

VLAAMSE REGERING



MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE GOEDKEURING VAN HET
PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN
'KLEINHANDELSCONCENTRATIE RODENDIJK - ZOERSEL' GENAAMD, VAN
DE PROVINCIE ANTWERPEN

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN, BEGROTING EN
RUIMTELIJKE ORDENING

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, inzonderheid artikel 46 §2;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 houdende definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd, voor wat de bindende bepalingen betreft, bij decreten van respectievelijk 17 december 1997 en 19 maart 2004;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 27 juli 2004 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse regering, gewijzigd bij besluiten van 15 oktober 2004, 23 december 2005 en 19 mei 2006;

Gelet op het koninklijk besluit van 30 september 1977 houdende vaststelling van het gewestplan Turnhout en latere wijzigingen;

Gelet op het Ministerieel Besluit van 10 juli 2001 houdende de goedkeuring van het ruimtelijk structuurplan voor de provincie Antwerpen;

Gelet op het Ministerieel Besluit van 10 februari 2006 houdende advies over het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) 'Kleinhandelsconcentratie Rodendijk - Zoersel' van de provincie Antwerpen;

Gelet op het besluit van de provincieraad van Antwerpen van 24 november 2005 houdende definitieve vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kleinhandelsconcentratie Rodendijk - Zoersel';

Gelet op de begin- en einddatum van het openbaar onderzoek, met name 19 december 2005 tot en met 16 februari 2006;

Gelet op de tijdens het openbaar onderzoek ingediende adviezen en bezwaarschriften;

Gelet op het advies van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening van de provincie Antwerpen en de bijhorende bezwaarschriftweering van 21 april 2006;

Overwegende dat het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kleinhandelsconcentratie Rodendijk - Zoersel' voldoet aan de decretale vormvereisten van artikel 38 §1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening;

Overwegende dat het PRUP werd opgemaakt in uitvoering van bindende bepaling 46 van het provinciaal ruimtelijk structuurplan Antwerpen, conform de selectie van Rodendijk als kleinhandelsconcentratie type IIIB;

Overwegende dat het plangebied een gemengde kleinhandelsconcentratie omvat; dat volgens het provinciaal ruimtelijk structuurplan Antwerpen kleinhandelsconcentraties van het type IIIB niet verder kunnen groeien; dat in het ministerieel besluit houdende goedkeuring van het provinciaal ruimtelijk structuurplan Antwerpen tot voorzichtigheid werd gemaand bij het opvullen van restpercelen in dergelijke kleinhandelsconcentraties; dat zich in de kleinhandelsconcentratie Rodendijk enkele woonpercelen bevinden; dat de Bestendige Deputatie de stedenbouwkundige voorschriften voor deze woonkavels heeft aangepast zodat enkel te herlokalisieren kleinhandel hier kan vergund worden; dat een dergelijke beleidsoptie enkel kan uitgevoerd worden indien de gemeente of de provincie hieraan effectieve maatregelen koppelt; dat daarom het plan een voorkooprecht voor de gemeente bevat; dat akkoord kan gegaan worden met de aanpassing door de Bestendige Deputatie; dat de Bestendige Deputatie tegemoet gekomen is aan de opmerkingen inzake horeca; dat de stedenbouwkundige voorschriften toelaten dat bestaande horecazaken bestendig worden, maar geen uitbreidingen of nieuwe horecazaken toelaten;

Overwegende het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid inzonderheid op artikel 8 over de watertoets; dat het plangebied gedeeltelijk gelegen is in een van nature overstroombaar gebied; dat de toelichtingsnota een watertoets bevat; dat de voornaamste wijziging ten aanzien van de bestaande toestand betrekking heeft op beperkte uitbreidingen bij bestaande, vergunde constructies; dat de stedenbouwkundige voorschriften verschillende maatregelen bevatten voor integraal waterbeleid; dat bijgevolg in alle redelijkheid geoordeeld kan worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt;

BESLUIT

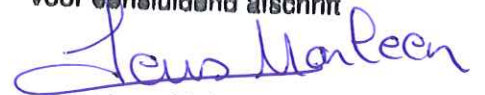
Enig artikel. Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kleinhandelsconcentratie Rodendijk - Zoersel' van de provincie Antwerpen, bestaande uit een plan van de bestaande toestand, een verordenend grafisch plan en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften, wordt goedgekeurd.

Brussel,

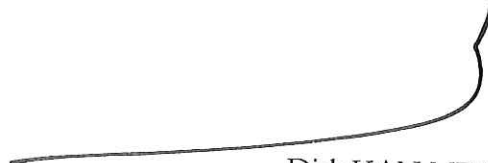
29 SEP. 2006

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en
Ruimtelijke Ordening

Voor concludend afschrift

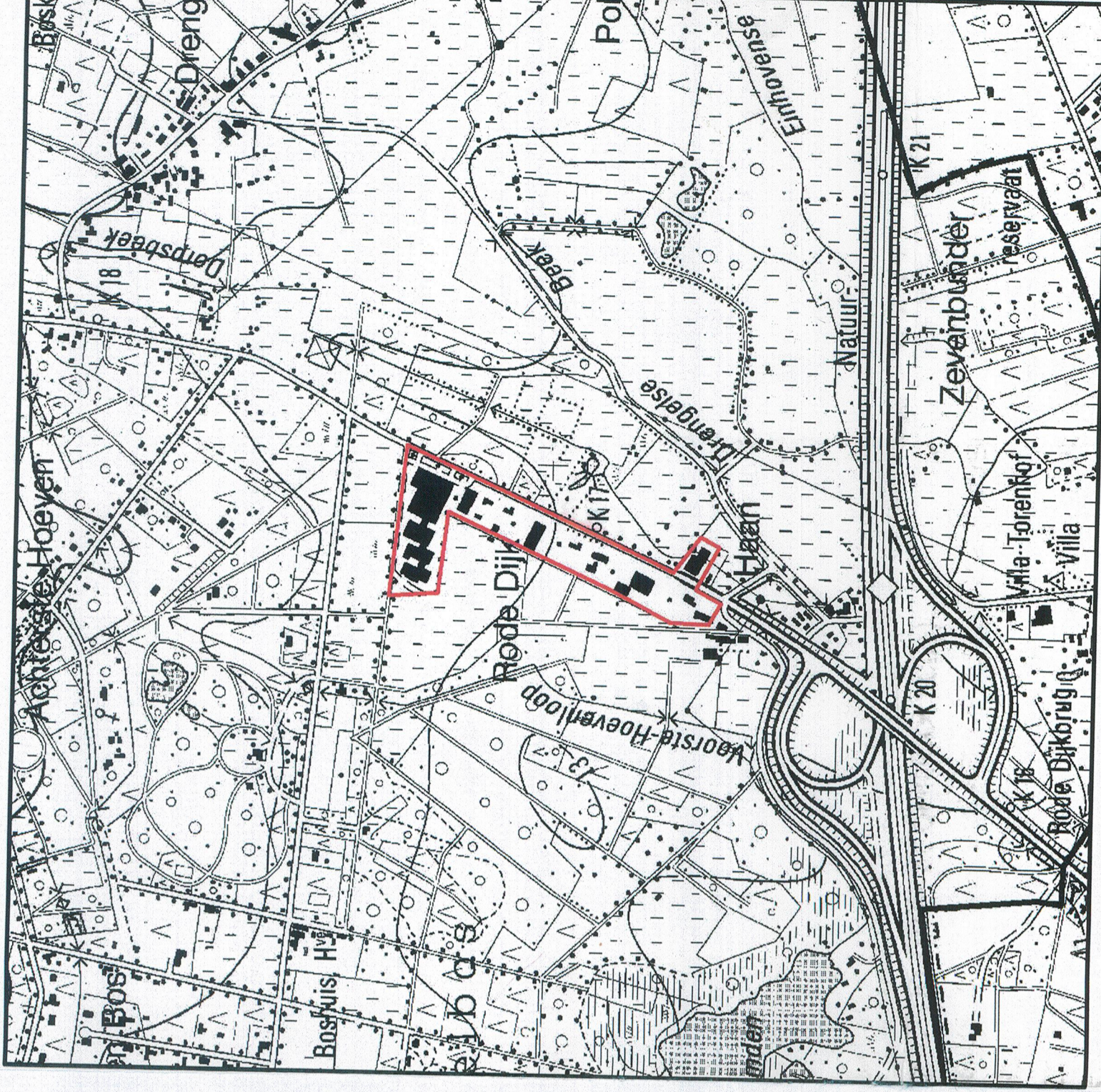


Leus Marleen
assistent



Dirk VAN MECHELEN

Situering schaal 1/10 000

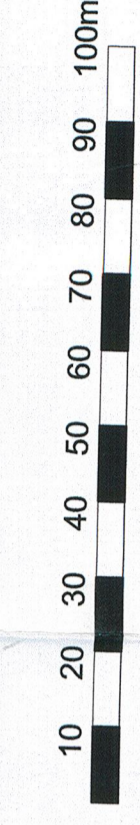


Gewestplan schaal 1/10 000



Legende:

- grens RUP
- zonegrens
- art 1 K
- art 2 K-A
- art 3 K-W
- art 4 K
- art 5 K-W
- art 6 K-A
- zone voor grootschalige kleinhandel (met voorkoopprecht)
- zone voor grootschalige kleinhandel, opslag, land- en tuinbouwactiviteiten
- zone voor gehierokaliseerde grootschalige kleinhandel en parking (met voorkoopprecht)
- zone voor buffer
- zone voor openbare weg en parking
- zone voor waterlopen



In toepassing van art. 132§5 van het decreet van 18/05/1999 en wijzigingen houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, worden volgende verkavelingen binnen de grenzen van het RUP vernietigd na het in werking treden van dit RUP (goedkeuring door de Minister).

1)	150/083	13/06/1966
2)	150/083(2)	13/08/1981
3)	150/043	21/10/1964
4)	150/043 (1)	09/07/1973
5)	150/043 (2)	31/08/1977
6)	150/043 (3)	15/08/1977
7)	150/043 (4)	23/07/1980
8)	150/043 (5)	07/07/1983
9)	150/043 (6)	23/10/1985
10)	150/043 (7)	12/04/1990
11)	150/043 (8)	01/12/1992

provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan
KLEINHANDELSCONCENTRATIE RODENDIJK - ZOERSEL
 Verordenend Grafisch Plan

De Provinciegouverneur
 De Provinciegouverneur
 De Provinciegouverneur

De Provinciegouverneur
 De Provinciegouverneur
 De Provinciegouverneur

De Provinciegouverneur
 De Provinciegouverneur
 De Provinciegouverneur

De Provinciegouverneur
 De Provinciegouverneur
 De Provinciegouverneur

provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING EN
MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)

NR. *RP 2.13/1055/101.1*

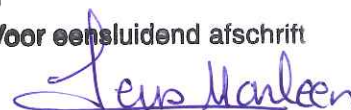
Brussel,
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening

29 SEP 2006

Dirk VAN MECHELEN

Kleinhandelsconcentratie Rodendijk - Zoersel

Voor eensluidend afschrift



Leus Marleen
assistent

Stedenbouwkundige voorschriften Memorie van Toelichting

Gezien en definitief vastgesteld door de
provincieraad van Antwerpen van 22 juni 2006

De Provinciegriffier,
(w.g.)

De Voorzitter,
(w.g.)

D. Toelen

G. Van den Bogaert

Voor eensluidende kopie
Het departementshoofd,



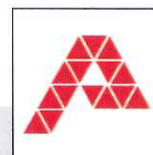
Wim Lux

Ruimtelijke planners



Adel Lannau
Bart Antheunis

Dienst Ruimtelijke Planning



PROVINCIE
ANTWERPEN



COLOFON



Opdrachtgever:

Provincie Antwerpen
Dienst Ruimtelijke Planning
Koningin Elisabethlei 22, 2000 Antwerpen
tel.: 03 240 56 81 fax: 03 240 66 79

contactpersonen:

Johan Arnauw en Kristin Seghers

Opdrachthouder:

ARCADIS Gedas NV
Clara Snellingsstraat 27,
2100 Antwerpen-Deurne
tel.: 03 328 06 12 fax: 03 360 83 01

contactpersonen: Adel Lannau en Bart Antheunis

Actieve medewerking:

Gemeente Zoersel
Kasteeldreef 55, 2980 Zoersel
tel: 03 380 13 00 fax: 03 380 13 30

contactpersoon: Jan Koninkx

**Revisiestatus:**

Versie	Datum	Opmerking
A	Dec. '04	Besproken dagelijks bestuur dd. 24/12
B	Jan '05	Aangepast nav opmerkingen dagelijks bestuur dd 24/12. Te bespreken op projectgroepvergadering dd. 21 jan.
C	Mei '05	Aanpassingen nav opmerkingen projectgroepvergadering dd. 21 jan. 2005 en resultaten van de enquête.
D	Juli '05	Aanpassingen nav opmerkingen geformuleerd op de projectgroepvergadering dd. 24 juni 2005.
E	Juli '05	Versie ter voorbereiding van de plenaire vergadering.
F	Sept '05	Ontwerp – aangepast na plenaire vergadering dd. 20/09/05
G	Mei '06	Ontwerp – aangepast na openbaar onderzoek en advies van de PROCORO dd 5 mei 2006.



INHOUDSOPGAVE

DEEL 1:	VERORDENEND GRAFISCH PLAN	7
DEEL 2:	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	9
	ALGEMENE BEPALINGEN	9
ART 1.	ZONE VOOR GROOTSCHALIGE KLEINHANDEL	11
ART 2.	ZONE VOOR GROOTSCHALIGE KLEINHANDEL, OPSLAG OF LAND- EN TUINBOUWACTIVITEITEN	14
ART 3.	ZONE VOOR GEHERLOCALISEERDE GROOTSCHALIGE KLEINHANDEL EN PARKING	16
ART 4.	ZONE VOOR BUFFER	18
ART 5.	ZONE VOOR OPENBARE WEG EN PARKING	19
ART 6.	ZONE VOOR WATERLOPEN	19
DEEL 3:	TOELICHTINGSNOTA	21
1.	INLEIDING	21
2.	BESTAANDE FEITELIJKE EN JURIDISCHE TOESTAND	23
2.1.	SITUERING VAN HET PLANGEBIED.....	23
2.2.	BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND.....	23
2.2.1.	<i>Macroniveau</i>	23
2.2.2.	<i>Microniveau</i>	24
2.3.	BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND.....	29
3.	BELEIDSKADER	37
3.1.	RELATIE TOT HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN (RSV).....	37
3.2.	RELATIE TOT HET PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN ANTWERPEN.....	38
3.3.	RELATIE TOT DE GEMEENTELIJK BELEIDSPANNEN.....	41
3.3.1.	<i>Relatie tot het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan</i>	41
3.3.2.	<i>Relatie tot het mobiliteitsplan</i>	45
3.3.3.	<i>Provinciaal fietsroutenetwerk</i>	45
3.4.	OVERIGE PLANNEN IN OPMAAK OF RECENT GOEDGEKEURDE PLANNEN.....	46
3.4.1.	<i>Natuurinrichtingsproject Zoerselbos</i>	46
3.4.2.	<i>Ontwerp N14 van Goormansstraat tot E34</i>	47
4.	KNELPUNTEN EN POTENTIES, STERKTEN EN ZWAKTEN	49
5.	VISIE	51
6.	CONCEPTEN	51
6.1.	EEN VERKEERSVEILIGE ONTSLUITING.....	51
6.2.	SELECTIVITEIT MET BETREKKING TOT DE ACTIVITEITEN.....	56
6.3.	INBREIDING VAN DE KLEINHANDELSCONCENTRATIE.....	57
6.4.	BUFFERING NAAR HET ACHTERLIGGENDE LANDSCHAP.....	59
6.5.	OOSTELIJKE CLUSTER.....	60
7.	WATERTOETS EN PASSENDE BEOORDELING	61
7.1.	WATERTOETS IN KADER VAN HET DECREET INTEGRAAL WATERBEHEER.....	61
7.2.	PASSENDE BEOORDELING IN KADER VAN HET NATUURDECREET.....	61
8.	VERTALING NAAR VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN EN OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN	62
DEEL 4:	RUIMTEBALANS	79
	BIJLAGEN	81



1. TOETSING AAN INRICHTINGSPRINCIPES VOLGENS RSPA	81
2. RESULTATEN VAN DE ENQUÊTES	85
2.1. INLEIDING	85
2.2. ONTVANGEN ENQUÊTES	86
2.3. VERWERKING VAN DE ENQUÊTES	87
2.3.1. <i>KMO ten westen van de N14</i>	87
2.3.2. <i>KMO ten oosten van de N14</i>	97
2.3.3. <i>Bewoners</i>	101
3. BEPLANTINGSLIJST	103
4. PASSENDE BEOORDELING (INTEGRAAL DOCUMENT).....	105
5. LIMITATIEVE OPGAVE VAN DE OP TE HEFFEN VERKAVELINGSVOORSCHIFTEN	125

TABELLEN

Tabel 1: Toetsingstabel bestaande juridische toestand.....	29
--	----

FIGUREN

Figuur 1: BPA Carpoolparking Zoersel.....	30
Figuur 2: Provinciaal fietsroutenetwerk	45
Figuur 3: fietsroutenetwerk natuurinrichtingsplan Zoerselbos.....	47
Figuur 4: ontwerp N14 van Goormansstraat tot N34	48
Figuur 5: Minimale (600m ²) en maximale (6000m ²) bebouwingsoppervlakte.	56

KAARTEN

Kaart 1: Situering van het plangebied binnen zijn ruimere regio.....	23
Kaart 2: Bestaande feitelijke toestand: topografische kaart en kadscan.....	23
Kaart 3: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto.....	23
Kaart 4: Bestaande juridische toestand: uittreksel uit gewestplan.....	34
Kaart 5: Bestaande juridische toestand 1/2.....	34
Kaart 6: Bestaande juridische toestand 2/2.....	34
Kaart 7: Passende beoordeling	61



DEEL 1: VERORDENEND GRAFISCH PLAN

**PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN KLEINHANDELSCONCENTRATIE
"RODENDIJK" TE ZOERSEL**

Zie bijgevoegd plan



DEEL 2: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

ALGEMENE BEPALINGEN

§1. Begripsomschrijving

Voor de toepassing van de voorschriften wordt verstaan onder:

Bouwhoogte	Hoogte van een bouwwerk, die indien niet anders is aangeduid, wordt gemeten vanaf het grondpeil, bestaand maaiveld of voorliggende stoep tot de bovenkant voorgevelbekroning (deksteen, kroonlijst of dergelijke).
Bouwlaag	Indeling van aaneensluitende volwaardige vertrekken boven elkaar in een gebouw, vertrekkend vanaf het maaiveld. De 1° bouwlaag komt overeen met de gelijkvloerse vertrekken. De 2° bouwlaag komt overeen met de vertrekken van de 1° verdieping enz.
Constructie	Elk bouwwerk van hout, steen, beton, metaal of ander bouw materiaal, dat met de grond verbonden is of erop geplaatst is.
Eengezinswoningen	Geheel of deel van een gebouw bestemd voor huisvesting van één gezin.
Garage	Bijgebouwen of aanhorigheden die geschikt zijn voor het stallen van één of meerdere auto's met uitsluiting van enig bedrijf.
Gebouw	Een door de mens gemaakt toegankelijk overdekt geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte.
Plat dak	Dak dat een gebouw afdekt onder een helling die lager is dan 10° eventueel ook als dakterras uit te bouwen.
Rooilijn	Grenslijn van het openbaar wegdomein.
Schuin dak (hellend dak)	Dak dat een gebouw afdekt onder hellingen die hoger zijn dan 10°
Zadeldak	Schuin dak, gevormd door twee nagenoeg gelijkhellende dakvlakken.

§2. Algemeen geldende voorschriften*Nutsleidingen*

Aanleg van nutsleidingen of noodzakelijke infrastructuurwerken van algemeen belang worden binnen de hele zone toegestaan.

Verlichtingspalen

Het plaatsen van verlichtingspalen dient tot het strikte minimum beperkt. De schaal ervan dient in overeenstemming te zijn met deze van de omgeving.



Inspectieputten

De inspectieputten van de collectoren dienen altijd toegankelijk te zijn.

**ART 1. ZONE VOOR GROOTSCHALIGE KLEINHANDEL****§1. Bestemming:**

De zone is bestemd voor kleinhandelsbedrijven die een behoefte hebben aan een grote verkoopsoppervlakte, die sterk wagengebonden zijn en die moeilijk verweefbaar zijn in het binnenstedelijke winkelapparaat. Een tankstation als hoofdbestemming is eveneens toegelaten.

Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals administratieve ruimten en sociale lokalen (kleedkamers, sanitair, refter, horeca,...). Bij een tankstation is handel en distributie van goederen, die complementair zijn aan de activiteiten van het tankstation toegelaten als nevenactiviteit. De vloeroppervlakte van de nevenfuncties blijft per perceel, beperkt tot maximum 40% van de hoofdfunctie.

De niet-bebouwde delen kunnen worden gebruikt voor parkeerplaatsen en laad- en losplaatsen.

Eén bedrijfswoning per kleinhandelsbedrijf, geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw en met een maximaal volume van 1 000 m³, of 1 250 m³ in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin is mogelijk.

Alle vormen van bedrijvigheid, die niet als nevenbestemming kunnen beschouwd worden, zoals loutere kantoorgebouwen, opslag van schroot, storten van afval, intensieve veeteeltbedrijven, land- en tuinbouwactiviteiten, discotheken, geluidsproducerende recreatie (vb. karting, schietvereniging...), motel- en congresaccommodaties, zijn niet toegelaten.

De bestaande vergunde horeca-uitbatingen kunnen blijven bestaan, maar niet uitbreiden. Nieuwe horeca als hoofdbestemming is in deze zone niet toegelaten.

§2. Inrichting

Een bijzondere aandacht dient te gaan naar de beeldwaarde van de gebouwen langsheen Rodendijk. Zorgvuldig ruimtegebruik, een kwaliteitsvolle aanleg en afwerking van de gebouwen zijn belangrijke criteria bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunningen.

Percelen

De percelen kunnen worden samengevoegd.

Aard van de gebouwen

De gebouwen dienen gegroepeerd gebouwd te worden (gekoppelde of aaneengesloten bebouwing.)

Uitzonderingen kunnen enkel toegelaten worden als dit uitdrukkelijk gemotiveerd wordt op basis van de veiligheids -of andere vereisten eigen aan de activiteiten of omwille van verplichtingen die voortvloeien uit verordende regelgeving ter zake.

Plaatsing van de gebouwen

De bouwlijnen kunnen samenvallen met de zonegrens. Ten aanzien van de percelen die buiten het plangebied gelegen zijn, wordt een minimale afstand van 4 meter gerespecteerd.

De bouwvrije afstand langs de niet aangebouwde perceelsgrenzen bedraagt 4 meter.

De afstand van de bouwvrije strook kan op advies van de brandweer worden verhoogd. De grootte van het gebouw (oppervlakte, aantal compartimenten, aantal bouwlagen...) wordt hierbij als criterium gehanteerd.

De brandweg mag ook worden aangelegd op de scheiding van twee percelen.



Afmeting van de gebouwen

De minimale grondoppervlak van het gebouw van één kleinhandelsbedrijf bedraagt 600 m²; de maximale grondoppervlak bedraagt 6 000 m². De minimale oppervlakte van 600m² geldt niet indien het een tankstation betreft.

De maximale bebouwingspercentages van de zone staan vermeld op het verordenend grafisch plan.

Voor het gedeelte van de zone dat op minder dan op 100 meter van de zone voor openbare weg en parking is gelegen, bedraagt de maximale bouwhoogte (en/of nokhoogte) 7 meter (maximaal 2 bouwlagen). De activiteiten op de eerste verdieping mogen enkel ingericht worden in functie van de activiteiten op het gelijkvloers. De realisatie van één ondergrondse verdieping is mogelijk.

Het gedeelte van de zone dat op een afstand, groter dan 100 meter van de zone voor openbare weg en parking is gelegen, bedraagt de maximale bouwhoogte 4 meter (1 bouwlaag). Een ondergrondse verdieping is hier niet mogelijk.

Parkeervoorzieningen

Er dienen voldoende parkeerplaatsen voorzien te worden, met een maximum van 6 parkeerplaatsen per 100m² bruto grondoppervlak. Voor tankstations wordt de oppervlakte onder de luifel van de tankvoorzieningen meegerekend als bruto-grondoppervlakte.

