gebruikt. Daarbij is aandacht voor de tijdsdruk van de bedrijven gewenst en dient aandacht te worden besteed aan de specificiteit van de zonevreemde landbouwbedrijven.

Daarnaast moeten op ook gemeentelijk niveau de nodige instrumenten worden ontwikkeld, zoals een dynamisch grond- en pandenbeleid ten aanzien van economische activiteiten, en moet afstemming plaatsvinden van de principes en het instrumentarium van het ruimtelijk beleid met de principes en instrumentarium uit het milieubeleid. Deze instrumenten moeten ervoor zorgen dat verhuis bij uitbreiding en hergebruik van bedrijfsgebouwen en terreinen kan vereenvoudigd worden en een evaluatie van de Vlaremwetgeving in functie van sterkere verweving kan gebeuren.



Bij de vertaling van de kwantitatieve opties in oppervlaktewijzigingen van gewestplanbestemmingen wordt gesteld dat de huidige 55 000 ha voorzien voor bedrijvigheid in 2007 uitgebreid zal zijn tot 62 000 ha. Daarvan worden de 14 000 ha tijdelijk niet-realiseerbare terreinen, voorzien in de huidige gewestplannen, niet uitgerust en als ijzeren voorraad beschouwd. Deze oppervlakte kan tegen 2007 een andere bestemming krijgen.

## **2.4. Lijninfrastructuur**

### **2.4.1. Algemeen**

- duurzame mobiliteit vanuit een duurzame ruimtelijke ontwikkeling
- beleidsmatige benadering: geïntegreerde benadering van ruimtelijke ordening, mobiliteit en infrastructuur
- een ruimtelijke visie op mobiliteit voor Vlaanderen uitgaande van de algemene visie op mobiliteit: het garanderen van de bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid, het vergroten van de multimodaliteit en het optimaliseren van de bestaande infrastructuur

### **2.4.2. Doelstellingen**

- versterking van alternatieven voor het autoverkeer
- optimalisering door categorisering van het wegennet
- mobiliteitsbeleid gericht op het beheer van het verkeer

### **2.4.3. Wegeninfrastructuur**

selectie en ontwikkelingsperspectieven:

De hoofdwegen verzorgen de verbindingfunctie voor de grootstedelijke- en regionaalstedelijke gebieden met elkaar, met het Brussels Hoofdstedelijk gewest en met de grootstedelijke- en regionaal stedelijke gebieden in Wallonië en de buurlanden. Op grondgebied van de gemeente Zoersel werd de A21 of E34 (Ranst – Eindhoven) geselecteerd als hoofdweg.

Primaire wegen staan in voor het verzamelen naar het hoofdwegennet en de gewestelijke verbindingfunctie. Secundaire wegen hebben een verbindingfunctie op bovenlokaal en lokaal niveau. De selectie in het RSV bevat geen primaire noch secundaire wegen op het grondgebied van Zoersel. Wat betreft de selectie van de secundaire wegen, is dit een gedeelde bevoegdheid van het Vlaams gewest en de provincie.

### **2.4.4. Spoorinfrastructuur**

Het spoorvervoer wordt op selectieve wijze verbeterd en de spoorinfrastructuur uitgebreid om de vooropgestelde doelstellingen te behalen. Op grondgebied van Zoersel wordt geen nieuwe spoorinfrastructuur voorzien.

### **2.4.5. Pijpleidingen en elektriciteitsleidingen**

Ontwikkelingsperspectieven voor pijpleidingen en elektriciteitsleidingen zijn de reservatie van leidingstroken voor pijpleidingen en het bundelen van pijpleidingen en elektriciteitsleidingen met lijninfrastructuren van Vlaams niveau.

#### **2.4.6. Implicaties voor Zoersel**

In het mobiliteitsluik van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan zal de gemeente haar visie op mobiliteit vastleggen door middel van de selectie en categorisering van de lokale verbindings-, verzamel- en ontsluitingswegen.

## Bijlage 3: Toelichting RSPA

Het RSPA werd opgesteld door Studiegroep Omgeving in samenwerking met het provinciebestuur. Het werd op 10 juli 2001 bij ministerieel besluit goedgekeurd. Met betrekking tot het gemeentelijk ruimtelijk beleid bevat het RSPA een aantal concrete taakstellingen en selecties, die een sterke doorwerking hebben naar het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Er wordt daarom hiernavolgend uitgebreid op ingegaan.

### 3.1. Gewenste ruimtelijke structuur

Kaart 1: RSPA: gewenste ruimtelijke structuur

#### 3.1.1. De hoofdruimte Antwerpse fragmenten

Zoersel behoort tot de deelruimte bebouwd perifeer landschap, welke op haar beurt behoort tot de hoofdruimte Antwerpse fragmenten.

De Antwerpse fragmenten zijn het deel van de provincie dat in de Vlaamse ruit ligt. Het gebied heeft hierdoor belangrijke potenties. Alle onderdelen van dit gebied hebben een min of meer stedelijk karakter. Nochtans komen er eveneens belangrijke natuur-, landbouw- en tuinbouwgebieden in deze ruimte voor. Deze zijn echter verweven met bebouwde gebieden en hebben daarin ook een functie. Die al dan niet optimale verwevenheid is een karakteristiek en een potentiële kwaliteit van het gebied.

#### 3.1.2. Deelruimte bebouwd perifeer landschap

De provincie beschouwt (delen van) de gemeenten Brasschaat, Brecht, Kapellen, Schilde, Schoten en Zoersel als onderdeel van het bebouwd perifeer landschap.

Het bebouwd perifeer landschap ten noorden van Antwerpen is een deelruimte van Vlaams niveau. Het Vlaams gewest beschouwt het bebouwd perifeer landschap als nederzettingencategorie van het buitengebied. Volgende zijn de aandachtspunten die de provincie formuleert over de deelruimte met betrekking tot haar niveau.

Het bebouwd perifeer landschap wordt beschouwd als gebied met een dominante bovenlokale groenstructuur met daarin een aantal activiteitenconcentraties die in relatie staan tot de nabijheid van het grootstedelijk gebied. Zowel een aantal historische dorpskernen als enkele grootschalige voorzieningen (zoals ziekenhuizen, parken van Brasschaat of grootschalige kleinhandel) fungeren als dergelijke concentraties. Deze elementen maken van het gebied een stedelijk park in de Antwerpse fragmenten. De rol van het gebied beperkt zich niet tot een groen woongebied boven de stad Antwerpen. Het is daarbij niet de bedoeling een nieuw stedelijk gebied te creëren dat de bestaande functies van de stad overneemt. De bereikbaarheid blijft lager, de interne verkeersdruk is hoog door het uitleggen van functies, bijkomende kavels zijn van grote omvang. Het bebouwd perifeer landschap wordt begrensd door onder andere de bos- en heidegebieden op de cuesta van de Noorderkempen. De ontwikkelingsperspectieven voor het bebouwd perifeer landschap gelden niet voor de grensgebieden.

#### Ontwikkelingsperspectieven:

- Omwille van de bestaande ruimtelijke structuur, gebaseerd op de steenwegen, worden de nog mogelijke en gewenste (beperkte) ontwikkelingen lijnvormig uitgebouwd. Dit creëert ook mogelijkheden voor een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer onder meer door het herstructureren van een oost-westas (Antwerpen-Malle).

- Kapellen, Brasschaat, Schilde, Schoten en Zoersel worden beschouwd als verdichtingspunten met beperkte ontwikkelingsperspectieven inzake bijkomende woningen.
- De bovenlokale groenstructuur bestaat uit de te verbinden open ruimten, bossen, natuurgebieden, kleinere landbouwgebieden, beekvalleien en kasteeldomeinen. Deze onderdelen vormen een netwerk van min of meer natuurlijke elementen. De samenhang daarvan moet worden bevorderd.
- Binnen en tussen de kernen onderling functioneert een netwerk van verbindingen voor langzaam verkeer.
- Het gebied heeft een toeristisch-recreatieve functie. Duidelijke toegangen en randparkings voor recreanten helpen de druk hiervan te reguleren.
- De steenwegen door het gebied (N1, N11 en N12) dienen als assen voor snelle openbaar vervoerverbindingen naar het grootstedelijk gebied. Binnen het gebied zelf worden geen bijzondere inspanningen gedaan voor het openbaar vervoer. Eventueel kan de Lijn in overleg met de gemeenten een vraagafhankelijk openbaar vervoerssysteem organiseren.

### **Doelstellingen:**

- een functie als stedelijk park behoeft voldoende open ruimte. Daarom is het essentieel dat de opvang van functies als wonen, actieve recreatie en verzorging buiten de kernen van de gemeente worden voorzien in beperkte verdichtingspunten. Deze gebieden worden door de gemeente aangeduid in hun ruimtelijke structuurplannen, zodat de uitwerking van een gedifferentieerd ontwikkelingsperspectief mogelijk is. Deze selectie dient binnen het kader van het samenwerkingsverband op samenhangende wijze te gebeuren.
- Gezien de rol van de deelruimte als stedelijk park, is het niet aangewezen grootschalige economische activiteiten te stimuleren. De ontwikkeling van culturele functies wordt beperkt tot het lokaal niveau. Selectiviteit is ook van toepassing op de ontwikkeling van kleinhandel. Kleinhandel in open ruimteverbindingen of in de rand van het gebied waar de overgang naar de Noorderkempen wordt gemaakt, realiseert geen nieuwe samenhang, verzwakt de potenties voor samenhang, tast de groenstructuur van het gebied aan en is bijgevolg niet gewenst. Recreatie is een functie die hier wel thuishoort. De aard van de recreatieve activiteiten moet echter gericht zijn op de beperkte draagkracht van het gebied. Recreatie mag geen bijkomende verkeersdruk doen ontstaan.
- Buiten de aangeduide verdichtingsgebieden wordt een maximale open ruimte nagestreefd. In een op te richten samenwerkingsverband kunnen de gemeenten en de provincie een verkavelingsbeleid opmaken dat maximum dichtheden oplegt in de juridisch bebouwbare gebieden. Ook kan een specifieke reglementering voorschriften voorzien voor bijvoorbeeld de aard en de soort van de aanplantingen, de minimale en maximale kavelgrootten en dichtheden, de verhouding publieke tegenover private ruimte of de realisatie van nieuwe bebossing.
- De rol van park vraagt om het vrijwaren van een bovengemeentelijke groenstructuur als een aaneenschakeling van bossen, open ruimten, kleinere parken, groene vingers, beekvalleien, openbare ruimten en groene privé domeinen. De huidige versnippering van de groene ruimte moet worden gestopt. De provincie wil dit uitwerken in een gezamenlijk plan in het kader van het hiervoor genoemde samenwerkingsverband.

- Ook de toegankelijkheid van het park is van groot belang. Het gebied is gericht op recreatief medegebruik en moet gevrijwaard blijven van verdere toe-eigening voor private functies. De provincie heeft een rol in het uitbouwen en beheersen hiervan. Ook zal de provincie aandacht besteden aan de relatie met de grootstedelijke groenstructuur binnen de Antwerpse gordel.
- Voor deze deelruimte moet een specifiek mobiliteitsbeleid worden opgemaakt. Door het verspreiden van functies in het bebouwd perifeer landschap is de druk van het autoverkeer erg hoog en is het moeilijk om efficiënt openbaar vervoer te organiseren. Recreanten verhogen de verkeersdruk bijkomend en dit vooral in de weekends. Deze moet worden gekanaliseerd naar geselecteerde toegangen en randparkings voor het gebied. Openbaar vervoer wordt geconcentreerd langs de historische steenwegen. De organisatie van een intern vraagafhankelijk openbaar vervoer is beter van toepassing op de rol van park met stedelijke functies. Tenslotte moet specifieke aandacht gaan naar verbindingen voor fietsers en wandelaars. Voor elk van deze doelstellingen is samenwerking tussen de gemeenten van het gebied noodzakelijk.
- Creëren van nieuwe samenhang door inrichting en strategische projecten. Tussen de elementen in het bebouwd perifeer landschap is meer samenhang nodig. Daarvoor kunnen bepaalde elementen (zoals kleinere kernen, bovenlokale functies of woonparken) individueel worden aangepakt en beter worden geïntegreerd in het geheel. Ook wordt gezocht naar nieuwe verbindende elementen. Bovengemeentelijk landschapsonwerp of de aanpak van infrastructuur speelt hierin een rol.
- Aan het Vlaams Gewest wordt gesuggereerd de bevoegdheden inzake de bebouwde perifere landschappen aan de provincies over te dragen. De maatregelen die in deze gebieden genomen moeten worden sluiten nauwer aan bij de mogelijkheden van de provincie dan bij deze van het gewest. De hierboven weergegeven doelstellingen geven aan welke soort van maatregelen gewenst zijn voor het gebied. Een belangrijke opdracht voor de provincie is het opzetten en coördineren van een samenwerkingsverband met als thema's huisvesting, verkavelingsbeleid, groenbeleid en mobiliteitsbeheersing.

### **Betekenis voor Zoersel**

Een deel van Zoersel behoort tot de deelruimte bebouwd perifeer landschap. De afbakening van deze deelruimte is een verantwoordelijkheid van het Vlaams Gewest. Er wordt in het RSPA gesuggereerd om die bevoegdheid af te staan aan het provinciebestuur. Tevens kunnen een aantal taakstellingen voor het gemeentelijk niveau afgeleid worden: het aanduiden (in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan) van verdichtingspunten, de selectieve ontwikkeling van cultuur, kleinhandel en recreatie, het opmaken van een verkavelingsbeleid (in samenwerking met de provincie) en een specifieke reglementering.

## 3.2. Uitwerking van de provinciale taken met betrekking tot de deelstructuren: selecties

### 3.2.1. Selecties van natuurverbindingen en bovenlokale ecologische infrastructuur

Kaart 2: RSPA: gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur

Kaart 3: RSPA: aanduiding van natuurverbindingen en ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang

- de natuurverbinding tussen het Vrieselhof (in de vallei van het Groot Schijn) en het Zoerselbos;
- de natuurverbinding tussen Halse Hoek en Zoerselbos;
- het Molenbos als ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang

Kaart 4: RSPA: gewenste landschappelijke structuur

### 3.2.2. Selectie van woonkernen en hoofddorpen in het buitengebied

Kaart 5: RSPA: gewenste nederzettingsstructuur

Kaart 6: RSPA: selectie van de gemeenten met hoofddorpen – selectie van woonkernen

Zoersel wordt geselecteerd als type III gemeente, dwz gemeente met een gewoon hoofddorp type III. Dit houdt in dat de gemeente de mogelijkheid krijgt om een bijkomend lokaal bedrijventerrein aan te duiden, enkel voor de herlokalisatie van zonevreemde lokale bedrijven en/of historisch gegroeide bedrijven. Bijkomende woningen kunnen slechts worden gerealiseerd in functie van de opvang van de natuurlijke aangroei. De beoordeling gebeurt op basis van een door de gemeenteraad definitief vastgesteld ruimtelijk structuurplan.

Gemeenten met een hoofddorp type III beschikken enkel over woonkernen. Zoersel, St.-Antonius en Halle zijn geselecteerd als woonkern. In een woonkern kan in principe geen lokaal bedrijventerrein worden aangelegd. De opvang van bijkomende woningen gebeurt in principe binnen het aanbod van gronden langs uitgeruste wegen in woongebied, percelen in niet-vervallen verkavelingen, gronden met een woonbestemming in goedgekeurde BPA's en gronden in woongebied langs niet-uitgeruste wegen (binnengebieden). Alle woongebieden volgens het gewestplan komen hiervoor in aanmerking, inclusief landelijke woongebieden en woonparken. Woonuitbreidingsgebieden komen hiervoor in principe niet in aanmerking.

In nederzettingen die niet als woonkern worden geselecteerd, kunnen slechts de woongebieden volgens het gewestplan worden ontwikkeld, met uitsluiting van de woonuitbreidingsgebieden. Er kunnen geen nieuwe lokale bedrijventerreinen aangelegd worden.

### 3.2.3. Selectie en categorisering van kleinhandelsconcentraties

Kaart 7: RSPA: categorisering van kleinhandelsconcentraties van provinciaal niveau

Rodendijk in Zoersel (N14) behoort tot de groep kleinhandelsconcentraties die niet ruimtelijk samenhangen met een stedelijk gebied en waarvoor het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan gericht is op een strikte begrenzing en een betere ruimtelijke organisatie van de concentratie.

Overigens wordt gesteld dat kleinhandel in het bebouwd perifeer landschap geconcentreerd moet worden in de kernen (woonkern, hoofddorp).

Alle andere handelsvestigingen worden beschouwd als solitaire vestigingen in het buitengebied. Zij komen niet in aanmerking voor ontwikkeling of herstructurering. Dit betekent dat ofwel de bestaande toestand strikt kan worden behouden ofwel afgebouwd.

### **3.2.4. Categoriëring van de landbouw**

Het belang van het Antwerps aandeel in de agrarische macrostructuur is aanzienlijk. Ruimtelijk is de landbouw zowel van belang als beheerder van de open ruimte en als volwaardig onderdeel van de ruimtelijk-economische structuur.

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling van land- en tuinbouw gebeurt langs twee sporen. Het eerste spoor betreft de agrarische vernieuwing: het benutten van de potenties van structuurbepalende land- en tuinbouwgebieden en het in de structuurbepalende gebieden mogelijk maken van de komst of de vorming van nieuwe bedrijven. Het tweede spoor betreft de agrarische verbreding. De deelruimten waar de productiefunctie afneemt, waar andere open ruimte functies belangrijk zijn en waar een behoefte bestaat aan landbouw als beheerder van de open ruimte. De ontwikkeling is gericht op een nieuwe rol en functie van de landbouw die erin bestaat toeristische en recreatieve diensten uit te bouwen, natuur in stand te houden en te ontwikkelen of het landschap te onderhouden.

In de Antwerpse Kempen is de voornaamste agrarische ruimtegebruiker de grondgebonden melkveehouderij en dit moet in de toekomst ook zo blijven. Agrarische verbreding vindt plaats door de ontwikkeling van mogelijke nevenfuncties als bijdrage tot een leefbare en concurrentieel sector. Agrarische vernieuwing is gericht op de ondersteuning van de grondgebonden melkveehouderij door investeringen in landbouwinfrastructuur.

In de valleigebieden is landbouw medegebruiker van de ruimte naast andere functies. Grondgebonden landbouw moet in evenwicht zijn met de ruimtelijke draagkracht van het gebied en moet de aanwezige natuur- en landschapswaarden respecteren. Grondloze landbouw is hier niet gewenst en moet geweerd worden.

Zoersel behoort tot het Neteland en meer bepaald tot het Land van Zoersel en Vorselaar. In het Neteland blijft landbouw de belangrijkste beheerder van de open ruimte. De ruimtelijke drager is de grondgebonden melk- en rundveehouderij. Grondloze veehouderij ontwikkelt zich als nevenproduct en komt verspreid voor. Een verdere ontwikkeling van de grondloze veeteelt is omwille van de mestproblematiek en de kansen voor de grondgebonden landbouw niet gewenst. Grondgebonden melkveehouderij kan worden ondersteund door een investering in landbouwinfrastructuur.

### **3.2.5. Selectie en categoriëring van de toeristisch-recreatieve ruimten**

Kaart 8: RSPA: categoriëring van toeristisch-recreatieve ruimten

De essentie van de ruimtelijke visie op toerisme en recreatie in het provinciaal structuurplan is de aanduiding van gebieden waar hoogdynamische infrastructuur kan worden ingeplant en van gebieden waar dit moet worden vermeden.

Zoersel behoort tot geen van beide toeristisch-recreatieve netwerken en ook niet tot een gebied van primair toeristisch belang. Op grondgebied van de gemeente zijn noch toeristisch-recreatieve knooppunten, noch specifieke verblijfsknooppunten geselecteerd.

Wel is het gebied tussen Zoersel – Massenhoven – Grobbendonk geselecteerd als toeristisch-recreatief aandachtsgebied. Deze zijn buiten de toeristisch-recreatieve netwerken gelegen en hebben een natuurlijke of landschappelijke waardevolle structuur. Zij kennen een toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht maar de provincie benadrukt de beperkte ruimtelijke draagkracht. In tegenstelling tot de overige delen van het buitengebied moet in aandachtsgebieden met extra zorg worden gezocht naar de invulling van bijkomende toeristische infrastructuur. In de gebieden kunnen geen hoogdynamische recreatieve activiteiten ontwikkeld worden.

### **3.2.6. Selectie van secundaire wegen**

Kaart 9: RSPA: selectie van secundaire wegen

Kaart 10: RSPA: openbaar vervoer van provinciaal niveau

De gewenste hoofdfunctie van secundaire wegen is voornamelijk een verzamelfunctie op bovenlokaal niveau, gemengd met de functie van lokaal toegang gevend. De doorgaande verkeersfunctie is ondergeschikt aan de lokale verblijfsfunctie. De belangrijkste eisen zijn de verkeersleefbaarheid en de ruimtelijke inpassing. Beide primeren op de kwaliteit van de verkeersafwikkeling.

De secundaire wegen zijn van belang voor de ontsluiting van gebieden naar primaire wegen en hoofdwegen en voor de bereikbaarheid van diverse activiteiten langs deze wegen. Zij hebben een dubbele rol te vervullen: verbinden en verzamelen. Zij moeten tegelijk een vlotte doorstroming en een goede bereikbaarheid garanderen.

De N14 (tussen E34 en Hoogstraten) is geselecteerd als secundaire weg type II. De hoofdfunctie van een secundaire weg type II is verzamelen naar het hoofdwegennet op bovenlokaal niveau. Dit type heeft slechts in tweede instantie een verbindende functie. Ook het toegang geven behoort tot de functies.

Meer specifiek verzorgt deze weg een verzamelende functie naar de E34 voor Hoogstraten en een groot deel van maas 4. De sectie tussen E34 en E313 werd niet weerhouden. Op die manier wordt vermeden dat een alternatieve noord-zuid verbinding, parallel met de E19, ontstaat. Wel pleit de provincie om de splitsing van E34 en E313 om te vormen tot een volwaardig kruispunt zodat terugdraaibewegingen tussen beide snelwegen mogelijk wordt.

Tussen Antwerpen en Turnhout zijn de N12 en N112 geselecteerd als secundaire wegen type III als belangrijke fiets- en openbaar vervoeras met een lokale en bovenlokale verbindingsfunctie.

## **3.3. Verdeling kwantitatieve behoefte aan bijkomende woningen en bedrijventerreinen.**

### **3.3.1. Verdeling kwantitatieve behoefte aan bijkomende bedrijventerreinen**

De concrete taakstelling voor regionale en lokale bedrijventerreinen voor de groot- en regionale stedelijke gebieden en het economisch netwerk Albertkanaal wordt op Vlaams niveau bepaald. Voor de kleinstedelijke gebieden, de overige economische knooppunten en de overige gemeenten in het buitengebied bepaalt de provincie het kwantitatief referentiekader.



Het structuurplan hanteert het te verdelen aantal hectaren van pakket 4 (gemeenten in het buitengebied) als een maximum voor het geheel van de gemeenten in het buitengebied. Dat aantal hoeft niet noodzakelijkerwijs te worden gerealiseerd. Pakket 4 behelst per 1 januari 1998 372 ha. In functie van de categorisering van de hoofddorpen zal de provincie het pakket 4 verdelen naargelang de behoeften en motivaties die in de gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen worden aangereikt. Elke gemeente in het buitengebied heeft minimaal de mogelijkheid om de herlokalisatie van zonevreemde bedrijven binnen de eigen gemeente te organiseren.

In functie van de selectie van de hoofddorpen hebben bepaalde gemeenten de mogelijkheid een bijkomend lokaal bedrijventerrein te ontwikkelen. Hierbij gelden volgende principes: de motivering voor de behoefte en de locatie gebeurt in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan; het bijkomend bedrijventerrein is bij voorkeur gesitueerd in het hoofddorp; indien vanwege ruimtelijke redenen een locatie bij het hoofddorp niet gewenst of mogelijk is, kunnen locaties bij een woonkern of een bestaand bedrijventerrein worden voorgesteld; het bijkomend bedrijventerrein heeft een richtinggevende omvang van 5 ha, deze oppervlakte geldt voor de gehele gemeente en kan worden gespreid over meerdere locaties; de ontsluiting gebeurt via gemeentelijke verzamelwegen rechtstreeks op primaire of secundaire wegen. Het bijkomend bedrijventerrein is niet bestemd voor bijkomende kleinhandelszaken; de behoefte kan mits motivering in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan ook eventueel op meerdere locaties opgevangen worden.

### **3.3.2. Verdeling van de behoefte van bijkomende woningen**

De kwantitatieve verdeling voor de behoefte aan bijkomende woningen per gemeente kadert in de gewenste ruimtelijke structuur. De provincie Antwerpen kent een sterkere concentratie van woningen in de stedelijke gebieden, met name 65% tegenover 35% in de gemeenten behorend tot het buitengebied. Voor de provincie is deze bestaande verhouding ook naar de toekomst het uitgangspunt.

De taakstellingen met betrekking tot de bijkomende te realiseren woningen gelden ten opzichte van de effectief in gebruik zijnde woningen en niet ten opzichte van de zones die ervoor in aanlegplannen zijn bestemd.

Er wordt vooropgesteld een percentage van de toe te bedelen woningen in reserve te houden (10%). Dit percentage maakt het mogelijk foute inschattingen recht te zetten. Gemeenten kunnen gemotiveerd in hun gemeentelijk ruimtelijk structuurplan pleiten om meer of minder woningen op hun grondgebied te voorzien.

De provincie beoordeelt initiatieven van de gemeenten in het buitengebied tot het realiseren van bijkomende woningen op basis van een door de gemeenteraad definitief vastgesteld gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Dit bevat een woningprogrammatie op basis van een vergelijking van aanbod en behoefte. Op basis van de woningprogrammatie geeft het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan de intenties voor alle binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden (ontwikkelen, als reserve behouden, herbestemmen).

Bij de beoordeling van de gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen en de daarin opgenomen woningprogrammatie gelden volgende principes: in het buitengebied wordt het ontwikkelen van grote aantallen bijkomende woningen niet aangemoedigd, zuinig ruimtegebruik geldt als voorwaarde; de gemeenten in het buitengebied bezitten de mogelijkheid om de woongebieden van het gewestplan, met uitsluiting van de woonuitbreidingsgebieden, te benutten en kunnen daarmee in principe de natuurlijke aangroei (vertrekkende van de situatie van 1992) van hun gemeente realiseren; het

aantal bijkomende woningen geldt voor de totaliteit van de gemeente, spreiding over meerdere delen van de gemeente leidt niet tot cumulatie van aantallen.

Bijkomende woningen worden ingeplant volgens de principes van kernversterking en inbreiding. Gemeenten met een hoofddorp III type kunnen het realiseren van bijkomende woningen in elk van de geselecteerde woonkernen motiveren.

De provincie wil het aandeel van sociale woningen in het totaal van de bijkomende woningen evenwichtig verdelen en zo nodig stimuleren. De inspanning van gemeenten ten behoeve van sociale huisvesting werkt daarom positief bij de beoordeling van de woningprogrammatie in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De bijkomende sociale koop- en huurwoningen worden bij voorkeur binnen het bestaand weefsel gerealiseerd. Zij kunnen voor een deel ook door projecten op ruimtelijk verantwoorde binnengebieden worden voorzien. De concrete invulling en motivatie hiervan zijn onderdelen van het gemeentelijk ruimtelijk beleid.

# Bijlage 4: Evaluatie van het gevoerde ruimtelijk beleid

## 4.1. Historiek

Voor 1977 waren Zoersel en Halle autonome gemeenten en hoorde St.-Antonius bij Brecht. Tot de jaren 60 betrof het typische Kempische landbouwdorpen in een bosrijke omgeving. Zowel wat betreft nederzettingsstructuur als landschap evolueerde het gebied erg langzaam en traditioneel. Er werd geen ingrijpend ruimtelijk beleid gevoerd en gezien de beperktheid aan ruimtelijke problemen, was er geen nood aan een sturend ruimtelijk beleid.

De eerste ingrijpende ruimtelijke ontwikkelingen gebeurden nadien. Vanaf de jaren 60 werd relatief veel oppervlakte landbouw- en bosgrond verkaveld en bebouwd. Ook voor het Zoerselbos werden verschillende verkavelingsaanvragen ingediend. Het is in deze periode dat oa Schriekbos en Ten Bos werden aangelegd. De aanvraag voor de 124 ha grote verkaveling De Goudvink in het Zoerselbos werd echter nooit goedgekeurd. Deze weigering gebeurde doordat Zoerselbos reeds in 1960 was opgenomen in een inventaris van te beschermen landschappen en omdat de Directeur-Generaal van Stedebouw in 1965 zijn provinciale directeurs verboden had bebouwing toe te staan in desbetreffende gebieden.

In 1969 werden de werken voor de aanleg van de E34 opgestart. Van de drie mogelijke tracés, werd gekozen voor hetgeen dat rechtstreeks grenst aan Zoerselbos. In 1970, bij de openbaarmaking van het voorontwerp van het gewestplan Turnhout, werd duidelijk wat de opzet van die keuze was geweest. Een ruim 100 ha groot gebied met centraal het Boshuisje en de zandontginningsput werd op het plan bestemd voor actieve recreatie. Door de directe aansluiting op de autosnelweg zou de exploitatie van het Zoerselbos gestimuleerd worden. Voor de aanleg van de autosnelweg werden in de Kempen op verschillende locaties langs het tracé van de weg zand ontgonnen. Uit de grillige vorm en de zacht hellende oevers van de zandontginningsput in Zoersel blijkt dat reeds lang tevoren de nabestemming als recreatieplas was voorzien.

In 1972 werd echter de beschermingsprocedure opgestart om het boshuisje als monument te laten beschermen en het Zoerselbos als landschap. Het ontwerp-gewestplan wijzigde in 1974 verregaand de bestemmingen zoals ze voorzien waren op het voorontwerp. Het gebied dat oorspronkelijk voorzien was voor actieve recreatie, werd op dit plan bestemd als natuurgebied met wetenschappelijke waarde. December 1975 werd de rangschikking van het deel van het Zoerselbos met inbegrip van de plas en het boshuisje bekrachtigd bij koninklijk besluit. Eén van de eigenaars tekende echter beroep aan en er moest eerst een tweede beschermingsprocedure opgestart worden vooraleer het gebied begin 1981 officieel beschermd werd. Op het uiteindelijke gewestplan Turnhout, goedgekeurd bij KB op 30 september 1977, werden nog een aantal grondige wijzigingen doorgevoerd en uiteindelijk werd het Zoerselbos ingedeeld in agrarische-, bos- en groengebieden.

Op 1 januari 1977 fuseerden Zoersel, Halle en St.-Antonius tot de gemeente Zoersel. Nadat de gemeenteraad en het college een jaar geïnstalleerd waren, werd de nood aan kennis omtrent de gemeente en inzicht in de problemen, potenties en kwaliteiten aangevoeld. Deze kennis werd door het bestuur noodzakelijk geacht om een degelijke en verantwoorde toekomstgerichte planning te kunnen uitwerken.

In januari 1978 werd door het schepencollege beslist om aan de gemeenteraad voor te stellen een structuurplanningsproces op te starten. In december 1978 werd uiteindelijk onder begeleiding van Studiegroep Omgeving gestart met de structuurplanning.

Het destijds gevolgde proces vertrok vanuit de methode van de drietrapsplanning en steunde op inspraak en draagvlakvorming. In de eerste fase werd de gewenste ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkeling geformuleerd in richtdoelstellingen. In tweede fase werden de richtdoelstellingen uitgewerkt in objectdoelstellingen. Deze werden in maart 1981 door de gemeenteraad van Zoersel goedgekeurd.

Na de wisseling van de bestuursmeerderheid van Zoersel in 1982 werd getracht om de programmatie van de woonzones, zoals uitgewerkt in het structuurplan, hard te maken. Deze woonprogrammatie was een reactie op de overgedimensioneerde woongebieden, zoals afgebakend op het gewestplan. De gemeente had binnen de woongebieden een nieuwe gefaseerde opdeling gemaakt aan de hand van vier categorieën. Medio jaren 1980 werd de opdracht voor de opmaak van een APA uitgeschreven. Ten opzichte van de oorspronkelijke versie van de woningprogrammatie werden door AROL een aantal wijzigingen vooropgesteld. Bijgevolg werd het definitief ontwerp van het APA voor Zoersel nooit door de gemeenteraad goedgekeurd.

In 1992 werd een actualisatie van de woningprogrammatie opgemaakt en goedgekeurd.

## **4.2. Convenanten**

De gemeente Zoersel heeft een milieuconvenant en een mobiliteitsconvenant afgesloten. In het kader van de milieuconvenant werd een GNOP opgesteld. In het kader van de mobiliteitsconvenant werd eind 1999 de oriëntatienota van het mobiliteitsplan afgewerkt.

## **4.3. Aankoopbeleid**

Wat betreft het aankoopbeleid, richt het bestuur zich sinds de vorige legislatuur op aankoop van gronden in de dorpskernen. Deze gronden zijn gereserveerd voor gemeenschapsvoorzieningen.

Er is tevens een samenwerking met het OCMW, waarbij eigendommen worden geruild tegen percelen in het Zoerselbos.

## Bijlage 5: Demografische analyse

### 5.1. Analyse van de demografische gegevens

#### 5.1.1. Bevolkingsevolutie

##### Bevolkingsaangroei in de periode 1981-2001

Tabel 1: bevolkingsaangroei van Zoersel en omliggende gemeenten

|                 | Absoluut  |           |           | Relatief<br>(1981=100%) |
|-----------------|-----------|-----------|-----------|-------------------------|
|                 | 1981      | 1991      | 2001      | 2001                    |
| Zoersel         | 14.718    | 18.177    | 20.134    | +37%                    |
| Malle           | 10.689    | 12.343    | 14.070    | +32%                    |
| Vorselaar       | 6.215     | 6.865     | 7.344     | +18%                    |
| Zandhoven       | 9.534     | 11.003    | 12.143    | +27%                    |
| Ranst           | 13.961    | 16.130    | 17.639    | +26%                    |
| Schilde         | 16.764    | 18.801    | 19.595    | +17%                    |
| Brecht          | 16.264    | 21.108    | 25.451    | +56%                    |
| Arr. Antwerpen  | 923.547   | 928.080   | 935.381   | +1%                     |
| Prov. Antwerpen | 1.569.876 | 1.605.167 | 1.652.450 | +5%                     |

Bron: N.I.S., Volkstelling 1991 – N.I.S., Bevolkingsstatistieken 2002

#### Vaststelling:

- In 2001 telde de gemeente Zoersel 20.134 inwoners, waarvan 9865 mannen en 10269 vrouwen. Het totale aantal inwoners is als volgt verdeeld over de deelen: 4605 ervan wonen in Zoersel, 8553 in Sint-Antonius en 6955 in Halle.
- Zowel de bevolkingsaangroei in de gemeente Zoersel, als in haar buurgemeenten is in de jaren tussen 1981 en 2001 opvallend groot. In Zoersel is het bevolkingsaantal gestegen met ruim meer dan één derde. De gemeenten Schilde en Vorselaar kenden de kleinste aangroei met respectievelijk 17% en 18%. De gemeente Brecht kende de grootste groei. Hier is het aantal inwoners in een periode van 20 jaar meer dan verdubbeld.
- Indien de situatie in Zoersel en haar buurgemeenten vergeleken wordt met deze in het arrondissement en de provincie, blijkt de enorme groei van de betrokken gemeenten. Het arrondissement en de provincie Antwerpen kenden een groei van respectievelijk 1% en 5%.

