



VORSELAAR

RUP Van de Wervelaan II

Toelichting januari 2010

colofon

opdrachtgever:	Gemeentebestuur Vorselaar
project:	RUP Van de Wervelaan II
fase:	Definitieve vaststelling gemeenteraad
datum:	25.01.2010
opdrachthouder:	Dienstverlenende Vereniging Intergemeentelijke Samenwerking IOK Antwerpseweg 1, 2440 Geel – www.iok.be
projectteam:	IOK Plangroep
verantwoordelijk stedenbouwkundige: ruimtelijke planning: analyse bestaande en juridische toestand	Greet De Ruyscher Dirk Heylen Dirk Poelmans Dirk Heylen
CAD-GIS:	Dirk Poelmans Tanja Van Dooren
secretariaat:	Annick Sprengers

RUP VAN DE WERVELAAN II

GEMEENTE VORSELAAR

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad van Vorselaar in zijn zitting van:
31/08/2009

Op bevel
de secretaris,

de burgemeester,

Tinneke Claeyns

Lieven Janssens

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis Vorselaar werd neergelegd:
van 01/10/2009 tot 29/11/2009

vanwege het college:
de secretaris,

de burgemeester,

Tinneke Claeyns

Lieven Janssens

Gezien, definitief goedgekeurd en aangenomen door de gemeenteraad van Vorselaar
in zijn zitting van 25/01/2010

Op bevel
de secretaris,

de burgemeester,

Tinneke Claeyns

Lieven Janssens

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Situering.....	3
2	Ruimtelijk kader	3
2.1	Macroniveau.....	3
2.2	Mesoniveau: de gemeente Vorselaar	3
2.3	Microniveau: het plangebied 'Van de Wervelaan II' (A1, H5 & R2)	3
2.4	Microniveau: compensatiegebied 'Pallaardsveld' (H1).....	3
2.5	Microniveau: compensatiegebied 'Niemandshoekveld' (H2)	3
2.6	Microniveau: compensatiegebied 'Strateneinde' (H3).....	3
2.7	Microniveau: compensatiegebied 'Bosweg-noord' (H4)	3
3	Juridisch kader	3
3.1	Gewestplan	3
3.2	BPA's en RUP's.....	3
3.3	Verkavelingen.....	3
3.4	Stedenbouwkundige vergunningen.....	3
3.5	Buurtwegen	3
3.6	Waterlopen.....	3
3.7	Rooilijnplannen.....	3
3.8	Bouwkundig erfgoed	3
3.9	Landschapsatlas.....	3
3.10	Archeologisch erfgoed	3
3.11	Ruilverkavelingen	3
3.12	Herbevestigd agrarisch gebied.....	3
3.13	Natuur 3	
4	Planologisch kader.....	3
4.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.....	3
4.2	Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen.....	3
4.3	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Vorselaar.....	3
4.3.1	Richtinggevend deel: Gewenste nederzettingstructuur	3
4.3.1.1	Doestellingen.....	3
4.3.1.2	Beleidscategorieën en ontwikkelingsperspectieven	3
4.4	Woonbehoeftestudie Vorselaar	3
4.5	Atlas Woonuitbreidingsgebieden	3
4.6	Mobiliteitsplan.....	3
4.7	Watertoets.....	3
4.8	Onderzoek naar milieueffecten (mer).....	3
5	Uitgangspunten – Visie.....	3
5.1	Planologische ruil	3
5.2	Gewenste invulling Van de Wervelaan II.....	3
5.3	Gewenste invulling compensatiegebieden planologische ruil	3
6	Limitatieve opgave van strijdige voorschriften.....	3
6.1	Voorschriften strijdig met het plangebied Van de Wervelaan II.....	3
6.2	Voorschriften strijdig met de compensatiegebieden.....	3
7	Categorisering van de voorschriften	3

8	Ruimtebalans	3
9	Bijlage.....	3
9.1	Bijlage 1: Fotoreportage.....	3
9.2	Bijlage 2: Basiskaarten.....	3
9.3	Bijlage 3: Besluit van 8 juni 2009 van de dienst MER	3

1 Inleiding

1.1 Inleiding

Gezien de hoge nood aan sociale bouwkavels in Vorselaar besliste de gemeenteraad in de zitting van 3 september 2007 tot de aansnijding van een deel van het woonuitbreidingsgebied Van de Wervelaan II, zoals voorzien in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Vorselaar.

Deze aansnijding past binnen het gemeentelijk huisvestingsbeleid en werkt kernversterkend. De aansnijding van dit deel van het WUG werd bovendien opgenomen in de woningprogrammatie zoals opgenomen in het GRS Vorselaar. Het project kan tevens worden ingeschakeld in het Totale Rioleringsplan (TRP).

Aan de aansnijding van dit deel WUG werd in de woningprogrammatie een juridische compensatie gekoppeld. Een viertal gebieden in het woongebied gelegen (duidelijk aangeduid binnen de woningprogrammatie) dienen gereserveerd te worden.

1.2 Situering



Het RUP bevat vijf deelgebieden, allen noordelijk ten opzichte van de kern van Vorselaar gelegen. Het deelgebied zuidelijk van de Molenbaan sluit aan bij de kern van Vorselaar (zuidwestelijk van het deelplangebied gelegen) en leunt eveneens aan bij het park rond het kasteel van De Borrekens (oostelijk gelegen).

De overige vier deelplangebieden zijn allen noordelijk van de Molenbaan gelegen en sluiten aldus heel wat minder aan bij de kern van Vorselaar. Het zijn eerder achterliggende gebieden die aansluiten bij de open ruimte (landbouwpercelen of bosgebieden).

2 Ruimtelijk kader

2.1 Macroniveau

De gemeente Vorselaar is centraal gelegen in de provincie Antwerpen, arrondissement Turnhout (Kempen). De gemeente ligt op 20 km van Turnhout, 20 km van Lier, 8 km van Herentals en 30 km van Antwerpen. De buurgemeenten zijn Lille, Herentals, Grobbendonk, Zandhoven, Zoersel en Malle.

Het is een relatief kleine gemeente (2.762 ha), die buiten de zwaartepunten van de ruimtelijke economische structuur van de regio gelegen is. De gemeente is meerbepaald gelegen tussen het lineair Economisch Netwerk Albertkanaal en het economisch knooppunt Malle.

Vorselaar wordt via de N153 Herentals-Poederlee ontsloten naar het hogere wegennet. De noordelijke tip wordt doorsneden door de E34 (zonder aansluiting), die Antwerpen met Turnhout en Eindhoven verbindt.

2.2 Mesoniveau: de gemeente Vorselaar

Natuurlijke structuur

Vorselaar behoort tot het land van Herentals – Kasterlee in de Centrale Kempen. De ruimtelijk-natuurlijke structuur in de ruime omgeving van Vorselaar wordt bepaald door een aantal reliëfelementen, grotere valleien en omvangrijke groencomplexen:

- Ten noorden van Vorselaar ligt de Kempense microcuesta, een oost-west georiënteerde reliëfovergang tussen Noorderkempen en Centrale Kempen, eveneens waterscheiding tussen Schelde en Maas en brongebied van het noordelijke stelsel van de Kleine Nete (met o.a. Pulderbeek en Aa). De waterlopen op de cuesta lopen in noord-zuidrichting naar Kleine Nete en Aa, waardoor een noord-zuidoriëntatie ontstaat van afwisselend valleien en interfluvia. Dit vertaalt zich in het bodemgebruik: grote delen van de valleien hebben (meestal in functie van landbouw) cultuurtechnische ingrepen gekend, waar deze ingrepen niet of minder hebben plaatsgevonden, is sprake van hoge natuurwaarden.
- Ten zuiden van Vorselaar ligt de landrug Kempense Heuvelrug. In deze omgeving vloeit de Aa samen met de Kleine Nete.
- De Centrale Kempen bestaan uit afwisselend boscomplexen en weidegebieden. De meest uitgestrekte boscomplexen liggen op de grotere landruggen met schrale zandgronden (voormalige heide), zoals de Kempense Heuvelrug. De ruime omgeving van Vorselaar heeft dan ook een hoge bebossingsindex (in Vorselaar is ca. 28 % van het grondgebied bebost¹). Buiten de bosgebieden komen jonge ontginningen en ruilverkavelingen voor. Het gebruik is intensief, behalve in (delen van) de valleigebieden (Pulderbeek, Nete en Aa), waar een hogere graad van natuurlijkheid is.

Agrarische structuur

Vorselaar behoort tot het Neteland, welke een eerder kleinschalige perceelsstructuur² heeft omdat ruilverkaveling slechts beperkt heeft plaatsgevonden. De grondgebonden melk- en rundveehouderij evolueert er naar een grootschaliger karakter. Nu nog is de landbouw de belangrijkste gebruiker van de open ruimte (zeker in oppervlakte), en drukt haar stempel op de ontwikkeling van het landschap.

Toeristisch-recreatieve structuur

De toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht van de Kempen hangt samen met het groene karakter en landschappelijke kwaliteiten. De fiets-, auto-, wandel-, kano- of mountainbikeroutes zijn hierop gericht. De Kempen kenmerkt zich ook door een concentratie aan verblijfstoeristische accommodatie, waardoor het toeristisch-recreatief karakter van de Kempen grensoverschrijdend is. Ook dagtoerisme en -recreatie heeft een regionale betekenis. Daguitstappen concentreren zich enerzijds op steden als Turnhout, anderzijds op attractieparken zoals Bobbejaanland.

¹ Volgens de boskartering, AMINAL, dienst Bos en Groen, 1987. Ter vergelijking: de bosindex bedraagt in Vlaanderen gemiddeld 8,3%.

² 65 tot 100 percelen per km²

Vorselaar speelt hierin een eerder bescheiden rol: de meeste voorzieningen zijn lokaal gericht.

Ruimtelijk-economische structuur

Vorselaar ligt buiten de zwaartepunten van de ruimtelijk-economische structuur in de regio. In de regio oefenen vooral de buurgemeenten Herentals en Malle (in mindere mate) en Antwerpen en Turnhout qua tewerkstelling een aantrekkingskracht uit op Vorselaar.

Nederzettingsstructuur

Vrij compacte dorpskernen met lintvormige uitlopers en aan elkaar gegroeide rijgehuchten in het open landschap kenmerken het nederzettingpatroon van de Centrale Kempen. Dit patroon is (vooral de laatste decennia) gegroeid vanuit de traditionele gehuchten op de hoger gelegen ruggen.

2.3 Microniveau: het plangebied ‘Van de Wervelaan II’ (A1, H5 & R2)

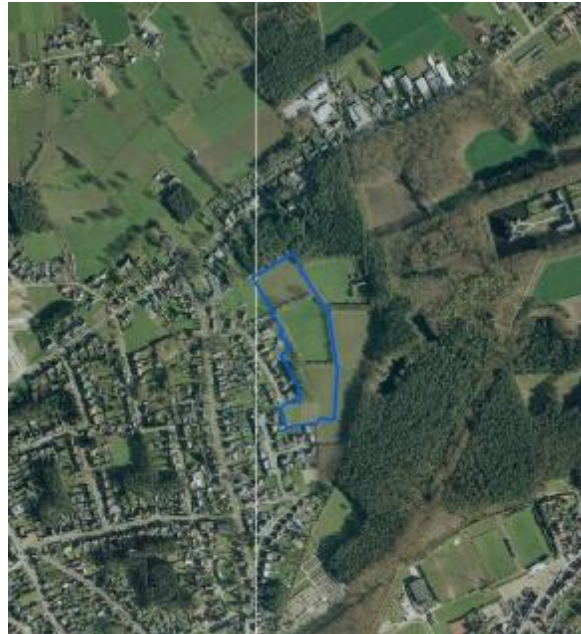
Bodemgebruik

Het plangebied Van de Wervelaan II heeft momenteel een voornamelijk agrarisch bodemgebruik. Een kleiner perceel in het te ontwikkelen deel is bebost.

