

Gemeente Zoersel
Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
“KFC St.-Martinus & reservering van twee
woongebieden”

Deelgebied A en B
Memorie van toelichting
Dossier ZOE125-127



Opdrachtgevend bestuur:
Gemeentebestuur van Zoersel

28 juni 2006



Provincie: Antwerpen

Gemeente Zoersel

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

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

Dossiergegevens: Projectnummer ZOE125-127
Samengesteld volgens het Decreet op de Ruimtelijke Ordening
d.d. 18.05.1999 (en latere wijzigingen)

Opgemaakt: 19.06.2006 (1° concept voorontwerp)
Aangepast:

- 26.06.2006 (2° concept voorontwerp)
aangepast aan de opmerkingen van de gemeente
- 28.06.2006 (3° concept voorontwerp)
tekstuele aanpassingen

E. Symens
ruimtelijk planner

J. Van Hoydonck
directeur-zaakvoerder



Inhoud

1. Inleiding	5
1.1. Situering van de opdracht	5
1.1.1. Deelgebied A: KFC St.-Martinus en omgeving	5
1.1.2. Deelgebied B: Twee woongebieden in de omgeving van de Guido Gezellelaan	5
1.2. Leeswijzer	5
2. Situering	7
2.1. Situering op macro-niveau	7
2.2. Situering op meso-niveau	8
2.2.1. Deelgebied A: KFC St.-Martinus en omgeving	8
2.2.2. Deelgebied B: Twee woongebieden in de omgeving van de Guido Gezellelaan	9
3. Beleidskader	10
3.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk	10
3.2. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)	10
3.3. Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA)	10
3.4. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Zoersel	11
3.4.1. Deelgebied A: KFC St.-Martinus en omgeving	11
3.4.2. Deelgebied B: Twee woongebieden in de omgeving van de Guido Gezellelaan	12
4. Bestaande juridische toestand	14
4.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk	14
4.2. Deelgebied A: KFC St.-Martinus en omgeving	14
4.2.1. Synthesetabel bestaande juridische toestand	14
4.2.2. Gewestplan Turnhout	15
4.2.3. Sectoraal BPA voor zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten.....	16
4.3. Deelgebied B: Twee woongebieden in de omgeving van de Guido Gezellelaan	17
4.3.1. Synthesetabel bestaande juridische toestand	17
4.3.2. Gewestplan Turnhout	18
4.3.3. Risicozones overstromingen.....	19
5. Bestaande ruimtelijke context	20
5.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk	20
5.2. Deelgebied A: KFC St.-Martinus en omgeving	20
5.2.1. Bestaande ruimtelijke structuur	20
5.3. Deelgebied B: Twee woongebieden in de omgeving van de Guido Gezellelaan	22
5.3.1. Bestaande ruimtelijke structuur	22
6. Visie, concepten en gewenste ruimtelijke structuur	24
6.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk	24
6.2. Visie en doelstellingen	24
6.2.1. Visie op het deelgebied A: KFC St.-Martinus en omgeving	24
6.2.2. Visie op het deelgebied B: Twee woongebieden in de omgeving van de Guido Gezellelaan	24
6.3. Deelgebied A: KFC St.-Martinus en omgeving	25
6.3.1. Ruimtelijke concepten.....	25
6.3.2. Gewenste ruimtelijke structuur	27

6.4. Deelgebied B: Twee woongebieden in de omgeving van de Guido Gezellelaan.....	28
6.4.1. Ruimtelijke concepten.....	28
7. Motivatie afwijking GRS	29
7.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk.....	29
7.2. Motivatie.....	29
7.2.1. Onvoorziene omstandigheden	29
7.2.2. Dringende sociale redenen.....	29
7.2.3. Duurzame ruimtelijke ontwikkeling, ruimtelijke draagkracht en ruimtelijke kwaliteit komen niet in het gedrang.....	30
8. Lijst met voorschriften die strijdig zijn en opgeheven worden.....	31
8.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk.....	31
8.2. Deelgebied A: KFC St.-Martinus en omgeving.....	31
8.3. Deelgebied B: Twee woongebieden in de omgeving van de Guido Gezellelaan.....	31
9. Ruimtebalans	32
9.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk.....	32
9.2. Deelgebied A: KFC St.-Martinus en omgeving.....	32
9.3. Deelgebied B: Twee woongebieden in de omgeving van de Guido Gezellelaan.....	32
10. Watertoets.....	33
10.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk	33
10.2. Resultaten watertoets.....	33
10.2.1. Deelgebied A: KFC St.-Martinus en omgeving	33
10.2.2. Deelgebied B: Twee woongebieden in de omgeving van de Guido Gezellelaan	33
10.2.3. Algemeen.....	33
11. Onteigening.....	34
11.1.1. Motivering van de noodzaak tot onteigening en het openbaar nut ervan	34
11.1.2. Motivering van het voorwerp van de onteigening.....	34
11.1.3. Hoogdringendheid	34
Bijlage 1: procesverloop	35
Bijlage 2: woningprogrammatiefiches.....	36

Figurenlijst

Figuur 1: situering op macro-niveau	7
Figuur 2: situering op meso-niveau van deelgebied A.....	8
Figuur 3: situering op meso-niveau van deelgebied B.....	9
Figuur 4: uittreksel gewestplan Turnhout	15
Figuur 5: bestemmingsplan deel-BPA nr. 3: KFC St.-Martinus	16
Figuur 6: uittreksel gewestplan Turnhout	18
Figuur 7: watertoets	19
Figuur 8: luchtfoto 2003 deelgebied A	20
Figuur 9: foto's gebouw en parking KFC St.-Martinus	21
Figuur 10: luchtfoto 2003 deelgebied B.....	22
Figuur 11: landschapsfoto westelijke binnengebied	23
Figuur 12: landschapsfoto oostelijke binnengebied.....	23
Figuur 13: uitbreiding recreatie.....	25
Figuur 14: buffering.....	26
Figuur 15: uitbreiding parkeerplaatsen.....	26
Figuur 16: ontwikkelen restgebied	27
Figuur 17: gewenste ruimtelijke structuur deelgebied A	27
Figuur 18: reservegebied voor wonen.....	28
Figuur 19: rekening houden met toekomstige ontsluiting.....	28
Figuur 20: woningprogrammatie fiche nr. 1	37
Figuur 21: woningprogrammatie fiche nr. 2	38
Figuur 22: woningprogrammatie fiche nr. 3	39
Figuur 23: woningprogrammatie fiche nr. 4	40

Tabellenlijst

Tabel 1: balans woningprogrammatie	13
Tabel 2: synthese bestaande juridische toestand	14
Tabel 3: synthese bestaande juridische toestand	17
Tabel 4: op te heffen voorschriften	31
Tabel 5: op te heffen voorschriften	31
Tabel 6: ruimteboekhouding.....	32
Tabel 7: ruimteboekhouding.....	32
Tabel 8: overzicht procesverloop.....	35

1. Inleiding

1.1. Situering van de opdracht

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) van de gemeente Zoersel werd op 26 mei 2005 definitief vastgesteld door de gemeenteraad en goedgekeurd bij besluit van 11 augustus 2005 van de Bestendige Deputatie van de provincieraad van Antwerpen.

1.1.1. Deelgebied A: KFC St.-Martinus en omgeving

De voetbalvelden van KFC St.-Martinus maakten deel uit van het sectoraal BPA “zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten”. Dit sectoraal BPA werd op 25 augustus 2005 door de gemeenteraad definitief goedgekeurd echter met uitzondering van het deel-BPA KFC St.-Martinus, met het bijhorend onteigeningsplan.

Na de goedkeuring van het GRS Zoersel door de Bestendige Deputatie kan de gemeente geen BPA's meer opmaken. Daarom gaf de gemeente opdracht tot de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) voor het gebied.

Nieuwe besprekingen met de vereniging KFC St.-Martinus hebben geleid tot een andere invulling van de recreatiezone. Om de nood aan bijkomende parkeergelegenheden te ledigen, worden in het plan parkeerplaatsen - ontsloten d.m.v. de aanleg van een openbare weg - voorzien. Hierdoor kunnen eveneens (sociale) bouwmogelijkheden gecreëerd worden langs deze openbare weg in het resterende gedeelte van het woonuitbreidingsgebied.

1.1.2. Deelgebied B: Twee woongebieden in de omgeving van de Guido Gezellelaan

Uit de confrontatie tussen aanbod en behoefte (zoals in het GRS opgenomen) kan besloten worden dat het aanbod volstaat om de tegemoet te komen aan de woonbehoefte voortvloeiend uit de natuurlijke aangroei. De behoefte kan volledig binnen het geordend woon- en woonuitbreidingsgebied opgevangen worden.

Sociale woningbouw of sociale verkavelingen in ruimtelijk verantwoord ongeordend woonuitbreidingsgebied is enkel mogelijk mits compensatie in woongebied. De gemeente moet dan de compenserende zone via een RUP reserveren voor de toekomst. Het gemeentebestuur wil in deze compensatie voorzien door in een RUP deze twee woongebieden om te vormen naar reservegebied. Dit compensatie-RUP dient dan minstens gelijktijdig vastgesteld te worden en wordt daarom dan ook aan het voorgaande gekoppeld.

1.2. Leeswijzer

Het dossier bevat dus:

- één tekstbundel met de memorie van toelichting;
- per deelgebied
 - een tekstbundel met stedenbouwkundige voorschriften;
 - een grafisch plan met de bestaande en juridische toestand;
 - een grafisch plan met de weergave van de verschillende bestemmingen;
- voor deelgebied A werd eveneens een onteigeningsplan opgemaakt.

Inhoud van de memorie van toelichting

Na dit eerste inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de beide plangebieden gesitueerd in de ruimere context.

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

In hoofdstuk 5 de bestaande ruimtelijke structuur van elk deelgebied beschreven en in hoofdstuk 6 wordt een visie gevormd en concepten uitgewerkt, wat resulteert in een gewenste ruimtelijke structuur.

