

gemeente

Zoersel

B.P.A. nr. 3 Joostens en omgeving
ontwerp 2

synthesenota voorstudie & verantwoordingsnota

studiegroep



omgeving

*architectuur
ruimtelijke planning
landmeetkunde*

nov. '96 / april 2004

Inhoud

1.	Inleiding.....	1
1.1.	Situering van het plangebied	1
1.2.	Probleemstelling.....	1
1.3.	Aanpak van de studie	1
2.	Onderzoek	3
2.1.	Juridische toestand	3
2.2.	Planningscontext	5
2.3.	Ruimtelijk onderzoek	9
2.4.	Natuur	12
2.5.	Landbouw	13
2.6.	Ambachtelijke en commerciële bedrijvigheid.....	17
2.7.	Gemeenschapsvoorzieningen	19
2.8.	Bebouwing.....	20
2.9.	Recreatie	20
3.	Knelpunten en kwaliteiten.....	22
3.1.	Knelpunten	22
3.2.	Kwaliteiten	23
4.	Visie op het plangebied	23
5.	Ruimtelijk concept	26
6.	Gewenste ruimtelijke structuur	29
7.	Krachtlijnen van het ontwerp B.P.A.	29
7.1.	Afbakening van het B.P.A.....	29
7.2.	Bestemmingen	30
7.3.	Bebouwingsvoorschriften en specifieke voorschriften	32
8.	Bestemmingen in relatie tot het gewestplan.....	34
8.1.	Wijzigingen ten opzichte van het gewestplan : verantwoording.....	36
8.2.	Verfijningen ten opzichte van het gewestplan	39
8.3.	Gevolgen van de wijzigingen	40
9.	Onteigeningsplan.....	40
10.	Te wijzigen verkavelingsvergunningen.....	41

Kaarten

Kaart 1 : Situering van het plangebied	1
Kaart 2 : Uittreksel gewestplan	3
Kaart 3 : Mesostructuur	9
Kaart 4 : Bestaande ruimtelijke structuur	10
Kaart 5 : Waardevolle natuur.....	12
Kaart 6 : Agrarisch grondgebruik.....	16
Kaart 7 : Knelpunten en kwaliteiten	22
Kaart 8 : Gewenste ruimtelijke structuur.....	29
Kaart 9 : Ontwerp B.P.A.	30
Kaart 10: Wijzigingen t.o.v. het gewestplan	34
Kaart 11: Verfijningen t.o.v. het gewestplan.....	34

1. Inleiding

1.1. Situering van het plangebied

Op 1 juni 1995 heeft de gemeenteraad van Zoersel beslist een B.P.A. op te maken voor het gebied begrensd door Kwikaard, Kapellei, de verkaveling Kapellenhof en R. Delbekestraat (zie kaart 1). Dit plangebied, Joostens en omgeving genaamd, is gelegen ten westen van het centrum van Sint-Antonius.

De oppervlakte van het plangebied bedraagt ongeveer 116 ha. Bij het onderzoek wordt het gebied iets ruimer genomen. De randen rond het plangebied worden mee in de analyse betrokken.

1.2. Probleemstelling

De opmaak van een B.P.A. nr. 3 'Joostens en omgeving' kadert in het zoeken naar een gewenste ordening en inrichting van het open gebied gelegen ten westen van het centrum van Sint-Antonius. Hoofddoelstellingen bij deze ordening zijn het behoud van de open ruimte en de bescherming van het landschap en van de aanwezige natuurelementen.

Specifieke aandacht gaat hierbij uit naar:

- de landbouwproblematiek en het agrarisch gebruik van deze ruimte;
- de integratie in en de samenhang met de woonkern Sint-Antonius;
- de buffering ten aanzien van aanpalende bebouwde gebieden (K.M.O.-zone, Rusthuis Joostens, woongebied M. Joostenslaan, verkavelingen).

Tevens is het van groot belang inzicht te verwerven in de potenties van dit waardevolle open gebied voor landbouw- en natuurontwikkeling.

1.3. Aanpak van de studie

De opdracht is in vier fasen uitgevoerd¹.

De *eerste fase* behelst het opmaken van een *voorstudie* waarbij volgende elementen aan bod komen: een toekomstvisie, het ruimtelijk concept en de gewenste ruimtelijke structuur. De studie is gebaseerd op gesprekken met een vijftiental bevoorrechte getuigen, terreinonderzoek, raadpleging van bronnen en gegevens en inzichten verkregen van het gemeentebestuur.

¹ De aanpak verloopt conform deze beschreven in de handleiding 'Het algemeen en bijzonder plan van aanleg als actueel beleidsinstrument' van A.R.O.H.M.-Afdeling Ruimtelijke Planning, Brussel, 1991.

Bijzondere aandacht wordt besteed aan de ruimtelijke samenhang met het dorpscentrum. De ruimtelijke visie wordt onderbouwd door gericht onderzoek.

Aan de hand van voorliggend onderzoek wordt een voorontwerp van B.P.A. opgemaakt.

In een *tweede fase - de overleg- en bewarende fase* - zijn besprekingen gehouden met het College, de gemeentelijke diensten en met eventuele Gemeenteraads- en adviescommissies. De voorstudie is aan de verschillende betrokken (hogere) overheden voorgelegd op een officieuze plenaire vergadering. Aanpassing aan de hand van de geformuleerde opmerkingen en eventueel bijkomend onderzoek zijn uitgevoerd. Ook andere inspraakinitiatieven hebben hier plaatsgevonden (overleg met landbouwers, bewoners, ...).

Tijdens deze fase is tegelijk als bewarende maatregel het voorontwerp van B.P.A. binnen de gemeentelijke adviescommissie behandeld en voor voorlopige vastlegging in de Gemeenteraad voorgelegd.

De *derde fase* omvat het *opmaken van het B.P.A.* bestaande uit een plan met de bestaande en juridische toestand, uit het bestemmingsplan, uit een bundel stedenbouwkundige voorschriften en uit een memorie van toelichting. In de memorie van toelichting worden de voorgestelde bestemmingswijzigingen omstandig gemotiveerd.

In deze fase is verder overleg met belanghebbenden gevoerd, zijn op vraag van het College op regelmatige tijdstippen wijzigingen en aanvullingen doorgevoerd en is de synthesenota beperkt geactualiseerd. Ook is een tweede maal overleg met de betrokken andere overheden gevoerd, met een aantal wijzigingen tot gevolg.

In de *vierde fase* zijn de bezwaren en voorstellen die uit het openbaar onderzoek over het voorlopig door de Gemeenteraad aangenomen ontwerp-B.P.A. geëvalueerd en heeft het College op basis hiervan beslist het ontwerp-B.P.A. op een aantal welomschreven punten aan te passen en het opnieuw voor advies aan de betrokken andere overheden en de GECORO voor te leggen in functie van een nieuwe voorlopige aanneming door de Gemeenteraad. Deze fase is in twee opeenvolgende stappen uitgevoerd en heeft enige tijd in beslag genomen.

2. Onderzoek

2.1. Juridische toestand

2.1.1. Gewestplan Turnhout (K.B. 30.09.1977)

Het gewestplan Turnhout is vastgelegd bij Koninklijk Besluit d.d. 30/09/1977. Het grootste deel van het plangebied is in het gewestplan vastgelegd als 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied'. Daarnaast komen ook beperkt de bestemmingen agrarisch gebied, KMO-zone, woongebied (met landelijk karakter) en gebied voor gemeenschapsvoorzieningen voor (zie kaart 2).

- Agrarisch gebied - een kleine zone tussen M. Joostenslaan en het O.C.M.W. rusthuis en tussen M. Joostenslaan en dorpskern
- Landschappelijk waardevol agrarisch - het grootste deel van het plangebied Delbekestraat/Kapellei
- Woongebied met landelijk karakter - een smalle zone langs M. Joostenslaan
- Woongebied - een strook langsheen Kapellei tussen Kwikaard en O.C.M.W.-verpleegtehuis
- Gebied voor ambachtelijke bedrijven of gebied voor K.M.O.'s - de ambachtelijke zone Kwikaard
- Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen - het O.C.M.W.-verpleegtehuis en tuin

Een 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied' is een gebied waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken aangaande landbouw worden uitgevoerd, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen. Het gaat dus om een tweevoudig criterium : een planologisch en een esthetisch criterium, waaraan moet voldaan zijn.

Dit laatste is een uitermate vaag voorschrift, dat zal moeten worden geconcretiseerd in de voorwaarden van de bouwvergunning. Voor ingrepen die geen bouwvergunning vereisen, is het niet mogelijk de naleving van dit voorschrift af te dwingen (bijvoorbeeld voor de omzetting van weide in akkerland, voor het verbreden van beken, enz.)

De toevoeging 'landschappelijk waardevol' aan het agrarisch gebied heeft geen juridische draagkracht en weinig of geen impact op de ontwikkelingen. Heel wat misbruiken met betrekking tot de open ruimte kunnen niet beteugeld worden. Alles wat te maken heeft met de agrarische sector kan hier - ondanks de landschappelijke waarde - ongehinderd plaatsvinden.

Het indringen van bedrijvigheid in het open gebied wordt mogelijk gemaakt.

De totstandkoming van zonevreemde bebouwing werd tot voor kort bevorderd, waardoor met name langs de gewestwegen en wegen van regionaal belang maar ook langs lokale wegen de lintbebouwing verder ontwikkeld (opvulregel, minidecreet).

2.1.2. Exploitatie- en milieuvergunningen

De ambachtelijke bedrijven, die buiten het plangebied gelegen zijn nl. in het reeds ontwikkelde deel van de bedrijvenszone Kwikaard, beschikken over een milieuvergunning.

De twee landbouwbedrijven en de herstelwerkplaats voor voertuigen aan Delbekerstraat, die binnen het plangebied gelegen zijn, bezitten vergunningen zonder bijzondere voorwaarden.

Voor de andere bedrijven binnen het plangebied nl. het grondwerkbedrijf, het verpleegtehuis, de manege en de bouwmaterialenhandel is geen exploitatie- of milieuvergunning verleend.

2.1.3. B.P.A. nr. 1 Kerkhof en omgeving

Voor het aangrenzende gebied ten noordoosten van Kwikaard is enkele jaren geleden een bestemmings- en inrichtingsplan opgemaakt en goedgekeurd. Voor het gedeelte van de dorpskern, tussen Kwikaard en de kerk, voorziet dit B.P.A. zones voor bouwprojecten (wonen, handel, diensten, kantoren en gemeenschapsvoorzieningen). Op termijn impliceert dit de verwijdering van de thans aanwezige stapelplaatsen voor bouwmaterialen.

2.1.4. Het natuurbehouddecreet

Het natuurbehouddecreet van 25.10.97 en meer in het bijzonder het uitvoeringsbesluit BVR 23.07.98, hoofdstuk IV, speelt thans een belangrijke rol in de bescherming van aanwezige natuurwaarden in gebieden met een agrarisch grondgebruik. Het Besluit stelt een natuurvergunningsplicht in voor wijziging van vegetaties in agrarische gebieden met ecologisch belang of met bijzondere waarde, een natuurvergunningsplicht voor wijziging van kleine landschapselementen in diezelfde gebieden en in agrarische gebieden met landschappelijke waarde en een meldingsplicht voor wijzigingen van vegetatie en van kleine landschapselementen in andere agrarische gebieden. Deze voorafgaande en schriftelijke vergunningen worden verleend door het College van Burgemeester en Schepenen; de meldingen gebeuren eveneens aan deze instantie. Volgende handelingen worden bij deze meldingsplicht en vergunningsplicht voor wijziging van kleine landschapselementen opgenomen: rooien, verwijderen of beschadigen van houtachtige beplantingen o.m. op bermen, langs waterlopen, van heggen, bomenrijen, wijzigen van de vegetatie horende bij kleine landschapselementen en wijzigingen aan stilstaande waters, poelen of waterlopen.

2.1.5. Het bosdecreet

De bepalingen van het bosdecreet (K.B. 13.06.1990) gelden voor alle bossen in Vlaanderen, ongeacht hun afmetingen en onafhankelijk van het feit of het gaat om particuliere bossen of om openbare bossen. Volgens het decreet kan het bos gelijktijdig verschillende functies vervullen : economische, sociale, educatieve, wetenschappelijke, ecologische, fauna- en flora-beherende en schermfuncties.

Voor elk bos van minstens 5 ha dient de eigenaar een beheersplan op te stellen. Het beheer van de openbare bossen met economische, sociale, educatieve en schermfunctie moet rekening houden met de volgende streefdoelen: behoud of herstel van de natuurlijke flora en fauna, bevorderen van de inheemse of standplaatsgeschikte boomsoorten, stimuleren van natuurlijke verjonging, bevorderen van ongelijkjarigheid en ongelijkvormigheid, bevorderen van het ecologisch evenwicht.

Alle openbare bossen, dit zijn de bossen van openbare besturen, worden beheerd door het Bosbeheer (de Afdeling Bos en Groen). Kappingen in openbare bossen en in privé-bossen, die niet voorzien zijn in een goedgekeurd beheersplan, mogen enkel plaatshebben met toelating van het Bosbeheer. Ontbossing kan alleen vergund worden mits compensatie, te bepalen door de Vlaamse regering.

2.2. Planningscontext

2.2.1. Structuurplan Zoersel

Het structuurplan Zoersel uit 1980 legt reeds de nadruk op de waardering en de bescherming van het natuurlijk milieu en van het agrarisch gebied.

Doelstellingen geven aan wat de gemeente zal doen op korte en halflange termijn. Als doelstelling betreffende landbouw wordt o.a. gesteld: ‘... de gemeente zal propaganda voeren om de landbouw uit haar teruggedrongen positie te halen ...’. Tevens wordt gesteld dat ‘... de gemeente geen verdere ontwikkeling van maneges in het landbouwgebied zal dulden’.

Ten aanzien van milieu en landschap wordt o.a. gesteld ‘de gemeente zal in de landschappelijke en ecologisch waardevolle gebieden via B.P.A.’s bepaalde voorschriften in verband met bebouwing, materialen, esthetisch uitzicht van hoeven, ... uitwerken’.

Het gemeentebestuur doorloopt thans het decretaal voorziene structuurplanningsproces; de uitgewerkte startnota werd in mei 2002 in het structureel overleg hierover positief beoordeeld en vormt de aanzet naar de opmaak van het voorontwerp.

In de startnota wordt een eerste hypothese van gewenste ruimtelijke structuur voorgesteld. Met betrekking tot Sint-Antonius en het plangebied in het bijzonder komen hierin volgende elementen naar voor :

- de beken als structuurbepalende elementen en elementen met een sociale betekenis (in het plangebied de beide beken);
- Sint-Antonius als dorp met gemengde functies;
- bedrijventerrein Kwikaard als ruimte voor lokale bedrijven met een relatief hoge tewerkstellingsgraad en beperkte gerichtheid op transport, met een invulling en inrichting gericht op ruimtelijke integratie in de omgeving;
- de omgeving Joostens als een van de kleinschalige landbouwgebieden, met kleinschaligheid, opwaardering van kleine landschapselementen, geen nieuwe verkavelingen, beperking op serrebouw en beperkte mogelijkheden voor recreatief medegebruik;

- door en tussen dit kleinschalig landbouwgebied een open-ruimte-verbinding over N12 naar de structuurbepalende groene ruimte tussen N12 en de Schijnvallei, met behoud van de visuele relatie, vermijden van bijkomende infrastructuur en bebouwing en van scheiding;
- de gemeente Zoersel wil een bijkomend bedrijventerrein van 5 ha voor de herlokalisatie van zonevreemde bedrijven aanleggen, aansluitend bij het bestaande industrieterrein van Malle.

2.2.2. Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is door de Vlaamse Regering in 1997 goedgekeurd. De richtinggevende en bindende bepalingen ervan doen uiteraard geen uitspraak over het plangebied zelf, maar geven volgende lijnen voor de ontwikkeling van Zoersel aan.