## 5.1.2. Oorzakelijke analyse van de bevolkingsaan groei

### Evolutie van de natuurlijke en de migratoire aangroei

Tabel 2: natuurlijke aangroei en migratiesaldo

| periode                       | natuurlijke aangroei | migratiesaldo | totaal      |
|-------------------------------|----------------------|---------------|-------------|
| 1981                          | 77                   | 212           | 289         |
| 1982                          | 37                   | 134           | 171         |
| 1983                          | 64                   | 145           | 209         |
| 1984                          | 42                   | 283           | 325         |
| 1985                          | 39                   | 240           | 279         |
| 1986                          | 52                   | 430           | 482         |
| 1987                          | 40                   | 165           | 205         |
| 1988                          | 45                   | 376           | 421         |
| 1989                          | 83                   | 376           | 459         |
| 1990                          | 78                   | 401           | 479         |
| 1991                          | 86                   | 270           | 356         |
| 1992                          | 58                   | 354           | 412         |
| 1993                          | 64                   | 206           | 270         |
| 1994                          | 25                   | 251           | 276         |
| 1995                          | 21                   | 258           | 279         |
| 1996                          | -1                   | 202           | 201         |
| 1997                          | 13                   | 62            | 75          |
| 1998                          | -15                  | 11            | -4          |
| 1999                          | -19                  | 115           | 96          |
| 2000                          | -6                   | -31           | -37         |
| 2001                          | -11                  | 19            | 8           |
| <b>Gemiddelde (1981-2001)</b> | <b>37</b>            | <b>213</b>    | <b>250</b>  |
| <b>Gemiddelde in %</b>        | <b>14,7%</b>         | <b>85,3%</b>  | <b>100%</b> |

Bron: Het gemeentelijk woondossier in de provincie Antwerpen, september 1996; NIS, bevolkingscijfers 2002; gemeente Zoersel

#### Vaststelling:

- In de periode tussen 1981 en 2001 kende de gemeente Zoersel een gemiddelde natuurlijke groei van 37 personen per jaar. In de jaren '89, '90 en '91 worden de hoogste aantallen genoteerd. In 1996 en 1998 was de natuurlijke aangroei negatief, deze trend zet zich door tot 2001.
- Het gemiddelde migratiesaldo in de periode tussen 1981 en 2001 bedraagt 213 personen. In de jaren '88, '89 en '90 worden de hoogste aantallen genoteerd. Vanaf 1997 ligt het aantal opvallend lager, behalve voor 1999 zet ook deze trend zich door.
- De gemeente Zoersel kende in de periode 1991-2001 een toename van gemiddeld 250 personen per jaar. In het jaar 1990 wordt de grootste aangroei genoteerd, met name 479 personen. In 1998 en 2000 werd een negatief saldo genoteerd.
- We kunnen hier stellen dat de bevolkingsaan groei in Zoersel vooral bepaald wordt door de migratiebewegingen (aandeel van 85%)

## Analyse van de migratiebewegingen van 1996 tot 1998

Uit Stativaria blijkt dat Zoersel een in- en uitwijking kent die sterk verschilt per leeftijdsgroep.

Tabel 3: relatief migratiesaldo per leeftijdscategorie 1996-1998

| Leeftijdscategorie | Gemiddelde migratiesaldo<br>1996-1998 |
|--------------------|---------------------------------------|
| 0-9 jaar           | 0,16%                                 |
| 10-17 jaar         | 0,09%                                 |
| 18-24 jaar         | -2,88%                                |
| 25-34 jaar         | 0,16%                                 |
| 35-54 jaar         | 0,62%                                 |
| 55-74 jaar         | 0,43%                                 |
| + 75 jaar          | 3,93%                                 |

Bron: Stativaria 24

Het migratiecijfer in Zoersel is voor de periode 1996-1998 positief (4,6 %).

De belangrijkste positieve migratiebewegingen worden waargenomen in de leeftijdscategorie 75+ en 35-54 jaar. Zoersel kent vooral een migratie-overschot van gepensioneerden en van oudere gezinnen met kinderen.

Daartegenover staat dat jongeren (18-24 jaar) massaal wegtrekken. Dit is waarschijnlijk te wijten aan de stijgende bouwgrondprijzen en de hoge verkoopprijzen van woningen.

Het hoge aandeel van de bevolking ouder dan 75 jaar is vooral te wijten aan de huisvesting van bejaarden in de gemeente.

### 5.1.3. Bevolking ingedeeld naar leeftijdsgroepen

#### Bevolking ingedeeld naar leeftijdsgroepen in 2001

Tabel 4: bevolking naar leeftijdsgroepen

|                 | 0-17 jaar (%) | 18-64 jaar (%) | 65 jaar en meer(%) |
|-----------------|---------------|----------------|--------------------|
| Zoersel         | 21,8          | 64,5           | 13,7               |
| Arr. Antwerpen  | 20,5          | 61,4           | 18,1               |
| Prov. Antwerpen | 20,4          | 62,3           | 17,3               |

Bron: N.I.S., Bevolkingsstatistieken 2002, tabel 00.04

#### Verdere opsplitsing in leeftijdsgroepen

Tabel 5: bevolking naar leeftijdsgroepen van Zoersel en omliggende gemeenten

|                 | 0-14 jaar | 15-29 jaar | 30-44 jaar | 45-59 jaar | 60-74 jaar | ≥ 75 jaar |
|-----------------|-----------|------------|------------|------------|------------|-----------|
| Zoersel         | 17,8      | 17,6       | 22,4       | 23,0       | 13,6       | 5,3       |
| Malle           | 18,7      | 19,5       | 24,1       | 19,4       | 12,9       | 5,3       |
| Vorselaar       | 16,4      | 19,4       | 24,9       | 17,5       | 14,7       | 7,1       |
| Zandhoven       | 17,7      | 18,2       | 24,0       | 21,4       | 12,4       | 6,3       |
| Ranst           | 18,6      | 17,4       | 23,6       | 21,3       | 13,0       | 6,1       |
| Schilde         | 17,3      | 16,1       | 20,4       | 22,1       | 17,3       | 6,8       |
| Brecht          | 19,5      | 17,3       | 26,1       | 19,5       | 12,6       | 4,9       |
| Arr. Antwerpen  | 17,1      | 17,9       | 22,4       | 19,4       | 15,0       | 8,2       |
| Prov. Antwerpen | 17,0      | 18,0       | 23,1       | 19,6       | 17,8       | 7,6       |

Bron: N.I.S. Bevolkingsstatistieken 2002, tabel 00.04 AT

Vaststelling:

- Zoersel heeft een bevolkingsopbouw die afwijkt van deze in het arrondissement en de provincie. Voor de leeftijdsgroep 0 tot 17 jarigen ligt het aandeel 1,3% hoger dan deze van het arrondissement en de provincie. Voor de groep van 18 tot 64 jarigen ligt het aandeel 3,1 tot 2,2% hoger. Het aandeel 65 jarigen en ouder ligt beduidend lager dan in het arrondissement of de provincie. Hieruit blijkt dat de gemeente Zoersel een bevolking heeft met een relatief hoog aantal jongeren en een relatief laag aantal ouderen.
- De leeftijdsgroep van 45 tot 59 jarigen is binnen Zoersel het best vertegenwoordigd. Dit geldt ook voor Schilde. De tweede grootste groep wordt gevormd door de leeftijdsgroep 30-44 jarigen. In de buurgemeenten Malle, Ranst, Zandhoven en Vorselaar is dit de grootste groep. In Brecht is het verschil het duidelijkst en vormen de 30-44 jarigen veruit de grootste groep.
- Bij een vergelijking van Zoersel met het arrondissement blijkt dat Zoersel voor de leeftijdsgroepen 60-74 jaar en 75-plussers duidelijk lager scoort. Voor de overige jongere leeftijdsgroepen heeft Zoersel een quasi gelijke of betere score dan het arrondissement of de provincie.

## 5.1.4. Huishoudens

### Analyse van de gezinssamenstelling

Tabel 6: Gemiddelde gezinsgrootte in Zoersel, arrondissement, provincie en Vlaanderen in 1991

|                 | <b>totaal inwoners<br/>in 1991</b> | <b>totaal aantal private<br/>gezinnen in 1991</b> | <b>gemiddelde<br/>gezinsgrootte</b> |
|-----------------|------------------------------------|---|-------------------------------------|
| Zoersel         | 18.177                             | 5.880   | 3,1                                 |
| Arr. Antwerpen  | 928.080                            | 388.492   | 2,4                                 |
| Prov. Antwerpen | 1.610.695                          | 638.088   | 2,5                                 |
| Vlaanderen      | 5.794.857                          | 2.203.038   | 2,6                                 |

Bron: Het gemeentelijk woondossier in de provincie Antwerpen, september 1996

Tabel 7: Gemiddelde gezinsgrootte in Zoersel, arrondissement, provincie en Vlaanderen in 2001

|                 | <b>totaal inwoners<br/>in 2001</b> | <b>totaal aantal private<br/>gezinnen in 2001</b> | <b>gemiddelde<br/>gezinsgrootte</b> |
|-----------------|------------------------------------|---|-------------------------------------|
| Zoersel         | 20.134                             | 7.212   | 2,8                                 |
| Arr. Antwerpen  | 935.381                            | 409.296   | 2,3                                 |
| Prov. Antwerpen | 1.652.450                          | 693.620   | 2,4                                 |
| Vlaanderen      | 5.972.781                          | 2.437.701   | 2,5                                 |

Bron: NIS, bevolkingsstatistieken 2002

Vaststelling:

- In 1991 bedroeg het aantal inwoners in de gemeente Zoersel 18.177. Het aantal private gezinnen bedroeg 5.880. De gemiddelde gezinsgrootte was bijgevolg 3,1. In 1981 bedroeg het gemiddeld aantal personen per gezin nog 3,3. In 2001 was de gemiddelde gezinsgrootte nog maar 2,8. De gemiddelde gezinsgrootte heeft dus een constante daling gekend in Zoersel.
- Voor 1991 is de gemiddelde gezinsgrootte in Zoersel beduidend hoger dan deze in het arrondissement, de provincie en Vlaanderen. Tegen 2001 is dit verschil beduidend kleiner. Daar waar de gemiddelde gezinsgrootte voor het arrondissement, de provincie en Vlaanderen nog licht verder zakte, daalde deze voor Zoersel veel sterker zodat het verschil veel kleiner werd.



Een uitsplitsing van het procentueel aandeel verschillende types van particuliere huishoudens geeft in 1991:

Tabel 8: aandeel verschillende gezinsgroottes

|                 | 1-pers | 2-pers | 3-pers | 4-pers | 5-pers | >5-pers |
|-----------------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| Zoersel         | 13,5   | 27,8   | 21,4   | 23,6   | 9,7    | 4,0     |
| Malle           | 16,3   | 28,5   | 20,8   | 21,7   | 8,8    | 3,8     |
| Vorselaar       | 19,6   | 30,2   | 21,5   | 19,6   | 6,9    | 2,2     |
| Zandhoven       | 14,4   | 29,9   | 21,6   | 22,2   | 8,5    | 3,4     |
| Ranst           | 16,9   | 29,3   | 20,2   | 22     | 8,1    | 3,5     |
| Schilde         | 22,7   | 28,9   | 18,5   | 18,7   | 8,3    | 2,7     |
| Brecht          | 14,7   | 30,8   | 21,4   | 21,4   | 7,9    | 3,8     |
| Arr. Antwerpen  | 32,9   | 30,6   | 16,4   | 12,9   | 4,8    | 2,4     |
| Prov. Antwerpen | 27,9   | 30,8   | 18,3   | 15,1   | 5,4    | 2,4     |

Bron: N.I.S. Volkstelling 1991, tabel 00.07 A

Vaststellingen:

- Voor zowel Zoersel als voor haar buurgemeenten valt het lage aandeel alleenstaanden op. Dit aandeel ligt opmerkelijk lager dan in het arrondissement en de provincie. Zoersel heeft hier de laagste score.  
Het aandeel 2-persoonsgezinnen voor Zoersel en haar buurgemeenten ligt iets lager dan het arrondissement en de provincie. Het verschil is echter niet zo uitgesproken. Het aandeel gezinnen met drie personen of meer ligt in Zoersel, en haar buurgemeenten, hoger dan in het arrondissement en de provincie Antwerpen.

### Bevolkingsevolutie per gezinsgrootte 1991-2001

Tabel 9: evolutie van de gezinsgrootte

| Gezinsgrootte       | 1991         | 2001         | 2001            |
|---------------------|--------------|--------------|-----------------|
|                     | %            | %            | Absolute waarde |
| 1 persoon           | 13,5         | 18,1         | 1312            |
| 2 personen          | 27,8         | 34,2         | 2464            |
| 3 personen          | 21,4         | 18,0         | 1292            |
| 4 personen          | 23,6         | 20,3         | 1452            |
| 5 personen          | 9,7          | 7,0          | 507             |
| Meer dan 5 personen | 4            | 2,5          | 185             |
| <b>Totaal</b>       | <b>100 %</b> | <b>100 %</b> | <b>7212</b>     |

Bron: NIS bevolkingsstatistieken 2002

Deze gegevens geven een duidelijke verschuiving weer. Er is een beduidende afname van het aandeel grote gezinnen en dit reeds vanaf de 3-persoonsgezinnen. Dit terwijl de gezinnen van 1 en 2 personen beduidend toenemen in aantal.

## 5.2. Analyse van de huisvestingsgegevens

De onderstaande beschrijving van de woningvoorraad is in grote mate gebaseerd op de Woningtelling van het Nationaal Instituut voor de Statistiek van 1991. Dit zijn de meest recente gegevens die beschikbaar zijn. Voor de periode tussen 1991 en 1999 zijn geen officiële gegevens beschikbaar.

Hierdoor is het mogelijk dat de geconstateerde vaststellingen en evoluties ondertussen licht gewijzigd zijn. De cijfers moeten daarom met enige omzichtigheid benaderd worden.

### 5.2.1. Kwantitatieve analyse

#### Evolutie van de particuliere woonegelegenheden

Tabel 10: aantal particuliere woonegelegenheden

|             | 1971    |            | 1981    |            | 1991    |            |
|-------------|---------|------------|---------|------------|---------|------------|
|             | aantal  | % eigendom | aantal  | % eigendom | aantal  | % eigendom |
| Zoersel     | 2.469   | 79         | 4.475   | 83         | 5.757   | 86         |
| Malle       | 2.339   | 70         | 3.258   | 72         | 4.035   | 73         |
| Vorselaar   | 1.598   | 76         | 2.022   | 80         | 2.436   | 60         |
| Zandhoven   | 2.135   | 75         | 2980    | 83         | 3.697   | 84         |
| Ranst       | 3.604   | 72         | 4.548   | 78         | 5.508   | 83         |
| Schilde     | 3.679   | 74         | 5.407   | 78         | 6.700   | 82         |
| Brecht      | 3.843   | 75         | 5.202   | 78         | 7.080   | 82         |
| Arr. A'pen  | 319.700 | 44         | 351.303 | 53         | 372.129 | 59         |
| Prov. A'pen | 504.759 | 52         | 568.504 | 60         | 616.885 | 64         |

Bron: N.I.S., Volks- en Woningtelling 1991, tabel 00.42

#### Vaststelling:

- In Zoersel is er in de periode tussen 1971 en 1991 een enorme toename van het aantal woonegelegenheden geweest met 133%. In deze periode werden 3.288 woningen gebouwd. Het grootste deel hiervan, 2.006 woningen, werd in de periode 1971-81 gerealiseerd. In de buurgemeenten is eveneens een opvallend grote stijging van het aantal woningen waar te nemen.
- Indien de evolutie van de woningen in Zoersel en haar buurgemeenten vergeleken wordt met deze in het arrondissement en de provincie, blijkt de grote stijging van de betrokken gemeenten. Het arrondissement en de provincie kenden een groei van respectievelijk 17% en 22%.
- In 1991 was 86% van de woonegelegenheden bewoond door de eigenaar van de woning. Dit percentage ligt iets hoger dan in de buurgemeenten, en duidelijk hoger dan het in het arrondissement (59%) en de provincie (64%). Het percentage woningen in eigendom is tussen 1971 en 1991 gestegen met 7%. In het arrondissement en de provincie is de stijging van het aandeel eigendommen sterk gestegen.

## Aard van de woongelegenheden

Tabel 11: aard van de woongelegenheden

|                 | ééngezinswoning |           |          | appartement |
|-----------------|-----------------|-----------|----------|-------------|
|                 | open            | half open | gesloten |             |
| Zoersel         | 81,4            | 10,2      | 3,7      | 4,6         |
| Malle           | 62,5            | 17,3      | 9,1      | 11,1        |
| Vorselaar       | 73,4            | 14,3      | 6,1      | 6,2         |
| Zandhoven       | 76,7            | 12,7      | 5,7      | 5,0         |
| Ranst           | 54,3            | 29,5      | 9,2      | 7,1         |
| Schilde         | 72,0            | 16,3      | 5,8      | 5,9         |
| Brecht          | 67,9            | 19,1      | 7,5      | 5,5         |
| Arr. Antwerpen  | 20,2            | 13,0      | 30,5     | 36,2        |
| Prov. Antwerpen | 32,6            | 15,3      | 26,7     | 25,3        |

Bron: N.I.S. Volks- en woningtelling 1991, tabel 00.40 B

### Vaststelling:

- In 1991 zijn in Zoersel de meeste woongelegenheden ééngezinswoningen. Slechts 4,6% van de woongelegenheden valt onder de categorie appartement of studio. Het percentage appartementen in Zoersel is het laagste in vergelijking met de buurgemeenten. Malle heeft het hoogste percentage appartementen. Zowel voor Zoersel als voor haar buurgemeenten ligt het aandeel opmerkelijk lager dan in het arrondissement en de provincie.
- Binnen de categorie ééngezinswoningen wordt de grootste groep woningen gevormd door de open bebouwing, met 81,4%. Het aandeel van deze woningen in Zoersel ligt zowel opmerkelijk hoog ten opzichte van de buurgemeenten als ten opzichte van het arrondissement als de provincie. Anderzijds ligt het aandeel gesloten woningen in Zoersel lager dan in de buurgemeenten. Voor alle betrokken gemeenten ligt het aandeel lager dan in het arrondissement en de provincie.

## Woningen naar hun aantal in het gebouw

Tabel 12: woningen naar hun aantal in het gebouw

|                 | één-<br>gezinswoning | gebouw<br>2 woningen | gebouw<br>3 tot 4<br>woningen | gebouw<br>5 tot 9<br>woningen | gebouw<br>+10 woningen |
|-----------------|----------------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------------|
| Zoersel         | 93,6                 | 3,8                  | 1,3                           | 0,7                           | 0,1                    |
| Malle           | 84,9                 | 4,7                  | 3,2                           | 2,9                           | 2,6                    |
| Vorselaar       | 91,8                 | 3,4                  | 1,4                           | 2,7                           | 0,1                    |
| Zandhoven       | 93,8                 | 3,9                  | 1,1                           | 0,4                           | 0,2                    |
| Ranst           | 90,8                 | 3,9                  | 2,2                           | 1,7                           | 0,8                    |
| Schilde         | 92                   | 4,3                  | 1,5                           | 0,6                           | 0,4                    |
| Brecht          | 93,4                 | 3,3                  | 1                             | 1,1                           | 0,4                    |
| Arr. Antwerpen  | 53,5                 | 7,6                  | 13,7                          | 9,8                           | 13                     |
| Prov. Antwerpen | 66,2                 | 6,2                  | 9,6                           | 7,1                           | 9                      |

Bron: N.I.S. Volks- en woningtelling 1991, tabel 00.47

Vaststellingen:

- Indien het aandeel appartementen verder ontleed wordt, blijkt dat in Zoersel het grootste deel ervan twee woningen bevatten Dit percentage aan kleine meergezinswoningen is vergelijkbaar met dat in de buurgemeenten. Voor het arrondissement en de provincie ligt het percentage van deze kleine meergezinswoningen in verhouding met de andere categorieën het laagst.
- Het aandeel grote appartementsgebouwen, met meer dan 10 woningen, ligt voor Zoersel zeer laag. Slechts 5 gebouwen komen hier voor in aanmerking. Van de buurgemeenten scoort Malle hier het hoogst. Voor het arrondissement en de provincie vormt het aandeel van deze appartementen ongeveer één tiende van het totale woningbestand.

## 5.2.2. Kwalitatieve analyse

### Ouderdom van de woningen

Tabel 13: ouderdom van de woningen

|                 | -1919 | 1919-1945 | 1946-1961 | 1962-1991 | onbekend | totaal  |
|-----------------|-------|-----------|-----------|-----------|----------|---------|
| Zoersel         | 4,0   | 7,2       | 16,9      | 67,3      | 4,5      | 5.757   |
| Malle           | 6,1   | 10,6      | 16,2      | 58,3      | 8,8      | 4.035   |
| Vorselaar       | 6,3   | 10,9      | 22,3      | 52,1      | 8,4      | 2.436   |
| Zandhoven       | 9,1   | 11,1      | 17,7      | 56,3      | 5,8      | 3.697   |
| Ranst           | 10,9  | 13,4      | 17,9      | 51,1      | 6,8      | 5.508   |
| Schilde         | 4,6   | 8,1       | 23,4      | 57,9      | 6,1      | 6.700   |
| Brecht          | 5,3   | 8,3       | 20,5      | 58,3      | 7,6      | 7.080   |
| Arr. Antwerpen  | 9,9   | 15,5      | 20,7      | 39,3      | 14,5     | 372.129 |
| Prov. Antwerpen | 9,3   | 14,6      | 21,2      | 42,2      | 12,7     | 616.885 |

Bron: N.I.S. Volks- en woningtelling 1991, tabel 00.46 A

Vaststelling:

- Ongeveer 67% van de woningen in Zoersel is gebouwd in de periode tussen 1962 en 1991. Dit aandeel komt neer op twee derde van het woningbestand. Deze verhouding is in vergelijking met de buurgemeenten, het arrondissement en de provincie beduidend hoog. Van alle buurgemeenten scoort Ranst het laagst in deze categorie, hier is ongeveer de helft van de woningen na 1962 gebouwd.
- Omgekeerd kan gesteld worden dat slechts 11% van de woongelegenheden in Zoersel is gebouwd voor 1945. Deze score ligt zowel laag ten opzichte van de buurgemeenten als ten opzichte van het arrondissement en de provincie.
- Bovenstaande gegevens duiden op een recent woningbestand in de gemeente Zoersel.

Indien gekeken wordt naar de spreiding van de woningen volgens de deekernen vindt men onderstaande verhouding.<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Bovenstaande deekernen zijn opgemaakt volgens statistische sectoren. Tot de deekern Zoersel zijn de volgende sectoren gerekend: Zoersel-centrum, Kievit, Krekelenberg-Voorne-Meerheide, het Geleg, Einhoven, Zoerselhof, Schriekheide, Schriekbos en Zoerselbos. Tot de deekern Sint-Antonius zijn volgende statistische sectoren gerekend: St.-Antonius kern en kliniek, Jukschot, Knod, Kwikaard, Welvaart, Risschot, Zoerselhoek en Kapellenhof. Tot de deekern Halle zijn de sectoren Halle-centrum, Liefkenshoek, Driesheide, Kattenberg, Moleneinde, Hoidonkeinde, Ploeg en Heidehoeven gerekend.

Tabel 14: spreiding van de wonigen over de deekernen

|               | -1919 | 1919-1945 | 1946-1961 | 1962-1991 | onbekend | totaal |
|---------------|-------|-----------|-----------|-----------|----------|--------|
| Zoersel       | 4,4   | 6,6       | 17,4      | 67        | 4,6      | 1663   |
| Sint-Antonius | 4,3   | 8,9       | 20,5      | 60,5      | 5,7      | 2007   |
| Halle         | 3,4   | 6,1       | 13,1      | 74,1      | 3,2      | 2087   |

Bron: N.I.S. Volks- en woningtelling 1991

Vaststelling:

- Binnen de gemeente Zoersel beschikt de deekern Halle in verhouding over de meeste woningen van na 1962, Sint-Antonius beschikt over het laagste aandeel.

### Oppervlakte van de woningen

Tabel 15: oppervlakte van de woningen

|                 | -35 m <sup>2</sup> | 35–64 m <sup>2</sup> | 65–124 m <sup>2</sup> | +125 m <sup>2</sup> |
|-----------------|--------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|
| Zoersel         | 1,1                | 14,1                 | 64,1                  | 20,7                |
| Malle           | 1,9                | 17,3                 | 63,9                  | 16,9                |
| Vorselaar       | 2,5                | 19,3                 | 69,4                  | 8,8                 |
| Zandhoven       | 1,5                | 16,4                 | 64,5                  | 17,6                |
| Ranst           | 1,7                | 15,9                 | 67,3                  | 15,1                |
| Schilde         | 1,4                | 16,7                 | 53,6                  | 28,3                |
| Brecht          | 2,1                | 21,5                 | 63,2                  | 13,2                |
| Arr. Antwerpen  | 4,1                | 28,7                 | 56,9                  | 10,2                |
| Prov. Antwerpen | 3,5                | 25,7                 | 59,7                  | 11,2                |

Bron: N.I.S. Volks- en woningtelling 1991, tabel 00.48 A

Vaststelling:

- Zowel de gemeente Zoersel als haar buurgemeenten hebben een laag aandeel woningen kleiner dan 65 m<sup>2</sup> in vergelijking met het arrondissement en de provincie. Het aantal woningen tussen 65 en 124 m<sup>2</sup> ligt iets hoger dan het arrondissement en de provincie. Anderzijds ligt het aandeel woningen groter dan 125 m<sup>2</sup> opmerkelijk hoger. Het aandeel van deze woningen in Zoersel is ongeveer het dubbele van het arrondissement en de provincie. Het grootste aandeel woningen van meer dan 125 m<sup>2</sup> wordt in Schilde genoteerd, namelijk 28,3%.

### Analyse van de kwaliteit van de woningen

Tabel 16: mate van comfort van de woningen

|                 | groot comfort | middelmatig comfort | klein comfort | zonder klein comfort |
|-----------------|---------------|---------------------|---------------|----------------------|
| Zoersel         | 60%           | 11%                 | 22%           | 5%                   |
| Malle           | 57%           | 14%                 | 20%           | 8%                   |
| Vorselaar       | 39%           | 11%                 | 31%           | 16%                  |
| Zandhoven       | 50%           | 10%                 | 29%           | 9%                   |
| Ranst           | 49%           | 13%                 | 26%           | 10%                  |
| Schilde         | 61%           | 15%                 | 17%           | 5%                   |
| Brecht          | 48%           | 13%                 | 29%           | 8%                   |
| Arr. Antwerpen  | 43%           | 22%                 | 24%           | 8%                   |
| Prov. Antwerpen | 44%           | 19%                 | 24%           | 10%                  |

Bron: N.I.S. Volks- en woningtelling 1991, tabel 00.00 A

(NB: klein comfort: stromend water + wc met waterspoeling + badkamer/stortbad  
 middelmatig comfort: klein comfort + centrale verwarming  
 groot comfort: middelmatig comfort + keuken (min 4m<sup>2</sup>) + telefoon + auto)

Vaststelling:

- De percentages die in bovenstaande tabel zijn weergegeven vormen samen geen 100% omdat men voor een aantal woningen niet over de nodige gegevens beschikt.
  - Meer dan de helft van de woningen in Zoersel beschikt over groot comfort. Dit percentage ligt duidelijk hoger dan in het arrondissement of de provincie. Ook de buurgemeenten van Zoersel scoren wat dit betreft beter dan het arrondissement of de provincie. Vorselaar vormt hierop een uitzondering. Deze gemeente scoort zowel lager als de buurgemeenten als het arrondissement en de provincie. Het ruim aantal woningen in Zoersel met groot comfort kan verklaard worden door het feit dat de gemeente een recent woningbestand heeft.
  - Het aandeel woningen met middelmatig comfort en klein comfort liggen beiden onder het percentage van het arrondissement en de provincie. Voor het aandeel woningen met middelmatig comfort wordt het grootste verschil genoteerd.
  - Het aandeel woningen zonder klein comfort ligt voor Zoersel lager dan in het arrondissement of de provincie. De gemeente Vorselaar heeft hiervoor een percentage dat duidelijk hoger ligt dan in het arrondissement of de provincie.
- Indien gekeken wordt naar de spreiding van de woningen volgens de dealkernen vindt men onderstaande verhouding.

Tabel 17: mate van comfort van de woningen gespreid over de dealkernen

|               | <b>groot comfort</b> | <b>middelmatig comfort</b> | <b>klein comfort</b> | <b>zonder klein comfort</b> |
|---------------|----------------------|----------------------------|----------------------|-----------------------------|
| Zoersel       | 58,5                 | 10,5                       | 25,1                 | 5,8                         |
| Sint-Antonius | 56,4                 | 12,5                       | 24,1                 | 7,0                         |
| Halle         | 65,2                 | 12,4                       | 17,7                 | 4,7                         |

Bron: N.I.S. Volks- en woningtelling 1991

Vaststelling:

- Binnen de gemeente Zoersel beschikt de dealkern Halle in verhouding over de meeste woningen met groot comfort, de dealkern Sint-Antonius beschikt over het laagste aandeel.

Gedetailleerde gegevens over de kwaliteit van de woningen in de gemeente Zoersel zijn niet beschikbaar. Benaderende gegevens kunnen wel verkregen worden door extrapolatie van de resultaten van de studie 'Een uitwendig onderzoek naar de kwaliteit van de woningen in Vlaanderen'<sup>6</sup>. Uit dit verslag blijkt dat 11,7% van de woningen in Vlaanderen uitwendig meerdere zware gebreken vertonen, zodat renovatie zich opdringt. Voor de provincie Antwerpen werd dit cijfer gerelativeerd en teruggedrongen tot 8,5%. Toegepast op Zoersel betekent dit dat 636 woningen een grote renovatie vereisen. Uit het verslag blijkt ook dat 1,1% van de woningen in Vlaanderen als krot bestempeld kan worden. Toegepast op de gemeente Zoersel betekent dit dat 82 woningen in principe afgebroken zouden moeten worden. Dit betekent dat in totaal bij benadering 718 woningen te renoveren of te vervangen zijn. Dit komt neer op een percentage van 9,6% op het totale woningbestand.

<sup>6</sup> Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, afdeling Woonbeleid, 'Een uitwendig onderzoek naar de kwaliteit van de woningen in Vlaanderen Verslag van de survey 1994/1995'.

Rekening houdend met de beperkte ouderdom van de woningen in Zoersel moeten deze cijfers als een absoluut maximum beschouwd worden.

De studie stelt bovendien dat het gros van de woningen waaraan zowel kleine als grote renovatiewerken moeten uitgevoerd worden, vooral terug te vinden zijn in de categorie 'gebouwd voor 1946'. Deze groep van woningen bedraagt in Zoersel een zeer klein percentage van het totale woningbestand.

In een onderzoek uitgevoerd door AROHM, de 'Staat van het Woningpark in Vlaanderen'<sup>7</sup> blijkt ondermeer duidelijk dat er een verband bestaat tussen het bouwjaar van de woning en de kwaliteit (bouwfysische toestand en comfortniveau) ervan.

Volgens de studie is, op Vlaams niveau, gemiddeld 35% van de woningen gebouwd voor 1946 toe aan ofwel slooping of vervanging, ofwel aan een uitgebreide renovatie. Voor de gemeente Zoersel betekent dit dat er op een totaal van 7.482 woningen 227 hiervoor in aanmerking komen. Dit komt neer 3% op het totale woningbestand.

In de gemeente Zoersel is het grootste deel van de woningen na 1962 gebouwd, vrij groot en goed uitgerust. Op korte of middellange termijn zullen daarom zeer weinig van de woningen aan renovatie of vervanging toe zijn. Afhankelijk van de studie varieert dit van 718 tot 227. Door de goede staat van de woningen lijkt dit laatste cijfer het meest realistische.

### Leegstand van de woongelegenheden

Volgens het Bestuur voor Huisvesting<sup>8</sup> is een frictieleegstand van 3,5% noodzakelijk in het arrondissement Antwerpen opdat een vlotte verhuizing mogelijk zou zijn.

In 1981 telde Zoersel 4.475 bewoonde woningen, 91 woningen waren onbewoond. Dit is een percentage van 2,0%. Dit ligt duidelijk onder de benodigde frictieleegstand.

Op basis van de lijst van de langdurige (meer dan één jaar) leegstand van woningen in de gemeente, waren in Zoersel 5 woningen onbewoond op 31.12.1999. Dit betekent dat op 6.582 woningen 0,08% leeg staat. Dit percentage ligt zeer laag.

Over de kortstondige leegstand van woongelegenheden in functie van verhuisbewegingen zijn er geen exacte gegevens bekend.

## 5.2.3. Woningmarkt

### Bouwactiviteit gedurende de laatste 10 jaar

De afgeleverde bouwvergunningen geven een idee van de bouwactiviteit in de gemeente. In de periode 1990-1999 werden in Zoersel bouwvergunningen afgeleverd voor de bouw van 1156 woningen. Dit komt overeen met een gemiddelde van 112 woningen per jaar. Het betreft in hoofdzaak open bebouwing (84%).

Tabel 18: bouwactiviteit

|      | eengezinswoning | appartement |            | totaal |
|------|-----------------|-------------|------------|--------|
|      |                 | # gebouwen  | # woningen |        |
| 1990 | 190             | 3           | 7          | 197    |
| 1991 | 114             | 6           | 20         | 134    |
| 1992 | 106             | 3           | 10         | 116    |
| 1993 | 120             | 2           | 11         | 131    |
| 1994 | 126             | 6           | 22         | 148    |
| 1995 | 88              | 1           | 2          | 90     |

<sup>7</sup> AROHM, 'Staat van het Woningpark in Vlaanderen', 1996

<sup>8</sup> Bestuur voor Huisvesting, Woonbehoeften in Vlaanderen 1990-1995, 1995-2000, Brussel, 1989

|               |             |           |            |             |
|---------------|-------------|-----------|------------|-------------|
| 1996          | 84          | 3         | 8          | 92          |
| 1997          | 79          | 4         | 30         | 109         |
| 1998          | 47          | 1         | 2          | 49          |
| 1999          | 68          | 3         | 22         | 90          |
| 2000          | 65          | 10        | 56         | 121         |
| 2001          | 64          | 10        | 66         | 130         |
| 2002          | 68          | 10        | 48         | 48          |
| <b>totaal</b> | <b>1219</b> | <b>62</b> | <b>304</b> | <b>1455</b> |
| gemiddeld     | 94          | 5         | 23         | 112         |

Bron: gemeentebestuur Zoersel

#### Vaststelling:

- In Zoersel werden van 1990 t.e.m. 1999 hoofdzakelijk ééngezinswoningen gebouwd. Het aandeel ééngezinswoningen in deze periode betreft 88%, het aandeel appartementen 12%. Het jaar 1995 is duidelijk een overgangsjaar in het afleveren van bouwvergunningen voor ééngezinswoningen. In de periode 1990-1994 ligt het aantal afgeleverde vergunningen duidelijk hoger dan het gemiddelde voor de periode 1990-2002. Vanaf 1995 ligt dit cijfer onder het gemiddelde.
- Het aantal appartementen schommelde in de vorige eeuw sterk van jaar tot jaar. Sinds het jaar 2000 is het aantal bijkomende appartementsgebouwen quasi constant en het aantal bijkomende woningen dat daaruit voortvloeit benadert het aantal ééngezinswoningen.