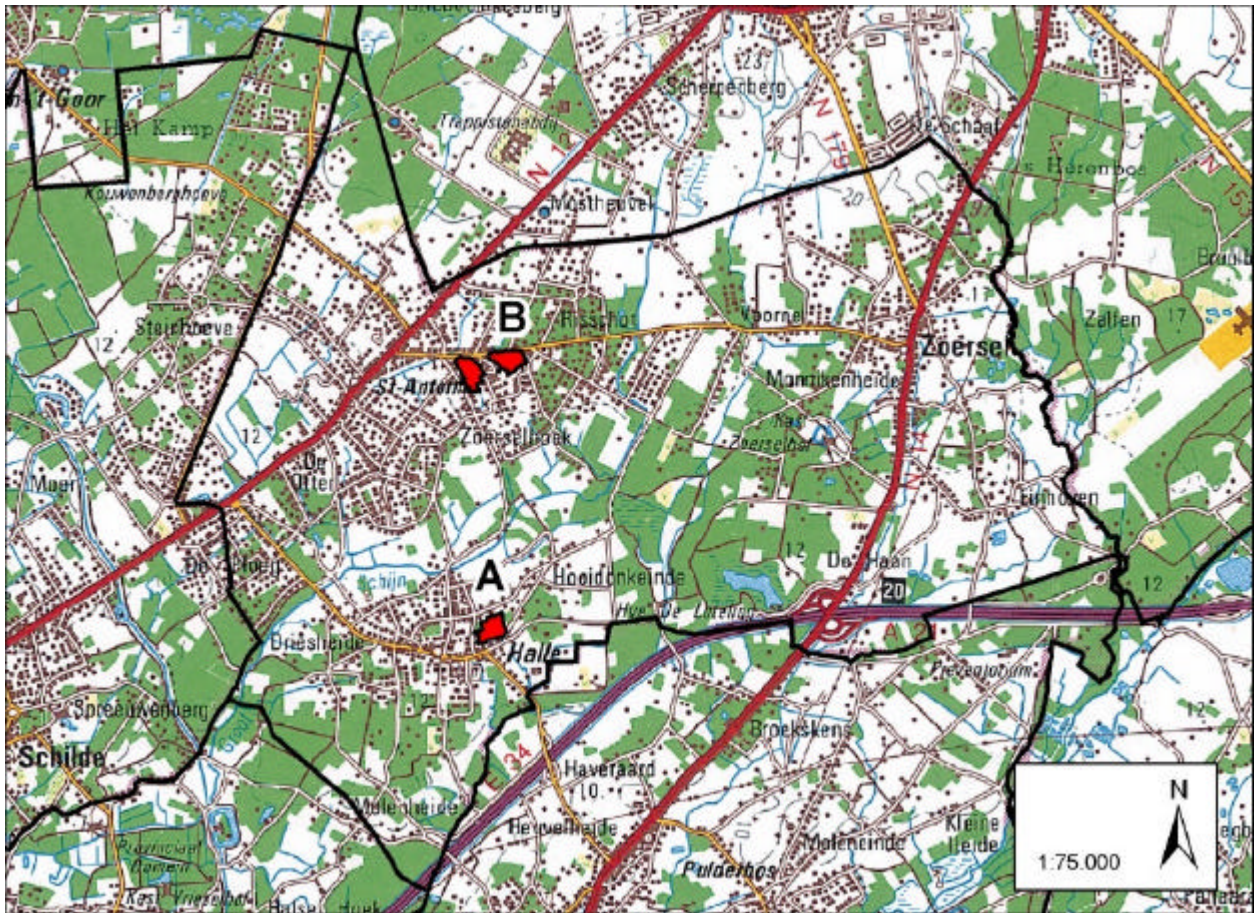
Het voorliggende RUP wijkt voor een gedeelte af van het richtinggevend gedeelte van het GRS van de gemeente. In hoofdstuk 7 wordt deze afwijking uitgebreid gemotiveerd. Zoals in het decreet op de ruimtelijke ordening¹ bepaald, moet een opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en opgeheven worden eveneens deel uitmaken van het dossier. Deze lijst is te vinden in hoofdstuk 8.

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

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

2. Situering

2.1. Situering op macro-niveau



Figuur 1: situering op macro-niveau

De gemeente Zoersel ligt ten oosten van de stad Antwerpen, op ongeveer 25 km van de binnenstad. Ze telt drie deekernen, nl. Zoersel, St.-Antonius en Halle. De oorspronkelijke dorpen zijn ten opzichte van een aantal decennia geleden wijd uitzaaid.

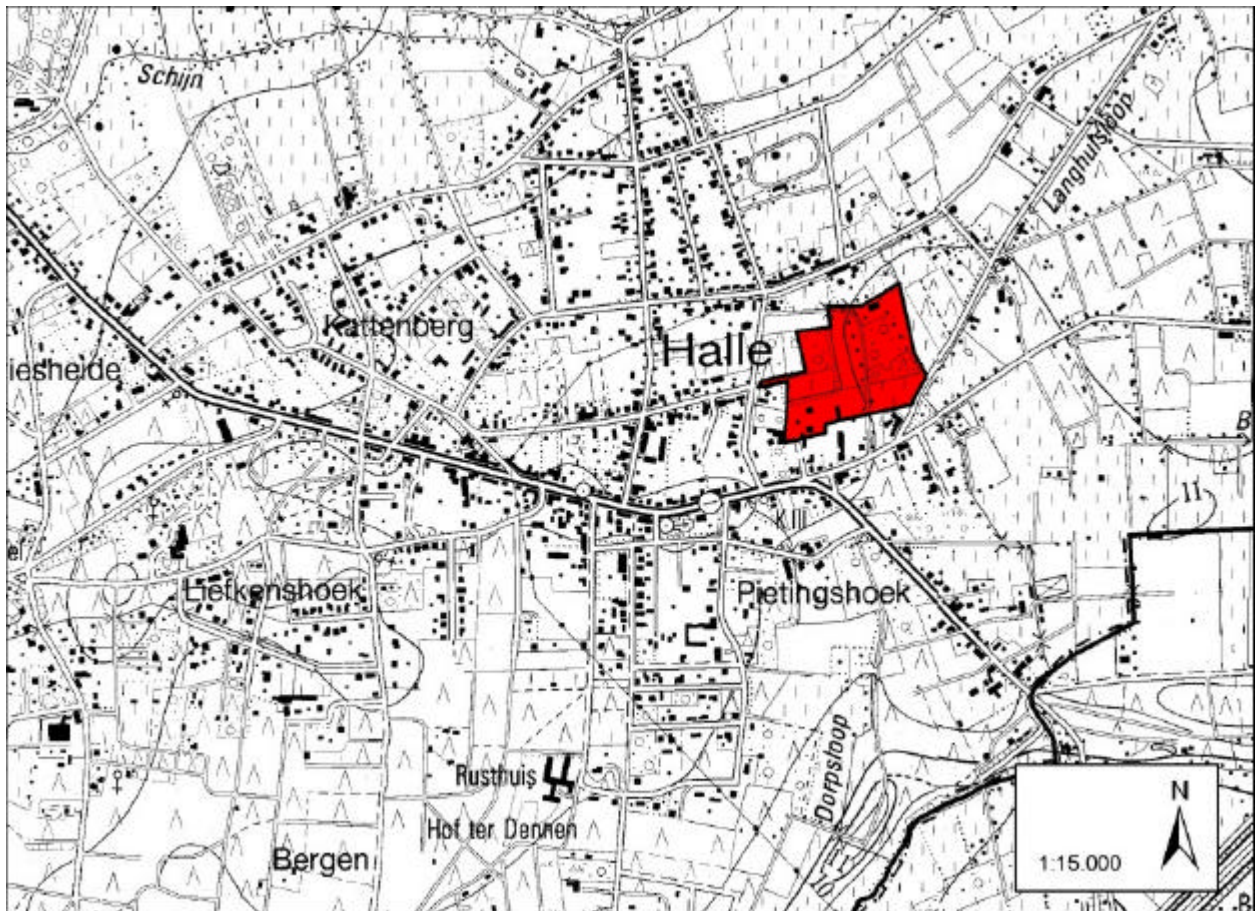
De ligging langs de E34 Antwerpen-Eindhoven veroorzaakte namelijk een sterke inwijking vanuit de stad, vooral sinds 1960 gebeurde deze massaal en ongecontroleerd. Dit had gevolgen voor de open ruimte die voor een groot deel verkaveld werd, maar ook voor de plaatselijke bevolking die de stijgende grondprijzen niet langer kon betalen en moest uitwijken.

Zoersel heeft nog steeds in belangrijke mate een landelijk karakter. Het is een bosrijke gemeente, maar een groot deel van de ruimte wordt door de landbouw ingenomen.

Het deelgebied A situeert zich in de woonkern Halle. Het deelgebied B is gelegen in het woongebied rond St.-Antonius.

2.2. Situering op meso-niveau

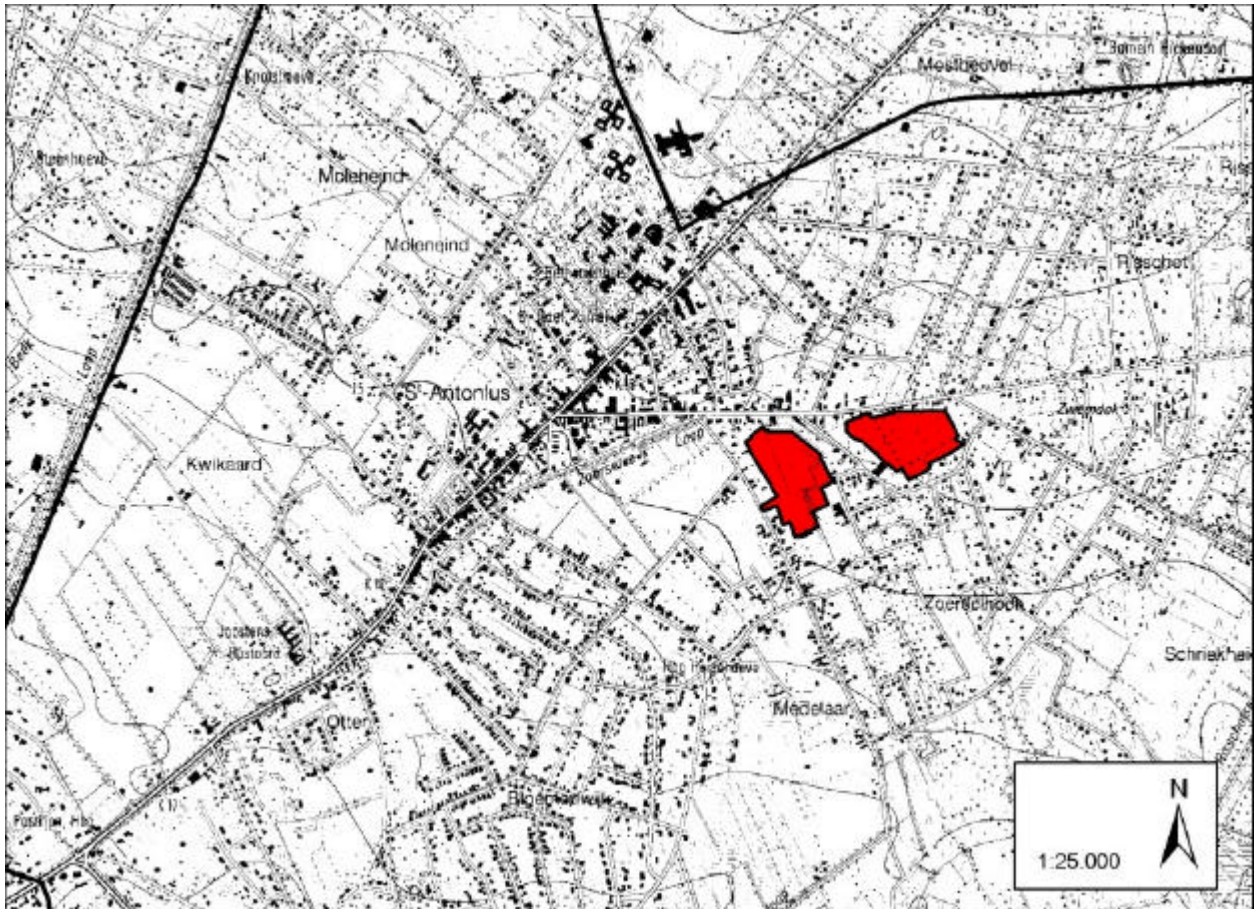
2.2.1. Deelgebied A: KFC St.-Martinus en omgeving



Figuur 2: situering op meso-niveau van deelgebied A

Het plangebied maakt deel uit van de woonkern Halle, de kleinste van de drie deelgemeenten, met een rustig en landelijk karakter. Het is aan drie kanten begrensd door de bebouwing (in hoofdzaak woningen) van deze kern, het maakt dus integraal deel uit van de woonkern. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de open ruimte. Het gebied sluit quasi onmiddellijk aan bij het centrumgebied van de kern Halle (het is gelegen op minder dan 500 meter van de kerktoren). De voetbalvelden van KFC St.-Martinus maken deel uit van een recreatieve cluster, waarvan het overige gedeelte gelegen is in het woongebied aan de overzijde van de straat Brakenberg.

