

Gemeente Zoersel
Ruimtelijk uitvoeringsplan “Zonevreemde woningen”

Memorie van toelichting

Dossier ZOE123

Opdrachtgevend bestuur:
Gemeentebestuur van Zoersel

21 augustus 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 ZOE123
Samengesteld volgens het Decreet op de Ruimtelijke Ordening
d.d. 18.05.1999 (en latere wijzigingen)

Opgemaakt: 20.04.2005 (1° schetsontwerp)

Aangepast:

- 19.08.2005 (2° schetsontwerp)
aangepast aan de opmerkingen van de ambtelijke werkgroep (dd. 09.05.2005)
- 06.01.2006 (1° concept voorontwerp)
aangepast aan het vooroverleg met hogere overheid (dd. 27.09.2005)
en de opmerkingen van de ambtelijke werkgroepen (dd. 21.10.2005 en 05.12.2005)
- 14.02.2006 (2° concept voorontwerp)
aangepast aan de opmerkingen van de ambtelijke werkgroep (dd. 16.01.2006)
- 09.05.2006 (ontwerp)
aangepast aan de opmerkingen van de plenaire vergadering (dd. 30.03.2006) en de ambtelijke werkgroepen (dd. 11.04.2006 en 28.04.2006)
- 21.08.2006 (document voor definitieve vaststelling)
aangepast aan de opmerkingen van de ambtelijke werkgroep (dd. 09.08.2006) en het gebundelde en gecoördineerde advies van de GECORO (dd. 16.08.2006)

P. Geerts
stedenbouwkundige

J. Van Hoydonck
directeur-zaakvoerder

Inhoud

1. Inleiding	6
1.1. Situering van de opdracht	6
1.2. Leeswijzer.....	6
2. Beleidskader	7
2.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk.....	7
2.2. Decreet Ruimtelijke Ordening van 18 mei 1999	7
2.3. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV).....	8
2.4. Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA)	8
2.5. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Zoersel.....	10
2.5.1. Stand van zaken	10
2.5.2. Informatief.....	10
2.5.3. Richtinggevend.....	11
2.5.4. Bindend	12
3. Bestaande juridische toestand	13
3.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk.....	13
3.2. Synthesetabel bestaande juridische toestand	13
3.3. Nadere toelichting per plan.....	15
3.3.1. Gewestplan Turnhout.....	15
3.3.2. Gewestelijk RUP "Leidingsstraat Zandhoven-Weelde".....	16
3.3.3. Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur	17
3.3.4. Provinciaal RUP voor de kleinhandelsconcentratie Rodendijk	18
3.3.5. Bijzondere plannen van aanleg	19
3.3.6. Habitatrichtlijngebieden.....	20
3.3.7. Beschermd monumenten, dorpsgezichten en landschappen.....	21
3.3.8. Erfgoedlandschappen	22
3.3.9. Watertoets	23
3.4. Andere relevante documenten.....	24
3.4.1. Veiligheidsmaatregelen hoogspanningsleidingen	24
3.4.2. Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen	25
4. Inventaris	27
4.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk.....	27
4.2. Werkwijze	27
4.3. Resultaten	27
4.4. Bemerkingen.....	28
4.4.1. Randgevallen	28
4.4.2. Weekendverblijven	29
4.4.3. Vergunningtoestand	30
4.4.4. Twee woningen in KMO-zone Heideweg	30
5. Afwegingskader	31
5.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk.....	31
5.2. Probleemstelling.....	31
5.2.1. Rechtsonzekerheid	31
5.2.2. Subsidiariteit.....	31
5.3. De open ruimte structuur.....	32

5.4. Globaal afwegingskader	33
5.5. Gebiedsgerichte afweging	33
5.5.1. Indeling in deelruimten	34
5.5.2. Deelruimte N12 en St.-Antonius	34
5.5.3. Deelruimte N14 en Zoersel-dorp.....	37
5.5.4. Deelruimte groene long met de woonkern Halle	38
5.5.5. Noordelijke open ruimte	43
5.5.6. Oostelijke open ruimte	44
6. Toelichting bij het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften	45
6.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk	45
6.2. Grafische plannen	45
6.2.1. Overzichtskaarten.....	45
6.2.2. Deelplannen	46
6.3. Stedenbouwkundige voorschriften	46
6.3.1. Algemene bepalingen	46
6.3.2. Artikel 1: woningen die aansluiten bij woongebied.....	48
6.3.3. Artikel 2: overdruk zonevrije woningen A	48
6.3.4. Artikel 3: overdruk zonevrije woningen B	48
6.3.5. Artikel 4: overdruk zonevrije woningen C	49
6.3.6. Artikel 5: overdruk reservatiegebied	49
6.3.7. Waardevolle gebouwen	49
7. Lijst met voorschriften die strijdig zijn en opgeheven worden	51
7.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk.....	51
7.2. Op te heffen voorschriften.....	51
8. Ruimtebalans	52
8.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk.....	52
8.2. Ruimteboekhouding	52
Bijlage 1: Inventaris zonevrije woningen	53
Bijlage 2: Vergunningtoestand deelplannen	54
Bijlage 3: Bibliografie	55
Literatuurlijst	55
Bronvermeldingen kaartmateriaal.....	55
Bijlage 4: Begrippenlijst	56
Bijlage 5: Procesverloop	59
Bijlage 6: Veiligheidsvoorschriften in de omgeving van een hoogspanningslijn ..	60

Kaartenlijst

Kaart 1: gewestplan	15
Kaart 2: VEN-gebieden.....	17
Kaart 3: ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos - Regio Neteland	17
Kaart 4: bijzondere plannen van aanleg	19
Kaart 5: habitatrichtlijngebieden	20
Kaart 6: beschermde monumenten, dorpsgezichten en landschappen.....	21
Kaart 7: relict en ankerplaatsen	22
Kaart 8: watertoets	23
Kaart 9: inventaris zonevreemde woningen.....	27
Kaart 10: gewenste open ruimte structuur.....	32
Kaart 11: N12 en St.-Antonius.....	34
Kaart 12: N14 en Zoersel-dorp	37
Kaart 13: groene long met de woonkern Halle	38
Kaart 14: noordelijke open ruimte.....	43
Kaart 15: oostelijke open ruimte.....	44
Kaart 16: bestaande en juridische toestand (overzicht).....	45
Kaart 17: grafisch plan (overzicht).....	45
Kaart 18: deelplannen - bestaande en juridische toestand	46
Kaart 19: deelplannen - grafische plannen.....	46

Figurenlijst

Figuur 1: indeling in deelruimtes	34
Figuur 2: concept groene long.....	38

Lijst van foto's

Foto 1: Zoerselbosdreef 51 en 53.....	26
Foto 2: R. Delbekestraat nr. 16	35
Foto 3: R. Delbekestraat nr. 14	35
Foto 4: Olmenlei nr. 127	36
Foto 5: Olmenlei	36
Foto 6: Lemmekensbaan.....	36
Foto 7: Salphensebaan	37
Foto 8: Berkemei nr. 43	39
Foto 9: Halmolenweg nr. 45.....	39
Foto 10: Velsterheide	39
Foto 11: Sniederspad nr. 139.....	40
Foto 12: Liefkenshoek nr. 56.....	40
Foto 13: Liefkenshoek nrs. 2 en 4	41
Foto 14: Kanunnik Ulenslaan nr. 22.....	41
Foto 15: Medelaar nr. 3.....	41
Foto 16: Hoidonkeinde nrs. 10 en 12	42
Foto 17: Jagersdreef nr. 28.....	42
Foto 18: Jagersdreef nr. 3.....	43
Foto 19: Herentalsebaan nr. 168.....	44

Tabellenlijst

Tabel 1: synthese bestaande juridische toestand	13
Tabel 2: relevante ruimtelijke concepten.....	18
Tabel 3: beschermde monumenten, dorpsgezichten en landschappen	21
Tabel 4: relict en ankerplaatsen.....	22
Tabel 5: aantal zonevreemde woningen naar bestemming	28
Tabel 6: randgevallen	28
Tabel 7: elementen van de gewenste natuurlijke structuur	32
Tabel 8: op te heffen voorschriften	51
Tabel 9: ruimteboekhouding.....	52

1. Inleiding

1.1. Situering van de opdracht

De gemeente Zoersel heeft in het bindend gedeelte van haar Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) volgende bepaling inzake zonevreedde woningen opgenomen:

“De gemeente verfijnt de visie op de zonevreedde woningen op basis van een gebiedsgerichte aanpak. In een RUP zullen de ontwikkelingsperspectieven bepaald en vastgelegd worden.”

De visie op de zonevreedde woningen zoals beschreven in het ruimtelijk structuurplan van de gemeente zal dus verder uitgewerkt worden in dit ruimtelijk uitvoeringsplan. Op basis van een gebiedsgerichte aanpak worden de visie en de ontwikkelingsperspectieven vertaald naar een verordenend grafisch plan met stedenbouwkundige voorschriften.

1.2. Leeswijzer

Samenstelling van het bundel:

- één tekstbundel met de memorie van toelichting;
- één tekstbundel met de stedenbouwkundige voorschriften;
- één overzichtskaart bestaande en juridische toestand met een weergave van de inventaris met als ondergrond het gewestplan en de topografische kaart (Kaart 16);
- één overzichtskaart bestemmingen met aanduiding van de bestemmingen in overdruk en met als ondergrond de topografische kaart (Kaart 17);
- één kaart (op perceelsniveau) met voor een aantal deelplannen de weergave van de feitelijk en juridische toestand (Kaart 18);
- één kaart (op perceelsniveau) met voor een aantal deelplannen de aanduiding van de bestemmingen (Kaart 19).

Inhoud van de memorie van toelichting

Na dit eerste inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het beleidskader geschetst, met als voornaamste element de relatie van het RUP met het ruimtelijk structuurplan van de gemeente Zoersel, waaraan het RUP uitvoering geeft. Daarna wordt in hoofdstuk 3 een overzicht van de bestaande ruimtelijke en sectorale wet- en regelgeving, die van toepassing is bij de uitwerking van dit RUP, gegeven.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de inventarisatie van de zonevreedde woningen (werkwijze en resultaten). Het daaropvolgende hoofdstuk licht de gebiedsgerichte afweging toe. Deze afweging vormt de motivatie van de toekenning van ontwikkelingsperspectieven aan de zonevreedde woningen. Deze perspectieven worden daarna vertaald in een verordenend grafisch plan met stedenbouwkundige voorschriften, waarvan de toelichting in hoofdstuk 6 te vinden is.

Zoals in het DRO¹ 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 7.

In het 8^{de} en laatste hoofdstuk komt de ruimtebalans aan bod.

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

2. Beleidskader

2.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

Dit hoofdstuk belicht het beleidskader voor de opmaak van dit gemeentelijk RUP.

In de eerste plaats bevat het DRO reeds een aantal bepalingen betreffende de zonevreemde woningen, hiervan worden in dit hoofdstuk de belangrijkste elementen geduid.

Het RUP geeft uitvoering aan het ruimtelijk structuurplan van de gemeente Zoersel. Derhalve is het belangrijkste deel van dit hoofdstuk de beschrijving van de relatie van het RUP met het GRS (paragraaf 2.5).

Uiteraard moeten de opties van het RUP passen binnen de ruimtelijke structuurplannen op Vlaams en provinciaal niveau. Deze vormen dus het hogere beleidskader, waarvan in dit hoofdstuk zeer kort de voornaamste relevante elementen worden aangehaald.

2.2. Decreet Ruimtelijke Ordening van 18 mei 1999

Het DRO biedt reeds een kader voor de zonevreemde woningen, op basis waarvan bepaalde werken toegelaten kunnen worden en stedenbouwkundige vergunningen kunnen verleend of geweigerd worden.

De belangrijkste elementen van dit decretale kader zijn:

- onderscheid tussen de zonevreemde woningen die buiten ruimtelijk kwetsbaar gebied (behalve parkgebied) en recreatiegebied gelegen zijn en degene die in deze gebieden liggen²;
- toegelaten werken voor zonevreemde woningen buiten ruimtelijk kwetsbaar gebied (behalve parkgebied) en recreatiegebied:
 - onderhouds- en instandhoudingswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit (zonder stedenbouwkundige vergunning);
 - werken die vrijgesteld zijn van stedenbouwkundige vergunning in toepassing van het besluit “kleine werken”;
 - onderhouds- en instandhoudingswerken die wel betrekking hebben op de stabiliteit (mits stedenbouwkundige vergunning);
 - verbouwen, herbouwen en uitbreiden (mits stedenbouwkundige vergunning en mits aan een aantal voorwaarden voldaan wordt);
 - bepaalde functiewijzigingen zijn mogelijk;
 - bij vernieling of beschadiging kan de woning herbouwd worden (mits stedenbouwkundige vergunning en mits aan een aantal voorwaarden voldaan wordt);
- toegelaten werken voor zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied (behalve parkgebied) en recreatiegebied:

² Onder de ruimtelijk kwetsbare gebieden worden verstaan de groengebieden, natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde, natuurreservaten, natuurontwikkelingsgebieden, parkgebieden, bosgebieden, valleigebieden, brongebieden, agrarische gebieden met ecologische waarde of belang, agrarische gebieden met bijzondere waarde, grote eenheden natuur, grote eenheden natuur in ontwikkeling en de ermee vergelijkbare gebieden, aangeduid op de plannen van aanleg, alsook de beschermde duingebieden en voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden, aangeduid krachtens het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen. Onder recreatiegebieden worden verstaan de gebieden voor dagrecreatie, gebieden voor verblijfsrecreatie en de ermee vergelijkbare gebieden, aangeduid op de plannen van aanleg.

- onderhouds- en instandhoudingswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit (zonder stedenbouwkundige vergunning);
- werken die vrijgesteld zijn van stedenbouwkundige vergunning in toepassing van het besluit “kleine werken”;
- onderhouds- en instandhoudingswerken die wel betrekking hebben op de stabiliteit (mits stedenbouwkundige vergunning);
- verbouwen binnen het bestaande volume (mits stedenbouwkundige vergunning en mits aan een aantal voorwaarden voldaan wordt);
- functiewijzigingen zijn niet mogelijk;
- bij vernieling of beschadiging kan de woning in een beperkt aantal gebieden herbouwd worden (mits stedenbouwkundige vergunning en mits aan een aantal voorwaarden voldaan wordt), indien de herbouw niet kan worden toegestaan bestaat de mogelijkheid tot het bekomen van een vergoeding;
- een afwijkingsregeling voor zonevreemde beschermde monumenten.

2.3. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Het RSV bevat geen uitspraken die specifiek over zonevreemde woningen handelen. Het biedt echter wel een algemeen kader waarbinnen de opties van dit RUP uiteraard moeten passen.

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.

Gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur

Als beleidsmaatregel voor het buitengebied stelt de Vlaamse regering o.a. de afbakening en differentiatie van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur in het vooruitzicht. Een deel van deze afbakening werd reeds uitgevoerd (zie 3.3.2). De verdere uitvoering is lopende. Volgende gebieden in Zoersel kunnen als structuurbepalend voor de ruimtelijk-natuurlijke structuur op Vlaams niveau worden beschouwd:

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

2.4. Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA)

Ook het RSPA bevat geen specifieke uitspraken over zonevreemde woningen. Nochtans zijn een aantal bepalingen wel degelijk van belang voor de opmaak van dit RUP: enerzijds de selecties van structuurbepalende elementen van provinciaal niveau en anderzijds een aantal beleidsmaatregelen en acties die het provinciebestuur in het vooruitzicht stelt.

Wonen en werken

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

De kleinhandelsconcentratie Rodendijk (langs de N14) behoort tot de groep kleinhandelsconcentraties die niet ruimtelijk samenhangen met een stedelijk gebied en waarvoor een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan zal worden opgemaakt, gericht op een strikte begrenzing en een betere ruimtelijke organisatie van de concentratie.

