VORSELAAR

Addendum gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Vorselaar

Gedeeltelijke herziening: woonbehoefte en woonaanbod en ontwikkelingsperspectieven lokale bedrijventerreinen

IOK
Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen

Definitieve vaststelling
April 2014

Projectverantwoordelijke
Marijke Sannen
erkend ruimtelijk planner

Projectcoördinator
Stijn Sneyers
erkend ruimtelijk planner

colofon

opdrachtgever:	**GEMEENTE Vorselaar**
project:	**Addendum gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Vorselaar**
fase:	**Definitieve vaststelling**
datum:	**April 2014**
opdrachthouder:	IOK Dienstverlenende Vereniging Intergemeentelijke Samenwerking IOK Antwerpseweg 1, 2440 Geel - www.iok.be
projectteam:	**IOK** plangroep
projectcoördinator:	Stijn Sneyers
Projectverantwoordelijke:	Marijke Sannen
ruimtelijke planning:	Rhea Denissen, Greet De Ruysscher, Luk Helsen, Dirk Heylen, Liselotte Raes, David Rombaut, Marijke Sannen, Stijn Sneyers, Danny Vaes, An Vandeplas, Johan Van Opstal
CAD-GIS:	Dirk Poelmans, Tanja Van Dooren, Anja Dello
secretariaat:	Annick Sprengers

Gedeeltelijke herziening GRS Vorselaar - addendum

Toepassing van Titel II, hoofdstuk I van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Vorselaar in zitting van	
De Secretaris, Elly Beirinckx	De Voorzitter, Eddy Steijnen

Bijlage aan het Besluit van de Bestendige Deputatie van de provincieraad van In opdracht	
De provinciegriffier D. Toelen	De Gouverneur C. Berx

INHOUD

DEEL 1 AANLEIDING TOT GEDEELTELIJKE HERZIENING 1

DEEL 2 MOTIVERING GEDEELTELIJKE HERZIENING 7

DEEL 3 OVERZICHT WIJZIGINGEN EN AANVULLINGEN..... 15

DEEL 4 KAARTBIJLAGEN 65

DEEL 1 Aanleiding tot gedeeltelijke herziening

1 Situering en doelstelling

1.1 Gedeeltelijke herziening als addendum bij GRS Vorselaar

Voorliggend document betreft een gedeeltelijke herziening van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Vorselaar (Deputatie d.d. 21/09/2006). Een gedeeltelijke herziening wil zeggen dat enkel specifieke onderdelen worden herzien. Deze gedeeltelijke herziening wordt opgemaakt als een addendum waarin de betrokken onderdelen van het GRS worden vervangen door de overeenkomstige onderdelen van voorliggend document.

Gedeeltelijke herziening nederzettingsstructuur

Volgende onderdelen van de nederzettingsstructuur worden herzien:

- Deel 1 Informatief deel, IV kwantitatieve analyses en behoeften, 1 Woningbehoefte
- Deel 2 Richtinggevend gedeelte, V Gewenste ruimtelijke structuur, 4 Gewenste nederzettingsstructuur, 4.2 Beleidscategorieën en ontwikkelingsperspectieven, 4.2.1 Gewoon hoofddorp type III, “De centrumfunctie van niet uitgeruste woongebieden behouden (CB)”
- Deel 2 Richtinggevend gedeelte, V Gewenste ruimtelijke structuur, 4 Gewenste nederzettingsstructuur, 4.2 Beleidscategorieën en ontwikkelingsperspectieven, 4.2.1 Gewoon hoofddorp type III
- Deel 4 Bijlagen, III Analyse van de woningbehoeftestudie
- Deel 3 Bindende bepalingen, 3. Selectie van beleidscategorieën, 3.4 Nederzettingsstructuur – bindende bepaling 16.

Gedeeltelijke herziening ruimtelijk economische structuur

Volgend onderdeel van de ruimtelijk economische structuur wordt herzien:

- Deel 1 Informatief deel, IV Kwantitatieve analyses en behoeften, 2 Handel en bedrijvigheid

1.2 Gewijzigde context: partiële herziening RSPA (MB 4 mei 2011)

Het RSPA vormt een kader voor de opmaak van het GRS Vorselaar. Hieronder worden relevante wijzigingen m.b.t. de nederzettingsstructuur en de ruimtelijk-economische structuur uit het herziene RSPA kort opgelijst.

1.2.1 Algemeen

Verlenging planhorizont:

- Tot 2012 (met doorkijk naar 2022)
- Basisjaar (kantelpunt) = 2007

1.2.2 Nederzettingsstructuur

1.2.2.1 Informatief

Categorisering van de kernen

- Geen opdeling tussen de hoofddorpen
- Meerdere hoofddorpen per gemeente zijn mogelijk
- Loskoppeling van categorisering economische structuur

Regionale woningmarkten

- Flexibeler kader voor het bepalen van gemeentelijke taakstellingen (cf woonstudie 2009)

Tabel 1: Regionale woonmarkt Herentals

Regionale woonmarkt	Gemeenten
Herentals	Herentals, Olen, Herenthout, Grobbendonk, Vorselaar

Bron: Herziening RSP-A

Uitgangspunten behoeftebepaling

- Basisjaar 2007
- Behoeftebepaling 2007 -2012 met doorkijk naar 2022
- Geen rekening houden met frictieleegstand
- Gesloten en open prognose
- Gezinsverdunningstrend wordt verondersteld lineair door te zetten tot 2022

Verdeling van de woningbehoefte tussen stedelijk gebied en buitengebied per woningmarkt

Verdeling van de totale behoefte over de gemeenten via regionale woningmarkten via beschreven methodiek met volgende principes:

- 65/35 verhouding
- afweging van de open versus gesloten prognoses (open prognose per regionale woningmarkt)
- herverdeling van woningbehoefte binnen woningmarkt

– 40% gesloten prognose + 40 % open prognose voor buitengebiedgemeenten
– 100% open prognose + herverdelingspakket vanuit de buitengebiedgemeenten

Bepaling woningbehoefte per gemeente (taakstelling)

– black box met onderscheid tussen gemeenten die deels gelegen zijn in stedelijk gebied en gemeenten die volledig gelegen zijn in buitengebied.

Tabel 2: Woningbehoefte (taakstelling in de regionale woonmarkt Herentals)

Herentals	
Grobbendonk	124
Herentals	164
Herenthout	150
Olen	267
Vorselaar	117

Bron: Herziening RSP-A

Methodiek voor bepalen van het potentieel woningaanbod

Stap 1 bepalen van bebouwbare oppervlakten

= gebieden met een woonbestemming (rekening met in GRS gemaakte beleidskeuzes inzake herbestemmingen)

Stap 2 omzetting van bebouwbare oppervlakte naar potentieel aantal woningen (theoretisch aanbod)

Toebedeling van specifiek aantal woningen per ha naargelang de ligging:

– stedelijk gebied: 25 wo/ha
– kernen buitengebied: 15 wo/ha
– overige: 10 wo/ha

Realistisch woningaanbod

= bepaling realisatiegraden

Tabel 3: Overzicht realisatiegraden cf. provinciale woonstudie

	2007	20012	2017	2022
2007		16,33%	30%	41,43%
2012			13,67%	25,10%
2017				11,43%
2022				

Bron: herziening RSPA

Categorisering van de kernen in het buitengebied

– types: woonkernen (≥ 500 HH), hoofddorpen (≥ 1500 HH) en kernen in het bebouwd perifeer landschap

1.2.2.2 Richtinggevend

Ontwikkelingsperspectieven voor kleinstedelijke gebieden

Onderscheid tussen 3 soorten kleinstedelijk gebied wordt afgeschaft

Selectie van woonkernen en hoofddorpen in het buitengebied

Procedure in 5 stappen

– Bepalen van alle kernen
  – Omvang: ondergrens van 500 tot 1000 inwoners
  – compactheid
– Indelen van de kernen in stedelijke kern en buitengebied kern
  – Ligging binnen (potentiële) afbakeningslijn)
– Indelen van buitengebiedkernen
  – Grootte (huidige grootte + groeipotentie) > 500 HH
– Indeling van de buitengebiedkernen in hoofddorpen, woonkernen en kernen in bebouwd perifeer landschap
  – Hoofddorp: grootte (huidig + groeipotentieel) > 1500 HH
  – Woonkern: grootte (huidig + groeipotentieel) tussen 500 en 1500 HH
  – Kern in bebouwd perifeer landschap
– Beleid in de buitengebiedkernen gekoppeld aan de selectie
  – Hoofddorp: Niet aansnijden buiten juridische voorraad (WUG, andere) tenzij behoefte > aanbod
  – Woonkern: Niet aansnijden WUG tenzij gemeente zonder hoofddorp met behoefte > aanbod
  – Kern in bebouwd perifeer landschap: geen grootschalige uitbreiding, nieuwe aansluitend op bestaande
  – Niet geselecteerde kernen en kernen < 500 HH: niet aansnijden WUG

Tabel 4 : Overzicht kernen, woonkernen en hoofddorpen in de regionale woonmarkt Herentals

woningmarkt	buitengebiedkern	stedelijke kern
	(hoofddorp, woonkern, *kern in bebouwd perifeer landschap*)	
Herentals	Grobbendonk, Bouwel Noorderwijk, Morkhoven, Watervoort Herenthout Olen, O.L.Vrouw – Olen, St-Jozef - Olen,	Herentals
	Vorselaar	

Bron: Herziening RSP-A

Relatie met gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

- Beoordeling GRS ifv kwantitatief en kwalitatief luik
- Bepaling van aantal bijkomende woningen:
  - Woningprogrammatie op basis van provinciale 'taakstelling'
  - Spreiding van de woningbehoefte tussen kernen op basis van methodiek RSPA
  - Voor bepaling van het realistisch aanbod gelden de principes zoals bepaald in het informatief gedeelte van het addendum.

1.2.3 Ruimtelijke economische structuur

1.2.3.1 Informatief

Taakstelling voor bedrijventerreinen voor planperiode 2007 – 2012

Herberekening op basis van globale taakstelling volgens RSV

- Oorspronkelijke taakstelling 1992 – 2007: 2.927 ha
- Niet gerealiseerde taakstelling: 2.251 ha
- Prognose voor 2007 – 2012 cf RSV: 98 ha
- Totaal: 2.251 + 98 = 2.349 ha

Basisverdeling + aanpassing taakstelling naar aanleiding van protocol van 27 mei 2009

(=overheveling 150 ha van Vlaanderen naar provincie Antwerpen)

Tabel 5 : Spreiding van nieuwe bedrijventerreinen periode (2007-2012)

pakket		basisbasis	protocol
Pakket 1	Groot- en regionaalstedelijk gebied	1.393 ha	1.243 ha
Pakket 2	Economisch netwerk Albertkanaal	277 ha	277 ha
Pakket 3	Kleinstedelijke gebieden en economische knooppunten[1]	367 ha	517 ha
Pakket 4	Gemeenten buiten stedelijk gebied / economisch knooppunt	312 ha	312 ha
TOTAAL		2.349 ha	2.349 ha

Bron: herziening RSPA

1.2.3.2 Richtinggevend

Introductie van de beleidscategorie bedrijfsondersteunend hoofddorp

→ Cf hoofddorp in de gewenste nederzettingsstructuur of grootste kern (indien hoofddorp ontbreekt)

Vorselaar werd in het oude RSPA gecategoriseerd als type 3 en wordt in de herziening van het RSPA geüpgraded naar bedrijfsondersteunend hoofddorp.

Taakstellingen voor bedrijventerrein in het buitengebied

- Spreiding taakstelling cf. informatief deel
- In elk bedrijfsondersteunend hoofddorp kan een nieuw lokaal bedrijventerrein gerealiseerd worden met richtinggevende grootte van 5 ha onder volgende voorwaarden (enkel nieuwe elementen):
  - Motivering behoefte in gemeentelijk ruimtelijk structuurplan
  - Lokaal bedrijventerrein is bij voorkeur gesitueerd in het bedrijfsondersteunend hoofddorp
  - Indien dit niet mogelijk of gewenst is en in de mate dat dit verzoenbaar is met de zorg voor het behoud van de open ruimte, is ook aansluiting bij een woonkern, een bestaand bedrijventerrein of bij een bestaande ontsluitingsinfrastructuur mogelijk.
  - Om voor voldoende aanbod te zorgen of omwille van terreinconfiguratie kunnen gemeenten in het buitengebied eventueel meer dan 5 ha ontwikkelen.
  - Indien vanwege ruimtelijke redenen de spreiding over meerdere bedrijfsondersteunende hoofddorpen niet gewenst of niet mogelijk is, kunnen de afzonderlijke oppervlakten worden samengevoegd op één locatie.

[1] Realisatie van pakket 3 tussen 1/1/2007 en 1/1/2009: 123 ha; resterend = 394 ha

2 Concrete aanleiding gedeeltelijke herziening

2.1 Woningprogrammatie

2.1.1 Herziening RSPA

De woningprogrammatie wordt herzien omdat hiervoor in het herziene RSPA een nieuw kader werd uitgewerkt.

Voortaan wordt uitgegaan van een taakstelling voor het wonen, en een aangepaste methodiek voor woonbehoefteanalyse die op gemeentelijk niveau moet toegepast worden.

Deze methodiek, aangereikt door de provincie, zal worden uitgewerkt in voorliggend document.

2.1.2 Ontwikkeling niet uitgeruste woongebieden

In het gedeeltelijk te herziene GRS wordt er een onderscheid gemaakt tussen het ontwikkelen van niet uitgeruste woongebieden (O), het behouden van de centrumfuncties van niet uitgeruste woongebieden (CB) en het herbestemmen van niet uitgeruste woongebieden (H).

De CB-gebieden bestaan voor het overgrote deel uit ingesloten diepe tuinen en minder waardevolle bosrestanten (naaldbossen). Het aanduiden van CB-gebieden was eerder het gevolg van niet ontsluitbaarheid en het behoud van het groene landelijke karakter. Uit ontwerpend onderzoek, is gebleken dat deze gebieden wel degelijk potenties hebben voor ontwikkeling, zonder aan de hoofddoelstellingen van de gewenste nederzettingsstructuur te raken. Uitgaande dat elk bebouwd perceel een potentiele toegangszone kan zijn, zijn ook deze niet uitgeruste woongebieden ontsluitbaar. Door in deze ontwikkelingen (geleidelijke verdichting) bijzondere voorwaarden op te leggen m.b.t. groene publieke ruimten wordt er effectief bijgedragen aan het vergroenen van de omgeving (behoud en verbetering landelijkheid en beeldkwaliteit) en het aanbieden van groene ontspannings- en ontmoetingsruimten (verhoging woon- en leefkwaliteit). Het toelaten van deze niet uitgeruste gebieden om te vormen tot groene wooneilanden draagt meer bij tot het behouden en versterken van landelijkheid en woonkwaliteit dan het bestendigen van het huidig ruimtegebruik.

De gebieden H1, H2, H3 en H4 voorzien in het GRS zijn gebieden die gereserveerd worden als woongebied voor de toekomst. In het kader van het RUP Van de Wervelaan zijn er reeds vier van deze gebieden herbestemd naar woonreservegebied. Deze planologische ruil was noodzakelijk om een gedeelte van het woonuitbreidingsgebied, met een betere ligging t.o.v. het centrumgebied, te kunnen aansnijden.

2.2 Bedrijvigheid

In het herziene RSPA wordt de beleidscategorie bedrijfsondersteunend hoofddorp geïntroduceerd. Vorselaar werd eerder gecategoriseerd als type 3, maar wordt nu geüpgraded naar bedrijfsondersteunend hoofddorp. Dit betekent concreet dat een nieuw lokaal bedrijventerrein kan worden gerealiseerd met een richtinggevende grootte van 5 ha. De realisatie van een nieuw lokaal bedrijventerrein moet gemotiveerd worden. In eerste instantie moet deze behoefte gemotiveerd worden in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

De herziening van het GRS Vorselaar wordt eveneens aangegrepen om de visie met betrekking tot bedrijvigheid af te stemmen op de gewijzigde visie uit het herziene RSPA.

DEEL 2 Motivering gedeeltelijke herziening

1 Motivering herziening woningprogrammatie

1.1 Kwantitatieve analyses en behoeften

De kwantitatieve analyses en behoeften m.b.t. de nederzettingsstructuur worden geüpdatet. Deze update gebeurde in het Woonplan Vorselaar 2011 – 2013 dat op 6 juni 2011 werd goedgekeurd door de gemeenteraad van Vorselaar. De tekst hieromtrent uit het woonplan wordt integraal overgenomen (zie ook §A3 hieronder).

Voor de effectieve herziening wordt verwezen naar DEEL 3, p.13

1.2 Herberekening woningprogrammatie

De herberekening van de woningprogrammatie gebeurt conform de methodiek van het RSPA.

1.2.1 Taakstelling woningen 2007 – 2012 (woningbehoefte)

Voor de gemeente Vorselaar geldt volgende woningbehoefte (cf. RSPA):

– Periode 2007-2012: 117 wooneenheden

1.2.2 Aanbodanalyse 2007-2012

1.2.2.1 Uitgangspunten en methodiek

Gebruikte gegevens

– De shp-files aangeleverd door de Provincie:
  – Vorselaar_onb: onbebouwde percelen in Vorselaar volgens GIS-analyse Provincie: in deze shapefile zitten o.a. gegevens met betrekking tot hoofdcode cf. gewestplan en de opsplitsing van ‘ligging aan een uitgeruste weg’ en ‘ligging in een binnengebied’ op basis van een GIS-analyse.
  – Vorselaar_niet: percelen die onbebouwd zijn en die door het GRS en/of een BPA of een RUP kunnen uitgesloten worden van woningbouw.
  – Vorselaar_kern: afbakening van kernen en andere deelgebieden van de gemeente. Voor Vorselaar betekent dit de afbakening van het hoofddorp waar gerekend wordt aan dichtheden van 15wo/h en het buitengebied en de perifere residentiële wijk waar gerekend wordt aan dichtheden van 10 wo/ha (gelegen in buitengebied).
– Cadmap 1/01/2007
  – Een shapefile met goedgekeurde, niet-vervallen verkavelingen tot 2007 van de gemeente Vorselaar

Er wordt van uitgegaan dat de inventarisgegevens van deze shapefiles volledig en correct zijn.

Methodiek

Op basis van de aangeleverde gegevens werd volgende GIS-analyse uitgevoerd:

1 Uit de shapefile met onbebouwde percelen werden de percelen gehaald die in de shapefile Vorselaar_niet staan weergegeven. Het resultaat is alle onbebouwde percelen die potentieel bebouwbaar zijn.

2 Onbebouwde percelen in een WUG worden niet als aanbod beschouwd omdat ontwikkeling daarvan, zeker binnen deze planperiode, niet zomaar mogelijk is. Na voorgaande bewerking werden alle percelen in WUG uit de shapefile gehaald. Percelen die voor het grootste gedeelte in WUG liggen (of die hun centerpunt in WUG hebben liggen) werden eruit gehaald om zo te vermijden dat percelen met een grens tegen WUG ook niet zouden worden meegenomen in de aanbodanalyse.

3 De bekomen shapefile wordt opgesplitst in een shapefile met ‘aanbod langs uitgeruste weg’ en ‘aanbod in binnengebieden’ cf. de opsplitsing die de provincie zelf gemaakt heeft. Het aanbod in binnengebieden wordt cf. de methodiek van de provincie gemotiveerd door de gemeente (getal tussen 0 en 119).

4 De shapefile met ‘aanbod langs uitgeruste weg’ wordt opgesplitst a.d.h.v. de ligging hoofddorp/kern in buitengebied of buitengebied.

5 Voor beide shapefiles wordt getoetst welke percelen in een verkaveling liggen of erbuiten.

Realisatiegraden

– De realisatiegraad voor onbebouwde percelen langs een uitgeruste weg, niet gelegen in een verkaveling is 16,33% cf. RSV.
– Realisatiegraad voor onbebouwde percelen, gelegen in een verkaveling is vrij hoog, namelijk 57,5% op 10 jaar (cf. GRS Vorselaar). Op 5 jaar is dit een realisatiegraad van 28,75 % [2].

[2] Er wordt uitgegaan dat de realisatie van de verkavelingen lineair in de tijd verloopt.

1.2.3 Berekening realistisch aanbod

1.2.3.1 Aanbod langs uitgeruste weg

Hoofddorp Vorselaar

Cf. bovenstaande methodiek is 13,92 ha in het hoofddorp gelegen langs een uitgeruste weg.

13,92 ha x 15 wo/ha = 209 woningen

Gelegen binnen verkavelingen

Van die 13,92 ha is 6,63 ha gelegen binnen een verkaveling.

28,75% x 6,63 ha x 15 wo/ha = 29 woongelegenheden

Gelegen buiten verkavelingen

Van die 13,92 ha is 7,29 ha gelegen buiten een verkaveling.

16,33% x 7,29 ha x 15 wo/ha = 18 woongelegenheden

Buitengebied Vorselaar (buitengebied Vorselaar + Sassenhout)

Cf. bovenstaande methodiek is 12,19 ha in het buitengebied gelegen langs een uitgeruste weg.

12,19 ha x 10 wo/ha = 122 woningen

Gelegen binnen verkavelingen

Van die 12,20 ha is 7,57 ha gelegen binnen een verkaveling.

28,75% x 7,57ha x 10 wo/ha = 22 woongelegenheden

Gelegen buiten verkavelingen

Van die 12,20 ha is 4,62 ha gelegen buiten een verkaveling.

16,33% x 4,63 ha x 10 wo/ha = 8 woongelegenheden

Perifere residentiële wijk (Vorselaar)

Cf. bovenstaande methodiek is 10,20 ha in de perifere residentiële wijk gelegen langs een uitgeruste weg.

10,20 ha x 10 wo/ha = 102 woningen

Gelegen binnen verkavelingen

Van die 10,20 ha is 6,97 ha gelegen binnen een verkaveling.

28,75% x 6.97ha x 10 wo/ha = 20 woongelegenheden

Gelegen buiten verkavelingen

Van die 10,20 ha is 3,23 ha gelegen buiten een verkaveling.

16,33% x 3,23 ha x 10 wo/ha = 5 woongelegenheden

Totaal aanbod langs uitgeruste weg

Het totaal aanbod langs uitgeruste weg bedraagt voor de planperiode 2007-2012, cf. voorgaande berekeningen, 102 woongelegenheden.

1.2.3.2 Extra aanbod via GRS

Er wordt geen extra aanbod gecreëerd in het GRS (cf. Methodiek provincie)

1.2.3.3 Aanbod in binnengebied

Binnen de inventarisatie van binnengebieden cf. methodiek Provincie werden geen gebieden aangesneden in de planperiode 2007-2012.

1.2.4 Berekening potentieel aanbod in binnengebied

De berekening van het potentieel aanbod in binnengebied (niet uitgerust woongebied: ontwikkelen + functie behouden) gebeurt cf. de methodiek van de provincie.

Het binnengebied Vinkenlaan wordt niet meegerekend in het potentieel aanbod daar dit niet ontwikkelbaar is.

Hoofddorp

6,41 ha binnengebied

6,41 ha x 15 wo/ha = 96 woongelegenheden

Hier werden reeds 18 wooneenheden gerealiseerd binnen de planperiode 2007-2012, die reeds voorbij is.

Buitengebied

1,74 ha binnengebied

1,74 x 10 wo/ha = 17 woongelegenheden

Perifeer residentiële wijk

10,07 ha binnengebied

10,07 ha x 10 wo/ha = 100 woongelegenheden

In de perifeer residentiële wijk werden reeds 27 wooneenheden in binnengebieden gerealiseerd binnen de planperiode.

Potentieel aanbod in binnengebied

Het theoretisch aanbod in 2007 bedroeg 213 woongelegenheden. Hiervan zijn er in de periode 2007-2012 reeds 45 gerealiseerd. Er is nog een aanbod van 168 woongelegenheden dat kan worden ingezet voor de volgende planperiode.

1.2.5 Besluit

- woningaanbod langs uitgeruste weg, niet binnen een verkaveling: 31 woongelegenheden (= X)
- woningaanbod langs uitgeruste weg, wel binnen een verkaveling: 71 woongelegenheden (= Y)
- binnengebieden: 45woongelegenheden (= Z)
- extra aanbod cf. GRS: 0 woongelegenheden (= ZZ)

Som X, Y, Z, ZZ = 147 woongelegenheden

De som is groter dan 117. Uit de berekeningen blijkt er nog voldoende aanbod (168) te zijn in binnengebied voor de volgende planperiode dat door de herziening van het GRS kan worden aangesneden. De woonbehoefte kan dus binnen het aanbod langs uitgeruste wegen, ruimtelijk verantwoorde ongeordende woongebieden en goedgekeurde, of in opmaak zijnde RUP's worden opgevangen. Momenteel is het aansnijden van WUG's niet aangewezen aangezien er nog voldoende aanbod is.

2 Motivering ontwikkelingsperspectieven lokale bedrijventerreinen

In het herziene RSPA wordt de beleidscategorie bedrijfsondersteunend hoofddorp geïntroduceerd. Vorselaar werd eerder gecategoriseerd als type 3, maar wordt nu geüpgraded naar bedrijfsondersteunend hoofddorp. Dit betekent concreet dat een nieuw lokaal bedrijventerrein kan worden gerealiseerd met een richtinggevende grootte van 5 ha. De realisatie van een nieuw lokaal bedrijventerrein moet gemotiveerd worden.

2.1 Kwantitatieve analyse - behoefteanalyse

Een update van een behoefteanalyse zal uitwijzen of een nieuw lokaal bedrijventerrein zal kunnen worden ontwikkeld.

2.1.1 Behoefteprognose

Vorselaar wordt in het herziene RSPA geüpgraded naar bedrijfsondersteunend hoofddorp. Dit wil zeggen dat een nieuw lokaal bedrijventerrein kan worden gerealiseerd met een richtinggevende grootte van 5 ha onder volgende voorwaarden:

- Motivering behoefte in gemeentelijk ruimtelijk structuurplan
- Lokaal bedrijventerrein is bij voorkeur gesitueerd in het bedrijfsondersteunend hoofddorp
- Indien dit niet mogelijk of gewenst is en in de mate dat dit verzoenbaar is met de zorg voor het behoud van de open ruimte, is ook aansluiting bij een woonkern, een bestaand bedrijventerrein of bij een bestaande ontsluitingsinfrastructuur mogelijk.
- Om voor voldoende aanbod te zorgen of omwille van terreinconfiguratie kunnen gemeenten in het buitengebied eventueel meer dan 5 ha ontwikkelen.

Raming herlokalisatiebehoefte van bestaande bedrijven

Tot de regularisatie-, uitbreidings- en herlokalisatiebehoeften van bestaande bedrijven behoren naast de 'juridisch' zonevreemde handel en bedrijven in de open ruimte eveneens de economische activiteiten met verwevingsproblemen in de woonzone (of de 'ruimtelijk' zonevreemde handel en bedrijvigheid).

Een gedetailleerd beeld van deze behoefte kan in kaart gebracht worden door geïndividualiseerd onderzoek per bedrijf (cf. Onderzoeksnota september 2009). Dit onderzoek maakte onderdeel uit van een sectoraal RUP 'zonevreemde bedrijvigheid'.

In het kader van de opmaak van een RUP zonevreemde bedrijven werd een enquête verzonden naar de bedrijven in de gemeente Vorselaar. Deze eerste enquête tracht de problematiek waarmee de lokale bedrijven kampen in beeld te brengen. Uit deze eerste bevraging kwam naar voor dat een oplossing ter plaatse dient gezocht te worden voor een aantal zonevreemde bedrijven. Bijkomend gaven een aantal bedrijven een herlokalisatiebehoefte aan. In een tweede fase werd een meer gedetailleerde enquête overgemaakt aan deze bedrijven. In deze bevraging werd nagegaan of een herlokalisatie effectief noodzakelijk is, wat de concrete behoeften zijn en op welke termijn deze behoeften ingevuld dienen te worden.

Uit deze enquêtering kwamen 4 bedrijven naar voor met een herlokalisatiebehoefte. Deze behoefte kwam overeen met een oppervlakte van 6.850m².

Eind 2011 werden de bedrijven die eerder aangaven een herlokalisatiebehoefte te hebben persoonlijk aangeschreven. Tegelijkertijd werd bij de Raad lokale economie navraag gedaan over eventuele wijzigingen. Deze rondvraag geeft aan dat er een behoefte bestaat tot uitbreiding van de gemeentelijke werkplaatsen. Een clustering van de gemeentelijke functies zoals bvb. grond- en groenopslag bij deze werkplaatsen is wenselijk. Deze bijkomende behoefte bedraagt 1,3 ha.

Endogene groeiraming op basis van trendanalyse [3] 2007-2012

Voor de raming van het aantal te verwachten nieuwe vestigingen tot 2012 (endogene groeiraming) werd aan de hand van de gegevens van de Nationale Bank een trendanalyse uitgevoerd. Bij deze trendanalyse werd een selectie gemaakt van de bedrijven die thuishoren op een lokaal bedrijventerrein nl. kleine en middelgrote ondernemingen in de sectoren 'industrie', 'bouw', 'onderhoud en reparaties van voertuigen', 'transportsector' en 'opslag'. Handelsactiviteiten werden om die reden niet weerhouden. De trendanalyse zelf werd toegepast op de periode 2001-2006. Op deze tijdsspanne werd een lineaire regressie van de oprichtingen binnen voormelde sectoren uitgevoerd dewelke werd geëxtrapoleerd tot 2012, wat een raming geeft voor het aantal nieuwe oprichtingen tot 2012. Op basis van de uitgevoerde trendanalyse bedrijven wordt in de periode 2007-2012 het aantal starters geraamd op 23 eenheden. Van deze bruto raming dient in mindering gebracht:

- Faillissementen:

  Extrapolatie van de faillissementen in de betreffende sectoren vanuit gegevens van FOD Economie, geeft volgende raming: 5 in de periode 2007-2012.
- Een deel van de startende bedrijven wordt geacht verweefbaar (of tijdelijk verweefbaar) te zijn. Dit percentage wordt binnen de betrokken sectoren geraamd op 30 %.

[3] Bron trendanalyse: Belfirst (= jaarrekeningen van de Belgische en Luxemburgse bedrijven) van Bureau van Dijk (op basis van gegevens van EURO DB en de Nationale Bank van België). Bron faillissementen: FOD Economie - Algemene Directie Statistiek

Dit resulteert in volgende raming van de behoefte: (23 – 5) * 0,7 = 13 nieuwe bedrijven.

Tabel 6: Endogene groeiraming Vorselaar

Aantal bedrijven uit relevante sectoren (KO – MO) opgericht t.e.m. 2006	95
Waarvan opgericht 2001-2006	25
Trendanalyse 2007-2012	23
Trendanalyse aantal faillissementen 2007-2012	5
Netto-toename	18
Totale behoefte (30 % verweefbaar)	13

Bron: Belfirst – bewerking POM Antwerpen en FOD Economie – verwerking IOK

Om de oppervlaktebehoefte te bekomen, dient vermenigvuldigd te worden met het richtcijfer van gemiddeld 2.500 m² per bedrijf. Dit resulteert voor de periode 2007-2012 in een totale bijkomende behoefte van: 13 x 2.500 m² = 32.500

Besluit

De totale behoefte aan bijkomende bedrijvigheid bestaat uit de herlokalisatiebehoefte van 'zonevreemde' bedrijven enerzijds, en de endogene groei anderzijds. Dit leidt tot een totale behoefte van ongeveer 4 ha. De uitbreiding van de gemeentelijke werkplaatsen en aanverwante activiteiten creëert een bijkomende behoefte van 1,3 ha.

