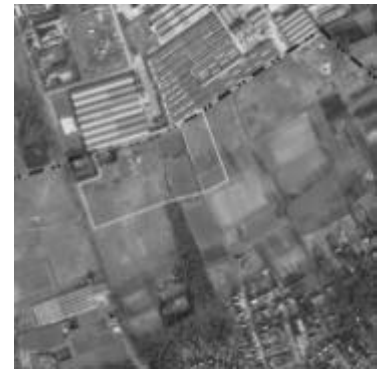


Gemeente Zoersel
Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
“KFC Eendracht”

Toelichtingsnota
Dossier ZOE128



Opdrachtgevend bestuur:
Gemeentebestuur van Zoersel

10 augustus 2007



Provincie: Antwerpen

Gemeente Zoersel

Opdrachtgever: Gemeentebestuur van Zoersel
Kasteeldreef 55
2980 Zoersel
Tel. : 03/380.13.00

Ontwerper: IGEAN dienstverlening
Doornaardstraat 60
2160 Wommelgem
Tel: 03/350.08.11
Fax: 03/353.34.10
E-mail: ontwerp@igean.be

Dossiergegevens: Projectnummer ZOE128
Samengesteld volgens het Decreet op de Ruimtelijke Ordening
d.d. 18.05.1999 (en latere wijzigingen)

Opgemaakt: 20.10.2006 (1° concept voorontwerp)

Aangepast:

- 31.01.2007 (2° concept voorontwerp)
aangepast aan de opmerkingen van de ambtelijke werkgroepen dd.
24.10.06 en 19.12.06
- 12.02.2007 (3° concept voorontwerp)
aangepast aan de opmerkingen van de ambtelijke werkgroep dd. 05.02.07
- 13.04.2007 (ontwerp)
aangepast aan de opmerkingen van de plenaire vergadering dd. 30.03.07
- 10.08.2007 (document voor definitieve vaststelling)
aangepast aan het gebundelde en gecoördineerde advies van de
GECORO (dd. 01.08.2007)

P. Geerts
ruimtelijk planner

J. Van Hoydonck
directeur-zaakvoerder

Inhoud

1. Inleiding	5
1.1. Situering en historiek van de opdracht	5
1.1.1. Wettelijk kader.....	5
1.1.2. Sectoraal BPA voor zonevreemde gebouwen en terreinen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten: deel-BPA nr. 5 “KFC Eendracht”	5
1.1.3. RUP “KFC Eendracht en omgeving”	5
1.1.4. RUP “KFC Eendracht”	6
1.2. Leeswijzer	6
2. Situering	7
2.1. Situering op macro-niveau	7
2.2. Situering op meso-niveau	8
2.2.1. Studiegebied en visiegebied	8
2.2.2. Plangebied RUP	9
3. Beleidskader	10
3.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk	10
3.2. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)	10
3.3. Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA)	11
3.4. GRS Zoersel	13
3.4.1. Opmaak sectoraal BPA sport en recreatie	13
3.4.2. Gewenste ruimtelijke structuur van de deelruimte N14 en Zoersel	14
3.4.3. Gewenste ruimtelijk-economische structuur	16
3.5. GRS Malle	17
3.5.1. Gewenste ruimtelijke structuur ‘De Schaaf-Delften’	17
3.6. Gemeentelijk mobiliteitsplan Zoersel	17
3.6.1. Beleidsscenario ‘Omleidingsweg’	17
3.7. Gemeentelijk mobiliteitsplan Malle	18
3.7.1. Malle zuidelijk ontsloten	18
4. Bestaande juridische toestand	19
4.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk	19
4.2. Synthesetabel bestaande juridische toestand	19
4.3. Nadere toelichting per plan	20
4.3.1. Gewestplan Turnhout	20
4.3.2. Vergunningtoestand	21
4.3.3. Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur	21
4.3.4. Sectoraal BPA voor zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten.....	23
5. Bestaande ruimtelijke context	25
5.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk	25
5.2. Bestaande ruimtelijke structuur	25
5.2.1. Structuur van de open ruimte.....	25
5.2.2. Structuur van de bebouwde ruimte.....	27
5.2.3. Ruimtelijke structuur op micro-niveau.....	28
6. Visie en ruimtelijke concepten	30

6.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk.....	30
6.2. Visie en doelstellingen.....	30
6.3. Ruimtelijke concepten voor fase1 (plangebied).....	32
6.3.1. Herschikking voetbalterreinen.....	32
6.3.2. Ontsluiting en mogelijke inrichting voetbalterreinen	32
6.4. Ruimtelijke concepten voor fase 2 (visiegebied).....	34
6.4.1. Aangewezen locatie voor lokaal bedrijventerrein	34
6.4.2. Versterking van de resterende open ruimte	35
6.4.3. Tweetal bestaande zonevreemde woningen behouden hun rechten	35
7. Motivering van de opties in het RUP	36
7.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk.....	36
7.2. Ontwikkeling gemeentelijke recreatiepool.....	36
7.2.1. Argumentatie van het Ministerieel Besluit	36
7.2.2. Ruimtebehoefte van KFC Eendracht	38
7.2.3. Mogelijkheden tot herlokalisatie elders in de deelgemeente.....	39
8. Lijst met voorschriften die strijdig zijn en opgeheven worden.....	41
8.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk.....	41
8.2. Op te heffen voorschriften.....	41
9. Ruimtebalans	45
9.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk.....	45
9.2. Ruimteboekhouding	45
10. Watertoets.....	46
10.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk	46
10.2. Resultaten watertoets.....	46
11. Onteigening.....	48
11.1. Motivering van de noodzaak tot onteigening en het openbaar nut ervan.....	48
11.2. Motivering van het voorwerp van de onteigening.....	48
11.3. Hoogdringendheid.....	48
11.4. Mogelijke restpercelen.....	49
Bijlage 1: procesverloop	50
Bijlage 2: historiek sectoraal BPA zonevreemde sport en recreatie	51
Bijlage 3: scenario's voor een nieuwe ontsluitingsweg	53
Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk	53
Scenario 1: tracé reservatiestrook gewestplan.....	54
Scenario 2: tracé wegenis BPA 'Voorkensheide'	56
Scenario 3: tracé de Schaaf.....	58
Scenario 4: Doortrekken Nijverheidsstraat	60
Ontsluiting toekomstig bedrijventerrein Zoersel.....	62
Mogelijke ontwikkeling deel grondgebied Malle.....	64

Figurenlijst

Figuur 1: situering op macro-niveau	7
Figuur 2: situering op meso-niveau.....	8
Figuur 3: situering op luchtfoto	9
Figuur 4: gewenste ruimtelijke structuur van de deelruimte N14 en Zoersel (uittreksel)	14
Figuur 5: inrichtingsschets terreinen Eendracht	15
Figuur 6: bijkomend bedrijventerrein.....	16
Figuur 7: gewenste ruimtelijke structuur 'De Schaaf-Delften'	17
Figuur 8: uittreksel gewestplan Turnhout	20
Figuur 9: afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur 2° fase	22
Figuur 10: bestemmingsplan deel-BPA nr. 5: KFC Eendracht Zoersel	23
Figuur 11: structuur van de open ruimte	25
Figuur 12: uittreksel biologische waarderingskaart	26
Figuur 13: structuur van de bebouwde ruimte.....	27
Figuur 14: ruimtelijke structuur op micro-niveau	28
Figuur 15: herschikking voetbalterreinen.....	32
Figuur 16: ontsluiting en mogelijke inrichting voetbalterreinen	33
Figuur 17: reservering gebied voor lokaal bedrijventerrein	34
Figuur 18: resterende open ruimte vrijwaren	35
Figuur 19: tweetal zonevreemde woningen	35
Figuur 20: overstromingsgevoelige gebieden	46
Figuur 21: scenario 1a, b en c.....	55
Figuur 22: scenario 2a, b en c.....	57
Figuur 23: scenario 3a, b en c.....	59
Figuur 24: scenario 4.....	61
Figuur 25: ontsluiting voor toekomstig bedrijventerrein Zoersel	63
Figuur 26: kanaaltje mondt uit in Visbeek	64
Figuur 27: mogelijke ontwikkeling deel grondgebied Malle	65

Tabellenlijst

Tabel 1: synthese bestaande juridische toestand	19
Tabel 2: oppervlaktes bebouwing en inrichting recreatiezone	33
Tabel 3: op te heffen voorschriften	41
Tabel 4: ruimteboekhouding.....	45
Tabel 5: overzicht procesverloop.....	50
Tabel 6: overzicht van het procesverloop bij de opmaak van het sectoraal BPA	52

1. Inleiding

1.1. Situering en historiek van de opdracht

1.1.1. Wettelijk kader

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) van de gemeente Zoersel werd op 26 mei 2005 definitief vastgesteld door de gemeenteraad en goedgekeurd bij besluit van 11 augustus 2005 van de Bestendige Deputatie van de provincieraad van Antwerpen. De gemeente is in toepassing van artikel 48 van het decreet houdende de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999¹ bevoegd voor het opmaken van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

1.1.2. Sectoraal BPA voor zonevreemde gebouwen en terreinen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten: deel-BPA nr. 5 “KFC Eendracht”

De terreinen van KFC Eendracht maakten aanvankelijk voorwerp uit van een deel-BPA (nr. 5) van het sectoraal BPA zonevreemde gebouwen en terreinen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten, dat gekaderd werd in het GRS. Op 25 augustus werd dit deel-BPA definitief goedgekeurd door de gemeenteraad van Zoersel. Op 22 februari 2006 nam de Vlaamse minister van ruimtelijke ordening een besluit houdende de gedeeltelijke goedkeuring van het sectoraal BPA zonevreemde recreatie van de gemeente Zoersel. In dit besluit werd het deel-BPA nr. 5 ‘KFC Eendracht’ (inclusief het bijbehorende onteigeningsplan) echter van goedkeuring onthouden. (zie ook paragraaf 4.3.4)

1.1.3. RUP “KFC Eendracht en omgeving”

De gemeente zag zich daarom verplicht om de problematiek van de terreinen en gebouwen van de voetbalvereniging KFC Eendracht aan te pakken in een gebiedsgericht gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP), waarbij eveneens de ruimere omgeving van het gebied werd betrokken.

Volgens het GRS is er in deze omgeving ruimte voor de aanleg van een nieuw lokaal bedrijventerrein en voor bijkomende recreatieve infrastructuur. Er moet echter voor gewaakt worden dat een deel van de aanwezige open ruimte als open ruimte corridor bewaard blijft. Deze elementen maakten daarom ook deel van het RUP dat werd voorgelegd aan een **plenaire vergadering op 30.03.2007**.

Op deze plenaire vergadering werd echter duidelijk dat voor een aantal van de opties in het plan nog te veel onzekerheden waren. Vooral de grote onzekerheid rond de toekomstige ontsluiting van het bijkomende bedrijventerrein heeft tot gevolg dat de oplossing die in het grafische plan, dat werd voorgelegd aan de plenaire vergadering, voor dit terrein werd voorgesteld niet kon aanvaard worden door de adviserende instanties.

Een aantal andere opties in het grafisch plan die in samenhang met dat bijkomende bedrijventerrein moesten bekeken worden (zoals de uitbreiding van de recreatieve voorzieningen en het behoud van de resterende open ruimte) kwamen hierdoor uiteraard ook te vervallen.

¹ Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening én alle latere wijzigingen, hiernavolgend DRO genoemd.

1.1.4. RUP “KFC Eendracht”

De problemen van de voetbalvereniging KFC Eendracht konden echter niet langer op een oplossing wachten. Er werd daarom op de plenaire vergadering overeengekomen om:

1. de opties (bijkomend lokaal bedrijventerrein, uitbreiding recreatieve voorzieningen en behoud en versterking resterende open ruimte) uit het grafisch plan weg te laten, en
2. enkel de herstructurering van de voetbalterreinen van KFC Eendracht in het grafisch plan op te nemen.

Plangebied - visiegebied

In de voorliggende toelichtingsnota wordt evenwel toch de visie van de gemeente op het grotere gebied weergegeven, dit grotere gebied wordt hierna het visiegebied genoemd. Het grafisch plan dat de bestemmingen weergeeft omvat echter enkel de herstructurering van de voetbalterreinen van KFC Eendracht (dit is het plangebied). In een volgende fase (nadat er meer duidelijkheid is omtrent de toekomstige ontsluiting van het bijkomende lokale bedrijventerrein) kan de gemeente eventueel het RUP hernemen en het grafisch plan uitbreiden op basis van de visie die hiernavolgend reeds voorlopig wordt weergegeven.

1.2. Leeswijzer

Het dossier bevat dus:

- een tekstbundel met de memorie van toelichting;
- een tekstbundel met stedenbouwkundige voorschriften;
- een grafisch plan met de bestaande en juridische toestand;
- een grafisch plan met de weergave van de verschillende bestemmingen;
- een onteigeningsplan.

Inhoud van de memorie van toelichting

Na dit eerste inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plangebied gesitueerd in de ruimere context.

In hoofdstuk 3 worden de relevante beleidsplannen toegelicht. Hier komt de relatie van het ruimtelijk uitvoeringsplan met het ruimtelijk structuurplan, waaraan het uitvoering geeft, aan bod. Daarna wordt in hoofdstuk 4 de juridische context gedetailleerd beschreven.

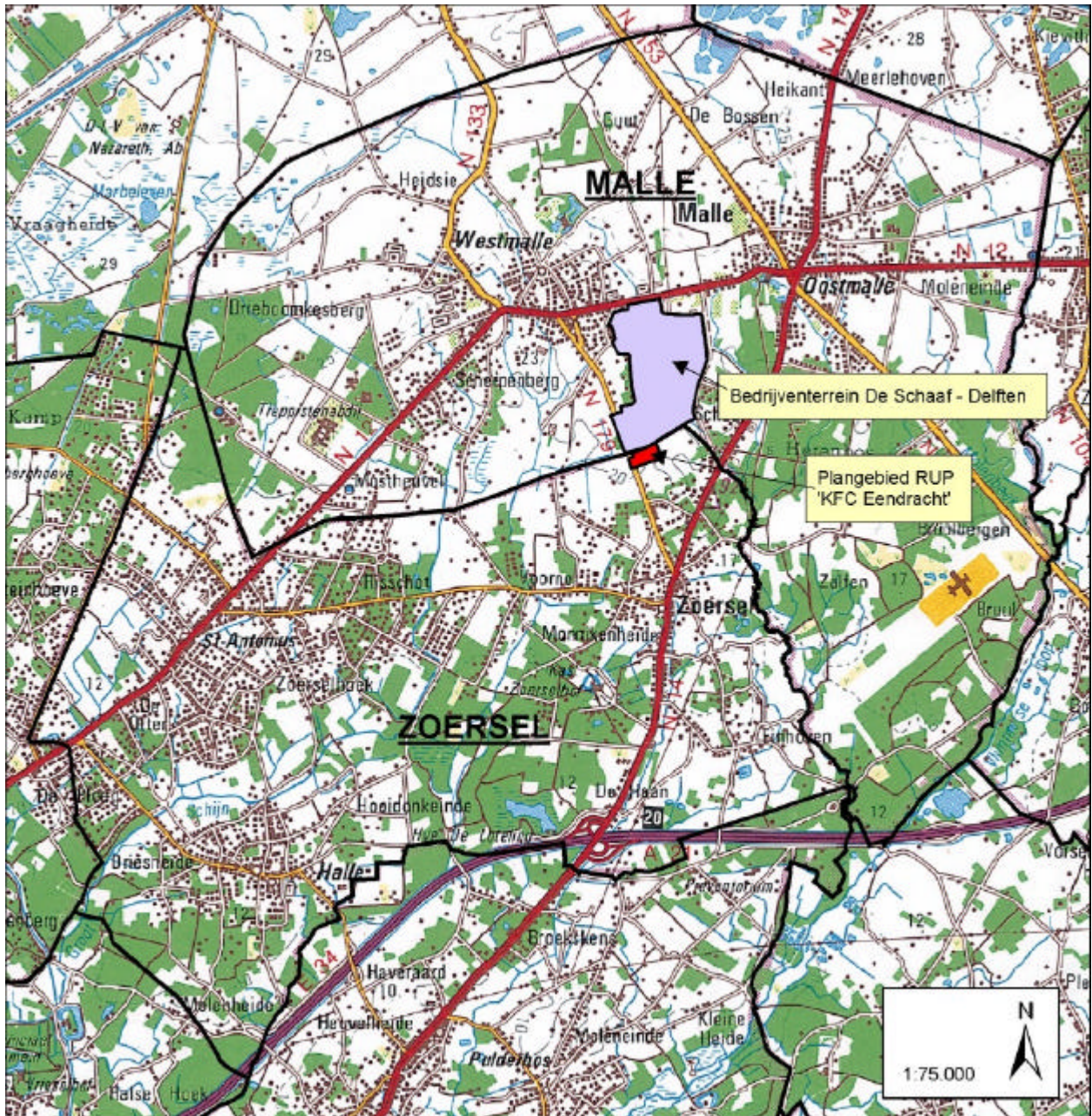
In hoofdstuk 5 wordt de bestaande ruimtelijke structuur van het plangebied beschreven en in hoofdstuk 6 wordt een visie gevormd en ruimtelijke concepten uitgewerkt (voor het grotere gebied). De opties in het RUP worden bovendien in hoofdstuk 7 nog eens extra gemotiveerd.

Zoals in het decreet op de ruimtelijke ordening bepaald, moet een opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en opgeheven worden eveneens deel uitmaken van het dossier. Deze lijst is te vinden in hoofdstuk 8.

In het 9^{de} hoofdstuk komt de ruimtebalans aan bod en in het 10^{de} hoofdstuk wordt het voorliggende plan aan de watertoets onderworpen. Tot slot wordt in hoofdstuk 11 de noodzaak tot onteigening gemotiveerd.

2. Situering

2.1. Situering op macro-niveau



Figuur 1: situering op macro-niveau

De gemeenten Zoersel en Malle liggen ten oosten van de stad Antwerpen, op ongeveer 25 à 30 km van de binnenstad.

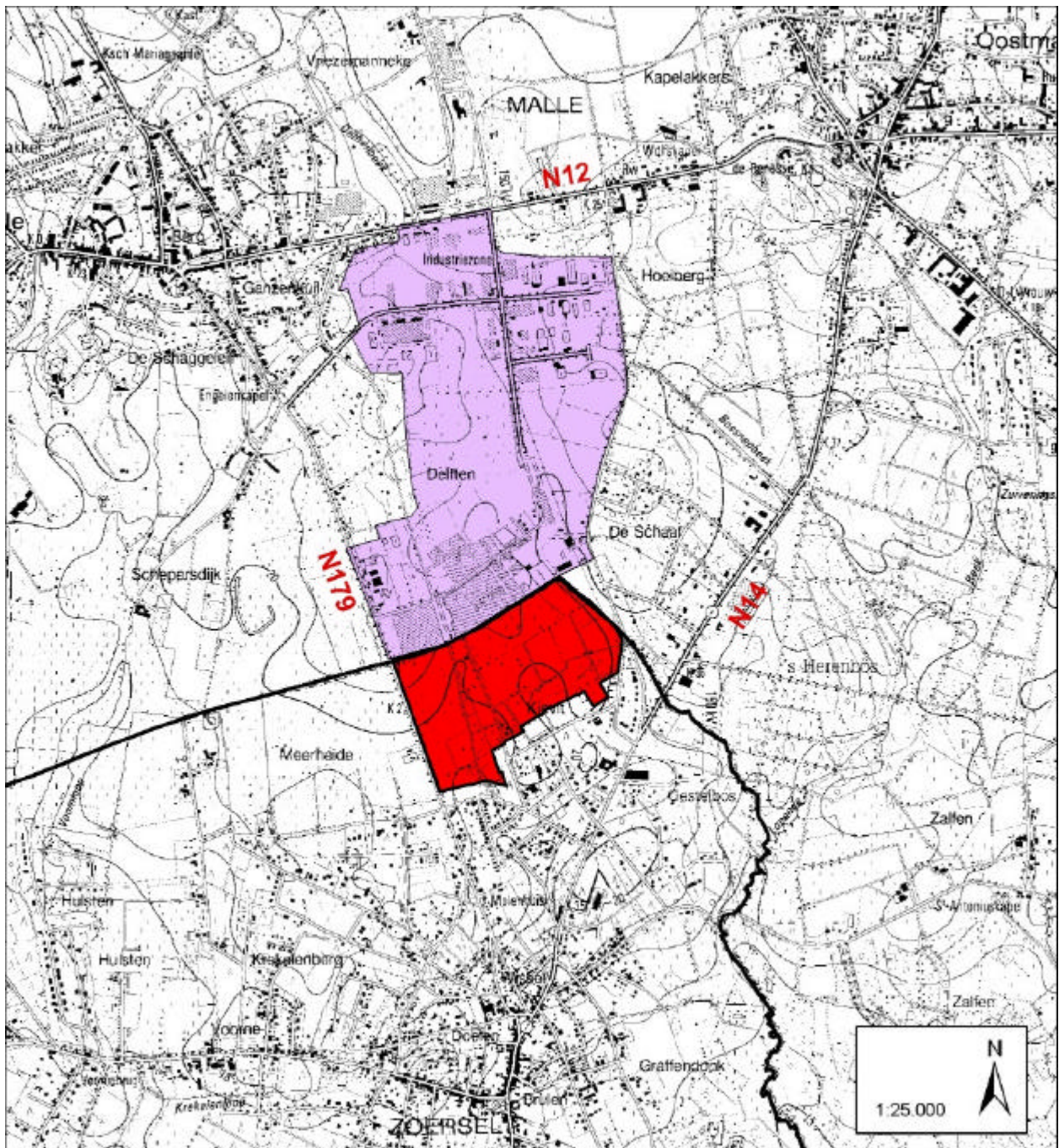
De opties die de gemeente Malle wenst te nemen rond de (nieuwe) ontsluiting van het bedrijventerrein de Schaaf-Delften zijn van uitermate belang voor een aantal van de opties die de gemeente Zoersel in de omgeving van KFC Eendracht wil voorzien. Daarom worden in deze toelichtingsnota de beide gebieden in hun onderlinge samenhang bekeken.