Natuur en bos

Volgende gebieden worden door het provinciebestuur geselecteerd als natuurverbindingen en bovenlokale ecologische infrastructuur:

- de natuurverbinding tussen het Vrieselhof (in de vallei van het Groot Schijn) en het Zoerselbos;
- de natuurverbinding tussen Halse Hoek en Zoerselbos;
- het Molenbos als ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang.

Deze selecties impliceren de opmaak van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan voor deze gebieden.

Landbouw

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

In de valleigebieden is landbouw medegebruiker van de ruimte naast andere functies. Grondgebonden landbouw moet in evenwicht zijn met de ruimtelijke draagkracht van het gebied en moet de aanwezige natuur- en landschapswaarden respecteren. Grondloze landbouw is hier niet gewenst en moet geweerd worden.

Toerisme en recreatie

Het gebied tussen Zoersel – Massenhoven – Grobbendonk is geselecteerd als toeristisch-recreatief aandachtsgebied. Deze zijn buiten de toeristisch-recreatieve netwerken gelegen en hebben een natuurlijk of landschappelijk waardevolle structuur. Zij kennen een toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht maar de provincie benadrukt de beperkte ruimtelijke draagkracht.

Weekendverblijven

Het probleem met de weekendverblijven is dat een aantal hiervan permanent bewoond worden, wat in de zones voor verblijfsrecreatie niet toegestaan is, en dat een aantal van deze weekendverblijven niet in de geëigende bestemmingszones liggen en dus zonevreemd zijn. Het provinciebestuur wenst deze problematiek aan te pakken in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, waarin de verschillende gebieden met weekendverblijven worden afgebakend en een beleid wordt vastgelegd.

2.5. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Zoersel

2.5.1. Stand van zaken

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Zoersel werd door de gemeenteraad op 26.05.2005 definitief vastgesteld en bij besluit van de Bestendige Deputatie van de provincie Antwerpen, op 11.08.2005 definitief goedgekeurd (Publicatie in Belgisch Staatsblad van 08.09.2005).

2.5.2. Informatief

Inventarisatie

Een inventaris van de zonevrije woningen werd opgemaakt in het kader van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De inventarisatie werd uitgevoerd op kadastrale ondergrond met het gewestplan, eventuele BPA's en verkavelingen in overlay.

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

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

Typering

Het informatief gedeelte van het GRS Zoersel bevat ook reeds een typering (indeling in categorieën) volgens het ruimtelijk-morfologisch voorkomen (wijze van concentratie/verspreiding) en de geldende gewestplanbestemming.

Definities

Vanuit ruimtelijk-morfologisch standpunt werden volgende gevallen onderscheiden:

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

Toepassing

Deze definities werden toegepast op een GIS-bestand (puntenbestand dat bij de KADSCAN hoort) en resulteerde in volgende voorkomende categorieën:

- Geïsoleerde individuele zonevrije woningen gelegen in agrarisch gebied;
- Geïsoleerde individuele zonevrije woningen gelegen in parkgebied;
- Geïsoleerde individuele zonevrije woningen gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied;
- Individuele zonevrije woningen gelegen in agrarisch gebied, aansluitend op bestaand woongebied;
- Individuele zonevrije woningen gelegen in KMO-gebied, aansluitend op bestaand woongebied;

- Individuele zonevreemde woningen gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied, aansluitend op bestaand woongebied;
- Concentraties van zonevreemde woningen in agrarisch gebied;
- Concentraties van zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied.

Bemerkingen

Zoals hierboven vermeld werd deze typering opgebouwd d.m.v. het puntenbestand dat bij de KADSCAN van de gemeente hoort. Deze typering was dan ook slechts een eerste 'denkcoëfening', die uitmondde in een voorlopige categorisering. Ondertussen zijn er de KADVEC-bestanden, waar het mogelijk wordt om de afstand tussen woningen van muur tot muur te bepalen. Hierdoor wordt het mogelijk om de definities van woningconcentraties en van woningen aansluitend bij het woongebied correcter toe te passen.

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

Mogelijk worden de gehanteerde categorieën en hun definities dus nog gewijzigd bij de verdere behandeling in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de zonevreemde woningen.

2.5.3. Richtinggevend

Gemeentelijke visie op de zonevreemde woningen

De gemeente wenst een maatschappelijk aanvaardbare oplossing te geven aan de zonevreemde woningen. Deze moeten rechtszekerheid krijgen door middel van een afwegingskader in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dat voor de burgers juridische kracht krijgt in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Bij de uitwerking van dit ruimtelijk uitvoeringsplan moet rekening gehouden worden met de aanpak zoals door de hogere overheid vooropgesteld³ en weergegeven in het DRO.

Voor opname in dit ruimtelijk uitvoeringsplan komen enkel behoorlijk vergunde of vergund geachte woningen in aanmerking.

Er zal ook rekening worden gehouden met het besluit van de Vlaamse regering tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone⁴.

Beleids categorieën

Vanuit ruimtelijk-morfologisch standpunt wordt een basisonderscheid gehanteerd tussen:

- verspreide zonevreemde woningen;
- zonevreemde woningen aansluitend op woongebied;
- zonevreemde woningconcentraties;
- cultuurhistorisch of architecturaal waardevolle gebouwen

³ Gebiedsgericht beleid voor zonevreemd wonen, handleiding voor gemeenten - MVG, AROHM, Afdeling Ruimtelijke Planning, mei 2001.

⁴ Besluit van de Vlaamse regering van 28 november tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone. (BS 10.02.2004)

Verder gebiedsgericht onderzoek in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de zonevreemde woningen

Dit basisonderscheid zal verder gebiedsgericht worden ontwikkeld in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, in eerste instantie naargelang het type al dan niet in ruimtelijk kwetsbaar of ruimtelijk niet-kwetsbaar gebied ligt, in tweede instantie (desgevallend, als verdere differentiëring) naargelang de aard van de bestemmingszone. Zo leidt het basisonderscheid en het onderscheid “ruimtelijk kwetsbaar gebied / niet-kwetsbaar gebied” tot een indeling in beleidscategorieën, waaraan telkens een specifiek ontwikkelingsperspectief kan gekoppeld worden.

Bijkomend kan er nog nagegaan worden of de woning voldoet aan één van de volgende criteria:

- ligging langs uitgeruste weg
- aanwezigheid van nutsvoorzieningen
- nabijheid van woongebied of andere bebouwing
- clustervorming
- waterhuishouding (aanwezigheid grachten en/of riolering)
- ruimtelijke draagkracht van de omgeving
- gelegen in VEN- of habitatrichtlijngebied
- opname in de inventaris ‘Bouwen door de eeuwen heen’
- bescherming als monument

Dit verdere gebiedsgericht onderzoek kan voor de zonevreemde woningen uitmonden in verschillende randvoorwaarden of de uitbreidings- en/of herbouwingsvoorwaarden specificeren.

2.5.4. Bindend

De gemeente Zoersel heeft in het bindend gedeelte van haar Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) volgende bepaling inzake zonevreemde woningen opgenomen:

“De gemeente verfijnt de visie op de zonevreemde woningen op basis van een gebiedsgerichte aanpak. In een RUP zullen de ontwikkelingsperspectieven bepaald en vastgelegd worden.”

3. Bestaande juridische toestand

3.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

Naast het in hoofdstuk 2 beschreven beleidskader bestaan er nog plannen (vanuit de ruimtelijke ordening en vanuit de sectorale wet- en regelgeving) al dan niet met een verordenend karakter. In dit hoofdstuk komen deze aan bod, voor zover ze van belang zijn bij de uitwerking van het voorliggende RUP.

Doordat het voorwerp van dit RUP zich uitstrekt over het hele grondgebied van de gemeente, zijn er een heleboel dergelijke plannen. Er wordt derhalve eerst een overzichtstabel getoond, waarna er een korte toelichting per relevant plan volgt.

Als laatste wordt in dit hoofdstuk eveneens kort ingegaan op een aantal documenten (zoals de inventaris van het cultuurbezit in België) die eveneens van belang kunnen zijn bij de uitwerking van het RUP.

3.2. Synthesetabel bestaande juridische toestand

Tabel 1: synthese bestaande juridische toestand

Plan	Kenmerken
Gewestplan en ontwerp-gewestplan	Gewestplan Turnhout (KB 30.09.1977) zie paragraaf 3.3.1
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Leidingsstraat Zandhoven-Weelde definitief vastgesteld door de Vlaamse regering op 10.02.06 zie paragraaf 3.3.2 Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur: proces lopende voor de Regio Neteland zie paragraaf 3.3.3
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	PRUP "Kleinhandelsconcentratie Rodendijk" voorlopig vastgesteld door provincieraad 24.11.05 zie paragraaf 3.3.4
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Algemene plannen van aanleg	geen
Bijzondere plannen van aanleg	Goedgekeurd: – BPA nr. 1 Kerkhof en omgeving – BPA KWZI Schriekbos – BPA Carpoolparking – BPA nr 3: Joostens en omgeving In procedure: – Sectoraal BPA voor zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten – BPA nr 4: Gemeenschapsvoorzieningen Achterstraat In opmaak: – BPA nr 2: Achterstraat zie paragraaf 3.3.5
Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen	geen

VEN-gebieden (natuurdecreet)	<ul style="list-style-type: none"> – Zoerselbos – Schijnvallei <p style="text-align: right;">zie paragraaf 3.3.3</p>
Verkavelingsvergunningen	zie detailplannen feitelijke en juridische toestand
Rooilijnplannen	zie detailplannen feitelijke en juridische toestand
Buurtwegen	zie detailplannen feitelijke en juridische toestand
Erfdienstbaarheden	zie detailplannen feitelijke en juridische toestand
Habitatrichtlijngebieden	<p>Bos- en heidegebieden ten oosten van Antwerpen (Besl. VI. reg. 24.05.2002) (gebiedscode: BE2100017)</p> <p style="text-align: right;">zie paragraaf 3.3.6</p>
Vogelrichtlijngebieden	geen
Erkende natuurreservaten	<ul style="list-style-type: none"> – De Kluis – Het Zoerselbos – Schijnvallei
Gebieden met recht van voorkoop	<ul style="list-style-type: none"> – recht van voorkoop natuur <ul style="list-style-type: none"> – ifv. natuurinrichtingsprojecten: nee – ifv. uitbreiding natuurreservaten: ja, in de uitbreidingsperimeters van bovenvermelde reservaten – in de VEN-gebieden – recht van voorkoop ruilverkaveling <ul style="list-style-type: none"> – Kadastrale Afdeling 1 Sectie B (gebied ten oosten van N14)
Beschermde monumenten	<ul style="list-style-type: none"> – Voorste Hoeven 16 – Zoerselhofdreef 40 (kasteel Zoerselhof) <p style="text-align: right;">zie paragraaf 3.3.7</p>
Beschermde landschappen	<ul style="list-style-type: none"> – Boshuisje <p style="text-align: right;">zie paragraaf 3.3.7</p>
Beschermde stads- en dorpsgezichten	<ul style="list-style-type: none"> – Jagersdreef 3 – Jagersdreef 5 – Jagersdreef 7 <p style="text-align: right;">zie paragraaf 3.3.7</p>
Erfgoedlandschappen (Landschapsatlas)	<p>Ankerplaatsen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Zoerselbos en Hoidonkse beemden – Abdij van Westmalle – Kasteeldomeinen in de vallei van de Tappelbeek – 's Herenbos, Heihuizen en Zalfen – Zalfens Gebroekt – Domein Blommerschot en Beulkbeemden <p style="text-align: right;">zie paragraaf 3.3.8</p>
Risicozones overstromingen	zie paragraaf 3.3.9 en Kaart 8
Waterlopen	zie paragraaf 3.3.9 en Kaart 8
Beschermingszones grondwaterwinningen	geen
PV's van bouwovertradingen	zie detailplannen feitelijke en juridische toestand
Woningbouwgebieden	nvt
Woonvernieuwingsgebieden	nvt

bronnen: OC-GIS Vlaanderen, GRS Zoersel, gemeentebestuur Zoersel en eigen onderzoek

3.3. Nadere toelichting per plan

3.3.1. Gewestplan Turnhout

Kaart 1: gewestplan

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

Woongebieden

Een belangrijk aandeel van de gemeente is ingekleurd als woongebied. Het betreft voornamelijk woongebied zonder meer, maar ook woongebied met landelijk karakter en woonpark. Het overgrote deel van het woongebied is reeds ontwikkeld.

De grootste aaneengesloten oppervlakte is het woongebied rond St.-Antonius. Deze vormt samen met Westmalle één enorme lob. Hier zijn nog een aantal grote, onbebouwde binnengebieden terug te vinden.

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

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

Woonuitbreidingsgebied

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

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

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

Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut

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

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

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

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

Dag- en verblijfsrecreatie

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

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

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

Natuur- en bosgebieden

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

Agrarisch gebied

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

KMO-zones

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

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

Stortgebied

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

Reservatiegebied

Ten oosten van de woonkern Zoersel is er een reservatiestrook voor de realisatie van een omleidingsweg ingetekend.

3.3.2. Gewestelijk RUP “Leidingsstraat Zandhoven-Weelde”

Het gewestelijk RUP “Leidingsstraat Zandhoven - Weelde” werd definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 10.02.2006. Het RUP beoogt een uitbreiding van het aardgasnetwerk. Het tracé over het grondgebied van Zoersel loopt parallel met een hoogspanningsleiding ten oosten van de N14 en de kern van Zoersel tot aan het op- en afrittencomplex aan de E34. Aan de overzijde van de E34 wordt aangesloten op het station van Zandhoven. Binnen het aangeduide tracé is de aanleg en exploitatie van ondergrondse transportleidingen en de bijhorende constructies die noodzakelijk zijn voor de exploitatie ervan toegestaan.

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

1° fase

Kaart 2: VEN-gebieden

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

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

2° fase

Kaart 3: ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos - Regio Neteland

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

Er werd gestart met twee pilootregio's (Kust-Polders-Westhoek en Haspengouw-Voeren). Op 17 december 2004 besliste de Vlaamse regering (na een evaluatie) om ook het planningsproces voor drie volgende regio's (Neteland, Hageland en Veldgebied Brugge-Meetjesland) te starten.

Het gedeelte van de gemeente Zoersel ten oosten van de N14 behoort hierbij tot de regio Neteland. In juni 2005 werd voor deze regio een verkenningsnota afgewerkt, met daarin reeds een gewenste ruimtelijke structuur, die volgende relevante concepten bevat (zie ook Kaart 3):

Tabel 2: relevante ruimtelijke concepten

Nr	Gebied	Concept
1.1 1.2	's Herenbos Boscomplex Heihuizen- Blommerschot	Behoud en versterking van aaneengesloten bos- en parkstructuren
2.8	Complex ten noorden van het vliegveld van Malle	Behoud en versterken van zeer waardevolle complexen van bos, heide, duinen en vennen
9.1 9.8	Landbouwgebied tussen Zoersel en Zandhoven Landbouwgebied ten oosten van Zoersel	Landbouwgebieden met behoud van kleine bos-, natuur- en/of landschapselementen
10.3	Zalfens Gebroekt	Behoud en herstel van gave landschaps- en erfgoedwaarden

bron: ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos - Regio Neteland, verkenningnota

Natuurinrichtingsproject Zoerselbos

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

Het natuurinrichtingsproject heeft twee hoofddoelstellingen:

- De bestaande natuurwaarden beter beschermen en verder ontwikkelen. Specifieke maatregelen ten behoeve van de vleermuizenpopulaties zullen worden uitgewerkt. Veel belang wordt gehecht aan de rijke cultuurhistorie, in dit verband worden de mogelijkheden onderzocht om de historische vloeibeemden in de vallei van de Tappelbeek en een aantal in onbruik geraakte dreven te herstellen.
- Een betere onderlinge afstemming en het optimaliseren van de mogelijkheden voor verschillende vormen van 'zacht' recreatief medegebruik als wandelen, fietsen en paardrijden, met respect voor de landschaps- en natuurwaarden.