Bijkomend dient rekening gehouden te worden met de problematiek te Sassenhout (zonevreemdsheidsproblematiek bedrijven) waarbij een uitbreiding van de gewestplanbestemming 'KMO-zone' noodzakelijk is om de (gedeeltelijke) zonevreemdheidsproblematiek van de bestaande bedrijven op te lossen.

DEEL 3 Overzicht wijzigingen en aanvullingen

INLEIDING

De gedeeltelijke herziening wordt opgemaakt om de aanbod-behoefteanalyse van de nederzettingsstructuur in overeenstemming te brengen met de methodiek die in het herziene Ruimtelijk structuurplan van de provincie Antwerpen (MB dd. 4/5/2011) gehanteerd wordt. In het herziene RSPA wordt uitgegaan van een taakstelling voor wonen.

De opportuniteit van de gedeeltelijke herziening wordt aangegrepen om de aanbod-behoefteanalyse in functie van lokale bedrijventerreinen te updaten en af te stemmen op de herziening van het RSPA.

Volgende hoofdstukken van het GRS Vorselaar worden gewijzigd:

- Deel 1 Informatief deel, IV kwantitatieve analyses en behoeften, 1 Woningbehoefte
- Deel 2 Richtinggevend gedeelte, V Gewenste ruimtelijke structuur, 4 Gewenste nederzettingsstructuur, 4.2 Beleidscategorieën en ontwikkelingsperspectieven, 4.2.1 Gewoon hoofddorp type III
- Deel 1 Informatief gedeelte, IV kwantitatieve analyses en behoeften, 1 Woningbehoefte
- Deel 2 Richtinggevend gedeelte, V Gewenste ruimtelijke structuur, 4 Gewenste nederzettingsstructuur, 4.2 Beleidscategorieën en ontwikkelingsperspectieven, 4.2.1 Gewoon hoofddorp type III
- Deel 2 Richtinggevend gedeelte, V Gewenste ruimtelijke structuur, 5 Gewenste ruimtelijk economische structuur
- Deel 2 Richtinggevend gedeelte, V Gewenste ruimtelijke structuur, 5 Gewenste ruimtelijk economische structuur, 5.2 Beleidsategorieën en ontwikkelingsperspectieven, 5.2.2 Lokaal bedrijventerrein
- Deel 3 Bindende bepalingen, 3. Selectie van beleidscategorieën, 3.4 Nederzettingsstructuur - bindende bepaling 16.
- Deel 3 bindende bepalingen, 3 Selectie van de beleidscategorieën, 3.5 ruimtelijk-economische structuur – bindende bepaling 18
- Deel 3 bindende bepalingen, 4 Acties en maatregelen, 4.1 gebiedsgerichte RUP's – bindende bepaling 25
- Deel 3 bindende bepalingen, 4 Acties en maatregelen, 4.1 gebiedsgerichte RUP's – bindende bepaling 26
- Deel 4 Bijlagen, III Analyse van de woningbehoeftestudie

A)WIJZIGINGEN EN AANVULLINGEN WONING-PROGRAMMATIE

A1) DE TEKST ONDER 'IV KWANTITATIEVE ANALYSES EN BEHOEFTEN, 1 WONINGBEHOEFTE' VAN HET INFORMATIEF DEEL WORDT INTEGRAAL VERVANGEN DOOR VOLGENDE TEKST:

1 Herberekening woningprogrammatie cf. methodiek RSPA

De herberekening van de woningprogrammatie gebeurt conform de methodiek van het RSPA.

1.1 Taakstelling woningen 2007 – 2012 (woningbehoefte)

Voor de gemeente Vorselaar geldt volgende woningbehoefte (cf. RSPA):

- Periode 2007-2012: 117 wooneenheden

1.2 Aanbodanalyse 2007-2012

1.2.1 Uitgangspunten en methodiek

Gebruikte gegevens

- De shp-files aangeleverd door de Provincie:
  - Vorselaar_onb: onbebouwde percelen in Vorselaar volgens GIS-analyse Provincie: in deze shapefile zitten o.a. gegevens met betrekking tot hoofdcode cf. gewestplan en de opsplitsing van 'ligging aan een uitgeruste weg' en 'ligging in een binnengebied' op basis van een GIS-analyse.
  - Vorselaar_niet: percelen die onbebouwd zijn en die door het GRS en/of een BPA of een RUP kunnen uitgesloten worden van woningbouw.

  - Vorselaar_kern: afbakening van kernen en andere deelgebieden van de gemeente. Voor Vorselaar betekent dit de afbakening van het hoofddorp waar gerekend wordt aan dichtheden van 15wo/h en het buitengebied en de perifere residentiële wijk waar gerekend wordt aan dichtheden wan 10 wo/ha (gelegen in buitengebied).
- Cadmap 1/01/2007
- Een shapefile met goedgekeurde, niet-vervallen verkavelingen tot 2007 van de gemeente Vorselaar

Er wordt van uitgegaan dat de inventarisgegevens van deze shapefiles volledig en correct zijn.

Methodiek

Op basis van de aangeleverde gegevens werd volgende GIS-analyse uitgevoerd:

1 Uit de shapefile met onbebouwde percelen werden de percelen gehaald die in de shapefile Vorselaar_niet staan weergegeven. Het resultaat is alle onbebouwde percelen die potentieel bebouwbaar zijn.

2 Onbebouwde percelen in een WUG worden niet als aanbod beschouwd omdat ontwikkeling daarvan, zeker binnen deze planperiode, niet zomaar mogelijk is. Na voorgaande bewerking werden alle percelen in WUG uit de shapefile gehaald. Percelen die voor het grootste gedeelte in WUG liggen (of die hun centerpunt in WUG hebben liggen) werden eruit gehaald om zo te vermijden dat percelen met een grens tegen WUG ook niet zouden worden meegenomen in de aanbodanalyse.

3 De bekomen shapefile wordt opgesplitst in een shapefile met ‘aanbod langs uitgeruste weg’ en ‘aanbod in binnengebieden’ cf. de opsplitsing die de provincie zelf gemaakt heeft. Het aanbod in binnengebieden wordt cf. de methodiek van de provincie gemotiveerd door de gemeente (getal tussen 0 en 119).

4 De shapefile met ‘aanbod langs uitgeruste weg’ wordt opgesplitst a.d.h.v. de ligging hoofddorp/kern in buitengebied of buitengebied.

5 Voor beide shapefiles wordt getoetst welke percelen in een verkaveling liggen of erbuiten.

Realisatiegraden

- De realisatiegraad voor onbebouwde percelen langs een uitgeruste weg, niet gelegen in een verkaveling is 16,33% cf. RSV
- Realisatiegraad voor onbebouwde percelen, gelegen in een verkaveling is vrij hoog, namelijk 57,5% op 10 jaar (cf. GRS Vorselaar). Op 5 jaar is dit een realisatiegraad van 28,75 %[4].

1.3 Berekening realistisch aanbod

1.3.1 Aanbod langs uitgeruste weg

1.3.1.1 Aanbod langs uitgeruste weg

Hoofddorp Vorselaar

Cf. bovenstaande methodiek is 13,92 ha in het hoofddorp gelegen langs een uitgeruste weg.

13,92 ha x 15 wo/ha = 209 woningen

Gelegen binnen verkavelingen

Van die 13,92 ha is 6,63 ha gelegen binnen een verkaveling.

28,75% x 6,63 ha x 15 wo/ha = 29 woongelegenheden

Gelegen buiten verkavelingen

Van die 13,92 ha is 7,29 ha gelegen buiten een verkaveling.

16,33% x 7,29 ha x 15 wo/ha = 18 woongelegenheden

Buitengebied Vorselaar (buitengebied Vorselaar + Sassenhout)

Cf. bovenstaande methodiek is 12,19 ha in het buitengebied gelegen langs een uitgeruste weg.

12,19 ha x 10 wo/ha = 122 woningen

Gelegen binnen verkavelingen

Van die 12,20 ha is 7,57 ha gelegen binnen een verkaveling.

28,75% x 7,57ha x 10 wo/ha = 22 woongelegenheden

Gelegen buiten verkavelingen

Van die 12,20 ha is 4,62 ha gelegen buiten een verkaveling.

16,33% x 4,63 ha x 10 wo/ha = 8 woongelegenheden

[4] Er wordt uitgegaan dat de realisatie van de verkavelingen lineair in de tijd verloopt.

Perifere residentiële wijk (Vorselaar)

Cf. bovenstaande methodiek is 10,20 ha in de perifere residentiële wijk gelegen langs een uitgeruste weg.

10,20 ha x 10 wo/ha = 102 woningen

Gelegen binnen verkavelingen

Van die 10,20 ha is 6,97 ha gelegen binnen een verkaveling.

28,75% x 6.97ha x 10 wo/ha = 20 woongelegenheden

Gelegen buiten verkavelingen

Van die 10,20 ha is 3,23 ha gelegen buiten een verkaveling.

16,33% x 3,23 ha x 10 wo/ha = 5 woongelegenheden

Totaal aanbod langs uitgeruste weg

Het totaal aanbod langs uitgeruste weg bedraagt voor de planperiode 2007-2012, cf. voorgaande berekeningen, 102 woongelegenheden.

1.3.1.2 Extra aanbod via GRS

Er wordt geen extra aanbod gecreëerd in het GRS (cf. Methodiek provincie)

1.3.1.3 Aanbod in binnengebied

Binnen de inventarisatie van binnengebieden cf. methodiek Provincie werden geen gebieden aangesneden in de planperiode 2007-2012.

1.3.2 Berekening potentieel aanbod in binnengebied

De berekening van het potentieel aanbod in binnengebied (niet uitgerust woongebied: ontwikkelen + functie behouden) gebeurt cf. de methodiek van de provincie.

Het binnengebied Vinkenlaan wordt niet meegerekend in het potentieel aanbod daar dit niet ontwikkelbaar is.

Hoofddorp

6,41 ha binnengebied

6,41 ha x 15 wo/ha = 96 woongelegenheden

Hier werden reeds 18 wooneenheden gerealiseerd binnen de planperiode 2007-2012, die reeds voorbij is.

Buitengebied

1,74 ha binnengebied

1,74 x 10 wo/ha = 17 woongelegenheden

Perifeer residentiële wijk

10,07 ha binnengebied

10,07 ha x 10 wo/ha = 100 woongelegenheden

In de perifeer residentiële wijk werden reeds 27 wooneenheden in binnengebieden gerealiseerd binnen de planperiode.

Potentieel aanbod in binnengebied

Het theoretisch aanbod in 2007 bedroeg 213 woongelegenheden. Hiervan zijn er in de periode 2007-2012 reeds 45 gerealiseerd. Er is nog een aanbod van 168 woongelegenheden dat kan worden ingezet voor de volgende planperiode.

1.3.3 Besluit

- woningaanbod langs uitgeruste weg, niet binnen een verkaveling: 31 woongelegenheden (= X)
- woningaanbod langs uitgeruste weg, wel binnen een verkaveling: 71 woongelegenheden (= Y)
- binnengebieden: 45 woongelegenheden (= Z)
- extra aanbod cf. GRS: 0 woongelegenheden (= ZZ)

Som X, Y, Z, ZZ = 147 woongelegenheden

De som is groter dan 117. Uit de berekeningen blijkt er nog voldoende aanbod (168) te zijn in binnengebied voor de volgende planperiode dat door de herziening van het GRS kan worden aangesneden. De woonbehoefte kan dus binnen het aanbod langs uitgeruste wegen, ruimtelijk verantwoorde ongeordende woongebieden en goedgekeurde, of in opmaak zijnde RUP's worden opgevangen. Momenteel is het aansnijden van WUG's niet aangewezen aangezien er nog voldoende aanbod is.

A2) DE TEKST ONDER 'V GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR, 4 GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR, 4.2 BELEIDSCATEGORIEËN EN ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN, 4.2.1 GEWOON HOOFDDORP TYPE III, VAN DEEL 2 RICHTINGGEVEND GEDEELTE WORDT INTEGRAAL VERVANGEN DOOR VOLGENDE TEKST:

4.2.1 Hoofddorp Vorselaar

In het herziene RSPA wordt geen opdeling gemaakt tussen de hoofddorpen. De kern Vorselaar wordt in het RSPA geselecteerd als buitengebied kern. Dit is een kern die niet gelegen is binnen de (potentiële) afbakeningslijn van een stedelijk gebied. Het is een kern in het buitengebied.

De buitengebiedkern Vorselaar wordt geselecteerd als hoofddorp. Het is aangewezen dat de bijkomende woningen in de hoofddorpen worden voorzien. In de hoofddorpen wordt een algemeen beleid van kernversterking door verdichting en inbreiding gevoerd.

De volgende ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven moeten het mogelijk maken om de vooropgestelde doelstellingen te halen.

Kernen aflijnen om grenzen te stellen

In het gemeentelijk structuurplan wordt het hoofddorp afgelijnd. Met deze aflijning worden ruimtelijke randvoorwaarden gesteld die de natuurlijke, agrarische en landschappelijke structuur kunnen stellen ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden van de kern. Binnen de afgelijnde kern moet de beschikbare ruimte eerst maximaal worden benut vooraleer men de grens in een latere planperiode terug in vraag kan stellen. De aflijning van de kern is echter bij benadering weergegeven en mag niet als een bodembestemming worden geïnterpreteerd. Verdere verfijning op perceelsniveau moet in uitvoering van het structuurplan gebeuren.

Bij de aflijning van de kern werd o.a. rekening gehouden met volgende factoren: gewestplanbestemming, huidig ruimtegebruik en de landschapskenmerken, de bouwmogelijkheden, bodemcondities van terreinen (depressie, natte grond), gepland en bestaand rioleringsnet, morfologische begrenzing ten aanzien van homogene open ruimte en/of ecologische gehelen, … .

Woningdichtheidsbeheer

Binnen de afgelijnde kern is het aangewezen om naar hogere dichtheden te streven. Het cijfer van 15 wo/ha kan gehanteerd worden als een richtcijfer voor de gehele kern. In de praktijk komt het er op neer om de woningdichtheid te differentiëren door te streven naar hogere dichtheden in het centrum (dorpskern) en lagere dichtheden in de rand van de kern (randwijken), dit richtcijfer van 15 wo/ha indachtig.

De gewenste dichtheid wordt gerealiseerd door de realisatie van nieuwe woonprojecten enerzijds en door ingrepen in het bestaande weefsel anderzijds.

De kern van Vorselaar wordt morfologisch opgesplitst in drie deelruimten, met name:

Randwijken

De randwijken zijn woongebieden aan de rand van de kern die een overgangszone vormen naar het omliggende openruimtegebied en/of woongebieden die op een ruime afstand van de kern zijn gelegen. Er wordt gestreefd naar een behoud van open bebouwingsvormen (wat een doorkijk naar het achterliggend landschap creeert) met als verdichtingsstrategie:

– woonprojecten: richtcijfer: 15 wo/ha met een minimum van 10 % groene publieke verblijfsruimte. I.k.v. verdichting en ruimte voor nieuwe woonvormen zijn vormen van meergezinswoningen toegelaten aan deze groene publieke verblijfsruimten.
– bestaande percelen: het toelaten van zorgwonen, op grote percelen het toelaten van tweegezinswoningen. Een tweegezinswoning heeft hier het uitzicht van een eengezinswoning.

Woonwijken

Woonwijken zijn de woonomgevingen gelegen tussen de randwijken en de dorpskern. In deze zone wordt gestreefd naar een hogere dichtheid dan de randwijken. Naast open bebouwingsvormen zijn hier ook halfopen bebouwingsvormen toegelaten. Als verdichtingsstrategie wordt geopteerd voor:

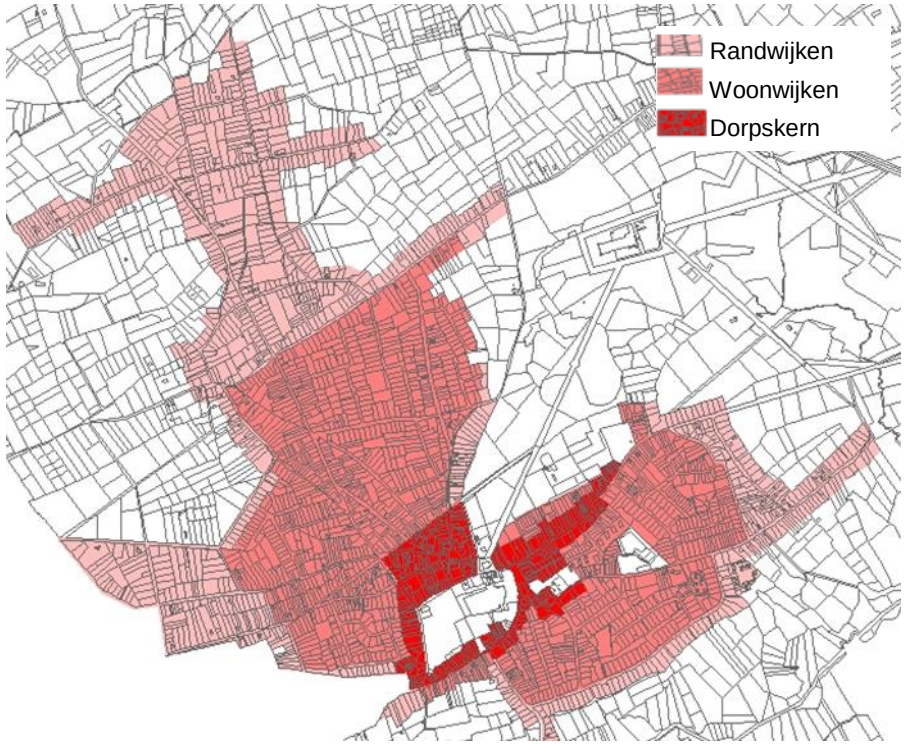
– woonprojecten: minimum 17,5 wo/ha en maximum 20 wo/ha met een minimum van 10 % groene publieke verblijfsruimte. I.k.v. verdichting en ruimte voor nieuwe woonvormen zijn vormen van meergezinswoningen toegelaten aan deze groene publieke verblijfsruimten.
– bestaande percelen: het toelaten van zorgwonen en tweegezinswoningen. Een tweegezinswoning heeft hier het uitzicht van een eengezinswoning.

Dorpskern

De dorpskern is het centrumgebied van de kern. Hier situeren zich alle centrumvoorzieningen. Alle soorten vormen van wonen zijn hier wenselijk. Er wordt gestreefd naar een gezonde mix van woonvormen op maat van de kern en met aan-

dacht voor woonkwaliteit. Nieuwe woonprojecten moeten een minimale woondichtheid van 25 wo/ha behalen en zijn uitgerust met een publiek plein en/of park.

Figuur 1: Indicatieve weergave deelruimten



Groene centrumfunctie van niet uitgeruste woongebieden

Verschillende niet uitgeruste woongebieden zijn ingericht met een groene centrumfunctie (speelpleintje, bebost park). Dergelijke bestaande inrichtingen dragen bij tot de woon- en leefkwaliteit van de omgeving. Het is niet wenselijk om de rol van dergelijke gebieden in de omgeving te negeren. Deze groene gebieden kunnen wel deel uitmaken van een projectgebied en/of kunnen heringericht worden naar een bruikbare ruimte te voordele van het omliggende weefsel.

Deze niet uitgeruste woongebieden zijn vandaag vaak groene eilanden in de bebouwde kern. Ontwikkeling van deze gebieden is mogelijk mits bijzondere aandacht uitgaat naar behoud van het groene karakter in het ontwerp. Het groene karakter kan op verschillende manieren in een project geïntegreerd worden. Zo kan er bijvoorbeeld voor gekozen worden om een gedeelte van het bestaande groen te gebruiken en om te vormen naar publiek groen voor de omliggende ontwikkelingen.

Het herziene GRS heeft niet de bedoeling de binnengebieden die ontwikkeld kunnen worden aan te duiden. De ontwikkelbaarheid van de binnengebieden is afhankelijk van verschillende actoren die niet allemaal voldoende gekend zijn om nu reeds volledig en correct uitspraak te doen over de te ontwikkelen binnengebieden.

De groene centrumgebieden vervullen alle een rol in de kern van Vorselaar. Door het voeren van een gedifferentieerd dichtheidsbeheer wordt voldoende diversiteit gegarandeerd tussen de verschillende binnengebieden. Elk binnengebied vergt een specifieke aanpak op basis van de aanwezige ruimtelijke kenmerken. Door het aanduiden van binnengebieden loopt men het risico dat bepaalde binnengebieden vergeten worden. Het niet aanduiden van de gebieden daarentegen creëert extra flexibiliteit en benut alle opportuniteiten.

Deze herziening streeft een verdichting van bestaande weefsel (in woongebied) na op korte en middellange termijn. Er is binnen deze termijn geen nood tot aansnijding van woonuitbreidingsgebied of woonreservegebieden.

Behoud publieke groenfunctie

Het betreft het behoud van de publieke groenfunctie van een niet uitgerust woongebied met name Vinkenlaan (PG). Dit gebied komt niet in aanmerking voor ontwikkeling. Door de aanwezigheid van een vijver en groen functioneert dit gebied als groene long voor haar omgeving.

Woonuitbreidings- woonreservegebieden reserveren voor de toekomst (R)

De gemeente opteert ervoor om de overige zones te reserveren voor de toekomt. De goedgekeurde verkavelingen in deze zones kunnen echter wel worden ingevuld.

Op korte termijn is er geen behoefte tot aansnijding van de woonuitbreidingsgebieden. Het gemeentebestuur opteert voor een duidelijke en eenduidige visie door alle woonuitbreidingsgebieden te reserveren voor de toekomst. De WUG's H1 tot en met H4 (cfr. GRS) werden in het RUP Van de Wervelaan II reeds herbestemd naar woonreservegebied. In deze herziening van het GRS wordt ervoor gekozen om ook het gebied H5 uit het GRS, goedgekeurd d.d. 21/09/2006 te reserveren voor wonen in de toekomst.

De gemeente wil de toekomstige ontwikkeling van het gebied niet hypothekeren. Om deze reden wordt in deze herziening geen herbestemming naar een zachte bestemming vooropgesteld. Wel dienen eventuele toekomstige ontwikkelingen rekening te houden met de identiteit van deze gebieden. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de ligging ten opzichte van de dorpskern enerzijds en de openruimtefuncties anderzijds.

Het WUG Van de Wervelaan[5] sluit onmiddellijk aan op het RUP Van de Wervelaan II. Door haar ligging in de kern, aansluitend op een recente woonontwikkeling, is het WUG Van de Wervelaan op een optimale locatie gelegen voor een toekomstige woonontwikkeling. Een woonontwikkeling op deze locatie biedt de mogelijkheid tot afwerking van de kern waarbij in de inrichting van dit gebied voldoende rekening gehouden wordt met het aangrenzende park De Borrekens. De Ijzerestraat vormt de grens tussen de woonkern Vorselaar en het aangrenzende openruimtegebied.

In afwachting van een ontwikkeling op lange termijn blijft het bestaande gebruik behouden.

Om een zuinig gebruik van de te reserveren gebieden te bekomen, wordt de ontwikkeling ervan **intern gefaseerd**, tenzij het kleine projecten betreft bvb. van minder dan 1,5 ha. We onderscheiden per gebied een aantal opeenvolgende fasen waarbij een volgende fase pas kan aangevat worden wanneer 70% van de voorgaande fase is voltooid. De gebieden worden ook **onderling gefaseerd** zodat de meest gunstig gelegen gebieden, zoals de nabijheid van de dorpskern, eerst tot ontwikkeling kunnen komen. De interne fasering van gereserveerde zones vangt pas aan op het moment dat de behoefte tot aansnijden kan worden aangetoond.

Ze komen prioritair in aanmerking voor de lagere inkomensklasse (sociale huisvesting) al dan niet in combinatie met initiatieven voor de middenklasse. Om ook hier de sociale dimensie van de huisvestingsprojecten te verhogen dient er zo veel mogelijk gestreefd te worden naar de realisatie van een sociale mix. Deze mix dient zowel gerealiseerd te worden naar inkomensklasse als naar woningtype (kavels, huurwoningen, koopwoningen, appartementen, studio's).

Wanneer blijkt dat er behoefte is tot aansnijding van deze gebieden, dient een RUP opgemaakt te worden om deze gebieden te bestemmen naar woongebied. Deze behoefte moet blijken uit een goedgekeurde herziening van de woningprogrammatie en mits de garantie dat eerst ingezet wordt op de centrale binnengebieden in woongebied.

Onderstaande woonuitbreidingsgebieden worden gereserveerd voor de toekomst:

- R1 WUG Van de Wervelaan
- R2 WUG IJzerestraat De percelen gelegen buiten de verkaveling sluiten aan bij R1 WUG Van de Wervelaan en vormen hier ruimtelijk één geheel mee.
- R3 WUG Nieuwstraatveld II

In het RUP Van de Wervelaan worden 4 niet uitgeruste woongebieden herbestemd naar woonreservegebied. Deze gebieden blijven ook binnen deze planhorizont behouden als woonreservegebied. Het betreft volgende gebieden:

- H1 Pallaardsveld (1,34 ha): Dit gebied sluit aan op het agrarisch gebied van Vroegeinde.
- H2 Niemandshoekveld (1,14 ha): Deze zone sluit onmiddellijk aan op het agrarisch gebied rondom Vispluk en wordt op dit ogenblik gebruikt door de landbouw. De bodems in het zuidelijk gedeelte van deze zone zijn nat.
- H3 Strateneinde (0,44 ha) : Deze zone is bebost en sluit aan op de bossen van Strateneind Veld.
- H4 Bosweg-noord (0,73 ha) : Het grootste gedeelte van deze zone heeft een natte ondergrond (alluviale bodems van de Hulsloop en natte depressiegronden), het huidig landgebruik is weide.

Wanneer blijkt dat er behoefte is tot aansnijding van deze gebieden, dient een RUP opgemaakt te worden om deze gebieden te bestemmen naar woongebied. Deze behoefte moet blijken uit een goedgekeurde herziening van de woningprogrammatie en mits de garantie dat eerst ingezet wordt op de centrale binnengebieden in woongebied.

Gebiedsspecifieke ontwikkeling

De ontwikkeling van deze woonuitbreidingsgebieden gaat uit van een maximale integratie in haar omgeving.

De inrichting van de woonuitbreidingsgebieden wordt beoordeeld op hun goede nabuurschap en verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal, ruimtelijke en visuele impact betreft. Daarbij wordt minstens aandacht besteed aan:

- De relatie met de in de omgeving aanwezige functies
- De invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers
- Inplanting van de bebouwing t.o.v. de aanpalende bebouwing i.f.v. bezonning, beschaduwing, privacy,…
- De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid
- De relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen
- De gewenste woondichtheid
- De ruimtelijke, visuele en functionele inpassing in de omgeving

Elke ontwikkeling dient te gebeuren met respect voor de natuurlijke en landschappelijke structuur.

Bij grote woonprojecten en verkavelingen moet er steeds een gezonde mix aan verschillende woningtypologieën gerealiseerd worden. Dit resulteert in verschillende soorten bebouwing, bewoners en een levendige gevarieerde buurt.

[5] Het WUG Van de Wervelaan werd in het oorspronkelijke GRS, goedgekeurd d.d.21/09/2006, aangeduid als H5. In het addendum wordt dit gebied weergegeven als R1.

Bijzondere aandachtpunten zijn:

- R1 WUG Van de Wervelaan en R2 WUG IJzerestraat
  - De WUG's vormen een overgangszone naar het park- en bosgebied rond het kasteel De Borrekens. De aanwezigheid van voldoende geïntegreerd groen vormt een verwijzing naar het landschap rond het kasteel.
- R3 WUG Nieuwstraatveld II
  - Een (gedeeltelijke) ontwikkeling van het WUG vormt een afwerking van de kern. Het gebied sluit aan op de Aavallei. Eventuele toekomstige ontwikkelingen houden maximaal rekening met de ligging op de overgang naar een open ruimtegebied.

Woonuitbreidingsgebieden herbestemmen (H)

H5 WUG Nieuwstraatveld III: Het oostelijk gedeelte van gebied H5 is vandaag in gebruik als tuin bij de voorliggende woningen. Het westelijk gedeelte van gebied H5 is vandaag in landbouwgebruik. De gemeente Vorselaar staat achter een herbestemming van dit gedeelte van het WUG, namelijk het gebied H5.

Tabel 7: samenvattende tabel woningprogrammatie

Status	Zone	Code	Programmatie	Opmerking
	Pallaardsveld	H1	reserveren	
	Niemandshoekveld	H2	reserveren	
	Strateneinde	H3	reserveren	
	Bosweg-noord	H4	reserveren	
woonuitbreidingsgebied	Van de Wervelaan	R1	Reserveren	in fases / sociale vermenging mogelijk
	IJzerstraat	R2	Reserveren	in fases / sociale vermenging wenselijk
	Nieuwstraatveld II	R3	Reserveren	in fases / sociale vermenging wenselijk
	Nieuwveldstraat III	H5	Herbestemmen	

4.2.2. Linten

Linten zijn woonstructuren met een betrekkelijk lage dichtheid, beperkte bouwhoogtes, een typerend 'landelijk karakter' en een lineaire ontwikkeling. Ten aanzien van de linten zijn verschillende perspectieven noodzakelijk omdat de impact van de linten op de open ruimte groot is. In het RSPA wordt Vorselaar ingedeeld bij het gebied met kernlinten. Linten als uitloper van de kern Vorselaar, zoals Nieuwstraat, Niemandshoek, Vroegeinde, … worden meegenomen als randwijk binnen de kern. Ze vormen eerder een morfologisch geheel met de overige randwijken en hebben minder impact op de rol in een open landschap.

De perspectieven voor de relevante verschillende types van linten uit het RSPA worden dan ook vertaald naar alle linten in de gemeente Vorselaar, gelegen buiten de kern. De volgende ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven geven concrete richtlijnen:

Streven naar een lagere woningdichtheid in linten

Terwijl er in de kern wordt verdicht, zal er in de linten worden 'ontdicht'. De reden hiervoor is dat linten een landschappelijke waarde bezitten. De landschappelijke waarde bestaat erin een doorkijk te voorzien op het omliggende landschap. Een te dichte aaneensluiting van gebouwen is daarvoor hinderlijk. Bovendien wordt het wonen in de kern gestimuleerd door de ontdichting. Op die manier wordt het financieel draagvlak van kleinhandel in de kern ondersteund, wordt het fietsgebruik voor kleine afstanden gestimuleerd en wordt de rendabiliteit van het openbaar vervoer groter.