De parkeervoorzieningen worden aangelegd op het terrein, ondergronds of op het dak van het gebouw.

Reclame-infrastructuur

Het plaatsen van reclame-infrastructuur is mogelijk. Deze dient in relatie te staan tot de uitgeoefende activiteiten. De maximale grootte van de infrastructuur bedraagt 4 m² indien verlicht en 6 m² indien niet verlicht.

Terreinaanleg

De delen van het terrein die worden gebruikt voor parkeerplaatsen en laad- of losplaatsen mogen worden verhard. De parking worden aangelegd in gewone klinkerverharding waarbij het regenwater via verschillende KWS-afscheiders kan afgevoerd worden naar één of meerdere sterfgrachten. De KWS-afscheiders dienen ruim berekend te worden, op het werkelijk te verwachten debiet. Andere verhardingen moeten worden uitgevoerd in een waterdoorlatend materiaal, tenzij dit door andere opgelegde verplichtingen niet mogelijk is.

Opslag dient, indien niet ondergebracht in de gebouwen, afgeschermd te worden van het zicht (vb. ommuurd, aanplanten van een haag...).

Het niet bebouwde of verharde gedeelte van het perceel wordt ingericht als groenzone. Er wordt gebruik gemaakt van streekeigen beplanting zoals aangegeven in de beplantingslijst in bijlage.

Waterhuishouding

De aanleg van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van oppervlakte- en afvalwater op het perceel is verplicht.

Oppervlaktewater dient te infiltreren in de bodem of opgevangen te worden in waterbuffers. Het buffervolume van de infiltratievoorziening dient in verhouding te staan tot het infiltratiedebiet en de grondoppervlakte.

Indien het hemelwater niet voldoende geïnfiltreerd kan worden omwille van hoge grondwaterstanden, een te klein doorlatenheidsfactor van de bodem of omwille van vigerende regelgeving, mag het vertraagd worden via een afvoerbegrenzer.

Regenwaters van verhardingen waar mogelijks bezoedeling voorkomt, ondergaan eerst de nodige filtering overeenkomstig de vigerende regelgeving.

Vuile waters worden in de afvalwaterriool geloosd na de nodige behandeling overeenkomstig de vigerende regelgeving.

Bij het afleveren van een verkavelingsvergunning en/of stedenbouwkundige vergunning kunnen er bijkomende voorwaarden worden opgelegd in functie van de waterhuishouding binnen het gebied.



§3. Beheer:

Binnen deze zone geldt het voorkeurrecht voor de gemeente volgens artikel 63 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. Er kan ruimte gevrijwaard worden voor de herlokalisatie van handelszaken die elders in de gemeente geen ontwikkelingskansen krijgen.

**ART 2. ZONE VOOR GROOTSCHALIGE KLEINHANDEL,
OPSLAG OF LAND- EN TUINBOUWACTIVITEITEN****§1. Bestemming**

Volgende bestemmingen zijn mogelijk in de zone:

- kleinhandelsbedrijven die een behoefte hebben aan een grote verkoopsoppervlakte, die wagengebonden zijn en die moeilijk verweefbaar zijn in het binnenstedelijke winkelapparaat.
- agrarische bedrijven (land-, en tuin-of bosbouwactiviteiten)
- opslag van materialen in functie van kleinhandelsactiviteiten in de onmiddellijke omgeving of van land-, en tuin of bosbouwactiviteiten.

Nevenbestemmingen, zijn beperkt tot complementaire functies zoals administratieve ruimten en sociale lokalen (kleedkamers, sanitair, refter...) De vloeroppervlakte van de nevenfuncties blijft per perceel, beperkt tot maximum 40% van de hoofdfunctie.

Eén bedrijfswoning per kleinhandelsbedrijf, geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw en met een maximaal volume van 1 000 m³, of 1 250 m³ in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin is mogelijk.

Alle vormen van bedrijvigheid, die niet als nevenbestemming kunnen beschouwd worden zoals loutere kantoorgebouwen, opslag van schroot, storten van afval, discotheken, geluidsproducerende recreatie (vb. karting, schietvereniging...), toeristisch-recreatieve activiteiten, hotel-, motel- en congresaccommodaties zijn niet toegelaten.

De niet-bebouwde delen kunnen worden gebruikt voor parkeerplaatsen en laad- en losplaatsen.

§2. Inrichting

Een bijzondere aandacht dient te gaan naar de beeldwaarde van de gebouwen langsheen Rodendijk. Zorgvuldig ruimtegebruik, een kwaliteitsvolle aanleg en afwerking van de gebouwen zijn belangrijke criteria bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunningen.

Plaatsing van de gebouwen

De bouwlijnen kunnen samenvallen met de zonegrenzen.

Ten minste aan één langzijde van het gebouw dient een bouwvrije afstand van 4 meter gevrijwaard te worden. De afstand van de bouwvrije strook kan op advies van de brandweer worden verhoogd. De grootte van het gebouw (oppervlakte, aantal compartimenten, aantal bouwlagen...) wordt hierbij als criterium gehanteerd.

Afmeting van de gebouwen

Verbouwen en herbouwen is mogelijk binnen het bestaand volume. Uitbreiding is niet toegelaten.

De maximale bebouwingspercentages van de zone staan vermeld op het verordenend grafisch plan.

De maximale bouwhoogte (en/of nokhoogte) bedraagt 7 meter (maximaal 2 bouwlagen). De activiteiten op de eerste verdieping mogen enkel ingericht worden in functie van de activiteiten op het gelijkvloers.

Parkeervoorzieningen

De parkeervoorzieningen worden aangelegd op het terrein. Er dienen voldoende parkeerplaatsen voorzien te worden, met een maximum van 6 parkeerplaatsen per 100m² bruto grondoppervlak.

Parkeren op het dak is hier niet toegelaten.



Terreinaanleg

De delen van het terrein die worden gebruikt voor parkeerplaatsen en laad- of losplaatsen mogen worden verhard. De parkings worden aangelegd in gewone klinkerverharding waarbij het regenwater via verschillende KWS-afscheiders kan afgevoerd worden naar één of meerdere sterfgrachten. De KWS-afscheiders dienen ruim berekend te worden, op het werkelijk te verwachten debiet. Andere verhardingen moeten worden uitgevoerd in een waterdoorlatend materiaal, tenzij dit door andere opgelegde verplichtingen niet mogelijk is.

Opslag dient, indien niet ondergebracht in de gebouwen, afgeschermd te worden van het zicht (vb. ommuurd, aanplanten van een haag...).

Het niet bebouwde of verharde gedeelte van het perceel wordt ingericht als groenzone. Er wordt gebruik gemaakt van streekeigen beplanting zoals aangegeven in de beplantingslijst in bijlage.

Waterhuishouding

De aanleg van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van oppervlakte- en afvalwater op het perceel is verplicht.

Oppervlaktewater dient te infiltreren in de bodem of opgevangen te worden in waterbuffers. Het buffervolume van de infiltratievoorziening dient in verhouding te staan tot het infiltratiedebiet en de grondoppervlakte.

Indien het hemelwater niet voldoende geïnfiltreerd kan worden omwille van hoge grondwaterstanden, een te klein doorlatenheidsfactor van de bodem of omwille van vigerende regelgeving, mag het vertraagd worden via een afvoerbegrenzer.

Regenwaters van verhardingen waar mogelijks bezoedeling voorkomt, ondergaan eerst de nodige filtering overeenkomstig de vigerende regelgeving.

Vuile waters worden in de afvalwaterriool geloosd na de nodige behandeling overeenkomstig de vigerende regelgeving.

Bij het afleveren van een verkavelingsvergunning en/of stedenbouwkundige vergunning kunnen er bijkomende voorwaarden worden opgelegd in functie van de waterhuishouding binnen het gebied.



ART 3. ZONE VOOR GEHERLOCALISEERDE GROOTSCHALIGE KLEINHANDEL EN PARKING

§1. Bestemming

De zone is bestemd voor wonen of voor kleinhandelsbedrijven die geherlocaliseerd dienen te worden omwille van hun onverenigbaarheid met de omgeving van hun oorspronkelijke ligging en die een behoefte hebben aan een grote verkoopsoppervlakte. De kleinhandelsbedrijven dienen sterk wagengebonden te zijn en moeilijk verweefbaar in het binnenstedelijk winkelapparaat. Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals administratieve ruimten en sociale lokalen (kleedkamers, sanitair, refter, horeca...). De vloeroppervlakte van de nevenfuncties blijft per perceel, beperkt tot maximum 40% van de hoofdfunctie.

De niet-bebouwde delen kunnen worden gebruikt voor parkeerplaatsen en laad- en losplaatsen. Bepaalde percelen of delen ervan kunnen gebruikt worden voor aanleg van parkeerplaatsen, in functie van de kleinhandelszaken op andere percelen.

Eén bedrijfswoning per kleinhandelsbedrijf, geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw en met een maximaal volume van 1 000 m³, of 1 250 m³ in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin is mogelijk.

Alle vormen van bedrijvigheid, die niet als nevenbestemming kunnen beschouwd worden zoals loutere kantoorgebouwen, opslag van schroot, storten van afval, intensieve veeteeltbedrijven, land- en tuinbouwactiviteiten, discotheken, geluidsproducerende recreatie (vb. karting, schietvereniging...), motel- en congressaccommodaties zijn niet toegelaten.

De bestaande woningen kunnen behouden blijven, verbouwen, uitbreiden tot 20% en herbouwen binnen het bestaande perceel.

§2. Inrichting

Een bijzondere aandacht dient te gaan naar de beeldwaarde van de gebouwen langsheen Rodendijk. Zorgvuldig ruimtegebruik, een kwaliteitsvolle aanleg en afwerking van de gebouwen zijn belangrijke criteria bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunningen.

Percelen

De percelen kunnen worden samengevoegd.

Aard van de gebouwen

De gebouwen dienen gegroepeerd gebouwd te worden (gekoppelde of aaneengesloten bebouwing.)

Uitzonderingen kunnen enkel toegelaten worden als dit uitdrukkelijk gemotiveerd wordt op basis van de veiligheids -of andere vereisten eigen aan de activiteiten of omwille van verplichtingen die voortvloeien uit verordende regelgeving ter zake.

Plaatsing van de gebouwen

De bouwlijnen kunnen samenvallen met de zonegrens.

De bouwvrije afstand langs de niet aangebouwde perceelsgrenzen bedraagt 4 meter.

De afstand van de bouwvrije strook kan op advies van de brandweer worden verhoogd. De grootte van het gebouw (oppervlakte, aantal compartimenten, aantal bouwlagen...) wordt hierbij als criterium gehanteerd.

De brandweg mag ook worden aangelegd op de scheiding van twee percelen.

Afmeting van de gebouwen

De minimale grondoppervlak van het gebouw van één kleinhandelsbedrijf bedraagt 600 m².



Het maximale bebouwingspercentage van de zone staat vermeld op het verordend grafisch plan.

De maximale bouwhoogte (en/of nokhoogte) bedraagt 7 meter (maximaal 2 bouwlagen). De activiteiten op de eerste verdieping mogen enkel ingericht worden in functie van de activiteiten op het gelijkvloers. De realisatie van één ondergrondse verdieping is mogelijk.

Parkeervoorzieningen

De parkeervoorzieningen worden aangelegd op het terrein, ondergronds of op het dak van het gebouw.

Terreinaanleg

De delen van het terrein die worden gebruikt voor parkeerplaatsen en laad- of losplaatsen mogen worden verhard. De parkings worden aangelegd in gewone klinkerverharding waarbij het regenwater via verschillende KWS-afscheiders kan afgevoerd worden naar één of meerdere sterfgrachten. De KWS-afscheiders dienen ruim berekend te worden, op het werkelijk te verwachten debiet. Andere verhardingen moeten worden uitgevoerd in een waterdoorlatend materiaal, tenzij dit door andere opgelegde verplichtingen niet mogelijk is.

De parkeerterreinen dienen op een landschappelijk verantwoorde manier aangelegd te worden. Deze moeten een natuurlijk groen karakter krijgen. Er moet een minimum aan hoogstammig groen aanwezig zijn.

Opslag dient, indien niet ondergebracht in de gebouwen, afgeschermd te worden van het zicht (vb. ommuurd, aanplanten van een haag...).

Het niet bebouwde of verharde gedeelte van het perceel wordt ingericht als groenzone. Er wordt gebruik gemaakt van streekeigen beplanting zoals aangegeven in de beplantingslijst in bijlage.

Waterhuishouding

De aanleg van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van oppervlakte- en afvalwater op het perceel is verplicht.

Oppervlaktewater dient te infiltreren in de bodem of opgevangen te worden in waterbuffers. Het buffervolume van de infiltratievoorziening dient in verhouding te staan tot het infiltratiedebiet en de grondoppervlakte.

Indien het hemelwater niet voldoende geïnfilteerd kan worden omwille van hoge grondwaterstanden, een te klein doorlatenheidsfactor van de bodem of omwille van vigerende regelgeving, mag het vertraagd worden via een afvoerbegrenzer.

Regenwaters van verhardingen waar mogelijk bezoedeling voorkomt, ondergaan eerst de nodige filtering overeenkomstig de vigerende regelgeving.

Vuile waters worden in de afvalwaterriool geloosd na de nodige behandeling overeenkomstig de vigerende regelgeving.

Bij het afleveren van een verkavelingsvergunning en/of stedenbouwkundige vergunning kunnen er bijkomende voorwaarden worden opgelegd in functie van de waterhuishouding binnen het gebied.

§3. Beheer

Binnen deze zone geldt het voorkeurrecht voor de gemeente volgens artikel 63 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. Er kan ruimte gevrijwaard worden voor de herlokalisatie van handelszaken die elders in de gemeente geen ontwikkelingskansen krijgen.

**ART 4. ZONE VOOR BUFFER****§1. Bestemming**

De zone is bestemd voor de aanleg van een groenscherm ten aanzien van het achterliggend open landschap of omliggende activiteiten. In de zone kunnen grachten voorkomen.

Deze buffer fungeert als visueel scherm ten aanzien van de omgeving.

Activiteiten en werken in functie van recreatieve fietsnetwerken zoals vastgelegd in beleidsdocumenten zijn mogelijk. Enkel plaatselijke onderbrekingen van de buffer om dwarsende bewegingen mogelijk te maken zijn toegelaten.

Opslag en aanleg van toeleveringswegen zijn niet toegelaten.

Aan de bestaande vergunde constructies, gelegen in de zone voor buffer, kunnen enkel instandhoudingswerken uitgevoerd worden. Uitbreidingen en herbouw van bestaande vergunde constructies kunnen niet binnen deze zone.

§2. Inrichting

De bufferzone bestaat uit bomen, gecombineerd met struiken. Er dient een brede en hoge dichte houtkant voorzien te worden. De buffer wordt aangelegd met streekeigen beplanting zoals opgenomen in de beplantingslijst in bijlage.

In de buffer kunnen maatregelen geïntegreerd worden in het kader van de realisatie van een toeristisch/recreatief netwerk. De aanleg van openbare wegenis, binnen de rooilijn van de N14 is mogelijk.

§3. Beheer

De realisatie van de buffer gebeurt minstens gelijktijdig met het begin van uitvoeren van de eerste werken en handelingen op het bedrijfsperceel waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is.



	ART 5. ZONE VOOR OPENBARE WEG EN PARKING
---	--

§1. Bestemming:

Zone voor openbare wegenis voor alle vormen van verkeer, groenvoorzieningen, parkeerplaatsen.

§2. Inrichting

De ruimte die niet ingenomen wordt door openbare wegenis, kan ingenomen worden door parkeerterreinen.

Een kwalitatieve, verkeersveilige fietsverbinding in noord - zuid richting is verplicht.

Zolang er geen ventweg aangelegd wordt, dienen de parkeerterreinen van verschillende kleinhandelsbedrijven zoveel mogelijk gebundeld te worden. Deze dienen als zodanig ingericht te worden dat het rechtstreeks op- en afrijden van de N14 enkel mogelijk is via een minimaal aantal toeritten. De parkeerterreinen worden fysisch gescheiden van de openbare weg.

Een kwalitatieve aanleg en een groene inrichting van de parkeerterreinen en de openbare wegenis is verplicht, rekening houdend met de verkeersveiligheidsaspecten. Er wordt maximaal gestreefd naar een eenvormige inrichting van de zone.

	ART 6. ZONE VOOR WATERLOPEN
---	---

§1. Bestemming

De zone is bestemd voor waterlopen

Werken in functie van onderhouds- en ruimingswerken van de waterloop zijn mogelijk.

Gebouwen en constructies zijn niet toegelaten.

§2. Inrichting

De zone krijgt een groene inrichting, rekening houdend met de bepalingen van de regelgeving in verband met de waterlopen.



DEEL 3: TOELICHTINGSNOTA

1. INLEIDING

Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt ter uitvoering van het provinciaal ruimtelijk structuurplan.

In de bindende bepalingen van het ruimtelijk structuurplan Antwerpen wordt Rodendijk in Zoersel geselecteerd als kleinhandelsconcentratie dat niet samenhangt met een stedelijk gebied (type IIIb).

Volgende ontwikkelingsperspectieven worden aangegeven:

- De kleinhandelsconcentratie komt niet in aanmerking voor ontwikkeling.
- De bestaande toestand kan strikt behouden worden, geherstructureerd ofwel afgebouwd.
- Opvolging van de problematiek door de provincie via het afbakenen en ordenen van de kleinhandelsconcentraties in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen Dit gebeurt in overleg met de betrokken instanties.
- Gericht op strikte begrenzing en een betere ruimtelijke organisatie.

Om een goed beeld te krijgen van de noden, wensen, mogelijkheden en problemen in het studiegebied werd een enquête gevoerd bij de handelaars en de bewoners. In de studie wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de resultaten.

Leeswijzer:

Na deze **inleiding** wordt er in het tweede hoofdstuk dieper ingezoomd op de **bestaande feitelijke en juridische toestand**. In een derde hoofdstuk, **beleidskader**, wordt aangetoond dat het PRUP een uitwerking is van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen. In dit hoofdstuk wordt ook een overzicht gegeven van de randvoorwaarden die voortkomen uit andere beleidsdocumenten die werden opgemaakt. Het vierde hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de knelpunten, potenties kansen en bedreigen die zich voordien in het studiegebied. Hoofdstuk vijf geeft de **visie** van de provincie weer. **In hoofdstuk 6 wordt deze visie uitgewerkt in verschillende concepten**. Deze concepten worden vertaald in het **ontwerp** (hoofdstuk 7).

In bijlage wordt een overzicht gegeven van de inrichtingsprincipes uit RSPA die als leidraad dienen voor de opmaak van het PRUP. Tevens worden hier de resultaten van de enquête van de handelaars en bewoners ingevoegd en een lijst van streekeigen planten en bomen.



2. BESTAANDE FEITELIJKE EN JURIDISCHE TOESTAND

2.1. Situering van het plangebied

Het plangebied behelst de concentratie van kleinhandel, gelegen langsheen Rodendijk (N14) te Zoersel. De kleinhandel strekt zich uit vanaf het op-en afrittencomplex 20 van de E34/A21 tot Zoerselbosdreef.

Zoersel ligt ten oosten van de stad Antwerpen, op ongeveer 25 km van de binnenstad.

Kaart 1: Situering van het plangebied binnen zijn ruimere regio

2.2. Bestaande feitelijke toestand

Kaart 2: Bestaande feitelijke toestand: topografische kaart en kadscan

Kaart 3: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto

2.2.1. Macroniveau

2.2.1.1. Open ruimte

In de onmiddellijke omgeving bestaan een aantal belangrijke open ruimtegehelen:

- Het Zoerselbos is een beschermd bosgebied van 380 ha, dat bijna volledig op grondgebied van de gemeente Zoersel is gelegen. Het gebied is biotisch gezien interessant omwille van de verscheidenheid aan plantengemeenschappen in diverse evolutiestadia. Door de aanwezigheid van verschillende milieutypen zijn de levensomstandigheden in het Zoerselbos gunstig voor verschillende diersoorten. Door het Zoerselbos stromen vijf belangrijke waterlopen: de Tappelbeek, de Risschotse beek, de Voorste Hoevenloop, de Monikkenloop en een overblijfsel van de Hooidonkse beek.
Het Zoerselbos heeft een belangrijke toeristisch-recreatieve betekenis. Het Boshuisje en het natuureducatief centrum zijn gelegen in de zuidelijke rand van het Zoerselbos. Het betreft twee cultuurhistorisch waardevolle kleine langgestrekte hoeven van begin 19 de eeuw. Het Boshuisje is ingericht als taverne en het andere is ingericht als bezoekerscentrum met bijhorende boerentuin.
- Ten noorden van het studiegebied liggen twee kasteelparken, nl. het Halhof (gemeentepark) en het Zoerselhof.
- Ten oosten van de N14 bestaat een samenhangende grotendeels landschappelijk waardevolle open ruimte, die uitloopt naar het zuiden (Zandhoven) enerzijds en anderzijds ook uitlopers naar het oosten vertoont.

2.2.1.2. Bebouwde ruimte

De gemeente bestaat uit de deelgemeenten Zoersel, Halle en St.-Antonius. De kernen zijn nog goed te onderscheiden als aparte entiteiten. Ten noorden van het plangebied ligt het dorp Zoersel. Zoersel-dorp heeft zich langs de N14 ontwikkeld en vormt een entiteit op zich.

Onder meer omwille van de goede bereikbaarheid hebben er zich langs de N14 nog een aantal andere ruimtelijke ontwikkelingen voorgedaan. Aansluitend met het op- en afrittencomplex is een lint met baanwinkels en commerciële kleinhandelsbedrijven ontstaan. Aan de overkant van de weg, ten oosten, heeft dit lint een uitloper. Dit lint vormt onderwerp van het PRUP.

2.2.1.3. Verkeersinfrastructuur

De gemeente ligt in de maas tussen de E19 Antwerpen-Breda en de E34 Antwerpen-Eindhoven. De N14 staat in voor de ontsluiting van het gebied naar het hoofdwegennet (N34).

De N14 is een weg met twee rijbanen gescheiden door een wegmarkering. Er is een vrijliggend fietspad.

Het openbaar vervoer gebeurt in de gemeente uitsluitend per bus. De N14 maakt deel uit van een van twee belangrijke openbaar vervoersassen: E34/N14/N179. De andere belangrijke as loopt via de N12.

2.2.2. Microniveau

Zie plan bestaande toestand

Onderstaand wordt de bestaande toestand beschreven aan de hand van fotomateriaal, van noord naar zuid.