3.3.4. Provinciaal RUP voor de kleinhandelsconcentratie Rodendijk

Rodendijk in Zoersel wordt in het RSPA bindend geselecteerd als kleinhandelsconcentratie die niet samenhangt met een stedelijk gebied (type IIIb).

Het provinciebestuur maakt voor dit gebied een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) op, dat voorlopig werd vastgesteld door de provincieraad op 24.11.2005.

Het ruimtelijk uitvoeringsplan leidt de verdere ontwikkeling van de kleinhandelsconcentratie in goede banen en regelt een aantal aspecten zoals een verkeersveilige ontsluiting, selectiviteit inzake de toegelaten activiteiten, inbreidingsmogelijkheden en buffering.

Inhoudelijk is het PRUP derhalve minder relevant voor de zonevreemde woningen. De afbakening van het plangebied is echter wel van belang, aangezien deze volledig uit het perimeterplan kan gelaten worden.

3.3.5. Bijzondere plannen van aanleg

Goedgekeurde BPA's

BPA nr. 1 Kerkhof en omgeving

Datum goedkeuring: MB 22.06.1994

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

BPA KWZI Schriekbos

Datum goedkeuring: MB 08.02.2001

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

BPA Carpoolparking

Datum goedkeuring: januari 2002

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

BPA nr 3: Joostens en omgeving

Datum goedkeuring: MB 03.06.2005

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

In de zones die bestemd worden als landschappelijk waardevol agrarisch gebied zijn een aantal zonevreemde woningen aanwezig. De werken en handelingen die worden toegelaten volgens het voorschrift voor deze zones richten zich naar de bepalingen uit het DRO voor zonevreemde woningen buiten de ruimtelijk kwetsbare gebieden.

Verder worden binnen het plangebied een aantal waardevolle panden geïnventariseerd (eigen inventarisatie door het studiebureau) met aanduiding van hun waardevolle elementen. Het gaat hier wel niet om zonevreemde woningen, maar dit is relevant omdat deze panden in het BPA een bescherming als waardevol pand krijgen. Dit betekent o.a. dat de aangegeven waardevolle elementen waaraan het pand zijn waarde te danken heeft in principe behouden moet blijven. Nochtans blijven eigentijdse interpretaties en zelfs nieuwbouw (van een hogere kwaliteit) mogelijk mits motivatie. Er dient daarom om een niet bindend advies van de afdeling Monumenten en Landschappen worden gevraagd.

BPA's in procedure

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

BPA waarin een visie voor de gewenste ontwikkeling van de sport- en recreatieve structuur binnen de gemeente in het algemeen wordt uitgewerkt en in het bijzonder voor de zonevreemd gelegen terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten. Voor zes van deze werd een bestemmingsplan met bijhorende voorschriften opgemaakt.

Vijf van deze zes deel-BPA's werden definitief goedgekeurd door de gemeenteraad van 25.08.2005.

BPA nr 4: Gemeenschapsvoorzieningen Achterstraat

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

Het plan werd voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad van 23.06.2005.

BPA's in opmaak

BPA nr 2: Achterstraat

Verdere detaillering van het woongebied tussen de Kapellei/Handelslei en de Achterstraat, aansluitend op BPA Kerkhof en omgeving en BPA

Gemeenschapsvoorzieningen Achterstraat. Belangrijke elementen zijn de ontwikkeling van een facade langs de Achterstraat, verdichting en de relatie met de Kapellei/Handelslei.

3.3.6. Habitatrictlijngebieden

Kaart 5: habitatrictlijngebieden

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

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

Passende beoordeling:

Er moet dus nagegaan worden welke gevolgen dit RUP kan hebben op deze gebieden, m.a.w. er moet een passende beoordeling opgemaakt worden. Voor de bos- en heidegebieden ten oosten van Antwerpen geldt dat ruimtelijke ingrepen die een invloed hebben op de stand van het grondwater een impact kunnen hebben op het habitatrictlijngebied.

Aangezien het voorliggende RUP enkel handelt over bestaande zonevreemde woningen, waaraan bepaalde rechten worden toegekend, zal de goedkeuring ervan geen dergelijke ingrepen tot gevolg hebben en kan in alle redelijkheid gesteld worden dat de impact op het habitatrictlijngebied zeer beperkt tot onbestaande zal zijn.

3.3.7. Beschermd monumenten, dorpsgezichten en landschappen

Kaart 6: beschermd monumenten, dorpsgezichten en landschappen

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

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

Tabel 3: beschermd monumenten, dorpsgezichten en landschappen

<p>Beschermd monumenten</p> <ul style="list-style-type: none">– St. Martinuskerk (toren) te Halle, beschermd bij KB op 25 maart 1938;– St. Elisabethkerk te Zoersel, beschermd bij KB op 25 maart 1938;– Pastorie te Zoersel beschermd bij KB op 17 september 1976;– Voorste Hoeven 12: langschoor en Voorste Hoeven 16: woonstalhuis en langschoor, geklasseerd bij MB op 27 november 1990;– Zoerselhofdreef 40: kasteel Zoerselhof (gevels en bedaking); Dreef aan Boshuisje: koetshuis en Hooydonckse beemden: 4 spuien, geklasseerd bij MB op 10 juni 1992.
<p>Beschermd dorpsgezichten</p> <ul style="list-style-type: none">– Kerkhof en kerkhofmuur rond St. Elisabethkerk te Zoersel, beschermd bij KB op 15 september 1982;– Omgeving kasteel Zoerselhof en Jagersdreef nrs 3, 5 en 7, geklasseerd als dorpsgezicht bij MB op 24 juni 1993.
<p>Gerangschikte landschappen</p> <ul style="list-style-type: none">– Boshuisje en Zoerselbos fase I: de rangschikking van dit 80 ha grote gebied gebeurde bij KB op 22 januari 1981;– overige deel van het Zoerselbos (fase II): gerangschikt bij KM op 21 november 1985;– Pastorie met tuin met als belangrijkste beplanting de hulstbomen in de voortuin en notelaar in de achtertuin, te St.-Antonius, gerangschikt op 12 april 1974;– Pastorijs tuin te Zoersel, gerangschikt bij KB op 17 september 1976.

bron: gemeentebestuur Zoersel en OC-GIS Vlaanderen

Hiervan zijn volgende gebouwen zonevreed:

- Voorste Hoeven 16
- Zoerselhofdreef 40 (kasteel Zoerselhof)
- Jagersdreef 3
- Jagersdreef 5
- Jagersdreef 7
- Boshuisje

Voor deze gebouwen werden reeds bepaalde regels en procedures bepaald in een beschermingsbesluit. Deze blijven nog steeds gelden en dat wordt ook zo opgenomen in de algemene bepalingen van de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP.

3.3.8. Erfgoedlandschappen

Het decreet landschapszorg⁵ voorziet in een decretale basis voor de aanduiding van ankerplaatsen. Deze dienen bij besluit van de Vlaamse regering te worden aangeduid, wat echter tot op heden niet gebeurde.

Deze ankerplaatsen werden wel reeds geïventariseerd in de landschapsatlas⁶ (en worden weergegeven op Kaart 7 en in Tabel 4). In principe moeten deze gebieden geheel of gedeeltelijk weerhouden worden bij de opmaak of wijziging van een R.U.P. Aangezien het voorliggende R.U.P. echter enkel de zonevreemde woningen behandelt en slechts voor een beperkt deel van het grondgebied de bestemmingen wijzigt, wordt deze invalshoek hier buiten beschouwing gelaten.

De landschapsatlas bevat eveneens een inventaris van relict (punt-, lijnrelict en relictzones). Een aantal van deze puntrelict werd eveneens geïventariseerd als zonevreemde woning. In functie van het behoud van de erfgoedwaarde van deze gebouwen werd er in het voorliggende RUP een speciaal stedenbouwkundig voorschrift voor opgesteld, net zoals voor de zonevreemde monumenten en dorpsgezichten.

Ingevolge het besluit van de Vlaamse regering tot aanwijzing van de instellingen en administraties die adviseren over voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen⁷ moet de afdeling Monumenten en Landschappen van AROHM om advies gevraagd worden over het voorliggende RUP. Uiteraard wordt hiermee dus wel rekening gehouden.

Uit het advies dat de afdeling Monumenten en Landschappen uitbracht tijdens de plenaire vergadering van 30.03.2006 over het voorliggende RUP blijkt hun bezorgdheid voor bepaalde ontwikkelingen binnen deze ankerplaatsen. Er werd daarom overeengekomen dat de gemeente bij aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning voor woningen en gebouwen gelegen binnen deze ankerplaatsen steeds een niet-bindend advies aan deze afdeling zal vragen.

Tabel 4: relict en ankerplaatsen

Type van relict	Benaming	Nummer op Kaart 7
Puntrelict	- St. Antoniuskerk, pastorie en tuin	P1
	- O.L.V.-kapel	P2
	- Gesticht Joostens	P3
	- Kasteel Halhof	P4
	- Oud gemeentehuis Halle	P5
	- St.-Martinuskerk en pastorie	P6
	- De Loteling	P7
	- Spui 4 aan Hulstenbeek	P8
	- Spui 3 aan Hulstenbeek	P9
	- Spui 2 aan Hulstenbeek	P10
		P11

⁵ Decreet 16 april 1996 betreffende de landschapszorg, gewijzigd bij de decreten van 21 oktober 1997, 18 mei 1999, 8 december 2000, 21 december 2001 en 19 juli 2002 en gewijzigd bij decreet van 13 februari 2004 houdende maatregelen tot behoud van erfgoedlandschappen

⁶ Landschapsatlas, CD-rom, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Afdeling Monumenten en Landschappen, Brussel, 2001.

⁷ Besluit van de Vlaamse regering van 11 mei 2001 tot aanwijzing van de instellingen en administraties die adviseren over voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen, gewijzigd bij besluiten van de Vlaamse regering van 29 november 2002 en van 8 juli 2005.

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

bron: Landschapsatlas, OC-GIS Vlaanderen

3.3.9. Watertoets

Kaart 8: watertoets

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

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

Op Kaart 8 worden in dit verband volgende gebieden weergegeven:

Natuurlijke overstromingsgebieden

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

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

Recent overstroomde gebieden

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

Gemodelleerde overstromingsgebieden

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

Risicozones overstrooming

De ROG's en MOG's vormen de basis voor het afbakenen van risicozones, d.w.z. plaatsen die aan terugkerende en belangrijke overstroomingen 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. Bovendien zal het juridisch toetskader pas komen vast te liggen bij de definitieve vaststelling van de waterbeheersplannen door de Vlaamse regering.

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

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

3.4. Andere relevante documenten

3.4.1. Veiligheidsmaatregelen hoogspanningsleidingen

ELIA is de beheerder van het Belgische hoogspanningsnet en heeft in het betrokken gebied hoogspanningsinstallaties in exploitatie. Het betreft de bovengrondse hoogspanningsleiding tussen de hoogspanningsposten "Massenhoven" en Sint-Job". In een bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek van dit RUP, vraagt ELIA om rekening te houden met de aanwezigheid van de bovengrondse hoogspanningsleiding. Hiervoor gelden namelijk veiligheidsafstanden tot constructies en groenaanplantingen. De hoogspanningsmasten moeten ook steeds toegankelijk zijn voor controle en onderhoud en dit meestal via de kortste weg vanaf de openbare weg. ELIA vraagt verder om in een strook, zich uitstrekkend 20 meter aan beide zijden van de buitenste hoogspanningsgeleiders, geen aanplantingen te doen waarvan de hoogte drie meter overschrijdt. Tevens mag de stabiliteit van de masten nooit in gevaar gebracht worden bij wijzigingen van de grondwatertafel of eventuele graafwerkzaamheden.

Bij aanvragen van bouwvergunningen op percelen waarboven zich hoogspanningsleidingen bevinden moet bovendien steeds advies gevraagd worden aan ELIA.

Ter wille van de veiligheid en de continuïteit van de elektriciteitsvoorzieningen dient men in de onmiddellijke omgeving van de hoogspanningsleidingen enkele wettelijke bepalingen strikt te eerbiedigen. De beknopte veiligheidsvoorschriften die als bijlage bij het bezwaarschrift werden meegezonden, worden eveneens in deze toelichtingsnota opgenomen in Bijlage 6: Veiligheidsvoorschriften in de omgeving van een hoogspanningslijn.

3.4.2. Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen

Op basis van deze inventaris van het cultuurbezit werden nog een aantal gebouwen met erfgoedwaarde gedetecteerd onder de zonevreemde woningen. Voor deze wordt, net als de puntrelicten en beschermde gebouwen, een speciaal stedenbouwkundig voorschrift opgesteld.

Volgende zonevreemde woningen zijn in deze inventaris opgenomen:

- Berkemei 65: rechthoekige langgestrekte 19^{de} eeuwse hoeve met stalling op omhaagd domein;
- Boshuisweg 1, Boshuisje: kleine langgestrekte hoeve van begin 19de eeuw, ingericht als taverne;
- Jagersdreef 3, Ruitershoeve, licht L-vormig woonstalhuis met 18de eeuwse kern en rechthoekige stalling uit de 19de eeuw;
- Jagersdreef 5, Trapke op: voormalige provisorwoning Het Oude Hof, daterend uit de 17de en/of 18de eeuw en palend aan de oostgevel van de zgn. Ruitershoeve, rechthoekig gebouw met verhoogde begane grond;
- Jagersdreef 7: langgestrekte hoeve uit de 19de of 20ste eeuw en palend aan de provisorwoning; alledrie de gebouwen zijn ingeplant binnen een afgepaald terrein;
- Voorste Hoeven 16, Voorste hoeve (Kleine hoeve van Hooidonck): hoeve met losstaande bestanddelen, 19de eeuws woonstalhuis, stalling en houten dwarsschuur, ingeplant op afgepaald domein;
- Zoerselbosdreef 47-49, Groot Boshuis: hoeve met losstaande bestanddelen uit de 19de en 20ste eeuw, voormalig woonstalhuis, langsschuurtje en bakhuis;
- Zoerselbosdreef 53: langgestrekt 19de eeuws hoevetje;
- Zoerselhofdreef 40, Zoerselhof: classicistisch kasteel uit de 18de eeuw en koetshuis op uitgestrekt domein in het Zoerselbos;
- Eindhoven 36: langgestrekte hoeve uit de 19de eeuw met mogelijk oudere kern, ingeplant binnen afgepaald domein met boomgaard aan oostzijde;
- Halle Velden 30, Huis ten Halve: kleine 19^{de} eeuwse hoeve met losstaande bestanddelen, woonstalhuis en schuur gelegen op afgepaald domein;
- Halmolenweg 98: kleine langgestrekte 19^{de} eeuwse hoeve, schuur, stalling en woonhuis op afgepaald domein met omhaagde moestuin aan westzijde;
- Kasteeldreef 52: hoeve met losstaande bestanddelen afhankelijk van het Halhof en gelegen bij de noordelijke toegang tot het domein, woonstalhuis en langsschuur;
- Kluisbaan 1 (aan de dries en op de hoek met Eindhoven): langgestrekte hoeve uit de 18de eeuw en later bijgebouwde kleine stalling aan de noordzijde, ingeplant op begraasd domein met boomgaard en afgeboord met smalle gracht;
- St.-Antoniusbaan 21, Schriekhuis: oorspronkelijk langgestrekte hoeve uit 19^{de} eeuw, werd echter recent verbouwd, waardoor de erfgoedwaarde deels verloren ging.