Er kan echter niet overal meer worden gestreefd naar een open landschap. Huidige functies en de versnippering van de omgeving zorgen in vele gevallen voor verstedelijkte linten waar transparantie niet meer valt na te streven:

– De lintvormige uitlopers van de kern langs de woonstraten zijn eerder kleinschalig. De morfologische impact van deze linten is klein zodat ontdichting weinig zin heeft.
– Een deel van de verlinting van Sassenhout grenst aan een lokaal bedrijventerrein. Transparantie van het landschap heeft op deze plaats weinig zin.

Een lagere woningdichtheid wordt wel maximaal nagestreefd in de dorpenband Vispluk-Plein en de solitaire linten Zegbroek en Sassenhout (gedeelte dat niet grenst aan het bedrijventerrein). Het vrijliggende aanbod in deze linten bestaat voornamelijk uit kleine tot middelgrote percelen, echt grote percelen komen vrijwel niet meer voor. Vanuit het RSPA wordt er in linten gestreefd naar ongeveer 6 wo/ha.

De maatschappelijke kost van lintbebouwing beperken

Het voorzien van openbaar vervoer en de aanleg en onderhoud van allerlei nutsvoorzieningen (riolering, gas- en elektriciteitsleidingen) is logischerwijs veel moeilijker en duurder bij een lineaire bebouwing. De maatschappelijke kost om een deel van de woonlinten hetzelfde uitrustings- en voorzieningenniveau te bieden als de kernbebouwing is dan ook groot. Een manier om extra kosten niet langer af te wentelen op de gemeenschap is het meer individueel organiseren van infrastructuren en nutsvoorzieningen (b.v. belbussysteem).

Alle woningen in linten aansluiten op een rioolwaterzuiveringsinstallatie is dan ook niet wenselijk. De waterzuivering dient zoveel mogelijk via lokale waterzuiveringsinstallaties te worden voorzien, een verderzetting van het rioleringsnet tot ver buiten de kern is niet aangewezen.

Verhogen van de verkeersveiligheid langs invalswegen

Een aantal linten is gelegen langs invalswegen met een hoge verkeersintensiteit, zoals bijvoorbeeld het lint Sassenhout. De combinatie van snel verkeer (buiten bebouwde kom) en de vele erftoegangen leiden tot onveilige situaties. Om de verkeersveiligheid te bevorderen kunnen de inritten gekoppeld worden zodat het aantal conflictpunten tussen auto's en fietsers kan verminderen. De regeling kan worden toegepast op onbebouwde percelen die naast mekaar gelegen zijn. Bestaande woningen kunnen via gezamenlijk akkoord een inritkoppeling nastreven. Het ontwikkelingsperspectief kan worden toegepast op de linten langs lokale, bovenlokale en interlokale verbindings- of verzamelwegen.

4.2.3. Verspreide bebouwing

De verspreide bebouwing is iedere vorm van bebouwing die niet op basis van de definiëring tot één van de vorige beleidscategorieën kan worden gerekend. Afhankelijk van de functie die de bebouwing (economisch, agrarisch, recreatief) heeft opgenomen komen de ontwikkelingsperspectieven aan bod in de andere gewenste ruimtelijke deelstructuren. Een verdere toename van bebouwing moet in de open ruimte niet worden gestimuleerd, nieuwe woningen kunnen er dan ook niet worden bijgebouwd, tenzij het woningen zijn die gekoppeld zijn aan de structuurbepalende functie van de open ruimte (vb. woning gekoppeld aan landbouwbedrijf).

De problematiek van de zonevreemde woningen is echter zeer complex en vereist een uitgewerkte visie in deze deelstructuur. De oplossing die de decreetgever heeft voorzien in het decreet op de ruimtelijke ordening, wordt door het gemeentebestuur als voorlopige oplossing aanvaard. Verdere detaillering zal gebeuren op basis van een ruimtelijk uitvoeringsplan, conform het algemeen afwegingskader voor zonevreemde woningen (zie verder 'toetskader voor zonevreemde infrastructuur').

4.3 Mogelijke maatregelen ter realisatie van de gewenste nederzettingsstructuur

Onbebouwde percelen langs uitgeruste wegen op de markt krijgen

- De gemeente kan een belasting heffen op onbebouwde percelen gelegen in goedgekeurde verkavelingen en op uitgeruste percelen bestemd voor het wonen. Men kan daarbij rekening houden met sociale factoren (geen belasting op gronden voor de kinderen gekocht,…) conform decreet RO. De belasting kan op regelmatige basis (bv. bij jaren na een grondprijsstijging) worden aangepast en wordt wenselijk enkel toegepast binnen de afgelijnde kern gelet op de visie om het bouwen in de kernen te stimuleren.
- Het register van onbebouwde percelen dient zeer nauwlettend te worden bijgehouden in het kader van deze belasting.
- De gemeente kan het bebouwen van percelen langs uitgeruste wegen financieel stimuleren (kleine subsidies, gratis aansluiting op rioleringsnet,...). Deze stimulans wordt beperkt tot de afgelijnde kern en de nederzettingen gelet op de visie om het bouwen in de kernen te stimuleren en de verlinting tegen te gaan.

Streven naar een optimaal gebruik van de bestaande woningvoorraad

- Belasting heffen op leegstand en verkrotting (bevoegdheid ter discussie) waardoor leegstaande gebouwen sneller op de markt worden gebracht.
- De inventaris van leegstand en verkrotting dient zeer nauwlettend te worden bijgehouden in het kader van deze belasting.
- De gemeente kan renovatie financieel stimuleren door een aanvullende gemeentelijke subsidiëring te voorzien.
- De gemeente kan een informatiebrochure uitgeven of een infopagina op de website van de gemeente zetten waarin alle geldende subsidievormen (op alle niveaus) en regelgevingen voor renovatie en verbouwingen worden verduidelijkt. Op die manier kan de drempel tot het overgaan van renovatie worden verlaagd.
- De gemeente kan een verordening ‘wonen boven winkels’ opmaken om het wonen boven winkels te stimuleren. Winkels met een ruime gevelbreedte worden bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning verplicht minimum één aparte toegang tot de bovenverdiepingen te voorzien.

Stimuleren van verdichting

- De gemeente kan één of meerdere uitvoeringsplannen opmaken voor de kern waarin minimale en maximale kavelbreedten en –grootten voor verschillende types van bebouwing worden vastgelegd (gesloten bebouwing, halfopen bebouwing, open bebouwing en bebouwing in meerdere lagen). De belasting op onbebouwde percelen kan pas aanvang nemen na deze uitvoeringsplannen om te vermijden dat teveel brede kavels worden verkocht en zo de verdichtingsstrategie ondermijnen.
- De ontwikkeling van niet uitgeruste woongebieden mag niet worden gehypothekeerd. De toegangspercelen tot de binnengebieden kunnen worden vastgelegd in uitvoeringsplannen of kunnen worden vastgelegd als zones waar een voorkooprecht geldt (conform decreet RO). Eventueel kunnen toegangspercelen worden onteigend.

Zachte groei via een doordachte fasering van te bebouwen percelen

- Bij grote verkavelingen kan een fasering worden opgelegd. De gemeente dwingt dit af bij de verkavelingsaanvraag. De belasting op onbebouwde percelen houdt uiteraard rekening met deze fasering indien de volledige wegenis werd aangelegd voor alle fases.
- Het register van onbebouwde percelen wordt gebruikt om op regelmatige basis een inzicht te verkrijgen in de bouwactiviteit en de evolutie van de immigratiestroom. De resultaten van deze inzichten worden verwerkt in de woningprogrammatie die zal worden opgemaakt bij elke herziening van het structuurplan.

Stimuleren van een sociaal huisvestingsbeleid

- De gemeente kan zorgen voor een regelmatig overleg tussen gemeente, OCMW, de betrokken huisvestingsmaatschappijen en de particuliere sector (installeren van een ‘woonraad’ conform de Vlaamse Wooncode of een soortgelijk overlegorgaan). Op die manier kunnen de huisvestingspartners hun aankoopbeleid, realisatieperiodes en huisvestingstypes op elkaar afstemmen.
- De realisatie van een sociale vermenging in de niet uitgeruste woongebieden kan door de gemeente worden afgedwongen via de goedkeuring van het wegtracé. Eventueel kan de vermenging worden vastgelegd als het binnengebied deel uitmaakt van een uitvoeringsplan voor de kern.

Beperken van bebouwingstoename in open ruimte

- In een ruimtelijk uitvoeringsplan voor linten worden voorschriften opgesteld die de ontwikkelingsperspectieven gebiedsgericht vertalen (minimale perceelsgrootten, maximale terreinbezetting en maximale bouwdieptes).
- In een ruimtelijk uitvoeringsplan voor verspreide bebouwing worden voor de zonevreemde woningen voorschriften opgesteld die de ontwikkelingsperspectieven gebiedsgericht vertalen (maximale bouwvolumes, beperking tot huidig aantal woongelegenheden, grenzen voor vertuining, maximale terreinbezetting en maximale bouwdieptes).

A3)DE TEKST ONDER 'III ANALYSE VAN DE WONINGBEHOEFTESTUDIE -3 DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN' VAN 'DEEL 4 BIJLAGEN' (P.27 TOT EN MET P.42) WORDT INTEGRAAL VERVANGEN DOOR VOLGENDE TEKST:

2 Vraagzijde: Demografische en socio-economische ontwikkelingen

In dit deel van de omgevingsanalyse worden een aantal demografische en socio-economische kenmerken geanalyseerd.

Bij het analyseren van de gegevens is het belangrijk om te weten dat de resultaten onderhevig zijn aan een vertekening. Er is immers gebruik gemaakt van gegevens afkomstig van het Rijksregister, gebaseerd op domicilie: heel wat huishoudens en personen zijn niet geregistreerd (illegalen), anderen verblijven niet noodzakelijk op de plaats waar ze geregistreerd zijn (studenten), sommigen blijven ook na hun studies thuis geregistreerd maar verblijven de facto elders[6].

[6] Bron: De Decker e.a. (2010) 'Ruimte voor Wonen: Trends en uitdagingen', p. 64, zie reeds De Decker, 'De stad is vol', in: Ruimtelijke Planning/Feiten, kritieken, perspectieven, jg. 1, katern 3, Kluwer, Zaventem, p.63-82.

2.1 Bevolkingsevolutie

Totale bevolkingsgroei

Tabel 8 : Evolutie van het aantal inwoners, 1999-2008

			Evolutie 1999-2008	
	1999	**2008**	**groei**	**index**
Vorselaar	**7.353**	**7.399**	**46**	**100,6**
Grobbendonk	10.424	10.815	391	103,8
Herentals	25.427	26.268	841	103,3
Lille	14.913	15.805	892	106,0
Malle	13.885	14.225	340	102,5
Zandhoven	11.982	12.341	359	103,0
Zoersel	20.062	21.003	941	104,7
Arr. Turnhout	404.441	427.037	22.596	105,6
Provincie Antwerpen	1.640.966	1.715.707	74.741	104,6
Vlaams Gewest	5.926.838	6.161.600	234.762	104,0

Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, Dienst Demografie

Tabel 8 vergelijkt de evolutie van het aantal inwoners in Vorselaar ten opzichte van de omliggende gemeenten en de hogere referentieregio's. Op 1 januari 2008 wonen er 7.399 inwoners in Vorselaar. Het inwonersaantal van Vorselaar ligt lager dan in de omliggende gemeenten.

De afgelopen 10 jaar is de bevolking in Vorselaar toegenomen met 46 personen of 0,6 %. Ten opzichte van de buurgemeenten is Vorselaar tijdens deze periode het minst aangegroeid. De groei-index van Vorselaar ligt eveneens lager dan deze van de referentieregio's.

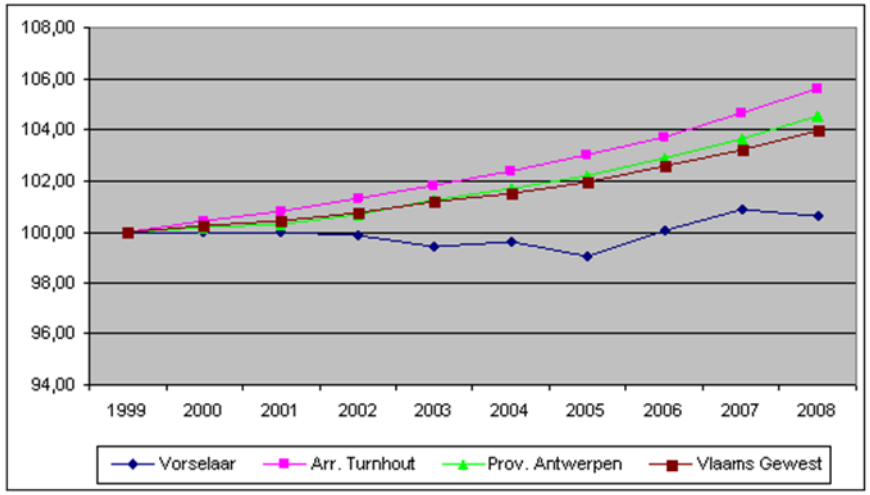
Deze zwakke bevolkingsgroei in de periode onder beschouwing is in het verleden daarentegen niet merkbaar. Van 1979 tot 2004 kende Vorselaar een groei van 24%, zijnde ongeveer 10% per decennium. (Bijlagen van het GRS, p. 27).

Recente cijfers laten zien dat de bevolking de laatste jaren opnieuw sterker aangroeit. Op 1 januari 2009 en op 1 januari 2010 wonen er respectievelijk 7.466 en 7.526 inwoners in Vorselaar. Ten opzichte van 1999 betekent dit een stijging van 2,4 % in 2010. Op 14 september 2010 woonden er 7.541 inwoners in Vorselaar.

Figuur 2 toont de evolutie van het aantal inwoners in Vorselaar ten opzichte van de referentieregio's. Het groeitempo in Vorselaar kent een ander verloop dan in de

referentieregio's. In het begin van de beschouwde periode (1999-2002) stagneert de bevolkingsgroei. Daarna daalt deze tot 2005, met een kleine uitschieter in 2004. Vanaf 2005 stijgt het aantal inwoners tot 2007, om daarna terug lichtjes te dalen. In 2008 ligt de groei-index iets hoger dan in 1999, maar opmerkelijk lager dan de hogere referentieregio's die zich kenmerken door een geleidelijke stijging van de bevolking.

Figuur 2: Relatieve evolutie van het aantal inwoners, 1999-2008



Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, Dienst Demografie

Natuurlijke en migratoire groei

De totale bevolkingsgroei wordt verklaard door enerzijds de natuurlijke groei en anderzijds de migratoire groei. In onderstaande tabel wordt de bevolkingsgroei weergegeven aan de hand van het jaarlijkse aantal geboorten, overlijdens, in- en uitwijkelingen tussen 1 januari 1999 en 31 december 2007.

Tabel 9 toont de natuurlijke en migratoire bevolkingsgroei van Vorselaar ten opzichte van de referentiegebieden.

Tabel 9: Regionale bevolkingsgroei van 1 januari 1999 tot 31 december 2007[7]

	natuurlijke groei		migratoire groei			
	abs.	rel.	abs.			rel.
Vorselaar	**103**	**312,1**	**-70**			**-212,1**
Grobbendonk				136	36,6	236	63,4
Herentals				173	24,6	531	75,4
Lille				408	46,1	478	54,0
Malle				165	53,9	141	46,1
Zandhoven				-83	-25,2	413	125,2
Zoersel				-137	-16,9	950	116,9
Arr. Turnhout				7.128	33,9	13.906	66,1
Provincie Antwerpen				17.975	30,8	40.463	69,2
Vlaams Gewest				48.845	25,2	144.805	74,8

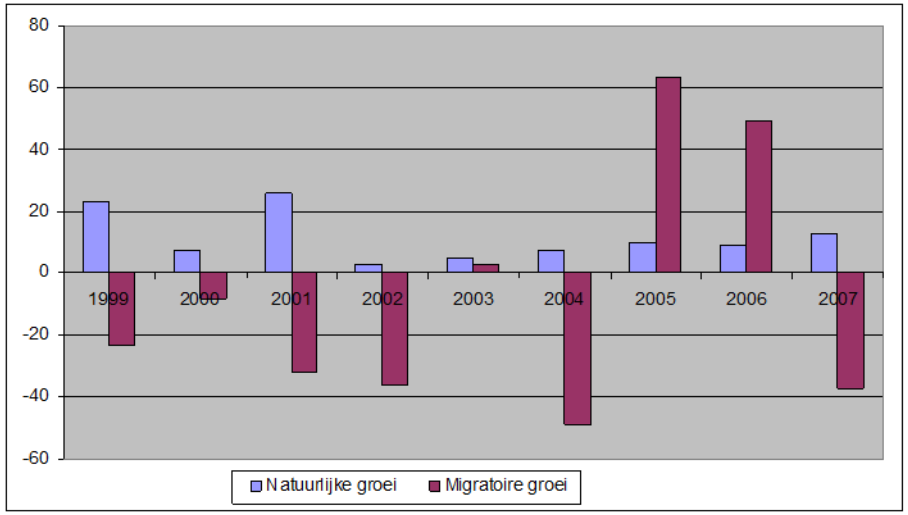
Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, Dienst Demografie

Vorselaar groeit tijdens het beschouwde decennium enkel op natuurlijke wijze aan (103 personen). Er werden namelijk meer personen geboren dan dat er overleden zijn. Vorselaar is de enige gemeente in de directe omgeving met een negatieve migratoire groei, dit aangezien er meer personen uitwijken dan inwijken. In de omliggende gemeenten en in de hogere referentieregio's is de migratoire groei daarentegen positief en groeit de bevolking ook op natuurlijke wijze aan.

In de bijlagen van het GRS (p. 28) kan tijdens de periode 1994-2003 eveneens een sterkere natuurlijke groei worden waargenomen, maar was de migratoire groei eveneens positief.

[7] De som van de natuurlijke groei en de migratoire groei (tabel 3) wijkt af van de totale bevolkingsgroei (tabel 1), omwille van:
- Veranderingen in het register: het betreft personen die al aanwezig waren in België maar nog niet in het bevolkingsregister opgenomen waren. In concreto betreft het asielzoekers ingeschreven in het wachtregister die erkend werden als vluchteling en bijgevolg ingeschreven worden in de bevolkingsregisters. Er is dus geen sprake van natuurlijke loop of van een immigratie.
- Statistische aanpassing: dit betreft aanpassingen die het mogelijk maken om laattijdig overgemaakte gegevens op te nemen, zonder de officiële gegevens te moeten aanpassen.

Figuur 3: Jaarlijkse bevolkingsgroei in Vorselaar, van 1 januari tot 31 december 2007



Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistieke en Economische Informatie, Dienst Demografie

Figuur 3 toont de jaarlijkse bevolkingsgroei in absolute cijfers. Op deze manier wordt duidelijk dat de bevolkingsaantallen in Vorselaar tijdens de beschouwde periode eerder stabiel bleven. Opvallend is dat de migratoire groei regelmatig sterk negatief is en er bijgevolg sprake is van netto-uitwijking. In verschillende jaren is de totale bevolkingsgroei dan ook negatief omwille van een kleine natuurlijke aangroei en een grotere negatieve migratoire groei. Dit verklaart de bevolkingsdaling in figuur 2. In 2005 en 2006 is de migratoire groei daarentegen opmerkelijk hoger dan de natuurlijke aangroei.

Tabel 10 : Migratiebewegingen van en naar Vorselaar, naar leeftijdsklasse, van 1 januari 1999 tot 31 december 2007

	inwijking	uitwijking	migratie-saldo	gemiddeld jaarlijks saldo per 1.000 inwoners	migratiebewegingen	
					absoluut	relatief
< 20 jaar	608	565	43	3,0	1.173	22,7
20-34 jaar	1.175	1.230	-55	-4,3	2.405	46,5
35-49 jaar	526	524	2	0,1	1.050	20,3
50-64 jaar	142	144	-2	-0,2	286	5,5
> 64 jaar	99	157	-58	-5,4	256	5,0
Totaal	2.550	2.620	-70	-1,0	5.170	100,0

Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, Dienst Demografie

Indien de migratiebewegingen naar leeftijdsklasse worden bekeken, valt op dat niet enkel de 50-plussers, maar ook de starters (20 tot 34 jarigen) een negatief migratiesaldo[8] kennen. De grootste aangroei kan genoteerd worden voor de jongeren (< 20 jaar). Deze leeftijdscategorie kenmerkt zich ook door een hoog gemiddeld jaarlijks saldo van 3,0 personen per 1.000 jongeren. Zij vinden dus duidelijk hun weg naar Vorselaar.

In de categorie '20-34 jaar' is de uitwijking uit Vorselaar duidelijk merkbaar. Bovendien valt op dat deze categorie ongeveer de helft van de totale migratiebewegingen (in- en uitstroom) (46,5 %) in Vorselaar voor haar rekening neemt. Zoals verwacht kan worden, is dit de meeste mobiele generatie op zoek naar een definitieve stek om zich te vestigen.

Om een beter zicht te krijgen op de in- en uitstroom doorheen de beschouwde periode wordt in navolging van het migratiesaldo per leeftijdsgroep eveneens de migratiebewegingen naar herkomst en bestemming geanalyseerd.

[8] Het migratiesaldo wordt bepaald door het aantal immigraties/inwijkingen verminderd met het aantal emigraties/uitwijkingen. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen interne (binnenlandse) en externe (buitenlandse) migraties, met aansluitend het onderscheid tussen het interne en externe migratiesaldo. De som van beide saldi geeft het totale migratiesaldo.

Tabel 11: Migratiebewegingen van en naar Vorselaar, naar herkomst en bestemming, van 1 januari 1999 tot 31 december 2007

	inwijking	uitwijking	migratie-saldo	migratiebewegingen	
				absoluut	relatief
Antwerpen	301	197	104	498	9,6
Herentals	334	441	-107	775	15,0
Lille	290	239	51	529	10,2
Grobbendonk	282	317	-35	599	11,6
Zandhoven	164	134	30	298	5,8
Olen	64	59	5	123	2,4
Kasterlee	63	58	5	121	2,3
Herenthout	60	54	6	114	2,2
Nijlen	56	61	-5	117	2,3
Lier	49	56	-7	105	2,0
Turnhout	41	71	-30	112	2,2
Geel	39	75	-36	114	2,2
Beerse	37	23	14	60	1,2
Westerlo	37	61	-24	98	1,9
Malle	35	34	1	69	1,3
Heist-op-den-Berg	25	38	-13	63	1,2
Overige gemeenten					
arr. Turnhout	146	177	-31	323	6,2
Vlaams gewest	359	349	10	708	13,7
buiten Vlaams gewest	24	18	6	42	0,8
Buitenland	144	158	-14	302	5,8
Totaal	**2.550**	**2.620**	**-70**	**5.170**	**100,0**

Bron: www.lokalestatistieken.be, opgevraagd bij Dirk Moons en Paul Willems

Het grootste aandeel van Vlaamse migratiebewegingen doet zich voor van en naar Herentals (15 %), Grobbendonk (11,6 %) en Lille (10,2 %). De grootste Vlaamse netto-inwijking wordt verklaard door inwijking vanuit Antwerpen en Lille (respectievelijk 104 en 51 personen). De grootste netto-uitwijking doet zich voor in Herentals (107 personen) en Geel (36 personen). 44,8 % van de migratiebewegingen situeren zich tussen de buurgemeenten.

Tabel 11 toont aan dat het totale migratiesaldo negatief is, wat wijst op een netto-uitwijking uit Vorselaar. Deze netto-uitwijking is vooral te wijten aan uitwijking naar overige Belgische gemeenten (56 personen in de beschouwde periode), maar ook naar het buitenland (14 personen). Gedetailleerde informatie[9] inzake de categorie 'buitenland' toont aan dat 26 % van de netto-uitwijking kan verklaard worden door de migratie naar Nederland.

SVR-2005 bevolkingsprojectie

In 2004 heeft het toenmalige Centrum voor Bevolkings- en Gezinsstudies van het departement Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur, thans de studiedienst van de Vlaamse Regering, bevolkingsprojecties voor de 308 gemeenten van het Vlaams gewest uitgevoerd voor de periode 2005 tot 2025. In deze studie zou de bevolking tussen 2008 en 2025 in Vorselaar aangroeien met 1,3 %, wat duidelijk zwakker is dan de voorspelde evolutie voor het Vlaams gewest (2,3 %), de provincie Antwerpen (3,7 %) en het arrondissement Turnhout (3,9%).

Figuur 4 toont de evolutie van de bevolking in de periode 1990-2025. Indien het effectieve aantal inwoners in Vorselaar op 1 januari 2008 (7.399 inwoners, zie tabel Tabel 1) wordt vergeleken met het voorspelde aantal inwoners op die datum (7.376 inwoners), wordt duidelijk dat de gehanteerde projectiemethode een lichte onderschatting is van de werkelijkheid.

Op 1 januari 2010 is de discrepantie tussen het effectieve aantal inwoners (7.526) ten opzichte van het voorspelde aantal (7.404) nog iets groter. Figuur 3 visualiseert deze onderschatting. Volgens de gehanteerde projectiemethode zal het aantal inwoners blijven toenemen in Vorselaar. Anno 2025 zal Vorselaar 7.469 inwoners tellen.

[9] De gegevens zijn enkel ter indicatie. Gegevens inzake herinschrijvingen en schrappingen werden niet opgenomen. Daarnaast zijn er in de meeste gevallen geen gegevens voorhanden inzake het land van herkomst. Bij benadering is daarom gebruik gemaakt van de nationaliteit, in de hypothese dat mensen met bijvoorbeeld een Nederlandse nationaliteit ook uit Nederland komen.

Tabel 12: Bevolkingsdichtheid, anno 2008

	Bevolkingsdichtheid (totale oppervlakte), (inwoners / km²)	Oppervlakte (ha) in WG of WUG[10] (bebouwbare opp.)	Aandeel bebouwbare opp. t.o.v. totale oppervlakte	Aantal inwoners per bebouwbare oppervlakte (ha)
Vorselaar	**268**	**339**	**12,3**	**21,8**
Grobbendonk	381	631	22,2	17,1
Herentals	541	1.069	22,3	24,6
Lille	266	834	14,0	19,0
Malle	274	900	17,3	15,8
Zandhoven	319	660	16,5	18,7
Zoersel	524	1.445	37,5	14,5
arr. Turnhout	315	23.609	15,9	18,1
prov. Antwerpen	598	56.950	19,8	30,1
Vlaams gewest	456	227.500	16,8	27,1

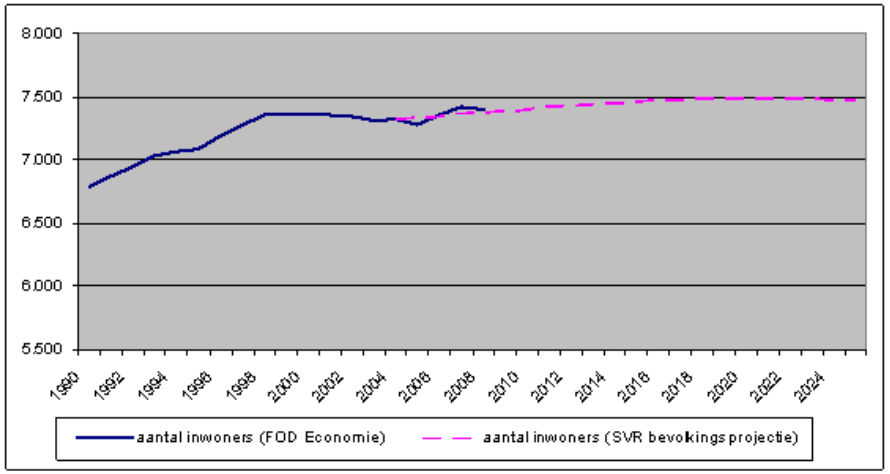
Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, Dienst Demografie en SVR-2005 bevolkingsprojectie

Bevolkingsdichtheid, anno 2008

Tabel 12 bespreekt de bevolkingsdichtheid in Vorselaar ten opzichte van de omliggende gemeenten en de administratief hogere regio's. Met een bevolkingsdichtheid van 268 inwoners per km² in 2008, is Vorselaar een dun bevolkte gemeente in vergelijking met de meeste buurgemeenten. Enkel Lille kenmerkt zich door een lagere bevolkingsdichtheid. Vorselaar blijft ver onder de dichtheden van de hogere referentieregio's.

Ten opzichte van de totale oppervlakte, is het aandeel bebouwbare oppervlakte klein in vergelijking met de omliggende gemeenten en de referentieregio's. Indien het aantal inwoners per bebouwbare oppervlakte wordt berekend, komt de dichtheid in Vorselaar in een ander perspectief te staan. Naar aantal inwoners per bebouwbare oppervlakte is Vorselaar eerder een dicht bevolkte gemeente ten opzichte van de buurgemeenten. Op basis van deze criteria is Herentals ook dicht bevolkt.

Figuur 4: Evolutie van het aantal inwoners in Vorselaar, 1990-2025



Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, Dienst Demografie en Digitaal gewestplan, GIS-Vlaanderen

[10] Deze oppervlakte werd bepaald op basis van het digitaal gewestplan, GIS Vlaanderen. Hierbij wordt abstractie gemaakt van het feit dat:
- er ook zonevreemde woningen voorkomen in elke gemeente;
- BPA's, RUP's bestemmingswijzigingen hebben doorgevoerd waardoor de werkelijke bebouwbare oppervlakte op dit moment kan afwijken van de weergegeven oppervlakte op basis van het gewestplan (deze bestemmingswijzigingen in rekening brengen zou hier te ver leiden).

2.2 Leeftijdsopbouw

Elke levensfase houdt andere verwachtingen en behoeften in ten aanzien van de woning en de woonplaats. Het kan daarom belangrijk zijn om de verschillende evoluties per leeftijdscategorie in kaart te brengen. Hierbij gaat een speciale aandacht uit naar de starters (20-34 jaar) en de senioren (64- tot 79-jarigen en 80-plussers).