Tabel 19: vergunningen afgeleverd voor verkavelingen (bijlage 2)

|               | aantal vergunningen | type bebouwing |                    |                    | appartementen | totaal     |
|---------------|---------------------|----------------|--------------------|--------------------|---------------|------------|
|               |                     | open bebouwing | halfopen bebouwing | gesloten bebouwing |               |            |
| 1990          | 15                  | 61             | 4                  | 2                  | -             | 67         |
| 1991          | 3                   | 9              | -                  | -                  | -             | 9          |
| 1992          | 4                   | 35             | -                  | -                  | -             | 35         |
| 1993          | 4                   | 12             | -                  | -                  | -             | 12         |
| 1994          | 3                   | 10             | 3                  | 41                 | -             | 54         |
| 1995          | 16                  | 95             | 6                  | -                  | -             | 101        |
| 1996          | 12                  | 58             | 5                  | -                  | -             | 63         |
| 1997          | 5                   | 20             | -                  | -                  | -             | 20         |
| 1998          | 9                   | 32             | 4                  | 3                  | -             | 39         |
| 1999          | 9                   | 47             | -                  | -                  | -             | 47         |
| 2000          | 13                  | 32             | -                  | -                  | 2             | 34         |
| 2001          | 18                  | 36             | 27                 | 1                  | 3             | 67         |
| 2002          | 12                  | 20             | 10                 | -                  | 1             | 31         |
| <b>totaal</b> | <b>123</b>          | <b>467</b>     | <b>59</b>          | <b>47</b>          | <b>6</b>      | <b>579</b> |

Bron: gemeentebestuur Zoersel

#### Vaststelling:

- In Zoersel worden de laatste tien jaren voornamelijk verkavelingsvergunningen afgeleverd om open bebouwing te realiseren. In de jaren 1995 en 1996 en vanaf 2000 ligt het aantal aanvragen het hoogst. Het aantal vergunningen ligt sinds 1995 gemiddeld hoger dan in de periode ervoor. Van de in totaal 447 vergunde percelen (eind 1999) waren er op dat moment nog 242 onbebouwd (54%). De realisatiegraad van de vergunde verkavelingen bedraagt slechts 46%.



## Koop- en verkoopactiviteiten

Aan de hand van de Financiële Statistieken van het N.I.S. kan een overzicht verkregen worden van de evolutie van de prijzen van gebouwen en gronden in de gemeente Zoersel.

Tabel 20: evolutie van verkoopprijzen van woningen en gronden

|                               | woonhuis |        | appartement | bouwgrond |                    |                   |
|-------------------------------|----------|--------|-------------|-----------|--------------------|-------------------|
|                               | gewone   | andere |             | gem. opp  | prijs/stuk miljoen | fr/m <sup>2</sup> |
| <b>Evolutie 1992-1998 (%)</b> |          |        |             |           |                    |                   |
| Zoersel                       | +14%     | +28%   | -5%         | +19%      | +110%              | +74%              |
| Arr. A'pen                    | +19%     | +5%    | +33%        | -4%       | +58%               | +65%              |
| Prov. A'pen                   | +26%     | +3%    | +32%        | -8%       | +58%               | +72%              |

Bron: N.I.S. tabel Openbare verkopen en verkopen uit de hand, 1992-1998<sup>9</sup>

### Vaststelling:

- Indien de evolutie tussen 1992 en 1998 bekeken wordt, blijkt dat de prijs van gewone woonhuizen met 14% is toegenomen tegenover een stijging van 19% en 26% voor het arrondissement en de provincie. Voor de andere woonhuizen is er een duidelijkere stijging van 28% op te merken. De prijs van appartementen tussen '92 en '98 is gedaald met 5%, in het arrondissement en de provincie worden hiervoor stijgingen van ongeveer één derde genoteerd.
- In de periode 1992 en 1998 kende de verkoop van bouwgronden een opvallende evolutie. Zeer merkwaardig is dat de gemiddelde oppervlakte in deze periode stijgt met 19%. Zowel in het arrondissement als in de provincie daalt de oppervlakte met 4 à 8%. Aan deze stijging van de gemiddelde oppervlakte is de gemiddelde prijs per bouwgrond gekoppeld. Deze stijgt tussen 1992 en 1998 met 110%. Voor het arrondissement en de provincie wordt eveneens een stijging genoteerd, echter in mindere mate.  
De prijs per m<sup>2</sup> van de bouwgronden in Zoersel kent een gelijkaardige evolutie als die in het arrondissement en de provincie.

Tabel 21: Aantal verkopen van woonhuizen en bouwgronden (relatief t.o.v. het aantal woningen in 1991)

|             | woonhuizen |          | appartementen |          | bouwgronden |          |
|-------------|------------|----------|---------------|----------|-------------|----------|
|             | absoluut   | relatief | absoluut      | relatief | absoluut    | relatief |
| <b>1992</b> |            |          |               |          |             |          |
| Zoersel     | 99         | 1,72     | 8             | 0,14     | 158         | 2,74     |
| Arr. A'pen  | 7.517      | 2,02     | 5.916         | 1,59     | 3.055       | 0,82     |
| Prov. A'pen | 12.520     | 2,03     | 6.830         | 1,11     | 7.068       | 1,15     |
| <b>1993</b> |            |          |               |          |             |          |
| Zoersel     | 104        | 1,81     | 10            | 0,17     | 111         | 1,93     |
| Arr. A'pen  | 7.537      | 2,03     | 5.414         | 1,45     | 2.984       | 0,80     |
| Prov. A'pen | 12.275     | 1,99     | 6.559         | 1,06     | 6.872       | 1,11     |

<sup>9</sup> de opdeling van de woonhuizen is als volgt:

gewone: arbeiders- of werkmanswoning, bediendenwoning, renteniers- of burgershuis  
andere : opbrengsthuisen, herenhuizen en –woningen, villa's

| 1994        |        |      |       |      |       |      |
|-------------|--------|------|-------|------|-------|------|
| Zoersel     | 141    | 2,45 | 4     | 0,07 | 114   | 1,98 |
| Arr. A'pen  | 7.253  | 1,95 | 5.572 | 1,50 | 2.763 | 0,74 |
| Prov. A'pen | 11.977 | 1,94 | 6.776 | 1,10 | 6.474 | 1,05 |
| 1995        |        |      |       |      |       |      |
| Zoersel     | 108    | 1,87 | 23    | 0,39 | 84    | 1,46 |
| Arr. A'pen  | 6.799  | 1,83 | 5.067 | 1,36 | 2.081 | 0,56 |
| Prov. A'pen | 11.308 | 1,83 | 6.228 | 1,01 | 4.929 | 0,80 |
| 1996        |        |      |       |      |       |      |
| Zoersel     | 117    | 2,03 | 12    | 0,21 | 107   | 1,86 |
| Arr. A'pen  | 7.086  | 1,90 | 5.771 | 1,55 | 1.934 | 0,52 |
| Prov. A'pen | 12.020 | 1,95 | 7.146 | 1,16 | 4.899 | 0,79 |
| 1997        |        |      |       |      |       |      |
| Zoersel     | 130    | 2,26 | 11    | 0,21 | 93    | 1,61 |
| Arr. A'pen  | 7.643  | 2,05 | 5.959 | 1,60 | 1.942 | 0,52 |
| Prov. A'pen | 12.855 | 2,08 | 7.544 | 1,22 | 4.888 | 0,79 |

Bron: N.I.S. tabel Openbare verkopen en verkopen uit de hand, 1992-1997

#### Vaststelling:

- De verkoop van woonhuizen schommelt, en ligt gemiddeld genomen rond de 116. Voor de periode tussen 1992 en 1997 werden in 1994 de meeste woningen verkocht. In 1995 daalde dit aantal opmerkelijk. Vanaf '95 is er een stijging van het aantal vast te stellen.
- De verkoop van appartementen schommelt eveneens sterk. Een minimum wordt bereikt in 1994. Het jaar daarna, in 1995, wordt een maximum wordt bereikt. In '96 en '97 ligt het aantal rond het gemiddelde van de ganse periode ( $\pm 11$ ).
- De verkoop van bouwgronden lag het hoogst in 1992. Sindsdien ligt dit aantal duidelijk lager.

### Sociale woningbouw

#### Sociale huur- en koopwoningen en sociale kavels

In de gemeente Zoersel zijn de gewestelijke huisvestingsmaatschappij De Voorkempen Helpt Elkander en het OCMW actief op het vlak van de bouw van sociale huurwoningen.

Het patrimonium van De Voorkempen Helpt Elkander omvat:

- 6 ééngezinswoningen in Juxschot
- 15 appartementen Handelslei 45

Op de kandidatenlijst staan 26 gezinnen.

Het patrimonium van het OCMW omvat :

- 5 bejaardenwoningen aan de Oostmallebaan.
- 12 appartementen in Akker 1 (huurwoningen)

Kandidatenlijst OCMW:

- voor sociale woning: 10 gezinnen
- voor service-flats: 25 gezinnen

Vlaanderen Bouwt heeft 43 sociale koopwoningen gerealiseerd in de verkaveling Juxschot.

De gemeente Zoersel telt in totaal 81 sociale woningen, waarvan 38 huurwoningen en 43 koopwoningen.

Dit komt overeen met 1,2 % van het totale woningbestand.

De Intercommunale Igean heeft in verschillende fasen de sociale verkaveling Juxschot gerealiseerd:

|  |                       |
|--|-----------------------|
| – Juxschot I: Kardinaal Cardijnlaan          | 62 percelen           |
| – Juxschot II:                               | 1 <sup>ste</sup> fase |
| Vrijgeweide/Stoppelveld                      | 56 percelen           |
| 2 <sup>de</sup> fase uitbreiding Stoppelveld | 42 percelen           |
| Totaal                                       | 160 percelen          |

**Bejaardenhuisvesting bestaand**

- 15 serviceflats, Handelslei 45, De Voorkempen Helpt Elkander
- 24 serviceflats Kapellei, OCMW
- 48 serviceflats Lindenhof
- 5 bejaardenwoningen van het OCMW aan de Oostmallebaan
- rust- en verzorgingstehuis Joosten
- Sparrenhof rusthuis
- Ten Dorpe rusthuis
- Bethanien psychiatrisch centrum: ± 900 patiënten waarvan een deel ingeschreven in de gemeente

**Bejaardenhuisvesting in planning:**

- 35 bejaardenwoningen Smisstraat, Helpt Elkander
- 17 serviceflats in de Smisstraat, OCMW
- 55 serviceflats Sparrenhof
- 24 serviceflats Ten Dorpe
- rusthuis OCMW Zoersel: voorafgaande vergunning voor 71 bedden

## Bijlage 6: Bepaling van het aanbod

### 6.1. Theoretisch beschikbare gronden

Op basis van de gemeentelijke inventaris van onbebouwde percelen is een analyse uitgevoerd van het aanbod aan bouwgronden en woningen in de gemeente (situatie 1999). Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen:

#### 6.1.1. onbebouwde percelen in goedgekeurde verkavelingen

Tabel 22: onbebouwde percelen in goedgekeurde verkavelingen

|              | Vrijstaand | Gekoppeld | Aaneengesloten | Totaal |
|--------------|------------|-----------|----------------|--------|
| Zoersel      | 275        | 35        | 1              | 311    |
| St.-Antonius | 263        | 50        | 0              | 313    |
| Halle        | 303        | 38        | 0              | 341    |
| Totaal       | 841        | 123       | 1              | 965    |

Bron: gemeente Zoersel, verwerking igean

In de gemeente Zoersel zijn 965 onbebouwde percelen gesitueerd in goedgekeurde verkavelingen.

In 3 verkavelingen is er een bouwverplichting opgelegd nl.

- verkaveling 112(1) in de Abdijlaan
- verkaveling 087 in de Reigerlaan
- verkaveling Juxschot 150/297

#### 6.1.2. enkelvoudige onbebouwde percelen langs bestaande wegen niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling

Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen percelen gelegen in woongebied (met inbegrip van woongebied met landelijk karakter en woonparkgebied) en woonuitbreidingsgebied.

Tabel 23: enkelvoudige onbebouwde percelen langs bestaande wegen niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling

|              | Woongebied | Woonuitbreidings-<br>gebied | Totaal |
|--------------|------------|-----------------------------|--------|
| Zoersel      | 117        | 31                          | 148    |
| St.-Antonius | 131        | 13                          | 144    |
| Halle        | 132        | 4                           | 136    |
| Totaal       | 380        | 48                          | 428    |

Bron: gemeente Zoersel, verwerking igean

#### 6.1.3. meervoudige percelen langs bestaande wegen niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling

Het aanbod aan bouwpercelen wordt berekend op basis van de verschillende bebouwingsmogelijkheden, nl vrijstaande bebouwing (15 m perceelsbreedte), gekoppelde bebouwing (10 m perceelsbreedte) of aaneengesloten bebouwing (6 m perceelsbreedte). Het aantal percelen wordt bepaald volgens de norm van de onbebouwde percelen en met hetzelfde bebouwingstype als in het straatdeel reeds aanwezig is.

In woonparkgebieden is het aanbod berekend op basis van de gemiddelde oppervlakte van de percelen in de omgeving.

Bij de berekening van het aanbod aan meervoudige percelen is rekening gehouden met de bestaande bebouwing in de omgeving. In straten/buurtten met enkel vrijstaande bebouwing is bij de berekening van het aantal onbebouwde percelen enkel uitgegaan van vrijstaande of gekoppelde bebouwing. In straten/buurtten met enkel aaneengesloten bebouwing is enkel uitgegaan van aaneengesloten of gekoppelde bebouwing.

We gaan er tevens vanuit dat :

- het onbebouwde perceel grenzend aan een perceel met een vrijstaande woning of een kopwoning wordt afgewerkt met respectievelijk een kopwoning of vrijstaande woning;
- het onbebouwde perceel grenzend aan een perceel met aaneengesloten bebouwing wordt afgewerkt met een kopwoning of aaneengesloten bebouwing.

Dit geeft het volgende aanbod:

Tabel 24: meervoudige onbebouwde percelen langs bestaande wegen niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling

|              | Woongebied | Woonuitbreidings-<br>gebied | Totaal     |
|--------------|------------|-----------------------------|------------|
| Zoersel      | 89         | 155                         | 244        |
| St.-Antonius | 147        | 31                          | 178        |
| Halle        | 208        | 107                         | 315        |
| Totaal       | 444        | 293                         | <b>737</b> |

Bron: gemeente Zoersel, verwerking igean

#### 6.1.4. onbebouwde percelen in binnengebieden niet gelegen in een goedgekeurd BPA

Tabel 25: onbebouwde percelen in binnengebieden niet gelegen in een goedgekeurd BPA

|              | Woongebied | Woonuitbreidings-<br>gebied | Totaal      |
|--------------|------------|-----------------------------|-------------|
| Zoersel      | 78         | 499                         | 577         |
| St.-Antonius | 230        | 172                         | 402         |
| Halle        | 165        | 420                         | 585         |
| Totaal       | 473        | 1091                        | <b>1564</b> |

Bron: gemeente Zoersel, verwerking igean

Voor deze woongebieden werd met een dichtheid gerekend van 15 won/ha.

#### 6.1.5. onbebouwde percelen in binnengebieden gelegen in een goedgekeurd BPA

Sint-Antonius: **117** woningen, gesitueerd in het BPA Kerkhof en omgeving

## 6.1.6. Totaal theoretisch aanbod aan onbebouwde percelen

Het totaal theoretisch aanbod kan als volgt samengevat worden:

### A. Aanbod in woongebied

|  |              |
|--|--------------|
| 1. onbebouwde percelen in goedgekeurde verkavelingen | 965 percelen |
| 2. onbebouwde percelen langs uitgeruste wegen        |              |
| - enkelvoudige percelen                              | 380 percelen |
| - meervoudige percelen                               | 444 percelen |
| 3. aantal potentiële woningen in binnengebieden      |              |
| - niet gelegen in een BPA                            | 473 woningen |
| - gelegen in een BPA                                 | 117 woningen |

### B. Aanbod in woonuitbreidingsgebied

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| 1. langs uitgeruste wegen |               |
| - enkelvoudige percelen   | 48 percelen   |
| - meervoudige percelen    | 293 percelen  |
| 2. in binnengebieden      | 1091 woningen |

### Juridisch vastliggende voorraad

De juridisch vastliggende voorraad van bouwgronden die onmiddellijk kunnen aangesneden worden voor bebouwing omvat:

- Alle percelen in goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen
- Percelen gelegen in goedgekeurde BPA's met een woonbestemming
- Percelen gelegen langs een uitgeruste weg in woongebied, woongebied met landelijk karakter of woonpark

In 1999 lagen 1789 percelen (965+380+444) en 117 woningen juridisch vast in het woongebied. Deze kunnen onmiddellijk aangesneden worden voor bebouwing.

De onbebouwde percelen in binnengebieden (niet gelegen in een BPA) zijn hier niet inbegrepen. Uit de confrontatie van aanbod en behoefte zal later blijken dat de behoefte volledig kan opgevangen worden binnen het aanbod in het geordend woongebied en dat de ongeordende woongebieden worden aangeduid als te reserveren voor de toekomst.

## 6.2. Reëel beschikbare gronden

Een onderzoek op de immobiliënmarkt wijst uit dat niet alle theoretisch bebouwbare gronden op de markt worden aangeboden. Het is niet omdat een perceel onbebouwd is dat het ook effectief een bouwrijp perceel is. Vele factoren kunnen hierbij een rol spelen (vb familiale, speculatieve, fysische, enz.).

Als fysische factoren zijn te vermelden:

- Onbebouwde percelen in gebruik als tuin, moestuin of als landbouwgrond
- Onbebouwde gronden gelegen langs een niet uitgeruste weg. Deze gronden moeten eerst nog bouwrijp gemaakt worden.

Het reële aanbod aan bouwpercelen ligt duidelijk lager dan het aantal theoretische bouwgronden.

Voor de periode 1999-2009 werd volgende berekening doorgevoerd: volgens de omzendbrief RO/2002/03 i.v.m. het opmaken van gemeentelijke woonbehoeftestudies zal er minimum 30% van de bouwmogelijkheden op onbebouwde percelen gelegen aan een uitgeruste weg gerealiseerd worden in een periode van 10 jaar.

Voor de verkavelingen werd de realisatiegraad (46%) gehanteerd die berekend werd aan de hand van de bebouwde percelen in de vergunde verkavelingen van de laatste 10 jaar.

Dit geeft het volgende reële aanbod in het woongebied voor de periode 1999-2009:

|   |           |   |              |
|---|-----------|---|--------------|
| onbebouwde percelen gelegen in goedgekeurde verkavelingen | 965 x 46% | = | 444 percelen |
| onbebouwde percelen langs uitgeruste wegen                |           |   |              |
| - enkelvoudige percelen:                                  | 380 x 30% | = | 114 percelen |
| - meervoudige percelen:                                   | 444 x 30% | = | 133 percelen |
| potentieel aan woningen in binnengebieden in een BPA      |           |   |              |
| - in binnengebied   | 117 x 46% | = | 54 woningen  |

Het reële aanbod aan juridisch vastliggende bouwmogelijkheden in het woongebied voor de periode 1999-2009 bedraagt 690 percelen (443+114+133) en 54 woningen.

Om de verdeling aan bijkomende woongelegenheden tussen de stedelijke gebieden en het buitengebied te bewaken moet de berekening van het aanbod bepaald worden voor de periode tot 2007 (cfr. RSV). Het aanbod in deze periode bedraagt dus 80% van het aanbod in de periode 1999-2009.

Dit geeft het volgende reële aanbod in het woongebied voor de periode 1999-2007:

|   |           |   |              |
|---|-----------|---|--------------|
| onbebouwde percelen gelegen in goedgekeurde verkavelingen | 444 x 80% | = | 355 percelen |
| onbebouwde percelen langs uitgeruste wegen                |           |   |              |
| - enkelvoudige percelen:                                  | 114 x 80% | = | 91 percelen  |
| - meervoudige percelen:                                   | 133 x 80% | = | 107 percelen |
| potentieel aan woningen in binnengebieden in een BPA      |           |   |              |
| - in binnengebied   | 54 x 80%  | = | 43 woningen  |

Tabel 26: juridisch vastliggende voorraad en reëel beschikbaar aanbod per deelgemeente voor de periode 1999-2007

|  | Totaal gemeente |            | Zoersel    |            | Halle      |            | St.-Antonius |            |
|--|-----------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|------------|
|  | Juridisch       | Reëel      | Juridisch  | Reëel      | Juridisch  | Reëel      | Juridisch    | Reëel      |
| In goedgekeurde verkaveling                    | 965             | 355        | 311        | 115        | 341        | 125        | 313          | 115        |
| Enkelvoudige percelen in woongebied            | 380             | 91         | 117        | 28         | 132        | 32         | 131          | 31         |
| Meervoudige percelen in woongebied             | 444             | 107        | 89         | 22         | 208        | 50         | 147          | 35         |
| Onbebouwde percelen in binnengebied in een BPA | 117             | 43         |            |            |            |            | 117          | 43         |
| <b>Totaal</b>                                  | <b>1906</b>     | <b>596</b> | <b>517</b> | <b>165</b> | <b>681</b> | <b>207</b> | <b>708</b>   | <b>224</b> |

Bron: gemeentebestuur Zoersel, verwerking Igean

Uit dit overzicht blijkt dat de meeste onbebouwde percelen in Halle en St.-Antonius gesitueerd zijn. Maar ook in Zoersel zijn nog heel wat onbebouwde percelen voorradig.

### 6.3. Reëel aanbod aan potentiële woningen

Het aanbod aan beschikbare gronden moet omgerekend worden naar het aanbod potentiële woningen. Men kan immers veronderstellen dat niet enkel eengezinswoningen zullen worden gerealiseerd. Voor het inschatten van de reële beschikbare woningen, dient een correctiefactor op de reële beschikbare bouwgronden te worden toegepast.

In de meeste goedgekeurde verkavelingen kunnen enkel ééngezinswoningen gebouwd worden. Hier komt het aantal onbebouwde percelen dus overeen met het aantal potentiële woningen. (reëel aanbod = 355 potentiële woningen)

Langs de uitgeruste straten in het woongebied zijn er uiteraard mogelijkheden voor appartementen en studio's (zowel op enkelvoudige als op meervoudige percelen). In de veronderstelling dat op deze categorie bouwgronden eenzelfde aandeel ééngezinswoningen gebouwd wordt als er momenteel in de gemeente aanwezig zijn (95,4%) en een meergezinswoning gemiddeld 2,4 appartementen<sup>10</sup> bevat, kunnen er bijkomend 13 appartementen of studio's gebouwd worden in woongebied. (reëel aanbod = 91+107+13 = 211 potentiële woningen)

In het BPA 'Kerkhof en omgeving' is het aantal woningen vastgelegd in de voorschriften. Hier dient dus geen correctiefactor te worden toegepast. (reëel aanbod = 43 potentiële woningen)

Het totaal reëel aanbod aan potentiële woningen bedraagt dus:

|                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| – in een goedgekeurde verkaveling | 355        |
| – langs uitgeruste wegen          | 211        |
| – in goedgekeurde BPA's           | 43         |
| – <b>totaal</b>                   | <b>609</b> |

### 6.4. Aanbod aan gebouwen die hun vroegere gebruikswaarde verloren hebben

In het kader van het decreet van 15 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, is een inventaris opgemaakt van leegstaande bedrijfsgebouwen waarvan de site mogelijk in aanmerking komt voor het creëren van bijkomende woongelegenheden.

Volgende leegstaande bedrijfsgebouwen komen in aanmerking voor woningbouw:

- Dorp 12: 1 woning
- Dorp 34: 2 woningen
- Kerkstraat 72: 3 woningen
- Gestelsebaan 105: 1 woning
- Driesheide: 16: 1 woning

De bedrijfsterreinen van de firma Van Pelt, gesitueerd op de hoek van de Handelslei en de Kwikaard, zullen voor 2007 vrijkomen voor bebouwing. Het BPA Kerkhof en omgeving voorziet hier de mogelijkheid voor de bouw van 75 woningen.

In totaal kunnen aldus 83 woningen gerealiseerd worden op voormalige bedrijfsgronden.

---

<sup>10</sup> In de appartementsgebouwen van Zoersel zijn gemiddeld 3,0 appartementen aanwezig. Wanneer men de grote appartementsgebouwen (meer dan 4 woningen) buiten beschouwing laat, ligt het gemiddelde op 2,4 appartementen per gebouw (NIS Woningtelling 1991)



## 6.5. Totale reële aanbod aan juridisch vastliggende bouwmogelijkheden

Voor de periode 1999-2007 kan het totale reële aanbod aan woningen als volgt berekend worden:

|   |                     |
|---|---------------------|
| - potentiële woningen                       | 609 woningen        |
| - leegstand (zie 5.2.2)                     | 5 woningen          |
| - verdichting door sanering bedrijfsruimten | 83 woningen         |
| Totaal                                      | <b>697 woningen</b> |

## Bijlage 7: Bevolkingsprognoses

### 7.1. Gesloten prognose op basis van overlevingskansen en vruchtbaarheidscijfers (basisjaar 1991)

#### 7.1.1. Prognose aantal inwoners

Het vertrekpunt is de bevolkingspiramide van de gemeente Zoersel op 31.12.1991. Hieronder wordt toegelicht hoe de bevolkingsevolutie tot 31.12.2007 berekend wordt. Elke leeftijdsgroep wordt vermenigvuldigd met zijn overlevingskans. Op die manier wordt het aantal personen van de volgende leeftijdsgroep voor het volgende jaar gevonden. Met behulp van het vruchtbaarheidscijfer dat voor 1995 voor Vlaanderen berekend werd, kan een prognose van het aantal geboorten gemaakt worden. Alle vrouwen tussen 15 en 49 jaar komen in aanmerking om het aantal geboorten te bepalen. Aangezien voor 1995 werd vastgesteld dat 51,4% van alle geboorten jongens zijn en 48,6% meisjes, werd met deze verdeling rekening gehouden. In onderstaande tabel wordt verduidelijkt op welke wijze de toekomstige bevolking berekend werd.

Tabel 27: berekening van de toekomstige bevolking

| Leeftijd | M91 | V91 | T1991 | Overlevingskans |          | M02 | V02 | T2002 | ... | M07 | V07 | T2007 |
|----------|-----|-----|-------|-----------------|----------|-----|-----|-------|-----|-----|-----|-------|
| 0        | 108 | 100 | 208   | 0,992597        | 0,99367  | 112 | 106 | 218   |     | 104 | 104 | 208   |
| 1        | 123 | 139 | 262   | 0,999409        | 0,999691 | 107 | 99  | 206   |     | 105 | 105 | 210   |
| 2        | 131 | 105 | 236   | 0,99975         | 0,999582 | 123 | 139 | 262   |     | 105 | 105 | 210   |
| 3        | 125 | 110 | 235   | 0,99954         | 0,999679 | 131 | 105 | 236   |     | 105 | 105 | 210   |
| 4        | 145 | 110 | 255   | 0,999742        | 0,999892 | 125 | 110 | 235   |     | 106 | 106 | 212   |
| 5        | 129 | 108 | 237   | 0,999531        | 0,999781 | 145 | 110 | 255   |     | 110 | 107 | 217   |
| 6        | 125 | 125 | 250   | 0,999789        | 0,99989  | 129 | 108 | 237   |     | 111 | 101 | 212   |
| 7        | 116 | 97  | 213   | 0,999581        | 0,999945 | 125 | 125 | 250   |     | 110 | 102 | 212   |
| 8        | 125 | 132 | 257   | 0,99954         | 1        | 116 | 97  | 213   |     | 111 | 104 | 215   |
| 9        | 120 | 162 | 282   | 0,999798        | 0,999947 | 125 | 132 | 257   |     | 112 | 105 | 217   |
| 10       | 142 | 123 | 265   | 0,999751        | 0,999948 | 120 | 162 | 282   |     | 112 | 104 | 216   |
| 11       | 132 | 127 | 259   | 0,999853        | 0,999949 | 142 | 123 | 265   |     | 112 | 105 | 217   |
| 12       | 164 | 136 | 300   | 0,999852        | 0,999844 | 132 | 127 | 259   |     | 111 | 106 | 217   |
| 13       | 117 | 138 | 255   | 0,9996          | 0,999787 | 164 | 136 | 300   |     | 107 | 106 | 213   |
| 14       | 126 | 121 | 247   | 0,999641        | 0,999892 | 117 | 138 | 255   |     | 123 | 105 | 228   |
| 15       | 123 | 138 | 261   | 0,999736        | 0,999832 | 126 | 121 | 247   |     | 131 | 105 | 236   |
| 16       | 148 | 116 | 264   | 0,999508        | 0,999602 | 123 | 138 | 261   |     | 125 | 99  | 224   |
| 17       | 153 | 149 | 302   | 0,999297        | 0,99972  | 148 | 116 | 264   |     | 145 | 139 | 284   |
| 18       | 154 | 145 | 299   | 0,998872        | 0,99973  | 153 | 149 | 302   |     | 129 | 105 | 234   |
| 19       | 167 | 127 | 294   | 0,998871        | 0,999543 | 154 | 145 | 299   |     | 125 | 110 | 235   |
| 20       | 147 | 153 | 300   | 0,998324        | 0,999243 | 167 | 127 | 294   |     | 116 | 110 | 226   |
| 21       | 151 | 126 | 277   | 0,998538        | 0,999682 | 147 | 153 | 300   |     | 125 | 108 | 233   |
| 22       | 123 | 123 | 246   | 0,998712        | 0,999597 | 151 | 126 | 277   |     | 120 | 125 | 245   |
| 23       | 109 | 116 | 225   | 0,998772        | 0,99956  | 123 | 123 | 246   |     | 142 | 97  | 239   |
| 24       | 120 | 106 | 226   | 0,998921        | 0,999357 | 109 | 116 | 225   |     | 132 | 132 | 264   |
| 25       | 133 | 112 | 245   | 0,998608        | 0,99975  | 120 | 106 | 226   |     | 164 | 162 | 326   |
| 26       | 115 | 110 | 225   | 0,998664        | 0,999398 | 133 | 112 | 245   |     | 117 | 123 | 240   |
| 27       | 124 | 127 | 251   | 0,999007        | 0,999613 | 115 | 110 | 225   |     | 126 | 127 | 253   |
| 28       | 126 | 142 | 268   | 0,999024        | 0,999661 | 124 | 127 | 251   |     | 123 | 136 | 259   |

| Leeftijd | M91 | V91 | T1991 | Overlevingskans |          | M02 | V02 | T2002 | ... | M07 | V07 | T2007 |
|----------|-----|-----|-------|-----------------|----------|-----|-----|-------|-----|-----|-----|-------|
| 29       | 129 | 145 | 274   | 0,998878        | 0,999657 | 126 | 142 | 268   |     | 148 | 138 | 286   |
| 30       | 134 | 150 | 284   | 0,998872        | 0,999311 | 129 | 145 | 274   |     | 153 | 121 | 274   |
| 31       | 131 | 143 | 274   | 0,999076        | 0,99946  | 134 | 150 | 284   |     | 154 | 138 | 292   |
| 32       | 149 | 154 | 303   | 0,999147        | 0,999577 | 131 | 143 | 274   |     | 167 | 116 | 283   |
| 33       | 151 | 150 | 301   | 0,998809        | 0,999693 | 149 | 154 | 303   |     | 147 | 149 | 296   |
| 34       | 142 | 131 | 273   | 0,998833        | 0,999441 | 151 | 150 | 301   |     | 151 | 145 | 296   |
| 35       | 153 | 152 | 305   | 0,998781        | 0,999307 | 142 | 131 | 273   |     | 123 | 127 | 250   |
| 36       | 145 | 136 | 281   | 0,998824        | 0,999368 | 153 | 152 | 305   |     | 109 | 153 | 262   |
| 37       | 145 | 135 | 280   | 0,998357        | 0,999006 | 145 | 136 | 281   |     | 120 | 126 | 246   |
| 38       | 158 | 145 | 303   | 0,998904        | 0,998977 | 145 | 135 | 280   |     | 133 | 123 | 256   |
| 39       | 124 | 130 | 254   | 0,99845         | 0,998956 | 158 | 145 | 303   |     | 115 | 116 | 231   |
| 40       | 141 | 142 | 283   | 0,997973        | 0,998558 | 124 | 130 | 254   |     | 124 | 106 | 230   |
| 41       | 137 | 163 | 300   | 0,998769        | 0,99861  | 141 | 142 | 283   |     | 126 | 112 | 238   |
| 42       | 172 | 180 | 352   | 0,99776         | 0,997921 | 137 | 163 | 300   |     | 129 | 110 | 239   |
| 43       | 160 | 158 | 318   | 0,997709        | 0,998383 | 172 | 180 | 352   |     | 134 | 127 | 261   |
| 44       | 172 | 149 | 321   | 0,997311        | 0,998221 | 160 | 158 | 318   |     | 131 | 142 | 273   |
| 45       | 134 | 159 | 293   | 0,997598        | 0,998157 | 172 | 149 | 321   |     | 149 | 145 | 294   |
| 46       | 143 | 163 | 306   | 0,996718        | 0,99767  | 134 | 159 | 293   |     | 151 | 150 | 301   |
| 47       | 150 | 133 | 283   | 0,995941        | 0,9985   | 143 | 163 | 306   |     | 142 | 143 | 285   |
| 48       | 130 | 120 | 250   | 0,996281        | 0,998017 | 149 | 133 | 282   |     | 151 | 154 | 305   |
| 49       | 103 | 105 | 208   | 0,99538         | 0,997002 | 130 | 120 | 250   |     | 143 | 150 | 293   |
| 50       | 100 | 92  | 192   | 0,996059        | 0,997087 | 103 | 105 | 208   |     | 142 | 131 | 273   |
| 51       | 106 | 116 | 222   | 0,995082        | 0,996972 | 100 | 92  | 192   |     | 153 | 152 | 305   |
| 52       | 125 | 105 | 230   | 0,99469         | 0,99721  | 105 | 116 | 221   |     | 121 | 136 | 257   |
| 53       | 117 | 100 | 217   | 0,994994        | 0,996461 | 124 | 105 | 229   |     | 135 | 135 | 270   |
| 54       | 101 | 99  | 200   | 0,993765        | 0,996948 | 116 | 100 | 216   |     | 130 | 144 | 274   |
| 55       | 106 | 85  | 191   | 0,992994        | 0,996153 | 100 | 99  | 199   |     | 163 | 130 | 293   |
| 56       | 94  | 103 | 197   | 0,991738        | 0,995966 | 105 | 85  | 190   |     | 150 | 140 | 290   |
| 57       | 93  | 105 | 198   | 0,991802        | 0,995551 | 93  | 103 | 196   |     | 161 | 160 | 321   |
| 58       | 81  | 88  | 169   | 0,989836        | 0,99572  | 92  | 105 | 197   |     | 124 | 172 | 293   |
| 59       | 95  | 94  | 189   | 0,98946         | 0,994307 | 80  | 88  | 168   |     | 131 | 153 | 284   |
| 60       | 85  | 91  | 176   | 0,987136        | 0,993152 | 94  | 93  | 187   |     | 137 | 143 | 280   |
| 61       | 90  | 92  | 182   | 0,98607         | 0,993756 | 84  | 90  | 174   |     | 117 | 152 | 269   |
| 62       | 84  | 86  | 170   | 0,985469        | 0,992525 | 89  | 91  | 180   |     | 92  | 155 | 247   |
| 63       | 61  | 86  | 147   | 0,98565         | 0,991542 | 83  | 85  | 168   |     | 90  | 125 | 215   |
| 64       | 71  | 66  | 137   | 0,981398        | 0,991879 | 60  | 85  | 145   |     | 93  | 113 | 206   |
| 65       | 60  | 66  | 126   | 0,979171        | 0,990702 | 70  | 65  | 135   |     | 107 | 99  | 206   |
| 66       | 48  | 80  | 128   | 0,979036        | 0,98914  | 59  | 65  | 124   |     | 99  | 85  | 184   |
| 67       | 66  | 88  | 154   | 0,976811        | 0,987723 | 47  | 79  | 126   |     | 85  | 107 | 192   |
| 68       | 60  | 72  | 132   | 0,972222        | 0,986977 | 64  | 87  | 151   |     | 89  | 96  | 185   |
| 69       | 63  | 58  | 121   | 0,968152        | 0,984781 | 58  | 71  | 129   |     | 76  | 90  | 166   |
| 70       | 45  | 74  | 119   | 0,96724         | 0,982421 | 61  | 57  | 118   |     | 74  | 88  | 162   |
| 71       | 43  | 44  | 87    | 0,963622        | 0,982617 | 44  | 73  | 117   |     | 62  | 74  | 136   |
| 72       | 33  | 39  | 72    | 0,960799        | 0,978841 | 41  | 43  | 84    |     | 71  | 88  | 159   |
| 73       | 19  | 35  | 54    | 0,950454        | 0,97863  | 32  | 38  | 70    |     | 62  | 88  | 150   |
| 74       | 24  | 33  | 57    | 0,951364        | 0,971924 | 18  | 34  | 52    |     | 64  | 71  | 135   |
| 75       | 33  | 45  | 78    | 0,94161         | 0,969365 | 23  | 32  | 55    |     | 57  | 75  | 132   |
| 76       | 44  | 61  | 105   | 0,93194         | 0,967799 | 31  | 44  | 75    |     | 40  | 71  | 111   |
| 77       | 26  | 53  | 79    | 0,933201        | 0,964418 | 41  | 59  | 100   |     | 44  | 71  | 115   |