Het studiegebied strekt zich dus uit over het grondgebied van beide gemeenten. Op het grondgebied van Zoersel gaat het over de terreinen van KFC Eendracht en hun

onmiddellijke omgeving. Op het grondgebied van Malle omvat het studiegebied het bedrijventerrein “De Schaaf-Delften.”

2.2. Situering op meso-niveau

2.2.1. Studiegebied en visiegebied



Figuur 2: situering op meso-niveau

Het studiegebied is, zoals op de bijgaande figuur te zien, gelegen in de driehoek waarvan de woonkernen Zoersel, Westmalle en Oostmalle de hoekpunten vormen. De zijden van die driehoek worden gevormd door de gewestwegen (N12, N14 en N179) die de verbinding leggen tussen deze woonkernen.

Zoals reeds in de inleiding gesteld wordt in deze toelichtingsnota de visie van de gemeente voor de terreinen van KFC Eendracht en de ruimere omgeving ervan (de rode vlek op Figuur 2, hiernavolgend het visiegebied genoemd). Dit visiegebied omvat dus het gebied begrensd door de woonkern Zoersel in het zuiden, in het oosten door de gemeentegrens (samenvallend met de Visbeek), ten noorden door het bedrijventerrein 'de Schaaf-Delften' te Malle en in het westen door de Westmallebaan (gewestweg N179).

2.2.2. Plangebied RUP



Figuur 3: situering op luchtfoto

Het plangebied van het RUP omvat dus enkel de herstructurering van de voetbalterreinen van KFC Eendracht.

3. Beleidskader

3.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

Dit hoofdstuk belicht het beleidskader voor de opmaak van dit gemeentelijk RUP. Het belangrijkste kader wordt uiteraard gevormd door het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Daarom wordt in dit hoofdstuk ook de relatie van het RUP met het GRS (waarvan het een uitvoering is) weergegeven.

Een aantal opties uit dit GRS zijn een verdere uitwerking van het beleidskader beschreven in de ruimtelijke structuurplannen van de hogere overheid. Er wordt hiernavolgend dus eveneens kort op ingegaan.

3.2. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Het buitengebied

De gemeenten Zoersel en Malle behoren volgens het RSV tot het buitengebied. De doelstellingen voor het buitengebied zijn:

- vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies (landbouw, natuur, bos en wonen en werken);
- tegengaan van de versnippering van het buitengebied;
- bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied;
- inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen;
- bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit;
- afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem;
- bufferen van de natuurfunctie.

Gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur

Als beleidsmaatregel voor het buitengebied stelt de Vlaamse regering o.a. de afbakening en differentiatie van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur in het vooruitzicht. Een deel van deze afbakening werd reeds uitgevoerd (zie paragraaf 4.3.3). De verdere uitvoering laat echter op zich wachten. O.m. volgende gebieden kunnen als structuurbepalend voor de ruimtelijk-natuurlijke structuur op Vlaams niveau worden beschouwd:

- beekvalleien van de Grote Schijn en de Visbeek;
- boscomplexen van de Antwerpse Kempen (Zoerselbos en Halse bossen).

Nederzettingsstructuur

De nederzettingsstructuur in het buitengebied wordt gedifferentieerd door het gebruik van de volgende beleidscategorieën: kern, bebouwd perifeer landschap, linten en verspreide bebouwing. De selectie hiervan gebeurt op provinciaal niveau. In het buitengebied worden de kernen onderverdeeld in hoofddorpen en woonkernen.

Een multifunctionele ontwikkeling en verweving in de kernen van het buitengebied staat centraal bij de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling. Bijkomende ruimtebehoefte voor wonen, gemeenschapsvoorzieningen, diensten, kleinhandel en lokale economie moeten er aansluiten op de woonkernen. Lokale bedrijventerreinen worden afgebakend door de gemeente, aansluitend bij een hoofddorp of een bestaand bedrijventerrein.

Economische structuur

De gemeente Malle is geselecteerd als een economisch knooppunt. Het RSV stelt dat in economische knooppunten economische activiteiten van regionaal belang

geconcentreerd dienen te worden volgens het principe van de gedeconcentreerde bundeling en kiest ervoor om de bestaande bundeling van economische activiteiten beleidsmatig te behouden en waar mogelijk te versterken om verdere uitzwerming tegen te gaan.

Voor de economische knooppunten moet een gewenste ruimtelijk-economische structuur uitgewerkt worden. De oppervlakte is af te stemmen op de reikwijdte, de ontsluiting moet rechtstreeks via primaire of secundaire wegen gebeuren.

Recreatieve infrastructuur

Algemene ruimtelijke principes voor de ontwikkeling van recreatieve en toeristische infrastructuur in Vlaanderen

- het op een meer optimale wijze benutten van de bestaande infrastructuur;
- geen uitbreiding of inplanting van grootschalige toeristische en recreatieve voorzieningen in het buitengebied;
- streven naar kwaliteitsvolle vormen van medegebruik door toeristisch-recreatieve activiteiten van infrastructuur die voor een andere functie is uitgebouwd of door andere activiteiten benut wordt.

Ontwikkelingsmogelijkheden voor toeristisch-recreatieve infrastructuur in het buitengebied

Indien men structuurbepalende functies in het buitengebied wil vrijwaren, kan de toeristisch-recreatieve infrastructuur er slechts op een specifieke manier aanwezig zijn. De aard en het type van de infrastructuur zelf zijn hier van belang. De ontwikkelingsmogelijkheden van de toeristisch-recreatieve infrastructuur zullen immers worden bepaald door de positie ervan binnen en de impact ervan op de natuurlijke en de agrarische structuur.

Om deze impact te bepalen wordt er een onderscheid gemaakt tussen hoog-dynamische en laag-dynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur. Dit onderscheid geeft de relatie aan die er bestaat tussen de toeristisch-recreatieve infrastructuur in kwestie en de omliggende onderdelen van het buitengebied en spreekt zich in die zin uit over de belasting van deze laatste in functie van haar draagkracht.

Het is de bedoeling de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te garanderen, zonder het functioneren van de structuurbepalende functies van het buitengebied, landbouw, natuur, bos, en wonen en werken aan te tasten.

3.3. Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA)

Wonen en werken

Zoersel wordt geselecteerd als een gemeente met een gewoon hoofddorp type III.

- Dit houdt in o.a. dat de gemeente de mogelijkheid krijgt om een bijkomend lokaal bedrijventerrein aan te duiden, echter 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.

Malle wordt geselecteerd als een structuurondersteunend hoofddorp type I.

- De gemeente krijgt dankzij deze selectie de mogelijkheid om een bijkomend lokaal bedrijventerrein aan te duiden zowel voor nieuwe bedrijven als voor de herlokalisatie van zonevreemde bedrijven en/of historisch gegroeide bedrijven.
- Er kunnen tot 20% meer bijkomende woningen worden gerealiseerd dan voor de opvang van de natuurlijke aangroei nodig is.

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.

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.

Toerisme en recreatie

In het RSPA worden er ontwikkelingsperspectieven gegeven voor het toerisme en de recreatie in de provincie Antwerpen.

De volgende uitgangspunten voor het toekomstig beleid worden geschetst:

- toenemend belang van toerisme en recreatie
- recreatief medegebruik van de ruimte
- toerisme en recreatie als beheerder van de open ruimte
- opzetten van overlegorgaan over hoogdynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur
- aanpak van zonevreemde en illegale invullingen op Vlaams Niveau
- grensoverschrijdende samenwerking

Daarnaast worden er in het structuurplan gebieden aangeduid waar hoog-dynamische infrastructuur kan worden ingeplant en waar dit moet vermeden worden. Op deze wijze richt het beleid zich op het geven van maximale ontwikkelingskansen in functie van de aard van de verschillende gebieden.

Het gebied tussen Zoersel, Massenhoven en Grobbendonk is aangeduid als toeristisch recreatief aandachtsgebied. Deze gebieden zijn buiten de toeristisch-recreatieve netwerken gelegen en hebben een natuurlijk of landschappelijk waardevolle structuur. Ze kennen een toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht. De ruimtelijke draagkracht is echter beperkt. In aandachtsgebieden moet extra zorg aan de invulling van bijkomende toeristische infrastructuur worden besteed. Binnen een vast te leggen procedure moet de afweging gebeuren over de aard en de inplanting van dergelijke infrastructuur. De gebieden kunnen geen hoogdynamische toeristisch-recreatieve activiteiten ontwikkelen.

Verkeer en vervoer

In de omgeving van het studiegebied werden volgende wegen door de provincie geselecteerd als secundaire wegen:

- N14 als secundaire type II (functie: verzamelen naar het hoofdwegennet)
- N12 als secundaire type III (functie: drager van fiets- en openbaar vervoerverbindingen)

3.4. GRS Zoersel

3.4.1. Opmaak sectoraal BPA sport en recreatie

De terreinen en gebouwen van de voetbalvereniging KFC Eendracht zijn zonevreemd (gelegen in agrarisch gebied) en werden als dusdanig geclassificeerd onder categorie 1 in het richtinggevend gedeelte van het GRS. Het ontwikkelingsperspectief voor deze categorie werd als volgt omschreven:

Categorie 1:

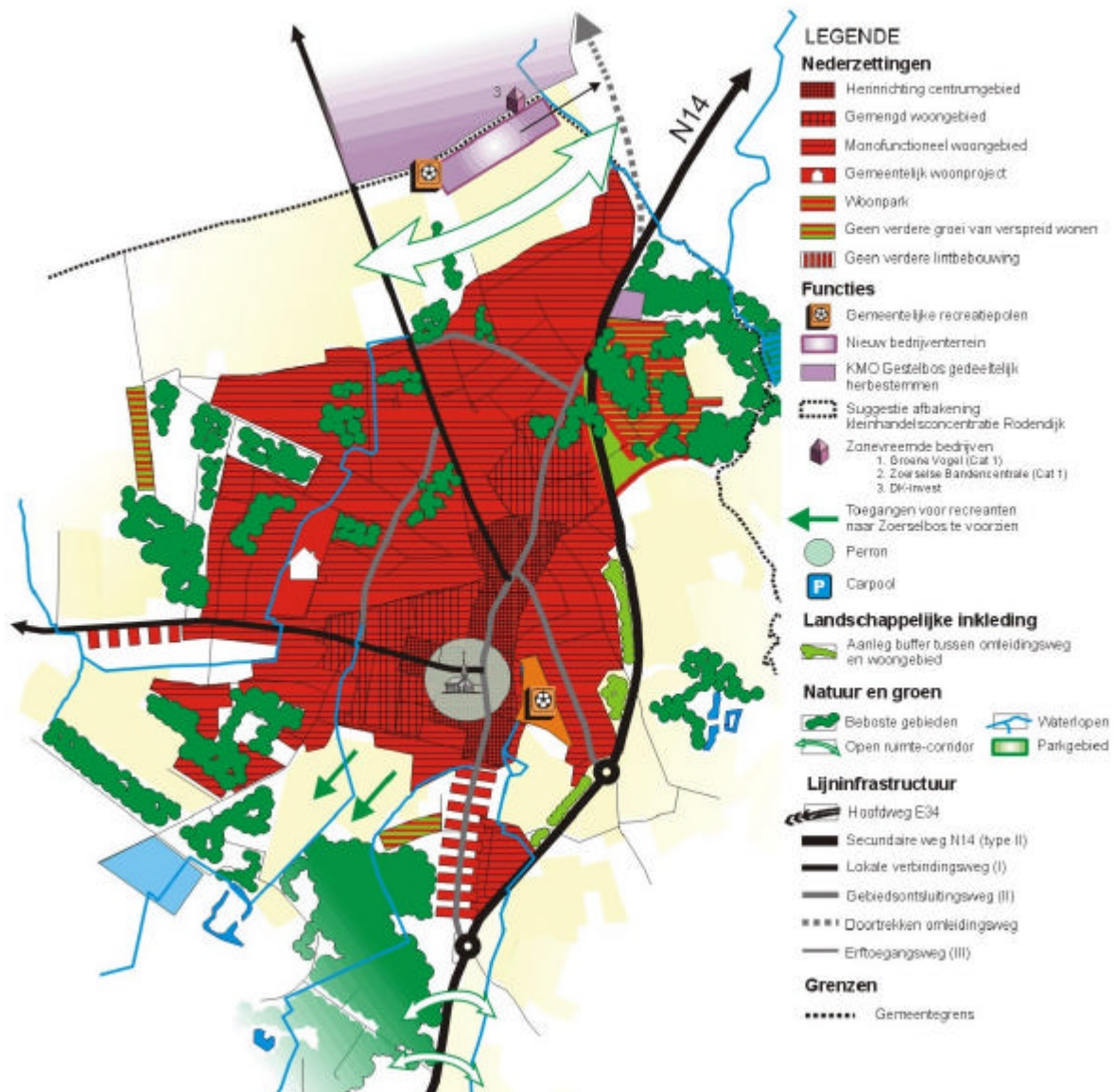
Handhaving en/of vervanging van bestaande terreinen (al dan niet met voorwaarden betreffende inrichting en infrastructuur), de bestaande gebouwen kunnen uitbreiden binnen de bestaande terreinen mits het respecteren van de ruimtelijke draagkracht.

De terreinen en gebouwen maakten dus aanvankelijk deel uit van het sectoraal BPA voor zonevreemde terreinen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten. Dit sectoraal BPA werd door de gemeenteraad van 25 augustus 2005 definitief vastgesteld. Het deel-BPA nr. 5 "KFC Eendracht" werd echter niet goedgekeurd door de Minister van Ruimtelijke Ordening.

De optie in het GRS van Zoersel om op korte termijn een oplossing voor de problemen van de voetbalvereniging te bewerkstelligen werd aldus geblokkeerd. Het GRS spreekt zich echter ook uit over de ontwikkelingsperspectieven van de terreinen op lange termijn. Dit tweede spoor was dan ook de aanleiding tot de opmaak van het voorliggende RUP en wordt hiernavolgend besproken.

Zoals reeds in de inleiding gesteld werd het RUP op de plenaire vergadering van 30.03.2007 besproken en werd er geconcludeerd dat er nog te veel onzekerheden zijn betreffende een aantal opties en dat er daarom teruggegrepen moet worden naar het eerste spoor zoals beschreven in het GRS.

3.4.2. Gewenste ruimtelijke structuur van de deelruimte N14 en Zoersel



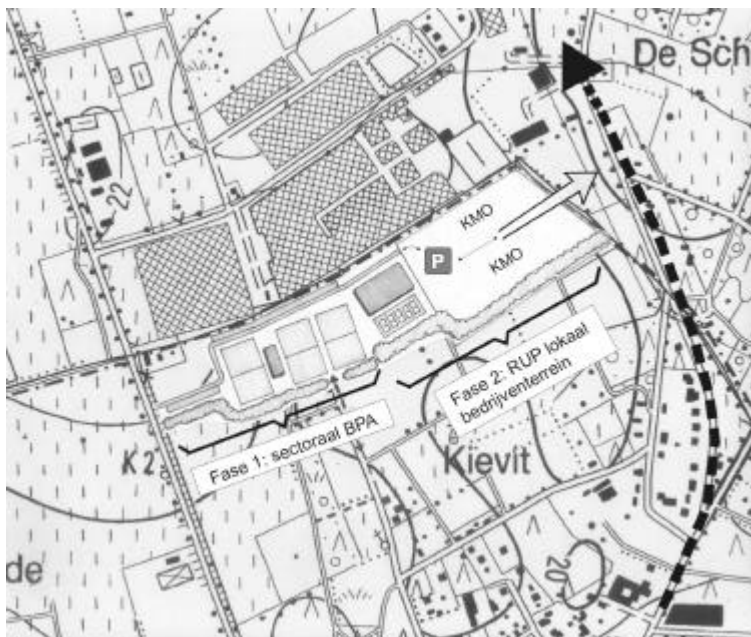
Figuur 4: gewenste ruimtelijke structuur van de deelruimte N14 en Zoersel (uittreksel)

bron: GRS Zoersel

Ontwikkeling gemeentelijke recreatiepool

De opties die in het RUP rond de terreinen van KFC Eendracht worden genomen zijn gekaderd in de gewenste ontwikkeling van de betrokken deelruimte. In het GRS van de gemeente wordt het als volgt verwoord.

“De voetbalterreinen van KFC Eendracht Zoersel zitten momenteel in een erg precare situatie: de gebouwen zijn hoogdringend 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 reeds aangehaald zijn er geen realistische alternatieven in de woonkern Zoersel.



Figuur 5: inrichtingsschets terreinen Eendracht
bron: GRS Zoersel

De gemeente opteert daarom om dit terrein vanwege de hoogdringendheid zeker mee op te nemen in het sectoraal BPA zonevremde 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

Ook de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein past in de gewenste ontwikkeling van de deelruimte. Volgende passage is hierover in het GRS opgenomen.

“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.

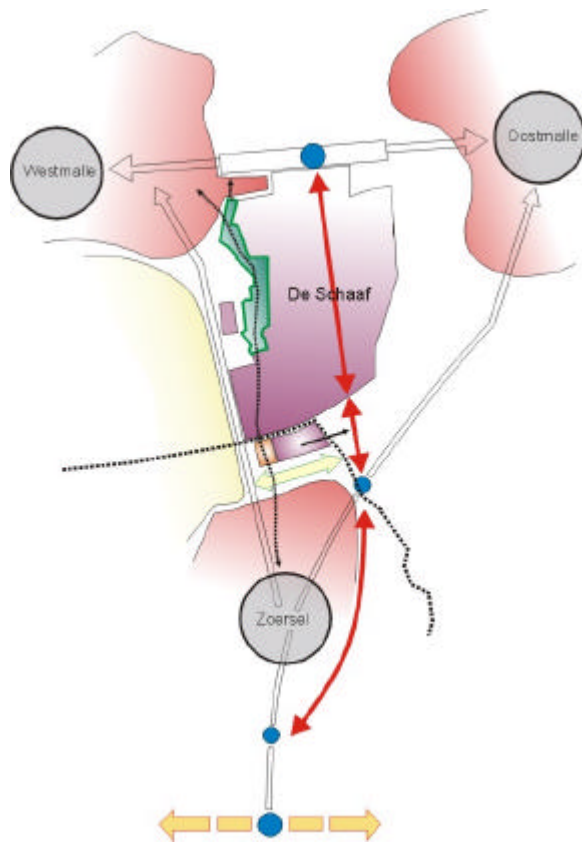
Een belangrijke voorwaarde is het doortrekken van de omleidingsweg naar het bedrijventerrein te Malle, zodat ook het nieuwe lokale bedrijventerrein hierop kan ontsluiten. Deze ontsluiting zal over het grondgebied van de gemeente Malle moeten gebeuren. De gemeente Zoersel startte hiervoor reeds overleg 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.”

3.4.3. Gewenste ruimtelijk-economische structuur

Bijkomend lokaal bedrijventerrein 'de Kievit'

Het nieuwe bedrijventerrein maakt uiteraard ook deel uit van de gewenste ruimtelijk-economische structuur.



Figuur 6: bijkomend bedrijventerrein
bron: GRS Zoersel

“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 (...) is de behoefte aan herlokalisatie van bestaande bedrijven in de gemeente ongeveer 3,8 ha. De herbesteding 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.”

3.5. GRS Malle

3.5.1. Gewenste ruimtelijke structuur 'De Schaaf-Delften'

Het bedrijventerrein 'De Schaaf-Delften' wordt in de visie van de gemeente Malle gezien als het zwaartepunt van de economische bedrijvigheid. Er wordt in de eerste plaats geopteerd voor verdichting van het terrein zelf, maar ook voor uitbreiding aansluitend erbij.

Ontsluiting

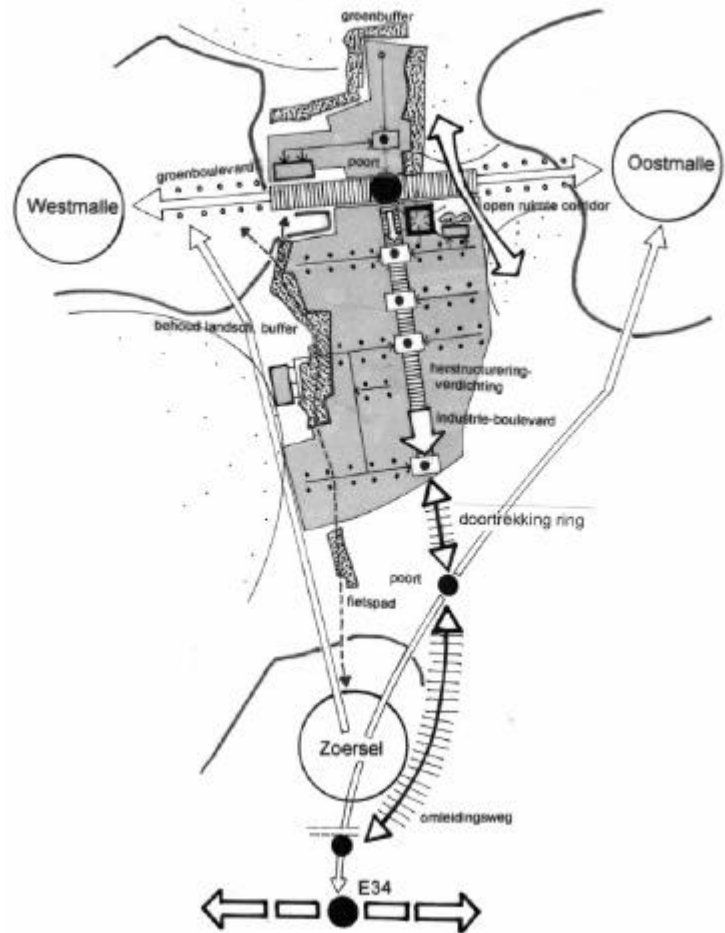
Om de bereikbaarheid van het industriegebied fundamenteel te verbeteren en tegelijkertijd de overlast in de kernen te verminderen wordt het concept van de rechtstreekse ontsluiting naar voor geschoven in het GRS van Malle.

