

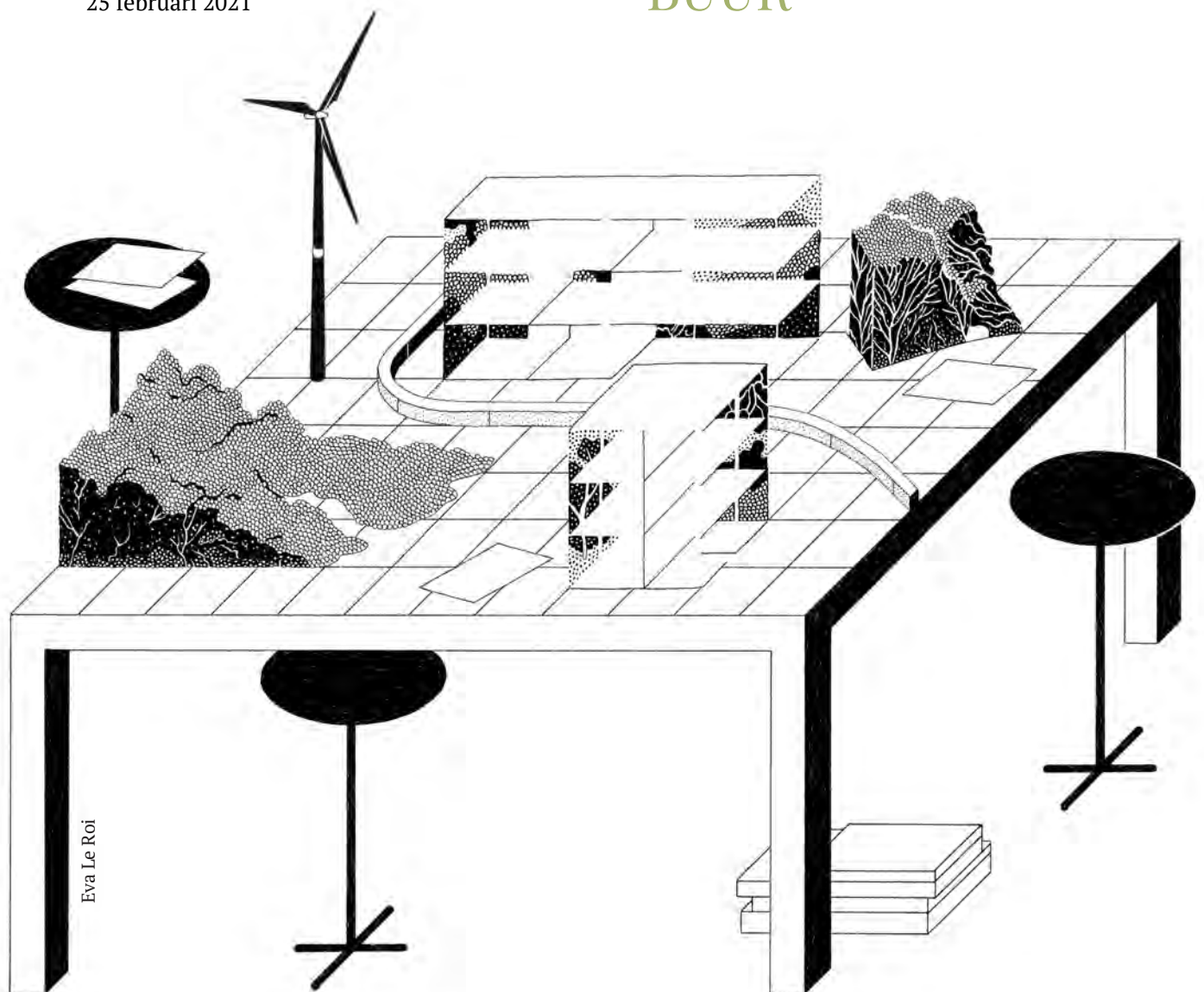
BWMSTR

SCAN

ZOERSEL
EINDRAPPORT

25 februari 2021

BUUR



BUUR
Part of Sweco

De Bouwmeester Scan is het resultaat van een nauwe samenwerking tussen het Team Vlaams Bouwmeester, het Departement Omgeving, de Vlaamse Landmaatschappij, het Agentschap voor Natuur en Bos, de Vereniging van de Vlaamse Provincies en de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten.

Stuurgroep Bouwmeester Scan

Leo Van Broeck, Vlaams Bouwmeester
Frans Pauwels, Vlaamse Landmaatschappij
Tinne Van Passel, Provincie Antwerpen
Ben De Bruyn, Provincie Antwerpen
Tom De Bruyn, Provincie Vlaams-Brabant
Jeroen Nachtergaele, Agentschap voor Natuur en Bos
Kathleen De Paepe, Departement Omgeving
Ilse Van Roey, Departement Omgeving
Xavier Buijs, Vereniging van Vlaamse steden en Gemeenten
Erik Grietens, Bond Beter Leefmilieu
Philippe Vanwesenbeeck, Departement Duurzame Stedelijke Ontwikkeling en Ondernemen, Stad Gent
Tom Coppens, Onderzoeksgroep voor stadsontwikkeling, UAntwerpen
Raf Ilsbroekx, Onderzoeksgroep voor stadsontwikkeling, UAntwerpen

Coördinator Bouwmeester Scan

Mario Deputter, Team Vlaams Bouwmeester

Grafisch Concept

www.gestalte.be

Tekening Bouwmeester Scan

www.eva-le-roi.com

Onderzoeksteam

Kristine Verachtert, Ellen Steenwegen, Mario Donnedu, Elvia González Costas (BUUR)



01.

VERKENNING

1.1	Situering van de gemeente	10
1.2	Kencijfers	12
1.3	Ruimtelijke beschrijving	14

02.

DIAGNOSE

	OVERZICHT	16
2.1	Bebouwde ruimte	22
2.2	Mobiliteit	38
2.3	Open ruimte	42
2.4	Energie	48
2.5	Publiek ondernemerschap & regelgeving	51

03.

AMBITIE

SAMENVATTENDE AMBITIES	52
------------------------	----

04.

TRANSITIEAGENDA

	OVERZICHT	56
4.1	Strategische projecten	58
4.2	Programma's	86
4.3	Quick wins	100
4.4	Publieke slagkracht	102
4.5	Aanbevelingen aan het adres van hogere overheden	103

05.

BIJLAGEN

5.1	Methodologische nota	106
5.2	Bronnen	108



WOORD VOORAF

Deze studie kwam tot stand in opdracht van het gemeentebestuur van Zoersel in het kader van de Bouwmeester Scan, een programma dat werd ontwikkeld door het Team Vlaams Bouwmeester in samenwerking met het Departement Omgeving, de Vlaamse Landmaatschappij, het Agentschap voor Natuur en Bos, de Vereniging van de Vlaamse Provincies en de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten.

De Bouwmeester Scan is een tool die lokale besturen in staat stelt voor het grondgebied van hun gemeente een diagnose te laten opmaken van de ruimtelijke en beleidsmatige sterktes en zwaktes, met het oog op de ontwikkeling van een concrete agenda van projecten en beleidsmatige ingrepen voor de transitie naar een duurzame leefomgeving. De aandacht gaat hierbij in het bijzonder naar de link tussen het ruimtegebruik en de uitdagingen in het kader van de huidige klimaat- en energiecrisis. Het nakomen van mondiale afspraken rond duurzaamheid vergt inderdaad een radicale hertekening van ons ruimtelijk model. Deze kan ook zorgen voor een hogere kostenefficiëntie en brede maatschappelijke winsten.

De oplossing ligt onder meer in het vrijwaren en creëren van open ruimte, het maximaal benutten van de gebruikte ruimte, de ontwikkeling van nieuwe en betaalbare woonvormen, een efficiëntere mobiliteit en een duurzame energievoorziening. De transitie vereist bovendien publiek ondernemerschap en een toekomstbestendig wetgevend kader, omdat innovatie slechts mogelijk is via participatie en collectiviteit. Maar hoe pak je al deze uitdagingen concreet aan?

De Bouwmeester Scan werd ontwikkeld om steden en gemeenten bij deze opgave te ondersteunen. Een multidisciplinair team van deskundigen gaat na in hoeverre het huidige ruimtegebruik en het gevoerde beleid van de gemeente al beantwoorden aan de doelstellingen van de strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, het Klimaatbeleidsplan 2013-2020 en het Meerjarenprogramma 2017-2020 van de Vlaamse Bouwmeester, en formuleert eerste aanzetten voor oplossingen. Deze nemen de vorm aan van een transitieagenda: een lijst van potentiële projecten en beleidsmatige ingrepen die cruciaal zijn voor de ruimtelijke transitie in het bestudeerde gebied.

De Bouwmeester Scan is een snelle doorlichting die uitgevoerd wordt door een onafhankelijk onderzoeksteam en resulteert in een advies ter attentie van het lokaal bestuur. Het eindrapport vertolkt niet noodzakelijk het standpunt van de gemeentelijke beleidsmakers. De aangereikte transitieagenda is niet exhaustief. De focus ligt op strategische projecten en beleidsmatige ingrepen die cruciaal, effectief en representatief zijn en als hefboom kunnen fungeren voor de ruimtelijke transitie.

01.

VERKENNING

GEMEENTE ZOERSEL

SITUERING

centraal gelegen in de provincie Antwerpen, ten oosten van de gordel van randgemeenten van stad Antwerpen

OPPERVLAKTE

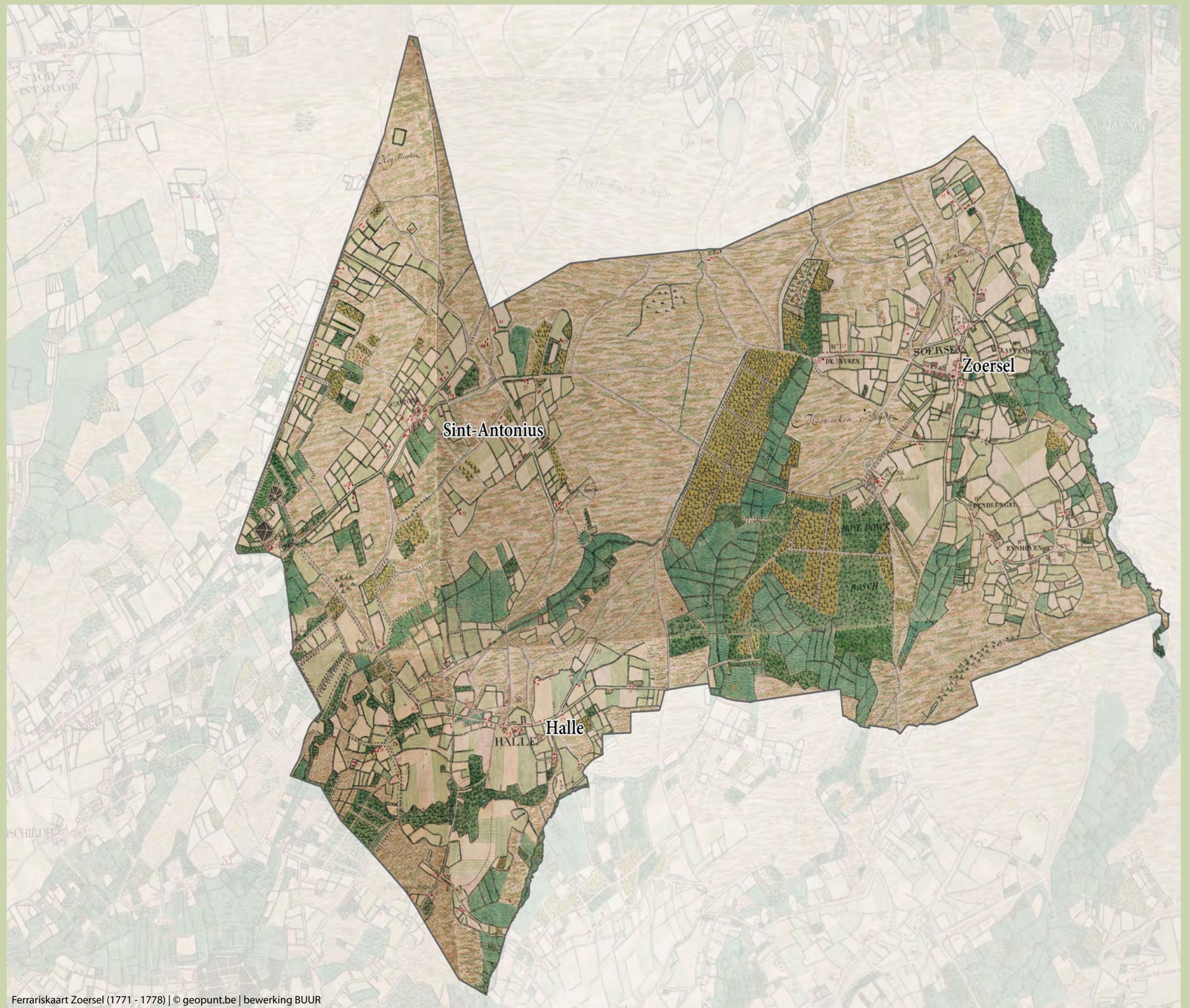
de gemeente Zoersel is bijna 39 km² groot

INWONERS

er woonden eind 2019 ruim 22.000 mensen in Zoersel

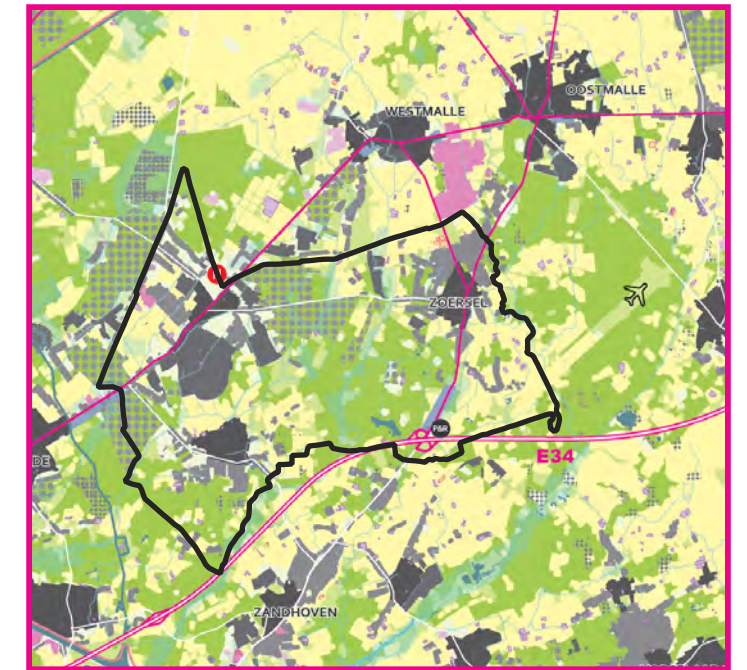
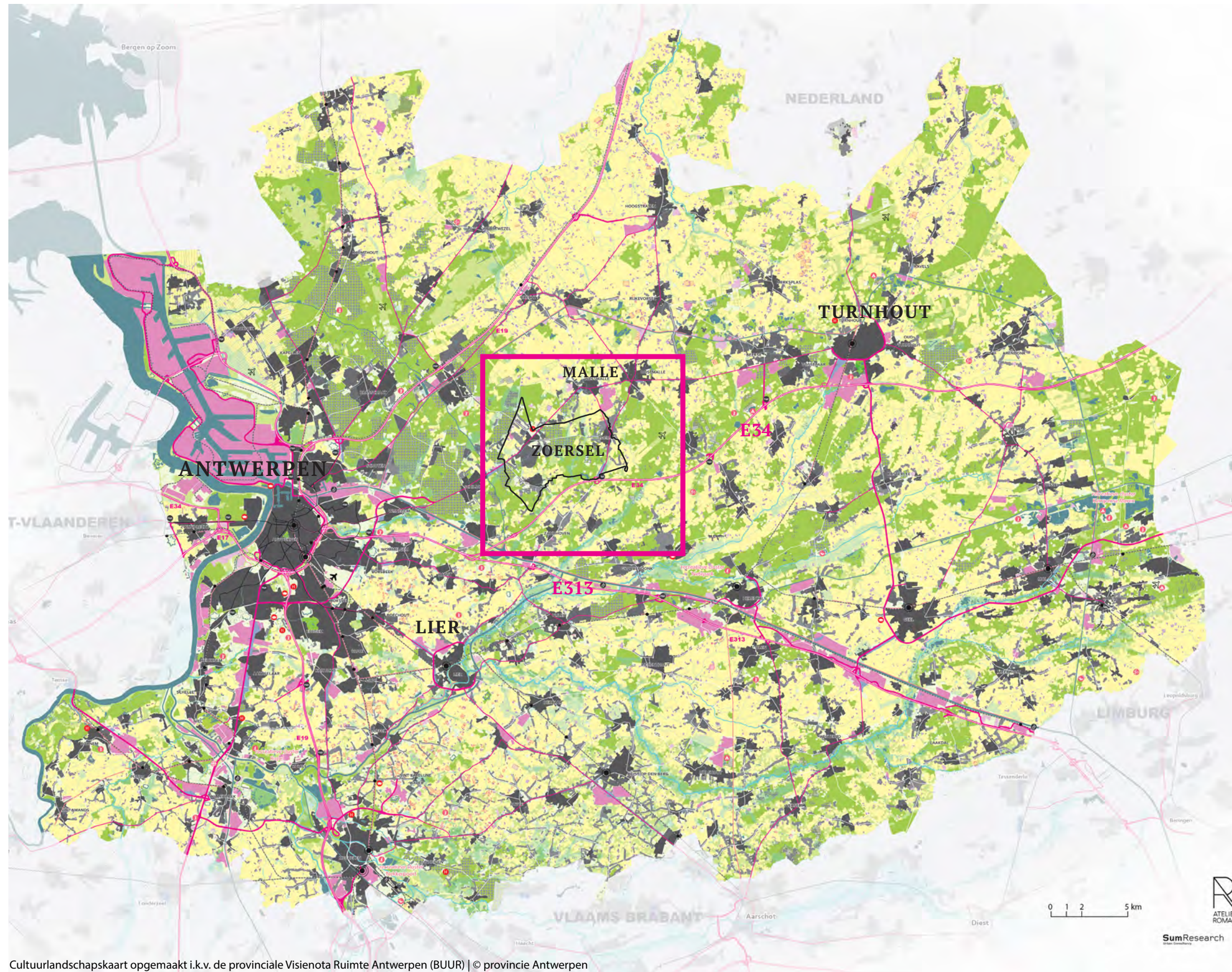
TEWERKSTELLING

in 2019 waren hier ca. 6.400 tewerkstellingsplaatsen



Ferrariskaart Zoersel (1771 - 1778) | © geopunt.be | bewerking BUUR

1.1 SITUERING VAN DE GEMEENTE

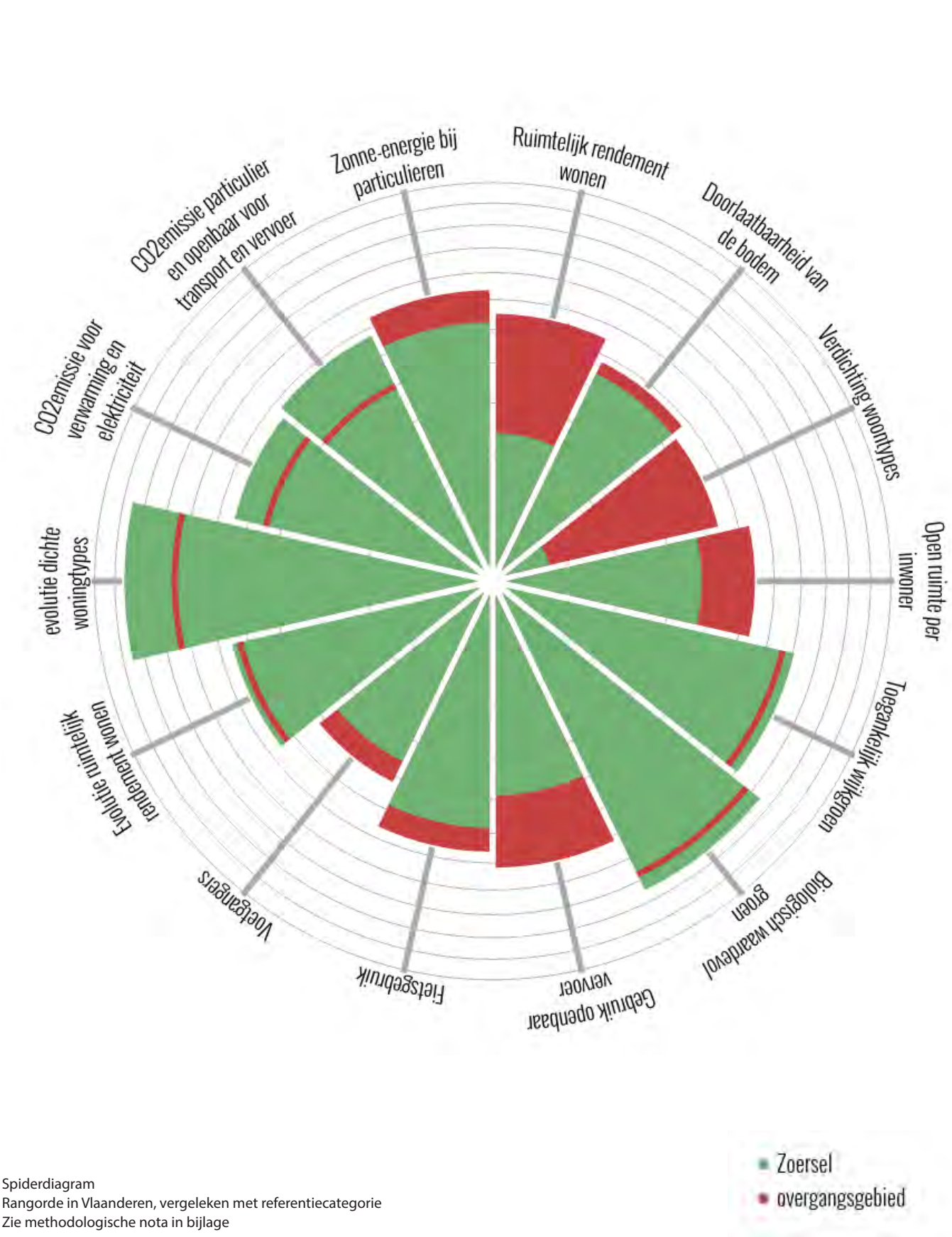


Gemeente Zoersel ligt centraal in de provincie Antwerpen, ongeveer halweg tussen het centrum van stad Antwerpen en Turnhout. Ze grenst aan gemeenten die de oostelijke gordel rond Antwerpen vormen zoals Ranst, Schilde en Sint-Job-in-'t-Goor.

De gemeente heeft drie duidelijk onderscheiden woonkernen: Sint-Antוניus (het grootste van de drie), Zoersel-dorp en Halle. De kernen Sint-Antוניus en Zoersel liggen op belangrijke gewestwegen richting Antwerpen-stad: Sint-Antוניus aan de N12 (Malle-Schilde-Wijnegem) en Zoersel-dorp op de N14 Malle-E34. Halle ligt eerder aan lokale verbindingen.

De Zoerselse open ruimte maakt deel uit van groene schil rond Antwerpen met een uitlopende bosstructuur richting Turnhout, waarvan ook het zuiden van Malle, Beerse en Vosselaar deel uitmaken. Deze spectaculaire bosgordel bevat de oudste Kempische loofbossen.

1.2 KENCIJFERS



Hiernaast getoond spiderdiagram toont een aantal kengetallen die voor elke gemeente/stad, betrokken in de bouwmeesterscan, zijn verzameld. De gemeente wordt hier vergeleken met de gemiddelde gemeente/stad in de klasse ‘overgangsgebied’, waarbij het nulpunt (centrum) een minder duurzame score weergeeft en de buitenste ring de meest duurzame score. De volgende zaken vallen op in de scores van Zoersel.

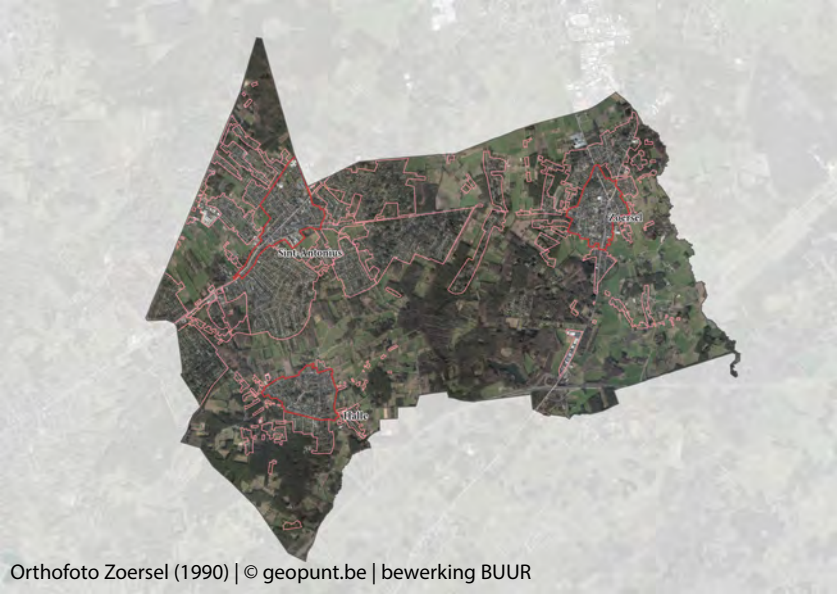
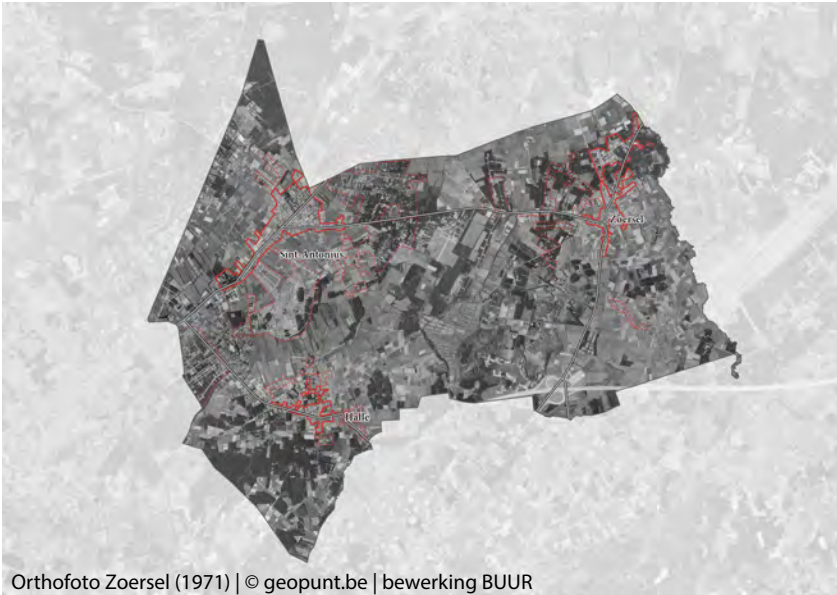
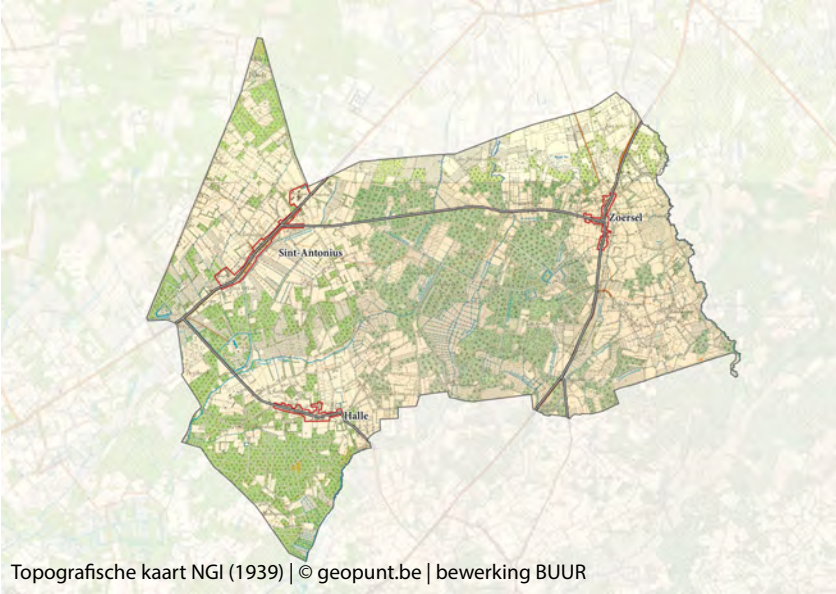
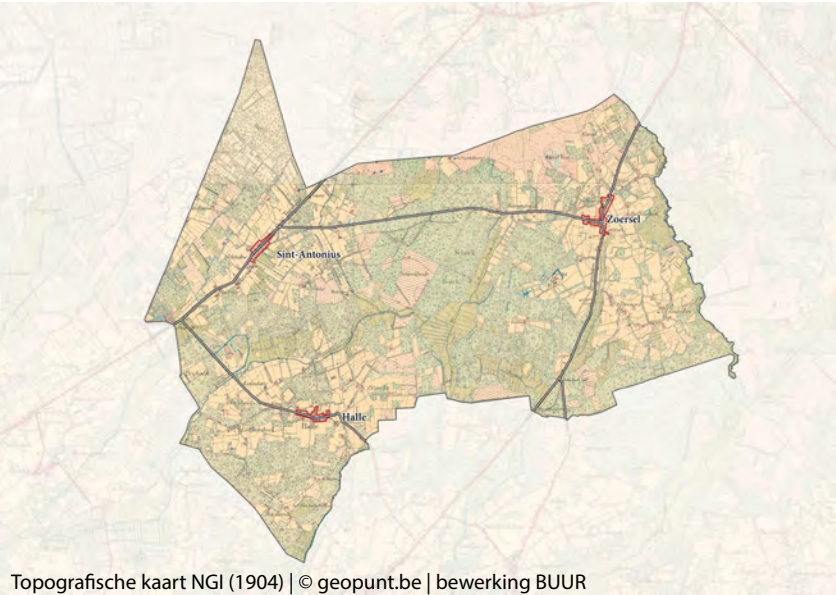
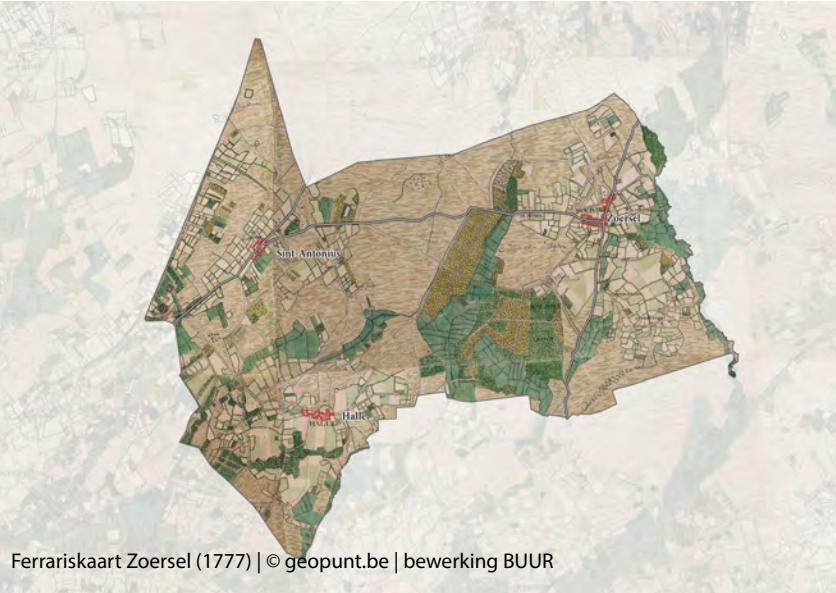
Voorals het zeer lage **ruimtelijk rendement** in de bebouwde ruimte is opmerkelijk: de cijfers over de evoluties hierin zijn dan weer positiever. Op vlak van **mobiliteit** en het gebruik van de duurzame modi scoort het openbaar vervoer slecht. Ook stappen en trappen is eerder zwak vertegenwoordigd. Ondanks de ligging in de groene bosgordel ten oosten van Antwerpen, scoort de gemeente niet goed op vlak van **open ruimte per inwoner**. Anderzijds valt op dat de gemeente het lang niet slecht doet op vlak van **CO₂-emissies**.

1 Categorie Zoersel in de VRIND-classificatie.



't Boshuisje in Zoerselbos, decor voor Hendrik Conscience's 'De Loteling' | © gemeente Zoersel

1.3 RUIMTELIJKE BESCHRIJVING: HISTORIEK



FUSIEGEMEENTE

Deelgemeente Zoersel maakte deel uit van de heerlijkheid Westmalle. Het dorp Zoersel is ontstaan als Frankisch landbouwgehucht en werd voor 't eerst in 1240 vermeld als Surcele: wonen te midden van zure gronden. Nadat de heerlijkheid Malle werd gesplitst, bleef Zoersel horen bij het oude hoofddorp van de heerlijkheid. Malle en Zoersel vormden 'Westmalle.' Dit blijft zo tot 1794, waarna uit het zuiden van Westmalle de oude gemeente Zoersel ontstond: Zoersel-dorp met omliggende gehuchten. De huidige gemeente Zoersel ontstond op 1 januari 1977 door fusie van de Zoersel met de toen opgeheven gemeente Halle. Sint-Antonius werd van Brecht afgesplitst en bij Zoersel gevoegd.

RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

In de 18^{de} eeuw zien we in Zoersel vooral een open landschap met woeste gronden. Er zijn amper bossen op te merken op de arme zandgrond. Wat vooral opvalt, is dat centraal in de gemeente het Zoerselbos al wel duidelijk herkenbaar is. Tegelijk zijn de beginselen van de kernen van Sint-Antonius, Zoersel en Halle te zien op de Ferrariskaart. Rondom de kernen zijn akkers te zien. Verspreid rond de kernen merken we boerderijen op. Vooral Zoersel en Halle zijn belangrijke landbouwkernen. De beekvalleien worden ingevuld met hooilanden. De gehuchten Drengel en Einhoven zijn heel herkenbaar, samen met het omliggende akkerlandschap. De verbindingswegen tussen de 3 kernen (cfr. N12, N14, St. Antoniusbaan en Driesheide) zijn al aanwezig.

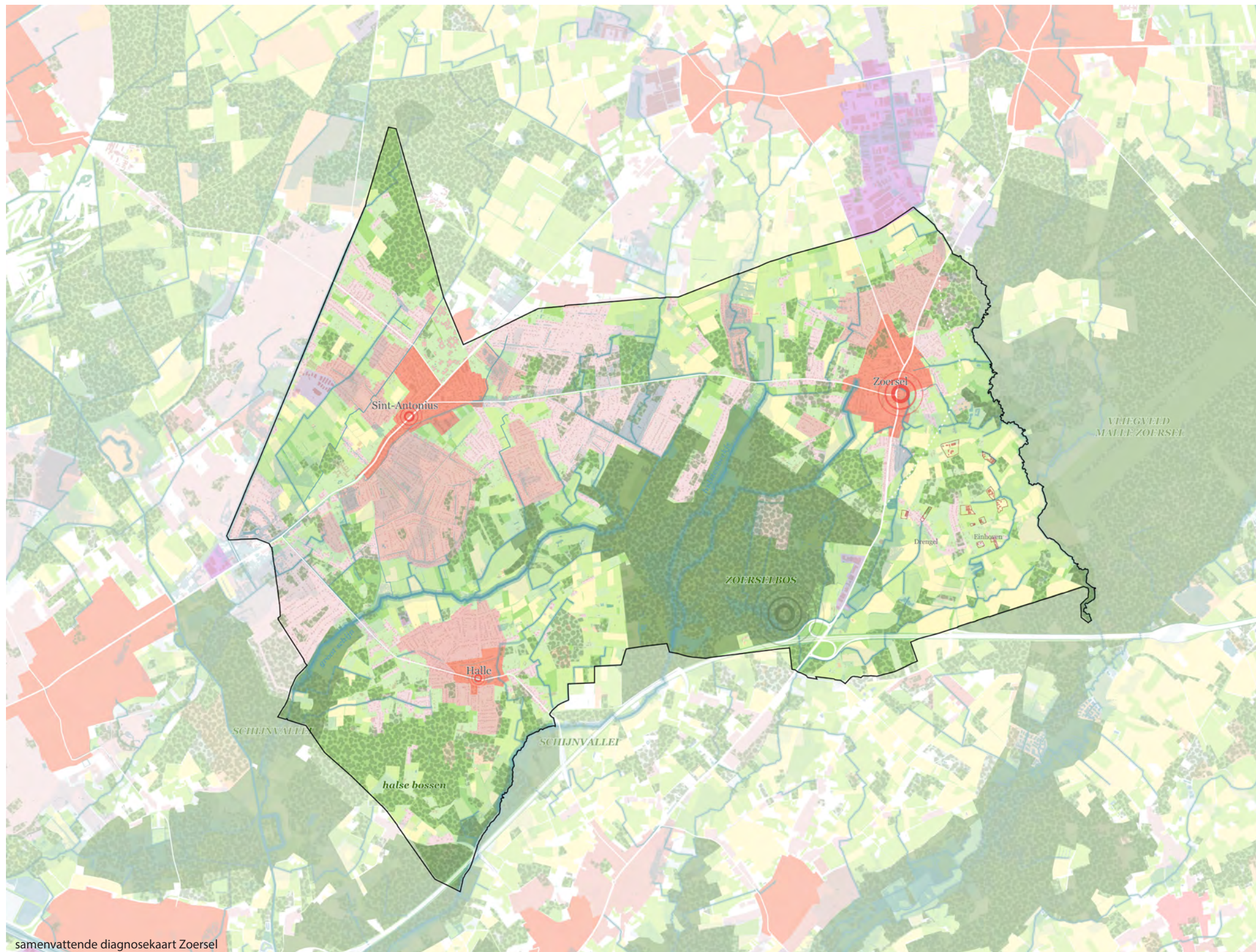
Een flinke eeuw later, 1900 zijn de kernen nog steeds bescheiden en is er weinig extra bebouwde ruimte te vinden in Zoersel. Het grote verschil ligt in het landschap: de woeste gronden zijn massaal bebost, wat typisch is voor de Kempen in die periode.

In de eerste helft van de 20^{ste} eeuw ontwikkelen de kernen voorzichtig langsheen de grote verbindingssassen, maar er zijn geen grote veranderingen op te merken. Het is pas in de tweede helft van de 20^{ste} eeuw dat we niet enkel een flinke groei opmerken van de kernen. Ook de verkavelingen en woonparken nemen grote stukken landschap (en vooral bos) in en transformeren de open ruimte tot het Zoerselse woonlandschap van vandaag vooral kennen. De E34 faciliteert deze suburbanisatie.

Het Zoerselbos en de openruimtekamer rond Drengel en Einhoven zijn vandaag nog getuigen van een verder verleden.

02.