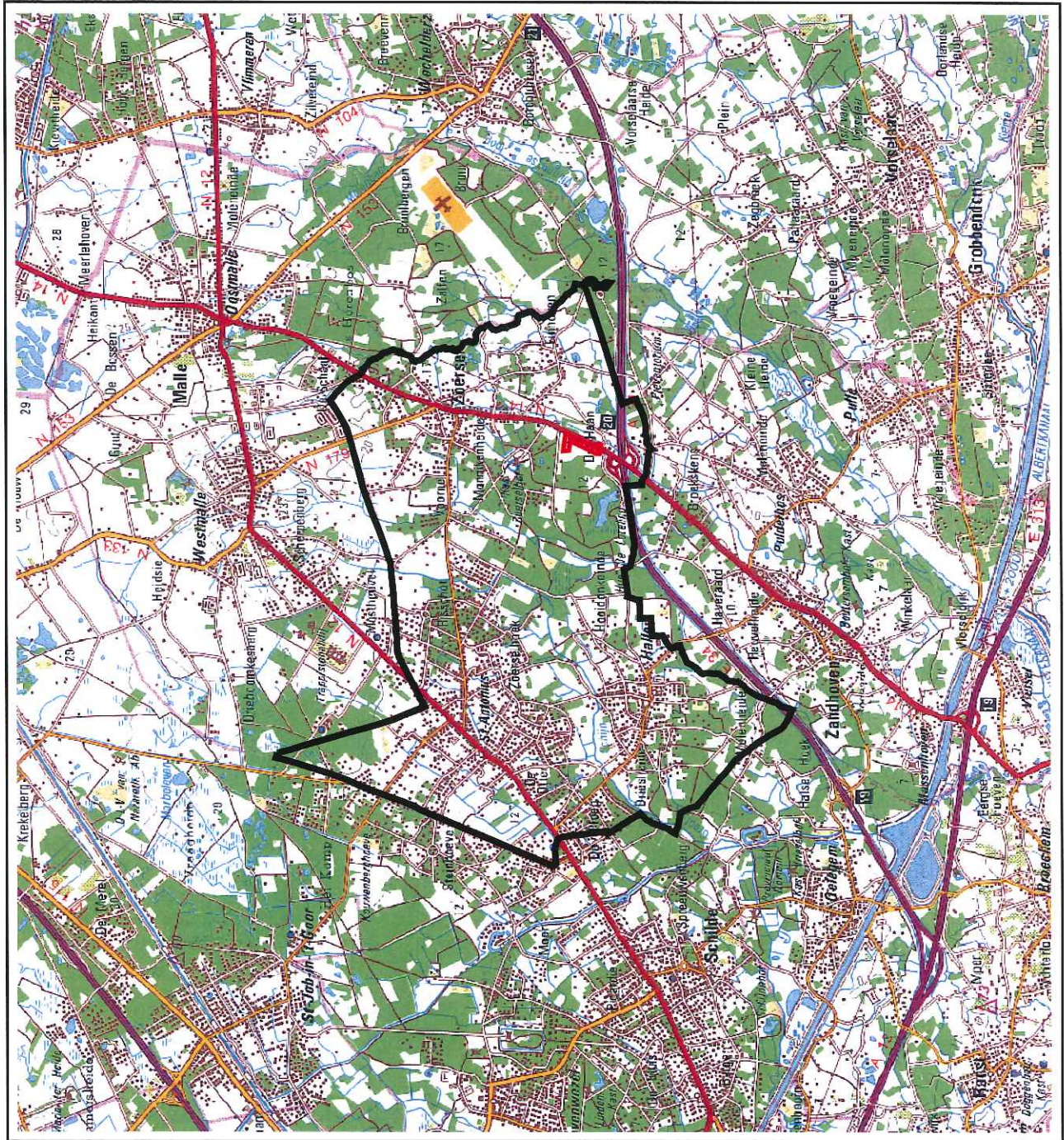


Het meest noordelijk gelegen perceel snijdt diep in het landschap. Het is een aaneenschakeling van gebouwen. Meerdere kleinhandelsbedrijven zijn er gehuisvest: Okay Meubelen, International Interior Group, Pakkie, Selfmade.

Langsheen de gebouwen bestaat een ruime parking.



Aansluitend bij de voorgaande terreinen ligt JBC. Beide parkings sluiten aan. Voetgangers en fietsers moeten niet op de N14 komen. Voor wagens is een doorgang tussen beide terreinen afgesloten.



Legende:

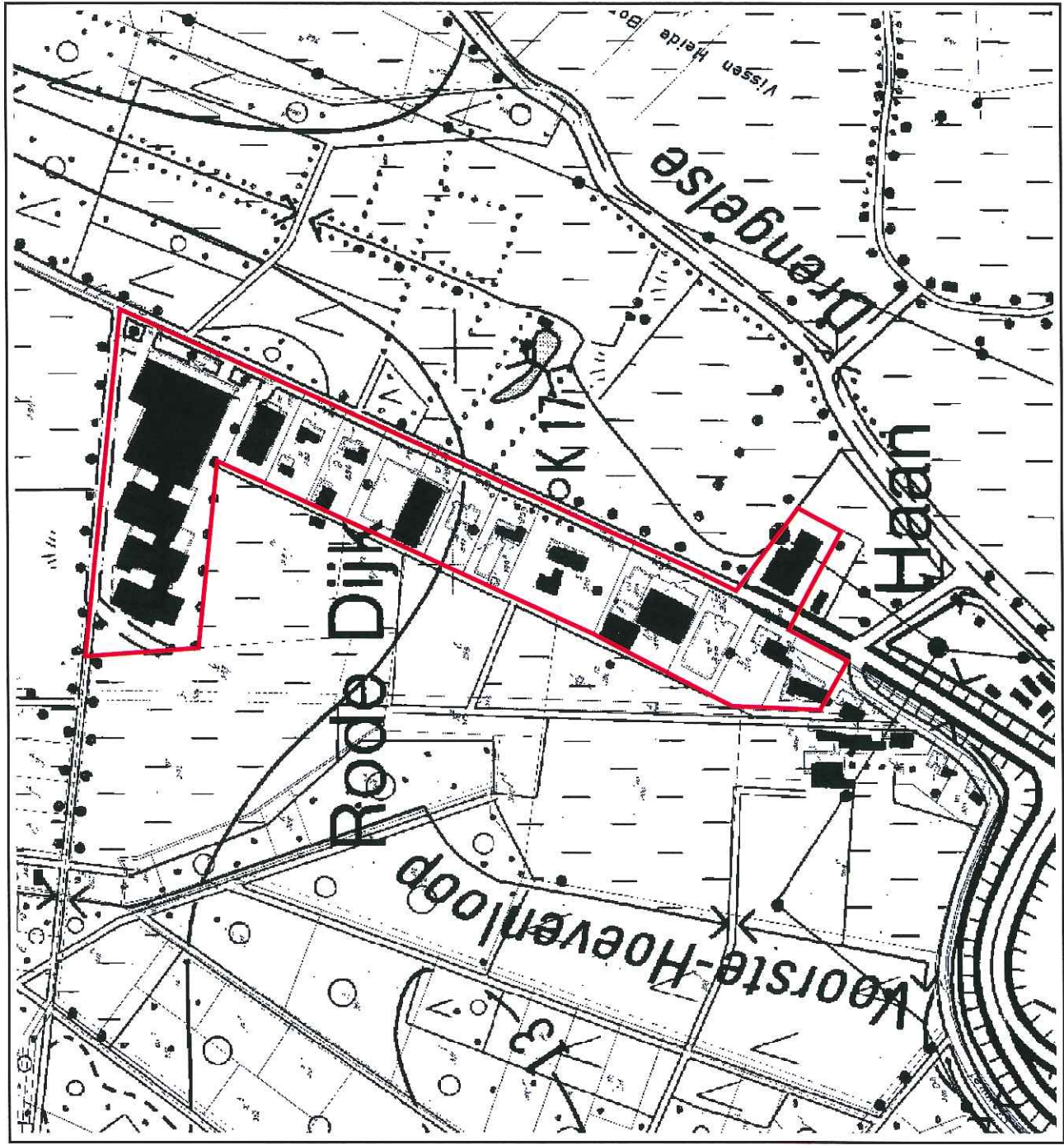
- PRUP-grens
- gemeentegrens

PRUP RODENDIJK ZOERSEL

Kaart 1: situering PRUP binnen ruimere regio

Bron: OC - GIS Vlaanderen
 NGI - Topografische kaart
 Projectwv.: Bart Antheunis
 Ontwerper: Christel Vannoppen
 november 2005
 Projectnr.: 07/4374
 4374-kr-007A.apr





Legende:

□ PRUP-grens

PRUP RODENDIJK ZOERSEL
 Kaart 2: bestaande feitelijke toestand -
 topografische kaart en kadscan

Bron: OC - GIS Vlaanderen
 NGL - Topografische kaart
 Kadscan 2001

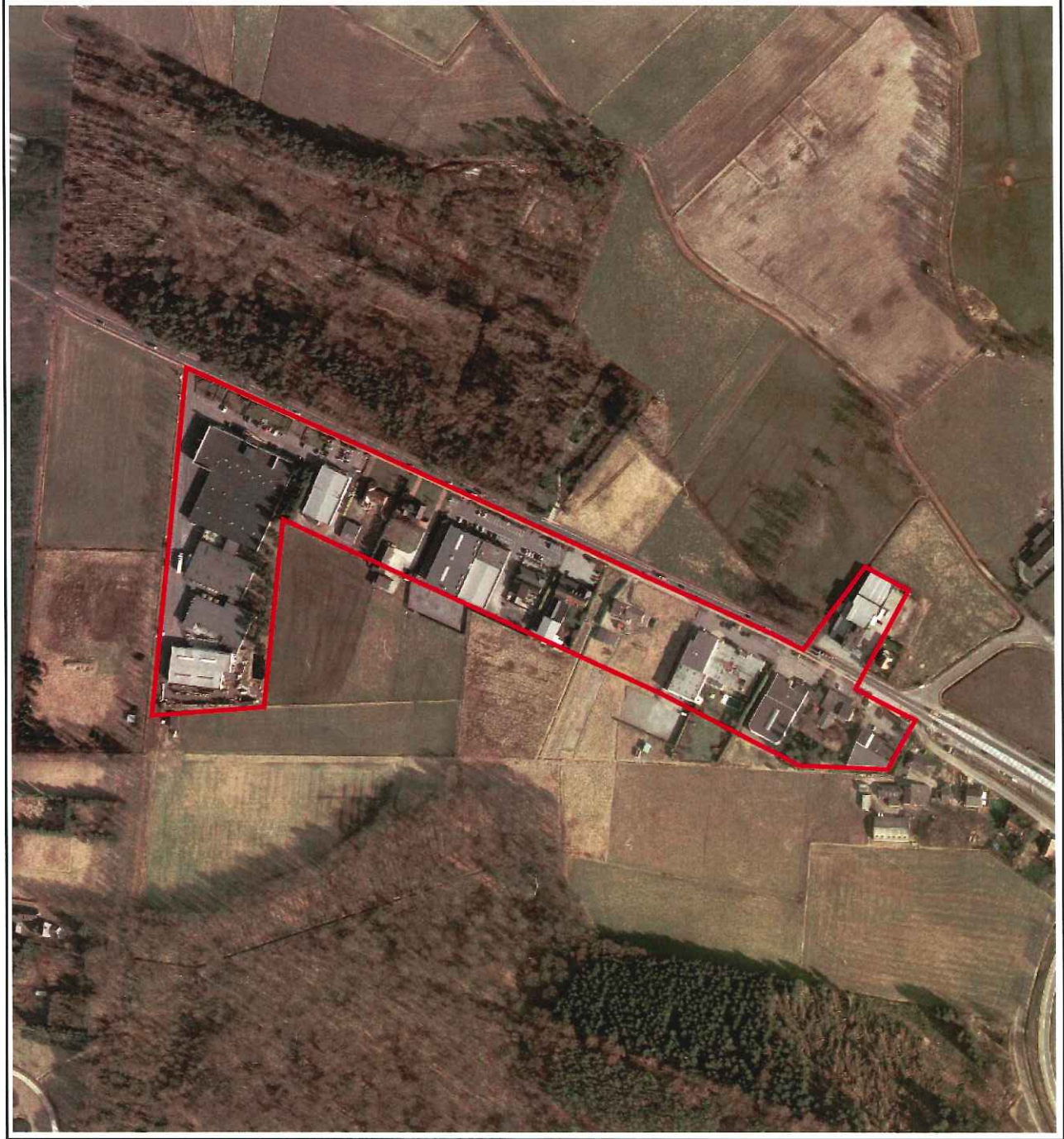


Projectwv.: Bart Anthheunis
 Ontwerper: Christel Vannoppen
 november 2005
 Projectnr.: 07/4374
 4374-kt-007A.apr



Legende:

 PRUP-grens



PRUP RODENDIJK ZOERSEL
Kaart 3: bestaande feitelijke toestand -
luchtfoto

Bron: OC - GIS Vlaanderen
NGI - Topografische kaart
Projectwv.: Bart Antheunis
Ontwerper: Christel Vannoppen
november 2005
Projectnr.: 07/4374
4374-kr-007A.apr





Tussen de kleinhandelszaken zijn nog twee woningen gesitueerd.



Een volgende cluster van kleinhandel bestaat uit ondermeer Rommens Modecentrum, Brantano, ... Ook horeca ("Den Boer van Zoersel") komt er voor.





Tussen de handelszaken ligt een perceel dat nog in belangrijke mate niet bebouwd is. Het betreft een voormalige hoeve, die momenteel nog bewoond is.



De volgende cluster wordt samengesteld door ondermeer Interlamp, Davis Schoenen, Belobad. Recent werd hier een benzinestation met een kleine supermarkt gevestigd.





Aan de overzijde van de N14 zijn zich ook handelszaken gaan vestigen, weliswaar in beperktere mate (bandencentrale en een interieurwinkel).



Het meest zuidelijke deel van de kleinhandelsconcentratie is kleinschaliger van karakter. Het wordt ontsloten via een smalle weg "Sjauwel".

Hierlangs bestaan nog woningen, horeca, handel,...

Via de Sjauwel kan het Zoerselbos bereikt worden.







2.3. Bestaande juridische toestand

De relevante elementen van de bestaande juridische toestand worden tekstueel aangegeven in de onderstaande tabel:

Tabel 1: Toetsingstabel bestaande juridische toestand

Type Plan	binnen het plangebied	aangrenzend aan het plangebied
Gewestplan(nen)	Gewestplan 16: Turnhout (MB 30/09/1977) Huidige gewestplanbestemming: – Woongebied met landelijk karakter – Agrarisch gebied	Gewestplan 16: Turnhout (MB 30/09/1977)
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen	geen ¹
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen	geen
Algemene plannen van aanleg	geen	geen
Bijzondere plannen van aanleg	geen	BPA Carpoolparking (MB 17/01/2002)

¹ Er is een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in opmaak voor de aanleg van een gasleiding, ten oosten van het studiegebied (tracé valt samen met bij de bestaande leidingen).

Type Plan	binnen het plangebied	aangrenzend aan het plangebied
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen	geen
Verkavelingsvergunningen	Verkaveling voor woningbouw 150/043 dd. 21/10/1964 150/083 dd. 13/06/1966 Wijzigingen van de verkavelingsvergunning 150/043: 150/043 (1) van 9/7/1973 Wijzigingen van de verkavelingsvergunning 150/043 (1): 150/043 (2) van 31/8/1977 Wijzigingen van de verkavelingsvergunning 150/043: 150/043 (3) van 31/8/1977 Wijzigingen van de verkavelingsvergunning 150/043: 150/043 (4) van 23/7/1980 Wijzigingen van de verkavelingsvergunning 150/083: 150/083 (2) van 13/8/1981 Wijzigingen van de verkavelingsvergunning 150/043: 150/043 (5) van 7/7/1983 Wijzigingen van de verkavelingsvergunning 150/043: 150/043 (6) van 23/10/1985 Wijzigingen van de verkavelingsvergunning 150/043: 150/043 (7) van 12/4/1990 Wijzigingen van de verkavelingsvergunning 150/043: 150/043 (8) van 1/12/1992 Wijzigingen van de verkavelingsvergunning 150/043: 150/043 (9) van 1/12/1992	geen
Vergunningen	Bouwwerken ten westen van de N14 27/07/1965 - vergunning voor de uitbreiding van stallingen - sectie C, nr 300/0 – advies 39.395/C. 16/08/1966 - vergunning voor de bouw van een woning en een stal - sectie C nr.	

Figuur 1: BPA Carpoolparking Zoersel



Type Plan	binnen het plangebied	aangrenzend aan het plangebied
	<p>296/b/deel Lot 6 - advies dd 13.6.66 nr 150/083</p> <p>21/11/1967 - vergunning, sectie C nr 300/v – advies 21.10.64 nr. 150/043.</p> <p>17/12/1968 - vergunning voor woonhuis met atelier -sectie C nrs. 300/v en 300/bis, Lot nr 4.- advies dd 21.10.1964</p> <p>29/07/1970 - aanvraag nr. 801 - vergunning voor het bouwen van een winkelcentrum - sectie C nrs 199i/ en 296/c – ref. nr. stedebouw: 86.334/c</p> <p>6/03/1972 - aanvraag nr. 950 – vergunning voor het bouwen van een woning - sectie C deel van nr. 300/g², lot nr. 3</p> <p>6/06/1973 - aanvraag nr. 1.128 – vergunning voor het uitbreiden van een bestaand winkelcentrum - sectie C, nr. 296/k – ref. nr. Stedebouw: 86.334/C</p> <p>31/08/1973 - aanvraag nr. 1.165 – vergunning voor het bouwen van een showroom met woning – sectie C nr. 300/b²</p> <p>2/09/1974 – aanvraag nr. 1.323 – vergunning voor het bouwen van een landhuis en een magazijn – sectie C; 296 B, lot 5</p> <p>28/01/1975 – aanvraag nr. 1.371 – vergunning voor het bouwen van een landhuis – sectie C, nr. 299/ k-deel; lot 2</p> <p>7/12/1977 – aanvraag nr. 1.869 – vergunning voor het bouwen van een showroom – sectie C, nr.300/c² - deel</p> <p>21/12/1977 – aanvraag nr. 1.883 – vergunning voor bouwen van een magazijn – sectie C nr. 300/b2</p> <p>23/01/1979 – aanvraag nr. 2.182 – vergunning voor het bouwen van een woonhuis - sectie c, nr. 299/k – deel</p> <p>19/08/1980 – aanvraag nr. 2.534 – vergunning voor het oprichten van een handelszaak, sectie c, nr. 299i, lot 8</p> <p>15/09/1981 – aanvraag nr. 2.723- vergunning voor het oprichten van een sportwinkel met kantoren – sectie C nr. 296 m, lot 4</p> <p>12/03/1984 - aanvraag nr. 3.123 – vergunning voor het verbouwen van een woning tot woning met toonzaal, sectie C nr. 299p.</p> <p>6/08/1986 - aanvraag nr. 3737 – vergunning voor het uitbreiden van een winkeltoonzaal, sectie C nr. 299p lot 5</p> <p>13 /07/1987 - aanvraag nr. 3998 – vergunning voor het uitbreiden van de bestaande winkeltoonzaal, sectie C nr. 299p, lot 6 - advies nr. 223.883.</p> <p>17/08/1987 – aanvraag nr 4032 – vergunning voor het bouwen van een winkelruimte – Sectie C nr 299m, lot 9</p> <p>20/11/1989 - aanvraag nr. 4872 – vergunning voor het bouwen van een zadeldak op een bestaande woning - sectie C nr. 296n lot 6</p> <p>28/05/1990 - aanvraag nr 5100 – vergunning voor het bouwen van een magazijn met toonzaal - sectie C nr. 300 g², lot 3</p> <p>2/12/1992 - aanvraag nr 5545 – vergunning voor het aanbouwen van een magazijn, sectie C nr. 300n² lot 1</p>	



Type Plan	binnen het plangebied	aangrenzend aan het plangebied
	<p>14/12/1992 - aanvraag nr 5841 - vergunning voor het bouwen van een nieuw bedrijf, naast een bestaand bedrijf - sectie c, nr 299m, lot 9.</p> <p>26/06/1993 - aanvraag nr 6033 - vergunning voor het aanleggen van parkeerplaatsen ten behoeve van latere uitbreiding magazijn - sectie B nrs 300w-300R² - Dossierrn Stedenbouw: 322.989.</p> <p>4/10/1993 - aanvraag nr 6096 - vergunning voor het aanbouwen van een sanitair blok (regularisatie) - sectie C nr 199n, lot 7.</p> <p>18/10/1993 - aanvraag nr 6111 - regularisatie van wijziging overdekte parking naar berging en inplanting van nieuwe parking bij nieuwe vestiging van bestaand bedrijf, zijnde verkoopsruimte.</p> <p>4/07/1994 - aanvraag nr 6349 - vergunning voor het uitbreiden van een bestaande handelszaak - sectie B, nr 300 v, lot 4A.</p> <p>07/11/94 - aanvraag nr 6464 - vergunning voor het wijzigen van de voorgevel en uitbreiden van handelszaak - sectie B nr. 300v lot 4A</p> <p>05/12/1994 - aanvraag nr 6490 - vergunning tot het heropbouwen van Selfmade en aanleggen van brandvijver - sectie C, nr 296/p (Brandvijver niet aan te leggen op het kadastraal perceel 294/g) - Dossierrn Stedenbouw 346.446</p> <p>08/05/1995 - aanvraag nr 6.618 - regularisatie van een brandvijver, sectie c nr. 294/P</p> <p>23/06/1997 - aanvraag nr 7117 - regularisatie van een uitbreiding van restaurant "De Boer van Zoersel" - sectie C nr 299/X-Y</p> <p>20/03/2000 - aanvraag nr 7.794 - vergunning voor wijziging voorgevel en uitvoeren van schilderwerken - sectie C nr 296x, dossiernr. ROHM: 150/083(2)</p> <p>24/07/2000 - dossiernr 7.917 - vergunning voor renovatie voor-en rechterrijgevel van de bestaande meubelzaak - sectie C nr 269/p, dossiernummer ROHM 346.446(3)/M</p> <p>8/12/2003, Ministerieel besluit houdende verwerking van het beroep van het college van burgemeester en schepenen: Beroep van N.V. Seca tegen het besluit van 3 juli 2000 van het college van burgemeester en Schepenen van Zoersel, tot weigering van de vergunning tot wijziging van de verkaveling nr. 150/043 wordt ingewilligd en vergunning wordt verleend. Vergunning voor het bouwen van een tankstation met luifel, sectie C nr 300 z² - (ref. SV/B 1150/3068 - GS).</p> <p>6/09/2004 - Dossiernummer 2004206 - vergunning voor het plaatsen van een publiciteitspiloen - sectie c nr 300z² - dossiernummer ROHM: 150/043 (11).</p> <p>Oostelijke cluster:</p> <p>28/11/1983: aanvraag nr. 3.066, vergunning voor het verbouwen van een handelsgebouw, sectie B nr. 834c-k, ref. nr. stedenbouw: 220.292/c.</p> <p>Voor de oostelijke cluster werd in '91 wijziging voorgevel: geweigerd; '94: uitbreiding voor burelen en toonzaal: geweigerd.</p>	



Type Plan	binnen het plangebied	aangrenzend aan het plangebied
PV's	geen	
Milieuvergunningen	Rodendijk 18, sectie C nr. 296, p.v.b.a. Meublo: milieuvergunning voor ondermeer meubelwinkel met magazijn verleend door de provincie tot 27/12/2007. Rodendijk 58, sectie C nr. 300z², NV SECA,; milieuvergunning voor ondermeer opslag van 15 000 liter en 30 000 liter super verleend door de provincie tot 6/2/22	Rodendijk 62, Dhr. G. Lenaerts: milieuvergunning voor uitbreiding met ondermeer stallen verleend door de provincie tot 12/10/07.
Ruilverkaveling / landinrichting/ natuurinrichting	Kadastrale afdeling 1, sectie B (Geel-Rundsvoort)(gepland) geen geen (in opmaak)	geen geen (in opmaak).
Beschermde monumenten	geen	geen
Beschermde dorpsgezichten	geen	De omgeving van het kasteel en de woningen Jagersdreef 3-5-7 (MB 24/06/1993)
Beschermde landschappen	geen	Het Zoerselbos – fase 1 (MB 22/01/1981) Het Zoerselbos – fase 2 (MB 21/11/1985)
Vogelrichtlijngebieden	geen	geen
Habitatrichtlijngebieden	geen	Bos-en heidegebieden ten oosten van Antwerpen (BE 2100017)
Gebieden van het duinendecreet	geen	geen
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN), decreet Natuurbehoud	geen	Het Zoerselbos (MB 17/10/2003)
Gebieden met recht van voorkoop	geen	geen
Natuurreservaten	geen	Het Zoerselbos (MB 17/10/2003)
Bosreservaten	geen	geen
Beschermingszones grondwaterwinningen	geen	geen
Bevaarbare waterlopen	geen	geen
Onbevaarbare waterlopen Klasse	geen	categorie 2: Klein Wilbroerebeek categorie 3: Eindhovenbeek categorie 3: Klein Wilbroerebeek categorie 3: Voorste Hoevenloop categorie 3: Voorste Hoevenloop categorie 6: Drengelse Beek en nog 2 andere niet benoemde