| Leeftijd      | M91          | V91          | T1991         | Overlevingskans | M02      | V02          | T2002        | ...           | M07 | V07          | T2007        |               |
|---------------|--------------|--------------|---------------|-----------------|----------|--------------|--------------|---------------|-----|--------------|--------------|---------------|
| 78            | 20           | 46           | 66            | 0,921485        | 0,958438 | 24           | 51           | 75            |     | 35           | 64           | 99            |
| 79            | 29           | 49           | 78            | 0,921368        | 0,951295 | 18           | 44           | 62            |     | 27           | 62           | 89            |
| 80            | 23           | 41           | 64            | 0,907213        | 0,945811 | 27           | 47           | 74            |     | 34           | 44           | 78            |
| 81            | 19           | 40           | 59            | 0,895903        | 0,937413 | 21           | 39           | 60            |     | 28           | 43           | 71            |
| 82            | 17           | 37           | 54            | 0,888103        | 0,925202 | 17           | 37           | 54            |     | 28           | 50           | 78            |
| 83            | 12           | 38           | 50            | 0,878055        | 0,920666 | 15           | 34           | 49            |     | 20           | 53           | 73            |
| 84            | 9            | 18           | 27            | 0,862676        | 0,912583 | 11           | 35           | 46            |     | 17           | 40           | 57            |
| 85            | 12           | 26           | 38            | 0,847495        | 0,902899 | 8            | 16           | 24            |     | 9            | 28           | 37            |
| 86            | 4            | 20           | 24            | 0,828772        | 0,8815   | 10           | 23           | 33            |     | 6            | 33           | 39            |
| 87            | 3            | 18           | 21            | 0,820676        | 0,877413 | 3            | 18           | 21            |     | 7            | 19           | 26            |
| 88            | 2            | 8            | 10            | 0,81941         | 0,861079 | 2            | 16           | 18            |     | 7            | 14           | 21            |
| 89            | 2            | 12           | 14            | 0,78605         | 0,850187 | 2            | 7            | 9             |     | 8            | 10           | 18            |
| 90            | 3            | 13           | 16            | 0,780881        | 0,828272 | 2            | 10           | 12            |     | 4            | 9            | 13            |
| 91            | 2            | 10           | 12            | 0,752547        | 0,811304 | 2            | 11           | 13            |     | 3            | 11           | 14            |
| 92            | 1            | 5            | 6             | 0,747573        | 0,777904 | 2            | 8            | 10            |     | 4            | 13           | 17            |
| 93            | 1            | 5            | 6             | 0,760638        | 0,764247 | 1            | 4            | 5             |     | 2            | 9            | 11            |
| 94            | 0            | 5            | 5             | 0,713178        | 0,725714 | 1            | 4            | 5             |     | 1            | 6            | 7             |
| 95            | 0            | 3            | 3             | 0,730539        | 0,747826 | 0            | 4            | 4             |     | 1            | 5            | 6             |
| 96            | 2            | 1            | 3             | 0,63964         | 0,716854 | 0            | 2            | 2             |     | 1            | 3            | 4             |
| 97            | 0            | 1            | 1             | 0,714286        | 0,650685 | 1            | 1            | 2             |     | 1            | 2            | 3             |
| 98            | 0            | 0            | 0             | 0,734694        | 0,67284  | 0            | 1            | 1             |     | 1            | 1            | 2             |
| 99            | 0            | 0            | 0             | 0,75            | 0,576087 | 0            | 0            | 0             |     | 1            | 1            | 2             |
| = 100         | 0            | 1            | 1             | 0,666667        | 0,46     | 0            | 0            | 0             |     | 1            | 1            | 2             |
| <b>Totaal</b> | <b>8.958</b> | <b>9.219</b> | <b>18.177</b> |                 |          | <b>9.015</b> | <b>9.267</b> | <b>19.103</b> |     | <b>9.480</b> | <b>9.804</b> | <b>19.284</b> |

bron: eigen verwerking IGEAN

### Prognose van de gezinsgrootte

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is men uitgegaan van de veronderstelling dat:

- jongeren steeds later het huis verlaten;
- de trend tot versnippering van het gezin op actieve leeftijd zich verder zet onder andere omwille van het groeiend aantal echtscheidingen;
- ouderen door een betere gezondheid langer zelfstandig kunnen leven.

Het cijfer voor Zoersel is het resultaat van de toepassing van de methodiek die in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt gehanteerd.

Op basis van het aantal referentiepersonen per geslacht en per leeftijdsgroep, wordt een projectie gemaakt voor het aantal gezinnen in 2007. De referentiepersoon in het gezin is het gezinslid dat gewoonlijk de contacten onderhoudt met de administratie voor de gezinszaken.

We hebben ons gebaseerd op prognose 3 van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en maakten dezelfde veronderstellingen<sup>11</sup>.

De berekening is als volgt uitgevoerd: per leeftijdsgroep werd het aantal gezinshoofden procentueel uitgedrukt in functie van het aantal personen in de leeftijdscategorie. Dit werd voor 1981 en 1991 gedaan, zodat een trend merkbaar werd.

Van de mannelijke bevolking werden, conform het RSV, de percentages van 1991 behouden. Er werd wel een begrenzing van maximum 97% opgelegd aan de groep 60-84 jarigen.

<sup>11</sup> RSV p229 ev. Deel 1B: Prognoses informatief gedeelte

Voor de vrouwelijke bevolking nemen we aan dat de ontwikkelingen, die zich hebben voorgedaan tussen 1981 en 1991, zich zullen verder zetten. We hebben echter wel verondersteld dat het tempo waaraan de ontwikkelingen zich voortzetten, zal afnemen. Vandaar dat we voor de prognose vanaf 1991 een groei à rato van 50% van de afgelopen 10 jaar voorstellen.

De percentages die op die manier gevonden worden, werden vermenigvuldigd met de geprojecteerde inwonersaantallen per leeftijdsgroep. Op die manier wordt het aantal gezinshoofden en bijgevolg ook gezinnen voor 2002 gevonden.

Tabel 28: toelichting bij de berekening van de gezinsgrootte voor 2002

| <b>mannen</b>                                | <b>0-14</b> | <b>15-19</b> | <b>20-24</b> | <b>25-29</b> | <b>...</b> | <b>85-89</b> | <b>90-95</b> | <b>+95</b> | <b>totaal</b> |
|--|-------------|--------------|--------------|--------------|------------|--------------|--------------|------------|---------------|
| gezinsh 81                                   | 0           | 1            | 131          | 400          |            | 15           | 1            | 0          | 4006          |
| aantal 81                                    | 1957        | 638          | 473          | 496          |            | 29           | 3            | 0          | 7.270         |
| % gezinsh 81                                 | 0,00%       | 0,16%        | 27,70%       | 80,65%       |            | 51,72%       | 33,33%       | 0%         |               |
| gezinsh 91                                   | 0           | 0            | 49           | 364          |            | 19           | 5            | 1          | 5.075         |
| aantal 91                                    | 1928        | 745          | 650          | 627          |            | 23           | 7            | 2          | 8.958         |
| % gezinsh 91                                 | 0,00%       | 0,00%        | 7,54%        | 58,05%       |            | 82,61%       | 71,43%       | 50,00%     |               |
| % gezinsh 02                                 | 0,00%       | 0,00%        | 7,54%        | 58,05%       |            | 82,61%       | 71,43%       | 50,00%     |               |
| aantal 02                                    | 1698        | 640          | 675          | 704          |            | 43           | 14           | 7          | 9.435         |
| gezinsh 02                                   | 0           | 0            | 51           | 409          |            | 36           | 10           | 4          | 5.810         |
| <b>vrouwen</b>                               |             |              |              |              |            |              |              |            |               |
| gezinsh 81                                   | 0           | 0            | 8            | 15           |            | 5            | 2            | 1          | 471           |
| aantal 81                                    | 1844        | 598          | 473          | 519          |            | 43           | 15           | 5          | 7.541         |
| % gezinsh 81                                 | 0,00%       | 0,00%        | 1,69%        | 2,89%        |            | 11,63%       | 13,33%       | 20,00%     |               |
| gezinsh 91                                   | 0           | 0            | 21           | 34           |            | 24           | 6            | 2          | 805           |
| aantal 91                                    | 1833        | 675          | 624          | 636          |            | 84           | 38           | 2          | 9.219         |
| % gezinsh 91                                 | 0,00%       | 0,00%        | 3,37%        | 5,35%        |            | 28,57%       | 15,79%       | 0,00%      |               |
| % gezinsh 02                                 | 0,00%       | 0,00%        | 4,29%        | 6,70%        |            | 37,89%       | 17,14%       | 0,00%      | 0,00%         |
| aantal 02                                    | 1604        | 572          | 686          | 669          |            | 109          | 54           | 11         | 9.668         |
| gezinsh 02                                   | 0           | 0            | 29           | 45           |            | 41           | 9            | 0          | 1.060         |
| <b>totaal aantal gezinnen in 2002: 6.870</b> |             |              |              |              |            |              |              |            |               |

Bron: gegevens NIS, tabel 01.02 AM en AV en eigen berekening op basis van Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, deel 1B, p229 ev.

Dezelfde berekening werd eveneens gemaakt voor het jaar 2007. Op basis van de verkregen resultaten kan de toekomstige woningbehoefte berekend worden. De gemiddelde gezinsgrootte kan berekend worden op basis van het aantal gezinnen en het aantal inwoners.

Tabel 29: prognose voor 2007 aantal gezinnen en aantal inwoners

|                          | <b>2002</b> | <b>2007</b> |
|--------------------------|-------------|-------------|
| aantal gezinnen          | 6.870       | 7.108       |
| aantal inwoners          | 19.103      | 19.284      |
| gemiddelde gezinsgrootte | 2,78        | 2,71        |

Bron: N.I.S. tabel 01.02 AM en 01.02 AV en eigen berekening op basis van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, deel 1B, p229 ev.

Een belangrijke vaststelling omtrent deze prognose is het feit dat het berekend aantal inwoners in 2007, met name 19.284, lager ligt dan het aantal inwoners in het jaar 2001. In dat jaar waren reeds 20.134 inwoners ingeschreven in de gemeente.

Volgende tabel geeft een vergelijking van de gemiddelde gezinsgrootte van de gemeente Zoersel met het gemiddelde voor Vlaanderen en het arrondissement Antwerpen.

Tabel 30: vergelijking van de gemiddelde gezinsgrootte met het arrondissement en Vlaanderen

|                | 1991 | 2002 | 2007 | 2007 (1991=100%) |
|----------------|------|------|------|------------------|
| Vlaanderen     | 2,6  | 2,39 | 2,31 | 88%              |
| Arr. Antwerpen | 2,4  | 2,2  | 2,14 | 90%              |
| Zoersel        | 3,2  | 2,78 | 2,71 | 85%              |

Bron: RSV, deel 1B, p242.

### Projectie voor Zoersel van de te verwachten vraag naar woon-gelegenheden

Uit de omzendbrief RO 97/03 in verband met aansnijden van woonuitbreidingsgebieden en het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftestudie blijkt dat de behoefte aan woongelegenheden berekend wordt door het aantal huishoudens op het einde van de periode te vermenigvuldigen met de gewenste frictieleegestand. De noodzakelijke frictieleegestand voor Zoersel is 2 %.

Het aantal gezinnen in 2002 vermeerderd met de frictieleegestand van 2%, stemt dan overeen met de behoefte aan woongelegenheid op dat moment. In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de behoefte aan woongelegenheid.

Tabel 31: behoefte aan woongelegenheid

|      | aantal inwoners | aantal private gezinnen | aantal private gezinnen + 2% |
|------|-----------------|-------------------------|------------------------------|
| 1991 | 18.177          | 5.880                   | 5.998                        |
| 2002 | 19.103          | 6.870                   | 7.007                        |
| 2007 | 19.284          | 7.108                   | 7.250                        |

Bron: N.I.S., en eigen berekeningen

Voor de periode 31.12.1991-31.12.2002 betekent dit dat er 1.024 woongelegenheden nodig zijn om aan de behoeften te voldoen.

Voor de periode 31.12.2002-31.12.2007 betekent dit dat er 247 woongelegenheden nodig zijn om aan de behoeften te voldoen.

Voor de volledige periode 31.12.1991-31.12.2007 bestaat een behoefte van 1253 woningen. In de periode 31.12.1991-31.12.1999 werden reeds 825 woningen vergund (cfr. punt 5.2.3) zodat er nog een behoefte bestaat van 428 woningen.

Aangezien er vertrokken wordt van een gesloten bevolkingsprognose moet deze gezien worden als een minimale prognose, vermits Zoersel een inwijkingoverschot kent. De prognose stemt niet overeen met de realiteit. Het bevolkingsaantal op 31-12-2001 bedraagt reeds 20.134. Dit geeft een verschil van 1031 inwoners met het geraamde aantal inwoners voor 2002.

### 7.1.2. MIRA-2 projecties

Volgens de MIRA-2 projecties kent Zoersel tussen 31.12.1991 en 31.12.2007 een groei met 1.366 gezinnen.

Rekening houdend met de frictieleegestand (2%) geeft dit een nieuwbouwbehoefte van 1393 woningen. In de periode 31-12-1991 tot 31-12-1999 werden reeds 825 woningen (cfr. punt 5.2.3) vergund, zodat er nog een behoefte bestaat van 568 woningen.

### 7.1.3. Gesloten bevolkingsprognose op basis van de bevolkingspiramide 31-12-1999.

De gemeente Zoersel ligt in een gebied dat onder belangrijke verstedelijkingsdruk staat waardoor sinds 1991 nog vele percelen verkocht zijn aan gezinnen van buiten de gemeente. Om een gemeentelijk woonbeleid te kunnen voeren dat ook rekening houdt met de bestaande toestand wordt een gesloten bevolkingsprognose opgemaakt vertrekkend van de bevolkingspiramide van 31-12-1999.

Een bevolkingsprognose voor het jaar 2007 op basis van de bevolkingspiramide van 31-12-1999 geeft volgende resultaten:

Tabel 32: bevolkingsprognose op basis van gegevens 1999

|      | aantal inwoners | aantal private gezinnen | aantal private gezinnen + 2% |
|------|-----------------|-------------------------|------------------------------|
| 1991 | 18.177          | 5.880                   | 5.998                        |
| 1999 | 20.164          | 7.115                   | 7.257                        |
| 2007 | 20.508          | 7.514                   | 7.664                        |

Bron: N.I.S., en eigen berekeningen

Voor de periode 31-12-1991 tot 31-12-2007 is er een behoefte van 1667 woningen voor de opvang van de natuurlijke aangroei. In de periode van 31-12-1991 tot 31-12-1999 werden reeds 825 woningen vergund (cfr. punt 5.2.3) zodat er nog een behoefte bestaat van 842 woningen voor de periode 31-12-1999 tot 31-12-2007.

## **Bijlage 8: Zonevremde woningen**

### **8.1. Definitie**

Een woning is zonevremd enkel en alleen indien ze gelegen is:

- én buiten de woongebieden, de woongebieden met landelijk karakter of de woonparken van het gewestplan
- én buiten de gebieden waarbinnen de geldende gemeentelijke plannen van aanleg het wonen toestaan
- én buiten goedgekeurde, niet-vervallen verkavelingen.<sup>12</sup>

### **8.2. Probleemstelling**

Het niet overeenstemmen van de planologische bestemming met de feitelijke toestand veroorzaakt problemen bij het uitreiken van vergunningen, rechtsonzekerheid van de zonevremde woningen, onduidelijke situaties inzake ruimtelijke planning en vormt in de kwetsbare gebieden een de facto bedreiging van de omgeving.

Er kunnen bijvoorbeeld problemen ontstaan m.b.t. het verkrijgen van bouwvergunningen voor verbouwingen en uitbreidingen van zonevremde woningen. Het is daarom van belang dat aan deze zonevremde woningen een duidelijke bestemming wordt gegeven, in het kader van de gewenste ruimtelijke structuur.

De bestaande toestand moet beoordeeld worden in functie van ondermeer wetgeving op de ruimtelijke ordening en milieuwetgeving, impact op de omgeving, randvoorwaarden van natuurlijke en agrarische structuur en visie op de totale ruimtelijke structuur van de gemeente.

### **8.3. Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, inzake zonevremde woningen**

In de artikels 145 en 145bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, wordt de rechtszekerheid inzake vergunde woningen en gebouwen, die gelegen zijn buiten de geëigende bestemmingszone (zonevremde woningen en gebouwen) behandeld. In artikel 195 bis worden speciale mogelijkheden geboden aan zonevremde monumenten. Op recentere data volgden nog omzendbrieven die deze bepalingen preciseren. Hieronder volgt een samenvatting.

Voorafgaande opmerking: ruimtelijk kwetsbare gebieden zijn de groengebieden, natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde, natuurreservaten, natuurontwikkelingsgebieden, parkgebieden, bosgebieden, valleigebieden, brongebieden, agrarische gebieden met ecologische of bijzondere waarde of belang, GEN- en GENO-gebieden en duingebieden.

#### **8.3.1. Zonevremde woningen buiten ruimtelijk kwetsbare gebieden en recreatiegebied**

Voor de zonevremde woningen buiten de ruimtelijk kwetsbare gebieden en recreatiegebied gelden volgende ontwikkelingsperspectieven:

- In deze zones kunnen zonder vergunning onderhouds- en instandhoudingswerken uitgevoerd worden die geen betrekking hebben op de stabiliteit.

---

<sup>12</sup> Brochure Gebiedgericht beleid voor zonevremd wonen; handleiding voor de gemeente, pag. 5. Min. Vlaamse Gemeenschap, 2001.



- In deze gebieden kunnen zonder vergunning werken uitgevoerd worden die vrijgesteld zijn van stedenbouwkundige vergunning in toepassing van het besluit “kleine werken”.
- In deze gebieden kunnen, mits stedenbouwkundige vergunning, onderhouds- en instandhoudingswerken die wel betrekking hebben op de stabiliteit uitgevoerd worden. Het dient te gaan over een niet verkrotte bestaande vergunde woning of gebouw. De goede ruimtelijke ordening mag niet worden geschaad. Als de vergunning geweigerd wordt, kan onder voorwaarden de aankoop van het perceel door het Vlaams Gewest geëist worden. Als de werken voor deze onderhouds- en instandhoudingswerken die betrekking hebben op de stabiliteit al (deels) uitgevoerd zijn, kan binnen een beperkte tijd een regularisatievergunning aangevraagd worden.
- In deze gebieden zijn, mits stedenbouwkundige vergunning en slechts wanneer aan bepaalde voorwaarden voldaan is, verbouwen, herbouwen en uitbreiden mogelijk tot maximaal 1000 m<sup>3</sup> indien het groter was dan 1000 m<sup>3</sup>. Eén van die voorwaarden is: het dient te gaan over een niet verkrotte bestaande vergunde woning of gebouw.
- In het geval de woning geheel of gedeeltelijk vernield werd buiten de wil van de eigenaar (bijv. door brand) gelden ook mogelijkheden tot verbouwen, herbouwen en uitbreiden tot bepaalde maximale bouwvolumes (1000m<sup>3</sup> indien het groter was dan en anders 850 m<sup>3</sup>); het gebouw moet bewoond of uitgebaat geweest zijn in het jaar voorafgaand aan de vernieling.
- Het betreft geen afwijkingsregeling, maar is een uitzonderingsregeling. De regeling blijft gelden zolang de bestemming van het gebied geregeld wordt in gewestplannen of algemene plannen van aanleg. Ze vervalt waar een ruimtelijk uitvoeringsplan van kracht wordt. Dat ruimtelijk uitvoeringsplan moet ook voor de zonevreemde gebouwen immers klare en duidelijke voorschriften opnemen.
- In deze gebieden kan, afhankelijk van de plaatselijke situatie, toegestaan worden om bepaalde functiewijzigingen uit te voeren.
- Meestal moeten geen planbaten betaald worden wanneer de bestemming van de grond waarop de woning staat in de toekomst verandert.

### **8.3.2. Zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbare gebieden of recreatiegebied, behoudens parkgebieden**

- Voor de zonevreemde woningen in de ruimtelijk kwetsbare gebieden (behoudens parkgebieden) en recreatiegebied gelden volgende ontwikkelingsperspectieven:
- In deze gebieden kunnen zonder vergunning onderhouds- en instandhoudingswerken uitgevoerd worden die geen betrekking hebben op de stabiliteit.
- In deze gebieden kunnen zonder vergunning werken uitgevoerd worden die vrijgesteld zijn van stedenbouwkundige vergunning in toepassing van het besluit “kleine werken”.
- In deze gebieden kunnen mits stedenbouwkundige vergunning onderhouds- en instandhoudingswerken die wel betrekking hebben op de stabiliteit uitgevoerd worden. Het dient te gaan over een niet verkrotte bestaande vergunde woning of gebouw. De goede ruimtelijke ordening mag niet worden geschaad. Als de vergunning geweigerd wordt, kan onder voorwaarden de aankoop van het perceel door het Vlaams gewest geëist worden. Als de werken voor deze onderhouds- en instandhoudingswerken die betrekking hebben op de stabiliteit al (deels) uitgevoerd zijn, kan binnen een beperkte tijd een regularisatievergunning aangevraagd worden.

- In deze gebieden zijn, mits stedenbouwkundige vergunning en slechts wanneer aan bepaalde voorwaarden voldaan is, verbouwen, herbouwen en uitbreiden mogelijk binnen het bestaande bouwvolume.
- Het betreft geen afwijkingsregeling, maar is een uitzonderingsregeling. Bij de beoordeling van aanvragen vormen de bestemming van gewestplan of algemeen plan van aanleg op zichzelf geen voldoende weigeringsgrond. De regeling blijft gelden zolang de bestemming van het gebied geregeld wordt in gewestplannen of algemene plannen van aanleg. Ze vervalt waar een ruimtelijk uitvoeringsplan van kracht wordt. Dat ruimtelijk uitvoeringsplan moet ook voor de zonevremde gebouwen immers klare en duidelijke voorschriften opnemen.
- Er kunnen geen functiewijzigingen toegestaan worden.
- In het geval de woning geheel of gedeeltelijk vernield werd buiten de wil van de eigenaar (bijv. door brand) geldt de regeling dat de Vlaamse regering de grondwaarde vergoedt en de schadevergoeding van de verzekeraar opvult tot 100%, maar het Vlaamse Gewest wordt dan eigenaar van het betrokken perceel.
- Meestal moeten geen planbaten betaald worden wanneer de bestemming van de grond waarop de woning staat in de toekomst verandert.

### **8.3.3. Beschermd zonevremde woningen**

Teneinde het (cultuur)historisch bouwkundig patrimonium te behouden en te beschermen, genieten beschermd zonevremde woningen een speciale regeling<sup>13</sup>:

- verbouwen, herbouwen binnen het vroeger bouwvolume van het monument of uitbreiden met 20% is toegelaten;
- wijziging van de functies is toegelaten, voorzover de voortzetting van de vroegere functie onmogelijk blijkt of een duurzame leefbaarheid van het gebouw niet garandeert.

---

<sup>13</sup> Artikel 195bis van het Decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999.

## Bijlage 9: Fiets- en wandelroutes

Kaart 11: wandelroutes

| Wandelroutes      | km |
|-------------------|----|
| Pierenpad         | 9  |
| Schijnsvalleipad  | 9  |
| Kasteelwandeling  | 4  |
| Boshuispad        | 6  |
| Hooidonkpad       | 6  |
| Legendenwandeling | 10 |
| Tuimelaarspad     | 11 |

Kaart 12: fietsroutes

Kaart 13: fietsknooppuntennetwerk

| Fietsroutes              | km    |
|--------------------------|-------|
| Bezembindersroute        |       |
| H. Conscienceroute       | 27    |
| Trappistenroute          | 32/25 |
| Gouverneur Kinsbergenpad | 52    |
| Achtzalighedenroute      | 53    |
| Rasschaertroute          | 57    |
| Jeugdherbergroute LF50   |       |
| Fietsknooppuntennetwerk  |       |

# Bijlage 10: Mobiliteit

## 10.1. Mobiliteitsgedrag

### 10.1.1. Keuze van vervoermiddel (modal split)

#### Verplaatsingswijze van de werkende beroepsbevolking van Zoersel

Volgende tabellen en grafieken geven de verplaatsingswijze van de werkende beroepsbevolking van Zoersel (dus inwoners van de gemeente die in of buiten de gemeente werken) in 1981 en 1991 en de evolutie tijdens die periode aan.

Tabel 33: Verplaatsingswijze van de werkende beroepsbevolking van Zoersel in vergelijking met het arrondissement in absolute cijfers

| Verplaatsingswijze     | Zoersel      |              |             | Arrondissement |                |             |
|------------------------|--------------|--------------|-------------|----------------|----------------|-------------|
|                        | 1981         | 1991         | evolutie    | 1981           | 1991           | evolutie    |
| trein                  | 26           | 31           | <b>+19%</b> | 10.146         | 7.072          | <b>-30%</b> |
| vervoer door werkgever | 170          | 88           | <b>-48%</b> | 11.740         | 8.357          | <b>-29%</b> |
| auto als passagier     | 444          | 417          | <b>-6%</b>  | 23.769         | 22.948         | <b>-3%</b>  |
| auto als bestuurder    | 2.698        | 4.326        | <b>+60%</b> | 142.126        | 184.694        | <b>+30%</b> |
| bus, tram, metro       | 311          | 262          | <b>-16%</b> | 36.587         | 27.501         | <b>-25%</b> |
| motorfiets, scooter    | 8            | 4            | <b>-50%</b> | 1.262          | 823            | <b>-35%</b> |
| (brom)fiets            | 678          | 682          | <b>+1%</b>  | 33.505         | 33.600         | <b>+0%</b>  |
| te voet                | 150          | 78           | <b>-48%</b> | 30.887         | 18.569         | <b>-40%</b> |
| <b>totaal</b>          | <b>4.485</b> | <b>5.888</b> | <b>+31%</b> | <b>290.021</b> | <b>303.565</b> | <b>+5%</b>  |

bron: N.I.S., bevolkingstellingen 1981 en 1991

Tabel 34: Verplaatsingswijze van de werkende beroepsbevolking van Zoersel in vergelijking met het arrondissement in procentuele cijfers

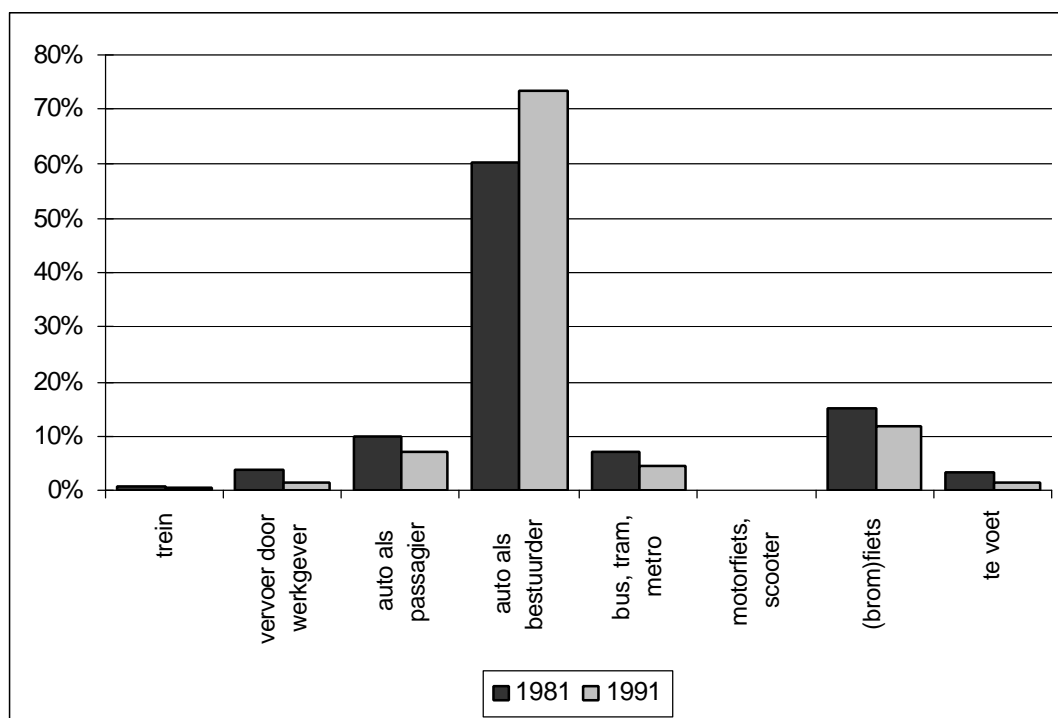
| Verplaatsingswijze     | Zoersel     |             |             | Arrondissement |             |             |
|------------------------|-------------|-------------|-------------|----------------|-------------|-------------|
|                        | 1981        | 1991        | evolutie    | 1981           | 1991        | evolutie    |
| trein                  | 1%          | 1%          | <b>+0%</b>  | 3%             | 2%          | <b>-1%</b>  |
| vervoer door werkgever | 4%          | 1%          | <b>-3%</b>  | 4%             | 3%          | <b>-1%</b>  |
| auto als passagier     | 10%         | 7%          | <b>-3%</b>  | 8%             | 8%          | <b>-0%</b>  |
| auto als bestuurder    | 60%         | 73%         | <b>+13%</b> | 49%            | 61%         | <b>+12%</b> |
| bus, tram, metro       | 7%          | 4%          | <b>-3%</b>  | 13%            | 9%          | <b>-4%</b>  |
| motorfiets, scooter    | 0%          | 0%          | <b>+0%</b>  | 0%             | 0%          | <b>+0%</b>  |
| (brom)fiets            | 15%         | 12%         | <b>-3%</b>  | 12%            | 11%         | <b>-1%</b>  |
| te voet                | 3%          | 1%          | <b>-2%</b>  | 11%            | 6%          | <b>-5%</b>  |
| <b>totaal</b>          | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>-</b>    | <b>100%</b>    | <b>100%</b> | <b>-</b>    |

bron: N.I.S., bevolkingstellingen 1981 en 1991

Vaststellingen:

- Opvallend is dat het woon-werkverkeer voor 73% van de woon-werkverplaatsingen in 1991 gebeurde met de auto als bestuurder.
- Slechts 5% van de werkende beroepsbevolking gebruikte het openbaar vervoer in 1991. Dit is zelfs een achteruitgang ten opzichte van 1981.
- De trendmatige verschuiving naar individueel gemotoriseerd verkeer bedraagt ongeveer 1,3% per jaar (!) voor de periode 1981-1991. Recentere cijfers zijn niet voorhanden, maar er is geen reden om aan te nemen dat deze trend zich niet heeft doorgezet tijdens de jongste 10 jaren.

Figuur 1: verplaatsingswijze van de werkende beroepsbevolking van Zoersel



bron: N.I.S., bevolkingstellingen 1981 en 1991

Voor de inwoners van Zoersel werd eveneens nagegaan in welke gemeenten zij werken, m.a.w. welke pendelbeweging zij dagelijks maken.

De tien meest voorkomende bestemmingen zijn (volgens volkstelling 1991):

Tabel 35: de tien meest voorkomende werkbestedingen

| Bestemming | aantal | relatief (%) |
|------------|--------|--------------|
| Antwerpen  | 2465   | 36,6         |
| Zoersel    | 1772   | 26,3         |
| Malle      | 473    | 7,0          |
| Schilde    | 173    | 2,6          |
| Wijnegem   | 153    | 2,3          |
| Zandhoven  | 132    | 2,0          |
| Brussel    | 124    | 1,8          |
| Schoten    | 101    | 1,5          |
| Mortsel    | 100    | 1,5          |
| Brecht     | 88     | 1,3          |
| Wommelgem  | 88     | 1,3          |

bron: N.I.S., bevolkingstellingen 1981 en 1991

Uit deze cijfers blijkt duidelijk het belang van de N12 (verbinding Malle, Zoersel, Schilde, Wijnegem, Antwerpen).