DIAGNOSE



samenvattende diagnosekaart Zoersel

SAMENVATTING

RESIDENTIELE GEMEENTE AAN RAND STEDELIJKE INVLOEDSSFEER

Zoersel is een residentiële gemeente waar het wonen-buiten-de-stad dominant is. In Zoersel vinden we -de zorgcampus aan 't gemeentehuis buiten beschouwing gelaten- geen grote tewerkstellingspolen noch belangrijke bovenlokale voorzieningenpolen, noch recreatieve toplocaties die van heinde en verre worden bezocht. Kortom: in Zoersel is alles eerder 'lokaal'. De invloed van de 't Stad is er wel, maar toch is duidelijk dat de afstand tot Zoersel wat groter wordt, waardoor de Zoerselaar evenzeer terugvalt op het aanbod in buurgemeenten als Malle.

Wel is Zoersel bekend om haar groene verkavelingen en woonparken, die zich vanaf de jaren '60 stelselmatig verder ontwikkelden in de Zoerselse bossen: deels vlak tegen de kernen, deels in de tussenin gelegen gebieden.

GEEN STEDELIJKHEID, VERSCHILLENDE DORPSHARTEN

De gemeente heeft drie duidelijk herkenbare woonkernen met een voorzieningencentrum: Sint-Antonius, Zoersel-dorp en Halle. Van stedelijkheid is hier nergens sprake: het gaat om lage dichtheden en een openbaar domein dat veelal erg op gemotoriseerd verkeer is ingericht. De drie dorpshearten liggen dan ook op een drukke verbindingsweg, zeker Sint-Antonius en Zoersel-dorp. Zoersel-dorp en Halle hebben een goed herkenbaar dorpsheart in de buurt van de kerk; het voorzieningenaanbod is er redelijk geconcentreerd, en lokaal maar volledig (Zoersel-dorp) tot eerder matig (Halle).

Die goede herkenbaarheid en concentratie is voor Sint-Antonius, dat de beste uitrustingsgraad heeft, niet het geval. De voorzieningen waaieren uit langsheen de N12 en het is niet zo duidelijk waar het centrum begint en eindigt. Ook zijn er geen aantrekkelijke verblijfs- en ontmoetingsplekken in dit centrum. Nochtans bestaan er wel evidente plekken: een de campus met gemeenschapsvoorzieningen en rond de kerk. De inrichting blijft hier echter sterk gericht op de auto en het parkeren. Deze kern heeft trouwens nog een voorzieningencluster ten oosten van de steenweg, aan de Achterstraat, die door de gemeente nog verder wordt ontwikkeld.

ZEER LAGE DICHTHEID...

De gemeente wordt gekenmerkt door zeer lage woningdichtheden, zowel in de dorpsharten, als in de rest van de woonkern en aansluitende verkavelingen. Bijna overal wordt zelfs geen dichtheid van 10 woningen/ha gehaald. En uiteraard worden grote gebieden ingenomen door woonparken (hetzij als bestemming, hetzij woonparkachtige ontwikkelingen), met nog lagere dichtheden. Het woningaanbod bestaat voor 86% uit grondgebonden eengezinswoningen, overwegend vrijstaand. Dit staat in schril contrast met het aandeel grotere gezinnen met 3 of meer personen (36%). En Zoersel heeft, net zoals zovele Vlaamse gemeenten, deze mismatch in de voorbije 15 jaar nog laten toenemen.

... EN EEN ZEE AAN RUIMTE

Zelfs zonder rekening te houden met stukken woonuitbreidingsgebied die nog niet zijn ingevuld, heeft Zoersel een enorme stock aan onbebouwde percelen. Het bevrozen van een aantal woongebieden met reserverings-RUP's heeft hier maar een beetje in geholpen. Op de beschikbare onbebouwde percelen zou je vlot vier keer de volledige huishoudensgroei van de

volgende 15 jaren opvangen in ruime grondgebonden woningen. Dit terwijl de behoefte louter in de sector van de kleinere woonentiteiten zal liggen. Daarbij is nog geen rekening gehouden met de verdichtingsmogelijkheden in de woonkernen.

Zoersel heeft dus een flink aanbodprobleem. We zullen heel bewust moeten kiezen waar de, al bij al zeer beperkte, groeivraag optimaal kan worden opvangen.

WEL DE WIL, MAAR NOG GEEN STRAFFE VISIE & BELEID

Overleg met het bestuur en de diensten toont dat er een wil bestaat om rond duurzaamheidsthema's de ambitie hoger te leggen: duurzamer mobiliteit en inzetten op fietsen, werken aan het klimaatbeleid, een verantwoord vergunningenbeleid op de juiste plekken. Maar ambitieuze visies waar men echt naartoe wil, staan nog niet voldoende op punt, waardoor het beleid toch nog wordt gestoeld op eerder klassieke uitgangspunten. Recent opgemaakte beleidsvisies of visies in voorbereiding blijven daardoor eerder voorzichtig. Dit spreekt bv. uit de thema's mobiliteit of energie & klimaat.

PROJECTEN MIN OF MEER KERNVERSTERKEND, MAAR...

Zoersel lijkt tot nu toe eerder voorzichtig gehandeld te hebben m.b.t. ontwikkelingen buiten de kernen. Je zal hier niet plots op appartementsgebouwen in de lintbebouwing of de verkavelingen stuiten. Wat dichtere projecten in de verkavelingen zijn gelinkt aan betaalbaar wonen. Van de projectaanvragen voor verdichtings- of ontwikkelingsprojecten die momenteel gekend zijn, zijn er vele op correcte plaatsen in de centra gelegen, wat wijst op een redelijk consequent vergunningenbeleid.

De gemeente worstelt wel met de ontwikkelingen **langs N12**, waar geen helderheid is over wat binnen of buiten het centrum is gelegen. Ze lijkt ook nog geen pro-actieve houding aan te nemen m.b.t. de interessantste projectgebieden voor de centra: er wordt eerder gereageerd op projectvoorstellen vanuit de markt.

Grootste pijnpunt is het **enorme nog onbebouwde woongebied bij Halle langs Watermolen**, waar zowel overheid als private eigenaars tot ontwikkeling willen overgaan. De gemeente wil dit inzetten voor een

gemengd project met betaalbaar wonen, en streeft naar een gezamenlijk masterplan met enkele grote private eigenaars. Dat Halle niet de beste kern is voor een ontwikkeling van meer dan 100 bijkomende woningen in de sociale sector, wordt erkend. Maar men ziet dit als een onomkeerbaar feit (tenzij de bouwmeesterscan een haalbaar alternatief formuleert).

ENERGIE: DE WEINIGE KANSEN MOETEN NOG GEGREPEN WORDEN

Op energievlak staat het beleid, streng geformuleerd, nog nergens, ondanks het feit dat er pas een klimaatplan werd goedgekeurd. Zoersel heeft, door zijn ligging, zijn lage dichtheid en de afwezigheid van bv. grote bedrijventerreinen of grootschalige clusters, ook niet zo veel kansen voor grotere projecten van hernieuwbare energie of collectieve warmteprojecten. De focus moet liggen op een versnelde en doorgedreven reductie van het energieverbruik in gebouwen en in mobiliteit. De ambitie wordt in algemene termen geformuleerd maar niet concreet gemaakt. Het bestuur is wel geïnteresseerd in verdere verdieping van dit thema.



gemeentehuis in St-Antonius met parking ervoor



Centrum Zoersel-dorp



verkavelingslandschap...



...en woonpark(achtig)en



N12 doorheen Sint-Antonius

KONING AUTO (EN DE FIETS ?)

In Zoersel is het autogebruik absoluut dominant. Het is nochtans een vlakke gemeente waar fietsen vlot moet kunnen; de busbediening in Sint-Antonius en Zoersel-dorp is zeer behoorlijk met snelle verbindingen naar Antwerpen en heel wat buurgemeenten. Op het eerste gezicht kan het logisch lijken dat een gemeente zonder treinstation, zonder eigen grote tewerkstellingspolen en weinig bovenlokale voorzieningen, toch nog veel autopendel kent. Nauwere analyse van de data toont echter een ander verhaal. Het overgrote deel van de verplaatsingen gebeurt binnen de eigen gemeente of naar de buurgemeenten; de pendel naar bv. Antwerpen is helemaal niet dominant. En ook in die kortere verplaatsingen blijft de auto absoluut dominant. Dit zou toch moeten kunnen worden gekeerd.

De gemeente is van plan om het fietsen een flinke duw in de rug te geven. Ze maakt ook werk van (en heeft zicht op de prioriteiten voor) de heraanleg van fietspaden en ingrepen voor fietsveiligheid. Tegelijk moeten we vaststellen dat investeren in fietsinfrastructuur sinds kort voorzichtig gepaard gaat met een beleid dat het concurrentieel voordeel van de auto verkleint. Zo voerde de gemeente enkele projecten in die het sluipverkeer tussen de dorpen doorheen woonwijken onmogelijk maakt of sterk bemoeilijkt, een goede aanzet. Er lijken echter nog geen plannen te zijn om komaf te maken met het erg volgend parkeerbeleid, met overal volop ruimte voor de auto.

EEN LANDSCHAP VAN BOSSEN, VALLEIEN, LANDBOUW ÉN VERKAVELINGEN

Zoersel is gelegen in de noordelijke Antwerpse bosgordel. Binnen de gemeente zelf zien we dus vele bossen, waaronder enkele pareltjes historische boscomplexen. Hoewel er bovenlokaal veel kansen lijken te zijn om de bosstructuur te versterken, zijn er vandaag geen intergemeentelijke samenwerkingen gericht op biodiversiteit.

Het Zoerselbos is het grootste en bekendste natuurgebied centraal in de gemeente en ook een belangrijk aantrekkingspunt voor recreanten. We zien ook vele beekvalleien die de gemeente dooraderen en een fijnmazig groen blauwe netwerk vormen. Voor de gemeente is water (wateroverlast, droogte) vandaag nog

geen echt thema, hoewel dit in de toekomst noodzakelijk zal zijn.

De grootste bedreiging voor de mooie natuur zijn de vele verkavelingen en woonparken, die relatief recent het Zoerselse landschap grondig hebben herschapen.

Naast beekvalleien en bossen, wordt een deel van de open ruimte ingenomen door een paar landbouwclusters. De landbouwkamer in Drengel-Eindhoven is de grootste, en tegelijkertijd historisch aanwezig op de plek. Wat een mooi kleinschalig cultuurlandschap oplevert. Hoewel er maar 7 boeren zijn in Zoersel, ziet de gemeente landbouw voldoende verankerd met Zoersel om ook in de toekomst een grote rol te blijven spelen in de open ruimte.



gloednieuw fietspad van Zoersel richting Eindhoven



speelnatuur in St. Antonius



hartje Sint-Antonius (achter de kerk): een parking...



Bossen in Halle



Zoerselhof | © gemeente Zoersel

2.1. DE BEBOUWDE RUIMTE



Sint-Antoniuskerk - Historische kern



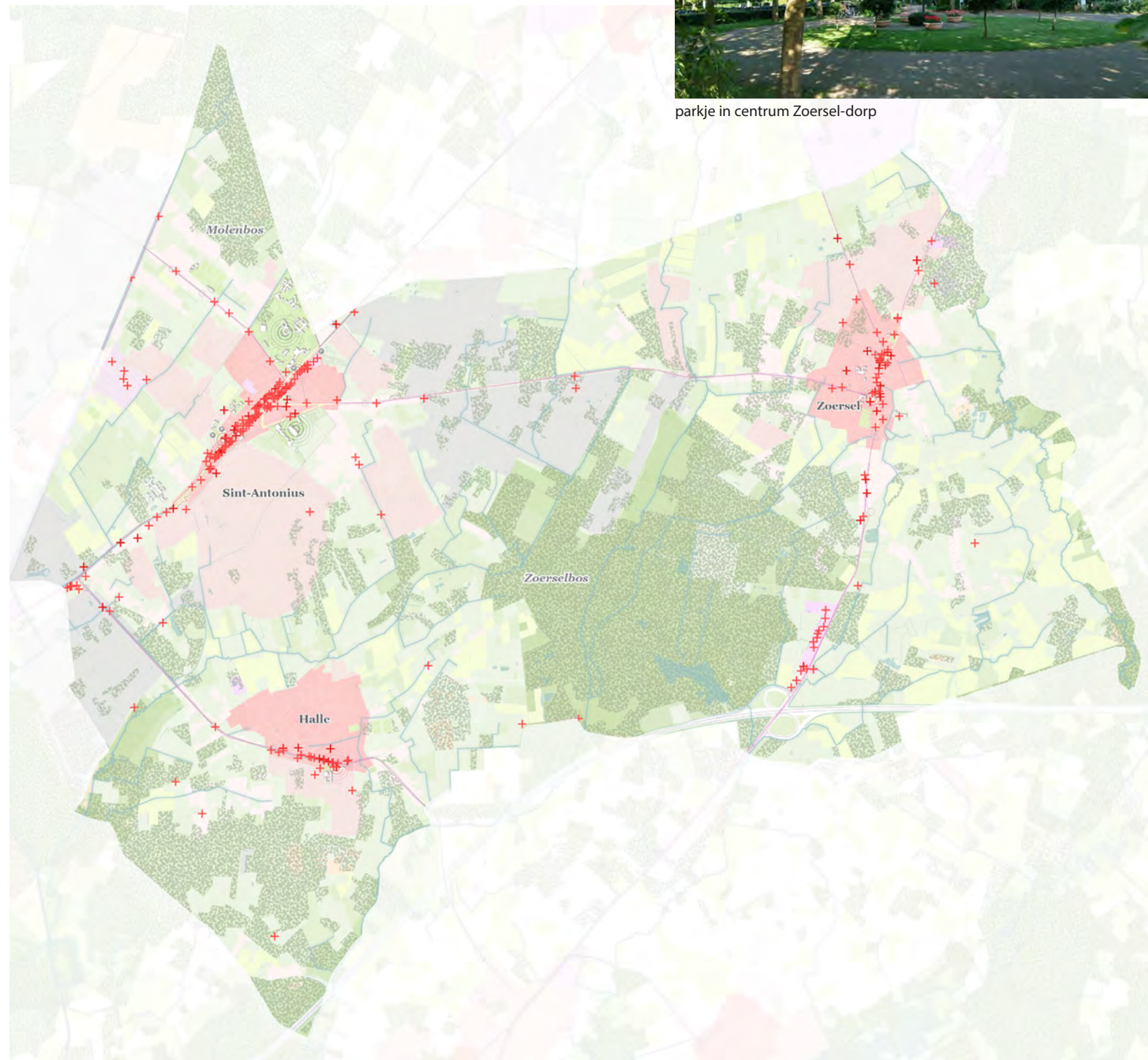
Sint-Antonius Handelslei



Sint-Martinuskerk Halle



Halle centrum



woonkernen (roze), bebouwde omgeving (lichtroze en grijs) en voorzieningen o.b.v. Locatus (kruisjes)



parkje in centrum Zoersel-dorp



N14 doorheen Zoersel-dorp

DRIE HERKENBARE DORPEN ...

De gemeente heeft 3 duidelijk herkenbare dorpen met een wat verschillend uitrustingsniveau en omvang.

Het grootste en best uitgeruste is **Sint-Antonius**, met een concentratie van handel, horeca en voorzieningen langs de N12. Hier zijn ook belangrijke grote gemeenschapsvoorzieningen, geclusterd op de campus die aansluit bij het ziekenhuis van Malle: gemeentehuis, post, politie, een groot psychiatrisch verzorgingscentrum,... Verschillende hiervan bedienen ook de andere kernen van de gemeente of zelfs een ruimer gebied. Een derde cluster met eerder lokale voorzieningen ligt in de oksel van de N12 en de Sint-Antoniusbaan (verbindingsweg naar Zoersel-dorp). Alhoewel het dorp zeer goed is uitgerust, kan er niet echt gesproken worden van een aantrekkelijk en goed herkenbaar centrum, we werken dit hieronder verder uit.

Op de tweede plaats komt **Zoersel-dorp**, eveneens een kern met een zeer behoorlijk lokaal voorzieningenaanbod, min of meer geconcentreerd rond de N14. Het centrum heeft voorlopig nog geen doorgedreven hedendaagse aanleg en kreunt net als Sint-Antonius onder het doorgaand verkeer. Maar in tegenstelling tot Sint-Antonius vinden we hier een duidelijk herkenbaar dorpscentrum rond de kerk, met de meeste voorzieningen op loopafstand ervan.

Halle is het derde dorp. Het centrum is kleiner dan de andere twee, maar is wel duidelijk herkenbaar rond de kerk. Voorzieningen zijn eerder lokaal.

Halle en Zoersel zijn woonkernen met een erg dorps karakter; nergens zijn hoge dichtheden of stedelijk aanvoelende omgevingen terug te vinden, alhoewel hier en daar wel kleinschalige verdichting heeft plaatsgevonden of gepland is. In Sint-Antonius is het beeld licht anders, met een iets meer gemengde ontwikkeling langs de N12. Maar ook hier is nergens sprake van stedelijke dichtheden.

ZICHTBAAR OP VITO-KAARTEN EN RUIMTEKOMPASSEN

Het uitrustingsniveau van de kernen is goed zichtbaar in de **VITO-kaarten** opgemaakt i.k.v. het onderzoek 'ontwikkelingskansen op basis van knooppuntwaarde en nabijheid voorzieningen'. We tonen hiernaast de scores voor dagelijkse voorzieningen -aanwezig in de 3 dorpen- en voor regionale voorzieningen -beperkt aanwezig in Sint-Antonius-. Bij deze kaarten is het belangrijk om op te merken dat een goed voorzieningenniveau 'uitstraalt' naar de omgeving die een goede verbinding heeft naar deze voorzieningen.

De **ruimtekompassen** per kern (BUUR i.o.v. provincie Antwerpen) tonen hetzelfde beeld voor 'plaatswaarde' (rode kleur), want zijn op deze VITO-kaarten gebaseerd. Deze kompassen tonen de huidige toestand en doen nog geen uitspraak over het gewenste beleid. Hier zien we opnieuw dat Halle toch een veel beperkter voorzieningenniveau heeft. Naast het voorzieningenniveau lezen we ook de mate waarin een kern duurzaam bereikbaar is, in de blauwe kleur (knoopwaarde). Hier komt duidelijk de povere ontsluiting per openbaar vervoer van Halle naar voor, vergeleken met de andere kernen die beide zeer behoorlijke busbedieningen hebben. Ter info: gebruikersintensiteit (geel) toont de omvang van inwoners en gebruikers; ruimtelijke context (groen) toont de mate waarin de ontwikkeling van de kern niet wordt gehinderd door factoren als natuurgebieden, overstromingsgebieden, hoge erfgoedwaarde e.d.

UITGESTREKTE VERKAVELINGEN EN WOONPARKEN, DICHT EN VERAf

Rond en tussen deze 3 dorpscentra vinden we uitgestrekte verkavelingen met overwegend open bebouwing en nauwelijks functiemenging; en woonpark(achtig)en met dezelfde woningtypes en functies maar grotere percelen en een groener aanzicht (al dan niet met die gewestplanbestemming). Omdat de gemengde dorpscentra zo klein zijn, reiken sommige

verkavelingen en woonparken bijna tot tegen de voorzieningencentra. Een aandeel van de verkavelingen of woonparken is wél ver van de voorzieningen gelegen: halverwege Zoersel en Sint-Antonius of bv. midden in Zoersel-bos.

Naast deze verkavelingen en woonparken treffen we heel wat verlinting aan, langs de grote verbindingswegen, de kleine landbouwwegen e.d.

... ENKELE PERIFERE VOORZIENINGEN

De voorzieningen zijn al bij al redelijk goed geconcentreerd in de dorpscentra, alhoewel flink uitwaaierend langs de N12 in Sint-Antonius en uiteraard hier en daar langsheen verbindingswegen. Ver buiten de centra vinden we maar enkele grotere clusters.

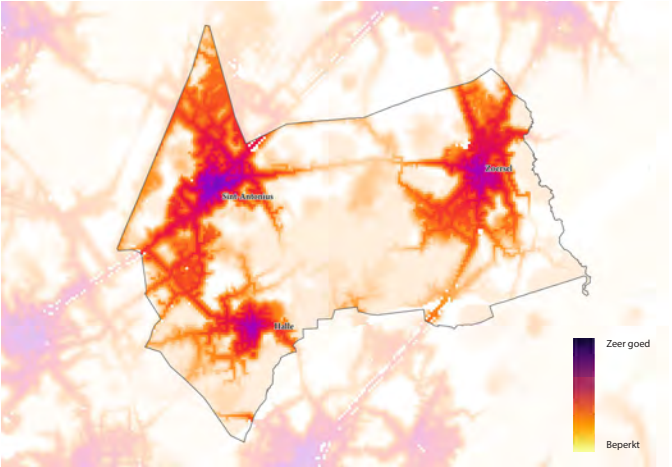
Zo is er een grootschalige detailhandelscluster 'Rodendijk' aan het op- en afrittencomplex van de E34. De provincie maakte een PRUP Rodendijk op om deze cluster te bestendigen. Het gaat om een typische autogerichte baanwinkellootatie. Deze kan op geen enkele wijze als kernversterkend worden beschouwd; het bestendigen kan vanuit de bouwmeesterscan niet worden ondersteund maar de gedetailleerde doelstellingen van het PRUP werden niet verder bestudeerd.

Ook heeft de gemeente een aantal heel specifieke functies verspreid in de groene ruimte: het zorgcentrum Monnikenheide (mensen met een beperking), WZC Halmolen, enkele stevige horecafuncties,...

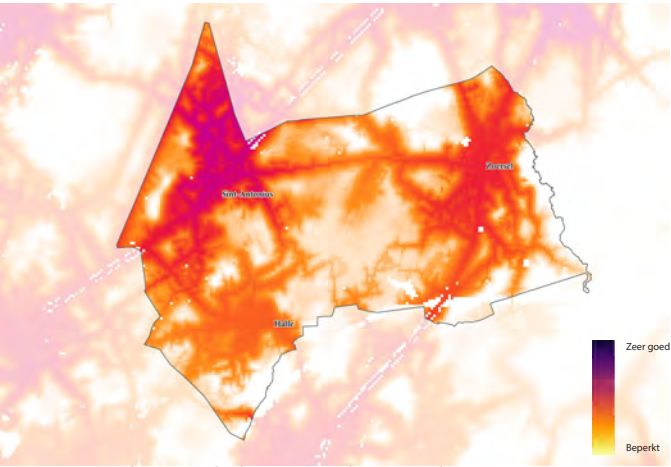
NAUWELIJKS ECONOMISCHE CLUSTERS

Opvallend voor Zoersel is de zeer beperkte 'harde' economische ruimte. Er is landbouw, dat wel (zie hfdst. open ruimte). Er is in Sint-Antonius een campus met een aantal lokale en bovenlokale voorzieningen (die wordt hieronder besproken) en een heel kleine KMO-zone bijna in de kern verweven. Er is de handelscluster Rodendijk en enkele zorginstellingen in de groene ruimte.

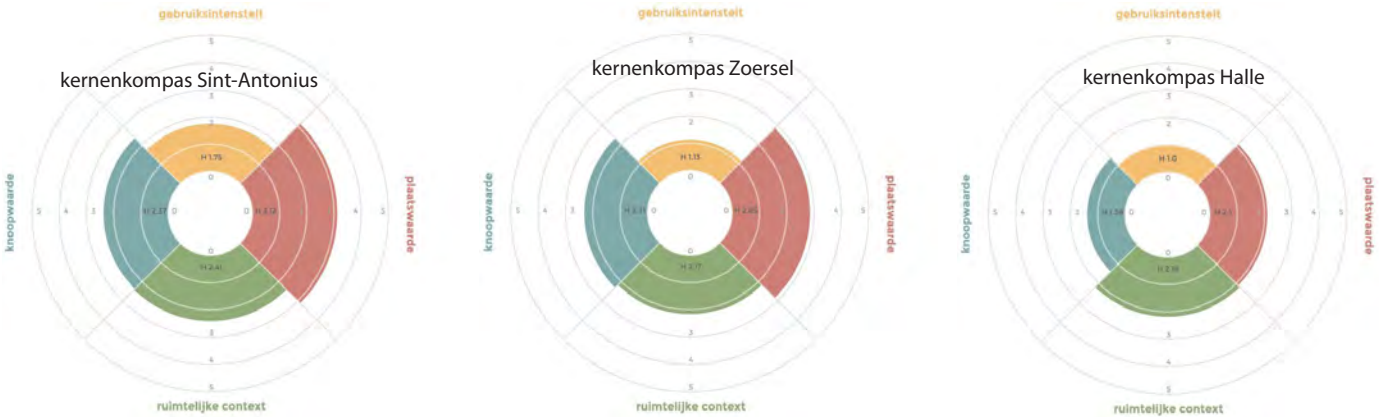
Andere vormen van tewerkstelling zijn kleinschalig en verweven in de centra: winkels, schooltjes,... Voor grotere bedrijventerreinen is Zoersel op de regio aangewezen. Buurgemeente Malle heeft heel wat tewerkstelling, ook op een groot industrieterrein op de grens met Zoersel-dorp.



Voorzieningenkaart studie knoop- en plaatswaarde Vito - lokale voorzieningen



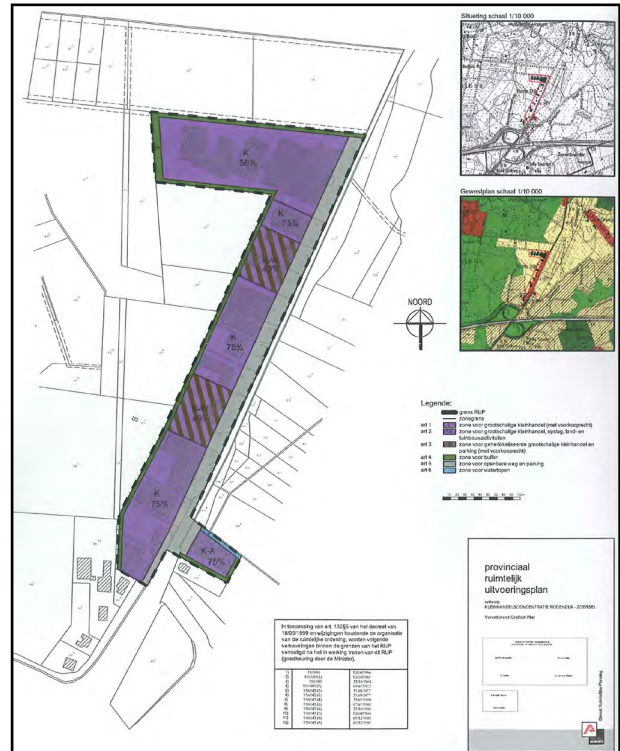
Voorzieningenkaart studie knoop- en plaatswaarde Vito - regionale voorzieningen



Kernenkompassen (BUUR i.o.v. provincie Antwerpen) | © provincie Antwerpen



ligging handelscluster Rodendijk (Google Maps)

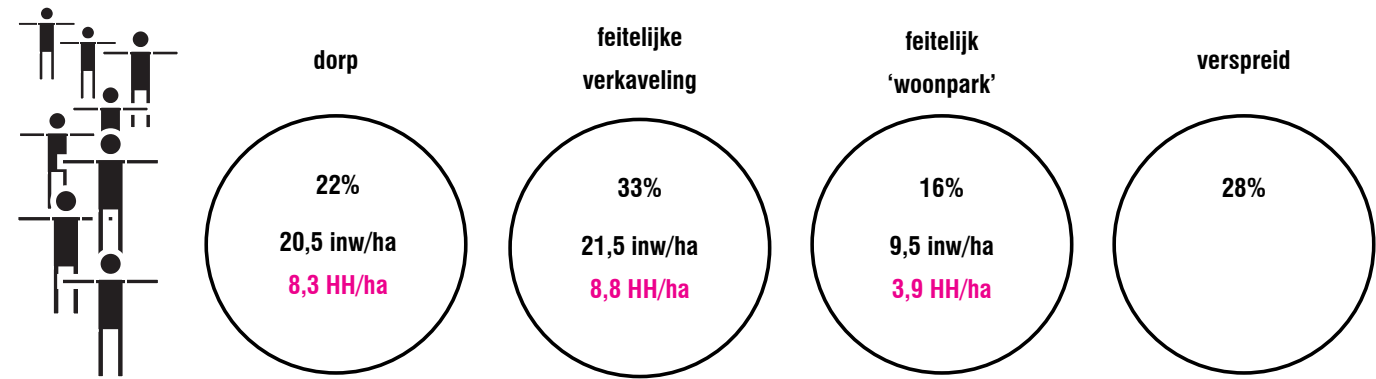
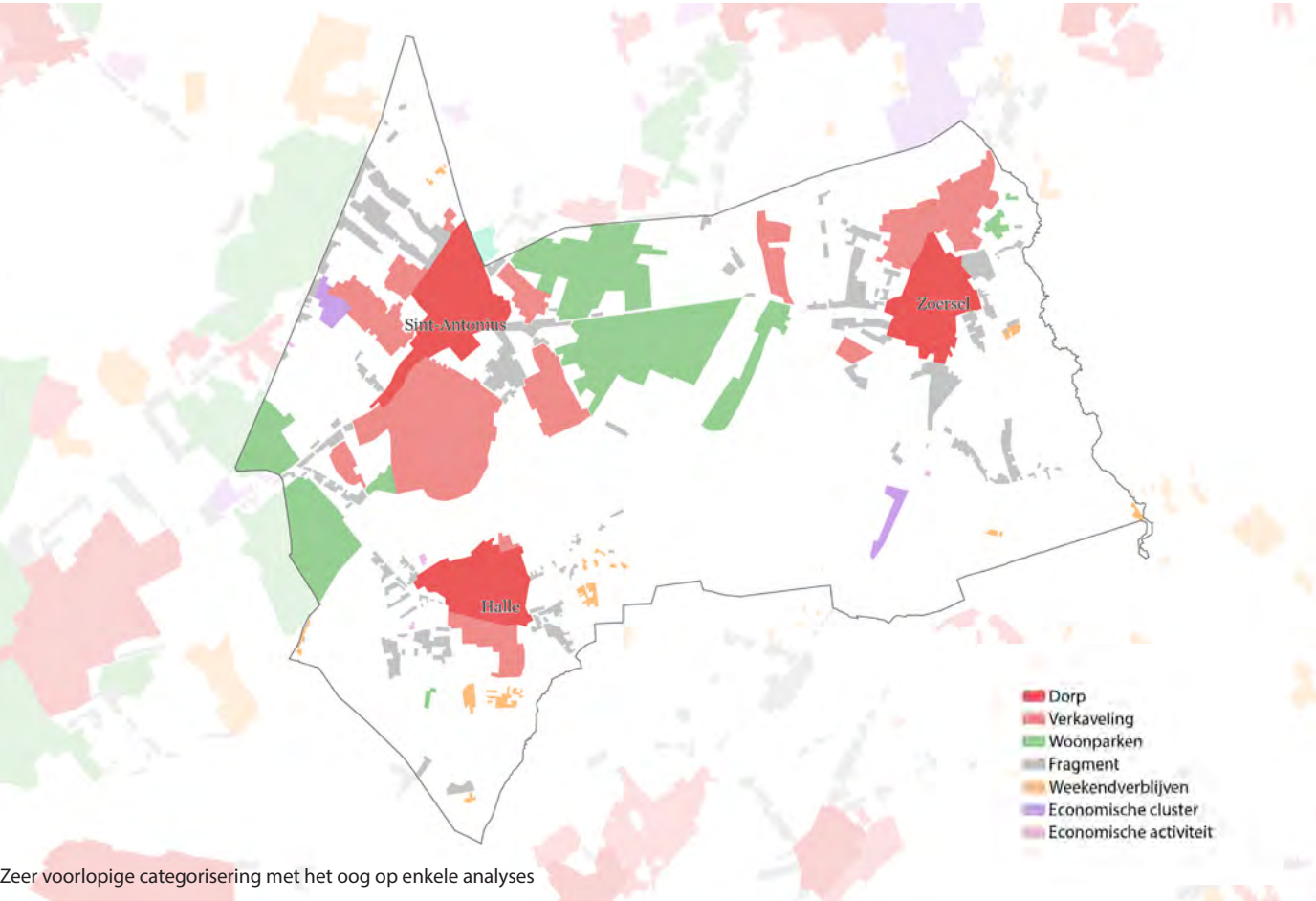


Grafisch Plan van het PRUP Rodendijk

ZEER VERSPREID WONEN...

De inwoners van Zoersel wonen bepaald niet dicht op elkaar, in tegendeel. We deelden heel voorlopig de Zoerselse woongebieden in, in enkele categorieën, met het oog op de analyses. (Opgelet, bij de bespreking van de ambities zullen de afbakeningen er anders uit zien). Met deze indeling stellen we vast dat slechts 22% van de inwoners in een eerder dorpse omgeving

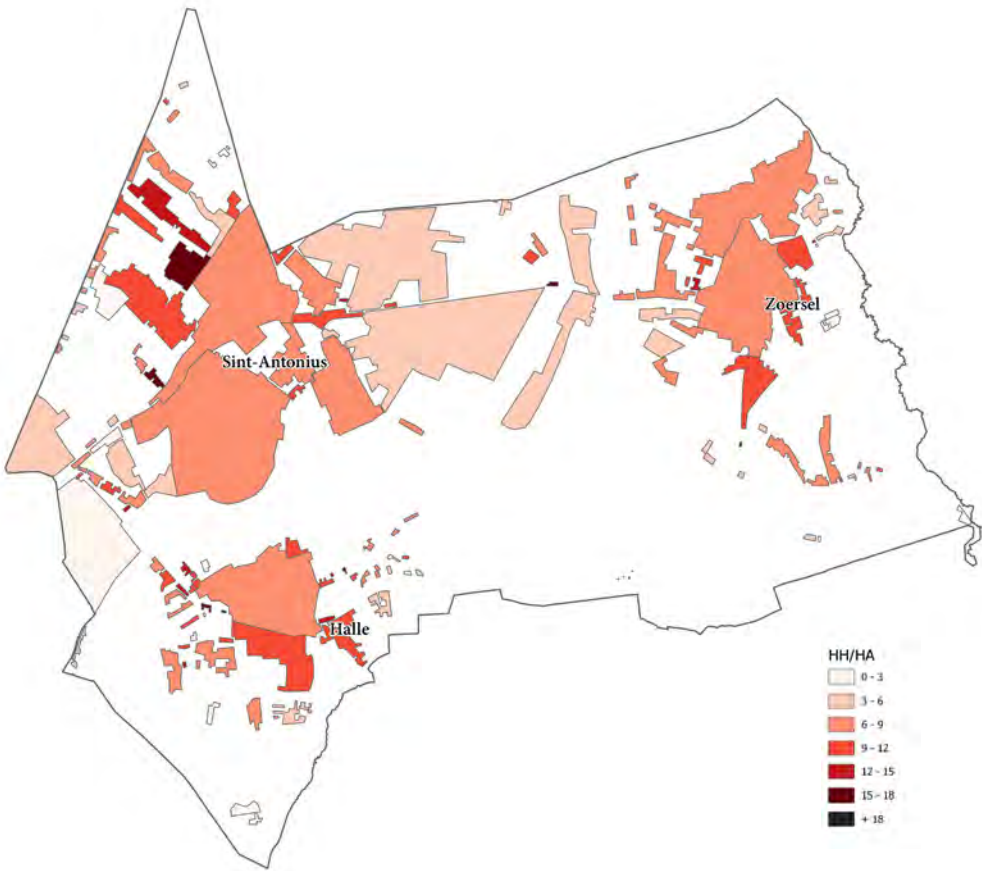
wonen. Maar liefst een derde van de inwoners vinden we in verkavelingen (de meeste daarvan sluiten aan bij de dorpskernen). De rest woont in een woonpark wat verder van de centra (16%) of ergens in de linten en de verspreide bebouwing: maar liefst 28%.



...AAN LAGE DICHTHEDEN

De huishoudensdichtheid -die voor Zoersel redelijk goed overeenkomt met de woningdichtheid- is overal laag tot extreem laag. In de woonparken vinden we dichtheden onder de 6 HH/ha. De verkavelingen zitten veelal tussen 6 en 9 HH/ha. Maar opvallend is dat ook de zones die we als dorp(skern) hadden aanzien, geen dichtheden van 10 HH/ha bereiken. Rond deze

dorpskernen vinden we wel iets hogere dichtheden, maar dat is wellicht het gevolg van de heel strikte afbakening van enkele woonzones in deze eerste oefening, waar enkel de bebouwing aan de straatzijde werd meegenomen.



MISMATCH TUSSEN (GROEI)
WONINGBESTAND & DEMOGRAFIE

Net zoals in zovele Vlaamse gemeenten, is er in Zoersel heel veel 'onderbewoning' van grotere woningen. Terwijl nog maar 36% van de huishoudens uit drie of meer personen bestaat, is het overgrote deel van het woningbestand (86%) een grondgebonden eengezinswoning; in Zoersel zijn dit trouwens overwegend vrijstaande woningen.

En ondanks het feit dat het aanbod aan appartementen de voorbije 15 jaren flink is toegenomen, is deze mismatch enkel versterkt. Van alle woningen die erbij kwamen in de voorbije 15 jaren, is nog steeds bijna de helft van hetzelfde type eengezinswoning. Tegelijk zijn de grotere huishoudens (van meer dan 2 personen) in aantal gedaald. De onderbewoning neemt dus toe.

ZEER BEPERKTE GROEIBEHOEFTEN...

De huishoudens- en woninggroei in Zoersel waren in het recente verleden zeer sterk, boven de 20% op 15 jaren tijd. Maar zoals in heel Vlaanderen, wordt voorspeld dat die groeicurve in de nabije toekomst veel minder stijl zal zijn. Voor Zoersel zou die de komende 15 jaar, uitgaande van de Vlaamse huishoudensprognoses, nog maar een derde bedragen van de doorgemaakte recente groei. We zien geen enkele aanwijzing vanuit het ruimtelijke beleid op hogere schaalniveaus dat Zoersel zou worden beschouwd als een gemeente die haar groei zou moeten versterken ten opzichte van andere gemeenten in de regio. We gaan er dus vanuit dat alvast niet méér dan de Vlaamse prognoses moet worden opgenomen: zo'n 660 bijkomende woningen tot 2035.