Zoersel maakt, samen met zijn buurgemeenten, deel uit van het buitengebied. Dit is het gebied dat niet tot het stedelijk gebied behoort. Voor beide categorieën gelden verschillende beleids-opties.

Als doelstellingen voor het ruimtelijk beleid in het buitengebied gelden :

- vrijwaren van de essentiële functies van het buitengebied (landbouw, natuur, bosbouw, wonen en werken op niveau van het buitengebied);
- tegengaan van versnippering van de open ruimte;
- groeien in de kernen;
- versterken van de open ruimte door de functies landbouw, natuur en bos;
- bereiken van gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit;
- gebiedsgerichte ruimtelijke ordening op basis van het fysisch systeem.

In tegenstelling tot de buurgemeenten Ranst, Zandhoven (economisch netwerk van het Albertkanaal) en Malle wordt Zoersel niet geselecteerd als economisch knooppunt. Dit houdt in dat alleen bedrijventerreinen van max. ca. 5 ha voor lokale behoeften kunnen worden ontwikkeld.

Als ontwikkelingsperspectieven voor de kernen van het buitengebied worden het versterken van de centrumfuncties en het bereikbaar houden van de voorzieningen aangegeven.

Meer concreet betekent dit voor het versterken van de centrumfuncties : de behoefte aan bijkomende woningen (woongelegenheden) wordt in de bestaande kernen opgevangen. Niet anders dan in de stedelijke gebieden moet de woonfunctie in de kernen attractief zijn, moet worden gestreefd naar een gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad (naar prijsklasse, grootte en type) en een voldoende woningdichtheid worden gecreëerd (met onder meer meergezinsgebouwen, bejaardenhuisvesting, ...).

Ook in de kernen van het buitengebied moet een multifunctionele ontwikkeling en het verweven van functies en activiteiten voorop staan. Daarom wordt de bijkomende ruimtebehoefte in het buitengebied voor onder meer dienstverlening, kleinhandel en lokale economie in het hoofddorp gelokaliseerd, weliswaar op het niveau van het hoofddorp. Dit is ook het geval voor de landbouwactiviteiten. Lokale bedrijventerreinen, in principe aansluitend bij het hoofddorp, kunnen aan de ruimtebehoefte voor economische activiteiten voldoen.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande en nieuwe economische activiteiten (zoals kleinhandel en activiteiten verweven met de woonfunctie) worden veilig gesteld in een

ruimtelijke visie op de kern. Deze ruimtelijke visie wordt opgenomen in een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en indien nodig naar bestemming en inrichting vastgelegd in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (o.a. voor inplanting kleinhandelsactiviteiten, voor uitbreiding van bestaande bedrijven, ...).

En voor het bereikbaar houden van voorzieningen : om kernen van het buitengebied en in het bijzonder de kleinere kernen leefbaar te houden, zonder disproportionele groei en onverantwoord ruimtebeslag op nieuwe gebieden voor wonen en werken, moet een specifiek sociaal-cultureel en economisch beleid worden uitgestippeld. Daarbij wordt rekening gehouden met de minst mobiele bevolkingsgroepen (of de zogenaamde vervoersafhankelijke groepen) en met de verkeersstromen die kunnen ontstaan naar de nog resterende voorzieningen. Bijkomende ruimte voor voorzieningen (sportaccommodatie of -terreinen, jeugdvoorzieningen, serviceflats, ...) moet conform het principe van de gedeconcentreerde bundeling worden voorzien in de hoofddorpen en woonkernen.

2.2.3. Provinciaal ruimtelijk structuurplan Antwerpen

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan is in januari 2001 door de Provincieraad definitief vastgesteld. De richtinggevende en bindende bepalingen ervan doen geen uitspraak over het plangebied zelf, maar geven volgende lijnen voor de ontwikkeling van Zoersel aan.

Zoersel behoort tot de geselecteerde deelruimte 'het bebouwd perifeer landschap', waarvoor volgende visie en concept worden vooropgesteld .

Het bebouwd perifeer landschap wordt beschouwd als gebied met een dominante bovenlokale groenstructuur met daarin een aantal activiteitenconcentraties die in relatie staan tot de nabijheid van het grootstedelijk gebied. Zowel een aantal historische dorpskernen als enkele grootschalige voorzieningen (bijvoorbeeld ziekenhuizen, parken of grootschalige kleinhandel) fungeren als dergelijke concentraties. Beide elementen (groenstructuur en bovenlokale voorzieningen) maken van het gebied een *stedelijk park in de Antwerpse fragmenten*. De rol van het gebied beperkt zich niet tot een groen woongebied boven stad Antwerpen. Het is daarbij niet de bedoeling een nieuw stedelijk gebied te creëren dat de bestaande functies van de stad overneemt. De bereikbaarheid blijft lager, de interne verkeersdruk is hoog door het uiteenleggen van functies, bijkomende kavels zijn van grote omvang.

Een ruimtelijk concept voor deze deelruimte schetst het beeld van een beperkt aantal concentraties, dikwijls lijnvormig, in een grootstedelijk park. Onder volgende ruimtelijke principes maken deel uit van het ruimtelijk concept.

- Omwille van de bestaande ruimtelijke structuur, gebaseerd op de steenwegen, worden de nog mogelijke en gewenste (beperkte) ontwikkelingen lijnvormig uitgebouwd. Dit creëert ook mogelijkheden voor een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer onder meer door het herstructureren van een oost - west as (Antwerpen - Malle).
- Kapellen, Brasschaat, Schilde, Schoten en Zoersel worden beschouwd als verdichtingspunten met beperkte ontwikkelingsperspectieven inzake bijkomende woningen.
- De bovenlokale groenstructuur bestaat uit de te verbinden open ruimten, bossen, natuurgebieden, kleinere landbouwgebieden, beekvalleien en kasteeldomeinen. Deze

onderdelen vormen een netwerk van min of meer natuurlijke elementen. De samenhang daarvan moet worden bevorderd.

- Binnen en tussen de kernen onderling functioneert een netwerk van verbindingen voor langzaam verkeer.
- Het gebied heeft een toeristisch-recreatieve functie. Duidelijke toegangen en randparkings voor recreanten helpen de druk hiervan te organiseren.
- De steenwegen door het gebied (N1, N11 en N12) dienen als assen voor snelle openbaar vervoerverbindingen naar het grootstedelijk gebied.

Natuurverbindingen worden geselecteerd tussen provinciaal domein Vrieselhof en Zoerselbos en tussen Halse Hoek en Zoerselbos.

Als woonkernen worden geselecteerd : Zoersel, Sint-Antonius, Halle.

Zoersel behoort bij de geselecteerde gemeenten in het buitengebied met een hoofddorp type III. Een gewoon hoofddorp type III krijgt de mogelijkheid voor de herlokalisatie van zonevreemde lokale bedrijven en historisch gegroeide bedrijven. Bijkomende woningen kunnen slechts worden gerealiseerd in functie van de opvang van de natuurlijke aangroei. Dat gebeurt op basis van een gemeentelijk structuurplan (inclusief een goedgekeurde woningbehoefte studie). In het richtinggevend deel geeft het PRSA volgende verantwoording voor deze selectie aan. In het bebouwd perifeer landschap vormen de hoofdorpen beperkte verdichtingspunten in een parkachtig gebied met belangrijke natuurlijke waarden en zonder grote ontwikkelingspotenties voor bijkomende woningen en bedrijventerreinen. Grootschalige uitbreidingen zijn niet gewenst. De kwalitatieve benadering levert aldus de gewijzigde selectie van Schoten, Schilde, Brasschaat, Kapellen en Zoersel als hoofddorp type III.

De gemeente Zoersel betwist deze selectie en wenst als gemeente met hoofddorp type II te worden geselecteerd. Een gewoon hoofddorp type II krijgt de mogelijkheid om een lokaal bedrijventerrein te ontwikkelen. Dit type biedt tevens beperkte mogelijkheden voor het realiseren van meer bijkomende woningen dan voor de opvang van de natuurlijke aangroei nodig is. Dat gebeurt op basis van een gemeentelijk structuurplan (inclusief een goedgekeurde woningbehoefte studie). Het gemeentebestuur wenst voor het deel van de k.m.o.-zone Kwikaard dat wordt geschrap (gemeenteraadsbeslissing van 25/9/97 en zie verder) elders in de gemeente een compenserende kleinschalige lokale bedrijvenzone te bestemmen en uit te bouwen.

2.2.4. Wettelijke bepalingen

Omzendbrief R.O. 93/1 d.d. 10.11.1993 betreffende de B.P.A.'s welke afwijkingen inhouden ten opzichte van de gewestplannen.

Om niet terug te vallen in een wildgroei van onverantwoorde ontwerp-B.P.A.'s heeft deze omzendbrief tot doel de gemeenten een kader te geven binnen hetwelk B.P.A.'s die afwijken van de gewestplannen kunnen worden opgestart. Dit kader zal bovendien aangevuld worden met een toetsing aan de doelstellingen en visie die uitgewerkt worden in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

De uitgangsvisie hiervan wordt samengevat in de vier volgende hoofddoelstellingen van de samenhangende structuurbepalende elementen. Deze dienen steeds als basis genomen voor de beoordeling van afwijkende B.P.A.'s:

- het behoud en waar mogelijk de versterking en uitbreiding van de huidige open ruimte;
- een selectieve uitbouw van stedelijke gebieden;
- het creëren van de ruimtelijke condities voor het verbeteren van het collectief vervoer en de organisatie van vervoersgenererende activiteiten op punten die ontsloten worden door openbaar vervoer;
- het creëren van kwalitatieve ruimtelijke condities ter bevordering van een duurzame economische ontwikkeling geënt op het valoriseren van de sterke punten.

2.2.5. Inventarisatie bouw misdrijven

De grote hal van de paardenmanège aan M. Joostenslaan is illegaal aanwezig in het gebied. Er werden reeds verschillende negatieve adviezen door allerhande instellingen afgeleverd. Regularisatie-aanvragen zijn tot op heden door alle bevoegde instanties geweigerd.

Ook in hoeve Jeanne en directe omgeving zijn in het verleden herhaaldelijk bouwhandelingen zonder vergunning uitgevoerd. De bouwvergunning verleend op 6 maart 1995 en de daaropvolgende dadingsovereenkomst afgesloten tussen de nv Imvap en de gemeente Zoersel geven het kader aan voor de werkzaamheden die hier verder gewenst zijn. Nadien zijn meerdere processen-verbaal voor bouwvoertredingen opgemaakt. De overtredingen hebben betrekking op afwijkende vervangingsbouw van de woning en van de stallingen achter hoeve Jeanne, op wijzigingen in het volume van het hoofdgebouw, op het aanbrengen van bestrating aan de zuidwestelijke gevel en op het visueel afsluiten van de ruimte naast het hoevegebouw naar de straat toe.

2.3. Ruimtelijk onderzoek

2.3.1. Mesoschaal: het plangebied binnen Sint-Antonius

Het gebied Joostens en omgeving bevindt zich ten westen van de dorpskern van Sint-Antonius (zie kaart 3).

De dorpskern is ten noorden en ten zuiden omgeven door woongebieden met open bebouwing aan lagere dichtheden. Aan de oostelijke zijde ligt vlakbij de dorpskern de middelgrote open ruimte van Achterstraat, die op haar beurt ook omgeven is door woongebieden met open bebouwing aan lagere dichtheden.

De open ruimte dringt derhalve nog op twee plaatsen tot tegen de dorpskern van Sint-Antonius door. In de noordoostelijke hoek vormen de tuinen van de grote verzorgingsinstellingen de overgang naar de grote naaldbossen die doorlopen tot Brecht. Het landbouwgebied Joostens en omgeving is de tweede grotere open ruimte die tot aan de dorpskern doordringt. Het is in het westen en het noorden in grote mate omsloten door een brede strook van woonparken. Het achterliggend gebied met bossen en landerijen loopt door tot Sint-Job-in-'t-Goor.

Tussen de woongebieden van Sint-Antonius en de kern van Halle is de Schijnvallei met de aanpalende bossen en kasteelparken nog voelbaar aanwezig. Tussen de woongebieden van Sint-Antonius en deze van Schilde vormt het anti-tankkanaal met zijn oeverstroken een nog voelbare corridor van open ruimte, die echter steeds verder aangetast raakt.

Rond de kern van Sint-Antonius zijn op drie plaatsen gemeenschapsvoorzieningen aanwezig die het niveau van de dorpskern overstijgen: de reeds genoemde grootschalige verzorgingsinstellingen Bethanie aan de noordrand van het dorp, het veel kleinere verpleegtehuis Joostens in het plangebied en het gemeentehuis van Zoersel ten zuiden van de kern.

Zowel het plangebied als de kern van Sint-Antonius zijn gelegen langs de gewestweg Antwerpen-Turnhout (N12) die een intergemeentelijke verbindingsweg is geworden. De doortocht door de dorpskern is dan ook recent heraangelegd en meer afgestemd op zacht verkeer, oversteekbaarheid en verblijfsfunctie.

2.3.2. Bestaande ruimtelijke structuur plangebied

Structurerend voor het plangebied zijn de **beken, bossen en randinfrastructuur** (kaart 4). Zij bepalen de opbouw van dit landbouwgebied en de recente ontwikkelingen aan de randen ervan.

Het gebied Joostens en omgeving helt in zijn geheel zachtjes af in zuidwestelijke richting, met een hoogteverschil van ongeveer drie meter tussen Kwikaard en Korte Kwikaard.

Twee **beken** lopen evenwijdig in noordoost-zuidwest-richting doorheen het gebied. In het zuidelijke deel mondt de meest noordelijke beek na een haakse bocht in de andere beek uit en verlaten zij het plangebied ter hoogte van de gewestweg.

De perceelsstructuur en de bomenrijen op vele van de perceelsgrenzen staan haaks op beide beken. Het grootste deel van de **open ruimte** wordt ingenomen door **weilanden**. De beekoevers en het gebied tussen beide beken bestaan in hoofdzaak uit natte graslanden; alleen aan de randen van het plangebied liggen enkele akkers. In dit natte landbouwgebied zijn slechts een beperkt aantal landbouwwegen aanwezig. Langs een tweetal voetwegen is het mogelijk het gebied te dwarsen.

Centraal in het gebied is een **boscomplex** aanwezig met gemengde beplanting. Het is een uitloper van de grote bossen ten noordwesten van het plangebied en van het naastgelegen woonpark, waarmee het uitwisseling van fauna heeft. Dit bos, tezamen met de bomenrijen op de perceelsgrenzen, compartimenteren de open ruimte in het gebied.

De **open ruimte** van het binnengebied is langs de vier randen **zichtbaar** en voelbaar aanwezig. Op enkele plaatsen loopt deze open ruimte ook over de randwegen door. Op verschillende plaatsen is het zicht op de centrale open ruimte echter aangetast en de relatie afgesloten: de woonlintbebouwing en bedrijfsbebouwing langs Kwikaard, de uitbreiding van het verpleegtehuis Joostens, het paardencentrum aan M. Joostenslaan, en de afschermingen naast de hoofdbouw van hoeve Jeanne. Door deze recente ontwikkelingen blijft binnenkort enkel een band met het open binnengebied aanwezig langs Delbekestraat, Kapellenhoflaan en het zuidelijke deel van Kapellei.

Het bos, akker en tuin/bos naast hoeve Jeanne en het bos van domein Joostens zijn de enige nog *resterende open plekken* tussen de dorpskern van Sint-Antonius en het anti-tankkanaal op de rand van de Schildense woonzone.

Over het algemeen geven de achterkanten van de randbebouwing een slordig afgewerkt en banaal zicht vanuit het binnengebied. Vooral in de deelruimte tussen M. Joostenslaan en Kwikaard is dit het geval. Aan de zuidwestelijke rand daarentegen wordt de woonbebouwing in de aanleunende woonparken nog afgeschermd door kleine bosrestanten.

Het gedeelte tegen de dorpskern aan kan als een afzonderlijke, kleine *open deelruimte* worden beschouwd. Het ligt ingesloten tussen de achterkanten van de bebouwingen langs Kwikaard, Kapellei en M. Joostenslaan. De band met de grotere open ruimte is aanwezig, doch beperkt.