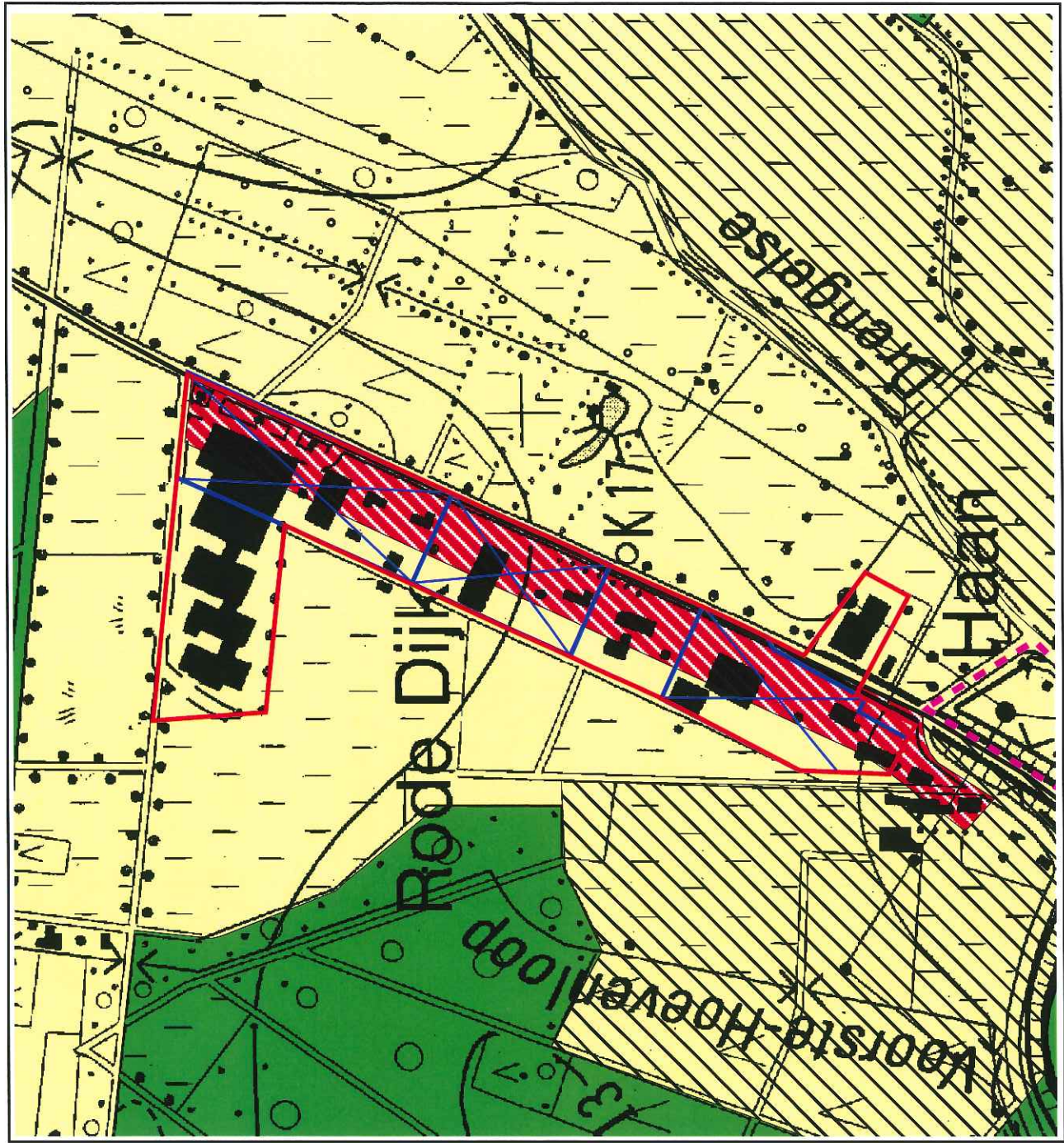
Type Plan	binnen het plangebied	aangrenzend aan het plangebied
		beken
Risicozones overstromingen	natuurlijke overstromingsgebieden in het noordelijke en centrale deel van het plangebied	natuurlijke overstromingsgebieden ten westen en ten oosten van het plangebied
Rooilijnen	18.5 meter uit de as betonrijweg (westzijde) 16.5 meter uit de as betonrijweg (oostzijde)	
Voet- en buurtwegen	Buurtweg nr. 56/deels	Buurtweg nr. 5 Buurtweg nr. 12 Buurtweg nr. 56/deels Voetweg nr. 54

De bestaande juridische toestand wordt grafisch weergegeven op de hieronder vermelde kaarten:






















Kaart 4: Bestaande juridische toestand: uittreksel uit gewestplan

Kaart 5: Bestaande juridische toestand 1/2

Kaart 6: Bestaande juridische toestand 2/2



Legende:

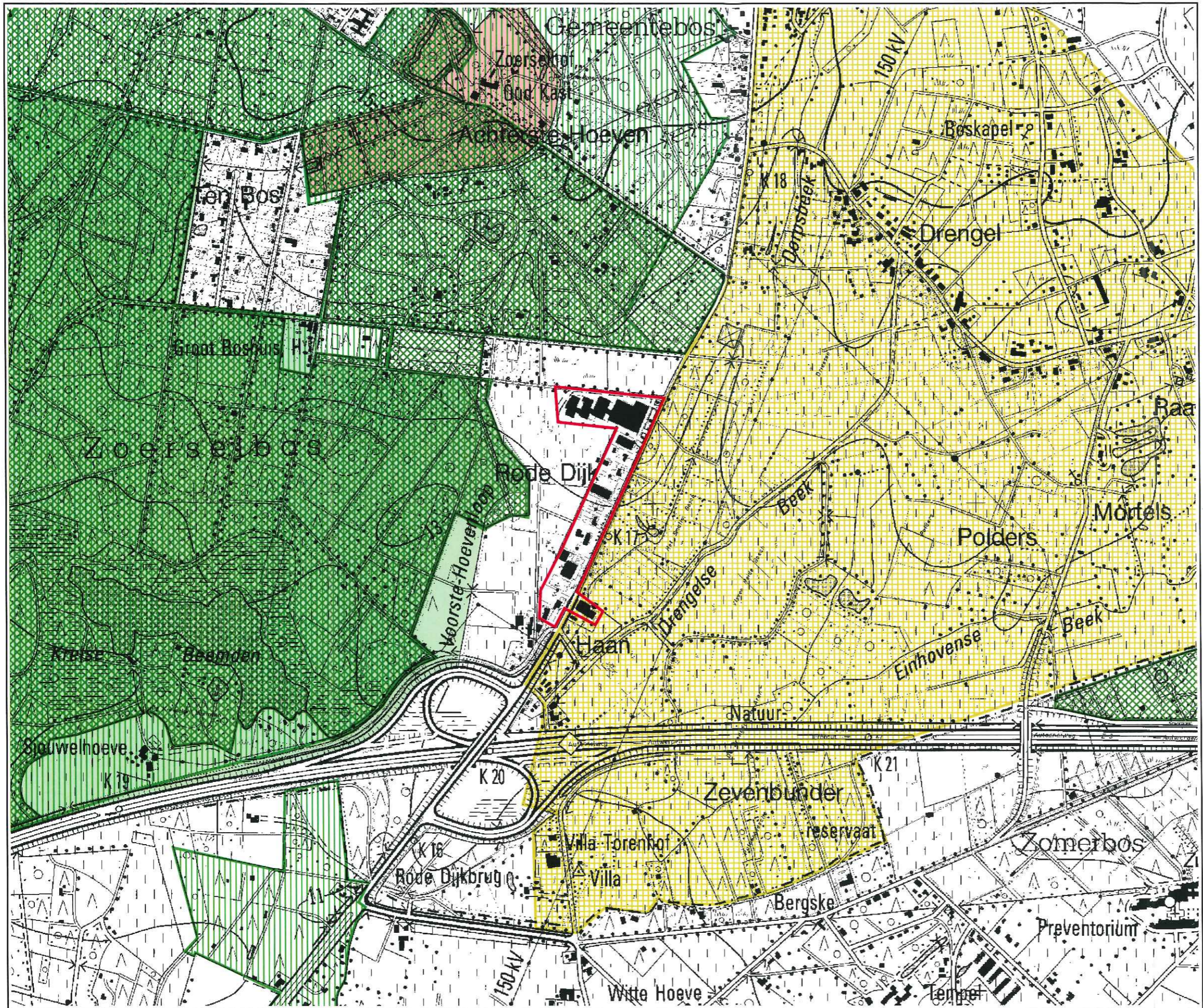
-  PRUP-grens
-  verkaveling
-  BPA-grens
-  woongebieden
-  woongebieden met landelijk karakter
-  woonpark
-  woonuitbreidingsgebieden
-  gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen
-  en openbaar nut
-  dienstverleningsgebieden
-  recreatiegebieden
-  groengebieden
-  bosgebieden
-  agrarische gebieden
-  landschappelijk waardevolle agrarische gebieden
-  agrarische gebieden met ecologisch belang
-  industriegebieden
-  reservegebieden voor industriële uitbreiding
-  (industriële+ambachtelijk)
-  ambachtelijke bedrijven en kmo's
-  ontginningsgebieden

PRUP RODENDIJK ZOERSEL
 Kaart 4: bestaande feitelijke toestand -
 uittreksel uit gewestplan

Bron: OC - GIS Vlaanderen
 NGI - Topografische kaart

Projectwv.: Bart Antheunis
 Ontwerper: Christel Varmoppen
 november 2005
 Projectnr.: 07/4374
 4374-kr-007A.apr





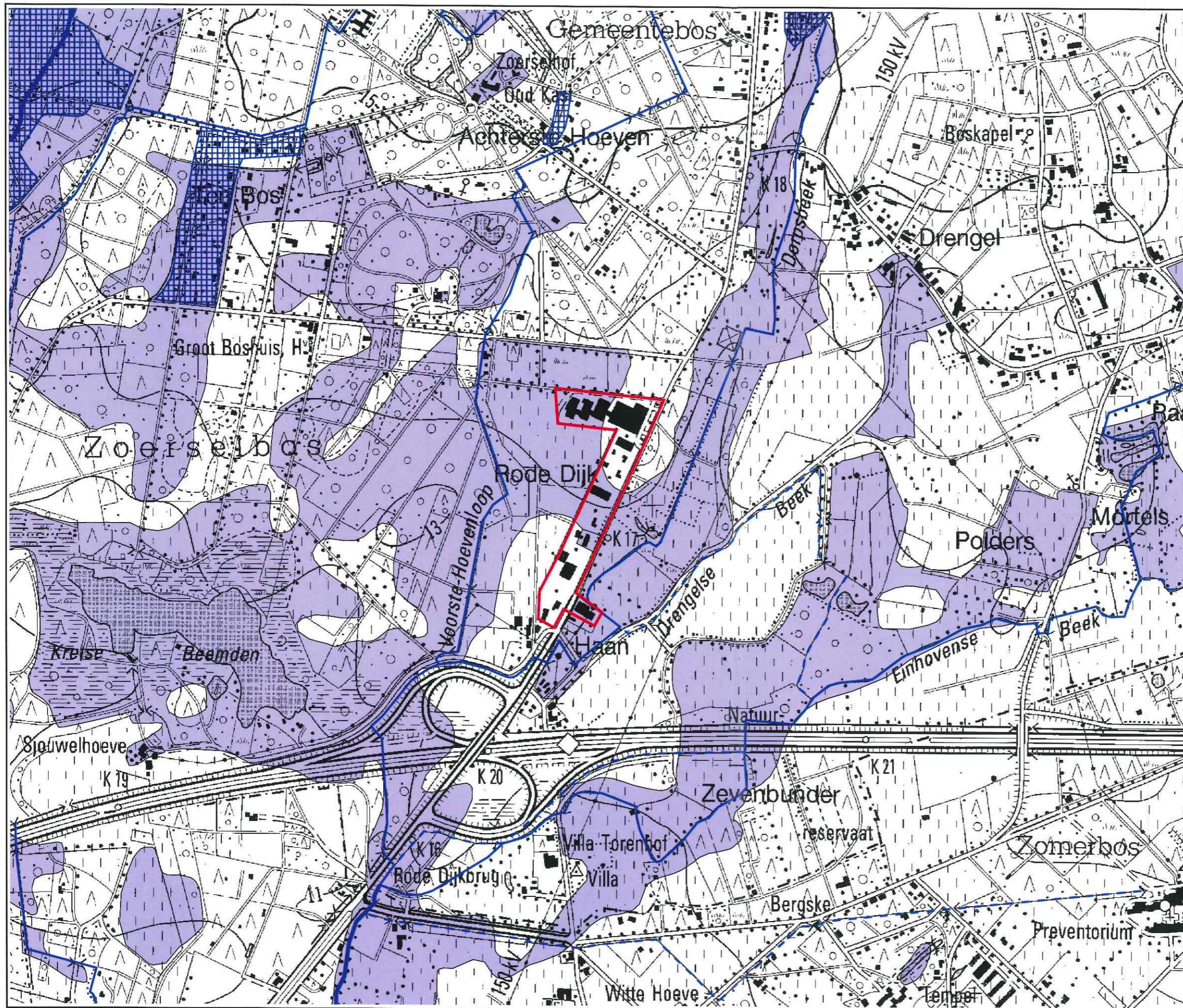
- Legende:**
- PRUP-grens
 - beschermd monument
 - beschermd dorpsgezicht
 - beschermd stadsgezicht
 - beschermd landschap
 - habitatrichtlijngebied
 - vogelrichtlijngebied
 - natuurreservaten
 - bosreservaten
 - VEN-gebieden
 - voorkooprecht decreet natuurbehoud
 - geplande ruilverkavelingen

PRUP RODENDIJK ZOERSEL
 Kaart 5: bestaande juridische toestand 1/2

Bron: OC - GIS Vlaanderen
 NGI - Topografische kaart
www.gisvlaanderen.be

Projectvw.: Bart Antheunis
 Ontwerper: Christel Vannoppen
 november 2005
 Projectnr.: 07/4334
 4374-krt-007A.apr

0 2000 4000 Meters



Legende:

- PRUP-grens
- beschermingszones grondwater
- NOG-gebieden
- ROG-gebieden
- risicozones overstromingen

- waterlopen
- bevaarbare waterloop
- categorie 1
- categorie 2
- categorie 3
- niet geklasseerd

PRUP RODENDIJK ZOERSEL
 Kaart 6: bestaande juridische toestand 2/2

Bron: OC - GIS Vlaanderen
 NGI - Topografische kaart
www.gisvlaanderen.be

Projectwv.: Bart Antheunis
 Ontwerper: Christel Vannoppen
 november 2005
 Projectnr.: 07/4334
 4374-krf-007A.apr



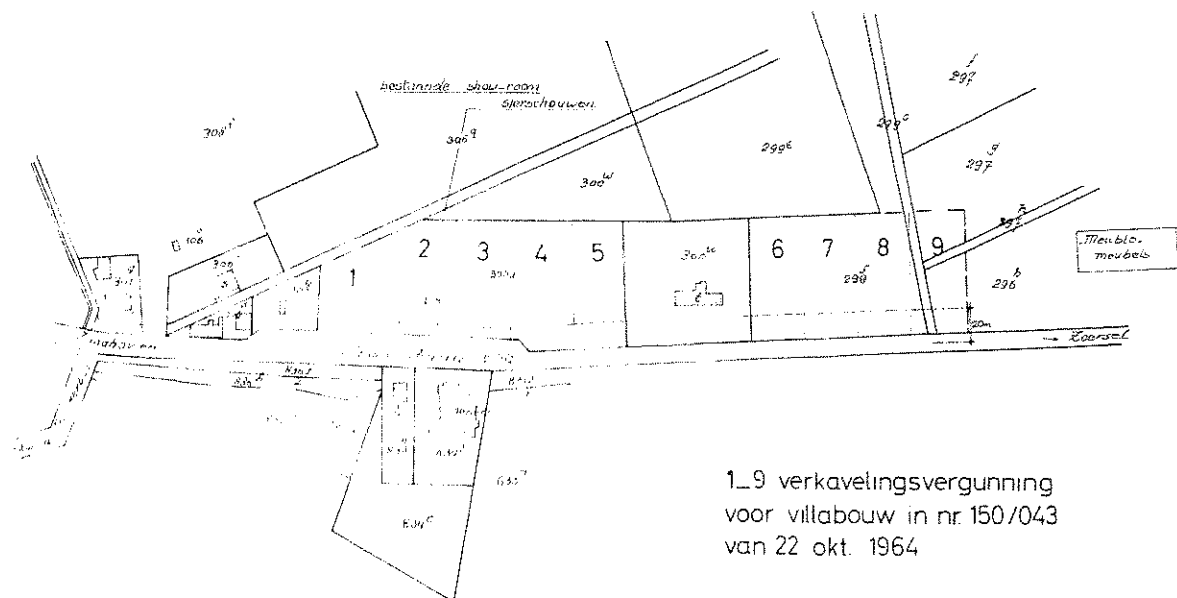
0 2000 4000 Meters



Verkavelingsvergunningstoestand en eventuele bouw misdrijven

Verkavelingsvergunning nr 150/043

Op 22 oktober 1964 werd een verkavelingsvergunning afgeleverd voor woningbouw. In deze verkaveling werden 9 woonpercelen voorzien.



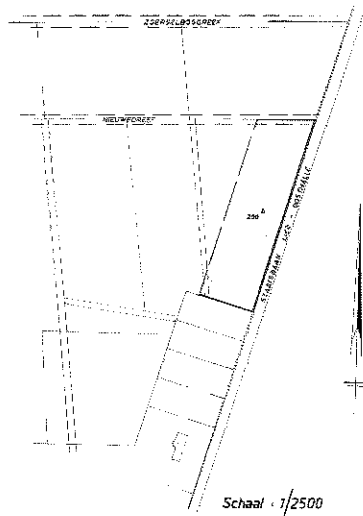
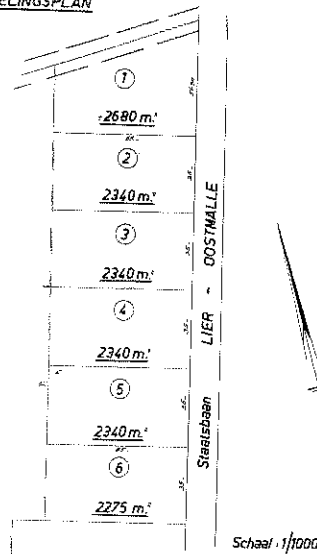
1-9 verkavelingsvergunning
voor villabouw in nr. 150/043
van 22 okt. 1964

Op deze verkaveling werden tal van afwijkingen goedgekeurd:

- Kavel 4a komt in aanmerking om bebouwd te worden het een winkelshuis (nr. 150/043 (1) van 9/7/1973)
- Kavel 4a komt in aanmerking om bebouwd te worden met een magazijn (met plat dak en een hoogte van 6 meter) (nr. 150/043 (2) van 31/8/1977).
- Kavel 1 komt in aanmerking om bebouwd te worden met een woning, showroom en magazijn (nr. 150/043 (3) van 31/8/1977)
- Kavel 8 komt in aanmerking om bebouwd te worden met een winkel met kantoor en woning (nr. 150/043 (4) van 23/7/1980)
- Kavel 6 komt in aanmerking om bebouwd te worden met een winkel met kantoor en woning (nr. 150/043 (5) van 7/7/1983)
- Kavel 9 komt in aanmerking om bebouwd te worden met een winkel met kantoor en woning (nr. 150/043 (6) van 23/10/1985)
- Kavel 3 komt in aanmerking voor oprichting van een magazijn-toonzaal met burelen in plaats van alleenstaande bebouwing (nr. 150/043(7) van 12/4/90)
- Kavel 8 en 9 komen in aanmerking om samen te voegen en om de bouwhoogte te wijzigingen tot maximaal 7 meter over de volledige bouwdiepte (nr. 150/043 (8) van 01/12/1992)
- Kavel 7 komt in aanmerking voor de oprichting van een woonhuis-handelshuis in plaats van een woonhuis (nr. 150/043 (9) van 01/12/1992)
- Het beroep van NV Seca tegen het besluit van 3 juli 2000 van het college van burgemeester en Schepenen van Zoersel tot weigering van de vergunning tot wijziging van de verkaveling nr. 150/043, wordt ingewilligd en de vergunning wordt verleend.

Verkavelingsvergunning nr. 150/083

Op 13 juni 1966 werd een tweede verkaveling voor woningbouw (6 kavels) goedgekeurd voor het gebied ten noorden van de eerste verkaveling.

BESTAANDE TOESTANDVERKAVELINGSPLAN

Op deze verkaveling werd volgende afwijking goedgekeurd:

- Kavel 4 komt in aanmerking voor de oprichting van een winkel met kantoor en woning in vervanging van een pompstation) (nr. 150/083 (2) van 13/8/1981).

Self-made

Voor het gebouwencomplex dat diep in het landschap snijdt (Self-made), is een vergunning afgeleverd op 29/07/1970, met uitbreiding op 06/06/1973. Voor de heropbouw van de gebouwen op perceel 296/r na brand werd een vergunning afgeleverd op 5 december 1994. Voor renovatie van de meubelwinkel voorraan werd een vergunning afgeleverd op 24/07/2000.

Oostelijke cluster

Voor de oostelijke cluster werd in 1983 het verbouwen van een handelsgebouw toegestaan. De aanvragen voor een wijziging van de voorgevel (1991) en voor de uitbreiding voor burelen en toonzaal (1994) werden geweigerd.

Samengevat kan gesteld worden dat de gebouwen zijn opgetrokken volgens de voorschriften horend bij de (verkavelings)vergunningen en de wijzigingen. Met betrekking tot de bouwwerken en de achterliggende parkings zijn geen overtredingen vastgesteld.



3. BELEIDSKADER

3.1. Relatie tot het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)²

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd definitief vastgesteld op 23 september 1997.

Bindende bepalingen	Richtinggevende bepalingen
Zoersel behoort tot het buitengebied	<p>Voeren van een buitengebied beleid met volgende doelstellingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies; - Het tegengaan van versnippering; - Bundeling van ontwikkeling in de kernen van het buitengebied; - Inbedden van landbouw, natuur, en bos in goed gestructureerde gehelen; - Het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit; - Afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem; - Het bufferen van de natuurfunctie in het buitengebied.
Het Vlaams gewest bakent grote eenheden natuur en grote eenheden natuur in ontwikkeling af.	
A21 (E34) van A13 (Ranst) naar Eindhoven wordt geselecteerd als hoofdweg	<p>Hoofdwegen zijn wegen met een internationale en een gewestelijke verbindingfunctie. De hoofdwegen vormen als geheel de drager voor het wegvervoer over langere afstand. Zij vormen en netwerk van doorgaande verbindingen met een maaswijdte van 15 tot 40 km afhankelijk van de bebouwingsdichtheid van het gebied.</p>

In een eerste fase van afbakening van de natuurlijke structuur door het Vlaams gewest zijn delen van de Schijnvallei en het Zoerselbos aangeduid als grote eenheden natuur. Ook de Halse Bossen en de vallei van de Visbeek behoren tot de natuurlijke structuur op Vlaams niveau.

² Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, 1997.



3.2. Relatie tot het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan Antwerpen werd door de Vlaamse regering goedgekeurd op 10 juli 2001.

