

GEMEENTE ZOERSEL

Beleidsmatig gewenste ontwikkelingen



Toelichtingsnota
25.08.2026

COLOFON

Opdrachtgever

Gemeente Zoersel
Handelslei 167
2980 Zoersel
T. 03 298 09 11
Contactpersonen: Jan Koninkx en Sam Van Pelt

Opdrachthouder

IGEAN dienstverlening – team ruimtelijke planning
Doornaardstraat 60
2160 Wommelgem
T. 03 350 08 11
Auteur: Roselien Vander Elstraeten (erkend ruimtelijk planner)
ruimtelijkeplanning@igean.be

Versie

Dossiernummer

Eerste versie opgemaakt op 19.01.2023

Aangepast op:

- 31.01.2025 - na advies van gecoro en Mina-raad
- 08.04.2025 - aanpassingen na revisie gemeente
- 10.06.2025 - aanpassingen na revisie gemeente
- 09.07.2026 - aanpassingen na revisie gemeente

ZOEZ001

INHOUD

1. INLEIDING.....	1
2. RUIMTELIJKE ANALYSE VAN ZOERSEL	3
2.1. INLEIDEND.....	3
2.2. GROEN-BLAUW NETWERK	4
2.3. MOBILITEIT	5
2.4. ERFGOED	8
2.5. VOORZIENINGENNIVEAU	9
2.6. BEBOUWDE OMGEVING	11
2.7. VERWACHT BEVOLKINGSGROEI BINNEN ZOERSEL	15
2.8. TEVREDENHEID INWONERS VAN ZOERSEL.....	17
3. RUIMTELIJK BELEID IN ZOERSEL.....	18
3.1. GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN (2005, 2012)	18
3.2. RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN	19
3.3. COLLEGE BESLISSING M.B.T. MEERGEZINSWONINGEN (2007, 2010, 2018).....	21
3.4. ALGEMENE BOUWRICHTLIJNEN.....	22
3.5. AFWIJKINGSMOGELIJKHEDEN VAN VERORDENDE INSTRUMENTEN	22
3.6. DECREET WOONRESERVEGEBIEDEN	23
4. ONDERZOEK NAAR DE RUIMTELIJKE TOEKOMST VAN ZOERSEL	24
4.1. BOUWMEESTERSCAN (2021)	24
4.2. INSPRAAKAVONDEN BEVOLKING (2021).....	25
4.3. BELEIDSPLAN RUIMTE VAN PROVINCIE ANTWERPEN	25
4.3.1. Strategische visie.....	26
4.3.2. Beleidskader 'Sterke netwerken: ruimte en mobiliteit'	26
4.3.3. Beleidskader 'Levendige kernen'.....	26
4.3.4. Beleidskader 'Verdichten en ontlichten van de ruimte'	28
5. UITDAGINGEN EN AMBITIES.....	30
6. RICHTLIJNEN VOOR VERGUNNINGEN	32
6.1. WOONZONERINGSPLAN	32
6.1.1. Zone 1 - Kerngebied	33
6.1.2. Zone 2 - Kerngebied dat reeds gelegen is in RUP 'Kerkhof en omgeving' en BPA 'Joostens en omgeving'	35
6.1.3. Zone 3 - Te consolideren woonwijken	35
6.1.4. Zone 4 - Perifere woonwijken	36
6.1.5. Zone 5 - Geïsoleerde fragmenten	37
6.1.6. Projecten die afwijken van het wensbeeld	38
6.2. MOGELIJKE AANVULLENDE INSTRUMENTEN	38
7. BIJLAGE: KAART MET INDICATIEVE WOONZONERINGEN.....	39

FIGURENLIJST

Figuur 1: Situering van de bebouwing en de dorpskernen binnen Zoersel	3
Figuur 2: Pluviaal en fluviaal overstromingsgevoelig gebied in Zoersel	4
Figuur 3: Grafiek – Groenaanbod gemeente Zoersel, provincie, gewest 2019 (Bron: PROVINCIE ANTWERPEN, Woonscan Zoersel 2023, 15 juni 2023)	5
Figuur 4: Luchtfoto van Zoersel met aanduiding van de woongebieden	5
Figuur 5: Grafiek – Evolutie wagenbezit per 100 huishoudens gemeente Zoersel, provincie en gewest 2014-2021 (Bron: PROVINCIE ANTWERPEN, Woonscan Zoersel 2023, 15 juni 2023)	6
Figuur 6: Wagenbezit per 100 huishoudens per statistische sector 2020 (Bron: PROVINCIE ANTWERPEN, Woonscan Zoersel 2023, 15 juni 2023)	7
Figuur 7: Mobiliteit binnen Zoersel	7
Figuur 8: Knooppuntwaarde per ha binnen Zoersel	8
Figuur 9: Erfgoed binnen Zoersel	9
Figuur 10: Grafiek – Inwoners binnen straal van voorzieningen gemeente Zoersel, provincie en gewest 2021 (Bron: PROVINCIE ANTWERPEN, Woonscan Zoersel 2023, 15 juni 2023)	10
Figuur 11: Voorzieningen binnen Zoersel	10
Figuur 12: Voorzieningenniveau binnen Zoersel	11
Figuur 13: Oppervlakte ruimtebeslag in Zoersel t.o.v. totale oppervlakte per statistische sector (%) 2019 (Bron: PROVINCIE ANTWERPEN, Woonscan Zoersel 2023, 15 juni 2023)	12
Figuur 14: Typologie kernen, linten, verspreide bebouwing in Zoersel 2019 (Bron: PROVINCIE ANTWERPEN, Woonscan Zoersel 2023, 15 juni 2023)	12
Figuur 15: Gebouwen per type (Bron: STATBEL, Gemeente in cijfers – dashboard – bebouwing, https://statbel.fgov.be/nl/gemeente/zoersel#dashboard8)	13
Figuur 16: Evolutie van het aantal gebouwen per type (Bron: STATBEL, Gemeente in cijfers – dashboard – bebouwing, https://statbel.fgov.be/nl/gemeente/zoersel#dashboard8)	13
Figuur 17: Ruwe berekening van huishoudensdichtheid in de verschillende zones met woningen (Bron: VLAAMS BOUWMEESTER en BUUR, Bwmstrscan eindrapport Zoersel, 25 februari 2021)	13
Figuur 18: Grafiek – Projectie aantal huishoudens in Zoersel tot 2040 (Bron: PROVINCIE ANTWERPEN, Woonscan Zoersel 2023, 15 juni 2023)	14
Figuur 19: Grafiek – Projectie huishoudensgrootte tot 2040 (Bron: PROVINCIE ANTWERPEN, Woonscan Zoersel 2023, 15 juni 2023)	14
Figuur 20: Bevolkingsdichtheid in Zoersel 2024 (Bron: STATISTIEK VLAANDEREN, waarnemingen 2023 – vooruitzichten 2033, https://www.vlaanderen.be/statistiek-vlaanderen/bevolking/bevolkingsvooruitzichten-omvang-en-groei)	15
Figuur 21: Verwachte bevolkingsgroei in Vlaanderen 2023-2033 (Bron: STATISTIEK VLAANDEREN, waarnemingen 2023 – vooruitzichten 2033, https://www.vlaanderen.be/statistiek-vlaanderen/bevolking/bevolkingsvooruitzichten-omvang-en-groei)	16
Figuur 22: Bevolkingspiramide per leeftijdsklasse t.o.v. alle inwoners 2024 (Bron: PROVINCIE IN CIJFERS, Rapport bevolking en huishoudens Zoersel, https://provincies.incijfers.be/databank/report?id=rapport_demografie&input_geo=gemeente_11055#:~:text=De%20bevolking%20in%20Zoersel%20zou,en%20de%20verwachte%20evolutie%20daarvan.)	16
Figuur 23: Grafiek – Tevredenheid met buurt en gemeente, vergelijking gemeente, provincie en gewest (2020) (Bron: Woonscan Zoersel 2023, Provincie Antwerpen)	17
Figuur 24: Grafiek – Thuisvoelen en graag wonen, vergelijking gemeente, provincie en gewest (2020) ((Bron: Woonscan Zoersel 2023, Provincie Antwerpen)	17
Figuur 25: Gewenste nederzettingsstructuur (GRS Zoersel)	18
Figuur 26: Woningprogrammatie (GRS Zoersel)	19
Figuur 27: Grafisch plan van RUP 'Reservering twee woongebieden in de omgeving van de Guide Gezellelaan'	20
Figuur 28: Aanduiding van het plangebied van RUP 'Reservering binnengebieden in woongebied'	20
Figuur 29: Grafisch plan van RUP 'Gemeenschapsvoorzieningen Achterstraat – derde herziening'	20
Figuur 30: Grafisch plan van het RUP 'Kerkhof en Omgeving'	21
Figuur 31: Grafisch plan van het BPA Joostens en Omgeving	21
Figuur 32: Aanduiding van geldende RUP's, BPA en verkavelingen	23
Figuur 33: Woonzoneringsplan volgens Bouwmeesterscan (Bron: VLAAMS BOUWMEESTER en BUUR, Bwmstrscan eindrapport Zoersel, 25 februari 2021)	24
Figuur 34: Synthesekaart knooppuntwaarde en voorzieningenniveau binnen provincie Antwerpen (Provincie Antwerpen, Beleidsplan)	27
Figuur 35: Synthese voorzieningenniveau en knooppuntwaarde binnen Zoersel	27

Figuur 36: Resultaat van kerntypering in de provincie Antwerpen (PROVINCIE ANTWERPEN, Provinciaal Beleidsplan
Ruimte Antwerpen – Beleidskader levendige kernen, pagina 80)28

1. INLEIDING

WAT ZIJN DE BGO?

BGO staat voor 'Beleidsmatig gewenste ontwikkelingen' en zijn een instrument dat de gemeente ondersteunt bij de beoordeling van omgevingsvergunningaanvragen.

De grondslag van de BGO is terug te vinden in artikel 4.3.1, §2, 2°, a) van de VCRO:

"§ 2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

(...)

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1° ;"

Met andere woorden wordt een bijkomende facultatieve beoordelingsgrond voorzien die een vergunningverlenende overheid in acht kan (maar niet moet) nemen bij het beoordelen van vergunningsaanvragen.

De BGO vormen dus geen verplicht toe te passen beoordelingscriterium (en zijn ook niet verordend), maar kunnen wel - indien de vergunningverlenende overheid dit nuttig acht - worden aangewend in het kader van de vergunningverlening.

De BGO bieden de gemeente een kader om een consequent en objectief beleid te voeren binnen het afgebakend domein. De BGO geven mee invulling aan de 'goede ruimtelijke ordening' en worden mee gebruikt bij het verlenen van omgevingsvergunningen naast de verordenende instrumenten zoals BPA, RUP, verkavelingsvergunning, Zoals aangegeven hebben de BGO zelf echter geen verordenende kracht. Zo kunnen ze, bijvoorbeeld, niet worden aangewend om een weigering autonoom op te baseren.

EEN INTEGRALE RUIMTELIJKE VISIE VOOR ZOERSEL

Er is nood aan een nieuwe visie die er enerzijds voor zorgt dat Zoersel zijn kenmerkende kwaliteiten van groene buitengemeente kan behouden en anderzijds ruimte biedt aan de dorpskernen om zich op een goede manier verder te ontwikkelen zodat deze kunnen inspelen op de maatschappelijke noden en evoluties, zoals vergrijzing, het stijgend aandeel alleenstaanden en eenoudergezinnen, ...

De gemeente Zoersel wenst daarom te werken aan een duurzaam ruimtelijk en kwalitatief woonbeleid.

Voortbouwend op het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (kortweg GRS) wil de gemeente Zoersel een visienota opmaken die de ambities bepaalt waar Zoersel op ruimtelijk gebied voor de komende jaren aan wil werken en richting geeft aan ruimtelijke ontwikkelingen. Hieruit kan later het Beleidsplan Ruimte Zoersel voortvloeien dat voldoende flexibel en aanpasbaar moet zijn om in te kunnen springen op deze snel veranderende omstandigheden.

BGO VOOR ZOERSEL

Het gemeentebestuur van Zoersel heeft verschillende ruimtelijke uitdagingen (zie hoofdstuk 6.1. van deze nota). Om hierop een antwoord te bieden, besloot de gemeente om BGO op te maken waarin wordt nagedacht over de ruimtelijke toekomst van de gemeente.

Het voorliggende document moet beschouwd worden als 'beleidsmatig gewenste ontwikkelingen' conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

Na goedkeuring van deze BGO door de gemeenteraad en de provinciale Deputatie, wenst de gemeente de BGO te gebruiken bij toetsing van de 'goede ruimtelijke ordening' bij de behandeling van omgevingsvergunningen (aanvullend op de geldende RUP's en verkavelingen). Daarna wenst het gemeentebestuur de inhoud van deze BGO te vertalen in het meest geschikt juridisch verordenend instrument.

Belangrijk om te vermelden is dat de BGO aanvullend zijn op de reeds bestaande verordenende instrumenten zoals RUP's en verkavelingen. De bepalingen van bestaande verordende plannen (bijvoorbeeld RUP's en verkavelingen) staan boven de BGO. De opmaak van nieuwe verordende plannen (bijvoorbeeld RUP's of stedenbouwkundige verordeningen) zullen getoetst worden aan de BGO en zullen zo ook de visie van de BGO mee juridisch verankeren.

BESLUITVORMING

Bij de opmaak van de gemeentelijke BGO werden volgende stappen doorlopen:

- Inspraakavonden bevolking: 6.10.2021 en 14.10.2021
- Bespreking met GECORO en MiNa-raad: 12.06.2024
- Bespreking gemeenteraadscommissie: 04.06.2025
- Bespreking met GECORO en MiNa-raad: 18.06.2025
- Voorlopige vaststelling gemeenteraad: 24.06.2025
- Bespreking provincie Antwerpen: 25.08.2025
- Openbaar onderzoek: 25.08.2025 - 24.09.2025
- Bespreking gemeenteraadscommissie: 04.06.2026
- Definitieve vaststelling gemeenteraad: 25.08.2026

2. RUIMTELIJKE ANALYSE VAN ZOERSEL

Om te komen tot een onderbouwde ruimtelijke visie voor Zoersel, maken we eerst een ruimtelijke analyse van Zoersel op. Voor deze analyse baseren we ons hoofdzakelijk op

- 1) de woonscan van Provincie Antwerpen van juni 2023,
- 2) de bouwmeesterscan die werd opgemaakt voor Zoersel in 2021,
- 3) Statbel en
- 4) onze eigen GIS-informatie.

Op kaarten worden alle gebieden met bestemming woongebied en aanverwanten - volgens het geldend gewestplan - rood omrand. In deze contour worden ook de woonuitbreidingsgebieden wel mee opgenomen. In hoofdstuk 6 bespreken we de visie op de woonuitbreidingsgebieden.

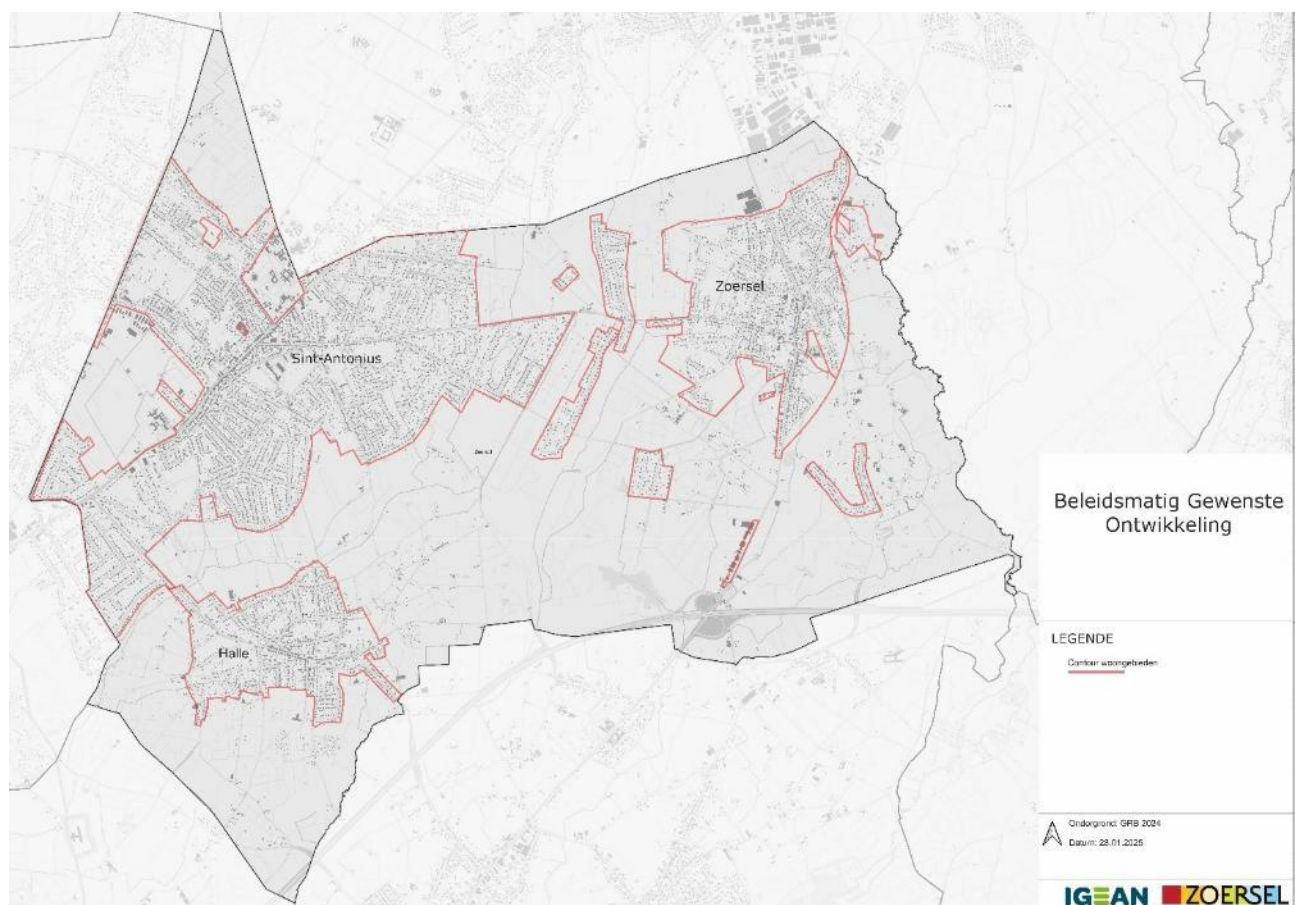
2.1. INLEIDEND

De gemeente heeft drie duidelijk herkenbare woonkernen met een voorzieningencentrum:

1. Sint Antonius,
2. Zoersel-dorp en
3. Halle.

Zoersel kent lage dichtheden en is vooral gericht op gemotoriseerd verkeer. De drie dorpskernen liggen dan ook aan drukke verbindingswegen, zeker Sint-Antonius en Zoersel-dorp.

Zoersel-dorp en Halle hebben een goed herkenbaar dorpshart in de buurt van de kerk. Het voorzieningenaanbod is er redelijk geconcentreerd, lokaal en eerder volledig (Zoersel-dorp) tot eerder matig (Halle).