### Verplaatsingswijze van de in Zoersel tewerkgestelde personen

Ongeveer 2300 personen werkten anno 1991 in Zoersel. Het gaat daarbij zowel om inwoners van Zoersel als om inwoners van andere gemeenten. Volgende tabellen en grafiek geven de verplaatsingswijze van deze mensen aan.

Tabel 36: Verplaatsingswijze van de in Zoersel tewerkgestelden in vergelijking met het arrondissement in absolute cijfers

| Verplaatsingswijze     | Zoersel      |              |             | Arrondissement |                |            |
|------------------------|--------------|--------------|-------------|----------------|----------------|------------|
|                        | 1981         | 1991         | evolutie    | 1981           | 1991           | evolutie   |
| trein                  | 17           | 7            | -59%        | 18.735         | 14.038         | -25%       |
| vervoer door werkgever | 93           | 41           | -56%        | 16.725         | 11.793         | -29%       |
| auto als passagier     | 117          | 141          | +21%        | 27.657         | 26.859         | -3%        |
| auto als bestuurder    | 981          | 1.453        | +48%        | 157.328        | 199.854        | +27%       |
| bus, tram, metro       | 133          | 66           | -50%        | 41.259         | 29.216         | -29%       |
| motorfiets, scooter    | 4            | 3            | -25%        | 1.498          | 830            | -45%       |
| (brom)fiets            | 555          | 549          | -1%         | 34.226         | 33.462         | -2%        |
| te voet                | 150          | 69           | -54%        | 30.999         | 17.684         | -43%       |
| <b>totaal</b>          | <b>2.050</b> | <b>2.329</b> | <b>+14%</b> | <b>328.427</b> | <b>333.736</b> | <b>+2%</b> |

Bron: N.I.S., bevolkingstellingen 1981 en 1991

Tabel 37: Verplaatsingswijze van de in Zoersel tewerkgestelden in vergelijking met het arrondissement in procentuele cijfers

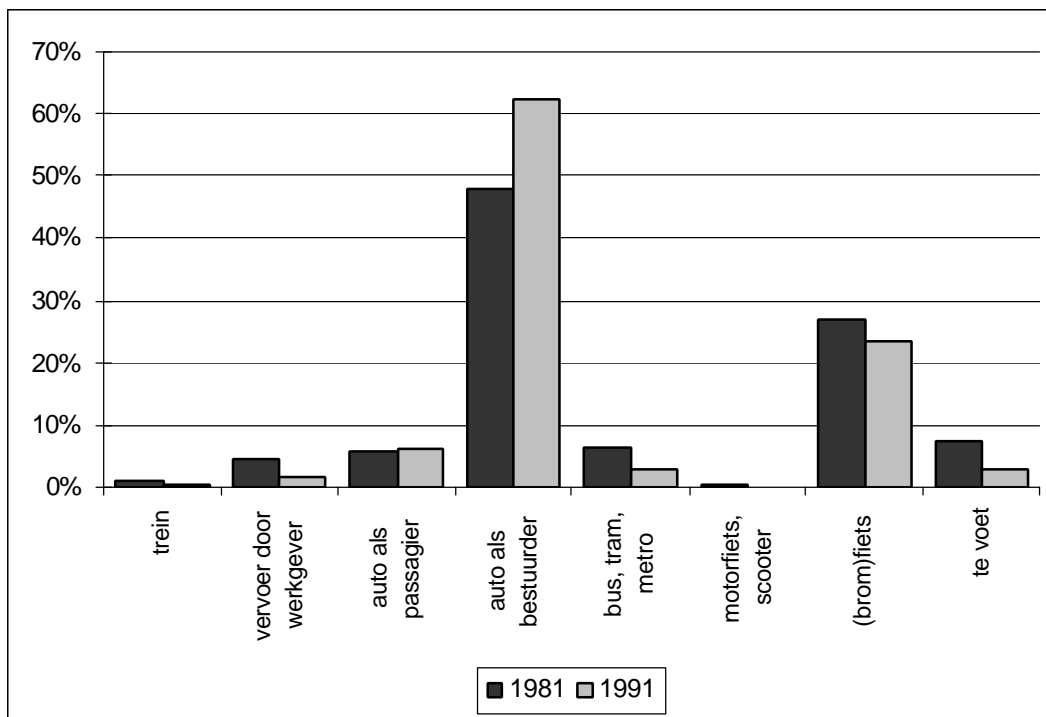
| Verplaatsingswijze     | Zoersel     |             |          | Arrondissement |             |          |
|------------------------|-------------|-------------|----------|----------------|-------------|----------|
|                        | 1981        | 1991        | evolutie | 1981           | 1991        | evolutie |
| trein                  | 1%          | 0%          | -1%      | 6%             | 4%          | -2%      |
| vervoer door werkgever | 5%          | 2%          | -3%      | 5%             | 4%          | -1%      |
| auto als passagier     | 6%          | 6%          | +0%      | 8%             | 8%          | -0%      |
| auto als bestuurder    | 48%         | 62%         | +14%     | 48%            | 60%         | +12%     |
| bus, tram, metro       | 6%          | 3%          | -3%      | 13%            | 9%          | -4%      |
| motorfiets, scooter    | 0%          | 0%          | -0%      | 0%             | 0%          | -0%      |
| (brom)fiets            | 27%         | 24%         | -3%      | 10%            | 10%         | -0%      |
| te voet                | 7%          | 3%          | -4%      | 9%             | 5%          | -4%      |
| <b>totaal</b>          | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>-</b> | <b>100%</b>    | <b>100%</b> | <b>-</b> |

bron: N.I.S., bevolkingstellingen 1981 en 1991

#### Vaststellingen:

- In 1991 was het aandeel van de autobestuurders 62%.
- Daartegen staat een kleine 3% die met het openbaar vervoer komt werken.
- Ook hier kunnen we een trendmatige verschuiving van alle andere modi naar individueel gemotoriseerd verkeer vaststellen van ongeveer 1,4% per jaar in de periode 1981-1991. Er is geen reden om aan te nemen dat deze trend zich niet heeft doorgezet tijdens de jongste 10 jaren.

Figuur 2: verplaatsingswijze van de in Zoersel tewerkgestelde personen



Bron: N.I.S., bevolkingstellingen 1981 en 1991

### Verplaatsingswijze van de schoolbevolking uit Zoersel

De volgende tabel geeft de verplaatsingswijze van de schoolgaande jeugd uit Zoersel weer voor 1981 en 1991 in vergelijking met de gemiddelden van het arrondissement. Het gaat hierbij om jongeren die in Zoersel wonen en die naar school gaan in of buiten de gemeente.

Tabel 38: verplaatsingswijze van de schoolbevolking uit Zoersel in vergelijking met het arrondissement in absolute cijfers

| Verplaatsingswijze  | Zoersel      |              |             | Arrondissement |                |            |
|---------------------|--------------|--------------|-------------|----------------|----------------|------------|
|                     | 1981         | 1991         | evolutie    | 1981           | 1991           | evolutie   |
| trein               | 17           | 13           | -24%        | 4.083          | 3.719          | -9%        |
| vervoer door school | 295          | 187          | -37%        | 7.816          | 6.625          | -15%       |
| auto als passagier  | 783          | 961          | +23%        | 20.604         | 29.094         | +41%       |
| auto als bestuurder | 29           | 121          | +317%       | 2.198          | 4.656          | +112%      |
| bus, tram, metro    | 761          | 846          | +11%        | 29.143         | 26.671         | -8%        |
| motorfiets, scooter | 3            | 0            | -100%       | 399            | 135            | -66%       |
| (brom)fiets         | 1.051        | 1.408        | +34%        | 47.574         | 46.452         | -2%        |
| te voet             | 340          | 173          | -49%        | 49.882         | 33.840         | -32%       |
| <b>totaal</b>       | <b>3.279</b> | <b>3.709</b> | <b>+13%</b> | <b>161.698</b> | <b>151.191</b> | <b>-6%</b> |

Bron: N.I.S., bevolkingstellingen 1981 en 1991

Tabel 39: verplaatsingswijze van de schoolbevolking uit Zoersel in vergelijking met het arrondissement in procentuele cijfers

| Verplaatsingswijze  | Zoersel |      |          | Arrondissement |      |          |
|---------------------|---------|------|----------|----------------|------|----------|
|                     | 1981    | 1991 | evolutie | 1981           | 1991 | evolutie |
| trein               | 1%      | 0%   | -1%      | 3%             | 2%   | -1%      |
| vervoer door school | 9%      | 5%   | -4%      | 5%             | 4%   | -1%      |
| auto als passagier  | 24%     | 26%  | +2%      | 13%            | 19%  | +6%      |
| auto als bestuurder | 1%      | 3%   | +2%      | 1%             | 3%   | +2%      |
| bus, tram, metro    | 23%     | 23%  | +0%      | 18%            | 18%  | -0%      |
| motorfiets, scooter | 0%      | 0%   | -0%      | 0%             | 0%   | -0%      |
| (brom)fiets         | 32%     | 38%  | +6%      | 29%            | 31%  | +2%      |
| te voet             | 10%     | 5%   | -5%      | 31%            | 22%  | -9%      |
| totaal              | 100%    | 100% | -        | 100%           | 100% | -        |

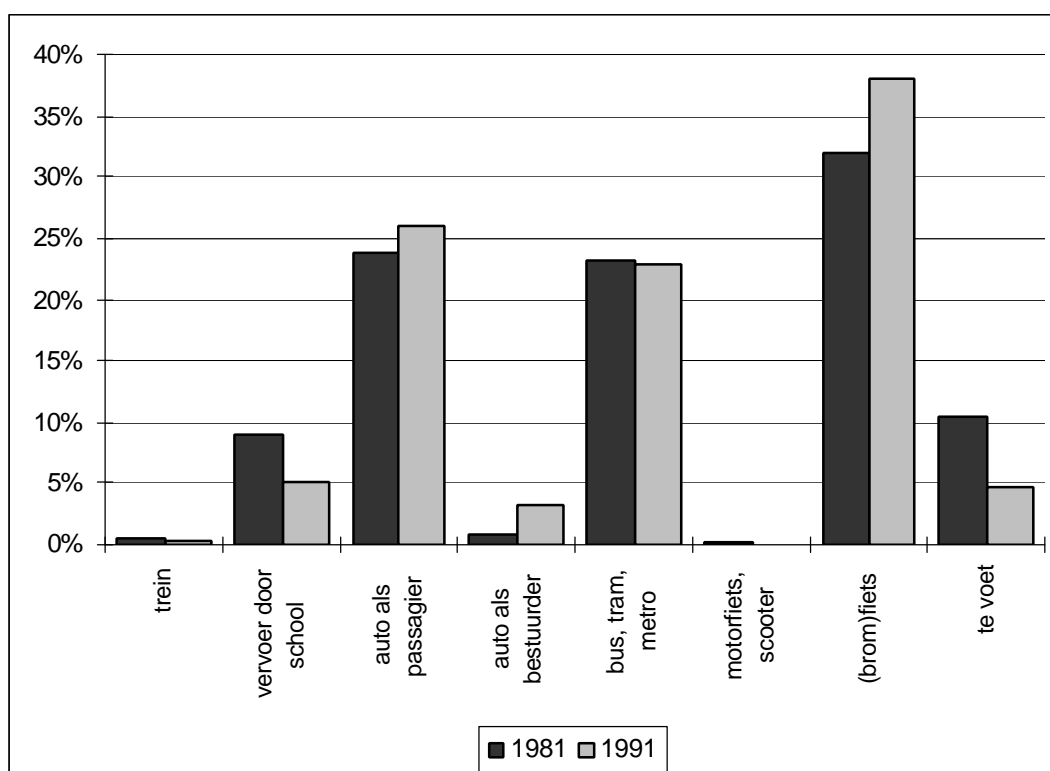
Bron: N.I.S., bevolkingstellingen 1981 en 1991

#### Vaststellingen:

- Het grootste aandeel (38%) van de scholieren gaat met de fiets naar school in 1991 en dat aandeel neemt nog toe. Ook in het arrondissement is dit de grootste groep, hoewel het aandeel daar slechts 31% bedraagt.
- Opvallend is het grote verschil in de groep scholieren die zich te voet naar school begeven. Voor Zoersel bedraagt dit aandeel slechts 5%, terwijl het in het arrondissement 22% bedraagt.
- Ook de toename van het gebruik van de auto is een opvallende evolutie. Het aantal kinderen dat met de wagen naar school gebracht wordt neemt sterk toe en het aantal kinderen die met de auto als bestuurder naar school komen is zelfs verviervoudigd.



Figuur 3: verplaatsingswijze van de schoolbevolking in Zoersel



Bron: N.I.S., bevolkingstellingen 1981 en 1991

### Verplaatsingswijze van de kinderen die in Zoersel naar school gaan

De volgende tabellen en grafiek geven weer hoeveel kinderen in Zoersel naar school gaan en op welke manier zij zich verplaatsen. Het gaat hierbij om jongeren die in Zoersel wonen en er ook naar school gaan en om jongeren die buiten Zoersel wonen maar er wel naar school gaan.

Tabel 40: Verplaatsingswijze van de kinderen die in Zoersel naar school gaan in vergelijking met het arrondissement in absolute cijfers

| Verplaatsingswijze  | Zoersel      |              |              | Arrondissement |                |             |
|---------------------|--------------|--------------|--------------|----------------|----------------|-------------|
|                     | 1981         | 1991         | evolutie     | 1981           | 1991           | evolutie    |
| trein               | 2            | 5            | <b>+150%</b> | 4.671          | 4.736          | <b>+1%</b>  |
| vervoer door school | 208          | 112          | <b>-46%</b>  | 8.092          | 5.395          | <b>-33%</b> |
| auto als passagier  | 260          | 392          | <b>+51%</b>  | 21.203         | 25.653         | <b>+21%</b> |
| auto als bestuurder | 5            | 4            | <b>-20%</b>  | 2.301          | 3.858          | <b>+68%</b> |
| bus, tram, metro    | 132          | 30           | <b>-77%</b>  | 29.178         | 22.357         | <b>-23%</b> |
| motorfiets, scooter | 1            | 0            | <b>-100%</b> | 412            | 112            | <b>-73%</b> |
| (brom)fiets         | 611          | 566          | <b>-7%</b>   | 46.836         | 38.817         | <b>-17%</b> |
| te voet             | 324          | 77           | <b>-76%</b>  | 49.876         | 29.877         | <b>-40%</b> |
| <b>totaal</b>       | <b>1.543</b> | <b>1.186</b> | <b>-23%</b>  | <b>162.569</b> | <b>130.806</b> | <b>-20%</b> |

Bron: N.I.S., bevolkingstellingen 1981 en 1991

Tabel 41: Verplaatsingswijze van de kinderen die in Zoersel naar school gaan in vergelijking met het arrondissement in procentuele cijfers

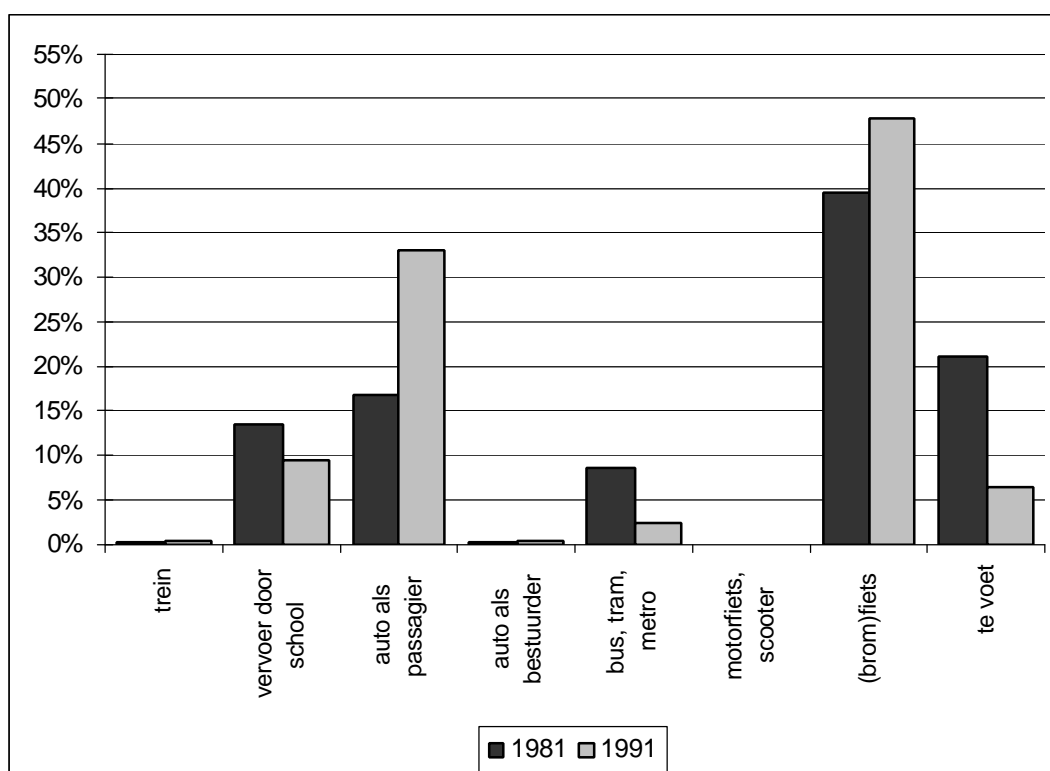
| Verplaatsingswijze  | Zoersel |      |             | Arrondissement |      |            |
|---------------------|---------|------|-------------|----------------|------|------------|
|                     | 1981    | 1991 | evolutie    | 1981           | 1991 | evolutie   |
| trein               | 0%      | 0%   | <b>+0%</b>  | 3%             | 4%   | <b>+1%</b> |
| vervoer door school | 13%     | 9%   | <b>-4%</b>  | 5%             | 4%   | <b>-1%</b> |
| auto als passagier  | 17%     | 33%  | <b>+16%</b> | 13%            | 20%  | <b>+7%</b> |
| auto als bestuurder | 0%      | 0%   | <b>-0%</b>  | 1%             | 3%   | <b>+2%</b> |
| bus, tram, metro    | 9%      | 3%   | <b>-6%</b>  | 18%            | 17%  | <b>-1%</b> |
| motorfiets, scooter | 0%      | 0%   | <b>-0%</b>  | 0%             | 0%   | <b>-0%</b> |
| (brom)fiets         | 40%     | 48%  | <b>+8%</b>  | 29%            | 30%  | <b>+1%</b> |
| te voet             | 21%     | 6%   | <b>-15%</b> | 31%            | 23%  | <b>-8%</b> |
| totaal              | 100%    | 100% | -           | 100%           | 100% | -          |

Bron: N.I.S., bevolkingstellingen 1981 en 1991

#### Vaststellingen:

- Een eerste vaststelling is een daling van het totaal aantal kinderen die in Zoersel naar school gaan.
- Niettegenstaande deze daling is er ook hier een flinke toename van de jeugd die met de wagen naar school wordt gebracht. Ook in het arrondissement is deze tendens duidelijk merkbaar.
- Ook het aandeel fietsers is toegenomen tot 48%, tegenover slechts 30% in het arrondissement

Figuur 4: verplaatsingswijze van de kinderen die in Zoersel naar school gaan



Bron: N.I.S., bevolkingstellingen 1981 en 1991

### 10.1.2. Afgelegde afstand

De statistieken van het NIS (volkstelling 1991) m.b.t. de dagelijks afgelegde afstand tussen de woonplaats en de plaats waar men werkt of school gaat, kunnen duidelijk maken of alternatieve vervoersmiddelen – en dan denken we in de eerste plaats aan de fiets – een mogelijk alternatief kunnen bieden. Afstanden tot 5 km zijn makkelijk met de fiets te overbruggen.

#### Beroepsbevolking

a) Inwoners van Zoersel :

Tabel 42: dagelijkse afstand woonplaats-werk van inwoners van Zoersel

| Woonplaats                                  | Zoersel      |              | Vlaams Gewest    |              |
|---|--------------|--------------|------------------|--------------|
| Minder dan 3 km                             | 649          | 10 %         | 305.207          | 15 %         |
| Van 3 tot 5 km                              | 360          | 5 %          | 196.745          | 10 %         |
| Van 5 tot 10 km                             | 713          | 11 %         | 364.815          | 18 %         |
| Van 10 tot 20 km                            | 1.054        | 16 %         | 403.555          | 20 %         |
| Van 20 tot 30 km                            | 1.685        | 25 %         | 207.801          | 10 %         |
| Van 30 tot 50 km                            | 1.019        | 15 %         | 179.725          | 9 %          |
| Van 50 tot 70 km                            | 242          | 4 %          | 74.127           | 4 %          |
| 70 km en meer                               | 217          | 3 %          | 56.145           | 3 %          |
| Afstand onbekend                            | 685          | 10 %         | 230.433          | 11 %         |
| <b>Totaal bevolking die zich verplaatst</b> | <b>6.624</b> | <b>100 %</b> | <b>2.018.553</b> | <b>100 %</b> |

Bron: N.I.S., bevolkingstellingen 1991

b) Mensen die in Zoersel werken :

Tabel 43: dagelijkse afstand woonplaats-werk van mensen die in Zoersel werken

| Plaats van tewerkstelling                   | Zoersel      |              | Vlaams Gewest    |              |
|---|--------------|--------------|------------------|--------------|
|   | Aantal       | %            | Aantal           | %            |
| Minder dan 3 km                             | 679          | 26 %         | 286.827          | 17 %         |
| Van 3 tot 5 km                              | 245          | 9 %          | 186.495          | 11 %         |
| Van 5 tot 10 km                             | 474          | 18 %         | 337.557          | 20 %         |
| Van 10 tot 20 km                            | 483          | 18 %         | 344.422          | 21 %         |
| Van 20 tot 30 km                            | 259          | 10 %         | 162.517          | 10 %         |
| Van 30 tot 50 km                            | 124          | 5 %          | 119.940          | 7 %          |
| Van 50 tot 70 km                            | 35           | 1 %          | 43.152           | 3 %          |
| 70 km en meer                               | 39           | 1 %          | 32.398           | 2 %          |
| Afstand onbekend                            | 284          | 11 %         | 145.501          | 9 %          |
| <b>Totaal bevolking die zich verplaatst</b> | <b>2.622</b> | <b>100 %</b> | <b>1.658.809</b> | <b>100 %</b> |

Bron: N.I.S., bevolkingstellingen 1991

Vaststellingen:

- 15 % (1.009 personen) van de werkende beroepsbevolking van Zoersel werkt op minder dan 5 km van zijn/haar woonplaats.
- 35 % (924 personen) van de mensen die in Zoersel tewerkgesteld zijn, woont op minder dan 5 km.

**Scholieren**

a) Kinderen uit Zoersel :

Tabel 44: dagelijkse afstand woonplaats-school van kinderen die in Zoersel wonen

| Woonplaats             | Zoersel      |              | Vlaams Gewest    |              |
|------------------------|--------------|--------------|------------------|--------------|
|                        | Aantal       | %            | Aantal           | %            |
| Minder dan 3 km        | 1.080        | 27 %         | 370.711          | 36 %         |
| Van 3 tot 5 km         | 375          | 9 %          | 143.815          | 14 %         |
| Van 5 tot 10 km        | 781          | 20 %         | 185.088          | 18 %         |
| Van 10 tot 20 km       | 662          | 17 %         | 142.057          | 14 %         |
| Van 20 tot 30 km       | 618          | 15 %         | 45.282           | 4 %          |
| Van 30 tot 50 km       | 168          | 4 %          | 25.883           | 3 %          |
| Van 50 tot 70 km       | 25           | 1 %          | 7.701            | 1 %          |
| 70 km en meer          | 16           | 0 %          | 4.167            | 0 %          |
| Afstand onbekend       | 271          | 7 %          | 102.228          | 10 %         |
| <b>Schoolbevolking</b> | <b>3.996</b> | <b>100 %</b> | <b>1.026.932</b> | <b>100 %</b> |

Bron: N.I.S., bevolkingstellingen 1991

## b) Kinderen die in Zoersel naar school gaan:

Tabel 45: dagelijkse afstand woonplaats-school van kinderen die in Zoersel naar school gaan

| Plaats van onderwijsinrichting       | Zoersel |       | Vlaams Gewest |       |
|--------------------------------------|---------|-------|---------------|-------|
|                                      | Aantal  | %     | Aantal        | %     |
| Minder dan 3 km                      | 815     | 65 %  | 337.303       | 38 %  |
| Van 3 tot 5 km                       | 222     | 18 %  | 131.796       | 15 %  |
| Van 5 tot 10 km                      | 86      | 7 %   | 164.138       | 18 %  |
| Van 10 tot 20 km                     | 32      | 3 %   | 117.891       | 13 %  |
| Van 20 tot 30 km                     | 9       | 1 %   | 35.263        | 4 %   |
| Van 30 tot 50 km                     | 1       | 0 %   | 19.677        | 2 %   |
| Van 50 tot 70 km                     | 0       | 0 %   | 5.413         | 1 %   |
| 70 km en meer                        | 0       | 0 %   | 2.556         | 0 %   |
| Afstand onbekend                     | 96      | 8 %   | 77.605        | 9 %   |
| Totaal bevolking die zich verplaatst | 1.261   | 100 % | 891.642       | 100 % |

Bron: N.I.S., bevolkingstellingen 1991

### Vaststellingen:

- 36 % (1.455 kinderen) van de scholieren die in Zoersel wonen gaat op minder dan 5 km van de woonplaats naar school.
- 83 % (1.037 kinderen) van de kinderen die in Zoersel naar school gaan, woont op minder dan 5 km van de school.

### Basismobiliteit

Recent werd door het kabinet van de bevoegde Vlaamse minister in overleg met De Lijn het ontwerpdecreet "Basismobiliteit" opgemaakt. Basismobiliteit heeft tot doel een vast minimumaanbod van geregeld vervoer aan te bieden aan elke bewoner van een woongebied (volgens gewestplan) in Vlaanderen. Dit niveau wordt beschreven aan de hand van drie criteria, die globaal als volgt worden gekenmerkt:

- verzekerde amplitude, d.i. op weekdays van 6 u tot 21 u, op weekenddagen van 8 u tot 23 u
- verzekerde frequentie, afhankelijk van het moment van de dag (spitsuur, daluur, laatavonduur, zaterdag, zondag)
- afstand t.o.v. dichtstbijgelegen halte, afhankelijk van de locatie van het woongebied (stedelijk, rand- of kleinstedelijk, buitengebied). De maximale afstand tot een halte van geregeld openbaar vervoer bedraagt 750 meter binnen een woonzone, gelegen in het buitengebied.

De Vlaamse regering bakent de in dit artikel bedoelde gebieden af binnen twee jaar na de inwerkingtreding van dit decreet.

Tabel 46: overzicht van de normen "Basismobiliteit"

|   |  | stedelijk                            | randstedelijk/<br>kleinstedelijk     | buitengebied                          |
|---|--|--------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| aantal<br>vervoersdiensten<br>per uur in de week  | tussen 6-9 en<br>16-19 uur               | minstens 4; max.<br>wachtijd 20 min. | minstens 3; max.<br>wachtijd 30 min. | minstens 2; max.<br>wachtijd 40 min.  |
|   | tussen 9-16 en<br>19-21 uur              | minstens 3; max.<br>wachtijd 30 min. | minstens 2; max.<br>wachtijd 40 min. | minstens 1; max.<br>wachtijd 75 min.  |
|   | woensdag<br>tussen 11.45<br>en 13.45 uur | minstens 4; max.<br>wachtijd 20 min. | minstens 3; max.<br>wachtijd 30 min. | minstens 2; max.<br>wachtijd 40 min.  |
| aantal vervoersdiensten per uur in<br>het weekend |  | minstens 2; max.<br>wachtijd 40 min. | minstens 1; max.<br>wachtijd 75 min. | minstens 1; max.<br>wachtijd 140 min. |
| maximale loopafstand tot de halte                 |  | 500 meter                            | 650 meter                            | 750 meter                             |

Bron: decreet "Basismobiliteit"

Zoersel is gelegen in het buitengebied.

Tijdens de week omvat het minimumaanbod van geregeld openbaar vervoer binnen een woonzone van een buitengebied de volgende bedieningsfrequenties:

- tussen 6u00 en 9u00 en tussen 16u00 en 19u00: minstens **twee** vervoersdiensten per uur, regelmatig in de tijd gespreid, met een maximale wachtijd van **40** minuten.
- tussen 9u00 en 16u00 en tussen 19u00 en 21u00: minstens **één** vervoersdienst per uur, regelmatig in de tijd gespreid, met een maximale wachtijd van **75** minuten.
- In afwijking van het bepaalde in b) gelden op woensdag tussen 11u45 en 13u45 de bedieningsfrequenties van a).

Tijdens het weekend omvat het minimumaanbod van geregeld openbaar vervoer binnen een woonzone van een buitengebied minstens **één** vervoersdienst per uur, regelmatig in de tijd gespreid, met een maximale wachtijd van **140** minuten.

De maximale afstand tot een halte van geregeld openbaar vervoer bedraagt 750 meter binnen een woonzone, gelegen in het buitengebied.

De basismobiliteit wordt georganiseerd en gegarandeerd door de VVM. Het minimum aanbod van geregeld openbaar vervoer (in stedelijke, randstedelijke en kleinstedelijke gebieden) wordt gegarandeerd door middel van vaste lijndiensten.

Alle (70) gemeenten van de provincie Antwerpen werden gerangschikt volgens de graad waarop het huidig aanbod aan openbaar vervoer aan deze criteria voldoet.

De Lijn kreeg opdracht om deze lijst af te werken van onder (slechtst bediende gemeenten) naar boven.

De exacte, exploitatietechnische invulling (belbus, buurtbus, gecadanceerde lijn ...) in het buitengebied, dient dus door De Lijn bepaald te worden, waarbij de denkpijpen uit fase 2 van de mobiliteitsconvenantprocedure een belangrijke leidraad zullen zijn.

### Ruimtelijke bediening openbaar vervoer

Kaart 14: ruimtelijke bediening i.f.v. basismobiliteit

Teneinde een beeld te krijgen van de huidige ruimtelijke bediening van Zoersel door het openbaar vervoer, werd op Kaart 14 rond elke bestaande bushalte op het grondgebied van Zoersel een zone van 750 m afgebakend (i.f.v. de bepalingen van het decreet "Basismobiliteit").

De kaart laat zien welke woonzones buiten de bedieningszone van 750 meter vallen:

- bloemenwijk in Sint-Antonius
- gedeelte Kwikaard/R. Delbekestraat
- wijk Oudstrijderslaan
- zuidelijk deel Schriekbos
- Ten Hoflaan/Parklaan/Ten Boslaan
- Jagersdreef
- omgeving kruispunt Drengel/Herentalsebaan

De bestaande bedieningsfrequentie op de lijnen over het grondgebied Zoersel is onvoldoende volgens de norm basismobiliteit.

Enkel de lijn 41.0 Antwerpen-Turnhout via de N12 haalt een voldoende hoge frequentie en is dus conform de bepalingen van het decreet.

# Bijlage 11: Historisch waardevolle gebouwen

## Zoersel en Eindhoven

- Bieshoeve 3, Bieshoeve ('t schildershuijzen), 19de eeuwse hoeve op omhaagd en ommuurd domein, bestaande uit een rechthoekig woonstalhuisje, een rechthoekige varkensstal en een ronde waterput met houten wip.
- Boshuisweg 1, Boshuisje: kleine langgestrekte hoeve van begin 19de eeuw, ingericht als taverne.
- De Doelen 32 en 33, woonstalhuisjes
- Dorp 18-20, dorpswoningen
- H. Consciencelaan 21, weekendverblijf van 1950, nov J. De Roover
- Jagersdreef 3, Ruitershoeve, licht L-vormig woonstalhuis met 18de eeuwse kern en rechthoekige stalling uit de 19de eeuw; Jagersdreef 5, Trapke op: voormalige provisorwoning Het Oude Hof, daterend uit de 17de en/of 18de eeuw en palend aan de oostgevel van de zgn. Ruitershoeve, rechthoekig gebouw met verhoogde begane grond; Jagersdreef 7: langgestrekte hoeve uit de 19de of 20ste eeuw en palend aan de provisorwoning; alledrie de gebouwen zijn ingeplant binnen een afgepaald terrein.
- Kerkstraat, Parochiekerk H Elisabeth van Hongarije: gotische kruisbasiliek, ingeplant binnen ommuurd kerkhof, gebouwd in 1529.
- Kerkstraat 2: 19de eeuws woonstalhuis, ingericht als taverne.
- Kerkstraat 38, Pastorij, rechthoekig gebouw uit de 18de eeuw, ingeplant binnen een niet afgesloten domein
- Kerkstraat 51-53: dorpswoningen uit de 19de eeuw
- Krekelenberg, St. Jozefkapel
- Kievittheide 61, Kempenhoeve, 19de eeuwse hoeve bestaande uit woonstalhuis en dwarsschuurtje, op omhaagd domein met moestuin.
- Oostmallebaan 11, Herberg De Ster: schuin ingeplante dorpswoning met aanpalende stalling.
- Oostmallebaan 44, Herberg in't moleken: laag rechthoekig woonstalhuis met omhaagde tuin aan oost- en noordzijde.
- St.-Antoniusbaan 21: oorspronkelijk langgestrekt 19de eeuws hoevetje met rechthoekige stalling en bakhuisje.
- Voorne 47: sterk verbouwd rechthoekig 19de eeuws woonstalhuis op omheind domein, gaat afgebroken worden in de nabije toekomst.
- Voorne 70: 18de eeuws woonstalhuis op beboomd en omhaagd domein.
- Voorste Hoeven 12 en 16, Voorste hoeve (Kleine hoeve van Hooidonck): hoeve met losstaande bestanddelen, 19de eeuws woonstalhuis, stalling en houten dwarsschuur, ingeplant op afgepaald domein wat betreft nr 12; monumentale hoeve met losstaande bestanddelen uit de 18de eeuw, bestaande uit woonstalhuis, rechthoekige stalling en langsschuur, ingeplant op niet afgesloten grasveld; beide vormden oorspronkelijk één geheel.
- Molenhuis, Westmallebaan 198: hoeve met losstaande bestanddelen uit de 18de, 19de en 20ste eeuw, woonstalhuis, rechthoekige langsschuur en bakhuis.
- Zandstraat 48: langgestrekte hoeve van 1906 met bijhorend wagenhuis, gelegen op afgepaald domein.