Voorgesteld wordt om de ring rond Zoersel door te trekken tot op het industrieterrein. Op die manier worden tegelijkertijd de kernen Oostmalle en Zoersel structureel ontlast.

De gemeente Malle stelt voor aan de provincie om deze ontsluitingsweg te selecteren als secundaire weg type II.

De schets geeft slechts een mogelijke ontsluiting weer.

Verder onderzoek omtrent de juiste ligging van de zuidelijke ontsluiting is nodig in samenspraak met de gemeente Zoersel en het Vlaamse Gewest.



Figuur 7: gewenste ruimtelijke structuur 'De Schaaf-Delften'

bron: GRS Malle, Stramien iov Gemeentebestuur Malle

3.6. Gemeentelijk mobiliteitsplan Zoersel

3.6.1. Beleidsscenario 'Omleidingsweg'

In het mobiliteitsplan van de gemeente Zoersel wordt gekozen voor het beleidsscenario 'omleidingsweg' en dat wordt uitgebreid gemotiveerd. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt echter dat het hoe dan ook noodzakelijk is om de industriezone van Malle ook op deze omleiding te laten aansluiten.

Ofwel gebeurt dit rechtstreeks door de omleidingsweg door te trekken ofwel wordt er een lokale ontsluitingsweg voorzien van het bedrijventerrein naar de N14 ten noorden van de omleidingsweg.

De bestaande verbindingen van het bedrijventerrein richting Zoersel (via N179) moeten voor vrachtverkeer afgesloten worden.

3.7. Gemeentelijk mobiliteitsplan Malle

3.7.1. Malle zuidelijk ontsloten

Ook in het mobiliteitsplan van Malle word gekozen voor een rechtstreekse zuidelijke ontsluiting van het bedrijventerrein naar de N14. Deze ontsluiting moet gevormd worden door een verlenging van de omleidingsweg rond Zoersel. De omleiding mag echter niet worden doorgetrokken (zoals voorzien op het gewestplan) naar de Antwerpsesteenweg (N12), noch naar de Hoogstraatsebaan.

De nieuwe ontsluiting moet er komen voor het verkeer met bestemming industrie. Volgens het mobiliteitsplan gaat het dus om een lokale ontsluitingsweg (type II). Het industriegebied 'De Schaaf-Delften' wordt verder ook nog ontsloten naar de N12 via de Nijverheidsstraat (bestaande toegang). De overige twee ingangen aan de Zoerselbaan worden afgesloten.

Om het sluikverkeer te ontmoedigen worden er weerstanden ingebouwd op het industrieterrein.

4. Bestaande juridische toestand

4.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

In dit hoofdstuk komen juridische plannen aan bod, die ofwel geheel of gedeeltelijk in het plangebied liggen ofwel in de nabije omgeving ervan liggen en door hun eigenheid van belang kunnen zijn bij de verdere uitwerking van het RUP.

Eerst wordt een overzichtstabel getoond, waarna er een korte toelichting per relevant plan volgt. Verder komen ook een aantal plannen waarvan de juridische draagkracht nog onduidelijk is in dit hoofdstuk aan bod.

4.2. Synthesetabel bestaande juridische toestand

Tabel 1: synthese bestaande juridische toestand

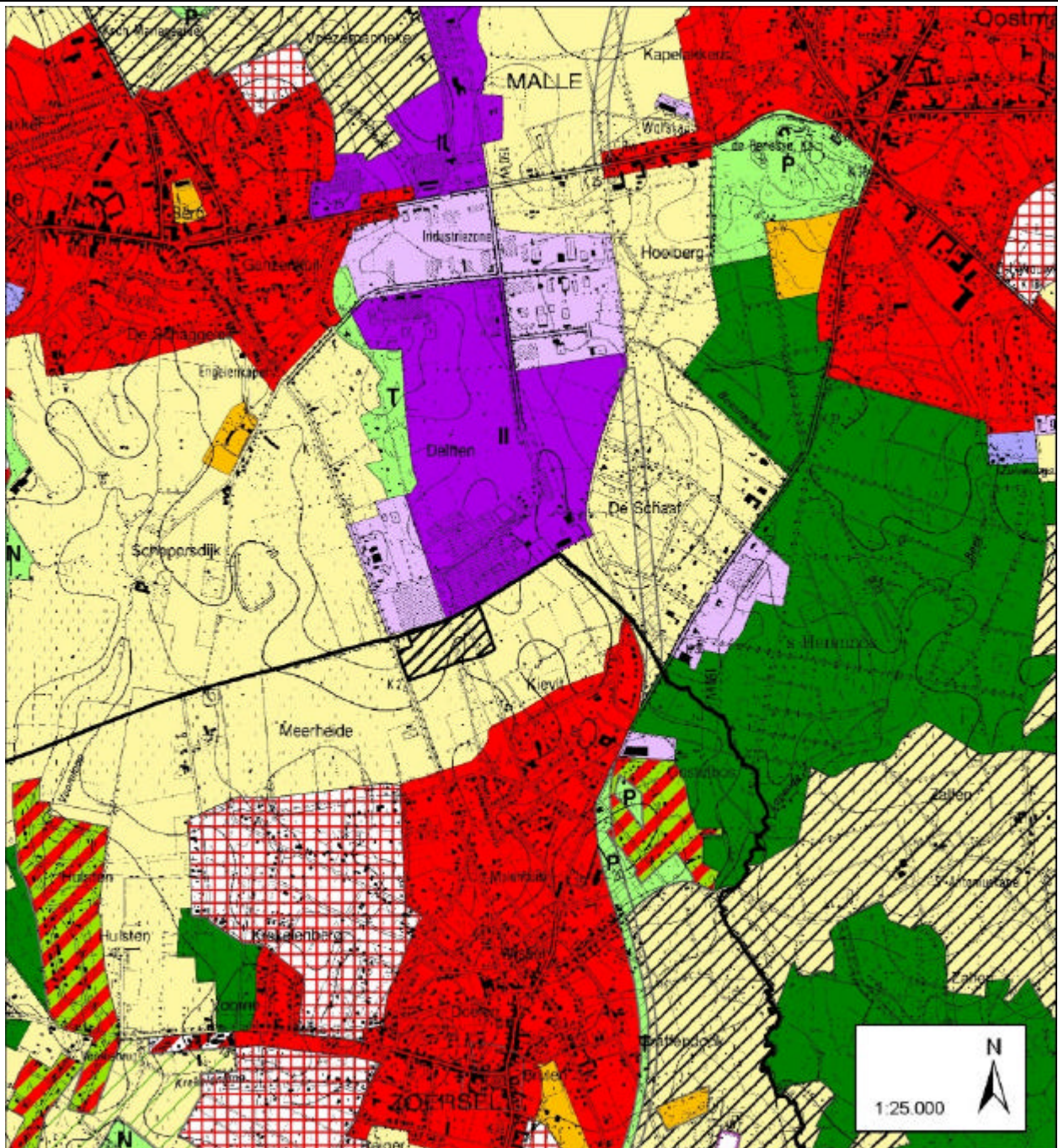
Plan	Kenmerken
Gewestplan en ontwerp-gewestplan	Gewestplan Turnhout (KB 30.09.1977) zie paragraaf 4.3.1
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur: proces lopende voor de Regio Neteland zie paragraaf 4.3.3
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Algemene plannen van aanleg	geen
Bijzondere plannen van aanleg	– Sectoraal BPA zonevreemde gebouwen en terreinen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten: Deel-BPA nr. 5: KFC Eendracht (niet goedgekeurd) zie paragraaf 4.3.4
Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen	geen
VEN-gebieden (natuurdecreet)	geen
Verkavelingsvergunningen	geen
Rooilijnplannen	geen
Buurtwegen	geen
Habitatrichtlijngebieden	geen
Vogelrichtlijngebieden	geen
Erkende natuurreservaten	geen
Gebieden met recht van voorkoop	In functie van ruilverkaveling Malle-Zoersel
Ruilverkavelingen	Ruilverkaveling Malle-Zoersel
Beschermde monumenten	geen
Beschermde landschappen	geen
Beschermde stads- en dorpsgezichten	geen
Erfgoedlandschappen (Landschapsatlas)	geen
Waterlopen	geen
Beschermingszones grondwaterwinningen	geen
PV's van bouwovertradingen	geen

bron: GRS Zoersel, gemeentebestuur Zoersel en eigen onderzoek

4.3. Nadere toelichting per plan

4.3.1. Gewestplan Turnhout

– vastgelegd bij Koninklijk Besluit op 30 september 1977



Figuur 8: uittreksel gewestplan Turnhout

Het plangebied van het RUP is quasi volledig gelegen in agrarisch gebied volgens het gewestplan.

Op het bedrijventerrein te Malle kan er onderscheid gemaakt worden tussen een zone voor milieubelastende industrieën en een zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO. Verder is de reservatiestrook een belangrijk relevant element van het gewestplan.

4.3.2. Vergunningentoestand

De gebouwen dateren van 1968 en er bestaat dus een vermoeden dat deze gebouwen geacht worden vergund te zijn, tenzij de overheid het tegendeel kan bewijzen.

4.3.3. Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur

1° fase

De Vlaamse regering besliste op 7 december 2001 de afbakening van deze gebieden (in uitvoering van het RSV) in twee fasen uit te voeren. In een eerste fase werd gewerkt binnen zogenaamde consensusgebieden. Dit zijn de gebieden van de gewenste natuurlijke structuur die niet voorkomen in de gewenste agrarische structuur. Er werd bovendien in deze eerste fase gewerkt op twee sporen:

- De consensusgebieden die binnen een ‘groene’ of daarmee vergelijkbare bestemming op de gewestplannen liggen, werden afgebakend als grote eenheden natuur (GEN) of grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO) op basis van een procedure in het decreet Natuurbehoud. Deze afbakening verandert dus niets aan de onderliggende gewestplanbestemmingen, ze voegt enkel een aantal voorschriften toe (bepaald in art. 25 en 26 van het Natuurdecreet). Op 18 juli 2003 werd bij besluit van de Vlaamse regering dit eerste spoor afgerond.
- De gebieden van de gewenste natuurlijke structuur die geen ‘groene’ bestemming hebben maar wel tot de consensusgebieden behoren, kregen een bestemmingswijziging naar natuurgebied met overdruk grote eenheid natuur in een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Dit gewestelijk RUP werd opgestart voor de gebieden Graffendonk en het Gebroekt te Zoersel, maar deze procedure werd inmiddels stopgezet.

2° fase

Op 17 oktober 2003 besliste de Vlaamse regering te starten met de tweede fase, waarbij er voor een aantal ruimtelijk begrensde deelgebieden (de 15 zgn. buitengebied-regio's) een gebiedsgerichte en geïntegreerde ruimtelijke visie op de natuurlijke én agrarische structuur tegelijkertijd wordt uitgewerkt in overleg met de gemeenten en provincies.

Er werd gestart met twee pilootregio's (Kust-Polders-Westhoek en Haspengouw-Voeren) en op 17 december 2004 besliste de Vlaamse regering (na een evaluatie) om ook het planningsproces voor drie volgende regio's (Neteland, Hageland en Veldgebied Brugge-Meetjesland) te starten. Het gedeelte van de gemeente Zoersel ten oosten van de N14 behoort hierbij tot de regio Neteland.

Na een eerste verkenningsronde (voorjaar 2005) met de betrokken gemeenten, provincies en belangengroepen, werd een verkenningsnota (juni 2005) opgesteld waarin een eerste aanzet tot beleidsdoelstellingen en ruimtelijke concepten voor de regio Neteland werden geformuleerd.

Op basis van reacties op deze verkenningsnota van de betrokken actoren werd een eindvoorstel van gewenste ruimtelijke structuur en een programma voor uitvoering en onderzoek opgesteld. Op Figuur 9 is te zien dat het plangebied zich bevindt in het hierna besproken gebied:

- 11.1. Open ruimtegebied De Schaaf:
 - Ruimtelijk concept:
Volgens de nota gaat het hier om een kleinschalig open ruimtegebied dat enerzijds gevrijwaard moet worden van verdere versnippering door behoud,

opwaardering en ontwikkeling van ecologische en landschappelijke waarden en waar anderzijds de aanwezige vlakvormige bos-, natuur- en landschapselementen waar mogelijk kwalitatief versterkt moeten worden.

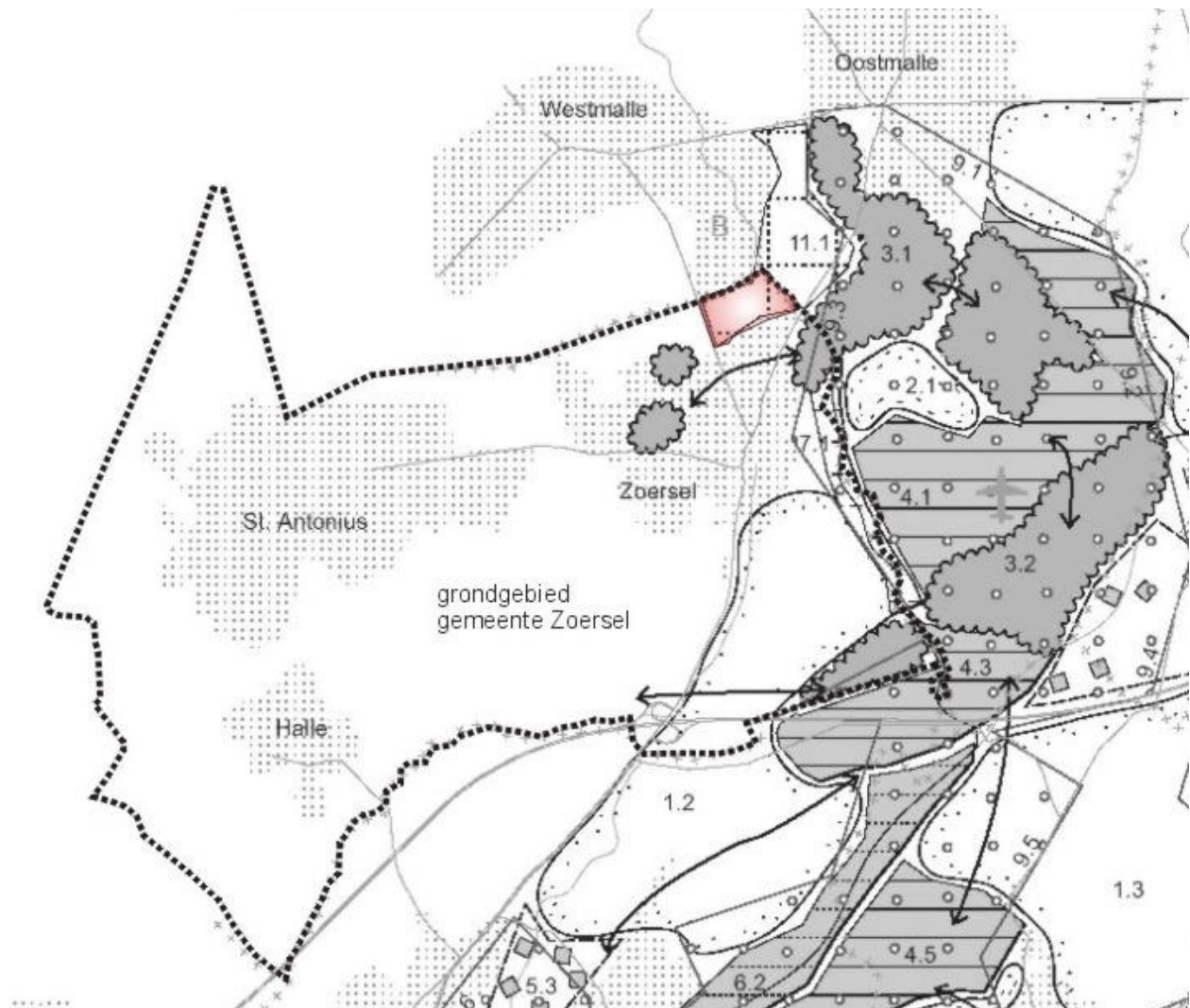
- Programma voor uitvoering:
Het gebied wordt in dit programma niet vermeld.

Bemerkingen

Een kritische noot is hier toch wel op zijn plaats: het ruimtelijk concept volgt o.i. uit een visie die nogal eenzijdig gericht is op natuur- en landschapswaarden.

Er wordt volledig voorbijgegaan aan het feit dat een deel van het gebied gelegen is in een geldig BPA (het BPA "Voorkensheide" te Malle, goedgekeurd bij MB van 03.07.1986) dat het gebied bestemd als een soort van woon(park)gebied en quasi volledig gerealiseerd is.

Ook de aanwezigheid van een reservatiestrook voor een ontsluitingsweg naar het bedrijventerrein 'De Schaaf - Delften' wordt in heel het verhaal genegeerd.

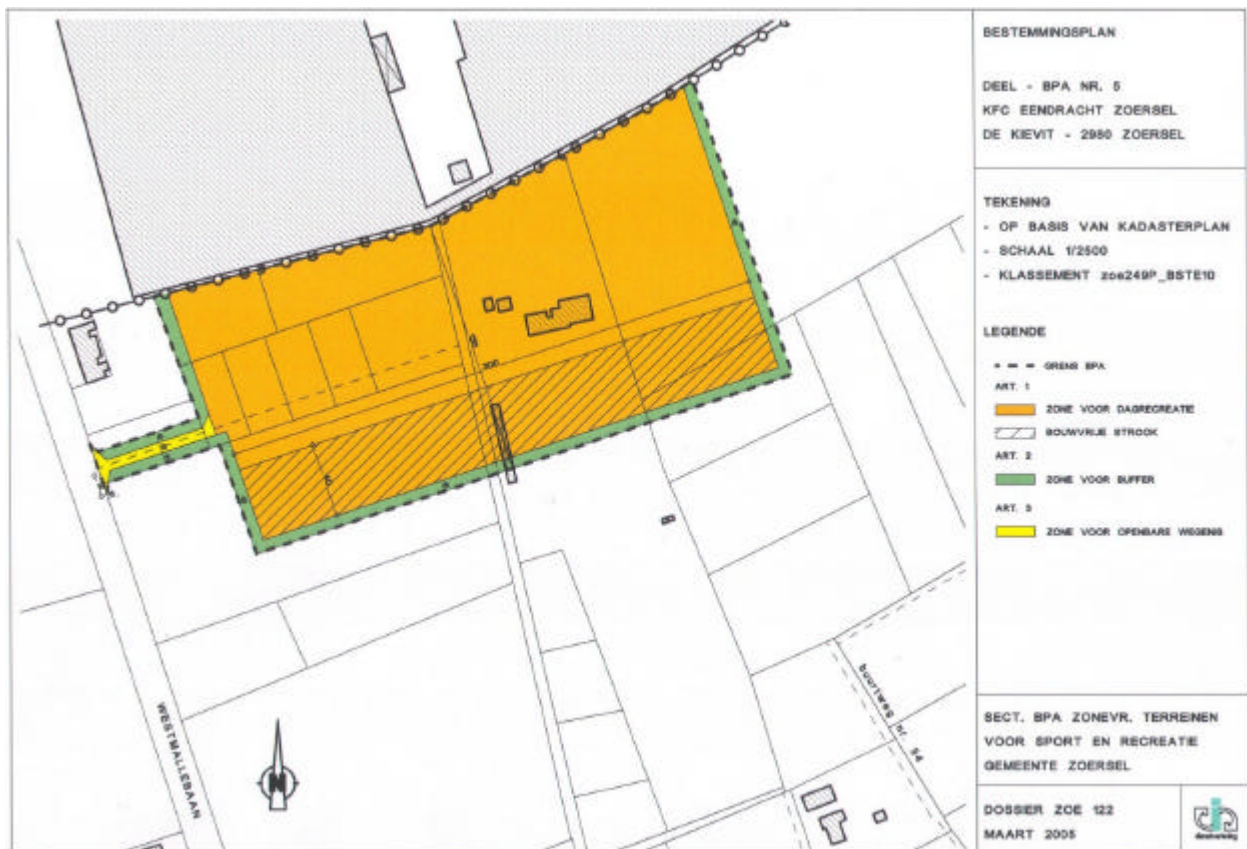


Figuur 9: afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur 2° fase

bron figuur: ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos - Regio Neteland, gewenste ruimtelijke structuur en programma voor uitvoering, juni 2006

4.3.4. Sectoraal BPA voor zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten

Deel-BPA nr. 5: KFC Eendracht Zoersel



Figuur 10: bestemmingsplan deel-BPA nr. 5: KFC Eendracht Zoersel

Zoals reeds eerder aangehaald werd dit deel-BPA door de Vlaamse Minister van Ruimtelijke Ordening van goedkeuring onthouden.