In het binnengebied zijn verspreide voorzieningen en recreatieve elementen aanwezig. Het verpleegtehuis Joostens van O.C.M.W.-Antwerpen, met een steeds nauwere band met de dorpsgemeenschap, is hiervan de grootste. Daarnaast zijn er ook de jeugdlokalen en de manege aan Kapellei en – buiten het B.P.A.-gebied - het voetbalveld aan Delbekestraat; deze zijn alle drie zonevreemde elementen.

De belangrijkste *wegen* liggen aan de rand van het gebied. Kapellei is een onderdeel van de gewestweg Antwerpen-Turnhout. Delbekestraat/Waterstraat is een wijkverdeelstraat voor de vele woonparkverkavelingen eromheen in dit noordelijke deel van Schilde en Zoersel. Kwikaard is een lokale woonstraat, die ook als verbindingsstraat naar de gewestweg wordt gebruikt. In het gebied is alleen M. Joostenslaan als verharde weg aanwezig; het is een lokale woonstraat. In het binnengebied zijn een aantal weinig gebruikte voetverbindingen en kleine landbouwwegen aanwezig, veelal in noordwest-zuidoost-richting. Zij bieden thans weinig of geen mogelijkheden om het gebied volledig te doorkruisen en worden weinig gebruikt.

2.3.3. Relatie open gebied - dorpskern

Niet tegenstaande de open ruimte tot vlakbij de dorpskern doordringt, is de feitelijke relatie tussen beide thans zeer beperkt.

Ruimtelijk zijn er weinig banden tussen de open ruimte en de dorpskern.

- De toegangen tot het binnengebied liggen aan beide zijden van M. Joostenslaan. Ze zijn enkele honderden meter van de dorpskern verwijderd. De toegang tot de jeugdlokalen ligt iets dichterbij het centrum.
- De zichten op de open ruimte vanuit het dorp zijn beperkt. Slechts enkele open bouwpercelen komen voor in de woonzone. Naar alle waarschijnlijkheid zullen de zichten in de toekomst nog verminderen. De aanwezigheid van de open ruimte wordt dan ook nauwelijks gevoeld.
- De overgangszone tussen de woonzone en de open ruimte is slordig, onafgewerkt en banaal. Het lijkt of het dorp zich met zijn rug van de open ruimte heeft afgekeerd. De diepere delen van de tuinen worden nauwelijks ingericht en onderhouden. Er staan autowrakken. De noordelijke zijwand en de achterwand van de nieuwbouwhal van de manege zijn te

monotoon en te opvallend in het landschap. Een reeks kleine bouwsels (garages, tuinhokken, schuur en bijgebouwen van de jeugdlokalen) zijn in uiteenlopende en minderwaardige materialen opgericht. Een aantal tuinafsluitingen in betonplaten versterken het rommelige beeld van dit gebied.

- De gebouwen en de stapelplaats van het grondwerkbedrijf aan M. Joostenslaan schermen de deelruimte grotendeels af van de grotere open ruimte en belemmeren het zicht en de relatie vanuit de dorpskern..

Een betere band tussen de dorpskern en de open ruimte van het plangebied is mogelijk.

2.4. Natuur

2.4.1. Waardevolle natuur

De beschrijving van de waardevolle natuurlijke elementen in het plangebied is gebaseerd op de basisinventarisatie van het Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan voor Zoersel (kaart 5).

Het centraal gelegen bebost gebied werd gekarteerd als een biologisch zeer waardevol complex van zeer arm, zuur eikenbos en dicht struweel op vochtige tot natte plaatsen met dominantie van gagel. De wilde gagel is een in de Kempen zeer zeldzame struik die bij voorkeur op matig vochtige tot zeer natte, zure, venige grond groeit.

Ten westen van dit bosgebied ligt een biologisch zeer waardevolle grazige vegetatie. Ze kan getypeerd worden als een overgang tussen een vochtig, licht bemest dotterbloemhooiland en een pijpestrootjes-grasland. Gelet op het aan water gebonden karakter van de vegetatie is het grasland bijzonder gevoelig voor vermisting en verdroging.

Het bosgebied achter het rustoord Joostens is een biologisch waardevol bos. Elementen van een zeer arm, zuur eikenbos komen voor in combinatie met ouder naaldhoutaanplant met ondergroei van lage en hoge struiken.

Een groot deel van het overige landbouwgebied is omwille van de aanwezigheid van verscheidene soortenrijke en structuurrijke bermvegetaties en houtkanten ingekleurd als ***een zone met verspreide biologische waardevolle elementen***. Bomenrijen met Zomereik en houtkanten met in hoofdzaak Zwarte els omzomen de landbouwpercelen.

2.4.2. Waterkwaliteit en structuurkwaliteit van de waterlopen

De waterlopen binnen het plangebied behoren tot de hydrografische zone 830. De Waterstraatse loop - een voormalige waterloop van tweede categorie, thans afgeschaft - loopt parallel met de Raymond Delbekestraat en begrenst het plangebied in het westen. Twee zijbeken van de Kleine Beek doorsnijden het plangebied. Het betreft een waterloop van tweede categorie (Prov. Atlasnr. 3.21.4, C.O.I. nr. 83060002) en een waterloop van derde categorie (Prov. Atlasnr. 3.21.41, C.O.I. nr. 83062003). Voor de waterlopen van derde categorie dient de gemeente Zoersel in te staan voor regelmatig onderhoud. De waterlopen van tweede categorie vallen onder het beheer van de Provinciale Diensten.

De structuurkwaliteit (met name het meanderend patroon, het stroomkuilenpatroon en de aanwezigheid van holle oevers) van de aanwezige beken varieert van zeer zwak tot matig ². De beoordeling van de waterkwaliteit steunt op de biologische waterkwaliteit (biotisch index B.I.) en op de fysico-chemische wateranalyses (chemische index C.I., het maximale biochemisch zuurstofverbruik B.Z.V. in mg O₂/l).

De waterkwaliteit van de afgeschafte Waterstraatse Loop wordt beoordeeld als zwaar verontreinigd : B.I. tussen 1 en 2, C.I. tussen 13.6 en 15.0 en B.Z.V.-max groter dan 15.

2.4.3. Ontwerp van Groene Hoofdstructuur

In het ontwerp van Groene Hoofdstructuur van Vlaanderen ³ zijn binnen het plangebied geen prioritaire natuurkern-, natuurontwikkelings- of natuurverbindingsgebieden ingekleurd.

2.4.4. Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan

In het gemeentelijk natuurontwikkelingsplan wordt het gebied omschreven als een belangrijke open ruimte met een hoofdzakelijk agrarisch landgebruik dat rijk is aan biologisch waardevolle kleine landschapselementen, hoofdzakelijk bomenrijen, houtkanten en bermvegetaties. Centraal komen een aantal biologisch zeer waardevolle entiteiten voor.

Het G.N.O.P. formuleert volgende beheers- en beleidsvoorstellen ten aanzien van het gebied:

- natuurtechnisch beheer van landbouwkundig marginale graslanden en actueel soortenrijke graslanden na aankoop of beheersovereenkomst;
- behoud, ontwikkeling en beheer van kleine landschapselementen (naast houtkanten, bomenrijen, kleine bossen en eventueel ook veedrinkpoelen en rietkragen langs de waterlopen);
- natuurtechnisch bermbeheer;
- behoud van bestaande zandwegen;
- meer natuurgericht bosbeheer (onder meer de bestrijding van de streekvreemde planten en het creëren van structuurrijke bosranden).

2.5. Landbouw

2.5.1. Landbouw in de gemeente Zoersel

Zoersel kan omschreven worden als een gemeente met een niet-dominante landbouw.

² Onderzoek naar de verspreiding en de typologie van ecologisch waardevolle waterlopen in het Vlaamse Gewest, U.I.A. in opdracht van A.M.I.N.A.L.

³ Ontwerp van Groene Hoofdstructuur van Vlaanderen, Provincie Antwerpen, 1/9/1993, schaal 1/100.000, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap.

- De landbouw bekleedt een zwakke positie in de ruimte. Het aandeel van het landbouw-areaal in de kadastrale oppervlakte bedraagt namelijk 13% in 1994 en is gevoelig lager dan het gemiddelde voor Vlaanderen (42%).
- De landbouw staat onder sterke ruimtelijke druk. De afname van het landbouw-areaal in de periode 1978-1994 is gevoelig hoger (34%) dan het Vlaams gemiddelde (5%); de laatste jaren is de jaarlijkse afname beperkt tot iets minder dan 1%.
- Zoersel telde in 1994 nog slechts 41 bestendige en 38 niet bestendige land- en tuinbouw-arbeidskrachten. Het aantal niet-bestendige arbeidskrachten is in de periode 1980-1994 stabiel gebleven. De bestendige arbeidskrachten is met één derde afgenomen.
- Een groot deel van de bedrijfsleiders (60%) is ouder dan 50 jaar en verklaart grotendeels (68%) over geen opvolger te beschikken. Deze groep van 'oudere' landbouwers heeft momenteel meer dan twee vijfden van het landbouw-areaal in gebruik.
- De landbouwactiviteit in Zoersel is vooral gericht op melkvee (8 op 10 bedrijven). Anderzijds telt Zoersel een behoorlijk aandeel intensieve veeteeltbedrijven: pluimveehouderij (4% van de bedrijven), varkenshouderij (11%). Het landbouw-areaal wordt grotendeels ingenomen door weiden en grasland (71%) en maïs (24%).
- De bedrijven zijn relatief klein: de gemiddelde oppervlakte van een bedrijf is 9,5 ha.
- Algemeen kan gesteld worden dat de omgeving van Zoersel minder geschikt is voor landbouw door zijn schrale zandgronden.

2.5.2. Mestproblematiek: een lichtgrijze gemeente

In het kader van het Decreet tot wijziging van het decreet van 23 januari 1991 inzake de bescherming van het leefmilieu tegen de verontreiniging door meststoffen (BS 30.12.1995) wordt per gemeente een oorspronkelijke productiedruk⁴.

De gemeenten in het Vlaamse Gewest worden in functie van de oorspronkelijke gemeentelijke productiedruk ingedeeld in vier groepen:

- de witte gemeenten: gemeenten met een oorspronkelijke gemeentelijke productiedruk die lager is dan 75 kg/ha;
- de lichtgrijze gemeenten: gemeenten met een oorspronkelijke gemeentelijke productiedruk die gelijk is aan of hoger dan 75 kg/ha en lager dan 100 kg/ha;
- de donkergrijze gemeenten: gemeenten met een oorspronkelijke gemeentelijke productiedruk die gelijk is aan of hoger dan 100 kg/ha en lager dan 125 kg/ha;
- de zwarte gemeenten: gemeenten met een oorspronkelijke gemeentelijke productiedruk die gelijk is aan of hoger dan 125 kg/ha.

In 1992 werd de mestproductiedruk voor Zoersel vastgelegd op 97 kg P₂O₅/ha. De oppervlakte cultuurgrond bedroeg 532 ha tegenover een gemeentelijke mestproductie van 51.648 kg P₂O₅. De **geactualiseerde gemeentelijke productiedruk** (18 december 1995) bedroeg 96 kg P₂O₅/ha.

⁴ De oorspronkelijke productiedruk in de gemeente wordt berekend op basis van de gegevens van de land- en tuinbouwstelling van 15 mei 1992 (oppervlakte cultuurgrond, oorspronkelijke productie P₂O₅). Ze wordt uitgedrukt in kg difosforpentoxide per ha.

Zoersel behoort aldus nog net tot de groep van lichtgrijze gemeenten. Concreet betekent dit o.a. dat een milieuvergunning in Zoersel niet verleend mag worden indien de verlenging tot gevolg heeft dat de geactualiseerde productiedruk de maximale gemeentelijke productiedruk (100 P₂O₅/ha) overschrijdt.

In het kader van het mestdecreet zijn binnen het plangebied geen specifieke zones met verlaagde bemestingsnormen voorzien.

2.5.3. Landbouw in het plangebied

Geschiktheid van de bodem voor landbouw

Centraal in het plangebied ligt een grote vlek *zeer natte gronden op lemig zand* (Sfp). Het grondwater staat op deze gronden gedurende een matig lange periode (3-6 maanden) tot aan het maaiveld. Wegens de ongunstige waterhuishouding kennen deze gronden een matige landbouwwaarde; ze zijn meestal weinig geschikt of ongeschikt voor de normale akkerbouwteelten, maar mits een goed verzorgde afwatering geschikt tot zeer geschikt voor weide. Andere uitbatingsvormen zijn naaldhout en loofhout.

Hier rond liggen verspreid *natte gronden op lemig zand* (Sep). Het grondwater staat op deze gronden gedurende minder dan 3 maanden tot aan het maaiveld. Deze gronden zijn geschikt voor weiland en ook voor akkerland indien ze goed ontwaterd zijn. Enkele ingesloten laagten zijn opgebouwd uit natte lemig-zandgronden met duidelijke B horizont (Seg). De beste uitbating is weiland. Door de ingesloten ligging is de ontwatering dikwijls onvoldoende, zodat akkerland veel van de vochtigheid lijdt. Weinig geschikt voor populier.

Rond deze centrale vlek van natte tot zeer natte lemig-zandgronden liggen de natte gronden op zand (Zep, Zeg). Voor akkerland en weiland zijn deze gronden matig tot goed geschikt indien ze goed ontwaterd worden.

Verder weg van het centrum gaan deze gronden over naar de matig natte zandgronden. Het grootste deel wordt ingenomen door matig natte zandgronden met diepe antropogene humus A horizont (Zdm). Deze plaggenbodems zijn ontstaan door intensieve en diepe grondbewerkingen, die in het verleden veelal gepaard ging met een belangrijke aanvoer van organische meststoffen. De plaggenbodems vormen meestal rechtlijnig afgebakende oppervlakten in de buurt van historische nederzettingen.

De matig droge tot droge zandgronden vormen slechts enkele vlekken in het zuidoosten. ze zijn matig geschikt voor akker- en weiland en zeer goed voor naaldhout.

Samenvattend kan gesteld worden dat de zone geschikt voor akkerbouw en tuinbouw grotendeels bestaat uit de matig natte zandgronden. De weilanden zijn dan gelegen op de natte tot matig natte zandgronden en de zeer natte tot natte lemig zandgronden.

Samenvattend kan gesteld worden dat de centrale zone van het plangebied grotendeels bestaat uit zeer natte gronden op lemig zand. Wegens de ongunstige waterhuishouding kennen deze

gronden een matige landbouwwaarde. Ze zijn in gebruik als weiland, naaldhout - of loofhout - bestand. Verder weg van het centrum liggen de matig natte zandgronden. Op deze betere landbouwgronden worden enkele akkerlandpercelen aangetroffen.

Landbouwbedrijvigheid

Het grootste deel van het plangebied wordt ingenomen door de landbouw. Omwille van de ongunstige waterhuishouding zijn het merendeel van de gronden uitgebaat als weiland. Enkele akkerlandpercelen komen aan de rand van het plangebied voor op de minder natte zandbodems (kaart 6).

In het plangebied zijn twee actieve landbouwbedrijven gelegen ⁵. Deze bedrijven benutten echter slechts de helft van het gebied. Een aanzienlijk aantal landbouwpercelen behoren toe aan niet meer actieve landbouwers en worden gebruikt als 'paardenweide'. Tevens worden enkele percelen uitgebaat door landbouwers van buiten het plangebied.

In bijlage 1 gebeurt een beschrijving van de landbouwbedrijven die binnen het plangebied gelegen zijn. Wat betreft de toekomstgerichtheid van de bedrijven binnen het plangebied kunnen volgende elementen aangehaald worden.