Leeftijdsopbouw in vergelijking met de regio

Tabel 13 : Leeftijdsopbouw op regionaal niveau, anno 2008

	< 20 jaar		20-64 jaar		> 64 jaar		totaal
	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.
Vorselaar	**1.576**	**21,3**	**4.653**	**62,9**	**1.170**	**15,8**	**7.399**
Grobbendonk	2.436	22,5	6.678	61,8	1.701	15,7	10.815
Herentals	5.314	20,2	16.299	62,1	4.655	17,7	26.268
Lille	3.643	23,1	9.939	62,9	2.223	14,1	15.805
Malle	3.448	24,2	8.508	59,8	2.269	16,0	14.225
Zandhoven	2.733	22,2	7.672	62,2	1.936	15,7	12.341
Zoersel	4.792	22,8	12.832	61,1	3.379	16,1	21.003
Arr. Turnhout	92.761	21,7	265.262	62,1	69.014	16,2	427.037
Provincie Antwerpen	383.552	22,4	1.030.440	60,1	301.715	17,6	1.715.707
Vlaams Gewest	1.360.229	22,1	3.701.177	60,1	1.100.194	17,9	6.161.600

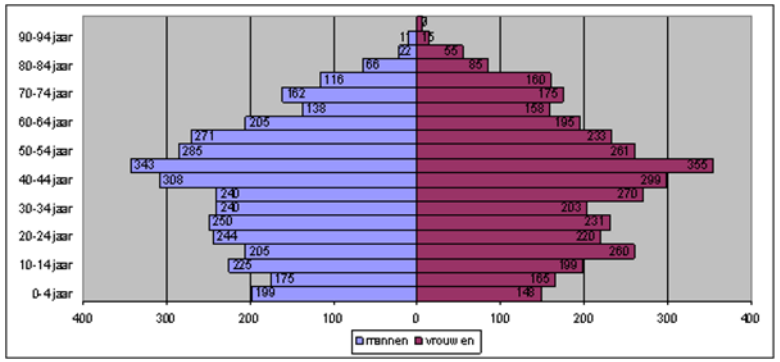
Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, Dienst Demografie

Vorselaar vertoont een enigszins afwijkende leeftijdsopbouw in vergelijking met de omliggende gemeenten en de referentieregio's. Het aandeel jongeren '< 20 jaar' is telkens kleiner in Vorselaar dan in de buurgemeenten en de referentieregio's, met uitzondering van Herentals. De middengroep is daarentegen groter in Vorselaar dan in de buurgemeenten en de referentieregio's. Het aandeel ouderen '> 64 jaar' is eerder gemiddeld in vergelijking met de buurgemeenten, maar is nog laag in vergelijking met de referentieregio's.

Ontgroening en vergrijzing

De bevolkingspiramide is een manier om inzicht te krijgen in de structuur van de bevolking in Vorselaar. Een gezonde bevolkingsstructuur impliceert dat de piramide werkelijk de vorm heeft van een piramide, met een brede basis en spitse punt. De filosofie hierachter is dat een ruime groep actieven mee zorg draagt voor een kleinere groep inactieven. Momenteel veroudert de bevolking en ontstaat er stilaan een topzware piramide.

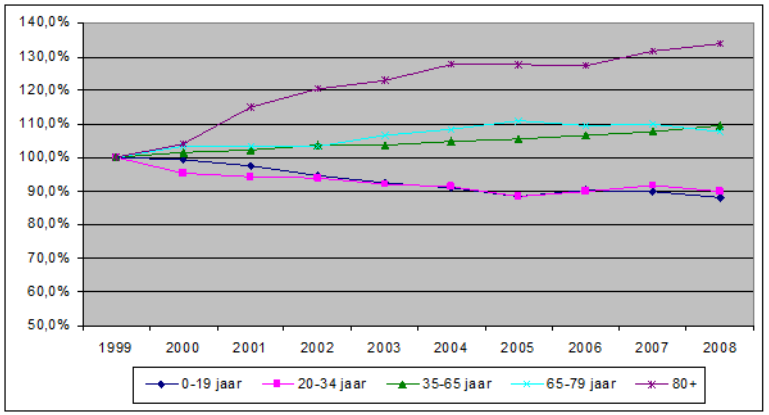
Figuur 5: Bevolkingspiramide Vorselaar, anno 2008



Bron: www.lokalestatistieken.be

De piramide van Vorselaar, anno 2008, vertoont het typische profiel van een verouderende bevolking. De meeste inwoners zijn 40 tot 54 jaar. De piramide loopt dus niet langer spits uit naar boven, maar blijft vrij breed door de ouder wordende bevolking. Het aantal inwoners in de jongste leeftijdscategorie blijft afnemen. Vooral de categorie van kinderen '0-4 jaar' en deze van '5-9 jaar' zijn opvallend kleiner dan de andere leeftijdscategorieën van jongeren jonger dan 20 jaar.

Figuur 6: Relatieve evolutie van de leeftijdsopbouw, Vorselaar, 1999-2008 (1999=100)



Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, Dienst Demografie

Figuur 6 visualiseert de relatieve leeftijdsopbouw in Vorselaar in de periode 1999-2008. In Vorselaar kan voor de jongste leeftijdscategorieën een dalende trend worden waargenomen. Zowel voor de starters (20-34 jaar) als voor de jongeren (< 20 jaar) kan een afname ten opzichte van 1999 worden vastgesteld. Daarnaast toont Figuur 6**Figuur 5** duidelijk de opmars van de 80-plussers[11] vanaf 2000.

Tabel 14 vergelijkt de evolutie van de verschillende leeftijdsgroepen in Vorselaar ten opzichte van de hogere referentieregio's in de periode 1999-2008. De afname van het aandeel jongeren (- 11,9 %) en starters (- 10,1 %) is in Vorselaar sterker uitgesproken dan voor de referentieregio's. Het aandeel jongeren ligt eveneens lager in Vorselaar in vergelijking met de referentieregio's. De toename van het aandeel 65- tot 79-jarigen in Vorselaar (+ 7,7 %) overschrijdt de evolutie van de provincie en het gewest, maar ligt lager dan deze van het arrondissement Turnhout. Bij de 80-plussers doet zich een stijging voor van 33,8 % in de beschouwde periode, zij het dat deze stijging minder uitgesproken is in vergelijking met de hogere administratieve niveaus. Anno 2008 is het aandeel 80-plussers in Vorselaar (3,5 %) kleiner dan dit van het arrondissement (3,7 %), de provincie (4,7 %) en het gewest (4,7 %).

Ten gevolge van de afname van het aandeel jongeren en de toename van het aandeel ouderen, kunnen de evoluties van ontgroening en vergrijzing eveneens in Vorselaar worden vastgesteld.

Deze evoluties in de ontgroening en vergrijzing van de bevolking, gekoppeld aan een gewijzigde maatschappelijke context, hebben ook hun impact op de woningmarkt. De daling van het aantal jongeren en starters impliceert dat er minder mensen voor de 1ste maal op zoek gaan naar een woning. De vergrijzing zal op termijn zijn weerslag kunnen hebben op de bouwtechnische kwaliteit van het woningbestand omdat deze bevolkingsgroep minder aandacht besteedt aan het onderhoud of de renovatie van de woning. Veel ouderen blijven ook langer zelfstandig wonen, waardoor hun woning minder vlug op de woningmarkt komt. Deze evoluties resulteren in een grotere vraag naar kleinere, aangepaste woongelegenheden.

[11] De 80-plussers stemmen overeen met de leeftijdscategorie '> 79 jaar'. Zo wordt met 65-plussers ook de leeftijdscategorie '> 64 jaar' bedoeld.

Tabel 14: Evolutie van de verschillende leeftijdsgroepen, 1999-2008

		1999		2008		Index
		absoluut	relatief	absoluut	relatief	(1999=100)
Vorselaar	**< 20 jaar**	**1.789**	**24,3**	**1.576**	**21,3**	**88,1**
	20-34 jaar	**1.544**	**21,0**	**1.388**	**18,8**	**89,9**
	35-64 jaar	**2.981**	**40,5**	**3.265**	**44,1**	**109,5**
	65-79 jaar	**844**	**11,5**	**909**	**12,3**	**107,7**
	> 79 jaar	**195**	**2,7**	**261**	**3,5**	**133,8**
Arr. Turnhout	< 20 jaar	96.725	23,9	92.761	21,7	95,9
	20-34 jaar	86.245	21,3	77.888	18,2	90,3
	35-64 jaar	165.062	40,8	187.374	43,9	113,5
	65-79 jaar	45.973	11,4	53.241	12,5	115,8
	> 79 jaar	10.436	2,6	15.773	3,7	151,1
Prov. Antwerpen	< 20 jaar	382.945	23,3	383.552	22,4	100,2
	20-34 jaar	332.600	20,3	317.927	18,5	95,6
	35-64 jaar	651.033	39,7	712.513	41,5	109,4
	65-79 jaar	216.902	13,2	221.051	12,9	101,9
	> 79 jaar	57.486	3,5	80.664	4,7	140,3
Vlaams gewest	< 20 jaar	1.377.870	23,2	1.360.229	22,1	98,7
	20-34 jaar	1.216.435	20,5	1.122.664	18,2	92,3
	35-64	2.355.080	39,7	2.578.513	41,8	109,5

	1999		2008		Index
	absoluut	relatief	absoluut	relatief	(1999=100)
jaar					
65-79 jaar	777.781	13,1	811.256	13,2	104,3
> 79 jaar	199.672	3,4	288.938	4,7	144,7

Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, Dienst Demografie

SVR-2005 bevolkingsprojectie

In overeenstemming met de bevolkingsprojecties naar aantal inwoners (Figuur 3) maakte de Studiedienst van de Vlaamse Regering eveneens bevolkingsprojecties naar leeftijd.

Tabel 15: Vergelijking van de effectieve tov de voorspelde leeftijdsopbouw, Vorselaar, 2008-2025

	2008		SVR 2008		verschil 2008 t.o.v. SVR 2008	SVR 2025		index	
	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	abs.	rel.	abs.	rel.
< 20 jaar	1.576	21,3	1.571	21,3	-5	1.491	20	-80	94,9
20-34 jaar	1.388	18,8	1.366	18,5	-22	1.156	15,5	-210	84,6
35-64 jaar	3.265	44,1	3.258	44,2	-7	2.971	39,8	-287	91,2
65-79 jaar	909	12,3	910	12,3	1	1.419	19	509	155,9
> 79 jaar	261	3,5	272	3,7	11	433	5,8	161	159,2
totaal	**7.399**	**100**	**7.377**	**100**	**-22**	**7.470**	**100**	**93**	**101,3**

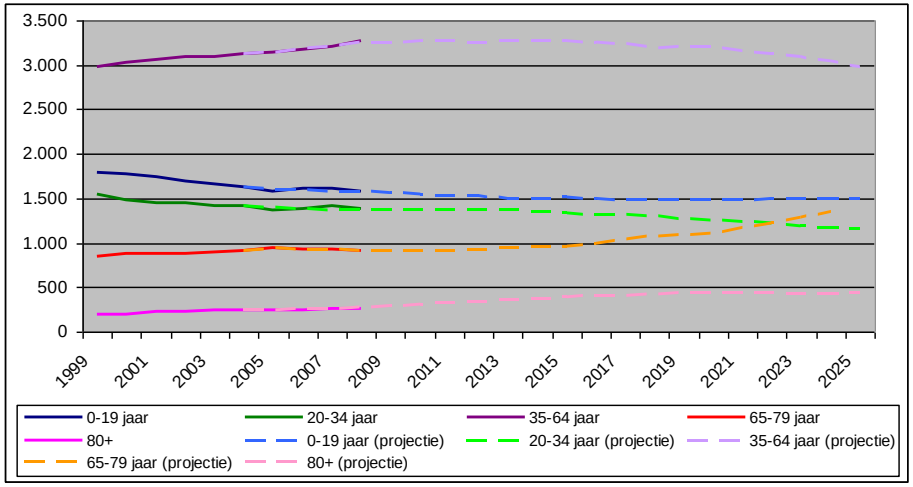
Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, Dienst Demografie en SVR-2005 bevolkingsprojectie

Tabel 15 toont aan dat de relatieve leeftijdsopbouw in 2008 in Vorselaar gelijkaardig is aan de voorspelde verdeling in 2008.

De verwachtingen zijn dat de 2 jongste leeftijdsgroepen verder zullen afnemen met respectievelijk 5,1 % en 15,4 % in de periode 2008-2025. De voorspelling voor de leeftijdsgroep '35-64 jaar' houdt aanvankelijk een toename in, maar ook deze leeftijdsklasse zal na het bereiken van haar hoogtepunt een dalende trend inzetten (-8,8 % tussen 2008 en 2025). De 2 oudste leeftijdsgroepen kenmerken zich daarentegen door een stijging van respectievelijk 55,9 % en 59,2 % in de periode 2008-2025. Deze prognoses houden een toename in van de relatieve aandelen van de 2 oudste leeftijdsklassen en een afname van de 3 andere in de periode 2008-2025.

Figuur 7 toont de grafische evolutie van de leeftijdsopbouw in Vorselaar in de periode 1999-2025. Hierbij wordt opnieuw duidelijk dat, wat betreft de leeftijdsopbouw, de voorspelling dicht aanleunt bij de realiteit.

Figuur 7: Evolutie van de leeftijdsopbouw in Vorselaar, 1999-2025



Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, Dienst Demografie en SVR-2005 bevolkingsprojectie

2.3 Huishoudens

De periode 1970-2010 wordt gekenmerkt door een sterke verandering in het proces van gezinsvorming, omschreven als de 2de demografische transitie. Deze wordt gekenmerkt door een cluster van waarden en gedragsveranderingen. Dit gaat samen met een dalende huwelijksfrequentie, een toename van het ongehuwd samenwonen en stijgende echtscheidingscijfers, het uitstel van ouderschap naar oudere leeftijd, de daling van het vruchtbaarheidscijfer (onder het vervangingsniveau) en een laag sterftecijfer. Het gezamenlijke effect van de onderliggende veranderingen is de gezinsverdunning.

Evolutie omvang huishoudens

Tabel 16: Aantal private huishoudens[12] en gemiddelde gezinsgrootte, 1999-2008

	aantal huishoudens			gemiddelde gezinsgrootte		
	1999	2008	index	1999	2008	index
Vorselaar	**2.751**	**2.966**	**107,8**	**2,62**	**2,45**	**93,5**
Grobbendonk	3.986	4.260	106,9	2,60	2,52	96,9
Herentals	10.148	11.237	110,7	2,48	2,31	93,1
Lille	5.352	6.102	114,0	2,76	2,57	93,1
Malle	4.971	5.422	109,1	2,72	2,55	93,8
Zandhoven	4.279	4.649	108,6	2,77	2,60	93,9
Zoersel	6.998	7.895	112,8	2,78	2,59	93,2
Arr. Turnhout	154.102	172.670	112,0	2,59	2,44	94,2
Prov. Antwerpen	677.612	729.162	107,6	2,39	2,32	97,1
Vlaams Gewest	2.373.796	2.576.974	108,6	2,46	2,36	95,9

Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, Dienst Demografie

Tabel 16 toont de evolutie van het aantal private huishoudens en de gemiddelde gezinsgrootte in Vorselaar, de omliggende gemeenten en de hogere referentiegebieden. Het aantal huishoudens neemt in Vorselaar in de beschouwde periode toe van 2.751 naar 2.966 in 2008. Ten opzichte van 1999 betekent dit een stijging met 215 huishoudens of 7,8 %. Deze toename is eerder aan de lage kant in vergelijking met de omliggende gemeenten en de referentieregio's.

De gezinsverdunning is een belangrijk gegeven op vlak van huisvesting. Het verklaart waarom er bij een dalend of stagnerend bevolkingscijfer toch een toenemende vraag kan zijn naar kleinere woningen of appartementen. Het is een algemeen gegeven dat het aantal huishoudens toeneemt maar dat de gemiddelde gezinsgrootte afneemt. De gemiddelde gezinsgrootte is in Vorselaar afgenomen van 2,62 in 1999 naar 2,45 in 2008. Anno 2008 bedraagt de grootte van een gemiddeld gezin 93,5 % van de grootte van 1999. Voor de omliggende gemeenten kan een vergelijkbare verkleining vastgesteld worden, met uitzondering van Grobbendonk. Ten opzichte van de referentieregio's is de gezinsverdunning wel sterker in Vorselaar.

Alleenstaanden en eenoudergezinnen

Tabel 17: Evolutie van het aantal alleenstaanden[13] en eenoudergezinnen[14], 1999-2008

	alleenstaanden			eenoudergezinnen		
	1999	2008	index	1999	2008	index
Vorselaar	**571**	**752**	**131,7**	**270**	**367**	**135,9**
Grobbendonk	839	993	118,4	312	506	162,2
Herentals	2.521	3.354	133,0	1.077	1.473	136,8
Lille	956	1.362	142,5	415	717	172,8
Malle	1.004	1.311	130,6	443	683	154,2
Zandhoven	571	752	131,7	270	367	135,9
Zoersel	787	970	123,3	330	568	172,1
Arr. Turnhout	31.068	37.600	121,0	10.963	16.591	151,3
Prov. Antwerpen	33.327	43.931	131,8	12.699	20.401	160,7
Vlaams Gewest	206.070	235.681	114,4	61.909	90.549	146,3

Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, Dienst Demografie

Tabel 17 toont aan dat tijdens de beschouwde periode het aantal alleenstaanden in Vorselaar is toegenomen van 571 in 1999 naar 752 in 2008 (stijging van 31,7 %).

[12] Een privaat huishouden verwijst naar alle personen die gewoonlijk eenzelfde woning betrekken en er samen leven. Een privaat huishouden bestaat ofwel uit een persoon die gewoonlijk alleen leeft, ofwel uit 2 of meer personen die al dan niet door verwantschap aan elkaar verbonden zijn. Onder **collectief huishouden** vallen religieuze gemeenschappen, rusthuizen, weeshuizen, studenten- en werkliedenhuizen, ziekenhuizen en gevangenissen Collectieve huishoudens worden hier verder niet besproken. .(bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, Dienst Demografie)

[13] Het zijn de eenpersoonshuishoudens, en worden begrepen als het aantal 'alleenwonenden', omdat enkel de referentiepersoon van het betreffende huishouden wettelijk ingeschreven is als woonachtig op het aangegeven adres.

[14] Eenoudergezinnen zijn alleenstaande vaders of moeders met 1 of meerdere ongehuwde kinderen.

Deze stijging is gemiddeld in vergelijking met de omliggende gemeenten. De stijging is daarentegen hoog in vergelijking met de referentieregio's, uitgezonderd de provincie Antwerpen.

Het aantal eenoudergezinnen is in Vorselaar toegenomen van 270 tot 367 tijdens de beschouwde periode (stijging van 35,9 %). Deze toename is eerder laag in vergelijking met de toename van het aantal eenoudergezinnen in de referentieregio's en de buurgemeenten.

Tabel 18: Evolutie aandeel alleenstaanden en eenoudergezinnen tov private huishoudens, 1999-2008

	alleenstaanden		eenoudergezinnen	
	1999	**2008**	**1999**	**2008**
Vorselaar	**20,8**	**25,4**	**9,8**	**12,4**
Grobbendonk	21,0	23,3	7,8	11,9
Herentals	24,8	29,8	10,6	13,1
Lille	17,9	22,3	7,8	11,8
Malle	20,2	24,2	8,9	12,6
Zandhoven	18,4	20,9	7,7	12,2
Zoersel	17,3	20,9	8,0	11,6
Arr. Turnhout	21,6	25,4	8,2	11,8
Prov. Antwerpen	30,4	32,3	9,1	12,4
Vlaams Gewest	26,9	29,8	9,0	12,3

Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, Dienst Demografie

Het aandeel alleenstaanden ten opzichte van de private huishoudens is toegenomen tijdens het beschouwde decennium van 20,8 % naar 25,4 %. Ten opzichte van de omliggende gemeenten is het aandeel alleenstaanden sterker toegenomen in Vorselaar. Opvallend is dat het aandeel alleenstaanden veel hoger ligt in de referentieregio's.

Het aandeel eenoudergezinnen is toegenomen in het voorbije decennium van 9,8 % in 1999 tot 12,4 % in 2008. Ondanks de relatief kleine toename in Vorselaar, is het aandeel eenoudergezinnen gemiddeld tot hoog in Vorselaar in vergelijking met de referentieregio's en de omliggende gemeenten.

Bij vergelijking van de aandelen alleenstaanden en eenoudergezinnen ten opzichte van het aantal private huishoudens valt het op dat beide aandelen, in navolging van de stijging van de absolute aantallen van deze categorieën, sterk toenemen doorheen de beschouwde jaren. De toename van het aantal alleenstaanden en eenoudergezinnen is bovendien sterker dan de stijging van het aantal private huishoudens. Deze tendensen zullen ervoor zorgen dat steeds meer alleenstaanden op zoek zijn naar een eerder kleine woning, hetgeen belangrijke gevolgen kan hebben voor het woningbestand. Alleenstaanden en eenoudergezinnen zijn vaak kwetsbare groepen op de huisvestingsmarkt. Een toename van deze huishoudtypes zal zich ook weerspiegelen in de woningvraag.

Zowel de sociale huisvestingsmaatschappijen als de private markt spelen in op deze trend en realiseren nu ook bouwprojecten met kleinere woongelegenheden (1 of 2 slaapkamers). Dit is echter een zeer recent gegeven: uit de cijfers blijkt momenteel nog dat het overgrote deel van het sociale huurpatrimonium bestaat uit eengezinswoningen 3 en 4 slaapkamers. (3.2.7 'Sociale en bescheiden huisvesting')

SVR-2005 projectie

Overeenkomstig de bevolkingsprojectie die in 2004 door de Studiedienst van de Vlaamse Regering werd opgemaakt, werden eveneens projecties gemaakt van het toekomstig aantal huishoudens. Hierbij werden 2 scenario's gevolgd, met name een zwakke en een sterke gezinsverdunning. Indien voor de referentieregio's de werkelijke waarden voor de periode 2004-2008 vergeleken worden met de geprojecteerde waarden in dezelfde periode, blijkt dat zelfs het scenario met de sterke gezinsverdunning een lichte onderschatting is. Vandaar dat enkel met dit scenario rekening gehouden wordt.

Indien uitgegaan wordt van de sterke gezinsverdunning, zal het aantal huishoudens tussen 2008 en 2025 volgens deze projectiemethode in Vorselaar toenemen met 320 gezinnen of 11 %. Dit is een gelijkaardige evolutie dan voor de provincie Antwerpen (11 %), maar een minder sterke toename dan voor het arrondissement Turnhout (+ 15 %) en een sterkere evolutie dan het Vlaamse gewest (+ 10 %). De alleenstaanden zouden in de beschouwde periode met 235 toenemen (+ 33 %). Deze toename is minder sterk dan het arrondissement (+ 37 %), maar overtreft deze van de provincie (+ 21 %) en het gewest (+ 24 %).

2.4 Inkomensniveau binnen de gemeente

Jaarlijks inkomen

Tabel 19 : Evolutie van het jaarlijks inkomen (in euro), 2000-2007

		Vorselaar		Arr. Turn-hout	Prov. Antwerpen	Vlaams Gewest
		2000	2007	2007	2007	2000
< 10.000 euro	**%**	**15,5**	**17,1**	**16,6**	**17,8**	**17,4**
10.001- 20.000 euro	%	41,3	32,1	30,8	31,4	31,3
20.001- 30.000 euro	%	20,6	23,0	23,2	22,2	22,0
30.001- 40.000 euro	%	10,6	10,1	11,2	10,6	10,7
40.001 - 50.000 euro	%	6,1	6,9	7,0	6,5	6,8
> 50.000 euro	%	6,0	10,8	11,2	11,5	11,8
gem. inkomen per inwoner	in euro	11.097	15.146	15.358	15.535	15.607
gem. inkomen per aangifte	in euro	22.687	25.585	26.502	26.673	26.967
Mediaaninkomen per aangifte	in euro	18.090	20.291	20.894	20.295	20.482
totaal aantal aangiften	in euro	3.596	4.386	246.357	994.877	3.553.234

Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek, Financiële 4.360statistieken

In de periode 2000-2007 stijgt het gemiddelde inkomen in Vorselaar van 11.097 euro naar 15.146 euro (een stijging van 36,5 %). Anno 2007 ligt het gemiddelde inkomen per inwoner en per aangifte in Vorselaar onder dit van in de referentieregio's. De vergelijking van de inkomensspreiding met de referentieregio's toont dat het aandeel inkomens '< 10.000 euro' gemiddeld is, maar het aandeel inkomens '10.001-20.000 euro' groter is in Vorselaar.

Wie zich kandidaat wil stellen voor een sociale huur- of koopwoning, moet onder meer voldoen aan de van toepassing zijnde inkomensvoorwaarde. Voor een kandidaat-huurder wordt het inkomen van 3 jaar voor de inschrijving gehanteerd: de sociale huisvestingsmaatschappijen hanteerden in 2010 bij de inschrijving van nieuwe kandidaat-huurders een inkomensgrens van 18.788 euro voor alleenstaanden en van 28.182 euro voor gehuwden, samenwonenden en alleenstaanden met kinderen, te vermeerderen met 1.575 euro per persoon ten laste. Bij een kandidaat-koper van een sociale koopwoning of een sociale kavel wordt naar het inkomen van 2 jaar geleden gekeken. Voor kandidaat-kopers lagen de inkomensgrenzen in 2009 op 46.480 euro voor een gezin en 30.990 euro voor een alleenstaande, te verhogen met 3.100 euro per persoon ten laste. Indien enkel rekening wordt gehouden met het mediaaninkomen[15] (20.291 euro) anno 2007 kan er vanuit gegaan worden dat een belangrijk deel van de bevolking vragende partij is op de sociale huur- en koopmarkt.

Leefloon

Het leefloon is een minimuminkomen voor wie niet over toereikende bestaansmiddelen beschikt, noch er aanspraak op kan maken, noch in staat is deze te verwerven (gezinsbijslagen, hulp door het OCMW … worden niet in rekening gebracht). Het bedrag is afhankelijk van de gezinssituatie: samenwonend, alleenstaanden of personen met een gezinslast.

Tabel 20: Evolutie van het aantal leefloners, 1999-2008

	1999	2008	evolutie 1999-2008		aantal per 1.000 actieven[16] - 2008
			groei	index	
Vorselaar	**22**	**15**	**-7**	**68,2**	**3,2**
Grobbendonk	24	13	-11	54,2	1,9
Herentals	72	49	-23	68,1	3,0
Lille	30	26	-4	86,7	2,6
Malle	47	23	-24	48,9	2,7
Zandhoven	11	12	1	109,1	1,6
Zoersel	40	19	-21	47,5	1,5
Arr.Turnhout	1.057	912	-145	86,3	3,4
Prov. Antwerpen	9.722	7.331	-2.391	75,4	7,1
Vlaams Gewest	25.855	22.396	-3.459	86,6	6,1

Bron: www.lokalestatistieken.be

Tabel 20 vergelijkt de evolutie van het aantal leefloners in Vorselaar met de buurgemeenten en de administratief hogere regio's. De tabel toont dat het aantal leefloners absoluut en relatief afneemt in Vorselaar tijdens de beschouwde periode. Ook

[15] Daar de inkomensverdeling erg scheef is, is het mediaaninkomen een betere indicatie voor het doorsnee welvaartsniveau dan het gemiddelde inkomen.
[16] De actieven komen overeen met de leeftijdscategorie '20-64 jaar' (zie tabel 6).

in de buurgemeenten (uitgezonderd Zandhoven) en in de referentieregio's is er een dalende tendens merkbaar. Voor Vorselaar zijn 3,2 leefloners per 1.000 actieven (20-64 jaar) geregistreerd. In vergelijking met de omliggende gemeenten is dit eerder hoog, terwijl dit in vergelijking met de referentieregio's nog een laag cijfer is.

Cijfers van het OCMW van Vorselaar tonen dat ongeveer een vierde van de leefloners woont in de zone voor weekendverblijven.

Niet Werkende Werkzoekenden (NWWZ)[17]

Vorselaar kenmerkt zich door een werkloosheidsgraad van 6,67 % in 2009, wat lager is dan de werkloosheidsgraad in het Vlaams Gewest (7,06 %) en het Arrondissement Turnhout (6,79 %). Het aantal niet-werkende werkzoekenden neemt af van gemiddeld 279 [18] in 1999 tot gemiddeld 249 personen in 2009. De evolutie vertoont, overeenkomstig het Arrondissement Turnhout, een golfbeweging[19] met een duidelijk hoog aantal NWWZ in 1999 en 2005 en een kleiner aantal in 2000, 2003 en 2008.

Tabel 21: NWWZ naar leeftijd en werkloosheidsduur, 2009 (jaargemiddelde[20])

		< 1 jaar		1 tot 2 jaar		>= 2 jaar		totaal	
		abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.
Vorselaar	**< 24 jaar**	36	26,5	5	12,8	2	2,7	44	17,7
	25-34 jaar	39	28,7	7	17,9	4	5,5	50	20,1
	35-49 jaar	42	30,9	11	28,2	18	24,7	71	28,5
	> 49 jaar	19	14,0	16	41,0	49	67,1	84	33,7
	totaal	**136**	**100,0**	**39**	**100,0**	**73**	**100,0**	**249**	**100,0**
Arr. Turnhout	**< 24 jaar**	2.497	30,4	411	19,9	170	4,5	3.078	**22,0**
	25-34 jaar	2.168	26,4	449	21,8	264	7,1	2.881	**20,6**
	35-49 jaar	2.465	30,1	676	32,8	952	25,4	4.095	**29,2**
	> 49 jaar	1.072	13,1	527	25,5	2.356	63,0	3.956	**28,2**
	totaal	**8.202**	**100,0**	**2.063**	**100,0**	**3.742**	**100,0**	**14.010**	**100,0**

Bron: Arbeidsmarkt vraag en aanbod statistieken VDAB via http://arvastat.vdab.be/arvastat/index.htm

In vergelijking met het Arrondissement Turnhout, telt Vorselaar relatief minder NWWZ in de jongste leeftijdscategorie. Hier tegenover zijn er in verhouding meer werkloze 50-plussers in Vorselaar.

De tabel geeft ook een opsplitsing van de werklozen naar werkloosheidsduur. Ruim 54,6 % (136 personen) van de NWWZ in Vorselaar vindt binnen het jaar terug werk, wat een lager aandeel is dan voor het arrondissement (58,5 %). Iets meer dan 1 op 4 NWWZ (73 personen) is langer dan 2 jaar werkloos. In deze groep nemen de 50-plussers duidelijk de overhand (67,1 %), wat hoger is dan voor het arrondissement (63 %). Personen met brugpensioen worden niet gecategoriseerd als NWWZ. Deze langdurige werklozen kunnen een belangrijke doelgroep vormen voor het lokale woonbeleid.

Tegemoetkomingen voor personen met een handicap

De inkomensvervangende tegemoetkoming wordt toegekend aan een persoon met een handicap van wie is vastgesteld dat zijn/haar lichamelijke of psychische toestand het verdienvermogen heeft verminderd tot 1/3 of minder van wat een gezonde persoon door het uitoefenen van een beroep op de algemene arbeidsmarkt kan verdienen. De inkomensvervangende tegemoetkoming wordt uitgekeerd aan personen van 21 tot 64 jaar. Het is een minimuminkomen voor personen met een handicap en de hoogte van de tegemoetkoming is afhankelijk van de gezinssituatie.

De integratietegemoetkoming wordt toegekend aan de persoon met een handicap bij wie een gebrek aan of een vermindering van zelfredzaamheid werd vastgesteld en die daardoor bijkomende kosten heeft om zich in het maatschappelijke leven in te passen. De integratietegemoetkoming wordt uitgekeerd aan personen van 21 tot 64 jaar, al dan niet verblijvend in een instelling. De hoogte van het uitgekeerde bedrag is afhankelijk van de graad van zelfredzaamheid, bepaald via een puntensysteem.

Tabel 22 bevat het totaal aantal personen met een handicap, gerechtigd op een tegemoetkoming. Hierin zitten dus personen met recht op een integratietegemoetkoming, een inkomensvervangende tegemoetkoming, een integratietegemoetkoming én een inkomensvervangende tegemoetkoming, personen die onder de oude wetgeving nog een tegemoetkoming ontvangen, alsook de personen die een tegemoetkoming voor hulp aan bejaarden ontvangen. Enkel de laatste tegemoetkoming wordt uitgekeerd aan personen met een handicap ouder dan 65 jaar en wordt daarom in het volgende onderdeel besproken (tegemoetkomingen voor hulp aan bejaarden, zie Tabel 23.