De bovenstaande lijst bevat eveneens wettelijk beschermde gebouwen en als puntrelict in de landschapsatlas opgenomen gebouwen.

Voor wettelijk beschermde gebouwen zijn reeds wettelijke beschermingsregels en -procedures van kracht (in het beschermingsbesluit en in artikel 195bis van het DRO). Deze blijven van kracht.

Er wordt in het voorliggende RUP echter ook een gelijkaardige regeling uitgewerkt voor waardevolle gebouwen op de voorgaande lijst die niet wettelijk beschermd zijn. Deze worden apart aangeduid op het grafisch plan en krijgen ruimere mogelijkheden tot functiewijzigingen en de mogelijkheid tot uitbreiding met 20%. Alle aanvragen worden eveneens voor niet-bindend advies voorgelegd aan de afdeling Monumenten en Landschappen.

In aanvulling op bovenstaande lijst wordt ook de zonevreemde woning aan Zoerselbosdreef 51 als waardevol beschouwd (op basis van een bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek van dit RUP). Deze woning vormt samen met de waardevolle gebouwen Zoerselbosdreef nrs. 47, 49 en 53 een beeldbepalende cluster. Dit wordt bevestigd door de GECORO in haar advies aan de gemeenteraad van 16.08.2006.



Foto 1: Zoerselbosdreef 51 en 53

4. Inventaris

4.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

Om een correct beeld te krijgen van de problematiek van zonevreemde woningen in de gemeente is een gedetailleerde inventaris noodzakelijk. Er wordt daarom op die inventaris en de gehanteerde methode ingegaan.

4.2. Werkwijze

Een inventaris van de zonevreemde woningen werd reeds opgemaakt in het kader van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Deze inventaris werd bij de opmaak van dit gemeentelijk RUP geverifieerd met behulp van de meest recent beschikbare gegevens. In een GIS-systeem werden op een digitale kadastrale ondergrond (KADVEC 2003 van de gemeente Zoersel) het gewestplan, eventuele RUP's, BPA's en verkavelingen in overlay geplaatst. Aldus werd een hoge graad van nauwkeurigheid bereikt.

In eerste instantie werden alle gebouwen die volgens het gewestplan niet gelegen zijn in een bestemming waar de woonfunctie is toegelaten⁸ geïnventariseerd (zoals landbouwbedrijven, weekendverblijven, diverse stallingen en bijgebouwen, enz...).

De zonevreemde weekend- en vakantieverblijven werden dus eveneens in deze inventaris opgenomen. Het bepalen van de ontwikkelingsperspectieven voor deze verblijven is echter een provinciale taak en vormt dus geen onderwerp van dit gemeentelijk RUP.

Deze werkwijze resulteerde in een GIS-bestand waarin ieder gebouw als een vlak wordt weergegeven. Een weergave hiervan is terug te vinden op de verschillende deelplannen bestaande en juridische toestand (Kaart 18), waar deze gebouwen en hun gebruik in kaart worden gebracht.

Uit deze gegevens werden daarna de woningen gehaald. In Bijlage 1: Inventaris zonevreemde woningen is de volledige lijst van deze zonevreemde woningen te vinden. De lijst bevat per woning eveneens een identificatienummer (ook weergegeven op de deelplannen), de zonering volgens gewestplan, de kadastrale identificatie en naam en adres van de eigenaar.

4.3. Resultaten

Kaart 9: inventaris zonevreemde woningen

Uit het onderzoek blijkt dat er zich 298 zonevreemde woningen bevinden op het grondgebied van de gemeente Zoersel. Op Kaart 9 worden deze weergegeven volgens gewestplanbestemming en in Tabel 5 hiernavolgend wordt reeds een cijfermatig overzicht van de inventarisatie gegeven⁹.

⁸ Woongebied, woongebied met landelijk karakter, woonparkgebied en woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde

⁹ De bestemmingen die door de wetgever als ruimtelijk kwetsbaar worden beschouwd, worden weergegeven op een grijze achtergrond

Tabel 5: aantal zonevreemde woningen naar bestemming

Bestemming volgens gewestplan	Aantal
Agrarisch gebied	70
Landschappelijk waardevol agrarisch gebied	75
Parkgebied	5
Bufferzone	5
KMO	2
Ecologisch waardevol agrarisch gebied	21
Bosgebied	66
Natuurgebied	53
Reservaatgebied	1
Totaal	298

bron: gemeentebestuur Zoersel en eigen verwerking

4.4. Bemerkingen

4.4.1. Randgevallen

Zoals hoger vermeld werden in een GIS-systeem op een digitale kadastrale ondergrond (KADVEC 2003 van de gemeente Zoersel) het gewestplan, eventuele RUP's, BPA's en verkavelingen in overlay geplaatst. Deze methodiek dient echter met de nodige omzichtigheid te worden gehanteerd. De verschillende datasets hebben namelijk verschillende nauwkeurigheden en een louter geometrische doorslag kan tot verkeerde analyses leiden.

Zo zijn de KADVEC-bestanden ontstaan door het digitaliseren en georefereren (= in Lambert-coördinaten zetten) van de analoge kadastrale plannen (schaal 1/500). Het is gekend dat deze analoge kadastrale plannen een variabele geometrische nauwkeurigheid hebben.¹⁰

Dit heeft tot gevolg dat op sommige plaatsen de begrenzing van de bestemmingszones (volgens de GIS-dataset van het gewestplan op schaalniveau 1/10 000) dwars door woning en perceel gaan. Hieruit kan echter niet zomaar besloten worden dat deze woning zonevreemd is.

Voor deze specifieke (rand)gevallen werd daarom verder onderzoek gedaan naar de vergunningenhistoriek. Voor een aantal van deze woningen werden in het recente verleden wel degelijk stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd (al dan niet in beroep). In bijgaande tabel een overzicht.

Tabel 6: randgevallen

Liefkenshoek nr. 113	Op 22 januari 1996 werd door het College van Burgemeester en Schepenen een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van de woning, waarbij duidelijk wordt gesteld dat "het bouwperceel gelegen is in woonzone volgens het gewestplan Turnhout". De gemeente beschouwt deze woning dan ook niet als zonevreemd.
Liefkenshoek nr. 115	Op 21 april 1994 werd een bouwvergunning verleend door de Bestendige Deputatie (na beroep). In de overwegingen wordt dit als volgt gemotiveerd: "Overwegende dat de beroeper een gewijzigd inplantingsplan heeft voorgebracht; ...; dat de woning volledig in het woongebied wordt ingeplant;..." De gemeente beschouwt deze woning derhalve ook niet als zonevreemd.

¹⁰ bron: Leesmij-bestand op de KADVEC CD-rom (GIS Vlaanderen)

Salphensebaan 34 (deelplan 5)	Bouwjaar 1955, dus vergund geacht. Volgens de GIS-analyse ligt de woning volledig in woongebied. Enkel de achterkant van het perceel en enkele bijgebouwen zijn gelegen in de bufferstrook. De gemeente beschouwt deze woning als gelegen in woongebied en dus niet zonevreemd.
Broekstraat 9 (deelplan 5)	Op 30 maart 1987 werd door het College van Burgemeester en Schepenen een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van bestaande woning. In het dossier wordt vermeld dat het bouwperceel gelegen is in woonzone volgens het gewestplan Turnhout en de aanvraag werd gunstig geadviseerd door de gemachtigde ambtenaar. De gemeente beschouwt deze woning als gelegen in woongebied en dus niet zonevreemd.
Broekstraat 7 (deelplan 5)	Bouwjaar 1953, dus vergund geacht. Volgens de GIS-analyse ligt de woning voor een klein deel in de bufferstrook. De woning ligt echter meer in het woongebied dan de woning te Broekstraat 9, waarvan hoger reeds werd aangetoond dat deze niet als zonevreemd dient beschouwd te worden. De gemeente beschouwt deze woning dus eveneens als gelegen in woongebied en dus niet zonevreemd.
Hendrikvoort 1 (deelplan 9)	Bouwjaar 1956. Volgens de GIS-analyse ligt de woning gedeeltelijk in woongebied en gedeeltelijk in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Dit woongebied (dat deel uitmaakt van de woonkern Halle) omvat de woningen die gelegen zijn langs de Liefkenshoek. De woning te Hendrikvoort 1 is in feite gelegen achter deze strook (dus in zgn. tweede bouwstrook) en maakt ruimtelijk geen deel uit van de woonkern. De gemeente beschouwt deze woning als zonevreemd en ze wordt dan ook opgenomen in het perimeterplan.
Herentalsebaan 168 (deelplan 18)	Bouwjaar 1969. Deze woning ligt volgens de GIS-analyse gedeeltelijk in woongebied met landelijk karakter en voor het grootste gedeelte in bosgebied. De gemeente beschouwt deze woning eveneens als zonevreemd.
Jagersdreef 28 (deelplan 16)	Op 17 februari 1992 werd door het College van Burgemeester en Schepenen een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woonhuis. In het dossier wordt vermeld dat het bouwperceel gelegen is in natuurgebied volgens het gewestplan Turnhout. De GIS-analyse toont echter aan dat de woning volledig in woonuitbreidingsgebied is gelegen. Ook volgens de gemachtigde ambtenaar "komt het eigendom in aanmerking voor een vrijstaande eengezinswoning" hetgeen tot driemaal toe in zijn advies wordt bevestigd. De gemeente beschouwt deze woning dan ook niet als zonevreemd, vanwege de ligging in woonuitbreidingsgebied.

4.4.2. Weekendverblijven

Een deel van de problematiek van de zonevreemde woningen in Zoersel is ontstaan in het verleden, toen welstellende Antwerpenaren in het weekend gingen uitwijken naar de groene rand rond Antwerpen. Er werden in deze periode (voor het gewestplan) heel wat weekendverblijven opgericht, ook in Zoersel.

In de loop der tijd werden een groot deel van deze weekendverblijven permanent bewoond. Soms ging dat gepaard met verbouwingen (al dan niet voor de wet op de stedenbouw van 1962 of voor de goedkeuring van het gewestplan in 1977), maar niet altijd zodat sommige van deze gebouwen er nog steeds uitzien als een weekendverblijf, maar wel degelijk functioneren als woning.

In de uiteindelijke inventaris van de zonevreemde woningen werden uiteraard enkel woningen opgenomen. Het kadaster diende als vertrekpunt om het onderscheid te kunnen maken. Indien het gebouw als woning in het kadaster gekend staat dan werd het ook opgenomen als woning in de inventaris.

Tijdens de goedkeuringsprocedure werden hierover verschillende opmerkingen gemaakt. O.a. op de plenaire vergadering werd opgemerkt (door de Afdeling Natuur) dat een aantal van deze woningen op terrein duidelijk het voorkomen van een weekendverblijf hebben. Verder waren er tijdens het openbaar onderzoek mensen die d.m.v. een notariële akte konden aantonen dat het gebouw als woning werd aangekocht. Op basis van deze opmerkingen werden een aantal woningen uit de inventaris gehaald of er terug bij in opgenomen.

Er dient echter duidelijk gesteld te worden dat deze inventaris (zoals weergegeven in Bijlage 1: Inventaris zonevreemde woningen) niet limitatief is en absoluut geen verordenende kracht heeft. Op het grafisch plan (dat wel verordenend is) wordt deze inventaris trouwens ook niet aangeduid.

Op dit verordenend grafisch plan (Kaart 17 en Kaart 19) worden de verschillende bestemmingen en de perimeters waarbinnen deze gelden aangeduid. Indien bij de eerstvolgende vergunningsaanvraag voor een bepaald gebouw kan aangetoond worden dat het om een vergunde of vergund geachte woning gaat, dan kunnen aan deze woning alle werkzaamheden worden uitgevoerd overeenkomstig het artikel waaronder de woning - volgens de op het grafisch plan aangeduide perimeter - werd ingedeeld.

4.4.3. Vergunningentoestand

Enkel voor de woningen die worden opgenomen in de deelplannen (zie de toelichting in hoofdstuk 6) werd de vergunningentoestand nagekeken en weergegeven in Bijlage 2: Vergunningentoestand deelplannen.

Voor de andere woningen werd dit nog niet nagegaan. Hier geldt dezelfde regel als hiervoor dat bij de eerstvolgende vergunningsaanvraag pas moet aangetoond worden of het om een in hoofdzaak vergunde of vergund geachte woning gaat.

4.4.4. Twee woningen in KMO-zone Heideweg

In de KMO-zone Heideweg bevinden zich twee woningen. Over deze woningen werd in het kader van de plenaire vergadering advies uitgebracht door de GOM Antwerpen.

Zolang deze woningen dienst doen als bedrijfswoning zijn ze niet zonevremd. Indien zij niet langer als bedrijfswoning zouden fungeren dan kunnen zij volgens GOM Antwerpen niet zomaar herbestemd worden. Daarvoor is het aanbod aan bedrijventerreinen te schaars en bovendien zijn er in het decreet reeds mogelijkheden tot verbouwing en herbouw voorzien.

De GOM Antwerpen stelde daarom voor (en de gemeente volgt dit scenario) om deze woningen niet in dit RUP 'zonevreemde woningen' op te nemen. In het GRS van de gemeente Zoersel wordt gesteld dat de gemeente scenario's zal onderzoeken voor de verbetering van de ontsluiting van deze terreinen. Indien het gekozen scenario een herbestemming van delen van de zone teweegbrengt, dan kan de gemeente hiervoor een apart RUP opmaken.

5. Afwegingskader

5.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

Voor een gebiedsgericht beleid ten aanzien van de zonevreedde woningen dient de gewenste ruimtelijke structuur volgens het GRS als uitgangspunt genomen te worden. Vooral de gewenste open ruimte structuur en de gewenste structuur van de deelruimten zijn hierbij bepalend.

In dit hoofdstuk wordt daarom, na een beknopte probleemstelling, beschreven hoe dit gebiedsgericht beleid tot stand is gekomen en welke afweging er aan vooraf is gegaan.

5.2. Probleemstelling

5.2.1. Rechtsonzekerheid

Er kan geen schuld aan de eigenaars en bewoners van vergunde of vergund geachte zonevreedde woningen aangewreven worden. Het is de overheid die de zonevreedde gecreëerd heeft door enerzijds de invoering van de gewestplannen in de jaren zeventig en door anderzijds na de invoering van deze gewestplannen nog bouwvergunningen te verlenen in gebieden die in feite niet voor wonen bestemd waren of zijn.

Hierdoor is er een grote rechtsonzekerheid ontstaan voor de eigenaars van zonevreedde woningen. Mogen zij hun woning herbouwen? In welke mate kunnen zij uitbreiden en verbouwen? Zijn onderhoudswerken toegestaan? Er moet dringend komaf gemaakt worden met deze onzekerheid.

De aanpak hiervan moet dus niet enkel kaderen binnen een 'goede ruimtelijke ordening'. Er moet ook rekening gehouden worden met het rechtvaardigheidsprincipe, dat ertoe leidt dat het zoeken naar een oplossing voor zonevreedde woningen ook kadert binnen de domeinen 'behoorlijk bestuur' (een goede en correcte relatie tussen overheid en burger) en 'sociaal beleid' (mogelijke zware negatieve gevolgen voor de betrokkenen).

Een decretale regeling werd hiervoor reeds uitgewerkt, die geldt zolang voor het betrokken gebied de gewestplanbestemming van kracht is. Door een samenspel van elementen verschilt de ernst van de problematiek echter per regio en voldoet deze decretale regeling (die uiteraard geldt voor heel Vlaanderen) niet. De gemeente dient dus een gebiedsgerichte oplossing uit te werken, aangezien zij de lokale situatie het best in kaart kan brengen en beoordelen.