2.2.2. Deelgebied B: Twee woongebieden in de omgeving van de Guido Gezellelaan



Figuur 3: situering op meso-niveau van deelgebied B

De twee plangebieden maken deel uit van de deekern St.-Antonius, die van de drie deekernen in de gemeente de grootste ontwikkeling heeft gekend. Ter hoogte van de gemeentegrens met Schilde wordt aangesloten op een ruimtelijk gelijkaardig gebied, nl. het bebouwd perifeer landschap, dat zich uitstrekt vanuit St.-Antonius over Schilde, Schoten en Brasschaat tot in Kapellen.

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

In het zuidwesten en in het oosten van deze deelruimte liggen grote bosverkavelingen met open bebouwing, gekenmerkt door een lage dichtheid. Meer aansluitend bij de kern, ten noordwesten en zuidoosten van de N12 komen ook een aantal verkavelingen voor met een hogere dichtheid, het zogenaamde stedelijk park.

De twee woongebieden die het voorwerp uitmaken van dit RUP zijn gelegen in dit stedelijk park en hebben verder weinig ruimtelijke binding met het centrumgebied van St.-Antonius.

3. Beleidskader

3.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

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

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

3.2. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Het buitengebied

De gemeente Zoersel behoort volgens het RSV tot het buitengebied. De doelstellingen voor het buitengebied zijn:

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

3.3. Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA)

Wonen en werken

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

Dit houdt o.m. in dat de gemeente de mogelijkheid krijgt om een bijkomend lokaal bedrijventerrein aan te duiden, echter enkel voor de herlokalisatie van zonevreemde lokale bedrijven en/of historisch gegroeide bedrijven.

Bijkomende woningen kunnen slechts worden gerealiseerd in functie van de opvang van de natuurlijke aangroei. Door het provinciebestuur werd een methodiek uitgewerkt om deze natuurlijke aangroei te berekenen (in een omzendbrief² terzake). Bovendien werd in deze omzendbrief een beoordelingskader uitgewerkt met richtlijnen voor de opmaak van een woningprogrammatie als onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De opties in dit voorliggende RUP moeten dan ook passen in dat kader.

² Provinciale omzendbrief voor de opmaak van de woningprogrammatie als onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

3.4. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Zoersel

3.4.1. Deelgebied A: KFC St.-Martinus en omgeving

Zonevreemde terreinen en gebouwen voor sportactiviteiten in het GRS

De opties die in het RUP rond de voetbalvereniging KFC St.-Martinus worden genomen zijn gekaderd in het GRS van de gemeente Zoersel.

De terreinen en gebouwen zijn zonevreemd (gelegen in woonuitbreidingsgebied) en werden in het richtinggevend gedeelte van het GRS opgenomen onder categorie 2. Het ontwikkelingsperspectief voor deze categorie werd hierin als volgt omschreven:

Categorie 2:

Handhaving en uitbreiding van bestaande terreinen of gebouwen voor sport, recreatie en jeugdwerking, al dan niet met voorwaarden voor de inrichting en voor de bijbehorende infrastructuur

Opmaak sectoraal BPA sport en recreatie

De terreinen en gebouwen maakten aanvankelijk deel uit van een sectoraal BPA voor zonevreemde terreinen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten. Dit sectoraal BPA werd door de gemeenteraad van 25 augustus 2005 definitief vastgesteld, echter met uitsluiting van het deel-BPA KFC St.-Martinus, nadat er bezwaar werd ingediend in het kader van het openbaar onderzoek (van 13 april t.e.m. 13 mei 2005).

Verdere aanpak in een RUP

Omdat de gemeente intussen ook over een goedgekeurd GRS beschikte, besliste het gemeentebestuur om de problematiek van de terreinen en gebouwen van KFC St.-Martinus verder aan te pakken in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Opties voor terreinen KFC St.-Martinus

Omdat de opmaak van het sectoraal BPA enige tijd heeft aangesleept, werd er in eerste instantie een nieuwe bespreking met de vereniging gehouden om haar noden en behoeften vast te stellen. Hieruit bleek dat door het stijgende aantal leden en activiteiten er behoefte is aan bijkomende parkeerplaatsen en een tweetal duiveltjesterreinen.

Er werden daarom een aantal stedenbouwkundige ontwerpvoorstellen uitgewerkt waarin hiervoor een oplossing werd gezocht. Door een beperkte uitbreiding en een herschikking van de bestaande terreinen kon vrij gemakkelijk ruimte gevonden worden voor twee duiveltjesterreinen. Daarbij werd eveneens rekening gehouden met de verlenging van het hoofdterrein (dit om te voldoen aan technische normen).

De meest haalbare oplossing voor het parkeerprobleem is het voorzien van extra parkeerplaatsen ten zuiden van de terreinen. Deze parkeerplaatsen dienen dan wel ontsloten te worden d.m.v. de aanleg van een openbare weg.

Woonproject

Bij het uitwerken van de stedenbouwkundige ontwerpvoorstellen werd het gebied ook ruimer bekeken. De aanleg van parkeerplaatsen en een openbare weg zoals hierboven beschreven maakt het mogelijk om de rest van het woonuitbreidingsgebied te ontwikkelen als (sociaal) woonproject. Dit deel van het woonuitbreidingsgebied ten zuiden van de voetbalterreinen wordt dus eveneens in het plangebied opgenomen.

Voor deze optie zijn er echter geen aanknopingspunten terug te vinden in het GRS van de gemeente. Het betreft hier dus een afwijking van het richtinggevend deel van een ruimtelijk structuurplan, die uitgebreid gemotiveerd moet worden. (zie hoofdstuk 7)

3.4.2. Deelgebied B: Twee woongebieden in de omgeving van de Guido Gezellelaan

Het reserveren van deze twee woongebieden kadert in de woningprogrammatie, zoals opgenomen in het GRS.

Uit de confrontatie tussen aanbod en behoefte aan bouwmogelijkheden in de gemeente kan immers besloten worden dat het aanbod volstaat om tegemoet te komen aan de woonbehoefte voortvloeiend uit de natuurlijke aangroei. De behoefte kan dus volledig binnen het aanbod in het geordend woongebied en geordend woonuitbreidingsgebied opgevangen worden.

Sociale woningbouw of sociale verkavelingen in ruimtelijk verantwoord ongeordend woonuitbreidingsgebied is enkel mogelijk mits compensatie in woongebied. De gemeente moet dan de compenserende zone via een RUP ofwel herbestemmen ofwel reserveren voor de toekomst.

De twee woongebieden die het deelgebied B uitmaken van dit RUP vormen dus de compensatie voor de woonprojecten die de gemeente voorziet in haar GRS (woningprogrammatie fase 1: t.e.m. 2007) zoals hiernavolgend beschreven.

Gemeentelijke initiatieven voor woonprojecten (tot en met 2007)

(zie ook de fiches in bijlage 2)

St.-Antonius:

- Het BPA nr. 4 'Gemeenschapsvoorzieningen Achterstraat' voorziet in de realisatie van ongeveer 45 sociale woningen. Een gedeelte hiervan is voorzien in woonuitbreidingsgebied. Dit gedeelte van deze zone (opp. 1,12 ha) zal dus moeten gecompenseerd worden. (zie fiche nr. 1)
- Het Klooster (fiche nr. 2): +/- 35 sociale kavels opp: 3,12 ha (woonuitbreidingsgebied)

Dit woonuitbreidingsgebied is dicht bij de kern gelegen en sluit aan op de Achterstraat, een belangrijke structurerende weg in het centrumgebied van St.-Antonius. In deze planperiode wil de gemeente ongeveer de helft van het gebied aansnijden voor sociale kavels.

Zoersel:

- Bremlaan (fiche nr. 4): +/- 35 sociale kavels opp: 3,14 ha (woonuitbreidingsgebied)

Het gekozen gebied sluit aan bij de woonkern Zoersel. Het woonuitbreidingsgebied komt hier sterk versnipperd voor. Door het geplande project kan de woonwijk afgewerkt worden door invulling te geven aan de resterende kavels.

Halle:

- Hallevelden (fiche nr. 3): +/- 16 sociale kavels opp: 1,08 ha (bosgebied)

Er werd in Halle geopteerd voor het aansnijden van gronden die weliswaar gelegen zijn in bosgebied volgens het gewestplan, maar die perfect aansluiten bij de woonkern Halle.

Bemerking

Bij dit laatste project (Hallevelden) dient vermeld te worden dat deze bepaling werd geschrapt uit de bindende bepalingen van het GRS Zoersel door de Bestendige Deputatie in haar goedkeuringsbesluit van 11 augustus 2005.

Het gemeentebestuur besliste dan ook om in Halle op zoek te gaan naar een alternatief, dat gevonden werd in het restgebied ten zuiden van de terreinen van KFC St.-Martinus (dus in deelgebied A van dit RUP).

Balans woningprogrammatische

Zoals in de provinciale omzendbrief voor de opmaak van een woningprogrammatische als onderdeel van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt gesteld, moeten de woonuitbreidingsgebieden die aangesneden worden gecompenseerd worden door elders in het bestaande woongebied gronden te reserveren voor lange termijn of te herbestemmen.

Als compensatie voor de aan te snijden woonuitbreidingsgebieden worden dus twee grote gebieden in het woongebied aan de St.-Antoniusbaan, Guido Gezellelaan en Medelaar gereserveerd (Dit is deelgebied B van het voorliggende RUP).

Onderstaande tabel geeft de totale oppervlaktes weer van de gebieden die aangesneden worden en van de gebieden die hiervoor ter compensatie worden gereserveerd. Zoals blijkt is er ruim voldoende compensatie.

In deze tabel wordt geen melding meer gemaakt van het project Hallevelde. Dit wordt vervangen door het alternatief in de omgeving van KFC St.-Martinus.