[17] De term 'niet-werkende werkzoekenden' omvat 4 categorieën: werkzoekenden met werkloosheidsuitkeringsaanvraag, werkzoekenden in wachttijd (schoolverlaters), vrij ingeschrevenen (werkzoekenden zonder recht op uitkering) en een restgroep (bv. personen handicap, jongeren met deeltijdse leerplicht).
[18] Jaargemiddelde: som van alle maanden/12.
[19] De verklaring hiervoor is dat de opname van oudere werkzoekenden met mini-vrijstelling in augustus 2004 en van PWA-werknemers in oktober 2004 zorgt voor een stijging van het aantal werkzoekenden en een vertekening van de jaar-op-jaar vergelijkingen in 2005 en later.
[20] Jaargemiddelde: som van alle maanden/12.

Tabel 22: Aantal gerechtigden op een tegemoetkoming voor een handicap, anno 2008

	Vorselaar			Vlaams Gewest		
	absoluut	relatief	relatief t.o.v. leeftijdsgroep	absoluut	relatief	relatief t.o.v. leeftijdsgroep
18-34 jaar	12	7,5	0,9	13.768	8,9	1,2
35-49 jaar	20	12,6	1,1	19.314	12,5	1,6
50-64 jaar	19	11,9	1,3	22.207	14,3	1,6
65-79 jaar	49	30,8	5,4	41.149	26,5	5,1
> 79 jaar	59	37,1	22,6	58.551	37,8	20,3
Totaal	**159**	**100,0**	**2,7**	**154.989**	**100,0**	**3,2**

Bron: www.lokalestatistieken.be

Anno 2008 hebben 159 inwoners van Vorselaar recht op een tegemoetkoming voor een handicap. Dit stemt overeen met 2,7 % van het totaal aantal inwoners uit de betrokken leeftijdscategorieën. Dit percentage is lager dan in het Vlaams Gewest (3,2 %).

Tabel 22 toont een rechtsscheve verdeling voor wat betreft het aantal gerechtigden naar leeftijd, zowel in Vorselaar als in het Vlaams Gewest. Concreet betekent dit dat de meest gerechtigden zich bevinden in de leeftijdscategorie '65-75 jaar' en '+80 jaar', terwijl het kleinste aantal gerechtigden op een tegemoetkoming voor een handicap 18 tot 34 jaar is.

Tussen 2007 en 2009 neemt het aantal gerechtigden op een tegemoetkoming voor een handicap toe met 6 % in het Vlaams Gewest. Deze toename doet zich voor over alle leeftijdscategorieën heen. In Vorselaar kan eveneens een toename met 5,2 % worden vastgesteld. Hierbij neemt het aantal gerechtigde personen tussen 35 en 49 jaar af (- 26,3 %). De meest uitgesproken stijging kan daarentegen worden genoteerd bij de 50 tot 64 jarigen (+ 47,1 %). Dit kan een weerslag hebben op de woningbehoefte.

Tegemoetkoming voor hulp aan bejaarden

De tegemoetkoming voor hulp aan bejaarden wordt toegekend aan bejaarde personen (65-plussers) met een handicap, bij wie een gebrek aan of een vermindering van zelfredzaamheid werd vastgesteld. De hoogte van het uitgekeerde bedrag is afhankelijk van de graad van zelfredzaamheid, bepaald via een puntensysteem. De tegemoetkoming voor hulp aan bejaarden is aanvullend op de inkomensgarantie voor ouderen en is niet cumuleerbaar met de integratietegemoetkoming en inkomensvervangende tegemoetkoming.

Tabel 23: Aantal gerechtigden op een tegemoetkoming voor hulp aan bejaarden, Vorselaar, 2007-2009

	2007		2008		2009	
	absoluut	relatief	absoluut	relatief	absoluut	relatief
mannen	23	100,0	24	104,3	25	108,7
vrouwen	72	100,0	72	100,0	73	101,4
totaal	**95**	**100,0**	**96**	**101,1**	**98**	**103,2**

Bron: www.lokalestatistieken.be

Doorheen de jaren stijgt het aantal rechthebbenden op een THAB in Vorselaar met 3,2 %. Daarenboven zijn het voornamelijk vrouwen die een beroep doen op deze tegemoetkoming (74,5% in 2009). De toename is daarentegen sterker uitgesproken bij de mannelijke gerechtigden (8,7 %) dan bij de vrouwelijke (1,4 %).

Tegemoetkomingen voor ouderen

Zowel het gewaarborgd inkomen voor bejaarden als de inkomensgarantie voor ouderen zijn bijstandsregelingen die de overheid verstrekt aan ouderen die de pensioengerechtigde leeftijd van 65 jaar bereikt hebben en die door omstandigheden geen of geen voldoende loopbaan hebben kunnen opbouwen. Het is een soort leefloon dat wordt toegekend aan ouderen die over onvoldoende bestaansmiddelen beschikken.

Op 1 juni 2001 werd het gewaarborgd inkomen voor bejaarden vervangen door de inkomensgarantie voor ouderen. De 2 regelingen blijven naast elkaar bestaan, in die zin dat wie reeds een gewaarborgd inkomen voor bejaarden had met daarin voordeligere rechten dan bij de inkomensgarantie voor ouderen, zijn oude gewaarborgd inkomen voor bejaarden kan behouden.

Het verschil is onder andere dat in de nieuwe regelgeving de nadruk wordt gelegd op de gelijke behandeling van mannen en vrouwen (gelijkschakeling van de intredeleeftijd op 65 jaar). Het bedrag van de toegekende inkomensgarantie voor ouderen is afhankelijk van de gezinssituatie.

Tabel 24: Aantal gerechtigden inkomensgarantie voor ouderen en gewaarborgd inkomen voor bejaarden, 1999-2008

	Vorselaar		Vlaams Gewest	
	absoluut	relatief t.o.v. leeftijdsgroep	absoluut	relatief t.o.v. leeftijdsgroep
1999	65	6,3	56.341	5,8
2008	47	4,0	52.958	4,8
Evolutie				
Absoluut	**-18**		**-3.383**	
Relatief	**72,3**		**94,0**	

Bron: www.provant.be (gemeentelijk woondossier) [21]

In totaal is het aantal gerechtigden (gewaarborgd inkomen voor bejaarden en inkomensgarantie voor ouderen) afgenomen van 65 personen in 1999 tot 47 personen in 2008. Dit betekent een daling met 27,7 % tijdens de beschouwde periode. De daling van het aantal gerechtigden is in tegenstelling met de stijging van het aantal 65-plussers waardoor het relatieve aantal, ten opzichte van de leeftijdsgroep, daalt (van 6,3 % in 1999 naar 4,0 % in 2008). In het Vlaams gewest neemt het relatieve aantal ten opzichte van de leeftijdsgroep eveneens af.

Gemeentelijke tegemoetkomingen

De gemeente keert zelf nog een aantal tegemoetkomingen uit. Deze worden besproken onder ‘5.1.1 Premies’.

2.5 Welzijnsindicatoren

Berekening van het armoederisico

De algemene directie statistiek en economische informatie (ADSEI[22]) heeft het armoederisico berekend in functie van de leeftijdscategorieën en het huishoudtype voor het jaar 2008 in het Vlaams Gewest. Zo zouden 65-plussers een armoederisico kennen van 19,4 %. Eenoudergezinnen hebben een verhoogd armoederisico van 28,5 %. Alleenstaande mannen kennen een armoederisico van 15,3 % en voor alleenstaande vrouwen bedraagt het risico 22,6 %. Deze percentages liggen beduidend hoger voor 65-plussers, alleenstaanden en eenoudergezinnen. Voor de andere huishoudtypes, waaronder huishoudens met 2 volwassenen al dan niet met kinderen, ligt het armoederisico onder 10 %. Het armoederisico neemt toe met het aantal afhankelijke kinderen.

In Vorselaar zijn er 1.170 65-plussers. Dit betekent dat 227 65-plussers een verhoogd armoederisico kennen. Vorselaar telt verder 752 alleenstaanden en 367 eenoudergezinnen in 2008. Op basis van deze gegevens zouden ongeveer 105 eenoudergezinnen in Vorselaar een armoederisico kennen. Gegevens tonen aan dat 393 mannen en 359 vrouwen geregistreerd zijn als alleenstaande. Dit betekent dat ongeveer 60 mannen en 81 vrouwen een verhoogd armoederisico kennen.

Geboorten in kansarme gezinnen[23]

Tabel 25: Evolutie van het aantal geboortes in kansarme gezinnen

	1999		2007		index (1999= 100)
	aantal	aandeel t.o.v.aantal geboorten	aantal	aandeel t.o.v. aantal geboorten	
Vorselaar	**2**	**2,7**	**2**	**2,9**	**100,0**
Grobbendonk	0	0,0	1	1,2	-
Herentals	12	4,3	21	8,6	175,0
Lille	1	0,6	12	6,6	1200,0
Malle	0	0,0	11	7,4	-
Zandhoven	0	0,0	2	1,8	-
Zoersel	0	0,0	7	4,4	-
Arr.Turnhout	88	2,1	150	3,5	170,5
Provincie Antwerpen	906	5,1	1.956	10,1	215,9
Vlaams Gewest	3.001	4,8	4.828	7,3	160,9

Bron: www.lokalestatistieken.be

Het aantal geboorten in kansarme gezinnen anno 2007 ligt opvallend laag in Vorselaar: zowel in 1999 als in 2007 werden er slechts 2 geboorten geregistreerd. Dit is

[21] In de gemeentelijke woondossiers hebben de cijfers van het jaar 'x' betrekking op januari van het 'jaar x+1'. In dit woonbeleidsplan zijn, indien beschikbaar, de cijfers gebaseerd op de jaartallen 1999 en 2008. De gegevens inzake het gewaarborgd inkomen voor bejaarden en de inkomensgarantie voor ouderen komen dus overeen met de cijfers van 1998 en 2007 in de gemeentelijke woondossiers.

[22] http://statbel.fgov.be/nl/statistieken/cijfers/arbeid_leven/inkomens/armoede/index.jsp

[23] Kind en Gezin ontwikkelde een meetinstrument om na te gaan of een gezin al dan niet als kansarm wordt beschouwd. Dit gebeurt aan de hand van 6 toetsingscriteria. Een kind is geboren in een kansarm gezin als het voldoet aan 3 of meer criteria (criteria sinds 1998) inzake beschikbaar maandinkomen, opleiding ouders, arbeidssituatie ouders, laag stimulatieniveau, huisvesting en gezondheid.

positief: kansarmoede is moeilijk te doorbreken en weerspiegelt zich ook vaak in de kwaliteit van de woningen. Ook in de buurgemeenten, met uitzondering van Herentals, Lille en Malle, valt deze tendens op. Het Vlaamse gemiddelde toont wel een andere evolutie: het aantal kansarme geboorten ten opzichte van het totale aantal geboorten is toegenomen van 4,8 % in 1999 tot 7,3 % in 2007 (stijging van 60,9 %).

Budget- en schuldhulpverlening

Ook het aantal cliënten dat beroep doet op budget- en schuldhulpverlening kan een indicator vormen voor het meten van de omvang van de armoede in een gemeente. Wanneer de omvang van de schuldenlast zo groot wordt dat mensen niet meer langer in staat zijn deze zelfstandig af te betalen, kunnen zij onder meer terecht bij het OCMW (of CAW[24]). Deze financiële hulpverlening kan 4 verschillende vormen aannemen:

– Budgetbegeleiding

  Bij budgetbegeleiding wordt het budget maandelijks besproken. De cliënt blijft echter zelf zijn inkomsten en uitgaven beheren. Er is hier ook niet per definitie sprake van schulden. De begeleiding bestaat in het opmaken van een budgetplan.

– Budgetbeheer

  In het kader van budgetbeheer worden de inkomsten van de cliënt samen met hem/haar beheerd. De cliënt krijgt enkel leefgeld voor zijn/haar dagelijkse kosten. Ook bij budgetbeheer zijn er niet noodzakelijk schulden. Het huishoudbudget beheren, betekent keuzes maken hetgeen niet voor iedereen makkelijk is.

– Schuldbemiddeling

  De schuldbemiddelaar maakt een inventaris op van de schulden om na te gaan of de schuldproblemen nog op een redelijke termijn opgelost kunnen worden. Naast de opmaak van een budgetplan, zal de schuldbemiddelaar ook met de schuldeisers gaan onderhandelen. Hierbij zal getracht worden een regeling tot stand te brengen omtrent de wijze van betaling van de schuldenlast. Er zal ook vaak gestart worden met budgetbegeleiding of –beheer.

– Collectieve schuldenregeling

  Dit is de meest verregaande vorm van schuldhulpverlening, waarbij de cliënt zelfs met een afbetalingsplan niet uit de schulden dreigt te geraken. Bemiddelen met de schuldeisers heeft hier dus geen zin. Via de arbeidsrechtbank wordt een schuldbemiddelaar (OCWM of advocaat) aangesteld. Deze schuldbemiddelaar beheert voor meerdere jaren de inkomsten en uitgaven van de cliënt. De cliënt krijgt een leefgeld en mag vooral geen nieuwe schulden aangaan.

Tabel 26 : Aantal dossiers budget- en schuldhulpverlening

	2007	2008	2009		
	Abs.	Abs.	Abs.	Rel.	Prov. – rel.
Budgethulpverlening zonder schulden					
Budgetbegeleiding	0	3	5	23,8	23,9
Budgetbeheer	0	12	16	76,2	76,1
Totaal	**0**	**15**	**21**	**100,0**	**100,0**
Schuldhulpverlening					
Schuldbemiddeling	17	7	7	9,3	35,1
Schuldbemiddeling en budgetbegeleiding/budgetbeheer	37	39	40	53,3	25,0
Collectieve schuldenregeling: schuldbemiddeling en budgetbegeleiding/budgetbeheer via ocmw	0	0	0	0,0	0,9
Collectieve schuldenregeling: schuldbemiddeling via advocaat	25	28	28	37,3	39,0
Totaal	**79**	**74**	**75**	**100,0**	**100,0**

Bron: Vlaams Centrum Schuldbemiddeling en Nationale Bank van België

Tabel 26 analyseert het aantal dossiers van budget- en schuldhulpverlening: de dossiers inzake budgethulpverlening (zonder schulden) nemen toe, terwijl de dossiers inzake schuldhulpverlening lichtjes afnemen bij het OCMW van Vorselaar. Anno 2009 zijn er 21 dossiers met budgethulpverlening en 75 met schuldhulpverlening. Er zijn er geen dossiers met collectieve schuldenregeling via het OCMW. In vergelijking met de provincie zijn er relatief meer dossiers schuldbemiddeling met budgetbegeleiding/budgetbeheer.

Mensen met betalingsproblemen kunnen ook terecht bij CAW De Kempen. Anno 2009 liepen daar voor heel het arrondissement Turnhout 45 dossiers voor budgethulpverlening en 270 voor schuldhulpverlening.

[24] Centrum Algemeen Welzijnswerk.

2.6 Besluit

Een analyse van de bevolkingsgegevens in Vorselaar levert een aantal vaststellingen op die van belang zullen zijn voor het gemeentelijke huisvestingsbeleid.

In vergelijking met de omliggende gemeenten en de referentieregio's kenmerkt Vorselaar zich door een zwakke bevolkingstoename (0,6 %). De bevolkingsprognoses voorspellen dat het aantal inwoners zal toenemen met 1,3 % tussen 2008 en 2025.

De bevolking in Vorselaar groeit enkel op natuurlijke wijze aan (103 personen). De migratoire groei is zelfs negatief (70 personen). De natuurlijke groei is doorheen de beschouwde periode laag, maar steeds positief. Dit is in tegenstelling tot de migratoire groei, die voornamelijk negatief is, uitgezonderd in 2003, 2005 en 2006.

Bijkomende analyse van de migratiebewegingen naar leeftijdsklasse toont aan dat elke leeftijdsklasse een positief migratiesaldo kent, uitgezonderd de starters en de 50-plussers. De jongeren kenmerken zich door het sterkste gemiddelde jaarlijkse saldo (3 per 1.000 jongeren). Het grootste aandeel van de migratiebewegingen doet zich voor bij de categorie van de starters (46,5 %).

Analyse van de migratiebewegingen van en naar andere gemeenten en naar het buitenland toont aan dat het totale migratiesaldo negatief is (- 70 personen), grotendeels te verklaren door de netto-uitwijking naar Herentals en Geel. De grootste netto-inwijking komt vanuit Antwerpen en Lille.

Vorselaar kenmerkt zich door een lage bevolkingsdichtheid naar aantal inwoners/km². Naar het aantal inwoners per bebouwbare oppervlakte is Vorselaar eerder dicht bevolkt in vergelijking met de omliggende gemeenten (uitgezonderd Herentals) en het arrondissement Turnhout.

De leeftijdsopbouw in Vorselaar is vergelijkbaar met deze van de omliggende gemeenten. Ook in Vorselaar is de ontgroening duidelijk merkbaar bij zowel de jongeren als de starters. Opvallend is vooral de toename van het aandeel 80-plussers. Dat de bevolking veroudert, komt eveneens tot uiting in de topzware bevolkingspiramide. Vooral de categorie van kinderen '0-4 jaar' en deze van '5-9 jaar' zijn duidelijk kleiner dan de andere leeftijdscategorieën van jongeren jonger dan 20 jaar. De bevolkingsprognoses voorspellen eveneens een sterke toename van het aantal 65-plussers in de periode 2008-2025.

In vergelijking met de buurgemeenten neemt het aantal huishoudens in Vorselaar tijdens de beschouwde periode (1999-2008) eerder zwak toe. In Vorselaar is de gezinsverdunning vergelijkbaar met deze in de buurgemeenten. De gezinsverdunning is een belangrijk gegeven op vlak van huisvesting. Het verklaart waarom er bij een dalend of stagnerend bevolkingscijfer toch een toenemende vraag kan zijn naar kleinere woningen of appartementen. De samenstelling van de huishoudens wijzigt eveneens door verschillende maatschappelijke ontwikkelingen waaronder de stijgende aantallen en aandelen alleenstaanden en eenoudergezinnen. Dit kan een weerslag hebben op de vraag naar kleinere woningen. Zowel de sociale huisvestingsmaatschappijen als de private markt spelen in op deze trend en realiseren nu ook bouwprojecten met kleinere woongelegenheden (1 of 2 slaapkamers). Dit is echter een zeer recent gegeven: uit de cijfers blijkt momenteel nog dat het overgrote deel van het sociale huurpatrimonium bestaat uit eengezinswoningen 3 en 4 slaapkamers. (3.2.7 'Sociale en bescheiden huisvesting')

Het gemiddelde inkomen neemt doorheen de jaren toe in Vorselaar. Toch blijkt een behoorlijk aantal gezinnen in aanmerking kunnen komen voor een sociale huur- of koopwoning. Het komt er voor de gemeente op aan om voldoende betaalbare huisvestingsmogelijkheden te voorzien. De werkloosheidsgraad van Vorselaar is vergelijkbaar met deze van het arrondissement. In de categorie NWWZ (langer dan) 2 jaar werkzoekend neemt het aandeel laaggeschoolde 50-plussers de bovenhand. Deze langdurige werklozen kunnen een belangrijke doelgroep vormen voor het lokale huisvestingsbeleid. Het aandeel leefloners daalt met ongeveer een derde. Het aantal personen gerechtigd op een tegemoetkoming voor een handicap neemt toe en vooral bij de 50-64 jarigen. Dit kan een weerslag hebben op de vraag naar aangepaste woningen. Het aantal gerechtigden op een inkomensgarantie voor ouderen neemt af, terwijl het aandeel ouderen stijgt. Het aantal geboorten in kansarme gezinnen ligt opvallend laag.

3 Aanbod: Ontwikkelingen in het woningbestand

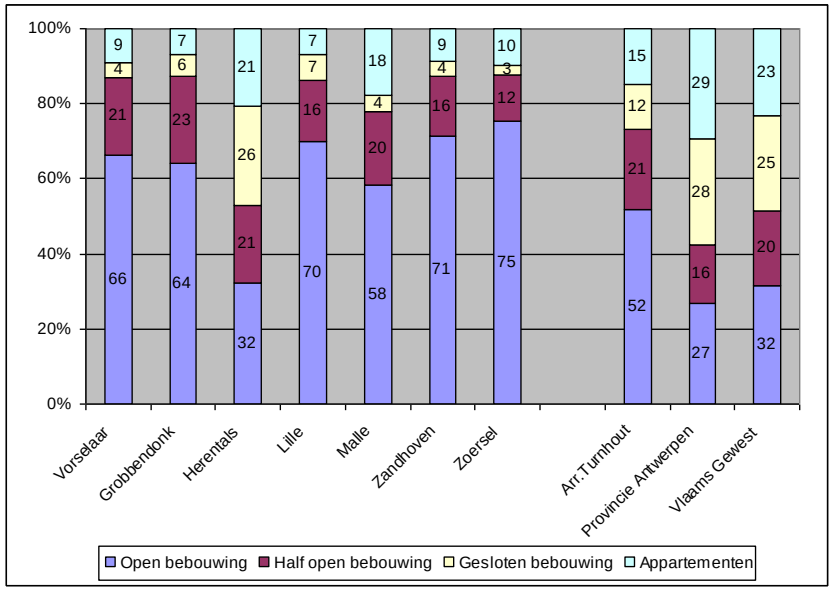
In dit deel worden de indicatoren van het woningbestand geanalyseerd. Voor de woninggerelateerde gegevens werden telkens de meest recente cijfers gehanteerd.

Voor 3 indicatoren (aantal particuliere woningen, aard van de woning naar woningtype en ouderdom van de woningen) konden gegevens van 2009 gebruikt worden. Deze zijn afkomstig van berekeningen die de Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie (het voormalige Nationale Instituut voor de Statistiek) uitvoert op gegevens van de federale overheidsdienst financiën, administratie van het kadaster, de registratie en de domeinen (AKRED).

Voor de kwaliteit van de woning en de beheersvorm werd noodgedwongen nog teruggegrepen naar gegevens van de socio-economische enquête (1981, 1991, 2001). De socio-economische enquête is een volks- en woningtelling, uitgevoerd door het toenmalige Nationaal Instituut voor de Statistiek. De socio-economische enquête van 2001 is de (voorlopig?) laatste editie van de volkstelling. Het was een survey met een persoonsvragenlijst voor elk individu en één woningvragenlijst per huishouden. Het persoonsformulier bevat onder andere vragen over de tewerkstellingssituatie, de gezondheidssituatie, de burgerlijke staat, het onderwijsniveau en het pendelgedrag van de persoon. Het woningformulier bevat onder andere vragen over de aard van de woning, de bewonerstitel, het bouwjaar en het uitrustingsniveau en over de tevredenheid van het huishouden met de woonomgeving en de faciliteiten in de buurt.

3.1 Aantallen

Figuur 8: Evolutie van het aantal particuliere woongelegenheden[25], 2001-2009



Bron: Berekeningen Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie op basis van gegevens (data op 1 januari) van FOD Financiën (Kadaster)

Het aantal woningen in Vorselaar neemt in de periode 2001-2009 toe met 221 eenheden of met 8,2 %. Vorselaar typeert zich als gemeente met een relatief lage groei, vergelijkbaar met gemeente Grobbendonk. Het groeiritme van de gemeente is lager dan het arrondissementele gemiddelde (12,0 %) en het gewestelijke (8,3 %) gemiddelde, maar overtreft het provinciale (7,4 %) gemiddelde.

Het aanvoelen dat Vorselaar de laatste jaren sterker groeit, kan worden aangetoond met recente cijfers omtrent de bouw- en verkavelingsaanvragen. Tussen 2008 en 2011[26] werden er 11 verkavelingsaanvragen en 14 verkavelingswijzigingen vergund. Er zijn 4 verkavelingsaanvragen geweigerd en 6 vergunningen in aanvraag

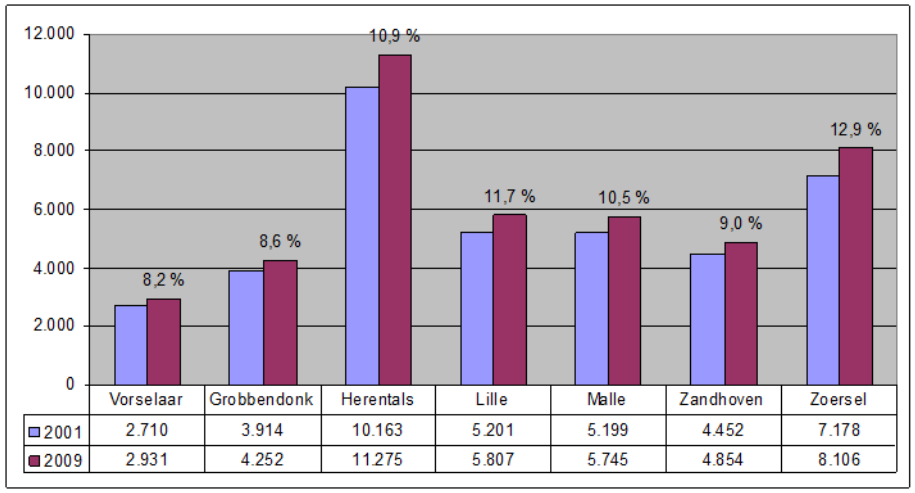
[25] Onder de term 'particuliere woongelegenheden' worden 'huizen in gesloten, halfopen en open bebouwing, hoeven en kastelen verstaan evenals buildings en flatgebouwen met appartementen.
[26] Toestand tot 16 mei 2011

In deze periode werden er 108 individuele aanvragen voor nieuwbouw goedgekeurd. Er werden eveneens heel wat stedenbouwkundige vergunningen voor projecten goedgekeurd:

- 21 sociale woningen op het Lijsterplein;
- 22 serviceflats in de Nieuwstraat;
- 96 appartementen (Riemenstraat, Kuiperstraat, Nieuwstraat, Rechtestraat, Kerkstraat-Kempenlaan-Molenstraat);
- 10 woningen en een meergezinswoning (5 woongelegenheden) op de Dijkbaan / Lepelstraat.

3.2 Aard van de woningen

Figuur 9: Particuliere woongelenheden naar woningtype, anno 2009



Bron: Berekeningen Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie op basis van gegevens van FOD Financiën (Kadaster)

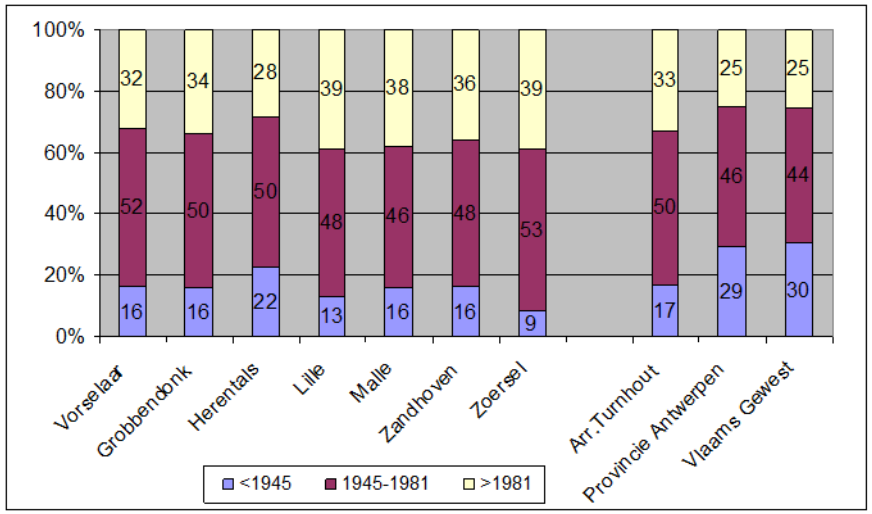
Anno 2009 bestaat het woningbestand in Vorselaar voor 91 % uit eengezinswoningen en 9 % uit appartementen. In vergelijking met de omliggende gemeenten en de referentieregio's zijn er relatief weinig appartementen in Vorselaar.

Binnen de categorie van de eengezinswoningen is het hoge aandeel woningen in open bebouwing (66 %) opvallend. Het aandeel woningen in open bebouwing overstijgt vlot het provinciale gemiddelde van 27 %, het Vlaamse gemiddelde van 32 % en het arrondissementeel gemiddelde van 52%. Ten opzichte van de buurgemeenten is het aandeel woningen in open bebouwing daarentegen slechts gemiddeld. Het aandeel woningen in halfopen bebouwing (21 %) is gemiddeld in Vorselaar in vergelijking met de omliggende gemeenten en de hogere referentieregio's. In Vorselaar bedraagt het aandeel woningen in gesloten bebouwing 4 %, wat laag is in vergelijking met de buurgemeenten en de referentieregio's.

Ten opzichte van de socio-economische enquête van 2001 is het aandeel appartementen en woningen in halfopen bebouwing toegenomen. Deze toename wordt gecompenseerd door een afname van het aandeel woningen in open bebouwing tijdens beschouwde periode 2001-2009. Het aandeel woningen in gesloten bebouwing is gelijk gebleven.

3.3 Ouderdom van de woningen

Figuur 10: Indeling van heet woningbestand27 volgens de ouderdom van de woning, anno 2009



Bron: Berekeningen Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie op basis van gegevens van FOD Financiën (Kadaster)

Met 32 % van de woningen gebouwd na 1981 heeft Vorselaar in vergelijking met de buurgemeenten eerder een oud woningbestand. Iets meer dan de helft van de woningen (52 %) stamt uit de periode 1946-1980, terwijl 16 % van de woningen ge-

[27] Het aandeel woongebouwen (en niet woongelegenheden) opgericht in een bepaalde periode (zie http://aps.vlaanderen.be/sgml/largereeksen/2325.htm).

bouwd werd vóór 1945. De verdeling van het woningbestand naar ouderdom in Vorselaar is gelijkaardig aan dit van Grobbendonk.

Inzake de ouderdom van het woningbestand is er een relatief groot verschil tussen Vorselaar en de hogere referentieregio's. Zo herbergt Vorselaar een kleiner aandeel woningen van voor 1945 dan de referentieregio's. Het aandeel woningen na 1981 ligt dan weer hoger in Vorselaar in vergelijking met de referentieregio's, met uitzondering van het arrondissement Turnhout.

3.4 Kwaliteit van de woningen

Het onderzoek naar de kwaliteit van de woningen in Vlaanderen is gebaseerd op 3 belangrijke indicatoren. Belangrijk voor een correcte analyse is de evolutie van de kwaliteit van het woningpatrimonium in de tijd. Daarom worden de 3 indicatoren besproken aan de hand van verschillende studies:

– De uitwendige woningkwaliteit op basis van de AROHM-survey 1994-1995[28] en de Uitwendige Woningschouwing 2005[29];
– De fysische staat van de woningen en het comfort van de woningen op basis van de Socio-Economische Enquête 2001 en de Woonsurvey 2005[30]. .