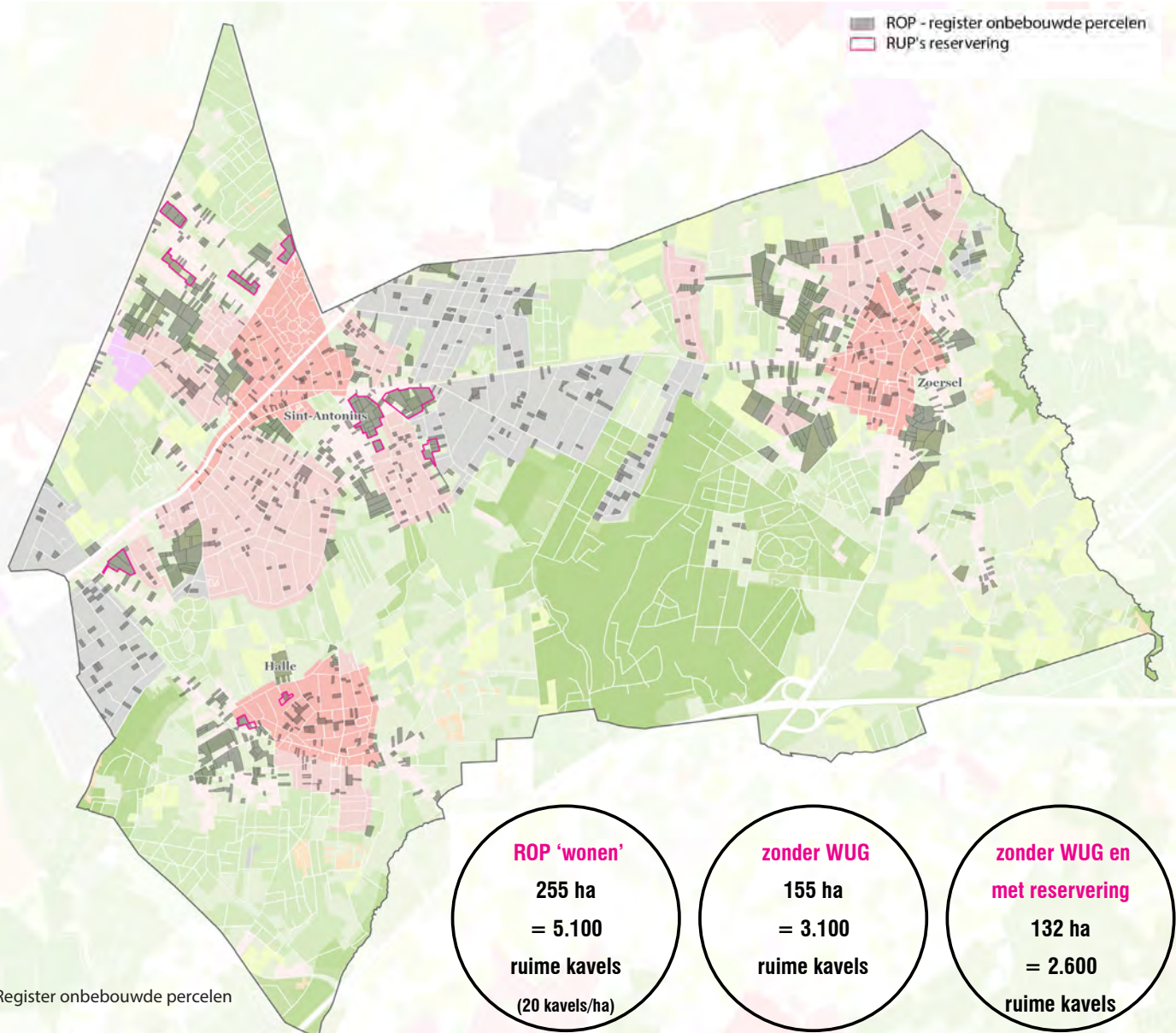


... EN EEN ZEE VAN RUIMTE...

Deze beperkte groeibehoeft staat in schril contrast met het ruimtelijk aanbod. Door de lage dichtheid in zowat het hele woongebied is er een gigantisch aanbod aan verdichtingsmogelijkheden op de reeds bebouwde percelen. Deze is onmogelijk te ramen. Maar de gemeente heeft een reeks herontwikkelingsprojecten in voorbespreking of concrete voorbereiding, waarin verschillende honderden woonentiteiten zijn begrepen, enkel via herontwikkeling van reeds bebouwde percelen.

Naast die verdichting zijn er de nog onbebouwde percelen (ROP). Dit aanbod is verschillende malen groter dan de groeibehoeft van de volgende 15 jaren, zelfs

indien we het zouden invullen aan lage dichtheden die eerder passen bij verkavelingen dan bij compacte woningbouw. Zonder de woonuitbreidingsgebieden mee te tellen, kon Zoersel naar ruwe schatting ruim 3.000 woningen kwijt op deze onbebouwde percelen met woonbestemming.

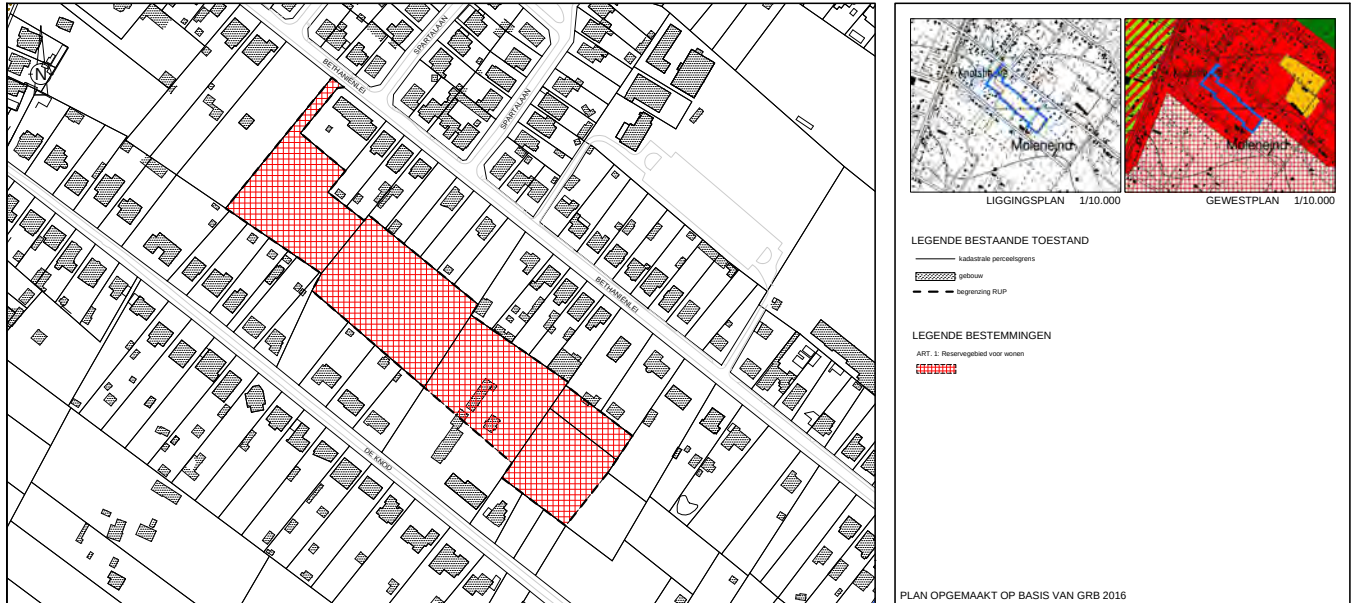


...ZELFS NA BEVRIEZINGSOPERATIES

De gemeente nam in de voorbije 15 jaren twee keer een planningsinitiatief om een deel van dat woongebied te bevrozen: eentje om twee grote woongebieden aan de oostzijde van Sint-Antonius te bevrozen; eentje om een hele reeks wat kleinere binnengebieden te bevrozen bij de drie dorpskernen. Die plannen kwamen er als compensatie voor het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden (voor betaalbaar wonen).

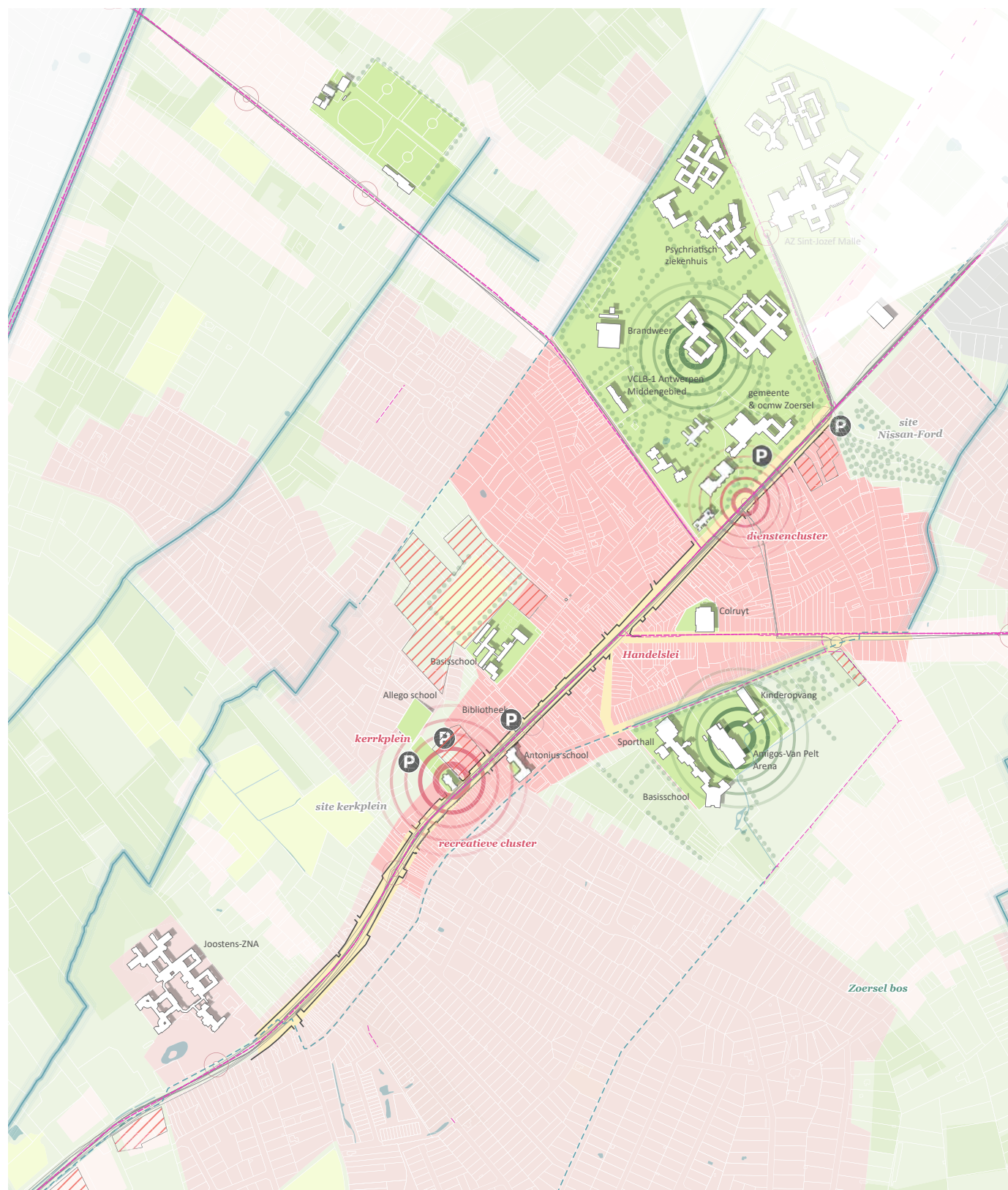
Dit planningsinitiatief heeft het aanbod wel doen dalen met 23ha beschikbare grond in woonbestemming. Maar zo veel impact heeft dit niet gehad: er blijft naar schatting ruimte voor zo'n 2.600 woningen aan lage dichtheid, op de onbebouwde percelen.

Net zoals vele gemeenten kampt Zoersel met een zeer groot ruimte-overschot, wat het moeilijk sturen maakt.



RUP's reservering 2 woongebieden (onder) en een uittreksel uit het RUP reservering binnengebieden (boven)

DIAGNOSE SINT-ANTONIUS



CENTRUM SINT-ANTONIUS

Sint-Antonius is historisch gezien gegroeid langs de Handelslei. Vandaag is de sterke lineariteit nog steeds aanwezig. Langs de Handelslei vinden we een goed voorzieningenaanbod (lokale gemeenschapsvoorzieningen, dagelijkse commerciële voorzieningen, en gezondheidszorg met bovenlokaal karakter). Dit is ook de plek in het dorp waar de sociale dynamiek zich afspeelt, de cafés, de restaurants... Er is niet één duidelijk centrum in Sint-Antonius, maar eerder een aantal microcentraliteiten.

Aan de noordzijde is er de dienstencluster waar enkele gemeenschapsvoorzieningen en veel zorgvoorzieningen zijn gelegen, in een aangename parkachtige omgeving: een prettige plek om te wandelen en te ontspannen. De andere microcentraliteit bevindt zich rond de Sint-Antoniuskerk. Vlakbij de kerk vinden we onderwijs, de bib, winkeltjes,... Hoewel het Sint-Antoniusplein is gevuld met parkeerplaatsen, is er toch een kleine open ruimte als verblijfsplekje. Een derde cluster is aan de oostzijde van de kern te vinden, met verschillende gemeenschapsvoorzieningen (waaronder recreatie), en het geplande nieuwe Dwergenbos.

De auto domineert de openbare ruimte van de N12, en er is minder ruimte voor voetgangers en fietsers. Overall is het mogelijk om te parkeren en auto's dringen zelfs de voetpaden binnen. Van noord naar zuid over de Handelslei stappen is soms een uitdaging! Dit gebied wordt gedomineerd door het asfalt, en de enkele bomen zijn onvoldoende om de sfeer te verbeteren. Ondanks de microcentraliteiten heeft de Handelslei het amorf karakter van een typische steenweg in Vlaanderen: een eerder uniform beeld zonder specifieke identiteit of duidelijke ankerpunten. Het centrum lijkt uitgestrekt en sterk uit te waaiëren. Zeker in zuidelijke richting is het onduidelijk waar het centrum nu eigenlijk begint. Daarom zijn de beeldkwaliteit en de openbare ruimte te verbeteren.

De gemeente heeft een lijst met locaties die in de nabije toekomst ontwikkeld zouden kunnen worden voor woningbouw, handel,... Heel wat ervan zijn gelegen in Sint-Antonius, wat een logische keuze lijkt. Echter, verschillende van deze terreinen liggen langs de N12 ver ten zuiden van de voorzieningencluster rond kerk. Dergelijke projecten zouden, in plaats van bij te dragen aan een geconcentreerd en duidelijk centrum, de kern meer spreiden en verder bijdragen aan de onduidelijkheid omtrent de zuidelijke begrenzing.



Sint-Antoniuskerk



Zorgcluster in een parkachtige omgeving



Handelslei: sterk versteende ruimte



gemeenschapsvoorzieningen aan de recreatiecluster

**VERKAVELING ROND SINT-ANTONIUS
CENTRUM EN RICHTING ZOERSEL**

Centrum Sint-Antonijs is omringd door een echt verkavelingslandschap. Dit biedt monofunctionele woontypologieën met bijna uitsluitend grondgebonden eengezinswoningen in open bebouwing. Er is weinig diversiteit in het aanbod.

Het openbaar domein lijkt op 't eerste gezicht autogericht zonder specifieke ruimte voor voetgangers en fietsers: het verkeer is er gemengd. Maar de meeste verkavelingen hebben een eerder groen karakter. Ook in de verkavelingen die niet echt op woonparken gelijken, vinden we een aantal interessante landschapselementen zoals dreven, groene zachte bermen en open grachten: zie bv. de enorme verkavelingszone ten zuidwesten van centrum Sint-Antonijs.

Op 1,5 à 2km van de kerk, aan de noordoostelijke en zuidwestelijke randen van de woonkern, vinden we verkavelingen met het karakter van woonpark. Hetzelfde type woonpark(-achtigen) vinden we langsheen de Sint-Antonijsbaan tussen Sint-Antonijs en Zoersel. De wegenis is er smal. Sommige delen van deze woonparkachtige verkavelingen hebben hun bosachtig karakter behouden, maar op vele plaatsen is er dermate hard gerooid dat dit volledig teloor is gegaan.



De uitzondering op de regel: een occasioneel dichter woonproject



grote verkavelingszone aan Gestelsebaan, zuid-oost van centrum St-A.



zeer lage dichtheid ook west van centrum St-A, op 100m van N12



woonpark(achtige) tussen St-Antonijs en Zoersel-Dorp



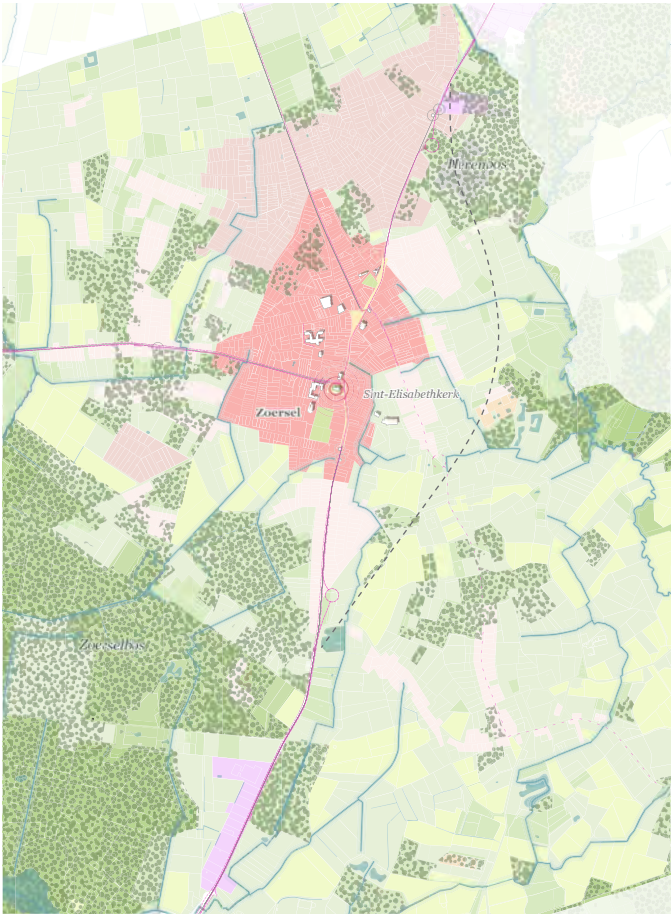
verkavelingen met het karakter van woonpark, noordoosten van St-A.

DIAGNOSE ZOERSEL-DORP

COMPACT LOKAAL CENTRUM

Zoersel-dorp is een kern met dorps karakter en zeer herkenbaar centrum in de omgeving van de kerk. Hier vinden we een redelijk complete set van lokale voorzieningen op wandel- of korte fietsafstand van de kerk; een supermarkt, enkele kleinere winkels, een woonzorgcentrum, twee schooltjes, lokale recreatie, ... Ze beschikt ook over een centrale publieke groenruimte tussen kerk en kerkhof. De meeste voorzieningen zijn geclusterd rond een korte sectie van de N14 over 0,5km.

De aanleg van dat duidelijk herkenbaar dorps hart is momenteel niet erg indrukwekkend. De centrumstraten zijn drukke steenwegen, de N14 en de Sint-Antonijsbaan, en er zijn (buiten het parkje) weinig plekken die ingericht zijn op verblijven en ontmoeten.



GEPLANEDE OMLEIDINGSWEG

De gemeente neemt qua herinrichting nog een afwachtende houding in. Immers, reeds decennialang bestaat het idee van een omleidingsweg ten oosten van Zoersel-Dorp. Deze moet het verkeer van Malle naar E34 uit het dorps hart halen (voor het verkeer tussen Sint-Antonijs en E34 vormt dit echter geen oplossing). Deze omleidingsweg is uiteraard een gewestelijk dossier, maar het gemeentebestuur dringt bij Vlaanderen aan op deze weg en wacht daarom ook af met verdere investeringen.



WZC De Buurt achter de kerk in Zoersel



Sint - Elisabethkerk



Zoersel centrum met de bibliotheek

DIAGNOSE HALLE

HERKENBAAR, ZEER LOKAAL CENTRUM

Ook Halle heeft een goed herkenbaar dorpshart rond de kerk en het begin van de Lindendreef. Het voorzieningenniveau is er wel heel wat beperkter dan in de andere twee kernen met een basisschooltje, jeugdcentrum en een paar kleine winkels en wat horeca. Het centrum is eigenlijk een doortocht langs de verbindingsweg tussen bv. de N12 en Zandhoven, en is heden niet erg als verblijfsomgeving ingericht en onveilig voor zacht verkeer. De gemeente is zich hier terdege van bewust en plant hiervoor de nodige herinrichting.

MATIG ONTSLOTEN (MAAR WEL FIETSBEREIKBAAR)

Halle is niet zo duurzaam ontsloten: het openbaar vervoer is zeer beperkt. Tegelijk ligt Halle op goed fietsbare afstand van het dorpshart van Sint-Antonius, slechts 4km. De fietsroute langs de straten is op sommige stukken bepaald onveilig. Er is een mooi fietspaadje doorheen de verkaveling van Sint-Antonius dat het meest onveilige stuk vermijdt, maar dit is nog smal. Met kleine aanpassingen kan dit prima in orde komen.



Sint - Martinuskerk



Halle centrum

CORRECTE PROJECTEN IN DORPSHART

In het dorpshart heeft zich wat vernieuwing afgespeeld, of staat deze op stapel. Enerzijds zijn er wat banale appartementsprojecten vlakbij de kerk, die echter de schaal van het dorp wel respecteren. Anderzijds realiseerde de gemeente ten zuiden van de kerk een knappe nieuwe basisschool, gecombineerd met sociaal wonen. De vrijgekomen site van parochiezaal en school aan het begin van de Lindendreef, zou ontwikkeld worden met een gemengd kernversterkend programma. Prima ingrepen!

... EN KNABBELEN AAN OPEN RUIMTE

Net zoals rond de andere centra, ontwikkelde zich rond Halle-centrum een heel verkavelingslandschap: deels klassieke en deels woonparkachtige verkavelingen. Helaas is deze trend nog niet achter de rug, en blijven woningen en voorzieningen de bossen aanvreten.

Zo is er het WZC Halmolen in de bossen ten zuiden van het centrum. Had deze functie niet beter op de grens van de kern gelegen, en zo een mooie scharnier gevormd tussen centrum en groenstructuur? Zo vinden



WZC Halmolen | © gemeente Zoersel



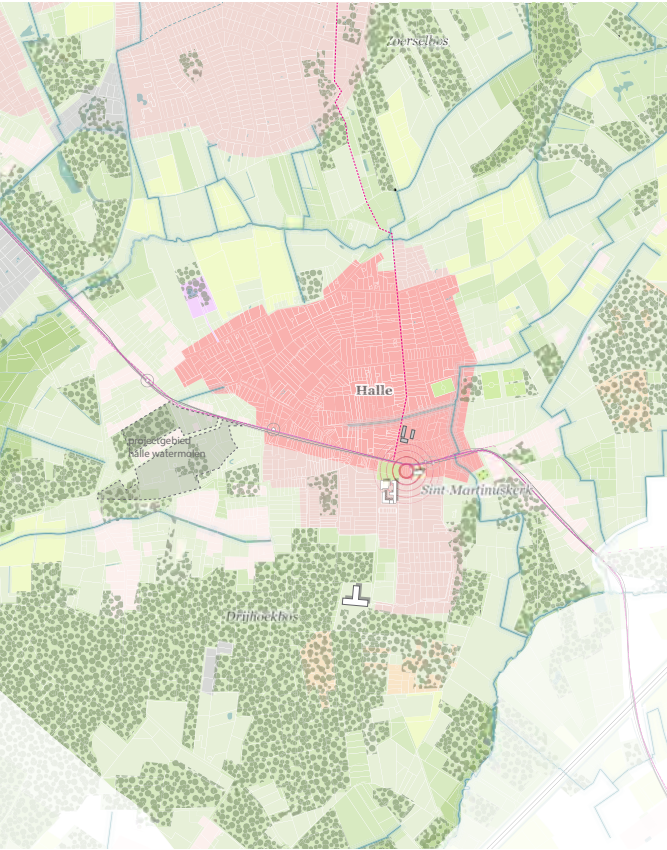
knabbelen aan de open ruimte...

we grotere horecafuncties die zich in het groen nestelen maar zelf voor heel wat verhardingen zorgen. Zo blijven nieuwbouw ontwikkelingen zorgen voor verdere ontbossing.

HALLE WATERMOLEN: EEN PROBLEEM !

Maar het grootste probleem is het **woongebied rond Watermolen**, ten westen van de kern. Dit gebied van bijna 11ha is vol woongebied op het gewestplan, en enkele wegen doorkruisen het. De gemeente kocht er ooit gronden aan met het oog op betaalbaar wonen. Er zijn grote private eigenaars die op verkaveling of ontwikkeling rekenen. De gemeente tracht al enige tijd tot een gezamenlijk masterplan te komen, waarin de private en publieke gronden tegelijk worden ingezet voor privaat wonen, sociaal of betaalbaar wonen en evt. enkele aanvullende functies. Met de bedoeling tenminste tot een geïntegreerd plan te komen. Een aantal eigenaars haakten reeds af en gaan hun eigen weg. Recent werd toch een onderzoeksopdracht gelanceerd waarin sprake is van een 100-tal woningen; het is niet duidelijk hoeveel private ontwikkeling hier nog bij zou komen.

Er is wel het besef dat dit misschien niet de beste site is voor een grootschalig woonproject gezien de matige bereikbaarheid, inname open ruimte en beperktere voorzieningen. Maar de gemeente ziet geen economisch realistisch alternatief.



projectgebied masterplan Halle Watermolen

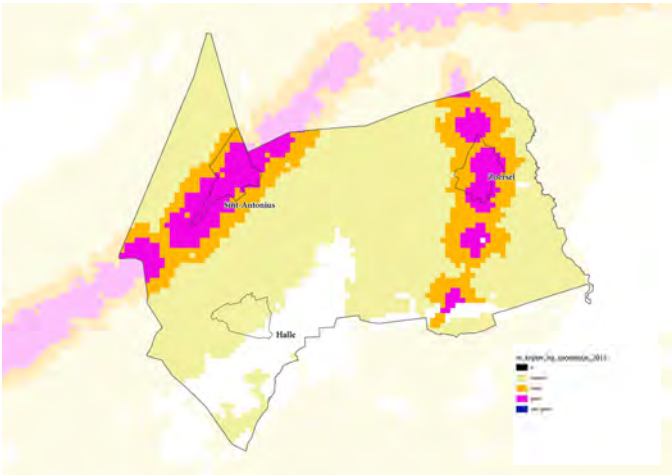


Watermolen vandaag

2.2 MOBILITEIT

TWEE STEENWEGEN & DE E34

De Zoerselse woonkernen hangen volledig op aan het wegennet. Spoorontsluiting is veraf met Noorderkempen (Brecht), Herentals en de Antwerpse stations als dichtsbijzijnde spoorstations. Deze liggen op 15km en meer. De twee grootste kernen Sint-Antonius en Zoersel-Dorp hangen op aan de N12 resp. N14. Beide dorpen hebben ook frequente busverbindingen over diezelfde steenwegen. De kleinere kern Halle is bijna volledig autogericht en kent maar een beperkte busbediening. Dit verschil is duidelijk zichtbaar in de kaart met knooppuntwaarden (VITO-studie naar ontwikkelingskansen).



Kaart met knooppuntwaarden spoor & A-buslijnen, studie knoop- en plaatswaarde Vito (data 2015)

AUTOGEBRUIK DOMINEERT...

Zoals in zoveel Vlaamse gemeenten is het autogebruik absoluut dominant: 81% van de verplaatsingen gebeurt met de auto (gegevens Vlaams verkeersmodel 2017). Slechts 11% gebeurt via de trage modi. Zoals ook elders vastgesteld, geeft enkel het woon-

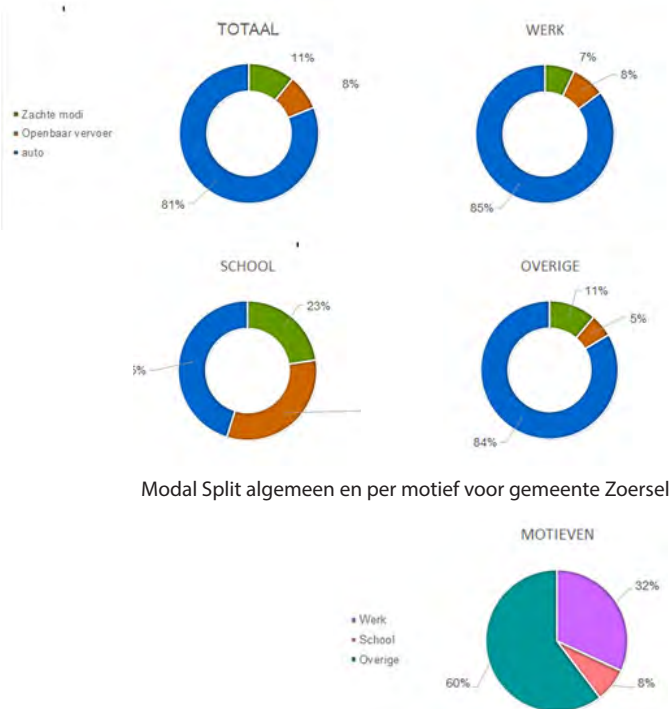
schoolverkeer een ander beeld met een hoger aandeel OV en zacht verkeer. De verplaatsingen in de categorie 'overige', zoals winkelen of recreatie, zijn het meest auto-afhankelijk. Laat dit nu net de categorie zijn die 60% van de verplaatsingen bevat!

Op het eerste gezicht schijnt dit logisch: Zoersel is voor werk en voor de meeste bovenlokale voorzieningen van de regio afhankelijk. De moeilijke verbindingen met Antwerpen-stad worden hier als argument aangehaald. Maar verdere analyse van de verplaatsingsgegevens toont dat een zeer groot deel van de verplaatsingen ofwel binnen de gemeenten blijft, ofwel tussen Zoersel en haar buurgemeenten. Dan gaat het dus over perfect fietsbare afstanden. En ook in deze kortere verplaatsingen blijft de auto koning. Naar en van de buurgemeenten neemt 85% nog steeds de auto; binnen de gemeenten is dat 72%. Dit kan, voor zo'n vlakke gemeente met drie duidelijke dorpskernen, véél beter.

... EN VEROORZAAKT OVERLAST

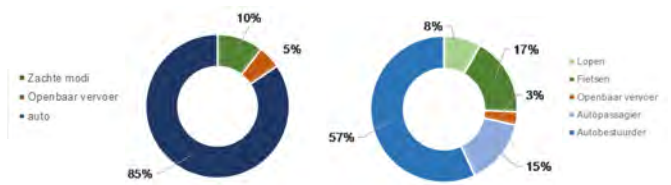
Zoersel kreunt onder het doorgaand autoverkeer tussen Antwerpen en het noordwesten van de provincie. De N12 doorheen kern Sint-Antonius slikt het verkeer tussen de Antwerpse oostgordel en Malle. Zoersel-Dorp kreunt onder het verkeer dat eerder, via de N14, de E34 op rijdt. Maar ook Halle-centrum slikt veel verkeer, vermoedelijk (analyses mobiliteitsplan in opmaak) sluipverkeer vanuit Sint-Antonius en verderop naar E34.

Het publiek domein rond de steenwegen wordt sterk gedomineerd door de auto. Enerzijds is dit gevolg van die intense stromen autoverkeer als combinatie van de eigen autogerichtheid en het doorgaande verkeer. Anderzijds is in de Zoerselse kernen de publieke ruimte toch nog sterk gericht op 'overal parkeren'.



Modal Split algemeen en per motief voor gemeente Zoersel

Aandeel v/d motieven in het aantal verplaatsingen

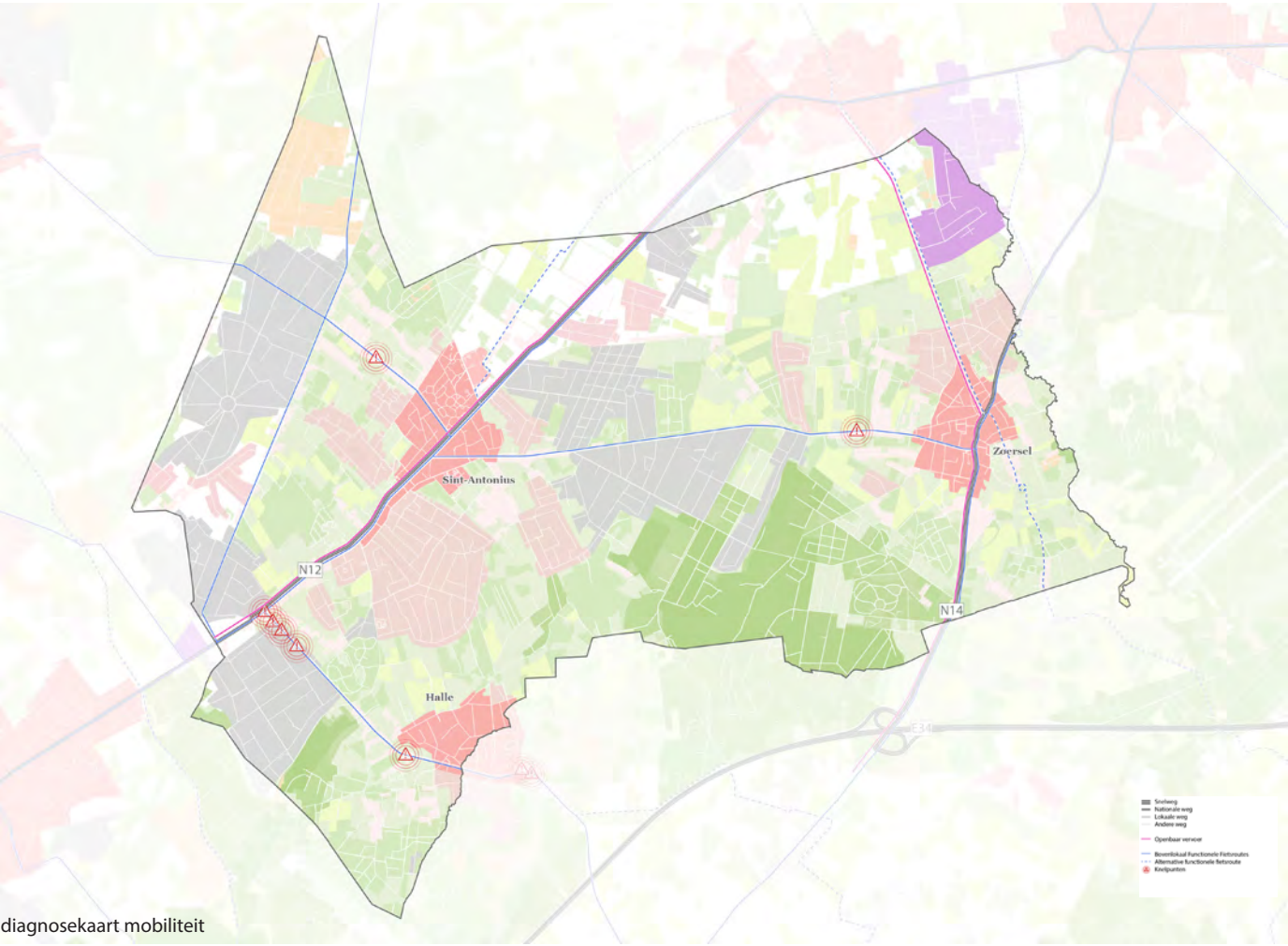


Links: modal split verplaats. tussen Zoersel en haar buurgemeenten
Rechts: modal split verplaatsingen binnen Zoersel

Aantal trips vertrekkende vanuit ZOERSEL							
Herkomstgebied	Totaal	Zachte modi	Openbaar vervoer	Auto	Werk	School	Overige
ZOERSEL	10.700	2.700	300	7.700	2.000	900	7.900
Antwerpen	1.500	0	600	900	700	200	600
Randgemeenten	7.700	800	400	6.500	2.000	1.000	4.600
Overige Prov. Antwerpen	8.100	100	1.200	6.800	3.600	700	3.900
Brussel	200	0	100	100	100	0	0
Overige België	500	0	100	400	300	0	200
Totaal	28.700	3.600	2.700	22.400	8.700	2.800	17.200

Belangrijkste bestemmingen vanuit Zoersel

bron: Vlaams verkeersmodel 2017, bewerkingen BUUR



diagnosekaart mobiliteit



GEEN SPOOR MAAR PRIMA BUSLIJNEN

Het lage OV-gebruik kan niet zomaar toegeschreven worden aan slecht openbaar vervoer. Sint-Antonius kent een echte hoogfrequente busbediening, vooral op de N12 Antwerpen-Turnhout, aangevuld met lokalere lijnen. Zoersel-dorp ligt, naast lokale lijnen, op verschillende snelbuslijnen. Van hieruit rijdt je zonder stops tot centrum Antwerpen. De verkenningen die momenteel lopen i.k.v. het vervoerregioplan Antwerpen doen vermoeden dat beide verbindingen naar Antwerpen een belangrijke rol zullen blijven spelen. Zoersel-dorp en Sint-Antonius zitten daarmee beide op een redelijk goed ontsluitingsniveau, in tegenstelling tot Halle.

VERHOOGD FIETSGEBRUIK VRAAGT OM INVESTERINGEN

Zoersel scoorde in 2017 gemiddeld op de provinciale fietsbarometer. Belangrijkste gesignaleerde knelpunten hebben te maken met breedte van de fietspaden en het (groen)onderhoud. Terwijl Sint-

Antonius (m.u.v. de steenweg) en de paden naar Zoersel-dorp bepaald niet slecht scoren, is de fietsinfrastructuur in Halle ondermaats. Ook zijn er nog heel wat bovenlokale fietsroutes die in gemengd verkeer lopen.

Zoersel investeert ondertussen wel volop in vernieuwing van de fietsinfrastructuur, bv. tussen Zoersel-dorp en E34 enerzijds en naar Sint-Antonius anderzijds. Voor Halle worden de oplossingen onderzocht. De prioriteiten voor verdere investeringen zijn opgelijst in het draft van mobiliteitsplan.

NOG GEEN DEELMOBILITEIT

Buiten het feit dat enkele info-avonden werden georganiseerd, hebben we geen enkele info over bestaande deelinitiatieven in Zoersel kunnen vinden. Het klimaatplan vermeldt deze doelstelling wel.

BELEID IN OPMAAK: BLIJFT DE AUTO KONING?

De gemeente werkt momenteel aan een nieuw mobiliteitsplan. Het autoverkeer beter beheersen, krijgt hier veel aandacht. Vlotte doorstroming op de regionale en interlokale wegen wil de gemeente combineren met het beperken of afremmen van doorgaand verkeer op ontsluitings- en lokale wegen.