Tabel 1: balans woningprogrammatische

Gebied	Oppervlakte aan te snijden	Waarvan	Te compenseren opp.
1. Achterstraat	1,37 ha	0,25 ha woongebied 1,12 ha woonuitbreidingsgebied	1,12 ha
2. Het Klooster	3,12 ha	3,12 ha woonuitbreidingsgebied	3,12 ha
3. Omgeving St.-Martinus	1,20 ha	1,20 ha woonuitbreidingsgebied	1,20 ha
4. Bremlaan	3,14 ha	3,14 ha woonuitbreidingsgebied	3,14 ha
Totaal te compenseren oppervlakte woonuitbreidingsgebied			8,58 ha
Gebieden ter compensatie			
Woongebied dat gereserveerd wordt voor lange termijn (deelgebied B van het voorliggende RUP)			11,22 ha

Verdere uitvoering van de woningprogrammatische

Na de goedkeuring van het voorliggende RUP (tenminste voor wat betreft het deelgebied B) kan de gemeente dus actie ondernemen ter realisatie van de woningprogrammatische zoals bepaald in het GRS:

St.-Antonius (gebied 1 en 2)

- Voor de ontwikkeling van het gebied aan de Achterstraat werd reeds een BPA opgemaakt door de gemeente.
- St.-Antonius: voor de ontwikkeling van het gebied aan het Klooster kan de gemeente een verkavelingsvergunning aanvragen.

Zoersel (gebied 4)

- Zoersel: voor de ontwikkeling van het gebied aan de Bremlaan zal de gemeente een onteigeningsplan opmaken, waarna er een verkavelingsvergunning kan aangevraagd worden.

Halle (gebied 3)

- Dit gebied kan gerealiseerd worden na de goedkeuring van het voorliggende RUP (voor wat betreft het deelgebied A) door middel van de aanvraag van een verkavelingsvergunning.

4. Bestaande juridische toestand

4.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

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

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

4.2. Deelgebied A: KFC St.-Martinus en omgeving

4.2.1. Synthesetabel bestaande juridische toestand

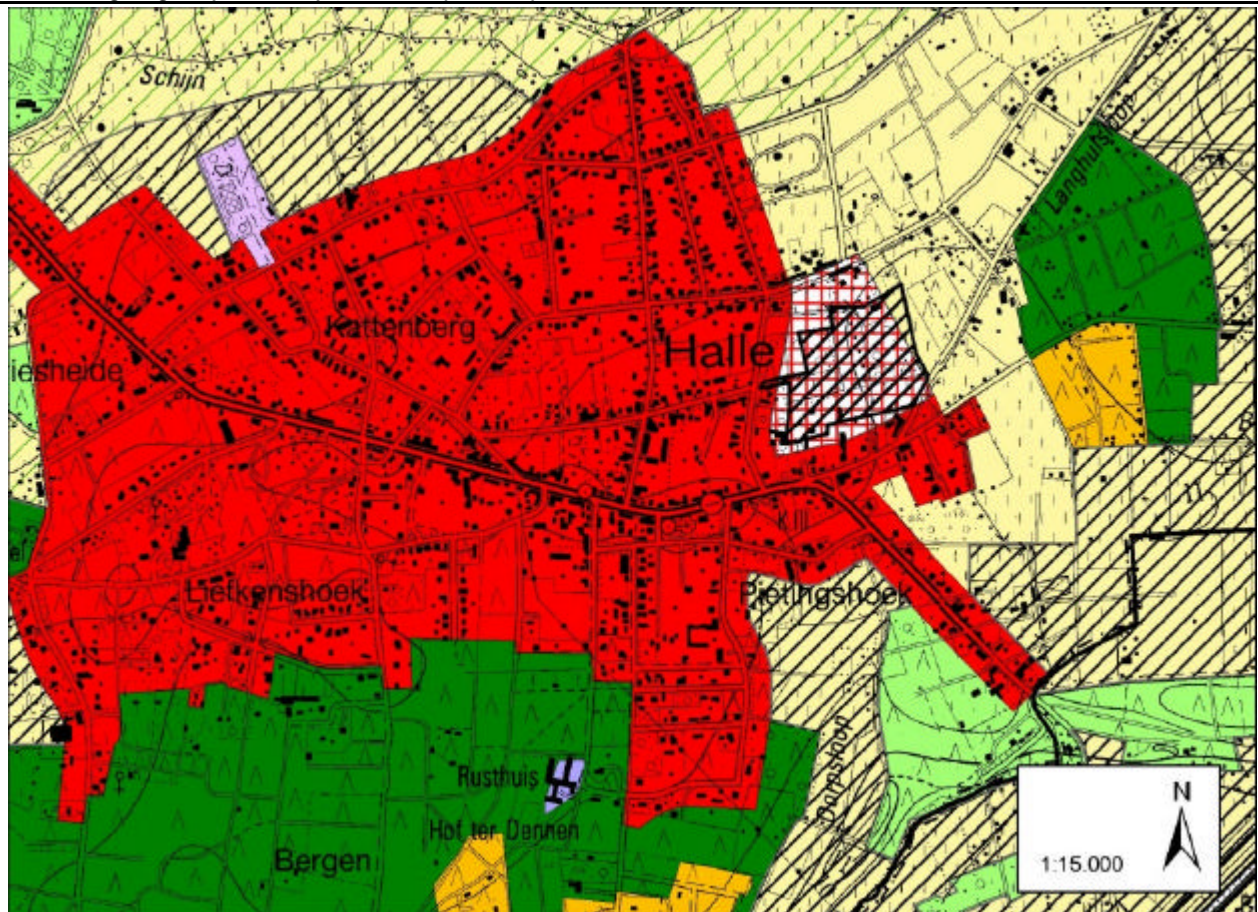
Tabel 2: synthese bestaande juridische toestand

Plan	Kenmerken
Gewestplan en ontwerp-gewestplan	Gewestplan Turnhout (KB 30.09.1977) zie paragraaf 4.2.2
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Algemene plannen van aanleg	geen
Bijzondere plannen van aanleg	Sectoraal BPA zonevreemde gebouwen en terreinen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten: Deel-BPA nr. 3: KFC St.-Martinus zie paragraaf 4.2.3
Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen	geen
VEN-gebieden (natuurdecreet)	geen
Verkavelingsvergunningen (grenzend aan plangebied)	– 150/314 - 13.07.1987 – 150/390 - 03.10.1988 – 039/038(1) - 28.05.1984 zie plan A1: bestaande en juridische toestand
Rooilijnplannen	geen
Buurtwegen	geen
Erfdienstbaarheden	geen
Habitatrichtlijngebieden	geen
Vogelrichtlijngebieden	geen
Erkende natuurreservaten	geen
Gebieden met recht van voorkoop	geen
Ruilverkavelingen	geen
Beschermde monumenten	geen
Beschermde landschappen	geen
Beschermde stads- en dorpsgezichten	geen
Erfgoedlandschappen (Landschapsatlas)	geen
Risicozones overstromingen	geen
Waterlopen	geen
Beschermingszones grondwaterwinningen	geen
PV's van bouwovertradingen	geen

bron: GRS Zoersel, gemeentebestuur Zoersel en eigen onderzoek

4.2.2. Gewestplan Turnhout

– vastgelegd bij Koninklijk Besluit op 30 september 1977



Figuur 4: uittreksel gewestplan Turnhout

Het plangebied is quasi volledig gelegen in woonuitbreidingsgebied volgens het gewestplan. Enkel de geplande (beperkte) uitbreiding van de terreinen is gelegen in agrarisch gebied.

De gebouwen en terreinen zijn vergund in 1989.

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

Deel-BPA nr. 3: KFC St.-Martinus



Figuur 5: bestemmingsplan deel-BPA nr. 3: KFC St.-Martinus

De voetbalvelden van KFC St.-Martinus maakten deel uit van het sectoraal BPA “zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten”. Dit sectoraal BPA werd op 25 augustus 2005 door de gemeenteraad definitief goedgekeurd echter met uitzondering van het deel-BPA KFC St.-Martinus en bijhorend onteigeningsplan.

In dit plan werd geopteerd voor een uitbreiding van de terreinen naar het zuiden. Hiertegen werd echter bezwaar aangetekend tijdens het openbaar onderzoek door de eigenaar van de gronden. De gemeenteraad hield dus rekening met dit bezwaar door dit deel-BPA van goedkeuring te onthouden en besliste om de problematiek verder aan te pakken in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

4.3. Deelgebied B: Twee woongebieden in de omgeving van de Guido Gezellelaan

4.3.1. Synthesetabel bestaande juridische toestand

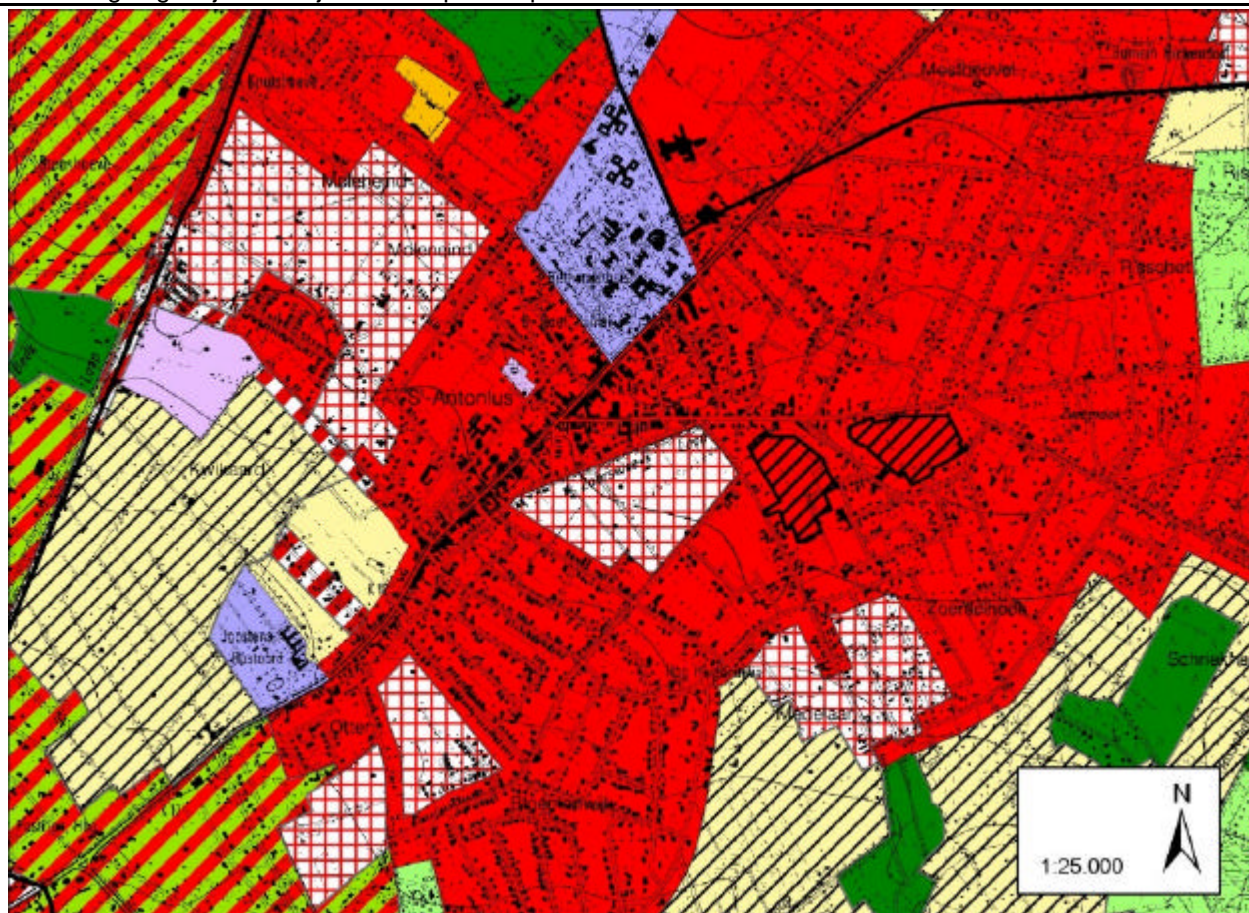
Tabel 3: synthese bestaande juridische toestand