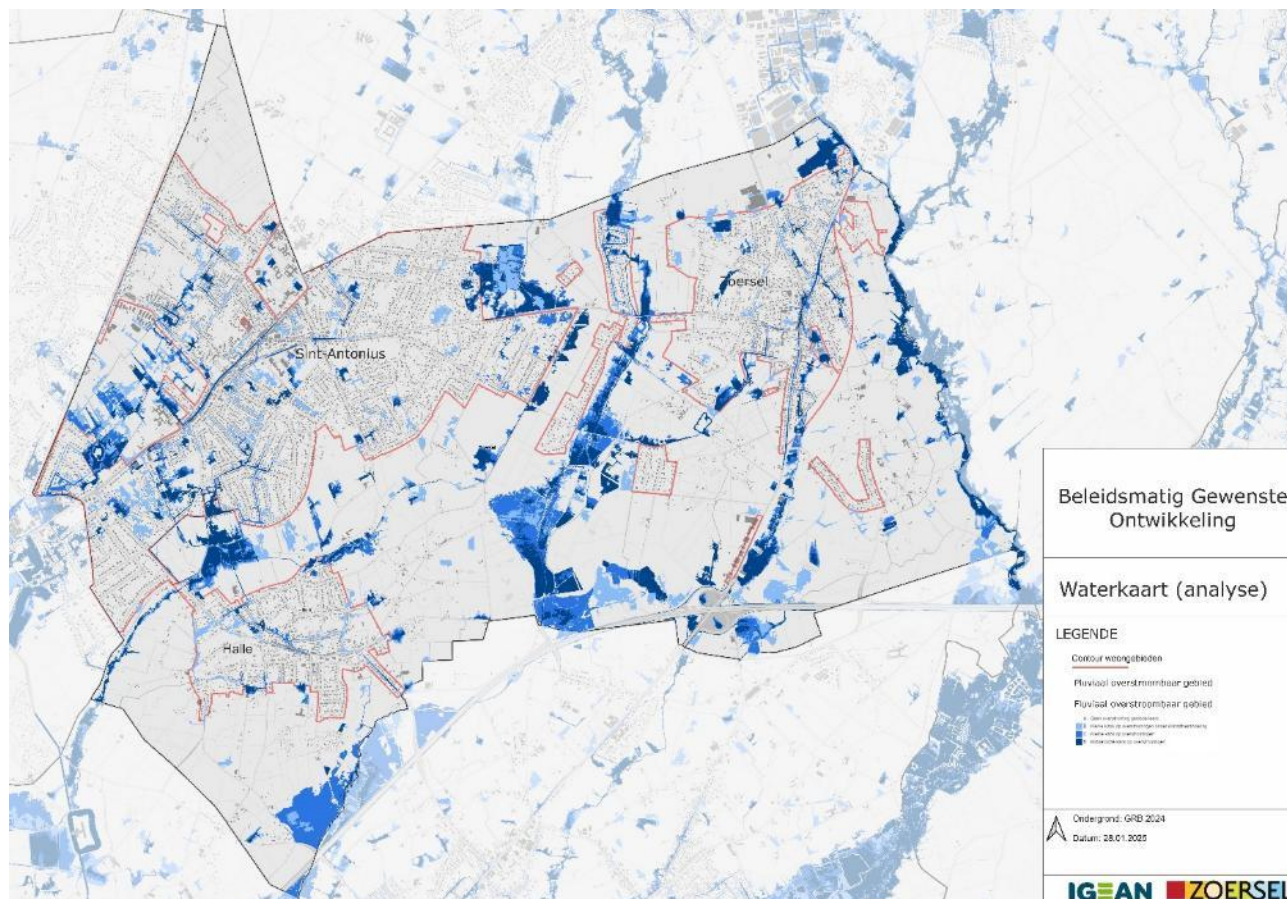


Figuur 1: Situering van de bebouwing en de dorpskernen binnen Zoersel

2.2. GROEN-BLAUW NETWERK

WATER

- Doorheen de gemeente lopen verschillende beken. Deze zijn hoofdzakelijk van tweede categorie en worden beheerd door de Provincie Antwerpen.
- Binnen de woongebieden zijn geen grote gebieden met risico op overstroming.



Figuur 2: Pluviaal en fluviaal overstromingsgevoelig gebied in Zoersel

GROEN

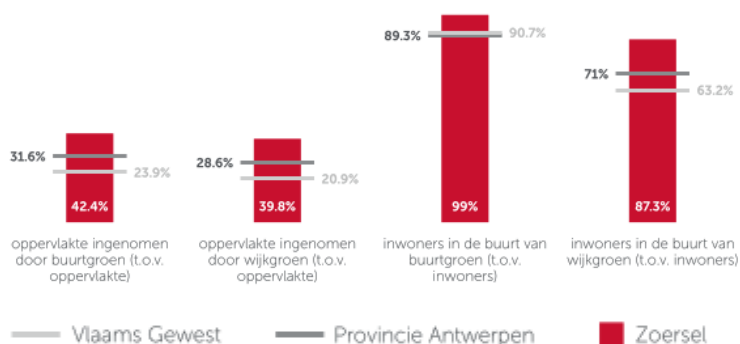
Zoersel is gelegen in de noordelijke Antwerpse bosgordel. Zoersel is een gemeente met vele bossen, waaronder enkele historische boscomplexen. Het Zoerselbos is het grootste en bekendste natuurgebied centraal in de gemeente en een belangrijk aantrekkingspunt voor recreanten.

In onderstaande tabel zien we dat het groenaanbod binnen de gemeente beduidend hoger ligt dan in de rest van de provincie en Vlaams Gewest. Zoersel mag zich een groene gemeente noemen.

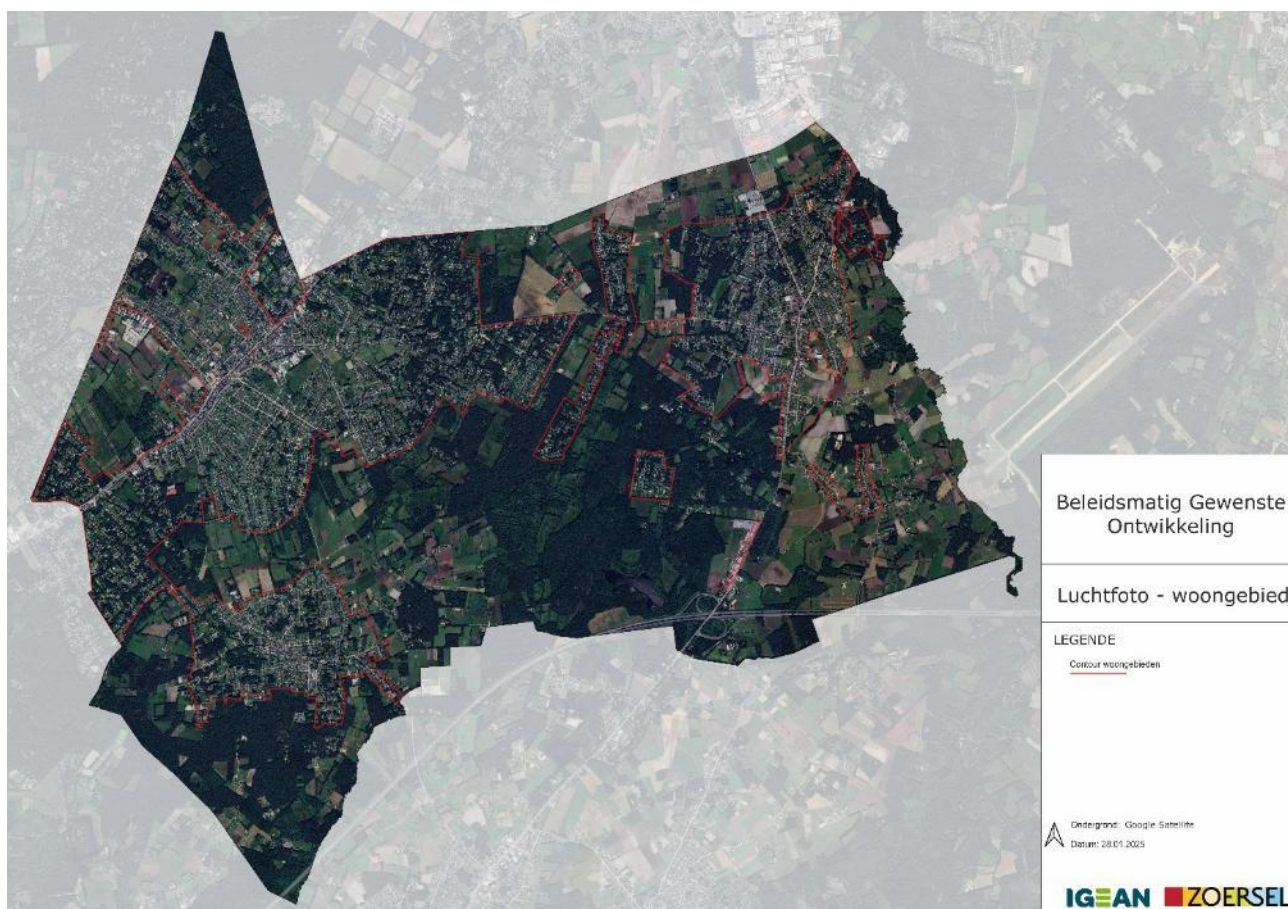
Sedert de jaren 1960 zijn er tal van verkavelingen gerealiseerd, ook in het buitengebied. Deze verkavelingen zijn een bedreiging voor de bestaande natuurwaarden: veel exoten (rododendron), kappen van bomen, verminderde biodiversiteit, hekwerken,... . Op grote schaal staan deze verkavelingen verbindingen tussen de grootschalige natuurgebieden in de weg.

Grafiek 50: Groenaanbod gemeente, provincie, gewest 2019

Bron: Agentschap Binnenlands Bestuur | provincies.incijfers.be



Figuur 3: Grafiek – Groenaanbod gemeente Zoersel, provincie, gewest 2019 (Bron: PROVINCIE ANTWERPEN, Woonscan Zoersel 2023, 15 juni 2023)



Figuur 4: Luchtfoto van Zoersel met aanduiding van de woongebieden

2.3. MOBILITEIT

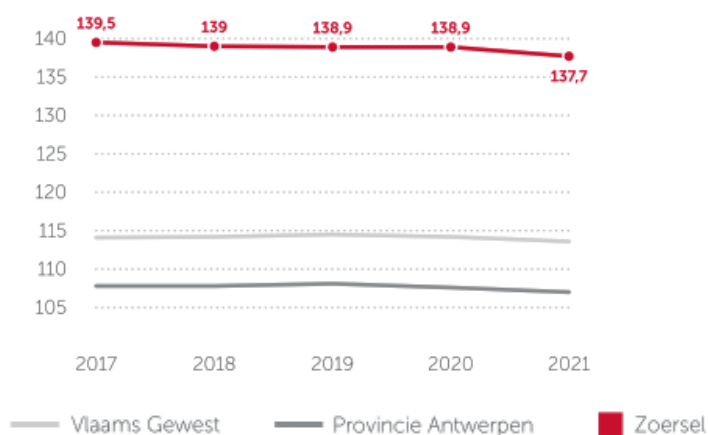
- De mobiliteit binnen Zoersel gebeurt vooral via gemotoriseerd verkeer. Het autogebruik is hier dominant, net zoals in vele Vlaamse gemeenten. Liefst 81% van de verplaatsingen van de inwoners van Zoersel gebeurt met de auto (gegevens Vlaams verkeersmodel 2017). Slechts 11% van de verplaatsingen gebeurt via de trage modi.
- De verplaatsingen met de fiets zijn eerder beperkt.
- Het overgrote deel van de verplaatsingen gebeurt binnen de eigen gemeente of naar de buurgemeenten met korte verplaatsingen. Ook voor die korte verplaatsingen blijft de auto dominant. In onderstaande grafiek zien we ook dat het wagenbezit van de inwoners van Zoersel beduidend hoger ligt dan het provinciaal en Vlaams gemiddelde.

In onderstaande kaart zien we ook dat het wagenbezit binnen de gemeente zich voornamelijk situeert rond de drie kernen.

- De Zoerselse woonkernen hangen volledig op aan het wegennet.
 - De twee grootste kernen - Sint-Antonius en Zoersel-Dorp - hangen op aan de gewestwegen N12 en N14.
 - Zoersel-dorp en Sint-Antonius hebben frequente busverbindingen langs de N12 en N14 met snelle verbindingen naar Antwerpen en buurgemeenten.
 - De kleinere kern Halle is bijna volledig autogericht en kent maar een beperkte bediening met de bus. Dit verschil is duidelijk zichtbaar in de kaart met knooppuntwaarden (zie hieronder).
- Er is geen treinstation aanwezig in Zoersel. De dichtstbijzijnde treinstations zijn Noorderkempen (Brecht), Herentals en de Antwerpse stations. Deze liggen op 15 kilometer en verder.
- Langs de E34 is de P+R Zoersel 'Den Haan' gelegen (deze bevindt zich buiten het woongebied).
- Er is nood aan meer en beter openbaar vervoer, vooral voor de ontsluiting van Halle en de verbinding tussen Sint-Antonius en Zoersel-Dorp. Een rechtstreekse verbinding tussen Sint-Antonius en Turnhout (zonder overstap) is eveneens een aandachtspunt.

Grafiek 57: Evolutie wagenbezit per 100 huishoudens gemeente, provincie, gewest 2017-2021

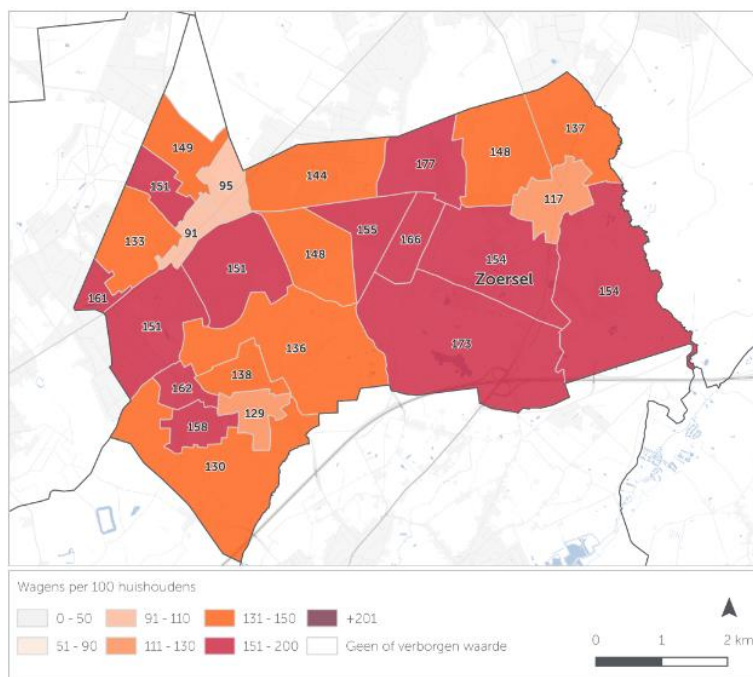
Bron: Statbel | provincies.incijfers.be



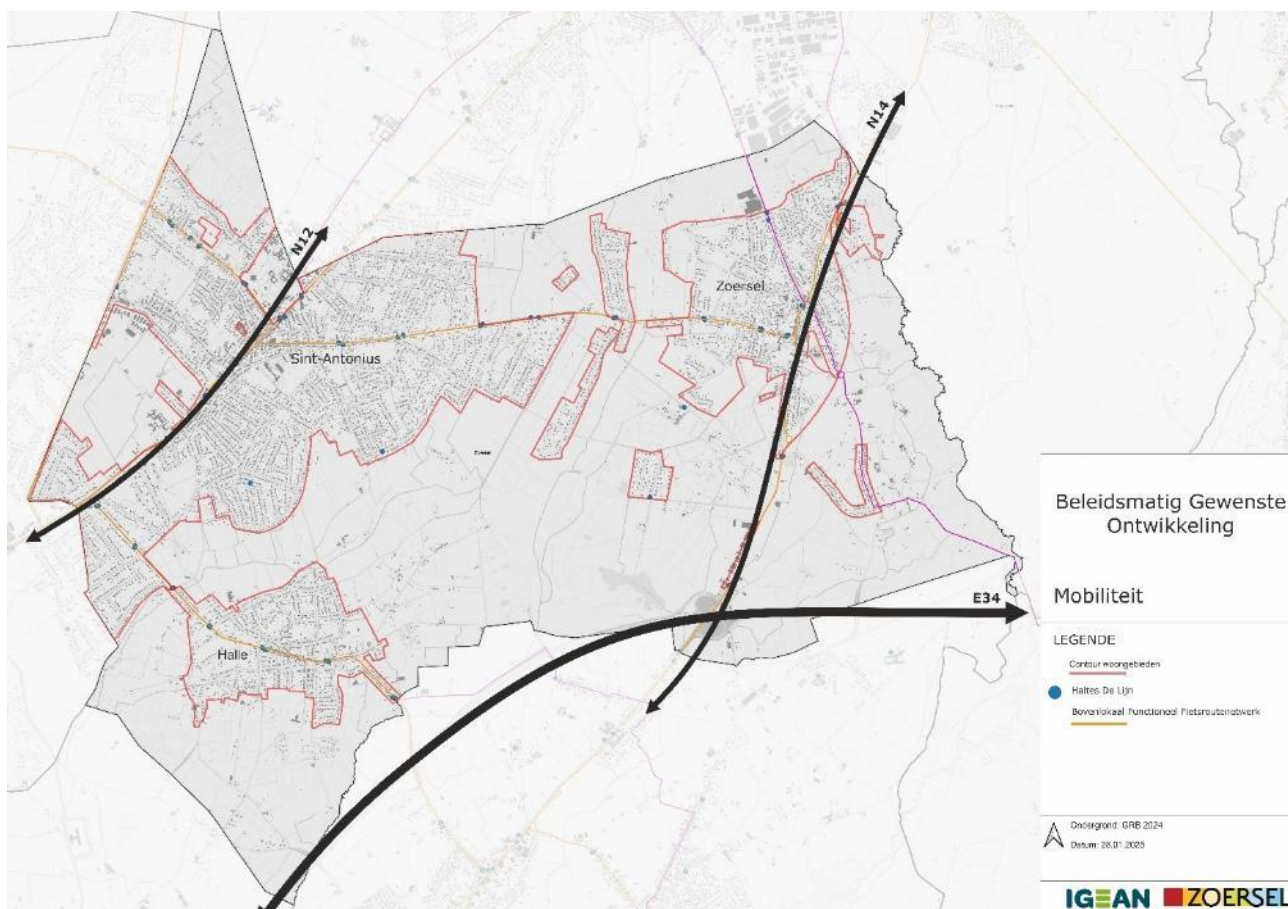
Figuur 5: Grafiek - Evolutie wagenbezit per 100 huishoudens gemeente Zoersel, provincie en gewest 2014-2021
(Bron: PROVINCIE ANTWERPEN, Woonscan Zoersel 2023, 15 juni 2023)