Ontsluiting

Naar het te ontwikkelen deel van het woonuitbreidingsgebied toe zijn momenteel twee insteekwegen gevrijwaard gebleven. Deze insteekwegen geven via de Pretlaan en De Borrekenslaan aansluiting op de Van de Wervelaan, die als een ontsluitingsweg voor het omliggende gebied kan gezien worden.

Verderop oostelijk van het WUG is de IJzerstraat gelegen. Een onverharde weg die momenteel de ontsluiting van een woning verzorgt. Deze weg wordt ook gebruikt als ontsluiting van enkele landbouwgebruikspcelen en beboste percelen. Na ontwikkeling van het WUG kan deze weg, althans met de huidige uitrustingsgraad, bezwaarlijk als ontsluiting voor te creëren huiskavels worden aangewend. De IJzerstraat werd in de atlas der buurtwegen opgenomen als buurtweg nr. 5. Deze buurtweg werd tot op heden niet gewijzigd of afgeschaft.



Omgeving

Westelijk sluit het plangebied aan bij de noordelijke woonlob van de kern van Vorselaar. Direct aanpalend aan het plangebied situeert zich aan deze zijde een verkaveling met relatief recente vrijstaande bebouwing, met louter residentieel karakter. Hierop aansluitend is de Van de Wervelaan gesitueerd, welke eerder geleidelijk werd bebouwd (woningen van sterk uiteenlopend bouwjaar en met sterk uiteenlopende architectuur en bouwtypologie).

Oostelijk van het WUG, aan de overzijde van de IJzerstraat, is het kasteelpark horende bij het kasteel Borrekens gelegen. Het geeft aansluiting met een relatief aaneengesloten openruimte gebied, waar het bebost karkater typerend is, wat resulteert in een eerder gesloten landschap.

Noordelijk wordt het plangebied begrensd door een bosfragment (uitloper van het oostelijk gelegen beboste openruimte landschap) en een geïsoleerd perceel in agrarisch gebruik. Meer noordelijk situeert zich de Molenbaan met uitgesproken lintbebouwing. De meeste woningen langs de Molenbaan hebben een overwegend diepe tuin. Ten noorden van de Molenbaan (achter de lintbebouwing) begint een aaneengesloten agrarisch gebied.

2.4 Microniveau: compensatiegebied 'Pallaardsveld' (H1)

Bodemgebruik

Dit compensatiegebied betreft een restzone gelegen in het woongebied achter de bestaande woningen langs Vroegeinde. Deze restzone heeft voornamelijk agrarisch bodemgebruik. Het uiterst westelijk deel van dit compensatiegebied is bebost.

Ontsluiting

Doorheen het compensatiegebied loopt een onverharde aarden weg (openbaar domein) die zuidelijk aansluit op Vroegeinde en noordoostelijk op Pallaaraard (beide verharde en voldoende uitgeruste openbare wegen). De aarden weg, buurtweg nr. 28 volgens de atlas der buurtwegen, doet voornamelijk dienst als landbouwontsluitingsweg in functie van het agrarisch gebruik van de omliggende percelen. De weg kan niet als voldoende uitgerust beschouwd worden in functie van woonontsluiting.

De buurtweg nr. 28 werd tot op heden niet gewijzigd of afgeschaft, evenmin als buurtweg nr. 22 (Vroegeinde).

Omgeving

Aan de zuidzijde van het compensatiegebied situeert zich de residentiële lintbebouwing langs Vroegeinde. De tuinen van deze woningen staan los van het agrarisch gebruik van de percelen in het compensatiegebied.

Aan de noordzijde is een aangesloten agrarisch gebied gelegen. Zowel landschappelijk als naar ruimtegebruik sluit het compensatiegebied hierop aan.

In het westen is een geïsoleerd boscomplex terug te vinden. Het beboste perceel binnen het compensatiegebied sluit hierop aan, het bos vormt er in feite een geïntegreerd deel mee.



2.5 Microniveau: compensatiegebied 'Niemandshoekveld' (H2)

Bodemgebruik

Het bodemgebruik van dit compensatiegebied betreft voor het zuidelijk en het centrale deel uitsluitend een agrarisch gebruik. Dit gebruik dient volledig los gezien te worden van de tuinzones van de woningen langs Klissenhoek.

Het noordelijk deel betreft drie achterliggende percelen die telkens aansluiten bij een huiskavel langs Niemandshoek. Eén van deze kavels is reeds bebouwd, het hieraan gekoppeld achterliggend perceel werd reeds als tuin ingericht (weliswaar voornamelijk constructievrij). De overige twee huiskavels bleven tot nog toe onbebouwd en vormen samen met de twee achterliggende gekoppelde percelen een groter terrein met een agrarisch bodemgebruik.



Ontsluiting

Het compensatiegebied is niet ontsloten via de openbare weg; In functie van het landbouwgebruik worden de percelen ontsloten via recht van doorgang over andere percelen.

Zuidelijk grenst het perceel 252a bovendien aan de buurtweg 31 volgens de atlas der buurtwegen. Tot op heden werd deze buurtweg niet gewijzigd of afgeschaft.

Omgeving

Westelijk situeert zich het bebouwingslint langs Klissenhoek. Aan de noordzijde tekent zich een soortgelijk patroon af ter hoogte van Niemandshoek. Langs beide linten treffen we bijna uitsluitend vrijstaande residentiële bebouwing aan.

Verder westelijk situeert zich een klein ingesloten boscomplex tussen de verschillende woonlinten. Meer noordelijk vinden we naast een uitdijende bebouwing een agrarisch gebied en een groter boscomplex.

Aan de oostzijde wordt een groter aaneengesloten agrarisch gebied aangetroffen en zuidelijk wordt het compensatiegebied afgeboord door de Niemandshoekloop, een waterloop van 3^{de} categorie.

2.6 Microniveau: compensatiegebied 'Strateneinde' (H3)

Bodemgebruik

Dit relatief klein compensatiegebied is volledig bebost. Het sluit aan bij een groter boscomplex in het noordoosten.

Ontsluiting

Het perceel is niet rechtstreeks ontsloten door een verharde openbare weg. Er is evenwel een insteek die uitgaat op Maashoek.

Omgeving

Het bebost perceel sluit naadloos aan bij een groter boscomplex in het noordoosten. In het zuiden en het westen wordt het perceel begrenst door huiskavels langs Maashoek en Klissenhoek. Deze huiskavels zijn echter nog maar fragmentarisch bebouwd. De onbebouwde percelen hebben voornamelijk een bebost karakter.



2.7 Microniveau: compensatiegebied 'Bosweg-noord' (H4)

Bodemgebruik

Het compensatiegebied betreft een restzone in het woongebied. Het gebied heeft momenteel een agrarisch bodemgebruik.

Ontsluiting

Het gebied wordt ontsloten door een onverharde landbouwweg (openbaar domein) die noordelijk van het compensatiegebied loopt en westelijk aansluiting vindt op de Groenstraat. De aarden weg doet voornamelijk dienst als landbouwontsluitingsweg in functie van het agrarisch gebruik van de omliggende percelen. De weg kan bezwaarlijk als voldoende uitgerust beschouwd worden in functie van woonontsluiting.

De weg werd opgenomen in de atlas der buurtwegen als buurtweg nr. 10. Tot op heden werd de buurtweg niet gewijzigd of afgeschaft.

Omgeving

Aan de zuidzijde van het gebied situeren zich de achtertuinen van de residentiële bebouwing langs de Bosweg. Het zijn relatief diepe tuinen, waarvan de meeste bebost zijn. Ook aan oostzijde vinden we, zij het minder diepe, achtertuinen van residentiële bebouwing terug.

Noordelijk en westelijk sluit het compensatiegebied aan bij de open landbouwstructuur van de omgeving.

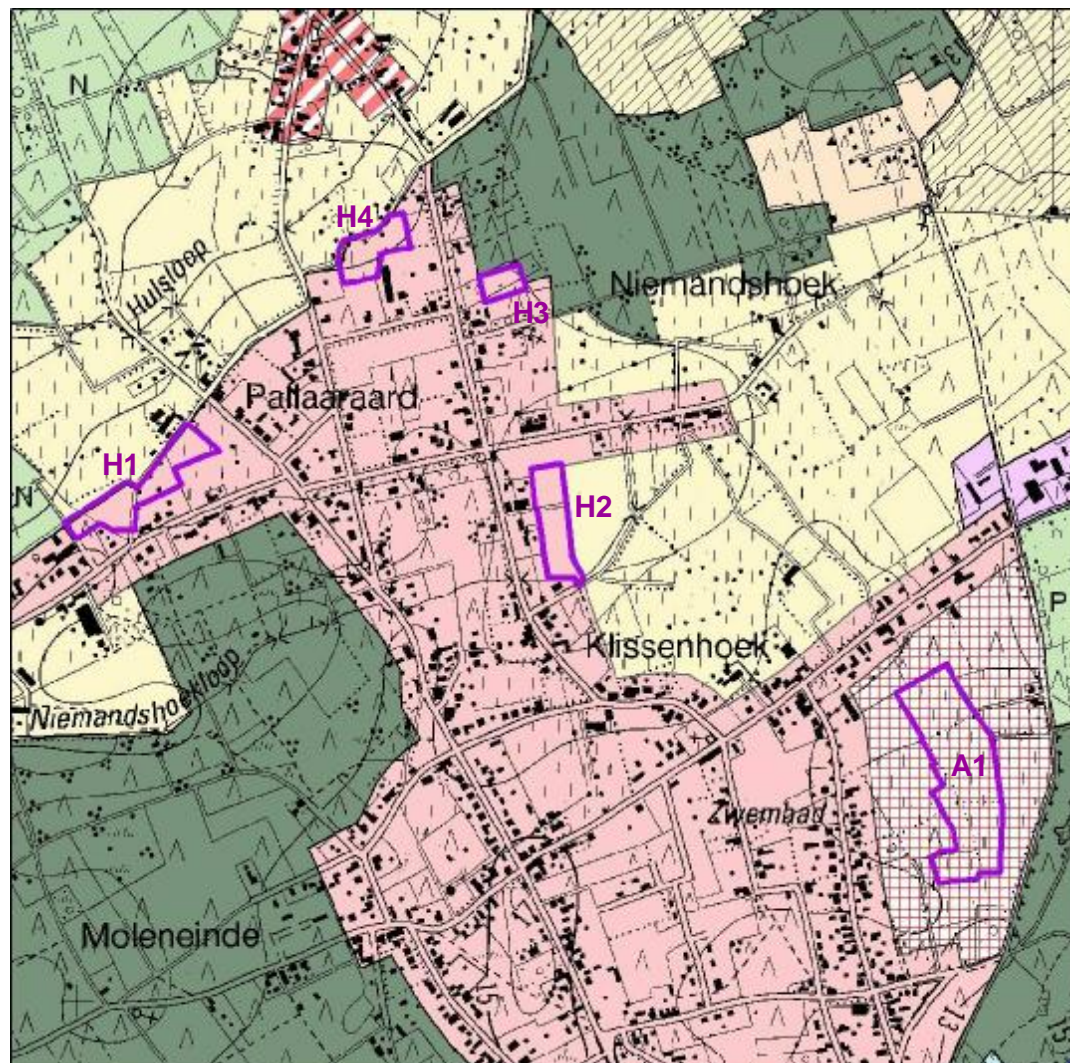


3 Juridisch kader

3.1 Gewestplan

Het plangebied Van de Wervelaan II (deel van A1, 3,82 ha) is integraal gelegen in het woonuitbreidingsgebied volgens het gewestplan Herentals-Mol (KB 28.07.1978).