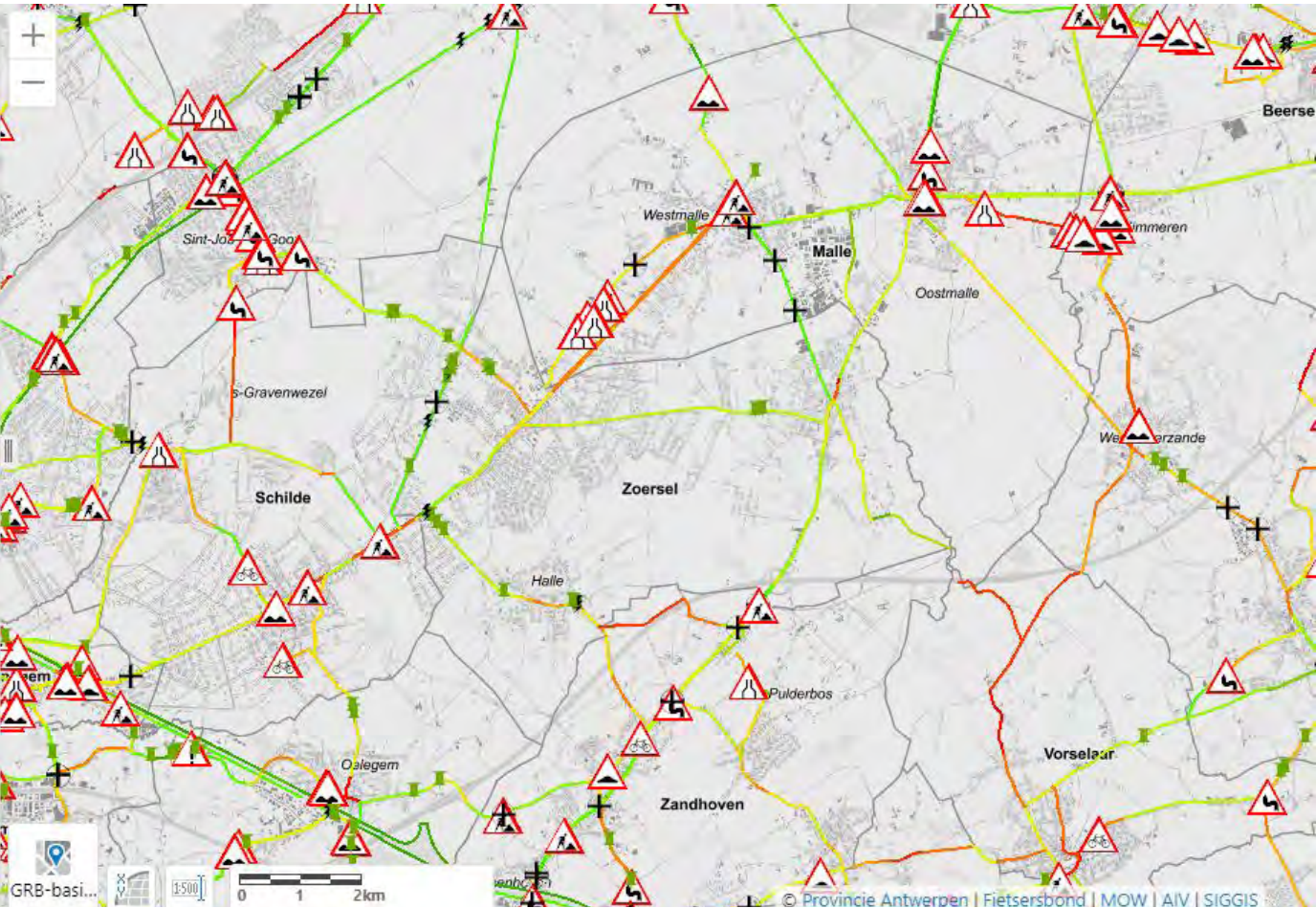
Het idee om langs Zoersel een omleidingsweg te leggen voor doorgaand verkeer Malle-E34, blijft voor de gemeente een speerpunt (dossier Vlaams Gewest).

Tegelijk wil men een aantal sluiproutes aanpakken. In de drafts voor het mobiliteitsplan lijkt men eerder te mikken op ingrepen voor veiligheid, snelheidsremmers en het sturen van het vrachtvervoer. Toch stellen we vast dat de gemeente recent een aantal gedurfde ingrepen doorvoerde om sluipverkeer tussen de kernen te weren uit enkele woonwijken. Zo voerde de gemeente een resem selectieve knips door die

het onmogelijk maken om doorheen de woonwijken/ woonparken te 'sluipen' naar de Sint-Antoniusbaan komende vanuit het zuiden (E34). Ook aan de westzijde van Halle werden enkele strategische knips en circulatiemaatregelen genomen. De bewoners zelf blijven zo veel mogelijk gespaard van omrijfacturen.

Opvallende afwezigheid in het hele mobiliteitsbeleid is het autoparkeren. De gemeente lijkt tot nu toe geen aandacht te hebben voor een sturend parkeerbeleid.

Alhoewel nog bijkomende investeringen in fietsveiligheid en -comfort gepland zijn, is van een resolute keuze om voor korte verplaatsingen de andere modi voorrang te geven op de auto, nog geen sprake. Het is uit de bestaande plannen (in voorbereiding) dan ook niet duidelijk hoe de fundamentele shift in het mobiliteitsgedrag (en de klimaatambities die eraan vasthangen), kan worden bereikt.



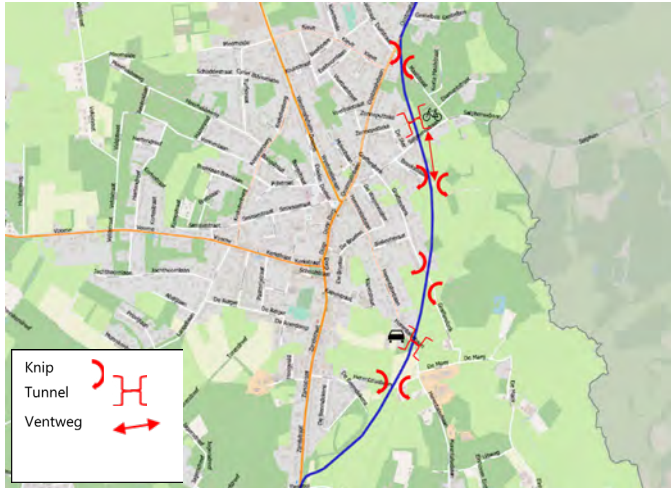
provinciale fietsbarometer



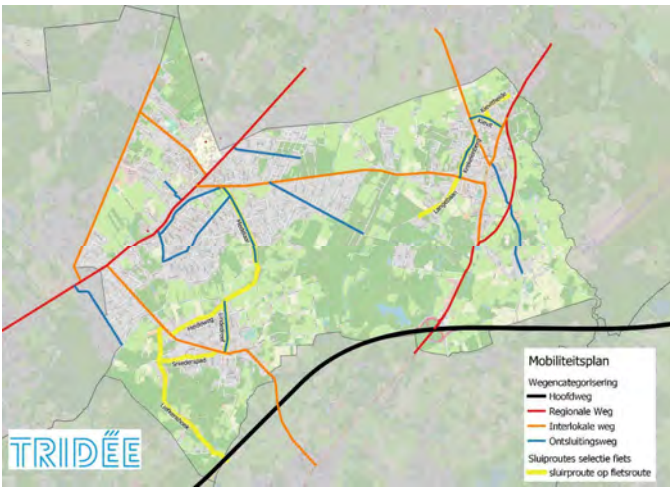
pas aangelegd fietspad tussen Zoersel en Eindhoven



doortocht Zoersel-dorp



plannen omleidingsweg Zoersel-dorp (bron: Tridée, voorbereiding mobiliteitsplan)



voorstel wegencategorisering en af te bouwen sluiproutes in draft mobiliteitsplan (Tridée)

2.3 OPEN RUIMTE

DEEL VAN NOORDELIJKE ANTWERPSE BOSGORDEL

Zoersel maakt onderdeel van een spectaculaire bosgordel die via Schilde, Brasschaat, Kapellen, Brecht, Kalmthout tot over de grens met Nederland loopt. Aan de andere kant gaat de bosgordel verder tot in Turnhout. Deze bossen vormen een interessant tegengewicht voor de verstedelijking van Antwerpen en haar randgemeentes. Er zijn een aantal bekende groengebieden in deze gordel gelegen zoals Peerdsbos en Groot Schietveld, die door recreanten gretig bezocht worden. In Zoersel is het Zoerselbos de meest bekende aantrekkingspool, al is dat vanuit Antwerpen eerder beperkt.

Maar buiten kansen voor recreatie zien we vooral belangrijke natuurwaarden. Grote delen oud bos maken deel uit van deze gordel. Wat belangrijke kansen inhoudt voor biodiversiteit, waterhuishouding, koolstofopslag...

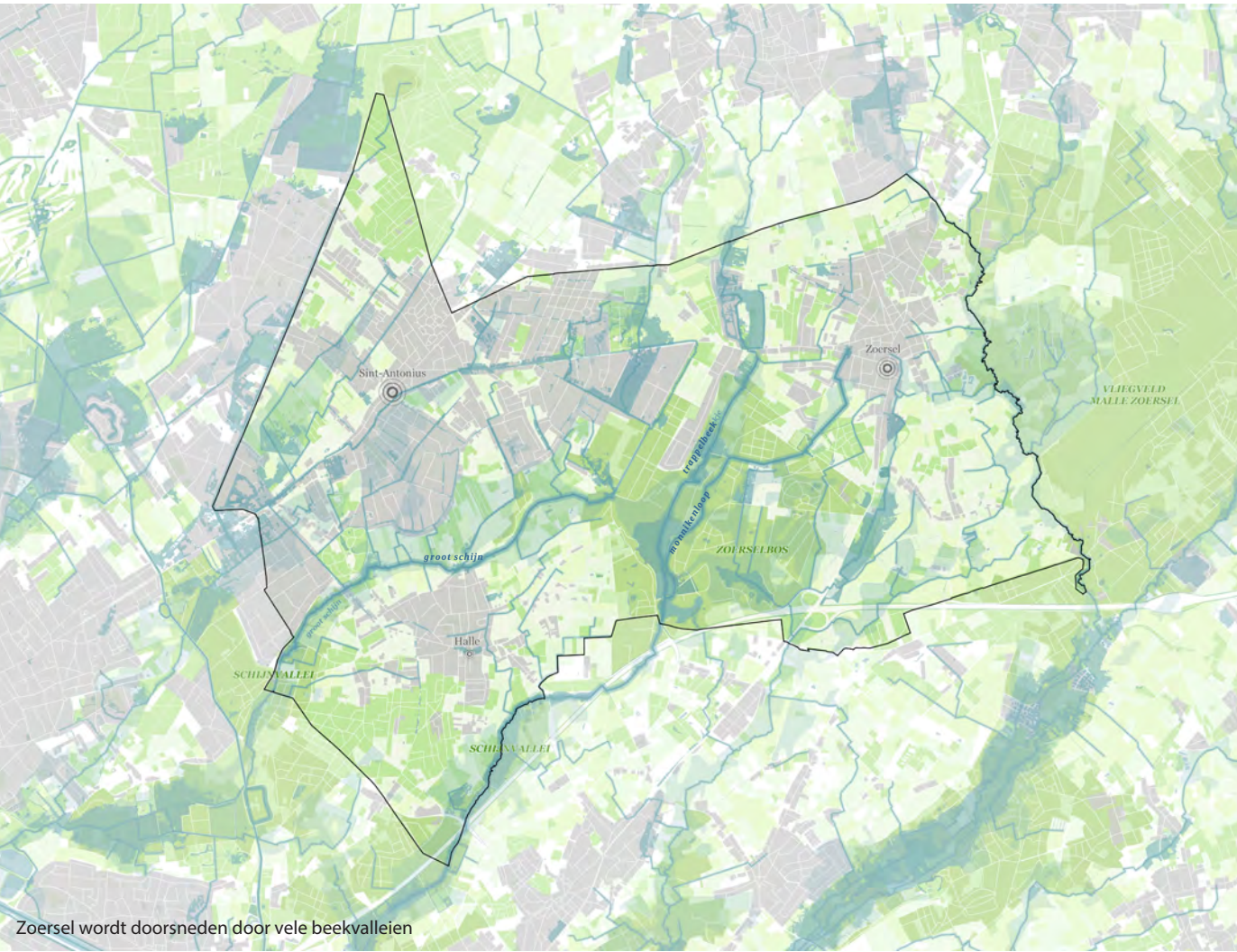
Hoewel er op grote schaal veel kansen lijken te zijn voor zowel recreatie als biodiversiteit, zijn er vandaag geen intergemeentelijke samenwerkingen of bovenlokale projecten die zich richten op het versterken van deze bosgordel en waar de gemeente haar open ruimte beleid op zou kunnen afstemmen.

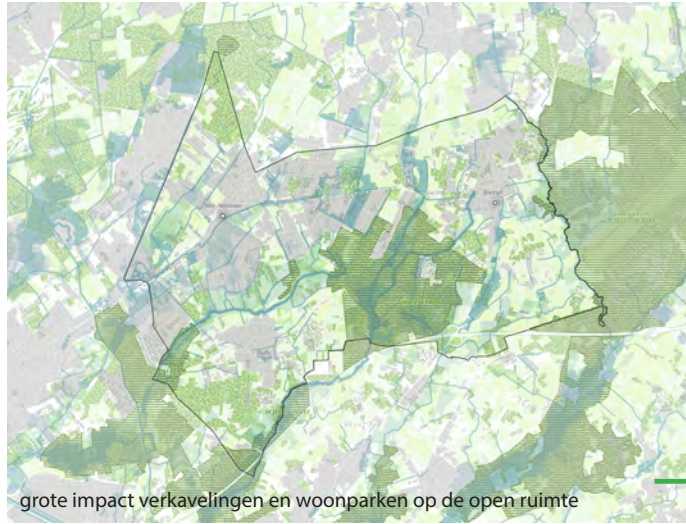
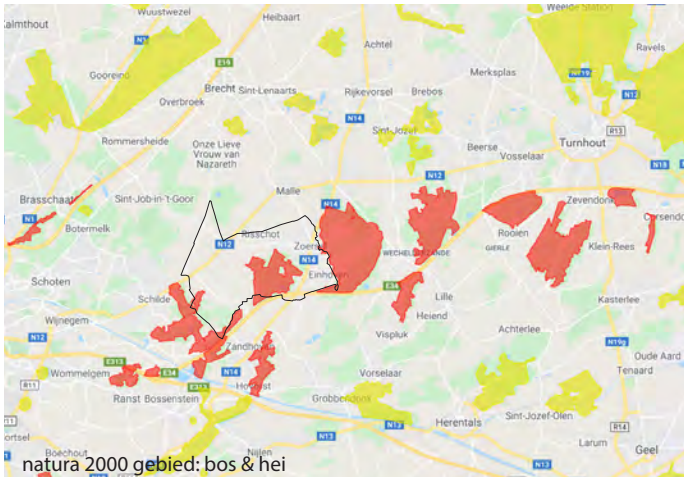
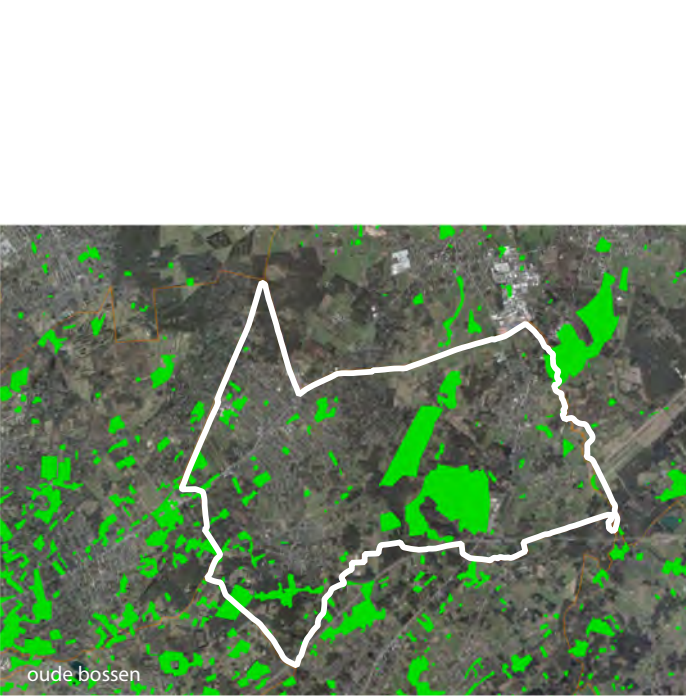
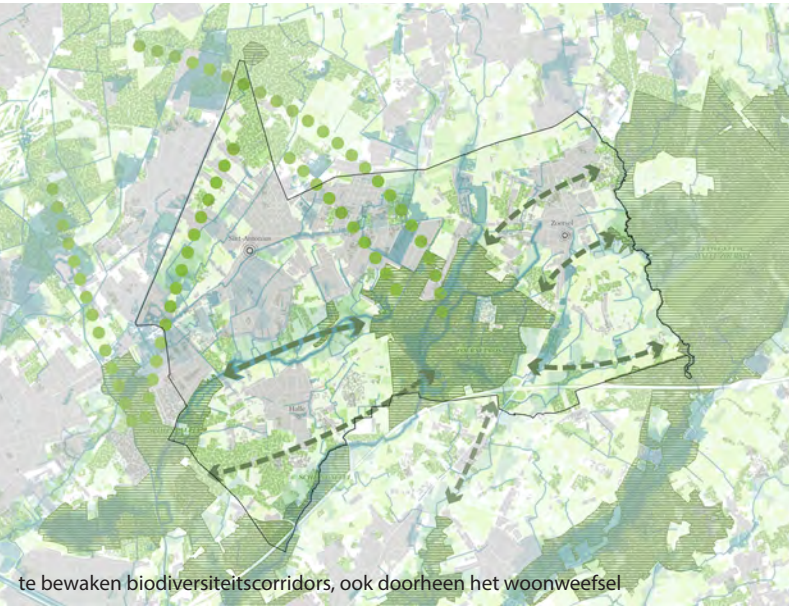
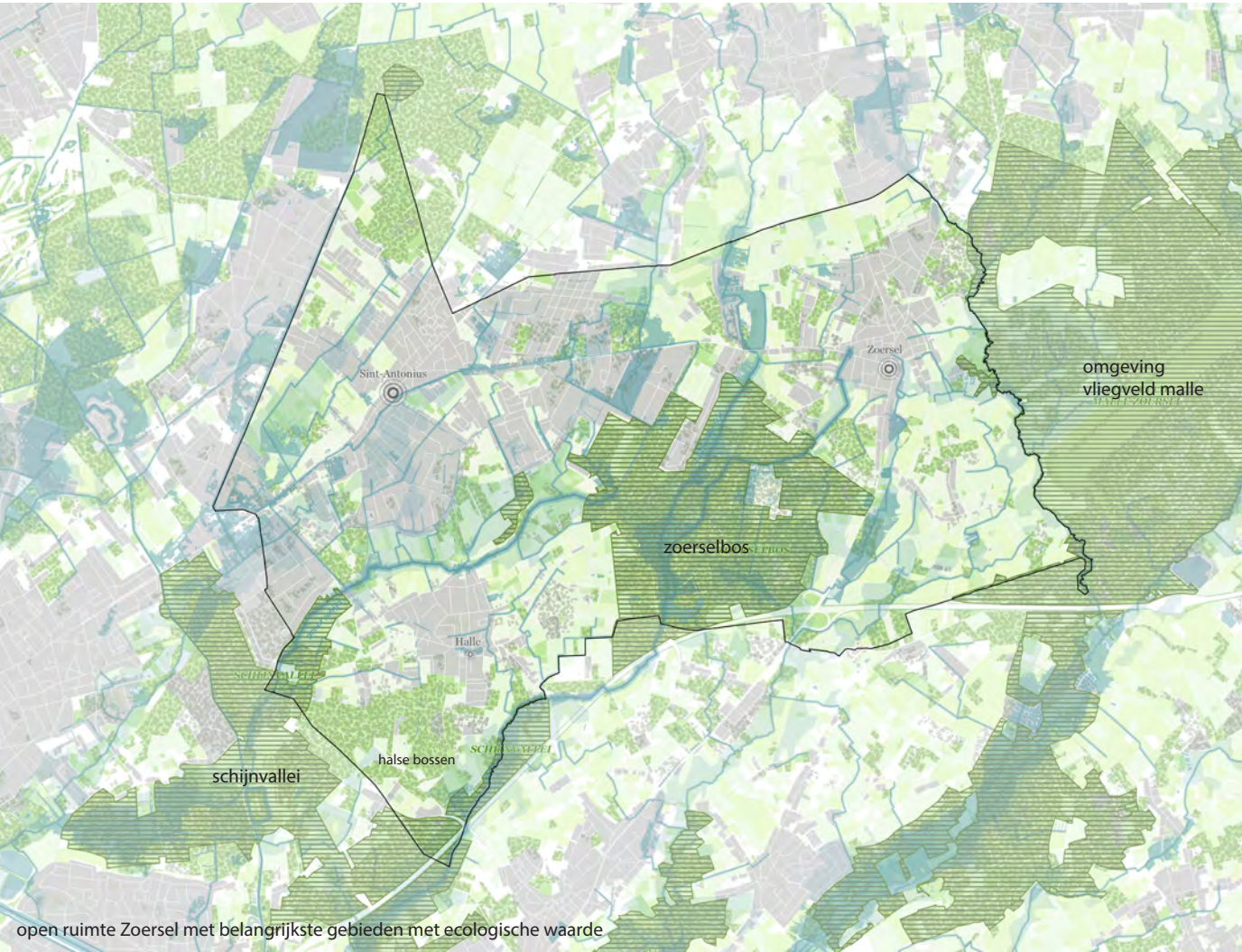
WATERLANDSCHAP

Naast de bijzondere bosgordel, zijn de talrijke beekvalleien in Zoersel een zeer opvallend gegeven. Deze beken dooraderen de arme zandgronden en brengen zo diversiteit in de bodem. Deze verschillende gradiënten in het fysiek systeem zijn interessant voor de natuur en zijn de basis van verschillende biodiversiteitscorridors tussen belangrijke natuurgebieden.

Toch lijkt Zoersel het contact met de beekvalleien wat verloren te zijn. Vooral vanuit het woonweefsel merk je weinig van de bijzondere waterstructuur. Uitzondering hierbij is de mooie Schijnvallei en de beken doorheen het Zoerselbos, die de basis zijn van grote groenstructuren.

Overstromingskaarten tonen uitgebreid wateroverlast, maar dat strookt niet met de ervaring van de gemeente. Er wordt geen echte waterproblematiek ondervonden. Wat niet wil zeggen dat er niet voorzichtig met de waterhuishouding moet worden omgegaan in de toekomst. De indicatie van overstromingen kunnen een voorbode zijn waar met de klimaatverandering problemen te verwachten zijn. Voldoende inzetten op waterinfiltratie (en dus het aanvullen van de grondwatertafel) in de kernen blijft de boodschap. Ook ontraden om verder te bouwen in overstromingsgevoelige gebieden zou een slimme zet zijn. Daarnaast biedt het





uitgebreid bekenlandschap kansen om het groen-blauw netwerk te versterken.

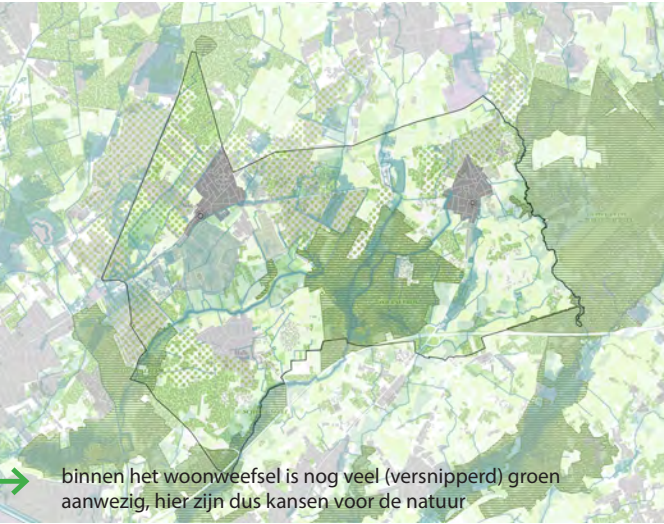
TOPNATUUR AANWEZIG

Zoersel beschikt over zeer mooie natuur. Met name het Zoerselbos, een oud bos, is een echt natuurpareltje. Het Zoerselbos maakt deel uit van Natura 2000 gebied ‘Bos en Hei’, een gebied met beekvalleien, bossen en heide, waar de oudste Kempische loofbossen deel van uitmaken. Zoerselbos is gelegen tussen 2 Europees beschermde natuurgebieden: de Schijnvallei ten westen en de omgeving Vliegveld Malle.

De Halse bossen, aangrenzend aan de kern van Halle, is een kleiner boscomplex dat aansluit bij de Schijnvallei.

VERKAVELINGSLANDSCHAP

De grootste bedreiging van de mooie Zoerselse natuur wordt veroorzaakt door de Vlaamse woondroom: vrijstaande villa in het groen. Zoals al duidelijk was in de beschrijving van de historiek is de laatste decennia veel bosgebied moeten verdwijnen voor oprukkende verkavelingen en woonparken. Ook vandaag zien we dat er nog veel open ruimte wordt aangesneden voor bouwprojecten, zoals bijvoorbeeld in Halle. Deze verkavelingen zijn lokaal een bedreiging voor de bestaande natuurwaarden: veel exoten (rhododendron), kappen van bomen, verminderde biodiversiteit, hekwerken,... Op grote schaal staan deze woongebieden verbindingen tussen de grootschalige natuurgebieden in de weg.

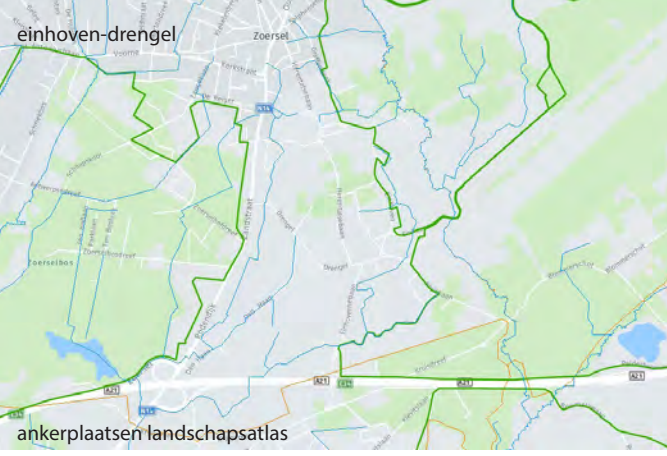
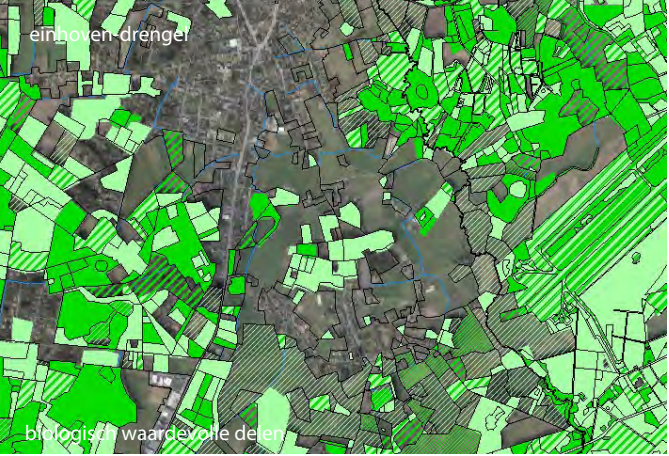
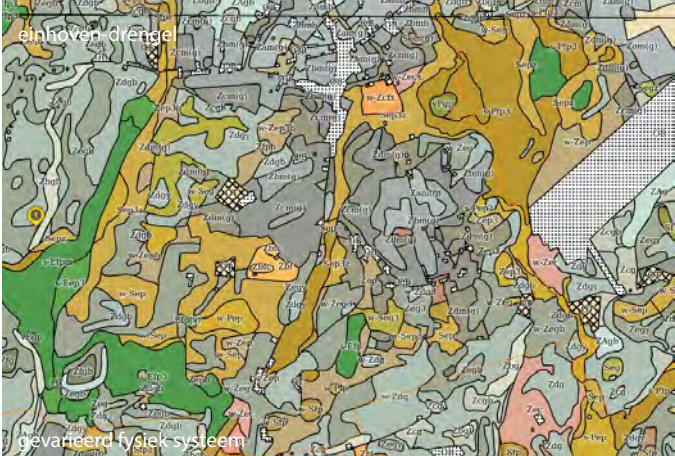


LANDBOUWGEMEENTE (MET 7 BOEREN)

Zoersel is voornamelijk gelegen op zandgrond. Niet ideaal voor voedselproductie, maar de vele beekvalleien maken de bodem toch voldoende vruchtbaar om, op bepaalde plekken, aan landbouw te doen. Zoersel noemt zichzelf een belangrijke landbouwgemeente. Er is maar een handvol boeren aanwezig (7), maar deze vinden elkaar bij de jaarlijkse dag van de landbouw. Een groots opgezet evenement voor een brede agrarische doelgroep.

De landbouwactiviteiten zitten een beetje verspreid in Zoersel: een cluster ten westen van Sint-Antonius, een cluster rond de Schijnvallei noordoost van Halle en een cluster in het noorden die doorloopt in Malle.

Maar de meest kenmerkende landbouwkamer is die rond Drengel-Einhoven: een open ruimte gebied met boerderijen en gehuchten dat heel herkenbaar is op de Ferrariskaart. De eigenschappen van een kleinschalig cultuurlandschap met beekvalleien, bosjes en kleine landschapselementen typeren dit gebied. Tegelijk is dit de grootste landbouwcluster in de gemeente. Niet toevallig ook de plek waar de dag van de Landbouw wordt georganiseerd.



2.4 ENERGIE

ENERGIE & WARMTE IN ZOERSEL 2019

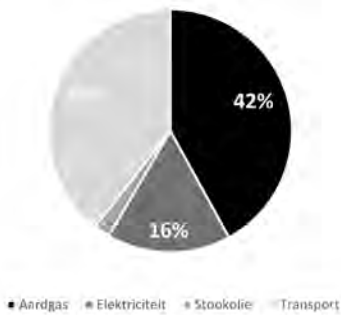
Het energieverbruik op grondgebied Zoersel ligt tegen de 400 GWh/jaar volgens onze eigen berekeningen o.b.v. de meest recent beschikbare data over verbruik van gas en elektriciteit (data Fluvius 2019), stookolie (data uit Klimaatrapport 2016) en een inschatting van verbruik voor transport o.b.v. verschillende bronnen. Aardgas -lees: verwarming van gebouwen- vormt met 42% zoals steeds de grootste slokop in de energieconsumptie, gevolgd door transport (39%). Het aandeel van elektriciteit en stookolie ligt heel wat lager.

Ook in het Zoerselse klimaatactieplan werd een inschatting gemaakt van het huidige E-verbruik en de CO₂-uitstoot o.b.v. de meest recent beschikbare gegevens in 2017, met als resultaat: 355 GWh/jaar. Het verschil lijkt verklaarbaar door het transport (het klimaatactieplan houdt bv. geen rekening met de snelweg).

'GEEN' HERNIEUWBARE E-PRODUCTIE

Van dit energieverbruik wordt maar een piepkleine fractie -een magere 8,6 GWh/j- op eigen grondgebied geproduceerd als hernieuwbare energie (bronnen: energiesparen.be voor gegevens PV en wind 2020, hernieuwbare energie-atlas voor andere gegevens, 2015). Deze komt van zonnepanelen, zonnecollectoren en warmtepompen.

Huidig energieverbruik Zoersel
0,40 TWh/j



Ingeschat huidig E-verbruik o.b.v. meest recente verbruiksgegevens (eigen berekeningen BUUR)



Links: ingeschat huidig elektriciteitsverbruik per sector
Rechts: ingeschat huidig gasverbruik per sector

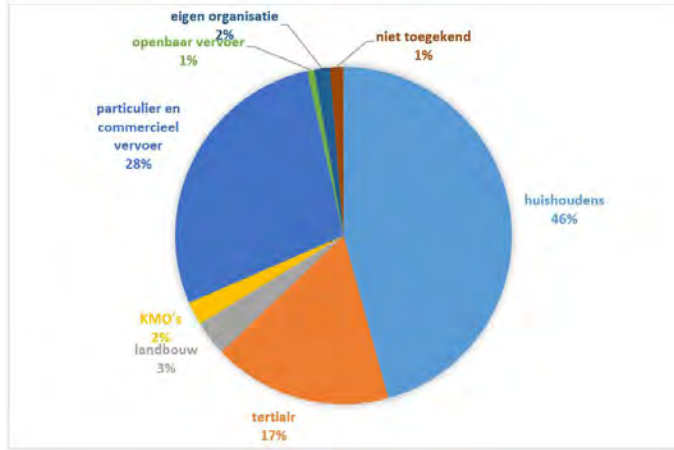
GEEN INDICATIES VOOR EEN ROL IN GROTE ENERGIELANDSCHAPPEN

Zoersel heeft geen grootschalige energieprojecten op stapel staan, naast een tweetal windmolens langs de E34. Geen grotere windmolenparken, geen warmtenetten, geen diepe geothermieprojecten... En dat is logisch: voor Zoersel lijkt dit ook niet de toekomst. De gemeente ligt fout voor diepe geothermie. Er zijn geen grote bedrijventerreinen waar hernieuwbare energie gemakkelijk kan uitgebouwd. Het provinciale onderzoek naar energielandschappen wijst voorlopig uit dat Zoersel geen rol speelt in de bovenlokale visie op energielandschappen, bv. windparken (bron: mondelinge navraag bij de provinciale coördinator). Enkel op heel lokaal niveau kan het zinvol zijn om over collectieve E-oplossingen verder na te denken, zoals in de grotere voorzieningencusters van Sint-Antonius.

NOG GEEN DOORGEDREVEN REDUCTIEBELEID

Zoals voor alle gemeenten in Vlaanderen ligt de grote uitdaging voor Zoersel in het aanpassen van het huidige gebouwenpatrimonium aan de hedendaagse energetische verwachtingen. Er is vandaag echter helemaal geen sprake van een bewuste strategie hierrond:

2017	MWh	Ton CO ₂
huishoudens	186.278	32.102
tertiair	60.259	12.092
landbouw	9.730	2.345
KMO's	7.521	1.569
particulier en commercieel vervoer	79.332	19.700
openbaar vervoer	1.833	464
eigen gebouwen	3.714	748
eigen openbare verlichting	851	170
eigen vloot	596	149
niet toegekend	4.490	904
totaal	354.602	70.243



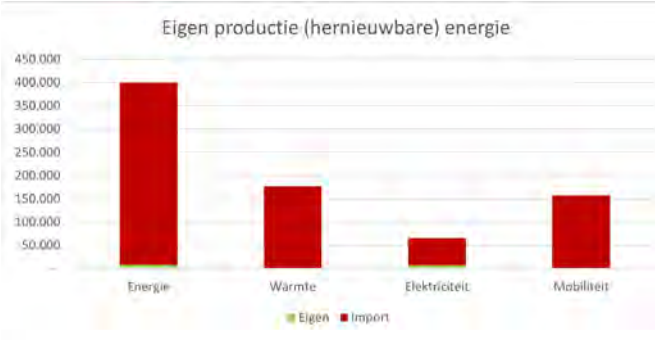
Verdeling van E-verbruik en CO₂-uitstoot 2017 over de sectoren
bron: klimaatplan Zoersel

geen visie op de aanpak van de Zoerselse woonwijken, verkavelingen en woonparken m.b.t. sturing/stimulering van sloop en nieuwbouw, E-renovatie, elektrificatie van de verwarming. Ook is er geen visie rond de luttele kansen voor collectieve warmteverdeling.

Ook in het transport zijn nog grote uitdagingen om het gebruik van fossiele brandstoffen significant te verminderen: het reduceren en herorganiseren van het (hier vooral personen-)vervoer, het verduurzamen van de modal split en de elektrificatie van het wagenpark.

EEN VOORZICHTIG KLIMAATPLAN

De gemeente keurde begin 2020 haar klimaatplan goed, opgemaakt door intercommunale IGEAN i.k.v. het burgemeestersconvenant. Het gaat om een zeer klassiek klimaatplan, dat als globaal doel stelt: een reductie van 41% CO₂-uitstoot vanwege energieverbruik en door uitstoot op het grondgebied (excl. snelwegen), tussen 2012 en 2030. Deze doelstelling overstijgt het doel van het convenant met 1%, maar eindigt natuurlijk zeer ver van een ambitie om bv. klimaatneutraal te worden.



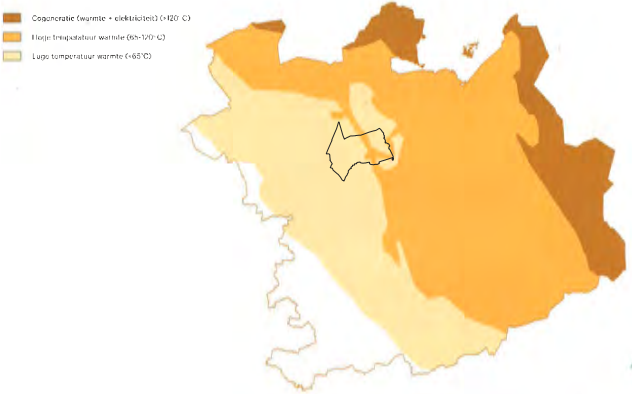
Hernieuwbare energieproductie op grondgebied Zoersel
(bron: eigen berekeningen o.b.v. meest recente beschikbare gegevens)

Zeker als we weten dat in Zoersel wellicht niet de grootschalige producent van hernieuwbare energie zal worden, moet alles ingezet worden op de reductie van de energiebehoefte. Helaas blijft het klimaatplan steken in eerder algemene formuleringen die overal in Vlaanderen van toepassing zijn. Die worden wel aangevuld met een reeks concretere doelstellingen voor Zoersel: deze zijn echter eerder gericht op de voorbeeldfunctie van de overheid, dan op maatregelen die een grootschalige transitie teweeg kunnen brengen. We geven twee voorbeelden.

Voor Zoersel zal de reductie bij de huishoudens doorslaggevend zijn: 48% van alle uitstoot wordt door de huishoudens veroorzaakt (zonder hun vervoer mee te rekenen). Het klimaatplan stelt voor de huishoudens als doelstelling om -3 belangrijkste maatregelen- 100% van de woningen tegen 2030 te voorzien van dakisolatie, muurisolatie en hoogrendementsglas. Maar bij de uitwerking van de gewenste acties is onduidelijk hoe dit tot stand moet komen. Enerzijds somt het plan algemeen doelstellingen van ruimtelijk rendement en dorpskernversterking op: dichter bouwen in de kernen,



POTENTIEEL DIEPE GEOTHERMIE
Potentieel van koerlek in de Kempen. De kalksteen bevat warm water dat gebruikt kan worden voor verwarming op lage of hoge temperatuur, de locatie van lagedrukvelden en het opwekken van elektriciteit.



KLASSIEK RUIMTELIJK KADER

Vlaanderen nam in Zoersel ook enkele heel specifieke planningsinitiatieven t.b.v. landschap en natuur: erfgoedlandschap Abdij Westmalle, natuur-RUP voor het voormalige vliegveld Malle. Ook de provincie nam enkele gerichte initiatieven.

PIONIER IN BEVRIEZEN WOONRESERVE

Hogerop, bij de diagnose bebouwde omgeving, beschreven we al dat Zoersel -zij het onder druk van de hogere overheid als compensatie voor het aansnijden van WUG- twee eerder gewaagde planinitiatieven nam om nog niet uitgeruste woongebieden te reserveren voor de lange termijn. Eén ervan wordt heden nog aangevochten.

REGLEMENTEN GEBIEDSDEKKEND

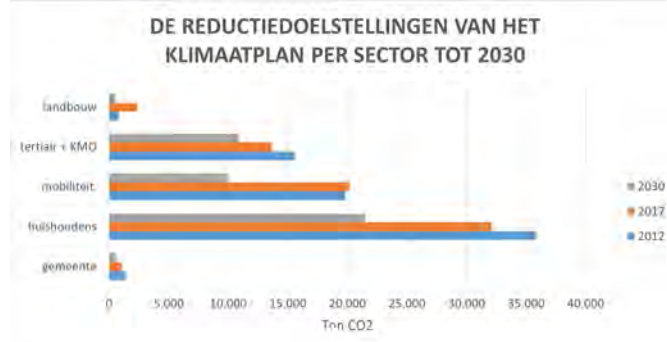
AMBITIE M.B.T. DUURZAAMHEID...