5.2.2. Subsidiariteit

Gemeentebesturen zijn bevoegd voor het woonbeleid in hun gemeente, dus ook voor de zonevreedde woningen op haar grondgebied. Deze woningen bevinden zich echter per definitie in de open ruimte gebieden, waar de bevoegdheid, volgens het subsidiariteitsbeginsel, voor bepaalde gebieden ligt bij het Vlaams gewest, voor andere gebieden bij het provinciebestuur of de gemeentebesturen.

De aanpak van zonevreedde woningen op gemeentelijk niveau moet dus in overeenstemming zijn met de visies op Vlaams en provinciaal niveau met betrekking tot deze gebieden. Eén en ander dient terzake echter nog vastgelegd te worden in de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur. Indien de gemeente dus in dit voorliggende ruimtelijk uitvoeringsplan uitspraken wil doen over alle zonevreedde woningen op haar grondgebied dient zij hiermee rekening te houden.

5.3. De open ruimte structuur

Omwille van het hiervoor in paragraaf 5.2.2 geschetste probleem werd in de gewenste open ruimte structuur, zoals richtinggevend beschreven in het GRS van de gemeente Zoersel, duidelijk onderscheid gemaakt tussen de drie beleidsniveaus. Dit kader kan als voorafname op de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur dienen.

Het gemeentelijk beleid inzake de zonevreemde woningen mag geenszins de ontwikkeling van de bovenlokale natuurlijke structuur in het gedrang brengen. Vooral de ruimtelijke elementen van de gewenste natuurlijke structuur en hun respectieve beleidsniveau zijn dus van belang. Deze elementen of gebieden komen immers grotendeels overeen met de zgn. kwetsbare gebieden zoals bepaald in het DRO. Hierdoor wordt het mogelijk om deze gebieden ruimtelijk te differentiëren.

Tabel 7: elementen van de gewenste natuurlijke structuur

Bestuursniveau	Ruimtelijke elementen	Ontwikkelingsperspectieven
Vlaams Gewest	Naturaandachtsgebieden: <ul style="list-style-type: none"> – Zoerselbos – boscomplex Hendriksvoort-Vredeberg – vallei van de Visbeek – Blommerschot 	<ul style="list-style-type: none"> – versterking van natuurlijke waarden – vrijwaren van functies die de bosstructuur aantasten – behoud, onderhoud en heraanleg van kleine natuurlijke elementen (hagen, houtkanten, dreven en bosjes).
Provincie	Natuurverbindingen: <ul style="list-style-type: none"> – vallei van het Groot Schijn – vallei van de Tappelbeek 	<ul style="list-style-type: none"> – het beheer van de waterloop moet het ruimtelijk en ecologisch functioneren van de waterloop (verder) mogelijk maken
Provincie	Ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang : <ul style="list-style-type: none"> – Molenbos 	<ul style="list-style-type: none"> – behoud en eventueel herstel van specifieke cultuurhistorische, gemeentegrensoverschrijdende landschappelijke elementen
Provincie	Waterlopen van 2 ^o categorie en hun beekvalleien <ul style="list-style-type: none"> – Waterstraatseloop en Zoerselse loop – Groot Schijn-Risschotseloop, Medelaarsloop en Schriekbeddeloop – Tappelbeek-Hulstebeekje-Voornloop, dorpsbeek, Langhuisloop, Monikkenloop, Krekelenloop, Voorste hoevenloop en Dorpsbeek – Einhovense beek en Visbeek 	<ul style="list-style-type: none"> – in nauw overleg met de buurgemeenten moet er een consistent beleid worden ontwikkeld ten aanzien van de natuurontwikkeling in en rondom de verschillende waterlopen – gebiedsgerichte en aangepaste invulling en beheer van de oeverzones: <ul style="list-style-type: none"> – bouwvrije strook van 5 meter (waar mogelijk en wenselijk) – randvoorwaarden die doorgang van water vrijwaren
Gemeente	Ecologische verbindingen: <ul style="list-style-type: none"> – gemeentepark – groene ader door het woonpark – Voornebrug – tssn Rodendijk en Zoersel-dorp – tssn Drengel en omleidingsweg – Kievit 	<ul style="list-style-type: none"> – behouden en versterken van ecologische en open ruimte functie – vrijwaren van deze gebieden van bebouwing

Bestuursniveau	Ruimtelijke elementen	Ontwikkelingsperspectieven
Gemeente	Natuurgebieden op gemeentelijk niveau: <ul style="list-style-type: none"> – Risschot – bosje aansluitend op woonpark Hulsten – bosje aansluiten bij woonkern Zoersel – Gestelbos – Boskapel – Hoodonckbos 	<ul style="list-style-type: none"> – natuur = hoofdfunctie – dit zijn kleine bos- en natuurgebieden op het gewestplan
Gemeente	Kleine landschapselementen (KLE's)	<ul style="list-style-type: none"> – behoud en versterking van deze elementen verzekert de basiskwaliteit van de ecologische infrastructuur

Bron: GRS Zoersel

5.4. Globaal afwegingskader

Het globale afwegingskader hanteert dus het gewestplan als vertrekpunt, verder gedifferentieerd op basis van de gewenste open ruimte structuur.

Voor de niet-kwetsbare gebieden werd reeds een decretale regeling uitgewerkt en een uitvoeringsbesluit inzake functiewijzigingen opgemaakt. Dit bestaande wetgevende kader wordt grotendeels overgenomen in de voorschriften.

Een uitbreiding van deze regeling wordt gemaakt voor een aantal woningen, buiten kwetsbaar gebied, die aansluiten bij het woongebied. Deze woningen worden herbestemd, hetgeen enkel betekent dat deze iets meer mogelijkheden voor functiewijzigingen krijgen.

In de kwetsbare gebieden van bovenlokaal niveau (natuuraandachtsgebieden, natuurverbindingen, ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang en valleigebieden) moet de natuurlijke ontwikkeling voorrang krijgen. Deze woningen mogen dus niet uitbreiden. Om voldoende rechtszekerheid te bieden aan de eigenaars van deze woningen wordt herbouw na een plotse ramp wel toegestaan voor deze woningen (hetgeen tot hiertoe volgens het decreet niet mogelijk was). Deze herbouw blijft echter beperkt tot maximaal het bestaande bouwvolume en tot maximaal 850m³.

Aan de randen van deze gebieden en in sommige kleinere natuurgebieden van gemeentelijk belang worden iets meer mogelijkheden toegestaan: deze woningen mogen uitbreiden en herbouwen tot maximaal 850m³.

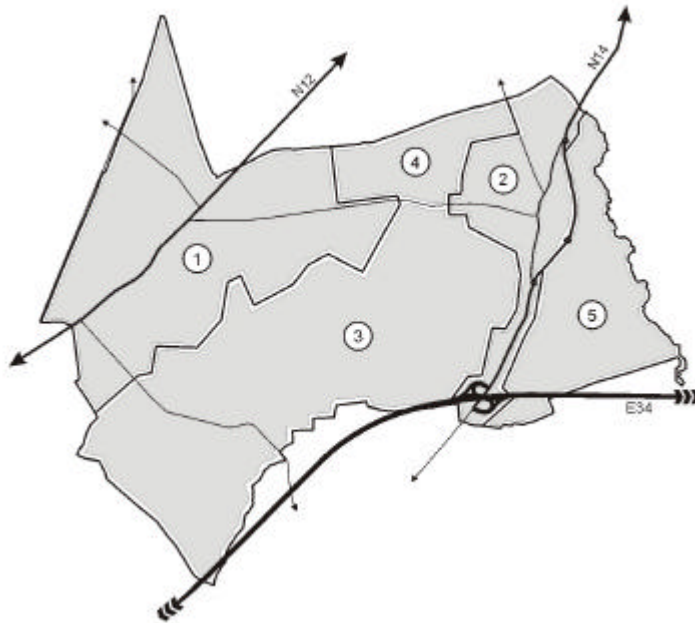
5.5. Gebiedsgerichte afweging

In aanvulling op de gewenste open ruimte structuur kunnen de ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde woningen ook nog getoetst worden aan de gewenste ontwikkeling van de deelruimten en een aantal andere criteria, met als belangrijkste de ruimtelijke draagkracht van de omgeving (bepaald door een heleboel aspecten zoals ligging in NOG/ROG, ligging aan een uitgeruste weg, het geconcentreerd voorkomen met andere woningen, enz.).

Deze laatste criteria wegen niet altijd even zwaar door. Zo kan bijvoorbeeld een woning, die volgens de definitie aansluit op woongebied (zie Bijlage 4: Begrippenlijst), zich in tweede orde achter een woonlint bevinden. Dikwijls zijn zulke woningen slechts ontsloten door een zandweggetje tussen de woningen aan de straatkant. Voor zo'n woning wordt dan geen breder ontwikkelingsperspectief voorgesteld, omdat ze niet aan een uitgeruste weg ligt.

In een bepaalde woningconcentratie (zie Bijlage 4: Begrippenlijst) kan het bijvoorbeeld voorkomen dat een aantal woningen in de concentratie langs een uitgeruste weg liggen en een aantal andere niet. Nochtans is het aangewezen om woningen in één bepaalde concentratie éénzelfde ontwikkelingsperspectief toe te kennen. In een dergelijk geval zal het criteria ligging aan een uitgeruste weg dus minder doorwegen.

5.5.1. Indeling in deelruimten



Het GRS bepaalt de indeling van de gemeente in deelruimten:

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

Figuur 1: indeling in deelruimtes

5.5.2. Deelruimte N12 en St.-Antonius

Kaart 11: N12 en St.-Antonius

Deze deelruimte omvat de woon- en woonparkgebieden van St.-Antonius en twee open ruimte deelgebieden (Molenbos en de omgeving Joostens). Er bevinden zich een aantal zonevremde woningen in deze twee deelgebieden en eveneens een aantal die aansluiten bij de woon- en woonparkgebieden.

Deelgebied Molenbos

Het Molenbos is een deel van het gebied met en rond de abdij van Westmalle, dat in het RSPA wordt aangeduid als ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang. Dit gebied dient dus afgebakend te worden door het provinciebestuur in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het gebied is bovendien aangeduid als ankerplaats (Abdij van Westmalle).

Cluster van woningen langs R. Delbekerstraat (deelplan nr. 1)

Aan de rand van deze ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang bevinden zich een 18-tal woningen aan de R. Delbekerstraat in bosgebied. Het grootste deel van deze woningen vormt een woningconcentratie (minstens vijf woningen op maximaal 75 meter tussenafstand). Een aantal woningen ligt iets verder, maar er kan hier ontegensprekelijk van een cluster van woningen gesproken worden, die aan drie zijden wordt begrensd door respectievelijk woonparkgebied, gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut en door gebied voor verblijfsrecreatie.

Voor alle woningen in deze cluster zijn alle nutsvoorzieningen, met uitzondering van riolering, aanwezig. De meeste hiervan liggen aan een verharde weg, behalve een zestal meer achterin gelegen woningen.



Foto 2: R. Delbekestraat nr. 16



Foto 3: R. Delbekestraat nr. 14

Omwille van de ligging aan de rand van het gebied, het geclusterd voorkomen van de woningen en de nabijheid van andere 'harde' functies (woonpark en kerkhof) wordt er voor geopteerd om deze woningen iets meer mogelijkheden (verbouwen, herbouwen, uitbreiden tot max. 850 m³) te bieden dan het beperkte ontwikkelingsperspectief voor woningen in kwetsbare gebieden.

De gemeente opteert er dus voor om alle woningen in deze cluster dezelfde mogelijkheden te bieden niettegenstaande strikt genomen niet alle woningen op minder dan 75 meter gelegen zijn.

Verspreide woning in Molenbos

Aan de Kastanjeweg (nr. 38) in het zuiden van het gebied bevindt zich nog een woning, die geïsoleerd ligt in dit kwetsbare gebied. Aan deze woning kan derhalve enkel het beperkte ontwikkelingsperspectief voor zonevreemde woningen in kwetsbare gebieden toegekend worden.

Deelgebied Joostens en omgeving

Voor dit deelgebied werd inmiddels een bijzonder plan van aanleg opgemaakt (BPA nr.3 "Joostens en omgeving"). In dit BPA worden specifieke voorschriften voor de in het plangebied aanwezige woningen opgenomen. Deze voorschriften richten zich naar de bepalingen van het DRO voor zonevreemde woningen buiten kwetsbare gebieden en kunnen als maatstaf dienen voor woningen elders in de gemeente die eveneens in agrarisch gebied zijn gelegen.

Woningen aansluitend bij het woongebied

Olmenlei nrs. 127, 129, 131 en 133 (deelplan nr. 2)

Deze vier woningen aan de Olmenlei in het natuurgebied Risschot vormen strikt genomen geen woningconcentratie volgens de definitie. Ze liggen echter wel aansluitend bij het aangrenzende woongebied (één van de woningen ligt er op ongeveer 50 meter van).

De woningen liggen allen aan een verharde weg (klinkerverharding) en alle nutsvoorzieningen, met uitzondering van riolering, zijn aanwezig.



Foto 4: Olmenlei nr. 127



Foto 5: Olmenlei

Het natuurgebied Risschot is een element van de natuurlijke structuur op gemeentelijk niveau. De cluster bevindt zich in de meest noordwestelijk gelegen hoek van het gebied. De achterzijde van de percelen wordt begrensd door weiden (landbouwgebied). Er wordt voor deze woningen dus een ruimer ontwikkelingsperspectief (verbouwen, herbouwen, uitbreiden tot max. 850 m³) voorgesteld.

Medelaar nr. 29 (deelplan nr. 3)

Deze woning sluit onmiddellijk aan bij het woongebied van St.-Antonius en is buiten de kwetsbare gebieden gelegen. Ook op terrein is dit duidelijk waar te nemen. De woning nr. 29 maakt deel uit van een woonlint waarvan ze het eindpunt vormt. Er wordt dus voor deze woning een breder ontwikkelingsperspectief voorgesteld dan enkel de decretale regeling (dit betekent iets meer mogelijkheden voor functiewijzigingen).

Meer naar het zuiden zijn de woningen nrs. 21 en 19 gelegen. Deze sluiten niet meer aan bij het woongebied en worden derhalve enkel opgenomen in de perimeter voor verspreide zonevreemde woningen buiten de ruimtelijk kwetsbare gebieden.

Lemmekensbaan nrs. 15, 17, 25 en 27 (deelplan nr. 4)

De Lemmekensbaan is een niet-verharde weg die gelegen is aan de achterkant van tuinen van bebouwing in het woonparkgebied ten zuiden van de Eikenlaan.

Deze woningen sluiten quasi aan bij het bestaande woongebied (ten noorden en ten westen). Hier wordt een ruimer ontwikkelingsperspectief (verbouwen, herbouwen, uitbreiden tot max. 850 m³) voorgesteld.



Foto 6: Lemmekensbaan

Woningen in parkgebied

Liersebaan nr. 2 en Kasteeldreef nrs. 52 en 57

Dit zijn de woningen die gelegen zijn in de parkgebieden (kasteelpark met het gemeentehuis) in het zuiden van deze deelruimte. Voor de woningen in parkgebied geldt het ontwikkelingsperspectief voor zonevreemde woningen buiten kwetsbare gebieden (artikel 2).

Kasteeldreef 52 is bovendien een waardevol gebouw, hiervoor geldt dus een specifieke regeling.

5.5.3. Deelruimte N14 en Zoersel-dorp

Kaart 12: N14 en Zoersel-dorp

Het systeem van de N14 met de woonkern Zoersel en de ontwikkeling van baanwinkels aan Rodendijk vormen een tweede deelruimte.

De zonevreemde woningen in deze deelruimte sluiten aan bij het woongebied van Zoersel of bevinden zich verspreid langs de N14 en in de omgeving van Rodendijk. Het provinciebestuur is ondertussen bezig met de opmaak van een RUP voor de kleinhandelsconcentratie Rodendijk.