Plan	Kenmerken
Gewestplan en ontwerp-gewestplan	Gewestplan Turnhout (KB 30.09.1977) zie paragraaf 4.3.2
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Algemene plannen van aanleg	geen
Bijzondere plannen van aanleg	geen
Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen	geen
VEN-gebieden (natuurdecreet)	geen
Verkavelingsvergunningen (grenzend aan plangebied)	– 150/508 (00) - 16.12.2002 – 150/537 (2) - 02.06.2005 zie plan B1: bestaande en juridische toestand
Rooilijnplannen	geen
Buurtwegen	geen
Erfdienstbaarheden	geen
Habitatrichtlijngebieden	geen
Vogelrichtlijngebieden	geen
Erkende natuurreservaten	geen
Gebieden met recht van voorkoop	geen
Ruilverkavelingen	geen
Beschermde monumenten	geen
Beschermde landschappen	geen
Beschermde stads- en dorpsgezichten	geen
Erfgoedlandschappen (Landschapsatlas)	geen
Risicozones overstromingen	geen binnen plangebied, wel in omgeving ervan langsheen St.-Antoniusbaan zie paragraaf 4.3.3
Waterlopen	niet -geklasseerde waterloop zie paragraaf 4.3.3
Beschermingszones grondwaterwinningen	geen
PV's van bouwovertradingen	geen

bron: GRS Zoersel, gemeentebestuur Zoersel en eigen onderzoek

4.3.2. Gewestplan Turnhout

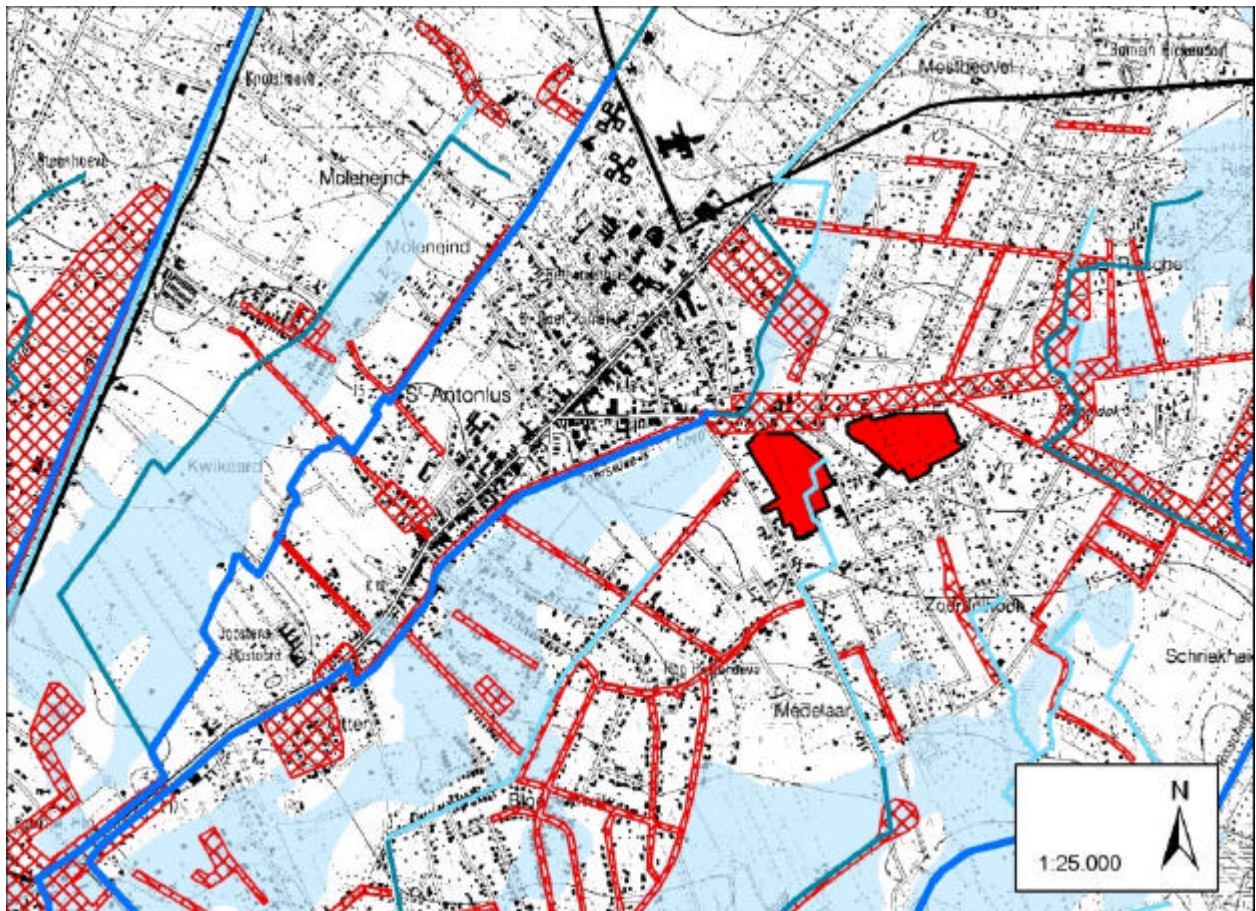
– vastgelegd bij Koninklijk Besluit op 30 september 1977



Figuur 6: uittreksel gewestplan Turnhout

Beide plangebieden zijn volledig in woongebied gelegen. Ze zijn echter nog niet ontwikkeld als dusdanig en zijn heden in agrarisch gebruik.

4.3.3. Risicozones overstromingen



Figuur 7: watertoets

Risicozones overstroming

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

De plangebieden liggen zelf niet in risicozone, maar ze zijn wel gelegen in de buurt van een vastgesteld recent overstromd gebied aan de St.-Antoniusbaan.

5. Bestaande ruimtelijke context

5.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijke structuur van het plangebied op micro-niveau geanalyseerd.

Eerst wordt een synthesekaart van de bestaande ruimtelijke structuur van het plangebied getoond, waarna de analyse meer in detail per relevante deelstructuur wordt opgebouwd.

5.2. Deelgebied A: KFC St.-Martinus en omgeving

5.2.1. Bestaande ruimtelijke structuur



Figuur 8: luchtfoto 2003 deelgebied A

Nederzettingsstructuur

Het binnengebied is omsloten door de bebouwing (open kavels met ééngezinswoningen) van de woonkern Halle.

Groenstructuur

Bestaande groenstructuren vormen de begrenzing van de recreatieterreinen:

- In het noorden en noordwesten vormt de dichte begroeiing van de achtertuinen de begrenzing van de terreinen.

- Het zuiden en zuidwesten van het plangebied zijn diepe achtertuinen en een groter restperceel, met waardevolle bomenrijen en houtwallen.
- In het oosten grenzen de terreinen aan een weide, die op zich weer grenst aan een klein bos.

Recreatieve elementen

De vereniging KFC St.-Martinus beschikt over twee volwaardige terreinen en een kleiner oefenterrein. Centraal tussen de terreinen bevindt zich het gebouw van twee bouwlagen en een zadeldak dat de kantine en de kleedkamers bevat.

Aan de overkant van de straat (ten westen) bevindt zich nog een recreatieve loop piste en een oefenveld. Hier bevinden zich ook nog recreatieve lokalen en een skate-terrein.

Ontsluiting

De terreinen zijn bereikbaar via één toegangsweg die uitgaat op de huidige parking (+/- 50 plaatsen).

Foto's



Figuur 9: foto's gebouw en parking KFC St.-Martinus

5.3. Deelgebied B: Twee woongebieden in de omgeving van de Guido Gezellelaan

5.3.1. Bestaande ruimtelijke structuur



Figuur 10: luchtfoto 2003 deelgebied B

Nederzettingstructuur

Het plangebied beslaat twee onbebouwde binnengebieden in een woongebied met in hoofdzaak open bebouwing (vrijstaande ééngesinswoningen in verkavelingen).

De begrenzing van de gebieden wordt meestal gevormd door de achtertuinen van deze woningen. Op een aantal plaatsen raken de binnengebieden nog aan de omliggende woonstraten, doordat een aantal percelen hier nog niet bebouwd zijn of doordat een reservatiestrook werd voorzien in de verkaveling langs de weg.

Groenstructuur

De gronden van de twee binnengebieden zijn in hoofdzaak weilanden, hier en daar in gebruik als paardenoefenveld, en een aantal kleinere braakliggende gronden.

In het oostelijke gebied zijn sommige percelen afgeboord met bomenrijen en houtkanten, in het westelijke deel is hiervan veel minder sprake.

Foto's van de beide binnengebieden



Figuur 11: landschapsfoto westelijke binnengebied



Figuur 12: landschapsfoto oostelijke binnengebied

6. Visie, concepten en gewenste ruimtelijke structuur

6.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

De ontwikkeling van het gebied past in de visie van het gemeentebestuur op de gewenste nederzettingsstructuur en de gewenste toeristisch-recreatieve structuur. Er wordt hiernavolgend op ingegaan.

Verder wordt deze visie vertaald in ruimtelijke concepten, waarvan het samenbrengen resulteert in een gewenste ruimtelijke structuur.

6.2. Visie en doelstellingen

6.2.1. Visie op het deelgebied A: KFC St.-Martinus en omgeving

Recreatie in de woonkern Halle

De woonkern Halle is gelegen in de deelruimte groene long van Zoersel en heeft een uitgesproken rustig en landelijk karakter. Grootschalige ontwikkelingen zijn hier niet gewenst. De aanwezige recreatieve voorzieningen kunnen ontwikkelen op niveau van de kern. Uitbreiding is mogelijk, maar wordt beperkt.

Woningprogrammatie

Een evenwichtige spreiding van sociale projecten over de drie deelgemeenten St.-Antonius, Zoersel en Halle moet een aanbod aan betaalbare en geschikte woonmogelijkheden bieden voor de bevolking van Zoersel. In Halle wordt geopteerd om het restgebied ten zuiden van de voetbalterreinen in deze visie in te schakelen.