Kaart 18: Wagenbezit per 100 huishoudens statistische sector 2020

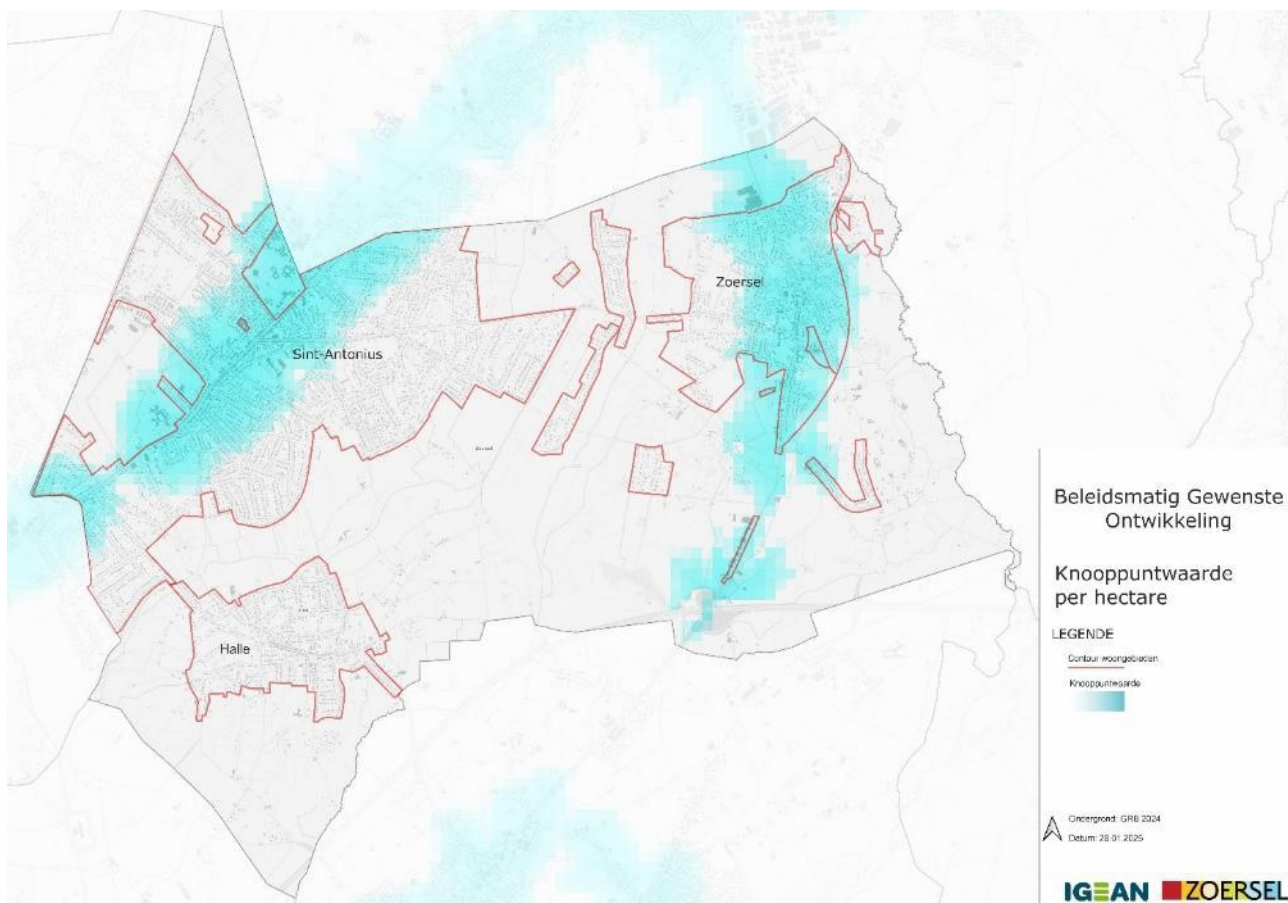
Bron: Statbel | provincies.incijfers.be



Figuur 6: Wagenbezit per 100 huishoudens per statistische sector 2020 (Bron: PROVINCIE ANTWERPEN, Woonscan Zoersel 2023, 15 juni 2023)



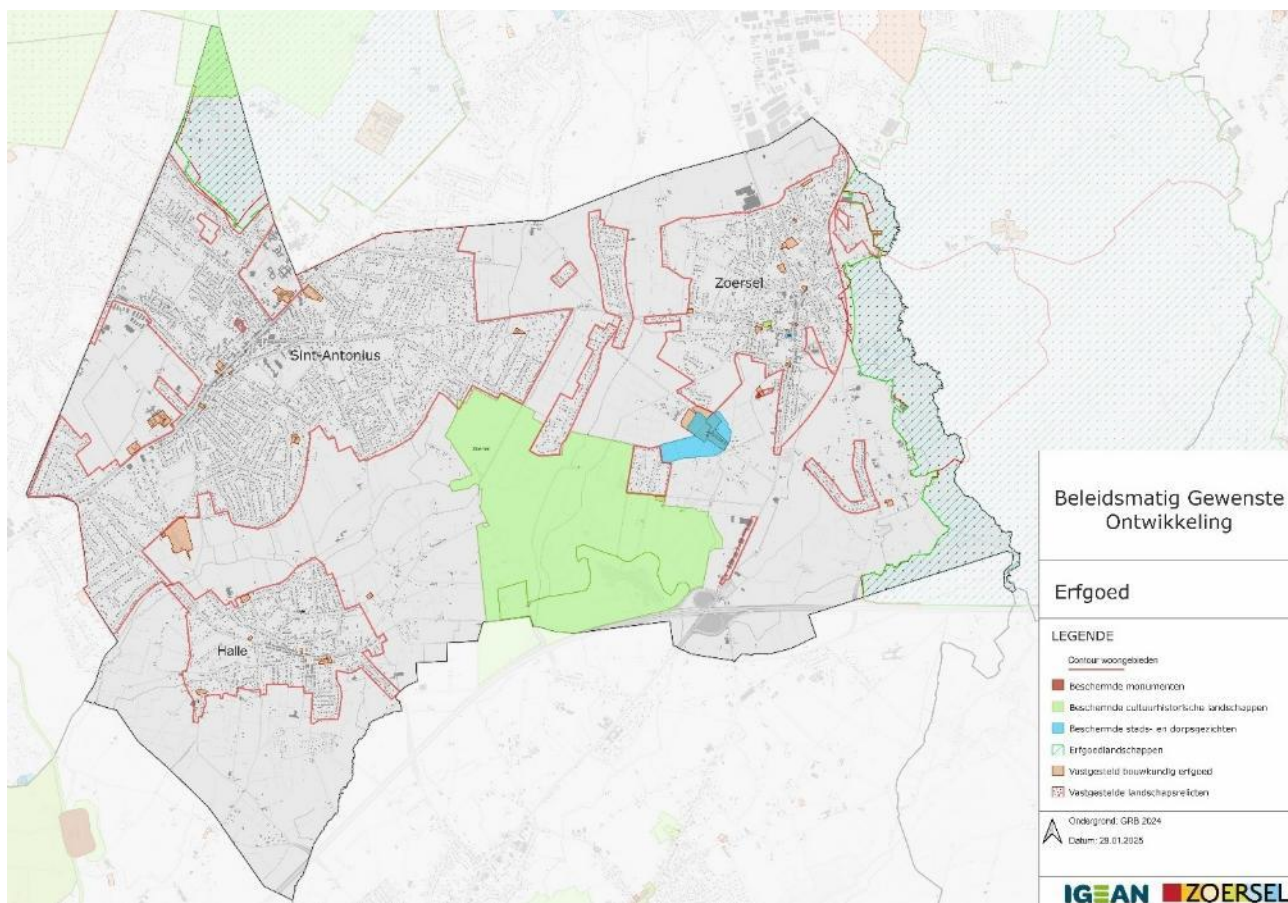
Figuur 7: Mobiliteit binnen Zoersel



Figuur 8: Knooppuntwaarde per ha binnen Zoersel

2.4. ERFGOED

- Binnen het woongebied van Zoersel zijn enkele panden opgenomen in de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed.
- Er zijn twee beschermde cultuurhistorische landschappen gelegen binnen het woongebied, namelijk 'Pastorie Heilige Elisabethparochie met tuin' op de locatie Kerkstraat 38 in Zoersel en 'Hulstbomen in voortuin en notelaar in de achtertuin pastorie' op de locatie Handelslei 33 in Sint-Antonius. Het kerkhof en de kerkhofmuur aan de Sint-Elisabeth kerk op de locatie Kerkstraat 1 in Zoersel is een beschermd dorpsgezicht. Overige beschermde dorpsgezichten, beschermde cultuurhistorische landschappen, erfgoedlandschappen en vastgestelde landschapsrelicten bevinden zich buiten het woongebied van Zoersel.



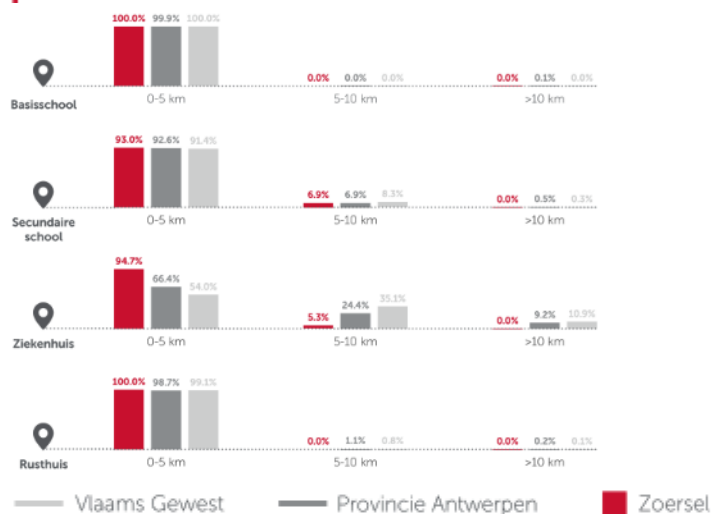
Figuur 9: Erfgoed binnen Zoersel

2.5. VOORZIENINGENNIVEAU

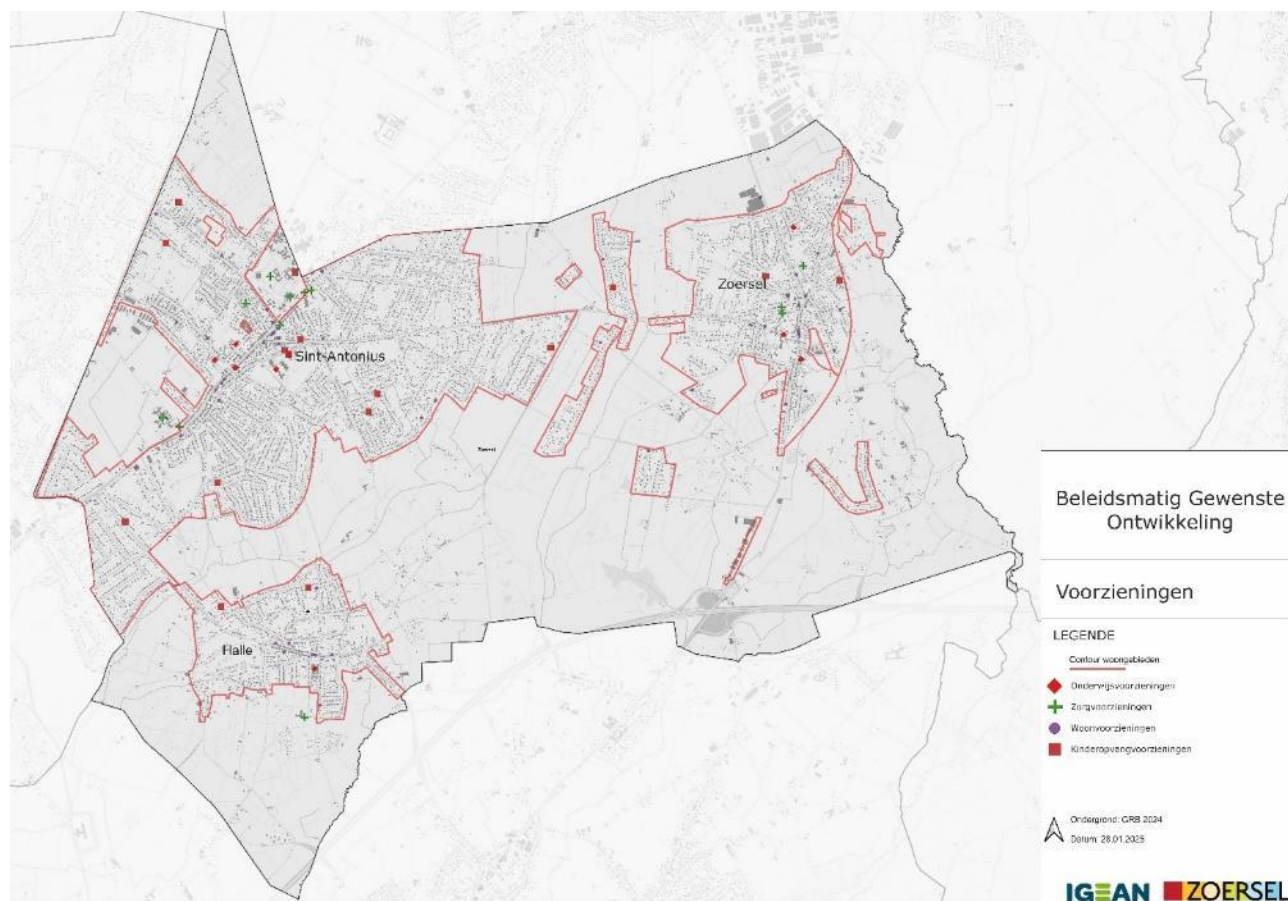
- Als wordt gekeken naar de aanwezige voorzieningen, dan zijn die binnen de gemeente al goed geconcentreerd in de drie dorpskernen. Hierbij valt op dat Halle een kleinere kern is met een lager voorzieningsniveau dan de andere twee kernen (Zoersel-dorp en Sint-Antonius).
De voorzieningen kennen een uitloper langs de N12 in Sint-Antonius en langs enkele verbindingswegen. Verder ligt er aan de Rodendijk aan het op- en afrittencomplex van de E34 een kleinhandelsconcentratie met ruim twintig detailhandelszaken.
De onderstaande grafiek bevestigt dat de inwoners van Zoersel binnen een straal van ongeveer 5 kilometer basisvoorzieningen zoals een basisschool, secundaire school, ziekenhuis en woonzorgcentrum ter beschikking hebben (hierbij moet vermeld worden dat dit ook over de gemeentegrenzen heen gaat).
- In de verschillende deelgemeenten zijn een zorgcampus en een aantal lokale en bovenlokale voorzieningen verweven in de kern.
- Andere vormen van tewerkstelling zijn kleinschalig en verweven in de centra zoals winkels, scholen... Kleinere KMO-bedrijven bevinden zich buiten de kern, bijvoorbeeld in de KMO zone Kwikaard. Voor grotere bedrijventerreinen is Zoersel op de regio aangewezen. Buurgemeente Malle heeft heel wat tewerkstelling, ook op een groot industrieterrein op de grens met Zoersel-dorp.

Grafiek 58: Inwoners binnen straal van voorzieningen gemeente, provincie, gewest 2021

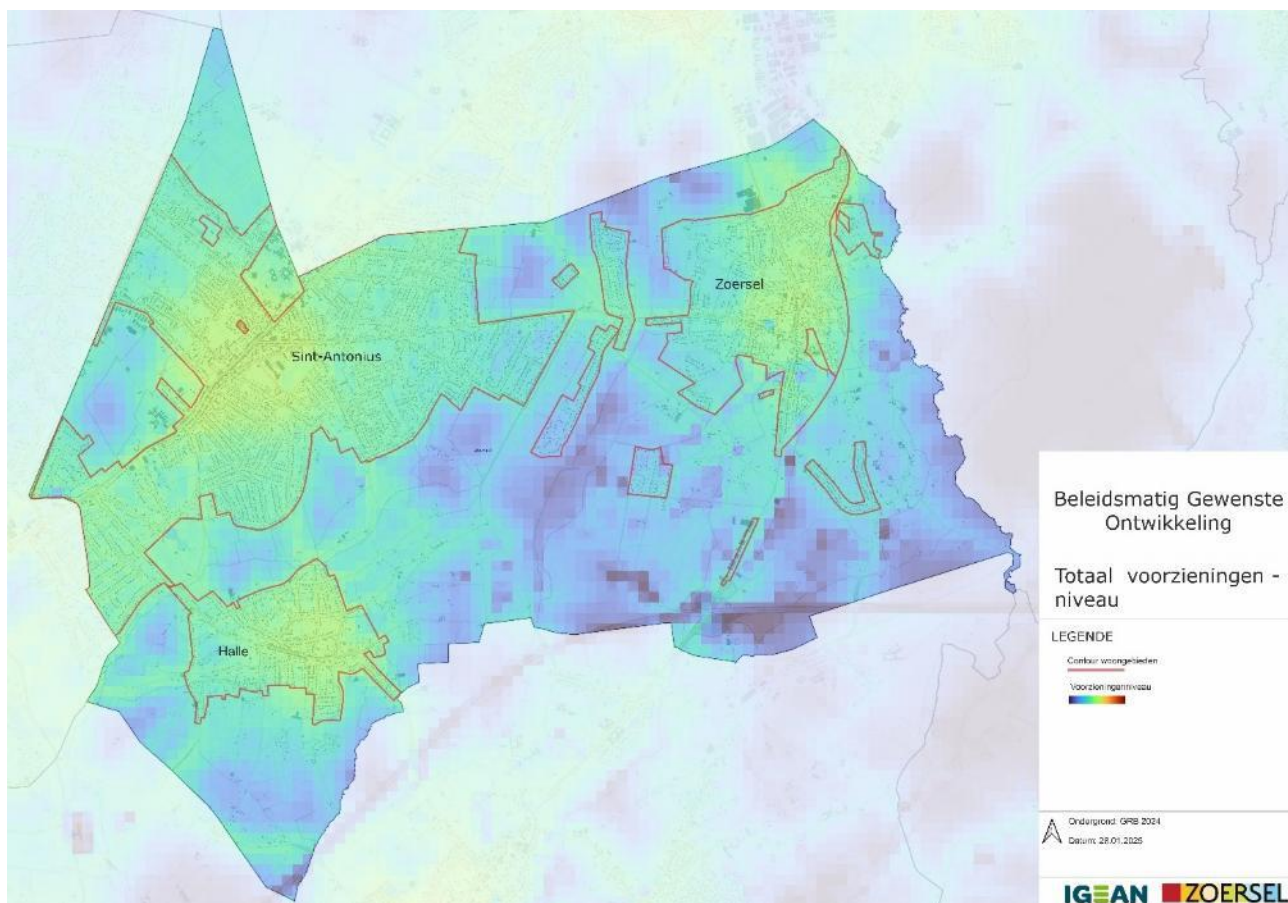
Bron: Statbel | provincies.incijfers.be



Figuur 10: Grafiek - Inwoners binnen straal van voorzieningen gemeente Zoersel, provincie en gewest 2021 (Bron: PROVINCIE ANTWERPEN, Woonscan Zoersel 2023, 15 juni 2023)



Figuur 11: Voorzieningen binnen Zoersel



Figuur 12: Voorzieningsniveau binnen Zoersel

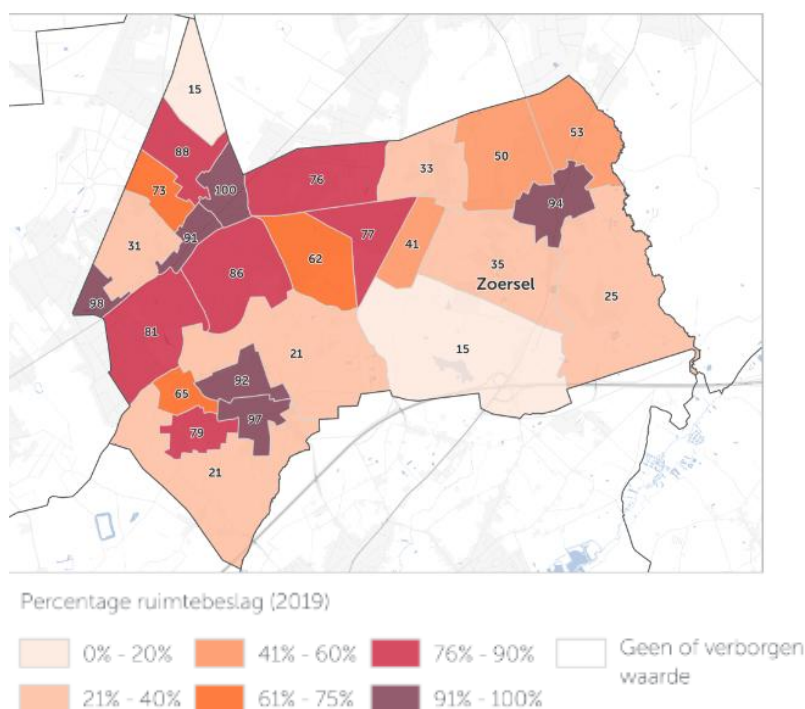
2.6. BEBOUWDE OMGEVING

DORP MET UITGESTREKTE VERKAVELINGEN EN WOONPARKEN

- Zoersel is een residentiële gemeente met verkavelingen en woonparken, die zich vanaf de jaren '60 stelselmatig verder ontwikkelden over de ganse gemeente.
- Halle en Zoersel zijn woonkernen met een eerder dorps karakter.
- Van stedelijkheid in Zoersel is beperkt sprake: het gaat om relatief lage dichtheden (hier en daar een verdichtingsproject) en een openbaar domein dat erg gericht is op gemotoriseerd verkeer. De drie dorpshearten liggen dan ook langs drukke verbindingswegen .
- Rond en tussen de drie dorpskernen liggen uitgestrekte verkavelingen met overwegend open bebouwing en nauwelijks functievermenging. Verder zijn er ook woonpark(achtige) omgevingen aanwezig met dezelfde woningtypes en functies, maar met grotere percelen en een groener aanzicht. De woonparkachtige omgeving komt niet overal overeen met de bestemming woonpark zoals aangeduid op het gewestplan.
- Naast deze verkavelingen en woonparken is er ook verlinting aanwezig o.a. langs de (grote) verbindingswegen,.
- De bebouwing in de gemeente ligt verspreid, dit betekent dat de inwoners niet dicht op elkaar wonen.
 - 22% van de inwoners wonen in een dorpsse omgeving,
 - 33% van de inwoners wonen in de verkavelingen (de meeste daarvan sluiten aan bij de dorpskernen,
 - 16% van de inwoners wonen in de woonparken (wat verder van het centrum) en
 - 28% van de inwoners wonen in lintbebouwing of verspreide bebouwing.
- In onderstaande diagram zien we dat het overgrote deel van het patrimonium in de gemeente open bebouwing is en slechts een beperkt aantal gesloten bebouwing is. Op onderstaande grafiek met de type bebouwing door de jaren heen, zien we dat het aantal meergezinswoningen in Zoersel vanaf 2015 aanzienlijk is gestegen.