De gegevens van de Woningschouwing 2005 werden verwerkt via de computer (objectief) en werden eveneens persoonlijk geëvalueerd door de inspecteurs (subjectief), om een vergelijking met de AROHM-survey mogelijk te maken. De Socio-economische enquête 2001 en de Woonsurvey zijn gebaseerd op bevraging, waardoor deze resultaten meer subjectief zijn. Het verschil tussen deze 2 onderzoeken bestaat erin dat de Socio-economische enquête 2001 een volks- en woningtelling is, waarbij de ganse populatie van België bevraagd werd. De Woonsurvey is echter gebaseerd op een Vlaamse steekproef (face-to-face bevraging).

De hiervoor vermelde studies zijn gebaseerd op domiciliewoningen. Dit komt omdat de gegevens afkomstig zijn van het Rijksregister: het gaat om woningen waar personen of gezinnen officieel gedomicilieerd zijn. Leegstaande woningen, 2e verblijven, studentenkamers en woningen waar personen zonder legaal verblijfsstatuut zijn gehuisvest, werden niet opgenomen. Dit houdt automatisch een onderschatting in van het aandeel slechte woningen ten opzichte van het totale woningpatrimonium.

1ste indicator: De uitwendige woningkwaliteit

De 1ste indicator analyseert de gegevens inzake de bouwtechnische/uitwendige kwaliteit van de bewoonde woningen. Deze indicator levert de meest bruikbare (want objectieve) resultaten. De indicator bestaat uit 5 categorieën: 'zonder gebreken', 'klein herstel', 'lichte renovatie', 'zware renovatie' en 'te vervangen'.

De AROHM-survey van 1994-1995 concludeert dat er 259.000 slechte woningen zijn in Vlaanderen. De Woningschouwing 2005 besluit met een opmerkelijke verbetering tussen 1995-2005:

– Op basis van de persoonlijke evaluatie van de enquêteurs tot ongeveer 36.073 woningen (met marge van 8.485 woningen) in de categorieën 'zware renovatie' of 'te vervangen';
– Op basis van de bouwtechnische opname tot 24.031 woningen (met betrouwbaarheidsinterval tussen 17.094 en 30.968 woningen) in de categorieën 'zware renovatie' of 'te vervangen'.

De Uitwendige Woningschouwing concludeert dat er zich in Vlaanderen geen algemeen probleem voordoet wat betreft de uitwendige woningkwaliteit.

2e indicator: De fysische staat van de woningen

De indicator werd geconstrueerd op basis van de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode (meer bepaald via de criteria van het 'technisch verslag van het onderzoek naar de kwaliteit van woningen'). Volgens deze indicator is een goede woning, een woning waaraan aan geen van de bevraagde onderdelen een herstelling nodig is. De indicator, gebaseerd op bevraging, verwerkt de interpretatie van de bewoner over de staat van de woning. De inschatting van een probleem is aldus afhankelijk van de persoon die dit beoordeelt. De indicator neemt zowel de inwendige als de uitwendige staat van de woning in rekening en bestaat uit 4 categorieën: 'goed', 'matig', 'slecht' en 'zeer slecht'.

De Socio-economische enquête 2001 stelt dat 13,3 % van de woningen (of 312.287 woningen) in (zeer) slechte staat is. In 2005 concludeert de Woonsurvey dat 9,2 % van de woningen (of 230.933 woningen) in (zeer) slechte staat is. De Woonsurvey concludeert dat ook hier een gunstige evolutie merkbaar is, die echter minder spectaculair is dan die van de 1ste indicator.

[28] De AROHM-survey 1994-1995 is een survey, uitgevoerd door de Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting, Monumenten en Landschappen. Dit is de vroegere benaming voor het Departement RWO (Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed). De survey handelde over de kwaliteit van de woningen, op niveau van de arrondissementen.

[29] De Uitwendige Woningschouwing 2005 is een survey, uitgevoerd in het Vlaams gewest, door het Kenniscentrum Duurzaam Woonbeleid. Dit centrum ging over in het Steunpunt Ruimte en Wonen. Deze technische schouwing is gekoppeld aan de face-to-face survey van de Woonsurvey 2005 (zie voetnoot 25).

[30] De Woonsurvey 2005 is een survey, uitgevoerd in het Vlaams gewest, door het Kenniscentrum Duurzaam Woonbeleid. Dit centrum ging over in het Steunpunt Ruimte en Wonen. Het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid was in de periode van januari 2004 tot en met december 2006 een multidisciplinair expertisecentrum met als hoofdopdracht het verzamelen van basisinformatie over wonen en woonbehoeften in Vlaanderen. Deze opdracht omvat onder meer een face-to-face bevraging van de woning en de wooncon-sument in Vlaanderen. De face-to-face survey is gekoppeld aan de technische schouwing (zie voetnoot 24).

3e indicator: Het comfort van de woningen

Socio-economische enquête 2001[31]

Tabel 27: Comfortniveau van de woningen[32], 2001

	Zonder klein comfort		Klein comfort[33]		Middelmatig comfort[34]		Groot comfort [35]	
	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.
Vorselaar	**147**	**5,5**	**738**	**27,8**	**257**	**9,7**	**1.515**	**57,0**
Grobbendonk	151	3,9	954	24,6	361	9,3	2.410	62,2
Herentals	362	3,7	1.842	18,7	1.521	15,5	6.120	62,2
Lille	180	3,4	1.184	22,3	491	9,2	3.465	65,1
Malle	139	2,9	968	19,9	527	10,8	3.235	66,4
Zandhoven	132	3,1	1.069	25,1	324	7,6	2.728	64,1
Zoersel	137	2,0	1.312	19,3	606	8,9	4.736	69,7
Arr. Turnhout	5.166	3,4	28.476	18,8	18.796	12,4	99.169	65,4
Provincie Antwerpen	23.217	3,6	139.377	21,6	104.765	16,2	378.644	58,6
Vlaams Gewest	112.618	4,9	571.279	25,0	319.988	14,0	1.279.829	56,0

Bron: FOD Economie, Algemene socio-economische enquête, 1.10.2001

Tabel 27 vergelijkt het comfortniveau in Vorselaar met de buurgemeenten en de hogere referentieregio's in 2001. In Vlaanderen wordt in de periode 1981-2001 een aanzienlijke daling van het aantal woningen 'zonder klein comfort' vastgesteld. Anno 2001 bedraagt dit aandeel nog slechts 4,9 % van het woningbestand. In Vorselaar is het woningcomfort iets minder sterk verbeterd, aangezien 5,5 % van het woningbestand of 147 woningen nog steeds niet over de noodzakelijke basisuitrusting beschikt. In vergelijking met de buurgemeenten maar ook in vergelijking met de referentieregio's scoort Vorselaar hier minder goed. In totaal is 27,8 % van het woningbestand of 738 woningen met hoogstens 'klein comfort' uitgerust. Dit zijn zwakkere cijfers dan de buurgemeenten en de referentieregio's. Het aandeel woningen met 'groot comfort' (57,0 %) ligt bijgevolg ook lager in vergelijking met de omliggende gemeenten en de referentieregio's, uitgezonderd het Vlaams gewest.

Woonsurvey 2005

Uit deze studie blijkt dat het comfortniveau tussen 2001 en 2005 sterk is toegenomen in de Vlaamse gemeenten: waar de Socio-economische enquête 2001 stelt dat 4,9 % van de Vlaamse woningen geen klein comfort heeft, besluit de Woonsurvey dat in 2005 het aandeel woningen zonder klein comfort is gedaald tot 3,3 % van de Vlaamse woningen.

Dit alles is gebaseerd op de oude en goed bekende 'comfort'-indicator die de termen van klein, middelmatig en groot comfort hanteert. Deze indicator biedt echter meer en meer een verouderd beeld. Naarmate de klassieke comfortvereisten beter ingeburgerd raken en de gsm de telefoonaansluiting verdringt, is er nood aan een meer verfijnde maatstaf. Dit heeft geleid tot een geactualiseerde comfortvariabele, met name de kwaliteitsindicator, gebaseerd op het oordeel van de bewoner over de aanwezigheid van comfortkenmerken en de noodzaak aan herstellingen. Deze nieuwe indicator wordt onderverdeeld naar kwaliteitsnormen waaronder 'ontoereikende kwaliteit', 'basiskwaliteit', 'goede kwaliteit', 'goede kwaliteit en ruim' en 'zeer goede kwaliteit'. Op deze wijze gemeten is in 2001 5,7 % van de Vlaamse woningen van ontoereikende kwaliteit[36]. In 2005 is dit aandeel gedaald tot 2,7 %. Het betreft bij raming 67.500 woningen (te nemen met een betrouwbaarheidsmarge van 14.800 woningen of omgerekend 3,3 % van het woningbestand). Binnen een tijdspanne van slechts 4 jaar is dit aldus een relatief sterke evolutie.

Het is echter belangrijk om de positieve evoluties correct te interpreteren en enigszins te nuanceren. Zo zijn de resultaten afhankelijk van de gehanteerde onderzoeksmethoden, waarbij er een verschil is tussen de gegevens verzameld op populatie niveau (Socio-economische enquête 2001) en op steekproef niveau (Woonsurvey). Daarnaast zijn de resultaten van de Woonsurvey te interpreteren met betrouwbaarheidsintervallen en de resultaten van Socio-economische enquête 2001 werden berekend op de gekende gegevens (zie voetnoot 26). Beide studies zijn tenslotte gebaseerd op bevraging (subjectief) en op domiciliewoningen, wat een automatische onderschatting inhoudt van het aandeel slechte woningen.

Specifieke probleemsegmenten en -groepen

Niettemin de globale positieve evolutie, mag niet voorbij worden gegaan aan de vaststelling dat problemen inzake kwaliteit en comfort van de woning sterk geconcentreerd blijven in bepaalde segmenten van de markt. Voornamelijk de private

[31] Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat de percentages van de socio-economische enquête berekend werden op de gekende gegevens en dat er verondersteld werd dat de niet-beantwoorde formulieren op dezelfde wijze (procentueel) verdeel zijn als de gekende. Dit klopt echter niet bij de gegevens inzake kwaliteit en comfort van de woningen omdat de meeste missings zitten op de woningen met de laagste kwaliteit.

[32] In het licht van de socio-economische enquête van 2001 wordt een woning omschreven als iedere overdekte ruimte die bestemd is om bewoond te worden door een huishouden of als dusdanig gebruikt wordt.

[33] Een woning met klein comfort is een woning die voorzien is van stromend water, een wc met waterspoeling en een badkamer of stortbad.

[34] Een woning met middelmatig comfort is een woning die voldoet aan de normen van een woning met klein comfort en daarnaast voorzien is van centrale verwarming.

[35] Een woning met groot comfort is een woning die voldoet aan de normen van een woning met middelmatig comfort en daarnaast beschikt over een keuken (minimaal 4 m²), een telefoon en een auto.

[36] Woningen van ontoereikende kwaliteit beschikken niet over een toilet of beschikken niet over een badkamer met bad en/of stortbad of er zijn minstens 4 grote herstellingen nodig aan de woning.

huursector blijft kampen met een groot aandeel slechte woningen. Zo wordt bijvoorbeeld het comfort als ontoereikend beoordeeld voor 6,1 % van de private huurwoningen ten opzichte van 2,7 % van de sociale huurwoningen en 1,9 % van de eigendomswoningen. Niettegenstaande dat ook deze resultaten subjectief zijn en het eigendomsstatuut ook een invloed zal hebben.

Dat de vermelde onderzoeken aanwijzen dat de woonkwaliteit in Vlaanderen een gunstige evolutie heeft doorgemaakt in de voorbije 10 jaar, mag niet leiden tot de conclusie dat inspanningen naar verdere kwaliteitsverbeteringen niet meer noodzakelijk zijn. Er zijn daarentegen argumenten gevonden om de beleidsinspanningen beter te richten op specifieke probleemsegmenten en –groepen.

Verklarende factoren voor kwaliteitsverbetering van de woningen

Renovatie van woningen

Toenemend aantal verkochte woningen (wijziging van de eigenaar van de woning)

Een eerste verklaring voor de positieve evolutie kan gevonden worden² in een relatief hoog en toenemend aantal verkopen van woningen ten opzichte bouwgronden. Wat de bestaande woningvoorraad betreft, gaat een kwaliteitsverbetering dus in hoofdzaak samen met de wijziging van de eigenaar van de woning. Uit een bevraging bij de bewoners is immers gebleken dat aan ongeveer de helft van de woningen die de laatste 10 jaar werden aangekocht of verkregen, grote werken werden uitgevoerd. 51 % van de eigenaars verklaart in de Woonsurvey dat op het moment van verwerving grote werken noodzakelijk waren.

Het laatste decennium schommelt het aantal verkochte woningen tussen 65.000 en 73.000 woningen in het Vlaams gewest (De sociale staat van Vlaanderen[37]). Dit betekent dat jaarlijks ongeveer 35.000 woningen gerenoveerd worden.

Bouwvergunningen voor renovatie van woningen

Ook de bouwstatistieken tonen dat er in Vlaanderen veel en in toenemende mate gerenoveerd wordt. In de periode 1996-2005 werden 163.000 bouwvergunningen voor woongebouwen afgeleverd. Het jaarlijkse aantal verbouwingen stijgt in die periode van 13.000 tot 18.000. In 2008 is dit aantal lichtjes gedaald tot 17.000 vergunningen voor renovatie.

Analyse van de gegevens inzake renovatie aan woningen in Vorselaar toont aan dat in de periode 2002-2009 122 [38] bouwvergunningen werden aangevraagd om woningen of appartementen te renoveren. In de beschouwde periode werd 74 % van de bouwvergunningen aangevraagd voor nieuwbouw en 26 % voor renovatie. Recente cijfers tonen dat er in 2010 en 2011[39] nog heel wat aanvragen voor nieuwbouw zijn goedgekeurd, namelijk voor 31 woningen, 22 serviceflats en 37 appartementen. In dezelfde periode zijn er eveneens 26 aanvragen voor de renovatie van een woning goedgekeurd.

Gezien dit enkel renovaties betreft waarvoor een bouwvergunning vereist en aangevraagd is, kan er van uitgegaan worden dat er in werkelijkheid nog heel wat meer zijn.

Financiële stimuli

Daarnaast zijn er financiële en fiscale stimuli op Vlaams en federaal niveau. Dergelijke stimuli, zoals de Vlaamse renovatiepremie en de Vlaamse verbeterings- en aanpassingspremie, kunnen zorgen voor een wijzigend gedrag in de keuze tussen nieuwbouw of renovatie van een bestaande woning.

Inhaaloperatie sector sociale huisvesting

In de periode 1998-2007 werden er in Vlaanderen 74.358 sociale woningen gerenoveerd (gemiddeld meer dan 7.000 renovaties per jaar).

Relatie tussen kwaliteit en ouderdom van de woningen

Hoewel de kwaliteit van de woningen in 2005 nog steeds verbonden is met de ouderdom van de woning en de oudere woningen, doorgaans van lagere kwaliteit blijken te zijn, zien we ook hier een gunstige trend. De oudere woningen lijken in vergelijking met eerder onderzoek toch een inhaalbeweging te hebben ingezet. Nu bestaat het risico dat met de renovatie-inspanningen in het oudste segment van de woningmarkt, de problemen zullen verschuiven naar de volgende ouderdomsklasse, in het bijzonder woningen uit de naoorlogse decennia. Inspanningen voor kwaliteitsverbetering zullen de komende jaren in deze woningen ook noodzakelijk zijn.

Nieuwbouw van woningen

Tot slot kan ook de nieuwbouw een invloed hebben op de toename van de woningkwaliteit. Het laatste decennium werd elk jaar een aantal woningen, schommelend tussen de 25.000 tot 38.000 nieuwe wooneenheden, aan het Vlaamse woningpatrimonium toegevoegd. Hierbij wordt er geraamd dat 13,4 % vervangingsbouw betreft. Deze nieuwbouwwoningen beïnvloeden in positieve zin de kwaliteit van het woningpatrimonium.

[37] http://publicaties.vlaanderen.be/docfolder/13964/De_sociale_staat_van_Vlaanderen_2009.pdf
[38] Niet elke aanvraag resulteert in een effectieve realisatie.
[39] Toestand tot 16 mei 2011

3.5 Beheersvorm

Tabel 28: Absolute weergave van de koop- en huurbeheersvorm, 1981-2001

	eigen woning			huurwoning		
	1981	1991	2001	1981	1991	2001
Vorselaar	**1.619**	**1.976**	**2.166**	**402**	**454**	**488**
Grobbendonk	2.229	2.757	3.225	538	637	594
Herentals	5.352	6.132	7.071	2.656	2.657	2.752
Lille	2.850	3.661	4.415	698	835	870
Malle	2.340	2.926	3.651	916	1.066	1.152
Zandhoven	2.471	3.100	3.549	507	577	618
Zoersel	3.699	4.944	5.815	775	787	904
Arr. Turnhout	85.548	102.006	119.185	28.771	30.531	31.499
Prov. Antwerpen	336.897	396.708	450.564	228.350	214.275	188.675
Vlaanderen	1.275.638	1.462.210	1.668.886	672.306	650.346	593.607

Bron: FOD Economie, Volks- en Woningtelling (1.3.1981 en 1.3.1991) en Socio-economische enquête (1.10.2001)

Tabel 28 bespreekt het woningpatrimonium naar koop- en huurbeheersvorm in Vorselaar en omgeving. De woningen in eigendom vertonen op alle administratieve niveaus een continue en vrij constante stijging doorheen de jaren. In Vorselaar is de toename van eigen woningen tijdens de jaren ‘80 (22,1 %) sterker dan de toename tijdens de jaren ‘90 (9,6 %).

Het aantal huurwoningen neemt in alle gemeenten toe tijdens de beschouwde periode. In Vorselaar is de stijging groter in de jaren ‘80 (12,9 %) dan in de jaren ‘90 (7,5 %). Voor de hogere referentieniveaus kan echter worden vastgesteld dat het aantal huurwoningen terugloopt, waarbij de afname in het voorbije decennium meer uitgesproken was dan in de jaren ‘80. Het arrondissement Turnhout vormt hier echter een uitzondering op en kenmerkt zich de voorbije 20 jaar door een toename van het aantal huurwoningen met 9,5 %.

Tabel 29 : Relatieve weergave van de koop- en huurbeheersvorm, 1981-2001

	eigen woning			huurwoning		
	1981	1991	2001	1981	1991	2001
Vorselaar	**80,1**	**81,1**	**78,6**	**19,9**	**18,6**	**17,7**
Grobbendonk	80,4	80,7	80,9	19,4	18,6	14,9
Herentals	66,7	69,2	69,6	33,1	30,0	27,1
Lille	80,3	81,2	80,9	19,7	18,5	15,9
Malle	71,8	72,5	73,3	28,1	26,4	23,1
Zandhoven	82,9	83,9	81,6	17,0	15,6	14,2
Zoersel	82,7	85,9	83,9	17,3	13,7	13,0
Arr. Turnhout	74,7	76,4	76,5	25,1	22,9	20,2
Prov. Antwerpen	59,3	64,3	67,6	40,2	34,7	28,3
Vlaanderen	65,0	68,3	70,9	34,3	30,4	25,2

Bron: FOD Economie, Volks- en Woningteling (1.3.1981 en 1.3.1991) en Socio-economische enquête (1.10.2001)

Relatief gezien neemt het aandeel eigen woningen af in de periode 1981-2001 in Vorselaar, net als in Zandhoven. Dit in tegenstelling tot de stijgende trend van woningen in eigendom in de andere omliggende gemeenten en de referentieregio’s. Het arrondissement Turnhout onderscheidt zich gedurende de gehele waarnemingsperiode van de overige referentieniveaus door een relatief hoog aandeel eigen woningen. Het aandeel eigen woningen is hoger in Vorselaar dan in de referentieregio’s, maar lager dan in de buurgemeenten (uitgezonderd Herentals en Malle).

Het aandeel huurwoningen vermindert eveneens in Vorselaar, net zoals in de andere buurgemeenten. In Vorselaar zijn er relatief minder huurwoningen dan in de hogere administratieve regio’s.

3.6 Perceelsoppervlakte voor bewoning

Tabel 30: Evolutie van de perceelsoppervlakten voor bewoning[40]

	perceelsoppervlakte in m²		evolutie 2004-2009	
	2004	2009	abs.	rel.
Vorselaar	**921**	**909**	**-12**	**98,7**
Grobbendonk	938	870	-68	92,8
Herentals	560	506	-54	90,4
Lille	1.052	973	-79	92,5
Malle	1.101	1.047	-54	95,1
Zandhoven	1.221	1.132	-89	92,7
Zoersel	1.245	1.169	-76	93,9
Arr. Turnhout	901	836	-65	92,8
Prov. Antwerpen	569	534	-35	93,8
Vlaams Gewest	635	601	-34	94,6

Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie

De oppervlakte van een voor bewoning bebouwd perceel is in de periode 2004-2009 teruggelopen in Vorselaar: van 921 m² tot 909 m². Dit komt overeen met een afname van 1,3 %. Deze evolutie kan eveneens worden vastgesteld voor de buurgemeenten en de hogere referentieregio's, waar nog een sterkere daling genoteerd kan worden.

Anno 2009 bedraagt de oppervlakte van een voor bewoning bebouwd perceel in Vorselaar gemiddeld 909 m². In vergelijking met de omliggende gemeenten is dit laaggemiddeld. De referentieregio's kenmerken zich daarentegen door nog kleinere oppervlakten.

[40] Onder bewoning worden volgende categorieën verstaan: appartementen, buildings, huizen en hoeven en bijgebouwen.

3.7 Sociale en bescheiden huisvesting

Sociale en bescheiden woningen

Het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid d.d. 27 maart 2009 beoogt de realisatie van een bijkomend aanbod aan betaalbare huisvesting in elke gemeente.

Dit betaalbaar woonaanbod wordt opgesplitst naar een sociaal woonaanbod en een bescheiden woonaanbod.

Sociaal woonaanbod

Volgens artikel 1.2, 16° van het betreffende decreet bestaat het sociaal woonaanbod uit een aanbod aan sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels dat voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden:

– Zij zijn volledig onderhevig aan de reglementering aangaande het sociale huurstelsel of de overdracht van goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode;
– Zij worden bestemd tot hoofdverblijfplaats, respectievelijk tot oprichting van een woning die tot hoofdverblijfplaats zal worden bestemd.

Bescheiden woonaanbod

Onder het bescheiden woonaanbod wordt, overeenkomstig artikel 1.2, 16° van het betreffende decreet, het aanbod van kavels en woningen, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, verstaan dat bestaat uit:

– Kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
– Eengezinswoningen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³;
– Overige woongelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³.

Sociaal woonaanbod – nulmeting decreet betreffende grond- en pandenbeleid

In het onderstaande wordt een overzicht gegeven van het gerealiseerde sociaal woonaanbod in de gemeente Vorselaar tot 31 december 2007. Op die datum werd de nulmeting betreffende het bestaande sociaal woonaanbod vastgesteld in het kader van het decreet grond- en pandenbeleid.

Tabel 31: Sociaal woonaanbod in Vorselaar, 31 december 2007

	Vorselaar		Vlaams gemiddelde
	absoluut	relatief t.o.v. aantal huishoudens (2.966)	
Sociale huurwoningen	**115**	**3,88**	**5,56**
van de sociale huisvestingsmaatschappijen	115	3,88	5,41
van de sociale verhuurkantoren	0	0,00	0,15
Sociale koopwoningen	**7**	**0,24**	**0,47**
Sociale kavels	**0**	**0,00**	**0,02**
Totaal	**122**	**4,11**	**6,05**

Bron: Bijlage bij het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid

Eind 2007 kenmerkt Vorselaar zich door een sociaal woonaanbod van 122 wooneenheden. Het aandeel (4,11 %) ligt lager dan het Vlaams gemiddelde (6,05 %). Dit kan verklaard worden door een lager aandeel sociale huurwoningen in de gemeente: 3,88 % sociale huurwoningen in Vorselaar ten opzichte van 5,56 % in het Vlaams gewest op 31 december 2007. Bovendien zitten er in de nulmeting geen sociale kavels.

Ruimtelijke spreiding sociaal woonaanbod

Anno 2007 bevindt het sociaal woonaanbod van 131 woningen zich vooral in het centrum van Vorselaar. Ten opzichte van het aantal huishoudens bewoont 4,5 % een sociale woning.

Sociale huurwoningen

Tabel 31 geeft een overzicht van de woningtypologie van de sociale huurwoningen die tot 31 december 2007 door Zonnige Kempen werden gerealiseerd en dit in vergelijking met de sociale woningbouw in het werkingsgebied van het Kempens Woonplatform. In Vorselaar werden er meer appartementen gerealiseerd dan eengezinswoningen: 69 appartementen (60 %) ten opzichte van 20 eengezinswoningen (17 %). Binnen het werkingsgebied van het Kempens Woonplatform werden er daarentegen meer eengezinswoningen (58 %) dan appartementen (34 %) gerealiseerd. In de categorie 'eengezinswoningen' zijn er enkel woningen met 3 slaapkamers. Bij de categorie 'appartementen' valt op dat het merendeel van de appartementen bestaan uit 1 of 2 slaapkamers. Een aandeel van het sociale huurpatrimonium in Vorselaar bestaat eveneens uit bejaardenwoningen[41] (26 woningen van Zonnige Kempen). Indien enkel gekeken wordt naar het sociaal woonaanbod met 1 of 2 slaapkamers, is 1 op 4 sociale woningen een bejaardenwoning.

Tabel 32: De woningtypologie van de sociale huurwoningen in Vorselaar, 31 december 2007

	Zonnige Kempen		Werkingsgebied Kempens Woonplatform	
	abs.	rel.	abs.	rel.
Bejaardenwoning	26	22,6	603	8,0
Eengezinswoning				
… 1 slaapkamer	0	0,0	83	1,1
…2 slaapkamers	0	0,0	391	5,2
…3 slaapkamers	20	17,4	3.318	43,8
… > 3 slaapkamers	0	0,0	596	7,9
Appartement				
… 1 slaapkamer	24	20,9	799	10,6
…2 slaapkamers	17	14,8	1.162	15,4
…3 slaapkamers	28	24,3	605	8,0
… > 3 slaapkamers	0	0,0	10	0,1
Totaal	**115**	**100,0**	**7.569**[42]	**100,0**

Bron: Databank IOK op basis van jaarverslagen sociale huisvestingsmaatschappijen

Sociale huurwoningen – Zonnige Kempen

In totaal realiseerde De Zonnige Kempen 121 sociale huurwoningen tot 31 december 2007. In de loop der jaren werden er 6 verkocht. De Zonnige Kempen verhuurde op 31 december 2007 115 sociale huurwoningen op volgende locaties:

– Diamantstraat: 20 woongelegenheden (waaronder 8 bejaardenwoningen);
– Kerkstraat: 7 woongelegenheden;

[41] Het betreft woningen die steeds aan de doelgroep bejaarden verhuurd werden, hoewel het niet noodzakelijk aangepaste woningen betreft.
[42] Er is nog een beperkt verschil van 3 sociale huurwoningen ten opzichte van de nulmeting in het werkingsgebied van het Kempens Woonplatform, deze woningen worden wellicht verhuurd buiten het sociaal huurstelsel (bijvoorbeeld aan het OCMW).

- Kuiperstraat: 5 woongelegenheden (waaronder 2 bejaardenwoningen);
- Kouwenberg: 21 woongelegenheden (waaronder 6 bejaardenwoningen);
- Nachtegaal: 10 bejaardenwoningen (gedeelde eigendom met OCMW, die toewijzingen doet)
- Schransstraat: 52 woongelegenheden.

Op basis van de databank van IOK zijn er 115 huurwoningen van de sociale huisvestingsmaatschappijen gerealiseerd in Vorselaar, wat overeenkomt met de nulmeting.

Wachtlijsten Zonnige Kempen

Tabel 33 geeft de wachtlijst weer van de kandidaat-huurders van Zonnige Kempen. Op 21 april 2010 stonden er in totaal 156 personen op de wachtlijsten voor een sociale huurwoning bij de Zonnige Kempen. Naar alle waarschijnlijkheid zijn er van deze 156 personen een aantal eveneens bij andere huisvestingsmaatschappijen geregistreerd en dit mogelijks ook voor andere gemeenten.

Het grootste aandeel kandidaat-huurders is jonger dan 55 jaar (69 %).

De kandidaat-huurders kunnen aangeven voor welke woning (type, aantal slaapkamers) ze in aanmerking willen komen. Een kandidaat-huurder kan hierbij meerdere types selecteren. geeft de relatieve verdeling hiervan weer (vraagzijde). Daarnaast bevat de tabel ook de verdeling van het bestaande aanbod. Er werd een onderscheid gemaakt naar bejaardenwoning, appartement of eengezinswoning.

Tabel 33: Vraag versus aanbod, aandeel sociale huurwoningen in Vorselaar, 2010

	Zonnige Kempen	
	Vraag	**Aanbod**
Bejaardenwoningen	13,7	22,6
Eengezinswoningen		
… 1 slaapkamer	14,1	0,0
…2 slaapkamers	18,1	0,0
…3 slaapkamers	14,7	17,4
… > 3 slaapkamers	1,2	0,0
Appartementen		
… 1 slaapkamer	15,1	20,0
…2 slaapkamers	16,9	15,7
…3 slaapkamers	6,4	24,3
… > 3 slaapkamers	0,0	0,0
Totaal	**100,0**	**100,0**

Bron: Zonnige Kempen en eigen verwerking

Het aanbod aan bejaardenwoningen in Vorselaar is voldoende om aan de vraag te beantwoorden.

Het aanvoelen dat er meer vraag is naar kleinere sociale huurwoningen wordt bevestigd door Tabel 33. Er kan een uitgesproken vraag naar eengezinswoningen met 1 en 2 slaapkamers worden vastgesteld. Bijna 65 % van de vraag gaat naar deze 2 types, terwijl er slechts een aanbod van 36 % is. Daarentegen wordt er een beperkte vraag naar appartementen met 3 slaapkamers vastgesteld, terwijl deze woningen wel een groot aandeel binnen het patrimonium van de Zonnige Kempen vertegenwoordigen.

Van de kandidaat-huurders bij de Zonnige Kempen is 41 % de afgelopen 12 maanden ingeschreven, 24 % tussen de 12 en 24 maanden geleden en 17 % tussen de 24 en 36 maanden geleden. Enkele kandidaat-huurders staan al veel langer op de wachtlijst, waarbij 1 kandidaat-huurder nu al meer dan 10 jaar staat ingeschreven.

Sociaal verhuurkantoor

Op 31/12/2007 had SVK Zuiderkempen geen woningen in beheer in Vorselaar. Vorselaar is recentelijk (voorjaar 2011) aangesloten bij het SVK 'ISOM'.

Sociale koopwoningen

KLE Zuiderkempen heeft in Vorselaar 53 sociale koopwoningen gerealiseerd tot 31 december 2007. In de nulmeting worden enkel de sociale koopwoningen in rekening gebracht die gebouwd werden tussen 1 januari 1988 en 31 december 2007 (periode van 20 jaar). Volgende 7 sociale koopwoningen zitten in de nulmeting vervat:

– Kerkstraat: 7 woongelegenheden.