De compensatiegebieden die deel uit maken van dit RUP zijn gelegen in woongebied volgens het gewestplan. Concreet gaat het over de gebieden Pallaardsveld (H1), Niemandshoekveld (H2), Strateneinde (H3) en Bosweg-noord (H4).



3.2 BPA's en RUP's

Zowel binnen de contouren van het plangebied Van de Wervelaan II als binnen de contouren van de compensatiegebieden is geen BPA noch RUP gelegen.

3.3 Verkavelingen

Binnen de contouren van het plangebied Van de Wervelaan zijn geen behoorlijk vergunde, niet vervallen verkavelingen gelegen. Ook binnen de contouren van de compensatiegebieden zijn geen goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen gelegen.

3.4 Stedenbouwkundige vergunningen

Binnen de contouren van het compensatiegebied H1 werd d.d. 1 september 2008 voor het perceel 251n door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd strekkende tot het regulariseren en renoveren van een schuilhok voor dieren.

3.5 Buurtwegen

In het compensatiegebied H1, Pallaardsveld, is buurtweg nr. 28 gelegen. De buurtweg is een onverharde weg die deels door en verder langs het compensatiegebied gelegen is.

Het compensatiegebied H2 grenst zuidoostelijk aan buurtweg nr. 31, welke ter hoogte van het compensatiegebied een onverharde aarde weg is.

Buurtweg nr. 10 begrenst noordwestelijk het compensatiegebied H4, Bosweg noord. De buurtweg betreft een onverharde weg.

Tot op heden werden geen van deze buurtwegen gewijzigd of geschrapt.

3.6 Waterlopen

In of nabij het plangebied zijn geen geklasseerde waterlopen gelegen. Enkel aan de zuidelijke grens van het compensatiegebied Niemandshoekveld (H2) is de Niemandshoekloop, een waterloop van 3^{de} categorie gelegen. Gezien de intenties voor dit gebied, zijnde het reserveren van de woonbestemming, wordt de invloed van dit onderhavig plan op de waterloop en omgekeerd als verwaarloosbaar ingeschat.

3.7 Rooilijnplannen

In of nabij het plangebied en compensatiegebieden zijn geen rooilijnplannen gelegen.

3.8 Bouwkundig erfgoed

Er zijn geen beschermde monumenten, dorpsgezichten, stadgezichten of landschappen gelegen binnen het plangebied Van de Wervelaan II of de compensatiegebieden. Ook binnen een straal van 100 meter t.o.v. het plangebied of de compensatiegebieden zijn geen beschermde monumenten gelegen.

Het kasteel Borrekens en de omgeving van het kasteel en de pastorij met Lindedreef zijn het dichtst bijzijnde beschermd monument en dorpsgezicht, maar het is gelegen op ongeveer 250 tot 300 meter van het plangebied.

Binnen de contouren van het plangebied en de compensatiegebieden is geen bouwkundig erfgoed gelegen dat werd opgenomen in de inventaris van het bouwkundige erfgoed.³

3.9 Landschapsatlas

Samen met het kasteeldomein De Borrekens maakt een deel van het plangebied deel uit van de ankerplaats 'Kasteel van Vorselaar' volgens de landschapsatlas. Als ruimtelijke structurele waarde

³ Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen, provincie Antwerpen, Arrondissement Turnhout, Kanton Herentals, 16n²

wordt in de landschapsatlas meegegeven dat het landschap een sterk gesloten indruk geeft, gedomineerd door bos en dreven, met als zwaartepunt het centraal gelegen kasteel. De kleinschaligheid van het landschap in de noordelijke rand van de ankerplaats refereert naar de ontstaansgeschiedenis van het gebied als oude ontginning en vertegenwoordigt daarmee op zich een cultuurhistorische waarde. Verder wordt in de atlas als knelpunt gesteld dat een toenemende bebouwingsdruk – langs zuidelijke en westelijke rand van het gebied – het landelijk karakter en de esthetische waarde van de ankerplaats in gevaar brengt.

3.10 Archeologisch erfgoed

Gelet op de bodemkundige omstandigheden (plaggenbodem) van het plangebied en de ligging in het landschap, bestaat de kans dat bij de ontwikkeling van het gebied archeologische sites worden aangesneden. Een archeologisch vooronderzoek kan uitsluitsel geven over de aan- of afwezigheid van dit erfgoed.

In het kader van deze toelichtingsnota wordt gewezen op de vondstmeldingsplicht en de zorgplicht van de eigenaar en de gebruiker om de archeologische monumenten die zich op hun gronden bevinden te bewaren, te beschermen en ze voor beschadiging en vernieling te behoeden, zoals bepaald in resp. art. 8 en art. 4§2 van het decreet houdende Bescherming van het Archeologisch Patrimonium van 30 juni 1993 (B.S. 15.09.1993) en latere wijzigingen.

3.11 Ruilverkavelingen

Noch het plangebied, noch de verschillende compensatiegebieden zijn gelegen in of nabij ruilverkavelingen.

3.12 Herbevestigd agrarisch gebied

Noch het plangebied, noch de verschillende compensatiegebieden zijn gelegen binnen het herbevestigd agrarisch gebied.

3.13 Natuur

Natuurdecreet

Het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijke milieu van 21.10.97 (Natuurdecreet) wijzigt de wet op het natuurbehoud van 12.07.73 en wijzigt eveneens het bosdecreet van 13.06.90 en het decreet houdende de bescherming van landschappen van 16.04.96. Het decreet werd opnieuw gewijzigd bij decreet van 19.07.2002.

Naast het feit dat de Vlaamse Regering maatregelen kan nemen in de gebieden met een groene bestemming is ook voorzien in de bescherming van vegetatie en kleine landschapselementen via verbod, vergunningsplicht of meldingsplicht.

Het natuurdecreet stelt tevens een gebiedsgericht beleid voorop. Het definieert daartoe een aantal gebiedsgerichte beleidscategorieën, waarvoor specifieke bepalingen van toepassing zijn en waarvoor de Vlaamse Regering verder reglementaire voorschriften kan uitvaardigen.

Het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)



Het VEN bestaat uit Grote Eenheden Natuur (GEN) en Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling (GENO). De afbakening van het VEN dient te gebeuren door de Vlaamse Regering binnen een periode van 5 jaar aan de hand van uitvoeringsplannen volgens het decreet op de ruimtelijke ordening.

In het najaar van 2002 werd de eerste fase van afbakening van het VEN voltooid. De vallei van de Kleine Nete benedenstrooms (een GEN van 40,159 hectare, zuidelijk gelegen t.o.v. het plangebied) en de vallei van Molenbeek en

Tappelbeek (een GEN van 190,26 hectare, noordwestelijk gelegen t.o.v. het plangebied) zijn de VEN-gebieden die het dichtst bij het plangebied gelegen zijn, op een afstand van respectievelijk meer dan 1,2 km en meer dan 1,5 km.

Binnen 10 jaar na de inwerkingtreding moeten de bijhorende natuurrichtplannen gerealiseerd zijn. De erkenning als natuurreservaat op vraag van private personen gebeurt eveneens door de Vlaamse Regering.

De instrumenten waarmee de doelstellingen van het decreet geïmplementeerd worden, zijn: verwerving, vrijwillige beheersovereenkomsten, natuurinrichting, natuurrichtplannen.

Het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON)

Het IVON is het geheel van gebieden waarin de administratieve overheid zorg draagt voor het behoud van de aanwezige natuurwaarden, maatregelen neemt ter bevordering en versterking van die natuurwaarden, alsook stimulerende maatregelen neemt ter bevordering van de biologische diversiteit. Het IVON bestaat uit natuurverwevingsgebieden en natuurverbindinggebieden.

Speciale beschermingszones (SBZ)



De speciale beschermingszones verwijzen naar de zogenaamde habitatrichtlijngebieden en vogelrichtlijngebieden. Het betreft een decretale verankering van twee Europese richtlijnen.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen vogelrichtlijngebieden gelegen.

De EU-Richtlijn 92/43/EEG van 21.05.92 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beoogt het waarborgen van de biologische diversiteit, door het instandhouden van de natuurlijke habitats en van de wilde fauna en flora binnen de EU-lidstaten.

Deze richtlijn is complementair aan de Vogelrichtlijn. Ook de Habitatrichtlijn gaat uit van de aanwijzing van speciale beschermingszones (SBZ).

De Vlaamse Regering keurde op 4 mei 2001 een nieuwe, licht gewijzigde afbakening van habitatrichtlijngebieden goed. Het totale habitatrichtlijngebied is 4884ha groot. In de omgeving van het plangebied ligt (op 1,2 km) het habitatrichtlijngebied nr 20 'Valleigebied van de Kleine Nete met aangrenzende brongebieden, moerassen en heiden'.

In een habitatrichtlijngebied dienen de lidstaten passende maatregelen te treffen om de bescherming, de instandhouding en het herstel van habitats en soorten waarvoor de gebieden werden aangewezen te verzekeren. Voor de uitvoering van plannen of projecten die negatieve gevolgen kunnen of zullen hebben voor het gebied is een aparte procedure voorzien (art.6). Voor instandhouding en herstel van de beschermingszones kan eventueel op Europese cofinanciering beroep gedaan worden (at.8).

Bermbesluit

Het bermbesluit (27/06/1984) werd genomen in uitvoering van de wet op het natuurbehoud (12/07/1973).

Het bermbesluit heeft tot doel een natuurvriendelijk bermbeheer te stimuleren via een aangepast maaibeheer met daartoe geschikt materieel en met het verbod tot gebruik van biociden.

Dit bermbesluit is van toepassing op de bermen gelegen in de landelijke ruimte. Die landelijke ruimte moet gezien worden als alle niet-beboste gebieden en gebieden die niet als stedelijk gebied kunnen worden beschouwd.

4 Planologisch kader

4.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 23 september 1997. De bindende bepalingen werden op 17 december 1997 bekrachtigd. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen heeft voor de overheden een bindend karakter, met weliswaar de mogelijkheid tot gemotiveerd afwijken van het richtinggevend gedeelte.

Vorselaar behoort tot het **buitengebied** van Vlaanderen. Bekeken op het niveau van Vlaanderen is het buitengebied dat gebied waarin de open, onbebouwde ruimte overweegt.

Doelstellingen voor het buitengebied

- Een dynamische en duurzame ruimtelijke ontwikkeling garanderen zonder het functioneren van de structuurbepalende functies van het buitengebied (landbouw, natuur, bossen, wonen en werken op niveau van het buitengebied) aan te tasten.
- Een halt toeroepen aan de versnippering van de open ruimte en de verbrokkeling van de landelijke structuur door verkeersinfrastructuren en bebouwing.
- Wonen en werken vanuit de eigen groei in de gemeente ruimtelijk concentreren in of aansluitend bij de kernen van het buitengebied.
- De landbouw-, natuur- en bosfunctie inbedden in goed gestructureerde onderdelen ter garantie van een goede ruimtelijke ontwikkeling en een vermindering van ruimtelijke conflicten tussen de verschillende structuren.
- Het bereiken van gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied voornamelijk met betrekking tot de rivier- en beekvalleien, het fysisch systeem, de landbouw en het nederzettingspatroon.
- Het afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem.
- De natuurfunctie in het buitengebied moet gebufferd worden ten opzichte van de eraan grenzende functies, onder meer omwille van de relatie tussen ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen vertaalt deze doelstellingen in bindende en/of indicatieve ontwikkelingsperspectieven voor elk van de structurerende elementen van het buitengebied. M.b.t. de nederzettingsstructuur worden volgende ontwikkelingsperspectieven gegeven:

Perspectieven voor de nederzettingsstructuur

- De nederzettingsstructuur wordt operationeel gemaakt via beleidscategorieën: kernen, linten, bebouwde perifere landschappen en verspreide bebouwing. Voor Vorselaar zijn de bebouwde perifere landschappen op Vlaams niveau niet structurerend.
- Wonen en werken worden geconcentreerd in de kernen van het buitengebied om de open ruimte te behouden en de leefbaarheid van de kernen te ondersteunen.
- Een economisch en zuinig ruimtegebruik wordt bewerkstelligd door te streven naar een minimale dichtheid van 15 woningen per hectare in de kernen van het buitengebied.
- De aangroei van woningen wordt trendmatig vastgelegd. Het provinciaal structuurplan stelt een kwantitatieve optie op inzake het te realiseren aanbod aan woningbouw tot 2007 voor de betrokken gemeente in het buitengebied. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan geeft de lokalisatie aan van nieuw te bouwen woningen met fasering en na te streven minimale en maximale dichtheden.
- Uitbreiding van de woningvoorraad mag niet uitsluitend vertaald worden in het creëren van nieuwe bouwlocaties. De nadruk moet gelegd worden op maximaal gebruik van de bestaande huisvestingsmogelijkheden in de kernen en op het aantrekkelijk maken van de woonomgeving.
- Geen verdere groei van linten en verspreide bebouwing om de resterende onbebouwde ruimte maximaal van versnippering en aantasting te vrijwaren.