De gemeente wil hiervoor in samenwerking met de eigenaars en een intergemeentelijke vereniging deze gronden als sociale kavels op de markt brengen, waarbij er voor gezorgd moet worden dat deze gronden ook effectief de natuurlijke aangroei in Zoersel opvangen.

6.2.2. Visie op het deelgebied B: Twee woongebieden in de omgeving van de Guido Gezellelaan

Woningprogrammatie

Een onderdeel van de visie op de gewenste nederzettingsstructuur is dat de gemeente de natuurlijke aangroei van haar bevolking wil opvangen door o.a. betaalbare, geschikte en kwalitatieve bouwgronden aan te bieden aan de eigen bevolking van Zoersel.

Dit kan niet gerealiseerd worden door privé-ontwikkelaars. De gemeente dient hiertoe zelf initiatief te nemen of een samenwerking aan te gaan met huisvestingsmaatschappijen of intercommunales.

In het GRS werd hiertoe een woningprogrammatie uitgewerkt (zie ook hoofdstuk 3.4.2). In deze programmatie wordt ervoor geopteerd om een aantal ruimtelijk verantwoorde woonuitbreidingsgebieden aan te snijden. Ingevolge de richtlijnen van de hogere overheid moet de gemeente daarvoor echter compensatie bieden, door delen van het bestaande woongebied te reserveren.

De twee gebieden die het deelgebied B van het voorliggende RUP vormen komen hiervoor in aanmerking. Nadat het RUP is goedgekeurd en de compensatie dus een juridisch vastliggend gegeven is, kan de gemeente verder werk maken van de geprogrammeerde woonprojecten.

6.3. Deelgebied A: KFC St.-Martinus en omgeving

6.3.1. Ruimtelijke concepten

Beperkte uitbreiding recreatie (terreinen en gebouw)



Een beperkte uitbreiding naar het oosten maakt het mogelijk om, mits een herschikking van de bestaande terreinen, twee nieuwe duiveltjesterreinen aan te leggen noordelijk van het gebouw.

Verder kan, om aan technische vereisten te voldoen, het terrein in het zuidoosten verlengd worden.

Door vooraan het gebouw een uitbreidingszone te voorzien is er voldoende ruimte om ook op lange termijn in de behoefte aan infrastructuur te voorzien.

Figuur 13: uitbreiding recreatie

Buffer rond recreatie

Rondom de terreinen wordt een buffer van minimaal 4 meter voorzien. Deze zal in het noorden, westen en zuiden voornamelijk bestaan uit de bestaande bomengroepen, bomenrijen en houtwallen.

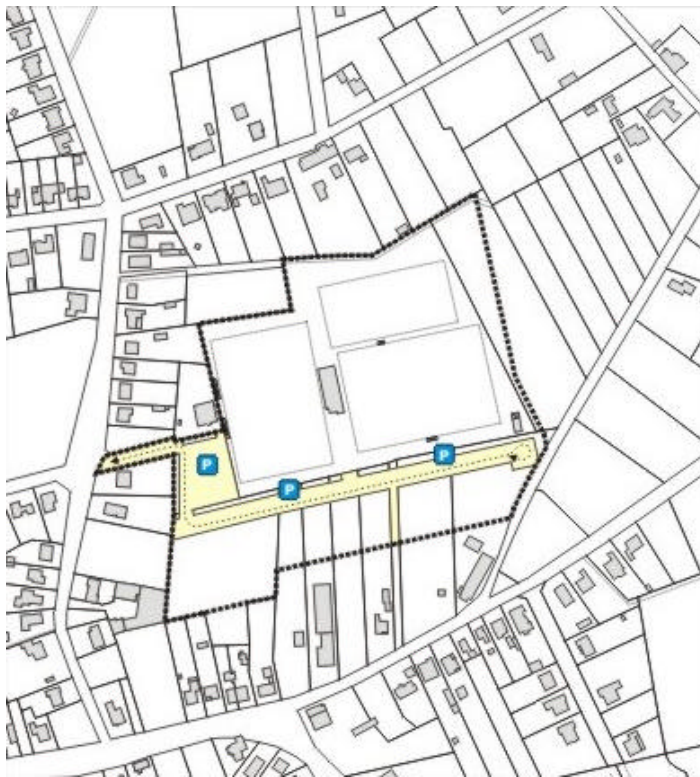
Ten oosten wordt een gedeelte van de buffer nieuw aangelegd. Omwille van de grens met de open ruimte wordt de buffer hier plaatselijk minimaal 8 meter.

In het zuidelijk gedeelte wordt voor de realisatie van deze buffer gebruik gemaakt van een bestaande waardevolle houtwal.



Figuur 14: buffering

Uitbreiding parkeerplaatsen en ontsluiting



Figuur 15: uitbreiding parkeerplaatsen

Ten zuiden van de terreinen en de bufferstrook worden bijkomende parkeerplaatsen voorzien (er kunnen hier maximaal 100 bijkomende plaatsen aangelegd worden).

Deze worden ontsloten door de aanleg van een weg in de oost-west richting, waarlangs deze parkeerplaatsen (dwars op de weg, aansluitend bij de buffer) kunnen worden ingeplant.

De weg zelf wordt, om sluikverkeer te vermijden, best niet aangesloten op de straat Hoidonkeinde. Enkel voor langzaam verkeer kan hier een doorsteek voorzien worden.

Ontwikkelen restgebied

De hierboven aangehaalde weg ontsluit eveneens de achtertuinen en het restperceel ten zuiden van de voetbalterreinen.

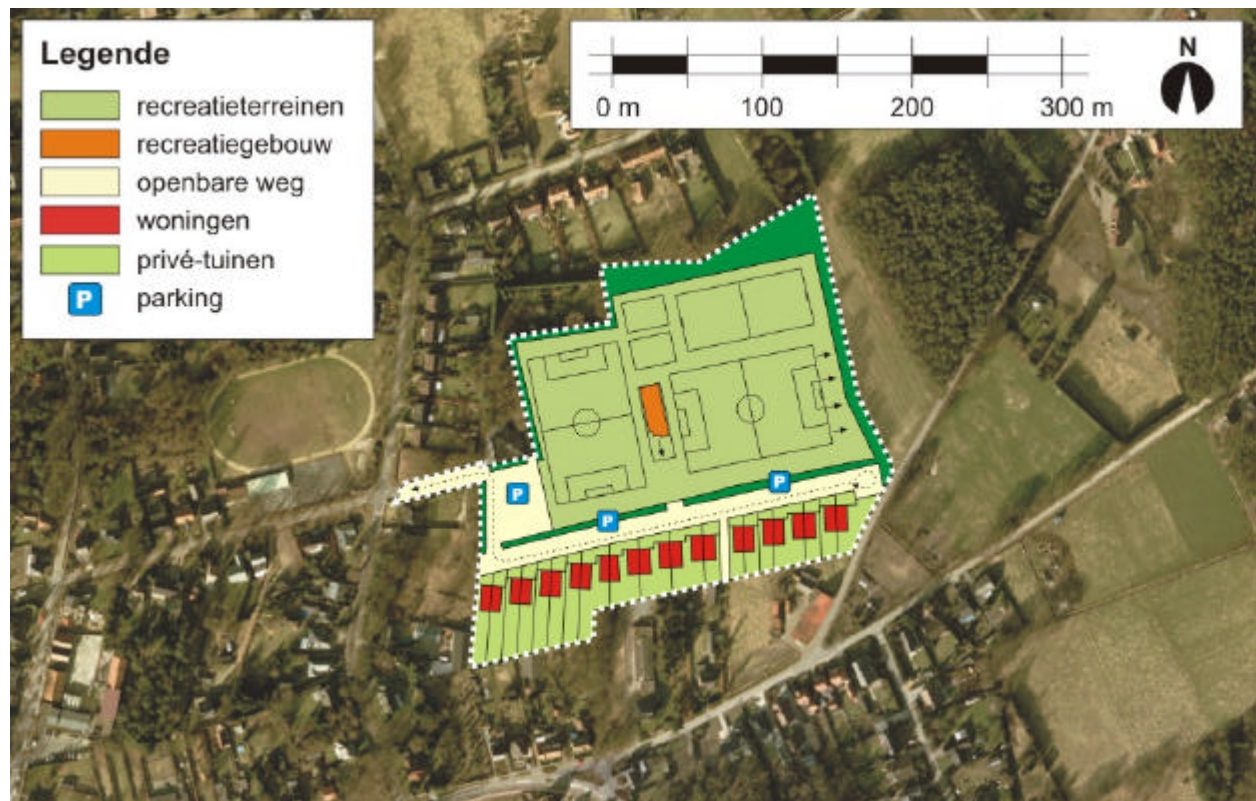
O.a. omwille van de bestaande perceelstructuur (eigendoms-toestand) werd er geopteerd voor bebouwing in een halfopen type (24 kavels mogelijk met een breedte van 8,7 à 10 m en minimaal 40 m diep). Dit maakt het namelijk mogelijk om de bestaande perceelsgrenzen te behouden, waardoor iedere eigenaar de mogelijkheid krijgt om op termijn een aantal (sociale) kavels op de markt te brengen.

De gemeente zal eveneens overleg aangaan met de eigenaars en mogelijk voorwaarden opleggen bij de verkoop.



Figuur 16: ontwikkelen restgebied

6.3.2. Gewenste ruimtelijke structuur



Figuur 17: gewenste ruimtelijke structuur deelgebied A

6.4. Deelgebied B: Twee woongebieden in de omgeving van de Guido Gezellelaan

6.4.1. Ruimtelijke concepten

Omvormen naar reservegebied voor wonen



De twee gebieden worden omgevormd tot reservegebied voor wonen.

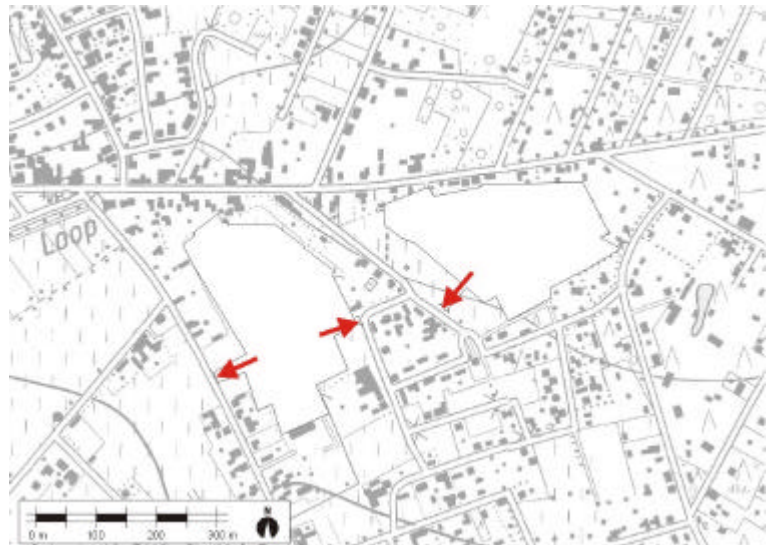
Dit wil zeggen dat ze pas kunnen ontwikkeld worden nadat hiertoe de behoefte wordt aangetoond.