In het goedkeuringsbesluit² wordt dit als volgt gemotiveerd:

“Overwegende dat deelplan 5 ‘KFC Eendracht’ twee bestaande voetbalvelden, kleedkamers en kantine herorganiseert en ruimte creëert voor uitbreiding met bijkomende velden; dat hiervoor een onteigeningsplan is opgenomen; dat het plangebied van dit deelplan in agrarisch gebied ligt; dat de voetbalvelden doordringen in de open ruimte tussen Malle en Zoersel; dat de voorzieningen niet vergund zijn; dat ze gelegen zijn op een halve kilometer afstand van de kern; dat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan deze prioritair wil voorbehouden voor de landbouw en een openruimte corridor wil realiseren tussen de bedrijventerreinen De Schaaf-Delften en de dorpskern van Zoersel, naar ’s Herenbos toe; dat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan de uitbreiding van het bedrijventerrein voorziet aansluitend bij het bedrijventerrein op grondgebied van Malle; dat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan stelt dat de huidige knelpunten van KFC Eendracht - dringende nood aan renovatie - moeten opgelost worden in het sectoraal BPA, en dat in een tweede fase de huidige voorzieningen verder kunnen uitgebouwd worden tot een gemeentelijke recreatiepool; dat deze

² Ministerieel Besluit van 22 februari 2006 houdende gedeeltelijke goedkeuring van het sectoraal bijzonder plan van aanleg “zonevreemde recreatie” genaamd, en bijhorend onteigeningsplan van de gemeente Zoersel, Vlaams Minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening.

uitbreiding zal worden opgenomen in een RUP, dat tevens de uitbreiding van het bedrijventerrein regelt; dat dit RUP gemeenschappelijke parkeerplaatsen zal voorzien; dat dit RUP een oplossing moet bieden voor de voetbalvelden, aangezien deze aansluiting zoeken met het industrieterrein, de bundeling van parkeervoorzieningen invoeren en de openruimte corridor vrijwaren; dat het onteigeningsplan echter een aantal percelen slechts gedeeltelijk opneemt; dat hierover door de betrokken eigenaars bezwaar is ingediend tijdens het openbaar onderzoek; dat de Gecoro hierover in haar advies stelt dat de bewuste eigenaars kunnen eisen dat hun perceel onteigend wordt; dat de percelen desalniettemin niet in hun geheel zijn opgenomen in het onteigeningsplan; dat de onteigening aanleiding geeft tot het ontstaan van percelen waarvan de gebruikswaarde in vraag kan gesteld worden; dat om die reden het onteigeningsplan van goedkeuring onthouden wordt; dat het aangewezen is dat de gemeente een gebiedsgericht RUP opmaakt, waarin de problematieken van de open ruimtcorridor, de uitbreiding van het bedrijventerrein en een oplossing voor de zonevreemde recreatie in hun onderlinge samenhang bekeken worden, dit alles binnen de krijtlijnen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Zoersel;”

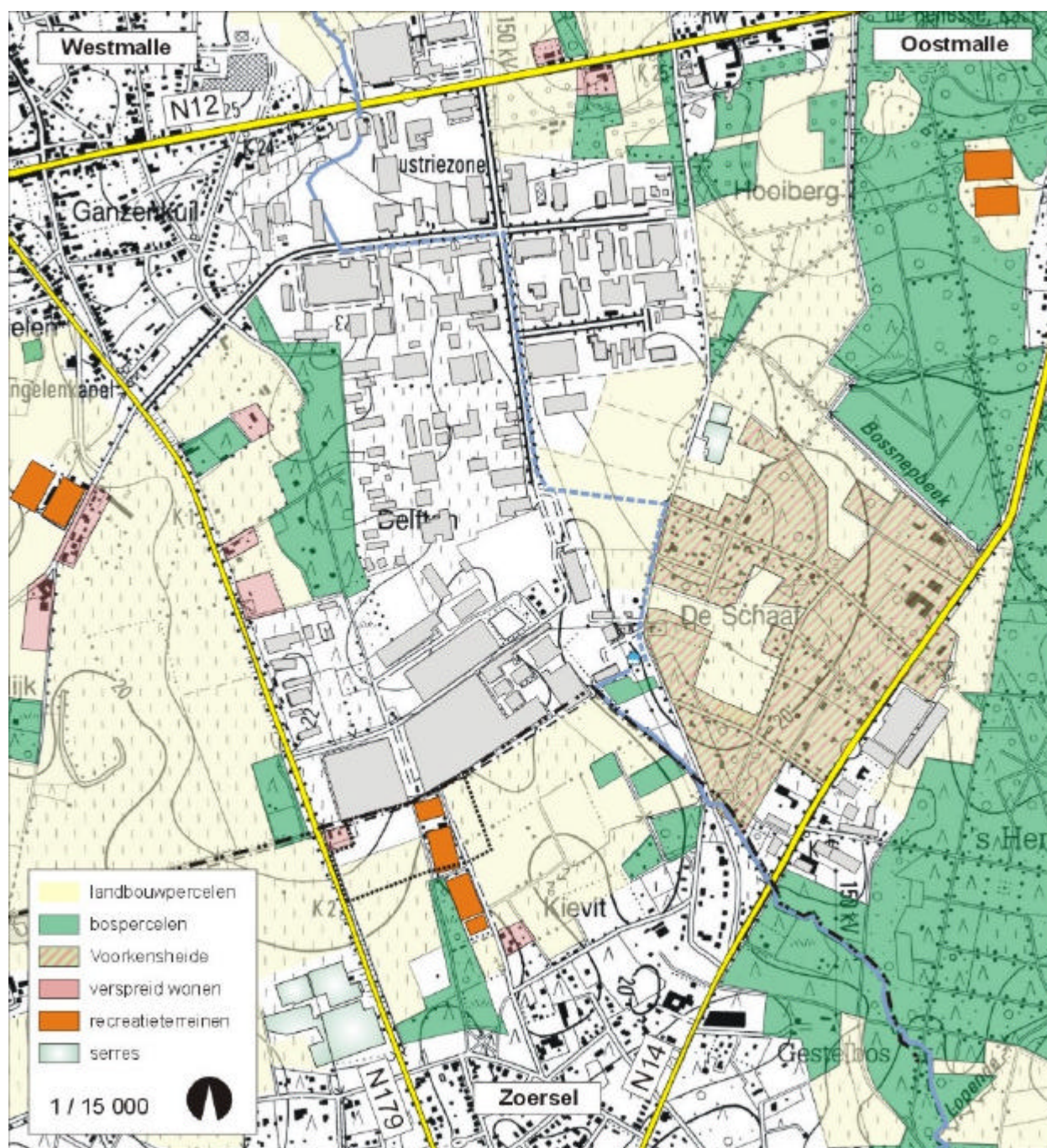
5. Bestaande ruimtelijke context

5.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijke context van het studie- en plangebied geanalyseerd.

5.2. Bestaande ruimtelijke structuur

5.2.1. Structuur van de open ruimte



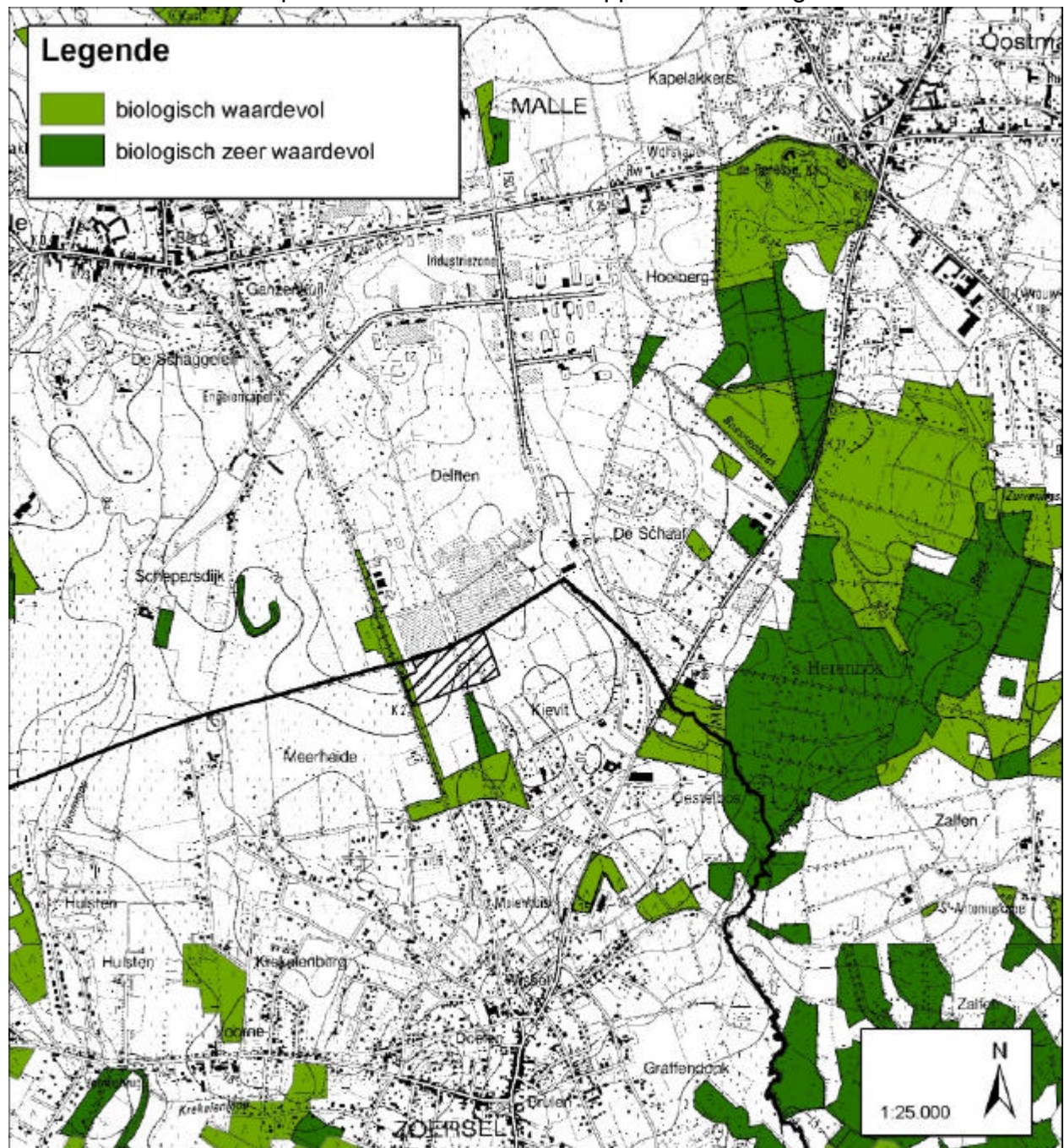
Figuur 11: structuur van de open ruimte

In de omgeving van het plangebied en het bedrijventerrein bevinden zich een aantal landbouwpercelen van variabele oppervlakte, afgewisseld met kleine bospercelen

(zoals in Figuur 12 weergegeven hebben sommige hiervan de bospercelen een belangrijke biologische waarde), verspreide woningen en het woongebied 'Voorkensheide' dat het uitzicht en karakter van een woonpark heeft.

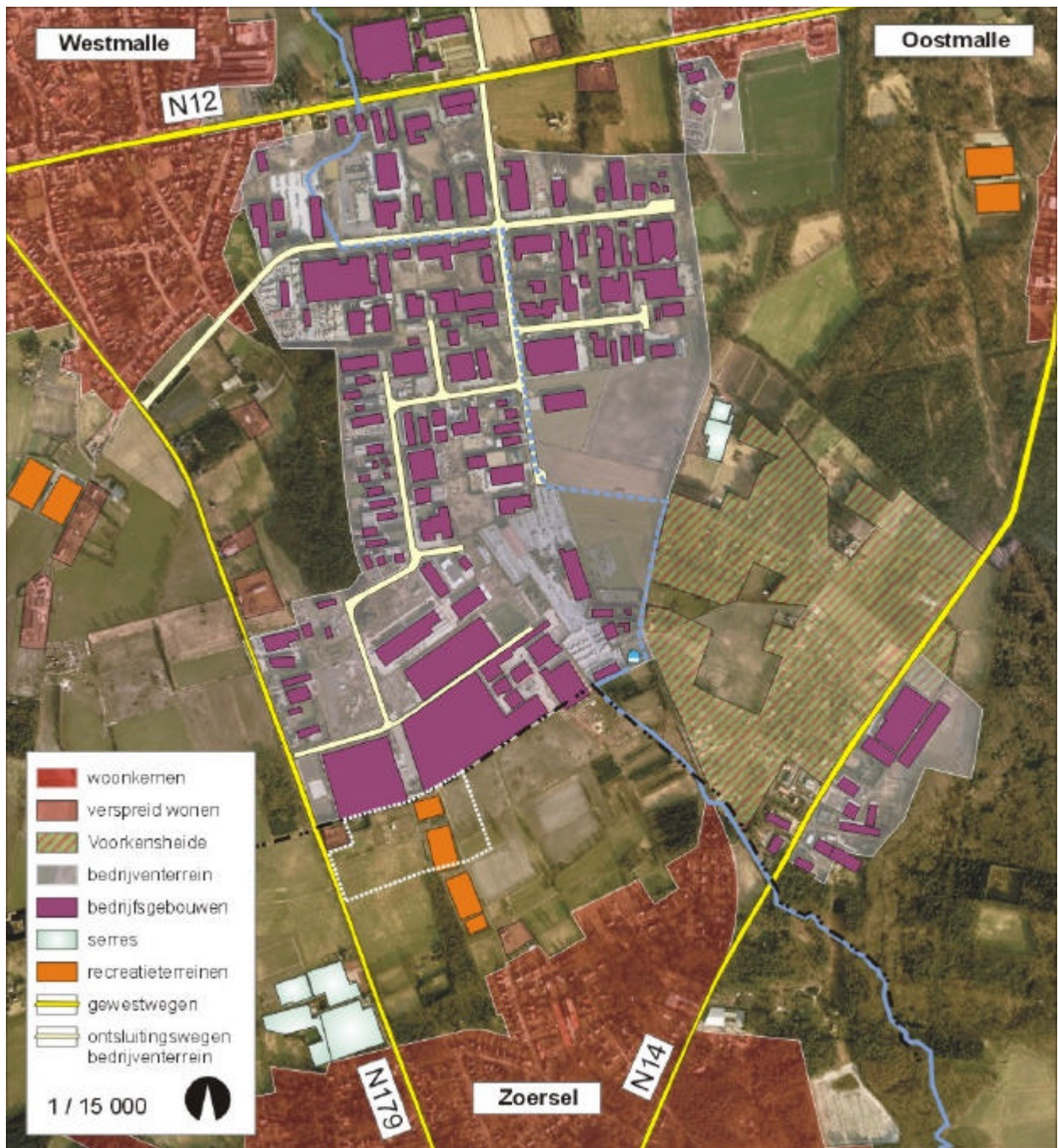
In het gebied zijn verder nog een aantal recreatieterreinen gelegen, o.m. de bestaande terreinen van KFC Eendracht en een aantal voetbalterreinen in Malle. Ook serres komen voor in de omgeving, waarbij vooral de redelijk grootschalige vestiging langs de Westmallebaan (N179) in het oog springt.

Men kan hier dan ook spreken van een sterk versnipperd landbouwgebied.



Figuur 12: uittreksel biologische waarderingskaart

5.2.2. Structuur van de bebouwde ruimte



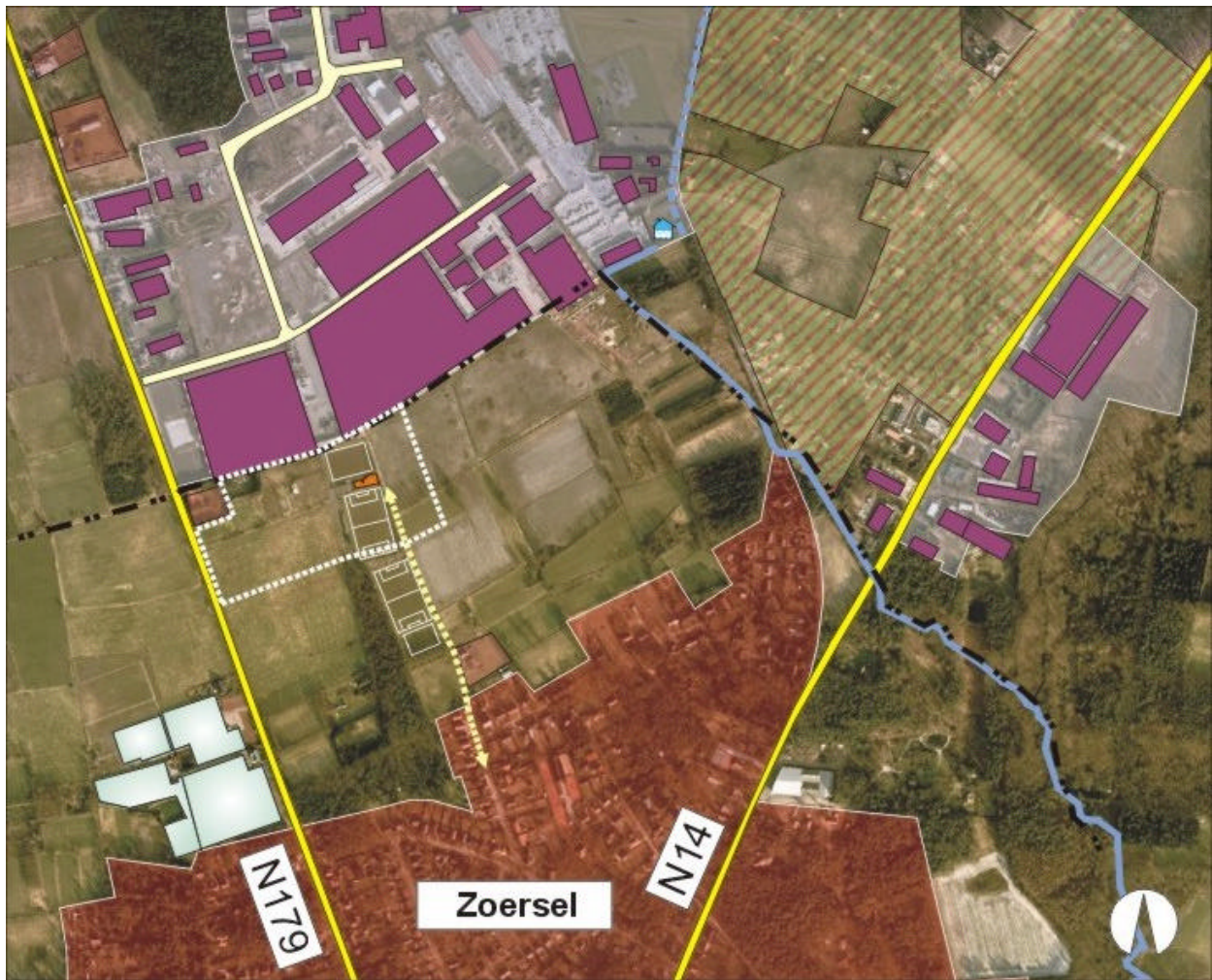
Figuur 13: structuur van de bebouwde ruimte

Reeds eerder werden de drie woonkernen in de omgeving van het studiegebied vermeld. Daarbuiten vinden we een aantal verspreide woningen terug en het woongebied Voorkensheide dat de kenmerken van een woonpark vertoont.

De bebouwing op het bedrijventerrein is verscheiden qua omvang. Net ten noorden van de gemeentegrens liggen de grootschalige gebouwen van de voormalige meubelfabriek de Kempen. Op de rest van het bedrijventerrein vinden we KMO-vestigingen van allerlei omvang (van klein naar groot).

Er zijn verder drie toegangen tot het bedrijventerrein: één naar de N12 in het Noorden en twee naar de N179 in het westen.

5.2.3. Ruimtelijke structuur op micro-niveau



Figuur 14: ruimtelijke structuur op micro-niveau

Het visiegebied omvat de terreinen van KFC Eendracht gelegen ten noorden van de kern Zoersel, tegen de grens met Malle. Het gaat om twee voetbalterreinen en twee oefenvelden. In het noorden grenst het plangebied aan de grootschalige bebouwing van de KMO-zone in Malle. In het zuiden wordt de grens gevormd door het woongebied van de woonkern Zoersel. Het plangebied omvat verder de akkerlanden, weilanden, bospercelen en verspreide woningen die zich bevinden tussen de gemeentegrens in het oosten en de N179 (Westmallebaan).

In het westen worden de voetbalterreinen begrensd door een houtkant met daarachter weilanden. Rondom het hoofdterrein zijn populieren geplant. Het noordelijk gelegen oefenterrein wordt ook als parkeerterrein gebruikt, waardoor het veld zich in een zeer slechte staat bevindt.

De bebouwing aan de noordzijde van het hoofdterrein bestaat uit een stenen gebouw met aangrenzend een barak. Hierin bevinden zich de kleedkamers en de kantine. Achter deze bebouwing zijn nog allerlei koterijen aangebouwd. De achterzijde geeft daardoor dan ook een verwaarloosd beeld. De tribune aan de westzijde van het veld bestaat uit een bakstenen constructie met een overkapping van golfplaten. Nog noordelijker staan twee bouwwerken, waarvan er één is opgetrokken uit hout en één uit pvc materiaal. Ze geven ook een verwaarloosde indruk. Ze worden in het zuiden onttrokken aan het beeld door bossages.

Mobiliteitskenmerken

De terreinen zijn bereikbaar via de Kievitheide. Deze straat vormt tevens de ontsluiting van een recente verkaveling. Intern is het terrein ontsloten middels een asfaltweg. Deze weg splitst zich na het eerste voetbalterrein en leidt naar een parkeerterrein ten westen van de hoofdtribune van het tweede terrein (hoofdterrein).

Het hoge aantal leden zorgt voor een verminderde verkeersleefbaarheid tijdens de week maar voornamelijk tijdens het weekend binnen de aangrenzende verkaveling (toekomen en vertrekken van autoverkeer).