- De beide bedrijven zijn gericht op de melkproductie. Deze sector kent dank zij de invoering van productiebeperkingen een goede leefbaarheid.
- De toekomstgerichtheid van beide bedrijven is goed. Beide bedrijven beschikken over één of meerdere opvolgers.
- Het ene bedrijf beschikt over een zeer hoog melkquotum en is een volwaardig beroepslandbouwbedrijf. Het melkquotum van het tweede bedrijf is daarentegen zeer laag en biedt ook geen perspectief voor een volwaardig inkomen. Dit uit zich ook in het gelegenheidskarakter van dit bedrijf ⁶.

Afstands- en verbodsregels

De vestiging van nieuwe varkens- of pluimveebedrijven of van nieuwe grote serrecomplexen wordt binnen het plangebied bepaald door VLAREM II en het KB 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. Uitbreiding van bestaande bedrijven is nog mogelijk. In het centrale deel is er nog vestigingsmogelijkheid voor nieuwe serrecomplexen en voor nieuwe varkens- of pluimveebedrijven die kunnen voldoen aan de afstandsregel van 300 m (of 500 m voor de kleine kern van het centrale deel. In bijlage 2 wordt hier verder op ingegaan.

⁵ Blijkens de reacties uit het openbaar onderzoek zou daarnaast een voormalig landbouwbedrijf in het gebied, thans een grondwerkbedrijf met uitbaters op leeftijd, overwegen de landbouwactiviteiten opnieuw op te starten.

⁶ Volgens het N.I.S. wordt een beroepslandbouwer gedefinieerd als een persoon met als hoofdberoep (beroep dat het grootste gedeelte van de tijd in beslag neemt; in geval van twijfel, het beroep dat het grootste inkomen verschaft) landbouwer of veefokker. Een beroepstuinder is een persoon met als hoofdberoep tuinbouwer. Alle andere exploitanten, die plantaardige of dierlijke producten voortbrengen voor de verkoop (doch de personen die aangenomen werken uitvoeren niet inbegrepen) worden als gelegenheidslandbouwer omschreven.

Gewenste landbouwstructuur

In de gewenste landbouwstructuur die A.M.I.N.A.L.-Afdeling land recent heeft uitgewerkt⁷ wordt het gebied Joostens en omgeving voorzien als verwevingsgebied.

De gemeentelijke visie sluit zich hier bij aan. In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan in opmaak (startnota) wordt de toekomstige ontwikkeling van de landbouw in Zoersel gefocust op een grootschalig en drie kleinschalige landbouwgebieden.

Het grootschalig gebied is gelegen ten noorden van het dorp van Zoersel en loopt op het grondgebied van (West)Malle door. De openheid primeert hier. Er zijn geen beperkingen naar teelt, perceeloppervlakte en perceelsvorm. Andere elementen van het ontwikkelingsperspectief voor deze deelruimte zijn geen nieuwe verkavelingen, beperking op serrebouw en bundeling van bebouwing en/of andere infrastructuur voor landbouwbedrijfsvoering.

De drie kleinschalige landbouwgebieden betreffen omgeving Joostens (veruit het kleinste van de drie), de hele Schijnvallei ten zuiden van Sint-Antonius en het gebied tussen Zoerselbos en Visbeek. Het ontwikkelingsperspectief voor deze gebieden wordt omschreven met kleinschaligheid, opwaardering van kleine landschapselementen, geen nieuwe verkavelingen, beperking op serrebouw en beperkte mogelijkheden voor recreatief medegebruik. Dit geeft impliciet aan dat de landbouw in deze kleinschalige gebieden wel beperkingen kent, onder meer door het recreatief medegebruik.

2.6. Ambachtelijke en commerciële bedrijvigheid

2.6.1. Detailhandel

De *kleinhandelszaken* zijn vooral langsheen Kapellei en Handelslei gelegen. Het betreft grotendeels kleinschalige winkels met een gevarieerd assortiment (buiten de voedingssector) in nieuwbouw of recent gerenoveerde panden. Voor een verdere uitbouw van het winkelareaal in deze zone, als onderdeel van de hoofdstraat van het dorp, zijn er mogelijkheden, zowel in een aantal braakliggende kavels als in bestaande panden.

De handelszaken buiten de kern van Sint-Antonius, ten westen van Liersebaan, zijn groter van oppervlakte en meer op de auto gericht. Deze zaken zijn enerzijds gelegen in oudere en weinig gemoderniseerde gebouwen. Anderzijds zijn er de vrij recente nieuwbouwwoningen van grotere oppervlakte, met enkel gelijkvloers en met een veeleer banaal materialengebruik en banale architectuur. Door deze ontwikkeling groeit de verbindingsweg Schilde-Sint-Antonius langs de zuidoost zijde meer en meer uit tot een doorlopend handelslint.

Aan de zijde van het plangebied is er langs de verbindingsweg Schilde-Sint-Antonius op het grondgebied van Zoersel geen soortgelijke ontwikkeling merkbaar. *Hoeve Jeanne* vormt hierop een uitzondering. Voor de historisch waardevolle hoeve Jeanne is een bouwvergunning verleend voor renovatie en aanpassingswerken voor een toonzaal voor bouwmaterialen met bijhorende verkoop en administratie. Deze activiteiten dienen zich af te spelen binnen de bestaande gebouwen. Elke parkeerfaciliteit voor vrachtwagens en opslag van bouwmaterialen

⁷ A.M.I.N.A.L.-Afdeling land, gewenste landbouwstructuur voor Zoersel, 1999.

buiten het gebouw is strikt verboden om de openheid van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied te vrijwaren. In dezelfde optiek kan de strook gelegen ten zuidwesten van de hoeve Jeanne niet worden gebruikt als tentoonstellingsruimte.

2.6.2. Verspreide ambachtelijke bedrijvigheden

Aan de randen van het plangebied komen ook een vijftal kleinschalige ambachtelijke bedrijven en activiteiten voor. Wegens hun geringe impact op de omgeving (vooral kantoorruimte en beperkte opslag) zijn dergelijke bedrijfjes goed vermengbaar in de dorpskern en de woonzone.

Langsheen Delbekestraat is in het landbouwgebied een zonevreemd *carrosseriebedrijf* gevestigd dat beschikt over een milieuvergunning VLAREM klasse II, zonder bijzondere voorwaarden tot maart 2015. Mits een degelijke afwerking van de gebouwen en perceelsranden, is de ruimtelijke impact van dit bedrijf op de omgeving gering. Deze impact behelst in hoofdzaak de inperking van het zicht vanaf Delbekestraat op het landschappelijk waardevol gebied met ca. 3 % van de totale randlengte.

Midden in het plangebied, eveneens in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, is in een oude hoeve ook een zonevreemd *grondwerkbedrijf* werkzaam. Uitdoving van deze activiteit op middellange termijn te is verwachten. Deze plek, temidden de open ruimte van het plangebied en slecht ontsloten voor vrachtverkeer, is niet geschikt voor eventuele verdere ambachtelijke activiteiten.

Aan M. Joostenslaan is een *paardenfokkerij* gevestigd. Deze zonevreemde manege is deels in de landelijke woonzone, deels in het landbouwgebied gelegen. De meeste wanden van dit complex (op de oostelijke na) zijn banaal afgewerkt en storen in het landschap. Na het ontbreken van de nodige bouwvergunningen werden een aantal regularisatie-aanvragen ingediend, na de weigering door de Deputatie tot in beroep toe. Tot nog toe werd hiervoor door geen enkele bevoegde overheid een vergunning verleend. De manege kan niet als een agrarisch bedrijf gekwalificeerd worden.

2.6.3. K.M.O.-zone Kwikaard

In de noordelijke hoek van het plangebied langsheen Kwikaard voorziet het gewestplan een zone voor ambachtelijke bedrijven van ongeveer 11 ha. Deze zone is grotendeels opgezet voor de herlokalisatie van bedrijven.

De voorbije jaren heeft de intercommunale IGEAN een deel daarvan langsheen Kwikaard en een insteekweg als een kleine K.M.O.-zone (ca. 6,2 ha) *ontwikkeld*. In deze zone worden nog nieuwe bedrijfsgebouwen opgezet. Een aanzienlijk deel (ruim één derde) is echter nog niet ingevuld. De gemeente bevestigt dat er op heden geen aanvragen bestaan voor verdere opvulling van de ontwikkelde zone.

Het *niet ontwikkelde deel* van de K.M.O.-zone (ca. 4,8 ha) is volledig in gebruik als weiland door het nabijgelegen landbouwbedrijf. De niet ontwikkelde zone kan opgesplitst worden in

vier delen, naargelang hun ligging ten opzichte van bedrijvzone en hoeve (de ongebruikte en afgeschafte voetweg nr. 237 vormt de grenslijn tussen de twee noordelijke en de twee zuidelijke delen).

Een vijftal percelen ten noorden van de afgeschafte voetweg (ca. 2,6 ha) sluiten bij de reeds ontwikkelde bedrijvzone aan. Het oostelijk deel van dit niet ontwikkeld deel (drie percelen) zou kunnen worden opgevat als een reservezone voor K.M.O.-ontwikkeling (1,7 ha). Zo daar behoefte voor is, is de mogelijkheid aanwezig deze zone voor ambachtelijke bedrijvigheid te ontsluiten en te ontwikkelen. Het westelijk deel (twee percelen, 0,9 ha) sluit sterk bij het aangrenzende melkveebedrijf aan.

Twee (delen van) percelen (ca. 2,2 ha) liggen ten zuiden van de afgeschafte voetweg. Het westelijk deel ervan sluit bij de hoeve aan. Het oostelijke deel ervan maakt ook deel uit van de centrale open ruimte van het plangebied, maar is in onderhandelingen over de herlocatie van een bouwmaterialenhandel uit het centrum van St-Antonius grotendeels (op de meest zuidelijke rand die het diepst in de centrale open ruimte dringt na) aan deze firma toegewezen (1,5 ha).

Beide in gebruik zijnde westelijke weilanden (drie percelen) vormen een essentieel onderdeel van het aangrenzende melkveebedrijf. De gemeenteraad heeft hiervoor om die reden op 25/9/97 beslist deze percelen (in totaal 1,6 ha) om te zetten naar landbouwzone en voor dit geschrapte deel van de k.m.o.-zone Kwikaard elders in de gemeente een compenserende kleinschalige lokale bedrijvzone te bestemmen en uit te bouwen. De gemeente zal in het kader van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan een keuze voor een alternatieve lokale K.M.O.-zone maken.

Hiertoe is in mei 2003 een deelnota uitgewerkt die de problematiek van de bedrijvigheid en de zonevreemde bedrijvigheid in het geheel van de gemeente schetst. Deze nota concludeert dat voor de ingeschatte behoefte van ca. 6 ha voor lokale zonevreemde bedrijven de ontwikkeling van één bijkomend lokaal bedrijventerrein aangewezen is. De voorkeurslocatie hiervoor, die past binnen de voorwaarden uit het RSV en het RSPA voor de ontwikkeling van lokale bedrijventerreinen, is de randstrook van het industrieterrein Schaaf-Delften in Malle, aan de noordelijke gemeentegrens. Voorgesteld wordt op deze plek, mede ter landschappelijke afwerking van de huidige storende rand van dit bedrijventerrein een smalle strook met KMO-gebouwen, buffer te ontwikkelen, in aansluiting op bestaande (zonevreemde) recreatie die ter plaatse kan blijft en waarvan de parkeermogelijkheden mede door de bedrijven kunnen worden benut.

2.7. Gemeenschapsvoorzieningen

Het *verpleegtehuis Joostens* van O.C.M.W.-Antwerpen, gelegen langsheen Kapellei in een zone voor openbaar nut, is de voorbije jaren stevig gemoderniseerd en uitgebreid tot een instelling voor dementerende bejaarden met 193 residentiële vaste woonmogelijkheden en 60 tijdelijke plaatsen. Achteraan op het domein, in de noordelijke en westelijke rand, is een bosgebiedje aanwezig dat geregistreerd is als openbaar bos. De Afdeling Bos en Groen adviseert in het beheer. De grote troef van de instelling is de rust, de ligging in het bosrijke domein, waaraan ook de architectuur is aangepast. Het bosgebied wordt in de nabije toekomst voor wandelende en verpozende bejaarden toegankelijk gemaakt.

O.C.M.W.-Zoersel heeft recent in de oostelijke hoek van het domein aan Kapellei een klein complex met 24 serviceflats voor bejaarden gerealiseerd.

Op het domein staan er nog drie (ver)bouwprojecten in planning. Het hoofdgebouw wordt in de toekomst ook van binnen gerenoveerd en gemoderniseerd. Een klein inbreidingsproject voorziet een twintigtal bijkomende kamers aan de centrale binnentuin. Overwogen wordt om de parking nabij de ingang langsheen Kapellei nog iets uit te breiden. Het past in de projectplanning en filosofie van de instelling om de zone voor gemeenschapsvoorzieningen (die deze kleinere projecten toelaat) te ontwikkelen in het oostelijke deel van het domein en om de noordelijke en westelijke rand te bestemmen tot bos- of parkgebied, aansluitend op de nabijgelegen bossen.

De *jeugdlokalen en -terreinen* liggen achter de woonbebouwing van Kapellei en zijn bereikbaar langs een insteekweg. De rustige, afgelegen ligging wordt als een belangrijk positief punt ervaren. Hierdoor wordt weinig hinder ten aanzien van de omwonenden veroorzaakt. Ook de vlotte en veilige verbinding met de bossen ten westen van Delbekestraat is positief. Een tweede toegang vanaf Kwikaard wordt zinvol geacht, maar is niet prioritair. De jeugdlokalen en -terreinen zelf worden buiten het gebied van dit B.P.A. gelegd daar de gemeente ze mee opneemt in een sectoraal B.P.A. zonevreemde sport en recreatie.

2.8. Bebouwing

De *nieuwbouw*woningen langsheen Kapellei passen grotendeels bij de bestaande bebouwing. Regelmatig wordt hoger gebouwd met meerdere verdiepingen.

De nieuwbouw langsheen alle andere straten in het plangebied is hoofdzakelijk laagbouw: gelijkvloers, uitzonderlijk één verdieping. Ze is van goede kwaliteit, maar zonder enig waardevol of karaktervol element. De nieuwe bedrijfsgebouwen langsheen Kwikaard en insteekweg, maar ook de meeste nieuwe handelsgebouwen langsheen Kapellei ten zuiden van de kern, hebben een banaal uitzicht en karakter.

Een groot aandeel *oudere woongebouwen* zijn aanwezig langsheen Delbekestraat, Kapellei en in het binnengebied. Langsheen M. Joostenslaan en Kwikaard is het aandeel oudere woningen beperkt. De oudere woningen zijn veelal wat hoger dan de nieuwbouw (doorgaans één verdieping) en van wisselende bouwfysische kwaliteit. Ongeveer éénderde is de voorbije jaren gerenoveerd, ook ongeveer éénderde behoeft duidelijk nog een opknapbeurt.

Onder de oudere woningen en villa's langsheen Kapellei zijn er een tiental karaktervolle gebouwen waarvoor een zekere bescherming het overwegen waard is.

2.9. Recreatie

Verschillende vormen van recreatie zijn in (het noordelijke deel) van het binnengebied aanwezig. Aan Delbekestraat ligt een privé-voetbalveld met kantine; dit is buiten het gebied van dit B.P.A. gelegen daar de gemeente het mee opneemt in een sectoraal B.P.A. zonevreemde sport en recreatie.

In de woonstraat M. Joostenslaan heeft zich een hengstenhouderij met manège-activiteiten gevestigd. De jongenschiro van Sint-Antonius heeft zijn lokalen en speelterreinen in het deelgebied tussen M. Joostenslaan, Kapellei en Kwikaard. De parochiezaal is gelegen aan de hoek van Kapellei en Kwikaard. Grote delen van het binnengebied zijn als privé-jachtdomein afgebakend en worden stelselmatig onttrokken aan de landbouw (met aanleg van vijvers, stimuleren begroeiing als schuilplaats voor uitgezette fazanten, en als paardenweiden).