Woningen die aansluiten bij de woonkern Zoersel

Salphensebaan nrs. 31, 33, 36, 38 en 40 en Broekstraat nrs. 11, 13, 15 en 18(deelplan nr. 5)

Deze woningen, buiten kwetsbaar gebied, sluiten aan bij het bestaande woongebied (afstand kleiner dan 50 meter) van de woonkern Zoersel. Bovendien sluit er nog een woning (Salphensebaan 35) bij aan die in een verkaveling is gelegen.

Ook de woningen in de Broekstraat sluiten aan bij het bestaande woongebied en er wordt dus voor deze woningen een breder ontwikkelingsperspectief dan enkel de decretale regeling (iets meer mogelijkheden voor functiewijzigingen) voorgesteld.

Er dient wel rekening gehouden te worden met de geplande omleidingsweg.

Salphensebaan nrs. 50, 56, 64 en 66

Strikt genomen vormen deze woningen, die iets meer naar het oosten zijn gelegen, samen met de hierboven vermelde woningen aan de Salphensebaan, een woningconcentratie (tussenafstand minder dan 75 meter).

Rekening houdende met de geplande omleidingsweg, zullen deze woningen echter ruimtelijk gescheiden komen te liggen en zullen ze ontsloten moeten worden via de Maalstraat (door het woonpark). Daarom worden deze woningen beter opgenomen in de perimeter voor verspreide zonevreemde woningen buiten kwetsbaar gebied, met slechts beperkte functiewijzigingen.



Foto 7: Salphensebaan

Verspreide zonevreemde woningen

Ten noorden van de woonkern bevindt zich nog een geïsoleerde zonevreemde woning, die strikt genomen ook aansluit bij het woongebied. Een breder ontwikkelingsperspectief is hier echter niet nodig. Artikel 2 biedt voor deze woningen voldoende mogelijkheden.

Dit geldt eveneens voor het drietal woningen aan Voorne, tegenover het woonlint.

N14 en Rodendijk

Ten zuiden van Zoersel dorp bevinden zich langs de N14 en in de buurt van het op- en afrittencomplex van de E39 een aantal zonevreemde woningen buiten kwetsbaar gebied.

Een drietal hiervan sluiten aan bij het woongebied met landelijk karakter van Rodendijk. Een breder ontwikkelingsperspectief is hier echter niet nodig. Artikel 2 biedt voor deze woningen voldoende mogelijkheden.

De taverne (nr. 70) kan als onderdeel van de toegangspoort tot Zoersel uitgebouwd worden. Van hieruit kunnen er toegangen tot het Zoerselbos voorzien worden en parkeerplaats in combinatie met de geplande carpoolparking aan het op- en afrittencomplex. De ontwikkelingsperspectieven voor dit zgn. 'perron' zullen in principe door de gemeente kortelings in een specifiek RUP vastgelegd worden.

5.5.4. Deelruimte groene long met de woonkern Halle

Kaart 13: groene long met de woonkern Halle

Concept voor de centrale groene long



Figuur 2: concept groene long

De aaneengeschakelde gebieden van de centrale groene long vormen een belangrijke schakel in het Vlaams Ecologisch Netwerk.

Van zuid naar noord is er volgende sequentie:

De bossen van Halle die aansluiten op het provinciaal domein Vrieselhof te Ranst, vormen het begin van de ketting.

Via de natuurverbindingen van Groot Schijn en Tappelbeek, die respectievelijk ten noorden en ten zuiden van Halle vloeien wordt de link gelegd met Zoerselbos.

Het Zoerselbos zelf is als grote eenheid natuur het belangrijkste element.

Van hieruit zijn er ecologische verbindingen mogelijk met de open ruimte in het noorden, die doorloopt op het grondgebied van Malle, met de open ruimte in het oosten van de gemeente en ook naar het zuiden over de E34 naar de bossen van het domein Hooidonck.

Op deze manier kunnen een aantal deelgebieden onderscheiden worden: de Halse Bossen, de Twee Valleien met de open ruimte van Berkemei-Hooidonkeinde en het Zoerselbos. Ingesloten tussen deze deelgebieden bevindt zich nog de woonkern Halle.

Woningen die aansluiten bij de woonkern Halle

Berkemei nrs. 39, 43 en 51 (nr. 6)

Deze woningen, gelegen in agrarisch gebied, sluiten aan (afstand kleiner dan 50 m) bij het woongebied en (gerealiseerd) woonuitbreidingsgebied van de woonkern Halle.

Er wordt dus voor deze woningen een breder ontwikkelingsperspectief voorgesteld dan enkel de decretale regeling (iets meer mogelijkheden voor functiewijzigingen).



Foto 8: Berkemei nr. 43

Halmolenweg nr. 45 (deelplan nr. 7)



Foto 9: Halmolenweg nr. 45

Deze woning in ruimtelijk kwetsbaar gebied is een speciaal geval. Ze ligt in bosgebied dat de gemeente wenst aan te snijden voor een sociaal woonproject (mits compensatie).

Bovendien is het bewuste gebied langs alle kanten omringd door uitgeruste wegen en door bebouwing: in het noorden en oosten door de woonkern van Halle, ten westen is er het RVT 'Sparrenhof' (waarvan de parking op de foto te zien is) en ten zuiden een verkaveling.

Er wordt daarom een ontwikkelingsperspectief voorgesteld gelijkaardig aan het ontwikkelingsperspectief voor woningen buiten kwetsbaar gebied.

Velsterheide nrs. 1, 2, 3 en 6 (deelplan nr. 8)

Deze vier woningen zijn strikt genomen niet aansluitend bij het woongebied.

Nochtans vormen ze een concentratie met twee verkavelingen die wel deel uitmaken van de woonkern Halle en zijn ze gelegen aan een verharde en uitgeruste weg (uitgezonderd riolering).

Voor deze woningen in bosgebied wordt dus een ruimer ontwikkelingsperspectief voorgesteld (verbouwen, herbouwen, uitbreiden tot max. 850 m³).



Foto 10: Velsterheide

Sniederspad nrs. 133, 135 en 139 (deelplan nr. 9)



Foto 11: Sniederspad nr. 139

Deze woningen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied zijn gelegen aan verharde wegen en sluiten aan bij het woongebied van de woonkern Halle.

Er wordt dus voor deze woningen een breder ontwikkelingsperspectief voorgesteld dan enkel de decretale regeling (herbestemming met iets meer mogelijkheden voor functiewijzigingen).

In principe wordt enkel de eerste 50 meter vanaf de weg herbestemd, maar in dit geval wordt een uitzondering gemaakt omdat de woning nr. 135 zich reeds verder van de weg af bevindt.

Sniederspad nr. 133 is de St.-Martinushoeve, geselecteerd als perron in de gewenste toeristisch-recreatieve structuur. De gemeente heeft zich voorgenomen om een planologische oplossing uit te werken in een RUP voor de toeristisch-recreatieve activiteiten van de St.-Martinushoeve. In het voorliggende RUP wordt echter reeds een oplossing voorgesteld voor dit gebouw als zonevreemde woning. Mogelijk worden hieraan dus in een volgende fase meer mogelijkheden gekoppeld.

Liefkenshoek nr. 56 (deelplan nr. 10)



Foto 12: Liefkenshoek nr. 56

Deze woning in ecologisch waardevol agrarisch gebied sluit aan bij het woongebied van de woonkern Halle (ligt er zelfs gedeeltelijk in). Ze is gelegen aan een verharde weg met alle nutsvoorzieningen, met uitzondering van riolering.

De woning is ook niet gelegen in VEN- of habitatrichtlijngebied. Voor deze woning wordt dus een ruimer ontwikkelingsperspectief voorgesteld (verbouwen, herbouwen, uitbreiden tot max. 850 m³).

Liefkenshoek nrs. 2, 4, en 8 (deelplan nr. 11)

Deze woningen in ecologisch waardevol agrarisch gebied sluiten aan bij het woongebied van de woonkern Halle (afstand tot het woongebied kleiner dan 50 m). Ze zijn gelegen aan een verharde weg met alle nutsvoorzieningen, met uitzondering van riolering.

De woningen zijn evenmin gelegen in VEN- of habitatrichtlijngebied. Voor deze woning wordt dus een ruimer ontwikkelingsperspectief voorgesteld (verbouwen, herbouwen, uitbreiden tot max. 850 m³).



max. 850 m³).

Foto 13: Liefkenshoek nrs. 2 en 4

Voor de meer achterin gelegen woning (huisnr. 10) geldt enkel het beperkte ontwikkelingsperspectief voor woningen in kwetsbaar gebied (artikel 4).

Kanunnik Ulenslaan nr. 22 (deelplan nr. 12)



Foto 14: Kanunnik Ulenslaan nr. 22

Deze woning ligt aan het einde van een woonstraat van de woonkern Halle. Deze straat is volledig verhard.

De woning is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en sluit aan bij de woonkern Halle (afstand tot het woongebied kleiner dan 50 m). Er wordt dus voor deze woning een breder ontwikkelingsperspectief voorgesteld dan enkel de decretale regeling (herbestemming met iets meer mogelijkheden voor functiewijzigingen).

Medelaar nr. 3 (deelplan nr. 13)

Deze woning is gelegen in ecologisch waardevol agrarisch gebied, maar sluit aan bij het woongebied van de woonkern Halle (afstand tot het woongebied kleiner dan 50 m). Ze is gelegen aan een verharde weg met alle nutsvoorzieningen, met uitzondering van riolering.

Volgens GIS-Vlaanderen is deze woning gelegen in recent overstroomd gebied. In de realiteit situeert het overstromingsprobleem zich echter aan de overkant van de weg (in het woongebied zelf). De woning Medelaar nr. 3 is iets hoger gelegen en er doen zich dan ook geen problemen voor met de waterhuishouding.



Foto 15: Medelaar nr. 3

De woning is verder ook niet gelegen in VEN- of habitatrichtlijngebied. Voor deze woning wordt dus een ruimer ontwikkelingsperspectief voorgesteld (verbouwen, herbouwen, uitbreiden tot max. 850 m³).

Deelgebied Halse Bossen

Verspreide woningen

Dit deelgebied wordt door het gewestplan grotendeels als bosgebied ingekleurd, met een aantal kleinere landbouwkamers. Eventuele woningen in het gebied die bij de woonkern Halle aansluiten zijn reeds behandeld in de vorige paragrafen. De overige woningen zijn geïsoleerde woningen al dan niet in kwetsbaar gebied gelegen.

Voor deze woningen geldt het ontwikkelingsperspectief dat bij hun respectieve beleidscategorieën hoort (artikel 2 voor ruimtelijk niet-kwetsbaar gebied en artikel 4 voor ruimtelijk kwetsbaar gebied).

Deelgebied Twee Valleien en Berkemei-Hooidonkeinde

De twee valleigebieden (Schijnvallei en vallei van de Tappelbeek) vormen de ruimtelijk kwetsbare gebieden binnen dit deelgebied. Dit komt ook grotendeels overeen met de bestemming volgens het gewestplan. Voor de verspreide woningen in deze gebieden wordt dus ook slechts een beperkt ontwikkelingsperspectief voorgesteld (artikel 4).

Op de zandrug tussen deze twee valleien zijn er verschillende groepen van bebouwing terug te vinden. Deze voldoen niet aan de definitie van woningconcentratie en worden dus enkel opgenomen in de perimeter voor verspreide woningen buiten kwetsbaar gebied.

Hooidonkeinde nrs. 10 en 12 (deelplan nr. 14)

Twee aaneengesloten woningen (Hooidonkeinde nrs. 10 en 12) zijn gelegen in bosgebied volgens het gewestplan. Het gaat hier echter om een klein natuurgebied van gemeentelijk niveau. De woningen bevinden zich aan de uiterste rand van het gebied en sluiten in feite aan op de groep zonevreemde woningen op de zandrug. Ondanks de ligging in ruimtelijk kwetsbaar gebied kan er hier dus voorgesteld worden om deze woningen een zelfde ontwikkelingsperspectief te bieden als de woningen buiten kwetsbaar gebied.



Foto 16: Hooidonkeinde nrs. 10 en 12

Paul Edwinlaan nrs. 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 29, 30, 32, 34 en 37 (deelplan nr. 15)

Deze woningen vormen een concentratie van woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied, gelegen aan een verharde weg waar alle nutsvoorzieningen, met uitzondering van riolering, aanwezig zijn. De woningen zijn (behalve nr. 37) allen in bosgebied gelegen. Bij de afbakening van het VEN en habitatrictlijngebied werden deze woningen niet opgenomen.

Er wordt derhalve een breder ontwikkelingsperspectief voorgesteld (verbouwen, herbouwen, uitbreiden tot max. 850 m³) voor deze woningen.

Deelgebied Zoerselbos

Langebaan nr. 97 en Monnikendreef nr. 4 (deelplan nr. 16)



Foto 17: Jagersdreef nr. 28

Deze woningen sluiten aan bij het woonuitbreidingsgebied ten zuiden van Zoersel en bij de zone voor openbaar nut Monnikenheide.

Ze zijn allen gelegen aan een volledig verharde weg, met alle nutsvoorzieningen behalve riolering. Er bevinden zich ten noorden een aantal woningen met vergelijkbare oppervlakte in de onmiddellijke omgeving.

Er wordt voor deze woningen een ontwikkelingsperspectief voorgesteld, gelijkaardig aan het ontwikkelingsperspectief voor verspreide zonevreemde

woningen buiten kwetsbaar gebied.

Zoerselhof, Zoerselhofdreef nrs. 10, 14, 15, 26, 28, 32, 36 en 38, Oosterenberg nrs. 8, 10, 13, 14, 21, 23, 27 en 65, Jagersdreef nrs. 1, 2, 3, 4, 5 en 7, Achterste Hoeven nrs. 8, 15, 19 en 21 (deelplan nr. 17)

Langsheen de Zoerselhofdreef, Jagersdreef en Oosterenberg bevinden zich verschillende concentraties van woningen. Dit is in feite een historisch gegroeide situatie, die ter plekke meer doet denken aan een woonparkgebied dan aan natuurgebied.

De woningen zijn niet gelegen in VEN-gebied en er wordt een ruimer ontwikkelingsperspectief voorgesteld (verbouwen, herbouwen, uitbreiden tot max. 850 m³).

De woningen in het domein Zoerselhof zijn opgenomen in de inventaris 'bouwen door de eeuwen heen' en bovendien is het kasteel zelf een beschermd monument en haar omgeving (Jagersdreef nrs. 3, 5 en 7) beschermd als dorpsgezicht. Voor deze gebouwen blijven de bestaande beschermingsregels en procedures gelden.



Foto 18: Jagersdreef nr. 3

Overige (verspreide) woningen in Zoerselbos

Buiten de hierboven vernoemde woningen bevinden zich in Zoerselbos nog een aantal geïsoleerde zonevreemde woningen en een kleine cluster van woningen die aansluit bij het woonpark Ten Bos. Vanwege de ligging in natuurgebied van bovenlokaal niveau geldt voor deze woningen enkel een beperkt ontwikkelingsperspectief (verbouwen toegelaten, herbouw enkel in geval van heirkraft), behalve voor de waardevolle gebouwen.

Van deze woningen bevinden zich een tweetal effectief in VEN-gebied (Zoerselbosdreef 57-55 en Zoerselbosdreef 35). In principe bepaalt de hogere overheid hiervoor het ontwikkelingsperspectief. De gemeente stelt echter voor om deze mee op te nemen in het perimeterplan voor verspreide zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied (art. 4).

5.5.5. Noordelijke open ruimte

Kaart 14: noordelijke open ruimte

Deze deelruimte omvat het open landbouwgebied ten noorden van de St.-Antoniusbaan en wordt verder begrensd door het woongebied van St.-Antonius, de gemeentegrens met Malle en de Westmallebaan (N179).