- Zoerselbosdreef 47-49, Groot Boshuis: hoeve met losstaande bestanddelen uit de 19de en 20ste eeuw, voormalig woonstalhuis, langsschuurtje en bakhuis.
- Zoerselbosdreef 53: langgestrekt 19de eeuws hoevetje
- Zoerselhofdreef 40, Zoerselhof: classicistisch kasteel uit de 18de eeuw en koetshuis op uitgestrekt domein in het Zoerselbos.
- Drengel 8: hoeve met losstaande bestanddelen uit de 18de of 19de eeuw, omhaagd en deels afgepaald domein met moestuin aan zuidzijde en begraasde voortuin aan noordzijde, woonstalhuis, langsschuur en bakhuis,.
- Drengel 35: hoeve met losstaande bestanddelen uit de 19de eeuw, gelegen op begraasd domein met boomgaard aan noordoostzijde, woonhuis en langsschuur,.
- Einhoven 36: langgestrekte hoeve uit de 19de eeuw met mogelijk oudere kern, ingeplant binnen afgepaald domein met boomgaard aan oostzijde.
- Einhovensebaan: kapel OLV van Altijddurende Bijstand, kleine constructie uit de 20ste eeuw, omringd door linden en eiken en gelegen op de hoek van een driehoekige, smal omgrachte akker.
- Kluisbaan 1 (aan de dries en op de hoek met Einhoven): langgestrekte hoeve uit de 18de eeuw en later bijgebouwde kleine stalling aan de noordzijde, ingeplant op begraasd domein met boomgaard en afgeboord met smalle gracht.

### **St.-Antonius**

- Handelslei 23, parochiekerk St.-Antonius: neogothische kruiskerk van eind 19<sup>de</sup> eeuw met aan noorwestzijde omhaagd kerkhof
- Handelslei 33, pastorij: alleenstaande woning van 1875, gelegen in beboomde tuin en langs de straatzijde afgeschermd door neogotisch gesmeed ijzeren hek op bakstenen sokkel.
- Handelslei 42: dorpswoning
- Handelslei 118: neotraditioneel rijhuis
- Handelslei 167, Bethanienhuis: complex gebouwd als klooster en psychiatrisch ziekenhuis, omhaagd parkdomein met sierlijke poorten.
- Handelslei 292, Galgehoeve: rechthoekige woning gelegen aan de rooilijn op beboomd ommuurd domein.
- Kapellei 52: gedeelte van voormalige brouwerij met omhaagd domein aan de oostzijde
- Kapellei 133, Gesticht Joostens: u-vormig gebouw in neo-Vlaamse renaissancestijl van begin 20<sup>ste</sup> eeuw, gelegen in beboomd domein.
- Kapellei 157, hoeve Jeanne: hoeve gebouwd in 1913
- Processieweg 7-8: dorpswoningen

### **Halle**

- Berkemei 65: kleine rechthoekige langgestrekte 19<sup>de</sup> eeuwse hoeve met stalling op omhaagd domein.
- Driesheide 7: alleenstaande dorpswoning met omhaagde tuin aan westzijde.
- Halle-Dorp 32, pastorij: rechthoekig gebouw van de tweede helft van de 19<sup>de</sup> eeuw ingeplant in omhaagde tuin, ten oosten van de kerk.
- Halle-Dorp 34, parochiekerk St. Martinus: neogotische kruisbasiliek met omhaagd kerkhof aan de zuidzijde
- Halle-Dorp zonder nummer, gedeelte van de gemeenteschool.

- Halle-Dorp 67, voormalig gemeentehuis: eclectisch alleenstaand gebouw van 1909, ingeplant binnen verhoogd ommuurd terrein.
- Halle Velden 64, Huis ten Halve: kleine 19<sup>de</sup> eeuwse hoeve met losstaande bestanddelen, woonstalhuis en schuur gelegen op afgepaald domein.
- Halmolenweg 98: kleine langgestrekte 19<sup>de</sup> eeuwse hoeve, schuur, stalling en woonhuis op afgepaald domein met omhaagde moestuin aan westzijde.
- Heidehoeven 10, 't Heihoeveken: woonstalhuisje met kleine stalling uit 19<sup>de</sup> eeuw.
- Heidehoeven 12: langgestrekte 19<sup>de</sup> eeuwse hoeve met langsschuur
- Heidehoeven 13: kleine langgestrekte 19<sup>de</sup> eeuwse hoeve.
- Kasteeldreef 52: hoeve met losstaande bestanddelen afhankelijk van het Halhof en gelegen bij de noordelijke toegang tot het domein, woonstalhuis en langsschuur.
- Kasteeldreef 55, Hallerhof: Engels getint neogotisch kasteel van 1902 in park met orangerie, stalling, kleine woning en hoeve.
- Liefkenshoek zonder nummer, St. Jozefkapel.
- Liefkenshoek 91: langgestrekte 18<sup>de</sup> eeuwse hoeve en stalling gelegen op omhaagd terrein met moestuin.
- Liefkenshoek 102, Liefkenshoeve: langgestrekte hoeve.
- Sniederspad zonder nummer, kapel OLV van Bijstand
- Sniederspad 4: klein 19<sup>de</sup> eeuws woonstalhuisje gevat tussen twee rijhuizen van twee bouwlagen onder zadeldaken van ca 1910.

## Bijlage 12: Bedrijvenenquête

Tabel 47: overzicht van de bevraagde bedrijven

| Naam                       | Adres                           | Activiteit                             | Bestemming                                 | Vergunning in orde ? | Opmerkingen                                       | Uitbr wens | Uitbr mog | Ruimtelijke draagkracht | Hinder | Eigenaar/uitbater   |
|----------------------------|---------------------------------|--|--|----------------------|---|------------|-----------|-------------------------|--------|---|
| AVEVE                      | Berkemei 108                    | groot- & kleinhandel landbouwmateriaal | agrarisch gebied                           | Ja                   | Mobiliteitsprobleem: moeilijke doorgang opleggers | Ja         | ja?       | voldoende               | Nee    | Keyzers Herman - Berkemei 108 - 2980 Zoersel  |
| Zoerselse bandencentrale   | Rodendijk 43-45                 | bandencentrale                         | agrarisch gebied                           |                      | Stopzetting +/- 2008                              |            |           |                         |        | Vennootschap capo - Steenweg op Mol 176Bus13 - 2360 Oud-Turnhout                                  |
| bezoekerscentrum Boshuisje | Boshuisweg 1                    | natuureducatie horeca                  | reservaatgebied                            |                      | Toerisme en recreatie                             |            |           |                         |        | Vereniging Patrimoniumbe - Kasteeldreef 55 - 2980 Zoersel   |
| DK invest                  | Kievitheide                     |  | agrarisch gebied                           |                      | RUP - lokaal bedrijventerrein                     |            |           |                         |        | DK Invest - De Delften 23 - 2390 Malle  |
| garage                     | Raymond Delbekestraat 253 - 255 | garage                                 | landschappelijk waardevol agrarisch gebied |                      | BPA Joostens en omgeving                          |            |           |                         |        | Willems Frieda - Raymond Delbekestraat 253 & Ost Paula - Raymond Delbekestraat 255 - 2980 Zoersel |
| handelszaak                | Rodendijk 18                    |  | agrarisch gebied                           |                      | RUP kleinhandelsconcentratie (provincie)          |            |           |                         |        | Vennootschap IIG - Reepstraat 121 - 9170 Sint-Gillis-Waas   |
| Groene Vogel               | Rodendijk 3                     | bloemen & planten                      | agrarisch gebied                           |                      | opnemen   |            |           |                         |        | Vennootschap De Groene vogel - Hallebaan 166 - 2390 Malle   |
| hipposhop                  | Herentalsebaan 124              |  | agrarisch gebied                           | Ja                   | opnemen   | Nee        |           |                         | Nee    | vennootschap hippo shop - Herentalsebaan 124 - 2980 Zoersel                                       |
| hoeve Jeanne               | Kapellei 157                    |  | landschappelijk waardevol agrarisch gebied |                      | BPA Joostens en omgeving                          |            |           |                         |        | Vennootschap IMVAP - Handelslei 21 - 2980 Zoersel   |
| kinderdagverblijf          | Vorse Beemden 4                 |  | agrarisch gebied met ecologische waarde    | 1975                 | zonevreemde woningen                              |            |           |                         |        | Van Lishout - Van Beckhoven - El Shahid Mohamed Abdel H - EG Heliopolis                           |

| Naam                       | Adres           | Activiteit                               | Bestemming                                 | Vergunning in orde ? | Opmerkingen   | Uitbr wens | Uitbr mog             | Ruimtelijke draagkracht | Hinder           | Eigenaar/uitbater  |
|----------------------------|-----------------|--|--|----------------------|---|------------|-----------------------|-------------------------|------------------|--|
| Lopend vuurtje             | Rodendijk 70    |  | landschappelijk waardevol agrarisch gebied |                      | Perron  |            |                       |                         |                  | Dierckx Paul - Rodendijk 68 - 2980 Zoersel                 |
| taverne " In de wandeling" | Peggerstraat 58 | Horeca                                   | landschappelijk waardevol agrarisch gebied | in aanvraag          | Perron  | ja         | ja(zonevr eemd)       |                         |                  | Vennootschap De Wandeling - Peggerstraat 58 - 2980 Zoersel |
| villa quinta               | Jagersdreef 11  | momenteel geen activiteit (soms feesten) | natuurgebied                               |                      | Perron  |            |                       |                         |                  | Vervliet Paulus - Jagersdreef 11 - 2980 Zoersel            |
| Transport Van Aerde        | Driesheide 34   | Transportbedrijf                         | woongebied                                 | Nee                  | Interesse voor herlokalisatie, maar regionaal bedrijf | ja         | ja (zonevre emd)/neen |                         | ja, lawaai       | H. Van Aerde & Zonen bvba Transport                        |
| Transport Block            | Driesheide 46   | Transportbedrijf                         | woongebied                                 | Ja                   | Eventueel interesse voor herlokalisatie               | Nee        |                       |                         | Nee              | bvba Block   |
| Garage Delta               | Medelaar 116a   | garage                                   | woongebied                                 | Ja                   | opnemen   | Nee        |                       |                         | ja, lawaai       | Garage Delta bvba  |
| Emrol                      | Zandstraat 185  | Stockage                                 |  | Ja                   | Gaat weg???   | Ja         | ja/neen               |                         | Nee              |  |
| Art Metal Services         | Brakenberg      |  | woongebied/woonuitbrei dingsgebied         | Ja                   | niet op te nemen                                      | Nee        |                       |                         | Nee              |  |
| nv Stuyts                  | Heideweg 39     | Binnen- & buitenschrijnwerk              | KMO  | Ja                   | Ontsluiting vrij problematisch                        | Ja         | neen                  |                         | ja, lawaai       | nv Stuyts  |
| Bouwmaterialen Kemland     | Vesaliuslaan 4  | Handel en overslag bouwmaterialen        | woongebied                                 | Nee                  | voorkeur aan uitbreiding ter plaatse                  | Ja         | neen                  |                         | ja, lawaai, stof | nv Kemland   |
| Landbouwbedrijf            | Sjauwel 5       | landbouw                                 | reservaatgebied                            |                      | Natuurinrichtingsplan Zoersebos (VLM)                 |            |                       |                         |                  |  |

| Naam                              | Adres                 | Activiteit                          | Bestemming | Vergunning in orde ? | Opmerkingen  | Uitbr wens | Uitbr mog | Ruimtelijke draagkracht | Hinder     | Eigenaar/uitbater |
|-----------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|------------|----------------------|--|------------|-----------|-------------------------|------------|-------------------|
| F. Bosch                          | Watermolen 50         | houtverwerking                      |            | ?                    | Huurder, geen personeel  | Nee        |           |                         | ja, lawaai |                   |
| Lignum Veneers nv                 | Hensbergestraat 1     | stockage                            | KMO        | Ja ?                 | Oude meubelfabriek 'De Kempen', wenst 750 m² uitbreiding voor stockage in bestaande hangar op kmo, bestaand woonhuis is eigendom van privaat persoon | ja         | ja        |                         |            |                   |
| Grond- en landbouwwerken          | R. Delbkestraat 127   | Grond- en landbouwwerken            | WG + WUG   | Nee                  |  | Nee        |           |                         |            |                   |
| Frako nv                          | Rodendijk 60          | Stockage en verkoop van keukens     | WGMLK + AG | ja                   |  | Nee        |           |                         |            |                   |
| Handelonderneming Algemene werken | Halledorp 42          | Aannemer                            | WG         |                      | Wenst te herlokaliseren, huurder   | ja         | neen      |                         |            |                   |
| Wevetra Vranckx Werner            | De Reiger 15          | Vervoer – ter plaatse enkel kantoor | WG         |                      | enkel kantoor  | Nee        |           |                         |            |                   |
| Truyen Andre                      | Pastoor Doxlaan 11    | Schrijnwerkerij                     | WG         | Ja                   | Geen personeel   | Nee        |           |                         |            |                   |
| Brosens                           | Sinjorendreef 1       | Laswerken                           | WG         | Nee                  | Geen personeel   | Nee        |           |                         | ja, lawaai |                   |
| Antwerps tentenbedrijf            | E. Vermeulenstraat 40 | Verhuur van tenten en andere        | WG + BOS   | ja                   | huurder  | Nee        |           |                         |            |                   |
| Garage St. Antonius bvba          | Kapellei 174          | Garage                              | WP         | ja                   |  | Nee        |           |                         |            |                   |

| Naam                        | Adres                      | Activiteit                                  | Bestemming | Vergunning in orde ? | Opmerkingen  | Uitbr wens | Uitbr mog | Ruimtelijke draagkracht | Hinder          | Eigenaar/uitbater |
|-----------------------------|----------------------------|---|------------|----------------------|--|------------|-----------|-------------------------|-----------------|-------------------|
| Zonnetentcentrale           | Rodendijk 64               | Verkoop (kleinhandel)                       |            | ja                   | huurder  | Nee        |           |                         |                 |                   |
| Industrial Solar Protection | Olmenlei 46                | Verkoopsbureau                              | WG         | ja                   | Geen personeel   | Nee        |           |                         |                 |                   |
| Franck Andy                 | Spechtendreef 26           | Loodgieter                                  | WG         | Ja                   | Geen personeel   | Nee        |           |                         |                 |                   |
| Garage Sebrechts bvba       | Kapellei 132               | Herstelling en verkoop personenwagens       | WG         | Ja                   | Huurder  | Nee        |           |                         |                 |                   |
| Open Haarden Galerij nv     | Rodendijk 43               | aan- en verkoop van sierschouwen en kachels | AG         |                      | Huurder – wenst uit te breiden (parking en gebouw) – herlokalisatie zou een optie kunnen zijn – productie gebeurt in Malle | ja         | neen      |                         |                 |                   |
| Schilderwerken Goormans     | Gestelsebaan 88            | Schilderwerken                              | WG         | ja                   | Geen personeel   | Nee        |           |                         |                 |                   |
| Drankhandel De Kerpen nv    | Kapellei 52                | Kleinhandel en stockage drank               |            | Ja                   | Huurder -  | Nee        |           |                         |                 |                   |
| Trapmakerij Gustaaf Leten   | Jukschot 84,               | Trapmakerij                                 | WG + WUG   | deels                | 3 personeelsleden – geen opvolging   | Nee        |           |                         |                 |                   |
| Van Driesen – De Prins bvba | Jacobslaan 61              | Chapewerken                                 | WG         | Ja                   |  | Nee        |           |                         |                 |                   |
| Special Industrial Repair   | Frans Hensbergenstraat 25A | Stockage                                    | WG         | Ja                   | Huurder – uitbreiding gebouwen en buitenruimte gewenst – interesse voor herlokalisatie                                     | ja         | ?         |                         | ja, 's ochtends |                   |

| Naam   | Adres                | Activiteit                                     | Bestemming | Vergunning in orde ? | Opmerkingen  | Uitbr wens | Uitbr mog | Ruimtelijke draagkracht | Hinder | Eigenaar/uitbater |
|--|----------------------|--|------------|----------------------|--|------------|-----------|-------------------------|--------|-------------------|
| Gebr. Martens                                | Hoge dreef 56        | Magazijn vloerdersmateriaal                    | WG         | Ja                   | Geen personeel   | Nee        |           |                         |        |                   |
| Hotel - Conferentiecentrum St. Martinushoeve | Snierspad 133        | Hotel – conferentiecentrum – feestzalen        | LWAG/WG    | deels                | 800m <sup>2</sup> uitbreiding gebouw gewenst op eigen terrein in WGen parking op eigen terrein in BOS  | ja         | ja        |                         |        |                   |
| Transport Laenen-Aernouts bvba               | Kwikaard 112         | Transport                                      | KMO        | Ja                   |  | Nee        |           |                         |        |                   |
| Boomkwekerij Van Thillo Jan                  | MALLE                |  |            |                      |  |            |           |                         |        |                   |
| Van De Walle Peter                           | De Hulsten 123       | Plafoneringswerken – geen stockage ter plaatse | WP         | ja                   | Geen personeel   | nee        |           |                         |        |                   |
| Geys   | Langebaan 18         | Meubelmakerij (hout)                           | WG         | Ja                   | Huurder – 1 personeelslid  | nee        |           |                         |        |                   |
| Aquafit bvba                                 | St. Antoniusbaan 295 | Sport  | WG         | Ja                   | Wenst bijkomende parkeerruimte – 80% van de klanten komt met de wagen (10pp, overige op de berm)   | ja         | neen      |                         |        |                   |
| AVEVE Leo Van Rossum                         | Dorp 107             | Tuincentrum                                    | WG         | Ja                   |  | nee        |           |                         |        |                   |
| Pakkie nv                                    | Rodendijk 18         | Verkoop interieurs                             | WG + AG    | Ja                   | 6000 m <sup>2</sup> uitbreiding gebouw gewenst voor verbreding assortiment en betere logistiek en 4000 m <sup>2</sup> parking op eigen terrein (AG) – beschikt reeds over 160 pp | ja         | neen      |                         |        |                   |



| Naam                                | Adres                 | Activiteit  | Bestemming | Vergunning in orde ? | Opmerkingen   | Uitbr wens | Uitbr mog      | Ruimtelijke draagkracht | Hinder | Eigenaar/uitbater |
|-------------------------------------|-----------------------|---|------------|----------------------|---|------------|----------------|-------------------------|--------|-------------------|
| A & E Martens bvba                  | Rozenlaan 35,         | Bureel – algemene aanneming ?   | WG         | Ja                   |   | nee        |                |                         |        |                   |
| Leyers Paul                         | Baron De Caterslaan 5 | Zelfstandig vertegenwoordiger (tsspersoon in de handel)                           | WG         |                      |   | nee        |                |                         |        |                   |
| CV Berghmans bvba                   | Heideweg 13           | Stockage  | WG         | Deels                | 2 personeelsleden   | nee        |                |                         |        |                   |
| Van Dooren Edward                   | Hoge Dreef 96         | Schrijnwerkerij/meubelmakerij   | WG         | Ja                   | Activiteit stopgezet in 1996 en melding van een klasse 3-inrichting gedaan anno 2001        | nee        |                |                         |        |                   |
| Timmer- en schrijnwerk H. De Peuter | R. Delbekestraat 189  | Timmer- en schrijnwerk  | WGMLK      | Ja                   | Geen personeel  | nee        |                |                         |        |                   |
| Van De Mieroop L. bvba              | Liersebaan 73         | Stockage  | WG         | Ja                   |   | nee        |                |                         |        |                   |
| Integen bvba – All Security         | Zandstraat 48         | Stockage en kantoren  | WG         | Ja                   |   | nee        |                |                         |        |                   |
| Interlamp bvba                      | Rodendijk 52          | Stockage en groot- en kleinhandel in verlichting en kleinmeubelen                 | WG + AG    | Ja                   | 500m <sup>2</sup> uitbreiding gebouwen gewenst op eigen perceel (AG) – beschikt over 100 pp | ja         | ja (zonevremd) |                         |        |                   |
| Electrobouw Ivo Dries bvba          | Kleistraat 54         | Installatie van electr. installaties - magazijn (in garage) en bureel (in woning) | WGMLK      | Ja                   | Huurder   | nee        |                |                         |        |                   |
| Alfino bvba                         | Monikkendreef 21      | Bouwbedrijf – stockage  | WP + AEWG  | Ja                   | Levering op de werf, nooit of zelden ter plaatse  | nee        |                |                         |        |                   |

| Naam                            | Adres                 | Activiteit                             | Bestemming | Vergunning in orde ? | Opmerkingen  | Uitbr wens | Uitbr mog | Ruimtelijke draagkracht | Hinder           | Eigenaar/uitbater |
|---------------------------------|-----------------------|--|------------|----------------------|--|------------|-----------|-------------------------|------------------|-------------------|
| Boomkwekerij Erik Jacobs        | Broekstraat 9         | Planten- en boomkwekerij en tuinaanleg | AG         | Ja                   | Huurder bij ouders – 120 m <sup>2</sup> gewenste uitbreiding gebouw op 'eigen' terrein (AG) en 1,5 ha voor kweekbedden en serres (AG) – problematiek omleidingsweg Zoersel | ja         | neen      |                         |                  |                   |
| Transport Aerts Roger           | Zoerselsteenweg 58    | Transport                              | WG         |                      | Beschikken niet over een bedrijfsgebouw  | nee        |           |                         |                  |                   |
| Ornamento decor                 | Kapellei 135          | Schrijnwerkerij                        | GVEON      |                      | Huurder – 300 m <sup>2</sup> uitbreiding gebouw gewenst – wenst herlokalisatie in de gemeente – lawaai- en reukhinder  | ja         | neen      |                         | ja, lawaai, geur |                   |
| Wagemans Mee bvba               | Meerheideweg 48       | Productie (schrijnwerkerij ?)          | WUG        |                      | 3 personeelsleden  | nee        |           |                         |                  |                   |
| Mister Drinks bvba              | Achterstraat 29       | Verkoop                                | WG         | Ja                   |  | nee        |           |                         |                  |                   |
| Transport Oorts Marc nv         | R. Delbekerstraat 109 | Internationaal transport               | WG         | Ja                   | Huurder – geen personeel – trekker met oplegger  | nee        |           |                         |                  |                   |
| Sanitair en verwarming Meeussen | Brakenberg 76         | Sanitair en verwarming                 | WG         | ja                   | Geen personeel   | nee        |           |                         |                  |                   |
| Verpleegtehuis Joosten          | Kapellei 133          | Verpleegtehuis                         | GVEON      | Ja                   | 247 personeelsleden  | nee        |           |                         |                  |                   |
| Electro Bart                    | Zonnebleomlaan 19     | Electriciteitswerken                   | WG         | Ja                   | 4 personeelsleden  | nee        |           |                         |                  |                   |

| Naam                       | Adres                 | Activiteit  | Bestemming | Vergunning in orde ? | Opmerkingen                                       | Uitbr wens | Uitbr mog | Ruimtelijke draagkracht | Hinder | Eigenaar/uitbater |
|----------------------------|-----------------------|---|------------|----------------------|---|------------|-----------|-------------------------|--------|-------------------|
| Foor en kermis             | Medelaar 84           | Foorwagens  | WG         | Ja                   | 50 m² uitbreiding gebouw gewenst op eigen terrein | ja         | ja        |                         |        |                   |
| Electro WIMA bvba          | E. vermeulenstraat 60 | Stockage en administratie                                     | WG         | Ja                   | Huurder   | nee        |           |                         |        |                   |
| Combi Trailer Belgium bvba | Kapellenhoflaan 21    | Verkoop containerchassis – geen stockage, enkel administratie | WP         | Ja                   | huurder   | nee        |           |                         |        |                   |
| Van Hofstraeten bvba       | Herentalsebaan 159    | Bouwonderneming   | WG         |                      | Privé-woning                                      | nee        |           |                         |        |                   |
| Meeussen Charel            | Jukschot 49           | Schrijnwerkerij   | WG         |                      |   | nee        |           |                         |        |                   |
| Moto's Van Kets            | Lindedreef 3          | Verkoop en herstelling  | WG         | Ja                   |   | nee        |           |                         |        |                   |
| Jori nv                    | Otterdreef 4          | Transport   | WP         |                      | Geen personeel – trekker met oplegger             | nee        |           |                         |        |                   |
| Abirol                     | Bethanienlei 72       | Bureel – rolluiken en zonneweringen                           | WG         |                      | Geen personeel – 1 lichte bestelwagen             | nee        |           |                         |        |                   |
| Bonani bvba                | Medelaar 116          | Verkoop   | WG         | Ja                   | Huurder – personeelsleden                         | nee        |           |                         |        |                   |
| Van den heuvel bruno       | Zoerselhoek 48        | Parketlegger  | WG         |                      |   | nee        |           |                         |        |                   |
| Lesin bvba                 | Oudstrijderslaan 14   |   | WG         |                      | Huurder   | nee        |           |                         |        |                   |

| Naam                  | Adres                  | Activiteit                             | Bestemming | Vergunning in orde ? | Opmerkingen   | Uitbr wens | Uitbr mog | Ruimtelijke draagkracht | Hinder | Eigenaar/uitbater |
|-----------------------|------------------------|--|------------|----------------------|---|------------|-----------|-------------------------|--------|-------------------|
| Van Gorp bvba         | E. Vermeulenstraat 158 | Plaatsing van diversen – geen stockage | WG         | Ja                   | Toonzaal aanwezig   | nee        |           |                         |        |                   |
| Plafoneren            | M. Joostenslaan 6      | Plafoneren                             | WGMLK      | Ja                   |   | nee        |           |                         |        |                   |
| Eldibon bvba          | Gestelsebaan 67        | Installateur electriciteit             | WG         | Ja                   | Geen personeel -  | nee        |           |                         |        |                   |
| Berckmans bvba        | Kapellei 19            | Handel                                 | WG + AG    | Ja                   | Huurder – geen personeel                                      | nee        |           |                         |        |                   |
| Pittoresk             | Kapellei 270           | Verkoop behang en verf ?               | WP         |                      | Heeft geen tijd om de lijst in te vullen                      | nee        |           |                         |        |                   |
| Goyvaerts bvba        | Groenlaan 19           | Bouwonderneming                        | WG         | Ja                   | Huurder – 8 personeelsleden                                   | nee        |           |                         |        |                   |
| Garage Adriaensen     | Kwikaard 130           | Garage                                 | KMO        | Ja                   | Wenst 85 m <sup>2</sup> uitbreiding showroom op eigen terrein | ja         | ja        |                         |        |                   |
| Schrijnwerkerij Pemen | Antwerpsedreef         | schrijnwerkerij                        |            | Ja                   |   |            |           |                         |        |                   |

## Bijlage 13: Bibliografie

### 13.1. Literatuur

|  |  |                          |
|--|--|--------------------------|
| Gegevens van de land- en tuinbouwtelling                               | FEDERAAL MINISTERIE VOOR ECONOMISCHE ZAKEN   | dd 15 mei 1999           |
| Bouwen door de eeuwen heen (Deel 10n 3)                                | WYLLEMAN L., PLOMPTEUX G., STEYAERT R.   | Gent, 1985               |
| Startnota Ruimtelijk structuurplan Brecht (synthese)                   | GEDAS  | juni 1999                |
| Startnota Ruimtelijk structuurplan Zandhoven (versie 5)                | GEDAS  | december 2000            |
| Startnota Ruimtelijk structuurplan Schilde                             | GROEP PLANNING   | Brugge, augustus 2000    |
| Gemeenteprofiel Zoersel  | GOM ANTWERPEN  | 2000                     |
| Verkeersveiligheidsplan Zoersel  | GROEP PLANNING   | Brugge, 1990-1991        |
| Oriëntatienota Mobiliteitsplan Zoersel                                 | IGEAN  | Wommelgem, december 1999 |
| Startnota Ruimtelijk structuurplan Ranst                               | IGEAN  | Wommelgem, april 2001    |
| De les van Zoersel   | KONING BOUDEWIJNSTICHTING  | 1982                     |
| Het Zoerselbos   | KONING BOUDEWIJNSTICHTING  | Brussel, 1985            |
| Streekvisie arrondissement Antwerpen                                   | MAATSCHAPPIJ VOOR DE VERNIEUWING EN PROMOTIE VAN ANTWERPEN VZW   | maart 1997               |
| Ruilverkaveling in onderzoek Zoersel                                   | MENS EN RUIMTE   | januari 2000             |
| Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen                                    | MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP<br>Departement Leefmilieu en infrastructuur, Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting, Monumenten en Landschappen | 1997                     |
| Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan Zoersel - Basisinventaris         | PROVINCIAAL INSTITUUT VOOR HYGIENE   | Antwerpen, april 1996    |
| Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan Zoersel: beleidsnota en actieplan | PROVINCIAAL INSTITUUT VOOR HYGIENE   | Antwerpen, oktober 1996  |
| Startnota Ruimtelijk Structuurplan Malle                               | STRAMIEN   | Antwerpen, 1997          |

|   |                                       |                 |
|---|---------------------------------------|-----------------|
| Eindrapport structuurplanning Zoersel                                 | STUDIEGROEP OMGEVING                  | 1981            |
| Afbakening en differentiatie van de agrarische gebieden in Vlaanderen | VIAENE J., GOOSSENS E., MICHIELS J.   | Gent, 1996      |
| Het landschap meervoudig bekeken                                      | Dr. Marc Antrop; Stichting Leefmilieu | Antwerpen, 1989 |
|   |                                       |                 |

## 13.2. Kaartmateriaal

|   |                                      |   |
|---|--------------------------------------|---|
| DIGITALE GEGEVENS   | OC-GIS VLAANDEREN                    |   |
| Gemeentepan   | gemeente Zoersel                     | 1998  |
| GEWESTPLAN TURNHOUT (KB 30 september 1977)                  |                                      | kaartbladen 8/5, 8/6, 16/1 en 16/2                  |
| KABINETSKAART VAN DE OOSTENRIJKSE NEDERLANDEN 1771 tot 1778 | Koninklijke Bibliotheek van België   | kaartbladen 8/5, 8/6, 16/1 en 16/2<br>Brussel, 1965 |
| Kaart van Vandermaelen                                      |                                      |   |
| Kaart van België op een 20000 <sup>e</sup>                  | NGI, Institut Géographique Militaire | kaartbladen 8/5, 8/6, 16/1 en 16/2<br>1934-1950     |
| ORTHOFOTOPLAN   | Eurosense                            | kaartbladen 8/5, 8/6, 16/1 en 16/2<br>1990          |
| TOPOGRAFISCHE KAART   | NGI                                  | kaartbladen 8/5, 8/6, 16/1 en 16/2                  |

## Bijlage 14: Begrippenlijst

Begrippen aangeduid met een asterisk (\*) komen uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen; begrippen aangeduid met twee asterisken (\*\*) uit het Ruimtelijk Structuurplan van de Provincie Antwerpen.

### A

#### **Abiotisch**

Niet-levend. Abiotisch milieu is een begrip dat betrekking heeft op o.a. geologie, reliëf en hoogteligging en de waterhuishouding. Abiotisch staat tegenover biotisch, wat betrekking heeft op de fauna en flora.

#### **Afbakening van stedelijke gebieden\***

De precieze aanduiding van de delen van een gemeente waarin een beleid van groei, concentratie en verdichting van toepassing is. De afbakening moet toelaten binnen de grens van het stedelijk gebied de behoefte inzake woningbouw, economische activiteit en andere activiteiten (de zogenaamde taakstellingen) op te vangen. De afbakening gebeurt in een afbakingsproces waarin alle betrokkenen samenwerken.

#### **Afstandsregel\***

Normen voor het garanderen van een minimale afstand tussen twee activiteiten met het oog op het vermijden of beperken van onderlinge hinder.

#### **Agrarisch bedrijf\***

Bedrijf dat beroepsmatig planten en/of dieren kweekt voor de markt, met uitzondering van het kweken van dieren voor recreatieve doeleinden.

#### **Agrarische macrostructuur\***

De ruimtelijke vaststelling van een aantal landbouw-concentratie- en specialisatiegebieden. De macrostructuur heeft geen impact op het vergunningenbeleid maar vormt het uitgangspunt voor positieve en structuuronder-steunende maatregelen vanuit het ruimtelijk en sectoraal beleid.

#### **Agrarische structuur\***

Het samenhangend geheel van gebieden die het duurzaam functioneren van de landbouw verzekeren. Agrarische structuur is aldus een ruimtelijk begrip.

#### **Agrarisch gebied\***

Het gebied dat aldus bestemd wordt op het gewestplan.

Agrarisch gebied is een juridisch begrip. De oppervlakte agrarisch gebied bestaat uit landbouwnuttige oppervlakte en niet landbouwnuttige oppervlakte in overheidseigendom (openbaar en privaat domein) en particuliere eigendom.

#### **Algemeen plan van aanleg**

Gemeentelijk bestemmingsplan voor gans het grondgebied dat de visie van het beleid op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling weergeeft. Naast de bestaande toestand houdt het de algemene bestemming in van verschillende delen van het grondgebied voor bewoning, nijverheid, landbouw of enig andere gebruik en algemene regels betreffende de plaatsing en de grootte van de op te trekken gebouwen.

#### **Alluviaal**

Behorend tot het alluvium of het laagst gelegen deel van de rivier- of beekvallei.

#### **Alluvium**

Afzettingen die na het Pleistoceen (oudste tijdvak van het Quartair) gevormd zijn, zoals zee- en rivierklei en -zand, veen enz. Gewoonlijk worden afzettingen van riviersedimenten in de vallei bedoeld.

#### **Ankerplaats\*\***

Representatief geheel van gevarieerde punt- of lijnelementen met een belangrijke samenhang en gaafheid. Ankerplaatsen kunnen een ruimtelijk structuurbepalend karakter hebben.

#### **Antropogeen**

Door de mens gevormd.

#### **Antwerpse fragmenten\*\***

Eén van de vier hoofdruimten die worden onderscheiden in de provincie Antwerpen. Het gebied bevat het sterk verstedelijkt deel van de Vlaamse ruit op het grondgebied van de provincie Antwerpen. Voor de Antwerpse fragmenten geldt een beleid van omgaan met fragmentatie. Dit betekent het zoeken naar nieuwe samenhang in een vernieuwde vorm van stedelijkheid.

**Antwerpse gordel\*\***

Eén van de zeven deelruimten van de provinciale hoofdruimte 'Antwerpse fragmenten'. De 'Antwerpse gordel' is een groenstructuur die enerzijds ademruimte biedt aan het grootstedelijk gebied Antwerpen en anderzijds het grootstedelijk gebied begrenst.

**Autonome ontwikkeling**

De ontwikkeling die het gebied zou doormaken zonder gestuurde beïnvloeding of geplande acties van buitenaf.

**Avifauna**

De vogelwereld als onderdeel van de fauna of dierenwereld.

**B****Baken\***

Visuele blikvangers die dikwijls fungeren als oriënteringspunten in het landschap.

Het ruimtelijk beleid ten aanzien van bakens richt zich op het behoud en de versterking van de zichtbaarheid ervan. Bakens komen als beleidscategorie voor in de gewenste landschappelijke structuur.

**Barrièrewerking**

(van een infrastructuur bijv.). De fysische belemmering van de migratie van organismen of van de doortocht van de mens.

**Beroepslandbouw\***

Beroepsmatige landbouwbedrijfsvoering: het voortbrengen (kweken) van planten en/of dieren in hoofd- of nevenberoep.

**Bijzonder plan van aanleg**

Gemeentelijk bestemmingsplan voor slechts een deel van het grondgebied. Het geeft de gewenste ontwikkeling van een deel van het grondgebied van een gemeente of stad weer. Het houdt gedetailleerde voorschriften in betreffende de bestemmingszones en het tracé van het wegennet evenals voorschriften o.a. inzake de plaatsing, de grootte en de esthetiek van de gebouwen.