Het gemeentebestuur wenst de zonevreemde recreatieve terreinen van het voetbalveld aan Delbekestraat en van de jongenschiro mee op te nemen in een sectoraal B.P.A. zonevreemde sport en recreatie. De voorstudie voor dit B.P.A. geeft vanuit een hypothese van visie en gewenste ruimtelijke structuur een evaluatie van (o.m.) beide terreinen en een categorisering ervan weer. Essentiële elementen uit de geformuleerde visie zijn :

- de inplanting van bijkomende recreatieve infrastructuur op bovengemeentelijk niveau is niet gewenst; infrastructuur op gemeentelijk niveau kan in elk van de drie kernen voorzien worden en wordt best voorzien in de kern (voor centrumgebonden activiteiten met overdekte ruimte en/of veel infrastructuur) of aan de rand ervan (voor sterk ruimte-behoevende activiteiten met weinig infrastructuur);
- in de vier grote beekvalleien is enkel passief recreatief medegebruik gewenst;
- de recreatieve druk op de bosgebieden moet geminimaliseerd worden tot een gebruik dat de draagkracht respecteert;
- de open agrarische gebieden die belangrijke open ruimtegebieden vormen, waaronder ook de open zone ten zuiden van de kmo-zone Kwikaard is vermeld, moeten gevrijwaard worden van aantasting van het landschappelijk beeld en van belemmering van de structurerende functies, maar bepaalde sport- en recreatieve ontwikkelingen kunnen er een versterking betekenen en een meerwaarde toevoegen. Ruimtelijke integratie is hierbij essentieel;
- in de linten in het open landschap, die niet verder mogen aangroeien, zijn geen nieuwe recreatieve voorzieningen gewenst;
- een aantal historische sites kunnen worden opgenomen in een recreatief netwerk.

Vanuit deze visie wordt de site van de jongenschiro als volgt beoordeeld:

- gelegen aan de achterkant van de bebouwing van Kapellei versnippert ze de open ruimte niet;
- de activiteit heeft geen negatieve invloed op het gebied en overschrijdt de draagkracht ervan niet;
- de kwaliteit van de bebouwing en de uiterlijke verschijningsvorm van het terrein laten te wensen over;
- qua gebruikaspecten (ligging in de kern, ingebed in sociale structuur, voldoet aan plaatselijke behoefte) wordt het terrein positief beoordeeld.

Vanuit deze visie wordt de site van het voetbalveld aan Delbekestraat als volgt beoordeeld:

- gelegen aan een lint in open ruimte en niet aan een kern dient recreatieve ontwikkeling niet gestimuleerd, maar door het open en groene karakter, de schaal en de omgevende groenstructuren (KLE) is het voetveld op deze locatie aanvaardbaar;
- de bebouwing en het gebruik ervan is niet in overeenstemming met de gewenste ontwikkeling en biedt geen meerwaarde;
- de autobereikbaarheid is goed, voor zachte vervoersvormen is ze niet optimaal;

- qua gebruikaspecten (minimale plaatsgebondenheid, aantrek van een breed publiek maar waarvan de verenigingen die de kantine gebruiken beter in een kern hun activiteiten zouden laten plaatsvinden, voldoende uitgerust voor het lokale niveau, voldoet aan plaatselijke behoefte) wordt het terrein gemiddeld beoordeeld.

Het terrein van de jongenschiro Sint-Antonius en het voetbalveld aan R. Delbekestraat werden in de voorstudie van het sectoraal B.P.A. 'zonevremde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten' ingedeeld in categorie 1 "handhaving en/of vervanging van bestaande terreinen of gebouwen voor sport, recreatie en jeugdwerking, al dan niet met voorwaarden voor de inrichting en voor de bijhorende infrastructuur. Uitbreiding van gebouwen kan voor bepaalde terreinen toegestaan worden, mits deze binnen de bestaande terreinen gebeurt en in evenwicht met de ruimtelijke draagkracht van de omgeving".

3. Knelpunten en kwaliteiten

3.1. Knelpunten

De belangrijkste knelpunten die uit het onderzoek en uit de gesprekken met bevoorrechte getuigen naar voor komen, zijn op kaart 7 aangegeven.

1. de gebrekkige juridische bescherming van de ruimtelijke kwaliteiten;
2. een gebrek aan buffer rond KMO-zone;
3. de slechte water- en structuurkwaliteit van de waterlopen;
4. de jacht binnen het gebied (lagere toegankelijkheid en recreatieve waarde voor andere gebruikers, massaal uitzetten en bijvoederen van fazanten);
5. het verlies van identiteit van hoeve Jeanne;
6. de activiteiten op landbouwgrond rond hoeve Jeanne en de bedreigde rust in het gebied;
7. de verharding van een zandige bosweg met steenpuin in het bos ten westen van domein Joostens;
8. de toename van de 'paardenweiden';
9. de dreigende dichtslibbing van de resterende open ruimte langs Kapellei;
10. de onafgewerkte en banale achterkanten van de randbebouwing van de dorpskern;
11. de dreigende opvulling van R. Delbekestraat;
12. de verwijdering van waardevolle bomenrijen;
13. het gebrek aan juridische bescherming van de biologisch zeer waardevolle natte graslanden, centraal in het gebied;
14. de aanwezigheid van streekvreemde aanplanten;
15. het voorkomen van een hengstenhouderij met manège- activiteiten.

3.2. Kwaliteiten

De belangrijkste kwaliteiten van het onderzoeksgebied zijn :

1. de enige 'open ruimte' vlakbij de dorpskern van Sint-Antonius;
2. het enig landbouwgebied in Sint-Antonius, grotendeels ingenomen door twee levensvatbare bedrijven;
3. de aanwezigheid van beboste percelen, die een voorlopig nog –langs de niet bebouwde delen van het naastgelegen woonpark op grondgebied van Schilde- verbinding vormen met de noordelijke bosgebieden en met De Schijnvallei –langs de niet bebouwde delen langs Kapellei - (migratie van reeën);
4. het voorkomen van natte, biologisch waardevolle graslanden in het centrale deel;
5. het landschappelijke waardevol karakter (waardevolle bomenrijen, sloten, ...);
6. het rustig en stil karakter;
7. de opvangmogelijkheden voor (storende) ambachtelijke bedrijvigheid binnen de bedrijvzone;
8. de aanwezigheid van een tiental karaktervolle en waardevolle gebouwen langsheen de Kapellei;
9. het voorkomen van zandwegen.

4. Visie op het plangebied

Geen verdere inname van kwaliteitsvolle open ruimte

Het plangebied is *een belangrijke open ruimte* voor Sint-Antonius. Tevens is het plangebied één van de weinige landbouwgebieden in Sint-Antonius. Belangrijk is het beschermen van de grondgebonden landbouwbestemming, het vrijwaren van de landschappelijke kwaliteiten en het versterken van de natuurwaarden. Landbouwactiviteiten, landschapszorg en natuurbeheer zullen dus samengaan.

Verdere inname van waardevolle open ruimte door bebouwing, industrie, enz. is niet wenselijk. Het open karakter van het landbouwgebied moet maximaal gevrijwaard blijven van bebouwing, dat wil zeggen dat in het plangebied alle zonevreemde ontwikkelingen dienen te worden vermeden. Duidelijke overgangen tussen bebouwde omgeving en open ruimte benadrukken deze laatste. De uitbouw van kwaliteitsvolle buffers tussen moeilijk verenigbare functies, bijvoorbeeld tussen agrarische gebieden en bedrijventerrein is noodzakelijk.

Het westelijke en uiterste zuidelijke gedeelte van de bedrijvzone Kwikaard nabij de hoeve maakt deel uit van de centrale open ruimte van het plangebied. Dit deel zou niet als bedrijvzone worden ontwikkeld. Het is slecht uitgerust en slecht bereikbaar. Bij volledige ontwikkeling van de bedrijvzone zou de bebouwing diep in de centrale open ruimte van het plangebied doordringen en deze verder versnipperen. De in gebruik zijnde weilanden vormen een essentieel onderdeel van het aangrenzende melkveebedrijf en kunnen in het B.P.A. als dusdanig opgenomen worden.

Zo er daarentegen behoefte voor zou ontstaan om de bedrijvenzone Kwikaard voor herlokalisatie van zonevreemde bedrijven uit de woonzones uit te breiden, is de mogelijkheid hiertoe aanwezig op enkele percelen die aansluiten bij het reeds ontwikkelde deel van de bedrijvenzone. Hierbij dient aandacht te worden besteed aan een duidelijke afwerking van de overgangszone tussen de bedrijvenzone en het woonlint aan Delbekerstraat en aan een duidelijke buffering met de aangrenzende open ruimte. Op de rand van de bedrijvenpercelen dient hiervoor een dicht groenscherm te worden uitgebouwd.

Voor de geschrapte 1,6 ha bedrijvenzone zal de gemeente, zo verdere behoefte voor herlokalisatie van zonevreemde bedrijven uit de woonzones zou ontstaan, buiten dit plangebied maar elders op het grondgebied nabij de kern waar de behoefte zich het sterkst doet gevoelen een compenserende zeer kleinschalige lokale bedrijvenzone bestemmen en uitbouwen. De gemeente zal in het kader van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan een keuze voor een alternatieve lokale K.M.O.-zone maken.

Het westelijke deel van het domein Joostens vormt ook in de toekomst een belangrijk onderdeel van het geheel van natuurwaarden in de centrale open ruimte en krijgt hiervoor een aangepaste bestemming. Een eventuele verdere uitbouw van de gemeenschapsvoorzieningen in dit domein geschiedt derhalve in de centrale en oostelijke delen. Een beperkte uitbreidingsmogelijkheid op het gedeelte van het perceel ten zuiden van het domein tot aan de aanwezige en begrensende bomen- en struikenrij wordt voorzien.

Versterking van landbouw en natuur

De open ruimte wordt versterkt door landbouw en natuur als krijtlijnen voor de ontwikkeling uit te zetten. Op de landbouwgronden met de hoogste landbouwwaarde en die structureel aansluiten bij de bestaande landbouwbedrijven wordt de landbouwontwikkeling van met name grondgebonden veeteelt ondersteund. Centraal in het gebied op de zeer natte, biologisch waardevolle gronden is er plaats voor natuurontwikkeling.

Landbouw moet worden ondersteund omwille van de rol in het behoud van het open karakter van het plangebied. Maximale bescherming van de landbouwgronden tegen verdere lintbebouwing en residentiële bebouwing is noodzakelijk. De inplanting van nieuwe, niet-grondgebonden landbouwbedrijven (pluimveebedrijven, varkensbedrijven) is niet gewenst. Ook nieuwe inplantingen van serrecomplexen of glasteelt zijn niet gewenst in het plangebied. Niet agrarische activiteiten binnen het landbouwgebied schaden de landbouwstructuren en dienen hieruit maximaal te verdwijnen.

De natuurwaarden van het gebied worden behouden en verder ontwikkeld, meer bepaald door het beheer van de soortenrijke, natte graslanden, het behoud, de ontwikkeling en het beheer van kleine landschapselementen, een verder natuurgericht bosbeheer en een natuurtechnisch bermbeheer. De centraal gelegen bossen en aansluitende waardevolle graslanden worden daarbij als een samenhangend boscomplex beschouwd. De landbouwer kan optreden als beheerder van natuurelementen zoals graslanden, houtkanten, bomenrijen. Daartoe kunnen beheersovereenkomsten afgesloten worden. De gemeente opteert ervoor voor de weilanden die in natuur- of bosgebied komen te liggen en die effectief in gebruik zijn door een van de landbouwbedrijven uit het gebied zelf beheersovereenkomsten (met eigenaars en/of pachters) af te sluiten.

Bovenstaande ontwikkelingen gaan samen met een goed milieubeheer. De duurzaamheid van de ecologische waarden hangt in grote mate af van de toestand van de abiotische gegevens (bodem, water, ...). Aandacht verdient vooral het realiseren van een goede waterkwaliteit van de oppervlaktewaters.

Bijzondere zorg voor het landschap

De eigenheid en kwaliteit van dit landschap worden in sterke mate bepaald door de afwisseling tussen enkele landschapseenheden: weilanden omgeven door houtkanten en beken, afgewisseld met beboste percelen. Dit open landbouwgebied dient gevrijwaard van nieuwe bebouwing en infrastructuur en de landbouwbestemming maximaal beschermd te worden. Herstellen van het voetwegennet draagt ook bij tot de kwaliteit van het landschap, net zoals het beschermen en beheren van de vele klein landschapselementen (bomenrijen, houtkanten, taluds, grachten) in dit landschap.

Een betere betrokkenheid van het dorp op de open ruimte

De overgang tussen de dorpskern en de open ruimte wordt beter uitgewerkt, zowel qua functies en gebruik als qua inrichting, zodat meer dorpsbewoners de enige open ruimte nabij het dorp (kunnen) leren kennen en ervan kunnen genieten.

Een betere band tussen de dorpskern en de open ruimte van het plangebied is mogelijk en ook wenselijk. Essentieel element is de reorganisatie en een nieuwe invulling van het naastgelegen gebied tussen Kwikaard en kerk, zoals voorzien in B.P.A. Kerkhof. Dit impliceert de verhuis van de stapelplaats voor bouwmaterialen, het opstarten van een winkel- en woningbouwproject, de aanleg van het dorpsplein en een verkeersarme verbinding naar Kwikaard.

Een betere band tussen de dorpskern en de open ruimte wordt gerealiseerd door het voorzien van nieuwe verbindingen voor zacht verkeer en een betere afwerking van de dorpsrand zelf (privé-gebouwen en jeugdlokalen).

Betere toegankelijkheid van het gebied voor zwakke weggebruikers (wandelaars, fietsers) dient nagestreefd te worden. Verharding van landwegen bevordert de toegankelijkheid van het open gebied voor andere weggebruikers en is niet wenselijk. De bestaande zandwegen dienen behouden te blijven.

Afbouw van aanwezige zonevreemde elementen

De aanwezigheid van zonevreemde elementen in de agrarische open ruimte wordt best in tijd en/of ruimte beperkt.

Zo blijft vanuit ruimtelijk standpunt de ontwikkeling van hoeve Jeanne tot verkooppunt en aanhorigheden best beperkt tot het kadastraal perceel 384/L waarop het hoevegebouw is opgericht. Dit gebied vormt de laatste doorkijk op de open ruimte langs N 12 voor Antwerpen. De volledige ruimte rondom de hoeve dient daarom zijn landbouwfunctie te behouden. Een aangepaste beheerssituatie is noodzakelijk. Bij verplaatsing van het betrokken bedrijf uit de dorpskern lijkt het aangewezen naar twee volwaardige filialen te streven. Hoeve

Jeanne fungeert dan als tentoonstellingsfunctie en bestelpunt voor de te leveren materialen. Een tweede filiaal met verkoop van direct mee te nemen materialen zou dan bijvoorbeeld kunnen ontwikkeld worden in Kwikaard. Gezien de druk die op het gebied van toepassing is, lijkt het wenselijk een onteigeningsplan voor de omgeving op te stellen ten einde de gewenste ontwikkeling zoals vooropgesteld door dit B.P.A. en door de dadingsovereenkomst effectief te kunnen realiseren.

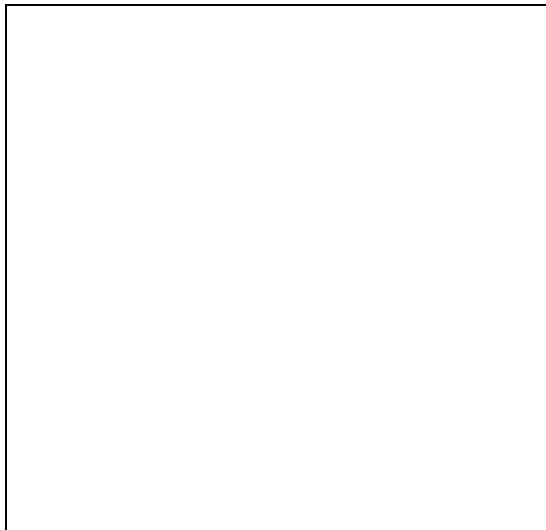
Voor het carrosseriebedrijf aan Delbkestraat kan, onder voorwaarden van afwerking van het perceel en het herstel van het oorspronkelijke landschap na beëindiging van de activiteit, een bedrijfsbestemming tot 2015 worden voorzien.