4.2 Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen

De provincie Antwerpen beschikt sinds 28.08.01 over een goedgekeurd Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA). Het is een verfijning van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen op het intermediaire planningsniveau. Zowel voor de beschrijving van de bestaande structuren als voor de ontwikkeling van een visie op de gewenste ruimtelijke structuur is het een belangrijk kader voor het gemeentelijk structuurplan.

Vorselaar behoort tot de hoofdruimte 'Netegebied' en tot de deelruimte 'gebied van de Kleine Nete'.



De hoofdruimte Netegebied is een waardevol en kwetsbaar gebied rond de beide Netes. Elke ruimtelijke ontwikkeling in deze hoofdruimte moet worden gekoppeld aan de structuur van de Netes en aan de draagkracht van het fysisch systeem. Er geldt een beleid dat de openruimtefuncties moet stimuleren, de lintvorming moet beheersen en de barrièrewerking van het Albertkanaal moet beperken.

Relevante visies en doelstellingen voor de deelruimte 'gebied van de Kleine Nete'

- Het gebied van de Kleine Nete wordt volledig gestructureerd door de Kleine Nete en haar beken en zijrivieren. Hierdoor is en blijft het een kostbaar, kleinschalig, kwetsbaar en verweven gebied dat een bijzondere plaats bekleedt in de provincie.
- De deelruimte heeft een recreatieve betekenis voor de provincie. Dit echter zover de natuurlijke draagkracht ten opzichte van bijbehorende voorzieningen niet wordt overschreden.
- Bijkomende druk vanuit wonen of andere voorzieningen kan in geen geval worden verdragen. Het gebied mag niet verstedelijken.
- Stimuleren van de openruimtefuncties zoals natuur, (verbrede en grondgebonden) landbouw en toerisme en recreatie. Het bestaande evenwicht tussen de functies in een kleinschalig gebied met beperkte draagkracht en met hoge landschappelijke kwaliteit moet behouden blijven.
- Het beheer is naast de bevraging van de draagkracht van de deelruimte ook een aandachtspunt. De provincie gaat na voor welke concrete gebieden beheersplannen kunnen worden opgesteld. Dit zowel voor natuur, landbouw en toerisme en recreatie.

Perspectieven voor de nederzettingsstructuur

- In het provinciaal structuurplan wordt gestreefd naar een hiërarchische samenhang tussen nederzettingen met een duidelijke differentiatie in verzorgingsniveau. Gedeconcentreerd bundelen op basis van de kernhiërarchie moet een algehele verstedelijking van de provincie tegengegaan.
- Voor Vorselaar houdt dit in: de selectie van de kern van Vorselaar als woonkern en de selectie als gemeente met een gewoon hoofddorp type 3. Aangezien er in Vorselaar geen andere

woonkernen werden aangeduid, wordt de woonkern van Vorselaar effectief als hoofddorp geselecteerd.

- Een gemeente met een gewoon hoofddorp type 3 krijgt de mogelijkheid om een bijkomend lokaal bedrijventerrein aan te duiden, enkel voor de herlokalisatie van zonevreemde lokale bedrijven en/of historisch gegroeide bedrijven. Bijkomende woningen kunnen slechts worden gerealiseerd in functie van de opvang van de natuurlijke aangroei.
- De provinciale taakstelling voor het aantal te voorzien woningen in Vorselaar tussen 1992-2007 is vastgesteld op 401 – 500 bijkomende huishoudens. Deze taakstelling wordt informatief aangegeven en is ondertussen verfijnd tot een definitieve taakstelling in de provinciale omzendbrief dd. 11/10/2001. De definitieve taakstelling wordt begroot op 458 wooneenheden voor de periode 1992 -2008.
- De opvang van bijkomende woningen in een woonkern gebeurt in principe binnen het aanbod van gronden langs uitgeruste wegen in woongebied, percelen in niet vervallen verkavelingen, gronden met een woonbestemming in goedgekeurde BPA's en gronden in woongebied langs niet uitgeruste wegen. Dit betekent ook: alle woongebieden volgens het gewestplan dus inclusief landelijke woongebieden en woonparken. Woonuitbreidingsgebieden komen hiervoor in principe niet in aanmerking.
- Indien de woongebieden in het buitengebied van de gemeente niet volstaan voor de natuurlijke aangroei of indien de gemeente het beter acht bepaalde delen hiervan niet te ontwikkelen, zal worden afgewogen of het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden of van ruimtelijk verantwoorde gebieden met een niet woonbestemming kan worden toegestaan.
- Het al dan niet volstaan van de woongebieden dient te worden onderzocht volgens de regels die vastgelegd zijn in de provinciale omzendbrief dd. 11/10/2001. Indien het aanbod (van te verwachten beschikbare bouwmogelijkheden) de behoefte (de provinciale woningtaakstelling) volledig kan opvangen, dienen de ongeordende woongebieden en woonuitbreidingsgebieden gereserveerd te worden voor de toekomst of eventueel herbestemd.
- De provincie Antwerpen wil het aandeel van sociale woningen in het totaal van bijkomende woningen evenwichtig verdelen en zo nodig stimuleren. De bijkomende sociale huur- en koopwoningen (onderdeel van de totale woningbehoefte) worden bij voorkeur binnen het bestaand weefsel (renovatie, invulbouw, vervangingsbouw, ...) gerealiseerd. Zij kunnen voor een deel ook door projecten op gronden in ruimtelijk verantwoorde binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden worden voorzien.
- De provincie Antwerpen houdt rekening met bijzondere overheidsinitiatieven van gemeenten in het buitengebied om woningen en/of bouwkavels voor de middengroepen uit de lokale bevolking (die net buiten de inkomensnormen van de sociale huisvesting vallen) te voorzien. De bijkomende koopwoningen en sociale kavels voor middengroepen uit de lokale bevolking worden bij voorkeur binnen het bestaand weefsel (renovatie, invulbouw, vervangingsbouw, ...) gerealiseerd.

4.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Vorselaar

Op 21 september 2006 werd het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Vorselaar definitief goedgekeurd door de provincie Antwerpen. Volgende delen uit het GRS Vorselaar hebben ondermeer betrekking op het plangebied van onderhavig RUP of de ruimtelijke problematiek waarmee dit RUP te maken heeft:

4.3.1 Richtinggevend deel: Gewenste nederzettingstructuur

4.3.1.1 Doestellingen

Volgende doelstellingen worden vooropgesteld m.b.t. de gewenste nederzettingstructuur voor Vorselaar:

Zachte groei vanuit de eigen behoefte

De bevolkingsgroei in Vorselaar, als gewoon hoofddorp type 3, wordt afgestemd op de natuurlijke groei van de lokale bevolking. Om de taakstelling met betrekking tot wonen strategisch te kunnen invullen moeten maatregelen worden genomen om een 'zachte' groei van de gemeente te bevorderen en de immigratie af te remmen. Omvangrijke privé-verkavelingen die grote aantallen kavels of woningen op korte tijd op de markt brengen, zijn een extra stimulans voor inwijking en

moeten vermeden worden. Om de zachte groei na te streven is een zeer duidelijke fasering in bouwen en verkavelingsvergunningen noodzakelijk. Op die manier vermijdt men dat men op te korte tijd de taakstelling invult.

Kernversterkend werken

De behoefte om te gaan wonen in de open ruimte kan stelselmatig worden afgeremd door het wonen in de dorpskern aantrekkelijk te maken. Dit houdt in dat lintbebouwing wordt afgeremd ten voordele van het bouwen in de kern. Inbreidingsprojecten moeten de 'gaatjes' in het bebouwde weefsel opvullen. Dit wil echter niet zeggen dat alles moet worden 'volgebouwd'. De aanwezigheid van pleinen en parken samen met speelruimten is belangrijk voor de leefbaarheid van de kern. Ook de erkenning en de versterking van groene fragmenten in de kern dragen bij tot een aangamere woonsfeer.

Streven naar zuinig ruimtegebruik

Verdichting moet voor een maximale benutting van bestaande bouw mogelijkheden zorgen. Zuinig ruimtegebruik staat hierbij voorop. Op die manier kunnen meer mensen in de kern wonen en wordt het financieel draagvlak van de kleinhandel in de kern ondersteund. Het meest aangewezen is om de trend naar open bebouwing af te remmen en het aandeel halfopen en gesloten bebouwing te laten toenemen. Een bruto woningdichtheid van 15 wo/ha wordt nagestreefd. Op die manier sluit men trouwens beter aan op de traditionele bouwtypes van kernen in het buitengebied. Zuinig ruimtegebruik vereist ook een maximaal gebruik van de bestaande huisvestingsmogelijkheden in de kernen via het stimuleren van renovatie en vernieuwbouw.

Differentiatie in de huisvestingmogelijkheden

Gezien de grootte van het mediaaninkomen en het gemiddelde inkomen per aangifte mag men er van uitgaan dat een niet onbelangrijk deel van de bevolking vragende partij is op de sociale huur- en koopmarkt. Ook de toenemende vergrijzing en de gezinsverdunding leiden ertoe dat men zich niet blind mag staren op het louter voorzien van vrijstaande ééngezinswoningen. Mede gelet op het huidige tekort aan sociale huisvesting en de stijging van de verkoopprijzen voor huisvesting moet er voldoende aanbod komen van bejaardenwoningen, serviceflats, sociale (huur)woningen, studio's en appartementen van verschillende grootteorde, samen met voldoende ruime ééngezinswoningen.