Figuur 18: reservegebied voor wonen

Rekening houden met eventuele toekomstige ontsluiting

Niettegenstaande de gebieden niet zullen ontwikkeld worden (op korte noch middellange termijn), moet er toch rekening mee gehouden worden dat ze bereikbaar blijven.

Om deze toekomstige ontsluiting niet in het gedrang te brengen moeten er bepaalde stukken aan de weg eveneens gereserveerd worden.



Figuur 19: rekening houden met toekomstige ontsluiting

7. Motivatie afwijking GRS

7.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

Zoals reeds eerder aangehaald vormen de opties rond de ontwikkeling van de resterende zone in het woonuitbreidingsgebied zuidelijk van de voetbalterreinen van KFC St.-Martinus (deelgebied A), een afwijking van het richtinggevend gedeelte van het GRS van Zoersel.

Ingevolge artikel 19 §3 van het DRO kan dit enkel omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten ofwel omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen.

Dit moet uitgebreid gemotiveerd worden en de afwijking mag in geen geval een aanleiding zijn om de duurzame ruimtelijke ontwikkeling, ruimtelijke draagkracht en de ruimtelijke kwaliteit van welk gebied ook in het gedrang brengen.

7.2. Motivatie

7.2.1. Onvoorziene omstandigheden

Zoals reeds aangehaald in dit document maakte het dossier van KFC St.-Martinus aanvankelijk deel uit van een sectoraal BPA voor zonevreemde gebouwen en terreinen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten.

Nadat het GRS werd goedgekeurd door de Bestendige Deputatie, werd het deel-BPA "KFC St.-Martinus" op 25 augustus 2005 van goedkeuring onthouden door de gemeenteraad (omwille van bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek). De gemeente was dus verplicht om de problematiek verder aan te pakken in een RUP.

Er werden nieuwe besprekingen gevoerd met de vereniging. Vanwege een toename van het aantal leden de laatste jaren bleek er een behoefte aan bijkomende parkeerplaatsen te bestaan.

Er werden dus een aantal ontwerpen gemaakt waarbij rekening werd gehouden met deze bijkomende behoefte en waarbij het gebied ook iets ruimer werd bekeken. Ten zuiden van de voetbalterreinen bevindt zich namelijk een restgebied en het is zinvol om in het kader van dit RUP ook een invulling van dit restgebied te voorzien.

7.2.2. Dringende sociale redenen

Zoals reeds aangetoond in het GRS is er een dringende nood aan sociale woningen en sociale kavels (in de planperiode tot en met 2007). De gemeente wil deze nood ledigen door, evenwichtig verdeeld over de drie dealkernen, zelf initiatieven op te starten in samenwerking met een intergemeentelijke vereniging.

Deze initiatieven werden in het GRS opgenomen in de woningprogrammatie. In Halle werd de herbestemming van een stuk bosgebied (aansluitend bij de kern) naar woonzone in het vooruitzicht gesteld. Bij de goedkeuring van het GRS door de Bestendige Deputatie werd dit project geschrapt uit de bindende bepalingen. Het bleef echter wel in het richtinggevende deel van het GRS staan, maar de realisatie van dit project komt door de beslissing van de Bestendige Deputatie wel op losse schroeven te staan. Er moet immers eerst een RUP opgemaakt worden voor de herbestemming van het stuk bosgebied en de uiteindelijke goedkeuring hiervan ligt bij dezelfde Bestendige Deputatie.

De gemeente volgde derhalve de beslissing van de Bestendige Deputatie en ging op zoek naar een alternatief, dat werd gevonden in het restgebied (woonuitbreidingsgebied) ten zuiden van KFC St.-Martinus.

Door de langlopende procedure voor de opmaak en goedkeuring van het structuurplan loopt inmiddels de voorziene planperiode (t.e.m. 2007) voor de inplanting van sociale woningen en sociale kavels op zijn einde. De gemeente roept dan ook dringende sociale redenen in om deze afwijking van het richtinggevend deel van een ruimtelijk structuurplan te motiveren.

7.2.3. Duurzame ruimtelijke ontwikkeling, ruimtelijke draagkracht en ruimtelijke kwaliteit komen niet in het gedrang

Kernversterking

Het voorziene project is zeker kernversterkend (afstand tot de kerktoren minder dan 500 meter), het maakt gebruik van braakliggende restruimte in een binnengebied (inbreidingsgericht) en het streeft naar een verweving van recreatie en wonen. Al deze principes maken dat het project voldoende ruimtelijke kwaliteit in zich draagt.

Inbreiding en verdichting op schaal van de betrokken woonkern

Verder wordt er verdichting van het wonen nagestreefd. In het woonweefsel van Halle dat vooral bestaat uit open kavels met ééngezinswoningen worden een aantal halfopen kavels ingeplant. Door verdichting na te streven maar in beperkte mate wordt er dus ook rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht van de woonkern Halle.

Compensatie

Tot slot wordt er voor het aansnijden van het woonuitbreidingsgebied compensatie geboden door elders bestaand woongebied te reserveren voor lange termijn, waardoor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling niet in het gedrang wordt gebracht.

8. Lijst met voorschriften die strijdig zijn en opgeheven worden

8.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

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

8.2. Deelgebied A: KFC St.-Martinus en omgeving

Tabel 4: op te heffen voorschriften

Verordenend plan	Voorschrift
Voorschriften van het gewestplan Turnhout (KB 30.09.1977)	<ul style="list-style-type: none">- 1.0. woongebied- 1.1. woonuitbreidingsgebied- 4.1. agrarisch gebied
Voorschriften van een bijzonder plan van aanleg	geen
Verkavelingen	Er worden geen verkavelingen opgeheven door het RUP

bron: eigen verwerking

8.3. Deelgebied B: Twee woongebieden in de omgeving van de Guido Gezellelaan

Tabel 5: op te heffen voorschriften

Verordenend plan	Voorschrift
Voorschriften van het gewestplan Turnhout (KB 30.09.1977)	<ul style="list-style-type: none">- 1.0. woongebied
Voorschriften van een bijzonder plan van aanleg	geen
Verkavelingen	Er worden geen verkavelingen opgeheven door het RUP

bron: eigen verwerking

9. Ruimtebalans

9.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

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

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

9.2. Deelgebied A: KFC St.-Martinus en omgeving

Tabel 6: ruimteboekhouding

Huidige bestemming	Oppervlakte (m ²)
woongebied	370 m ²
woonuitbreidingsgebied	49870 m ²
agrarisch gebied	3760 m ²
Totaal	54000 m²
Nieuwe bestemming RUP	Oppervlakte (m ²)
Artikel 1: zone voor bebouwing in functie van dagrecreatie	750 m ²
Artikel 2: zone voor openluchterreinen	27850 m ²
Artikel 3: zone voor buffer	6470 m ²
Artikel 4: openbare wegenis	6950 m ²
Artikel 5: zone voor gekoppelde bebouwing	11980 m ²
Totaal	54000 m²

bron: eigen verwerking

9.3. Deelgebied B: Twee woongebieden in de omgeving van de Guido Gezellelaan

Tabel 7: ruimteboekhouding

Huidige bestemming	Oppervlakte (m ²)
woongebied	112.230 m ²
Totaal	112.230 m²
Nieuwe bestemming RUP	Oppervlakte (m ²)
reservegebied voor wonen	112.230 m ²
Totaal	112.230 m²

bron: eigen verwerking

10. Watertoets

10.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

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

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

10.2. Resultaten watertoets

10.2.1. Deelgebied A: KFC St.-Martinus en omgeving

Het projectgebied is niet gelegen in recent overstroomd gebied.

De realisatie van het project heeft wel een toename van de hoeveelheid verharde oppervlakte tot gevolg, waardoor er meer hemelwater versneld zal worden afgevoerd. Om dit te milderen moet er zoveel mogelijk plaatselijk geïnfiltreerd worden en indien mogelijk gebufferd.

10.2.2. Deelgebied B: Twee woongebieden in de omgeving van de Guido Gezellelaan

Het plangebied is niet gelegen in recent overstroomd gebied.

Het gebied wordt bovendien gereserveerd voor een lange termijn. Er zal dus geen bebouwing mogelijk zijn op korte termijn. In functie van de waterhuishouding worden eventuele hiervoor benodigde werken toegestaan volgens de stedenbouwkundige voorschriften.

10.2.3. Algemeen

De bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 (BS 08.11.2004) houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater blijven uiteraard onverminderd van kracht.

11. Onteigening

De gronden vervat in het onteigeningsplan zijn in private eigendom.

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

Voetbalclub KFC St.-Martinus is een bloeiende vereniging met een stijgend aantal leden. Opdat de verschillende voetbalploegen hun sport op degelijke voetbalterreinen zouden kunnen uitoefenen zijn twee bijkomende duiveltjesterreinen en bijkomende parkeergelegenheid absoluut noodzakelijk.

Ruimte voor sportinfrastructuur en de bijbehorende parkeervoorzieningen zijn duidelijk van openbaar nut.

11.1.2. Motivering van het voorwerp van de onteigening

In functie van een efficiënt gebruik van de voetbalterreinen en bijbehorende infrastructuur is het absoluut noodzakelijk om de terreinen van KFC St.-Martinus te concentreren op één plaats. De uitbreidingen sluiten dan ook direct aan bij de bestaande voetbalterreinen.

In functie van een optimale valorisatie van de bestaande infrastructuur, nl. het behoud van de twee hoofdterreinen (en de verlenging van één van deze twee) en het gebouw, is een uitbreiding naar het oosten het meest logisch. Dit laat toe om twee duiveltjesterreinen te voorzien.

De inplanting van parkeerplaatsen ten zuiden van de voetbalterreinen, aansluitend bij de buffer, laat toe om de ontsluitingsweg voor deze parkeerplaatsen ook mede te gebruiken voor de ontsluiting van de rest van het woonuitbreidingsgebied. Anders zouden deze gronden blijven liggen als restgebied zonder enige mogelijkheid om deze gronden op termijn te valoriseren.

11.1.3. Hoogdringendheid

- De gemeente Zoersel kent een tekort aan voetbalterreinen. Door de suburbanisatie van de vorige eeuw, zijn er heel wat gezinnen met kinderen vanuit de stedelijke gebieden in Zoersel komen wonen. Bovendien vielen in het recente verleden andere terreinen (Drengel) in de gemeente weg.
- De voetbalverenigingen in de gemeente kennen een stijgend aantal leden. In de deelgemeente Halle is er een tekort aan voetbalterreinen en parkeergelegenheid als gevolg van dit stijgend aantal leden van KFC St.-Martinus.

Hieruit kan besloten worden dat de uitbreiding hoogdringend moet plaatsvinden.