Tegelijk ademt uit elk overleg met de gemeente wel de ambitie om te vernieuwen en in te zetten op klimaat en duurzaamheid. Workshops met gemeentebestuur en gecoro-voorzitter ervoeren we als open en constructief, met een bereidheid om vooruit te kijken en over strategische transformaties het gesprek echt aan te gaan.

MAAR NOG WEINIG AMBITIE IN PLANNEN EN BEPERKTE CAPACITEIT

Toch blijven de beleidsplannen, ook de recente (bv. het klimaatplan, draft herziening mobiliteitsplan) bij nogal klassieke en voorzichtige keuzes. Dit kan te maken hebben met de beperkte financiële middelen bij een klein gemeente en de beperktere personeelscapaciteit die niet toelaat om echt zwaar te wegen op de uitwerking van beleidsdocumenten door externe opdrachthouders.

reducedoelstellingen (lon CO ₂)	2012	2017	2030	reductie- doelstelling tegen 2030
eigen organisatie	1.377	1.067	551	60%
huishoudens	35.829	32.102	21.497	40%
mobilititeit	19.822	20.164	9.911	50%
tertiair en KMO's	15.578	13.661	10.904	30%
landbouw	784	2.345	509	35%
niet toegekend	1.041	904	625	40%
som van de doelstellingen	74.430	70.243	43.998	41%
doelstelling burgemeestersconvenant			44.658	40%



Een tweede voorbeeld is het hoofdstuk over hernieuwbare energie. Ook hier zijn de strategieën heel generiek geformuleerd: 'investeer in hernieuwbare energie'; 'leg warmtenetten op bij nieuwe verkavelingen', zonder dat duidelijk is of, waar en hoe dit voor de concrete Zoerselse situatie kan en moet ingevuld. Verder dan de intentie om gemeentelijke daken met zonnepanelen in te vullen en te onderzoeken of een burgercoöperatie nuttig is, gaan de concrete doelstellingen helaas niet.

INTERESSE OM VERDER TE GAAN

De gemeente toonde wel een duidelijke wil om het klimaatthema ter harte te nemen, en verschillende acties werden in het meerjarenprogramma gebudgetteert. Deze zijn echter niet voldoende gericht op de transitie bij de brede groep bewoners, eerder op de eigen gemeentelijke voorbeeldfunctie. De besprekingen met het bestuur wijzen echter wel op een interesse om verder te gaan en de aanpak richting bevolking concreter te maken.

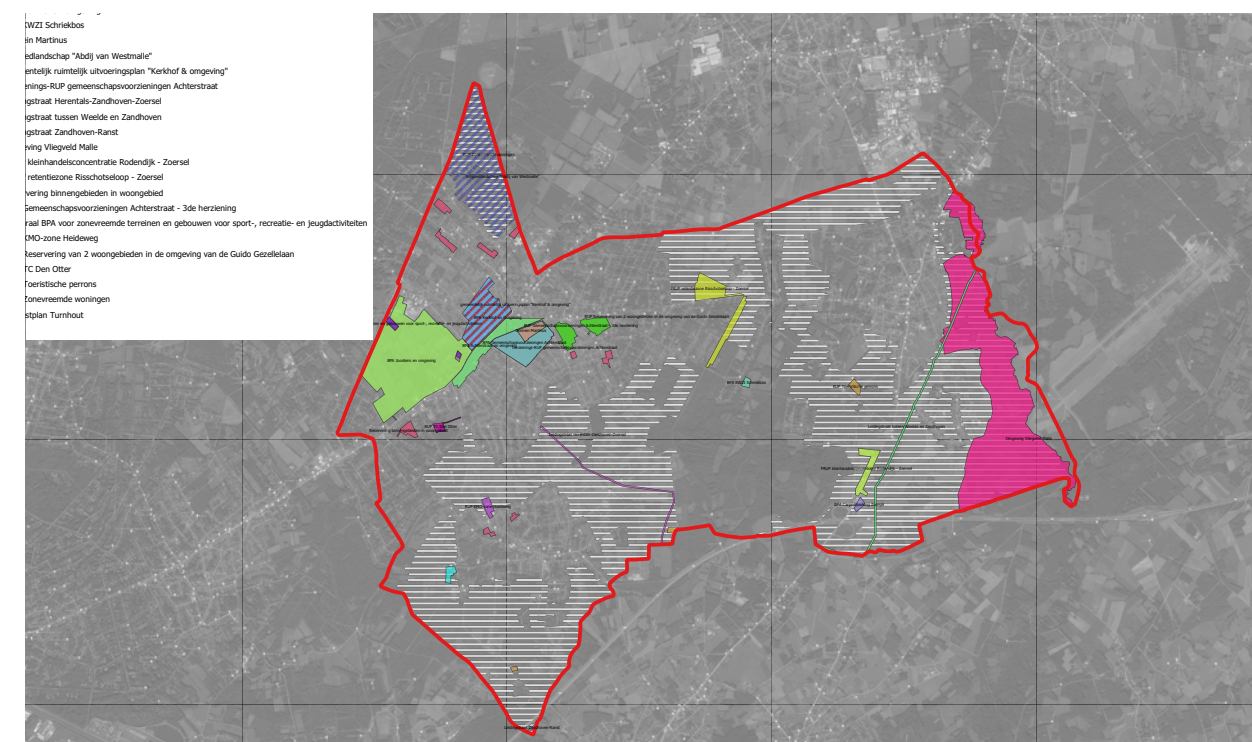
Zoersel kijkt ook naar de buitenwereld voor meer input. Zo sloot de gemeente zich in bij het SURE2050 project dat gemeenten moet ondersteunen om hun patrimonium te verduurzamen. Wat het aanbod vanuit SURE2050 zal zijn, is voorlopig nog onduidelijk.



bron: klimaatplan Zoersel, IGEAN i.o.v. gemeente Zoersel



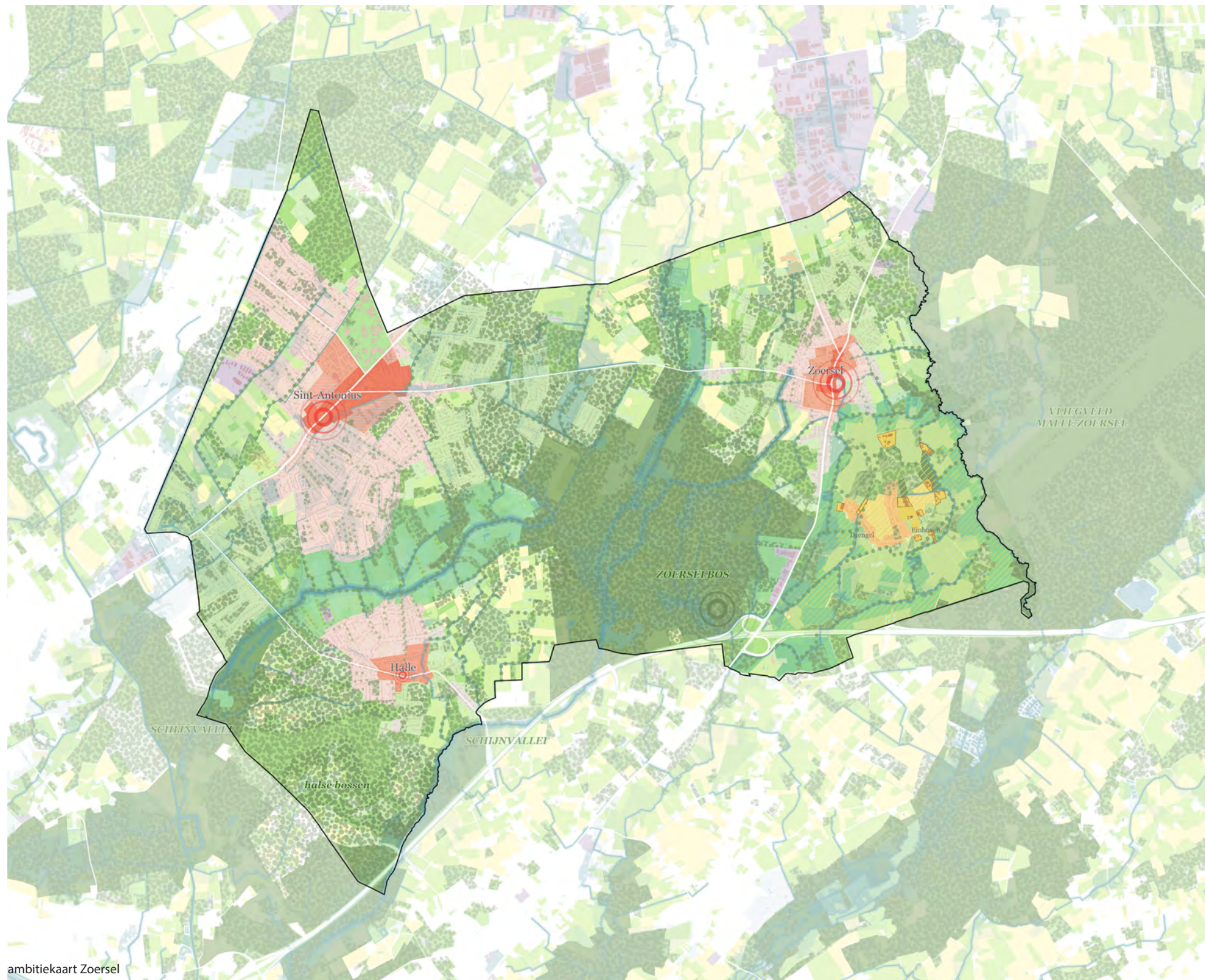
Zoersel sloot zich aan bij het SURE2050 project



BPA's en RUP's in Zoersel

03.

AMBITIE



ambitiekaart Zoersel

DE GROENSTE GEMEENTE !

Voor Zoersel formuleren we de ambitie, om haar troef als groene gemeente voor 200% waar te maken, op alle mogelijke fronten. Zoersel heeft geen roeping als regionale voorzieningen-, productie- of tewerkstellingspool, noch moet ze de grote trekpleister worden in het regionale recreatieve gebeuren. Ze blijft een gemeente met groen, bosrijk én residentieel karakter. Herstel van het decennia lange proces van gestaag opvreten van dit groen staat voorop, samen met een invulling van de klimaatambitie die toegespitst is op een dergelijke residentiële gemeente.

DRIE AANTREKKELIJKE KERNEN

Dit residentiële karakter gaat samen met investeringen in drie aantrekkelijke dorpscentra, compact en met een voorzieningenaanbod dat toegespitst is op hun respectievelijke rollen. De grootste zorg gaat uit naar Sint-Antonius: de kern met de belangrijkste concentratie aan voorzieningen op niveau kern, gemeente en -heel beperkt- bovenlokaal (zorgsector). De zeer beperkte groei waar Zoersel nog voor staat, wordt grotendeels hier geconcentreerd, op wandelafstand van de voorzieningen. Een structurele kwaliteitsverbetering van het centrum is prioritair: we wijden er een strategisch project aan.

Zoersel-Dorp komt op de tweede plaats: een aantrekkelijk dorpshartje met een volledig lokaal voorzieningenaanbod wordt hier in stand gehouden, heel compact op wandelafstand van de kerk. Onze aanbeveling is om de investeringsbeslissingen in opwaardering van het publiek domein los te koppelen van de timing van de omleidingsweg (waarvan we gekozen hebben om de wenselijkheid hier niet te behandelen, maar die er misschien gewoon nooit komt). En vooral: om absoluut te vermijden dat deze omleidingsweg een excuus wordt om Zoersel-Dorp nog verder uit te breiden naar het oosten. Gericht kleinschalige inbreidingsprojectjes die wat variatie brengen in het woningaanbod in het dorpshart en tegelijk de publieke ruimte of de lokale voorzieningen versterken, zijn oké.

Halle, tenslotte, wordt best geconsolideerd als woonkern rond een eerder matig en zeer lokaal voorzieningenniveau. Groeiperspectieven zijn hier ongewenst, we werkten dan ook aan een strategisch project dat een deel van de grote ontwikkelingsplannen rond Halle Watermolen zou kunnen vermijden. Vergroening, in stand houden van het samen-leven en stimuleren van veilige zachte verplaatsingen, staan voorop.

SAMENVATTENDE AMBITIES

	KERN- VERSTERKING	MOBILITEIT	OPEN RUIMTE	ENERGIE	PUBL. ONDER- NEMERSCHAP
01. Écht groene gemeente	X	X	X	X	X
02. Drie aantrekkelijke kernen met eigen rol	X				X
03. Piloot in transformatie van de verkavelingen	X	X	X	X	X
04. Groen en landbouw, samen voor de toekomst			X		X
05. De fietser op de eerste plaats	X	X		X	X
06. Energiebeleid via patrimonium & mobiliteit	X	X		X	X

TRANSFORMEREN VERKAVELINGEN ZONDER VERDICHTING

Zoersel staat graag bekend voor haar groene woonomgevingen, maar het wonen heeft het groen zeer sterk aangevreten. Zoersel wordt de gemeente waar het wonen opnieuw plaats maakt voor natuur. Eigenlijk zouden we liefst alle woonparkachtigen en verkavelingen die wat verder van de dorpskernen liggen, volledig teruggeven aan de open ruimte functies. Maar zo'n perspectief staat natuurlijk ver van de realiteit, zelfs al denken we een paar decennia vooruit. We formuleren daarom een perspectief dat heel selectieve uitdoofscenario's combineert met een in Vlaanderen nog te weinig verkend perspectief: hoe kunnen we het wonen in dergelijke gebieden (zonder uitdoofperspectief) transformeren zodat het wel integreerbaar is in de openruimtestructuur, met maximaal behoud of herstel van groen karakter en ecologische waarde?

Dit is een duidelijke opdracht voor Zoersel om als piloot op te treden. Vlaanderen is vandaag volop bezig met onderzoek naar de transformatie van verkavelingen in functie van ruimtelijk rendement. Dit is hier uitdrukkelijk niet aan de orde! Zoersel zal haar woonpark-achtige verkavelingen in geen geval gaan verdichten: hiervoor is meer dan voldoende ruimte in de centra. Het is dus zoeken naar andere soorten hefbomen voor verkavelingen. Zich profileren als de gemeente die hierin vooruitloopt op de regio, vraagt om een gericht en straf beleid. Dit verdient een strategisch project. Aan de hogere overheden wordt gevraagd om dit uitdrukkelijk te ondersteunen op de belangrijkste bovenlokale openruimtestructuren.

DE BOER ALS PARTNER IN HET GROENE TOEKOMSTPERSPECTIEF

Zoersel ziet zichzelf vandaag als landbouwgemeente en zal in de toekomst deze landbouw inzetten voor het versterken van het landschap en de onderliggende ecosystemen. Een veerkrachtig voedselsysteem gaat hand in hand met veerkrachtige natuur. Daarnaast zijn er kansen voor het kleinschalige cultuurlandschap en de dagdagelijkse leefomgeving van de inwoners door de open ruimte kamers te beschouwen als volwaardige publieke ruimte.

De gemeente zet de 7 Zoerselse boeren op weg naar een ambitieuze transitie en brengt hiervoor de juiste partners bij elkaar.

VOLUIT GAAN VOOR DIE DUURZAME MOBILITEIT: FIETSER OP PLAATS 1 !

Zoersel lijkt het te menen met haar wens om de modal shift, vooral naar zacht verkeer, waar te maken. Maar daarvoor zal een meer fundamentele keuze nodig zijn om het zacht verkeer en de collectieve oplossingen een concurrentieel voordeel te geven ten opzichte van de private wagen. De ambitie luidt dat in 2040 geen verplaatsing meer wordt gemaakt met de private wagen die, door voldoende mobiele personen, ook vlot met een van de alternatieven kan gebeuren. We wijden er een programma aan.

PILOOT IN DE ENERGIE-AANPAK VAN HET WONINGPATRIMONIUM

Tenslotte wordt Zoersel koploper in de aanpak van de energierenovaties. Voor Zoersel zit er qua energiebeleid niet veel anders op dan zich volop te smijten voor de reductie van het verbruik van de huishoudens. Die leven grotendeels in de verkavelingen en woonpark(achtig)en, en dat zal binnen enkele decennia nog zo zijn. Zoersel maakt de flou omschreven doelstelling van haar klimaatplan hard: alle woningen op twee decennia tijd aangepakt! Dit zal echt niet vanzelf gaan, ook hierop gaan we dieper in, in een programma. Deze doelstelling spoort trouwens mooi samen met die van het vergroenen van de verkavelingen.



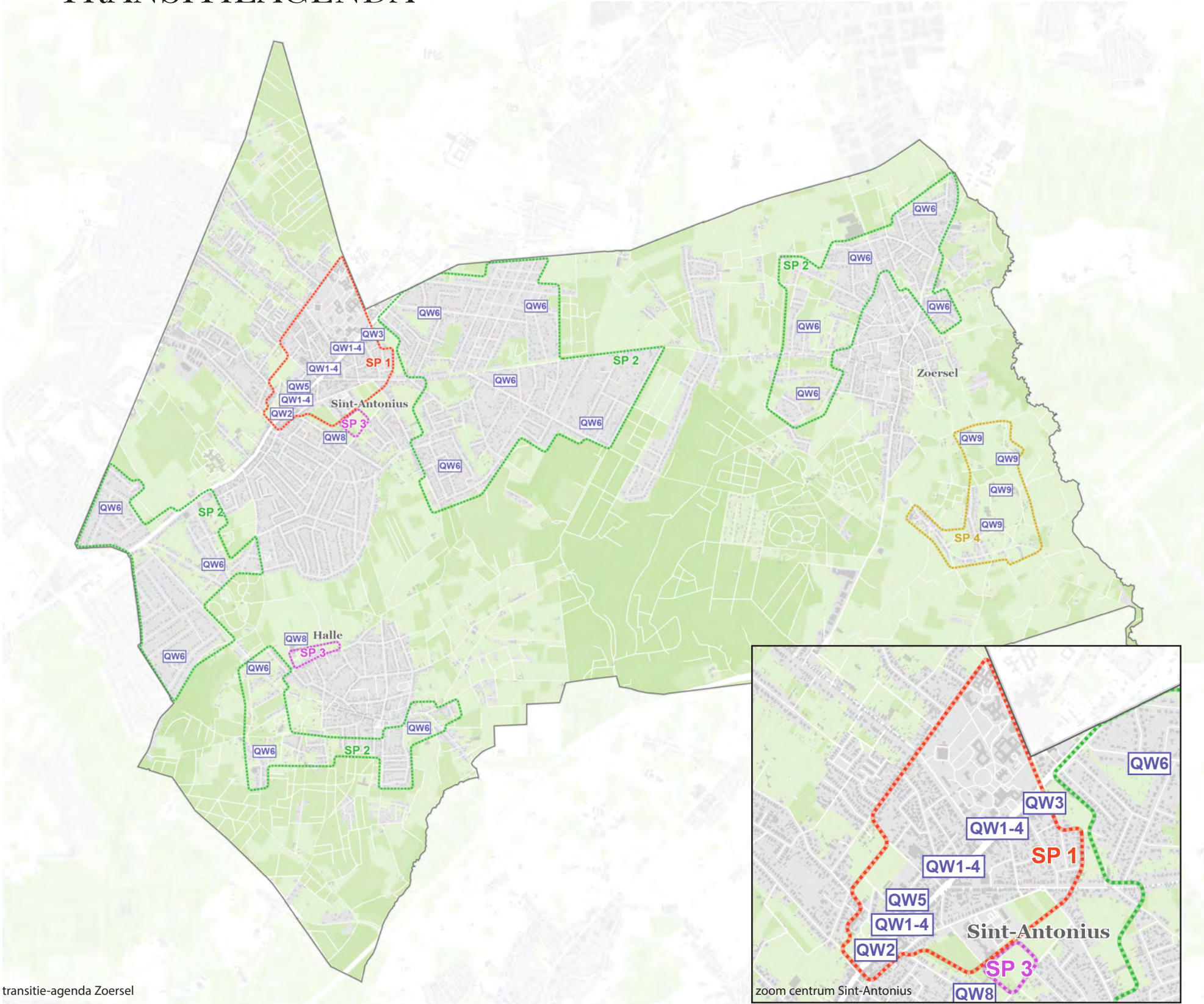
't Boshuisje in Zoersel bos | © gemeente Zoersel



Rondleiding in de Schijnvallei | © Peter Keustermans

04.

TRANSITIEAGENDA



transitie-agenda Zoersel

STRATEGISCHE PROJECTEN

	ambities	program.	quick wins
01. KERNVERSTERKING SINT-ANTONIUS	2 - 5 - 6	1 - 2 - 3	1-2-3-4-5-7
02. DE GROENSTE VERKAVELING	1 - 3 - 5 - 6	1 - 2 - 3	6 - 7
03. EEN ALTERNATIEF VOOR HALLE WATERMOLEN	1	1 - 3	7 - 8
04. BOERDERIJENLAND	1 - 4		7 - 9

PROGRAMMA'S

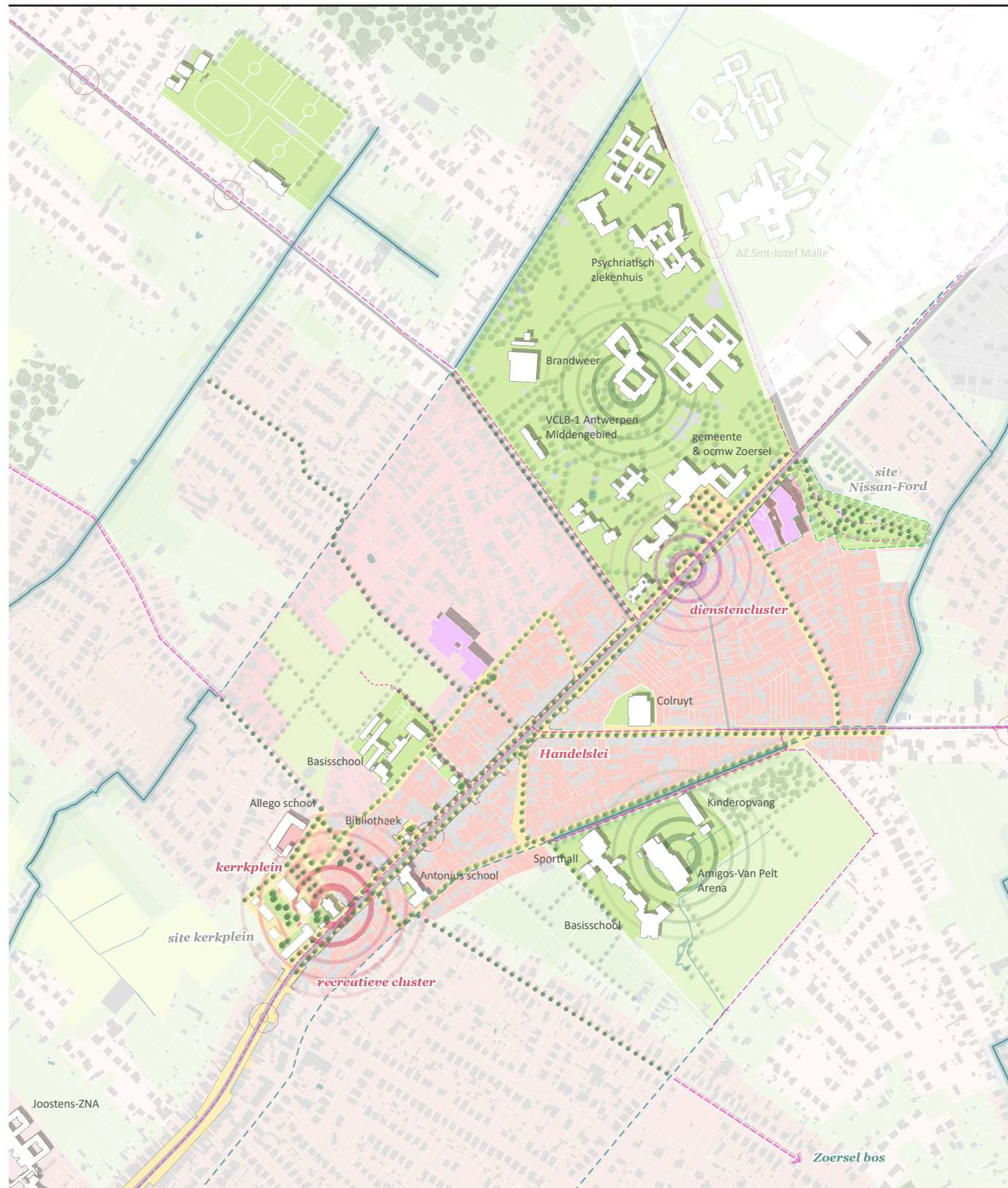
	ambities	strat. proj.	quick wins
01. STRENG BELEID ROND WOONVERDICHTING	1 - 2 - 3	1 - 2 - 3	6 - 7 - 8
02. KLIMAATNEUTRAAL GEBOUWBESTAND	3 - 6	1 - 2	3 - 6
03. ZOERSEL FIETSGEMEENTE	5 - 6	1 - 2 - 3	1-2-5-6-8

QUICK WINS

	ambities	program.	strat. proj.
01. TIJDELIJKE VERBLIJFSRUIMTE HANDELSLEI	2 - 5	3	1
02. HERINRICHTING SINT-ANTONIUS KERKPLEIN	1 - 2 - 5	3	1
03. OPEN OPROEP MASTERPLAN NISSAN-FORDSITE	2 - 6	2	1
04. BEELDKWALITEITSPAN HANDELSLEI	2		1
05. OVERLEG DWARSVERBINDING HANDELSLEI-HEYBLEUKEN	2 - 5	3	1
06. LANCERING KOM-OP-VOOR-JE-WOONPARK	1 - 3	1 - 2 - 3	2
07. FINAAL WOONZONERINGSPLAN	1 - 2 - 3 - 5	1	1 - 2 - 3 - 4
08. HAALBAARHEIDSSSTUDIE ALTERNATIEF HALLE WATERMOLEN	1 - 2 - 5	1 - 3	3
09. OPEN RUIMTE GESPREK DRENGEL-EINHOVEN	4		4

4.1 STRATEGISCHE PROJECTEN

STRATEGISCH PROJECT 1 KERNVERSTERKING SINT-ANTONIUS



AMBITIES VOOR SINT-ANTONIUS

De Handelslei ziet er nu uit als een typische steenweg, waar het aan identiteit ontbreekt. Er is geen duidelijk dorpscentrum, verschillende schalen en programma's wisselen af zonder structuur. In Sint-Antonius is het opzet om de **identiteit en de beeldkwaliteit van het centrum rond de Handelslei** te verbeteren, het dorpshart duidelijker af te bakenen en te structureren. Zo verhoogt de aantrekkingskracht als centrum, en is de Zoerselaar meer geneigd dit als verblijfsomgeving te gebruiken. Dit kan het gebruik van de zachte modi -stappen of fietsen naar en door het dorpshart- enkel stimuleren.

Daarom **bakenen we het centrum duidelijk af**. Het loopt van de noordelijke campus tot aan de voorzieningencluster rond de kerk, niet verder. In deze zone creëren we **nieuwe referentie- en ankerpunten**. Die duidelijke ankerpunten zijn 'uitzonderingen' op de klassieke bebouwingswijzen, die helpen bij de oriëntatie: 'poorten' tot het dorpshart, herkenbare clusters van voorzieningen. Ze dienen ook om het beeld ervan te verbeteren. Deze 'uitzonderingen' bestaan uit het toevoegen van extra groen, afwijkende kwalitatieve bebouwing ernaast en de versterking van de dwarsverbindingen.

Verdichten op maat gebeurt op de juiste plekken. De terreinen van Nissan-Ford (noordelijke poort), het kerkplein (zuidelijke poort) en de site Heybleukenstraat-Handelslei (projectsite aan de westzijde van het dorpshart) komen in aanmerking voor projecten die enige verdichting toelaten maar ook een publieke meerwaarde bieden. Hier komen ambitieuze projecten die een relatie met het bestaande dorpsweefsel beogen, maar ook iets toevoegen aan de gemeenschap. Bijvoorbeeld: een groene doorgang, een park, een breder wandelpad, een programma met gemeenschappelijk gebruik op het gelijkvloers, ...

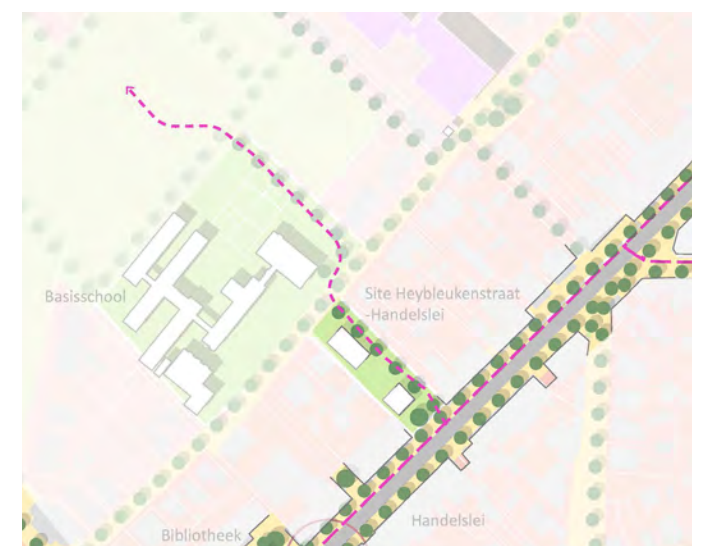
Het **vergroenen van de publieke ruimtes** is zeer relevant om de sfeer in de publieke ruimtes te verbeteren. Vandaag zijn er veel parkeerplaatsen die niet nodig zijn en niet gebruikt worden. Deze extra parkeerruimte gebruiken we om meer groen in de openbare ruimte te introduceren. Samen met het groen zorgen nieuwe zit- en verblijfsplekken voor een mooiere sfeer; ze brengen de schaal van de ruimte terug naar die van de voetganger. Fietsen wordt ook aantrekkelijker en veiliger tussen het groen dan tussen alle auto's door.



Sint-Antonius kerkplein



Site Nissan-Ford



Site Heybleukenstraat-Handelslei

We stellen voor om **drie verschillende microcentraliteiten te versterken**. Dit geeft een duidelijke identiteit aan verschillende delen van Handelslei en versterkt de oriëntatie. In de noordelijke zone ligt al een sterke dienstencluster: die dynamiek wordt versterkt. De toekomstige ontwikkeling op de Nissan-Ford site kan een aansluitend programma integreren. Op dezelfde manier kan rond de zuidelijk poort een cluster van handel en kleinschalige recreatieve voorzieningen worden versterkt. (Een derde 'microcentraliteit' vinden we rond de cluster van groen en gemeenschapsvoorzieningen aan de Achterstraat, waarover later meer).

Er zijn enkele bestaande **dwarsverbindingen** per fiets vanuit het dorpshart naar de verkavelingen en de natuur rondom. Deze worden versterkt door fietsstraten en de versterking van de groene structuren in de zone.



Handelslei

Verdichtingsvisie wonen beeldkwaliteitstoets centrumgebied Lommel (Buur)

BEELDKWALITEITSPLAN

Een goed instrument dat de beeldkwaliteit van de kern van Sint-Antonius kan helpen verbeteren is een beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan is ontwikkeld om de samenhang tussen ruimtelijk beleid en ontwerp te verbeteren. Dit plan zal de gemeente ondersteunen bij het nemen van beslissingen en helpen bij het bepalen van de toekomst van de kern.

In het beeldkwaliteitsplan worden enkele basisregels opgesteld die zouden van toepassing zijn op de publieke ruimte en op de nieuwe ontwikkelingen. Het is belangrijk dat een visie wordt ontwikkeld over de **versterking van de identiteit van het dorp, de historische ensembles, het ontharden, de open ruimte, het groen en de mobiliteit**.

We tonen hiernaast enkele voorbeelden van de concepten die zouden worden ontwikkeld in een beeldkwaliteitsplan.

Beeldkwaliteit voor de Handelslei:

Bebouwing:

3+1BL/accident 4

APP/GGW

gesloten bebouwing, continue gevellijn

Accent:

kan bij hoekwerking

kan over gedeelte (2/3)

kan bij publiek gebouw

Architecturale uitwerking:

verticaal ritme

interactie sokkel en publieke ruimte

Drempelruimte

bouwlijn valt samen met rooilijn

publieke-commerciële functies mogelijk

op Gvl

geveltuinen

bouwlijn kan licht teruggetrokken worden

i.f.v. drempelruimten

Parkeren:

APP: op eigen kavel en ondergronds

GGW: op eigen kavel inpandig of op straat



Beeldkwaliteit regels Handelslei

MASTERPLAN NISSAN-FORD

Een herontwikkeling van beide sites is cruciaal voor een versterkte beeldkwaliteit van het dorp. Deze site ligt in het noordelijk deel van de Handelslei. We integreren ze in de dienstencluster, waar al zorginstellingen en gemeenschapsvoorzieningen liggen.

We denken aan een gemengde invulling waarbij de ruimtes op de benedenverdiepingen flexibel kunnen ingezet worden als werk- en ontmoetingsplekken (bv. co-working, ruimte voor vrije beroepen en diensten, aangevuld met gemeenschappelijke ruimtes ten dienste van de bewoners). Huisvesting kan op de bovenverdiepingen. Omdat deze site de 'poort' naar het dorps hart vormt, kan hier gemakkelijk een verdieping hoger gebouwd worden. Dit, onder de voorwaarde van een publieke meerwaarde: bv. investering in de openbare ruimte, een groene doorsteek, extra ruimte voor de zachte verbinding.

Deze site bestaat uit twee eigendommen; de projectvoorstellen die de gemeente heeft ontvangen vormen geen geheel. Beide sites worden **best** ontwikkeld als één geheel, desnoods gefaseerd. De gemeente, **zo raden we aan**, laat daarom **best** zelf een **ambitieuw masterplan opmaken** op vlak van programma, duurzaamheid, beeldmateriaal en fasering. Voor Sint-Antonius moet dit een voorbeeldproject worden.



Noordelijke poort naar Sint-Antonius

STRATEGISCHE PROJECTSITE SINT-ANTONIUS KERK

Naast het kerkplein ligt een terrein dat om ontwikkeling schreeuwt. De site ligt tussen het kerkplein en de Handelslei en het is de zuidelijke poort tot het dorps hart. Daarom is het erg belangrijk dat deze plek een goede beeldkwaliteit biedt. Het project moet **de schaal en de architectuur van het dorp respecteren**.

Omdat het een grote ontwikkeling is, is het belangrijk dat het de grootte van de korrel wordt gerespecteerd. De relatie met het kerkplein is hier van groot belang. Ook zaken zoals ritme, gevelbreedte, hoogteverschillen, verhouding, raamcompositie, ingangen, dakvormen en detaillering moeten in acht worden genomen om een architectuur te bereiken die past bij de omgeving en de openbare ruimte eromheen.



Zuidelijke poort naar Sint-Antonius: zicht op de kerk



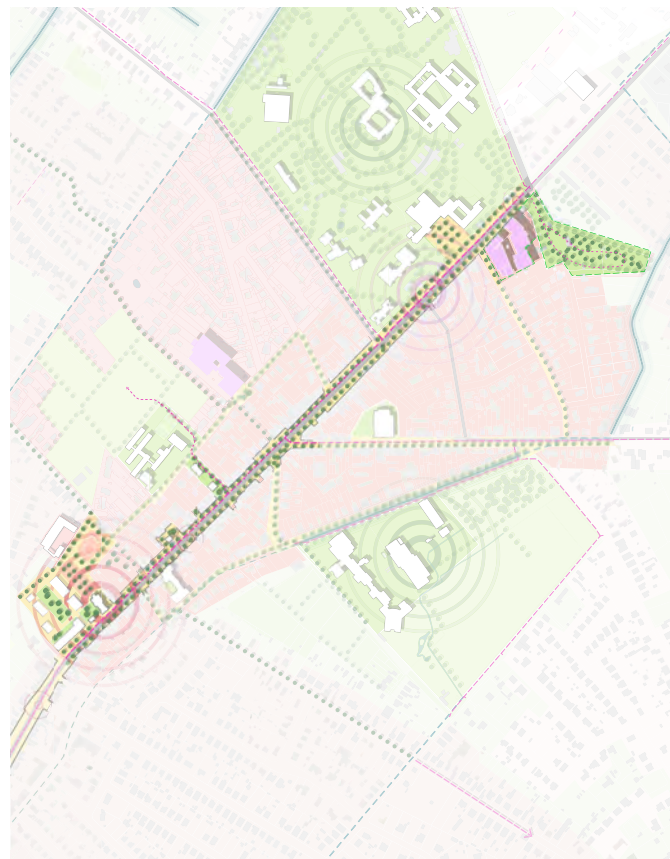
80 Woningen en commerciële ruimtes Boechout, Bulk architecten

TIJDELIJKE VERBLIJFSRUIMTE HANDELSLEI

De Handelslei is vandaag een plek vol auto's en asfalt. De voetgangersruimte wordt regelmatig op een informele manier ingepalmd door parkerende auto's. Hierdoor is er te weinig ruimte voor voetgangers en fietsers en voelt dit niet als verblijfsruimte.

De Handelslei heeft een lange termijn visie nodig, maar tot die tijd is een **korte termijn verbetering mogelijk om de plek op te laden, in samenwerking met buurtbewoners en handelaars**. Wij stellen een tijdelijke herinrichting voor van de ruimte die onterecht door auto's wordt geclaimd. Deze ruimtes zouden gebruikt kunnen worden voor recreatieve doeleinden zoals: terrassen, buurtfeesten, collectieve evenementen, pop-up cafés, een frietkot...

We denken ook dat het mogelijk is om op een tijdelijke maar ook snelle manier wat groen toe te voegen. (kleine bomen in potten met planten).



HERINRICHTING KERKPLEIN

Het kerkplein zou een van de belangrijkste ontmoetingsplekken van Sint-Antonius moeten zijn. Ze ligt in het zuiden van het dorpshart, in het centrum van de commerciële en recreatieve cluster. Helaas is het kerkplein vandaag een grote parking.

Het is duidelijk dat deze ruimte de potentie heeft om een **ontmoetingsplaats** in het dorp te worden en **deel uit te maken van het openbare leven van de bewoners**.

Een ambitieus herinrichtingsproject moet van deze plek een aantrekkelijke ruimte kunnen maken voor gemeenschappelijke doeleinden. Gezien het een grote ruimte is, zijn er verschillende opties mogelijk: een groene ruimte, een onbestemde ruimte voor occasionele evenementen, kleinschalige recreatiefuncties zoals een petanqueveld, ecologische speeltuin,... kortom een plek die gebruikt kan worden door zowel jong als oud. De gemeente zet een participatief proces op om verschillende doelgroepen bij het herinrichtingsproject te betrekken via infomomenten, creatieve workshops e.d.