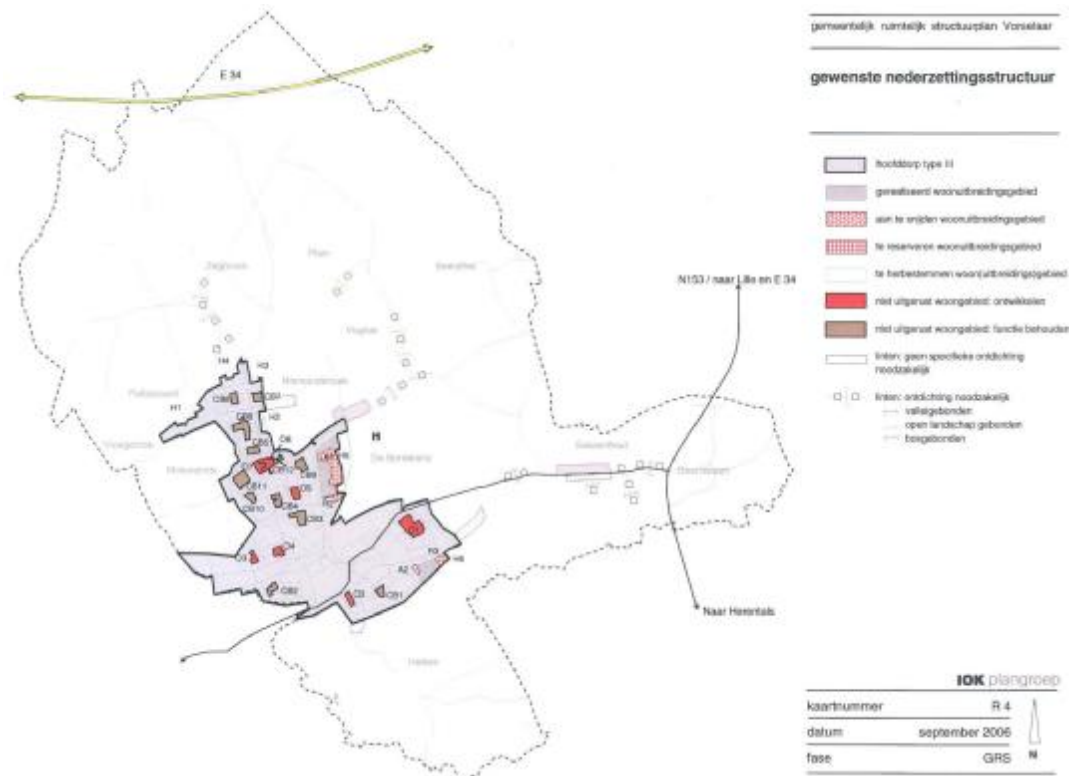
Sociale vermenging realiseren

In het verleden werden woonzones enkel aangesneden via huurwoningen of enkel koopwoningen of enkel bouw kavels. Het creëren van sociale getto's werd hierdoor gestimuleerd. In de toekomst moet dit worden vermeden. De sociale dimensie van huisvestingsprojecten kan verhoogd worden via een vermenging van sociale huurwoningen, koopwoningen en eventueel particuliere kavels. Ook is het wenselijk dat er per project naar evenwichtige verhoudingen wordt gezocht. Op die manier vermijdt men dat grootschalige projecten de invulling van toekomstige projecten hypothekeren.

Aandacht schenken aan ruimtelijke kwaliteit

Zowel kleine als grote (woning)bouwprojecten moeten een positieve bijdrage leveren tot de ruimtelijke opbouw van de kern. Er moet op worden toegezien dat ze op een architecturale en stedenbouwkundig kwaliteitsvolle manier worden geïntegreerd in hun omgeving. De GECORO kan daar als adviesorgaan een belangrijke rol in spelen.

4.3.1.2 Beleidscategorieën en ontwikkelingsperspectieven



De doelstellingen m.b.t. de gewenste nederzettingsstructuur worden vertaald in een aantal beleidscategorieën en ontwikkelingsperspectieven. Zo worden alle aaneengesloten niet ontwikkelde woongebieden en woonuitbreidingsgebieden onderverdeeld in verschillende categorieën:

- O, niet uitgeruste woonuitbreidingsgebieden ontwikkelen in fases,
- CB, centrumfuncties van niet uitgeruste woongebieden behouden,
- H, niet uitgeruste woongebieden en woonuitbreidingsgebieden herbestemmen,
- A, woonuitbreidingsgebieden aansnijden,
- R, woon(uitbreidings)gebieden reserveren voor de toekomst.

Aansnijden woonuitbreidingsgebieden (A)

Algemeen m.b.t. het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden wordt in het GRS Vorselaar gesteld dat uit de confrontatie behoefte – aanbod blijkt dat het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden enkel mogelijk is mits compensatie. Gelet op de hoge grondprijzen en de nood aan sociale huisvesting wordt er toch geopteerd om woonuitbreidingsgebied aan te snijden. De gemeente zal daarvoor een vergelijkbare oppervlakte woongebied reserveren en herbestemmen. Enkel woonuitbreidingsgebied met een gunstige watertoets komt in aanmerking.

Concreet m.b.t. A1 WUG Van de Wervelaan II (±3,65 ha) wordt het volgende gesteld:

Het gebied is dicht bij de kern van Vorselaar gelegen en kan aantakken op de wegen van een reeds gerealiseerde verkaveling. Vooral de nabijheid van scholen speelt hier (verkavelingen worden vaak ingenomen door jonge gezinnen). Daarnaast is zone Van de Wervelaan gravitair aansluitbaar op riolering. Het WUG vormt een instulping in de woonkern, hetgeen voor gevolg heeft dat het aansnijden ervan toelaat een morfologische afwerking van de kern te realiseren. Het aansnijden van het WUG geeft ook geen aanleiding tot bijkomende lintbebouwing. Als planologische compensatie wordt een equivalente oppervlakte herbestemd in de rand van het woongebied ten noorden van de Molenbaan. Dit kadert binnen een globale visie op de kern: afwerking richting kasteelpark – niet verder verdichten ten noorden van de Molenbaan.

Binnen de planperiode wordt enkel een gedeelte aangesneden equivalent aan het totaal van de te herbestemmen gebieden (H1 – H2 – H3 – H4). Het uitgangspunt daarbij is de behoefte aan sociale

woningen en gronden op te kunnen vangen. Om de sociale dimensie van de huisvestingsprojecten te verhogen, dient er zo veel mogelijk gestreefd te worden naar de realisatie van een sociale vermenging. Het gebied komt dan ook prioritair in aanmerking voor de lagere inkomensklasse (vooral behoefte aan sociale koopwoningen) en de middengroepen (sociale kavels). Het meest oostelijke deel van het woonuitbreidingsgebied aansluitend op het kasteelpark (6,08 ha) zal worden herbestemd (zie H5).

Niet uitgeruste woonuitbreidingsgebieden herbestemmen (H)

In de gemeente Vorselaar ligt de nadruk op het invullen van vrijliggende kavels en de ontwikkeling van niet uitgeruste woongebieden in het hoofddorp. Het noordelijke deel van het hoofddorp is echter niet voorzien van riolering. Bovendien wordt er voor geopteerd om dit gebied een landelijk karakter te laten behouden. Huisvestingsprojecten dienen in eerste instantie het kerngebied rond het centrum te versterken. De gemeente wenst daardoor eerst over te gaan tot de ontwikkeling van één woonuitbreidingsgebieden rond het centrum (zie verder). Aangezien er echter geen demografische behoefte kan worden aangetoond, zal de gemeente in navolging van de provinciale omzendbrief dd. 11/10/2001 een vergelijkbare oppervlakte woongebied reserveren en herbestemmen. Ook voor de te reserveren gebieden dient er maximaal gestreefd te worden naar de realisatie van een sociale vermenging, zowel volgens inkomensklasse als volgens woningtype. Concreet gaat het om volgende gebieden (totaal herbestemmen = 3,65 ha):

- H1 Pallaardsveld (1,34 ha): Dit gebied sluit aan op het agrarisch gebied van Vroegeinde. De optie wordt genomen om dit gebied een landbouwfunctie te geven.
- 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. De optie wordt genomen om dit gebied een landbouwfunctie te geven.
- H3 Strateneinde (0,44 ha) : Deze zone is bebost en sluit aan op de bossen van Strateneind Veld. De optie wordt genomen om deze zone om te vormen naar bosgebied.
- 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. Gezien de aanwezige bodemcondities en de decentrale ligging ten opzichte van de kern van Vorselaar, wordt dit gebied herbestemd naar landbouw.

4.4 Woonbehoeftestudie Vorselaar

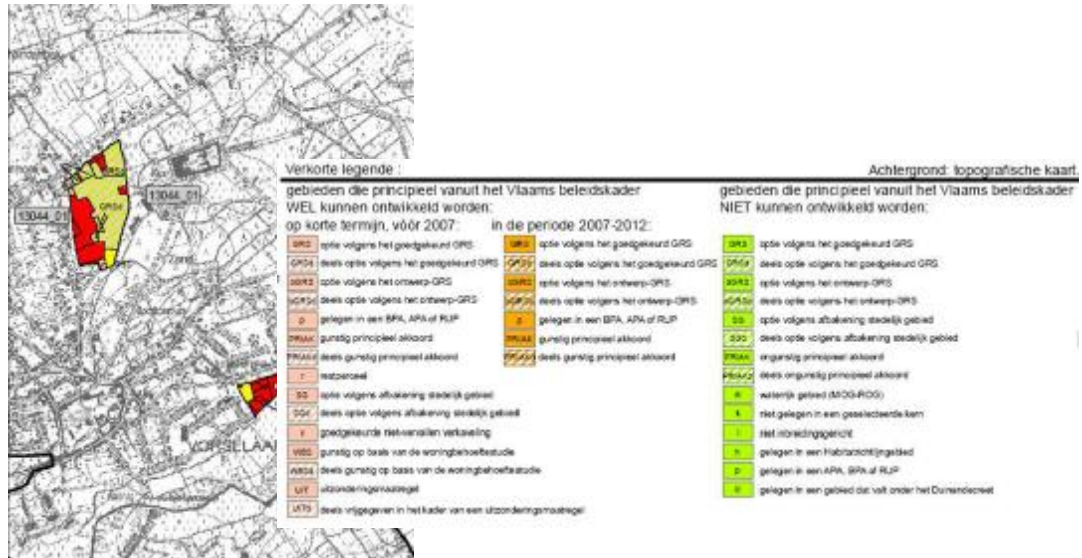
De woonbehoeftestudie van Vorselaar maakt een substantieel onderdeel uit van het informatief deel van het GRS Vorselaar. In de woonbehoeftestudie werd de behoefte aan nieuwe wooneenheden afgewogen tegenover het aanbod⁴. Uit deze studie blijkt dat er voor de periode 1997-2007 een woningaanbodoverschot bestaat van 175 wooneenheden (het totaal te verwachte aanbod van 368 woningen, waarvan een behoefte tot 2007 van 193 kan worden afgeteld).

Deze confrontatie geeft aan dat er tot 2007 voldoende bouwmogelijkheden zullen vrijkomen om de eigen behoefte op te vangen. Bijgevolg kan de gemeente haar groei opvangen binnen de woongebieden die voorzien zijn op het gewestplan en is het aansnijden van woonuitbreidingsgebied niet nodig. Wenst men dit wel te doen, dan is het aangewezen om slecht gelegen woongebieden planologisch te ruilen.

⁴ Conform de omzendbrief RO 97/03

4.5 Atlas Woonuitbreidingsgebieden

Het woonuitbreidingsgebied Van de Wervelaan werd in oktober 2005 opgenomen in de atlas van de woonuitbreidingsgebieden. Deze atlas werd reeds enkele malen gewijzigd. Uit de recentste versie (laatst gewijzigd tussen 01.05.2007 en 31.12.2007) van atlas is op te maken dat het gebied werd aangeduid als een combinatie tussen deels op korte termijn ontwikkelen (vóór planperiode 2007) en deels niet ontwikkelen, beiden volgens het goedgekeurd GRS.



4.6 Mobiliteitsplan

Vorselaar beschikt over een conform verklaarde oriëntatienota, synthesenota en beleidsplan van het mobiliteitsplan⁵.

Algemene principes duurzame mobiliteit bij nieuwe verkavelingen

M.b.t. de ontwikkeling van nieuwe verkavelingen stelt het mobiliteitsplan dat, conform het GRS Vorselaar, nog niet ingevulde woonzones enkel aangesneden kunnen worden indien dit vanuit de woningprogrammatie kan aangetoond worden.