Voor het grondwerkbedrijf aan M. Joostenslaan dienen er geen mogelijkheden voor verderzetting van deze activiteiten te worden voorzien.

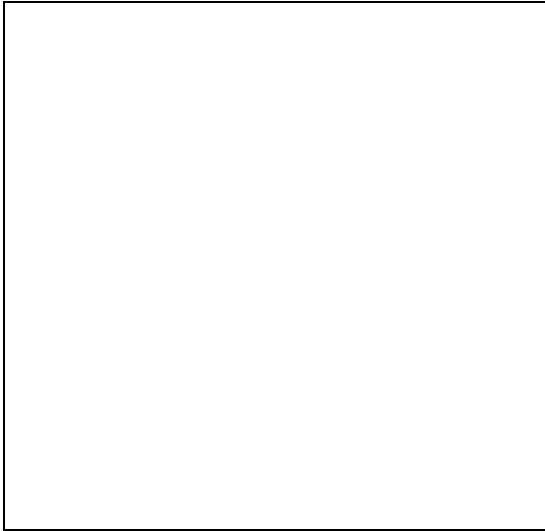
Vermits de illegale hengstenhouderij met manege-activiteiten aan M. Joostenslaan niet als een agrarisch bedrijf kan gekwalificeerd worden en het bedrijf de goede ordening van dit gebied in het gedrang brengt, is het niet aangewezen dat het B.P.A. er specifieke mogelijkheden voor zou voorzien.

5. Ruimtelijk concept

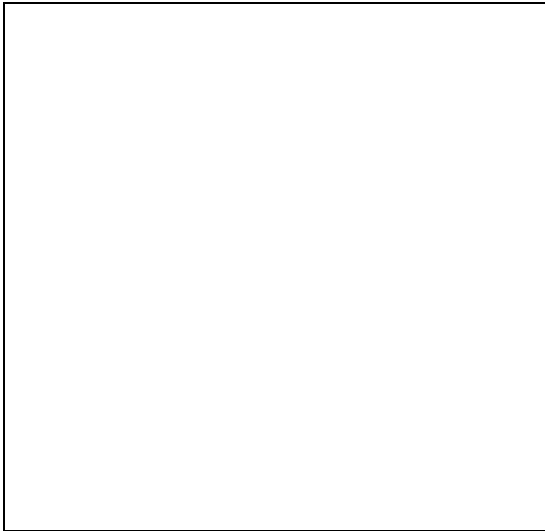
De toekomstvisie op het plangebied kan ruimtelijk vertaald worden in een aantal conceptelementen die de bouwstenen vormen van een gewenste ruimtelijke structuur voor het gebied.



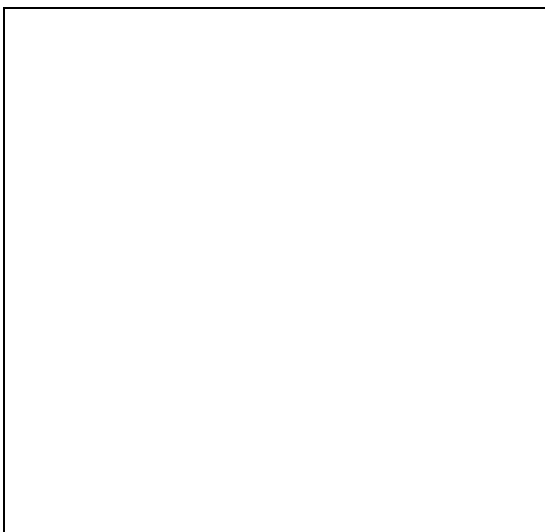
1. maximaal behoud open ruimte



2. afwerking grenzen van de open ruimte met overgangen en buffers



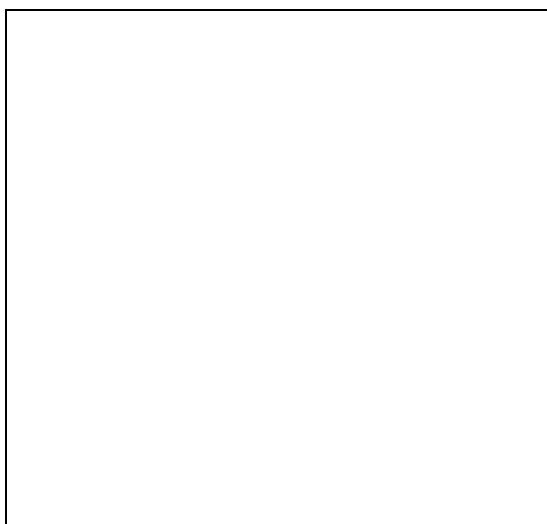
3. behoud transparantie



4. beken als structurerende assen

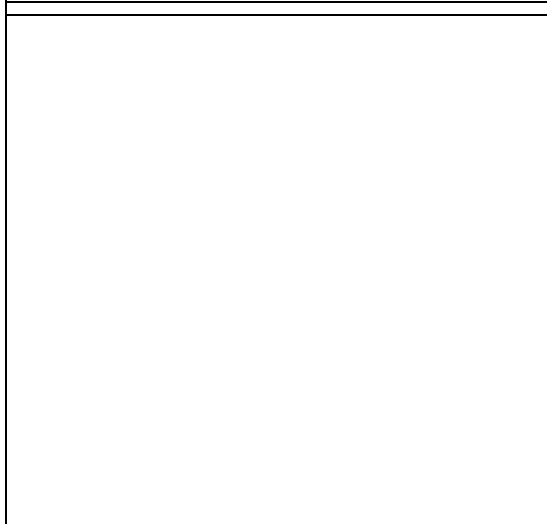


5. dreven versterken toegankelijkheid voor zacht verkeer



6. differentiëring van de open ruimte

- . verwevenheid landbouw en natuur/bos
- . landbouw met aandacht voor kleine landschapselementen



7. kwalitatieve relatie open ruimte-dorpskern

6. Gewenste ruimtelijke structuur

De gewenste ruimtelijke structuur van het plangebied geeft de integratie weer van de ruimtelijke conceptelementen (zie kaart 8). De gewenste ruimtelijke structuur is in belangrijke mate geënt op de bestaande natuurlijke structuur. Het onderliggend fysisch systeem werkt versterkend.

Het centrale deel wordt natuurgebied omwille van de aanwezige natuurwaarden en de potenties voor natuurontwikkeling (ecologisch bosbeheer, beheer natte graslanden). Dit centrale deel bestaat grotendeels uit de zeer natte gronden op lemig zand wordt de natuurfunctie versterkt. De ecologisch waardevolle graslanden worden beschermd en ingebed in een ruimer geheel.

De bestaande waardevolle bosgebieden worden beschermd als natuurlijke en landschappelijke entiteiten. Ecologisch beheer wordt vooropgesteld.

Het omliggend gebied, grotendeels weilanden en akkers met een betere landbouwwaarde wordt voorbehouden voor grondgebonden landbouw. Het agrarisch gebied wordt hiertoe verder gespecificeerd in een landschappelijk waardevol gebied met aandacht voor natuurelementen en voor duurzame agrarische bedrijfsvoering. De toegankelijkheid van het gebied wordt vergroot door drie dreven.

De relatie tussen dorp en open ruimte kan verbeterd worden op het vlak van toegang, zichten, het gebruik door dorpsbewoners en de afwerking van de randen. De optie is een nieuwe, toegankelijke dorpsrand.

Deze optie houdt in dat de overgang tussen dorpskern en open ruimte met passende afwerkbebouwing en –beplanting wordt begeleid. Vanaf Kwikaard wordt een groene afwerkwand ongeveer parallel aan Kapellei voorzien. De jeugdlokalen kunnen op termijn in een parkachtige en publiek toegankelijke aanleg worden opgewaardeerd.

Voor de verbinding met het dorp kunnen de aanwezige open plek naar Kwikaard en de verplicht te voorziene ‘erfverbinding tussen Kwikaard en Kerkhofplein tot een wat bredere, groene wandelboulevard worden uitgewerkt. Het B.P.A. Kerkhof laat zulks toe, maar verplicht het niet. Elke dergelijke verbinding zorgt voor een sterk beveiligde relatie tussen het nieuwe dorpscentrum en gevoelige functies zoals de school met de open ruimte.

7. Krachtlijnen van het ontwerp B.P.A.

7.1. Afbakening van het B.P.A.

Deze voorstudie behandelt nagenoeg het gehele kwadrant ten zuidwesten/westen van de dorpskern van Sint-Antonius als studiegebied. Uit het voorliggend onderzoek komt een bepaalde afbakening van het B.P.A. naar voor die het best inhaakt op de geconstateerde pro-

blematiek, evoluties, kwaliteiten en potenties. Deze wijkt op een aantal punten af van het gebied dat oorspronkelijk als plangebied werd omschreven.

De belangrijkste wijziging van de afbakening behelst de bedrijvzone Kwikaard. Hier voorziet de gewenste ruimtelijke structuur de (landschappelijke) afwerking van de bedrijvzone rond de reservepercelen in de omgeving van de afgeschafte voetweg nr. 237. De gedeelten hierrond, in de directe nabijheid van de hoeve, dienen als landbouwgrond (erfgronden van nabijgelegen hoeve) mee onderdeel van de centrale open ruimte te blijven uitmaken. Ten einde voorgaande doelstelling te kunnen realiseren wordt het niet te ontwikkelen deel van de bedrijvzone mee opgenomen in het B.P.A.

Een tweede wijziging van de afbakening is gericht op het overgangsgebied tussen de open ruimte en de dorpskern, gelegen tussen M. Joostenslaan en Kwikaard. Om de overgang van dit gebied met de randbebouwing langsheen Kwikaard en Kapellei op een passende wijze te kunnen ordenen en om de gehele strook van Sint-Antonius ten westen van Kapellei en Handelslei in bestemmingsplannen te ordenen wordt deze randbebouwing mee in het B.P.A. opgenomen.

Een derde aanpassing van de vooropgestelde afbakening behelst het opnemen van een kleiner perceel 'woongebied' dat tot open ruimte wordt omgezet.

Een vierde aanpassing betreft het doortrekken van de meeste dreven tot tegen de omliggende straten.

Een vijfde wijziging betreft de uitsluiting van het voetbalveld aan R. Delbekestraat en van de jeugdlokalen en –terreinen uit dit B.P.A. daar het gemeentebestuur deze problematieken wil opnemen in een nieuw op te maken sectoraal B.P.A. sport en recreatie.

De uiteindelijke afbakening van het B.P.A. nr. 3 'Joostens en omgeving' is aangegeven op kaart 9 die ook de bestemmingen weergeeft.

7.2. Bestemmingen

Vanuit de gewenste ruimtelijke structuur worden volgende bestemmingscategorieën in het B.P.A. Joostens gehanteerd:

- landschappelijk waardevol agrarisch gebied;
- specifiek landschappelijk waardevol agrarisch gebied;
- natuurgebied;
- bosgebied;
- zone voor gemeenschapsvoorzieningen;
- natuurpark met sociale functie voor gemeenschapsvoorzieningen;
- woonzone voor gekoppelde en vrijstaande bebouwing (met tuinstrook);
- woonzone voor aaneengesloten bebouwing (met tuinstrook);
- openbaar domein;
- waterlopen.

Kaart 9 geeft voor elk perceel van het gebied aan tot welke bestemmingszone het behoort. In elk zone is een bepaalde hoofdbestemming verplicht; in de meeste zones zijn (meerdere) nevenbestemmingen toegelaten. Deze bestemmingen worden hierna beschreven.

Het **landschappelijk waardevol agrarisch gebied** is bestemd voor grondgebonden agrarische activiteiten en handelingen die het voortbestaan van de natuurlijke en landschappelijke waarden binnen en naast het gebied niet in gevaar brengen.

Alle handelingen en werken die overeenstemmen met de in de grondkleur aangegeven bestemming, mogen worden uitgevoerd voor zover zij vereist zijn voor de exploitatie van het agrarisch gebied voor grondgebonden landbouw en voor zover zij de identiteits-, belevings- en/of informatiewaarde van het landschap niet aantasten.

Het **specifiek landschappelijk waardevol agrarisch gebied** is bestemd voor grondgebonden agrarische activiteiten en handelingen die het voortbestaan van de landschappelijke en in het bijzonder de natuurlijke waarden binnen en naast het gebied niet in gevaar brengen.

In deze gebieden zijn enkel handelingen en werken toegestaan, welke nodig zijn voor de actieve of passieve bescherming van het naastgelegen gebied als natuurgebied en voor zover zij vereist zijn voor de exploitatie van het agrarisch gebied voor grondgebonden landbouw. In geen geval mogen zij de identiteits-, belevings- en/of informatiewaarde van het landschap en de draagkracht van de natuur aantasten.

Het **natuurgebied** is een gebied bestemd voor het behoud en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden. In deze gebieden zijn enkel handelingen en werken toegestaan, welke nodig zijn voor de actieve of passieve bescherming van het gebied. De natuurlijke processen overheersen echter over het menselijk ingrijpen.

Het **bosgebied** is een gebied bestemd voor het behoud en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden in het boscomplex. Het bosgebied vervult verschillende functies: een sociale, educatieve, wetenschappelijke, cultuurhistorische, ecologische, evenals een organismebeschermende en milieubeschermende functie. In dit gebied zijn enkel handelingen en werken toegestaan, welke nodig zijn voor de actieve of passieve bescherming van het gebied. De natuurlijke processen overheersen echter over het menselijk ingrijpen.

In de **zone voor gemeenschapsvoorzieningen** vormen sociale, culturele en educatieve gemeenschapsvoorzieningen ⁸ de hoofdbestemming. Meerdere nevenbestemmingen die op deze hoofdbestemming zijn gericht zijn er toegelaten voor zover deze in totaal minder dan een tiende van de totale bruto-vloeroppervlakte uitmaken: wonen, kleinwinkelbedrijven en recreatiezaken.

Het **natuurpark met sociale functie voor gemeenschapsvoorzieningen** kan als open ruimte ten behoeve van gemeenschapsvoorzieningen worden gebruikt.

Wat bestemmingen betreft, worden woonzone en tuinstrook als een geheel beschouwd.

⁸ Als sociale, culturele en educatieve gemeenschapsvoorzieningen worden aanzien: alle plaatsen gebruikt voor representatie, als kantoor of als werkplaats door private en openbare instellingen met een dienstverlenend karakter van educatieve, medische, religieuze, socio-culturele, culturele en sportieve aard aan de gemeenschap.

In de **woonzone voor gekoppelde en vrijstaande bebouwing** is wonen de hoofdbestemming. Slechts één kleine nevenbestemming is per perceel en per bouwinitiatief toegelaten (een kleinwinkelbedrijf of reca-zaak, een kantoor, een klein ambachtelijk bedrijf, een gemeenschapsvoorziening of een klein hotel).

In de **woonzone voor aaneengesloten bebouwing** is wonen de hoofdbestemming. Slechts één kleine of middelgrote nevenbestemming is per perceel en per bouwinitiatief toegelaten (een kleinwinkelbedrijf of reca-zaak, een kantoor, een klein ambachtelijk bedrijf, een gemeenschapsvoorziening, een klein hotel).

Ook in de zone geordend door een goedgekeurde verkaveling is wonen de hoofdbestemming; de bestemmings- en inrichtingsbepalingen van de goedgekeurde verkaveling zijn hier van toepassing tot zij vervalt of wordt opgeheven. Verkavelingen met zeer diepe percelen worden gewijzigd in die zin dat de achterste delen van de tuinen, zoals de omliggende percelen, een agrarische bestemming krijgen.

Het **openbaar domein** is als open ruimte toegankelijk voor het publiek. Van het openbaar domein maken deel uit: straten, dienstwegen, voetwegen en fietspaden.