Sociale kavels

In de nulmeting werden geen sociale kavels meegerekend.

Bindend sociaal objectief

Het decreet grond- en pandenbeleid legt elke gemeente een bindend sociaal objectief op, zijnde het aantal te verwezenlijken sociale woningen tot 31 december 2020 (tijdshorizon ruimtelijk structuurplan Vlaanderen). Dit wordt verder gediversifieerd naar aantal sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels. Het aantal te realiseren sociale huurwoningen per gemeente is decretaal vastgelegd. Voor wat betreft het aantal te realiseren sociale koopwoningen en sociale kavels heeft de provincie Antwerpen een 1ste voorstel opgemaakt met 23 sociale koopwoningen en 1 sociale kavel door Vorselaar te realiseren. De gemeenteraad van Vorselaar heeft d.d. 7 december 2009 op basis van de geplande en lopende sociale woonprojecten een gemotiveerd voorstel overgemaakt aan de provincie Antwerpen, waarbij 24 sociale koopwoningen en geen sociale kavels werden gevraagd.

De provincie heeft op 27 mei 2010 een definitieve verdeling opgemaakt op basis van een aantal objectieve criteria. Voor Vorselaar werd het initiële voorstel van de provincie behouden.

De gemeente Vorselaar heeft beslist om niet te reageren op de verdeling van de provincie.

Concreet bestaat het bindend sociaal objectief voor Vorselaar uit:

– 50 sociale huurwoningen;
– 23 sociale koopwoningen;
– 1 sociale kavel.

Gerealiseerde en geplande sociale huurwoningen sinds 1 januari 2008

Zonnige Kempen heeft sinds de nulmeting 21 sociale huurwoningen gerealiseerd op het Lijsterplein (waaronder 10 bejaardenwoningen).

Zonnige Kempen heeft nog 1 project in voorbereiding in de Cardijnlaan.

Voor de berekening van het bindend sociaal objectief mogen ook de woningen meegerekend worden die het SVK op 31 december 2020 voor 9 jaar in beheer heeft.

Gerealiseerde en geplande sociale koopwoningen sinds 1 januari 2008

De KLE Zuiderkempen heeft sinds de nulmeting geen sociale koopwoningen meer gerealiseerd.

De maatschappij heeft nog wel 2 projecten gepland:

– Molenbaan: in voorbereiding;
– De Schrans: gemengd project met IOK, in voorbereiding (13 sociale koopwoningen).

Gerealiseerde en geplande sociale kavels sinds 1 januari 2008

KLE Zuiderkempen heeft sinds de nulmeting geen sociale kavels gerealiseerd of gepland.

Haalbaarheid bindend sociaal objectief

Bovenstaande analyse van de huisvestingssituatie toont aan dat er sinds 1 januari 2008 21 sociale huurwoningen gerealiseerd zijn. Bovendien wordt er nog een project 13 sociale koopwoningen gepland. Daarnaast zijn de actoren actief op zoek naar locaties en mogelijkheden voor het realiseren van sociale huurwoningen en is er nog een zone voorbehouden voor een project met sociale (huur-en/of) koopwoningen, waardoor het bindend sociaal objectief haalbaar wordt geacht.

Betaalbare kavels

IOK brengt kavels op de markt tegen een sociaal gecorrigeerde prijs. Hoewel deze IOK-projecten in de volksmond vaak sociale verkavelingen worden genoemd, gaat het hier niet om sociale kavels zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid. De meest recente verkavelingsprojecten van IOK voldoen echter wel grotendeels aan het bescheiden woonaanbod.

Tot op 31 december 2009 heeft IOK 354 kavels verkocht in Vorselaar.

Volgende projecten met betaalbare kavels zijn in uitvoering of worden gepland:

– De Schrans: in uitvoering;
– Van de Wervelaan: in voorbereiding;
– Van Rotselaarlaan: in voorbereiding.

3.8 Opvang specifieke doelgroepen

Naast betaalbare huisvesting is er in de gemeente ook behoefte aan woningen voor specifieke doelgroepen (senioren, mindervaliden …). In het onderstaande worden de opvangmogelijkheden voor deze doelgroepen in Vorselaar beschreven.

Senioren

OCMW Vorselaar

Het OCMW van Vorselaar beschikt momenteel over 10 aangepaste bejaardenwoningen in De Nachtegaal.

Woonzorgcentrum Hof Ter Lande

Woonzorgcentrum Hof Ter Lande is erkend als woonzorgcentrum door de Vlaamse Gemeenschap en heeft een capaciteit van 26 erkende plaatsen. Het centrum staat open voor valide, semi-valide en invalide bejaarden

Tabel 34: Aantal geprogrammeerde en erkende plaatsen in woonzorgcentra, Vorselaar

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Erkend	22	22	22	22	22	22	26	26	26	26	26	26	
Geprogrammeerd	65	68	70	70	72	75	79	80	83	85	88	88	95
Verschil	-43	-46	-48	-48	-50	-53	-53	-54	-57	-59	-62	-62	

Bron: www.lokalestatistieken.be en : www.zorg-en-gezondheid.be

Elk jaar worden de programmatiecijfers[43] berekend op basis van de bevolkingsprojectie voor de groep 65-plussers. In functie van deze programmatiecijfers kunnen plaatsen voor de opvang van senioren worden erkend. In bovenstaande tabel kan worden vastgesteld dat het aantal geprogrammeerde plaatsen de laatste jaren steeds verder afwijkt van het effectieve aantal erkende plaatsen. In 2010 voldoet Vorselaar slechts aan 30 % van de toegewezen capaciteit door de overheid. In Hof Ter Lande zijn er nog wel 17 plaatsen extra gepland.

[43] Het woonzorgdecreet en zijn uitvoeringsbesluiten houden een belangrijke wijziging in voor de programmatiecijfers. Met ingang van 1 januari 2010 worden de programmacijfers voor de woonzorgcentra (voorheen rusthuizen), de centra voor kortverblijf en de dagverzorgingscentra berekend op de leeftijdscohorten vanaf 65 jaar. Vroeger was dat vanaf 60 jaar (voor de rusthuizen) en vanaf 18 jaar (voor de dagverzorgingscentra en centra voor kortverblijf). Het gevolg hiervan is dat de programmatie op 1 januari 2010 voor de woonzorgcentra daalde ten opzichte van de programmatie op 1 januari 2009. Met het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 2010 werden de nodige wijzigingen aan de regelgeving aangebracht om de programmatie opnieuw op peil te brengen.

Serviceflats

Anno 2010 omvat het programmatiecijfer voor Vorselaar, op basis van de bevolkingsprognose, 37 serviceflats. De gemeente heeft tot op heden geen serviceflats. In de Nieuwstraat zijn er wel 22 serviceflats in opbouw.

Dagvoorzieningscentra – centra voor kortverblijf

Zowel in dagvoorzieningscentra als in centra voor kortverblijf worden in de programmatiecijfers van 2010 respectievelijk 5 en 3 plaatsen voorzien voor Vorselaar. Momenteel zijn er voor beiden nog geen voorzieningen in Vorselaar.

Specifieke diensten OCMW

Het OCMW van Vorselaar heeft eveneens een dienst gezins- en bejaardenhulp met een waaier aan dienstverlening om huishoudelijke en verzorgende steun te bieden aan gezinnen, bejaarden of gehandicapten in Vorselaar. Voorbeelden hiervan zijn de huishoudelijke hulp en de bedeling van warme maaltijden.

Minder Mobiele Centrale

In Vorselaar is er een Minder Mobiele Centrale, maar dit wordt geregeld door een private instelling.

Zonnige Kempen

Zonnige Kempen beschikt over 36 woningen voorbehouden voor ouderen (waarvan 26 verhuurd binnen het sociaal huurstelsel en 2 woningen eveneens geschikt voor mindervaliden).

Sociale woningen OCMW

Tevens beschikt het OCMW over 1 eengezinswoning in de Beeldekensstraat en 6 sociale appartementen:

– Schransstraat: 3 appartementen;
– Markt: 3 studio's.

Deze woongelegenheden zijn voorbehouden voor diverse doelgroepen voor een verblijf van 1 à 3 jaar.

Asielzoekers: Lokaal Opvanginitiatief (LOI)

Gemeenten vangen in opdracht van de federale overheid asielzoekers op. Het OCMW organiseert daarvoor lokale opvanginitiatieven (LOI's), in overeenkomst met Fedasil. De asielzoekers ontvangen enkel materiële hulp van de gemeente. Een LOI is doorgaans een gemeubelde woning met de nodige faciliteiten, zodat de asielzoekers kunnen instaan voor hun dagelijkse basisbehoeften. Concreet houdt dit in dat het OCMW zorgt voor onderdak, voeding, kledij, medische en farmaceutische hulp. De afhandeling van de asielprocedure behoort niet tot de bevoegdheden van een OCMW.

Het OCMW van Vorselaar beschikt momenteel over 5 plaatsen in de Velstraat en 5 plaatsen in de Schoolstraat voor de huisvesting van toegewezen kandidaat politiek vluchtelingen.

Crisis- of noodopvang

Het verblijf in een woning voor crisis- of noodopvang biedt een tijdelijke periode van woonzekerheid om een duurzame oplossing voor de huisvestingssituatie te vinden. Hierdoor wordt vermeden dat mensen in een neerwaartse spiraal van bestaansonzekerheid terecht komen. Een woning voor crisis- of noodopvang biedt een antwoord op de huisvestingssituatie van mensen die niet over een woning beschikken:

– omdat ze onbewoonbaar of ongeschikt is verklaard;
– omwille van een gerechtelijk bevel tot uitdrijving of omwille van familiale conflicten;
– omwille van een ramp zoals een brand of overstroming of omdat ze dakloos zijn;
– ... .

In 2008 beschikte het OCMW over 3 appartementen in de Schoolstraat voor crisis- of noodopvang om personen met problemen op vlak van huisvesting tijdelijk onder te brengen. Deze woning wordt voor een korte periode verhuurd aan mensen die zich in een noodsituatie bevinden. Het huurcontract wordt in principe afgesloten voor maximaal 6 maanden en kan 1 maal verlengd worden. Indien het OCMW geen plaats meer heeft, gebeurt de huisvesting via Kina te Malle.

Personen met een beperking

Tehuis De Troon

De Troon is een tehuis voor personen met een handicap. Het is een tehuis enerzijds voor niet-werkenden en anderzijds voor werkenden. Het gaat hier telkens om levenslange opvang.

– Tehuis voor niet-werkenden: De Troon biedt woonopvang voor personen met een licht, matig of ernstige verstandelijke handicap. Er is een capaciteit van 7 plaatsen.
– Tehuis voor werkenden: De Troon verzorgt ook woonopvang voor (volwassen) personen met een verstandelijke handicap (licht, matig en ernstig verstandelijk gehandicapte met eventuele bijkomende (zintuiglijke, psychische, fysieke, sociale...) handicaps). Het tehuis heeft een capaciteit van 12 plaatsen.

Dagcentrum ’t Margrietje

Dagcentrum 't Margrietje is gelegen in Lille en Kasterlee en biedt aan volwassen personen met een handicap een zinvolle dagbesteding gedurende 8 uren per dag en dit op alle werkdagen van het jaar. Ze streven naar een gevarieerd activiteitenaanbod, waaruit elke gast in samenspraak met zijn begeleiders een keuze kan maken op maat van zijn mogelijkheden en interesses. Om toegang te krijgen tot het dagcentrum dienen de kandidaten te beschikken over een ten laste neming van het VAPH en te verblijven in de regio Kasterlee, Lille of Vorselaar. Dagcentrum 't Margrietje is erkend voor 10 plaatsen. In maart 2010 zijn er 13 deelnemers.

Dagcentrum ’t Margrietje is bezig met een nieuwbouw in Lille waar plaats komt voor 2 groepen van 6 personen.

Opvanginitiatieven CAW De Kempen

CAW De Kempen voorziet een aantal opvanginitiatieven in het arrondissement Turnhout, die niet gebonden zijn aan een bepaalde gemeente. De voorkeur gaat naar inwoners van het arrondissement, gelet op het sociaal en professioneel netwerk. Soms vragen de cliënten echter ook om de regio van herkomst (even) te verlaten.

– De Goede Plek in Geel

  De Goede Plek is een opvang- en begeleidingscentrum waar 12 jongvolwassenen tussen 18 en 25 jaar kunnen wonen. De werking richt zich naar jongvolwassenen die niet langer thuis kunnen blijven of problemen ondervinden in de stap naar een zelfstandig leven. Ze komen steeds vrijwillig.

– Vluchthuis De Veder in Herentals

  De Veder is letterlijk een vluchthuis voor mishandelde vrouwen die weg willen uit deze situatie. Het vluchthuis heeft een capaciteit voor 6 vrouwen en 6 kinderen.

– Tussenhuis in Geel

  Tussenhuis is er voor vrouwen vanaf 18 jaar die in een noodsituatie verkeren (relatieproblemen, een moeilijke thuissituatie, geen dak boven het hoofd …). Zij kunnen er met of zonder hun kinderen terecht. Er is een capaciteit voor 5 vrouwen en 5 kinderen.

– Begeleid wonen

  Begeleid wonen is er voor mannen en vrouwen die te kampen hebben met huisvestingsproblemen en die over weinig financiële middelen beschikken. Daarnaast wordt ook hulp geboden aan iedereen die moeilijkheden ervaart met het alleen wonen. Begeleid wonen kan in Geel, Herentals en Turnhout.

– ’t Poortje in Turnhout

  ’t Poortje is een opvangcentrum voor thuisloze mannen vanaf 25 jaar, die door financiële, materiële en/of persoonlijke redenen niet in de mogelijkheid zijn om zelfstandig te wonen. Het opvangcentrum heeft een capaciteit voor 8 mannen.

– Huis Zevendonk in Turnhout

  Huis Zevendonk biedt voor een beperkte periode opvang aan mannen vanaf 18 jaar, die het alleen wonen niet aankunnen of voor hen die de stap naar het alleen wonen niet kunnen of durven zetten. De duur van deze vrijwillige hulpverle-

ning is afhankelijk van de hulpvragen en de noden van elke bewoner. Het opvangcentrum heeft een capaciteit voor 10 mannen.

– CRC in Turnhout

  Het crisisopvangcentrum is er voor iedereen die nood heeft aan een zeer korte en directe opvang van maximum 3 weken, omwille van een dringende crisissituatie. Opvang is mogelijk voor zowel mannen als vrouwen vanaf 18 jaar, met of zonder kinderen. Er is een capaciteit voor 13 personen.

3.9 Besluit

In overeenstemming met de matige bevolkingstoename is het woningbestand in Vorselaar eerder beperkt gegroeid (8,2 % in de periode 2001-2009). Recente cijfers van de bouw- en verkavelingsaanvragen tussen 2008 en 2011 bevestigen wel het aanvoelen dat Vorselaar de laatste jaren sterker groeit. In vergelijking met de omliggende gemeenten kenmerkt Vorselaar zich als een gemeente met een relatief klein aandeel nieuwe woningen gebouwd na 1981. Iets meer dan de helft van het woningbestand dateert van de periode 1945-1981 en 16 % van het aandeel woningen dateert van voor 1945.

Het merendeel van de private woongelegenheden zijn woningen in open bebouwing (66 %), wat eerder gemiddeld is in vergelijking met de omliggende gemeenten. Het aandeel appartementen is toegenomen ten opzichte van de socio-economische enquête van 2001, al blijft het eveneens eerder laag. Uit deze enquête blijkt eveneens dat Vorselaar ten opzichte van de omliggende gemeenten duidelijk meer woningen zonder of met enkel klein comfort heeft in 2001. Onderzoek heeft aangetoond dat er een relatief sterke comfort- en kwaliteitstoename opvalt tussen 2001 en 2005. Hieruit kan worden verondersteld dat de kwaliteit van het woningpatrimonium na 2005 wel is toegenomen. Toch is de kwaliteit van woningen gerelateerd aan de ouderdom van de woningen. Daarom blijft het stimuleren van het tijdig renoveren van verouderde woningen een must, zodat de kwaliteit ervan in stand gehouden of verbeterd wordt.

De meeste woningen zijn woningen in eigendom (78,6 %). Dit is laaggemiddeld in vergelijking met de omliggende gemeenten, maar nog hoog ten opzichte van de referentieregio's. In absolute cijfers neemt het aantal huurwoningen toe, terwijl dit aandeel relatief gezien afneemt doorheen de periode 1981-2001. Het beperkte aandeel huurwoningen maakt het voor een aantal mensen mogelijks niet meer evident om een geschikte (private) huurwoning te vinden. De afname van de perceelsoppervlakte voor bewoning is eerder laag in vergelijking met de omliggende gemeenten.

Het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid legt elke gemeente een bindend sociaal objectief op. Voor Vorselaar bestaat het objectief uit 50 sociale huurwoningen, 23 sociale koopwoningen en 1 sociale kavel, te realiseren in de periode 2008-2020. Bovenstaande analyse van de huisvestingssituatie toont aan dat er sinds 1 januari 2008 21 sociale huurwoningen gerealiseerd zijn. Bovendien worden er nog 13 sociale koopwoningen gepland en zijn er nog 2 projecten in voorbereiding in Vorselaar. Het bereiken van het bindend sociaal objectief voor sociale huur- en koopwoningen wordt dan ook als een haalbare kaart ingeschat.

Analyse van de wachtlijsten van Zonnige Kempen geeft aan dat er op 21 april 2010 156 kandidaat-huurders op de wachtlijsten stonden voor een sociale huurwoning in Vorselaar. Het merendeel van de kandidaat-huurders is jonger dan 55 jaar.

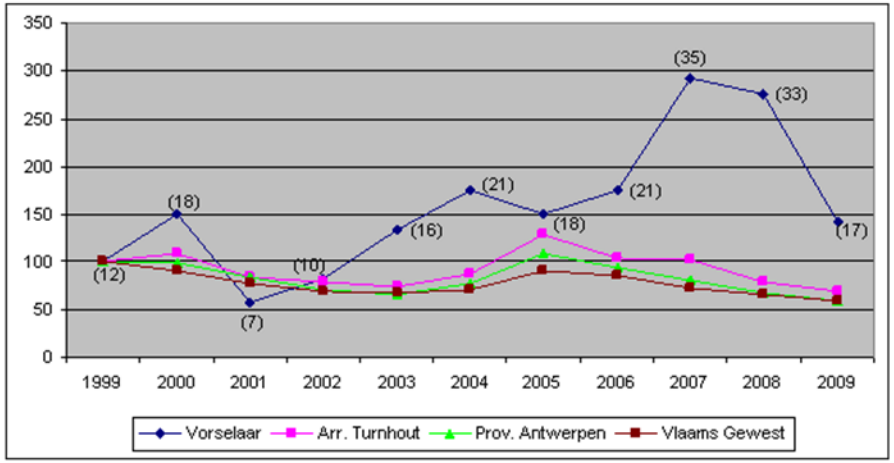
In Vorselaar zijn er verschillende woonvormen voor specifieke doelgroepen. Senioren kunnen in Vorselaar terecht bij het OCMW dat beschikt over 10 bejaardenwoningen, woonzorgcentrum Hof Ter Lande (26 erkende plaatsen) en de Zonnige Kempen, die 36 bejaardenwoningen verhuren. Aangezien het aantal erkende plaatsen achter loopt op het geprogrammeerde aantal, kunnen er nog bijkomende initiatieven genomen worden. Het OCMW voorziet in een lokaal opvanginitiatief met opvangplaatsen voor vluchtelingen. Daarnaast beschikt het OCMW over 3 appartementen voor nood- of crisisopvang. Tehuis De Troon en 't Margrietje zorgen voor de opvang van personen met een beperking.

4 Vraag versus aanbod

4.1 Evolutie van de vastgoedprijzen

4.1.1 Evolutie van de verkoopprijzen van bouwgronden

Figuur 11: Relatieve evolutie van het aantal verkopen van bouwgronden , 1999-2009 (1999=100)



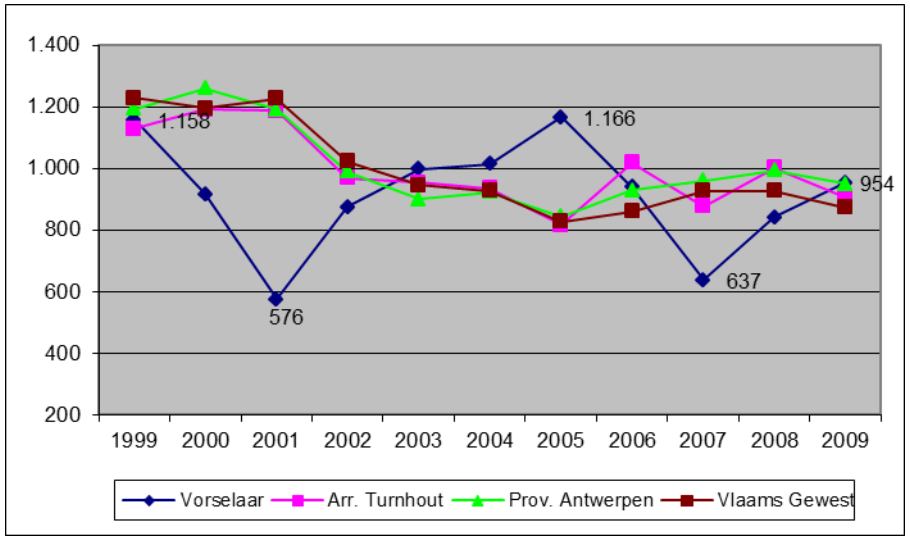
Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie

Figuur 11 toont de relatieve evolutie van het jaarlijkse aantal verkochte bouwgronden in Vorselaar in de periode 1999-2009. In 2009 zijn er in Vorselaar 17 bouwgronden verkocht. Dit aantal ligt laag ten opzichte van de voorgaande jaren. In de beschouwde periode werden er jaarlijks gemiddeld 18 bouwgronden verkocht.

Op alle administratieve niveaus wordt een daling van de verkopen van bouwgronden vastgesteld tussen 1999 en 2009. Dit is echter geen rechtlijnige evolutie. Voor de referentieniveaus kan een daling tussen 2000 en 2003 worden vastgesteld, waarna zich opnieuw een toename voordoet tot 2005. De laatste jaren daalt het aantal verkopen weer en blijven deze onder het niveau van 1999.

Voor Vorselaar kan een sterk afwijkende evolutie worden vastgesteld. Tussen 1999 en 2007 is een stijging van het aantal verkochte bouwgronden de algemene trend, met een dieptepunt in 2001 en 2005. Na 2007 daalt het aantal verkopen van bouwgronden sterk, zij het dat het aantal verkopen nog steeds hoger ligt dan het niveau van 1999 en het niveau van de referentieregio's.

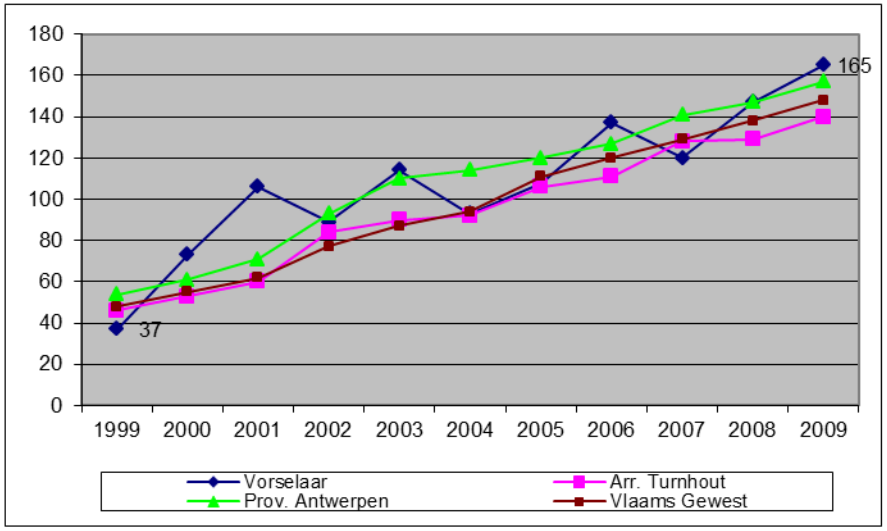
Figuur 12: Evolutie van de gemiddelde perceelsoppervlakte (m^2), 1999-2009



Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie

Figuur 12 visualiseert de evolutie van de gemiddelde perceelsoppervlakte in Vorselaar ten opzichte van de hogere referentieregio's in de periode 1999-2009. Bij de referentieregio's wordt een geleidelijke daling van de gemiddelde perceelsoppervlakte vastgesteld tussen 1999 en 2009, met een lichte stijging vanaf 2005 tot 2008. In Vorselaar is de algemene trend eveneens dalend, maar kunnen iets meer schommelingen in de gemiddelde perceelsoppervlakte vastgesteld worden, met uitschieters in 2001, 2005 en 2007.

Figuur 13: Evolutie van de gemiddelde grondprijs (euro/m^2), 1999-2009



Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie

Figuur 13 toont dat de gemiddelde grondprijs in Vorselaar doorheen de jaren toeneemt, met enkele schommelingen. Tot 2001 stijgt de grondprijs, waarna enkele dieptepunten volgen, met name in 2002, 2004 en 2007. Vanaf 2007 kent de grondprijs opnieuw een stijgende trend. Anno 2009 is de gemiddelde grondprijs in Vorselaar uitgestegen tot op een ongekend hoog niveau (165 euro/m²), dat opmerkelijk uitspringt boven dat van het referentiejaar 1999 (37 euro/m²) en dat boven de gemiddelden van de administratief hogere regio's ligt. De referentieniveaus vertonen een vrij geleidelijke doch standvastige stijging van de gemiddelde grondprijs. Globaal gezien kan voor de 3 hogere referentieregio's een verdrievoudiging van de gemiddelde grondprijs worden waargenomen.

In Tabel 35 Tabel 35: Evolutie van de verkoop van bouwgronden, 1999-2009worden de beschreven evoluties cijfermatig weergegeven voor de jaren 1999 en 2009, alsook de groei-index, waarbij 1999 gelijkgesteld wordt aan 100.

Tabel 35: Evolutie van de verkoop van bouwgronden, 1999-2009

		Vorselaar		Arr. Turnhout		Prov. Antwerpen		Vlaams Gewest	
				abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.
1999	aantal	12		1.474		4.026		18.038	
	gem.opp.	1.158	94	1.129	92	1.194	97	1.228	100
	EUR/m²	37	77	46	96	54	113	48	100
2009	aantal	17		1.023		2.398		10.562	
	gem. opp.	954	109	904	104	950	109	873	100
	EUR/m²	165	111	140	95	157	106	148	100
index	aantal	142		60		60		59	
	gem.opp	82		80		80		71	
	eur/m²	446		304		291		308	

Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie

De referentieregio's tonen een daling van het aantal verkochte bouwgronden met ongeveer 40 %. In Vorselaar kan daarentegen een stijging met 42 % worden vastgesteld.

Anno 2009 daalt de gemiddelde verkochte perceelsoppervlakte met 18 % ten opzichte van 1999. Deze daling is vergelijkbaar met het arrondissement Turnhout en de provincie Antwerpen. In het Vlaams gewest is de afname daarentegen iets meer uitgesproken. Anno 2009 is de gemiddelde verkochte perceelsoppervlakte 9 % groter in Vorselaar dan in het Vlaams gewest.

In 1999 was de gemiddelde grondprijs voor een bouwgrond in Vorselaar (37 euro/m²) goedkoper dan in de provincie Antwerpen (54 euro/m²), het Vlaams gewest (48 euro/m²) en het arrondissement Turnhout (46 euro/m²). In 2009 is de gemiddelde grondprijs opmerkelijk sterker gestegen in Vorselaar in vergelijking met de referentiegebieden. Binnen het gewest stijgt de grondprijs met 208 %, binnen het arrondissement met 204 % en binnen de provincie met 191 %. In Vorselaar is de gemiddelde grondprijs tussen 1999 en 2009 met 346 % gestegen. Een koper van een bouwgrond betaalde anno 2009 eveneens 11 % meer per m² in Vorselaar dan in het Vlaamse gewest.

4.1.2 Evolutie van de verkoopprijzen van woningen

Tabel 36: Evolutie van de verkoop van woonhuizen[44], 1997-2009[45]

		Vorselaar		Arr. Turnhout		Prov. Antwerpen		Vlaams Gewest	
				abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.
1997	aantal	35		2.190		10.324		41.053	
	prijs (euro)	77.011	109	71.470	101	69.740	99	70.464	100
2009	aantal	18		1.852		9.689		35.407	
	prijs (euro)	171.611	93	182.281	99	198.661	108	183.867	100
index	aantal	51		85		94		86	
	prijs (euro)	223		255		285		261	

Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie

In 1997 bedraagt de gemiddelde verkoopprijs van een woning in Vorselaar 77.011 euro, wat 9 % hoger is dan het Vlaams gemiddelde. Anno 2009 valt op dat de prijs voor een gewoon woonhuis minder sterk is gestegen in Vorselaar dan in de referentieregio's: een koper betaalt nu 7 % minder dan in Vlaanderen. Tussen 1997 en 2009 stijgt de gemiddelde prijs van de woningen in Vorselaar met 123 %. De toename is lager dan die van het arrondissement (+ 155 %), het gewest (+ 161 %) en de provincie (+ 185 %).

In overeenstemming met de referentieregio's is het aantal verkochte woningen in Vorselaar in 2009 gedaald in vergelijking met 1999, zij het dat deze daling in Vorselaar sterker uitgesproken is. In Vorselaar worden er in de beschouwde periode jaarlijks gemiddeld 30 woningen verkocht. In 2007 werden er opvallend meer verkocht. Deze cijfers trekken het gemiddelde aantal verkochte woningen naar boven.

[44] Het betreft hier de verkoop van gewone woonhuizen (villa's, bungalows en landhuizen worden hier niet meegerekend).

[45] Aangezien er in Vorselaar in 1999 slechts enkele en 1998 geen enkel appartement verkocht werd, is er gekozen voor 1997 als referentiejaar van de verkoopprijzen van de appartementen. Om vergelijking met de woonhuizen mogelijk te maken, is ook bij de analyse van de woonhuizen geopteerd voor 1997 als referentiejaar.

4.1.3 Evolutie van de verkoopprijzen voor appartementen

Tabel 37: Evolutie van de verkoop van appartementen[46], 1997-2009

		Vorselaar		Arr. Turnhout		Prov. Antwerpen		Vlaams Gewest	
				abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.
1997	aantal	10		607		6.231		17.520	
	prijs (euro)	59.210	77	75.090	98	70.221	91	76.947	100
2009	aantal	11		1.336		7.838		23.411	
	prijs (euro)	167.364	91	168.815	92	162.082	88	183.176	100
index	aantal	110		220		126		134	
	prijs	283		225		231		238	

Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie

In 1997 bedraagt de gemiddelde verkoopprijs van een appartement in Vorselaar 59.210 euro, wat 23 % lager is dan het Vlaams gemiddelde. Anno 2009 wordt er in Vorselaar voor een appartement gemiddeld 167.364 euro betaald. Dit bedrag ligt 9 % lager dan het Vlaams gemiddelde. Tussen 1997 en 2009 is de gemiddelde verkoopprijs in Vorselaar gestegen met 183 %. De verkoopprijzen van appartementen zijn minder sterk gestegen in de referentieregio's (125 % in het arrondissement, 131 % in de provincie en 138 % in het gewest).