Vanuit het oogpunt van duurzame mobiliteit worden aan de ruimtelijke principes van het GRS (verdichting, ruimtelijke kwaliteit) een aantal principes toegevoegd die bij de ontwikkeling van woonzones maximaal nagestreefd moeten worden:

- Bij elke nieuw te ontwikkelen woonzone moeten de ontsluiting van het autoverkeer, de ontsluiting met het openbaar vervoer en de ontsluiting per fiets/te voet deel uitmaken van het inrichtingsplan.
- Elke nieuw te ontwikkelen woonzone moet voorzien worden van een veilige fiets/voetdoorsteek naar het centrum of er moet aangetoond worden hoe op een veilige snelle manier de nieuwe woonzone zo snel mogelijk aansluit op bestaande fiets- en voetdoorsteken naar het centrum (bijv. via het fietsnetwerk).
- De route vanuit de woonzone naar de woonkern moet sneller/korter zijn per fiets dan met de auto.
- De toegang voor het gemotoriseerd verkeer tot de nieuwe woonzone moet onmiddellijk aangesloten worden op minimaal een lokale weg II (of er moet aangetoond worden hoe deze aantakking zo snel/efficiënt mogelijk kan gebeuren, d.w.z. zonder dat dit 'eindeloos' via bestaande woonstraten moet gebeuren).
- Bij de inrichting van nieuwe verkavelingen/woongebieden kunnen normen opgelegd worden betreffende het (minimaal) aandeel openbare ruimte (speelruimte/groene ruimte, ...)

⁵ Het mobiliteitsplan van Vorselaar werd opgemaakt door IOK Plangroep. De oriëntatienota (fase 1), de synthesenota (fase 2) en het beleidsplan (fase 3) werden op respectievelijk 20/09/2007, 17/04/2008 en 10/07/2008 conform verklaard door de PAC Antwerpen.

Multimodale ontsluitingsmogelijkheden

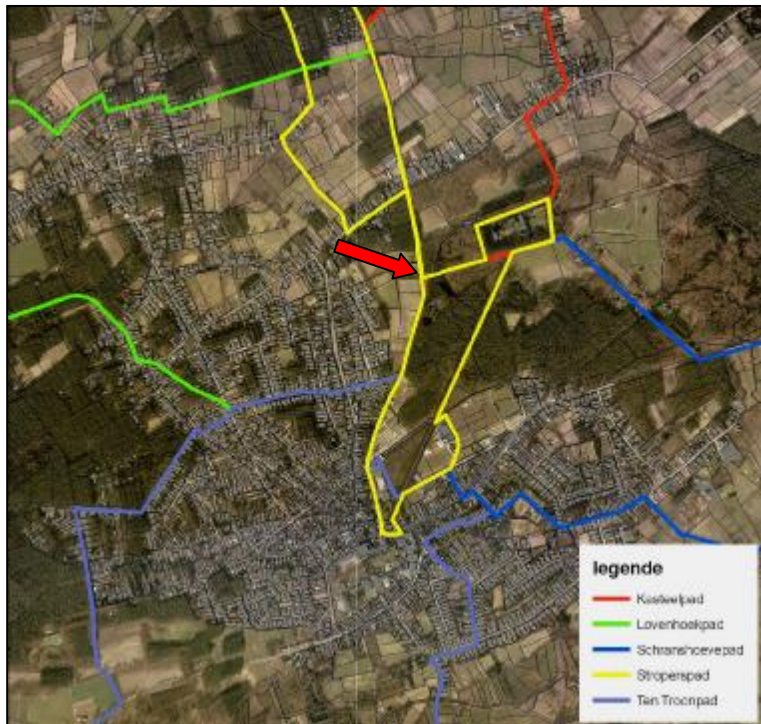
Op basis van het mobiliteitsplan kan gesteld dat het plangebied multimodaal ontsloten kan worden.

Voetgangersnetwerk

Rond het plangebied lopen een aantal wandelroutes van het (recreatief) wandelroutenetwerk: ten westen loopt het Stroperpad (over de IJzerstraat), welke ook verder langs de Molenbaan gaat (richting noorden). Ten oosten loopt een deel van het Schranshoevepad (zuidelijk deel van de IJzerstraat). Deze wandelroutes geven een verbinding met het centrum. Het Stroperpad maakt ook een verbinding met de Dreef.

Op lange termijn moet onderzocht worden welke buurtwegen/voetwegen interessant zijn om een tragewegennetwerk uit te bouwen, en het bestaande net te verfijnen.

Vanuit het plangebied zou het alleszins interessant zijn een voetverbinding te maken met de IJzerstraat.

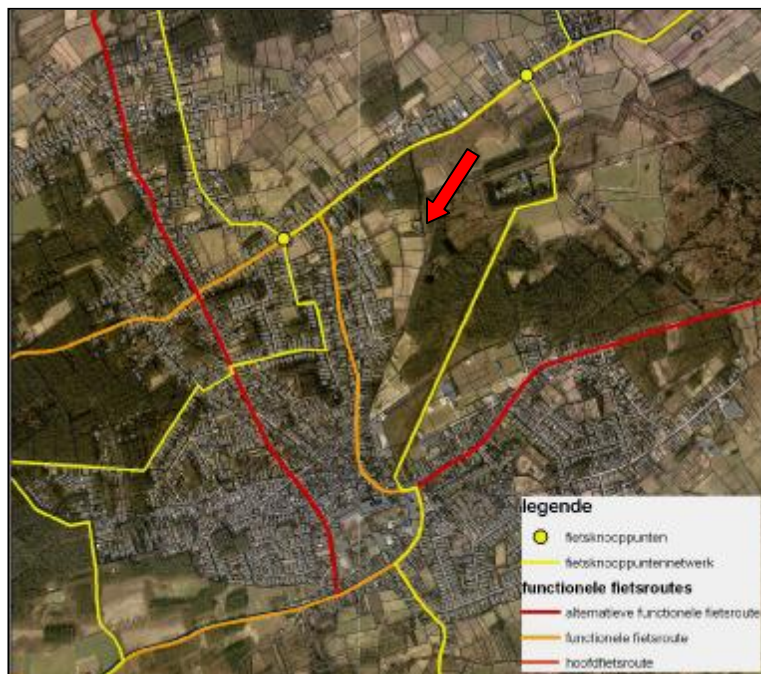


Fietsnetwerk

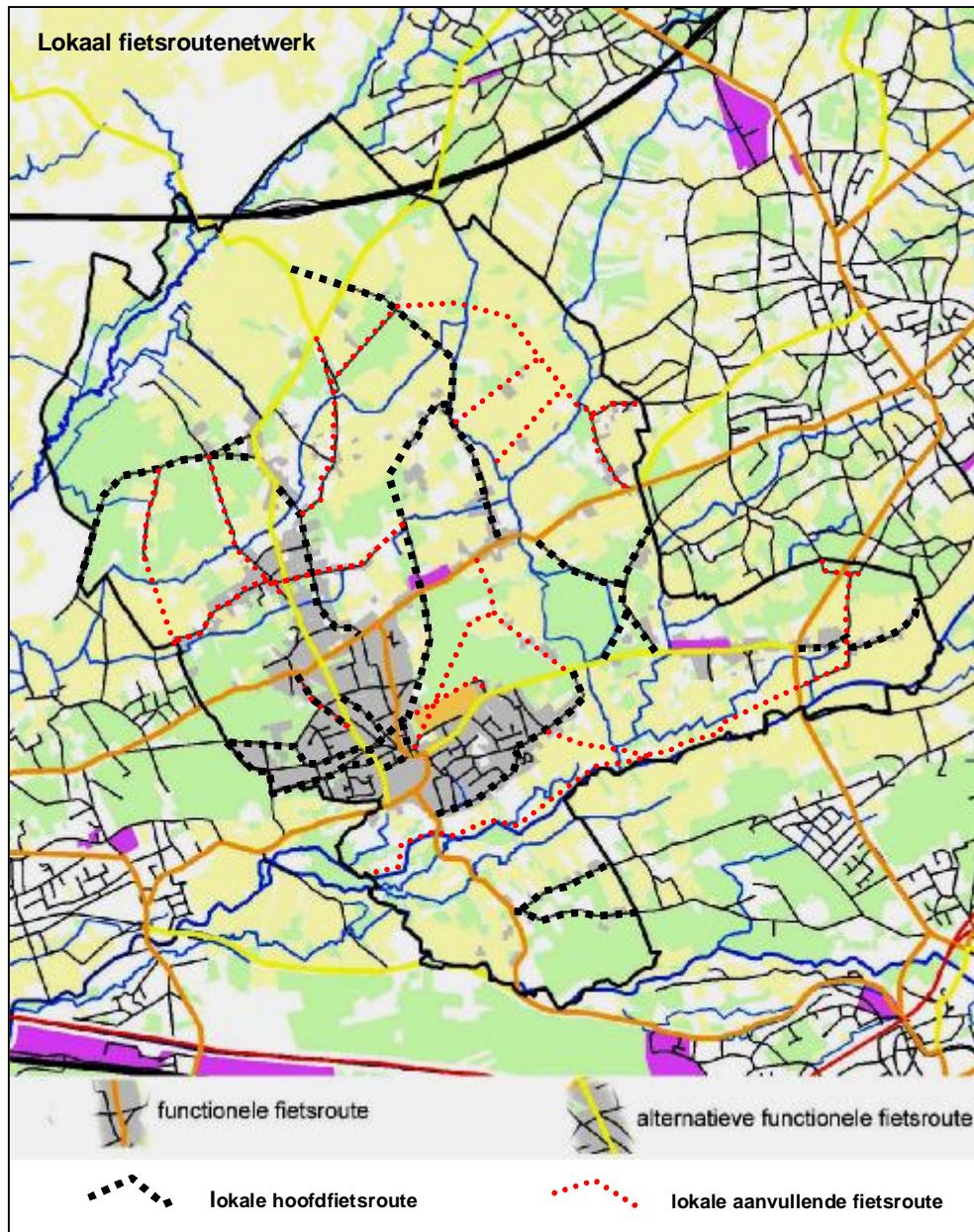
Langs de Van de Wervelaan en langs de Molenbaan loopt een bovenlokale functionele fietsroute. Door de Dreef gaat een route van het recreatieve fietsroutenetwerk.

In het scenario van het mobiliteitsplan wordt een lokaal fietsroutenetwerk ontworpen. De IJzerstraat wordt gecategoriseerd als een lokale functionele hoofd fietsroute, de Dreef als een lokale, aanvullende fietsroute.

Het is aangewezen dat vanuit het plangebied een fietsverbinding met de omliggende routes van het fietsroutenetwerk gemaakt wordt. Op z'n minst is een



fietsverbinding met de Van de Wervelaan aangewezen en de IJzerstraat aangewezen. Eventueel wordt ook een verbinding met de Molenbaan gemaakt.



Openbaarvervoernetwerk

De reguliere busverbinding gaat door het centrum.

Vlakbij het plangebied zijn er 2 belbushaltes: belbushalte De Borrekenslaan (ongeveer op 250 m van het plangebied) en belbushalte Kerkhof (ongeveer op 500 m van het plangebied).

In het scenario voor het openbaar vervoer wordt er van uitgegaan dat het bestaande aanbod voldoende is, tenzij op basis van het netmanagement (d.i. het vervolg van de basismobiliteit) de vraag beter op het aanbod kan afgestemd worden.