Bindende bepalingen	Richtinggevende bepalingen
Selectie van de deelruimte "Bebouwd perifeer landschap". Het ontwikkelingsperspectief en de rol van deze deelruimten, zoals beschreven in het richtinggevend gedeelte worden gebruikt als kwalitatief criterium bij de verdeling van de behoefte van aan bijkomende woningen en bedrijventerreinen, alsook bij de beoordeling van de gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen en uitvoeringsplannen. Zij vormen eveneens de basis voor het opmaken van adviezen ten aanzien van ruimtelijke uitvoeringsplannen op Vlaams niveau.	Delen van de gemeente Zoersel behoren tot de deelruimte "Bebouwd perifeer landschap". Onder meer volgende doelstellingen zijn in dit gebied van toepassing: <ul style="list-style-type: none">- Aanduiden van beperkte verdichtingspunten buiten de kernen van de gemeente;- Selectiviteit van de functies;- Opmaken van een verkavelings- en dichthedenbeleid;- Uitbouwen van bovenlokale groenstructuur;- Opmaken van ene mobiliteitsbeleid;- Creëren van een nieuwe samenhang door inrichting en strategische ingrepen.
Selectie van natuurverbindingen tussen provinciaal domein Vrieselhof en Zoerselbos, en tussen Halse Hoek en Zoerselbos	<ul style="list-style-type: none">- Andere functies (bv. landbouw) als hoofdgebruiker.- Natuurfunctie ondergeschikt aan de andere functie en deze wordt bepaald door de aanwezigheid van kleine landschapelementen en kleine natuurgebieden als verbinding.- Natuurfunctie kan verbeteren en toenemen door de ontwikkeling van kleine landschapelementen om een verbinding te realiseren tussen grote eenheden natuur, grote eenheden natuur in ontwikkeling en natuurverwevingsgebieden.
Zoersel als gemeente met een hoofddorp type III	<ul style="list-style-type: none">- Mogelijkheid om een bijkomend lokaal bedrijventerrein aan te duiden, enkel voor de herlokalisatie van zonevreemde lokale bedrijven en /of historisch gegroeide bedrijven.- bijkomende woningen kunnen slechts worden gerealiseerd in functie van de opvang van de natuurlijke aangroei. De beoordeling gebeurt op basis van een door de gemeenteraad definitief vastgesteld ruimtelijk structuurplan.- gemeenten met een hoofddorp type III beschikken enkel over woonkernen.
Zoersel, St.-Antonius en Halle zijn geselecteerd als woonkern.	<ul style="list-style-type: none">- In principe geen lokaal bedrijventerrein- Opvang van bijkomende woningen gebeurt in principe binnen het aanbod van gronden langs uitgeruste wegen in woongebied, percelen in niet vervallen verkavelingen, gronden met een woonbestemming in goedgekeurde BPA's en gronden in woongebied langs niet uitgeruste wegen (binnengebieden). Dit betekent ook : alle woongebieden



	<p>volgens het gewestplan (KB van 28 december 1972) dus inclusief landelijke woongebieden en woonparken. Woonuitbreidingsgebieden komen hiervoor in principe niet in aanmerking.</p>
<p>Rodendijk in Zoersel als kleinhandelsconcentratie die niet samenhangt met een stedelijk gebied (type IIIb)</p>	<p>De kleinhandelsconcentratie komt niet in aanmerking voor ontwikkeling.</p> <p>De bestaande toestand kan strikt behouden worden, geherstructureerd ofwel afgebouwd.</p> <p>Opvolging van de problematiek door de provincie via het afbakenen en ordenen van de kleinhandelsconcentraties in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen Dit gebeurt in overleg met de betrokken instanties.</p> <p>Gericht op strikte begrenzing en een betere ruimtelijke organisatie.</p> <p><i>(In het RSPA worden tevens een aantal inrichtingsprincipes beschreven die gelden als leidraad voor de opmaak van de provinciale uitvoeringsplannen. Deze principes zijn in bijlage ingevoegd en deze fungeren als toetskader voor de ontwikkelde concepten (zie bijlage))</i></p> <p>In het goedkeuringsbesluit van het RSPA (MB 10 juli 2001) werd het volgende gesteld: "Overwegende dat bij de uitvoering van het provinciaal ruimtelijk beleid voor de volgende inhoudelijke opties evenwel voorzichtigheid is geboden om geen inhoudelijke tegenstrijdigheden met het ruimtelijk beleid van de Vlaamse overheid ter zake te veroorzaken: ... Bij de opmaak van PRUP's voor kleinhandelsconcentraties type III zijn bepaalde principes inzake ontwikkeling van kleinhandel niet of slechts gedeeltelijk van toepassing zoals onder meer de opvulling van open terreinen".</p>
<p>Selectie van gebieden voor grondgebonden melkveehouderij</p>	<p>In de Antwerpse Kempen is de voornaamste agrarische ruimtegebruiker de grondgebonden melkveehouderij en dit moet in de toekomst ook zo blijven.</p> <p>Agrarische verbreding vindt plaats door de ontwikkeling van mogelijke nevenfuncties als bijdrage tot een leefbare en concurrentie sector.</p> <p>Agrarische vernieuwing is gericht op de ondersteuning van de grondgebonden melkveehouderij door investeringen in landbouwinfrastructuur.</p> <p>Zoersel behoort tot het Neteland en meer bepaald tot het Land van Zoersel en Vorselaar. In het Neteland blijft landbouw de belangrijkste beheerder van de open ruimte. De ruimtelijke drager is de grondgebonden melk- en rundveehouderij. Grondloze veehouderij ontwikkelt zich als nevenproduct en komt verspreid voor. Een verdere ontwikkeling van de grondloze veeteelt is omwille van de mestproblematiek en de kansen voor de grondgebonden landbouw niet gewenst.</p>
	<p>Het gebied tussen Zoersel - Massenhoven - Grobbendonk is geselecteerd als toeristisch-recreatief aandachtsgebied.</p> <p>Deze zijn buiten de toeristisch-recreatieve netwerken gelegen en hebben een natuurlijke of landschappelijke waardevolle structuur. Zij kennen een toeristisch-recreatieve</p>



	<p>aantrekkingskracht maar de provincie benadrukt de beperkte ruimtelijke draagkracht. In tegenstelling tot de overige delen van het buitengebied moet in aandachtsgebieden met extra zorg worden gezocht naar de invulling van bijkomende toeristische infrastructures. In de gebieden kunnen geen hoogdynamische recreatieve activiteiten ontwikkeld worden.</p>
<p>N14 tussen E34 en Hoogstraten als secundaire weg II</p>	<p>De hoofdfunctie van de weg is verzamelen naar het hoofdwegennet op bovenlokaal niveau. Dit type heeft slechts in tweede instantie een verbindende functie. Toegang geven neemt hier een belangrijkere plaats in dan bij het type I.</p>



3.3. Relatie tot de gemeentelijk beleidsplannen

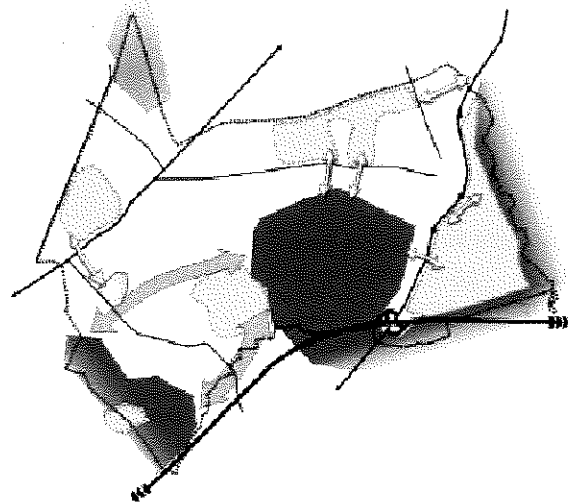
3.3.1. Relatie tot het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Zoersel is goedgekeurd door de bestendige deputatie op 11 augustus 2005.

bovenlokale groenstructuren lokaal ondersteunen

Ecologische verbinding tussen Rodendijk en Zoerselbos wordt bindend geselecteerd door de gemeente. Richtinggevend worden volgende ontwikkelingsperspectieven geformuleerd:

- behouden en versterken van ecologische en open ruimte functie;
- vrijwaren van deze gebieden van bebouwing.
- kleine landschapelementen worden behouden en versterkt. Dit verzekert de basiskwaliteit van de ecologische infrastructuur.

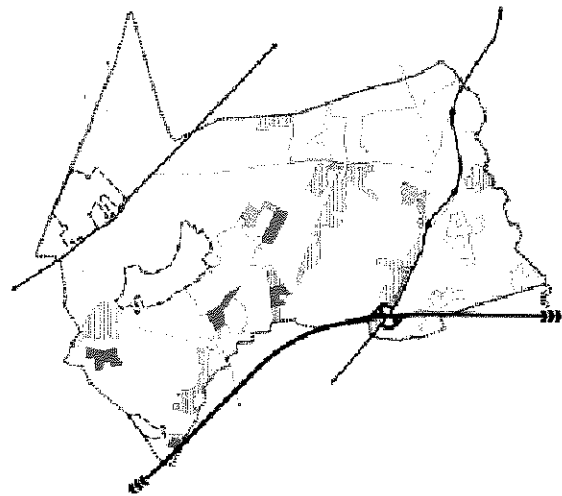


Een gedifferentieerde agrarische structuur voor een toekomstgerichte en milieuvriendelijke land- en tuinbouw

Het oostelijk open ruimtegebied wordt bindend geselecteerd als open ruimtegebied van gemeentelijk niveau.

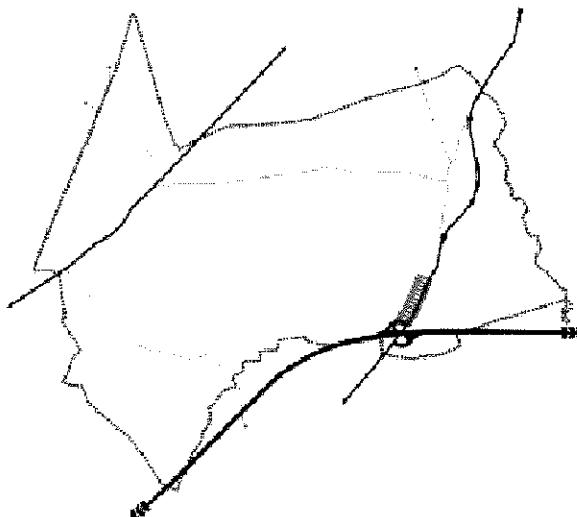
In de oostelijke open ruimte beoogt de gemeente (richtinggevend):

- behoud en versterking van de open ruimte (bouwvrij houden van de nog onbebouwde ruimte);
- aandacht voor de verschijningsvorm, functie en karakter van de gebouwen bij nieuwbouw, herbouw en renovatie.
- nadruk op het landschappelijk waardevolle karakter;
- verdere aantasting door bebouwing tegengaan (géén glastuinbouw, géén grondloze veehouderij);
- randvoorwaarden mogelijk in functie van de nabijgelegen boscomplexen en beekvallei.



Kleinhandelsconcentratie Rodendijk

Twee handelszaken (Okay en Selfmade) werden in het informatief gedeelte aangeduid als zonevreemde kleinhandelszaken: deze vormen eveneens een deel van de kleinhandelsconcentratie, maar zijn geheel of gedeeltelijk gelegen in agrarisch gebied. De gemeente suggereert aan de provincie om deze zaken mee op te nemen in de af te bakenen concentratie en op die manier de zonevreemdheid op te heffen.



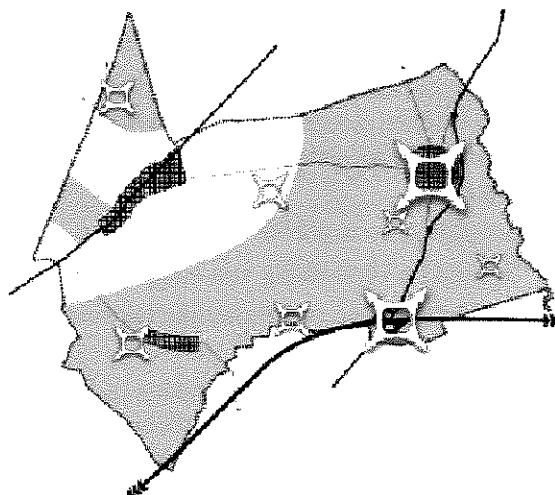
Verdere suggesties en aandachtspunten vanuit het gemeentebestuur:

- geen bijkomende bedrijven, maar wel garanties voor de leefbaarheid van de bestaande bedrijven;
- de bestaande woningen moeten hun plaats krijgen in het geheel;
- behoud van het groene karakter;
- bij stopzetting van de activiteiten van één of meer van de bestaande bedrijven mag niet eender welke nieuwe handelsactiviteit maar moet er een grondige toetsing gebeuren omwille van de ligging in de open ruimte.



Ondersteunen van recreatief medegebruik van de open ruimte

Er is een toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht (vanuit de stedelijke gebieden), maar de provincie benadrukt de beperkte ruimtelijke draagkracht. Omwille van deze beperkte draagkracht is het voor de gemeente belangrijk dat de toegankelijkheid van deze gebieden georganiseerd wordt. In de eerste plaats kan er vanuit Zoersel-dorp een link gelegd worden met het Zoerselbos en kan er aan het op- en afrittencomplex een soort poort tot Zoersel gecreëerd worden.



Binnen of aan de rand van de gebieden, die in aanmerking komen voor recreatief medegebruik, kan op bepaalde strategische plekken de mogelijkheid worden geboden om kleinschalige ondersteunende infrastructuur te voorzien. Deze plekken fungeren in het netwerk als vertrek-, rust- of eindpunt en vervullen binnen deze optiek de rol van perron (overstapplaats). Op deze manier wordt er een hiërarchie toegekend aan de verschillende perrons.

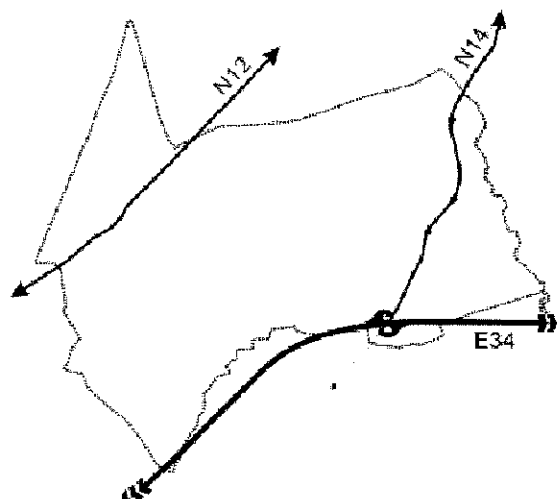
De belangrijkste perrons (de drie woonkernen en het op- en afrittencomplex aan de E34) moeten het meest herkenbaar zijn. Tevens zullen informatiepanelen (met aanduiding van routes, educatieve informatie,...) geplaatst worden. "Den Haan" wordt geselecteerd als perrons type I: Dit zijn poorten met uitgebreide parkeergelegenheid, met horeca als rustpunt en met poortfunctie.

Vanuit de perrons kunnen er toegangen tot Zoerselbos voorzien worden. Als vertrekpunt kunnen hiervoor de bestaande kerkwegels dienen en oude drevenstructuren hersteld worden. De carpoolparking aan het op-en afrittencomplex kan zeker dienen als parkeergelegenheid voor recreanten.

Bovenlokale infrastructuur inpassen in lokale behoeften

N14 Oostmallebaan-Dorp-Zandstraat-Rodendijk is een bovenlokale fietsroute. Deze zorgen vooral voor een verbinding tussen de verschillende woonkernen in Zoersel en haar buurgemeentes.

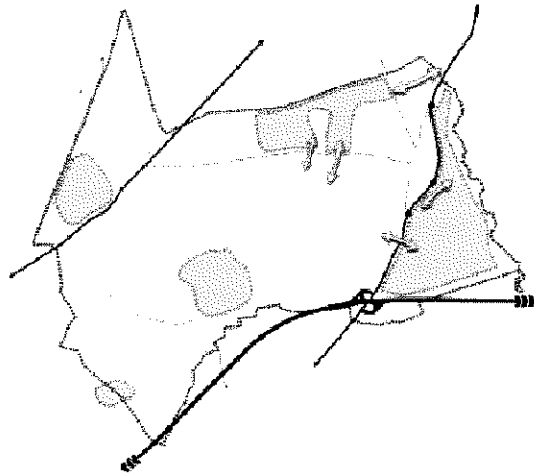
Voor de uitbouw van overstapvoorzieningen en halte-accommodatie wordt aan het op- en afrittencomplex van de E34 Park&Ride-voorzieningen en parkeergelegenheid voor carpoolers gerealiseerd. Een verbetering van de halte-accommodatie kan het busgebruik aangenamer maken.



Open ruimte en open ruimtecorridors maximaal behouden en waar mogelijk versterken

De gemeente duidt een open ruimtecorridor aan over N14 tussen Zoersel-dorp en Rodendijk: Volgende ontwikkelingsperspectieven worden geformuleerd:

- aantasting door gebouwen tegengaan;
- behoud en versterking van open karakter
- waarborgen van de ruimtelijke relatie tussen de verbonden gebieden;
- stedenbouwkundige maatregelen in RUP's buitengebied om verdere lintbebouwing tegen te gaan of te verzachten (doorkijkjes bewaren, kameleonprincipe). Hiervoor is een landschapsplan nodig.

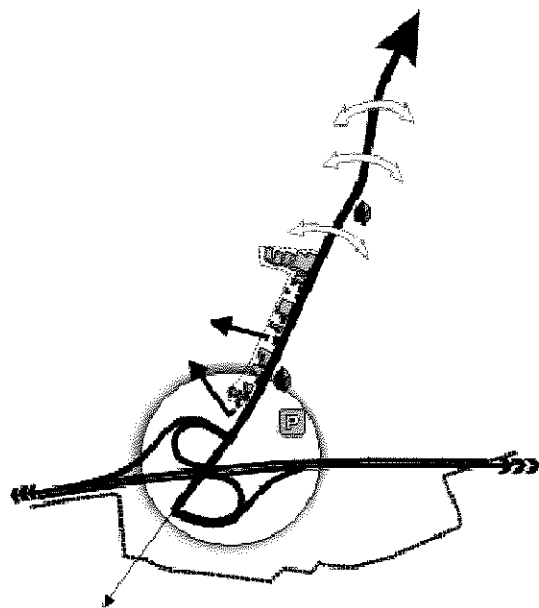


Ontwikkelingsperspectieven voor de deelruimte "N14 en Zoersel-Dorp"

Door de aanwezigheid van het op- en afrittencomplex is dit gebied de poort tot Zoersel voor mensen uit de stad die het groen en de rust komen opzoeken. De gemeente wil deze functie ondersteunen in haar ruimtelijk beleid. Hiertoe kunnen de carpool-parking en de aanwezige tavernes in het recreatief netwerk ingeschakeld worden.

Tegelijkertijd erkent de gemeente de selectie van het baanwinkellint door de provincie als kleinhandelsconcentratie. Het provinciaal beleid is gericht op een strikte begrenzing en een betere interne organisatie.

De N14 is de drager van deze deelruimte. De woonkern Zoersel is erlangs ontstaan en tussen het op- en afrittencomplex zijn er lintvormige ontwikkelingen gebeurd. Tussen deze beide nederzettingen is er nog belangrijke voeling met de omgevende open ruimte. Belangrijk is daarom om dit te bewaren en geen verdere ontwikkeling van de lintbebouwing langs de N14 toe te staan. De niet-bebouwde ruimte langs de N14 (vooral in het noorden tussen Zoersel-dorp en Rodendijk) moet gevrijwaard blijven, zodanig dat deze haar ecologische functie behoudt en dat de voelbaarheid van het open landschap behouden blijft.



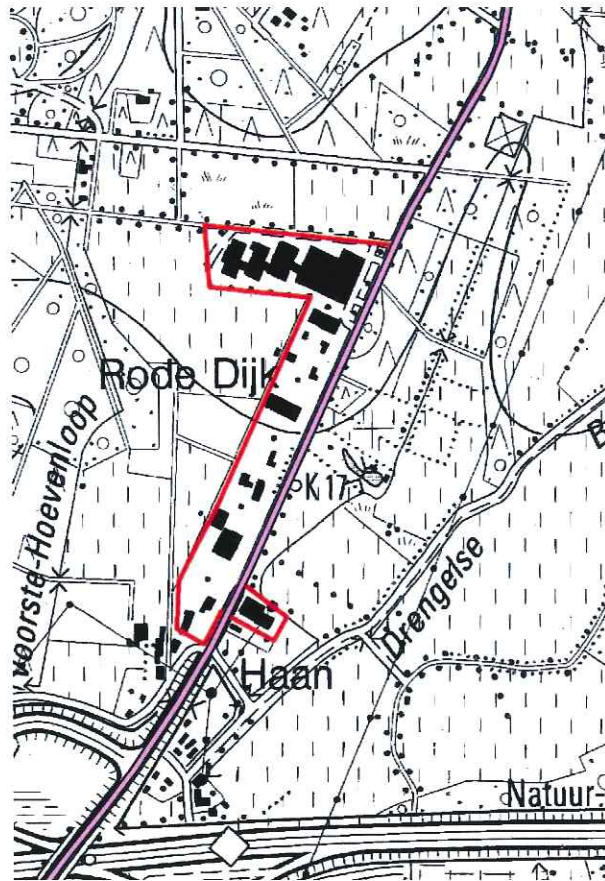


3.3.2. Relatie tot het mobiliteitsplan

Het gemeentelijk mobiliteitsplan is conform verklaard in december 2004.

De N14 is een route voor doorgaand vrachtverkeer. Tevens wordt in het gebied een belangrijke bushalte aangeduid. Het is een knooppunt op intergemeentelijk en/of voorstedelijk niveau.

3.3.3. Provinciaal fietsrouten netwerk



Langsheen de N14 ligt een functionele fietsroute.

Figuur 2: Provinciaal fietsrouten netwerk

3.4. Overige plannen in opmaak of recent goedgekeurde plannen

3.4.1. Natuurinrichtingsproject Zoerselbos

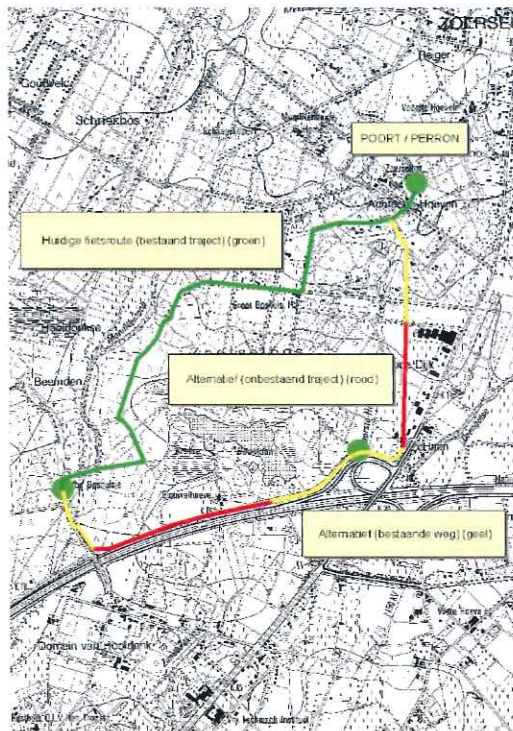
Momenteel verricht de VLM (Vlaamse Landmaatschappij) in samenwerking met AMINAL Natuur een studie rond een natuurinrichtingsproject voor het Zoerselbos. De haalbaarheidsstudie is afgerond.

Volgende mogelijke maatregelen worden voorgesteld:

- Structurele spreiding van de recreatiedruk in Zoerselbos door het inrichten van naar schatting drie ingangen. Momenteel komt het grootste aandeel van de recreanten via de Peggerstraat het gebied binnen. Zo kan gedacht worden aan een ingang ten zuiden van de Peggerstraat, een perron ter hoogte van de omgeving van het Zoerselhof, en een toegang via de zone Rode Dijk (inclusief een carpoolparking).

Dergelijke ingangen of 'perrons' moeten aan een aantal voorwaarden voldoen:

- er moet parkeerplaats zijn;
- de bewegwijzerde paden moeten er vertrekken;
- er moet informatie gegeven worden over de paden, over het gebied en over de toegelaten recreatie;
- het moet duidelijk zijn dat men een beschermd gebied binnenkomt;
- minstens één ingang zou met het openbaar vervoer bereikbaar moeten zijn.
- Meer variatie in de lengte van de wandelingen, waarbij het best gewerkt wordt volgens het principe van lussen die steeds om elkaar heen liggen. Bijkomende lussen voor wandelaars kunnen bv voorzien worden in de omgeving van het Schegelbos en Hooidonkeinde. Alternatief kan voor fietsers een nieuwe verbinding worden overwogen in een agrarisch gebied parallel met de Rode Dijk;
- Ontsnippering en buffering randzones Zoerselbos, door onder meer de barrièrewerking E34 te milderen (grondwal in combinatie met aanleg winterverblijfplaats -vleermuizen, natuurtechnische ingrepen duikers, ...) (voorwaardelijk) en de barrièrewerking bebouwde zone Rode Dijk te milderen (voorwaardelijk).
- Het oplossen van lokale knelpunten kan gebeuren via ontdebelling recreatieve routes
 - Aanleg alternatieve recreatieve route (wandel-, fiets- en ruiterroute) langs E34 (voorwaardelijk)
 - Aanleg alternatieve fietsroute in agrarisch gebied achter Rode Dijk (voorwaardelijk)



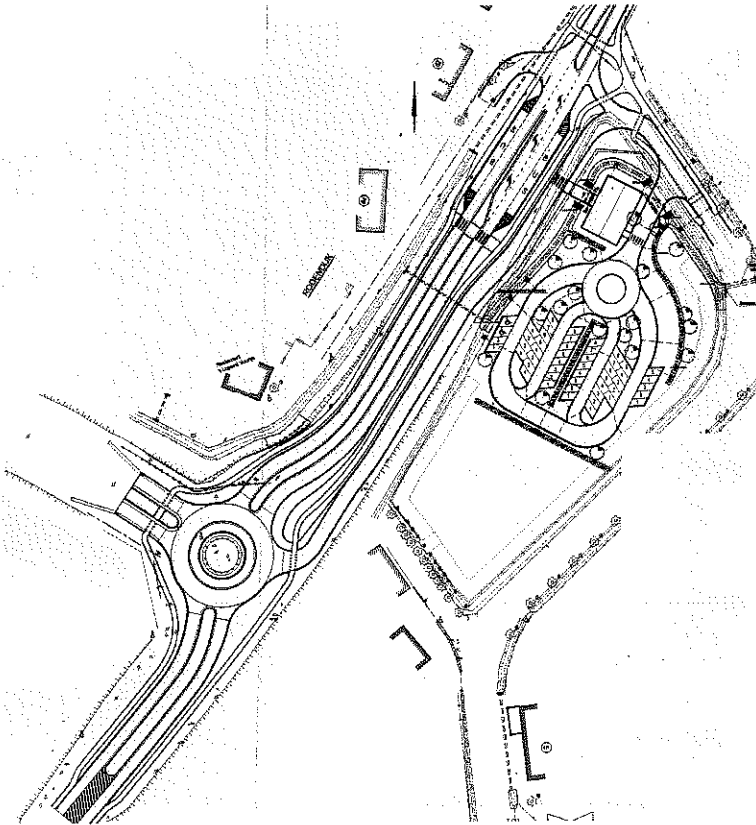
Figuur 3: fietsroutenetwerk natuurinrichtingsplan Zoerselbos

3.4.2. Ontwerp N14 van Goormansstraat tot E34

Momenteel bestaat er een ontwerpplan voor de heraanleg van de N14. Relevant voor het studiegebied is het ontwerp van de Goormansstraat tot de E34.