Kaart 8: Oppervlakte ruimtebeslag gemeente t.o.v. totale oppervlakte per statistische sector (%) 2019

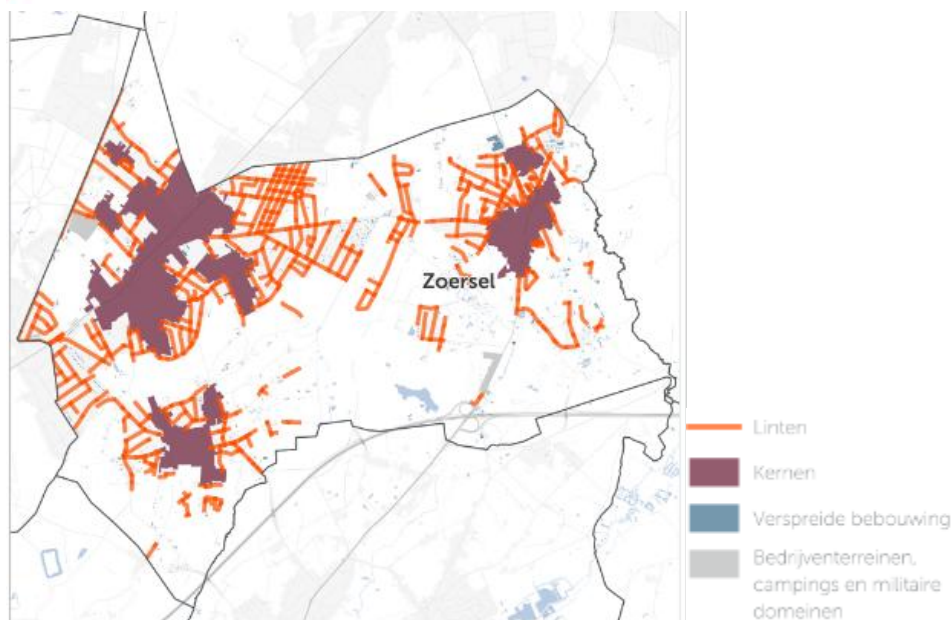
Bron: Landgebruiksbestand | provincies.incijfers.be



Figuur 13: Oppervlakte ruimtebeslag in Zoersel t.o.v. totale oppervlakte per statistische sector (%) 2019 (Bron: PROVINCIE ANTWERPEN, Woonscan Zoersel 2023, 15 juni 2023)

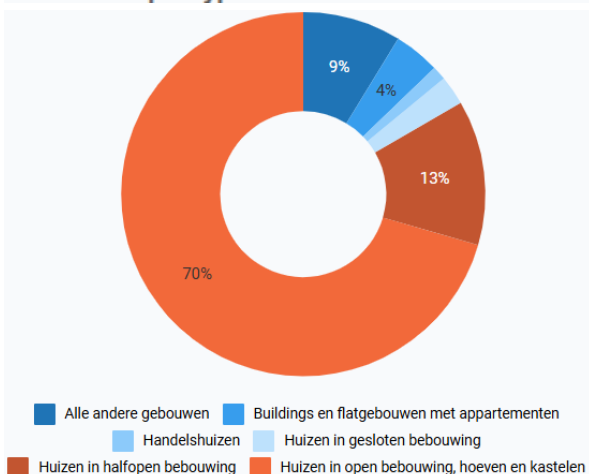
Kaart 3: Typologie kernen, linten, verspreide bebouwing in de gemeente (2019)

Bron: Vlaamse Overheid - Departement Omgeving - Vlaams Planbureau voor Omgeving



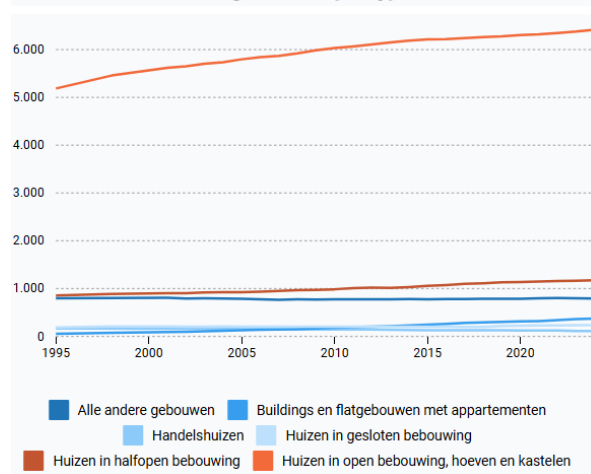
Figuur 14: Typologie kernen, linten, verspreide bebouwing in Zoersel 2019 (Bron: PROVINCIE ANTWERPEN, Woonscan Zoersel 2023, 15 juni 2023)

Gebouwen per type



Figuur 15: Gebouwen per type (Bron: STATBEL, Gemeente in cijfers – dashboard – bebouwing, <https://statbel.fgov.be/nl/gemeente/zoersel#dashboard8>)

Evolutie van het aantal gebouwen per type



Figuur 16: Evolutie van het aantal gebouwen per type (Bron: STATBEL, Gemeente in cijfers – dashboard – bebouwing, <https://statbel.fgov.be/nl/gemeente/zoersel#dashboard8>)

ZEER LAGE WOONDICHTHEID, EEN ZEE AAN RUIMTE EN EEN ZEER BEPERKTE GROEIBEHOEFT

De gemeente kent (zeer) lage woondichtheden. Binnen de hele gemeente wordt - op bepaalde zones na zoals wijk Stoppelveld en wijk Het Klooster - nergens een woondichtheid van 10 woningen per hectare gehaald.

- In de woonparken - zowel de bestemming woonpark als de woonparkachtige ontwikkelingen - vinden we dichtheden onder de 6 huishoudens/ha.
- De verkavelingen zitten veelal tussen 6 en 9 huishoudens/ha.
- Ook opvallend is dat de zones die als dorp(skernen) worden gezien eerder lage dichtheden kennen.



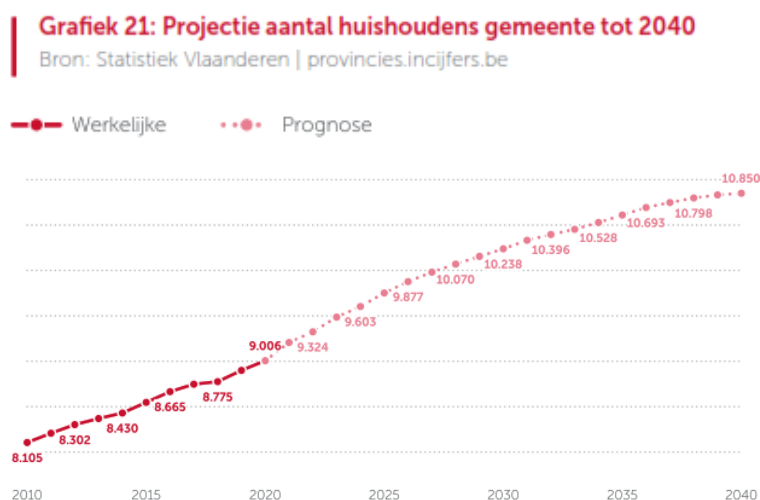
Figuur 17: Ruwe berekening van huishoudensdichtheid in de verschillende zones met woningen (Bron: VLAAMS BOUWMEESTER en BUUR, Bwmstrscan eindrapport Zoersel, 25 februari 2021)

Het aantal huishoudens in Zoersel groeide de afgelopen jaren gestaag. Hoewel op Vlaams niveau wordt verwacht dat het aantal huishoudens de komende jaren minder stijl zal groeien, voorspelt de Provincie Antwerpen dat in Zoersel het aantal huishoudens in Zoersel verder gestaag zal groeien (zie grafiek hieronder).

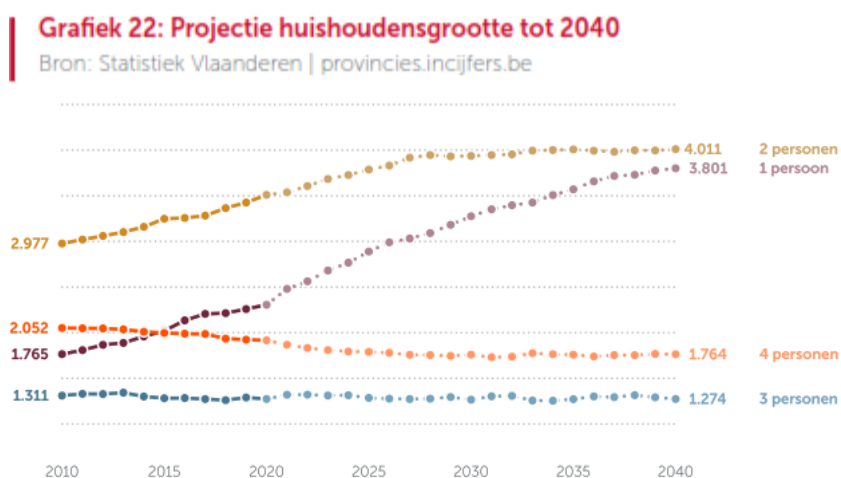
Zoals in vele andere Vlaamse gemeenten, kent ook Zoersel een 'onderbewoning' van grotere woningen. Dit betekent dat de grote woningen slechts door een beperkt aantal inwoners bewoond worden. Dit leiden we af uit het feit dat slechts 36% van de huishoudens in Zoersel bestaat uit 3 of meer personen, maar 86% van het woningbestand in Zoersel zijn grondgebonden eengezinswoningen (overwegend vrijstaand). Van de nieuwe woningen die de afgelopen 15 jaar zijn gebouwd, zijn bijna de helft eengezinswoningen. Dit terwijl de grotere huishoudens (van meer dan 2 personen) in aantal gedaald zijn en in de toekomst nog verder zullen dalen (zie onderstaande grafiek). De onderbewoning neemt dus toe.

Een groeiend aantal huishoudens vraagt ook meer woongelegenheden.

Zoersel heeft nog een ruim aanbod van onbebouwde percelen (hierbij worden de onaangesneden stukken woonuitbreidingsgebied niet meegerekend), waardoor er bewust gekozen zal moeten worden waar de beperkte groeivraag optimaal opgevangen zal worden.



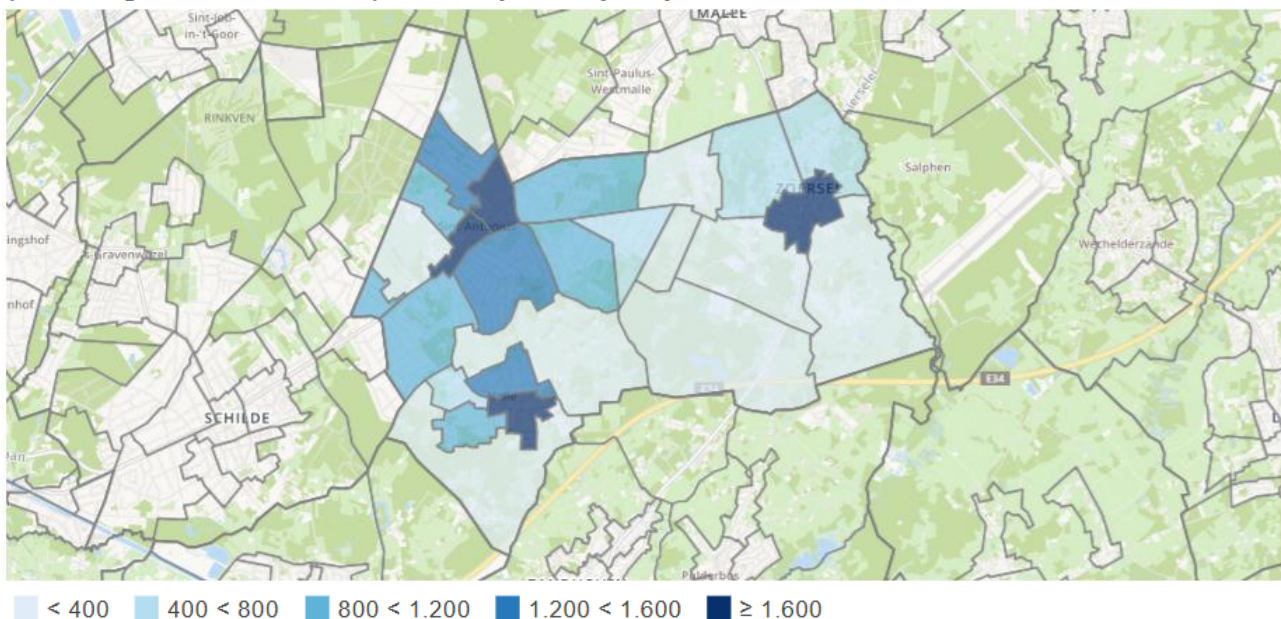
Figuur 18: Grafiek - Projectie aantal huishoudens in Zoersel tot 2040 (Bron: PROVINCIE ANTWERPEN, Woonscan Zoersel 2023, 15 juni 2023)



Figuur 19: Grafiek - Projectie huishoudensgrootte tot 2040 (Bron: PROVINCIE ANTWERPEN, Woonscan Zoersel 2023, 15 juni 2023)

Ruimtelijk gezien, zien we op onderstaande kaart dat grootste bevolkingsdichtheid zich reeds concentreert in de drie dorpskernen en zich vanuit de kernen verder verspreidt.

| Bevolkingsdichtheid in Zoersel, inwoners per km² (2024)



Figuur 20: Bevolkingsdichtheid in Zoersel 2024 (Bron: STATISTIEK VLAANDEREN, waarnemingen 2023 - vooruitzichten 2033, <https://www.vlaanderen.be/statistiek-vlaanderen/bevolking/bevolkingsvooruitzichten-omvang-en-groei>)

2.7. VERWACHTE BEVOLKINGSGROEI BINNEN ZOERSEL

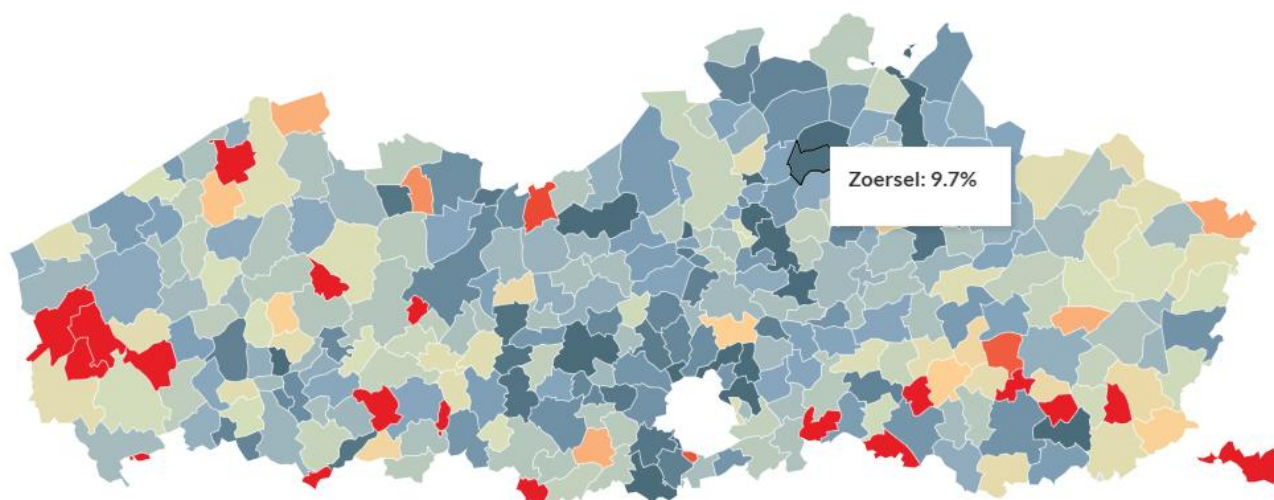
Tussen 2023 en 2033 blijft de Vlaamse bevolking groeien. In Zoersel wordt verwacht dat de bevolking met 9,7% zal groeien, wat een sterke stijging is.¹

Zoals we op onderstaande kaart zien, wordt in de omliggende gemeenten ook een sterke groei verwacht.

¹ Zoersel telde op 1.01.2025 22.791 inwoners.