Autonetwerk – diffuus model

In het mobiliteitsplan wordt het zogenaamde 'diffuus model' voorgesteld voor de wegcategorisering. In het diffuus model wordt het autoverkeer ruimtelijk verspreid over een 5-tal assen, door ontubbeling van de assen Sassenhout-Markt en Goorbergenlaan-Moleneinde, en het verlengen van de as Molenbaan-Vispluk. Het verkeer kan zich volgens de wegcategorisering rond

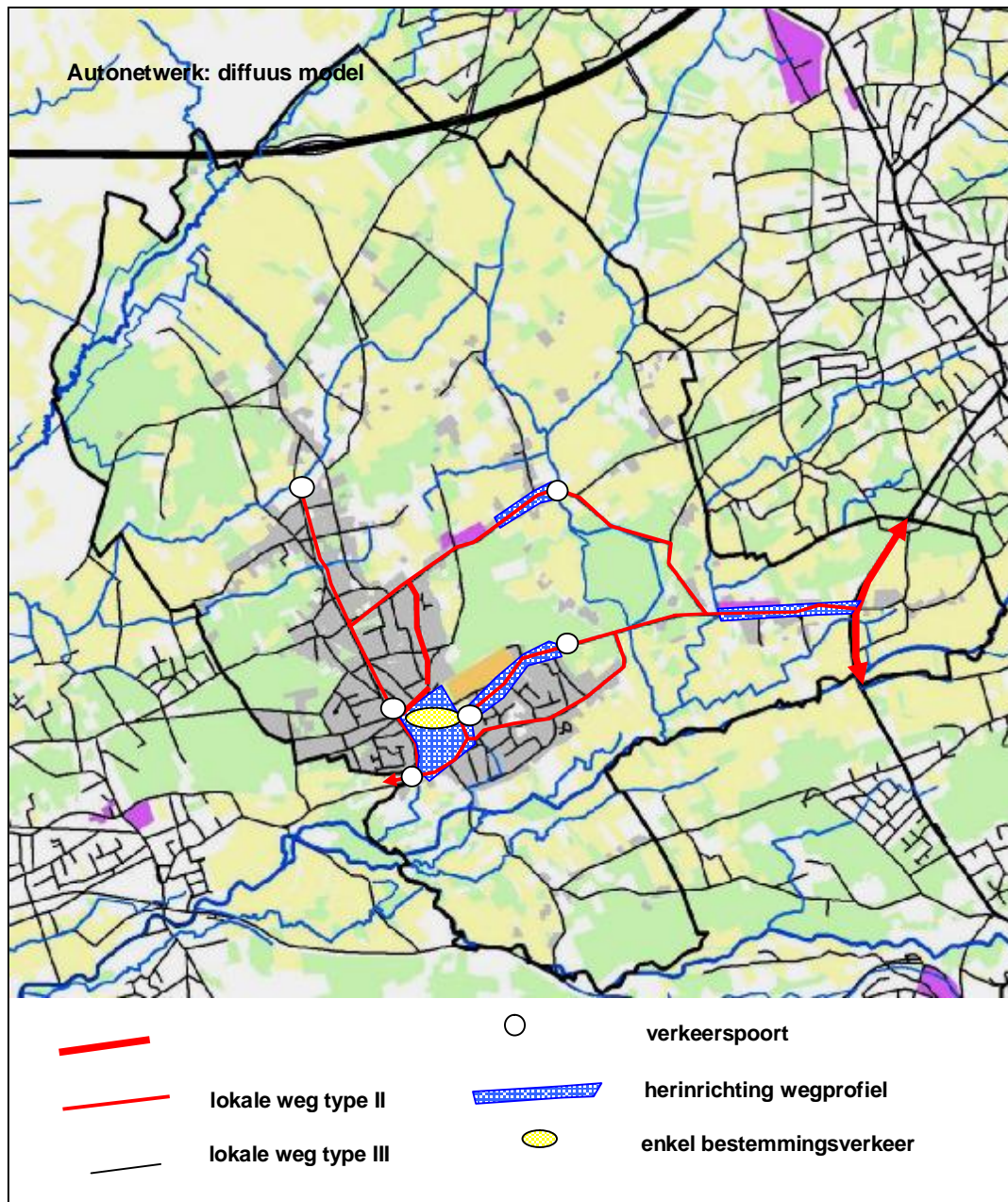
de dorpskern verdelen (langs noord oostelijke en zuid westelijke kant) en zo de lokale weg I (N153) bereiken. Voor autoverkeer uit het noordelijk en noordoostelijk deel van Vorselaar wordt een passage langs de dorpskern vermeden om de wegen van hogere categorie te bereiken. De Molenbaan en de Van de Wervelaan (en de Goorbergenlaan) worden gecategoriseerd als lokale weg type II-verzamelweg). In dit geval zou het autoverkeer vanuit het plangebied zo snel mogelijk naar één van deze twee wegen moeten geleid worden. Dit kan via de Van de Wervelaan.

In het diffuus model wordt volgende wegcategorisering voorgesteld:

- Lokale weg I
 - N153/Poederleeseweg: verbinding met Herentals (en de E313) en Lille (en de E34)
- Lokale weg II:
 - Sassenhout-Dennenlaan-Riemenstraat-Markt-Lepelstraat: ontsluiting van Vorselaar naar de lokale weg I, verzamelweg voor het gehucht Sassenhout, voor de Dorpskern en voor het oostelijke en zuidoostelijke deel van Vorselaar, en ontsluiting van de parking aan het sportcentrum.
 - Nieuwstraat: verzamelweg voor de meest zuidelijk gelegen woonzones en ontsluiting voor de randparking aan de bibliotheek (komende van de lokale weg I wordt zo een passage over de Markt vermeden). Fungeert als ontubbeling van de as Sassenhout-Riemenstraat en spreidt mee het verkeer rond de Dorpskern.
 - Goorbergenlaan-Moleneinde-Groenstraat-Zegbroek: verzamelweg voor het noordelijk (noordelijke uitlopers van de woonkern) en westelijke deel van Vorselaar.
 - Van de Wervelaan en Boulevard: ontubbeling van de as Goorbergenlaan, en spreidt mee het verkeer rond de Dorpskern. Via de Van de Wervelaan en Boulevard kunnen de randparkings in de Cardijnlaan bereikt worden, zonder dat een passage via de Goorbergenlaan noodzakelijk is. Vanuit het Dorpscentrum maakt de Van de Wervelaan deel uit van de as Molenbaan-Vispluk-Proosthoevebaan (zie hieronder).
 - Molenbaan-Vispluk-Proosthoevebaan: verzamelweg voor het gehucht Vispluk en het noord-oostelijke deel van Vorselaar, en ontsluiting van het noordelijk/noordoostelijk deel van Vorselaar naar Sassenhout en lokale weg I zonder dat hiervoor een passage via de Dorpskern noodzakelijk is.
- Lokale weg III
 - overige wegen: binnen het verblijfsgebied (afbakening volgens het afgelijnde hoofddorp GRS) gaat het om woonstraten, buiten het verblijfsgebied gaat het om landbouwwegen.

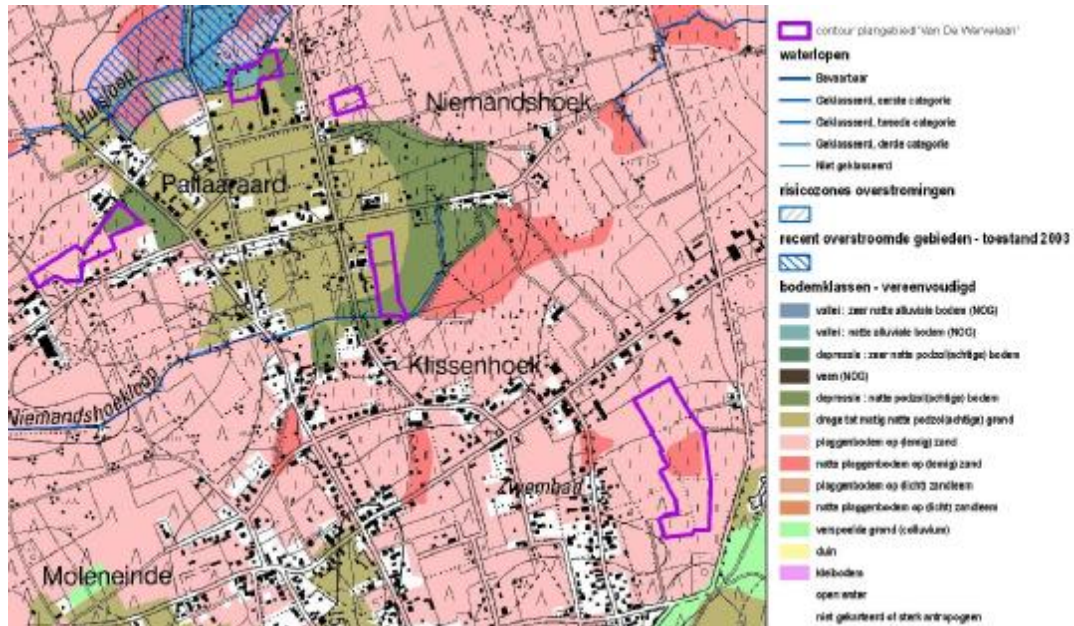
Conclusie

- Via de Van de Wervelaan (lokale weg II) kan het autoverkeer naar de wegen van hogere categorie geleid worden.
- Belbushalte De Borrekenslaan ligt op wandelafstand van het plangebied (ongeveer op 250 m).
- Het zou interessant zijn om vanuit het plangebied een voetverbinding te maken met de IJzerstraat.
- Het is aangewezen dat vanuit het plangebied een fietsverbinding met de omliggende routes van het fietsroutenetwerk gemaakt wordt. Op z'n minst is een fietsverbinding met de Van de Wervelaan en de IJzerstraat aangewezen. Eventueel wordt ook een verbinding met de Molenbaan gemaakt.



4.7 Watertoets

Fysisch systeem



De bodem van het plangebied bestaat uit pluggenbodems, gaande van droog tot nat. Het maakt deel uit van het complex van pluggenbodems, ontstaan door eeuwenlange toepassing van het potstalsysteem binnen het agrarisch gebruik, tussen de oude landbouwkernen van Vorselaar en Vispluk. De geplande woonontwikkeling ligt op matig natte en natte zandbodems met een dikke humeuze bovenlaag. Volgens de Vlaamse Hydrologische Atlas loopt er geen waterloop door het plangebied.

Het gebied behoort niet tot de “van nature overstroombare gebieden” (NOG) en evenmin tot de recent overstroomde gebieden (ROG).

Waterparagraaf

Vanuit het fysisch systeem komt het gebied in aanmerking voor bebouwing en mits de gangbare maatregelen inzake hergebruik en infiltratie van hemelwater, geeft de toetsing aan het fysisch systeem geen specifieke problemen of aandachtspunten aan.

Het hemelwater dient maximaal opgevangen te worden en zo mogelijk nuttig hergebruikt. Het hemelwater dient bovendien gescheiden te worden van het rioolwater door een afgekoppeld rioleringsstel. Overtollig hemelwater wordt bij voorkeur geïnfiltreerd of geloosd na buffering om piekafvoeren te vermijden. Bovendien wordt bij nieuwbouw de aanleg van een regenwaterput verplicht door de wetgever, waardoor het regenwater niet meer versneld wordt afgevoerd.

4.8 Onderzoek naar milieueffecten (mer)

Waarom onderzoek naar milieueffecten?

Milieueffectrapportage (de m.e.r.) is een instrument om de doelstellingen en beginselen van het milieubeleid te helpen realiseren, nl. het voorzorgsbeginsel en het beginsel van preventief handelen.

Milieueffectrapportage is een juridisch-administratieve procedure waarbij voordat een activiteit of ingreep (projecten, beleidsvoornemens zoals plannen en programma's) plaatsvindt, de milieugevolgen ervan op een wetenschappelijk verantwoorde wijze worden bestudeerd, besproken en geëvalueerd. De achterliggende grondgedachte suggereert dat het beter is om de voor het milieu schadelijke activiteiten (plannen en projecten) vanaf een vroeg stadium in de besluitvorming te

ondervangen en bij te sturen. Het principe is eigenlijk eenvoudig: eerst denken en dan doen. Zo laat de milieueffectrapportage toe daadwerkelijk een preventief milieubeleid te voeren.