Enkel het natuurgebied Risschot in het westen en een stukje bosgebied langs de wijk Ter Hulsten is ruimtelijk kwetsbaar gebied. De rest van het gebied is niet-kwetsbaar. De deelruimte bevat eveneens een tweetal woonzones.

Zonevreemde woningen binnen deze deelruimte (buiten de ruimtelijk kwetsbare gebieden)

In deze deelruimte bevinden zich een aantal verspreide woningen en een aantal woningen die aansluiten bij woongebied of die geconcentreerd voorkomen volgens de definitie (zie Bijlage 4: Begrippenlijst). Voor deze twee laatste categorieën kan in principe ook een herbestemming (met uitgebreide mogelijkheid tot functiewijzigingen) overwogen worden, maar om geen bijkomende dynamiek te genereren binnen dit open landbouwgebied wordt voor deze woningen enkel het ontwikkelingsperspectief voor verspreide zonevreemde woningen buiten kwetsbaar gebied (artikel 2) voorgesteld.

Zonevreemde woningen binnen deze deelruimte (in ruimtelijk kwetsbaar gebied)

In het natuurgebied Risschot bevindt zich nog een geïsoleerde zonevreemde woning, waarvoor enkel een beperkt ontwikkelingsperspectief (verbouwen toegelaten, herbouw enkel in geval van heirkraft) wordt voorgesteld.

5.5.6. Oostelijke open ruimte

Kaart 15: oostelijke open ruimte

Deze deelruimte omvat het open landbouwgebied ten oosten van de N14. Het benutten van de aanwezige kwaliteiten door het behoud en de versterking van het rurale karakter in haar globaliteit wordt vooropgesteld. Blijvend landbouwgebruik in deze deelruimte moet ondersteund worden.

Herentalsebaan nrs. 150, 154, 160 en 168, Drengel nr. 39 en Uitweg nrs. 3, 6 en 10 (deelplan nr. 18)



Foto 19: Herentalsebaan nr. 168

Deze woningen zijn in bosgebied gelegen. Het gaat hier echter om een natuurgebied van gemeentelijk niveau dat geen deel uitmaakt van de natuurlijke structuur op bovenlokaal niveau.

Er wordt daarom een ruimer ontwikkelingsperspectief voorgesteld (verbouwen, herbouwen, uitbreiden tot max. 850 m³) voor deze woningen aan Drengel en Uitweg.

Voor de woning langs Herentalsebaan, die duidelijk aansluit bij het woonlint, wordt een ruimer perspectief voorgesteld (herbestemming).

Ontwikkelingsperspectieven voor verspreide zonevreemde woningen

Voor de overige woningen in deze deelruimte gelden de ontwikkelingsperspectieven voor verspreide woningen al dan niet in kwetsbaar gebied gelegen (artikel 2 of 4).

6. Toelichting bij het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften

6.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

Omdat de problematiek van zonevreemde woningen zich uitstrekt over het hele grondgebied van de gemeente en omdat er op verschillende schaalniveaus wordt gewerkt, is het voorliggende dossier redelijk complex. Daarom volgt hierna een korte toelichting bij de grafische plannen.

Eveneens in dit hoofdstuk wordt een synthese van de stedenbouwkundige voorschriften gegeven met toelichting bij de voornaamste elementen eruit.

6.2. Grafische plannen

6.2.1. Overzichtskaarten

Kaart 16: bestaande en juridische toestand (overzicht)

Kaart 17: grafisch plan (overzicht)

Kaart 16 geeft een overzicht van het hele gemeentelijke grondgebied met als onderlegger de topografische kaart. Hierop worden de gewestplanbestemming (zonder de gebieden met een woonbestemming), de afbakening van GEN's en GENO's, de begrenzing van bijzondere plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen en tenslotte de verkavelingen weergegeven. Dit plan geeft dus de juridische toestand op schaalniveau van de gemeente (1/10.000) weer. Ter informatie wordt de inventaris van de 298 zonevreemde woningen op dit plan eveneens weergegeven.

Kaart 17 is het verordenende grafisch plan met aanduiding van de bestemmingen in overdruk en de perimeters waarbinnen deze gelden.

Zoals in hoofdstuk 5 gesteld vormt het gewestplan en de bestaande juridische toestand de basis voor de afbakening van de perimeters. In de eerste plaats werden alle 'harde' bestemmingen (alle gebieden die volgens het gewestplan een woonbestemming, een bestemming als gebied voor dagrecreatie, KMO-zone of gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut hebben) buiten het perimeterplan gelaten, evenals bestaande BPA's en geldende verkavelingen. De afbakening van GEN's en GENO's, zoals vastgesteld bij Besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2003, werd eveneens uit het perimeterplan gelaten omdat voor deze gebieden in principe het Vlaams gewest bevoegd is.

In de tweede plaats werd het onderscheid tussen ruimtelijk kwetsbaar gebied (zoals bepaald in het DRO) en ruimtelijk niet-kwetsbaar gebied in rekening gebracht, in die zin dat de kwetsbare gebieden de perimeter voor artikel 4 van de stedenbouwkundige voorschriften vormen en de overige gebieden de perimeter bepalen van artikel 2 van de stedenbouwkundige voorschriften. Deze perimeters werden vervolgens op sommige plaatsen verfijnd en aangepast op basis van de globale en gebiedsgerichte afweging. Voor elk van de plaatsen waar dit gebeurde werd een deelplan opgemaakt op perceelsniveau (schaal 1/2.000).

6.2.2. Deelplannen

Kaart 18: deelplannen - bestaande en juridische toestand

Kaart 19: deelplannen - grafische plannen

Ook deze deelplannen werden opgedeeld in plannen bestaande en juridische toestand en verordenende grafische plannen met de bestemmingen.

Kaart 18 toont de bestaande en juridische toestand op basis van kadastrale gegevens. Elke zonevreemde woning wordt weergegeven met aanduiding van het huisnummer en een identificatienummer dat ook terug te vinden is in de lijsten van bijlagen 1 en 2. Ook de zonegrenzen en bestemmingen volgens gewestplan worden weergegeven, eventuele BPA's, verkavelingen, GEN's en GENO's, habitatrictlijngebieden, risicozones voor overstroming en ankerplaatsen eveneens.

Kaart 19 bevat de verordenende grafische plannen met aanduiding van de bestemmingen.

6.3. Stedenbouwkundige voorschriften

6.3.1. Algemene bepalingen

Toegelaten werken

Volgende handeling en werken worden in alle zones toegelaten (conform het DRO):

- handelingen en werken die vrijgesteld zijn van stedenbouwkundige vergunning in toepassing van het besluit "kleine werken";
- onderhouds- en instandhoudingswerken (al dan niet met betrekking tot de stabiliteit).

Bijgebouwen

Voor bijgebouwen wordt eveneens een regeling uitgewerkt, die in alle zones geldt (behalve in de perimeter van artikel 4, waar bijgebouwen enkel mogen onderhouden en in stand gehouden worden):

- bestaande, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte bijgebouwen kunnen verbouwd worden binnen het bestaande volume en herbouwd of uitgebreid op voorwaarde dat het bruto-bouwwolume van alle bijgebouwen beperkt blijft tot 90 m³ (exclusief het volume onder het dak);
- een nieuw tuinhuisje, bergplaats, garage en/of serre kan opgericht worden op voorwaarde dat het bruto-bouwwolume van alle bijgebouwen niet meer dan 90 m³ (exclusief het volume onder het dak) per huiskavel bedraagt.

Het totale bruto-bouwwolume dat geldt voor de woning inclusief bijgebouwen (resp. 1000 en 850 m³) moet echter steeds gerespecteerd worden, met inbegrip van de volumes onder alle daken (ook deze van bijgebouwen).

In het advies van de Bestendige Deputatie (in het kader van het openbaar onderzoek) wordt gesteld dat deze bepalingen enkel kunnen worden toegelaten in de bestemmingszone van artikel 1 en dat bijgebouwen één geheel moeten vormen met het hoofdgebouw.

Dit gaat echter voorbij aan de reële situatie op het terrein. Ook de GECORO stelt in haar advies dat het voorzien van een bijgebouw (nieuwbouw of vernieuwing en herbouw van bestaand vergund bijgebouw op dezelfde plaats) van 90 m³ mogelijk moet blijven voor alle zonevreemde woningen ondergebracht in artikel 1, 2 of 3. Het gebruik van garage/carport/tuinhuis kan beschouwd worden als behorend tot de hedendaagse comforteisen van een woning. Wel kan gespecificeerd worden dat dit bij voorkeur

aansluitend aan de woning moet gebeuren en dat enkel indien dit niet mogelijk is, een apart bijgebouw kan worden voorzien.

Voor woningen ingedeeld onder artikel 4 is voor de GECORO het schrappen van deze mogelijkheid - rekening houdend met het feit dat enkel onderhouds- en instandhoudingswerken aan deze woningen kunnen gebeuren - aanvaardbaar.

De bepaling omtrent bijgebouwen werd dus ook aangepast aan het advies van de GECORO.

Kangoeroewoningen

Kangoeroewonen is een woonvorm die inspeelt op zowel de toenemende vergrijzing als op de nood aan betaalbare woningen voor jonge gezinnen. Verschillende generaties wonen onder hetzelfde dak en helpen elkaar.

Het kan bvb. gaan om grootouders die zelf de gelijkvloerse verdieping betrekken en de rest van hun woning aan een van hun kinderen verhuren, maar ook om ouderen en jonge gezinnen die geen familie van elkaar zijn. Daarnaast kan kangoeroewonen ook gebruikt worden voor personen met een handicap die een woning op deze manier met een gezin delen.

Het gemeentebestuur van Zoersel is alvast overtuigd van de maatschappelijke nood aan dergelijke woonvormen en wil reeds in het voorliggende RUP hierop inspelen.

De hamvraag op stedenbouwkundig vlak is of een kangoeroewoning een ééngezins- of meergezinswoning is. Uit praktijkvoorbeelden blijkt immers dat het voorzien van aparte ingangen en van elkaar gescheiden leefruimtes noodzakelijk is om te zorgen voor voldoende privacy. Het onderscheid tussen een kangoeroewoning en een meergezinswoning wordt dus moeilijk te maken. Bij het kangoeroewonen is er sprake van een familiale relatie en/of een relatie van al dan niet wederzijdse dienstverlening ('elkaar helpen'). Het is derhalve belangrijk dat deze relatie schriftelijk wordt vastgelegd omdat deze net het onderscheid maakt.

De kangoeroewoning is dus meer dan een ééngezinswoning. De eventuele verbouwing en/of herinrichting kan gericht zijn op het voorzien van voldoende privacy voor één van beide of beide partijen (bvb. het voorzien van aparte ingangen en aparte leefruimtes), maar mag nooit zover gaan dat de woning wordt omgevormd tot meergezinswoning. Daarom moet de tweede wooneenheid ondergeschikt zijn aan de eerste 'hoofd'-wooneenheid en wordt in de stedenbouwkundige voorschriften als voorwaarde gesteld dat deze wooneenheden in een verhouding van 1/3 tot 2/3 moeten staan.

De maatschappelijke nood waarvan hierboven sprake is een algemene tendens die zich voordoet, ongeacht de bestemming of de ligging van een woning. De regeling die in de stedenbouwkundige voorschriften werd uitgewerkt geldt dan ook in alle zones.

Andere hinderpalen zoals bvb. op het financiële vlak (verhoging van het kadastraal inkomen bij uitbreiding van de woning) dienen in dit verband ook weggewerkt te worden. Het ruimtelijk uitvoeringsplan kan hiervoor echter niet dienen.

Ook rond de regeling voor kangoeroewoningen werd bezwaar geuit in de adviezen van de hogere overheid. Nochtans is ook hier de GECORO en het gemeentebestuur ervan overtuigd dat er in het voorliggende RUP moet tegemoet gekomen worden aan deze maatschappelijke nood.

Om misbruiken te voorkomen zal de gemeente dan ook strikte controle uitoefenen door middel van ambtelijke vaststellingen. Om de relatie van dienstverlening aan te tonen kan bovendien met een notariële akte gewerkt worden.

6.3.2. Artikel 1: woningen die aansluiten bij woongebied

Onder dit artikel vallen de zonevreemde woningen waarvoor een herbestemming wenselijk is. Hierbij gaat het om:

- een aantal woning(en) die aansluiten bij bestaand woongebied;

Belangrijkste elementen uit het stedenbouwkundig voorschrift:

- functiewijzigingen kunnen worden toegestaan volgens het recente uitvoeringsbesluit terzake¹¹, uitgebreid met de complementaire functies lokale handel en ambachtelijke bedrijvigheid (gekoppeld aan een aantal voorwaarden);
- verbouwen binnen het bestaande bouwvolume;
- herbouwen tot maximaal het bestaande bouwvolume en tot maximaal 1000 m³;
- uitbreiden tot een maximaal bruto-bouwvolume van 1000 m³.

De herbestemming wordt enkel toegepast op de eerste 50 meter vanaf de weg, om verdere vertuining van het agrarisch landschap te voorkomen. Hierop wordt enkel uitzondering gemaakt indien de woning zich reeds verder dan 50 meter van de weg bevindt.

De volumebeperkingen werden in dit artikel gehandhaafd omdat anders deze herbestemming een planbatenheffing zou kunnen doen ontstaan (cfr. artikels 87 & 88 DRO).

6.3.3. Artikel 2: overdruk zonevreemde woningen A

Dit stedenbouwkundig voorschrift geldt als zgn. overdruk op het gewestplan (net als artikels 3, 4 en 5). Dit betekent dat de bestemming volgens het gewestplan blijft gelden. Er wordt enkel een perimeter aangeduid waarbinnen bepaalde handelingen, werken en functiewijzigingen toegelaten kunnen worden.

Dit artikel omvat:

- voornamelijk de verspreide zonevreemde woningen buiten kwetsbaar gebied;
- een aantal woningen en woningconcentraties in ruimtelijk kwetsbaar gebied waarvoor vanuit de gebiedsgerichte afweging geopteerd wordt om deze toch in dit artikel onder te brengen.

Belangrijkste elementen uit het stedenbouwkundig voorschrift:

- functiewijzigingen kunnen worden toegestaan volgens het recente uitvoeringsbesluit terzake;
- verbouwen binnen het bestaande bouwvolume;
- herbouwen tot maximaal het bestaande bouwvolume en tot maximaal 1000 m³;
- uitbreiden tot een maximaal bruto-bouwvolume van 1000 m³.

6.3.4. Artikel 3: overdruk zonevreemde woningen B

Dit artikel omvat:

- een aantal woningen en woningconcentraties in ruimtelijk kwetsbaar gebied waarvoor vanuit de gebiedsgerichte afweging geopteerd wordt om ruimere mogelijkheden te bieden dan het beperkte ontwikkelingsperspectief voor woningen in kwetsbare gebieden.

Belangrijkste elementen uit het stedenbouwkundig voorschrift:

- geen functiewijzigingen (tenzij ifv. de onderliggende gewestplanbestemming);
- verbouwen binnen het bestaande bouwvolume;

¹¹ Besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone. (BS 10.02.2004)

- herbouwen tot maximaal het bestaande bouwvolume en tot maximaal 850 m³;
- uitbreiden tot een maximaal bruto-bouwvolume van 850 m³.

6.3.5. Artikel 4: overdruk zonevreemde woningen C

Dit artikel omvat:

- voornamelijk de verspreide zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied;

Het stedenbouwkundig voorschrift werd gebaseerd op het typevoorbeeld van stedenbouwkundig voorschrift (voor woningen in ruimtelijk kwetsbare gebieden) dat door de Afdeling Ruimtelijke Planning werd opgemaakt en dat als bijlage werd gevoegd bij een rondschrijven van de Vlaamse minister van Ruimtelijke Ordening, gericht aan alle gemeentebesturen.