Gebruikskkenmerken

Verenigingen	KFC Eendracht Zoersel
Activiteit	Voetbal, jaarlijks tornooi (regio)
Gebruiksfrequentie	Dagelijkse training en wedstrijden op za en zo
Aantal leden	318; gemiddeld 50 op weekdays en 285 op wo., za. en zo. aanwezig
Herkomst	deelkern
Vervoersmodus	Auto en fiets, te voet in mindere mate
Locatiegebondenheid	deelkern
Uitbreidings- en investeringsplannen	Dringende plannen voor nieuwe infrastructuur na goedkeuring RUP

De activiteit voldoet aan de plaatselijke behoeften van de deelkern Zoersel, de accommodatie is echter onvoldoende voor de opvang van het aantal leden en bezoekers. De vereniging trekt veel publiek aan en heeft veel leden.

Verder is de vereniging verankerd in het verenigingsleven van de deelkern Zoersel en daardoor sociaal plaatsgebonden.



6. Visie en ruimtelijke concepten

6.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

De visie van de gemeente over de gewenste ontwikkeling van het gebied past in de gewenste nederzettingsstructuur en de gewenste toeristisch-recreatieve structuur zoals beschreven in het GRS. Er wordt hiernavolgend op ingegaan.

Zoals ook op de plenaire vergadering van 30.03.2007 gesteld moet de gemeente deze visie in twee fasen realiseren. Als tussenstap naar het grafisch plan, dat aangeeft waar de verschillende bestemmingen gelden, wordt deze visie in dit hoofdstuk vertaald in een aantal ruimtelijke concepten per fase. Er wordt m.a.w. ingegaan op een aantal concepten voor het plangebied (eerste fase) en voor de verdere ontwikkeling van de rest van het gebied (tweede fase). Dit laat de lezer toe om zich ook van deze toekomstige ontwikkelingen een goed beeld te kunnen vormen.

6.2. Visie en doelstellingen

De visie voor het gebied werd reeds duidelijk omschreven in het GRS van de gemeente en omvat twee fasen en drie belangrijke aspecten:

- Fase 1: herstructurering terreinen KFC Eendracht
- Fase 2:
 - Uitbreiding recreatie ivf herlokalisatie bestaande terreinen in gemeente (ontwikkeling gemeentelijke recreatiepool);
 - Ontwikkeling nieuw lokaal bedrijventerrein;
 - Versterking van resterende open ruimte.

Deze visie vertaalt zich dan ook in drie duidelijke doelstellingen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied.

Ontwikkeling van een gemeentelijke recreatiepool

Deze gewenste ontwikkeling omvat twee fasen.

Fase 1

In de eerste plaats wenst de gemeente op korte termijn een oplossing te bieden aan de precaire situatie van de voetbalvereniging KFC Eendracht (zie ook paragraaf 7.2.2).

De bebouwing op de voetbalsite is in slechte staat en te krap bemeten. Buiten de kantine, kleedruimten en tribune, staan er ten noorden van het hoofdveld nog enkele koterijen (voor opslag) die een verwaarloosde indruk geven. De bestaande gebouwen zijn omwille van comfort en hygiëne hoogdringend aan vervanging toe. Kortgeleden (januari 2007) werden de problemen nog eens verergerd door het stormweer.

Daarenboven zijn er onvoldoende parkeerplaatsen voorzien wat een chaotische situatie veroorzaakt naast de voetbalterreinen. Om de verkeersoverlast in de aanliggende woonwijk te verminderen moet de mogelijkheid voor een rechtstreekse ontsluiting via de Westmallebaan onderzocht worden. De gemeente wil dus deze recreatieve infrastructuur vernieuwen en herstructureren, hetgeen tot hiertoe onmogelijk was omwille van de huidige bestemming van de gronden (agraris gebied).

Deze herstructurering maakt dus het voorwerp uit van het grafische plan, dat de bestemmingen aangeeft.

Fase 2

In een tweede fase ziet de gemeente een verdere ontwikkeling van de site als gemeentelijke recreatiepool. Een plaatselijke tennisvereniging, die zich in het aanpalende woongebied van Zoersel bevindt, is bvb. reeds een tijd vragende partij voor ruimte voor herlokalisatie van haar activiteiten. Deze ruimte kan voorzien worden naast de vernieuwde site van KFC Eendracht.

Ontwikkeling van een nieuw lokaal bedrijventerrein

Eveneens in fase 2 ziet de gemeente de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein in het gebied. Dit gegeven hangt samen met de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein De Schaaf-Delften te Malle.

De aanleg van deze nieuwe ontsluitingsweg is echter een project op lange termijn, waarbij het nog onzeker is volgens welk tracé deze weg zal ontworpen worden en op welke manier de ontsluiting van het nieuwe lokale bedrijventerrein van Zoersel hierop zal aansluiten.

In deze fase worden dus nog geen uitspraken gedaan over de ontsluiting van dit terrein naar de nieuwe ontsluiting van het Malse bedrijventerrein De Schaaf-Delften. De diverse mogelijkheden die hiertoe bestaan, werden wel reeds onderzocht (zie ook Bijlage 3: scenario's voor een nieuwe ontsluitingsweg).

In een tweede fase kan dus de ontwikkeling van dit nieuwe lokale bedrijventerrein, waarbij de gemeente Malle zal betrokken worden, meer in detail bekeken worden. Mits er een behoefte kan aangetoond worden (conform het GRS Zoersel), kunnen inrichtings- en ontsluitingsprincipes vastgelegd worden in een gemeentelijk RUP.

Tezelfdertijd dient samen met de ontwikkeling van dit bijkomende lokale bedrijventerrein de uitbouw van een recreatieve pool (zoals hoger beschreven) bekeken te worden. Door deze zaken in samenhang met elkaar te bekijken kunnen er bepaalde voorzieningen (bvb. parkeren) met elkaar gebundeld worden.

Versterking van resterende open ruimte

Het visiegebied ligt tussen de woonwijk Kievit en de industriezone van Malle. Dit gebied is een open ruimteverbinding tussen het agrarisch gebied Schepersdijk in het westen en de vallei van de Visbeek in het oosten. Het valt niet te ontkennen dat het realiseren van de twee voorgaande doelstellingen een deel van deze open ruimteverbinding of corridor in beslag zullen nemen.

Omtrent de ecologische waarde van deze open ruimte corridor werd door de (toenmalige) Afdeling Natuur tijdens de plenaire vergadering over het sectoraal BPA zonevreemde sport- en recreatieterreinen reeds het volgende gezegd³:

“De ecologische relatie tussen de agrarische gebieden ten oosten (“De Kievit”) en ten westen (“Schepersdijk”) van de Westmallebaan (en dan verderdoor naar Oostmalle) heeft door de overlangse inplanting van de sportinfrastructuur allicht heel wat aan kwaliteit ingeboet. Verdere ontwikkelingen (o.a. KMO-zone, omleidingsweg) zullen deze corridor, die momenteel nog lijkt te bestaan als men het gewestplan bekijkt, maar in realiteit al ver versnipperd is, doen verdwijnen.”

Niettegenstaande de ecologische waarde van deze open ruimte corridor dus in twijfel kan getrokken worden, wil de gemeente toch de nodige aandacht hieraan besteden. De huidige, overlangse inplanting van de sportinfrastructuur zal in deze eerste fase worden vervangen door een inplanting van de terreinen aan de rand van het gebied, zo dicht

³ Zoersel - Sectoraal BPA voor zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie en jeugdactiviteiten, plenaire vergadering 3 februari 2005, Advies Afdeling Natuur Antwerpen.

mogelijk bij het bestaande industriegebied te Malle.

In een tweede fase zal de resterende open ruimte worden gevrijwaard van verdere bebouwing en zullen de twee stapstenen (kleinere bosgebiedjes) in het gebied worden bewaard door deze effectief te herbestemmen als bosgebied.

Op deze manier zal de gemeente de nodige garanties bieden voor het behoud en de versterking van het resterende open ruimte gebied. Er wordt wel de nadruk gelegd op het ecologische aspect en minder op het visuele aspect van de 'open ruimte'. Dit visuele aspect is minder aanwezig in het gebied, doordat er zich een aantal bosgebiedjes bevinden die op sommige plaatsen de horizon aan het zicht onttrekken. Deze bosgebiedjes hebben echter wel een ecologische betekenis, die in dit geval belangrijker wordt gevonden.

6.3. Ruimtelijke concepten voor fase1 (plangebied)

6.3.1. Herschikking voetbalterreinen



Figuur 15: herschikking voetbalterreinen

(2 oefenterreinen worden 4 volwaardige terreinen) wordt de structuur van de open ruimte wel verbeterd.

Een eerste ruimtelijke ingreep is een herschikking van de voetbalterreinen. Dit is o.a. belangrijk om de structuur van de open ruimte te verbeteren. In de huidige schikking liggen de voetbalterreinen in elkaars verlengde, waardoor in feite de ganse open ruimte corridor doorsneden wordt.

Door de herschikking van de terreinen en gebouwen, zo dicht mogelijk tegen de bestaande industriële gebouwen op het grondgebied van Malle, wordt de open ruimte corridor tussen de terreinen en Zoersel-dorp veel breder.

Niettegenstaande dus de oppervlakte van de terreinen in totaal vermeerderd (2 volwaardige en 2

6.3.2. Ontsluiting en mogelijke inrichting voetbalterreinen

Om de verkeersoverlast naar de wijk Kievit te verminderen, wordt er een nieuwe ontsluiting voorzien naar de Westmallebaan.

Om de verkeersveiligheid van de Westmallebaan niet in het gedrang te brengen, kan de gemeente ter plaatse de weg herinrichten, door het voorzien van een verkeerseiland of de nodige signalisatie.

Figuur 16 geeft verder een mogelijke inrichting van de recreatiezone met de vier voetbalvelden en bijhorend gebouw (met kleedkamers, kantine en tribune).

Deze mogelijke inrichting wordt slechts informatief getoond en het is een weergave van wat er in de zone voor dagrecreatie mogelijk is, rekening houdende met de in de stedenbouwkundige voorschriften opgelegde maximale terreinbezettingen. In bijgaande Tabel 2 worden deze percentages weergegeven en omgerekend naar oppervlakte-eenheid.

Deze terreinbezettingen zijn noodzakelijk in functie van een goede werking van de vereniging en werden ook met de vereniging besproken.



Figuur 16: ontsluiting en mogelijke inrichting voetbalterreinen



Zij opteren voor een centraal gelegen hoofdgebouw met kantine, kleedkamers en tribune, waarvoor een terreinoppervlakte van 50 m op 15 m wordt voorzien (750 m²). Dit hoofdgebouw zal uit twee bouwlagen bestaan (kleedkamers op gelijkvloers en kantine op de verdieping) zoals het gebouw van de voetbalvereniging KFC St.-Martinus in de deelgemeente Halle (zie foto).

De maximale kroonlijst- en nokhoogte werden trouwens ook bepaald volgens de afmetingen van dit bestaande, vergunde gebouw.

De terreinbezetting zoals bepaald in de voorschriften laat verder nog een marge (125 m²) voor bijgebouwen, zoals schuilhokjes bij de terreinen en eventueel beperkte bergplaatsen voor onderhoudsmateriaal.

Tabel 2: oppervlaktes bebouwing en inrichting recreatiezone

Inrichting	Terreinbezetting	Oppervlakte
Bebouwing	max. 1,7 %	870 m ² voor gebouwen voetbal (kantine, kleedkamers, tribune)
Interne wegenis	max. 3 %	1 540 m ²
Groenaanleg	min. 10 %	5 150 m ²
Openluchterreinen	85,3 %	43 860 m ² voor vier voetbalvelden en toegang tot de terreinen
Totaal zone voor dagrecreatie (art. 1)	100 %	+/- 51 420 m²
Zone voor parking (art. 3)		4 080 m ² voor +/- 150 parkeerplaatsen

bron: eigen verwerking

Parkeerplaatsen

Het gedeelte van het plangebied aan de Westmallebaan gelegen kan ingericht worden als parking. Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt als volgt ingeschat. Volgens gegevens van de voetbalvereniging (en volgens de wedstrijdrooster die de vereniging op haar website publiceert) zijn er op piekmomenten (vier wedstrijden op hetzelfde moment) ongeveer 75 spelers aanwezig. In de praktijk betekent dit, rekening houdende met scheidsrechters, toeschouwers, bezoekende ploegen en personeel (kantine) ook

75 aanwezige wagens.

Dit aantal dient echter verdubbeld te worden omdat de wedstrijden elkaar opvolgen waardoor er op de overgangsmomenten tweemaal zoveel wagens aanwezig zijn. Bovendien worden er op regelmatige tijdstippen toernooien georganiseerd waarbij er nog meer volk aanwezig is.

Deze berekening brengt ons dus op ongeveer 150 benodigde parkeerplaatsen. Volgens de publicatie ASVV 2004⁴ zijn er voor sportvoorzieningen in openlucht per hectare maximaal 27 parkeerplaatsen nodig, m.a.w. ongeveer 138 parkeerplaatsen.

Een aantal van 150 parkeerplaatsen kan dus realistisch worden genoemd.

Buffering

Rondom de volledige recreatiezone, wegenis en parking wordt een buffer voorzien van minimaal 6 meter breedte. Omdat er rekening werd gehouden met de bestaande eigendomsgrenzen is de breedte van de buffer echter variabel, maar steeds met een minimale breedte van 6 meter.

6.4. Ruimtelijke concepten voor fase 2 (visiegebied)

6.4.1. Aangewezen locatie voor lokaal bedrijventerrein



Figuur 17: reservering gebied voor lokaal bedrijventerrein

Zoals reeds aangehaald is een van de doelstellingen van het gemeentebestuur de realisatie van een lokale bedrijvenzone in het gebied.

In het GRS werd de grootte van het bedrijventerrein richtinggevend bepaald op 6,9 ha, waarbij er enerzijds ruimte (3,8 ha) moet voorbehouden worden voor te herlokaliseren bedrijven en er anderzijds zich wel nieuwe bedrijven kunnen vestigen (3,1 ha).

Op bijgaande figuur wordt een zone getekend die ongeveer 6,9 ha bedraagt (inclusief bufferzone).

De volgende stappen in de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein op deze plaats zullen hoe dan ook in samenspraak met de gemeente Malle moeten gebeuren.

Belangrijke aandachtspunten zijn dan uiteraard de ontsluiting van het nieuwe bedrijventerrein, maar ook de mogelijke ontwikkeling van een deel van het grondgebied van Malle. Zoals op de figuur te zien is het driehoekig gebied dat begrensd wordt door de gemeentegrens, de industriezone en het BPA 'Voorkensheide', een agrarisch restgebied dat nauwelijks nog binding heeft met de agrarische structuur en dat mogelijk kan betrokken worden in de ontwikkeling (zie ook Bijlage 3: scenario's voor een nieuwe ontsluitingsweg).

⁴ Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom, CROW, april 2004

6.4.2. Versterking van de resterende open ruimte

Het gemeentebestuur wil in de toekomst de resterende open ruimte corridor vrijwaren en zoveel mogelijk versterken.

Ruimtelijk kan deze doelstelling worden vertaald in enerzijds het bestemmen van de bestaande landbouwgronden voor grondgebonden agrarisch gebruik, waarbij verdere bebouwing niet zal worden toegestaan. Binnen deze agrarische zone moet bovendien de nodige aandacht gaan naar het behoud en de versterking van landschapsbepalende elementen. Anderzijds kunnen twee bestaande bosgebieden worden behouden en versterkt door deze effectief als bosgebied te bestemmen.



Figuur 18: resterende open ruimte vrijwaren

6.4.3. Tweetal bestaande zonevreemde woningen behouden hun rechten



Figuur 19: tweetal zonevreemde woningen

Binnen het visiegebied bevinden zich twee zonevreemde woningen. Momenteel zijn deze gelegen in agrarisch gebied. Beide woningen zijn ook opgenomen in het RUP "Zonevreemde woningen".

Volgens dat RUP vallen beide woningen in de perimeter van artikel 2 (overdruk zonevreemde woningen A), hetgeen o.a. betekent dat deze woningen hun rechten (zoals voorzien in het DRO voor zonevreemde woningen buiten de kwetsbare gebieden) behouden.

Ook binnen de visie op het gebied blijven deze woningen buiten kwetsbaar gebied. Bovendien zijn de woningen aan de randen van het gebied gelegen.

De gemeente is dan ook van oordeel

dat de rechten van deze woningen, zoals bepaald in het RUP "Zonevreemde woningen", ook in de toekomst moeten behouden blijven.

7. Motivering van de opties in het RUP

7.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

De gemeente Zoersel probeert al langer een planologische oplossing te bieden aan de problemen van KFC Eendracht maar werd telkens, om diverse redenen, teruggefloten door de hogere overheid.

Zoals reeds eerder aangehaald maakten de terreinen aanvankelijk deel uit van het sectoraal BPA “zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten”. Het deel-BPA nr. 5 “KFC Eendracht” en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften werd echter niet goedgekeurd door de Minister omwille van de in paragraaf 4.3.4 geciteerde overwegingen.

In dit hoofdstuk worden een aantal punten uit deze overwegingen weerlegd en/of verder onderzocht. Er wordt daarbij voor sommige punten eveneens teruggegrepen naar de opmerkingen die gemaakt werden tijdens de plenaire vergadering van het sectoraal BPA. Ook een aantal andere opties in het RUP worden indien nodig in dit hoofdstuk nog eens extra gemotiveerd.

7.2. Ontwikkeling gemeentelijke recreatiepool

7.2.1. Argumentatie van het Ministerieel Besluit⁵

De beslissing van de Minister wordt in het MB uiteraard gemotiveerd, de motiveringsplicht is immers een van de basisbeginselen van goed bestuur. De argumentatie die in het MB wordt aangehaald om het plan niet goed te keuren is op een aantal punten onduidelijk. Daarom wordt hiernavolgend deze argumentatie besproken (in relatie tot het nieuwe grafisch plan dat hoort bij het voorliggende RUP).

“Overwegende dat deelplan 5 ‘KFC Eendracht’ twee bestaande voetbalvelden, kleedkamers en kantine herorganiseert en ruimte creëert voor uitbreiding met bijkomende velden; dat hiervoor een oenteigeningsplan is opgenomen; dat het plangebied van dit deelplan in agrarisch gebied ligt;”

Dit is de aanhef van de overwegingen, waarin enkel de inhoud en samenstelling van het dossier geschetst wordt. In dit gedeelte worden nog geen argumenten aangehaald voor de niet-goedkeuring van het BPA.

“dat de voetbalvelden doordringen in de open ruimte tussen Malle en Zoersel;”

Het is onduidelijk wat hiermee bedoeld wordt. De bestaande voetbalvelden dringen inderdaad, door hun huidige overlangse inplanting, door in de open ruimte. Het voorgestelde plan legt deze voetbalvelden echter gegroepeerd tegen de industriële bebouwing van Malle, waardoor de structuur van de open ruimte in feite verbeterd wordt. De aangewende argumentatie is dan ook niet terecht, het aanhalen van een bestaande situatie om een plan niet goed te keuren dat net deze situatie wil verbeteren is onlogisch.

“dat de voorzieningen niet vergund zijn;”

De gebouwen dateren van 1968 en worden dus geacht vergund te zijn.

⁵ zie paragraaf 4.3.4.

“dat ze gelegen zijn op een halve kilometer afstand van de kern;”

De kortste afstand tussen de zone voor dagrecreatie (zoals bepaald op het nieuwe grafisch plan) en de woonzone zoals vastgelegd op het gewestplan bedraagt 250 meter. Bovendien wordt vanuit de woonkern een verkeers veilige langzaam verkeersverbinding voorzien en worden de terreinen voorzien van een nieuwe ontsluiting naar de Westmallebaan (geselecteerd als lokale verbindingsweg).

De recreatiezone sluit inderdaad niet aan bij de woonkern Zoersel, maar ze sluit wel onmiddellijk aan bij het bedrijventerrein De Schaaf-Delften. Op die manier beantwoordt de locatie wel degelijk aan het principe van gedeconcentreerde bundeling uit het RSV.

“dat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan deze prioritair wil voorbehouden voor de landbouw en een open ruimte corridor wil realiseren tussen de bedrijventerreinen De Schaaf-Delften en de dorpskern van Zoersel naar 's Herenbos toe;”

Ons inziens is dit een verregaande en foutieve interpretatie van het GRS Zoersel.

In de eerste plaats is er nergens in het GRS sprake van het prioritair voorbehouden van dit gebied voor de landbouw. Er worden in het GRS wel een aantal ruimtelijk samenhangende landbouwgebieden aangeduid, waarvoor specifieke ontwikkelingsperspectieven gelden, maar het plangebied van het RUP ligt in geen enkele van deze gebieden.

Ook van het realiseren van een open ruimte corridor is nergens sprake. De corridor waarvan sprake bestaat reeds en het is de bedoeling deze zoveel mogelijk te vrijwaren. Vandaar trouwens ook de herschikking van de voetbalterreinen.

In het richtinggevende gedeelte van het GRS wordt trouwens, zowel op de kaarten en figuren als in de teksten, telkens aangegeven dat deze open ruimte corridor in samenhang met de voorziene ontwikkelingen (recreatiepool en bedrijventerrein) gezien moet worden.

“dat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan de uitbreiding van het bedrijventerrein voorziet aansluitend bij het bedrijventerrein op grondgebied van Malle;”

Dit wordt inderdaad voorzien in het GRS. Waarom dit wordt aangehaald als argument om het BPA niet goed te keuren is onduidelijk. Het aansluiten bij het bedrijventerrein van Malle betekent geenszins dat de recreatiezone op een te grote afstand komt te liggen van de woonzone van Zoersel.