Verwachte evolutie van de bevolking

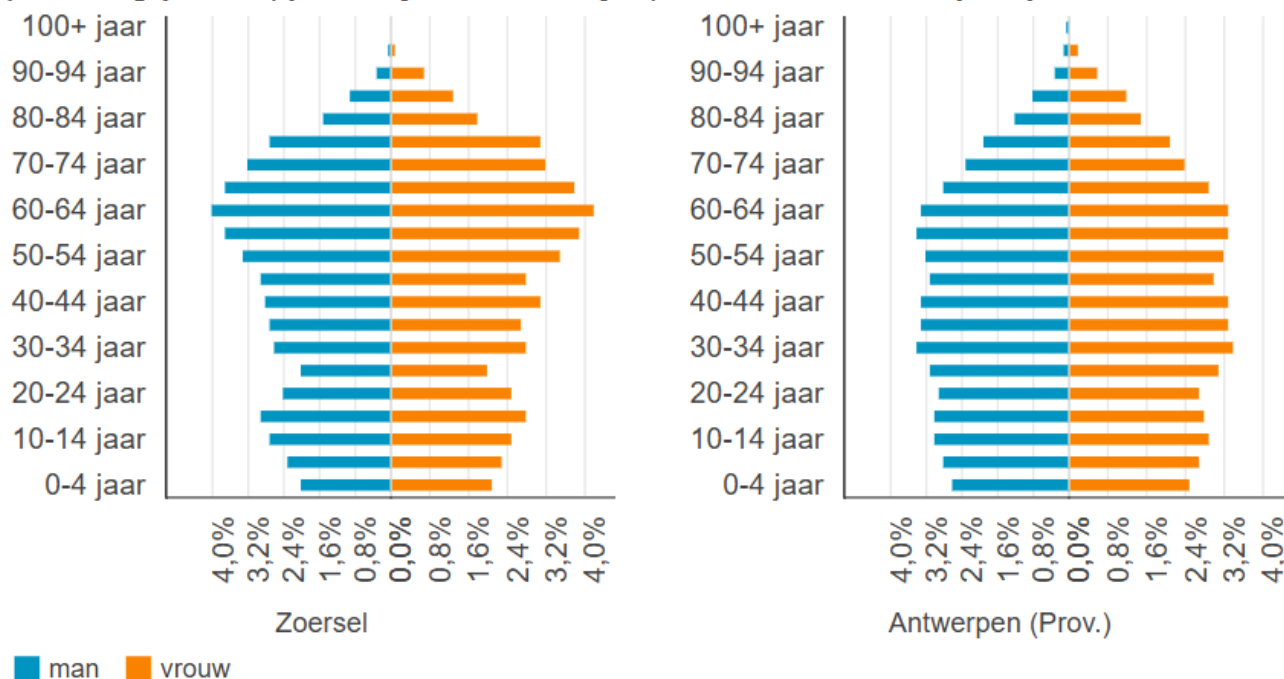
Gemeenten van Vlaams Gewest, 2023-2033, in %



Figuur 21: Verwachte bevolkingsgroei in Vlaanderen 2023-2033 (Bron: STATISTIEK VLAANDEREN, waarnemingen 2023 - vooruitzichten 2033, <https://www.vlaanderen.be/statistiek-vlaanderen/bevolking/bevolkingsvooruitzichten-omvang-en-groei>).

In het algemeen wordt verwacht dat de bevolking van 67 jaar en ouder tussen 2023 en 2033 zal stijgen met 22%. Als we naar de huidige bevolkingspiramide per leeftijdsklasse (zie grafiek hieronder) kijken, zien we dat Zoersel reeds beschikt over een oudere bevolking ten opzichte van het gemiddelde in provincie Antwerpen. Er wordt dus verwacht dat de vergrijzing van de bevolking in Zoersel steviger zal zijn.

| Bevolkingspiramide, per leeftijdsklasse van 5 jaar, % t.o.v. alle inwoners (2024)



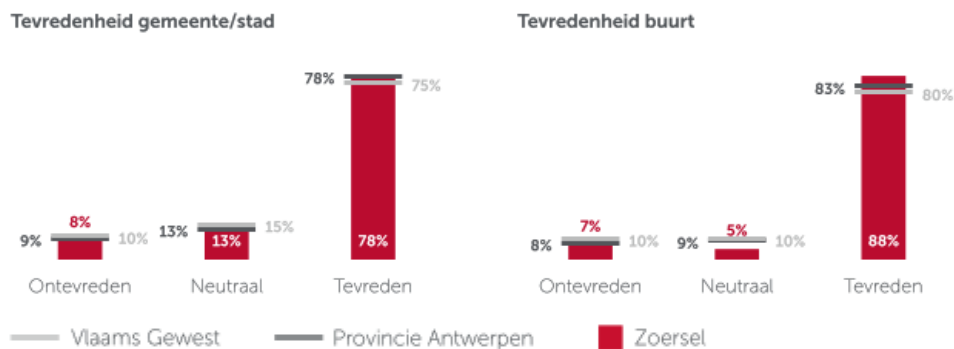
Figuur 22: Bevolkingspiramide per leeftijdsklasse t.o.v. alle inwoners 2024 (Bron: PROVINCIE IN CIJFERS, Rapport bevolking en huishoudens Zoersel, https://provincies.incijfers.be/databank/report?id=rapport_demografie&input_geo=gemeente_11055#:~:text=De%20bevolking%20in%20Zoersel%20zou,en%20de%20verwachte%20evolutie%20daarvan.)

2.8. TEVREDENHEID INWONERS VAN ZOERSEL

In onderstaande grafieken zien we dat de inwoners van Zoersel zeer tevreden zijn over hun gemeente, hun buurt en zij zich ook thuis voelen in hun buurt en graag wonen in Zoersel. Hun tevredenheidsscore valt steeds boven het gemiddelde van het Vlaamse gewest en provincie Antwerpen.

Grafiek 64: Tevredenheid met buurt en gemeente, gemeente, provincie, gewest 2020

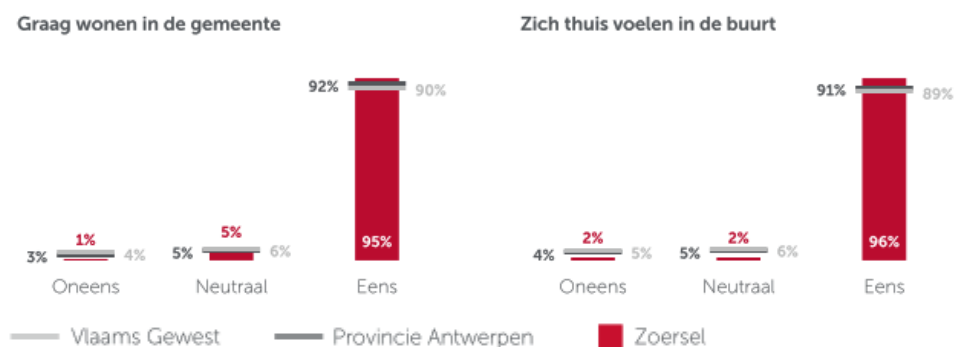
Bron: Gemeente-Stadsmonitor



Figuur 23: Grafiek - Tevredenheid met buurt en gemeente, vergelijking gemeente, provincie en gewest (2020) (Bron: Woonscan Zoersel 2023, Provincie Antwerpen)

Grafiek 65: Thuisvoelen en graag wonen, gemeente, provincie, gewest 2020

Bron: Gemeente-Stadsmonitor



Figuur 24: Grafiek - Thuisvoelen en graag wonen, vergelijking gemeente, provincie en gewest (2020) ((Bron: Woonscan Zoersel 2023, Provincie Antwerpen)

3. RUIMTELIJK BELEID IN ZOERSEL

Ook de afgelopen decennia voerde Zoersel reeds een beleid rond kernverdichting en vrijwaring van de open ruimte. Hiervoor werden verschillende instrumenten ingezet, die in dit hoofdstuk kort toegelicht worden.

3.1. GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN (2005, 2012)

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) beschrijft de visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor het grondgebied van de gemeente.

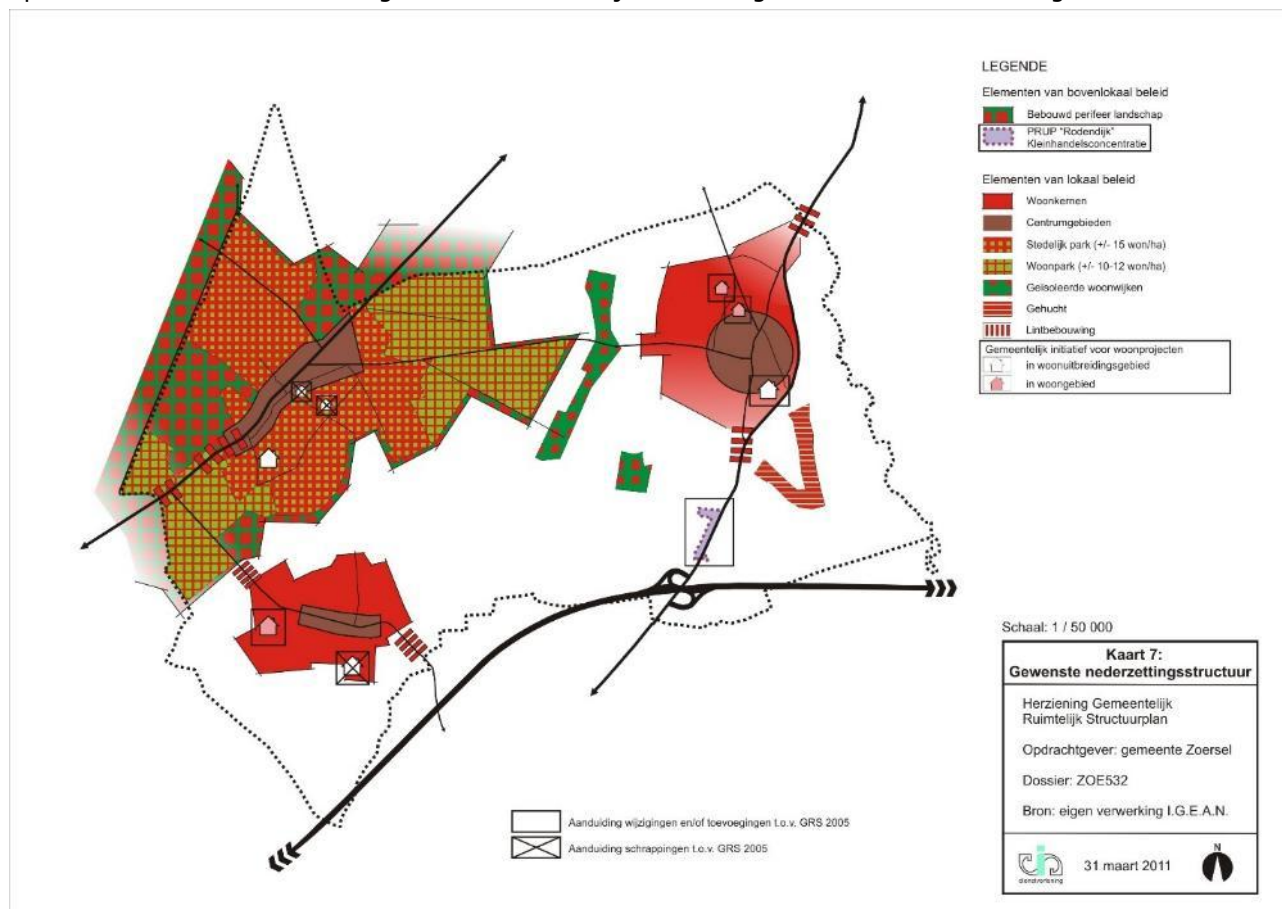
Het GRS van Zoersel werd goedgekeurd in 2005 en werd herzien in 2012. Het GRS doet uitspraken over thema's zoals wonen, natuur en open ruimte, toerisme en recreatie, economie en mobiliteit.

Het structuurplan kan geraadpleegd worden op de website van de gemeente.

Op termijn zal het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan vervangen worden door een gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan. Dit plan is in opmaak.

GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

In de gewenste nederzettingsstructuur worden de woonzones gedifferentieerd in categorieën, waaraan een inbreidingsgericht beleid gekoppeld wordt. Nieuwe ontwikkelingen moeten in de eerste plaats in de centrumgebieden en de woonkernen opgevangen worden, met aandacht voor architecturale kwaliteit en openbaar domein. In de meer geïsoleerde woonwijken wordt geen stimulerend beleid gevoerd.

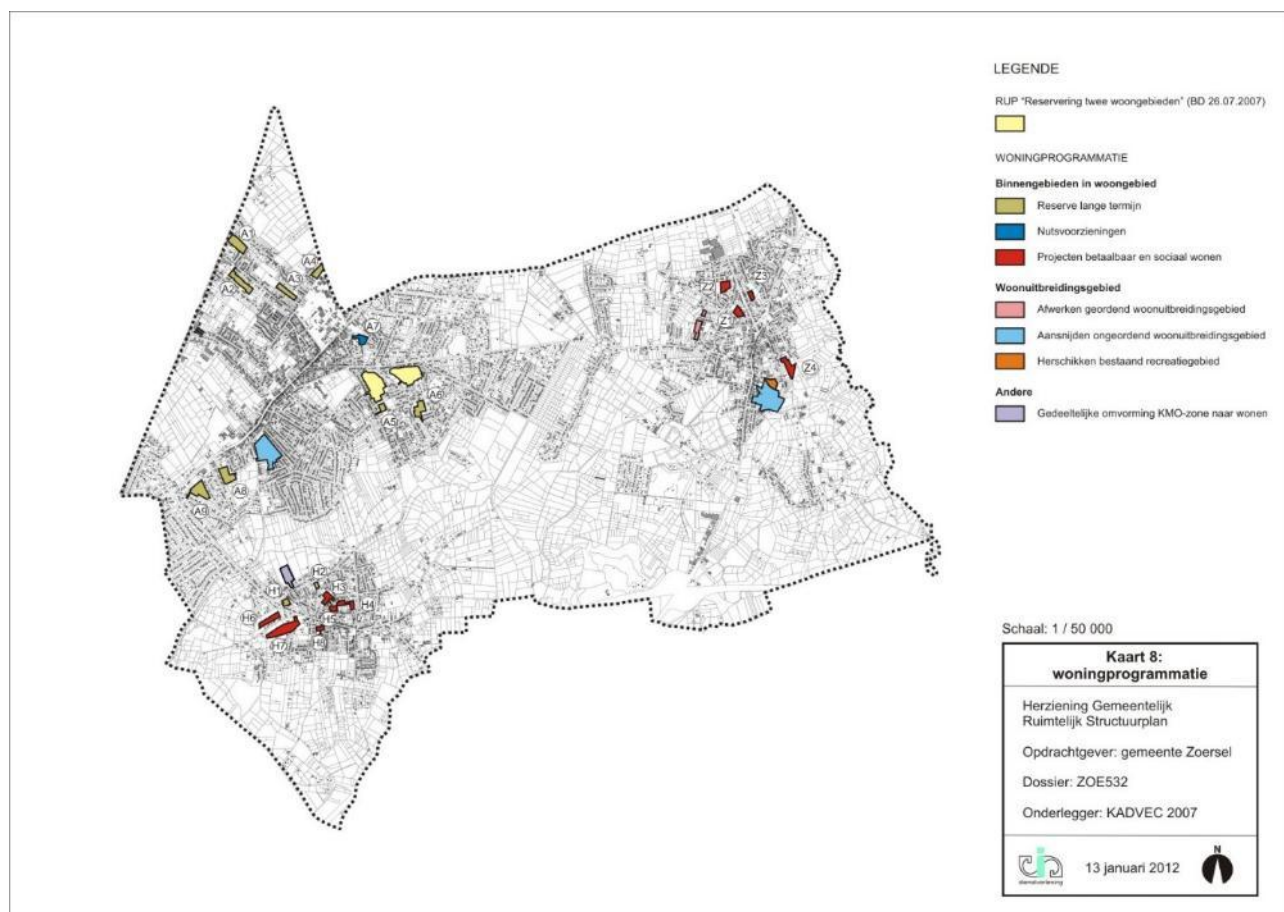


Figuur 25: Gewenste nederzettingsstructuur (GRS Zoersel)

WONINGPROGRAMMATIE

Dit beleid werd verder uitgewerkt in een woningprogrammatie. Op basis van een confrontatie van het juridische aanbod met de behoefte van de eigen bevolking werd een visie uitgewerkt over welke gebieden in aanmerking kunnen komen voor ontwikkeling en op welke termijn. Ook doelstellingen voor sociaal en betaalbaar wonen werden hierin meegenomen.

Het structuurplan is geen verordenend instrument en werk dus niet rechtstreeks door in het vergunningenbeleid. Het instrument van een ruimtelijk structuurplan kreeg een opvolger: het ruimtelijk beleidsplan. Dit instrument zal op termijn het structuurplan vervangen, maar de gemeente kan zelf bepalen wanneer ze een ruimtelijk beleidsplan opmaakt.

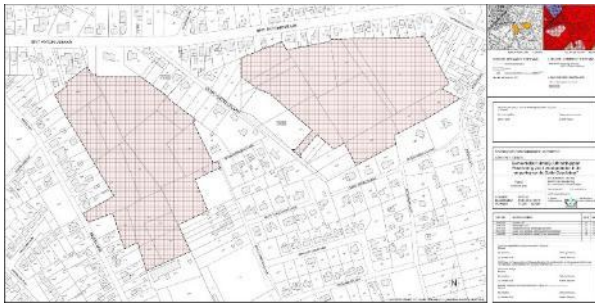


Figuur 26: Woningprogrammatie (GRS Zoersel)

3.2. RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN

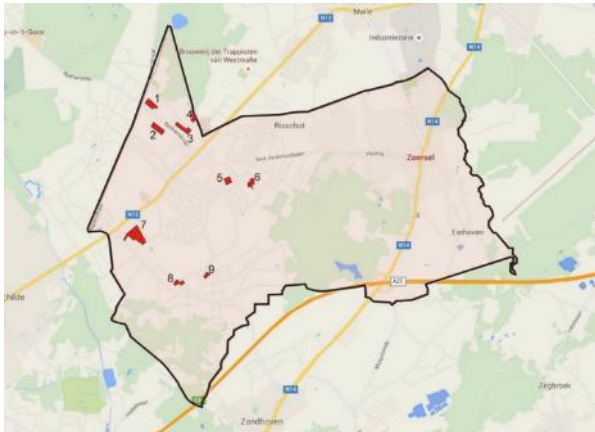
Een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) legt bestemmingen en voorschriften vast voor een deelgebied van de gemeente.

De gemeente Zoersel heeft reeds een aantal RUP's opgemaakt rond het thema wonen.



Figuur 27: Grafisch plan van RUP 'Reservering twee woongebieden in de omgeving van de Guido Gezellelaan'

In het RUP 'Reservering twee woongebieden in de omgeving van de Guido Gezellelaan' (BD 26.07.2007) wordt 11,2 ha bestaand woongebied gevrijwaard van ontwikkeling. Met dit RUP geeft de gemeente uitvoering aan de woningprogrammatie uit het ruimtelijk structuurplan.



Figuur 28: Aanduiding van het plangebied van RUP 'Reservering binnengebieden in woongebied'

In het RUP 'Reservering binnengebieden in woongebied' (GR 23.01.2018) worden een aantal binnengebieden die niet langs een uitgeruste weg gelegen zijn gereserveerd op lange termijn. Deze gebieden kunnen pas aangesneden worden nadat een kwantitatieve woonbehoefte wordt aangetoond in een beleidsvisie. Met dit RUP geeft de gemeente uitvoering aan de woningprogrammatie uit het ruimtelijk structuurplan.



Figuur 29: Grafisch plan van RUP 'Gemeenschapsvoorzieningen Achterstraat – derde herziening'

Het RUP 'Gemeenschapsvoorzieningen Achterstraat' (MB 21.09.2006) verfijnt de bestemming van een deel van de woonkern Sint Antonius. Het RUP werd later nog in herziening gesteld voor de zone voor gemeenschapsvoorzieningen (GR 23.01.2018).



Figuur 30: Grafisch plan van het RUP 'Kerkhof en Omgeving'

Het RUP 'Kerkhof en omgeving' (BS 29.07.2011) is een herziening van het oude BPA. In dit RUP worden de voorschriften van het BPA vernieuwd om aan hedendaagse noden te voldoen. Het RUP werd later deels herzien (BS 08.07.2013) om de KMO-zone Heybleukenstraat ook te herbestemmen naar woongebied.



Figuur 31: Grafisch plan van het BPA Joostens en Omgeving

Het BPA 'Joostens en Omgeving' kadert in het zoeken naar een gewenste ordening en inrichting van het open gebied gelegen ten westen van het centrum van Sint-Antonius. Hoofddoelstellingen bij deze ordening zijn het behoud van de open ruimte en de bescherming van het landschap en van de aanwezige natuurelementen. In het BPA worden enkele woonzones voorzien.