Ter hoogte van het kruispunten van de N43 met de oprit en de afrit van de E34 worden rotonden gepland. Ten noorden ervan worden beide rijrichtingen gescheiden door een middenberm. Ongeveer ter hoogte van perceel 3001² wordt een linksafslagstrook voorzien.

Aan beide zijden wordt een haltehaven voor bussen voorzien.



Figuur 4: ontwerp N14 van Goormansstraat tot N34



4. KNELPUNTEN EN POTENTIES, STERKTEN EN ZWAKTEN

Sterkte	Zwakte
<p>Er zijn belangrijke natuurwaarden aanwezig in de verschillende open-ruimtegebieden. Kleine bosenheden in en rond de kern en voelbare open ruimte verhogen de woon- en leefkwaliteit. Tussen de kern en het op- en afrittencomplex is de open ruimte nog goed zichtbaar en voelbaar vanaf de N14. De nabijheid van Zoerselbos en de aanwezigheid van een klein bos ten oosten van de N14 verhogen nog de kwaliteit van deze ruimte. Goede ontsluiting via hoofdweg E34 Het op- en afrittencomplex vormt de ontsluiting naar Antwerpen en Turnhout en is eveneens de toegangspoort tot Zoersel.</p>	<p>De vlotte afvoer van verkeer naar de E34 wordt gehinderd door de aanwezigheid van het lint. Er bestaat een conflictsituatie ten gevolge van het toegangsverkeer van de baanwinkels langs de Rodendijk die veel verkeer aantrekken. Op deze plaats zijn er gevaarlijke toeritten. Het baanwinkellint langs de Rodendijk heeft gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden en heeft beperkte parkeermogelijkheden De kleinhandelsconcentratie is moeilijk verenigbaar met de resterende woningen. De kleinhandel heeft zich ook uitgebreid naar de overkant van de weg met een gebouwencomplex met een aantal zaken (o.a. de Zoerselse bandencentrale).</p>
Kansen	Bedreigingen
<p>Er zijn mogelijkheden voor toerisme en zachte recreatie door de verdere uitbouw van het recreatief-toeristisch net. Het betreft natuurgebonden recreatie, gekoppeld aan o.a. het Zoerselbos maar ook zachte recreatie gebonden aan de landschappelijke kwaliteiten van de agrarische gebieden.</p>	<p>Landschappelijk typerende elementen en de ecologische functie van het agrarisch landschap gaat verloren. Door schaalvergroting, bebouwing en verwaarlozing en/of kap van kleine landschapselementen (punt- en lijnvormige groenelementen en beken en sloten) verliest de landbouw grotendeels haar ecologische functie. Dreigende overlast van recreatief medegebruik.</p>



5. VISIE

In het provinciaal ruimtelijk structuurplan wordt het kleinhandelslint geselecteerd als een kleinhandelsconcentratie type 3. De concentratie komt niet in aanmerking voor ontwikkeling. De bestaande toestand kan strikt behouden worden, geherstructureerd ofwel afgebouwd.

De provincie werkt verschillende concepten uit met het oog op herstructurering. De herstructurering beoogt een verbetering van de ruimtelijke samenhang en de relaties tussen de kleinhandelsvestigingen en de omgeving. De verkeersveiligheid, de interne verkeersorganisatie en de ontsluiting worden verbeterd. De provincie beoogt een betere ordening van de ruimte in functie van de bestaande functies in die ruimte. Een betere herstructurering wordt onder meer verkregen door:

- het voorzien van mogelijkheden voor de aanleg van een ventweg op lange termijn
- ruimte te reserveren voor te herlocaliseren kleinhandel
- het niet bestendigen van de achterliggende parkeerplaatsen in het PRUP, maar het voorzien van parkeerruimte zoveel mogelijk aansluitend bij de N14 en bij de gebouwen
- voorzien van een samenhangende visuele buffer
- randvoorwaarden voor de ontwikkeling van kleinhandel met oog op bedrijfszekerheid.

6. CONCEPTEN

6.1. Een verkeersveilige ontsluiting

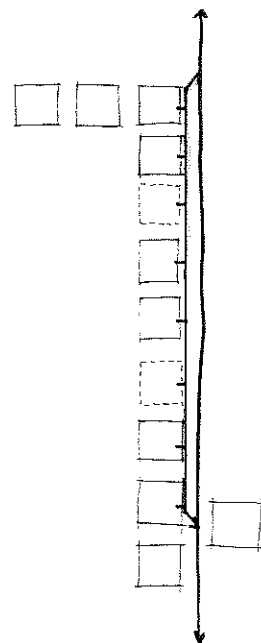
De verkeersonveiligheid vormt een belangrijk knelpunt voor het studiegebied. De herstructurering van het kleinhandelslint wordt bekeken vanuit de verkeersproblematiek.

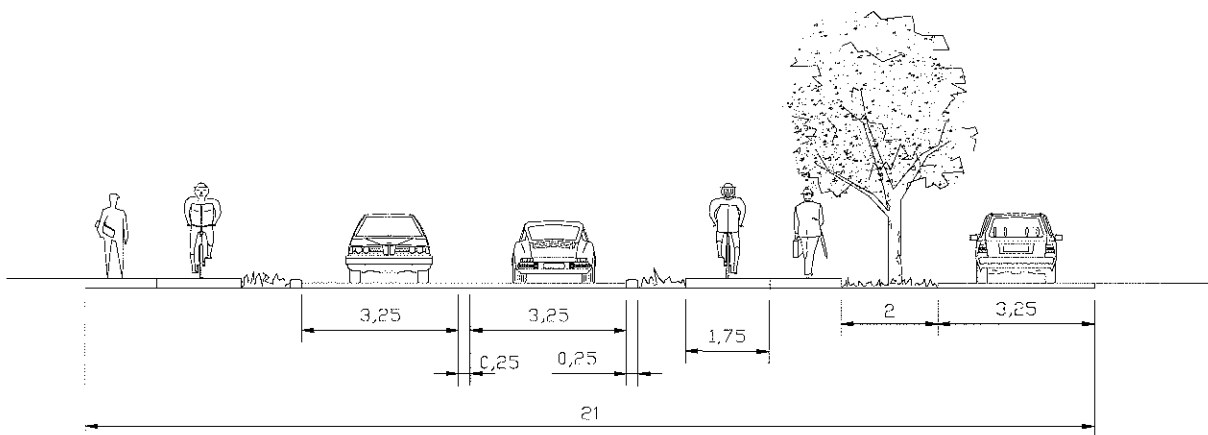
Door de aanleg van een ventweg kan het plaatselijk verkeer (bestemmingsverkeer) en het doorgaand verkeer gescheiden worden. Dit geeft goede garanties naar een verkeersveilige weginrichting (zie ook inrichtingscriteria RSPA) en bevordert de doorstroming op de N14.

In het PRUP wordt ruimte gereserveerd voor het aanleggen van een ventweg. Daarlangs wordt een strook van 8 meter gevrijwaard van bebouwing. Voor de aanduiding van deze zone wordt gesteund op de huidige rooilijnbreedte (18.5 meter uit de as van de weg aan de westzijde, 16.5 meter aan de oostzijde van de weg) en de gangbare zone non-aedificandi van 8 meter.

Een kwalitatieve en verkeersveilige fietsverbinding in noord-zuidrichting dient gegarandeerd.

De zone kan ingenomen worden door parkeerplaatsen, rekening houdend met de rooilijnen.





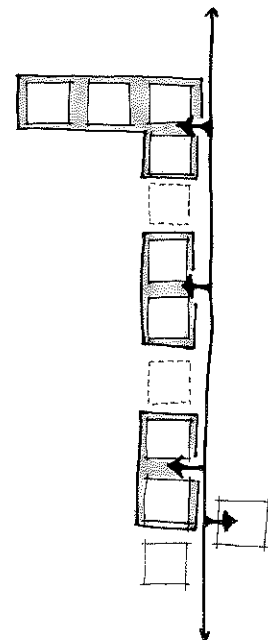
Bovenstaande figuur geeft aan dat de ventweg kan gerealiseerd worden binnen de gereserveerde ruimte.

Echter, de realisatie van de ventweg kan niet gebeuren door de Provincie. Zij is hiervoor afhankelijk van de hogere overheden (in overleg met exploitanten of eigenaars). Uit onderzoek naar de haalbaarheid van de realisatie van de ventweg blijkt dat de aanleg naar alle waarschijnlijkheid niet zal gebeuren op korte of op middellange termijn omdat:

- een onderling akkoord tussen de verschillende eigenaars niet haalbaar lijkt (cf. enquêteonderzoek);
- onteigening van de gronden voor de realisatie door de overheden niet als prioritair wordt beschouwd;
- het wegtracé gelegen in het plangebied komt niet voor binnen de korte-termijnplanning van Administratie Wegen en Verkeer.

In het RUP wordt ruimte voorzien voor de aanleg van een ventweg op lange termijn. Op korte termijn wordt in de voorschriften zoveel mogelijk gestreefd naar een bundeling van het aantal toeritten. Hierdoor worden het aantal conflictpunten op de openbare weg beperkt. Een fysieke scheiding tussen de private parkeerplaatsen en de openbare wegen is noodzakelijk om de conflicten te bundelen.

De aanleg van de parkeerterreinen zal afgestemd moeten worden op de ligging van de toeritten. Door de bundeling kunnen een aantal parkeerplaatsen gewonnen worden.



Onderstaand wordt aangegeven hoe de toeritten kunnen georganiseerd worden en wat de impact is op het aantal parkeerplaatsen. Er zijn 3 clusters te onderscheiden van noord naar zuid:

- 1: Pakkie, OKAY-meubelen, ... en JBC;
- 2: Rommens Modecenter; Brantano, Boer van Zoersel, Decorama;
- 3: Interlamp, Davisschoenen, Belobad.

Ten slotte wordt ook de ontsluiting van "Frako" en de oostelijke cluster besproken.



Uit de enquête blijkt dat de meest noordelijke gelegen kleinhandelsbedrijven (OKAY-meubelen, Pakkie,...) geen parkeerproblemen kennen. JBC daarentegen wel.

Door het bundelen van een aantal toeritten worden in deze cluster geen parkeerplaatsen gewonnen. Wel is gemeenschappelijk gebruik van de parkeerplaatsen gestimuleerd (vooral ten voordele van JBC). Geen van beide zaken heeft problemen met delen van parkeerterreinen, mits goede afspraken.

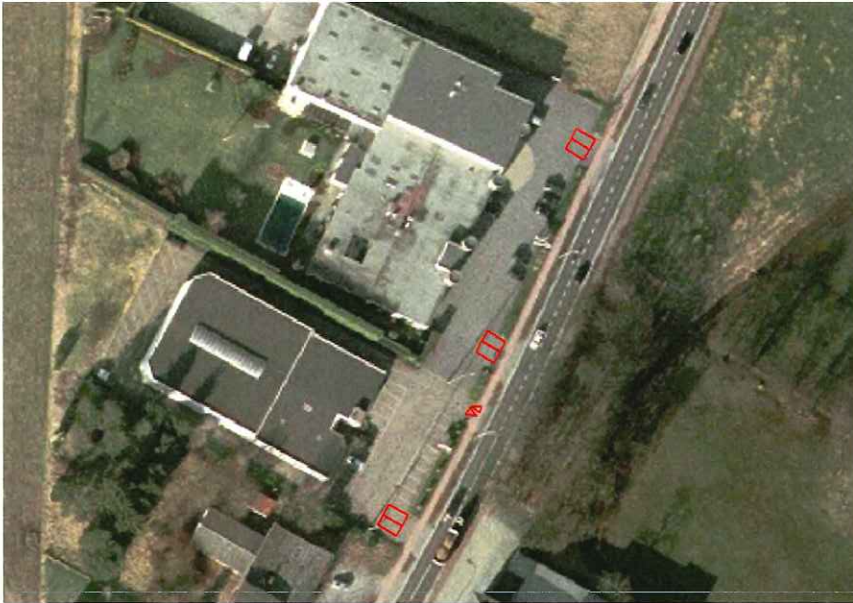


Momenteel wordt het verkeer gestuurd in een éénrichtingslus omheen de gekoppelde bebouwing. Alle handelszaken, behalve decorama (meest zuidelijk gelegen) hebben tekort aan parkeerruimte.

Decorama en de verhuurder van Boer van Zoersel heeft problemen met het delen van inritten.

Vooral ter hoogte van "Boer van Zoersel" en Decorama kunnen parkeerplaatsen gewonnen worden (9 in totaal).

Volgens de enquête is "Rommens modecenter" en de verhuurder van Brantano niet bereid parkeerplaatsen te delen (de uitbater van Brantano echter wel).



De handelszaken hebben voldoende parkeerruimte. Interlamp verwacht in de toekomst een toenemende nood bij uitbreiding. Door bundeling van de inritten kunnen hier 6 plaatsen gewonnen worden.



De ontsluiting van FRACO gebeurt bij voorkeur via de bestaande weg. Dit levert geen voordelen naar het aantal parkeerplaatsen, maar wellicht is hier geen nood aan bijkomende parking (cf. huidig beperkt aantal plaatsen terwijl er meer mogelijk zijn door efficiëntere inrichting).



Ontsluiting van de oostelijke cluster via de Carpoolparking is moeilijk haalbaar omdat deze niet rechtstreeks aansluit en omdat er een woning tussen gelegen is. Wel wordt gepleit voor een duidelijke toerit van beperkte breedte (5 meter).



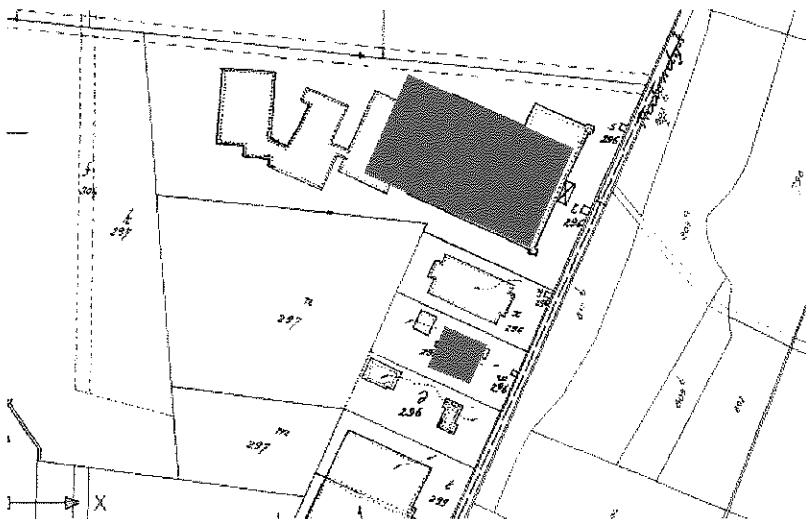
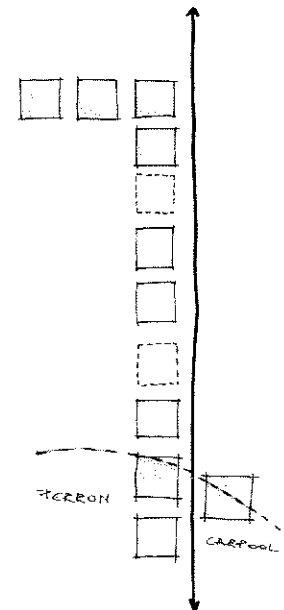
De percelen, die momenteel gebruikt worden voor wonen, kunnen op termijn ingenomen worden door kleinhandel en bijhorende parkeerruimte (zie verder). Deze inname zal een belangrijke invloed hebben op de organisatie van de parkeerruimten. Momenteel is nog niet gekend hoe deze percelen zich zullen ontwikkelen, en is het bijgevolg nog niet te bepalen waar deze toeritten zich moeten situeren. Daarom worden deze toeritten niet aangeduid op plan, maar zal bij de vergunningsaanvraag ruime aandacht moeten gaan naar het maximaal bundelen van de toeritten.

6.2. Selectiviteit met betrekking tot de activiteiten

Niet alle aard van kleinhandel wordt er toegelaten. Om uitholling van de steden en de kernen tegen te gaan wordt enkel kleinhandel toegelaten voor zover zij nood hebben aan een grote verkoopsoppervlak en voor zover zij sterk wagengebonden zijn. Het betreft activiteiten die moeilijk verweefbaar zijn met het binnenstedelijk winkelapparaat. Om kleinschalige kleinhandel die thuishoort in de kernen te vermijden wordt een minimale in te nemen grondoppervlakte vooropgesteld: 600 m²

Om extreme grootschaligheid tegen te gaan wordt de gebouwoppervlakte van het kleinhandelsbedrijf beperkt. Daarom wordt een maximale grondoppervlak vooropgesteld (6000m²).

De bestaande restaurant en cafés, gelegen tussen de kleinhandelszaken, kunnen blijven bestaan.



Figuur 5: Minimale (600m²) en maximale (6000m²) bebouwingsoppervlakte.



6.3. Inbreiding van de kleinhandelsconcentratie

1. Beperkte uitbreidingsmogelijkheden op niveau van het perceel

De bestaande en vergunde kleinhandelsbedrijven kunnen beperkt uitbreiden om de leefbaarheid van de kleinhandelsbedrijven te garanderen. Deze uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt door de ruimtelijke context:

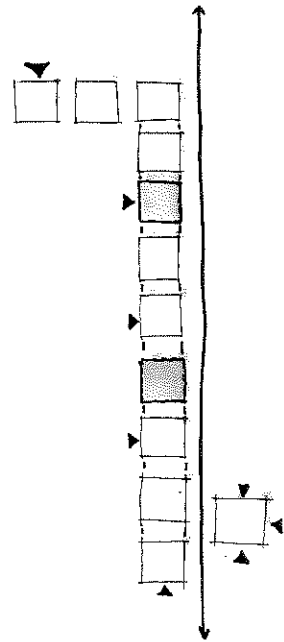
- omwille van de landschappelijke kwaliteit wordt uitbreiding naar achter niet als mogelijkheid weerhouden;
- De voorbouwlijn wordt bepaald door de rooilijn en de non-aedificande-zone van 8 meter.

Een beperkte uitbreiding is enkel mogelijk door uitbreiding aan de zijkanten van de bestaande gebouwen, indien deze ruimte niet noodzakelijk is omwille van toelevering en/of brandveiligheid.

Voor de percelen waar nu al kleinhandel is gevestigd, kan 75 % bebouwd worden. Dit percentage is afgeleid uit het dichtst bebouwde perceel volgens de huidige toestand (299v). Voor zeer grote percelen wordt deze bebouwingsgraad beperkt tot 50% (huidige bebouwingsgraad van perceel 296r)

Op niveau van het perceel is inbreiding mogelijk door het bouwen op meerdere verdiepingen. Bovengronds worden twee bouwlagen als maximaal beschouwd.

Een bijzondere aandacht zal moeten gaan naar het realiseren van voldoende parkeerplaatsen. Het voorzien van een ondergrondse verdieping, als antwoord op het parkeerprobleem is mogelijk.



2. Inbreiding op niveau van het kleinhandelslint.

Op niveau van het kleinhandelslint wordt beperkte inbreiding bepleit door op de percelen die momenteel ingenomen worden door woongebouwen, op termijn kleinhandelsactiviteiten toe te laten. Rekening houdend met de ontwikkelingsperspectieven voor de kleinhandelsconcentratie type 3 gaat de provincie met de nodige voorzichtigheid om met het principe van invulling van de 'lege' plekken (zie inrichtingsprincipes RSPA in bijlage) zoals gesteld in het overwegend gedeelte van het goedkeuringsbesluit. De invulling van de percelen beoogt in eerste instantie een betere interne organisatie van de kleinhandelsconcentratie en impliceert een beperking (of afbouw) van de huidige mogelijkheden binnen het studiegebied. De percelen kunnen enkel ingenomen worden door kleinhandelszaken die dienen te herlocaliseren omdat zij niet verenigbaar zijn met de oorspronkelijke bestemming.

Het bestendigen van de huidige woonfunctie wordt op termijn niet als mogelijkheid weerhouden. De woonkwaliteit van de locatie en de aantrekkelijkheid van de percelen als woonplaats kan in vraag gesteld worden, zowel vanuit verkeersveiligheid, als vanuit ruimtelijke aspecten.

De provincie opteert voor een verdere invulling van het kleinhandelslint door kleinhandel vanuit volgende overwegingen:

- Indien de percelen ingevuld worden door kleinhandel is de aanleg van een ventweg op termijn beter te verantwoorden, waardoor de bestaande toestand kwalitatief kan geherstructureerd worden. Indien de percelen die momenteel ingenomen worden door woongebouwen, behouden worden als open ruimte, is de aanleg van een ventweg minder evident en zullen een belangrijk aantal toeritten blijven bestaan. De resterende kleinhandelszaken zullen blijven

functioneren als onafhankelijke clusters, waardoor de verkeersveiligheid geen structurele verbetering kent.

- Het PRUP beoogt een goede definiëring van wat kan en wat niet kan binnen in de kleinhandelsconcentratie, met het oog op een goed gestructureerd samenhangend geheel. Binnen de huidige juridische context zijn er binnen het studiegebied nog andere bestemmingsmogelijkheden. De provincie beperkt deze activiteiten (enkel kleinhandel) en onderzoekt hoe het naast elkaar bestaan van deze specifieke bestemmingen kan leiden tot een meerwaarde voor het gehele gebied (bvb. door het voorzien van een verkeersveilige ontsluiting, het stimuleren van het gemeenschappelijk gebruik van een parkeerruimte, realisatie van een kwalitatieve buffer met inheemse soorten, beperking van de bouwmogelijkheden tot 40% van het terreinoppervlak, ...).
- Door mogelijkheden voor uitbreiding in de langsrichting te voorzien, op bebouwde percelen binnen de grenzen van de concentratie, kan de druk op het achterliggende waardevolle open gebied ondervangen worden.
- Door de invulling van de percelen door kleinhandel, kan het lint verder ontwikkelen als één samenhangend geheel, zowel ruimtelijk, als functioneel. Ruimtelijk wordt gestreefd naar een samenhangende gebouwencluster, die beperkt wordt tot dezelfde bouwhoogten en bouwdiepten. Ook een eenvormige aanpak in de voorliggende terreinen wordt op deze manier mogelijk. De bestaande ruimtelijke samenhang en de beeldwaarde van het kleinhandelslint kan hierdoor worden verbeterd.
Dit is te verkiezen boven een conglomeraat van verschillende clusters, die geaccentueerd worden door lege percelen.
Functioneel is meer samenhang mogelijk omdat de mogelijkheid tot dwars- en langsrelaties binnen het lint mogelijk blijft (zeker voor voetgangers en fietsers, mogelijk voor wagens) . Het aantal bewegingen via de N14 kan hierdoor mogelijk beperkt worden.
- Naar het achterliggende landschap kan best een eenvormige buffer voorzien worden. Het voorzien van doorkijken naar het achterliggende landschap is voor de autobestuurders op de N14 van weinig belang. Hun snelheid is te groot, vergeleken met de beperkte breedte van de doorkijken. Belangrijker is de buffering van het kleinhandelslint, bekeken vanuit dit achterliggende landschap. Rekening houdend met de groene en zacht-recreatieve karakter van het achterliggende gebied is het wenselijk hier een aaneengesloten en eenvormige massieve buffering te voorzien, eerder dan een onderbroken buffering met zichten op de N14 en delen van het kleinhandelslint.
- Er wordt ruimte geboden aan kleinhandelszaken die elders geïsoleerd liggen, of die niet thuishoren binnen de kernen. De druk op minder geschikte gebieden kan op termijn weggenomen worden door ruimte te reserveren op een goedgestructureerde plaats. De percelen worden bestemd als zone voor geherlocaliseerde kleinhandel en parking. Tevens wordt het voorkeurecht voorzien voor de gemeente.
- Indien er geen bouwmogelijkheden voorzien worden en indien geopteerd wordt om de percelen te vrijwaren van bebouwing (bvb. Enkel voorzien van groenvoorzieningen en parkeerruimte), dan biedt het perceel weinig voordelen naar een potentiële koper. Bij een toekomstig bouwverbod ontstaat het recht op planschade. Indien hier wel een aantal mogelijkheden open gehouden worden, mits beperkingen met het oog op een goede structurering ten aanzien van de bestaande toestand (bvb. slechts 40% bebouwbare oppervlakte), kan een oplossing geboden worden voor structurele problemen van het lint (achterliggende parkeerterreinen, verticale verbindingen zonder de N14 te moeten gebruiken, problematiek ventweg, ...).