“dat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan stelt dat de huidige knelpunten van KFC Eendracht - dringende nood aan renovatie - moeten opgelost worden in het sectoraal BPA, en dat in een tweede fase de huidige voorzieningen verder kunnen uitgebouwd worden tot een gemeentelijke recreatiepool; dat deze uitbreiding zal worden opgenomen in een RUP, dat tevens de uitbreiding van het bedrijventerrein regelt; dat dit RUP gemeenschappelijke parkeerplaatsen zal voorzien; dat dit RUP een oplossing moet bieden voor de voetbalvelden, aangezien deze aansluiting zoeken met het industrieterrein, de bundeling van parkeervoorzieningen invoeren en de open ruimte corridor vrijwaren;”

Deze overwegingen schetsen hoe de gemeente de problematiek wenste aan te pakken, namelijk in eerste instantie een oplossing bieden aan de precare situatie van de vereniging KFC Eendracht via het instrument van het sectoraal BPA voor zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten. In tweede instantie (samen met de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein) kan deze gemeentelijke recreatiepool verder ontwikkelen. Deze perspectieven worden dan vastgelegd door middel van een RUP.

Er wordt dus in deze overwegingen gewoon weergegeven wat de gemeente van plan is, maar een echte argumentatie om het plan niet goed te keuren ontbreekt hier.

“dat het onteigeningsplan echter een aantal percelen slechts gedeeltelijk opneemt; dat hierover door de betrokken eigenaars bezwaar is ingediend tijdens het openbaar onderzoek; dat de GECORO hierover in haar advies stelt dat de bewuste eigenaars kunnen eisen dat hun perceel onteigend wordt; dat de percelen desalniettemin niet in hun geheel zijn opgenomen in het onteigeningsplan; dat de onteigening aanleiding geeft tot het ontstaan van percelen waarvan de gebruikswaarde in vraag kan gesteld worden; dat om die reden het onteigeningsplan van goedkeuring onthouden wordt;”

Het gaat hier om een beperkt aantal terreinen. Het gemeentebestuur heeft zich overigens met het standpunt van de GECORO akkoord verklaard en is bereid om de percelen die door gedeeltelijke onteigening ‘onbruikbaar’ worden, in hun geheel aan te kopen. Dit werd overigens ook schriftelijk meegedeeld aan alle betrokken eigenaars. Deze verklaring bood volgens de gemeente voldoende garanties met betrekking tot de bezorgdheid van de bezwaarindieners.

De gemeente kon trouwens het onteigeningsplan niet aanpassen. Zij kan immers enkel onteigenen om de bestemming van het BPA te realiseren, namelijk de zone voor dagrecreatie (een functie van openbaar nut).

Het gaat hier dus om een juridische argumentatie voor het al dan niet goedkeuren van het onteigeningsplan. Deze bevat geen enkel argument om het BPA zelf van goedkeuring te onthouden.

“dat het aangewezen is dat de gemeente een gebiedsgericht RUP opmaakt, waarin de problematieken van de open ruimte corridor, de uitbreiding van het bedrijventerrein en een oplossing voor de zonevreemde recreatie in hun onderlinge samenhang bekeken te worden, dit alles binnen de krijtlijnen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Zoersel;”

Bij de opmaak van het sectoraal BPA werd op verschillende momenten overleg gepleegd met de hogere overheid. In geen enkel van de adviezen of verslagen van de plenaire vergadering werd echter gewag gemaakt van de opmaak van een gebiedsgericht RUP.

Bovendien kaderde de opmaak van het deel-BPA 5 wel degelijk in de bepalingen van het GRS. Getuige hiervan de passages uit het richtinggevend gedeelte die in hoofdstuk 3.4 van de voorliggende toelichtingsnota zijn opgenomen.

De gemeente is echter bereid om tegemoet te komen aan de eisen van de Minister en dus werd er nu een gebiedsgericht RUP opgemaakt, dat een oplossing voor de zonevreemde recreatie in samenhang met de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein en de problematiek van de open ruimte corridor bekijkt.

7.2.2. Ruimtebehoefte van KFC Eendracht

Er wordt hier nogmaals de nadruk gelegd op de precaire situatie van de vereniging KFC Eendracht. Dit is echter geen nieuw gegeven. Reeds in april 2000 werd door de vereniging een schrijven gestuurd naar het gemeentebestuur waarin zij haar situatie als volgt beschreef:

“De momenteel beschikbare ruimte:

- 2 achter elkaar gelegen speelvelden
- 1 mini-terrein voor Duiveltjeswedstrijden
- 1 mini-oefenterrein (30m x 40m) (vaak noodgedwongen gebruikt als parkeerterrein)
- accommodatie met 4 kleedkamers (2 voor thuisploeg, 2 voor bezoekers)
- geen parkeervoorzieningen: parkeren naast toegangswegen

250 spelende leden, verdeeld over 15 ploegen in competitie, spelen tussen september en half april elk gemiddeld 13 thuiswedstrijden in competitie of in totaal 195 wedstrijden. Dit betekent dat op zaterdagmiddag telkens 7 wedstrijden moeten gespeeld worden, met als gevolg dat steeds 2 ploegen tegelijkertijd dezelfde kleedruimte moeten gebruiken. Soms zijn er dat zelfs 3!

Parallel aan de continue aangroei van het aantal inwoners in Zoersel, heeft ook de voetbalclub een gestage groei gekend. Bovendien is er sinds begin jaren '90 de Duiveltjescompetitie bijgekomen (kinderen van 6 tot 8 jaar). Dat heeft zich vertaald in 60 extra spelertjes of 5 extra ploegen. Deze brede basis heeft er ook voor gezorgd dat in de oudste categorieën er meer ploegen konden ingeschreven worden. Zo waren er in 1995 slechts 11 ploegen in competitie, in 2000 waren er dat 15.”

Vandaag (2007) zijn dat er zelfs 21 volgens de website van KFC Eendracht Zoersel. Dit laatste heeft enerzijds te maken met de hervorming van de 2 jongste categorieën sinds 2001: Duiveltjes spelen vanaf dan 5 tegen 5 (i.p.v. 7 tegen 7) en preminiemen 7 tegen 7 (vroeger 11 tegen 11), met meer ploegen en gevoelig meer wedstrijden tot gevolg. Anderzijds is ook het aantal leden blijven stijgen tot een totaal van 318 spelende leden in het seizoen 2006-2007.

De vereniging KFC Eendracht was dus reeds in het jaar 2000 vragende partij voor een uitbreiding met volgend drieledig doel:

- een extra speelveld gezien de overbelasting;
- meer ruimte voor een uitgebreidere accommodatie die voorzien is op de behoeften van vandaag en morgen;
- aanleg van parkeerplaatsen.

Om deze redenen werd in het grafisch plan van het voorliggende RUP ruimte voorzien voor vernieuwing en uitbreiding van de accommodatie (kleedkamers, kantine en tribune), ruimte voor parkeren en voldoende ruimte voor 4 volwaardige terreinen of 3 volwaardige terreinen en een aantal kleinere terreinen voor de 2 jongste categorieën.

7.2.3. Mogelijkheden tot herlokalisatie elders in de deelgemeente

De locatie van de gemeentelijke recreatiepool werd reeds in het GRS bepaald. Andere, realistische alternatieven zijn er immers niet. Dit wordt hiernavolgend nogmaals gemotiveerd.

Plaatsgebondenheid van de activiteit

De voetbalvereniging heeft een sterk plaatsgebonden karakter, het is immers de voetbalclub van de deelgemeente Zoersel zoals elke deelgemeente in Vlaanderen wel zijn eigen voetbalvereniging heeft. Er is dus een sterke binding met de kern van Zoersel.

Ook de tennisvereniging heeft een sterke binding met Zoersel. Het ligt volledig in de woonkern en het overgrote deel van de leden zijn afkomstig uit de omgevende woonwijken van de kern Zoersel.

Mogelijkheden in gebieden voor dagrecreatie

- Het gebied voor dagrecreatie aan de Bethaniëlei in de deelgemeente St.-Antonius is volledig volzet, ruimte voor bijkomende infrastructuur is er niet meer.
- In de deelgemeente Halle is er geen gebied voor dagrecreatie voorzien op het gewestplan. Er bevindt zich wel een recreatieve zone in het woongebied van de woonkern, maar ook deze ruimte is volledig ingenomen.

- Het gebied voor dagrecreatie aan de Kapelstraat in de deekern Zoersel is reeds gedeeltelijk gerealiseerd, de resterende ruimte is echter te klein voor bijkomende openlucht sportterreinen. Hier kunnen enkel nog kleinschalige activiteiten zoals zaalsporten.

Mogelijkheden in woon- en/of woonuitbreidingsgebied

De suburbanisatie van de laatste decennia heeft geleid tot een verregaande realisatie van het woongebied en zelfs van grote delen van woonuitbreidingsgebieden. Bovendien gebeurde dit weinig planmatig, zodat dit geleid heeft tot een versnippering van het aanbod in woon- en woonuitbreidingsgebied.

Zeker in de woonkern Zoersel is dit aanbod zeer versnipperd. Dit maakt het niet evident om grote aaneengesloten ruimtes te vinden waar eventueel openlucht recreatieterreinen zouden kunnen worden voorzien. Uit het structuurplanningsproces bleek trouwens dat het zelfs moeilijk was om ruimte te vinden voor sociale kavels binnen deze woonuitbreidingsgebieden.

Bovendien zijn deze woonuitbreidingsgebieden de enige reservegebieden waarover de gemeenten in het buitengebied in de toekomst nog kunnen beschikken.

Financiële haalbaarheid van een eventuele herlokalisatie

Zelfs indien er voldoende ruimte zou kunnen gevonden worden in het woonuitbreidingsgebied, dat gaat telkens om gebieden met een versnipperde eigendomstoestand. Ook de kosten van deze gronden zijn de laatste jaren pijlsnel in de hoogte gegaan.

Lokale voetbalverenigingen staan er niet om bekend over veel kapitaal te beschikken. Meestal moeten ze extra activiteiten (tombola, quiz, ...) organiseren om geld in het laatje te brengen en uit de kosten te geraken. Een gedwongen herlokalisatie is derhalve financieel onhaalbaar.

8. Lijst met voorschriften die strijdig zijn en opgeheven worden

8.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

In dit hoofdstuk wordt een lijst van voorschriften die strijdig zijn met het bestemmingsplan van het RUP en derhalve opgeheven worden, weergegeven.

8.2. Op te heffen voorschriften

Tabel 3: op te heffen voorschriften

Verordenend plan	Voorschrift
Voorschriften van het gewestplan Turnhout (KB 30.09.1977)	– 4.1. agrarisch gebied De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zijn. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slecht opgericht worden op ten minste 300m van een woongebied of op ten minste 100m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300m en 100m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.
Voorschriften van bijzondere plannen van aanleg	geen

Verordenend plan	Voorschrift
<p>Voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan "zonevreemde woningen" (goedgekeurd door deputatie van provincieraad van Antwerpen in zitting van 16 november 2006)</p>	<p>Art. 2: Overdruk zonevreemde woningen A</p> <p>2.1. Bestemming</p> <p>2.1.1. Hoofdbestemming</p> <p>De bestemming van de gronden is de in grondkleur aangegeven bestemming.</p> <p>2.1.2 Toelaatbare functiewijzigingen</p> <p>Voor bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen kunnen volgende functiewijzigingen worden toegestaan, mits zij verzoenbaar zijn met het karakter, de eventuele waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het betrokken gebied:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch een geheel mee vormen, in een complementaire functie meer bepaald "kantoor- of dienstenfunctie" zoals kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening, op voorwaarde dat: <ul style="list-style-type: none"> o de complementaire functie maximaal een totale vloeroppervlakte beslaat van 100m²; o de woonfunctie een grotere vloeroppervlakte beslaat dan de complementaire functie. - gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch een geheel mee vormen, in een complementaire functie op voorwaarde dat: <ul style="list-style-type: none"> o de complementaire functie betrekking heeft op het gebruik als een logiesverstrekkend bedrijf, categorie kamers voor zover het maximaal 4 kamers en/of accommodaties betreft, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café; o de aanvraag voor voorafgaand advies wordt voorgelegd aan toerisme Vlaanderen. - geheel of gedeeltelijk wijzigen van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie "landbouw in de ruime zin" op voorwaarde dat: <ul style="list-style-type: none"> o de nieuwe functie betrekking heeft op een paardenhouderij, een manège, een dierenasiel, een dierenpension, een dierenartsenpraktijk, een tuinaanlegbedrijf, een kinderboerderij of een instelling waar hulpbehoevenden al dan niet tijdelijk verblijven en landbouwactiviteiten of aan de landbouw verwante activiteiten uitoefenen. - wijzigen van het gebruik van een bedrijfswoning, horende bij een landbouwbedrijf, naar een functie als woning, indien de activiteiten van het landbouwbedrijf werden stopgezet. <p>2.2. Inrichting</p> <p>2.2.1. Toelaatbare werken</p> <p>Enkel de volgende handelingen en werken kunnen toegelaten worden:</p> <p>Zonder stedenbouwkundige vergunning</p> <ul style="list-style-type: none"> - handelingen en werken die vrijgesteld zijn van stedenbouwkundige vergunning in toepassing van het besluit "kleine werken"; - onderhouds- en instandhoudingswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit.

Verordenend plan	Voorschrift
	<p>Mits stedenbouwkundige vergunning</p> <p>Volgende handelingen en werken kunnen toegelaten worden mits zij verzoenbaar zijn met het karakter, de eventuele waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het betrokken gebied :</p> <ul style="list-style-type: none"> - het afbreken van een bestaand gebouw of een bestaande constructie; - voor bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woningen: <ul style="list-style-type: none"> o onderhouds- en instandhoudingswerken die wel betrekking hebben op de stabiliteit; o verbouwen of herbouwen binnen het bestaande bouwvolume; bij herbouw van een bestaande woning van meer dan 1000 m³ bruto-bouwvolume blijft het heropgebouwde bruto-bouwvolume inclusief bijgebouwen kleiner dan 1000 m³; o uitbreiden indien dit noodzakelijk is om de woning uit te rusten volgens de hedendaagse comforteisen, maar het uitgebreide bruto-bouwvolume van de woning inclusief de bijgebouwen dient kleiner dan 1000 m³ te blijven. <p>2.2.2. Bebouwing</p> <p>Afmeting van de gebouwen</p> <p>Het hoofdgebouw, met in hoofdzaak een residentiële functie, bestaat uit maximaal twee bouwlagen en een dak.</p> <p>Welstand van de gebouwen</p> <p>Het karakter en de verschijningsvorm van het gebouw of de constructie dient steeds behouden te blijven. Ieder gebouw of gebouwencomplex dient bovendien architecturaal in harmonie te zijn met de omgeving en dient op zichzelf een harmonisch geheel te vormen door een gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen.</p> <p><i>Dakvorm</i></p> <p>De dakvorm is vrij.</p> <p><i>Materialen</i></p> <p>Alle materialen moeten uit esthetisch standpunt verantwoord, van duurzame aard en in harmonie met de omgeving zijn. Volgende materialen zijn zeker niet toegestaan: betonplaten, geprofileerde staalplaten, golfplaten.</p> <p>Alle gevel- en dakvlakken worden uitgevoerd met natuurlijke, onopvallende of aan het karakter van de omgeving aangepaste materialen, zoals hout, metsel- of pleisterwerk, glas, pannen, leien en stro.</p> <p>Bitumineuze dakbedekking wordt enkel toegestaan op platte daken.</p> <p>Aanleg van de zone</p> <p>De totale grondoppervlakte van de woning en de woningbijgebouwen en/of van andere gebouwen mag nooit meer bedragen dan een derde van de huiskavel.</p> <p>Bestaande, streekeigen beplanting moet maximaal behouden blijven.</p> <p>Prikkeldraad en zichtafschermende afsluitingen bestaande uit betonplaten, stenen muren, houten panelen, vlechtschermen, rietmatten en dergelijke zijn niet toegelaten op de perceelsgrenzen.</p>

Verordenend plan	Voorschrift
	<p>2.3. Waardevolle gebouwen</p> <p>Voor gebouwen binnen deze zone, die op het grafisch plan als waardevol gebouw zijn aangeduid gelden volgende bepalingen:</p> <p>2.3.1. Toelaatbare functiewijzigingen</p> <p>Voor bestaande, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen kunnen functiewijzigingen, mits zij verzoenbaar zijn met het karakter, de eventuele waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het betrokken gebied, worden toegestaan voorzover:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de voortzetting van de vroegere functie onmogelijk blijkt of een duurzame leefbaarheid van het gebouw niet garandeert; - de nieuwe functie de erfgoedwaarde ongeschonden laat of verhoogt; <p>2.3.2. Toelaatbare werken</p> <p>Volgende handelingen en werken kunnen toegelaten worden mits zij verzoenbaar zijn met het karakter, de eventuele waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het betrokken gebied :</p> <ul style="list-style-type: none"> - het afbreken van een bestaand gebouw of een bestaande constructie; - voor bestaande, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen: <ul style="list-style-type: none"> o onderhouds- en instandhoudingswerken die wel betrekking hebben op de stabiliteit; o verbouwen binnen het bestaande bouwvolume; o herbouwen binnen het bestaande bouwvolume - met behoud van karakter en verschijningsvorm - en op dezelfde plaats, voor zover het gebouw geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd is door een plotse ramp, buiten de wil van de eigenaar, en voor zover de aanvraag gebeurt binnen het jaar na het toekennen van het verzekeringsbedrag; o uitbreiden tot 20% van het bestaande volume voor zover deze noodzakelijk zijn voor het goede functioneren van het gebouw en uit esthetisch en kunsthistorisch oogpunt verantwoord zijn, deze uitbreidingen moeten een fysisch geheel vormen met het bestaande gebouw. <p>2.3.3. Procedures</p> <p>Alle bouwaanvragen voor deze gebouwen worden voor advies voorgelegd aan de afdeling Monumenten en Landschappen. Dit advies is echter niet bindend.</p>
Verkavelingen	Er worden geen verkavelingen opgeheven door het RUP

bron: eigen verwerking

9. Ruimtebalans

9.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

In functie van de beleidsmatige opvolging van het RSV door het Vlaams gewest wordt een ruimteboekhouding bijgehouden.

Dit betekent dat voor dit ruimtelijk uitvoeringsplan moet nagegaan worden in welke mate bepaalde bestemmingen werden omgezet naar andere bestemmingen. Dit gebeurt aan de hand van de oppervlaktes van de verschillende bestemmingszones, afgerond tot op 10 m².

9.2. Ruimteboekhouding

Tabel 4: ruimteboekhouding

Huidige bestemming	Oppervlakte (m²)
agrarisch gebied	61 710 m ²
Totaal	61 710 m²
Nieuwe bestemming RUP	Oppervlakte (m²)
Artikel 1: zone voor dagrecreatie	51 420 m ²
Artikel 2: zone voor buffer	5 880 m ²
Artikel 3: zone voor parking	4 080 m ²
Artikel 4: zone voor openbare wegenis	330 m ²
Totaal	61 710 m²

bron: eigen verwerking

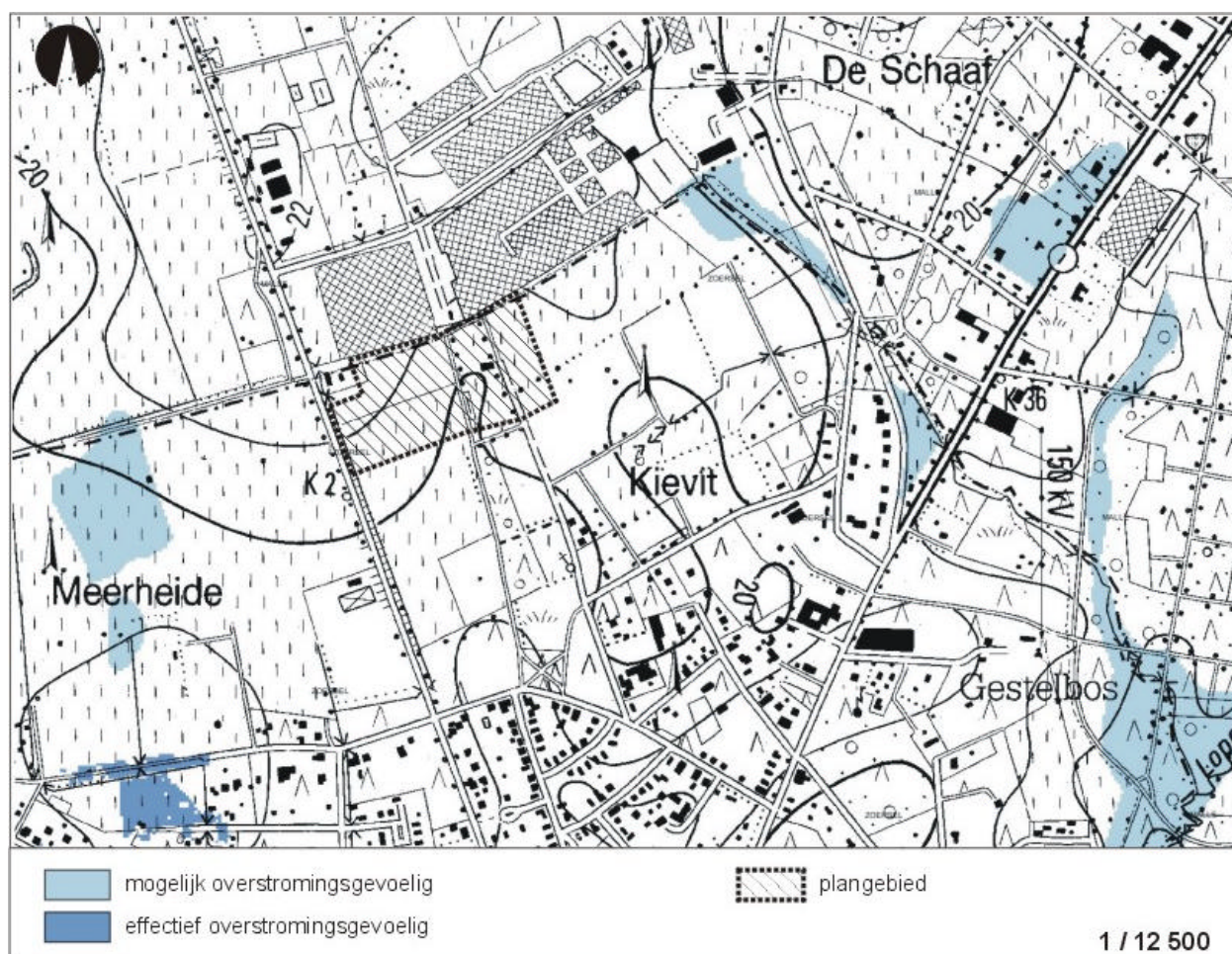
10. Watertoets

10.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd.