Handelslei tijdelijke verblijfsruimte



Park Groot Schijn, Antwerpen (Buur)



STRATEGISCH PROJECT 2
DE GROENSTE VERKAVELING

WOONPARKEN OP GROENCORRIDORS

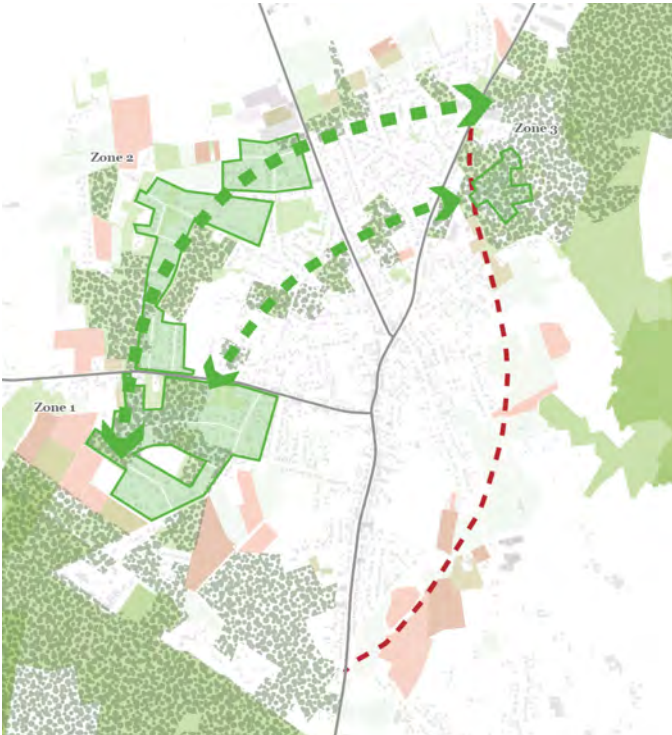
De gemeente brengt een aantal verkavelingen die gelegen zijn op potentiële boscorridors (de ambitiekaart duidde deze reeds aan). We selecteerden voor deze bouwmeesterscan, bij wijze van oefening, een gebied met woonparkachtige verkavelingen ten noordwesten van Zoersel-Dorp, waar een van de te herstellen groencorridors tussen Zoersel-bos en het waardevolle openruimtegebied rond het voormalig vliegveld loopt. Dit is slechts een voorbeeld: gelijkaardige strategieën zijn wenselijk in bv. de woonparkachtige verkavelingen noordoost en zuidwest van Sint-Antonius.

DE UITDAGING: TRANSFORMEREN
ZONDER VERDICHTEN

De gemeente realiseert een pilootproject voor de vergroening van deze verkaveling. We bespreken eerst wenselijke vormen van transformatie. De grote moeilijkheid zal echter zijn, hoe deze aan te jagen. We willen absoluut vermijden dat verdichting -denk aan het vervangen van twee grote villa's door een compact appartementsgebouwtje- wordt ingezet als economische hefboom voor de transformatie. Dit zet de deur open voor een oncontroleerbare huishoudensgroei in de woonparkachtigen, iets wat we absoluut willen vermijden. We gaan daarna dus in op stimulerend beleid.



groencorridors in de ambitiekaart



detaillering voor noordwestzijde Zoersel-dorp



detail van de het woonuitbreidingsgebied rond Jachthoornlaan: tal van kansen voor kleinschalige groenverbindingen



ALGEMENE STRATEGIE VOOR DE TRANSFORMATIE VAN PERCELEN

De gemeente zal een beleid ontwikkelen dat de volgende zaken stimuleert op privaat terrein, dus op kavelniveau (de instrumenten volgen hieronder).

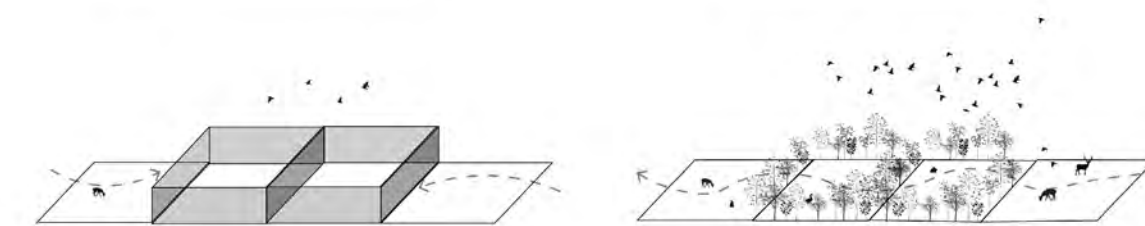
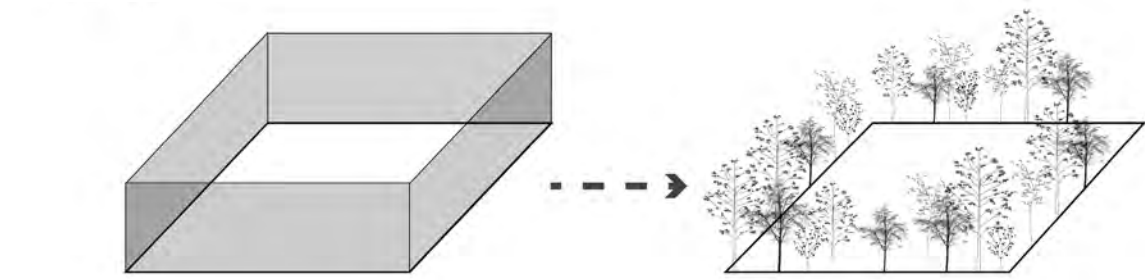
Behoud van **onbebouwde kavels** als braakliggend terrein, al dan niet als groenzone bij de aanpalende kavel(s) wordt gestimuleerd. In de gebieden die als uit te doven bebouwing worden geselecteerd (zie programma's) wordt dit ook financieel gestimuleerd.

De ecologische corridorfunctie wordt versterkt door het weghalen van hekken op de **perceelsgrenzen**. Eigenaars die houden aan een afgeschermd terrein, plaatsen desnoods hekken rond woningen en functionele verhardingen en bijgebouwen (bv. hun carport). De perceelsranden worden ingenomen door groene randen: gevarieerd hoogstammig en lager groen dat de lokale biodiversiteit ondersteunt. Door de combinatie van brede groenstroken op de perceelsgrenzen ontstaat een aanzienlijk grid voor fauna en flora.

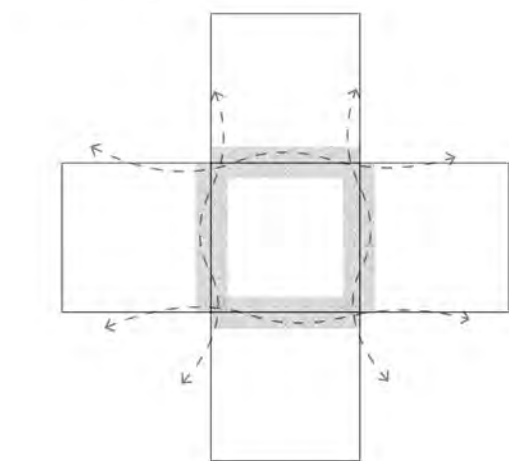
De **bebouwing en verharding wordt geclusterd** op het perceel, ergens aan de rand. Woning, bijgebouwen en functionele verharding liggen aansluitend en compact. de gemeente heft de belemmeringen op om over te stappen naar halfopen bebouwing (maar met behoud van 1 woning per perceel); bv. woningen met aaneengekoppelde garages of carports. Eventueel kan gedacht worden aan bebouwingswijzen die het groen onder het gebouw laten doorlopen.

De rest van het perceel krijgt een **natuurlijke inrichting**. Gazon en andere inrichtingen met lage ecologische waarde wordt beperkt tot slechts een deel van het perceel.

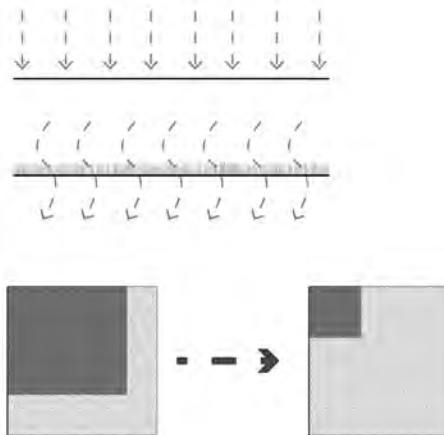
Groene randen



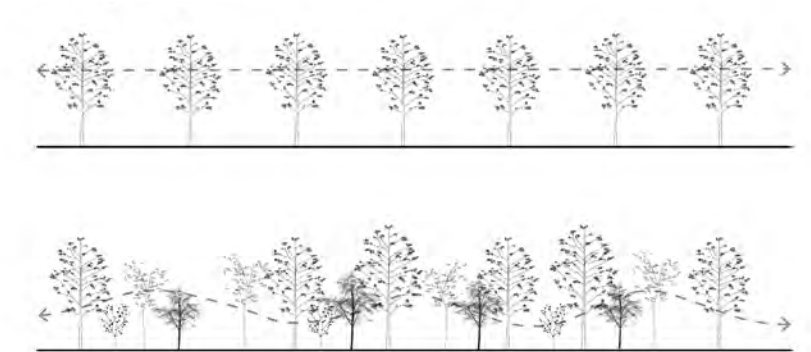
Perimeter voor fauna



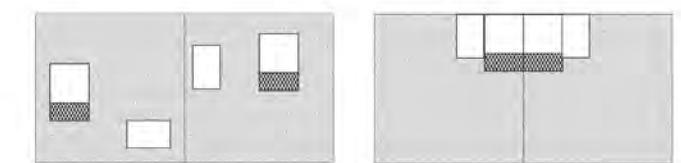
Doorlatende bodem



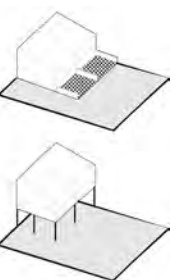
Gevarieerd groen



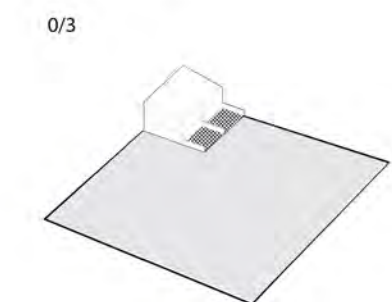
Clustering van gebouwen en verharding



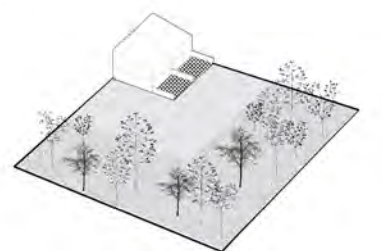
Adaptieve typologie



Natuurlijke inrichting



2/3



gedaan met harde afsluitingen op de perceelsrand



beperkte verharding, aanplant van gevarieerd groen



brede stroken met gevarieerd groen aan perceelsranden

ALGEMENE STRATEGIE VOOR HET
PUBIEK DOMEIN

De gemeente richt het publiek domein in op een wijze die het groene karakter van deze woonparkachtige verkavelingen volop ondersteunt.

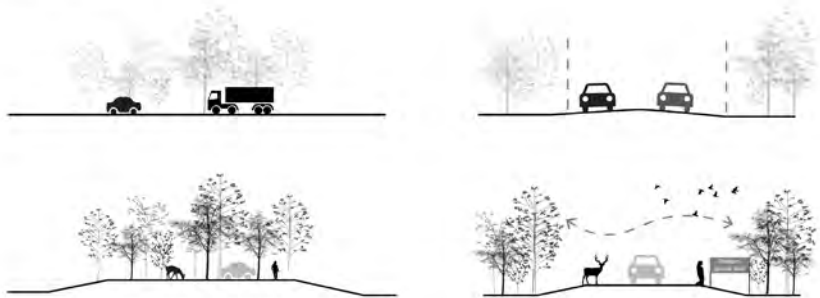
Deze zones worden doorsneden door belangrijke invalswegen naar de kernen. Ter hoogte van die invalswegen - in dit geval is dat de Voorne- worden de **poorten** tussen kern en boscorridor enerzijds, tussen boscorridor en de overige openruimtestructuur anderzijds, benadrukt. Dit kan bv. door een kleine verhoging met punctuele geconcentreerde groeninrichting. Tussen deze poorten spreken we van de **bosavenue**: aangename route voor gemotoriseerd verkeer en afgeschermd zacht verkeer.

Binnen de woonpark(achtig)en wordt een heel beperkt aantal verzamelende wegen, de **boswegen**, nog ingericht als gemengde straten voor gemotoriseerd en zacht verkeer: fietsstraten waar de auto welkom is, als hij zich aanpast.

De overige straten worden afgebouwd tot **bospaden**. Hier is de infrastructuur voor de wagen afwezig of beperkt tot een absoluut minimum, bv. enkele stroken die ook door de fietsers kunnen worden gebruikt.

De gemeente onderzoekt i.k.v. het hierna voorgestelde participatieve traject, of het zinvol is om aan de inrichting per woonpark(achtig)en ook een eigen huisstijl of identiteit te geven.

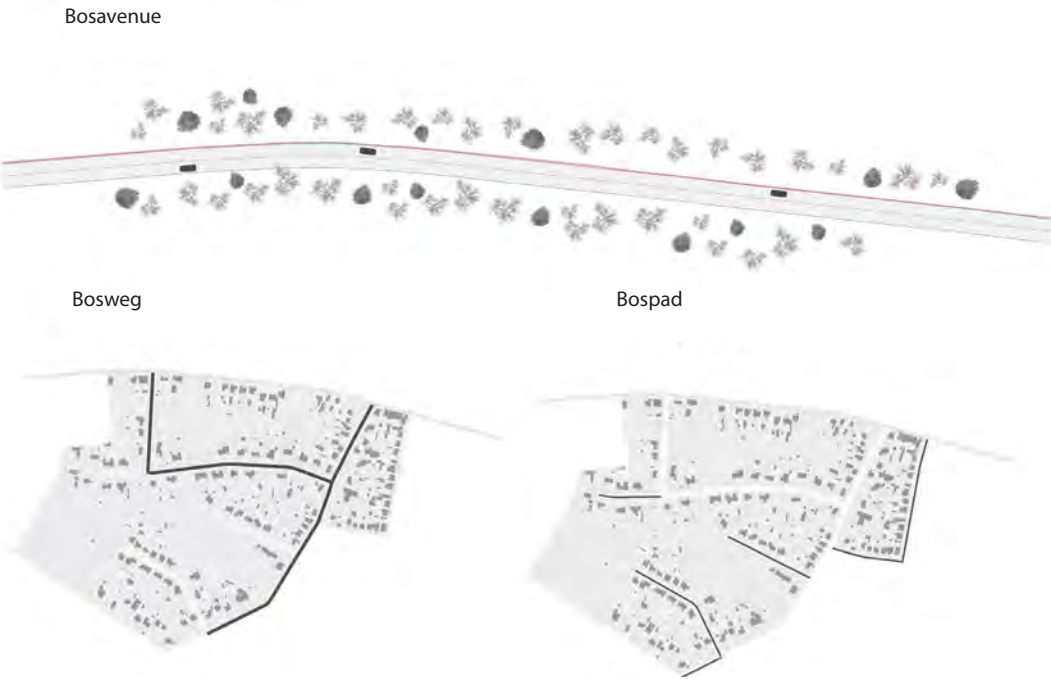
Groene poorten langs de invalswegen



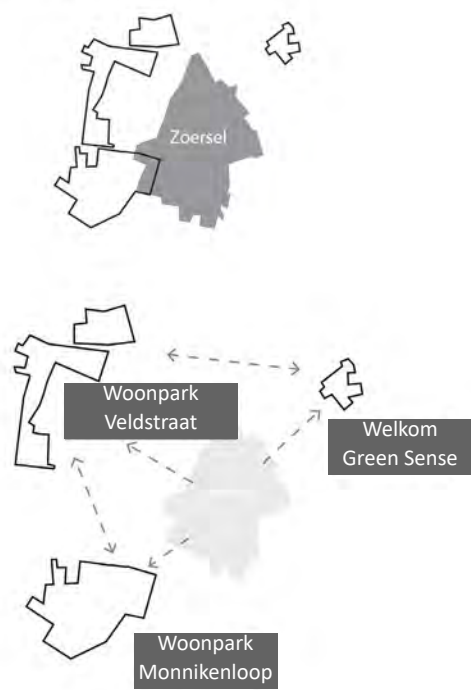
Algemene vergroening van het openbaar domein, met aandacht voor straten en publieke ontmoetingsplekken



Hiërarchie in het wegennet



een eigen identiteit per woonpark?



gedaan met volledige verharding rijbaan in woonpark(achtig)en



Bosweg als fietsstraat (voorbeeld in Gooik)



bospaden met minimale verharding (voorbeeld Holsbeek)



bospaden met minimale verharding

INSCHAKELEN IN RUIMER ZACHT-RECRETIEF VERHAAL

Om het brede draagvlak te verhogen en het verhaal niet enkel te kaderen in het klimaat- en biodiversiteitsverhaal, worden de te versterken boscorridors ingeschakeld in het **bovenlokale recreatieve netwerk**. Niet met de bedoeling hordes toeristen naar deze omgeving te lokken. Wel om de Zoerselaar en de bewoner van de Antwerpse ooststrand de parels van Zoersel te laten ontdekken, gebruik makend van de te versterken bosfragmenten in de woonparken. Zoersel pronkt dus binnenkort op de fiets- en wandelkaart van de Kastelenroute van de provincie Antwerpen! Zoersel heeft daarvoor wel wat in haar mars! Haar deel van de kastelenroute verbindt het Zoerselhof -poort tot het wél gekende Zoerselbos- met het Kasteel de Renesse.

Vanuit deze route komen ook de te verbeteren trajecten in de woonparken én de poorten -waar de groencorridor in contact komt met de invalswegen of bosavenues- naar voor.



Zoersel verschijnt weldra op de provinciale kaart van de Antwerpse kastelenroute?

Lokaal erfgoed inzetten

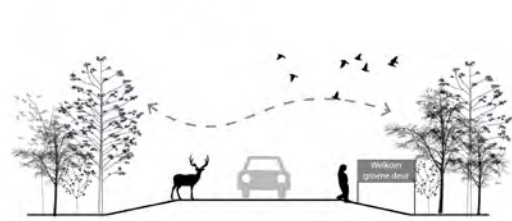


Kasteel de Renesse

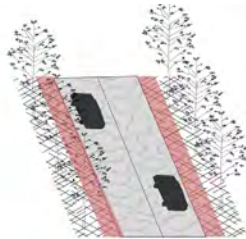


Het Zoerselhof

1. Poorten tussen Zoersel-Dorp en boscorridor



2. Bosavenue (bv. Voorne, Kievit)



3. Bosweg (bv. Veldstraat)



4. Bospad (bv. Abdijlaan)

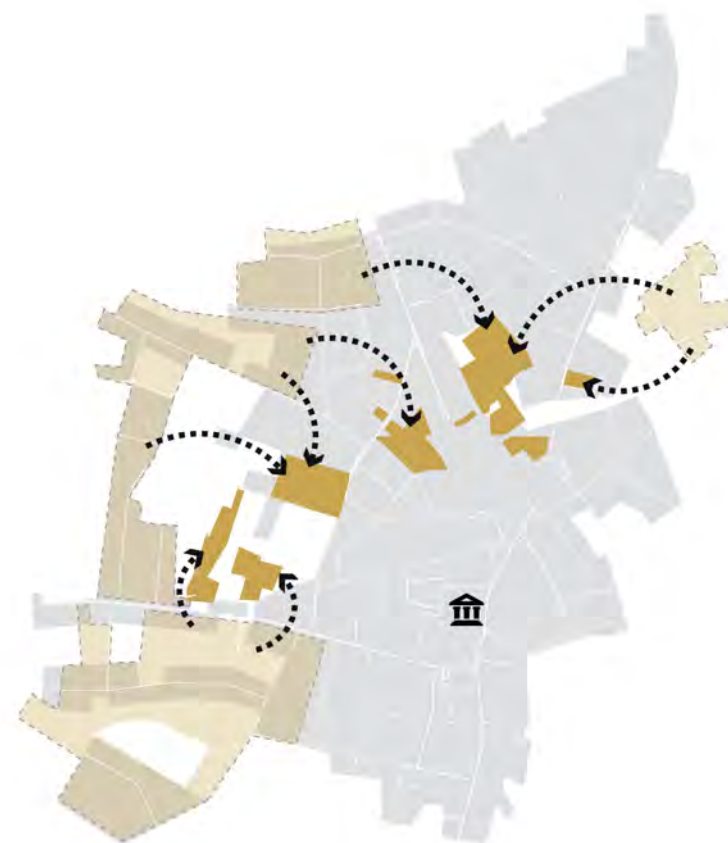


STIMULEREN VAN EIGENAARS INDIVIDUEEL ...

De gemeente werkt een stimulerend beleid uit waarbij eigenaars binnen de woonpark(achtig)en die van de boscorridors deel uitmaken, stimulansen krijgen om hun perceel te ontharden, te 'onthekken' en een natuurlijke inrichting terug te geven. De groendienst kan bv. een kweekprogramma voor streekeigen groen opzetten: wie hekwerk en/of verhardingen wil vervangen door een gevarieerde streekeigen aanplanting, kan het uitgebroken materiaal gaan **ruilen voor plantgoed**. Op termijn kan de gemeente zelfs, in het kader van circulariteit, een **materialenbank** opzetten om het herbruikbaar materiaal te doen inzetten voor kernversterkende projecten: de lokale jeugdvereniging, het lokale parkje, het wijkontmoetingscentrum,... kunnen gratis gebruik maken van deze materialenbank voor projecten in de kern.

Tegelijk met dergelijke 'wortels', werkt de gemeente enkele 'stokken' uit. In een algemene **bouwverordening** worden bij (sloop en) nieuwbouw of grondige verbouwing van een woning in de woonpark(achtig)en, een aantal zaken opgelegd: beperkingen op en verplichte clustering van verhardingen en (bij-)gebouwen op slechts een gedeelte van het perceel, verplichte groenaanplant, verbod op afsluitingen op minder dan 5m van de perceelsgrens,...

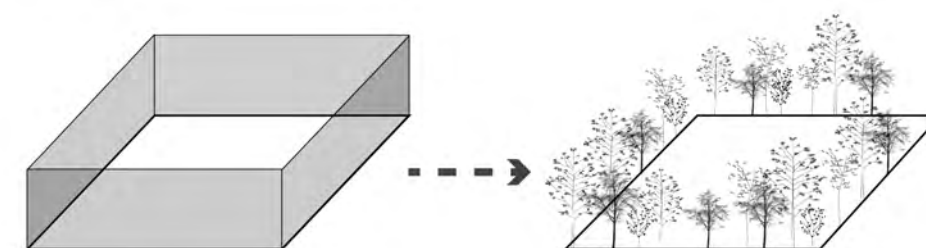
Ook kan de gemeente **financiële stimuli** invoeren, bv. het niet heffen van de stedenbouwkundige last op verspreid bouwen (zie verderop bij de programma's).



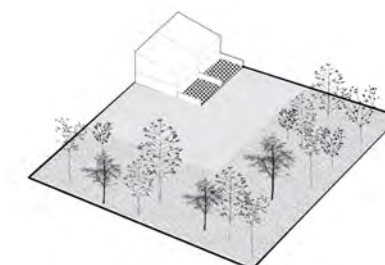
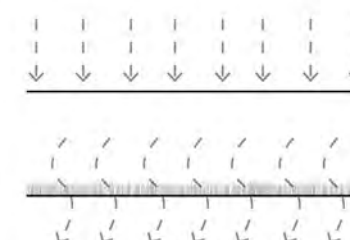
hergebruik van materialen in de kern voor projecten die het gemeenschapsleven ondersteunen



uitgebroken verharding en hekwerk kunnen geruild voor streekeigen plantgoed



nieuwe voorschriften rond beperken en clusteren van verharding en verplichte groenaanleg op een aanzienlijk deel van het perceel



... EN COLLECTIEF

Om de goesting bij de eigenaars te stimuleren om ook daadwerkelijk voor dergelijke transformaties te kiezen, activeert de gemeente de zogenaamde 'front runners'. Bewoners van de woonpark(achtig)en die vatbaar zijn voor deze ideeën worden getriggerd om zich te groeperen en de aanpak voor hun eigen woonpark mee gestalte te geven.

De gemeente lanceert bv. een **kom-op-voor-je-woonpark project**, naar analogie met het kom-op-voor-je-wijk project van de stad Leuven. Dergelijk project creëert een kleine subsidie en wat logistieke ondersteuning van overheidswege voor projecten die bottom-up vanuit de buurt ontstaan. Ze moeten echter binnen het thema en opzet van het groene woonparkenbeleid passen. De gemeente stimuleert zo dat lokale coalities van welwillende burgers ontstaan rond een positief project voor de eigen omgeving. Een subsidie vereist wel een minimaal aantal 'ondertekenaars' van een aanvraag en een communicatieluik. Eens goedgekeurd, krijgt de groep een financiële ondersteuning voor lokale ingrepen (of voert de technische dienst ze uit) en een beperkt budget voor de organisatie van het lokaal overleg. Zo creëert ze lokale groepen die zelfs het beleid gaan aanjagen en lokaal het draagvlak helpen versterken.

Dergelijke kiemen van lokale samenwerking kunnen doorgroeien in **woonpark-coöperatieven** met als doel de bottom-up transformatie van de woonparken op vrijwillige basis.

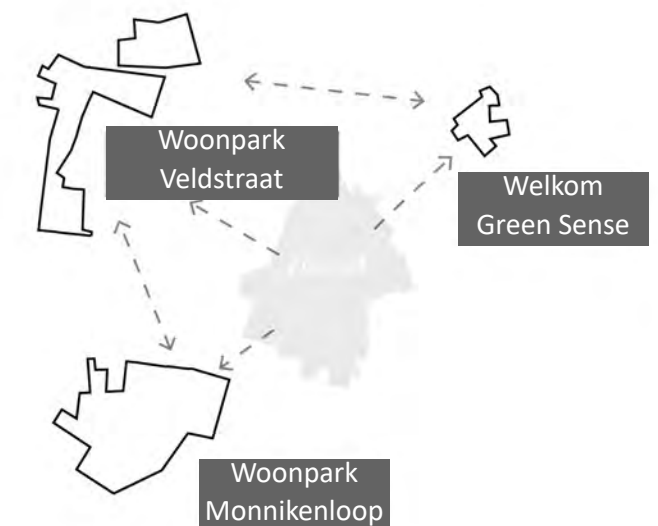
Deze bottom-up benadering wordt gecombineerd met het **'feliciteren' van initiatiefnemers**, hetzij individueel hetzij collectief. Dit kan via tal van manieren: de jaarlijkse prijs voor het mooiste individuele vergroeningsproject; een interview en artikeltje in het lokale dagblad,... De gemeente werkt zo stapsgewijze aan een mentaliteitswijziging over hoe de Vlaming hoort te leven binnen die Vlaams woondroom.

ACTIEF SUBSIDIES AANTREKKEN

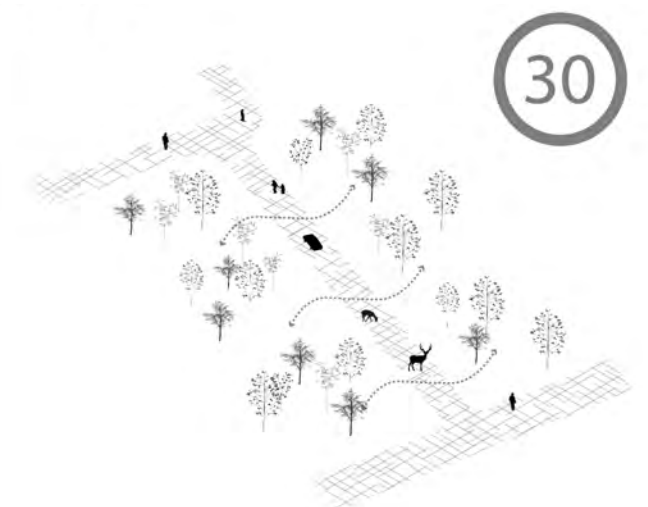
Zoersel houdt actief de mogelijkheden tot subsidiëring van deze initiatieven in het oog. Vlaanderen lanceert regelmatig calls rond de transformatie van verkavelingswijken. Ook provincies zijn actief binnen deze thema's. Zoersel bereidt een subsidiedossier voor en dient dit in bij elke relevante call.



identiteit en samenhangsgevoel via de kom-op-voor-je-woonpark subsidies



lokaal gedragen ingrepen rond publiek domein of collectieve ingrepen



STRATEGISCH PROJECT 3
EEN ALTERNATIEF VOOR HALLE WATERMOLEN (AAN DE ACHTERSTRAAT ?)



site aan Achterstraat - Ter Beuken als alternatieve locatie voor het woonproject gepland in Halle



herzien BPA met aanduiding site



UITBREIDING VAN HALLE VERMIJDEN
(OF BEPERKEN)

De gemeente zet best de ontwikkeling van het masterplan Halle Watermolen on hold. Het voorzieningenapparaat en de zeer matige bereikbaarheid van de site maakt dit geen goede locatiekeuze voor een project van betaalbaar wonen. De keuze voor de kern van Halle zou moeten zijn om deze niet meer uit te breiden (of althans zo weinig mogelijk als enigszins haalbaar). De gemeente onderzoekt daarom best op korte termijn de haalbaarheid van een verplaatsing van dit programma, of een deel ervan, naar Sint-Antonius: zowel ruimtelijk als qua instrumentarium.

EEN ALTERNATIEF IN SINT-ANTONIUS

De gemeente verkent de kansen om het programma in te planten in de onmiddellijke nabijheid van de voorzieningenclusters Sint-Antonius. Ze laat op potentiële sites een haalbaarheidsanalyse maken.

We voerden zelf een scan uit voor de onbebouwde terreinen aan de **Achterstraat, west van Ter Beuken**. Deze site van 3 ha ligt op korte wandelafstand van de bushaltes en de commerciële voorzieningen aan de Handelslei, en naast de 'recreatiecluster' met school, sporthal, speelbos,... Perfect voor de inplanting van een combinatie van betaalbaar en privaat wonen aan iets hogere dichtheid, met enkele lokale voorzieningen. De site aan Ter Beuken heeft vandaag als bestemming openbaar nut. Deze wordt (deels) omgezet naar een woonbestemming: zie verder.

Een snelle eigen scan van deze site leert ons dat hier vermoedelijk het programma in past dat voor Halle Watermolen was voorzien -het gaat om 32 sociale woningen en een 70-tal private woningen- plus de chiro en evt. een kleine extra lokale gemeenschapsvoorziening. De site ligt langs de fietsverbinding Ter Beuken die de veilige entree naar de voorzieningenluster kan blijven.



site Halle Watermolen

Het woonprogramma kan bereikbaar gemaakt worden, deels vanuit de Achterstraat, deels vanuit de Hoge Dreef. Zo nodig wordt met een beperkte ventweg gewerkt. Het programma maakt best de overstap van de grootschalige gebouwen van de bestaande voorzieningencluster naar de lage woonbebouwing in de omgeving. Er kan bv. gewerkt worden met voornamelijk gestapeld wonen, 3 bouwlagen met enkele accenten: bv. op de hoek Achterstraat - Ter Beuken en tegenover de school. Het bosje op de site wordt best maximaal gevrijwaard waardoor de impact op de bewoners van Hoge Dreef beperkt zal zijn.

HERVERKADELING PLANOLOGISCHE
RUIL ALS ONDERZOEKSPISTE

In de haalbaarheidsstudie wordt bekeken of de ruil van bestemmingen kan worden georganiseerd via de **herverkaveling met planologische ruil** (HVKPR). De HVKPR is tegelijk een RUP en een grondruil. Er worden dus tegelijk bestemmingen gewijzigd (RUP) en eigendommen geruild. Dit laatste wordt vastgelegd in een grondruilplan dat wordt opgemaakt door de Landcommissie (cfr. de klassieke herverkaveling). De eigenaars vergoeden elkaar onderling voor de meer- of minwaarde van de nieuwe eigendommen in hun nieuwe bestemming, ten opzichte van hun vorige eigendom in de oude bestemming. Als er globaal sprake is van een ontwaarding of meerwaarde na de herbestemmingen, dan wordt die door de plannende overheid, hier de gemeente, gedragen. Het instrument is bruikbaar bij een eerder beperkt aantal eigenaars. Het kan toegepast worden 'uit kracht van wet': een onwillige eigenaar kan gedwongen worden om mee te stappen in de ruil. Het proces wordt begeleid door de VLM.

Groot voordeel is, dat het systeem van **planbaten en planschade wegvalt**. De gemeente zal dus, als ze de gronden aan Halle Watermolen deels wil ontwaarden, hiervoor niet de planschade moeten betalen. **Hoeveel deze operatie de gemeente kost**, hangt af van



Ter Beuken met links de verouderde jeugdkolalen , rechts de school

twee zaken: in haar voordeel speelt de meerwaarde van de omzetting van openbaar nut naar compact woonprogramma in Sint-Antonius langs Ter Beuken. Aan de kostenzijde van de balans, de hoeveelheid grond van de 10,9 ha grote projectsite -gewestplanbestemming is wonen- die ze wil ontwaarden van woonbestemming naar openbaar nut of naar open ruimte. Daarbij gaat ze ervan uit dat het programma daar sowieso beperkt zou zijn, cfr. het programma dat hierboven werd vermeld. Een omzetting naar openbaar nut van het geheel -voor zover dit zinvol zou zijn- zou in principe beperkte kosten voor de gemeente moeten opleveren. Een omzetting naar open ruimte en een stukje openbaar nut, kost de gemeente natuurlijk meer. Er kan ook overwogen worden om desnoods een stukje woonbestemming te bewaren.

WACHTEN OP HET INSTRUMENTENDECREET

De 'ruil' van bestemmingen die we in dit strategisch project voorstellen, zijn nog niet mogelijk met de herverkaveling planologische ruil die momenteel in het Decreet Landinrichting is voorzien. Hier is het immers nodig dat een grond bestemd voor bebouwing wordt geruild met grond met onbebouwbare bestemming. De voorgestelde piste zou echter mogelijk moeten worden bij de inwerkingtreding van het instrumentendecreet. Bij de laatst gekende versie hiervan, was de aanpassing voor het instrument 'herverkaveling met planologische ruil' nog steeds voorzien. Dit project zou dan ook een mooie eerste testcase kunnen vormen voor het verruimde instrument.



projectgebied weerszijden van Watermolen

DE EERSTE STAPPEN
De gemeente lanceert een beperkte adviesopdracht voor de **verkenning van het optimale ruilscenario** waarbij bovenstaande suggestie één van de mogelijkheden vormt. De opdrachthouder staat in voor het ruimtelijk onderzoek naar mogelijke ruilsites en een eerste ruwe scan van de economische haalbaarheid van de ruilmogelijkheden. De gemeente of de opdrachthouder verzorgen tegelijk ten eerste de verkennende contacten met de VLM voor de verkennende fase van de procedure. Deze houdt in dat er een instrumentenafweging wordt gemaakt -is de HVKPR wel het meest geschikte instrument? De VLM kijkt ook al na of de 'ruil' levensvatbaar lijkt.

Tegelijk start de gemeente een onderzoek naar **mogelijke programma's van openbaar nut die zinvol kunnen zijn voor omgeving Halle** en goed aansluiten met het openruimtegebruik, om hiervoor de gewenste herbestemmingen naar openbaar nut te onderzoeken.

Als er een duidelijk voorkeurscenario naar voor komt, wordt de **procedure HVKPR voorbereid** en hiervoor een ontwerper aangesteld. Naast het klassieke RUP-werk, hoort hierbij ook de opmaak van de 'inrichtingsnota' voor het grondruilplan met: de omschrijving van het project; de instrumentenafweging; het uitvoeringsprogramma (wie doet wat wanneer); het financieringsprogramma (wie betaalt wat). Dit gebeurt best in samenspraak of na consultatie van de betrokken eigenaars. Tegelijk kan de startnota voor het RUP worden voorbereid.



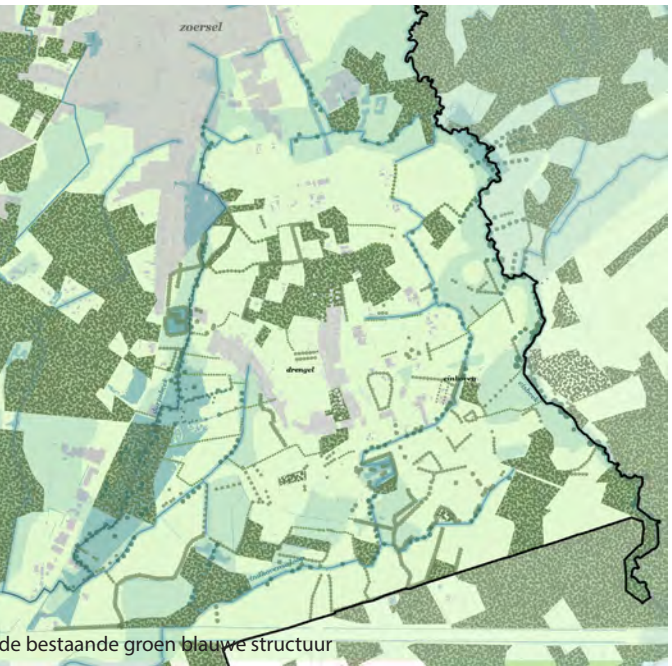
projectgebied links van Pannenhuisstraat

STRATEGISCH PROJECT 4
DUURZAAM LANDBOUWPARK IN DRENGEL EN EINHOVEN

7 ZOERSELSE BOEREN IN EEN GAAF
OPEN RUIMTE GEBIED

De gemeente ondersteunt de Zoerselse landbouwers en werkt tegelijk aan het landschap van de landbouwkamer tussen het Zoerselbos en de omgeving van het vliegveld Malle.

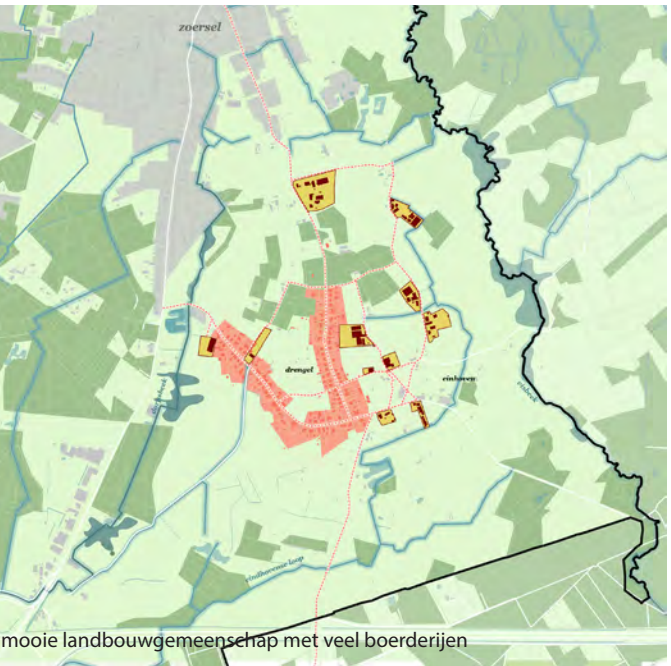
Het open ruimtegebied heeft vandaag al een interessant en uitgebreid groen blauw netwerk dat een goed basis vormt voor verdere versterking van het landschap. De akkers en weilanden zijn omringd door beekvalleien. Er zijn kleine bosjes aanwezig en kleinschalige landschapselementen omringen de percelen. Bovendien herbergen de aangrenzende natuurgebieden een schat aan biodiversiteit.