Bijlage 1: procesverloop

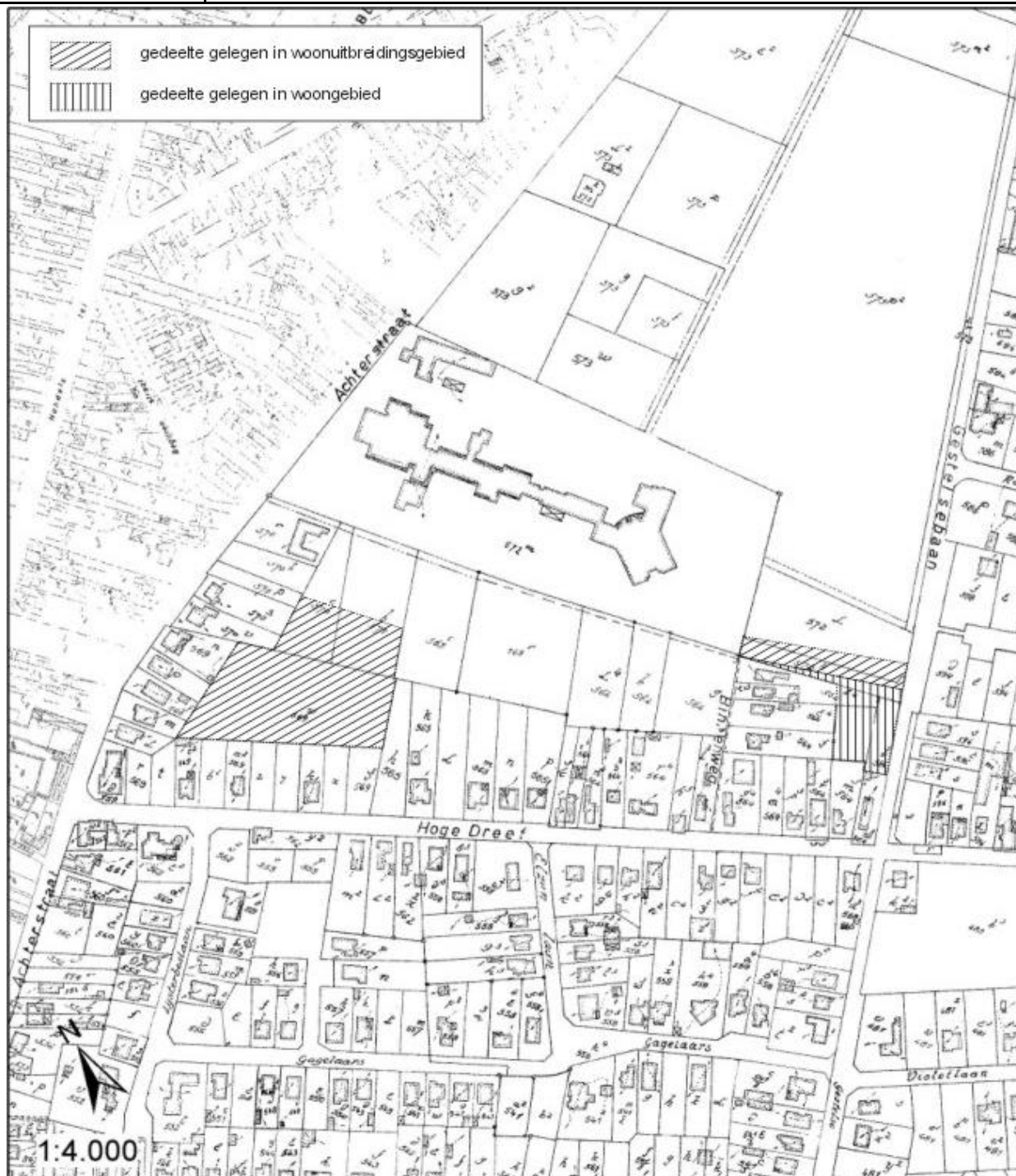
Tabel 8: overzicht procesverloop

Datum	Document en/of overlegmoment	Betrokken actoren	Opmerkingen
24.10.2005	Bespreking behoeften van de vereniging KFC St.-Martinus	Ambtelijke werkgroep	
23.01.2006	Aanstelling IGEAN Dienstverlening als ontwerper voor de opmaak van het RUP "Reservering twee woongebieden ..."	Schepencollege Zoersel	
15.03.2006	Aanstelling IGEAN Dienstverlening als ontwerper voor de opmaak van het RUP "KFC St.-Martinus"	Gemeenteraad Zoersel	
11.04.2006	<ul style="list-style-type: none"> - Voorstel bestemmingsplan en stedenbouwkundige voorschriften (Reservering twee woongebieden) - Ontwerpvoorstel en variante (KFC St.-Martinus) 	Ambtelijke werkgroep	
29.05.2006	Bespreking aangepast ontwerp	Ambtelijke werkgroep	
19.06.2006	Bespreking 1° concept voorontwerp-RUP	Ambtelijke werkgroep	
21.06.2006	Bespreking 1° concept voorontwerp-RUP	Dienst stedenbouw gemeente Zoersel	bespreking stedenbouwkundige voorschriften
26.06.2006	2° concept voorontwerp-RUP		opmerkingen tekst
02.08.2006	Plenaire vergadering (3° concept voorontwerp-RUP)		

bron: eigen verwerking

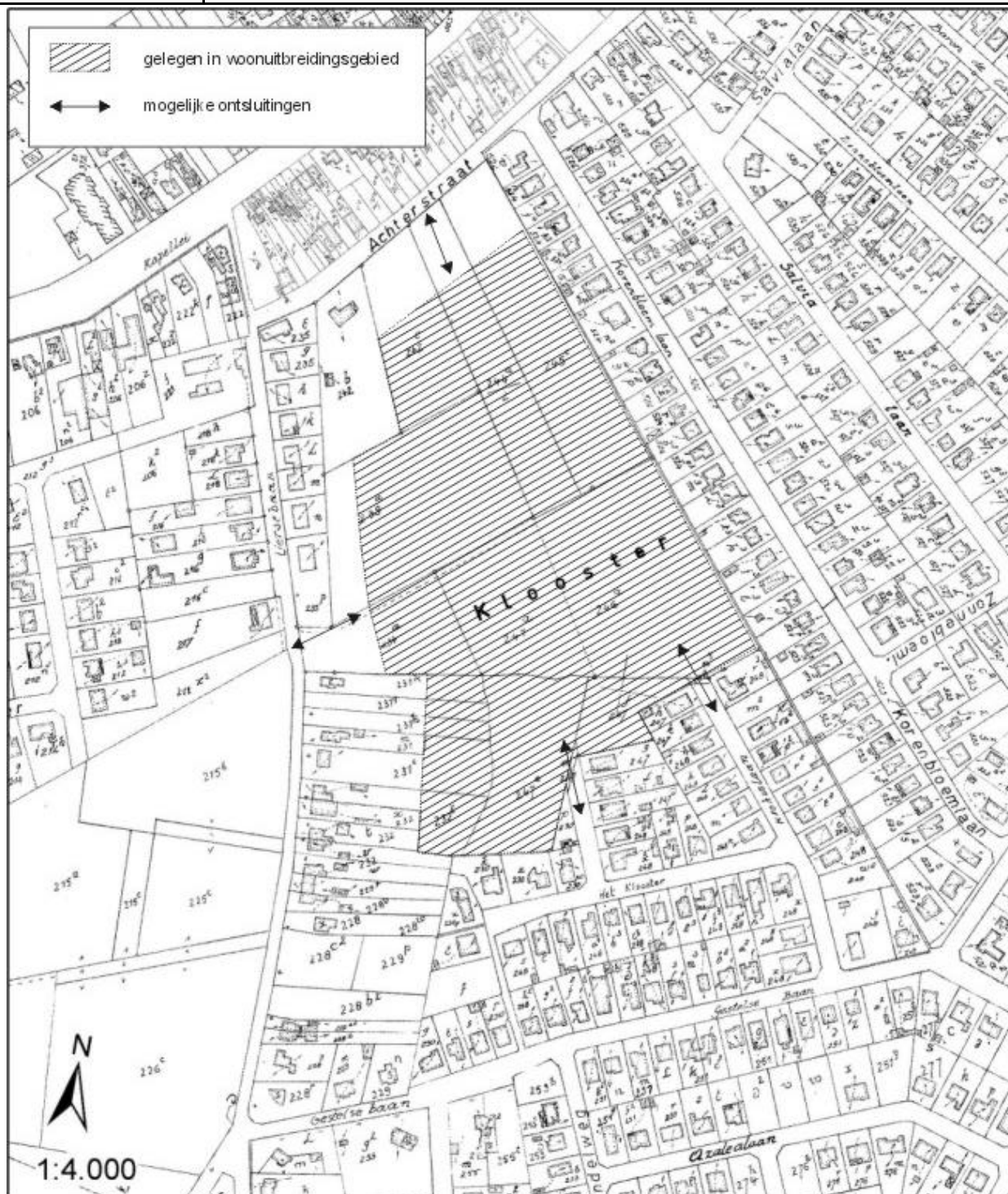
Bijlage 2: woningprogrammatiefiches

fiche nr.	1	omschrijving	Achterstraat
aantal woningen mogelijk	+/- 45	huidige bestemming	woongebied en woonuitbreidingsgebied
oppervlakte (ha)	1,37 ha	programmatie	+/- 45 sociale woningen
opmerkingen	Oppervlakte gelegen in woonuitbreidingsgebied: 1,12 ha Watertoets: gelegen in natuurlijk overstromingsgebied, maar niet gelegen in een risicozone voor overstromingen Ontsluiting wordt voorzien in het BPA nr.4 Gemeenschapsvoorzieningen Achterstraat		



Figuur 20: woningprogrammatie fiche nr. 1

fiche nr.	2	omschrijving	Het Klooster
aantal woningen mogelijk	+/- 70	huidige bestemming	woonuitbreidingsgebied
oppervlakte (ha)	6,24 ha	programmatie	+/- 35 sociale kavels
opmerkingen	Watertoets: gelegen in natuurlijk overstromingsgebied, maar niet gelegen in een risicozone voor overstromingen Ongeveer de helft van het aangeduide gebied kan aangesneden worden voor een 35-tal sociale kavels		



Figuur 21: woningprogrammatie fiche nr. 2

fiche nr.	3	omschrijving	Hallevelden
aantal woningen mogelijk	+/- 16	huidige bestemming	bosgebied
oppervlakte (ha)	1,08 ha	programmatie	+/- 16 sociale kavels
opmerkingen	Watersloot: niet gelegen in een risicozone voor overstromingen Erfontsluitingen mogelijk via uitgeruste wegen Hallevelden en Halmolenweg.		



Figuur 22: woningprogrammatie fiche nr. 3

fiche nr.	4	omschrijving	Bremlaan
aantal woningen mogelijk	+/- 35	huidige bestemming	woonuitbreidingsgebied
oppervlakte (ha)	3,14 ha	programmatie	+/- 35 sociale kavels
opmerkingen	Watertoets: niet gelegen in een risicozone voor overstromingen Ontsluitingen zijn mogelijk via bestaande wegen in de woonwijk, indien nodig kunnen deze bestaande wegen verbeterd worden of kunnen nieuwe tracés voorzien worden. Het geplande project kan als een afwerking van de wijk gezien worden.		



Figuur 23: woningprogrammatie fiche nr. 4