Deze watertoets houdt in dat moet nagegaan worden of het voorliggende plan (en de realisatie ervan) geen schadelijke effecten heeft op de waterhuishouding in het gebied. Indien dit het wel het geval is dan moeten deze effecten, indien mogelijk, zoveel mogelijk beperkt of gecompenseerd worden.

10.2. Resultaten watertoets



Figuur 20: overstromingsgevoelige gebieden

In het kader van de watertoets is een nieuwe kaart aangemaakt die voor het ganse Vlaams Gewest de overstromingsgevoelige gebieden tot op perceelsniveau weergeeft (weergegeven op Figuur 20). De kaart bevat de effectief overstromingsgevoelige gebieden en de mogelijk overstromingsgevoelige gebieden.

Het plangebied is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied.

De realisatie van het plan heeft wel een toename van de hoeveelheid verharde oppervlakte tot gevolg, waardoor er meer hemelwater versneld zal worden afgevoerd. Om dit te milderen moet er zoveel mogelijk plaatselijk geïnfiltreerd worden en indien mogelijk gebufferd. Dit werd echter reeds vastgelegd in het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 (BS 08.11.2004) houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Dit besluit blijft uiteraard onverminderd van kracht.

Besluit

Er kan dus in alle redelijkheid geoordeeld worden dat de effecten van het voorliggende plan op het watersysteem minimaal zullen zijn.

11. Onteigening

De gronden vervat in het onteigeningsplan zijn in private eigendom.

11.1. Motivering van de noodzaak tot onteigening en het openbaar nut ervan

De gemeente Zoersel wenst de bestaande infrastructuur van KFC Eendracht te herstructureren conform de opties in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (zoals weergegeven in paragraaf 3.4 van deze nota). In functie van het behoud van een open ruimte corridor wordt er hiervoor een zone voor dagrecreatie aangeduid in een strook langs en zo dicht mogelijk tegen de industriezone van Malle.

KFC Eendracht heeft behoefte aan meer volwaardige voetbalterreinen die voldoen aan de normen van de Belgische voetbalbond. Ook de bijbehorende infrastructuur zoals kantine, kleedkamers en tribune die in slechte staat verkeren zijn dringend aan vervanging toe.

Ruimte voor sportinfrastructuur is duidelijk van openbaar nut. Het is immers een gemeentelijke beleids optie om het verenigingsleven te ondersteunen ter versterking van het sociale weefsel.

11.2. Motivering van het voorwerp van de onteigening

De locatie wordt in het GRS aangeduid als gemeentelijke recreatiepool: in eerste instantie voor het behoud en de herinrichting van de bestaande voetbalterreinen en in tweede instantie voor de verdere uitbouw van recreatieve voorzieningen. In het kader van de opmaak van het GRS konden geen andere realistische alternatieven gevonden worden. (zie ook paragraaf 7.2.3)

KFC Eendracht is een voetbalclub voor de jeugd van de deelgemeente Zoersel en dient dus een locatie te hebben in de deekern Zoersel. De huidige locatie ligt nog nabij de kern van Zoersel en er wordt in het plan in functie van een kwalitatieve ontsluiting een nieuwe toegangsweg voorzien naar de lokale verbindingsweg Westmallebaan en een langzaam verkeersverbinding met de kern, waarvoor een bestaande asfaltweg wordt gebruikt. In functie van het behouden van een open ruimte corridor tussen Zoersel en Malle worden de terreinen ingeplant in een strook langs de industriezone van Malle.

Door te opteren voor deze locatie kan er bovendien continuïteit in de werking van de vereniging gegarandeerd worden. De bestaande terreinen kunnen namelijk voorlopig in gebruik blijven, terwijl de aanleg van nieuwe terreinen en de bouw van een nieuwe kantine en kleedkamers plaatsvinden op het meest westelijk gelegen gedeelte.

11.3. Hoogdringendheid

- De gemeente Zoersel kent een tekort aan voetbalterreinen. Door de suburbanisatie van de vorige eeuw, zijn er heel wat gezinnen met kinderen vanuit de stedelijke gebieden in Zoersel komen wonen. Bovendien vielen recent andere terreinen (KFC Drenghel Sport, eveneens in de deelgemeente Zoersel) in de gemeente weg. Zoals in paragraaf 7.2.3 reeds aangehaald zijn er geen realistische alternatieven in de woonkern Zoersel.

- De voetbalverenigingen in de gemeente kennen een stijgend aantal leden. Om een voetbalveld in goede staat te houden, kunnen er slechts een bepaald aantal wedstrijden op plaatsvinden, zoniet kan het grasveld niet in stand worden gehouden. Door het stijgende aantal leden wordt dit aantal wedstrijden overschreden en is er nood aan een uitbreiding van de terreinen.
- KFC Eendracht Zoersel zit momenteel in een erg precare situatie. De gebouwen zijn hoogdringend aan vervanging toe om een gezonde en hygiënische opvang van de jeugd te kunnen voorzien. Bovendien heeft de accommodatie ook nog eens te lijden gehad van het hevige stormweer van januari 2007.

Hieruit kan besloten worden dat realisatie van het project hoogdringend moet plaatsvinden.

11.4. Mogelijke restpercelen

Er werd bij het opmaken van het grafisch plan zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande eigendomsgrenzen. Sommige percelen worden echter toch niet in hun geheel in het onteigeningsplan opgenomen. De onteigening kan immers enkel gemotiveerd worden voor de realisatie van de zone voor dagrecreatie (zoals hiervoor beschreven). Indien de onteigening echter aanleiding geeft tot het ontstaan van percelen die aantoonbaar geen gebruikswaarde meer hebben, dan is de gemeente bereid om deze percelen in hun geheel aan te kopen.

Het gemeentebestuur zal alle mogelijke inspanningen doen om de gronden ‘in der minne’ te verwerven. Zij kan hiervoor bvb. ook voorstellen om gronden te ruilen. De gronden waarop de bestaande voetbalterreinen zich bevinden zijn namelijk in eigendom van de gemeente. De delen van deze gronden die buiten de nieuwe recreatiezone komen te liggen kunnen eventueel geruild worden voor gronden die in het onteigeningsplan zijn opgenomen.

Bijlage 1: procesverloop

Tabel 5: overzicht procesverloop

Datum	Document en/of overlegmoment	Betrokken actoren	Opmerkingen
15.03.2006	Aanstelling IGEAN Dienstverlening als ontwerper voor de opmaak van het RUP "KFC Eendracht en omgeving"	Gemeenteraad Zoersel	
30.08.2006	Bespreking beleids- en juridische context en 1° schetsontwerp	Ambtelijke werkgroep	
24.10.2006	Bespreking mogelijke tracés omleidingsweg, mogelijke ontsluitingen en voorstel bestemmingsplan	Ambtelijke werkgroep	
17.11.2006	Bespreking mogelijke tracés omleidingsweg en mogelijke ontsluitingen toekomstig bedrijventerrein	Technische diensten gemeentes Malle en Zoersel	
19.12.2006	Bespreking 1° concept voorontwerp	Ambtelijke werkgroep	
05.02.2007	Bespreking 2° concept voorontwerp	Ambtelijke werkgroep en vereniging KFC Eendracht	
30.03.2007	3° concept voorontwerp: plenaire vergadering	Ambtelijke werkgroep, GECORO, Prov. Antwerpen: Dienst Ruimtelijke Planning & Dienst Waterbeleid, gewestelijke planologische ambtenaar, Agentschap RO-Vlaanderen, Departement Landbouw en Visserij, Vlaamse Milieumaatschappij, Agentschap Economie, Toerisme Vlaanderen	
23.04.2007	ontwerp-RUP: voorlopige vaststelling	Gemeenteraad Zoersel	
04.05.2007	Start openbaar onderzoek		
02.07.2007	Einde openbaar onderzoek		
01.08.2007	behandeling bezwaarschriften	GECORO	

bron: eigen verwerking

Bijlage 2: historiek sectoraal BPA zonevremde sport en recreatie

Naar aanleiding van de Ministeriële omzendbrief RO98/05 van 22 september 1998 over zonevremde terreinen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten, gaf het gemeentebestuur van Zoersel in 1999 de opdracht tot de opmaak van een sectoraal bijzonder plan van aanleg aan IGEAN.

Het doel van de opmaak van dit BPA was het vinden van een oplossing op korte termijn voor een aantal zeer concrete problemen en knelpunten. Het sectorale BPA was hiervoor het meest gepaste planningsinstrument.

Het belangrijkste knelpunt dat aangepakt moest worden was de zonevreemdheid: een aantal terreinen zijn gesitueerd in gebieden met een andere gewestplanbestemming. Dit probleem stelde zich met name in de (waardevolle) agrarische, groen-, bos- en parkgebieden.

Een eerste versie van voorstudie voor het sectoraal BPA werd besproken met de hogere overheden (Vlaams gewest en provinciebestuur) in de maanden september en oktober 2001. De belangrijkste bemerking van deze instanties was dat het sectoraal BPA meer gekaderd moest worden in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplanningsproces.

In november 2003 werd dan een tweede versie van de hiervoor vermelde voorstudie, samen met het inmiddels opgemaakte voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) voor overleg overgemaakt aan de hogere overheden. Dit overleg vond plaats in februari 2004. Deze voorstudie vormt samen met de geformuleerde opmerkingen en adviezen de basis voor de memorie van toelichting bij dit voorontwerp van sectoraal BPA.

Sinds de opstart van het BPA hadden een aantal verenigingen hun activiteiten inmiddels stopgezet. Bovendien heeft ook de wetgeving terzake een aantal evoluties gekend. Zo heeft bvb. het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone, tot gevolg dat een aantal gebouwen konden geregulariseerd worden. Bij de inventarisatie en selectie van op te nemen zonevremde terreinen en gebouwen moest hiermee dus ook rekening gehouden worden.

Een plenaire vergadering over het voorontwerp van dit sectoraal BPA vond plaats op 3 februari 2005. Ook aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO) werd advies gevraagd, zoals ook blijkt uit Tabel 6 (overzicht van het procesverloop). Deze commissie verleende positief advies, mits aanpassing van het sectoraal BPA aan de opmerkingen van de plenaire vergadering.

Daarna werd het ontwerp-BPA voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Zoersel dd. 28 maart 2005 en aan een openbaar onderzoek onderworpen van 13 april tot en met 13 mei 2005. De bezwaren, adviezen en opmerkingen die tijdens dit openbaar onderzoek werden ontvangen, werden behandeld door de GECORO waarna deze een gunstig advies uitbracht over het ontwerp-BPA met uitzondering van deel-BPA nr. 3 KFC St.-Martinus.

In zitting van 25 augustus 2005 werd het sectoraal BPA door de gemeenteraad definitief goedgekeurd (met uitzondering van deel-BPA nr. 3 KFC St.-Martinus). Op 22 februari 2006 tenslotte tekende de Vlaamse Minister van Ruimtelijke Ordening het Ministeriële Besluit houdende gedeeltelijke goedkeuring van het sectoraal BPA "zonevremde recreatie". Daarbij werd echter deel-BPA nr. 5 "KFC Eendracht" niet goedgekeurd.

Tabel 6: overzicht van het procesverloop bij de opmaak van het sectoraal BPA

Datum	Document en/of overlegmoment	Betrokken actoren	Opmerkingen
04.10.99	Aanstelling IGEAN als ontwerper van het sectoraal BPA zonevreemde sport en recreatie	– Schepencollege – IGEAN	
21.12.00	1 ^{ste} nota	ambtelijke werkgroep	ambtelijke werkgroep bestaat uit: – Schepencollege – gemeentelijke dienst stedenbouw – IGEAN
15.02.01	Enquête	alle verenigingen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten	
16.02.01	2 ^{de} nota	ambtelijke werkgroep	
20.04.01		ambtelijke werkgroep	
09.05.01	Overleg	drietal sportverenigingen	
03.08.01		ambtelijke werkgroep	
20.09.01 16.10.01	1 ^{ste} Voorstudie	– AROHM Antwerpen – ARP	verdere uitwerking van de globale gemeentelijke visie noodzakelijk
Na de eerste bespreking van de voorstudie werd er vooral verder gewerkt aan het ruimtelijk structuurplan van de gemeente Zoersel. Hierin kwam de problematiek van de zonevreemde terreinen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten uiteraard ook aan bod. Dit resulteerde in een tweede voorstudie van het sectoraal BPA en een voorontwerp van GRS, die samen werden overgemaakt aan de hogere overheden voor structureel overleg.			
05.02.04	2 ^{de} Voorstudie	– AROHM Antwerpen – ARP – provinciebestuur	verdere uitwerking naar bestemmingsplannen en overleg met sectoren noodzakelijk
19.08.04	Voorstellen van inrichtings- en bestemmingsplannen	betrokken verenigingen	alle zonevreemde verenigingen werden uitgenodigd voor een toelichting en kregen een maand de tijd om eventuele opmerkingen door te geven
10.11.04	1° Voorontwerp-BPA	ambtelijke werkgroep	
03.02.05	2° Voorontwerp-BPA	plenaire vergadering	
22.02.05		GECORO	Positief advies
28.03.05	Ontwerp-BPA	Gemeenteraad	Voorlopig vastgesteld
13.04.05 t.e.m. 13.05.05	Ontwerp-BPA	Openbaar Onderzoek (Bevolking)	
16.08.05	Ontwerp-BPA	GECORO	Behandeling bezwaren, opmerkingen en adviezen. Gunstig advies over het ontwerp-BPA (met uitzondering van deel-BPA nr. 3)
25.08.05	Definitief BPA	Gemeenteraad	Definitieve goedkeuring (met uitzondering van deel-BPA nr. 3)
22.02.06	Definitief BPA	Minister	Goedkeuring (met uitzondering van deel-BPA nr. 5 en 6)

bron: eigen verwerking

Bijlage 3: scenario's voor een nieuwe ontsluitingsweg

Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

In dit hoofdstuk worden enkele mogelijke tracés van ontsluitingsweg in kaart gebracht en besproken. Er wordt eveneens gekeken naar de ontsluitingsmogelijkheden voor het toekomstige bedrijventerrein (dat op de bijgaande figuren telkens indicatief wordt weergegeven) op het grondgebied van Zoersel. Als laatste item in dit hoofdstuk wordt de mogelijkheid om een deel van het grondgebied van Malle eveneens in de ontwikkeling te betrekken, bekeken.

Scenario 1: tracé reservatiestrook gewestplan

Aansluiting op bestaand wegennet

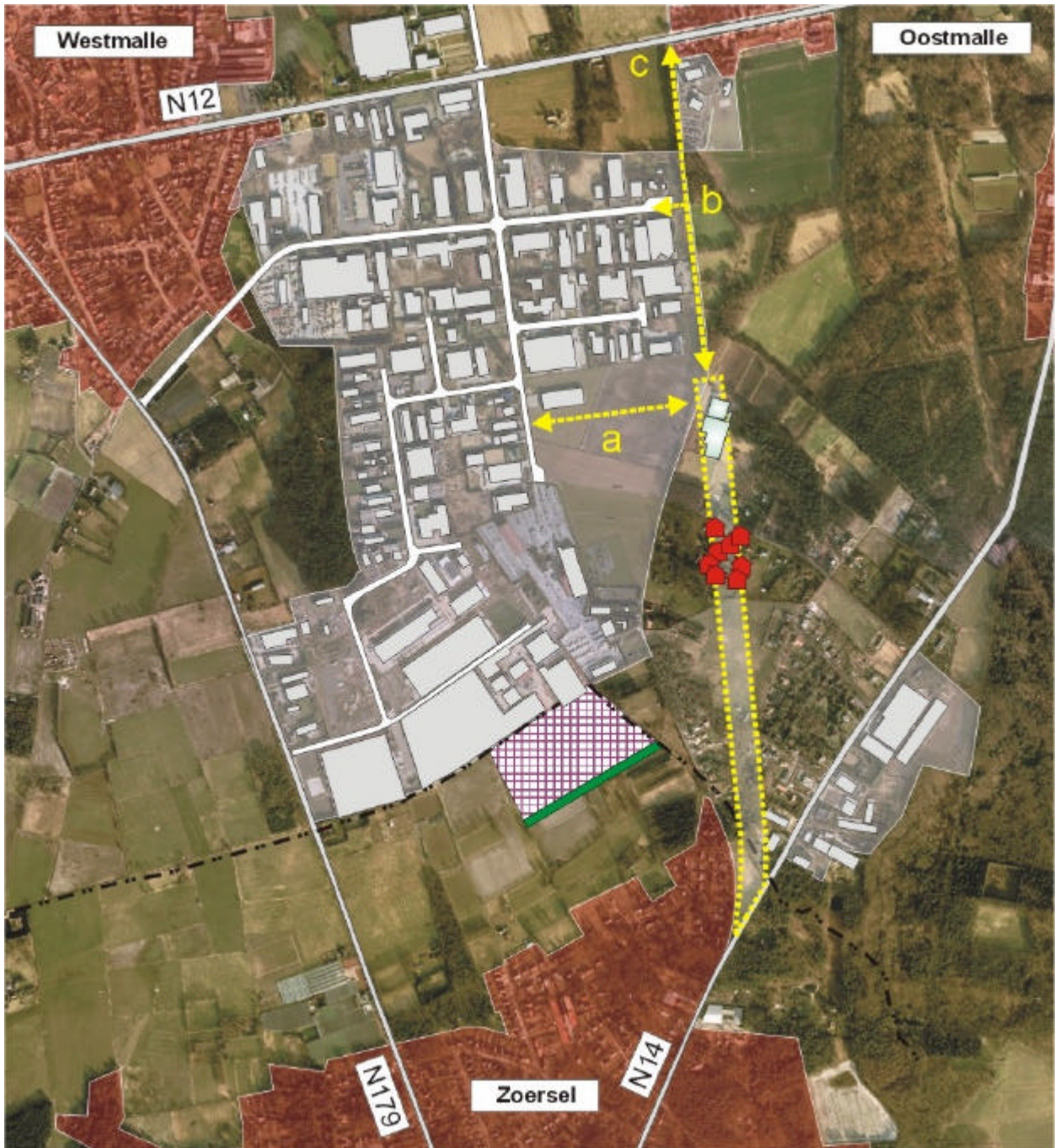
- Drie mogelijkheden:
- a) naar Nijverheidstraat
 - b) naar Industrieweg
 - c) naar Antwerpsesteenweg

Voordelen

- De reservatiestrook, zoals aangeduid op het gewestplan, is in principe nog steeds van kracht. Juridisch gezien stelt zich dus geen probleem voor de realisatie van dit tracé.

Knelpunten

- Er werd reeds een ander tracé vastgelegd in het BPA 'Voorkensheide' dat werd opgemaakt door AWV zelf en dus waarschijnlijk verkeerstechnisch realistischer is dan de reservatiestrook volgens het gewestplan.
- De aansluitingen naar het bedrijventerrein De Schaaf-Delften en het nieuwe bedrijventerrein Zoersel vallen echter buiten de reservatiestrook, waardoor er hiervoor mogelijk wel een bestemmingswijziging noodzakelijk zal zijn.
- Dit tracé treft een 13-tal woningen en een glastuinbouwbedrijf.
- De aansluitingen naar de Nijverheidsstraat en het nieuwe bedrijventerrein Zoersel zijn minder evident, omdat dit tracé het meest veraf gelegen is en er dus de grootste afstand moet overbrugd worden.