In het RUP 'Zonevreemde woningen' worden de decretale basisrechten verfijnd. Het RUP is opgevat als een overdruk over het gewestplan, dat wel van toepassing blijft.

3.3. COLLEGE BESLISSING M.B.T. MEERGEZINSWONINGEN (2007, 2010, 2018)

In het kader van de beleidsdoelstelling om verdichting te stimuleren op de juiste plaats nam het college op 6 maart 2006 een beslissing waarbij het grondgebied met betrekking tot meergezinswoningen ingedeeld wordt in twee zones. Het collegebesluit werd aangevuld door collegebeslissingen van 17 september 2007, 26 april 2010 en 1 oktober 2018.

In zone 1 kunnen meergezinswoningen worden gebouwd in functie van de grootte van het terrein. Voor zone 2 worden de mogelijkheden beperkt tot maximum 4 wooneenheden en gelden een aantal aanvullende voorschriften voor meergezinswoningen (bouwprofiel, parkeernorm, gevelbreedte...).

Het collegebesluit is geen juridisch verordenend instrument en vormt dan ook geen rechtstreeks toetsingskader voor vergunningen. Het al dan niet vergunnen van meergezinswoningen moet steeds gemotiveerd worden vanuit de goede ruimtelijke ordening. Voor percelen die binnen verkavelingen, BPA's of RUP's vallen blijven de voorschriften hiervan van toepassing. De zones worden afgebakend op basis van straatnamen.

3.4. ALGEMENE BOUWRICHTLIJNEN



In het vergunningenbeleid worden algemene bouwrichtlijnen gehanteerd, die gelden voor het volledige grondgebied.

Het doel is om een aantal essentiële en kwalitatieve principes die gehanteerd worden bij het beoordelen van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning vast te leggen.

De algemene bouwrichtlijnen hebben niet het statuut van een verordening en zijn dus niet rechtstreeks afdwingbaar in vergunningen. Deze algemene bouwrichtlijnen beogen dus handvaten te voorzien voor ontwikkelaars of bouwheren bij het samenstellen van een aanvraag. Zij kunnen zich richten tot deze algemene bouwrichtlijnen om vorm te geven aan een project.

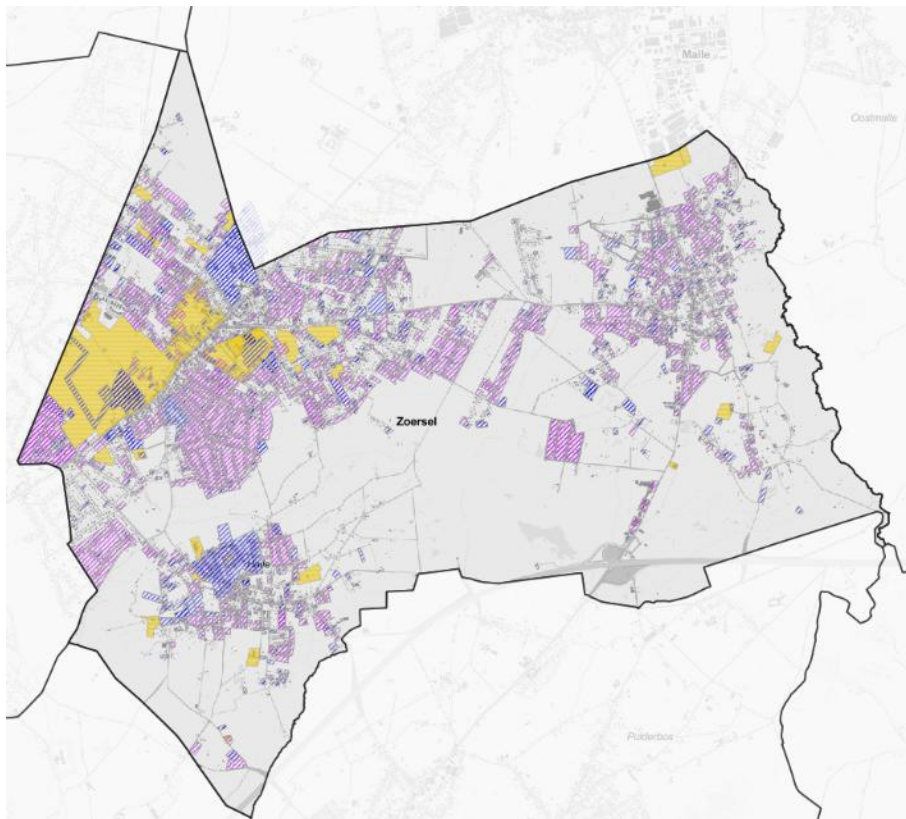
3.5. AFWIJKINGSMOGELIJKHEDEN VAN VERORDENDE INSTRUMENTEN

Op onderstaande figuur worden enerzijds de geldende RUP's en BPA's (geel) en anderzijds de verkavelingen (blauw en paars) weergegeven. Hieruit blijkt dat grote delen van de woonkernen reeds binnen dergelijke verordenende plannen gelegen zijn, waar de bouwmogelijkheden sterk verankerd zijn en er weinig ruimte is voor hedendaagse innovatieve concepten.

De wetgever heeft een aantal afwijkmogelijkheden voorzien in functie van het bevorderen van het ruimtelijk rendement:

- BPA's ouder dan 15 jaar (art. 4.4.9 VCRO)
De vergunningverlenende overheid kan afwijken van BPA's ouder dan 15 jaar, op voorwaarde dat dit niet strijdig is met het onderliggende gewestplan. Een afwijking is niet mogelijk voor wegenis, openbaar groen en erfgoed.
- Verkavelingen ouder dan 15 jaar (art. 4.3.1 §1 en 4.4.1 §2 VCRO)
De verkavelingsvoorschriften van een verkaveling ouder dan 15 jaar vormen niet langer een weigeringsgrond. Dit betekent concreet dat er geen afwijking gevraagd moet worden. Uit het plan blijkt dat een groot deel van de verkavelingen ouder is dan 15 jaar (paars) en dus geen weigeringsgrond meer vormen.

De gemeente heeft in een aantal gevallen dus de mogelijkheid om af te wijken van verouderde voorschriften. Enerzijds heeft de gemeente terug meer mogelijkheden om - in overleg met eigenaars - te komen tot hedendaags projecten met een hogere ruimtelijke kwaliteit. Anderzijds krijgt de eigenaar meer mogelijkheden om afwijkende projecten aan te vragen, waar vastgesteld wordt dat deze vaak gericht zijn op een hoger rendement, maar niet noodzakelijk met een maatschappelijke meerwaarde of hoger ruimtelijke kwaliteit. Hierdoor verhoogt de noodzaak aan degelijke instrumenten die de gemeente toelaten om deze projecten in goede banen te leiden.



Figuur 32: Aanduiding van geldende RUP's, BPA en verkavelingen

3.6. DECREET WOONRESERVEGEBIEDEN

Met het nieuw decreet Woonreservegebieden wordt een 'stolp' geplaatst over de nog aanwezige woonreservegebieden. Het aansnijden van onbebouwd woonreservegebied kan pas als de gemeente het gebied 'vrijgeeft' met een 'vrijgavebesluit'.

De nieuwe regeling heeft niet alleen betrekking op de woonuitbreidingsgebieden, maar ook op een aantal gebieden die destijds een specifiek gewestplanvoorschrift kregen: reservegebied voor woonwijken, woonreservegebied, woonaansnijdingsgebied. Vandaar de verzamelterm 'woonreservegebieden'.

Bouwen of verkavelen kan slechts worden toegestaan op grond van een voorafgaand gemeenteraadsbesluit tot de vrijgave van het woonreservegebied (of een samenhangend deel ervan). Dit heet het 'vrijgavebesluit'. Dit besluit bepaalt de voorwaarden voor een kwalitatieve ontwikkeling van het gebied, maar ze kan ook lasten opleggen.

Eigenaars van gronden kunnen de gemeente verzoeken om de procedure tot vrijgave op te starten.

4. ONDERZOEK NAAR DE RUIMTELIJKE TOEKOMST VAN ZOERSEL

4.1. BOUWMEESTERSCAN (2021)

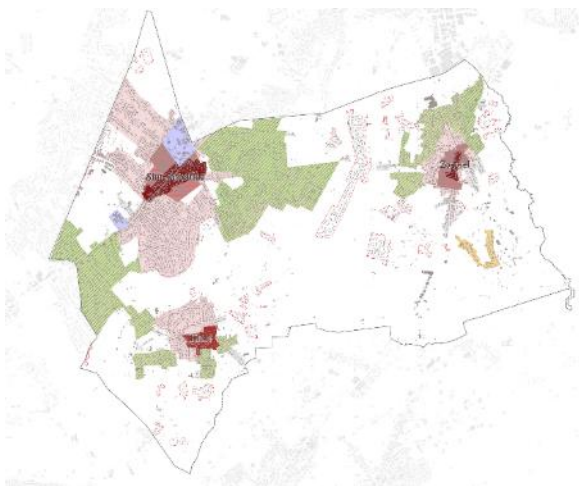
In de loop van 2020 werd een Bouwmeesterscan uitgevoerd voor het volledige grondgebied van Zoersel (eindrapport dateert van februari 2021).

De Bouwmeesterscan is een tool die lokale besturen in staat stelt voor het grondgebied van hun gemeente een diagnose te laten opmaken van de ruimtelijke en beleidsmatige sterktes en zwaktes, met het oog op de ontwikkeling van een concrete agenda van projecten en beleidsmatige ingrepen voor de transitie naar een duurzame leefomgeving. De aandacht gaat hierbij in het bijzonder naar de link tussen het ruimtegebruik en de uitdagingen in het kader van de huidige klimaat- en energiecrisis.

De kernen van de 3 deelgemeenten zijn op eenzelfde manier opgebouwd: een centrum met daarrond een heel verkavelingslandschap variërend van aan de kern aansluitende verkavelingen tot eerder perifeer gelegen verkavelingen.

Voor Zoersel worden een aantal ambities geformuleerd:

- de groenste gemeente,
- drie aantrekkelijke kernen,
- piloot in de transformatie van verkavelingen,
- groen en landbouw samen voor de toekomst,
- de fietser op de eerste plaats en
- energiebeleid via patrimonium en mobiliteit.



Figuur 33: Woonzoneringsplan volgens Bouwmeesterscan (Bron: VLAAMS BOUWMEESTER en BUUR, Bwmstrscan eindrapport Zoersel, 25 februari 2021)

De analyse van de woonomgeving toont aan dat de gekende groene woonomgeving het groen sterk heeft aangevreten. Er wordt een ontwikkelingsperspectief voorgesteld waarbij het wonen in open ruimte gebieden wordt getransformeerd zodat het beter integreert in die open ruimtestructuur. Een transformatie van verkavelingen die gericht is op ruimtelijk rendement/verdichting is zeker niet aan de orde.

Het eindrapport van de Bouwmeesterscan adviseert o.a. een streng beleid rond (woon)verdichting met opmaak van een woonzoneringsplan dat vastlegt waar en onder welke voorwaarden verdichting van het wonen is toegelaten.

4.2. INSPRAAKAVONDEN BEVOLKING (2021)

Naar aanleiding van de opmaak van de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen werden participatieavonden georganiseerd op 6 oktober 2021 en 14 oktober 2021. Tijdens deze inspraakavonden werd het huidige ruimtelijk beleid besproken en werd er input gevraagd over de ruimtelijke toekomst van Zoersel. Er werd dus geen nieuw beleid afgetoetst met de bevolking.

In totaal nam een dertigtal inwoners deel aan deze avonden en werden heel wat verschillende standpunten genoteerd volgens thema :

VERDICHTING

- enkel verdichten op verantwoorde plaatsen (niet in residentiële wijken zoals Risschot en Den Driehoek);
- grotere percelen opdelen enkel in combinatie met (publiek) groen;
- meergezinswoningen met max. 3 bouwlagen in functie van hoger bouwen;
- grote oude woningen waar mogelijk opdelen in kleinere units;
- nood aan alternatieve woonvormen (cohousing, zorgwonen);
- stop bouw meergezinswoningen;
- meer sociale verkavelingen nodig zoals bv. Akker/Stoppelveld + sociale en betaalbare woningen;
- nood aan seniorenwoningen.

GROEN

- te weinig groen in wijken en in dorpskernen (vooral Zoersel);
- meer nood aan collectief groen;
- buitengebieden zoals groot deel Meerheideweg en Langebaan zoveel mogelijk vrijwaren van bebouwing;
- strenger beleid nodig rond ontbossen;
- bij grote projecten percentage opleggen dat onverhard moet blijven;
- niet alles overal dichtbouwen maar ook ruimte laten voor doorzichten;
- verplicht opleggen van het planten van schaduwbomen.

MOBILITEIT

- Dorpsplein Zoersel moet autovrij gemaakt worden (opwaardering);
- Parkeernorm (nu 1,5 per woongelegenheden) herzien (bv. 0,8 of 1) en inzetten op alternatieven (bv. autodelen);
- parkeerplaatsen verplicht aan te kopen bij meergezinswoning;
- gebruik fiets stimuleren door aanleg fietsstraten;
- verplicht ondergronds parkeren bij grote projecten.

BEHANDELING BOUWAANVRAGEN

- Meer controle en betere opvolging → werken met waarborg die wordt terug gestort als werken conform de vergunning zijn uitgevoerd.

4.3. BELEIDSPLAN RUIMTE VAN PROVINCIE ANTWERPEN

Op 26 oktober 2023 stelde de provincieraad het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen definitief vast. Dit beleidsplan vervangt vanaf 13 februari 2024 het oude Ruimtelijk Structuurplan van de Provincie Antwerpen (RSPA) uit 2001.

Met een ruimtelijk beleidsplan kan de provincie de hedendaagse ruimtelijke uitdagingen aanpakken op een 'strategische' manier.

Het Beleidsplan Ruimte bestaat enerzijds uit de strategische visie voor de lange termijn en anderzijds uit een set van beleidskaders die op middellange termijn zorgen voor de uitvoering van die visie. Samen met de strategische visie werkt de provincie Antwerpen alvast drie beleidskaders uit:

1. sterke (mobiliteits)netwerken,

2. levendige kernen en
3. verdichting/ontdichting.

4.3.1. Strategische visie

De strategische visie vormt de basis van de beleidskaders en bevat onder meer vier ruimtelijke principes:

1. zuinig ruimtegebruik, om meer te doen met dezelfde ruimte;
2. veerkracht, zodat we flexibel kunnen omgaan met veranderingen in de toekomst;
3. nabijheid en bereikbaarheid, zodat in eerste instantie minder, maar ook duurzame verplaatsingen plaatsvinden;
4. eigenheid, want de ene plek is de andere niet.

4.3.2. Beleidskader 'Sterke netwerken: ruimte en mobiliteit'

Dit beleidskader gaat over ruimte en mobiliteit, om de samenhang tussen verschillende plekken te bewaren en te versterken tot sterke netwerken.

Stads- en dorpskernen, bedrijventerreinen, economische clusters en activiteitenclusters ... Het zijn allemaal plekken die niet op zichzelf functioneren maar in relatie staan met elkaar en afhankelijk zijn van elkaar. Daarom benadert de Provincie de stads- en dorpskernen en activiteitenclusters vanuit hun positie in een netwerk. Dit beleidskader vertaalt die benadering naar ruimtelijk beleid en toont hoe kernen in relatie tot elkaar staan. De link tussen ruimtegebruik en mobiliteit komt prominent naar voor. De impact van activiteiten op de bestaande ruimte vermindert immers door:

- het beperken van verplaatsingen en;
- het faciliteren van duurzame mobiliteit.

Dit beleidskader geeft onder andere criteria voor ruimtelijke multimodale knopen en hoe je de impact van een activiteit op de ruimte kunt bepalen.

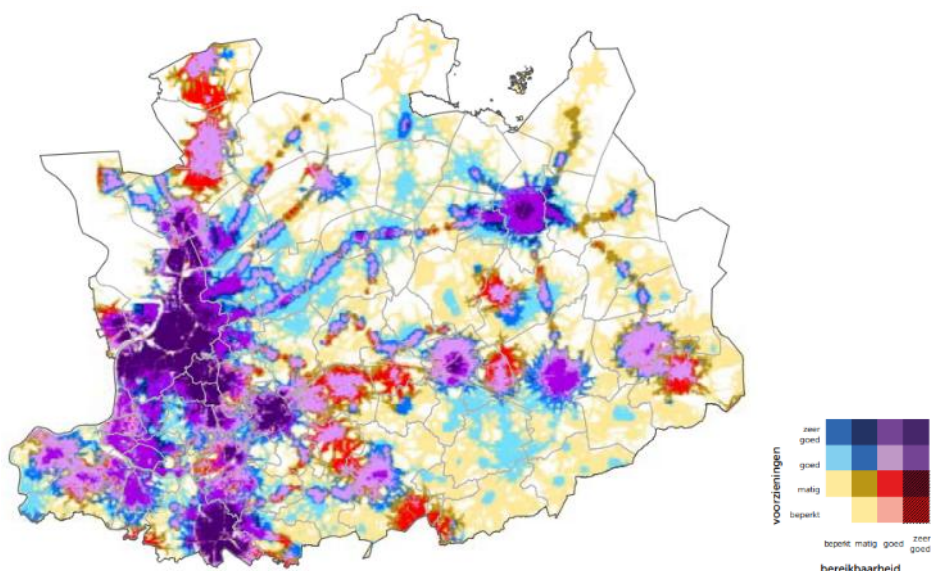
Zoersel wordt niet aangeduid als een multimodaal knooppunt voor personenvervoer.

4.3.3. Beleidskader 'Levendige kernen'

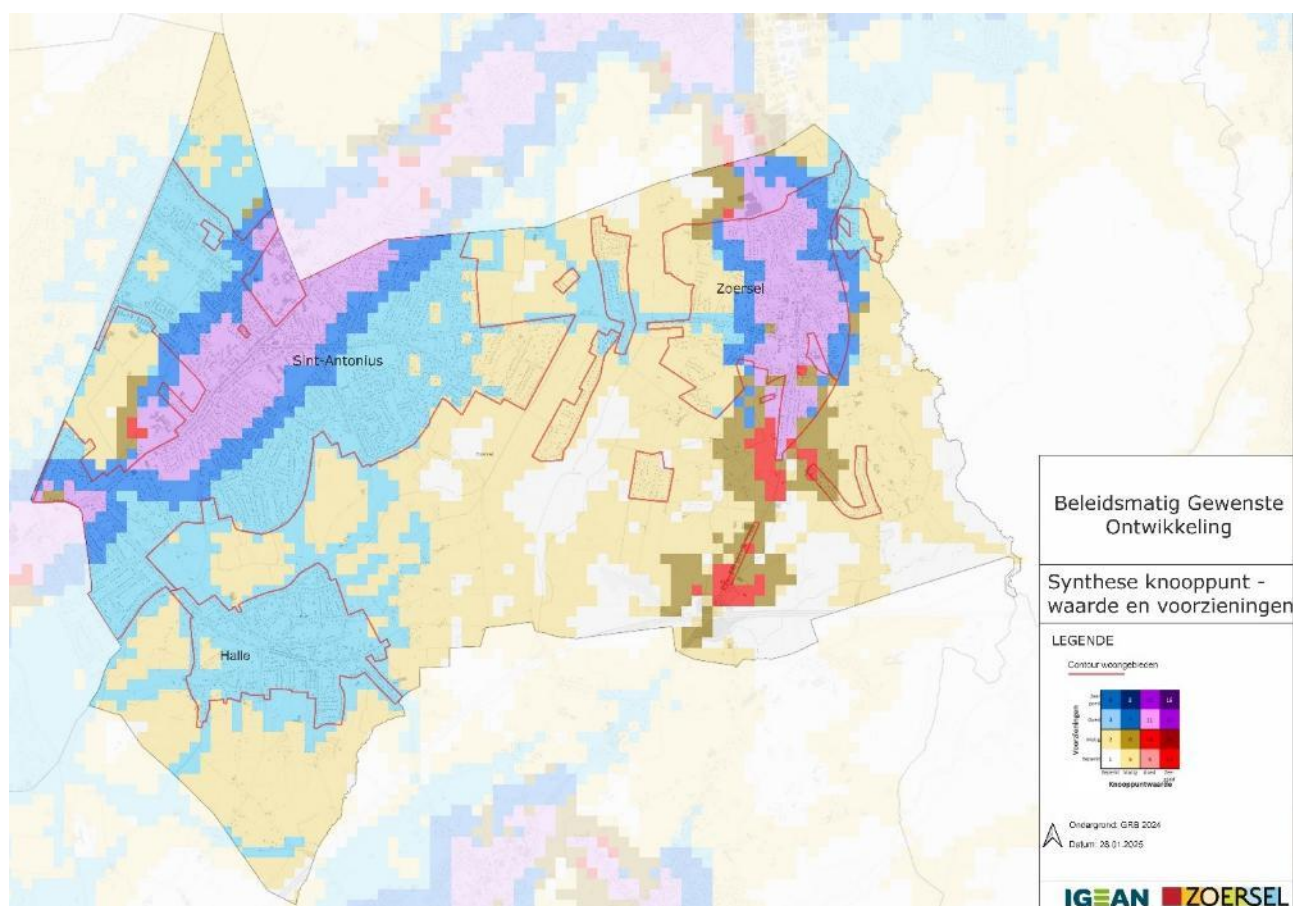
Provincie Antwerpen vindt het belangrijk dat elke kern levendig, kwalitatief en multifunctioneel is én op maat kan functioneren.