De eigenaars van de percelen dienen in te staan voor de kwalitatieve realisatie volgens de stedenbouwkundige voorschriften. Het beheer en het onderhoud van de percelen, de verplichte buffer, de overige groenaanplantingen en de toegangen die geen openbaar statuut hebben, vallen ten laste van de eigenaars. Het beheer van de openbare weg is ten laste van de bevoegde overheidsinstanties.



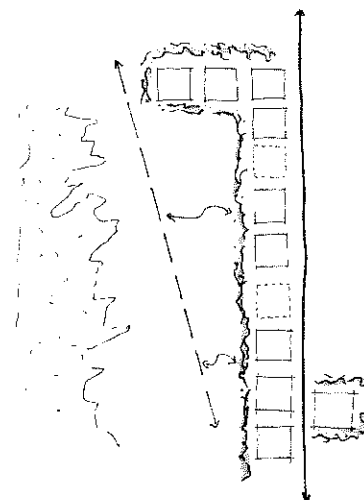
6.4. Buffering naar het achterliggende landschap

Het kleinhandelslint wordt omringd door waardevolle landschappen met dreefstructuren. Buffering tussen de beide is noodzakelijk.

Buffering gebeurt in eerste instantie door een strikte afbakening van de bebouwde ruimte. Tussen het kleinhandelslint en de gebieden die als waardevol worden beschouwd (Habitatgebieden, beschermde landschappen, VEN-gebieden, ...) wordt een open ruimte gevrijwaard.

Daarnaast wordt ook groenbuffer voorzien die als visueel scherm fungeert.

Ten aanzien van de achterliggende open landschap wordt de dynamiek zo laag mogelijk gehouden. **De achterliggende (vergunde) parkings worden niet opgenomen in het RUP.**



Door de VLM (Vlaamse Landmaatschappij) wordt in samenwerking met AMINAL, Afdeling Natuur, een natuurinrichtingsproject voor het Zoerselbos opgemaakt. Dit gebeurt in nauw overleg met de gemeente Zoersel. In het project wordt ondermeer een fietsroute voorzien (zie planningscontext). Het project is nog in onderzoeksfase.

Er kan nagegaan worden of er in kader van het natuurinrichtingsproject kan verder gebouwd worden aan een effectievere inbuffering van het kleinhandelslint. Een verdere versterking van de groenbuffer, eventueel in samenhang met de ontwikkeling van de fietsroute, wordt bepleit.

Afstemming en interactie van het natuurinrichtingsproject met het PRUP betekent een meerwaarde voor de omgeving. Ingrepen in de buffer, in functie van het recreatief netwerk (bv. het creëren van doorsteken), is mogelijk indien dit wenselijk is binnen de beleidsplannen.

Omwille van de landschappelijke kwaliteiten wordt bijkomende parkeerruimte aan de achterzijde van het kleinhandelslint niet toegelaten. De (noodzakelijke) bijkomende parkeerplaatsen kunnen voorzien worden:

- door bundeling van de toeritten en herstructureren van de parkings (zie hoger);
- binnen de zone voor wegen voor zover de ruimte niet ingenomen wordt openbare wegenis. Een fysieke scheiding is noodzakelijk;
- inname van de woonpercelen op termijn;
- parkeerruimte in een ondergrondse verdieping of op het dakvlak.

Tevens kan verwezen worden naar gebruik van de nabijgelegen carpoolparking. Echter, door de grote afstand tot bepaalde handelszaken biedt deze slechts voor enkele zaken een oplossing.

Per kleinhandelszaak, uitgezonderd op de percelen met een maximale bebouwingsgraad van 40%, wordt een maximaal aantal parkeerplaatsen vooropgesteld. Per 100m² bruto grondoppervlakte kunnen maximaal 6 parkeerplaatsen voorzien worden (verwerking van gegevens uit C.R.O.W.).

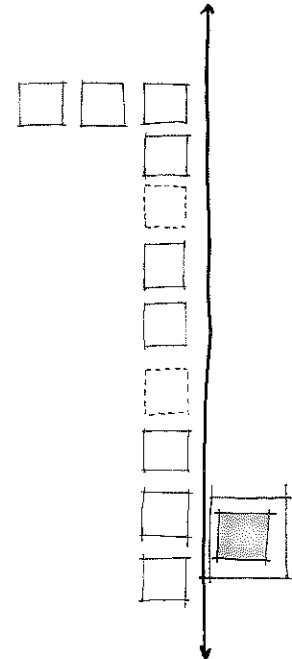
Maximale bebouwingsoppervlakte	Aantal parkeerplaatsen (6/100m ²)	Bruto oppervlakte parkeerruimte (25m ² per parkeerplaats)
Max. 6000 m ² (perceel 296r)	360	9000 m ²
Max. 1526 m ² (perceel 296x)	90	2250 m ²
Max. 1526 m ² (perceel 296x)	90	2250 m ²

6.5. Oostelijke cluster

Ten oosten van de N14 liggen nog een aantal kleinhandelszaken (en bedrijven) geclusterd. Deze vormen een enclave in een open en gaaf landschap. Een andere benadering, dan de kleinhandelszaken aan de westzijde is noodzakelijk.

Opname in het PRUP is noodzakelijk, omdat binnen de huidige wetgeving decreet RO volgende nieuwe functies mogelijk zijn: een paardenhouderij, een manège, een dierenasiel, een dierenpension, een dierenartsenpraktijk, een tuinaanlegbedrijf, een kinderboerderij of een instelling waar hulpbehoevenden al dan niet tijdelijk verblijven en landbouwactiviteiten of aan de landbouw verwante activiteiten uitoefenen³. (Opmerking: wellicht komt het niet in aanmerking voor opslag omdat het geen dele uitmaakt van een gebouwengroep (ten minste 3 gebouwen)). Een aantal van bovengenoemde activiteiten zijn niet wenselijk bvb. een dierenasiel, een dierenpension, een dierenartsenpraktijk, een tuinaanlegbedrijf, een kinderboerderij of een instelling waar hulpbehoevenden al dan niet tijdelijk verblijven. Om deze ontwikkelingen te vermijden wordt het gebied opgenomen in het RUP.

Er wordt niet uitgegaan van een uitdoofscenario. Het betreft een vergund gebouw⁴: Indien hier geen mogelijkheden meer geboden worden naar gebruik toe, dan is de kans groot dat het gebouw leeg komt te staan.



Door de leegstand zal de ruimtelijke kwaliteit sterk achteruit gaan. Daarom wordt geopteerd om een beleid te voeren waarin de toegelaten activiteiten strikt bepaald worden, rekening houdend met de omgeving en de omliggende activiteiten.

Volgende bestemming zijn mogelijk:

- Grootschalige kleinhandel, voor zover deze niet thuishoren binnen de (stedelijke) kernen;
- Opslag van materialen in functie van de grootschalige kleinhandel of agrarische bedrijven in de onmiddellijke omgeving
- agrarische bedrijven (land-, en tuin-of bosbouwactiviteiten).

Uitbreiding ten aanzien van het huidige bouwvolume is niet mogelijk.

Er kan niet meer uitgebreid worden ten aanzien van het huidige bouwvolume. Wel is uitbreiding van de bepaalde activiteiten mogelijk door inname van ruimte die momenteel gebruikt wordt door activiteiten die stopgezet zullen worden in de toekomst (bandencentrale).

³ De functiewijzigingen, die in artikel 145bis van het decreet en in dit besluit worden opgesomd, kunnen enkel worden toegestaan op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad. Meer bepaald moet in die motivering aan de volgende aspecten aandacht worden geschonken:

- 1° de invloed van het nieuwe gebruik wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers van het gebouw;
- 2° de invloed van het nieuwe gebruik op het mobiliteitsaspect;
- 3° de relatie van het nieuwe gebruik met de in de omgeving aanwezige functies;
- 4° de relatie van het nieuwe gebruik met de in de omgeving vastgelegde bestemmingen;
- 5° het al dan niet bouwfysisch geschikt zijn voor het nieuwe gebruik.

⁴ '83 verbouwen van een handelsgebouw: toegestaan; '91 wijziging voorgevel: geweigerd; '94: uitbreiding voor burelen en toonzaal: geweigerd.



7. WATERTOETS EN PASSENDE BEOORDELING

7.1. Watertoets in kader van het decreet integraal waterbeheer

Zoals voorzien in het decreet op het integraal waterbeheer⁵ wordt het plangebied afgetoetst op zijn ligging binnen overstromingsgevoelige gebieden. Dit gebeurt door raadpleging van de kaarten met de aanduiding van de natuurlijk overstromde gebieden (NOG) en de recent overstromde gebieden (ROG).

Zoals aangegeven in het overzicht van de bestaande juridische toestand ligt een deel van het studiegebied in van nature overstrombaar gebied.

Het is niet gelegen in recent overstromingsgebied. De zone behoort niet tot de risicogebieden voor overstroming.

In het plangebied wordt vooral gestreefd naar inbreiding, eerder dan uitbreiding van de bebouwde ruimte. Toch kan deze inbreiding gepaard gaan met een beperkte toename van de verharde oppervlakten in het gebied. Hierdoor zal er een grotere afloop van hemelwater ontstaan welke mogelijks, zonder het opleggen van bijzondere maatregelen inzake integraal waterbeleid, een negatief effect kunnen hebben op de omgeving. Bij de opmaak van het PRUP zal er dan ook voldoende aandacht gaan naar de maatregelen met betrekking tot hergebruik en tot afvoer van het hemel- en afvalwater. Er wordt zoveel mogelijk gestreefd naar gebruik van waterdoorlatende materialen. Het oppervlaktewater dient zoveel mogelijk te infiltreren in de bodem of opgevangen te worden in waterbuffers op het terrein.

7.2. Passende beoordeling in kader van het natuurdecreet

Kaart 7: Passende beoordeling

De passende beoordeling werd opgemaakt door een erkend MER-deskundige Fauna & Flora en Landschappen. Onderstaand worden de besluiten van de passende beoordeling weergegeven. Het integrale document is opgenomen als bijlage.

Buiten de vooral visueel negatieve impact op het open ruimtegebied heeft, voor zover gekend, de handelszone geen rechtstreekse negatieve impact op het **Habitatrichtlijngebied**.

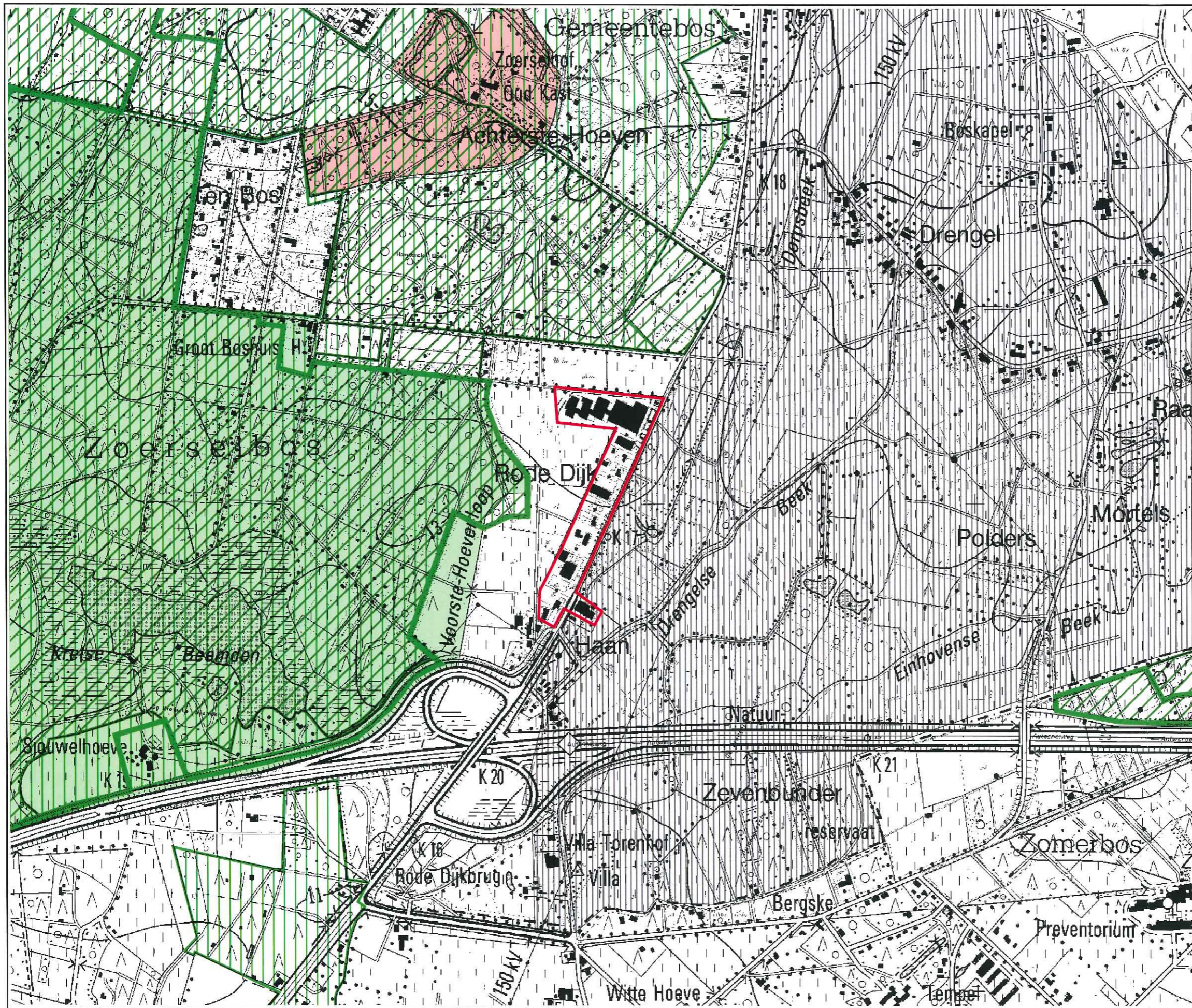
Door de vrij geringe omvang van de handelszone (7 ha), de reeds lange aanwezigheid ervan en de niet milieubelastende bedrijven die er gevestigd zijn, is er geen significante impact op korte of lange termijn te verwachten op het **NATURA 2000 netwerk**. Deze inname tast de natuurlijke kenmerken en de functionele relaties van de SBZ niet aan. Hoogstens is er sprake van een beperkt barrière-effect.

In de stedenbouwkundige voorschriften worden diverse maatregelen opgelegd die een mogelijke hinder naar de SBZ verder moeten beperken en onmogelijk maken. Er wordt geoordeeld dat met de uitvoering van deze milderende maatregelen en randvoorwaarden de mogelijke negatieve effecten niet significant zullen zijn (geen extra terreininname t.o.v. de huidige toestand, de activiteiten gelijk blijven, de ongewijzigde hydrologie en hydrografie en het ongewijzigd gebruik van de omgevende terreinen). Via het PRUP wordt tevens de mogelijke vestiging van nieuwe kleinhandelsbedrijven die een negatieve impact zouden kunnen hebben op het omringende natuurgebied, vermeden.

⁵ Ministerie van de Vlaamse gemeenschap, decreet betreffende het integraal waterbeleid, 18 juli 2003

**8. VERTALING NAAR VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN EN OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN**

Inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
<p>Niet alle aard van kleinhandel wordt toegelaten. Uitholling van de centra dient verneden.</p>	<p>Artikel 1: Zone voor grootschalige kleinhandel</p> <p>1. Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor kleinhandelsbedrijven die een behoefte hebben aan een grote verkoopoppervlakte, die sterk wagengebonden zijn en die moeilijk verveelbaar zijn in het binnenstedelijke winkelapparaat. Een tankstation als hoofdbestemming is eveneens toegelaten.</p> <p>Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals administratieve ruimten en sociale lokalen (kleedkamers, sanitair, refect, horeca,...). Bij een tankstation is handel en distributie van goederen, die complementair zijn aan de activiteiten van het tankstation toegelaten als nevenactiviteit. De vloeroppervlakte van de nevenfuncties blijft per perceel, beperkt tot maximum 40% van de hoofdfunctie.</p> <p>De niet-bebouwde delen kunnen worden gebruikt voor parkeerplaatsen en laad- en losplaatsen.</p> <p>Eén bedrijfswoning per kleinhandelsbedrijf, geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw en met een maximaal volume van 1 000 m³, of 1 250 m³ in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin is mogelijk.</p> <p>Alle vormen van bedrijvigheid, die niet als nevenbestemming kunnen beschouwd worden, zoals loutere kantoorgebouwen, opslag van schroot, storten van afval, intensieve veeteeltbedrijven, land- en tuinbouwactiviteiten, discotheken, geluidsproducerende recreatie (vb. kating, schietvereniging...), motel- en congressacommodaties, zijn niet toegelaten.</p>	<p>KB dd. 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgevestigplannen en gewestplannen.</p> <p>Gewestplan 16: Turnhout (MB 30/09/1977)</p> <p>Woongebied met landelijk karakter</p> <p>Agrarische gebieden</p> <p>Verkavelingsvergunningen:</p> <p>150/043 dd. 22/10/1964</p> <p>150/043(1) dd. 9/7/1973</p> <p>150/043(2) dd. 31/8/1977</p> <p>150/043 (4) dd. 23/7/1980</p> <p>150/043 (5) dd. 7/7/1983</p> <p>150/043 (6) dd. 23/10/1985</p> <p>150/043 (7) dd. 12/04/1990</p> <p>150/043 (8) dd. 01/12/1992</p> <p>150/043 (9) dd. 01/12/1992</p> <p>150/083 dd. 13/06/1966</p> <p>150/083(2) dd. 13/08/1981</p>



Legende:

- PRUP-grens
- beschermd landschap
- beschermd dorpsgezicht
- habitatrichtlijngebied
- natuureservaten
- VEN-gebieden
- voorkeurecht decreet natuurbehoud

**PRUP RODENDIJK ZOERSEL
PASSENDE BEOORDELING**

Kaart 7: situering projectgebied t.o.v.
juridische beleidsmatige aspecten

Bron: OC - GIS Vlaanderen
NGI - Topografische kaart
www.gisvlaanderen.be

Projectvw.: Bart Antheunis
Ontwerper: Christel Vannoppen
november 2005
Projectnr.: 07/4334
4374-krt-007A.apr



0 100 200 Meters





	<p>De op te heffen verkavelingsvoorschriften zijn als bijlage ingevoegd.</p>
<p>De bestaande vergunde restaurant, -en café-uitbatingen kunnen blijven bestaan, maar niet uitbreiden. Nieuwe horeca als hoofdbestemming is niet toegelaten.</p> <p>2. Inrichting</p> <p>Een bijzondere aandacht dient te gaan naar de beeldwaarde van de gebouwen langsheen Rodendijk.</p> <p>Zorgvuldig ruimtegebruik, een kwaliteitsvolle aanleg en afwerking van de gebouwen zijn belangrijke criteria bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunningen.</p> <p><u>Percelen</u></p> <p>De percelen kunnen worden samengevoegd.</p> <p><u>Aard van de gebouwen</u></p> <p>De gebouwen dienen gegroepeerd gebouwd te worden (gekoppelde of aaneengesloten bebouwing.)</p> <p>Uitzonderingen kunnen enkel toegelaten worden als dit uitdrukkelijk gemotiveerd wordt op basis van de veiligheids -of andere vereisten eigen aan de activiteiten of omwille van verplichtingen die voortvloeien uit verordende regelgeving ter zake.</p> <p><u>Plaatsing van de gebouwen</u></p> <p>De bouwlijnen kunnen samenvallen met de zonegrens. Ten aanzien van de percelen die buiten het plangebied gelegen zijn, wordt een minimale afstand van 4 meter gerespecteerd.</p> <p>De bouwvrije afstand langs de niet aangebouwde perceelsgrenzen bedraagt 4 meter.</p> <p>De afstand van de bouwvrije strook kan op advies van de brandweer worden verhoogd. De grootte van het gebouw (oppervlakte, aantal compartimenten, aantal</p>	
<p>De uitbreidingsmogelijkheden zijn sterk beperkt door de ruimtelijke aspecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - omwille van de landschappelijke kwaliteit wordt uitbreiding naar achter niet als mogelijkheid weethouden - De voorbouwlijn wordt bepaald 	



<p>door de rooilijn en de non-aedificandezone van 8 meter.</p> <p>Een beperkte uitbreiding is mogelijk door uitbreiding aan de zijkanalen van de bestaande gebouwen, indien deze ruimte niet noodzakelijk is omwille van toelevering en/of brandveiligheid.</p> <p>Om extreme grootschaligheid tegen te gaan wordt de gebouwoppervlakte van het kleinhandelsbedrijf beperkt.</p> <p>Een beperkte uitbreiding is mogelijk door uitbreiding aan de zijkanalen van de bestaande gebouwen</p> <p>Inbreiding is mogelijk door het bouwen op meerdere verdiepingen. Bovengronds worden twee bouwlagen als maximaal beschouwd. Het voorzien van een ondergrondse verdiepingen, als antwoord op het parkeerprobleem is mogelijk.</p> <p>Er dient voldoende aandacht te gaan naar maatregelen met betrekking tot hergebruik en tot afvoer van het hemel- en afvalwater. Er wordt zoveel mogelijk gestreefd naar gebruik van waterdoorlatende materialen.</p>	<p>bouwlagen...) wordt hierbij als criterium gehanteerd.</p> <p>De brandweg mag ook worden aangelegd op de scheiding van twee percelen.</p> <p>Afmeting van de gebouwen</p> <p>De minimale grondoppervlak van het gebouw van één kleinhandelsbedrijf bedraagt 600 m²; de maximale grondoppervlak bedraagt 6 000 m². De minimale oppervlakte van 600m² geldt niet indien het een tankstation betreft.</p> <p>De maximale bebouwingspercentages van de zone staan vermeld op het verordenend grafisch plan.</p> <p>Voor het gedeelte van de zone dat op minder dan op 100 meter van de zone voor openbare weg en parking is gelegen, bedraagt de maximale bouwhoogte (en/of nokhoogte) 7 meter (maximaal 2 bouwlagen). De activiteiten op de eerste verdieping mogen enkel ingericht worden in functie van de activiteiten op het gelijkvloers. De realisatie van één ondergrondse verdieping is mogelijk.</p> <p>Het gedeelte van de zone dat op een afstand, groter dan 100 meter van de zone voor openbare weg en parking is gelegen, bedraagt de maximale bouwhoogte 4 meter (1 bouwlaag). Een ondergrondse verdieping is hier niet mogelijk.</p> <p><u>Parkeervoorzieningen</u></p> <p>Er dienen voldoende parkeerplaatsen voorzien te worden, met een maximum van 6 parkeerplaatsen per 100m² bruto grondoppervlak. Voor tankstations wordt de oppervlakte onder de luifel van de tankvoorzieningen meegerekend als bruto-grondoppervlakte. De parkeervoorzieningen worden aangelegd op het terrein, ondergronds of op het dak van het gebouw.</p> <p><u>Reclame-infrastructuur</u></p> <p>Het plaatsen van reclame-infrastructuur is mogelijk. Deze dient in relatie te staan tot de uitgeoefende activiteiten. De maximale grootte van de infrastructuur bedraagt 4 m² indien verlicht en 6 m² indien niet verlicht.</p> <p><u>Terreinaanleg</u></p>
---	--



Een deel van het studiegebied is in van nature overstroombaar gebied gelegen. Er dient voldoende aandacht te gaan naar de maatregelen met betrekking tot hergebruik en tot afvoer van het hemel- en afvalwater. Het oppervlaktewater dient zoveel mogelijk te infiltreren in de bodem of opgevangen te worden in waterbuffers op het terrein.