De regelgeving voor milieueffectrapportage werd opgemaakt op Europees niveau en werd later geïmplementeerd door Vlaanderen in de decreten: mer/vr decreet van 18/12/2002, decreet van 22/04/2005 en het decreet van 27/04/2007. Er werden een aantal uitvoeringsbesluiten goedgekeurd die bepalen welke categorieën van plannen en programma's onderhevig zijn aan een MER.

Het maken van een MER wordt gekoppeld aan de procedure van het RUP in het decreet Algemene Bepalingen Milieubeleid.

Specifiek voor het opmaken van RUP's geeft het uitvoeringsbesluit, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 7/11/2007, uitvoering aan het decreet van 27 april 2007, het zogenaamde planMER-decreet. Het decreet van 27/04/2007 verplicht dat bepaalde plannen van administratieve overheden van gewestelijk, provinciaal of lokaal niveau worden onderworpen aan een milieueffectenstudie, vooraleer zij definitief worden goedgekeurd. De opmaak van een screening voor de MER-plicht is een rechtstreekse uitvoering van dit uitvoeringsbesluit.

Wat is een screening op milieueffecten?

Een screening inzake planMER-plicht houdt in dat wordt onderzocht / aangetoond dat het RUP en de realisatie ervan geen aanzienlijke gevolgen zal hebben voor het milieu en een planMER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten.

Hierbij wordt uitgegaan van de klassieke milieudisciplines, waarbij een onderscheid gemaakt wordt tussen disciplines op niveau van de effecten zelf en disciplines op niveau van de "ontvangers". Directe en indirecte effecten van de ingreep kunnen waar te nemen zijn.

Resultaat screening milieueffecten voor het RUP Van de Wervelaan II

De dienst MER besliste op 8 juni 2009 dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een planMER niet nodig is. In deze beslissing worden twee elementen uit de, naar aanleiding van de screening ingediende adviezen, herhaald:

- Het plangebied is deels gelegen in de ankerplaats 'Kasteel van Vorselaar'. Het Agentschap R-O Vlaanderen vraagt om na te gaan of bepaalde waardevolle landschapselementen in het woon- of parkontwerp geïntegreerd kunnen worden.
- Het plangebied sluit ten oosten aan op een natuur- en boscomplex 'parkdomein van de Borrekens'. ANB vraagt om de voorgestelde remediërende maatregelen effectief en concreet te vertalen in het RUP.

De toelichtingsnota, voorschriften en het grafisch plan werden reeds op deze elementen uit de adviezen afgestemd.

De beslissing van de dienst MER wordt bijgevoegd in bijlage bij het voorontwerp RUP. De screeningsnota is terug te vinden op de website www.mervlaanderen.be

De randvoorwaarden uit screening zijn in het RUP ingewerkt.

5 Uitgangspunten – Visie

5.1 Planologische ruil

Gelet op de nood aan sociale huisvesting middengroepkavels wordt er geopteerd om woonuitbreidingsgebied aan te snijden. Uit de woonbehoeftestudie blijkt echter dat het aansnijden van woonuitbreidingsgebied enkel mogelijk is mits compensatie. Vanuit het gemeentelijk GRS wordt dan ook voorgesteld om een planologische ruil door te voeren. Een vergelijkbare oppervlakte in het woongebied zal worden gereserveerd.

De gezamenlijke oppervlakte van de 4 compensatiegebieden bedraagt 3ha 65a. Dit is ook de oppervlakte zoals weergegeven in het GRS. Het in het plangebied te ontwikkelen woongebied betreft evenwel een oppervlakte van 3ha 82a. Het verschil van 17a tussen het te ontwikkelen en het compenserende gebied is te verklaren doordat telkens de volledige percelen worden opgenomen. Het verschil in oppervlakte is bovendien als volgt motiveerbaar:

- Het betreft een klein, verwaarloosbaar oppervlakteverschil,
- Het niet bijkomend opnemen van de 17 are zou betekenen dat een reststrook zal ontstaan, waarbinnen geen ontwikkeling mogelijk is. Het is niet duidelijk welke invulling deze reststrook kan / zal krijgen. Er wordt dan ook vanuit gegaan dat zo'n strook geen garantie kan bieden op ruimtelijke kwaliteit en bijgevolg als niet gewenst kan beschouwd worden.

5.2 Gewenste invulling Van de Wervelaan II

Sociale koopwoningen en middengroepkavels

Volgens het GRS dient dit deel te worden ingericht als een woonzone om de behoefte aan sociale woningen en middengroepkavels te kunnen opvangen. Hierbij is er nood aan voldoende variatie tussen de grootte van de aangeboden woningen en kavels, maar ook tussen de wijze waarop deze op de markt worden gebracht. Hierdoor kan een gewenste variatie in de sociale dimensie voor het ganse plangebied bekomen worden.

Rand van een kern in het buitengebied

Dat het plangebied aan de rand van een kern in het buitengebied gelegen is, determineert een aantal inrichtingsprincipes. Het woonwensbeeld waarvan in deze context wordt uitgegaan, typeert zich als kwalitatieve ééngesinswoningen in een rustige en aangename omgeving, met voldoende aandacht voor een groene invulling (zowel op privaat als op openbaar domein). In een streven naar een duurzaam ruimtegebruik kan dit resulteren in een gewenste woondichtheid van 15 wo/ha, waarbij voornamelijk wordt gedacht aan een halfopen grondgebonden woontypologie.

Groenoriëntatie

Op de groene landschappelijke invulling aan de oostzijde van het plangebied dient optimaal ingespeeld te worden. Een gerichtheid van verkaveling en bebouwing naar deze open ruimte is een structureel uitgangspunt. Deze gerichtheid kan ondermeer verkregen worden door bestaande waardevolle landschappelijke elementen maximaal te integreren in het ontwerp en door een voldoende groene inrichting te geven aan het aan te leggen openbaar domein. Bovendien kan op plaatsen waar de tuinen van huiskavels gericht zijn naar de open ruimte, d.m.v. een aangepaste woontypologie en tuininrichting, een integratie van het woongedeelte in de open ruimte beoogd worden. Aldus dient de openruimte een 'gezicht' te krijgen, waardoor het geen 'achterkant' wordt.

Groenrelatie

Naast de rechtstreekse oriëntatie van het plangebied op de groene ruimte, dient het plangebied ook een verbindende functie te vervullen, waarbij groene relaties dienen gelegd te worden tussen de omgevende ingerichte woonzones en het open gebied. Een groene inrichting van het openbaar domein als een groene dooradering van het in te richten plangebied dient ervoor te zorgen dat de

groene ruimte kan doorlopen tot bij de bestaande woonzones. Anderzijds dient de open ruimte ook visueel en fysisch toegankelijk te zijn voor deze woonzones.

Zonoriëntatie

Een optimale zonoriëntatie bij de indeling van het plangebied in afzonderlijke huiskavels is een uitermate belangrijk uitgangspunt. Niet alleen wordt op die wijze het gebruiksgenot van de woning verhoogd doordat de leefruimten en de tuinzone optimaal kunnen profiteren van het zonlicht, maar het creëert voor de potentiële bouwheer ook mogelijkheden om vanuit een energetisch oogpunt op een duurzame manier om te gaan met natuurlijke energiebronnen zoals zonnewarmte en zonlicht.

Aantakking op zachte netwerken

Bij de ontwikkeling van het plangebied dient voldoende aandacht te gaan naar kwalitatieve aanknopingen met zachte verkeersassen (fiets- en voetgangersverbindingen, aansluiting op openbaar vervoersnetwerk).



Een deel van de aansluitingen kan gezocht worden door middel van doorsteken richting de IJzerstraat. Via de IJzerstraat kan verder richting de kern van Vorselaar gegaan worden. Eveneens kan via het bestaande voet- en fietspad tussen De Borrekenlaan en Della Faillelaan aansluiting gezocht worden met de functionele fietsroute Van de Wervelaan – Kuiperstraat richting de kern van Vorselaar.

Indicatieve verbinding naar noordelijk gelegen diepe achtertuinen

Noordelijk van het plangebied zijn diepe achtertuinen gelegen die mogelijk in de toekomst in aanmerking kunnen komen voor het realiseren van een woonproject. Gezien deze zone buiten het plan gelegen is en gezien de complexe eigendomsstructuur, wordt een ontwikkeling van deze achtertuinen als niet haalbaar op korte termijn beschouwd.

Om evenwel toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden op middenlange of lange termijn niet te hypothekeren, wordt in onderhavig RUP voorzien in een indicatieve verbinding. Deze indicatieve verbinding dient ervoor te zorgen dat vanuit het plangebied steeds een mogelijke verbinding naar de aanpalende achtertuinen kan worden gemaakt, met het oog op de ontsluiting ervan.

Via de indicatieve aanduiding van de verbinding wordt niet strikt vastgelegd op welke wijze of plaats deze verbinding dient gerealiseerd te worden. De plaatskeuze en verbindingwijze zullen slechts bepaald worden bij de effectieve invulling van onderhavig te ontwikkelen woongebied. Dit dient evenwel op een dergelijke wijze te gebeuren dat de ontwikkelingskansen voor de achterliggende percelen optimaal zullen zijn.

5.3 Gewenste invulling compensatiegebieden planologische ruil

Met betrekking tot de gewenste invulling voor de verschillende compensatiegebieden wordt geopteerd om de gebieden te reserveren als woongebied voor de toekomst. In afwachting van een mogelijke toekomstige ontwikkeling van deze woonreserve gebieden, wordt een bestemming van het huidig ruimtegebruik vooropgesteld.

6 Limitatieve opgave van strijdige voorschriften

6.1 Voorschriften strijdig met het plangebied Van de Wervelaan II

Binnen de afbakening van het plangebied Van de Wervelaan II ligt de gewestplanbestemming 'woonuitbreidingsgebied'. Voor woonuitbreidingsgebieden geldt het volgende voorschrift:

De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel de overheid geen besluit tot vaststelling van de uitgaven voor de voorziening heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

Deze bestemming wordt, samen met de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften, opgeheven.

6.2 Voorschriften strijdig met de compensatiegebieden

Binnen de afbakening van de compensatiegebieden Pallaardveld, Niemandshoekveld, Strateneinde en Bosweg-noord ligt telkens de gewestplanbestemming 'woongebied'. Voor woongebieden geldt het volgende voorschrift:

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bestemming wordt, samen met de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften, opgeheven.

7 Categorisering van de voorschriften

De verschillende artikels binnen de stedenbouwkundige voorschriften kunnen onder volgende categorieën van gebiedsaanduiding vallen volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen:

Categorie van gebiedsaanduiding 1	Wonen
artikel 1	woongebied Van de Wervelaan II
artikel 2	woonreservegebied - bebost
artikel 3	woonreservegebied - landbouw
Categorie van gebiedsaanduiding 8	Lijninfrastructuur
artikel 4	overdrukzone ruiming waterloop

8 Ruimtebalans

Van de Wervelaan II		RUP Van de Wervelaan II	
Gewestplan	opp.(m ²)		opp.(m ²)
Bestemming		Cat. 1 Wonen	
woonuitbreidingsgebied	38.200	art. 1 woongebied Van de Wervelaan II	38.200
woongebied	36.581	art. 2 woonreservegebied - Bebost	5.144
		art. 3 woonreservegebied - landbouw	31.437
		Cat. 8 Lijninfrastructuur	
		art. 4 overdrukzone ruiming waterloop	(333)
Totaal:	74.781	Totaal:	74.781

Bron: Digitaal berekend op basis van het bestemmingsplan in Autocad.

9 Bijlage

9.1 Bijlage 1: Fotoreportage

9.2 Bijlage 2: Basiskaarten

9.3 Bijlage 3: Besluit van 8 juni 2009 van de dienst MER