**Bindende bepaling**

(van een ruimtelijk structuurplan): bepalingen die bindend voor het gemeentebestuur en niet voor de burgers zijn. Ze vormen de spil tussen de in het richtinggevend gedeelte uitgewerkte gewenste ruimtelijke structuur en de realisatie ervan en geven het dwingend karakter aan voor de uitvoering van het ruimtelijk structuurplan via uitvoerende instrumenten.

**Binnengebied**

Gebied met onbebouwde percelen in woongebied omsloten door gebouwen; bij uitbreiding van het begrip: gebied met onbebouwde percelen in woonuitbreidingsgebied omsloten door gebouwen.

**Biodiversiteit**

De verscheidenheid aan levensvormen of het aantal soorten dat op een bepaald oppervlak of gebied voorkomt.

**Biotisch**

Betreffende de levende organismen, met name de planten- en de dierenwereld.

**Biotoop**

De specifieke ruimte ingenomen door een levensgemeenschap.

**Bosstructuur\***

De bosstructuur maakt deel uit van de natuurlijke structuur en bestaat uit het samenhangend geheel van gebieden waar bossen omwille van socio-economische (productie, educatie, recreatie), ruimtelijke (buffering, structuurbepalend vermogen) en ecologische doelstellingen (schermfunctie, natuurfunctie) met het oog op het duurzaam functioneren van de bossen worden behouden en ontwikkeld. De bosstructuur is aldus een ruimtelijk begrip.

**Bosuitbreidingsgebied\***

Beleidscategorie waar het beleid gericht is op de uitbreiding van het bosareaal.



### **Bouw en gebruiksvrije strook\***

Strook langs hoofd- en primaire wegen waarop een erfdienstbaarheid rust. In deze strook mogen geen vaste constructies opgericht of uitgebreid worden, of verhardingen en dergelijke aangelegd worden. Het gebruiksvrij houden van de strook betekent dat alle gebruik dat de latere inrichting en aanleg van de strook voor lijninfrastructuur kan verhinderen, niet toegelaten is. De instelling van een bouw- en gebruiksvrije strook en de concrete reglementering die ervoor geldt worden door een uitvoeringsplan en/of verordening geregeld.

### **Bouwvrije zone\***

Gebieden van de agrarische structuur waar geen enkele vorm van bijkomende bebouwing wordt toegestaan om de ontwikkelingsmogelijkheden van de grondgebonden agrarische functies te garanderen. Bouwvrije zones zijn samenhangende zones die beperkt zijn in oppervlakte. Ze worden zo geselecteerd en afgebakend dat er geen bestaande bedrijfszetels in zijn opgenomen.

### **Buffering\***

Ruimtelijke buffering is het van elkaar afschermen van twee of meer functies of activiteiten hetzij door ze op een zekere afstand van elkaar te houden, hetzij door het aanbrengen van een andere functie of activiteit ertussen, bijvoorbeeld een groenscherm tussen een bedrijventerrein en een woonwijk.

### **Buitengebied\***

Het buitengebied is - op het niveau van Vlaanderen bekeken - het gebied waarin de open (onbebouwde) ruimte overweegt en waar een buitengebiedbeleid wordt gevoerd. Elementen van bebouwing en infrastructuur zoals dorpskernen en wegeninfrastructuur die in functionele samenhang zijn met de niet-bebouwde ruimte maken er onderdeel van uit en kunnen plaatselijk overwegen. Buitengebied is aldus een beleidsmatig begrip.

## **C**

### **Categorisering\*\***

Categorisering is het indelen van concrete ruimten in bepaalde beleidscategorieën. Voor de concrete ruimte geldt bijgevolg het beleid dat overeenstemt met de betreffende beleidscategorie.

### **Categorisering van het wegennet\***

De functionele categorisering van het wegennet is gebaseerd op het selectief prioriteit geven aan ofwel de bereikbaarheid ofwel de leefbaarheid. Voor de categorisering wordt niet uitgegaan van de beheerder of van het huidige profiel van de weg. Er wordt, vanuit een langetermijnperspectief, uitgegaan van de gewenste (hoofd)functie van de weg.

### **Concentratiegebied voor glastuinbouw\*\***

In deze gebieden worden serres bij voorkeur geconcentreerd en gestimuleerd. Deze gebieden worden afgebakend en geherstructureerd. Buiten deze gebieden worden serres niet aangemoedigd. Concentratiegebieden voor glastuinbouw zijn een beleidscategorie van de gewenste ruimtelijk-agrarische structuur en van de gewenste ruimtelijk-economische structuur.

### **Concept (ruimtelijk -)\*\***

Een ruimtelijk concept is een coherent geheel van ruimtelijke principes voor de gewenste toekomst van een ruimte. Een ruimtelijk concept geeft een ruimtelijke uitwerking van een beleidsvisie en bevat steeds één of meerdere kaartbeelden van de betrokken ruimte.

### **Congestie\***

Congestie is de toestand waarbij de verkeersintensiteit op een bepaald wegvak de capaciteit overschrijdt.

## **D**

### **Dagtoerisme en dagrecreatie\***

Het geheel van activiteiten dat buiten de onmiddellijke omgeving van de woning plaatsvindt en waarmee geen overnachting gepaard gaat.

### **Deelruimte\*\***

Gewenst ruimtelijk systeem waarvoor een gemeenschappelijk beleid wordt geformuleerd als een venster op de gewenste ruimtelijke structuur. Deelruimten zijn dynamisch en complex en hebben geen vast omliggende grenzen. Deelruimten vervullen een eigen rol in de gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente. Voor deelruimten is een nadere gebiedsgerichte en geïntegreerde uitwerking aangewezen rond nader te bepalen thema's binnen een samenwerkingsverband tussen alle betrokken actoren.

Het zijn veelal complexe ruimten waarvan de structuur wordt bepaald door de samenhang van de elementen uit de deelstructuren. De deelruimten overlappen elkaar en hangen onderling samen. Ze drukken de diversiteit van het gewest, de provincie of de gemeente uit.

#### **Deelstructuur\*\***

Samenhang tussen ruimten van een zelfde soort, verspreid over heel het grondgebied van de gemeente. Deelstructuren verbinden en lopen doorheen deelruimten.

#### **Doortocht\***

Weg met een verbindingsfunctie waarvan de inrichting ter hoogte van de passage van een woonkern is ingericht met prioriteit voor verkeersveiligheid, verkeersleefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de woonkern. Dergelijke inrichting bestaat bijvoorbeeld uit met een verlaagde ontwerpsnelheid uitgewerkt gemengde verkeersafwikkeling, beveiligde oversteekplaatsen, pleinvorming, e.d. en is specifiek voor de ruimtelijke kenmerken van de woonkern.

#### **Draagkracht van de ruimte\***

Vermogen van de ruimte om, nu en in de toekomst, menselijke activiteiten op te nemen zonder dat de grenzen van het ruimtelijk functioneren worden overschreden.

#### **Driesporenplanning**

Bepaalde manier van werken in het structuurplanningsproces waarbij gelijktijdig op drie sporen gewerkt wordt, wat het mogelijk maakt om een langetermijnvisie te ontwikkelen (eerste spoor), strategisch in te haken op de werkelijke situatie (korte termijnvisie -tweede spoor) en ondertussen met alle betrokkenen voortdurend en intensief te communiceren (derde spoor).

#### **Duurzame ontwikkeling\***

Ontwikkeling die voorziet in de behoefte van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoefte te voorzien. Dit begrip is ontleend aan de Agenda 21 van de V.N.

#### **Duurzame ruimtelijke ontwikkeling\***

Vertaling van het begrip duurzame ontwikkeling naar het ruimtelijk beleid toe. Dit wordt in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen als uitgangshouding genomen voor het formuleren van de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen. Dit is een ruimtelijke ontwikkeling gebaseerd op draagkracht en kwaliteit voor de vrijwaring van een leefbare ruimte voor de volgende generaties, zonder de aanspraken van de huidige generatie te hypothekeren.

## **E**

### **Ecologie**

Wetenschap die de relaties tussen organismen en hun omgeving bestudeert.

#### **Ecologische infrastructuur\***

De ecologische infrastructuur bestaat uit de natuur- en bosgebieden die niet tot grote eenheden natuur, grote eenheden natuur in ontwikkeling, natuurverbindingsgebied of natuur-verwevingsgebied behoren, de kleine landschapselementen (holle wegen, taluds, houtkanten, bomenrijen, bronnen, poelen, rietkragen,...) en uit de natuur in de bebouwde omgeving, met name de natuur-, bos- en parkgebieden, beek- en riviervalleien, natuurelementen (wegbermen,...) in de stedelijke gebieden of in de kernen van het buitengebied.

#### **Ecosysteem**

Samenhangend geheel van elkaar onderling beïnvloedende planten, dieren, mensen en hun niet-levende omgeving in een bepaald gebied

#### **Ecotoop**

Ruimtelijk begrensde eenheid met een karakteristieke homogeniteit van planten en dierenleven (bijv. Hakhoutbos, droge of natte heide).

#### **Economisch knooppunt\***

Gebied met een hoog aandeel aan werkgelegenheid. De economische knooppunten vormen samen met de poorten de bestaande ruimtelijk-economische structuur van Vlaanderen. Het zijn de plaatsen waar het wenselijk is economische activiteiten te concentreren. Economisch knooppunt is aldus een beleidsmatig begrip.

#### **Erfdienstbaarheid\***

Juridische last waarmee een erf of een onroerend goed bezwaard is tot gebruik en ten nutte van een ander onroerend goed, bijvoorbeeld recht van toegang, bouwverbod, e.d.

## **Eutroof**

Voedselrijk of rijk aan voedsel voor planten of dieren.

## **F**

### **Fauna**

1. Dierenwereld.
2. Lijst van diersoorten van een bepaald gebied (ook: faunalijst).
3. Boek dat een opsomming en beschrijving van diersoorten weergeeft.

### **Flora**

1. Plantenwereld.
2. Lijst van plantensoorten die in een bepaald gebied worden aangetroffen.
3. Boek dat een opsomming en beschrijving van plantensoorten weergeeft.

### **FRICTIELEEGSTAND\***

Leegstand die noodzakelijk is om de woningmarkt naar behoren te doen functioneren.

### **Functionele draagkracht**

Draagkracht van de ruimte voor specifieke menselijke activiteiten.

### **Fysisch systeem\***

Geheel van eigenschappen, processen en onderlinge relaties van klimaat, lucht, bodem en water. In ruimtelijke context zijn vooral de bodemeigenschappen en -processen en het watersysteem van belang.

## **G**

### **Gaaf landschap\***

Landschap waarvan de samenhang slechts in een beperkte mate gewijzigd is door grootschalige ingrepen.

### **Gebiedsgericht beleid\***

Beleid dat zich richt op de ruimtelijke kenmerken van een bepaald gebied.

### **Gecontroleerd overstromingsgebied**

Gebieden langs een rivier, waarin tijdelijk water kan geborgen worden om bij overstromingsgevaar elders de hoogwaterstanden te verlagen.

### **Gemeenschapsvoorzieningen\***

De niet-commerciële dienstverlening (politie, brandweer, post, begraafplaatsen, administratie van openbare lichamen), het onderwijs, de sociaal-medische dienstverlening, de voorzieningen voor cultuur, recreatie en ontmoeting (theaters, culturele centra, openbare bibliotheken, kerkelijke voorzieningen, musea, club- en buurthuizen, muziekscholen en vrijetijdscentra, accommodatie voor verenigingsleven, ...).

### **Gemeente met een hoofddorp type II\*\***

Een gemeente met een gewoon hoofddorp type II krijgt de mogelijkheid om een bijkomen lokaal bedrijventerrein aan te duiden zowel voor nieuwe bedrijven als voor de herlokalisatie van zonevreemde en/of historisch gegroeide bedrijven. Dit type biedt desnoods beperkte mogelijkheden voor het realiseren van meer bijkomende woningen dan voor de opvang van de natuurlijke aangroei nodig is. Ontwikkelingen boven de natuurlijke aangroei worden niet aangemoedigd. De beoordeling gebeurt op basis van een door de gemeenteraad definitief vastgesteld gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

### **Geografisch informatiesysteem**

(GIS). Digitaal systeem (hardware en software) waarmee ruimtelijk gelokaliseerde gegevens kunnen worden ontvangen, opgeborgen, gecontroleerd, geïntegreerd, gemanipuleerd, geanalyseerd en afgebeeld. Het GIS is opgebouwd uit twee delen: de cartografische gegevens en de databank. In deze laatste kunnen bijvoorbeeld de eigenaar van een huis, het huisnummer, de kadastrale gegevens e.a. verzameld worden.

### **Geselecteerd**

'Geselecteerd' staat hier voor opgenomen in de bindende bepalingen wat inhoudt dat afwijkingen niet mogelijk zijn.

### **Gesloten bevolkingsprognose\***

Prognose louter gebaseerd op de natuurlijke aangroei van de bevolking. Met migraties wordt geen rekening gehouden.

## **Gewestplan**

Bodembestemmingskaart van een deel van een provincie. België werd ingedeeld in 48 plangewesten en van elk plangewest werd via voorontwerp, ontwerp en de voorziene inspraakprocedures een wettelijk bodembestemmingsplan opgesteld. In het KB van 28.12.1972 werden de algemene legende en stedenbouwkundige voorschriften van de gewestplannen vastgelegd.

## **Gradiënt**

Duidelijke overgang van een grootheid in de ruimte, bijvoorbeeld droog - nat gradiënt, voedselrijk - voedselarm gradiënt.

## **Grondbeleid/grond- en pandenbeleid\***

Geheel van maatregelen m.b.t. het verwerven, het ter beschikking stellen en het beheren van grondeigendommen met het oog op het bevorderen van doelstellingen van ruimtelijk beleid. Met een aangepast grondbeleid ten aanzien van gronden die in aanmerking komen om ingericht te worden als agrarische bedrijvzone wordt bijvoorbeeld speculatie op die gronden vermeden.

Een grond- en pandenbeleid bestaat erin dat de overheid actief participeert en ingrijpt in de markt en de bezitsstructuur van gronden en gebouwen om de ruimtelijke uitvoeringsplannen te verwezenlijken. Het grond- en pandenbeleid is een essentiële voorwaarde om het ruimtelijk beleid te laten functioneren.

## **Grondgebonden agrarisch bedrijf\***

Agrarisch bedrijf dat zijn landbouwproductie (plantaardig/dierlijk) geheel of gedeeltelijk voortbrengt via eigen uitbating van landbouwgronden. Bedrijven die een grondloze en grondgebonden bedrijfstak combineren, behoren eveneens tot de categorie van de grondgebonden bedrijven.

## **Grondloos agrarisch bedrijf\***

Agrarisch bedrijf dat zijn landbouwproductie (plantaardig/dierlijk) uitsluitend in bedrijfsgebouwen voortbrengt. Deze bedrijven hebben slechts behoefte aan een bouwplaats voor de oprichting van hun bedrijf. Grondloze bedrijven met een beperkte grondgebonden activiteit zijn eveneens grondloze bedrijven.

## **Grote eenheid natuur (GEN)\***

Aaneengesloten gebied waar de natuurfunctie bovengeschied is aan de andere functies en waar natuur als hoofdgebruiker voorkomt; waar momenteel een overwegend hoge biologische waarde en een hoge toekomstwaarde aanwezig zijn; waar de biologische waarde kan toenemen door aangepast natuurbeheer; die een kern vormt die de duurzame instandhouding van ecosystemen kan garanderen. Een grote eenheid natuur is aldus een beleidsmatig begrip.

## **Grote eenheid natuur in ontwikkeling (GENO)\***

Aaneengesloten gebied waar de natuurfunctie bovengeschied is aan de andere functies en waar de natuur als hoofdgebruiker voorkomt; waar momenteel een geringe biologische waarde of een sterk versnipperde natuur met hoge biologische waarde en een hoge toekomstwaarde bestaat; waar op basis van de kenmerken van het fysisch systeem de potentie bestaat om te evolueren naar een grote eenheid natuur; waar de biologische waarde kan toenemen door middel van duidelijke veranderingen in het grondgebruik en/ of het beheer waarbij natuurtechnische milieubouw noodzakelijk kan zijn; waar op termijn een secundaire kern kan gevormd worden of een bestaande kern kan versterkt worden die de duurzame instandhouding van ecosystemen kan garanderen. Een grote eenheid natuur in ontwikkeling is aldus een beleidsmatig begrip.

## **H**

### **Habitat**

Een ecotoop of stelsel van ecotopen waar een soort zich gedurende langere tijd kan voeden en voortplanten, kortom leefruimte.

### **Habitatrichtlijngebied**

Gebied vallend onder de Habitatrichtlijn, zijnde de Europese richtlijn 92/43/EEG (21.05.1992) inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna. Door de Vlaamse regering werden 40 habitatrichtlijngebieden aangeduid.

### **Herstructurering\*\***

De betere ordening van een ruimte d.m.v. verbetering van de diverse deelstructuren.

### **Hoofdinfrastructuur\***

Geheel van de lijninfrastructuur op Vlaams niveau.

### **Hoofdnet voor elektriciteitsleidingen\***

De elektriciteitsleidingen met een spanning van 150 kV en meer worden beschouwd als het hoofdnet.

### **Hoofdtransportleiding\***

De boven- en ondergrondse transportleidingen die structuurbepalend zijn op Vlaams niveau. Tot de hoofdtransportleidingen behoren :

- de (inter)nationale transitleidingen op het grondgebied van het Vlaams Gewest;
- de transportleidingen op het grondgebied van het Vlaams Gewest die een rechtstreekse verbinding vormen met de internationale transitleidingen;
- de transportleidingen die de poorten, de economische knooppunten en de economische netwerken onderling verbinden.

### **Hoofdwaterwegennet\***

Waterwegennet dat - naast de (inter)nationale verbindende functie - de zeehavens, het economisch netwerk van het Albertkanaal en de overige economische knooppunten met watergebonden economische activiteiten ontsluit.

### **Hoofdwegennet\***

Wegennet waar de nadruk eenzijdig op de (inter)nationale verbindingsfunctie ligt. Hoofdweg is aldus een beleidsbegrip.

### **Hoevetoerisme\***

Vorm van toerisme die geïntegreerd is in een actief agrarisch bedrijf.

### **Hydrogeologische studie**

Studie omtrent water in de bodem en in diepere aardlagen, meestal i.f.v. waterbeheersing of i.f.v. het integraal waterbeheer.

### **Hydrografie**

Beschrijvende leer van de loop en vorm van waterlopen.

## **I**

### **Inbreiding\***

De functionele of morfologische verdichting van het bebouwde weefsel.

### **Indicatief\***

Zie begrip 'richtinggevend gedeelte'.

### **Informatief gedeelte\*\***

Het informatief gedeelte van een ruimtelijk structuurplan bevat de noodzakelijke informatie als onderbouw van het richtinggevend gedeelte.

### **Infrastructuren\***

Infrastructuren bepalen in belangrijke mate de samenhang tussen verschillende gebieden. Hun structurerend vermogen voor de omliggende ruimte is fundamenteel. Zij beïnvloeden de ontwikkeling van nederzettingen, vestigingen van activiteiten en functies. Hierbij spelen de aard en de diversiteit van de aanwezige infrastructuren een belangrijke rol. De infrastructuren hebben een uitsluitend lineair karakter. Hun ruimtelijke impact kan allerlei vormen aannemen en nieuwe deelruimten doen ontstaan.

### **Inrichtingsprincipe\***

Principe dat aangeeft aan welke voorwaarden en kwaliteitseisen moeten worden voldaan bij de inrichting van de ruimte. Onder inrichting wordt verstaan: de concrete locatie en inpassing van functies en activiteiten, inclusief de hieraan te stellen kwaliteitseisen en randvoorwaarden, bijvoorbeeld in termen van maat, schaal en vormgeving van bebouwingselementen en de aard en intensiteit van het gebruik van de ruimte.

### **Integraal waterbeheer\***

Beheer dat er voor zorgt dat het watersysteem voldoet aan alle functies (toevoer, afvoer, vervoer, ecologisch functioneren, drinkwater, ...). Het watersysteem wordt beschouwd als een samenhangend en functioneel geheel van oppervlaktewater, grondwater, onderwaterbodems, oevers en technische infrastructuur met inbegrip van de daarin voorkomende ecotopen en alle bijbehorende fysische, chemische en biologische kenmerken en processen.

## **J**

### **Juridische voorraad**

Bestaande voorraad van bouwgronden langs uitgeruste wegen in woongebied volgens het geldend plan van aanleg en bouwgronden in niet-vervallen verkavelingen.

## **K**

### **Kern van buitengebied\***

De beleidscategorie 'kernen van het buitengebied' bestaat uit de hoofdorpen en de woonkernen. In de kernen van het buitengebied wordt, in toepassing van het principe 'gedeconcentreerde bundeling', de ruimtelijke ontwikkeling met betrekking tot het wonen en de verzorgende activiteiten geconcentreerd. Deze dynamiek moet op de schaal en op het tempo van het buitengebied worden gehouden. De specifieke eigenheid van het wonen en werken in het buitengebied moet erkend en in relatie gebracht worden met het duurzaam functioneren van de agrarische en de natuurlijke structuur. Kwantitatief wordt hiervoor het aantal nieuw te bouwen woongelegenheden in de kernen van het buitengebied beperkt tot maximaal 40 % van het totaal.

### **Kernversterkend beleid\***

Beleid dat vooropgesteld wordt voor de kernen van het buitengebied met het oog op de kwalitatieve versterking en vernieuwing van de kernen en het ruimtelijk functioneren ervan. Het kernversterkend beleid is noodzakelijk om de uitbreiding en uitwaaiing van kernen tegen te gaan. Het kernversterkend beleid houdt maatregelen in voor een attractieve woonfunctie, een gedifferentieerde woningvoorraad, het behoud van de economische dynamiek, het behoud van de voorzieningen, de leefbaarheid, de bereikbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit in het algemeen.

### **Kleine landschapselementen – KLE's**

Strook-, lijn- en puntvormige elementen in het landschap. Ze komen voor in de vorm van beplanting, struwelen, bomenrijen, bosjes, beken, solitaire bomen, e.d.

### **Kleinhandel\***

Kleinhandel wordt hier gehanteerd als de economische functie die verwijst naar kleinhandelsbedrijvigheid of kleinhandelsactiviteiten. Het Koninklijk Besluit van 31 augustus 1964 tot vaststelling van de lijst van de in het handelsregister te vermelden handelsbedrijvigheden bepaalt dat als kleinhandelsbedrijvigheid wordt beschouwd "het wederverkopen op gewone wijze in eigen naam en voor eigen rekening, van goederen aan verbruikers en kleine gebruikers, zonder deze goederen behandelingen te doen ondergaan dan die welke in de handel gebruikelijk zijn". De kleinhandel kan zich als functie ruimtelijk uitdrukken in verschillende types zoals winkels, baanwinkels, grootwarenhuizen, shoppingcentra, discounts, ... Het onderscheid in ruimtelijke types wordt onder meer bepaald door de ligging, het aangeboden assortiment, de vorm van beheer en het voorkomen.

### **Kleinhandelsconcentratie\*\***

Concentraties van grootschalige kleinhandels-vestigingen buiten stadscentra en kernen in de open ruimte. Het betreft een analytische categorie van de bestaande ruimtelijke structuur van kleinhandel en een beleidscategorie van de gewenste ruimtelijk-economische structuur. Kleinhandelsconcentraties worden onderverdeeld in verschillende types.

### **Kleinhandelszone\***

Specifiek bedrijventerrein dat uitsluitend wordt voorbehouden voor kleinhandelsbedrijvigheden.

### **Knopen\***

Een knoop maakt deel uit van het wegennet. In een knoop komen wegen van hetzelfde niveau samen en bestaat de mogelijkheid om van weg te veranderen, bijvoorbeeld de verkeerswisselaars in het autosnelwegennet.

## **L**

### **Landbouwgebied\***

Gebied waar de landbouw als hoofdfunctie voorkomt. Landbouwgebied is een ruimtelijk begrip.

### **Landelijk gebied\***

'Landelijk gebied' refereert naar een geografisch omljnd gebied waaraan een socio-economische betekenis is verbonden. De begrippen 'buitengebied' en 'landelijk gebied' hebben aldus een andere betekenis en dekken een andere lading, alhoewel ze onderling niet tegenstrijdig zijn. Het begrip buitengebied kan evenwel worden gerelateerd aan de graden van landelijkheid waardoor er ook een socio-economische dimensie aan wordt toegevoegd.

### **Landinrichting\***

Het bevorderen, voorbereiden, integreren en begeleiden van maatregelen, handelingen en werken die uitgaan van de bevoegde overheden en gericht zijn op het vrijwaren, herwaarderen en het meest geschikt maken van gebieden - conform de bestemming toegekend door de wetgeving op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw.

## **Landschap**

1. De resulterende verschijningsvorm van de dynamische wisselwerking tussen de fysische omstandigheden (het abiotisch en biotisch milieu) en de menselijke activiteiten.
2. Landschap als omgevende ruimte: ruimte rond de waarnemer die specifiek vanuit een morfologische invalshoek wordt beschouwd. De nadruk ligt op de verschijningsvorm.

### **Landschapscomponent\***

Min of meer continu variërend verschijnsel in de ruimte. Om een landschapscomponent te kunnen beschrijven, moeten ze in categorieën of klassen worden ingedeeld : reliëfvormen, bewoning, landgebruik en perceelstructuur, ...

### **Landschapselement\***

Discreet (duidelijk te onderscheiden) object in het landschap : een gebouw, een perceel, een boom, een meer, een rivier,...

### **Leidingstrook\***

Een in een ruimtelijk uitvoeringsplan of gewestplan of BPA gereserveerde strook ten behoeve van de aanleg van meerdere onder- en bovengrondse hoofdtransportleidingen (leidingen van Vlaams niveau).

### **Lijninfrastructuur\***

Geheel van verkeersinfrastructuur en haar omgeving bedoeld voor verkeer en vervoer van mensen, goederen en berichten. Het omvat autowegen, waterwegen, spoorwegen, luchthavens, pijpleidingen, elektriciteitsleidingen en infrastructuur t.b.v. telecommunicatie.

### **Lint\***

Eén van de beleidscategorieën voor het voeren van een gedifferentieerd ruimtelijk beleid t.a.v. de nederzettingsstructuur van het buitengebied. In dit beleid worden volgende categorieën onderscheiden : kernen (hoofddorp en woonkern), lint, verspreide bebouwing en bebouwd perifeer landschap. Een lint is een bebouwde omgeving aan één of aan beide zijden van een straat met een typische lineaire structuur en die niet als woonkern is geselecteerd.

### **Lintbebouwing\***

Nederzettingvorm die bestaat uit vrijwel aaneengesloten bebouwing, bestaande uit alleenstaande gezinswoningen en/ of bedrijfsgebouwen langs wegen, waarbij achterliggende gronden onbebouwd blijven.

### **Lokaal bedrijf\***

Be- of verwerkend bedrijf (inclusief tertiaire dienstverlening) dat een verzorgend karakter heeft ten aanzien van de omgeving, dat wat schaal betreft aansluit bij de omgeving (schaal van de kern, schaal van het stedelijke gebied, ...) en beperkt is van omvang.

### **Lokaal bedrijventerrein\***

Bedrijventerrein uitsluitend bestemd voor lokale bedrijven.

### **Lokale weg\***

Weg binnen de gemeente tussen twee bestemmingen. Op een lokale weg staan verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid boven de afwikkelingssnelheid. Deze keuze heeft tot gevolg dat de capaciteit negatief wordt beïnvloed, maar wel dat alle verkeersdeelnemers op een veilige manier van dezelfde ruimte kunnen gebruik maken en dat door langzamer verkeer de verkeershinder wordt beperkt.

## **M**

### **Maas(wijde)\***

Een maas is het kleinste, gesloten onderdeel van een netwerk. De maaswijde is de afstand tussen parallelle voorzieningen in een netwerk.

### **Macroniveau**

Het hogere schaalniveau. Op het vlak van ruimtelijke structuren zijn dit de zaken op bovengemeentelijk niveau of de zaken met hogere schaalrelaties.

### **Markante terreinovergang\***

Overgang tussen twee duidelijk verschillende landschappen. Dikwijls gaat de overgang gepaard met een verschil in bodemgebruik of percelering.

### **Mer\***

Milieu-effect-rapport. Rapport waarin de milieueffecten van een geplande activiteit worden ingeschat.

### **Mesoniveau**

Het midden-schalige niveau, hier: op gemeentelijk schaalniveau of net erboven.

### **Microniveau**

Het lagere schaalniveau. Hier: op intra-gemeentelijk schaalniveau, dus binnen de gemeente of binnen delen ervan.

### **Mobiliteitsbeleid\***

Beleid dat zich richt op het geheel van de mobiliteitsproblematiek. Het mobiliteitsbeleid omvat :

- de maatregelen gericht op het al dan niet voldoen aan de behoefte aan verplaatsingen (mobiliteitsvraag);
- de maatregelen gericht op het aanbieden van verplaatsingsmogelijkheden (mobiliteitsaanbod);
- het beheer van de feitelijke verkeersdeelname en omgevingseffecten (mobiliteitsbeheer).

### **Morfologie**

De uiteindelijke verschijningsvorm van een object of een groep objecten.

### **Multimodaal knooppunt\*\***

Verzamel- en verdeelpunten voor een specifiek gebied en/of regio waar verschillende lijnvormige verkeers- en vervoerselementen elkaar kruisen. Deze lijnvormige elementen zijn van allerlei aard (spoor, weg, water) zodat een mogelijkheid bestaat voor 'overstap' van de ene transportmodus op de andere. Naargelang de uitrustingsgraad en het voorzieningenniveau kunnen multimodale knooppunten een eigen dynamiek op gang brengen en functioneren als nieuwe centra.

## **N**

### **Natuurlijke draagkracht**

Natuurlijke draagkracht beoogt het blijvend functioneren van de natuur en het milieu als autonoom systeem.

### **Natuurlijke structuur\***

Samenhangend geheel van de rivier- en beekvalleien, de grotere natuur- en boscomplexen en de andere gebieden, waar de voor de natuur structuurbepalende elementen en processen tot uiting komen; de ecologische infrastructuur gevormd door lijn-, punt- en vlakvormige natuurelementen, door kleinere natuur- en boscomplexen en door parkgebieden. Natuurlijke structuur is aldus een ruimtelijk begrip.

### **Natuurlijke aangroei\*\***

Aangroei van de bevolking ten gevolge van geboorten en sterften van de eigen bevolking, dat wil zeggen zonder in- of uitwijking. de natuurlijke aangroei moet opgenomen zijn in gemeentelijke structuurplannen of in gemeentelijke woning-behoeftebestudies. Deze moet worden berekend op basis van een gesloten bevolkingsprognose.

### **Natuurverbinding\*\***

Een gewenste theoretische verbinding tussen natuur-aandachtsgebieden. Het ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen selecteert de natuurverbindingen in de provincie. Deze zullen in uitvoeringsplannen concreet worden afgebakend als natuurverbindingsgebieden.

### **Natuurverbindingsgebied\***

Natuurverbindingsgebieden zijn in de terminologie van de ruimtelijke planning de ruimten waar de rol en de inrichting grotendeels worden bepaald door de natuurverbindingfunctie. Het gaat om ruimten die groter zijn dan enkel de elementen die voor die natuurverbinding (zullen) zorgen.

Het is een aaneengesloten gebied: waar de natuurfunctie ondergeschikt is aan de andere functies, waar andere functies (doorgaans landbouw, bosbouw, ...) als hoofdgebruiker voorkomen en de natuur als nevengebruiker; waar de biologische waarde bepaald wordt door de aanwezigheid van kleine landschapselementen; waar de biologische waarde kan toenemen door de ontwikkeling van kleine landschapselementen; dat een verbinding realiseert tussen grote eenheden natuur en grote eenheden natuur in ontwikkeling, en verwevingsgebieden. Natuurverbindingsgebied is aldus een beleidsmatig begrip.

In de natuurverbindingsgebieden is het beleid gericht op de ruimtelijke ondersteuning van de hoofdgebruiker en van de kleinere natuurgebieden alsook op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van kleine landschapselementen en van de niet-bebouwde onderdelen.



### **Natuurverwevingsgebied\***

Een natuurverwevingsgebied is een aaneengesloten gebied: waar de functies landbouw, bosbouw, natuur nevens geschikt zijn en andere functies ondergeschikt zijn en waar landbouw, bosbouw en natuur gedifferentieerd voorkomen; waar de biologische waarde kan toenemen door middel van randvoorwaarden met betrekking tot het bestaande grondgebruik, waar het bestaande grondgebruik kan gegarandeerd blijven; waar een duurzame instandhouding van specifieke ecotopen kan worden gegarandeerd. Natuurverwevingsgebied is een beleidsmatig begrip.

### **Nederzetting\*\***

Ruimten met een hoge antropogene dynamiek en een hoge dichtheid aan dynamische menselijke functies. De verschillende menselijke activiteiten zijn er sterk verweven in een dicht bebouwd gebied. Het begrip nederzetting heeft geen beleidsmatige betekenis.

### **Nederzettingsstructuur\* \*\***

Patroon dat gevormd wordt door het geheel van alle bebouwingsvormen in een bepaald gebied. De nederzettingsstructuur van het buitengebied wordt beleidsmatig geoperationaliseerd door de beleidscategorieën: de kernen (woonkernen en hoofddorpen, de gehuchten en linten, de verspreide bebouwing en de perifeer bebouwde landschappen).

De nederzettingsstructuur van een ruimte is de ruimtelijke samenhang van de nederzettingen in deze ruimte. De nederzettingsstructuur heeft dus betrekking op de plaats (en de begrenzing), op de nabijheid (en spreiding en afstand) en op de uitgestrektheid (omvang, oppervlakte) van nederzettingen en de activiteiten daarin. Ook de vorm, de functie en het weefsel van nederzettingen zijn hiervoor bepalend. Traditioneel wordt een onderscheid gemaakt tussen een stedelijke structuur en een nederzettingsstructuur. Dit zou de provincie opdelen in stedelijk gebied en open ruimte en in steden en nederzettingen binnen de open ruimte. Aangezien het onderscheid tussen stad en open ruimte in Vlaanderen vervaagt en omdat bij de beschrijving van de ruimtelijke structuur van de provincie wordt gewerkt met gebiedsdekkende structuren, wordt dit onderscheid niet behouden. Er is enkel nog sprake van de nederzettingsstructuur.

### **Non-aedificandi**

"Waar niet mag gebouwd worden". Een zone non-aedificandi is een zone waar niet mag gebouwd worden, bijv. als voortuin, een strook als zijkant van de tuin.

### **Nutsvoorziening\***

Nutsvoorzieningen zijn met name de elektriciteitsvoorziening, infrastructuur voor zuivering van afvalwater, infrastructuur voor verwerking van afval, gasvoorziening, watervoorziening, telefoon-, mobilofonie- en telecommunicatie-infrastructuur.

## **O**

### **Ontwikkelingsperspectief\***

Een ontwikkelingsperspectief geeft aan welke mogelijkheden tot ruimtelijke ontwikkeling (kwalitatief en kwantitatief) worden geboden voor een bepaald ruimtegebruik of activiteit. Een ontwikkelingsperspectief kan onder meer bestaan uit: inrichtingsprincipes, ruimtelijke randvoorwaarden voor het ruimtegebruik, taakstellingen, kwantitatieve opties...