Figuur 21: scenario 1a, b en c

Scenario 2: tracé wegenis BPA 'Voorkensheide'

Aansluiting op bestaand wegennet

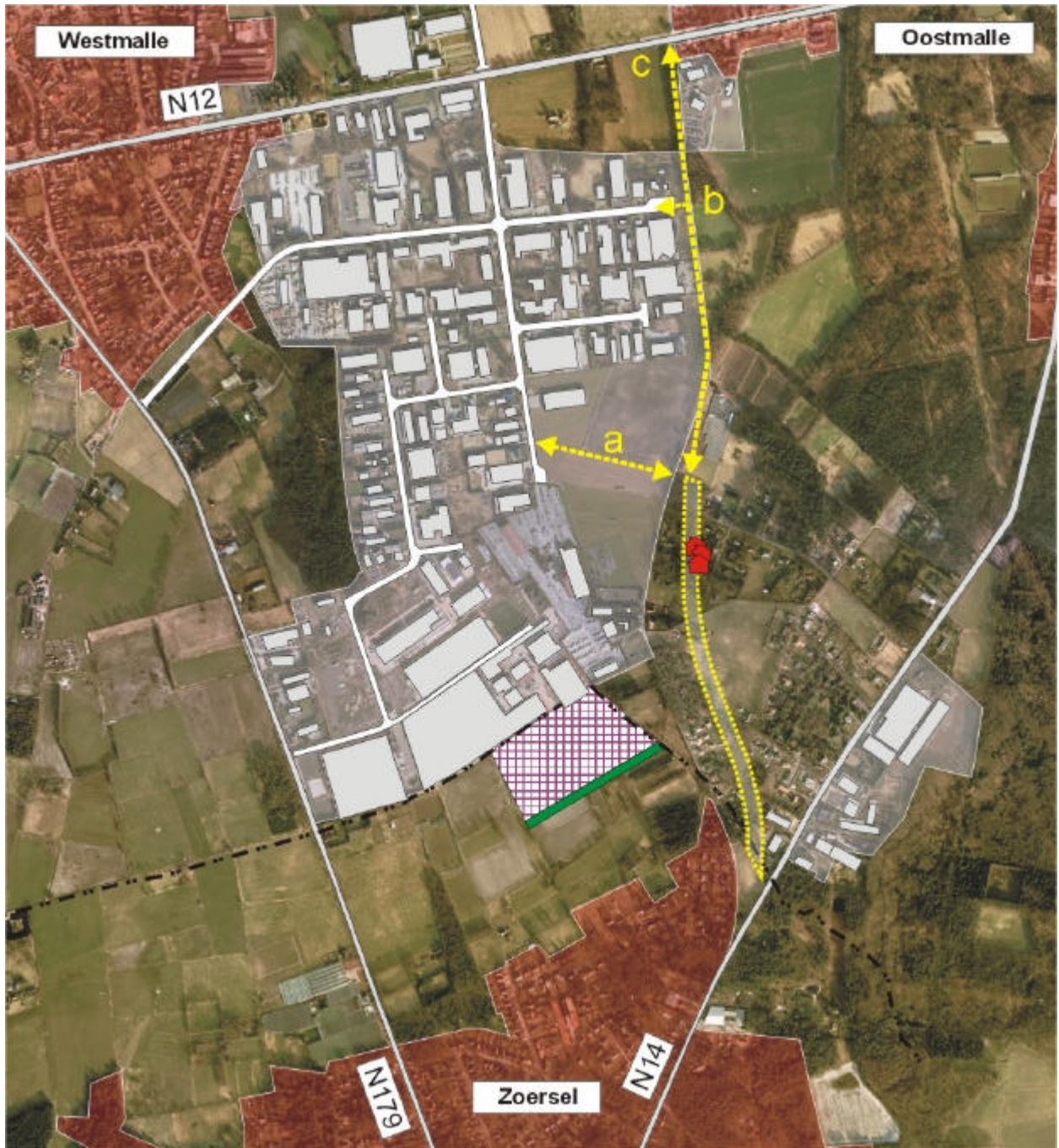
- Drie mogelijkheden:
- a) naar Nijverheidstraat
 - b) naar Industrieweg
 - c) naar Antwerpsesteenweg

Voordelen

- Het BPA is nog steeds rechtsgeldig. Juridisch stelt zich dus in principe geen probleem voor de realisatie van dit tracé. Afhankelijk van de gekozen aansluitingen naar de Nijverheidsstraat en het nieuwe bedrijventerrein Zoersel zal vermoedelijk echter wel een herziening van het BPA noodzakelijk zijn.
- De aansluitingen naar de Nijverheidsstraat en het nieuwe bedrijventerrein Zoersel zijn makkelijker te realiseren omdat dit tracé dichterbij ligt.
- Dit scenario is in principe het meest rechtszeker, aangezien het hier om een bijzonder plan van aanleg gaat dat reeds 20 jaar van kracht is en dat in principe gekend is bij de omwonenden.

Knelpunten

- Afhankelijk van de gekozen aansluitingen naar de Nijverheidsstraat en het nieuwe bedrijventerrein Zoersel zal misschien een herziening van het BPA noodzakelijk zijn.
- Dit tracé treft een 3-tal woningen.



Figuur 22: scenario 2a, b en c

Scenario 3: tracé de Schaaf

Aansluiting op bestaand wegennet

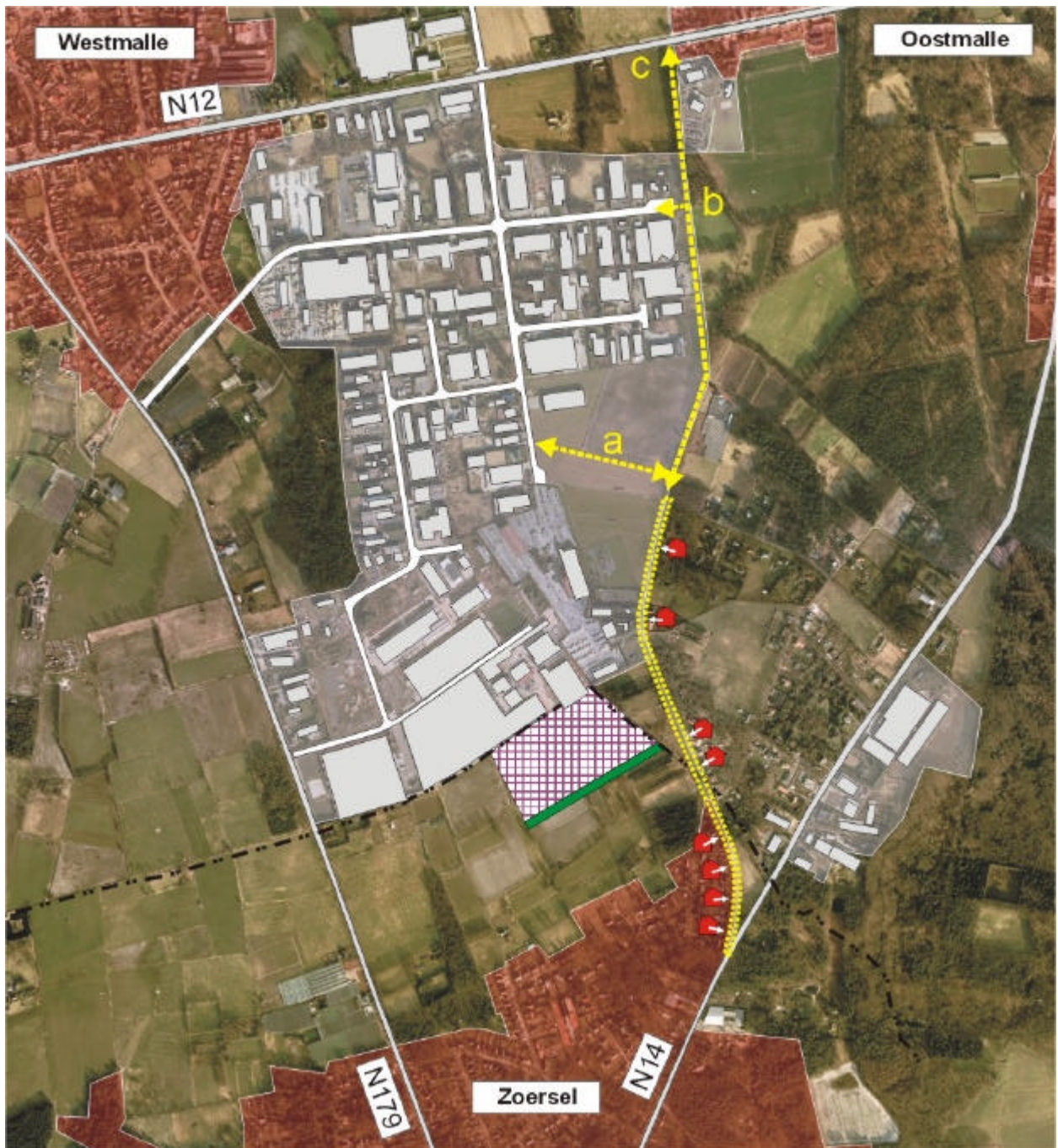
Drie mogelijkheden: d) naar Nijverheidstraat
 e) naar Industrieweg
 f) naar Antwerpsesteenweg

Voordelen

- Het gaat om een bestaand wegentracé.
- De aansluitingen naar de Nijverheidsstraat en het nieuwe bedrijventerrein Zoersel zijn vrij eenvoudig te realiseren

Knelpunten

- Vanwege aanwezige woningen, waarvan er enkele zelfs nog recent vergund zijn, is dit scenario vermoedelijk niet realiseerbaar.
- Deze woningen zijn ook rechtstreeks ontsloten op de weg, wat kan conflicteren met het vrachtverkeer naar het bedrijventerrein.
- Ook op grondgebied Zoersel zijn verscheidene woningen op de weg ontsloten.



Figuur 23: scenario 3a, b en c

Scenario 4: Doortrekken Nijverheidsstraat

Aansluiting op bestaand wegennet

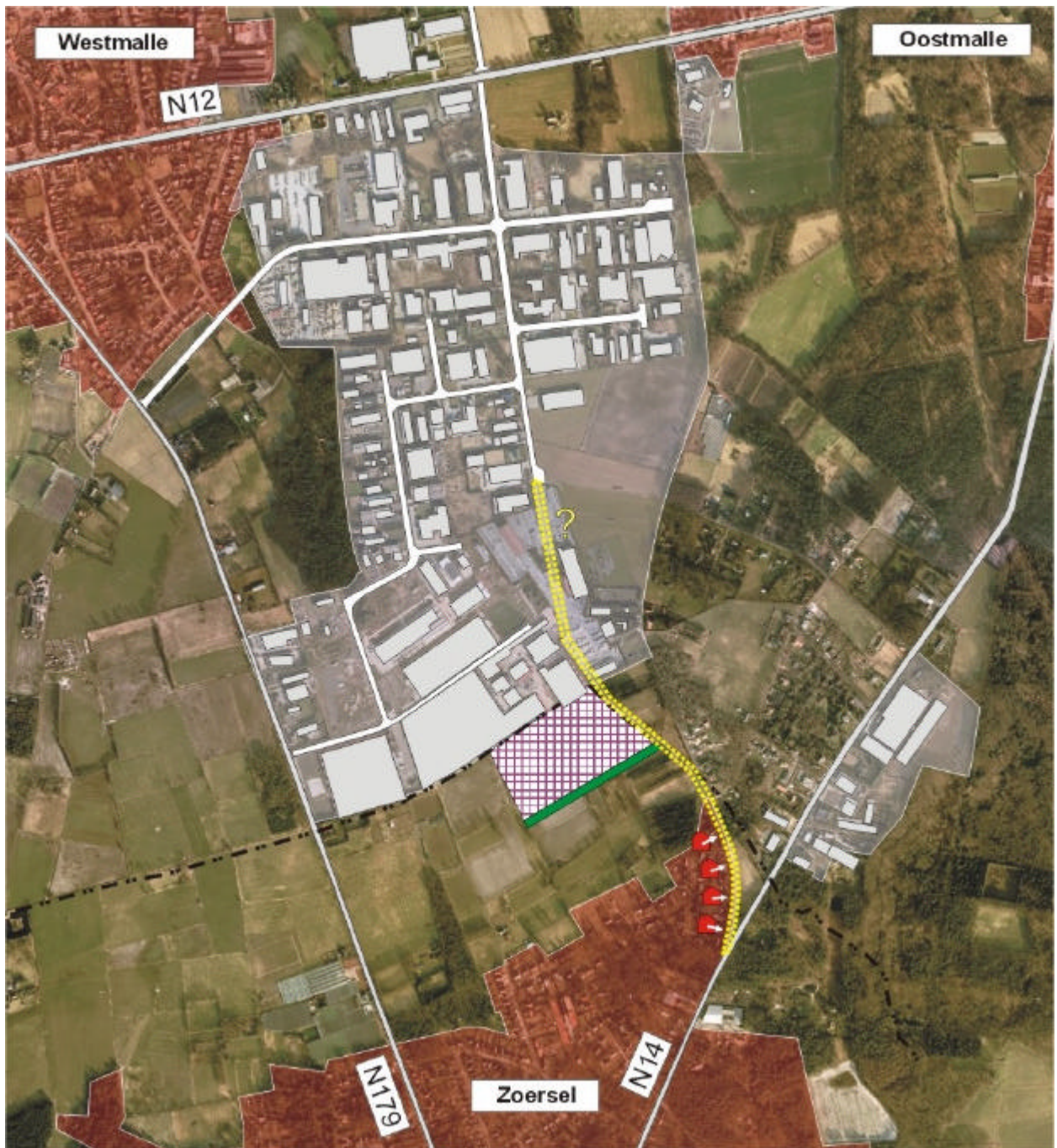
Van het einde van de Nijverheidsstraat (Malle) tot aan de Oostmallebaan (Zoersel).

Voordelen

- De aansluitingen met het nieuw bedrijventerrein te Zoersel is in dit scenario eenvoudig te realiseren.

Knelpunten

- Het doortrekken van de Nijverheidsstraat conflicteert met het aanwezige bedrijf.
- Op het grondgebied van Zoersel zijn verscheidene woningen op deze weg ontsloten, wat conflicteert met het vrachtverkeer naar het bedrijventerrein.



Ontsluiting toekomstig bedrijventerrein Zoersel

Voorstel A: rechtstreeks naar ontsluitingsweg De Schaaf-Delften

voordelen

- Een rechtstreekse ontsluiting zorgt niet alleen voor een goede bereikbaarheid, maar ook voor een goede herkenbaarheid van het nieuwe Zoerselse bedrijventerrein.
- Dit voorstel biedt de mogelijkheid om het restgebied op het grondgebied van Malle mee in de ontwikkeling te betrekken.

nadelen

- De aansluiting op de nieuwe ontsluitingsweg is, afhankelijk van gekozen tracé, minder gemakkelijk te realiseren o.a. vanwege de aanwezige woningen in BPA “Voorkensheide”.

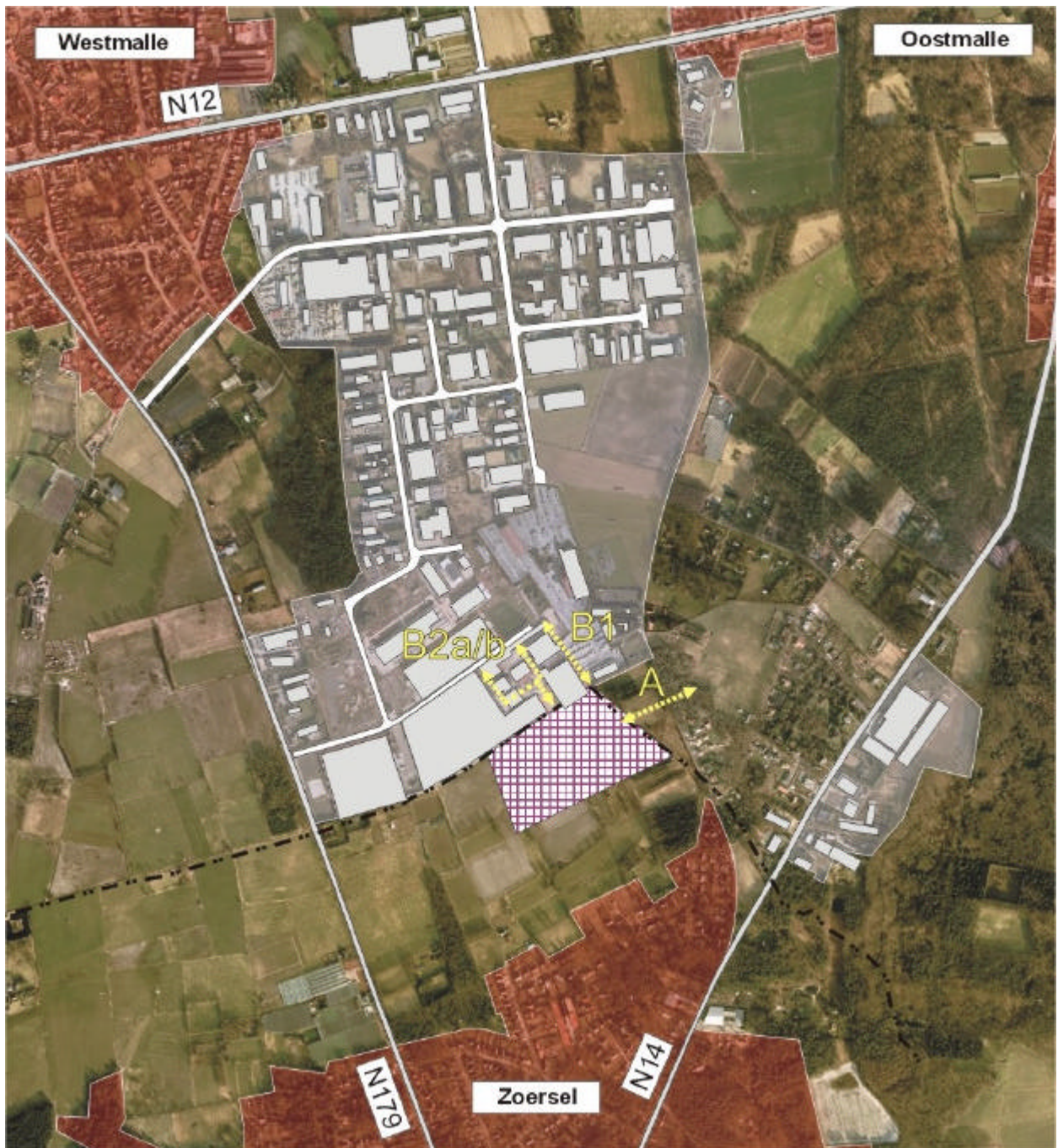
Voorstel B: ontsluiting via bedrijventerrein De Schaaf-Delften

voordelen

- In dit voorstel zijn er geen conflictsituaties met de aanwezige woningen.

nadelen

- Het nieuwe bedrijventerrein Zoersel is in dit voorstel enkel bereikbaar via het grondgebied van Malle, langs een ingewikkeld traject doorheen het bedrijventerrein De Schaaf-Delften.
- De haalbaarheid van de te overwegen mogelijkheden (B1, B2a en B2b op Figuur 25) werd middels een terreinbezoek getoetst. Het lijkt twijfelachtig of er tussen en/of langs de bestaande bebouwing een voldoende brede en verkeersveilige weg kan gerealiseerd worden.



Figur 25: ontsluiting voor toekomstig bedrijventerrein Zoersel

Mogelijke ontwikkeling deel grondgebied Malle

De ontwikkeling van een nieuw lokaal bedrijventerrein op de voorgestelde locatie in Zoersel biedt de mogelijkheid voor de gemeente Malle om een deel van haar grondgebied in deze ontwikkeling te betrekken.

Indien de ontwikkeling plaatsvindt zoals voorzien, ontstaat er immers op het grondgebied van Malle een driehoekig restgebied, ten noorden begrensd door het industriegebied De Schaaf-Delften, ten westen door de gemeentegrens met Zoersel en ten oosten door het BPA 'Voorkensheide'. De bestemming van deze gronden is agrarisch gebied volgens het gewestplan.

Dit gebied komt na de ontwikkeling van een nieuw lokaal bedrijventerrein vrijwel geïsoleerd te liggen van de agrarische structuur. Het is daarom aangewezen om dit gebied samen met de aangeduide gronden op het grondgebied van Zoersel als één bedrijventerrein te ontwikkelen.

Tegelijkertijd dient de situatie van de waterloop, die samenvalt met de gemeentegrens, bekeken te worden. De waterloop Delfte Beek werd ter hoogte van het industrieterrein



Figuur 26: kanaaltje mondt uit in Visbeek

De Schaaf-Delften ingebuisd. In het uiterste zuidoostelijke hoekje van het industrieterrein bevindt zich een pompstation dat deze waterloop terug aan de oppervlakte brengt. Van daaruit stroomt het water via een kanaalachtig traject terug in de Delfte Beek. (zie ook paragrafen 5.2.1 en 10.2)

Op deze plaats mondt ook een afwateringsgracht van het bedrijventerrein uit in de waterloop. Dit zorgt volgens het deelbekkenbeheerplan voor een zeer hoog debiet en veroorzaakt abnormale uitschuring van de waterloop.

Het deelbekkenbeheerplan stelt hier voor

om onder meer de afvoer van het hemelwater te vertragen door hergebruik van hemelwater, plaatselijke infiltratie en buffering. De mogelijkheid om deze waterloop gedeeltelijk te verleggen dient zich dus aan eventueel in combinatie met een buffering. Door deze waterloop te verleggen en te integreren in een ecologische bufferstrook ontstaat er een rechthoekig terrein dat zich beter leent tot een ontwikkeling als bedrijventerrein.

Deze twee aandachtspunten (ontwikkeling deel grondgebied Malle en verlegging waterloop) dienen dus meegenomen te worden bij de verdere ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein op het grondgebied van Zoersel.



Figuur 27: mogelijke ontwikkeling deel grondgebied Malle

Voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Zoersel in zitting van 23.04.2007

Bij bevel

De secretaris

De burgemeester

Ivo Van den Bulck

Katrien Schryvers

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan op het gemeentehuis ter inzage van het publiek is geweest tijdens het openbaar onderzoek van 04.05.2007 tot 02.07.2007

Namens het College

Bij bevel

De secretaris

De burgemeester

Ivo Van den Bulck

Katrien Schryvers

Definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Zoersel in zitting van 27.08.2007

Bij bevel

De secretaris

De burgemeester

Ivo Van den Bulck

Katrien Schryvers

Gezien en goedgekeurd door de bestendige deputatie in zitting van

In opdracht

De provinciegriffier
Danny Toelen

De gouverneur
Camille Paulus

Bijlage aan het besluit van de bestendige deputatie van de provincieraad van
Antwerpen van

In opdracht

De provinciegriffier
(w.g.)
Danny Toelen

De gouverneur
(w.g.)
Camille Paulus

Voor eensluidende kopie;
Voor de provinciegriffier,
Het Departementshoofd,

Wim Lux