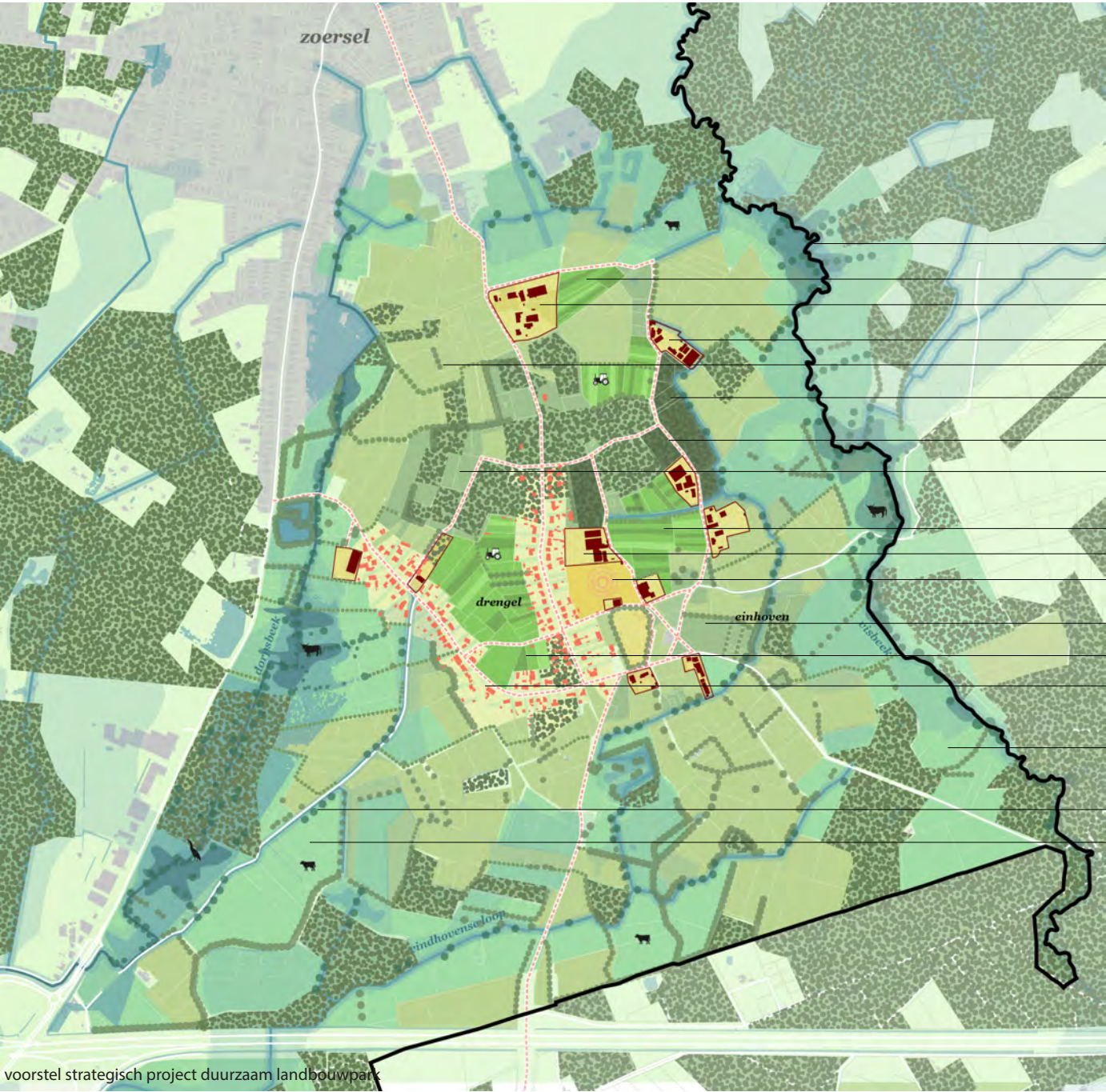
de bestaande groen blauwe structuur

In dit waardevolle landschap is een mooie landbouwgemeenschap gelegen. Vandaag wordt hier nog volop aan landbouw gedaan. Opvallend zijn de vele boerderijen die op relatief korte afstand van elkaar staan. Daaraan gekoppeld zijn de gehuchten Drengel en Einhoven al historisch verankerd met de agrarische omgeving. Landschap, woningen en boerderijen kunnen hier dus niet los van elkaar gezien worden.

De gemeente beklemtoont dat Zoersel een trotse landbouwgemeente is. Zoersel telt op dit moment 7 boeren. Wat wil zeggen dat het relatief makkelijk kan zijn om deze kleine groep te betrekken bij het uitwerken van een nieuwe denkrichting voor zowel het versterken van het landschap als het verduurzamen van



mooie landbouwgemeenschap met veel boerderijen



voorstel strategisch project duurzaam landbouwpark



voedselbos Ketelbroek (NL)



strokenteelt (NL)



kopen bij de boer



zorgboerderij



logeren bij de boer

het gebruik ervan. Binnen een co-creatief proces wordt een nieuw perspectief uitgewerkt voor en met de lokale landbouwers.

VISIE VOOR OPEN RUIMTE GEBIED TOEKOMST

De transitie van deze ruimte focust tegelijk op drie sporen die elkaar kunnen versterken:

1. Het verhogen van de aanwezige natuurwaarden.
2. Het verbeteren van het landbouwsysteem zelf.
3. Het valoriseren van de open ruimte als extra openbaar domein voor de gemeente.

We schetsen hiervoor een mogelijk scenario.

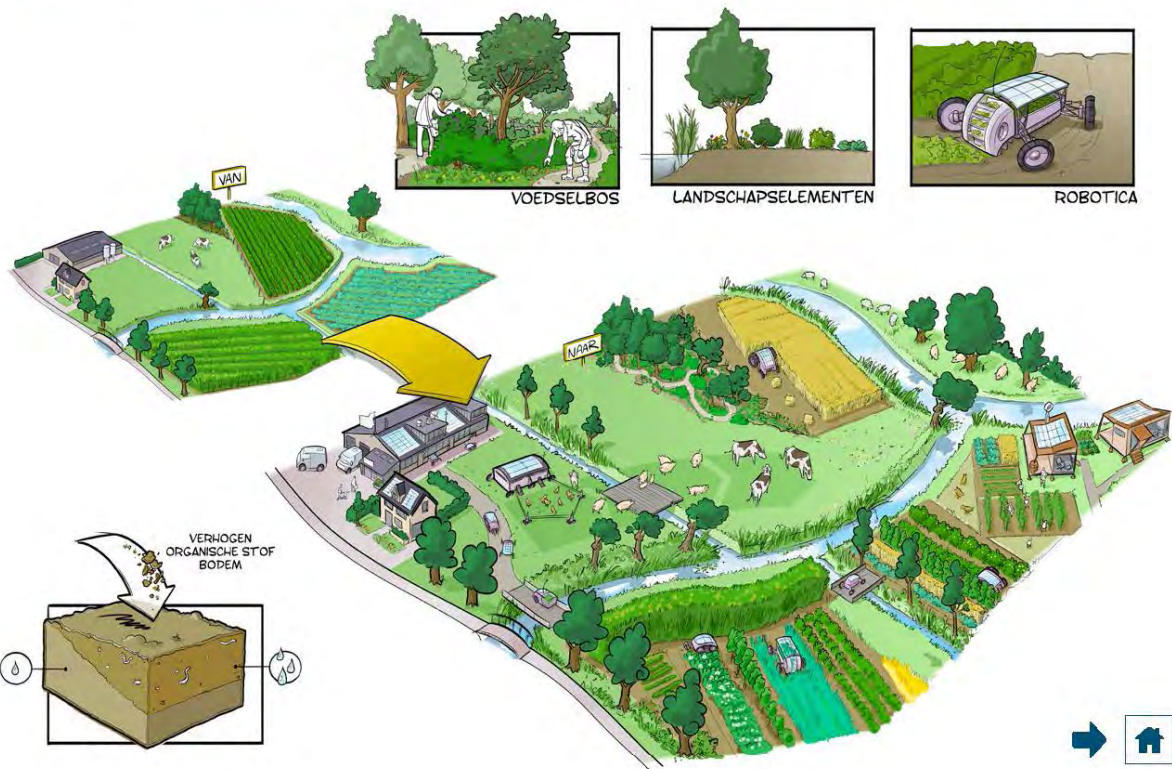
VEERKRACHTIG ECOSYSTEEM

Er wordt ingezet om de landschappelijke waarde van het gebied te bewaren en versterken. De karakteristieken van het historische kleinschalig cultuurlandschap worden omarmd en waar mogelijk terug naar boven gebracht. Zo wordt er onder andere geen akkerbouw meer in de valleien gedaan om het ecologisch systeem niet te verstoren. Veehouders opteren voor kruidenrijk grasland voor hun koeien te voeden. Minder kunstmest en meer biodiversiteit is het doel. Op verschillende plekken wordt terug ruimte gegeven aan het water door plas dras zones te creëren. Natte natuur kan hier floreren. Kleine landschapselementen worden versterkt. Op die manier wordt het gebied als geheel een belangrijke stapsteen voor fauna en flora tussen de twee grote natuurgebieden.

VEERKRACHTIG VOEDSELSYSTEEM

Hand in hand met een veerkrachtige natuur, wordt de transitie ingezet naar een veerkrachtig voedselsysteem door natuurinclusieve landbouw. Op deze zandgronden is deze extensieve manier van landbouw een waardevol landbouwsysteem voor veehouders én voor de omgeving waarin ze werken (bron universiteit Wageningen). Een goede waterhuishouding is onontbeerlijk in een duurzaam landbouwsysteem: hooiland in de beekdalen, akkers op de hoger gelegen gronden is hierbij een beproefde methode. De kleine groep landbouwers

Natuurinclusieve landbouw op de zandgronden (extensief)



mogelijke toekomstbeelden natuurinclusieve landsbouw, specifiek voor veeteelt op arme zandgronden (bron universiteit Wageningen)

kunnen hiervoor samenwerken om de juiste gronden voor het juiste agrarisch gebruik in te zetten. Dit komt zowel de productie als de natuur ten goede.

Samen zetten de landbouwers experimenten op voor nieuwe agro-ecologische landbouwsystemen zoals voedselbossen en strokenteelt. Deze methodes sluiten beter aan bij het diverse fysieke systeem én zijn vandaag de dag binnen de professionele landbouw hun plaats aan het veroveren. Ook innovaties zoals kleinschalige landbouwrobots, die bijvoorbeeld heel gericht (en met veel minder pesticiden) plagen kunnen bestrijden, zullen in de nabije toekomst geïmplementeerd worden in de dagdagelijkse manier van werken.

Verder worden concrete stappen gezet richting korte keten. Enkele landbouwers zijn hier al mee bezig en kunnen hun ervaringen met de rest delen. Doel hierbij is om de 7 Zoerselse landbouwers meer onafhankelijk te maken van de grote agro-industrie en op een correcte manier te verlonen voor hun werk.

OPEN RUIMTE ALS PUBLIEKE RUIMTE

Als derde pijler werkt de gemeente samen met de boeren aan het ontwikkelen van het landbouwlandschap als volwaardige publieke ruimte voor alle inwoners van Zoersel. Er wordt met de versterking van het landschap al gezorgd voor een aantrekkelijke omgeving. En de transitie van de landbouw biedt kansen tot verbreding (zorgboerderij, lokale producten kopen bij de boer, landbouwmarkt,...) die de Zoerselaren verbindt met het open ruimte gebied en de beheerders ervan. Ook andere bezoekers krijgen kansen om dit stukje landschap te ontdekken door bijvoorbeeld 'logeren bij de boer'.

Bijkomende initiatieven kan de gemeente zelf in handen nemen: zorgen voor een veilig traag netwerk zodat wandelen en fietsen gestimuleerd wordt, het laten uitdoven van zonevreemde woningen, inzetten op doorzichten naar het landschap vanuit de gehuchten, het realiseren van een speelbos of natuurspeeluin,...

SAMEN STERK VOOR DE TOEKOMST

Deze omslag zal (vooral) van de landbouwers inspanningen vragen. Het is belangrijk, en noodzakelijk, dat zij daarbij goede ondersteuning krijgen vanuit een samenwerkingsverband met de juiste actoren.

Voorbeelden zoals het project 'klimaatslimme landbouw in het Pajottenland' dat inzette op duurzaam waterbeheer en omgaan met energie, tonen dat een goede samenwerking de kans op slagen vergroot. Duidelijke doelstellingen werden naar voor geschoven, om de eerste stappen in de transitie haalbaar te maken. Dit plattelandsproject ontving een geldprijs om te ondersteunen bij het behalen van de doelstellingen.

Ook het landbouwpark 'Tuinen van Stene', een pilootproject productief landschap (bouwmeester) is een inspirerend voorbeeld voor een duurzaam samenwerkingsverband.

Voor het open ruimte gebied Drengel-Einhoven zou de gemeente een aantal partners rond de 7 Zoerselse boeren kunnen verzamelen. We denken hier in eerste instantie aan Regionaal landschap, VLM, innovatiesteunpunt voor landbouw en platteland, samen met de gemeente Zoersel. De inwoners van Drengel en Einhoven worden betrokken zodra de klijtlijnen en ambities uitgezet zijn. Op die manier kunnen zij actief meedenken en meewerken aan de toekomst van hun directe woonomgeving.

We beseffen dat deze volledige transitie op korte termijn niet realistisch is. Als eerste stap dienen verkennende gesprekken met de 7 landbouwers over mogelijke duurzame toekomstperspectieven landbouw opgestart worden. De gemeente kan hiervoor een bemiddelend bureau of persoon aanduiden om deze gesprekken te modereren en inspireren. Doel is om tot een aantal gedragen ambities (natuur/economie/open ruimte) te komen op lange termijn en concrete doelstellingen te vervatten in een plan van aanpak. Dit gekoppeld aan mogelijke subsidiekanalen.

Eventueel kan de 'dag van de landbouw' één jaar in het teken staan van een mogelijke transitie.

Tien plattelandsprojecten krijgen zo'n 1,4 miljoen euro



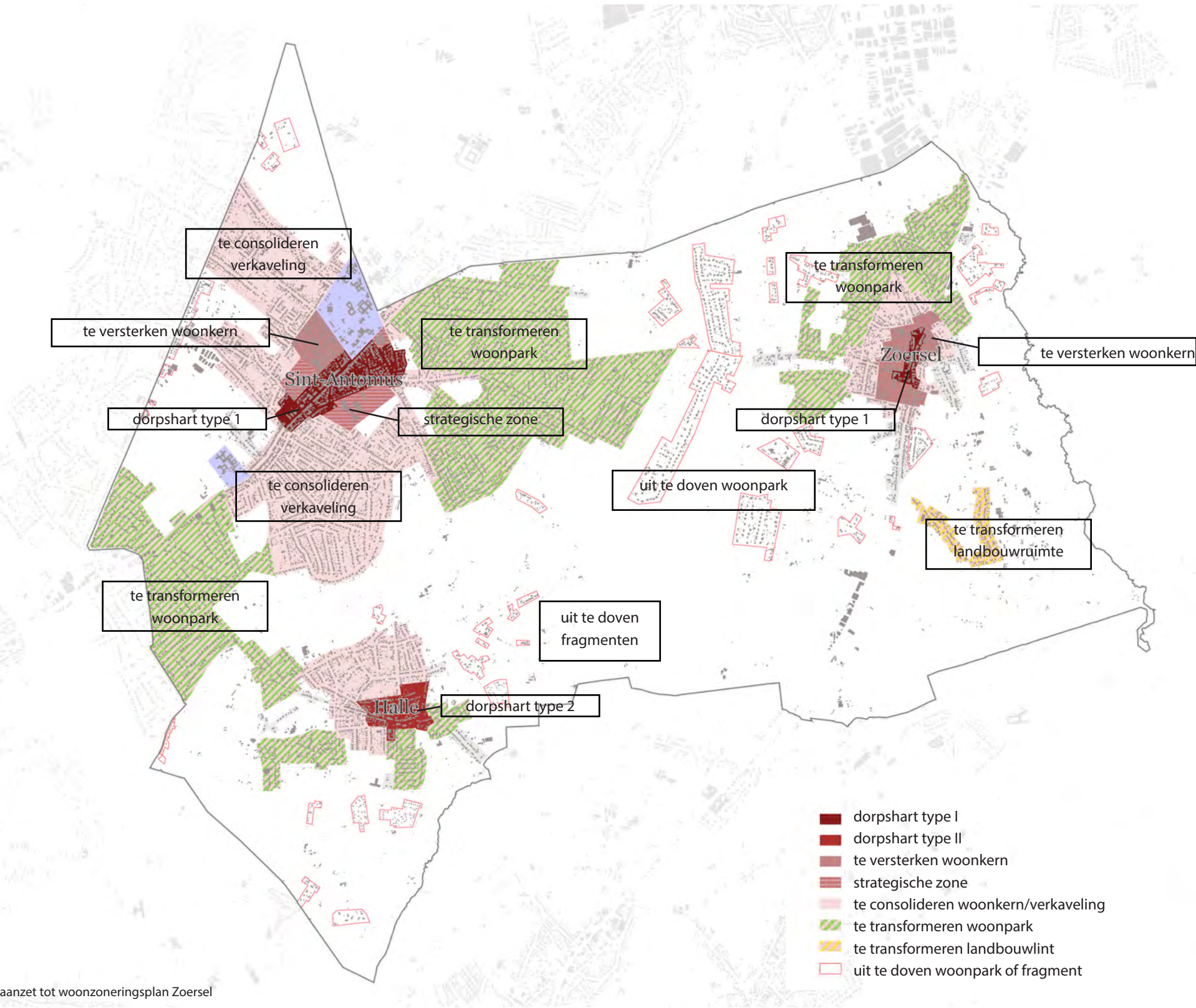
project klimaatslimme landbouw in Pajottenland



pilootproject productief landschap in Oostende

4.2 PROGRAMMA'S

PROGRAMMA 1 STRENG BELEID ROND (WOON)VERDICHTING



aanzet tot woonzoneringsplan Zoersel

Gemeente Zoersel formaliseert haar beleid rond woonverdichting: ze legt vast waar welke vormen van woonverdichting mogelijk zijn en ze expliciteert met welke stedenbouwkundige lasten de woonontwikkeling gepaard gaat. Ze brengt haar heffingen, premies en investeringsbeslissingen voor voorzieningen en openbaar domein hiermee in overeenstemming.

FORMEEL STANDPUNT OVER WOONVERDICHTING

De gemeente keurt een eenduidig en helder woonzoneringsplan goed, dat vastlegt waar en onder welke voorwaarden verdichting van het wonen is toegelaten. Hiermee bedoelen we: compactere woonvormen -appartementen, co-housings, rijwoningen in plaats van open bebouwing,...- realiseren op lege kavels dan courant in de omgeving aanwezig; opsplitsen van woningen of vervangen van een woning door meerdere woningen; bouwen in binnengebieden of achterin gelegen gronden via aanleg van nieuwe wegenis voor bebouwing, of woongebouwen 'in tweede orde' bouwen.

We doen in deze bouwmeesterscan voor de inhoudelijke keuzes een aanzet. Deze dient door de gemeente nog op punt gesteld en de contouren moeten nog straat per straat vastgelegd, alvorens het woonzoneringsplan goed te keuren.

Het college keurt dit plan goed als interpretatie van 'de goede ruimtelijke ordening' voor wat betreft woningtypologie en inbreiding. De gemeenteraad keurt dit plan goed als 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' i.k.v. een later op te maken beleidskader wonen en evt. doorvertaling in een RUP. De gemeente kan ervoor opteren om de visie in een contouren-RUP door te vertalen.

AANZET WOONZONERINGSPLAN

De gemeente schuift in het woonzoneringsplan het volgende beleid naar voor (op punt te stellen in een vervolgonderzoek). De groei van huishoudens en voorzieningen wordt prioritair opgenomen in de dorpsharten, twee strategische zones in Sint-Antonius en in de te versterken delen van de woonkernen Sint-Antonius en Zoersel-dorp. In alle andere woonzones wordt elke vorm van woonverdichting vermeden. Een aantal van hen worden wel geherstructureerd: zie hiervoor de strategische projecten. Enkele kleinere woonparken zijn echt fout gelegen: hier stemt de gemeente haar beleid af op een uitdoofscenario op langere termijn. We detailleren dit verder.

Dorpshart type I: St-Antonius & Zoersel-dorp

Hier is wat woonverdichting mogelijk: kleinschalige appartementsgebouwtjes die zich goed inpassen in de context, rijwoningen, co-housing, inbreiding op grotere percelen (voor zover relevant). Uiteraard wordt de verdichting getoetst aan de principes van goede plaatselijke aanleg. Naast wonen wordt ruimte voor lokale voorzieningen geboden: in grotere projecten gelegen aan de voorzieningenclusters wordt dit zelfs opgelegd. Woonverdichting gaat gepaard met een stedenbouwkundige last of belasting op woonverdichting: zie verder. De gemeente investeert in het publiek domein als verblijfsomgeving: grenzen van het dorpshart zijn helder afleesbaar uit de aanleg. Voor de clusters van voorzieningen worden de kansen voor kleinschalige collectieve energiesystemen onderzocht (hetzelfde in de strategische zones).

Strategische projectzones (Sint-Antonius)

Het dorpshart van Sint-Antonius wordt geflankeerd door 3 strategische projectzones. Hier wordt compact programma gerealiseerd gericht op compacte woonvormen, voorzieningen en goed verweefbare tewerkstelling. Dit gebeurt op basis van een masterplan. Voor de inhoudelijke keuzes verwijzen we naar strategische projecten 1 en 3. Ook deze projecten gaan gepaard met stedenbouwkundige lasten, bij voorkeur in situ te realiseren.

Te versterken woonkern

Aansluitend bij de dorpsharten van Sint-Antonius en Zoersel voorzien we een zone 'te versterken woonkern'. De opties zijn dezelfde als voor hun dorpsharten, maar de nadruk ligt hier minder op de menging met lokale voorzieningen: ze worden hier aanvaard indien goed inpasbaar, maar niet zo actief gestimuleerd als in het dorpshart.



dorpshart Sint-Antonius: gemengde cluster

Dorpshart type II: Halle

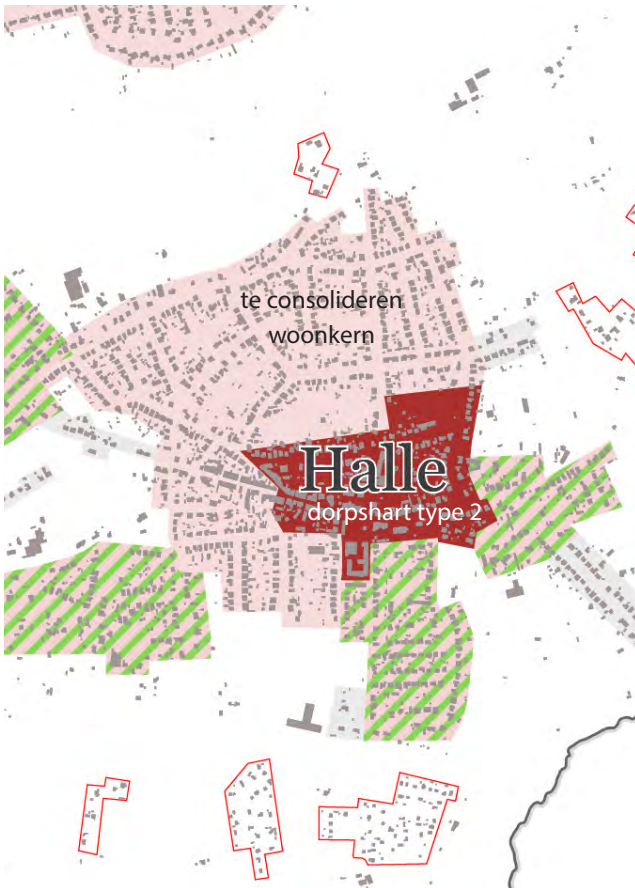
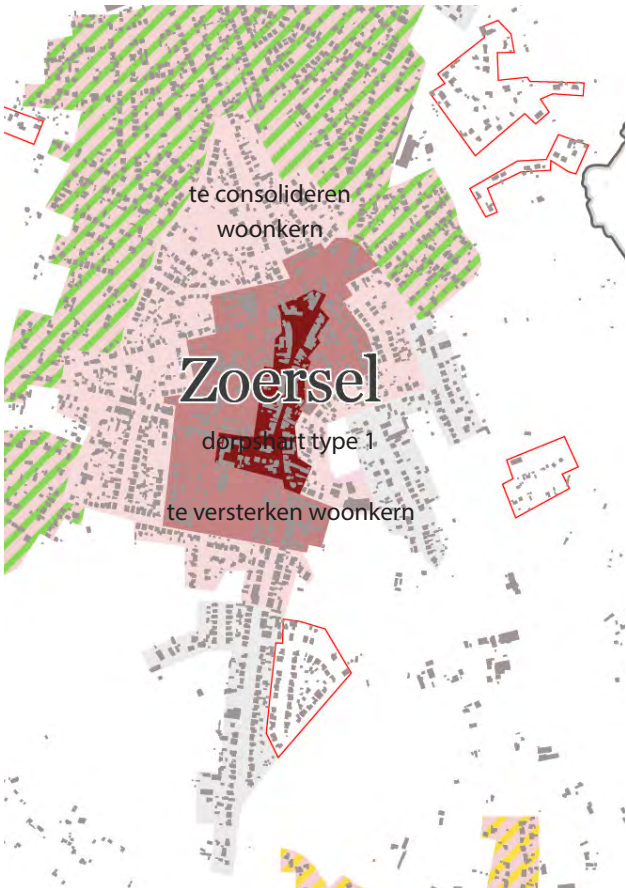
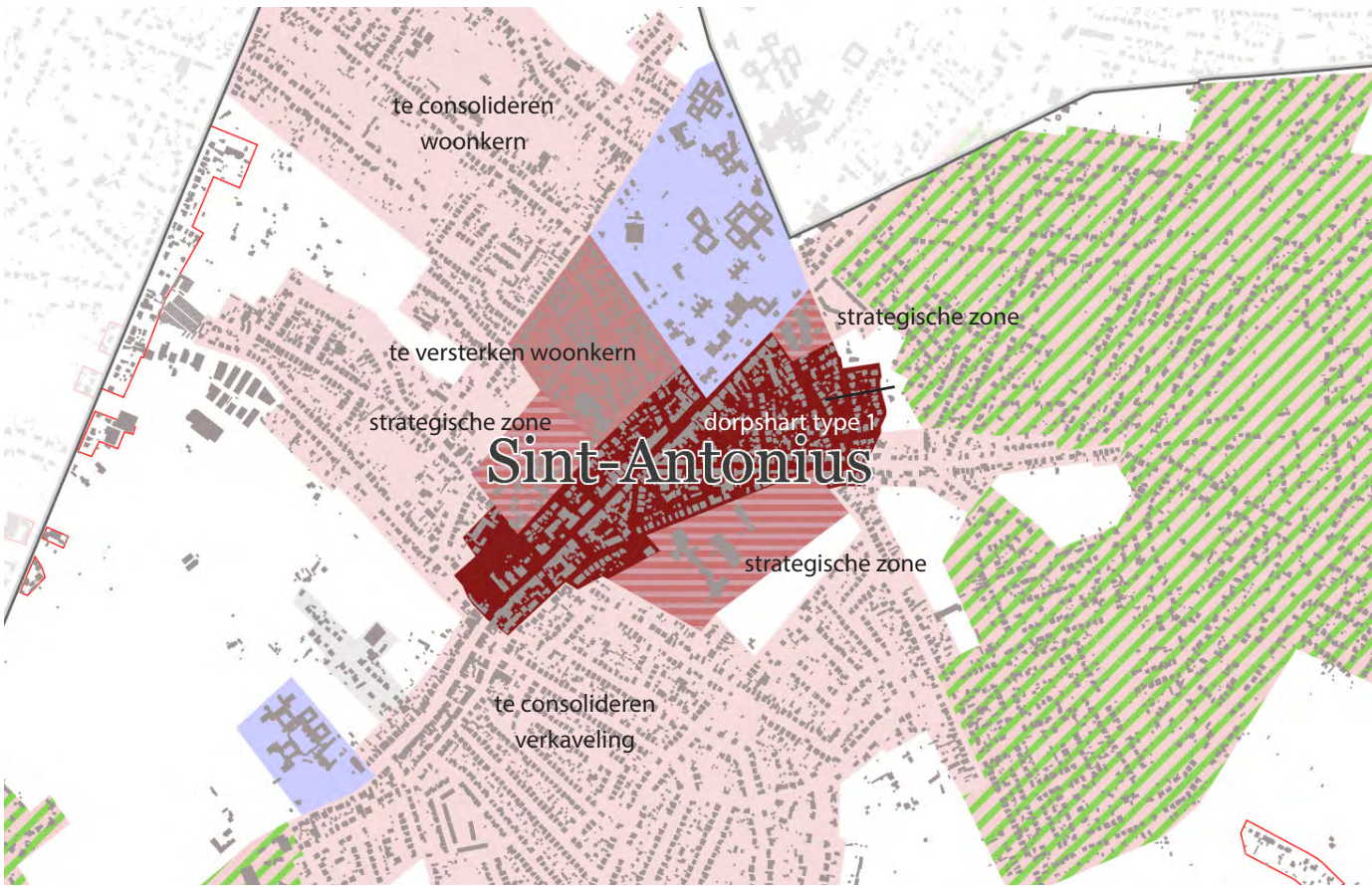
Ook Halle heeft een goed afgebakend dorpshart met voorzieningen van zeer lokale aard. Ook hier investeert de gemeente in een aantrekkelijk aangelegd en helder waarneembaar klein centrum. Halle heeft echter geen verdere groei of verdichting van het wonen meer, naast de projecten die recent zijn gerealiseerd of die de gemeente concreet in voorbereiding heeft en die ook zeer centraal gelegen zijn. Verdere woonverdichting beperkt zich tot zorgwonen. Wel is er plaats voor lokale voorzieningen op het niveau van de kern.

Te consolideren woonkern of verkaveling

In de 'te consolideren' delen van de woonkern of verkavelingen wordt de bestaande structuur behouden, zonder hier aan ruimtelijk rendement te werken. *(Op langere termijn, als een uitdoofbeleid van de slechtst gelegen woonparken en fragmenten realiseerbaar zou worden, kunnen in Sint-Antonius nog delen aangeduid die goed gelegen zijn voor verdere verdichting: niet op boscorridors, niet in de watergevoelige gebieden en op wandelafstand van voorzieningen. Maar dat is vandaag niet aan de orde.)* De kern wordt hier niet verdicht: geen opsplitsingen of meergezinswoningen, geen gebouwen in 2de orde of in binnengebieden, geen opsplitsing van woonpercelen naar meerdere percelen (tenzij het een uitzonderlijk groot perceel betreft: dan kan de harmonieregel toegepast worden voor eengezinswoningen) aan de straatzijde: dus geen vervanging van 1 villa door 2 halfopen bebouwingen. Transformatie gebeurt zonder verhoging van woonaanbod: twee open bebouwingen kunnen dus samengevoegd tot twee halfopen of gestapelde woningen. Transformatie staat in teken van versterking van de groenstructuur, ruimte voor water en zacht verkeer. Bestaande voorzieningen worden gedoogd maar niet verder gestimuleerd.



dorpshart Zoersel: wooninbreiding



Te transformeren woonpark

De gemeente werkt aan de versterking van de ecologische structuur van de woonparken conform strategisch project 2. Voor de woonparken waar dergelijke aanpak nog niet haalbaar is, is het beleid in de 'te transformeren woonparken' gericht op consolideren: vermijden van dynamiek (geen 'harde' niet-woonfuncties, geen nieuwe voorzieningen (tenzij gericht op de bosstructuur); vermijden van elke woonverdichting (een woning per lot aan uitgeruste weg, geen opdeling van loten in welke vorm dan ook); beperken van verhardingen, streng toezien op kapvergunningen. Investerings in het publiek domein kunnen, indien ze gericht zijn op het ondersteunen van de ecologische structuur, met minimale verhardingen. Eventuele activeringsheffingen voor onbebouwde kavels worden opgeheven. Premies voor renovatie gaan gepaard met strenge voorwaarden m.b.t. de inpassing in het bosachtig karakter.

Geen WUG ontwikkelen, uiteraard

Gezien de veel te ruime reserve aan woonkavels en de nog grote reserve aan verdichtingsmogelijkheden vlak bij de voorzieningencusters hoeft over de WUG niet gediscussieerd: ze staan onder de stolp en blijven daar tot ze kosteloos (voor de gemeente) kunnen worden herbestemd. Een uitzondering is uiteraard de site aan Ter Beuken -openbaar nut in het BPA met onderliggende WUG gewestplanbestemming- indien een (herverkaveling met) planologische ruil tot stand komt met slecht gelegen woongebied zoals in Halle (strategisch project 3). Eventuele activeringsheffingen worden onmiddellijk opgeheven.

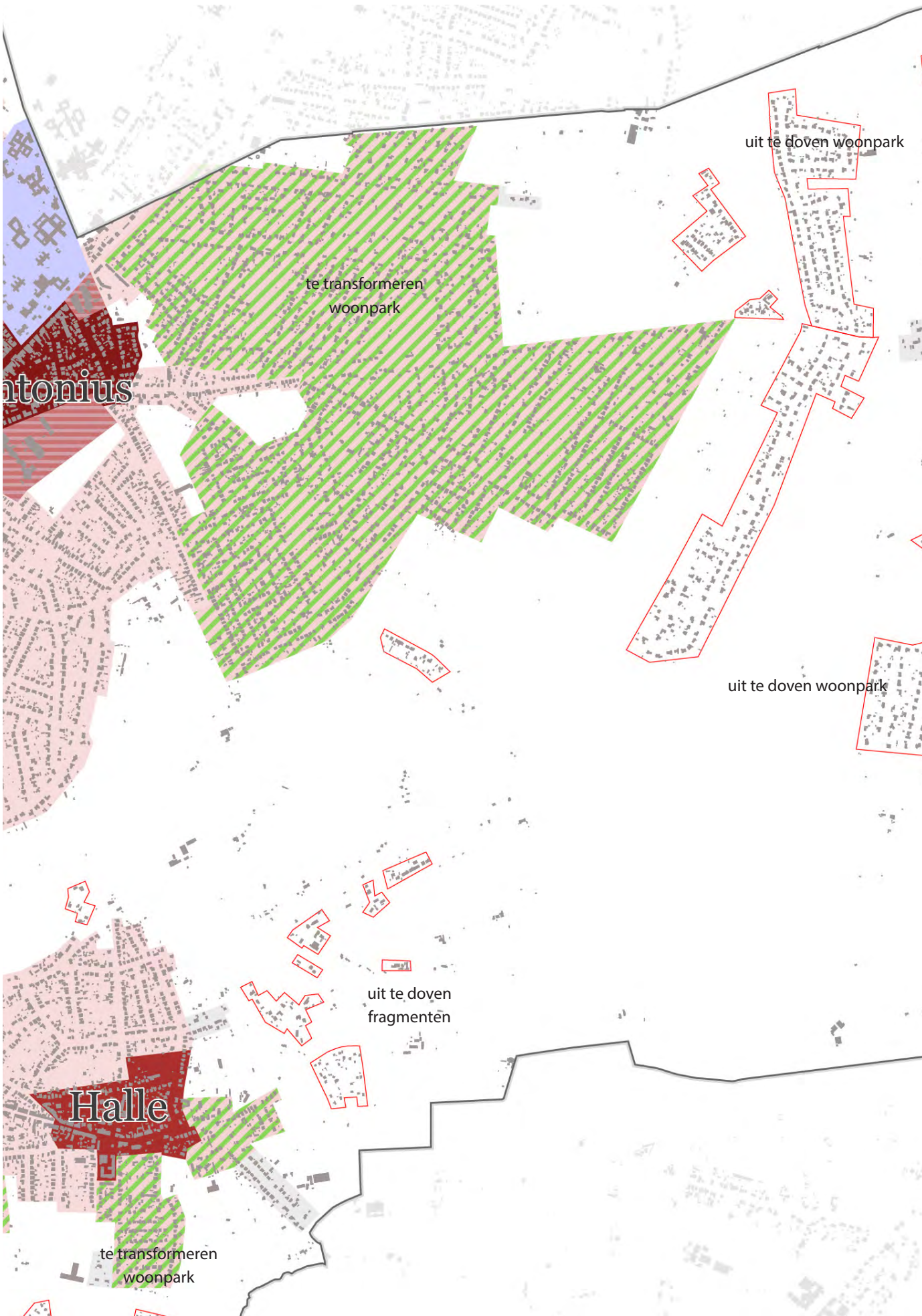
Uit te doven woonparken & geïsoleerde fragmenten

De slechtst gelegen woonparken -in de Schijnvallei en midden in Zoersel-bos- worden beschouwd als uitdovend op de lange termijn. Hetzelfde geldt voor de bebouwde fragmenten die niet aansluiten bij de woonkernen. Hiervoor bestaan vandaag nog geen financieel haalbare instrumenten. De gemeente houdt vandaag echter al rekening met dit lange termijn perspectief. Dit betekent een absoluut minimaal vergunningenbeleid: één woning per kavel aan uitgeruste weg. Deze nieuwbouw wordt belast met een extra stedenbouwkundige last voor verspreid bouwen, activeringsheffingen vervallen uiteraard. Dit betekent ook: geen lange termijn investeringen in de infrastructuur die het wonen moet ondersteunen, en geen premies voor vernieuwing en renovatie,...

Op lange termijn wordt gewerkt aan instrumenten om deze bebouwing uit te doven en te vervangen in de dorpsharten en te versterken woonkernen. Eventueel kunnen dan bijkomende stukken van 'te consolideren kern' voor versterking worden vrijgegeven. We duiden heel veel fragmenten aan. Zodra er sprake is van instrumenten om de ruil te realiseren tussen deze verspreide bebouwing en verdere verdichtingsmogelijkheden in de kernen, zal de gemeente hierin nog verder de prioriteiten bepalen.

Het minimum op andere woonkavels buiten de kernen

Ook in enkele linten die wél aansluiten bij de kernen wordt een sterk beperkend beleid gevoerd, en het minimum vergund dat juridisch haalbaar is: één woning op een kavel, geen opsplitsingen van woningen noch kavels, geen bouwen in de diepte,....



WOONZONERING JURIDISCH DOORVERTALEN?

De gemeente hanteert het woonzoneringsplan als visie binnen het vergunningenbeleid: heldere communicatie naar initiatiefnemers, heldere redenering die kan overgenomen worden in vergunningsbeslissingen. De gemeente moet zich ervan bewust zijn dat dit echter geen plan kan zijn waarnaar een vergunningsbeslissing zonder meer kan verwijzen. Er bestaat onduidelijkheid en discussie in juridische kringen over het hanteren van een woonzoneringsplan als BGO (beleidsmatig gewenste ontwikkeling). Daarom bekijkt de gemeente of en hoe zij, na het uittesten van het woonzoneringsplan, de principes door vertaalt in stedenbouwkundige voorschriften (in dat geval: een contouren-RUP).