De verkoop van appartementen is voor alle administratieve niveaus gestegen tijdens de beschouwde periode. In de periode 1997-2009 werden er jaarlijks gemiddeld 7 appartementen verkocht in Vorselaar. In 2004 werden er opmerkelijk meer verkocht. De stijging van het aantal verkochte appartementen in Vorselaar (+ 10 %) is kleiner dan die van het arrondissement (+ 120 %), de provincie (+ 26 %) en het gewest (+ 34 %).

[46] Het betreft hier de verkoop van appartementen, flats en studio's.

4.1.4 Vastgoedprijzen in Vorselaar in vergelijking met de buurgemeenten

De vermelde vastgoedprijzen zijn gemiddelde waarden, afkomstig van de geregistreerde openbare verkopen en verkopen uit de hand. In de praktijk is echter vaak sprake van beduidend hogere vastgoedprijzen. Ter vergelijking worden daarom de Q75-waarden weergegeven, wat betekent dat 25 % van het vastgoed nog duurder wordt verkocht. Deze Q75-waarde wordt beschouwd als een goede benadering van de reële vastgoedprijs.

Tabel 38: Evolutie van de vastgoedprijzen (Q75), tussen 1999 en 2009

	Bouwgrond		Woonhuizen		Appartementen	
	2009	Index (1999=100)	2009	Index (1999=100)	2009	Index (1999=100)
Vorselaar	**188**	**241**	**200.000**	**180**	**209.000**	**-**
Grobbendonk	198	251	230.000	209	200.115	-
Herentals	178	241	205.000	207	182.800	188
Lille	248	276	259.500	206	217.000	-
Malle	242	292	223.104	187	187.000	196
Zandhoven	260	286	250.000	210	193.000	169
Zoersel	253	248	255.000	187	215.000	236
Arr. Turnhout	220	297	210.000	197	191.950	195
Prov. Antwerpen	263	268	235.000	226	190.744	203
Vlaams Gewest	231	285	220.000	208	210.000	207

Bron: FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie

Anno 2009 wordt in Vorselaar volgens deze benadering 188 euro betaald per m², wat lager is dan de referentieregio's. Dit in tegenstelling tot de gemiddelde grondprijs (Tabel 38), die eerder hoog is in vergelijking met de referentieregio's. Binnen de regio kenmerkt Vorselaar zich als gemeente met de laagste Q75-waarde voor een bouwgrond, uitgezonderd Herentals. Ten opzichte van de omgeving en de referentieregio's is de Q75-vastgoedprijs van een bouwgrond eerder zwak toegenomen in Vorselaar.

De Q75-waarde voor een woonhuis in Vorselaar (200.000 euro) is het laagste in vergelijking met de referentieregio's en de buurgemeenten. De evolutie (80 %) verloopt eveneens het traagst in Vorselaar.

De Q75-waarde voor een appartement is daarentegen gemiddeld in Vorselaar (209.000 euro) ten opzichte van de omgeving. Volgens de Q75-waarde betaalt een koper van een appartement meer in Vorselaar dan in het arrondissement en de provincie, maar iets minder dan in het Vlaams gewest.

Jonge gezinnen die momenteel een bouwgrond wensen te verwerven, worden niet alleen geconfronteerd met een beperkter aanbod, maar ook met stijgende grondprijzen. Indien de bouwgrondprijzen gerelateerd worden aan de inkomensgegevens (gemiddeld inkomen per aangifte, tabel 12) dan kan de volgende vaststelling gemaakt worden: in 2000 kostte een perceel bouwgrond van 6 are gemiddeld 73 euro/m² of 43.800 euro of ongeveer 193 % van een gemiddeld jaarlijks inkomen. In 2007 is dit gestegen tot 120 euro per m² of 72.000 euro en bijgevolg 281 % van een gemiddeld jaarlijks inkomen.

4.2 Ruimtelijke afstemming tussen behoefte en aanbod

Behoefteraming tot 2012

Totaal aantal bijkomende woningen

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd de behoefte aan bijkomende woningen berekend. Voor Vorselaar werd het aantal te voorziene bijkomende woningen die nodig zijn om de natuurlijke groei van de bevolking tussen 1992 en 2007 op te kunnen vangen, door de provincie begroot op 429 eenheden. In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd een actualisatie doorgevoerd voor de resterende behoefte voor de periode 2001-2007.

Deze behoefte werd berekend voor de periode 1992-2007, waarbij ook een actualisatie werd doorgevoerd voor de resterende behoefte 2001-2007. Bij de behoeftebepaling tot 2007 werd er in het GRS nog wel rekening gehouden met een frictieleegstand van 2,5 % wat overeenstemt met 5 woningen. Dit brengt de resterende behoefte aan bijkomende woningen voor de periode 2001-2007 op (188+5=) 193 woningen.

Dit resulteerde in de cijfers zoals weergegeven in Tabel 39

Tabel 39: Behoefte aan bijkomende woningen in Vorselaar, 2001-2007

	Aantal woningen
Taakstelling 1992-2007	429
Gerealiseerd 1992-2001	- 241
Frictieleegstand 2,5 %	+ 5
Te realiseren 2001-2007	193

Bron: GRS Vorselaar

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan (RSPA) werd in 2009-2010 geactualiseerd en gedeeltelijk herzien, onder meer met betrekking tot de nederzettingsstructuur. Hierin wordt ook een taakstelling voor het voorzien van bijkomende woningen op gemeentelijk niveau opgenomen.

In dit kader werd er gewerkt met de bevolkings- en huishoudensprognoses uit de provinciale woonstudie 2009 in plaats van met de SVR-prognose. Daar de behoeftecijfers uit deze woonstudie niet worden vrijgegeven, is in dit woonplan de bevolkingsprognose besproken op basis van de SVR-prognose.

Voor het bepalen van de raming van de behoefte aan bijkomende woningen voor de periode 2007-2012 (met doorkijk naar 2022) werd eerst een prognose van het aantal inwoners gemaakt. Nadien werd het aantal inwoners omgezet naar het aantal huishoudens. Bij de omzetting van het aantal inwoners naar het aantal huishoudens werd rekening gehouden met de vastgestelde verschuivingen in huishoudensgrootte. Nadat het aantal huishoudens is bepaald, wordt de toename van het aantal huishoudens in de periode 2007-2012 gelijkgesteld met de woningbehoefte voor de periode 2007-2012. Concreet betekent dit dat de frictieleegstand buiten beschouwing wordt gelaten. Er wordt vanuit gegaan dat de benodigde frictieleegstand kan gerealiseerd worden binnen het bestaande woningpatrimonium en niet moet afgewenteld worden op de nieuwe woningen.

Op die manier werd tot een gemeentelijke taakstelling gekomen inzake het bijkomend aantal woningen voor de planperiode 2007-2012. Het betreft een bijkomende taakstelling, bovenop de resterende taakstelling uit de periode 1992-2007.

De evolutie van het aantal huishoudens wordt als basis genomen voor de berekening van de behoefte aan bijkomende woningen. Tussen 1 januari 2001 en 1 januari 2007 nam het aantal huishoudens toe met (2.926-2.779=) 147 eenheden. Op basis van de taakstelling naar aanleiding van de herziening van het RSPA wordt de behoefte aan bijkomende woningen tot 2012 nog begroot op 163 woongelegenheden

Tabel 40: Behoefte aan bijkomende woningen in Vorselaar, 2007-2012

	Aantal woningen herziening RSPA
Resterende behoefte 2001-2007	193
Taakstelling 2007-2012	+ 117
Totale behoefte 2001-2012	310
Gerealiseerd 2001-2007	- 147
Te realiseren 2007-2012	163

Bron: GRS Vorselaar, Herziening RSPA, eigen berekeningen

Behoefte sociaal en bescheiden woonaanbod

In het RSPA werd tevens een methodiek aangereikt om het aandeel van sociale woningen en van woningen voor middengroepen uit de lokale bevolking te bepalen in de gemeenten. Dit wordt in de herziening van het RSPA niet langer voorzien omdat het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid nu de nodige instrumenten aanreikt om het sociaal en bescheiden woonaanbod in de gemeente op te drijven.

Afweging woningbehoefte ten opzichte van het aanbod

Het aanbod aan bouwmogelijkheden werd in het GRS onderzocht aan de hand van kadasterplannen, waarbij een onderscheid gemaakt wordt in het aanbod:

– Onbebouwde percelen langs uitgeruste wegen of in goedgekeurde verkavelingen;
– Niet-uitgeruste gronden in woongebied of in woonuitbreidingsgebied;
– Renovatie van leegstaande panden.

Bij de aanbodtelling langs uitgeruste wegen en in goedgekeurde verkavelingen kan er van uitgegaan worden dat niet alle gronden op de markt komen binnen de planhorizon. Vandaar dat er realisatiegraden werden toegepast (18 % voor kavels langs uitgeruste wegen, 57,5 % voor kavels in goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen en 100% voor sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale kavels). Op die manier werd er in het GRS berekend dat er tegen 2007 met een correctie voor appartementen en studio's (GRS Vorselaar, p. 60) 287 woningen zouden vrijkomen om de woningbehoefte op te vangen. In woongebied en woonuitbreidingsgebied kunnen er respectievelijk nog 66 en 0 niet-uitgeruste gronden ontwikkeld worden. Daarnaast staan er jaarlijks gemiddeld 15 leegstaande panden op de vermoedenslijst, die mogelijks op de markt kunnen worden gebracht.

De totale behoefte tot 2012 werd in Tabel 40 berekend op 310. Zonder een gedetailleerde herberekening te doen van het aanbod met realisatiegraden tot 2012, kan geconcludeerd worden dat er tot 2012 voldoende bouwmogelijkheden zullen vrijkomen om de taakstelling op te vangen.

Het GRS van Vorselaar (p. 58) wijst wel op de noodzaak om het aanbod sociale koopwoningen te verhogen.

4.3 Besluit

Het aantal verkochte bouwgronden schommelt doorheen de jaren in Vorselaar, maar anno 2009 werden er iets meer verkocht dan in 1999. De grondprijs neemt toe in Vorselaar, terwijl de gemiddelde perceelsoppervlakte daalt. Dit zorgt ervoor dat er meer betaald wordt voor een kleinere oppervlakte. In vergelijking met de referentieregio's valt het op dat de grond in Vorselaar duur betaald wordt. Ook de verkoopprijzen van woningen en appartementen zijn enorm toegenomen tijdens het laatste decennium en voor appartementen zelfs sterker dan de referentieregio's.

De vergelijking met de Q75-waarde laat zien dat de prijzen van bouwgronden, woningen en appartementen eerder laag zijn in Vorselaar in vergelijking met de omliggende gemeenten en de referentieregio's. De Q75-waarde voor woonhuizen is het laagste in Vorselaar. De Q75-verkoopswaarde van bouwgrond is eveneens het laagste in Vorselaar, met uitzondering van Herentals.

De kosten voor huisvesting betekenen een belangrijke hap uit het gezinsbudget van de gemiddelde Vlaming. De analyse toont wat algemeen wordt aangevoeld, namelijk dat de vastgoedprijzen sterk toenemen in vergelijking met het inkomen.

B)WIJZIGINGEN EN AANVULLINGEN BEDRIJVIGHEID

B1) V GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR, 5 GEWENSTE RUIMTELIJK ECONOMISCHE STRUCTUUR

In 'V Gewenste ruimtelijke structuur, 5 Gewenste ruimtelijk economische structuur' wordt de term 'hoofddorp type III' en 'gewoon hoofddorp type III' systematisch vervangen door de term 'bedrijfsondersteunend hoofddorp'.

B2) DE TEKST ONDER 'V GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR, 5 GEWENSTE RUIMTELIJK ECONOMISCHE STRUCTUUR, 5.2 BELEIDSCATEGORIEËN EN ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN, 5.2.2 LOKAAL BEDRIJVENTERREIN', VAN DEEL 2 RICHTINGGEVEND GEDEELTE WORDT INTEGRAAL VERVANGEN DOOR VOLGENDE TEKST:

5.2.2. Lokaal bedrijventerrein

In de buitengebiedgemeente Vorselaar wordt het lokale karakter van de bedrijventerreinen zoveel mogelijk gevrijwaard. Volgende lokale bedrijventerreinen zijn reeds aanwezig in de gemeente

- Vispluk
- Sassenhout

Vorselaar is in het herziene RSPA geselecteerd als bedrijfsondersteunend hoofddorp waardoor een bijkomende lokaal bedrijventerrein kan gerealiseerd worden. Dit met een richtinggevende grootte van 5 ha.

Deze bijkomende lokale bedrijvigheid zal gerealiseerd worden aansluitend op de bestaande bedrijventerreinen Vispluk en Sassenhout.

Behoefte lokale bedrijvigheid

(zie Kwantitatieve analyse)

Er is nood aan een bijkomende ruimte voor lokale bedrijvigheid. Deze ruimtebehoefte vloeit voort uit:

- Oplossen zonevreemdheidsproblematiek bestaande bedrijven Sassenhout
- Herlokalisatie bestaande bedrijven
- Endogene groei

Oplossen zonevreemdheidsproblematiek

Binnen de huidige gewestplanbestemming KMO-zone zijn er op het bedrijventerrein Sassenhout enkele bedrijven die kampen met een (gedeeltelijke) zonevreemdheidsproblematiek. Het oplossen van deze zonevreemdheidsproblematiek enerzijds en de eventuele uitbreidingsbehoefte van bestaande bedrijven binnen deze zone anderzijds creëert een bijkomende behoefte aan bedrijvigheid.

Herlokalisatie bestaande bedrijven

Een tweede ruimtebehoefte vloeit voort uit te herlokaliseren bestaande bedrijven in de open ruimte. De ruimtebehoefte van deze laatste categorie is beperkt (zie Kwantitatieve analyse). Deze ruimtebehoefte is een gevolg van kleine, lokale bedrijven die zich bevinden in woongebied, maar die beperkt worden in hun mogelijkheden door de woonomgeving.

Gemeentelijke werkplaatsen

De gemeentelijke werkplaatsen (bedrijventerrein Vispluk) kampen met een tekort aan ruimte. Een uitbreiding van deze zone is noodzakelijk. Een clustering van gemeentelijke functies op één locatie is wenselijk.

Een uitbreiding van de bestaande zone op Vispluk lijkt het meest aangewezen.

Endogene groei

Een raming van de endogene groei toont aan dat nood is aan bijkomende bedrijvigheid. (zie Kwantitatieve analyse).

Opvang bijkomende ruimte voor bedrijvigheid

Voor de opvang van de behoefte aan bijkomende ruimte voor bedrijvigheid komen 2 locaties in aanmerking: bedrijvenzone Sassenhout en Vispluk. De screening op basis van de locatiecriteria (RSV/RSPA) geeft de volgende resultaten:

Aansluitend bij de kern of bij een bestaand bedrijventerrein

Beide locaties voldoen aan dit criterium:

- Een eventuele uitbreiding van Vispluk sluit aan bij de kern en bij een bestaand lokaal bedrijventerrein

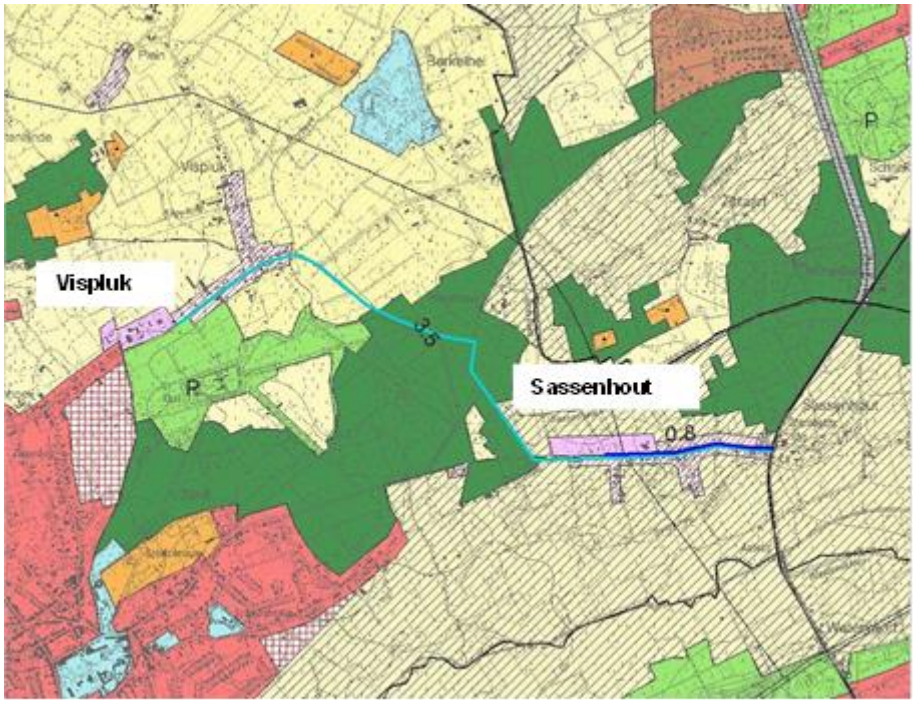
– Een eventuele uitbreiding van Sassenhout sluit aan bij een bestaand lokaal bedrijventerrein.

Ontsluiting via gemeentelijke verzamelwegen, rechtstreeks op primair of secundair wegennet

Doorheen Vorselaar lopen geen secundaire wegen en lokale verzamelwegen. De ontsluiting van de bedrijventerreinen moet zo snel mogelijk naar het hoger wegennet zien te komen.
Op dit vlak scoort Sassenhout beter: het bedrijventerrein is gelegen aan een lokale weg type I en de aansluiting op een andere lokale weg type I (N153) die ontsluiting geeft op het primaire en secundaire wegennet gebeurt sneller. De passage van het woonlint verdient hierbij de nodige aandacht.
De verbinding Vispluk naar De N153 passeert tevens via Sassenhout. Dit impliceert dat voor deze locatie a priori dezelfde aandachtspunten op dit vlak te weerhouden zijn. Bijkomend spelen volgende elementen in het nadeel van Vispluk:

– De afstand tot de N153 is groter (3,5 km ipv 0,8 km)
– Voor de ontsluiting wordt een tweede gehucht doorsneden, nl het landelijke gehucht Vispluk
– Deze weg doorkruist een gebied gedomineerd door bos en rust (zie verder)

Figuur 14: Gewestplan met ligging bedrijvenzones + afstand tot N153



Confrontatie met gewenste ruimtelijke structuur / impact op andere functies

– Sassenhout:
  – De activiteiten vinden volledig plaats op de meest dynamische as van Vorselaar. Aandachtspunt is de Sassenhoutakkerloop: mits inachtname van een gepaste buffer/vrije ruimte t.o.v. de waterloop, kan de impact op het functioneren van de natuurlijke structuur en het watersysteem tot een minimum beperkt worden: de corridorwerking kan via de buffer gevrijwaard worden; de buffer kan benut worden voor het nemen van eventuele compenserende maatregelen zodat het waterbergend vermogen intact blijft;
– Vispluk:
  – De ontsluiting gebeurt door een gebied waarin ‘open ruimte functies’ en ‘streven naar rust’ pijlers zijn in de gewenste structuur. Een te sterke verhoging van de dynamiek dient er vermeden te worden.

Vispluk

Uitbreiding van het lokale bedrijventerrein Vispluk biedt de mogelijkheid tot uitbreiding van de gemeentelijke werkplaatsen. Onderstaande figuur geeft een mogelijke uitbreiding van het lokale bedrijventerrein Vispluk weer.

Figuur 15: Indicatieve schets voor de uitbreiding van het lokaal bedrijventerrein Vispluk

Een uitbreiding naar het zuiden is niet mogelijk omwille van de aanwezigheid van een open ruimte gebied waarbinnen gestreefd wordt naar rust. Deze functies moeten gevrijwaard worden van ontwikkelingen.

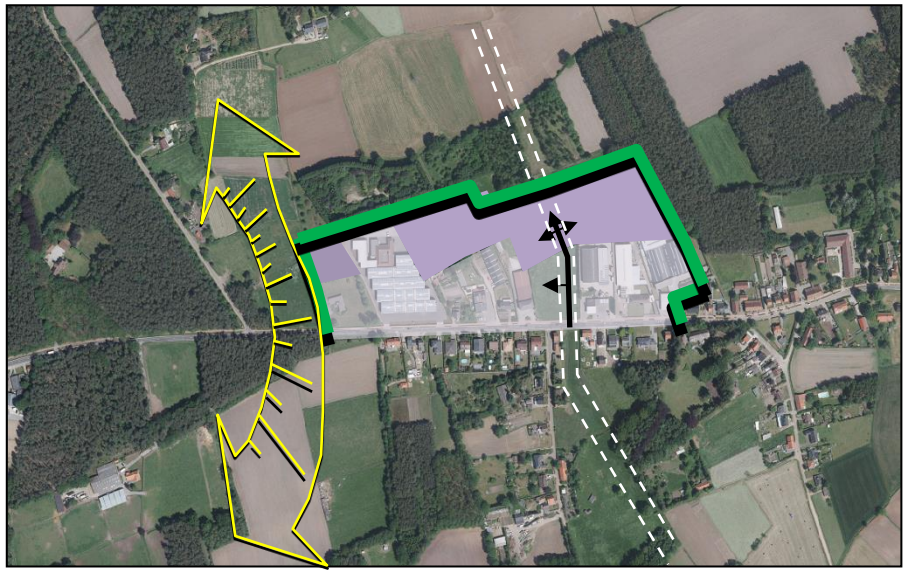
Bij de uitbreiding van het bedrijventerrein wordt rekening gehouden met volgende principes:

- Uitbreiding van het bedrijventerrein aansluitend bij het bestaande bedrijventerrein
- De inrichting houdt maximaal rekening met de aanwezigheid van met de bestaande vegetatie (maximale integratie in de buffer)
- Landbouw is een sterk voorwaardenstellend element. Bij een eventuele ontwikkeling van landbouwgronden dient op gepaste wijze omgegaan met de eigenaars van landbouwpercelen en eventuele pachters.
- Aandacht voor verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid. Volgende principes worden in de mate van het mogelijke nagestreefd:
  - Beperken van de bijkomende dynamiek
  - Beperken van de toegangen – bundelen van de toegang indien mogelijk
  - Inrichting van gebundelde parkeerplaatsen

Sassenhout

Op basis van bovenstaande screening komt Sassenhout als geschikte locatie naar voor . Een aanpassing van de gewestplangrenzen in functie van de reële situatie van de bestaande bedrijven is hoe dan ook nodig.

Figuur 16: Indicatieve schets voor de uitbreiding van het lokaal bedrijventerrein Sassenhout



De grensstellende elementen zijn de Geerbeek en de Sassenhoutakkerloop met hun valleien. Vrijwaring van deze waterlopen en hun valleien staat centraal. De functie als corridor die deze waterlopen op gemeentelijk niveau uitoefenen kan door een goede buffering worden gevrijwaard. De open ruimte rond de Proosthoevebaan wordt gevrijwaard zodat een groene corridor naar het achterliggende gebied blijft behouden. Een ander grensstellend element is de nabijheid van het Parkbos rond het kasteel de Borrekens. Deze nieuwe zone aansluiten bij een bestaande zone is het meest logisch, zeker als het om een kleine uitbreiding gaat.

Bij uitbreiding van het bedrijventerrein wordt rekening gehouden met volgende principes:

- Vrijwaren waterlopen Sassenhoutakkerloop en Geerbeek

- Corridorwerking garanderen: behoud en versterking van de oorspronkelijke loop van de waterlopen.
- Landbouw is een sterk voorwaardenstellend element. Bij een eventuele ontwikkeling van landbouwgronden dient op gepaste wijze omgegaan met de eigenaars van landbouwpercelen en eventuele pachters.
- Aandacht voor verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid. Volgende principes worden in de mate van het mogelijke nagestreefd:
  - Beperken van de toegangen – bundelen van de toegang indien mogelijk
  - Inrichting van gebundelde parkeerplaatsen

Invulling lokaal bedrijventerrein

Het bedrijventerrein is bestemd in functie van lokale bedrijven met een lage dynamiek. De bedrijfsactiviteiten zijn aangepast aan de draagkracht van de omgeving.

De onderstaande richtlijnen moeten waken over de lokale invulling van een bedrijventerrein:

1 De maximum toegelaten bedrijfsoppervlakte wordt beperkt in functie van de draagkracht van de omgeving

2 Zuivere kleinhandel of louter commerciële activiteiten zijn niet toegelaten. Deze activiteiten kunnen elders verweven worden in de afgelijnde kern. Voor de bestaande louter commerciële activiteiten op de lokale bedrijventerreinen moet in een RUP zonevreemde bedrijven een afweging worden gemaakt op basis van planologische toetsing. De gemeente wenst indien mogelijk de bestaande toestand hiervan te bestendigen.

3 De toegelaten bedrijfsactiviteiten worden beperkt in functie van de draagkracht van de omgeving. Hierbij wordt rekening gehouden met de volgende criteria:

Ruimtebeslag

- Te grootschalige (regionale) bedrijven horen thuis op een regionaal bedrijventerrein buiten de gemeente.

Verkeers- en vervoersdynamiek

- Hierbij dient een afweging te gebeuren tussen het mobiliteitsprofiel van de bedrijfsactiviteit en het bereikbaarheidsprofiel van het bedrijventerrein. Bedrijfsactiviteiten met een mobiliteitsprofiel dat de verkeersleefbaarheid van de omgeving ondermijnt moeten worden geweerd.

Milieuhinder

- Hierbij dient de hindergraad te worden afgewogen ten opzichte van de tolerantiegraad van de (woon)omgeving. Voor de omgeving hinderlijke bedrijven die teveel lawaai, water, bodem- of luchtvervuiling, of onaangename geuren en stof veroorzaken, worden geweerd. Omwille van brandveiligheid kunnen eveneens een aantal bedrijfstypes worden geweerd.

4 Er wordt een stimuleringsbeleid gevoerd om vrijkomende en vrijliggen-de/lege gronden en gebouwen zo snel mogelijk op de markt aan te bieden als realiseerbaar aanbod.

5 Aanvullend worden er vanuit ruimtelijke inpassing en kwaliteitsbewaking normen opgelegd aan de uiterlijke verschijningsvorm van de bedrijfsactiviteit met name: aantal bouwlagen, bouwhoogte, inplanting van de gebouwen, bouwvrije zones, materiaalkeuze, buffering.

6 Indien er meerdere bedrijfsvestigingen voorkomen op het bedrijventerrein kan het aantal aansluitpunten op de openbare weg beperkt worden. Bovendien kunnen er om redenen van ruimtebesparing gemeenschappelijke parkeerplaatsen worden voorzien. Ook hier moet over de ruimtelijke kwaliteit gewaakt worden.

Deze richtlijnen hebben implicaties op de ontwikkelingsperspectieven van de bestaande bedrijventerreinen in Vorselaar en het (eventueel) nieuw te ontwikkelen lokaal bedrijventerrein ter opvang van de herlokalisatiebehoeften. Om te waken over het lokale (lees: kleinschalige) karakter van de bedrijventerreinen in Vorselaar en een grondintensiveringsbeleid door te voeren kunnen voor de verschillende bestaande bedrijventerreinen RUP's worden opgemaakt. Een afstemming van de gewestplanzonering op kadastraal perceelsniveau kan eveneens via zo'n uitvoeringsplan.

C)WIJZIGINGEN EN AANVULLINGEN BINDENDE BEPALINGEN

C1) BINDENDE BEPALING 16 ONDER DEEL 3 BINDENDE BEPALINGEN, 3. SELECTIE VAN DE BELEIDSCATEGORIEËN, 3.4 NEDERZETTINGS-STRUCTUUR WORDT INTEGRAAL VERVANGEN DOOR

16. Behoud publieke groenfunctie

– Vinkenlaan (PG)

C2) BINDENDE BEPALING 18 ONDER DEEL 3 BINDENDE BEPALINGEN, 3 SELECTIE VAN DE BELEIDSCATEGORIEËN, 3.5 RUIMTELIJK-ECONOMISCHE STRUCTUR WORDT INTE-GRAAL VERVANGEN DOOR

18. Selectie en uitbreiding van lokale bedrijventerreinen

– Vispluk
– Sassenhout

C3) BINDENDE BEPALING 25 ONDER DEEL 3 BINDENDE BEPALINGEN, 4 ACTIES EN MAAT-REGELEN, 4.1 GEBIEDSGERICHTE RUP'S WORDT INTEGRAAL VERVANGEN DOOR

25. De gemeente maakt voor (delen van) de woonkern één of meerdere RUP's. Hierbij worden de te herbestemmen woongebieden herbestemd. Verder worden volgende uitgangspunten (niet limitatief) gehanteerd:

– Verhogen van de woningdichtheid via kavelbreedte en bouwtype.
– Streven van een sociale mix door het vastleggen van percentages en/of zoneringen van bepaalde woontypologieën.
– Ruimtelijk uitwerken van het commerciële centrum. Hierbinnen worden mogelijke handelsfuncties omschreven in functie van het gewenste voorzieningenniveau.

C4) BINDENDE BEPALING 26 ONDER DEEL 3 BINDENDE BEPALINGEN, 4 ACTIES EN MAAT-REGELEN, 4.1 GEBIEDSGERICHTE RUP'S WORDT INTEGRAAL VERVANGEN DOOR

26 .De gemeente maakt een RUP op voor het lokaal bedrijventerrein Sassenhout en lokaal bedrijventerrein Vispluk met volgende uitgangspunten:

– Verfijnen van de ruwe gewestplanzonering om op basis van planologische toetsing een afstemming te vinden tussen de huidige kadastrale indeling en de bestemming.
– Uitbreiding Sassenhout in functie van de opvang van de herlokalisatiebehoefte van bedrijven en de endogene groei
– Uitbreiding Vispluk in functie van gemeentelijke werkplaatsen / stapelplaatsen
– Waken over het lokale profiel van de bedrijventerreinen door een maximale perceelsgrootte vast te leggen bij nieuwe invulling, een samenvoegverbod voor kavels op te leggen en een lijst van toegelaten activiteiten op te stellen.
– Inrichtingsprincipes vastleggen in functie van duurzame ontsluiting en invulling, landschappelijke inpassing en hinderbeperking. De ruimtelijke samenhang van de hele zone moet bekeken worden.
– De gemeente legt de ontwikkelaar van het lokaal bedrijventerrein het voorzien van een terugkoopclausule in de verkoopakte op. Dit kan eventueel in combinatie met een recht van opstal. In de verkoopakte moet zodoende een termijn worden vastgelegd waarbinnen het terrein in gebruik moet worden genomen. Bij overschrijding van deze termijn kan de verkoper het perceel terug aankopen en op de markt brengen.

DEEL 4 Kaartbijlagen

R4. Gewenste nederzettingsstructuur

R12. Visie deelruimte Dorp Vorselaar