Uit de aanleg en het beheer van de onbevaarbare **waterlopen** moet respect voor de natuurlijke omgeving en voor het landschap blijken. Normale onderhoudswerken en instandhoudingswerken zijn niet vergunningsplichtig; alle andere werken wel. Langsheen de waterlopen moet een reservatiestrook gevrijwaard blijven van bebouwing.

7.3. Bebouwingsvoorschriften en specifieke voorschriften

7.3.1. Bebouwingsvoorschriften

De dorpskern aansluitend bij het plangebied Joostens werd geordend door de voorschriften vastgelegd in het B.P.A. Kerkhof en omgeving. Om de continuïteit met dit gebied te verzekeren wordt bij de opmaak van voorliggend B.P.A. zoveel mogelijk de bebouwingsvoorschriften van het B.P.A. Kerkhof en omgeving toegepast. Meer in het bijzonder is dit het geval voor de bebouwingsvoorschriften aangaande de woonzone voor aangesloten bebouwing, de woonzone voor gekoppelde en vrijstaande bebouwing, de zone voor openbare gebouwen of gemeenschapsvoorzieningen, de stroken voor binnenplaatsen en tuinen en het openbaar domein.

Voor de bestemmingszones in de open ruimte worden nieuwe, meer gedetailleerde bebouwingsvoorschriften toegevoegd.

7.3.2. Specifieke voorschriften

Bestaande gebouwen in agrarisch gebied

Instandhoudings- of onderhoudswerken⁹ aan om het even welk bestaand vergund gebouw of bestaande vergunde constructie zijn vergunningsplichtig en toegelaten mits zij verzoenbaar zijn met het karakter, de waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het (specifiek) landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Verbouwingswerken worden gekoppeld aan bepaalde voorwaarden. Deze essentiële bepalingen van het recentste decreet inzake zonevreemde woningen worden terzake overgenomen.

Het oprichten van om het even welk nieuw gebouw of nieuwe constructie is niet toegelaten omdat het niet verzoenbaar is met het karakter, de waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De nieuwbouw van bedrijfsgebouwen die behoren bij bestaande landbouwbedrijven vormt hierop een uitzondering.

Meer in het bijzonder kan voor de bedrijfshal van het carrosseriebedrijf aan Delbekestraat een tijdelijke bouwvergunning tot de beëindiging van de activiteit door de huidige exploitant en uiterlijk tot 2025 worden verleend. Ook een eventuele verlenging van milieuvergunning na 2015 beperkt zich tot de verderzetting van de huidige activiteit door de huidige exploitant en loopt maximum tot 2025. Een dergelijke tijdelijke vergunning voorziet in de voorwaarde de bedrijfshal te verwijderen en het landschap op die plek in zijn oorspronkelijke toestand te herstellen. Ook wordt de plaatsing en opslag van autowrakken op het perceel (buiten de bedrijfshal) verboden en wordt opgelegd langsheen de achterste perceelsgrens een hoogstammige inheemse bomenrij aan te planten.

Voor de bebouwing Hoeve Jeanne en voor de strook tussen het openbaar domein en de voor-gevel worden de bepalingen van de verleende bouwvergunning met aanvullende dadings-overeenkomst overgenomen. De vergunde bebouwing is bestemd voor tentoonstellingsruimte met bijhorende verkoops- en administratieruimten en dit voor bouwmaterialen en andere non-food artikelen voor niet dagelijks gebruik. Bij het volledig wegvallen van de handelsbestemming is een woonbestemming toegelaten.

De delen van het terrein naast de hoeve (ten zuidwesten), achter de hoeve (ten noordwesten) en de landbouwpercelen ten zuidwesten van hoeve Jeanne worden mee opgenomen als natuurgebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het afsluiten van een beheersovereenkomst, gericht op het beheer van de graslanden en het behoud en onderhoud van de houtkanten en bomenrijen is noodzakelijk.

Te beschermen natuurlijke en landschappelijke elementen

In de beide types agrarische bestemmingszones worden voorschriften voor verbod en vergunningsplicht van niet of minder gewenste werken en handelingen voorzien; deze zijn zo opgevat dat zo min mogelijk dubbele regelingen en vergunningsprocedures met deze van het natuurbehouddecreet voorkomen.

⁹ Onder 'instandhoudings- of onderhoudswerken' worden verstaan werken die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.

Te beschermen karaktervolle gebouwen

De woonhuizen in Kapellei nrs. 53-55-57-59, 73, 75 en 185, de hoofdbouw van de instelling Joostens (Kapellei 133) en de hoofdbouw van hoeve Jeanne (Kapellei 155) krijgen in het B.P.A. een bescherming als waardevol pand. Van deze panden worden de waardevolle elementen aangegeven in het B.P.A. Deze waardevolle elementen kunnen zijn: de periode of stijl, het gevelmateriaal, de gevelgeleding, de aanwezige plinten, poortomlijstingen, deuropomlijstingen, verticale raamomlijstingen, hoekbanden, balkons, erkers, puntgevels, dakkapellen, zijgevelvlechtingen en eventuele bijzondere kenmerken zoals een ingewerkt wapenschild, een waardevolle achtergevel,

De bescherming die deze panden in dit B.P.A. krijgen, houdt in dat de aangegeven vormelijke elementen waaraan het pand zijn waarde te danken heeft in principe behouden moeten blijven. Daarbij staan deze vormelijke elementen niet op zich, maar wordt het gebouw als één geheel bekeken. De huidige kroonlijsthoogte moet behouden blijven.

Afwijkingen, door deze waardevolle elementen op een eigentijdse manier te interpreteren of door een nieuwbouw van hogere kwaliteit dan het bestaande te voorzien, zijn mogelijk mits zij inspelen op de omgeving en mits motivatie in een omgevingsrapport. De bestaande kroonlijsthoogte is evenwel een maximum. Ook bij een eigentijdse interpretatie staan deze vormelijke elementen niet op zich, maar wordt het gebouw als één geheel bekeken. Deze aanvragen en omgevingsrapporten worden voor advies voorgelegd aan de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (GECORO).

Bij elke bouwaanvraag met betrekking tot een waardevol pand zal een niet bindend advies aan R.O.H.M.-Cel Monumenten en Landschappen worden gevraagd.

Dreven

De dreven zijn uitsluitend bestemd voor landbouwers, voetgangers (en fietsers). Ze zijn publiek toegankelijk. Hiervoor wordt een openbare erfdiensbaarheid opgelegd. Uit de aanleg en/of onderhoud van de niet verharde voetwegen moet respect voor de natuurlijke omgeving en de eigenheid van het landelijk gebied blijken. Bomenrijen begrenzen de voetwegen.

7.3.3. Voorschriften met betrekking tot aanvullende procedure-elementen

Om een sterkere juridische basis voor het voorziene omgevingsrapport en de bijhorende adviesvragen te leggen, zal het gemeentebestuur samen met de definitieve aanvaarding van het B.P.A. ook een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening goedkeuren waarin deze procedurele stappen voor alle B.P.A.'s en toekomstige R.U.P.'s waarin zij worden vernoemd invoert.

In een aantal bijzondere situaties is het verplicht een omgevingsrapport, dat de krachtlijnen van de aanvraag en zijn gevolgen schetst, ten laatste bij de indiening van het aanvraagdossier van de stedenbouwkundige vergunning te bezorgen. Het wordt aanvragers aangeraden een dergelijk omgevingsrapport eerst, voorafgaand aan de aanvraag van de vergunning, voor

bespreking in te dienen. Op deze manier kan aanvrager veel onnodig (her)tekenwerk vermijden.

Om de aanvrager een grotere rechtszekerheid te bezorgen zal het College van Burgemeester en Schepenen, op aanvraag van de indiener en na advies van de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening, een stedenbouwkundig attest met de eventuele principiële goedkeuring en/of voorwaarden van het project afleveren.

8. Bestemmingen in relatie tot het gewestplan

De voorgestelde bestemmingen zijn voor bepaalde gebieden een wijziging of verfijning ten opzichte van het gewestplan. Zij worden hierna in detail behandeld en gemotiveerd. Kaarten 10 en 11 geven respectievelijk de wijzigingen en de verfijningen ten opzichte van het gewestplan weer.

Het betreft volgende bestemmings**wijzigingen** :

- | | | |
|----|--|---------|
| 1. | centrale open ruimte: gedeeltelijke omzetting van landschappelijk waardevol agrarisch gebied naar natuurgebied en bosgebied. | 9,66 ha |
| 2. | erfgronden Keyzers: omzetting van ambachtelijke zone naar landschappelijk waardevol agrarisch gebied. | 1,59 ha |
| 3. | randperceel verkaveling Kapellenhof: omzetting van woonpark naar natuurgebied. | 0,27 ha |
| 4. | zuidrand domein Joostens: gedeeltelijke omzetting van landschappelijk waardevol agrarisch gebied naar zone voor gemeenschapsvoorzieningen. | 0,44 ha |

Het betreft volgende bestemmings**verfijningen** :

- | | | |
|----|--|---------|
| 1. | woongebied met landelijk karakter M. Joostenslaan wordt woongebied | 3,61 ha |
| 2. | gedeelte domein Joostens: omzetting van zone voor gemeenschapsvoorzieningen naar natuurpark met sociale functie voor gemeenschapsvoorzieningen | 2,89 ha |
| 3. | het agrarisch gebied gelegen tussen het rustoord Joostens en het woongebied van de M. Joostenslaan wordt landschappelijk waardevol agrarisch gebied | 3,16 ha |
| 4. | het agrarisch gebied gelegen aan de kern van Sint-Antonius wordt landschappelijk waardevol agrarisch gebied | 7,47 ha |
| 5. | centrale open ruimte: gedeeltelijke omzetting van landschappelijk waardevol agrarisch gebied naar specifiek landschappelijk waardevol agrarisch gebied | 14,68ha |

8.1. Wijzigingen ten opzichte van het gewestplan : verantwoording

8.1.1. Bescherming natuurlijke kwaliteiten centrale open ruimte (wijziging 1)

Achterhaalde bestemming

Het B.P.A. heeft o.a. tot doel om de waardevolle natuurgebieden en boscomplexen in het centrale deel van de open ruimte te beschermen. De huidige bestemming als ‘landschappelijk waardevol agrarisch gebied’ biedt onvoldoende bescherming voor bijvoorbeeld reliëfwijziging, intensieve bemesting, drainering, ... De vestiging van nieuwe niet-grondgebonden land- en tuinbouw is nog mogelijk (VLAREM, gewestplan). Omwille van de zeer natte gronden op lemig zand heeft deze zone een beperkte landbouwwaarde.

Planologische noodzaak

Het gemeentelijk natuurontwikkelingsplan benadrukt het plangebied als een belangrijk open ruimte, met centraal een aantal biologisch waardevolle entiteiten. Natuurtechnisch beheer van de landbouwkundig marginale gronden wordt vooropgesteld.

Lokaliseerbaarheid

Het gebied wordt grotendeels begrensd door de twee waterlopen die de open ruimte in noord-zuidelijk richting begrenzen.

8.1.2. Bestemming landbouwgebruik erfgronden hoeve Keysers (wijziging 2)

Achterhaalde bestemming

De gronden in de omgeving van het westelijke einde van de afgeschafte voetweg nr. 237 zijn thans in gebruik als landbouwgrond door het naastgelegen landbouwbedrijf en maken een essentieel deel van dat bedrijf uit.

De bestemming van ambachtelijke zone voor dit deel van deze gronden is om twee redenen achterhaald. Vooreerst is een ambachtelijke zone in Zoersel louter van lokaal belang, met name voor herlokalisatie van niet meer vermengbare bedrijven uit de woonzones. Zoersel wordt in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen als gemeente in het buitengebied geselecteerd. Ook het vroeger opgemaakte gemeentelijke structuurplan neemt dezelfde optie. Slechts één belangrijke herlokalisatie van een lokaal bedrijf is in voorbereiding (optie en verwerving van een perceel in de zuidoostelijke hoek naast de afgeschafte voetweg nr. 237). Deze heeft betrekking op een bouwmaterialenhandel die uit de kern van Sint-Antonius verhuist. Uitbreiding van de reeds ontwikkelde (en nog niet helemaal benutte) bedrijvenzone Kwikaard is daarom alleen voor de gronden die deze herlokalisatie mogelijk maken noodzakelijk en voor de rest (de zuidwestelijke zone die direct aansluit bij het landbouwbedrijf) niet. Voor herlokalisatie van niet meer vermengbare bedrijven uit de kernen

en voor het gedeelte dat geschrapt werd in de ambachtelijke zone Kwikaard wenst het gemeentebestuur kleine ambachtelijke zones nabij de kernen waar de vraag zich voordoet en/of nabij het hoofddorp te bestemmen en uit te bouwen.

Daarnaast heeft de overheid, bij de goedkeuring van het verdelingsplan voor het reeds ontwikkelde deel van de bedrijvenszone Kwikaard, er uitdrukkelijk voor geopteerd om deze niet verder zuidwaarts uit te bouwen, met name door geen (aansluiting voor een) toegangsweg in zuidelijke richting in de perceelsconfiguratie toe te laten.

Het gedeelte van de weidegronden ten noorden van de afgeschafte voetweg nr. 237 wordt eveneens door dezelfde landbouwer gebruikt en sluit bij het erf en de stallingen aan, behoudens de twee kleinere oostelijke perceeltjes. In gebruikname (op termijn) van deze twee perceeltjes voor ambachtelijke bedrijvigheid tast de mogelijkheden en de leefbaarheid van dit landbouwbedrijf veel minder aan. Een bestemmingswijziging is hier niet noodzakelijk.

Planologische noodzaak

De bewuste gronden in de zuidwestelijke zone in de omgeving van de afgeschafte voetweg nr. 237 sluiten rechtstreeks aan op de stallingen van het naastgelegen landbouwbedrijf, dat ze reeds jaren als makkelijk toegankelijke weide nabij en rond het erf gebruikt. Dit bedrijf is het belangrijkste landbouwbedrijf in het gebied en daarmee ook de belangrijkste economische drager van de open ruimte. Het verdwijnen van deze weiden zal de economische leefbaarheid van dit bedrijf waarschijnlijk niet in die mate raken dat het bedrijf dient stopgezet, maar de uitbating van het bedrijf en de behandeling van het melkvee zullen erdoor ernstig en beduidend bemoeilijkt worden. Het behoud van deze gronden voor landbouwactiviteiten op lange termijn is met de bestemming van ambachtelijke zone niet gegarandeerd.

Lokaliseerbaarheid

De buitenste percelen van de vroegere K.M.O.-zone, zijnde het meest westelijke perceel ten noorden van de afgeschafte voetweg nr. 237 en (delen van) de twee meest zuidelijke percelen ten zuiden ervan worden samen met de hoeve en de aansluitende meer zuidelijk gelegen gronden een ruimtelijk landbouwsysteem dat duidelijk lokaliseerbaar is.

8.1.3. Behoud natuurlijke randafwerking centrale open ruimte (wijziging 3)

Achterhaalde bestemming

Het betreft een bebost perceel, gelegen in de woonparkzone in het zuiden van het plangebied. Dit perceel zorgt mee voor een verzorgde, groene randafwerking van de centrale open ruimte in het gebied.

Bij ontwikkeling van het onbebouwde perceel zouden er een beperkt aantal (max. 3) vrijstaande woongebouwen op ruimere percelen kunnen worden gerealiseerd. Ook zonder een uitvoerige woonstudie te voeren, is het duidelijk dat een dergelijk aantal potentiële kavels/woningen van geen invloed is voor het woonbeleid in de gemeente. Te meer daar grote oppervlakten woonparken en woonuitbreidingsgebieden in de gemeente aanwezig zijn waar rond het gemeentebestuur al jaren een beleid voert om de ontwikkeling ervan af te remmen en te faseren.

Voor dit perceel zal bij ontwikkeling nieuwe wegenis moeten worden vergund en aangelegd. Het aansnijden van dit perceel is in het licht van het gevoerde gemeentelijke beleid helemaal geen vaststaand feit (gemeentelijke autonomie of goedkeuring wegenistracés).