### **Openbare ruimte\***

De openbare (of publieke) ruimte is een ruimte met een absoluut openbaar (of publiek) karakter, in openbaar (of publiek) beheer en met een publieke functie. Voorbeelden zijn straten, pleinen en parken.

### **Open ruimte-corridor**

Open ruimte-verbinding op niveau van de gemeente.

### **Openruimte verbinding\***

Een niet of weinig bebouwde ruimte tussen of in de buurt van sterk bebouwde gebieden. Openruimte verbindingen voorkomen het aan elkaar groeien van de bebouwde gebieden en verzorgen een verbindingfunctie ten aanzien van de structuurbepalende elementen van het buitengebied. Op Vlaams niveau vormen zij de essentiële verbindingen tussen de aaneengesloten gebieden van het buitengebied.

## **P**

### **Para -agrarisch bedrijf**

Ondernemingen waarvan de activiteit onmiddellijk bij de landbouw aansluit en erop afgestemd is. Criteria die bij de beoordeling een rol spelen zijn: het grondgebonden karakter van het bedrijf, een nauwe relatie met het landbouwproductieproces, een strikte relatie met de voortgebrachte landbouwproducten.

### **Park-and-Ride/Bike-and-Ride/Kiss-and-Ride\***

Park-and-Ride-voorzieningen zijn parkeerplaatsen waar de auto kan gestald worden om dan de reisweg te vervolledigen met de trein, de metro of de bus, of al carpoolend. Ze worden aangelegd nabij spoorwegstations, metrostations of autobusstations, of nabij opritten-complexen van hoofdwegen.

Bike-and-Ride-voorzieningen zijn stallingsplaatsen voor de fiets waarna de reisweg kan vervolledigd worden met de trein, de metro of de bus. Ze worden aangelegd nabij spoorwegstations, metro-stations of autobusstations.

Kiss-and-Ride-voorzieningen zijn halteplaatsen voor de auto waar een passagier wordt afgezet, waarna de reisweg wordt verdergezet.

### **Planbaten/planschade/stelsel van planbaten en planschade\***

Een stelsel van planbaten en planschade is een stelsel waarin de meerwaarden en minwaarden van eigendommen of gronden, die ontstaan door het opmaken van uitvoeringsplannen, worden beheerd ten behoeve van de uitvoering van het vooropgestelde ruimtelijk beleid waarvan het stelsel van planbaten en planschade deel uitmaakt.

Planschade is een schadevergoeding die een eigenaar van een grond aan de overheid kan vorderen indien zijn eigendom door de inwerkingtreding van een plan van aanleg niet meer in aanmerking komt voor het afgeven van een bouw- of verkavelingsvergunning terwijl dat voor die inwerkingtreding wel het geval was.

Planbaten is een compensatiesom die de overheid van een eigenaar van een grond kan eisen indien diens eigendom door de inwerkingtreding van een plan van aanleg in aanmerking komt voor de afgifte van bouw- of verkavelingsvergunning terwijl dat voor die inwerkingtreding niet het geval was.

### **Plannen van aanleg\***

De plannen van aanleg worden in de wet op de stedenbouw (decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996) omschreven; bedoeld zijn het gewestplan, het algemeen plan van aanleg (A.P.A.) en bijzonder plan van aanleg (B.P.A.)

### **Perron**

Het concept 'perron' werd ontwikkeld als element van de toeristisch-recreatieve structuur in de gemeente Zoersel. De bedoeling van de perrons is in de eerste plaats het organiseren van de toegankelijkheid voor zachte recreatie van de open ruimtegebieden. Dit betekent dat vanuit een perron aansluitingen zijn met het recreatief netwerk van wandel- en fietspaden of dat er vanuit een perron een rechtstreekse toegang tot een specifiek gebied (bvb. Zoerselbos) wordt voorzien. Een tweede aspect van perrons is dat het gaat om vertrek-, rust- en/of eindpunten, binnen het recreatief netwerk. Men kan daar bvb. de wagen achterlaten, iets drinken en een wandeling aanvatten. Dit laatste aspect heeft ook de naam van het concept bepaald: een perron is immers een overstapplaats.

### **Poort\***

Op Vlaams niveau zijn poorten plaatsen waar ontwikkelingen worden gestimuleerd omwille van de bestaande of potentiële positie in het internationale communicatienetwerk (water, weg, spoor, lucht, telecommunicatie). Zij zijn een element van de economische structuur op internationaal niveau en kunnen internationale investeringen aantrekken. Het zijn die plaatsen waar vanuit ruimtelijk oogpunt het wenselijk is de ontwikkeling en de verdichting te stimuleren. Poorten zijn aldus een beleidsmatig begrip.

### **Potentie (ruimtelijke - )**

De bijzondere mogelijkheid van een plaats die ontstaat door een samenloop van omstandigheden of ruimtelijke ontwikkelingen om een bepaalde functie bij voorkeur op die plaats te realiseren, omdat die plaats in 't bijzonder voldoet aan bepaalde criteria.

### **Potentiële woningen**

Onder 'potentiële woningen' wordt verstaan het aantal mogelijk bijkomend woningen op basis van de juridische voorraad.

### **Primaire wegen \***

Primaire wegen hebben én een verbindingsfunctie op Vlaams niveau én een verzamelfunctie op Vlaams niveau. Afhankelijk van welke van beide functies primeert, wordt onderscheid gemaakt tussen de primaire wegen I en de primaire wegen II.

– Primaire wegen I: verbindingsfunctie op Vlaams niveau primeert.

Het zijn wegen die noodzakelijk zijn om het net van hoofdwegen te complementeren, maar die geen functie hebben als doorgaande, internationale verbinding. Primaire wegen I vormen schakels tussen hoofdwegen daar waar de omrijfactor voor 'drukke' vervoersrelaties van gewestelijk belang te groot wordt.

- Primaire wegen II: verzamel functie op Vlaams niveau primeert. Het zijn wegen die een verzamel functie hebben voor gebieden en/of concentraties van activiteiten van gewestelijk belang. De primaire wegen II verzorgen de verbinding naar het hoofdwegennet of naar een primaire weg I.

### **Projectgebied**

Het gebied waarvoor een onderzoek wordt uitgevoerd of waarin een voorgenomen activiteit of maatregel gepland is.

## **R**

### **Ramsar-gebied**

Ramsargebied is een watergebied van internationale betekenis in ecologisch, botanisch, zoologisch, limnologisch of hydrologisch opzicht.

### **Randstedelijk groengebied\***

Binnen het stedelijk gebied zijn randstedelijke groengebieden die gebieden met een relatief onbebouwd en multifunctioneel karakter. Ook parken behoren hiertoe.

### **Recreatie\*\***

Het geheel van gedragingen die primair gericht zijn op de eigen verlangens inzake fysieke (sport, spel, enz.) en geestelijke (cultuur, hobby, enz.) ontspanning en die plaatsvinden binnen de vrije tijd (de tijd die overblijft na de maatschappelijke en fysiologische activiteiten). De recreatieactiviteiten kunnen worden ontplooid binnen of buiten de eigen woonomgeving. Recreatie kan bestaan uit dagrecreatie of verblijfsrecreatie. Deze twee vormen van recreatie kunnen elk intensief of extensief worden beleefd. Zo worden vier varianten van recreatie bekomen : intensieve dagrecreatie, intensieve verblijfsrecreatie, extensieve dagrecreatie, extensieve verblijfsrecreatie.

### **Recreatief medegebruik\*\***

Recreatief medegebruik is een uitgangspunt voor het geheel buitengebied maar de intensiteit en de aard van de recreatieve activiteiten hangen samen met de ligging in een bepaalde deelruimte en het ontwikkelingsperspectief dat ervoor is geschetst. Ook de draagkracht van een bepaald gebied moet mee in rekening worden genomen.

### **Regionaal bedrijventerrein\***

Uitgeruste terrein bestemd voor de inplanting van economische activiteiten die de schaal van hun omgeving overschrijden.

Onderscheid wordt gemaakt in :

- gemengd regionaal bedrijventerrein dat bestemd is voor de vestiging van industriële bedrijven en ondernemingen behorend tot de bouwnijverheid en het transport. Tevens kunnen dienstverlenende bedrijven, met uitzondering van kleinhandel, onderwijs en medico-sociale instellingen, worden toegelaten
- specifiek regionaal bedrijventerrein dat bestemd is voor de vestiging van specifieke industriële en tertiaire activiteiten (watergebonden, luchthavengebonden, kleinhandelszone, ...)

### **Relict**

'Overblijfsel' uit het verleden dat nog getuigt van de toestand zoals die toenmalig was. 'Relict' kan zowel op de onbebouwde als op de bebouwde ruimte betrekking hebben.

### **Reservatie(-gebied of -strook)\***

Het voorbehouden van een bepaalde ruimte voor een bepaald gebruik of activiteit in een plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Voor geplande of op termijn te realiseren infrastructuur kan een reservatiestrook worden vastgelegd. De instelling van een bouw- en gebruiksvrije strook en de concrete reglementering die ervoor geldt, worden bij uitvoeringsplan en/of verordening geregeld.

### **Richtinggevend gedeelte\* \*\***

Het richtinggevend of indicatief gedeelte van een ruimtelijk structuurplan formuleert op basis van de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur en de trends (het informatief gedeelte) en vanuit de uitgangshouding, een visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente, provincie of Vlaamse gewest. In het richtinggevend gedeelte wordt de visie in ruimtelijke termen vertaald in ruimtelijke principes voor de gewenste ruimtelijke structuur en op basis van de ruimtelijke principes wordt een gewenste ruimtelijke structuur uitgewerkt voor de structuurbepalende componenten.

Het richtinggevend gedeelte van een ruimtelijk structuurplan is het deel van het ruimtelijk structuurplan waarvan een overheid bij het nemen van beslissingen niet mag afwijken, tenzij omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen. De uitzonderingsgronden voor een afwijking worden uitgebreid gemotiveerd. Ze mogen in geen geval een aanleiding zijn om de duurzame ruimtelijke ontwikkeling, de ruimtelijke draagkracht en de ruimtelijke kwaliteit van welk gebied ook in het gedrang te brengen.

### **Ruimte**

Ruimte als kernobject van de ruimtelijke planning kan niet beperkt worden tot de materiële aspecten, maar ook de ruimtelijke dimensie van maatschappelijke verschijnselen en processen moeten worden beschouwd als een essentieel onderdeel van de ruimte.

### **Ruimtebalans\***

De ruimtebalans in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is de confrontatie van ruimtebehoefte en ruimteaanbod voor de economische activiteiten.

### **Ruimteboekhouding\***

De ruimteboekhouding in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is een vertaling van de kwantitatieve opties met betrekking tot het ruimtegebruik door functies of activiteiten, naar wijzigingen van de oppervlakte van de gewestplanbestemmingen.

### **Ruimtelijk-economische structuur\*\***

De samenhang tussen gebieden die hoofdzakelijk gekarakteriseerd worden door economische activiteiten. Specifiek wordt gezocht naar de locatie, omvang en aard van de belangrijke economische concentraties en naar hun interne en hun onderlinge relaties.

### **Ruimtelijke draagkracht**

Het vermogen van de ruimte om functies te dragen. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt tussen natuurlijke en functionele draagkracht.

### **Ruimtelijke kwaliteit\***

Het begrip ruimtelijke kwaliteit wordt opgevat als de waardering van de ruimte. Kwaliteit in de zin van 'waardering' spreekt een oordeel of een wenselijkheid uit. Ruimtelijke kwaliteit handelt niet in de eerste plaats om de hoedanigheid van het object op zich (de intrinsieke kenmerken van een landschap, van een binnenstad, van een stedelijke ruimte, ...) maar om de waarde die eraan wordt gehecht. Die waardering wordt in belangrijke mate mee bepaald door de betrokkenheid van de beoordelaar (bewoner, doelgroep, gemeenschap, ...) en niet door de kenmerken van de ruimte zelf. Die waardering is sociaal-cultureel bepaald en is bijgevolg tijdsafhankelijk.

### **Ruimtelijk kwetsbare gebieden**

Natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde, natuurreservaten, natuurontwikkelingsgebieden, bosgebieden, valleigebieden, brongebieden, agrarische gebieden met ecologische waarde of belang, agrarische gebieden met bijzondere waarde, grote eenheden natuur, grote eenheden natuur in ontwikkeling en de ermee vergelijkbare gebieden, aangeduid op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen, alsook de beschermde duingebieden en voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden, aangeduid krachtens het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen.

### **Ruimtelijk-natuurlijke structuur\*\***

De samenhang van alle ruimten met een min of meer natuurlijk karakter. Deze ruimten zijn bepalend voor alle andere activiteiten en niet alleen voor de natuur. Deze ruimten zijn bepalend voor alle andere activiteiten en niet alleen voor de natuur. De natuurlijke structuur bevat ruimten bepaald door het fysisch systeem (bodemgroepen, reliëfovergangen, enz.) maar ook biotische elementen als boscomplexen of heidegebieden. Aan deze ruimten zijn allerlei activiteiten - ook menselijke zoals recreatie, bedrijvigheid, enz. - verbonden. Hierin verschilt de natuurlijke structuur van de ecologische structuur. deze laatste is de samenhang tussen ruimten die bepalend zijn voor het functioneren van natuur en niet voor alle andere activiteiten. de definitie van natuurlijke structuur die hier wordt gehanteerd verschilt bijgevolg van de definitie van natuurlijke structuur volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

### **Ruimtelijk structuurplan\***

Plan waarin de keuzes met betrekking tot de ruimtelijk-structurele ontwikkeling van een bepaald gebied aangegeven worden, de ruimtelijke potenties worden belicht en waarin richtlijnen en organisatieprincipes voor grond- en ruimtegebruik worden aangegeven. Het heeft betrekking op het gehele grondgebied en op alle ruimtebehoevende activiteiten waarvan de ordening aan een respectievelijk bestuursniveau is toevertrouwd. Het beoogt tevens de bevordering van de doeltreffendheid en van de interne samenhang van het ruimtelijk beleid.

### **Ruimtelijk uitvoeringsplan\*\***

Ruimtelijke uitvoeringsplannen worden opgemaakt ter uitvoering van het ruimtelijk beleid omschreven in ruimtelijke structuurplannen. In tegenstelling tot ruimtelijke structuurplannen hebben ruimtelijke uitvoeringsplannen wel verordenende kracht.

## **S**

### **Sectoraal BPA\***

Een 'sectoraal BPA' is een gemeentelijk bijzonder plan van aanleg waarin voor het geheel van het gemeentelijk grondgebied, of voor een bepaald deel van het gemeentelijk grondgebied de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor een bepaalde groep van activiteiten of voor een ruimtelijke problematiek (bv. bosuitbreiding of zonevreemde lokale bedrijven) worden aangegeven.

In de omzendbrief RO 97/01 d.d. 27 februari 1997 worden de toepassingsmogelijkheden en -voorwaarden omschreven voor de toepassing van het sectoraal BPA voor zonevreemde bedrijven. In de omzendbrief RO 93/01 d.d. 10 november 1993, worden de toepassingsmogelijkheden en -voorwaarden omschreven van het BPA voor van het gewestplan afwijkende bestemmingen.

Na goedkeuring van het structuurplan kan een sectoraal ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgemaakt.

### **Secundair wegennet\*\***

Wegen met als gewenste hoofdfunctie een verzamel functie op bovenlokaal niveau, gemengd met de functie van het geven van lokale toegang.

De doorgaande verkeersfunctie is ondergeschikt aan de lokale verblijfsfunctie.

De belangrijkste eisen zijn de verkeersleefbaarheid en de ruimtelijk inpassing. Beide primeren op de kwaliteit van de verkeersafwikkeling.

De secundaire wegen zijn van belang voor de ontsluiting van gebieden naar de primaire wegen en hoofdwegen en voor de bereikbaarheid van diverse activiteiten langs deze wegen. Zij hebben een dubbele rol te vervullen : verbinden en verzamelen. Zij moeten tegelijk een vlotte doorstroming en een goede bereikbaarheid garanderen.

De provincie Antwerpen onderscheidt drie types van secundaire wegen.

- Secundaire weg type I  
De hoofdfunctie van de weg is verbinden op bovenlokaal niveau op basis van mobiliteitsgenererende activiteiten van provinciaal niveau. Indien de weg een maas verkleint, moeten filters en weerstanden worden ingebouwd zodat kortsluiting tussen twee hoofdwegen of primaire wegen, waardoor de weg als primaire weg gaat functioneren, wordt vermeden;
- Secundaire weg type II  
De hoofdfunctie van de weg is verzamelen naar het hoofdwegennet op bovenlokaal niveau. Dit type heeft slechts in tweede instantie een verbindende functie.  
Het toegang geven neemt hier een belangrijker plaats in dan bij het type I.
- Secundaire weg type III  
De weg had in de meeste gevallen oorspronkelijk een verbindende functie op Vlaams niveau als steenweg. Deze functie wordt door een parallelle autosnelweg (hoofdweg) overgenomen. Momenteel heeft de weg een verzamel functie op lokaal niveau en vaak ook een toeganggevend functie zonder de leefbaarheid van de omgeving in het gedrang te brengen. De weg zal als een drager van belangrijke fiets- en openbaar vervoersverbindingen, zowel lokaal als bovenlokaal, worden uitgebouwd. Auto- en vrachtverkeer blijven uiteraard mogelijk maar zijn ondergeschikt aan fietsers en openbaar vervoer. Dit type weg is gewoonlijk ruimtelijk structuurbepalend op bovenlokaal niveau.

### **Sky-line**

Sky-line is het silhouet (visueel beeld) van een stad.

### **Stedelijk gebied\***

Gebied waar intense ruimtelijke, culturele en socio-economische samenhang en verweving bestaat tussen verschillende menselijke activiteiten (wonen, diensten, werken, ...), waar dichte bebouwing overheerst en waar het wenselijk is ontwikkelingen te stimuleren en te concentreren. Stedelijk gebied is aldus een beleidsmatig begrip.

### **Stedenbouwkundige verordening**

De stedenbouwkundige verordening bevat de nodige stedenbouwkundige voorschriften om onder meer te zorgen voor:

- de gezondheid, de instandhouding, de stevigheid, de fraaiheid en de esthetische waarde van de bouwwerken, de installaties en hun omgeving, en ook hun veiligheid, met name de beveiliging tegen brand en overstroming;
- de thermische en akoestische kwaliteit van de bouwwerken, de energiebesparingen en de energierecuperatie;
- de instandhouding, de gezondheid, de veiligheid, de bruikbaarheid en de schoonheid van de wegen, de toegangen en de omgeving ervan;
- de aanleg van voorzieningen, met name de water-, gas- en elektriciteitsvoorziening, de verwarming, de telecommunicatie, de opvang van afvalwater en regenwater, de afvalophaling en de windmolens;
- de bewoonbaarheid van de woningen;
- het verbieden van werken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is op bepaalde uren en dagen met het oog op het behoud van de leefkwaliteit en de doorgang van het langzaam verkeer;
- de toegang voor de personen met verminderde beweeglijkheid tot al dan niet bebouwde onroerende goederen of delen ervan toegankelijk voor het publiek, tot installaties en wegen;
- de gebruiksveiligheid van een goed dat toegankelijk is voor het publiek;
- de maatregelen inzake het ruimtelijk begrenzen van milieuhinder;
- de aanleg van groen en beplantingen;
- de vergunningsplicht voor bepaalde functiewijzigingen.

De stedenbouwkundige verordeningen kunnen onder meer betrekking hebben op de bouwwerken en installaties boven en onder de grond, op de publiciteitsinrichtingen, de antennes, de leidingen, de afsluitingen, de opslagplaatsen, de onbebouwde terreinen, de wijziging van het reliëf van de bodem en de inrichting van ruimten ten behoeve van het verkeer en het parkeren van voertuigen buiten de openbare weg.

### **Structuurbepalend element/structuurbepalende component\***

Ruimtelijk structuurbepalende elementen zijn de elementen in een ruimte die op een bepaald schaalniveau het meest essentieel zijn voor de interne samenhang binnen die ruimte. Structuurbepalende elementen zijn een hulpmiddel om te verwijzen naar de achterliggende ruimtelijke relaties. Zij hebben op zich geen betekenis en krijgen slechts zin door het ontstaan van ruimtelijke structuur. Om deze reden wordt de term 'structuurbepalend' verkozen boven 'structurend'.

Structuurbepalende componenten zijn de (bestaande) ruimtelijke eenheden die de ruimtelijke structuur van Vlaanderen bepalen en waarvoor een specifiek ruimtelijk beleid wordt vooropgesteld. Voor iedere structuurbepalende component worden doelstellingen, ontwikkelingsperspectieven en instrumenten geformuleerd.

De structuurbepalende componenten vormen, hoewel ze duidelijk van elkaar te onderscheiden zijn, een samenhangend geheel.

### **Structuurplan**

Het ruimtelijk structuurplan is het document (een product) dat op een bepaald ogenblik en voor een bepaalde beleidsperiode en een bepaalde ruimte de ruimtelijke visie, een concept over de gewenste structuur, beleidsdoelstellingen en de maatregelen om ze te verwezenlijken weergeeft. Dit product waarborgt de inhoudelijkheid, doelgerichtheid, doorzichtigheid en controleerbaarheid van het ruimtelijk beleid.

### **Structuurplanning\* \*\***

Structuurplanning is een dynamisch en continu proces van visie- en beleidsvorming met betrekking tot de kwaliteit van de ruimte en de realisatie ervan. Het tot stand komen van een structuurplan vormt het moment in dit proces waarop belangrijke uitspraken worden gedaan. Structuurplanning is een voor het Vlaams Gewest nieuwe vorm van planning.

Het ruimtelijk structuurplan is een product van dit proces op een bepaald ogenblik en voor een bepaalde beleidsperiode. Het proces bepaalt mede de inhoud van het structuurplan. Het is enerzijds een proces van inhoudelijke verdieping met betrekking tot de gewenste ruimtelijke structuur en anderzijds een proces van communicatie, overleg, besluitvorming en onderhandeling tussen de betrokkenen.

#### **Suburbanisatie\***

Langdurig proces van uitwijking van functies (wonen en werken) vanuit binnensteden naar de stadsrand, waarbij de rand een voorstedelijk karakter krijgt. In de laatste decennia gebeurt de uitwijking niet enkel vanuit de binnenstad maar ook vanuit de gehele stad en over een steeds ruimer gebied waarbij de grens tussen stad, stadsrand en platteland steeds verder vervaagt.

#### **Synergie**

Energie of potentie van een systeem dat ontstaat door het weloverwogen samenvoegen van verschillende functies of deelsystemen zodat er een krachtenbundeling of een mogelijkheid daartoe ontstaat die groter is dan de optelsom van de individuele verschillende functies of deelsystemen.

### **T**

#### **Traditionele landschappen**

Landschappen die zich (meestal) traag en langdurig ontwikkelen, waardoor zowel ruimtelijk als ecologisch een harmonische integratie van de verschillende componenten van het landschap mogelijk was. Het resultaat is dat ze niet alleen nauw overeenstemmen met de natuurlijke streken, maar ook over een sterke eigen identiteit beschikken.

#### **Trendbreuk\***

Fundamentele wijziging in een bestaande trend. Een trendbreuk kan door beleidsmaatregelen tot stand komen.

#### **Typologie**

Indeling in een aantal klassen binnen dewelke een aantal eigenschappen gemeenschappelijk zijn.

### **U**

#### **Uitgeruste weg\*\***

Het betreft een met duurzame materialen verharde weg, voorzien van een elektriciteitsnet.

### **V**

#### **Ventweg\***

Weg met een toeganggevende functie, parallel gelegen aan maar gescheiden van een weg met een verbindende functie als hoofdfunctie.

#### **Verbindingsfunctie\***

Verkeersfunctie die de verplaatsing tussen twee gebieden mogelijk maakt.

#### **Verblijfstoerisme en verblijfsrecreatie\***

Verblijfstoerisme en verblijfsrecreatie staan voor het geheel aan activiteiten dat buiten de onmiddellijke omgeving van de eigen woning plaatsvindt en waarmee ten minste één overnachting gepaard gaat.

#### **Verlinting**

Evolutie naar verdere lintbebouwing.

#### **Verdichting\***

Eén van de sleutelbegrippen in een ruimtelijk beleid waar openheid en stedelijkheid voorop staat. verdichting betekent voor het ruimtelijk beleid in de stedelijke gebieden en de kernen van het buitengebied het volgende :

- het concentreren van het wonen en het werken in de stedelijke gebieden en de kernen van het buitengebied
- het differentiëren van de woningvoorraad
- het versterken van de multifunctionaliteit door verweving
- het opleggen van minimale dichtheden

### **Verkeersleefbaarheid\***

De verkeersleefbaarheid verwijst naar een bepaalde toestand van een bepaald gebied, waarbij de draagkracht van het gebied al dan niet overschreden wordt door de negatieve impact van het verkeer (zowel rijdend als stilstaand) dat er doorheen gaat of er zijn bestemming vindt.

Het ruimtebeslag en de barrièrewerking van het gemotoriseerd verkeer en de geluidshinder moeten aanvaardbaar zijn voor de overige activiteiten en vormen van verkeer, voor de kwaliteit van het openbaar domein en voor het stads- en landschapsbeeld. Hierdoor beoogt men meer veiligheid en minder hinder.

### **Vernieuwbouw\***

Vernieuwbouw staat voor een bepaald vergund gebouw dat geheel of gedeeltelijk wederop gebouwd wordt binnen het bestaande bouwvolume om het geschikt te maken of te houden voor de in de vergunning aangegeven functie.

Het oorspronkelijke gebouw blijft niet noodzakelijk herkenbaar na de verbouwings-werkzaamheden.

### **Versnippering**

Het verdelen van ruimtelijke entiteiten in vele kleinere eenheden.

### **Verspreide bebouwing\***

Verspreide bebouwing is één van de beleidscategorieën voor het voeren van een gedifferentieerd ruimtelijk beleid t.a.v. de nederzettingsstructuur van het buitengebied. Verspreide bebouwing wordt als beleidscategorie omschreven als de bebouwing die niet behoort tot : de kernen (hoofddorp en woonkern), lint, verspreide bebouwing en bebouwd perifeer landschap. Het begrip verspreide bebouwing heeft aldus een beleidsmatige betekenis.

### **Vogelrichtlijngebied**

De Europese Richtlijn 79/409/EEG (02.04.1979) inzake het behoud van de vogelstand verplicht de lidstaten voor de in bijlage bij de richtlijn vermelde bijzonder te beschermen vogelsoorten, alsook voor de geregeld voorkomende trekvogels, speciale beschermingsmaatregelen te treffen.

### **Voorstedelijk vervoersnet\***

Het voorstedelijk net van collectief vervoer is het netwerk dat de verbinding vormt tussen de gebieden in de ruime omgeving van een groot- of regionaalstedelijk gebied en het centraal gedeelte van het stedelijk gebied.

## **W**

### **Werkgelegenheidscoëfficiënt**

De werkgelegenheidscoëfficiënt of -index wordt berekend door het aantal arbeidsplaatsen in een gemeente te delen door het aantal actieven in de zelfde gemeente (\*100). (Wordt gebruikt voor het bekijken in welke mate een bepaald gebied een tewerkstellingspool is.)

### **Woningpatrimonium\***

Het woningpatrimonium is het geheel van voor het wonen beschikbare gebouwen.

### **Woningprogrammatie\*\***

In een woningprogrammatie geeft het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan de intenties voor alle binnengronden en woonuitbreidingsgebieden in de gemeente (ontwikkelen, als reserve behouden, herbestemmen). Aan de woningprogrammatie gaat een vergelijking van aanbod en behoefte vooraf.

### **Woning/woongelegenheden\***

Het betreft elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

Een woongelegenheden is een woonruimte voor één persoon of één groep van personen met een minimale zelfstandigheid die (samen) in deze ruimte gedurende de grootste tijd van het jaar al of niet met georganiseerde hulp eten, slapen en zich ontspannen (= wonen). Hierin zijn begrepen de éénsgzinswoningen, appartementen, diverse vormen van studio's (serviceflats, studio's voor begeleid zelfstandig wonen, gewone studio's, ..) en studentenkamers. Rusthuizen, weeshuizen en andere opvangcentra met verschillende kamers worden als één woongelegenheden voor een collectief gezin of huishouden beschouwd.

### **Woningdichtheid**

Woningdichtheid staat voor het aantal woningen per oppervlakte-eenheid (hectare).

Bij de berekening van de dichtheid wordt uitgegaan van een ruimtelijk samenhangend geheel. De totale oppervlakte van een ruimtelijk samenhangend geheel is de som van de bebouwbare oppervlakte, de oppervlakte voor rijwegen, parkeerplaatsen, garages bovengronds, woonerven en de oppervlakte voor groen en open zones (privé-groen, voetpaden, speelweiden, groen en sport).



Een ruimtelijk samenhangend geheel wordt gekenmerkt door een eigen verschijningsvorm en structuur. De aanduiding van een ruimtelijk samenhangend geheel is afhankelijk van het doel en de schaal van het onderzoek. Voorbeelden van samenhangende gehelen zijn een historische dorpskern, een nieuwbouwwijk, een stationsbuurt.

#### **Woningvoorraad inzake sociale woningen**

De woningvoorraad inzake sociale woningen is het actueel aanbod aan sociale huurwoningen (die aanwezig zijn) en aan koopwoningen (die ooit zijn verkocht) samen.

#### **Woonkern\***

Een woonkern of morfologische agglomeratie is het landschapsdeel dat aaneensluitend bebouwd is door huizen met hun hovingen, openbare gebouwen, kleine industriële of handelsuitrustingen met inbegrip van de tussenliggende verkeerswegen, parken, sportterreinen enz. Het wordt begrensd door landbouwgrond, bossen, braak en woeste gronden waartussen zich eventueel een 'verspreide bebouwing' bevindt. Zowel steden, dorpen als gehuchten kunnen woonkernen vormen. Ze kunnen ook de vorm aannemen van de in ons land zo veelvuldig voorkomende lintbebouwing.

Een woonkern is één van de beleidscategorieën voor het voeren van een gedifferentieerd ruimtelijk beleid t.a.v. de nederzettingsstructuur van het buitengebied.

#### **Woonkorrel**

Een woonkorrel is een kleine, geïsoleerde concentratie van woningen in het 'buitengebied'.

## **Z**

#### **Zoneren\***

Het indelen van een gebied in strikt gescheiden zones waaraan een eigen, eenduidige bestemming wordt toegekend.

#### **Zonevreemd bedrijf\***

Voor zonevreemde bedrijven wordt de volgende omschrijving gehanteerd: een bedrijf, zijnde een gebouw, activiteit of functie, kan pas als zonevreemd worden beschouwd, wanneer zowel de juridische toets, met name het al dan niet overeenstemmen met bestaande voorschriften, als de planologische toets, met name de (on)verenigbaarheid met verschillende activiteiten en functies, duidelijk daartoe besluiten.

#### **Zonevreemd gebouw (woning, bedrijf)**

Een zonevreemd gebouw is een gebouw dat bestond van voor de wet op de stedenbouw van 29.03.1962 of nadien werd opgericht met een behoorlijk vergunde bouwvergunning, maar in strijd is met de voorschriften van de geldende plannen van aanleg (gewestplan, APA, BPA).

## Bijlage 15: Lijst van afkortingen

### A

#### **AMINAL**

De Administratie Milieu-, Natuur-, Land- en Waterbeheer van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap.

#### **APA**

Algemeen plan van aanleg.

#### **AROHM**

De Administratie Ruimtelijke ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap.

### B

#### **BPA**

Bijzonder plan van aanleg.

#### **BS**

Belgisch Staatsblad, wordt meestal gebruikt om aan te duiden wanneer een bepaalde wettekst in het Belgisch Staatsblad verschenen is

#### **BSS: Bruto Standaard Saldo**

Het bruto saldo is de monetaire waarde van de brutoproductie na aftrek van de belangrijkste specifieke evenredige kosten van die productie. Het wordt een standaardsaldo genoemd wanneer het kan worden beschouwd als een gemiddelde van een gegeven streek. De waarde van de productie wordt bepaald aan de hand van de prijzen die op de hoeve worden betaald, exclusief BTW.

Het economisch belang van de verschillende productierichtingen in elke Vlaamse gemeente wordt uitgedrukt door een gemiddelde BSS/ha cultuuroppervlakte per gemeente voor elke productierichting.

#### **BWK**

BWK staat voor Biologische waarderingskaart en betreft een kaart op schaal 1.25.000. Deze kaarten zijn voor het eerst opgemaakt in de 80er jaren en geven een overzicht van de biodiversiteit in Vlaanderen. Momenteel werkt het Instituut voor Natuurbehoud aan een actualisering.

### G

#### **GECORO**

Gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening

#### **GEN**

Grote eenheid natuur

#### **GENO**

Grote eenheid natuur in ontwikkeling

#### **GIS\***

Geografisch informatie systeem. Een geografisch informatiesysteem is een geheel van hardware en software dat de mogelijkheid geeft de ligging (X-Y-coördinaten) en de kenmerken (attributen) van geografische elementen (punten, lijnen en vlakken) geautomatiseerd in te voeren en te beheren in thematische lagen en nadien te analyseren en te visualiseren. Een geografisch informatiesysteem is aldus een databank die de functionaliteit bevat om ruimtelijke data om te zetten in informatie geschikt voor het ondersteunen van beleidsbeslissingen.

**GNOP**

Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan

**GOM**

Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij

**GRS**

Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

**I****IGEAN**

Intercommunale voor grondbeleid en expansie Antwerpen

**IOK**

Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen

**K****KB**

Koninklijk besluit

**KLE**

klein landschapselement, bijv. een bomenrij, struwelen...

**KMO**

kleine en middelgrote ondernemingen

**M****MB**

Ministerieel besluit.

**MER**

Milieueffectrapport: rapport dat de te verwachten gevolgen voor het milieu en de mogelijke alternatieven van een voorgenomen actie of ingreep analyseert en evalueert.

**MOG**

Gemodelleerde overstromingsgebieden.

**N****NIS**

Nationaal Instituut voor de Statistiek

**NOG**

Van nature overstroombare gebieden

**O****OV**

Openbaar vervoer

**P****P&R**

Park-and-Ride.

**R****ROG**

Recente overstromingsgebieden

**RSPA**

Ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen door de Vlaamse regering goedgekeurd op 10.07.2001.

**RSV**

Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief vastgesteld op 23.09.1997.

**RUP**

Ruimtelijk uitvoeringsplan: Een ruimtelijk uitvoeringsplan is een instrument om uitvoering te geven aan een ruimtelijk structuurplan.

**S****SERV**

Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen

**SIF**

Sociaal impulsfonds

**V****VHM**

Vlaamse Huisvestingsmaatschappij

**VLAREM**

Vlaams Reglement op de Milieuvergunning.

## Bijlage 16: Inventaris binnengebieden in woongebied

## Bijlage 17: Inventaris woonuitbreidingsgebieden