Ook op provinciaal niveau wordt er onder andere gestreefd naar goede samenhangende woonomgevingen. In het beleidskader "Levendige kernen" zet de provincie sterk in op kwalitatieve en multifunctionele kernen. De provincie wil het grootste deel van de bijkomende woningen en functies opvangen in de kernen die voldoende voorzieningen in de buurt hebben en multimodaal ontsloten zijn. Dat kan door goede fietsverbindingen, openbaar vervoer in de omgeving,...

Niet elke kern heeft dezelfde ruimtelijke context (grootte, aantal voorzieningen, ...) of is op dezelfde manier bereikbaar. Daarom is de invulling van dergelijk kernversterkend beleid ook niet hetzelfde voor elke dorpskern. Door in te zetten op kernversterking kan de kwaliteit van de kern verbeteren en kan verdere versnippering (door verkaveling, verlinting, enz.) van onze open ruimte tegengegaan worden. Door woningen, werkplekken en voorzieningen in de kern te bundelen en het ruimtelijk rendement te verhogen, ontstaat voldoende dynamiek voor het functioneren van de kern en het verminderen van verplaatsingen. Door een kernversterkend beleid te voeren, kunnen korte verplaatsingen te voet of met de fiets gebeuren. Het kernversterkend beleid is dus ook gericht op duurzame vervoersmiddelen.



Figuur 34: Synthesekaart knooppuntwaarde en voorzieningenniveau binnen provincie Antwerpen (Provincie Antwerpen, Beleidsplan)



Figuur 35: Synthese voorzieningenniveau en knooppuntwaarde binnen Zoersel

In de kernentyping in het beleidsplan (zie kaart hieronder) worden de dorpscentra van Zoersel als volgt ingedeeld:

- Sint-Antonius: dorpskern met potenties,
- Zoersel-dorp: dorpskern,
- Halle: dorpskern.

Dorpskernen met potenties worden in het beleidsplan als volgt omschreven:

- Hun eigenheid:
Deze kernen hebben potenties omwille van één van volgende redenen:
 - Goede multimodale bereikbaarheid en ruimtelijke multimodale knoop.
 - Goed uitgeruste kern met uitgebreide voorzieningen (meer dan enkel voor zijn eigen inwoners).
 - Belangrijke gebruikerspool (tewerkstelling en/of bezoekers) en aantrekkingskracht.
- Hun rol:
Sommige van deze kernen zullen in de toekomst mogelijks doorgroeien tot strategische dorpskernen, andere kunnen zich net eerder profileren op lokaal niveau. Het kan ook een aanzet zijn om mee te nemen in de gesprekken met de vervoerregio's.

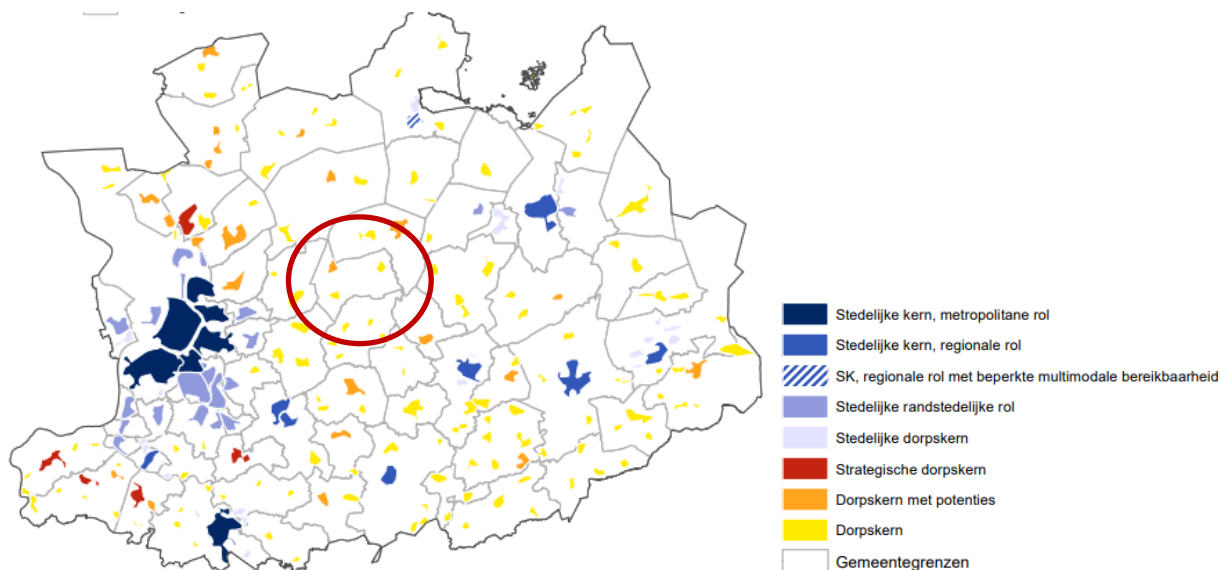
En dorpskernen worden in het beleidsplan als volgt omschreven:

Hun eigenheid:

De verscheidenheid binnen dit type blijft erg groot: van zeer kleine kernen tot middelgrote kernen. De (grotere) dorpskernen kunnen op lokale schaal invulling geven aan de uitdagingen rond detailhandel en bedrijvigheid.

Hun rol:

De dorpskernen zijn niet geschikt om bijkomende groei op te vangen van stedelijke kernen of strategische dorpskernen. Beperkte groei in functie van lokale opvang van huishoudens is mogelijk om te vermijden dat er buiten de dorpskernen bijkomend wordt bijgebouwd. Dit kan gerealiseerd worden door kernversterking. Ook voor de andere uitdagingen is de insteek dat deze mogelijk blijven, maar steeds 'op maat van' de kern en rekening houdend met de eigenheid.



Figuur 36: Resultaat van kerntypering in de provincie Antwerpen (PROVINCIE ANTWERPEN, Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen – Beleidskader levendige kernen, pagina 80)

4.3.4. Beleidskader 'Verdichten en ontlichten van de ruimte'

Met het beleidskader 'Verdichten en ontlichten van de ruimte' wil de Provincie ervoor zorgen dat de beschikbare ruimte binnen de provincie zuinig en zinvol wordt gebruikt, om de bebouwde ruimte efficiënter in te vullen, open ruimte te versterken en versnippering tegen te gaan.

De versnippering bij nieuwe ontwikkelingen tegengaan en de beschikbare ruimte efficiënter gebruiken, vermindert de druk op de open ruimte. Zo ondersteunt de Provincie de Vlaamse ambitie om tegen 2040 het dagelijks bijkomend ruimtebeslag tot nul te herleiden.

Dit beleidskader geeft de open ruimte alle kansen om ze vrij te laten voor de ontwikkeling van openruimtefuncties door:

- kwalitatief te verdichten (de reeds bebouwde ruimte efficiënter gebruiken door functie te verweven op de daarvoor meest aangewezen plekken);
- te ontlichten (extra open ruimte voorzien door bebouwing of verharding te verwijderen).

5. UITDAGINGEN EN AMBITIES

Uit voorgaande hoofdstukken en uit de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen kunnen we volgende ruimtelijke uitdagingen en ambities voor Zoersel opsommen:

BESCHERMEN VAN DE OPEN RUIMTE EN GROENE RUIMTE

- Een groeiende gemeente en een verdunnende gezinssamenstelling heeft uiteraard impact op het ruimtegebruik. Bijkomende woningen, uitbreiding van zorgvoorzieningen of vraag naar recreatiemogelijkheden leiden tot bijkomend ruimtebeslag. Het besef groeit dat onze ruimte eindig is en dat een trendbreuk nodig is met het verleden waar te kwistig is omsprongen met het aansnijden van onze open gebieden.
Het afstemmen van deze op het eerste zicht tegenstrijdige doelstellingen vormt een belangrijke uitdaging voor het ruimtelijk beleid.
- Zoersel is een groene gemeente, wat de gemeente een aantrekkelijk plek maakt om te wonen. Het verder bebouwen van de open ruimte binnen de gemeente moet een halt toegeroepen worden.
 - De open ruimten buiten het bebouwd weefsel moeten gevrijwaard blijven.
 - Ook het groene karakter binnen de bestaande verkavelingen en woonparken moet behouden blijven. Daarom is het belangrijk om in te zetten op groenaanleg, ontharding, een streng beleid rond ontbossen en het stimuleren van groene corridors op wijkniveau.
 - Belangrijk is ook dat het groene karakter doordringt tot in de bebouwingskernen en dat er ook groene verbindingen zijn vanuit de kern naar de open ruimte toe, eventueel gecombineerd met doorsteken voor traag verkeer.
- Naar de toekomst toe is het belangrijk om voldoende verkoelende groene ruimten te behouden. Het maken van ruimte voor groen en voor water en het inperken van verhardingen zijn hierbij van essentieel belang.
- Zoersel heeft geen grote zones met overstromingsgevoelige gebieden in haar kernen. Toch blijft het belangrijk om te zorgen voor een goede waterhuishouding.

KERNVERSTERKING

- De nadruk in het ruimtelijk beleid ligt op kernversterking en -verdichting en op hergebruik van de bebouwde ruimte of onderbenutte terreinen in de kernen. Perifere ontwikkelingen die niet kernversterkend zijn, moeten worden vermeden.
De kernen moeten bewoners en bezoekers de juiste omstandigheden bieden om essentiële voorzieningen te kunnen gebruiken. Dit wordt bepaald door de ruimtelijke structuur (bebouwing, publieke ruimte, mobiliteit), de activiteiten die in die ruimtelijke structuur kunnen plaats vinden (naast het wonen ook voorzieningen zoals winkels, diensten, cultuur, recreatie, zorg, evenementen) en de identiteit van de kern die ervoor zorgt dat mensen zich met die plek gaan identificeren. In het algemeen geldt dat nieuwe ontwikkelingen zich eerder concentreren in het kerngebied. Voor het kerngebied wordt een beleid ontwikkeld waarbij het wensbeeld zich uit in een verhoogde woondichtheid, de concentratie van voorzieningen, het autoluw maken van belangrijke publieke ruimte en het verhogen van verblijfskwaliteit en identiteitswaarde.
- Zoersel heeft drie aantrekkelijke dorpskernen met een voorzieningenaanbod. Op basis van de synthese van de knooppuntwaarde (gekoppeld aan het openbaar vervoernetwerk) en het voorzieningenniveau (in nabijheid van basisvoorzieningen) is het aangewezen om in deze kernen aan kernversterking te doen, dit op maat van de bestaande kernen waarbij Halle een relatief kleine kern is.
- Gezien de beperkte woningnood, de autoafhankelijkheid en de afstand tot de voorzieningen zijn grote verdichtingsprojecten in de perifere verkavelingswijken en de woonparken niet aangewezen. Zo wordt het ruimtebeslag niet verder vermeerderd.
In de woonwijken die fysiek niet aansluiten aan ander woongebied (geïsoleerde woonzones) is een verdere ontwikkeling eerder niet wenselijk.

Het gemeentebestuur kiest ervoor om - buiten de drie woonkernen - een behoudend ruimtelijk beleid te voeren, waarmee de identiteit van de woonwijken behouden blijven.

- Verdichting in de kernen wil niet zeggen dat de kernen volgebouwd worden met enkel appartementen. Wel dient de mate waarin de transformatie van het woonaanbod zich doorzet evenwichtig te gebeuren, zodat het nieuwe woonaanbod de schaal, korrel en eigenheid van de kern respecteert. Daarvoor moet er ook een substantieel aandeel aan eengezinswoningen overblijven in de kernen, zodat grote gezinnen er nog steeds hun plaats kunnen blijven vinden. Daarnaast moet blijven geïnvesteerd worden in hoogwaardige publieke ruimte en kwalitatieve verblijfsruimten, waarbij ruimte voorzien wordt voor ontmoeting, spel, groen, ... in plaats van ruimte voor de wagen.

LAGE WOONDICHTHEID

- Zoersel kent een lage woondichtheid. Inwoners kiezen ervoor om te wonen in een rustige en groene omgeving. Dit is een sterkte die de gemeente wenst te behouden en te versterken door blijvend in te zetten op groene en aangename woonomgevingen. De tevredenheid van de inwoners over hun gemeente en buurt ligt hoger dan in de rest van Vlaanderen.

EVENWICHTIGE TRANSFORMATIE VAN HET WOONAAANBOD

- Door de afname van de gezinsgrootte, een stijging van het aantal eenoudergezinnen en een toenemende vergrijzing is er nood aan kleinere woningen. Vergrijzing is ook gekoppeld aan een langere thuiszorg. Ouderen kiezen er voor om zo lang mogelijk thuis of in de eigen buurt te blijven wonen. Dat is mogelijk mits een aangepast zorgprogramma en een aangepast woonaanbod. Kernen vormen de ideale woonomgeving voor deze bevolkingsgroep, aangezien alle voorzieningen op korte afstand aanwezig zijn.
- Parallel met een aanbod van aangepaste en kleinere woningen, is het belangrijk om ook voldoende aandacht te schenken aan de beschikbaarheid van de eengezinswoningen, zodat grotere gezinnen niet uit de kernen geweerd worden.
- Zoersel kent een sterke onderbewoning (gezinnen van 2 of minder personen wonen in grote woningen). Het is niet wenselijk dat deze kleine gezinnen levenslang in de perifere villa's blijven wonen. Daarom is het aangewezen dat er in de dorpskernen verdicht wordt, waarbij woongelegenheden voor kleinere gezinnen worden gecreëerd. Zo kunnen deze oudere en kleine gezinnen vanuit de perifere villa's verhuizen naar de kern, waardoor grotere gezinnen hun intrek kunnen nemen in de grotere woningen.

MOBILITEIT GERICHT OP VERSCHILLENDE MODI

- Het groot aandeel van woningen buiten de kern zorgt ervoor dat inwoners voor veel verplaatsingen gebruik maken van hun wagen. Dit uit zich ook in het hoog autobezit binnen Zoersel. Vaak is de wagen het hoofdvervoersmiddel, ook voor kortere verplaatsingen binnen de gemeente zelf. Hierdoor kampen onze kernen - waar de meeste voorzieningen zich bevinden - met een behoorlijke verkeers- en parkeerdruk. Een deel van de publieke ruimte wordt dan ook gebruikt als parking voor wagens. Het verminderen van de parkeerdruk kan leiden tot een aanpassing van de publieke ruimte, zoals extra ruimte voor groen en ontspanning, wat de beleving in onze kernen ten goede zal komen.
- De aanleg van een omleidingsweg rond Zoersel moet ervoor zorgen dat het (zwaar) verkeer uit de dorpskern van Zoersel wordt geweerd en biedt mogelijkheden om de kern van Zoersel terug aan te leggen als een leefbare, verkeersveilige en groene dorpskern. In afwachting van de aanleg van de omleidingsweg wordt al onderzocht welke ingrepen hiertoe al kunnen bijdragen.
- Nieuwe projecten en ontwikkelingen worden uitgevoerd op maat van een kern met een beperkte mobiliteitsimpact op de omgeving. Daarbij is er ook aandacht voor alternatieve vervoersmogelijkheden, zoals verplaatsingen met de fiets, te voet, autodelen of het openbaar vervoer dat in alle kernen in voldoende mate aanwezig moet zijn.

6. RICHTLIJNEN VOOR VERGUNNINGEN

Gezien de hedendaagse uitdagingen heeft Zoersel nood aan gepaste instrumenten om de bebouwde ruimte binnen de gemeente te sturen, zodat de dorpse identiteit en het groene karakter van Zoersel gewaarborgd kunnen blijven. Het is wenselijk dat ontwikkelingen gebeuren op maat van de gemeente en de verschillende kernen.

Vanaf de goedkeuring van deze BGO zullen vergunningsaanvragen getoetst worden aan de visie van de BGO.

6.1. WOONZONERINGSPLAN

Het woonzoneringsplan is een plan met een indicatieve afbakening van de ruimtelijk samenhangende woonomgeving in Zoersel. Deze indicatieve afbakening of indeling is gebaseerd op de bevindingen zoals hoger in dit BGO uiteengezet.

Aan de indicatieve afbakening worden geen specifieke voorschriften gekoppeld, maar wel een wensbeeld of toekomstvisie om tot een ruimtelijk samenhangend en doordacht geheel te komen.

De indicatieve afbakening van de woonomgevingen gebeurde enerzijds op basis van de voorgaande analyse (samenhangende kenmerken van de omgeving zoals de reeds aanwezige woningtypologieën, woningdichtheden, bestaande bouwhoogtes, aanwezige functies, het straatbeeld, de specifieke ligging en het karakter van het openbaar domein, het groen karakter van de woonomgevingen etc.) en anderzijds op basis van de uitdagingen, ambities en de gewenste ruimtelijke structuur.

Met het woonzoneringsplan wordt er gestreefd naar samenhang en het uitdragen van de identiteit van de wijk.

Voor (grotere) projecten in binnengebieden is een ontwerpproces op maat aangewezen. De ontwikkelingsperspectieven - die hieronder per zone indicatief worden vooropgesteld - zijn richtinggevend voor projectzones in binnengebieden. Daarnaast moet bij dergelijke projecten steeds de extra afweging gemaakt worden naar inpassing in de omgeving, op schaal van het projectterrein, op schaal van het dorp, dynamiek, haalbaarheid en zijn deze projecten gericht op betaalbaar en sociaal wonen.

Aangezien een woonreservegebied pas bebouwbaar is na de goedkeuring van een vrijgavebesluit (zie punt 3.6. van deze nota), wordt er in deze BGO geen uitspraak gedaan over de woonreservegebieden. De onbebouwde reservegebieden zijn dan ook niet opgenomen in het woonzoneringsplan.

Indien er binnen het project onroerend erfgoed aanwezig is, moet het project respectvol omgaan met dit erfgoed. Dit vraagt een aanpak en ontwerp op maat van het project.