De betreffende plek maakt daarentegen onderdeel uit van de rand van de centrale open ruimte en werkt deze mede op een verzorgde manier af. Het grenst aan de zuidelijke dreef met een zachte verbindingsas door de centrale open ruimte. Omwille van de optie deze te versterken is het gewenst dat de nevengelegen percelen van bebouwing worden gevrijwaard.

Planologische noodzaak

Voor de goede afwerking van de centrale open ruimte en de versterking van de zuidelijke dreef is een blijvende vrijwaring van bebouwing van dit perceel gewenst. Deze kan door de huidige bestemming van woonpark niet worden gegarandeerd.

Lokaliseerbaarheid

Het beboste perceel is gelegen op het einde van de verkavelingsweg Kapellenhoflaan.

8.1.4. Uitbreidingsmogelijkheid voor zone voor gemeenschapsvoorzieningen aan de zuidrand van het domein Joostens (wijziging 4)

Achterhaalde bestemming

De aangrenzende percelen ten zuiden van het domein Joostens zijn bebouwd met een woning aan de straat en verder in gebruik als (verwilderde) tuin.

De bestemming van agrarische zone voor deze zone, aanleunend bij het rustoord, is door het feitelijke gebruik achterhaald.

Daarnaast hebben deze gronden in het kader van de ontwikkelde visie voor dit B.P.A. een mogelijke rol te vervullen als uitbreidingsmogelijkheid voor de gemeenschapsvoorzieningen in het domein Joostens, die beter in deze richting (verder) worden gezet dan in de westelijke richting waar ze de natuurwaarden van de centrale open ruimte ernstig zouden aantasten. Door deze uitbreiding van de zone, en met de gehanteerde bezettingscoëfficiënt en vloer/terreinindex, kan de bebouwing in deze zone voor gemeenschapsvoorzieningen aangroeien van ca. 18.275 m² vloer op 12.195 m² bebouwde oppervlakte in 1996 naar ca. 29.160 m² vloer op 20.830 m² bebouwde oppervlakte.

Planologische noodzaak

Gemeenschapsvoorzieningen zijn in de huidige agrarische bestemming niet toegelaten. Om een eventuele uitbreiding te kunnen realiseren is een bestemmingswijziging noodzakelijk. De voorgestelde projectzone voor gemeenschapsvoorzieningen geeft de krachtlijnen aan voor de toegelaten en verplichte bestemmingen en voor de toegelaten dichtheden en specifieke bebouwingsregels.

Lokaliseerbaarheid

De drie betrokken (delen van) percelen sluiten als een blok aan op Kapellei enerzijds en het domein Joostens anderzijds; de uiterste zuidwestelijke grens van het betreffende gebiedje wordt gevormd door de thans aanwezige bomen- en struikenrij op ca. 30 m uit de perceelsgrens met het domein Joostens.

8.2. Verfijningen ten opzichte van het gewestplan

8.2.1. Woongebied met landelijk karakter wordt woongebied (verfijning 1)

Het woonlint aan M. Joostenslaan omvat momenteel alleen woonhuizen, akkers en het zonevremde en niet vergunde paardencentrum. Vestiging van nieuwe landbouwbedrijven of gebouwen is hier niet wenselijk en nagenoeg onmogelijk; deze worden beter in het agrarisch gebied gesitueerd. Het achterwege laten van het landelijk karakter behoudt deze zone volledig voor wonen.

8.2.2. Behoud groen karakter gedeelte domein Joostens (verfijning 2)

De noordwestelijke zone van domein Joostens is momenteel bebost. Het is geregistreerd als openbaar bos. Het sluit aan bij de achterliggende beboste percelen. Tevens is het voor de bewoners van het verzorgingstehuis een aangename, rustige, groen plek om in te vertoeven. Door toevoeging 'natuurpark' wordt het open en natuurlijk karakter van de zone bekrachtigd en gevrijwaard.

8.2.3. Bescherming van het open karakter van de randen van de open ruimte (verfijning 3 en 4)

De verfijning van agrarisch gebied naar landschappelijk waardevol agrarisch gebied is gericht op de vrijwaring van het open karakter van het gebied. De nieuwe bestemming voorkomt inplanting van nieuwe land- en tuinbouwbedrijven, serres, zonevremde activiteiten. Aangaande wijziging van vegetatie en van kleine landschapselementen worden beperkingen gesteld.

8.2.4. Bescherming natuurlijke kwaliteiten centrale open ruimte (verfijning 5)

De verfijning van landschappelijk waardevol agrarisch gebied naar specifiek landschappelijk waardevol agrarisch gebied is gericht op de vrijwaring van het open karakter en van de aanwezige natuurlijke elementen in het gebied en op het realiseren van een bufferende overgangszone naar het centrale natuurgebied toe. De bestaande landbouwactiviteiten (graas-

en hooiweiden en hooilanden) kunnen er verder ontwikkelen. De nieuwe bestemming voorkomt inplanting van nieuwe land- en tuinbouwbedrijven, serres, zonevreemde activiteiten en ingrijpende werken (reliëfwijzigingen, drainage) ten bate van gebruik van deze natte gronden voor akkerbouw. Aangaande wijziging van vegetatie en van kleine landschapselementen worden beperkingen gesteld.

8.3. Gevolgen van de wijzigingen

Voorliggend bijzonder plan van aanleg heeft geen invloed op de gevoelige bestemmingen (woonuitbreidingsgebied, gebied voor verblijfsrecreatie, natuurgebied met wetenschappelijke waarde of bosreservaat) van **VLAREM**. Echter door wijziging van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied naar natuurgebied wordt de vestiging van nieuwe bedrijven uitgesloten in het centrale deel van het plangebied. Dit is duidelijk ook een betrachting van het B.P.A. Voor het omliggend agrarisch gebied wordt niets gewijzigd aan de bestaande afstands- en verbodsregels. Inplanting van nieuwe varkens-, pluimvee- of glastuinbouwbedrijven is namelijk uitgesloten. De uitbreiding van de twee bestaande landbouwbedrijven blijft mogelijk.

Het bijzonder plan van aanleg resulteert in volgende veranderingen in de beperkingen vastgelegd door het *mestdecreet*.

- Voor het centrale deel, aangeduid als natuurgebied, gelden lagere bemestingsnormen.
- Door voorliggend B.P.A. neemt de totale oppervlakte ‘agrarisch gebied’ in de gemeente Zoersel af met 9,7 ha. De uiteindelijke invloed op de totale oppervlakte landbouwgrond in Zoersel is moeilijk in te schatten. Het B.P.A. beoogt namelijk ook om zonevreemde activiteiten uit het agrarisch gebied te weren, waardoor het agrarisch gebied beter beschikbaar komt voor de verkoopsactieve land- en tuinbouwers. Er is –na de omzettingen in dit B.P.A.- nog slechts een beperkte marge van 12 ha vooraleer, zonder bijkomende maatregelen, de maximale gemeentelijke productiedruk overschreden wordt.

9. Onteigeningsplan

Aan het B.P.A. wordt een onteigeningsplan gekoppeld waarin een zone is opgenomen.

Het onteigeningsplan voor de omgeving ‘*hoeve Jeanne*’ heeft tot doel het realiseren van het open zicht vanuit Kapellei op de centrale, waardevolle open ruimte, met name door de uitvoering van de voorschriften van dit B.P.A. en in het bijzonder van de bepalingen van de dadingsovereenkomst. Deze bepalingen zijn essentieel voor het realiseren van het beoogde doel en worden daarom tot hun integrale uitvoering met een onteigeningsplan ondersteund, zodat de gemeente ze in voorkomend geval in de loop van de komende jaren, na verwerving, zelf kan uitvoeren. Dit vormt een belangrijke doelstelling van voorliggend B.P.A. Een twaalfstal percelen met uiteenlopend bodemgebruik gaande van bos, tuin, vijver, maïsveld, opslagruimte worden opgenomen in het onteigeningsplan.

10. Te wijzigen verkavelingsvergunningen

Voor het realiseren van de opties uit dit B.P.A. is het noodzakelijk drie vergunde verkavelingen in het gebied (voor wat betreft het gedeelte van de tuinen in het agrarisch gebied van het gewestplan) licht te wijzigen om de bepalingen over het gebruik en voor de bescherming van de landschappelijke kwaliteiten in de nieuwe bestemmingszone landschappelijk waardevol agrarisch gebied van toepassing te maken. Op geen van deze drie plaatsen gaat door deze wijziging een bouwperceel verloren. Deze wijzigingen dienen expliciet in de gemeenteraadsbeslissing over dit B.P.A. vermeld. Het betreft verkavelingen 022/207 (1) dd. 25/1/1978, 022/204 (1) dd. 15/6/1976 en 150/381 dd. 6/10/1986.

Studiegroep Omgeving

Bijlage 1: Omschrijving van de landbouwbedrijvigheid

Omschrijving landbouwbedrijven (situatie 1996)

Landbouwbedrijf a

- productierichting - melkveebedrijf
- beroepskarakter - gelegenheidsbedrijf
- opvolgingssituatie - opvolger
- totale oppervlakte - 20 ha 90 are waarvan 18 ha 40 are in plangebied
- bodemgebruik - 2 ha maïs, 15 ha weiland, 1 ha 40 are grasland
- melkquotum - < 50.000 liter
- stuks rundvee - 40 runderen (15 melkvee, 25 jongvee)

Landbouwbedrijf b

- productierichting - melkveebedrijf
 - beroepskarakter - beroepslandbouwbedrijf
 - opvolgingssituatie - opvolger
 - totale oppervlakte - 37 ha waarvan 25 ha in plangebied
 - bodemgebruik - .. ha maïs, .. ha weiland, .. ha .. are grasland
 - melkquotum - >500.000 liter
 - stuks rundvee - 170 runderen (80 melkvee, 90 jongvee)
-

Bijlage 2: Verbods- en afstandsregels

1. VLAREM II

De Vlaamse Regering heeft op 1 juni 1995 het Vlaams Reglement inzake Milieuvorwaarden VLAREM II goedgekeurd. Het verscheen in het Belgisch Staatsblad van 31 juli 1995 en werd van kracht op 1 augustus 1995.

Deze regelgeving legt vast onder welke voorwaarden gebruik mag worden gemaakt van milieu en natuur en moet leiden tot een duurzame, coherente en geïntegreerde aanpak van het milieubeleid dat Vlaanderen wil voeren. Naast de nodige bepalingen voor hinder en verontreiniging werd in VLAREM II tevens *afstands- en verbodsregels* vastgesteld voor de inplanting en exploitatie van landbouwbedrijven en voor stallen en mestopslagplaatsen.

De afstand wordt bepaald in functie van het aantal waarderingspunten, dat wordt toegekend aan de inrichting en in functie van het aantal dieren en geldt ten opzichte van *gevoelige bestemmingen*, zijnde woonuitbreidingsgebied, gebied voor verblijfsrecreatie, natuurgebied met wetenschappelijke waarde, bosreservaat, alle woongebieden met uitzondering van woongebied met landelijk karakter.

Varkensstallen

De inplanting van nieuwe *varkensbedrijven* of de uitbreiding van bestaande varkensbedrijven is verboden in een waterwingebied, een beschermingszone type I, II of III, een gebied ander dan agrarisch gebied en/of een kwetsbare zone.

Buiten deze gebieden zijn in principe nieuwe varkenshouderijen toegelaten voor zover ze gelegen zijn in agrarisch gebied, van het gesloten type zijn, maximum 1800 varkens hebben en mits de nodige afstand wordt gerespecteerd ten opzichte van de gevoelige bestemmingen.

De te respecteren afstanden zijn afhankelijk van het ontwerp van de stallen en van het aantal dieren. Ze variëren van 50m tot 400m. De te respecteren afstand zal meestal 250m of meer bedragen.

In *agrarische gebieden*, niet gelegen in een kwetsbare zone gelden de volgende verbods- en afstandsregels :

- voor andere dan gesloten varkenshouderijen met maximaal 1800 varkens
 - . aantal waarderingspunten ¹⁰ < 151
1000 m van elk op het gewestplan aangegeven woonuitbreidingsgebied, gebied voor verblijfsrecreatie, natuurgebied met wetenschappelijke waarde, bosreservaat, woongebied uitgezonderd woongebied met landelijk karakter
 - . aantal waarderingspunten > 151
500 m van bovenstaande bestemmingen

¹⁰ Aan elke varkensstal behorende tot de inrichting wordt een aantal waarderingspunten toegekend als de som van het aantal punten dat toegekend wordt aan het stalsysteem, het stalverluchtingssysteem en de opslagplaatsen van vaste dierlijke mest en van mengmest.

- voor andere dan gesloten varkenshouderijen met meer dan 1800 varkens
 - . aantal waarderingspunten minstens 151
1500m van elk op het gewestplan aangegeven woonuitbreidingsgebied, gebied voor verblijfsrecreatie, natuurgebied met wetenschappelijke waarde, bosreservaat, woongebied uitgezonderd woongebied met landelijk karakter
 - . aantal waarderingspunten > 201
1000m van gevoelige bestemmingen
- voor gesloten varkenshouderijen
De minimale afstand ten opzichte van elk op het gewestplan aangegeven woonuitbreidingsgebied, gebied voor verblijfsrecreatie, natuurgebied met wetenschappelijke waarde, bosreservaat, woongebied uitgezonderd woongebied met landelijk karakter wordt in volgende tabel vastgelegd :

vereiste minimumafstand in m

waarderingspunten	aantal varkens				
	70-400	401-900	901-1350	1351-1800	>1800
<50	250	300	350	400	verbod
50-100	200	225	250	300	verbod
101-150	100	150	200	250	verbod
151-200	50	100	150	200	1000
>200	50	100	150	200	500

Pluimveestallen

De inplanting van nieuwe pluimveebedrijven of de uitbreiding van bestaande **pluimveebedrijven** is verboden in een waterwingebied, een beschermingszone type I, II of III. Bedrijven met meer dan 2000 stuks gevogelte zijn verboden in een gebied ander dan agrarisch gebied of woongebied met landelijk karakter en zijn tevens verboden in een kwetsbare zone. Stallen met meer dan 10.000 stuks gevogelte worden enkel in agrarisch gebied toegelaten.

Voor pluimveestallen, met minder dan 10.000 stuks en gelegen in een woongebied met landelijk karakter varieert de afstand ten opzichte van de gevoelige bestemmingen tussen 50m en 150 m. Binnen het agrarisch gebied varieert de afstand van 50 m tot 400 m. Voor nieuwe pluimveestallen, met meer dan 40.000 stuks gevogelte en een waardering van minimaal 75 punten geldt een afstand van 300 m ten opzichte van een woonuitbreidingsgebied, een gebied voor verblijfsrecreatie, een natuurgebied met wetenschappelijke waarde, een bosreservaat of een woongebied (met uitzondering van woongebied met landelijk karakter).

In een *woongebied met landelijk karakter* gelden de volgende verbods- en afstandsregels :

vereiste minimumafstand in m		
waarderingpunten	aantal stuks gevogelte	
	< 5000	5001-10.000
<75	100	150
75-150	75	100
>151	50	75

In *agrarisch gebied* gelden de volgende verbods- en afstandsregels :

vereiste minimumafstand in m						
waarderingpunten	aantal stuks					
	<5000	5001-10000	10001-20000	20001-40000	40001-60000	>60000
<75	100	150	200	300	400	verbod
75-150	75	100	150	225	300	verbod
151-200	50	75	100	150	200	1000
>200	50	75	100	150	200	500

2. KB 28 december 1972

Naast VLAREM II legt ook het Koninklijk Besluit 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen afstandsregels vast. Gebouwen bestemd voor *niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter¹¹ of voor intensieve veeteelt*, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven.

¹¹ Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter zijn bedrijven waarvan de landbouwproductie werkelijk industriële afmetingen aanneemt en er kenmerken van vertoont. Hiermede zijn hoofdzakelijk grote glastuinbouwbedrijven bedoeld, die wegens verbrandingsgassen best uit de onmiddellijke buurt van (stedelijke) woongebieden worden gehouden.