Dit typevoorbeeld is in feite een uitbreiding op de regeling voor zonevreemde woningen uit het DRO, waar herbouw in geval van plotse ramp enkel wordt toegestaan in ecologisch waardevol agrarisch gebied en niet in de andere ruimtelijk kwetsbare gebieden. Dit wordt in het typevoorbeeld namelijk toegestaan in alle ruimtelijk kwetsbare gebieden.

Belangrijkste elementen uit het stedenbouwkundig voorschrift:

- geen functiewijzigingen (tenzij ifv. de onderliggende gewestplanbestemming);
- verbouwen binnen het bestaande bouwvolume;
- herbouwen (in geval van plotse ramp buiten de wil van de eigenaar) tot maximaal het bestaande bouwvolume en tot maximaal 850 m³.

6.3.6. Artikel 5: overdruk reservatiegebied

Ten oosten van de kern Zoersel bevindt zich op het gewestplan een reservatiestrook voor de realisatie van een omleidingsweg.

Een aantal woningen bevinden zich in deze reservatiestrook met als onderliggende bestemming bufferzone. Omwille van de ligging in bufferzone zijn deze woningen dus zonevreemd.

Deze woningen liggen aansluitend bij de woonkern zodat een herbestemming tot woonkorrel aangewezen is (zie ook gebiedsgerichte afweging).

Het afschaffen van een reservatiestrook is echter geen gemeentelijke bevoegdheid. Daarom werd het voorschrift voor reservatiegebieden eveneens bij de voorschriften van het RUP opgenomen.

6.3.7. Waardevolle gebouwen

Ook voor de gebouwen die niet als monument zijn beschermd maar toch kunnen beschouwd worden als behorend tot het bouwkundig erfgoed (indien ze opgenomen zijn als puntrelict in de Landschapsatlas of in de inventaris “Bouwen door de eeuwen heen”, zie ook de lijst in paragraaf 3.4.1) gelden specifieke bepalingen, gebaseerd op artikel 195bis van het DRO.

Belangrijkste elementen uit deze bepalingen:

- diverse functiewijzigingen kunnen worden toegestaan;
- verbouwen binnen het bestaande bouwvolume;
- herbouwen (in geval van plotse ramp buiten de wil van de eigenaar) binnen het bestaande bouwvolume en op dezelfde plaats;
- uitbreiden kan eveneens (tot 20% van het bestaande volume);
- alle bouwaanvragen worden voor niet-bindend advies voorgelegd aan de afdeling Monumenten en Landschappen;

- deze bepalingen voorschrijf gelden in alle gebieden (dus ongeacht de perimeter waarbinnen het gebouw zich bevindt).

De gebouwen waarvoor deze bepalingen gelden worden opgesomd in paragraaf 3.4.2 van deze toelichtingsnota.

7. Lijst met voorschriften die strijdig zijn en opgeheven worden

7.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

In dit hoofdstuk wordt, conform artikel 38 §1 5°, een lijst van voorschriften die strijdig zijn met het bestemmingsplan van het RUP en derhalve opgeheven worden, weergegeven.

7.2. Op te heffen voorschriften

Tabel 8: op te heffen voorschriften

Verordenend plan	Voorschrift
Voorschriften van het gewestplan Turnhout (KB 30.09.1977)	<ul style="list-style-type: none">– agrarisch gebied– landschappelijk waardevol agrarisch gebied– parkgebied– bufferzone– bosgebied– woongebied– woongebied met landelijk karakter
Voorschriften van een bijzonder plan van aanleg	geen
Verkavelingen	Er worden geen verkavelingen opgeheven door het RUP.

bron: eigen verwerking

8. Ruimtebalans

8.1. 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. Aangezien enkel artikel 1 van de stedenbouwkundige voorschriften de bestemming (volgens gewestplan) van de gronden omzet naar een andere bestemming komt enkel dit artikel aan bod. De andere artikels betreffen slechts overdrukken, waar de bestemming volgens gewestplan gehandhaafd blijft als hoofdbestemming.

De berekening gebeurde aan de hand van oppervlaktes bekomen door het over elkaar leggen van het gewestplan als digitale laag en de begrenzing van de bestemmingszones (gebaseerd op de KADVEC-bestanden van de gemeente Zoersel). Deze waarden werden vervolgens afgerond tot op 10 m².

8.2. Ruimteboekhouding

Tabel 9: ruimteboekhouding

Huidige bestemming volgens het gewestplan Turnhout (KB 30.09.1977)	Oppervlakte (m ²)
agrarisch gebied	4.600
landschappelijk waardevol agrarisch gebied	16.460
parkgebied	1.330
bufferzone	3.380
bosgebied	2.300
woongebied	1.420
woongebied met landelijk karakter	840
Totaal	30.330
Nieuwe bestemming RUP	Oppervlakte (m ²)
Artikel 1: woonkorrel	30.330
Totaal	30.330

bron: eigen verwerking

Bijlage 1: Inventaris zonevreemde woningen

Bijlage 2: Vergunningentoeestand deelplannen

Bijlage 3: Bibliografie

Literatuurlijst

Titel	Auteur	Publicatie
Bouwen, Wonen en Energie Eindrapport	Studie in opdracht van Vlaams Instituut voor Wetenschappelijk en Technologisch Aspectenonderzoek (viWTA), Vlaams Parlement, 1011 Brussel	2004
Bouwen door de eeuwen heen (Deel 10n 3)	WYLLEMAN L., PLOMPTEUX G., STEYAERT R.	Gent, 1985
B.P.A. nr. 3 "Joostens en omgeving"	Studiegroep Omgeving i.o.v. Gemeentebestuur Zoersel	april 2004
Gebiedsgericht beleid voor zonevreemd wonen (Handleiding voor de gemeente)	Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap - AROHM - Afdeling Ruimtelijke Planning	april 2001
Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Zoersel	IGEAN Dienstverlening i.o.v. Gemeentebestuur Zoersel	mei 2005
Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Kleinhandelsconcentratie Rodendijk"	ARCADIS Gedas NV i.o.v. Provinciebestuur Antwerpen	mei 2005
Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos (regio Neteland) Verkenningnota	Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap - AROHM - Afdeling Ruimtelijke Planning	juni 2005
Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP Departement Leefmilieu en infrastructuur, Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting, Monumenten en Landschappen	1997

Bronvermeldingen kaartmateriaal

Titel	Bron	
Topografische kaart	NGI	kaartbladen 8/5, 8/6, 16/1 en 16/2
Digitale gegevens	OC-GIS Vlaanderen	

Bijlage 4: Begrippenlijst

Ankerplaats:

een gebied dat behoort tot de meest waardevolle landschappelijke plaatsen, dat een complex van gevarieerde erfgoedelementen vertoont vanwege de gaafheid of representativiteit, of ruimtelijk een plaats inneemt die belangrijk is voor de zorg of het herstel van de landschappelijke omgeving.

Vergund of vergund geacht:

Met vergund of geacht vergund te zijn wordt één van de volgende gevallen bedoeld¹²:

- De aanvrager, de gemeente of Arohm beschikt over een goedgekeurd bouw- of verkavelingsplan dat overeenstemt met de bestaande toestand en/of over een vergunning voor een bestemmingswijziging, waarbij de vergunde bestemming overeenstemt met de bestaande toestand.
- Het gebouw, waarvoor geen vergunning kan worden voorgelegd, werd opgericht voor 1962. Noch de gemeente, noch Arohm kan aantonen dat het vanaf 1962 werd verbouwd of de bestemming werd gewijzigd in strijd met de geldende regelgeving, en dit op basis van stukken, zoals een uitdrukkelijke weigeringsbeslissing, een goedgekeurd verbouwingsplan dat afwijkt van de bestaande toestand, een goedkeuring met betrekking tot een andere bestemming dan de bestaande, een van voor de indiening van het nieuwe dossier daterend proces-verbaal of niet-anonieme klacht, of een opgave van een wijziging in de kadastrale gegevens, daterend van na de goedkeuring van het gewestplan.
- Het gebouw, waarvoor geen vergunning kan worden voorgelegd, werd opgericht tussen 1962 en de goedkeuring van het definitief gewestplan. Noch de gemeente, noch Arohm kan op basis van stukken hierover aantonen dat het werd opgericht en/of verbouwd of de bestemming ervan werd gewijzigd in strijd met de regelgeving.

Verspreide zonevreemde woningen:

Dit zijn de woningen die niet tot een concentratie behoren en ook niet aansluiten op het bestaande woongebied of als aansluitend op woongebied beschouwd worden.

Woning:

Een woning wordt gedefinieerd als een gebouw of een deel ervan dat vergund is als woning, dat blijkens de inrichting hoofdzakelijk voor permanent wonen geschikt is en dat niet verkrot is. We hebben het dus niet over vakantiehuizen of verkrotte gebouwen.

Woningconcentratie:

Een concentratie van zonevreemde woningen is een groep van minstens vijf zonevreemde bestaande woningen op een onderlinge tussenafstand van maximaal 75 meter (van muur tot muur).

Zonevreemde woning:

Een woning is zonevreemd als en alleen als ze gelegen is¹³:

- én buiten gebieden die in de geldende gewestplannen omschreven zijn als woongebied, als woongebied met landelijk karakter of als woonpark;

¹² bron: website van de Administratie Ruimtelijke Ordening: [www2.vlaanderen.be / ned / sites / ruimtelijk / index.html](http://www2.vlaanderen.be/ned/sites/ruimtelijk/index.html)

¹³ bron: Gebiedsgericht beleid voor zonevreemd wonen, handleiding voor de gemeente, MVG, AROHM, ARP, 2001

- én buiten gebieden waarbinnen de geldende gemeentelijke plannen van aanleg het wonen toestaan (door de gebieden in afwijking van de gewestplannen voor wonen te bestemmen of door stedenbouwkundige voorschriften te formuleren voor woningen in zones die volgens het gemeentelijk plan een andere bestemming hebben, bv. via open-ruimte-BPA's);
- én buiten goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen.

Zonevreemde woningen die aansluiten op woongebied:

De afstand van deze woningen tot de bestemmingszone woongebied (uitgezonderd woonparkgebied) bedraagt maximaal 50 meter (van muur tot grens bestemmingszone). Indien er zich zonevreemde woningen bevinden in de directe omgeving van de woning die aansluit op woongebieden en deze sluiten zelf niet aan op woongebied, dan wordt er gekeken naar de onderlinge tussenafstand van deze woningen (maximaal 3). Indien de onderlinge tussenafstand 75 meter niet overschrijdt, dan worden deze woningen eveneens beschouwd als aansluitend op het woongebied.

Ruimtelijk kwetsbare gebieden:

Definitie volgens het decreet RO

Onder de ruimtelijk kwetsbare gebieden worden verstaan de groengebieden, natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde, natuurreservaten, natuurontwikkelingsgebieden, parkgebieden, bosgebieden, valleigebieden, brongebieden, agrarische gebieden met ecologische waarde of belang, agrarische gebieden met bijzondere waarde, grote eenheden natuur, grote eenheden natuur in ontwikkeling en de ermee vergelijkbare gebieden, aangeduid op de plannen van aanleg, alsook de beschermde duingebieden en voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden, aangeduid krachtens het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen.

In artikel 145bis van het decreet RO wordt gesteld dat herbouw- en uitbreidingsmogelijkheden niet gelden voor de recreatiegebieden en de ruimtelijk kwetsbare gebieden, behoudens de parkgebieden. Waarbij onder recreatiegebieden worden verstaan de gebieden voor dagrecreatie, gebieden voor verblijfsrecreatie en de ermee vergelijkbare gebieden, aangeduid op de plannen van aanleg.

Men kan dus stellen dat recreatiegebieden gelijkgesteld worden aan ruimtelijk kwetsbare gebieden en dat parkgebieden gelijkgesteld worden aan ruimtelijk niet-kwetsbare gebieden zoals de agrarische gebieden bvb.

Kwetsbare gebieden in de gemeente Zoersel

Voor alle duidelijkheid en om misverstanden te vermijden worden hier de bestemmingszones op het grondgebied van de gemeente Zoersel die als kwetsbaar worden beschouwd, opgesomd:

- bestemmingen volgens gewestplan:
 - natuurgebied;
 - natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaten;
 - bosgebieden;
 - agrarische gebieden met ecologisch belang;
- bestemmingen volgens ruimtelijke uitvoeringsplannen:
 - grote eenheid natuur;
 - grote eenheid natuur in ontwikkeling;
 - natuurgebied.

Het provinciebestuur zal een oplossing zoeken voor de problematiek van het permanent wonen in zones voor verblijfsrecreatie en van de zonevreemde weekendverblijven. De recreatiegebieden vormen dus geen onderwerp van dit gemeentelijk RUP en worden dan ook buiten beschouwing gelaten.

Volgende bestemmingszones worden bijgevolg als niet-kwetsbaar beschouwd:

- bestemmingen volgens gewestplan:
 - gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut;
 - parkgebieden;
 - bufferzones;
 - agrarische gebieden;
 - landschappelijk waardevolle agrarische gebieden;
 - ambachtelijke bedrijven en KMO's;
 - stortgebieden.

Subsidiariteit

Het subsidiariteitsbeginsel houdt in dat elke inzake ruimtelijke ordening bevoegde overheid zich bezighoudt met die materies die geëigend zijn om op het bewuste niveau geregeld te worden. Beslissingen moeten genomen worden op het meest geschikte niveau. Een beslissing op een hoger niveau is te verantwoorden als het belang en/of de reikwijdte ervan het lagere niveau duidelijk overstijgt. Een hoger niveau treedt slechts op voorzover de doelstellingen van het overwogen optreden niet voldoende door het lager niveau kunnen worden verwezenlijkt.¹⁴

¹⁴ Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, pag. 309.

Bijlage 5: Procesverloop

02.09.2002	gunning opdracht aan IGEAN
20.04.2005	1° schetsontwerp
09.05.2005	ambtelijke werkgroep (afvaardiging College van Burgemeester en schepenen, dienst stedenbouw van de gemeente Zoersel, IGEAN)
26.05.2005	definitieve vaststelling GRS door gemeenteraad Zoersel
11.08.2005	definitieve goedkeuring GRS door Bestendige Deputatie van provincie Antwerpen
19.08.2005	2° schetsontwerp
27.09.2005	vooroverleg met provinciebestuur (DRPM) en Vlaams gewest (AROHM)
21.10.2005	ambtelijke werkgroep
05.12.2005	ambtelijke werkgroep
06.01.2006	1° concept voorontwerp
16.01.2006	ambtelijke werkgroep
14.02.2006	2° concept voorontwerp
28.02.2006	toelichting voor GECORO
30.03.2006	plenaire vergadering (AMINAL afdeling Natuur - afdeling Bos & Groen - afdeling water, AROHM gewestelijk planologisch ambtenaar - afdeling Monumenten en Landschappen - afdeling Woonbeleid, Administratie Land- en Tuinbouw, Afdeling Wegen en Verkeer, Vlaamse vervoersmaatschappij de Lijn, GOM Antwerpen, Provinciebestuur Antwerpen dienst Ruimtelijke Planning - dienst Waterbeleid, GECORO Zoersel)
11.04.2006	ambtelijke werkgroep
09.05.2006	ontwerp RUP
17.05.2006	voorlopige vaststelling van het RUP door gemeenteraad van Zoersel
24.05.2006	start openbaar onderzoek
14.06.2006	informatie-avond voor bewoners en eigenaars van zonevreemde woningen
22.07.2006	einde openbaar onderzoek
09.08.2006	ambtelijke werkgroep
16.08.2006	advies GECORO
21.08.2006	definitief RUP
30.08.2006	definitieve vaststelling van het RUP door gemeenteraad Zoersel
...	definitieve goedkeuring van het RUP door Bestendige Deputatie van provincie Antwerpen

Bijlage 6: Veiligheidsvoorschriften in de omgeving van een hoogspanningslijn