Op het woonzoneringsplan wordt de woonomgeving binnen Zoersel opgedeeld in vijf zonerings:

1. kerngebieden,
2. kerngebied dat reeds gelegen is in RUP 'Kerkhof en omgeving' en BPA 'Joostens en omgeving',
3. te consolideren woonwijken,
4. perifere woongebieden en
5. geïsoleerde fragmenten.

De woonzoneringsplan worden als volgt indicatief afgebakend:

- De indicatieve afbakening wordt op kaart weergegeven, horende bij deze toelichtingsnota;

- De woonzonerings hebben enkel betrekking op de bestemmingen woongebied, woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde, woongebied met landelijk karakter en woonparkgebied volgens het geldende gewestplan. De zonerings zijn niet van toepassing op onbebouwd woonreservegebied;
- De indicatieve afbakening gebeurt voor een groter gebied, per straat of straatsegment met telkens een duidelijk begin- en eindpunt;
- De indicatieve afbakening van de verschillende zonerings gebeurt tot op bestemmingsniveau;
- In principe worden beide zijden van de straat in eenzelfde woonomgeving opgenomen. Enkel als er qua typologie een duidelijk verschil is tussen twee zijden van een straat, is het mogelijk dat een straat deel uitmaakt van verschillende woonomgevingen;
- Elke woonomgeving is een ruimtelijk geheel met een typerende bouwvorm die de referentiesituatie vormt;
- Het gemeentebestuur kan de indicatieve afbakening van de zonerings evalueren en bijsturen. Bijsturingen moeten steeds door de gemeenteraad goedgekeurd worden.

6.1.1. Zone 1 - Kerngebied

ANALYSE

De kerngebieden vormen het centrum van de drie woonkernen in Zoersel. Dit komt tot uiting in een hogere bouwdichtheid, een hoger voorzieningenniveau met een groter aanbod aan diensten en handel, een betere bereikbaarheid, een kwalitatief openbaar domein....

Naast ééngezinswoningen komen in de kerngebieden ook meergezinswoningen voor, meestal in gesloten bebouwing. Alle functies en voorzieningen zijn goed bereikbaar en liggen, net als de aansluiting met het openbaar vervoer, op wandelafstand.

AMBITIES VOOR DE KERNGEBIEDEN

De kernen vormen de preferentiële woonomgeving, omwille van de nabijheid van voorzieningen en de ruimere mogelijkheden om een doelgroepenbeleid te voeren (t.a.v. ouderen, kleine gezinnen, jonge starters, gezinnen met lager inkomen,...). Dit betekent dat nieuwe woongelegenheden bij voorkeur hier worden gebouwd, maar ook dat er gekozen wordt voor verdichting op maat van Zoersel.

Gemeenschapsvoorzieningen, handel en diensten horen voornamelijk in de kernen thuis. Door de nabijheid van voorzieningen in de kernen, blijft de mobiliteit beheersbaar. De infrastructuur kan worden afgestemd op fietsers en voetgangers. In de kernen - met uitzondering van deelgemeente Halle - is momenteel een groter vervoerspotentieel aanwezig voor een degelijke bediening met openbaar vervoer, wat de verkeersleefbaarheid van deze gebieden vergroot en de auto-afhankelijkheid van de inwoners vermindert. Dit betekent ook dat in de kernen duidelijke keuzes moeten genomen worden om de verkeersleefbaarheid en -veiligheid voor zachte weggebruikers te verhogen.

In naleving van het provinciaal beleidsplan (zie punt 4.3.) leidt de uitbouw van een sterke en compacte kern tot een heldere ruimtelijke structuur, waarin een compacte kern, herkenbare wijken en groene woonparken duidelijk van elkaar te onderscheiden zijn.

ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN VOOR DE KERNGEBIEDEN

- Functies: in de kerngebieden zijn zowel meer- als eengezinswoningen wenselijk als voorzieningen en goed verweefbare tewerkstellingsmogelijkheden. Het combineren van verschillende functies op één perceel is een meerwaarde. Aan het wonen verwante functies zoals diensten en handel moeten steeds naar aard, omvang en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met het straatbeeld en de omgeving. Hiervoor geldt steeds de concrete toets aan de goede ruimtelijke ordening, waarbij zowel de onmiddellijke als de ruimere omgeving relevant kunnen zijn, afhankelijk van de situatie;
- Bebouwing: in het kerngebied worden bijkomende woongelegenheden het best gerealiseerd via verdichting. Open bebouwing is echter niet uitgesloten. Elke aanvraag moet worden afgetoetst aan de goede ruimtelijke ordening;

- De schaalgrootte van de bebouwing in de omgeving vormt het referentiekader voor nieuwe projecten;
- Om een verhuisbeweging in gang te zetten van grotere (minder aangepaste) woongelegenheden buiten het kerngebied naar de kernen, is het wenselijk om levensloopbestendige en / of aangepaste woongelegenheden voor ondermeer senioren en kleinere gezinnen in de kern te voorzien;
- Parkeervoorzieningen worden in principe op eigen terrein en bij voorkeur ondergronds georganiseerd en er wordt ingezet op een duurzaam verplaatsingspatroon door het stimuleren van fietsgebruik of deelmobiliteit;
- Voor ieder project wordt onderzocht hoe het kan bijdragen tot een kwalitatief openbaar domein. Door te investeren in publieke ontmoetingsruimte, ruimte voor groen en water, doorsteken voor langzaam verkeer, fietsenstallingen of deelvoertuigen... kan een project bijdragen aan een kwalitatieve leefomgeving;
- Het voorzien van handelszaken of andere centrumfuncties op de gelijkvloerse verdieping wordt gestimuleerd. Ruimere bouw mogelijkheden om dit mogelijk te maken kunnen overwogen worden;
- Projecten met een grote ruimtelijke impact kunnen voorgelegd worden aan de GECORO of een andere kwaliteitskamer, een adviesorgaan voor ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke impact kan onder meer betrekking hebben op de schaalgrootte van het project, de ligging op een strategische locatie, de historiek of erfgoedwaarde van de site, de mobiliteitseffecten.

INDICATIEVE AFBAKENING OP KAART

De kerngebieden vormen het centrum van de drie woonkernen in Zoersel. Dit komt tot uiting in een hogere bouwdichtheid van zowel een- als meergezinswoningen, een hoger voorzieningenniveau met een groter aanbod aan diensten en handel, een betere bereikbaarheid, een kwalitatief openbaar domein,

De kerngebieden worden indicatief als volgt afgebakend:

Kerngebied Halle

1. Halle-Dorp (oneven huisnummering) tussen kruispunt Brakenberg en kruispunt Krimveldweg en (even huisnummering) tussen kruispunt Vogelzang en kruispunt De Bergen
2. Lindedreef tussen kruispunt Halle-Dorp en kruispunt Lotelinglaan
3. Lotelinglaan (even huisnummering) tussen kruispunt Lindedreef en kruispunt Sint-Martinusstraat
4. Sint-Martinusstraat (even huisnummering) tussen kruispunt Halle-Dorp en kruispunt Lotelinglaan

Kerngebied Sint-Antonius

1. Kapellei (even huisnummering) vanaf kruispunt Liersebaan richting Handelslei en (oneven huisnummering) de zone gelegen binnen het BPA Joostens en Omgeving tot huisnummer Kapellei 93
2. Handelslei (oneven huisnummering) tot aan het kruispunt Bethaniënlei en (even huisnummering) tot aan de site Ter Dorpe
3. Karel Uytroevenlaan
4. Victorielaan
5. Zoerselsteenweg (oneven huisnummering) tot aan het rond punt en (even huisnummering) tot aan de Karel Uytroevenlaan
6. Achterstraat (oneven huisnummering)

Kerngebied Zoersel

1. Kerkstraat
2. Zandstraat (oneven huisnummering) tussen kruispunt Kerkstraat en kruispunt De Beemdekens en (even huisnummering) tussen kruispunt Kerkstraat en Zandstraat 78
3. Dorp
4. Oostmallebaan (even huisnummering) tussen kruispunt Westmallebaan en kruispunt Graffendonk en (oneven huisnummering) tussen kruispunt Westmallebaan en Oostmallebaan 11
5. De Doelen (even huisnummerring tussen kruispunt Dorp en kruispunt Pijlstraat

6. Westmallebaan (even huisnummering) tussen kruispunt Oostmallebaan en kruispunt De Wissel en (oneven huisnummering) tussen kruispunt Oostmallebaan en fiets- en wandelpaadje tussen Westmallebaan en De Doelen

6.1.2. Zone 2 - Kerngebied dat reeds gelegen is in RUP 'Kerkhof en omgeving' en BPA 'Joostens en omgeving'

Zone 2 wordt afgebakend op kaart (plangebied gelegen binnen woongebied).

Voor de ambities en de ontwikkelingsperspectieven voor deze zone wordt verwezen naar het RUP 'Kerkhof en omgeving' (BS 29.07.2011 met beperkte herziening op 8.07.2013) en het BPA 'Joostens en Omgeving' (BS 22.05.2005).

In het RUP en BPA wordt reeds zeer gedetailleerd voorzien hoe deze zones ontwikkeld kan worden met een variatie aan verschillende woningtypes en mix aan centrumfuncties. Dit RUP en BPA zijn nog steeds relevant, waardoor dit als een aparte zone voorzien wordt op het woonzoneringsplan.

6.1.3. Zone 3 - Te consolideren woonwijken

ANALYSE

In Zoersel bevinden zich onmiddellijk aan de kernen woonzones die worden gekenmerkt door vrijstaande en - in mindere mate - gekoppelde bebouwing.

AMBITIES VOOR DE TE CONSOLIDEREN WOONWIJKEN

Gezien de ligging nabij de kern, zijn alle basisvoorzieningen nog goed bereikbaar en liggen deze op wandel- of fietsafstand, net als de aansluiting met het openbaar vervoer. Deze woonzones lenen zich eerder niet tot sterke verdichting, omwille van de kenmerken die ze hebben. Verdichting, zeker onder de vorm van meergezinswoningen, wordt in principe vooral gestimuleerd op goed gelegen locaties.

ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN VOOR TE CONSOLIDEREN WOONWIJKEN

- De nog onbebouwde maar bebouwbare kavels behouden in principe hun bouw mogelijkheden. Het gaat om kavels die deel uitmaken van bestaande verkavelingen, kavels in woongebied die gelegen zijn langs een uitgeruste weg of binnengebieden die in het GRS werden aangeduid als te ontwikkelen;
- Voor de te consolideren woonwijken is de harmonie met de omgeving van belang in het licht van de goede ruimtelijke ordening. Wanneer deze wordt beoordeeld, is het zinvol ook te kijken naar de harmonie die al dan niet wordt gecreëerd tussen de bestaande bebouwing enerzijds en de gewenste ontwikkeling anderzijds;
- De gemiddelde breedte en oppervlakte van een kavel in de straat wordt als richtinggevend beschouwd;
- De te consolideren woonwijken lenen zich eerder niet tot sterke verdichting, omwille van de kenmerken die ze hebben. Verdichting, zeker onder de vorm van meergezinswoningen, wordt in principe vooral gestimuleerd op goed gelegen locaties;
- Projecten met een maatschappelijke meerwaarde of projecten die kaderen in compacter wonen of innovatieve woonvormen aanbieden, kunnen niet altijd volledig worden afgestemd op de omgeving, omwille van hun eigenheid;
- Projecten met een grote ruimtelijke impact en projecten die niet volledig kunnen worden afgestemd op hun omgeving kunnen voorgelegd worden aan de GECORO of een andere kwaliteitskamer. De ruimtelijke impact kan onder meer betrekking hebben op de schaalgrootte van het project, de ligging op een strategische locatie, de historiek of erfgoedwaarde van de site, de mobiliteitseffecten, ... ;

- Kenmerkende elementen die sterk bijdragen aan de identiteit van een woonomgeving worden nadrukkelijk in overweging genomen in de beoordeling van projecten. Deze elementen kunnen betrekking hebben op de bouwtypologie, de kavelindeling, het materiaalgebruik, een kenmerkend straatbeeld, het bosrijk karakter, de groenstructuur, ... ;
- Er wordt ingezet op een transformatie van de woonwijken in functie van de klimaatdoelstellingen. Daarom moeten verhardingen en bijgebouwen beperkt blijven tot het strikt noodzakelijke en moet er voldoende ruimte voorzien worden voor groen en water. Er moet gezocht worden naar andere oplossingen dan verharding aanleggen en waar mogelijk wordt er onthard. Ook water krijgt voldoende ruimte o.a. in groenzones, tuinen en het straatbeeld.

INDICATIEVE AFBAKENING OP KAART

Te onderscheiden te consolideren woonwijken:

- wijk Krekelenberg
- wijk Westmallebaan
- wijk Kievit
- wijk Graffendonk
- wijk De Beemdekens
- wijk Langebaan
- wijk Kattenberg
- wijk Sniederspad
- wijk Vogelzang
- wijk Medelaar
- de Bloemenwijk
- wijk Jukschot

6.1.4. Zone 4 - Perifere woonwijken

ANALYSE

Perifere woonwijken worden gekenmerkt door grote percelen met voornamelijk vrijstaande bebouwing. Ze liggen in een groene omgeving en sluiten niet aan bij de kern. Alle centrumfuncties en openbaar vervoer zijn verder verwijderd en verplaatsingen worden vaak met de auto gemaakt.

AMBITIES VOOR DE PERIFERE WOONWIJKEN

Met de vergrijzende bevolking en de hoge vastgoedprijzen komt de vraag om ook deze grote perifeer gelegen woningen op te delen in meerdere woonentiteiten of ze te vervangen door meerdere nieuwbouwwoningen. Voor Zoersel is het niet wenselijk om op deze vragen in te gaan. Een groter aantal kleinere perifeer gelegen woningen zal leiden tot een (nog) grotere verplaatsingsbehoefte. Daarnaast verkleint door 'periferisering' het economisch draagvlak voor voorzieningen / handel in de kernen.

Eengezinswoningen vormen hier de hoofdfunctie. In deze perifere woonwijken wordt ernaar gestreefd om het groene, open en rustige karakter te behouden. De kracht van deze woonwijken is het groene karakter. Het is wenselijk om hier in te zetten op de versterking van de groene, ecologische structuur van de perifere woongebieden.

ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN VOOR PERIFERE WOONWIJKEN

- Gezien de perifere ligging, moet hier extra dynamiek vermeden worden, waardoor er in deze woonzones ingezet wordt op wonen en eerder beperkt aan het wonen verwante functies;
- Voor nog onbebouwde maar bebouwbare kavels is het uitgangspunt dat deze hun bouw mogelijkheden blijven behouden. Het gaat om kavels die deel uitmaken van bestaande verkavelingen of kavels in woongebied die zich langs een uitgeruste weg bevinden;

- Voor de perifere woonwijken is de harmonie met de omgeving van belang in het licht van de goede ruimtelijke ordening. Wanneer deze wordt beoordeeld, is het zinvol ook te kijken naar de harmonie die al dan niet wordt gecreëerd tussen de bestaande bebouwing enerzijds en de gewenste ontwikkeling anderzijds;
- De gemiddelde breedte en oppervlakte van een kavel in de straat wordt als richtinggevend beschouwd;
- Projecten met een maatschappelijke meerwaarde of projecten die kaders in compacter wonen of innovatieve woonvormen aanbieden, kunnen niet altijd volledig worden afgestemd op de omgeving, omwille van hun eigenheid. Er wordt hierbij best zoveel mogelijk ingezet op het behoud van de aanwezige groene ruimte. Bijkomende versnippering van die ruimte is niet wenselijk;
- Projecten met een grote ruimtelijke impact kunnen voorgelegd worden aan de GECORO of een andere kwaliteitskamer, een adviesorgaan voor ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke impact kan onder meer betrekking hebben op de schaalgrootte van het project, de ligging op een strategische locatie, de historiek of erfgoedwaarde van de site, de mobiliteitseffecten;
- In de perifere woonwijken wordt ingezet op het behoud van het bosrijk karakter. Het ontbossen en het vellen van bomen wordt tegengegaan. Het behoud van grotere kavels met behoud van bos of waardevol groen wordt verkozen boven een opdeling in kleinere percelen met een negatieve impact op de natuurwaarden.

Bestaande waardevolle bomen moeten zoveel mogelijk behouden blijven. De inplanting van de bebouwing en verharding wordt hier maximaal op afgestemd.

Op de kavels moet ingezet worden op de ecologische structuur. Dit kan bijvoorbeeld worden gerealiseerd door te werken met een dicht, groen karakter aan de randen van de kavels met zo min mogelijk volledig gesloten afsluitingen, zodat tussen de percelen een ecologische corridor kan ontstaan waar kleine dieren zich kunnen door kunnen bewegen.

INDICATIEVE AFBAKENING OP KAART

Te onderscheiden perifere woonwijken:

- wijk Risschot
- wijk Goudveld
- wijk Driehoek
- wijk Maalstraat

6.1.5. Zone 5 - Geïsoleerde fragmenten

ANALYSE

Binnen de gemeente zijn er enkele geïsoleerde fragmenten aanwezig. Deze fragmenten vinden geen fysieke aansluiting met ander woongebied en liggen dus 'geïsoleerd'. Deze fragmenten zijn vrij autoafhankelijk. Hier primeert het groene karakter van de woonomgeving.

ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN VOOR GEÏSOLEERDE FRAGMENTEN

De percelen/woningen gelegen in geïsoleerde fragmenten blijven behouden. Verdere verdichting is hier eerder niet wenselijk, gelet op de ruimtelijke structuur van de geïsoleerde fragmenten. Deze gebieden lenen zich beter tot een aansluiting bij de groene ruimte.

INDICATIEVE AFBAKENING OP KAART

Te onderscheiden geïsoleerde fragmenten:

- wijk Geleg - Kleistraat
- wijk De Hulsten
- wijk Schriekbos
- wijk Zoerselbos
- wijk Drengel

6.1.6. Projecten die afwijken van het wensbeeld

Zoals hierboven omschreven worden per zone visies vooropgesteld waarmee de gemeente Zoersel haar ideaalbeeld geeft voor de verschillende zones, rekening houdend met de aanwezige ruimtelijke kenmerken zoals perceelsgrootte- en breedte, bouwtypologie, aantal bouwlagen,

Deze visies kunnen worden gehanteerd als BGO in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, ook om na te gaan of een geplande ontwikkeling past binnen het toekomstbeeld dat de gemeente heeft voor een welbepaalde zone.

Wanneer een project een duidelijke maatschappelijke meerwaarde heeft, zal de gemeente telkens in concreto moeten nagaan of dit past binnen het wensbeeld. Projecten met een duidelijke maatschappelijke meerwaarde kunnen mogelijk, omwille van hun kenmerken, niet helemaal worden ingepast in de omgeving - maar toch nog steeds wenselijk zijn. Er wordt hierbij best zoveel mogelijk ingezet op het behoud van de aanwezige groene ruimte. Bijkomende versnippering van die ruimte is niet wenselijk.

6.2. MOGELIJKE AANVULLENDE INSTRUMENTEN

Naast de BGO kunnen in de toekomst aanvullende instrumenten opgemaakt worden die de ambities van de BGO verder kracht kunnen bijzetten en gebruikt kunnen worden in het vergunningsverleningsproces:

- Stedenbouwkundige last: een financiële last die opgelegd kan worden bij projecten met een zekere schaalgrootte, deze last kan door de gemeente geïnvesteerd kan worden in het publiek domein;
- Opmaak van RUP's of stedenbouwkundige verordeningen om de visie juridisch sterker te verankeren;
- Afschaffen van de belasting op onbebouwde percelen waar ontwikkelingen niet gewenst zijn.

Verder zal een gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan opgemaakt worden, waarin de visie van de BGO in opgenomen zullen worden.

7. BIJLAGE: KAART MET INDICATIEVE WOONZONERINGEN