HEFFINGEN EN PREMIES RUIMTELIJK DIFFERENTIËREN

De gemeente werkt een ruimtelijk gedifferentieerd beleid uit van ondersteuning en heffingen. Ze doet dit via een gedifferentieerde regeling m.b.t. stedenbouwkundige lasten. Deze komt in de plaats van de algemene belasting op woonentiteiten (vandaag €1.800 per woning). Maar ze evalueert ook haar heffingen en premies, om deze gericht in te zetten op de juiste plaatsen.



Meerwaarden van verdichting afromen in de 'te versterken' zones

In de zones waar woonverdichting is toegestaan -dorpshart I, strategische zones, te versterken woonkern- roomt de gemeente van elk project met een woonverdichting, een deel van de meerwaarden af om in te zetten voor het algemeen belang. Met 'verdichting' wordt bedoeld: elk project op een bebouwde kavel dat het aantal woonentiteiten verhoogt; elk project op een onbebouwde kavel dat meer woonentiteiten realiseert dan de invulling met eengezinswoningen van het type dat courant voorkomt. Ze past hiervoor het instrument van de stedenbouwkundige last toe, als vervanging voor het bestaande belastingreglement op woonentiteiten en kavels.

De gemeente kan de stedenbouwkundige last geval per geval opleggen in de omgevingsvergunning voor grotere projecten. Interessanter is nog, om een regeling uit te werken waarbij elke woonverdichting moet bijdragen; bij voorkeur een last 'in situ', waar dit niet zinvol is als financiële last. Zo dragen ook kleinere verdichtingsprojectjes (financieel) bij. Een bedrag van €5.000 of €6.000 per woonentiteit is een regelmatig gebruikt cijfer.

- Hiervoor zijn verschillende regelingen mogelijk:
- een intern richtkader m.b.t. stedenbouwkundige lasten dat bv. principieel kiest voor lasten in situ en een financiële last per woonentiteit oplegt waar in situ niet zinvol is (zie bv. Antwerpen, Geel, Londerzeel)
 - een stedenbouwkundige verordening m.b.t. stedenbouwkundige lasten (zie bv. Zoutleeuw in opmaak, Has-selt en Aalst binnen specifieke projectgebieden).



De gemeente onderzoekt de mogelijke wijze van vastlegging en neemt op korte termijn een beslissing over de gewenste regeling. Zie bij 'bronnen' voor meer info.

Stedenbouwkundige last op verspreid bouwen

De gemeente heft via hetzelfde reglement of verordening, of via een aangepast belastingreglement, een last of belasting op nieuwe woningen in de zones waar nieuwbouw eigenlijk ongewenst is (maar voorlopig nog niet geweigerd kan worden zonder planningsinitiatieven met planschade): in de te transformeren woonparken, in de uit te doven woonparken en fragmenten, in de andere lintbebouwing. Deze heffing is hoger in de 'uit te doven' categorieën dan elders.

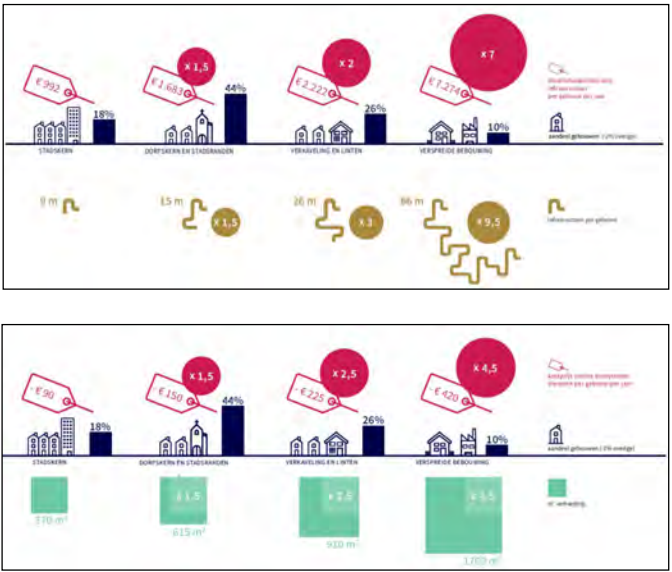
Voor het bepalen van de heffing kan de gemeente zich baseren op het onderzoek hieronder vermeld. Een snelle berekening leert dat een verspreid gelegen kavel t.o.v. een kernversterkende woonverdichting al snel voor €8.000 extra maatschappelijke kosten zorgt. Daarbij komt nog een het feit dat in de kern een extra woonentiteit zal worden belast met bv. €5.000. Een last op nieuwe woningen in de uit te doven woonparken en fragmenten van €13.000 lijkt daarom, vanuit deze snelle scan, een redelijke keuze. Deze in de woonparken die eerder aansluiten bij de kernen, kan ergens tussenin liggen

De activeringsheffing differentiëren

Het houdt geen enkele steek om een heffing op onbebouwde percelen aan te houden in de gebieden waar bijkomende woningen ongewenst zijn of weinig bijdragen. De gemeente herziet dit reglement en heft het op, minstens in de 'uit te doven woonparken en fragmenten', in de 'te transformeren woonparken' en de andere lintjes. Ook in de 'te consolideren woonkern' is eigenlijk geen druk om kavels per se tot ontwikkeling te brengen en kan de heffing o.i. vervallen.

Scan van andere premies en heffingen

Voor alle andere premies en heffingen die te maken hebben met woonontwikkeling of vernieuwing van het woningbestand, zoals bv. lokale renovatiepremies, voert de gemeente dezelfde toets uit. Ze kan bv. premies niet geven in zones waar de woonvernieuwing niet moet worden gestimuleerd, en er voorwaarden m.b.t. groeninrichting aan koppelen in de woonpark(achtig)en.



Beelden uit het onderzoek 'Monetariseren van de impact van urban sprawl in Vlaanderen' (2019) door VITO i.o.v. Dept. Omgeving
linksboven: maatschappelijke kost infrastructuur
linksonder: maatschappelijk kost vanwege verlies open ruimte
rechts: maatschappelijke kost mobiliteit

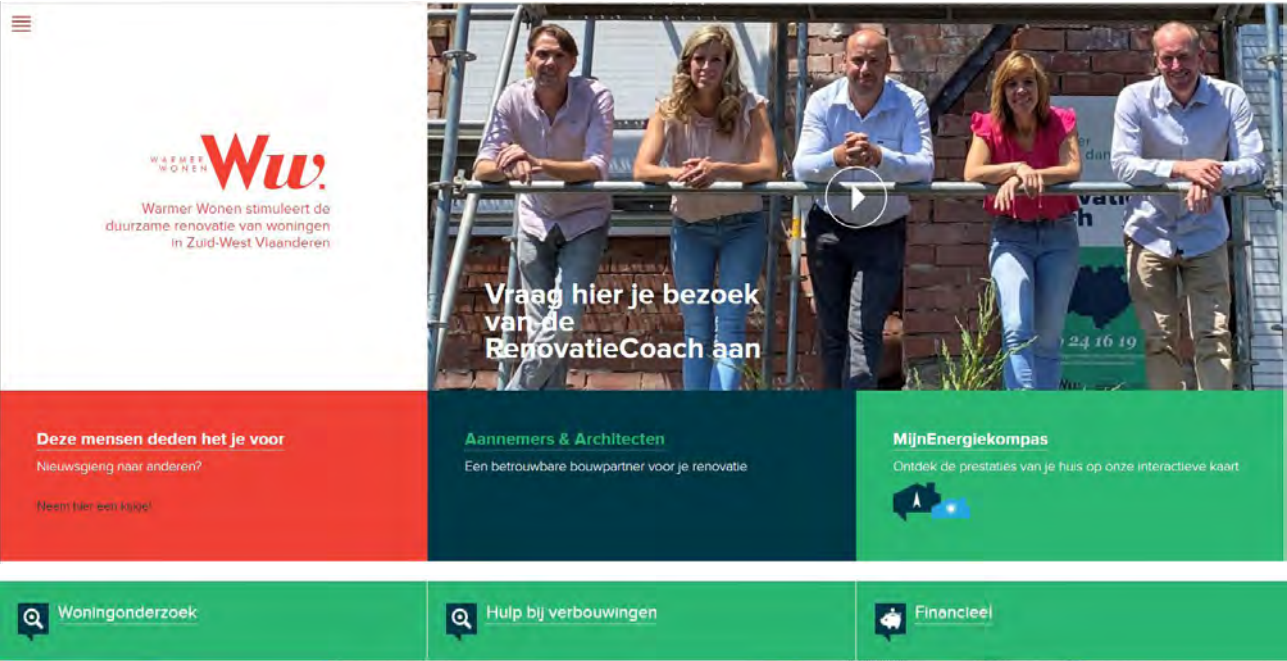
PROGRAMMA 2
KLIMAATNEUTRALE VERKAVELINGEN

HOE WORDT ZOERSEL
KLIMAATNEUTRAAL ?

De kansen voor Zoersel om mee te stappen in de beweging van klimaatneutrale steden en gemeenten liggen niet voor het grijpen. We bespraken in de diagnose dat Zoersel niet zo veel potenties lijkt te hebben op vlak van grootschalige hernieuwbare energieprojecten zoals windmolenparken. Ook zijn er op 't eerste gezicht geen grote warmtestromen te recupereren. De zones waar gekozen kan worden voor collectieve warmte-oplossingen zoals een warmtenet, liggen niet voor het grijpen: daarvoor zijn de dichtheden overal veel te laag. Ze blijven dus beperkt tot de grote voorzieningenclusters zoals de campus rond het gemeentehuis en evt. de recreatiecluster aan de Achterstraat.

'ALL ELECTRIC' OPLOSSINGEN IN GOED
GEÏSOLEERDE GEBOUWEN

Zoersel zal dus 200% moeten inzetten op het reduceren van de energievraag van gebouwen, duurzame mobiliteit (zie verder) en het promoten van kleinschalige hernieuwbare energieproductie op kavel- of gebouwniveau. We streven naar een E-renovatiegraad van 3%/jaar. Dit programma behandelt de aanpak hiervoor.



inspirerende voorbeelden: hier het Warmer Wonen project van Leiedal, 13 OCMW's, CAW, provincie West-Vlaanderen, Wonen Vlaanderen e.a.

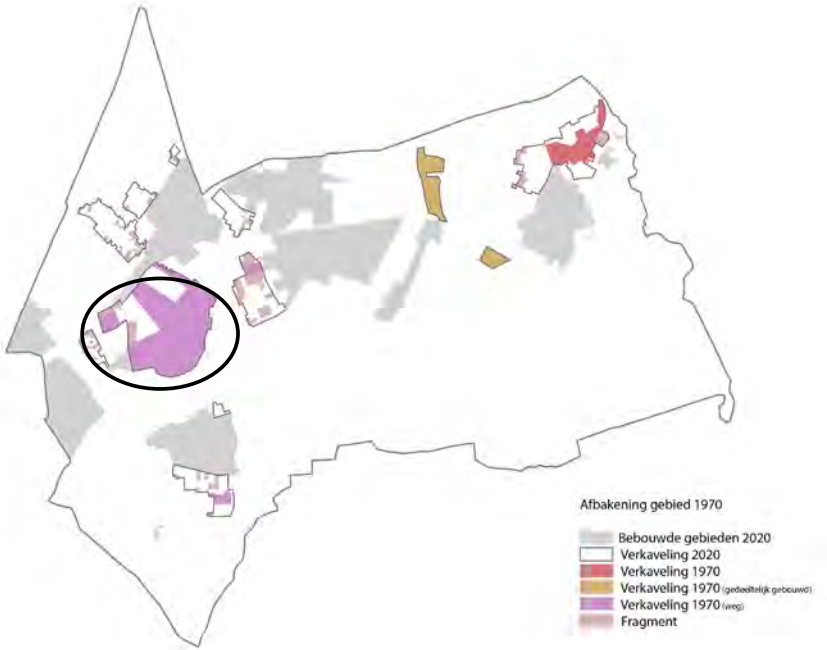
INDIVIDUELE RENOVATIES BOOSTEN

De gemeente ontwikkelt enerzijds een aanpak voor het aanjagen van individuele energierenovaties. De gemeente maakt hiervoor een actieplan. Dit bevat ten eerste concrete acties voor het **actief en tijdig contacteren en informeren van mogelijke verbouwers**: kopers in de gemeente, mensen met verbouwingsplannen die zich informeren via het loket. Zij krijgen uitgebreide informatie over de ondersteuningsmaatregelen en advies om bij de start van verbouwingsplannen of intrek in de nieuwe woning, de energierenovatie te bekijken.

De ondersteuning van eigenaars, ten tweede, wordt structureel uitgebouwd. Een **energieloket** met gebundelde info over alle ondersteuningsmaatregelen, bemand door een expert is een minimum: niet enkel een website maar ook individuele afspraken met een expert ter zake die kan helpen uitvissen wat relevant is in dit concrete dossier. Daarnaast wordt de individuele eigenaar concreet ondersteund. Dit kan bv. door het **promoten van individueel duurzaam-bouwen advies**: een expert die aan huis komt om mogelijke ingrepen uit te leggen en te helpen de afweging te maken welke werken prioritair zijn. Verder bestaat natuurlijk de mogelijkheid van extra gemeentelijke **premies** voor energiebesparende ingrepen.'

We beseffen dat het correcte advies vandaag nog niet zo evident is en de échte experts dun gezaaid zijn. Kies je beter voor sloop en nieuwbouw, of toch de jaren '70 woning renoveren? De isolatiekosten tot in het extreme doordrijven of toch wat meer investeren in de zonnepanelen en de warmtepomp? We raden de gemeente aan om de groeiende inzichten hierin van

nabij op te volgen. Momenteel loopt het onderzoek "Opstellen van een lokale lange termijn renovatiestrategie door lokale besturen" bij het Vlaams Energieagentschap VEA (afrondding in 2021). Dit zal meer inzichten geven in de aan te raden oplossingen per type wijk. Dit zal ook een overzicht bevatten van gemeenten die verschillende benaderingen reeds aanbieden of uitprobeerden.



Aanduiding ouderdom van enkele wijken, uitgaande van de bebouwing op historische kaarten. Foto's van Krokuslaan en Salvialaan

GEFOCUSTE AANPAK VOOR PRIORITAIRE VERKAVELINGEN...

Naast de individuele benadering, ontwikkelt Zoersel een best aanpak die gefocust is op specifieke zones. Aangeraden wordt, dat ze **een pilootverkaveling selecteert** die gebouwd is voor 1975 -deze gebouwen zijn vaak nog niet ingrijpend gerenoveerd en hebben een zeer slechte energieprestatie- en checkt of de renovatiegraad hier nog redelijk beperkt is. (Dit kan door een warmtescan van de daken, door een analyse van de vergunningen of bv. gewoon visueel). De als 'op termijn uit te doven' zones komen uiteraard niet in aanmerking. De verkaveling ten zuiden van Sint-Antonius centrum lijkt alvast een goede kandidaat als pilootverkaveling E-renovaties.

- Voor de pilootverkaveling E-renovaties wordt dan een tijdelijke en **gerichte campagne uitgewerkt waarbij eigenaars volledig worden 'ontzorgd'**. Dit kan b.v. via de volgende stappen:
- * bekendmaking aanbod via deur-aan-deur reclame
 - * inschrijvingsronde
 - * huisbezoek per ingeschreven eigenaar met selectie van zinvolle ingrepen (gratis advies)
 - * aanbestedingsprocedure door gemeente (evt. per type ingreep)
 - * offerte-op-maat per woning
 - * gecoördineerde gunningsronde en start werken
 - * werfopvolging door gemeentelijk aangestelde expert
 - * monitoring effecten door gemeente
 - * Nadat pilootwijk 1 in gang is gezet, volgt een tweede verkaveling.



Zoersele BV Dieter Coppens © Jan Ven der Perre voor Gazet van Antwerpen

Om het pilootproject kracht bij te zetten, kan de gemeente overwegen **een lokale BV in te schakelen**. De gemeente polst bij klimaatactivist, bekende Vlaming en Zoerselaar Dieter Coppens of hij bereid is de campagne te steunen, samen met het 'groenste verkaveling' project.

AFGESTEMD OP PILOOTPROJECTEN 'GROENSTE VERKAVELING'

Idealiter wordt deze campagne gekoppeld aan de woonparken waar de kiemen voor het strategisch project 'de groenste verkaveling' zeer sterk lijken en er voldoende groep mensen is die sowieso rond de transformatie van hun woning en perceel willen nadenken.



inspirerende voorbeelden: hier de Leuvense klimaatbus en het collectieve renovatieproject in Genk

Genk isoleert samen... met prachtige resultaten!

GENK ISOLEERT SAMEN

KOLDERBOS, DOE OOK MEE!
Je krijgt gratis begeleiding bij de energiezuinige renovatie van je woning

Steco
T 0800 99 817
www.genk.be/genk isoleert

PROGRAMMA 3: ZOERSEL FIETSGEMEENTE

STRAFFE BELEIDSBESLISSINGEN

Uit de contacten met het Zoerselse gemeentebestuur blijkt een sterke wil om de zachte mobiliteit in Zoersel meer kansen te geven. Deze ambitie wordt nog sterker door vertaald in beleidsvisie en maatregelen.

Wij stellen als ambitie voorop dat **in 2030 de helft van de Zoerselse verplaatsingen via de zachte modi verlopen**; stappen, (elektrisch) fietsen, steppen,... Immers, de diagnose toonde aan dat 70% van de verplaatsingen van/naar Zoersel zich beperken tot de eigen gemeente (42%) of de buurgemeenten: perfect fietsbare afstanden voor nog mobiele mensen. Bovendien zijn voor de meeste Zoerselaren lokale voorzieningenclusters beschikbare op wandel- of zeer korte fietsafstand en het terrein is volledig vlak: het moet hier kunnen!

Om dit te bereiken zal echter nog sterker moeten worden ingezet op het concurrentieel voordeel van de zachte modi t.o.v. de auto, die vandaag in Zoersel het dominante en ook gemakkelijkste vervoermiddel vormt. Het faciliteren van Koning Auto wordt afgebouwd tot een niveau waarbij plekken autobereikbaar blijven, maar niet zonder enige moeite. De gemeente neemt deze ingesteldheid mee in de **voorbereiding van haar nieuwe mobiliteitsplan**, waarvan de draft tot op heden toch nog meer ligt op 'technisch bijschaven' dan op een fundamentele ommekeer.



recent aangelegd fietspad © gemeente Zoersel

FIETSFRASTRUCTUUR BOOSTEN & DESNOODS AUTOROUTES KNIPPEN

De gemeente zal haar investeringsplannen voor de **verbetering van de fietspaden en fietsveiligheid op wat drukkeren en gevaarlijke wegen** versneld uitvoeren. Veilige fietsverbindingen tussen de kernen onderling gaan voor op vlotte autoverbindingen. Voor de fietsverbinding en sluiproute tussen Sint-Antonius centrum en Halle (langs Medelaar - Lindedreef) wordt desnoods een knip overwogen. Ook voor de verschillende wijken binnen de kernen wordt de analyse in die zin uitgevoerd: waar korte en directe veilige fietsroutes worden bedreigd door het autoverkeer, wordt radicaal voor de fiets gekozen en wordt **een omrijbeweging voor de auto aanvaard**. Zo bv. de sluiproutes in Zoersel-dorp.

In de woonwijken en verkavelingen en in de te transformeren woonparken worden de inrichting en het verkeersregime van het gros van de straten volledig afgestemd op de fiets, met uitzondering van een aantal ontsluitingswegen die veilige fietsinfrastructuur krijgen. Dit betekent **zones met fietsstraten en zone 30 regime**. Straten in de woonparken die worden onthard, worden van fietsstroken voorzien.

AUTOPARKEREN AAN BANDEN & ALLES VOOR DE FIETSER

Tot slot herzielt de gemeente haar parkeerbeleid. Momenteel lijkt de gemeente erg te focussen op voldoende autoparkeerplaatsen op korte afstand van de voorzieningen. Dit stimuleert het autogebruik. Het vinden van een parkeerplaats mag gerust wat moeite kosten, als fietsen een valabel alternatief is. Vlot parkeren vlakbij voorzieningen is enkel met zekerheid gegarandeerd voor mindervaliden.

De focus wordt verlegd naar het fietsparkeren bij de voorzieningen. De fietser stopt en vertrekt vlakbij de deur. Bij heraanlegprojecten worden stelselmatig wat autoparkings vervangen door comfortabele fietsparkings en verblijfsruimte. De fietser vindt bij de grote voorzieningenclusters alles wat de fietser faciliteert: overdekte veilige stalling, fietspomp en herstelpunt voor klein fietsleed. De gemeente zet ten slotte projecten op om occasionele speciale verplaatsingen ook per fiets te kunnen doen: deelprojecten voor bakfietsen, cargo bikes, et cetera.



fietsstraat in een woonomgeving (voorbeeld Kalmthout)



Jarenlang gebruikte fietsstraat Geldrop (NL) aan vernieuwing toe



fietsstroken in de woonparken (voorbeeld Holsbeek)



sluiproutes tussen de kernen worden geknipt: de Zoerselse Liersebaan



fietsers welkom in Halle bos

4.3 QUICK WINS



Tijdelijke verblijfsruimte Handelslei



Herinrichting Kerkplein, referenties



Nissan-Ford-site als noordelijke poort



voorbeeldfiguur uit BKP Lommel : centrum Lutlommel

Herinrichtingsprojecten & ontwerpen

QW1. TIJDELIJKE VERBLIJFSRUIMTE HANDELSLEI

De Handelslei heeft een lange termijn visie nodig, maar tot die tijd is een korte termijn verbetering mogelijk om de plek op te laden, liefst in samenwerking met buurtbewoners en handelaars. De publieke ruimten in de Handelslei zouden gebruikt kunnen worden voor recreatieve doeleinden en horeca.

QW2. HERINRICHTING SINT-ANTONIUS KERKPLEIN

Helaas is het kerkplein nu een parking. Het is duidelijk dat deze ruimte weer het belang moet krijgen dat het in het verleden had toen het een ontmoetingsplaats was in het dorp en deel uitmaakte van het openbare leven van de bewoners.

QW3. OPEN OPROEP MASTERPLAN NISSAN-FORD SITE

De gemeente lanceert een ontwerpopdracht voor deze site, bij voorbeeld via de procedure Open Oproep. De verschillende percelen worden geïntegreerd bekeken, met een ambitieuze visie op duurzaamheid, beeldkwaliteit (poortfunctie), groenstructuur en programma (aansluitend bij de dienstencluster).

QW4. BEELDKWALITEITSPAN HANDELSLEI

Om de transformatie van Sint-Antonius in goede banen te leiden, maakt de gemeente op korte termijn een beeldkwaliteitsplan op dat duidelijke richtlijnen meegeeft om de identiteit en ruimtelijk kwaliteit te verbeteren.

Cruciaal onderzoek & overleg

QW5. OVERLEG DWARSVERBINDING HANDELSLEI - HEYBLEUKEN

De gemeente start een overleg met de eigenaar van het open perceel tussen Handelslei en Heybleukenstraat. Ze bekijkt of een aankoop mogelijk is, of een ontwikkeling die een zachte verbinding realiseert.

QW6. LANCERING KOM-OP-VOOR-JE-WOONPARK

De gemeente maakt een reglement op voor het kom-op-voor-je-woonpark project, overlegt met enkele geëngageerde woonparkbewoners over de aanpak en lanceert de campagne.

QW7. FINAAL WOONZONERINGSPLAN

De gemeente finaliseert, op basis van de aanzet uit programma 1, het woonzoneringsplan. Ze bespreekt dit met de provincie. College en gemeenteraad keuren dit goed als beleidsmatig gewenste ontwikkeling i.k.v. de vergunningverlening voor compacte woningtypes en wooninbreiding.

QW8. HAALBAARHEIDSSSTUDIE ALTERNATIEF HALLE WATERMOLEN

De gemeente stelt een expert aan voor het haalbaarheidsonderzoek van het voorgestelde en evt. bijkomende alternatieven voor masterplan Halle Watermolen, en overlegt met VLM over de mogelijkheid van hervorkaveling planologische ruil.

QW11. OPEN RUIMTE DRENGEL-EINHOVEN

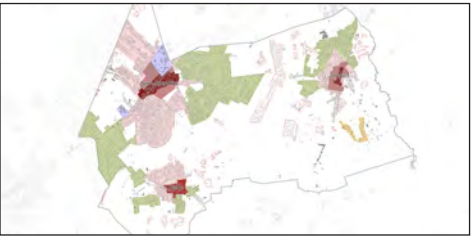
Opstart verkennende gesprekken met de 7 landbouwers over mogelijke duurzame toekomstperspectieven landbouw én gemeenschappelijke belangen in open ruimte kamer Eindhoven/Drengel. De gemeente kan hiervoor een bemiddelend bureau of persoon aanduiden om deze gesprekken te modereren en inspireren.



plaats voor verbinding Handelslei-Heybleuken



toekomstbeeld woonparken



aanzet woonzoneringsplan



blik op de te vrijwaren projectzone Halle Watermolen



visie landbouwruimte

4.4 PUBLIEKE SLAGKRACHT

HELDER & STANDVASTIG VERGUNNINGENBELEID

Om haar vergunningenbeleid goed te sturen -kernversterking in heel beperkte zones, zeer beperkend beleid erbuiten- zal het bestuur en administratie als één man/vrouw achter de visie van het woonzoneringsplan moeten staan. De strenge bepalingen zullen ongetwijfeld betwist en aangevochten worden. Het is belangrijk dat het college hieraan begint met de intentie om dit, goed gemotiveerd, te hanteren ondanks de te verwachten tegenwind. Een goede samenwerking met de provincie is hierin cruciaal.

CAPACITEIT VOOR HET DUURZAAMHEIDS- & ENERGIEBELEID

Om alle duurzaamheidsprojecten -mobiliteit, energie, groene transformaties- tot een goed einde te brengen zal er meer nodig zijn dan een mobiliteitsambtenaar en een duurzaamheidsambtenaar. De gemeente trekt extra menskracht aan, desnoods tijdelijk een externe, om het energieprogramma van de grond te krijgen en het woonparkproject uit te bouwen. Samen met de communicatiedienst wordt er niet enkel op regels en subsidies maar ook op een mentaliteitswijziging ingezet.

PROACTIEVER MAAR SELECTIEF CENTRUMPROJECTEN AANSTUREN

De gemeente maakt voor haar belangrijke transformatiezones in centrum Sint-Antonius zélf de visies op. Ze laat niet langer de ontwikkeling bepalen door bij te schaven voorstellen vanuit de markt. Ze laat ontwerpend onderzoek uitvoeren, legt de condities vast, en gaat hierover in overleg met de eigenaars. Dit gebeurt op korte termijn voor bv. de Nissan-Ford site.

Om dit te kunnen waarmaken, moet de menskracht op de dienst RO versterkt worden. De gemeente kan overwegen om tijdelijk beroep te doen op een externe ondersteuning via een raamcontract ruimtelijke plannen en projecten. Deze externe ondersteunt de dienst en het college in het aansturen van grotere projectaanvragen, proactief onderzoek naar de strategische sites, voorbereiden van externe opdrachten zoals BKP en haalbaarheidsstudies, benaderen van eigenaars e.d. Zodra de dienst structurele versterking kan krijgen, kan deze externe dienstverlening afgebouwd worden.



Gemeentehuis te Sint-Antonius | © gemeente Zoersel

4.5 AANBEVELINGEN AAN HET ADRES VAN HOGERE OVERHEDEN

PILOOTPROJECTEN EN FINANCIËLE STEUN VOOR TEGEN-HANGER VAN RUIMTELIJK RENDEMENT

Aan de Vlaamse overheid en de provincie wordt gevraagd om programma's uit te werken die complementair zijn aan ruimtelijk rendement, met name het consolideren en stelselmatig transformeren van de ruimte die beter niet verdicht wordt. Pilotprojecten mogen zich ook focussen op uitwerking van strategieën voor al dan niet historische gehuchtjes en lint, en woonparken die absoluut geen verdichtingsopgave moeten krijgen. Deze opdracht is veel moeilijker omdat de economische hefboom hier voorlopig ontbreekt.

Naast het helpen onderzoeken en uitdenken van deze strategieën, is natuurlijk een correcte vergoeding nodig voor gemeenten die investeren in het uitbouwen van groenstructuren en de ecosysteemdiensten van de open ruimte versterken. Dit vraagt om het herdenken van de gemeentefinanciering.

ONTDICHTING KADEREN IN PROVINCIAAL OPENRUIMTEBELEID

Zoersel is schoolvoorbeeld van een gemeente waar lokale ontdichting en vergroening in teken staat van herstel van bovenlokale openruimtestructuren. Vlaanderen en provincie zouden structureel werk kunnen maken van het ondersteunen van de hier voorgestelde projecten in zones die essentieel zijn voor bovenlokale groenstructuren. Momenteel krijgen de gemeenten hiervoor nog weinig concrete handvaten van bovenaf.

VERKLEINEN JURIDISCH OVERAANBOD & ACTIEVE STEUN VOOR BEVRIEZENDE PLANNINGSINITATIEVEN

Bijna alle Vlaamse gemeenten -op enkele zeer verstedelijkte regio's na- kampen met een teveel aan bouwgrond en een gigantische verdichtingsmogelijkheid in het bestaand bebouwd weefsel. De gemeenten noch vereveningsmechanismen kunnen het verspreid bouwen tegengaan indien de verspreid gelegen bouw kavels moeten worden vergoed aan de veronderstelde marktprijs. Dit blijft het geval nu de woonuitbreidingsgebieden worden bevroren via het instrumentendecreet. Vlaanderen moet hierin haar verantwoordelijkheid nemen. De provincie kan de gemeenten ondersteunen in het afdwingen van lage dichtheden in slechter gelegen zones.

Zoersel gaf het voorbeeld en maakte 2 RUP's om gebieden met woonbestemming te bevriezen. Het was onder provinciale druk en in een ruiloperatie,

maar de gemeente deed het toch maar. Dergelijke gemeentelijke operaties verdienen actieve steun van de hogere overheden: gedegen assistentie van de juridische diensten voor de correcte formulering, ondersteuning door juristen waar de RUP's worden aangevochten. Ook voor andere beleidsinitiatieven, zoals opmaak van een beleidsmatig gewenste ontwikkeling, is een eerstelijns hulploket van nut.

HET EIGEN SECTORALE BELEID IN OVEREENSTEMMING BRENGEN

Voor de gemeenten lopen er soms ook heel tegenstrijdige opdrachten. Enerzijds bepleit Vlaanderen vanuit ruimtelijk beleid de kernversterking en betonstop. Anderzijds poogt het beleid rond infrastructuur en nutsvoorzieningen soms het verspreide wonen verder te ondersteunen. In Zoersel kwam bv. de tegenstrijd aan bod tussen het rioleringsbeleid -de gemeente staat nog voor zware investeringen in een aantal afgelegen woonparken of fragmenten- en onze aanbeveling om in deze afgelegen gebieden minder te investeren dan in de beter gelegen dorpsharten en aansluitende verkavelingen.

NOG MEER STEUN BIJ E-RENOVATIES

Het belang van de energie-renovaties van gebouwen voor de energietransitie in gemeenten als Zoersel kan niet worden overroepen. Kleinere gemeenten zijn niet gewapend om deze transitie echt aan te zwengelen, omdat het enorm arbeidsintensief is om alle eigenaars te benaderen. De gemeenten verdienen hier nog meer ondersteuning om dit te kunnen uitbouwen.

INSTRUMENTEN HELDER PROMOTEN

Voor bepaalde instrumenten verwant aan ruimtelijke ordening is er te weinig kennis bij lokale besturen. Ook zijn de grenzen van de instrumenten vaak onduidelijk, waardoor gemeenten aarzelen ze in te zetten. Het gaat over belastingreglementen en de mogelijkheid om deze ruimtelijk te differentiëren, over regelingen voor stedenbouwkundige last, mogelijkheden voor planologische ruil en de gevolgen op vlak van planschade, over de mogelijkheden voor complexe projecten, over de beperkingen van verordeningen. Goed geïnformeerde ambtenaren bij de hogere overheid én heldere informatieverstrekking naar het lokale niveau is absoluut een behoefte. Dit geldt niet in meerdere mate voor Zoersel dan voor veel andere gemeenten, maar blijft vermeldenswaardig.



© gemeente Zoersel

5.1 METHODOLOGISCHE NOTA | NIGHTINGALE ROSE DIAGRAM

VISUALISERING DIAGRAM	METADATA
Voor de visualisering het Nightingale Rose diagram is voor elke indicator een ranking genomen van de 308 Vlaamse gemeentes. Voor een aantal parameters is met een omgekeerde ranking gewerkt. Reden hiervoor is de leesbaarheid van het diagram. Waarden meer naar buiten op de ring stellen de ‘meer gunstige waarde’ in ranking voor, meer naar binnen de ‘minder gunstige waarde’. De gescande gemeente wordt afgebeeld in het diagram, in vergelijking met het gemiddelde van de type gemeente uit de Vrind-classificatie. Een groene kleur in de buitenschil voor een bepaalde indicator wijst dus op een waarde die gunstiger is voor de gemeente dan het gemiddelde voor gelijkaardige type gemeentes.	Type gemeente De opdeling in type gemeentes is gemaakt op basis van de Vrind-classificatie. De Vrind-classificatie is een ruimtelijke indeling op basis van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen met opsplitsing van het buitengebied op basis van het Strategisch Plan Ruimtelijke Economie waarbij het ruraal overgangsgebied en het ruraal gebied als platteland wordt geclassificeerd (VRIND2004-2005). Aantal inwoners (2018) Bron: Statbel, 2018 Ruimtelijk rendement voor het wonen: aantal inwoners per hectare in kadastrale woongebieden (2017) Bron: Statbel, kadaster De kadastrale woongebieden zijn percelen voor appartementen, buildings en huizen en hoeves. Dit zijn dus percelen waarop een woning staat. Percentage doorlatende oppervlakte (2012) Bron: gemeentemonitor 2012, AIV Bodemafdekking of bodemafdicthting wordt uitgedrukt als de oppervlakte waarvan de aard en/of toestand van het bodemoppervlak gewijzigd is door het aanbrengen van artificiële, (semi-) ondoorlaatbare materialen waardoor essentiële ecosysteemfuncties van de bodem verloren gaan. De doorlatende oppervlakte is de gemeenteoppervlakte verminderd met de bodemafdekking of bodemafdicthting Percentage appartementen, halfopen bebouwing en gesloten bebouwing (2017) Bron: Statbel, kadastrale statistiek van het gebouwenpark. Dit is het aandeel appartementen, halfopen bebouwing en gesloten bebouwing op de woongebouwen. Aantal m² open ruimte per inwoner (2017) Bron: Statbel Dit is de oppervlakte kadastrale oppervlakte onbebouwde percelen per inwoner. Percentage inwoners dat toegang heeft tot wijkgroen binnen 800m (2013) Bron: gemeentemonitor 2013

Percentage van de oppervlakte biologisch waardevol groen (2018) Bron: biologische waarderingskaart 2018 Dit is de totale oppervlakte biologisch waardevolle en zeer waardevolle natuur op de totale oppervlakte van de gemeente.
Openbaar vervoer voor school en werkverkeer (%) (2017) Bron: survey gemeentemonitor 2017, SV/ABB Modale verdeling naar dominant vervoermiddel voor verplaatsingen tussen woonplaats en school/werk, in %.
Fietsgebruik voor school en werkverkeer (%) (2017) Bron: survey gemeentemonitor 2017, SV/ABB Modale verdeling naar dominant vervoermiddel voor verplaatsingen tussen woonplaats en school/werk, in %.
Voetgangers voor school en werkverkeer (%) (2017) Bron: survey gemeentemonitor 2017, SV/ABB Modale verdeling naar dominant vervoermiddel voor verplaatsingen tussen woonplaats en school/werk, in %.
Evolutie ruimtelijk rendement (inwoners per hectare in kadastrale woongebieden in 2011-2017) Bron: Statbel, kadaster Dit is de groei in het ruimtelijke rendement tussen 2011 en 2017. In de meeste gemeenten is dit negatief.
Groei van het aandeel appartementen, halfopen bebouwing en gesloten bebouwing in het totale woningaanbod (2017-2011) Bron: Statbel, kadastrale statistiek van het gebouwenpark.
CO2emissie voor verwarming en elektriciteit per huishouden 2016 (ton/huishouden) (omgekeerde ranking) Bron: provincie in cijfers
CO2emissie particulier en openbaar voor transport en vervoer, 2016 (ton/huishouden) (omgekeerde ranking) Bron: Vito
Pv-installaties < 10 kW (Vermogen in kW per huishouden), 2016 Bron: provincie in cijfers

5.2 BRONNEN

Bronnen algemeen

www.zoersel.be
Gemeentemonitor Zoersel
"Kempenatlas, Van terra incognita tot hotspot. De Kempen in kaart gebracht", Van Acker M. et al. (2017)
GIS-data beschikbaar via Geopunt Vlaanderen
Ontwikkelingskansen op basis van knooppuntwaarde en nabijheid voorzieningen, VITO
Gegevens over demografie en woningen via provinciesincijfers.be
artikels in de lokale pers

Bronnen ruimtelijk beleid, kernversterking, beleid voor de woonparken

Ruimtelijk structuurplan Zoersel
Visienota Ruimte provincie Antwerpen
Ruimtekompassen provincie Antwerpen
Gemeentelijke, provinciale en gewestelijke RUP's, BPA's en gewestplan
Gemeentelijke reglementen: algemene bouwrichtlijnen, activeringsheffing, belasting op groepswoning-
bouw-appartementen-verkaveling
Gemeentelijk info over lopende projectvoorstellen
Locatus databank (gegevens 2017)
"Horizon+, strategische visie Zoniënwoud", PlusOfficeArchitecten + Delva landscape architects + Proflow
i.o.v. provincie Vlaams-Brabant e.a. (strategisch project)
"Verkavelingswijken in transformatie - brochure", Dept. Omgeving en Team Vlaams Bouwmeester
"Monetariseren van de impact van urban sprawl in Vlaanderen", VITO + CommonGround + VRP i.o.v.
Dept. Omgeving (2019)

Bronnen mobiliteit

Hfdst. "Parkeerplaatsen" in algemene bouwrichtlijnen
Vlaams verkeersmodel, meest recente versie
Drafts ter voorbereiding van de herziening van het gemeentelijk mobiliteitsplan
Vervoerregio Antwerpen-Routeplan 2030_ontwerpversie april '20
Ontwerpplannen omleidingsweg Zoersel-dorp
Provinciale fietsbarometer
De Lijn Netplan

Bronnen energie en klimaat

Klimaatactieplan Zoersel
mondeling contact met mevr. Tahnee Vansteenbrugghe, coördinator van het onderzoek naar energieland-
schappen in provincie Antwerpen
https://www.slideshare.net/221816_222623/werelddag-van-de-stedenbouw-2017-transitie-bestaande-wij-kenlimburg-renoveert
"Begeleidingsopdracht voor het opstellen van een lokale lange termijn renovatiestrategie door lokale bestu-
ren voor enkele pilootsteden en gemeenten" BUUR i.o.v. VEA, tussentijdse resultaten
<https://sure2050.be/>

Bronnen open ruimte, landschap en recreatie

website regionaal Landschap De Voorkempen
Maatregelen Natuurinclusieve landbouw, WUR 2017
website Vlaams Brabant, Opgewekt Pajottenland
Mogelijke toekomstbeelden natuurinclusieve landsbouw, Universiteit Wageningen