De delen van het terrein die worden gebruikt voor parkeerplaatsen en laad- of losplaatsen mogen worden verhard. De parking worden aangelegd in gewone klinkerverharding waarbij het regenwater via verschillende KWS-afscheiders kan afgevoerd worden naar één of meerdere sterfrachten. De KWS-afscheiders dienen ruim berekend te worden, op het werkelijk te verwachten debiet. Andere verhardingen moeten worden uitgevoerd in een waterdoorlatend materiaal, tenzij dit door andere opgelegde verplichtingen niet mogelijk is. Opslag dient, indien niet ondergebracht in de gebouwen, afgeschermd te worden van het zicht (vb. ommuurd, aanplanten van een haag...).

Het niet bebouwde of verharde gedeelte van het perceel wordt ingericht als groenzone. Er wordt gebruik gemaakt van streekeigen beplanting zoals aangegeven in de beplantingslijst in bijlage.

Waterhuishouding

De aanleg van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van oppervlakte- en afvalwater op het perceel is verplicht.

Oppervlaktewater dient te infiltreren in de bodem of opgevangen te worden in waterbuffers. Het buffervolume van de infiltratievoorziening dient in verhouding te staan tot het infiltratiegebied en de grondoppervlakte.

Indien het hemelwater niet voldoende geïnfiltreerd kan worden omwille van hoge grondwaterstanden, een te klein doorlatenheidsfactor van de bodem of omwille van vigerende regelgeving, mag het vertraagd worden via een afvoerbegrenzer.

Regenwaters van verhardingen waar mogelijk bezoedeling voorkomt, ondergaan eerst de nodige filtering overeenkomstig de vigerende regelgeving.

Vuile waters worden in de afvalwaterriool geloosd na de nodige behandeling overeenkomstig de vigerende regelgeving.

Bij het afleveren van een verkavelingsvergunning en/of stedenbouwkundige vergunning kunnen er bijkomende voorwaarden worden opgelegd in functie van de waterhuishouding binnen het gebied.

3. Beheer

Binnen deze zone geldt het voorkeepsrecht voor de gemeente volgens artikel 63 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. Er kan ruimte gevrijwaard worden voor de herlokalisatie van handelszaken die elders in de



gemeente geen ontwikkelingskansen krijgen.



<p>De bedrijven ten oosten van de N14 vormen een enclave in een open en gaaf landschap. Een andere benadering, dan de kleinhandelszaken aan de westzijde is noodzakelijk. Er wordt gechopterd om een beleid te voeren waarin de toegelaten activiteiten strikt bepaald worden, rekening houdend met de omgeving en de omliggende activiteiten. Er kan niet meer uitgebreid worden ten aanzien van het huidige bouwvolume.</p>	<p>Artikel 2 : Zone voor grootschalige kleinhandel, opslag of land- en tuinbouwactiviteiten</p> <p>1. Bestemming</p> <p>Volgende bestemmingen zijn mogelijk in de zone:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kleinhandelsbedrijven die een behoefte hebben aan een grote verkoopoppervlakte, die wagengebonden zijn en die moeilijk verveelbaar zijn in het binnenstedelijke winkelapparaat. - agrarische bedrijven (land-, en tuin-of bosbouwactiviteiten) - opslag van materialen in functie van kleinhandelsactiviteiten in de onmiddellijke omgeving of van land-, en tuin of bosbouwactiviteiten. <p>Nevenbestemmingen, zijn beperkt tot complementaire functies zoals administratieve ruimten en sociale lokalen (kleedkamers, sanitair, refect...) De vloeroppervlakte van de nevenfuncties blijft per perceel, beperkt tot maximum 40% van de hoofdfunctie.</p> <p>Eén bedrijfswoning per kleinhandelsbedrijf, geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw en met een maximaal volume van 1 000 m³, of 1 250 m³ in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin is mogelijk.</p> <p>Alle vormen van bedrijvigheid, die niet als nevenbestemming kunnen beschouwd worden zoals loutere kantoorgebouwen, opslag van schroot, storten van afval, discotheken, geluidsproducerende recreatie (vb. karting, schietvereniging...), toeristisch-recreatieve activiteiten, hotel-, motel- en congresaccommodaties zijn niet toegelaten.</p> <p>De niet-bebouwde delen kunnen worden gebruikt voor parkeerplaatsen en laad- en losplaatsen.</p>	<p>KB dd. 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.</p> <p>Gewestplan 16: Turnhout (MB 30/09/1977)</p> <p>Agrarische gebieden</p>
---	--	--

<p>De gebouwen vormen een enclave in een open en gaaf landschap. Een andere benadering, dan de kleinhandelszaken aan de westzijde is noodzakelijk. Er kan niet meer uitgebreid worden ten aanzien van het huidige bouwvolume.</p>	<p>2. Inrichting</p> <p>Een bijzondere aandacht dient te gaan naar de beeldwaarde van de gebouwen langsheen Rodendijk.</p> <p>Zorgvuldig ruimtegebruik, een kwaliteitsvolle aanleg en afwerking van de gebouwen zijn belangrijke criteria bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunningen.</p> <p><u>Plaatsing van de gebouwen</u></p> <p>De bouwlijnen kunnen samenvallen met de zonegrenzen.</p> <p>Ten minste aan één langzijde van het gebouw dient een bouwvrije afstand van 4 meter gevrijwaard te worden. De afstand van de bouwvrije strook kan op advies van de brandweer worden verhoogd. De grootte van het gebouw (oppervlakte, aantal compartimenten, aantal bouwlagen...) wordt hierbij als criterium gehanteerd.</p> <p><u>Afmeting van de gebouwen</u></p> <p>Verbouwen en herbouwen is mogelijk binnen het bestaand volume. Uitbreiding is niet toegelaten.</p> <p>De maximale bebouwingspercentages van de zone staan vermeld op het verordenend grafisch plan.</p> <p>De maximale bouwhoogte (en/of nokhoogte) bedraagt 7 meter (maximaal 2 bouwlagen). De activiteiten op de eerste verdieping mogen enkel ingericht worden in functie van de activiteiten op het gelijkvloers.</p> <p><u>Parkeervoorzieningen</u></p> <p>De parkeervoorzieningen worden aangelegd op het terrein. Er dienen voldoende parkeerplaatsen voorzien te worden, met een maximum van 6 parkeerplaatsen per 100m² bruto grondoppervlak.</p> <p>Parkeren op het dak is hier niet toegelaten.</p> <p><u>Terreinaanleg</u></p> <p>De delen van het terrein die worden gebruikt voor parkeerplaatsen en laad- of losplaatsen mogen worden verhard. De parkings worden aangelegd in gewone klinkerverharding waarbij het regenwater via verschillende KWS-afscheiders kan</p>
---	---



<p>Een deel van het studiegebied is in van nature overstroombaar gebied gelegen. Er dient voldoende aandacht te gaan naar de maatregelen met betrekking tot hergebruik en tot afvoer van het hemel- en afvalwater. Het oppervlaktewater dient zoveel mogelijk te infiltreren in de bodem of opgevangen te worden in waterbuffers op het terrein.</p>	<p>afgevoerd worden naar één of meerdere sterfgrachten. De KWS-afscheiders dienen ruim berekend te worden, op het werkelijk te verwachten debiet. Andere verhardingen moeten worden uitgevoerd in een waterdoorlatend materiaal, tenzij dit door andere opgelegde verplichtingen niet mogelijk is.</p> <p>Opslag dient, indien niet ondergebracht in de gebouwen, afgeschermd te worden van het zicht (vb. ommuurd, aanplanten van een haag...).</p> <p>Het niet bebouwde of verharde gedeelte van het perceel wordt ingericht als groenzone. Er wordt gebruik gemaakt van streekeigen beplanting zoals aangegeven in de beplantingslijst in bijlage.</p> <p><u>Waterhuishouding</u></p> <p>De aanleg van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van oppervlakte- en afvalwater op het perceel is verplicht.</p> <p>Oppervlaktewater dient te infiltreren in de bodem of opgevangen te worden in waterbuffers. Het buffervolume van de infiltratievoorziening dient in verhouding te staan tot het infiltratiegebied en de grondoppervlakte.</p> <p>Indien het hemelwater niet voldoende geïnfilterd kan worden omwille van hoge grondwaterstanden, een te klein doorlatenheidsfactor van de bodem of omwille van vigerende regelgeving, mag het vertraagd worden via een afvoerbegrenzer.</p> <p>Regenwaters van verhardingen waar mogelijk bezoedeling voorkomt, ondergaan eerst de nodige filtering overeenkomstig de vigerende regelgeving.</p> <p>Vuile waters worden in de afvalwaterriool geloosd na de nodige behandeling overeenkomstig de vigerende regelgeving.</p> <p>Bij het afleveren van een verkavelingsvergunning en/of stedenbouwkundige vergunning kunnen er bijkomende voorwaarden worden opgelegd in functie van de waterhuishouding binnen het gebied.</p>
--	--

<p>De huidige woonpercelen worden als inbreidingsmogelijkheden beschouwd. De percelen kunnen ingenomen worden door te herlocaliseren kleinhandel. De woonkwaliteit van de locatie en de aantrekkelijkheid van de percelen als woonplaats kan in vraag gesteld worden.</p>	<p>Artikel 3: Zone voor gehlocaliseerde grootschalige Kleinhandel en parking</p> <p>1. Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor wonen of voor kleinhandelsbedrijven die gehlocaliseerd dienen te worden omwille van hun onverenigbaarheid met de omgeving van hun oorspronkelijke ligging en die een behoefte hebben aan een grote verkoopsoPPERvlakte. De kleinhandelsbedrijven dienen sterk wagengebonden te zijn en moeilijk verweefbaar in het binnenstedelijk winkellapparaat. Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals administratieve ruimten en sociale lokalen (kleedkamers, sanitair, refter, horeca...). De vloeroppervlakte van de nevenfuncties blijft per perceel, beperkt tot maximum 40% van de hoofdfuncitie.</p> <p>De niet-bebouwde delen kunnen worden gebruikt voor parkeerplaatsen en laad- en losplaatsen. Bepaalde percelen of delen ervan kunnen gebruikt worden voor aanleg van parkeerplaatsen, in functie van de kleinhandelszaken op andere percelen.</p> <p>Eén bedrijfswoning per kleinhandelsbedrijf, geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw en met een maximaal volume van 1 000 m³, of 1 250 m³ in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin is mogelijk.</p> <p>Alle vormen van bedrijvigheid, die niet als nevenbestemming kunnen beschouwd worden zoals loutere kantoorgebouwen, opslag van schroot, storten van afval, intensieve veeteeltbedrijven, land- en tuinbouwactiviteiten, discotheken, geluidsproducerende recreatie (vb. karting, schietvereniging...), motel- en congressaccommodaties zijn niet toegelaten.</p> <p>De bestaande woningen kunnen behouden blijven, verbouwen, uitbreiden tot 20% en herbouwen binnen het bestaande perceel.</p>	<p>Verkavelingsvergunning 150/083 dd. 13/06/1966</p> <p>De op te heffen verkavelingsvoorschriften zijn als bijlage ingevoegd.</p>
<p>Er wordt ruimte vrijgehouden voor de noodzakelijk parkeerplaatsen. Voor deze percelen wordt een maximale bebouwingsgraad van 40% vooropgesteld.</p>	<p>2. Inrichting</p> <p>Een bijzondere aandacht dient te gaan naar de beeldwaarde van de gebouwen langsheen Rodendijk</p> <p>Zorgvuldig ruimtegebruik, een kwaliteitsvolle aanleg en afwerking van de gebouwen zijn belangrijke criteria bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunningen.</p>	
<p>De bestaande woningen kunnen er nog blijven bestaan en zelfs uitbreiden (maximaal 20%).</p>		



<p>De huidige woonpercelen worden als inbreidingsmogelijkheden voor de kleinhandel beschouwd. Er wordt een lage bebouwingsgraad vooropgesteld om barrièrewerking tegen te gaan. En om linken met het achterliggend landschap te vrijwaren.</p>	<p><u>Percelen</u> De percelen kunnen worden samengevoegd.</p> <p><u>Aard van de gebouwen</u> De gebouwen dienen gegroepeerd gebouwd te worden (gekoppelde of aaneengesloten bebouwing.) Uitzonderingen kunnen enkel toegelaten worden als dit uitdrukkelijk gemotiveerd wordt op basis van de veiligheids -of andere vereisten eigen aan de activiteiten of omwille van verplichtingen die voortvloeien uit verordende regelgeving ter zake.</p> <p><u>Plaatsing van de gebouwen</u> De bouwlijnen kunnen samenvallen met de zonegrens. De bouwvrije afstand langs de niet aangebouwde perceelsgrenzen bedraagt 4 meter. De afstand van de bouwvrije strook kan op advies van de brandweer worden verhoogd. De grootte van het gebouw (oppervlakte, aantal compartimenten, aantal bouwlagen...) wordt hierbij als criterium gehanteerd. De brandweg mag ook worden aangelegd op de scheiding van twee percelen.</p>
<p>Door het lage bebouwingspercentage wordt tevens ruimte vrijgehouden voor de noodzakelijk parkeerplaatsen.</p> <p>Er dient voldoende aandacht te gaan naar de maatregelen met betrekking tot hergebruik en tot afvoer van het</p>	<p><u>Afmeting van de gebouwen</u> De minimale grondoppervlak van het gebouw van één kleinhandelsbedrijf bedraagt 600 m². Het maximale bebouwingspercentage van de zone staat vermeld op het verordend grafisch plan. De maximale bouwhoogte (en/of nokhoogte) bedraagt 7 meter (maximaal 2 bouwlagen). De activiteiten op de eerste verdieping mogen enkel ingericht worden in functie van de activiteiten op het gelijkvloers. De realisatie van één ondergrondse verdieping is mogelijk.</p> <p><u>Parkeervoorzieningen</u> De parkeervoorzieningen worden aangelegd op het terrein, ondergronds of op het dak van het gebouw.</p> <p><u>Terreinaanleg</u> De delen van het terrein die worden gebruikt voor parkeerplaatsen en laad- of</p>



<p>hemel- en afvalwater. Er wordt zoveel mogelijk gestreefd naar gebruik van waterdoorlatende materialen.</p>	<p>lospplaatsen mogen worden verhard. De parkings worden aangelegd in gewone klinkerverharding waarbij het regenwater via verschillende KWS-afscheiders kan afgevoerd worden naar één of meerdere stertgrachten. De KWS-afscheiders dienen ruim berekend te worden, op het werkelijk te verwachten debiet. Andere verhardingen moeten worden uitgevoerd in een waterdoorlatend materiaal, tenzij dit door andere opgelegde verplichtingen niet mogelijk is.</p> <p>De parkeerterreinen dienen op een landschappelijk verantwoorde manier aangelegd te worden. Deze moeten een natuurlijk groen karakter krijgen. Er moet een minimum aan hoogstamming groen aanwezig zijn.</p> <p>Opslag dient, indien niet ondergebracht in de gebouwen, afgeschermd te worden van het zicht (vb. ommuurd, aanplanten van een haag...).</p> <p>Het niet bebouwde of verharde gedeelte van het perceel wordt ingericht als groenzone. Er wordt gebruik gemaakt van streekeigen beplanting zoals aangegeven in de beplantingslijst in bijlage.</p>	
<p>Een deel van het studiegebied is in van nature overstroombaar gebied gelegen. Er dient voldoende aandacht te gaan naar de maatregelen met betrekking tot hergebruik en tot afvoer van het hemel- en afvalwater. Het oppervlaktewater dient zoveel mogelijk te infiltreren in de bodem of opgevangen te worden in waterbuffers op het terrein.</p>	<p><u>Waterhuishouding</u></p> <p>De aanleg van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van oppervlakte- en afvalwater op het perceel is verplicht.</p> <p>Oppervlaktewater dient te infiltreren in de bodem of opgevangen te worden in waterbuffers. Het buffervolume van de infiltratievoorziening dient in verhouding te staan tot het infiltratiegebied en de grondoppervlakte.</p> <p>Indien het hemelwater niet voldoende geïnfiltreerd kan worden omwille van hoge grondwaterstanden, een te klein doorlatenheidsfactor van de bodem of omwille van vigerende regelgeving, mag het vertraagd worden via een afvoerbegrenzer.</p> <p>Regenwaters van verhardingen waar mogelijk bezoedeling voorkomt, ondergaan eerst de nodige filtering overeenkomstig de vigerende regelgeving.</p> <p>Vuile waters worden in de afvalwaterriool geloosd na de nodige behandeling overeenkomstig de vigerende regelgeving.</p> <p>Bij het afleveren van een verkavelingsvergunning en/of stedenbouwkundige vergunning kunnen er bijkomende voorwaarden worden opgelegd in functie van de waterhuishouding binnen het gebied.</p>	
<p>3. Beheer</p>	<p>Binnen deze zone geldt het voorkeurrecht voor de gemeente volgens artikel 63 van</p>	



	het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. Er kan ruimte gevrijwaard worden voor de herlokalisatie van handelszaken die elders in de gemeente geen ontwikkelingskansen krijgen.	
--	---	--



<p>Het kleinhandelslint wordt omringd door waardevolle landschappen. Buffering tussen de beide is noodzakelijk.</p> <p>Er wordt een groenbuffer voorzien die als visueel scherm fungeert.</p>	<p>Artikel 4: Zone voor buffer</p> <p>1. Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor de aanleg van een groenscherm ten aanzien van het achterliggend open landschap of omliggende activiteiten. In de zone kunnen grachten voorkomen.</p> <p>Deze buffer fungeert als visueel scherm ten aanzien van de omgeving.</p> <p>Activiteiten en werken in functie van recreatieve fietsnetwerken zoals vastgelegd in beleidsdocumenten zijn mogelijk. Enkel plaatselijke onderbrekingen van de buffer om dwarsende bewegingen mogelijk te maken zijn toegelaten.</p> <p>Opslag en aanleg van toeleveringswegen zijn niet toegelaten.</p> <p>Aan de bestaande vergunde constructies, gelegen in de zone voor buffer, kunnen enkel instandhoudingswerken uitgevoerd worden. Uitbreidingen en herbouw van bestaande vergunde constructies kunnen niet binnen deze zone.</p>	<p>KB dd. 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgerwestplannen en gewestplannen.</p> <p>Gewestplan 16: Turnhout (MB 30/09/1977)</p> <p>Agrarische gebieden</p> <p>Verkaveling voor woningbouw 150/043 dd. 21/10/1964</p> <p>Verkaveling voor woningbouw 150/083 dd. 13/06/1966</p> <p>Wijzigingen van de verkavelingsvergunning 150/043: 150/043 (1) van 9/7/1973</p> <p>Wijzigingen van de verkavelingsvergunning 150/043 (1): 150/043 (2) van 31/8/1977</p> <p>Wijzigingen van de verkavelingsvergunning 150/043: 150/043 (3) van 31/8/1977</p> <p>Wijzigingen van de verkavelingsvergunning 150/043: 150/043 (4) van 23 juli 1980</p> <p>Wijzigingen van de verkavelingsvergunning 150/083: 150/083 (2) van 13 augustus 1981</p>
<p>Streekeigen beplantingen</p> <p>Een verdere versterking van de groenbuffer buiten het plangebied, eventueel in samenhang met de ontwikkeling van de fietstroute, wordt bepleit.</p>	<p>2. Inrichting</p> <p>De bufferzone bestaat uit bomen, gecombineerd met struiken. Er dient een brede en hoge dichte houkant voorzien te worden. De buffer wordt aangelegd met streekeigen beplanting zoals opgenomen in de beplantingslijst in bijlage.</p> <p>In de buffer kunnen maatregelen geïntegreerd worden in het kader van de realisatie van een toeristisch/recreatief netwerk. De aanleg van openbare wegenis, binnen de</p>	



<p>rooilijn van de N14 is mogelijk.</p> <p>3. Beheer</p> <p>De realisatie van de buffer gebeurt minstens gelijktijdig met het begin van uitvoeren van de eerste werken en handelingen op het bedrijfsperceel waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is.</p>	<p>Wijzigingen van de verkavelingsvergunning 150/043: 150/043 (5) van 7 juli 1983</p> <p>Wijzigingen van de verkavelingsvergunning 150/043: 150/043 (6) van 23 oktober 1985</p> <p>Wijzigingen van de verkavelingsvergunning 150/043: 150/043 (7) van 12 april 1990</p> <p>Wijzigingen van de verkavelingsvergunning 150/043: 150/043 (8) van 1 december 1992</p> <p>Wijzigingen van de verkavelingsvergunning 150/043: 150/043 (9) van 1 december 1992</p> <p>De op te heffen verkavelingsvoorschriften zijn als bijlage ingevoegd.</p>
--	--



<p>In het PRUP wordt ruimte gereserveerd voor het aanleggen van een ventweg. Daarlangs wordt een strook van 8 meter gevrijwaard van bebouwing. Voor de aanduiding van deze zone wordt gesteund op de huidige rooilijnbreedte (18,5 meter uit de as van de weg aan de westzijde, 16,5 meter aan de oostzijde van de weg) en de gangbare zone non-aedificandi van 8 meter.</p>		
<p>De ontsluiting van de zone dient in overeenstemming te zijn met de selectie van de N14 als secundaire weg type II.</p> <p>Een kwalitatieve en verkeersveilige fietsverbinding in noord-zuidrichting dient gegarandeerd.</p> <p>De parkeerplaatsen kunnen voorzien worden binnen de zone voor wegen voor zover de ruimte niet wordt ingenomen openbare wegenis. Een fysieke scheiding is noodzakelijk.</p> <p>Zolang geen ventweg aangelegd wordt, wordt gestreefd naar bundeling van toeritten.</p>	<p>Artikel 5: Zone voor openbare weg en parking</p> <p>1. Bestemming: Zone voor openbare wegenis voor alle vormen van verkeer, groenvoorzieningen, parkeerplaatsen.</p> <p>2. Inrichting De ruimte die niet ingenomen wordt door openbare wegenis, kan ingenomen worden door parkeerterreinen.</p> <p>Een kwalitatieve, verkeersveilige fietsverbinding in noord - zuid richting is verplicht.</p> <p>Zolang er geen ventweg aangelegd wordt, dienen de parkeerterreinen van verschillende kleinhandelsbedrijven zoveel mogelijk gebundeld te worden. Deze dienen als zodanig ingericht te worden dat het rechtstreeks op- en afdijden van de N14 enkel mogelijk is via een minimaal aantal toeritten. De parkeerterreinen worden fysisch gescheiden van de openbare weg.</p> <p>Een kwalitatieve aanleg en een groene inrichting van de parkeerterreinen en de openbare wegenis is verplicht, rekening houdend met de verkeersveiligheidsaspecten. Er wordt maximaal gestreefd naar een eenvormige inrichting van de zone.</p>	<p>KB dd. 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.</p> <p>Gewestplan 16: Turnhout (MB 30/09/1977)</p> <p>Woongebied met landelijk karakter</p> <p>Verkaveling voor woningbouw 150/043 dd. 21/10/1964</p> <p>Verkaveling voor woningbouw 150/083 dd. 13/06/1966</p> <p>Wijzigingen van de verkavelingsvergunning 150/043; 150/043 (1) van 9/7/1973</p> <p>Wijzigingen van de verkavelingsvergunning 150/043 (1): 150/043 (2) van 31/8/1977</p> <p>Wijzigingen van de verkavelingsvergunning 150/043; 150/043 (3) van 31/8/1977</p>



Wijzigingen van de verkavelingsvergunning 150/043: 150/043 (4) van 23 juli 1980
Wijzigingen van de verkavelingsvergunning 150/083: 150/083 (2) van 13 augustus 1981
Wijzigingen van de verkavelingsvergunning 150/043: 150/043 (5) van 7 juli 1983
Wijzigingen van de verkavelingsvergunning 150/043: 150/043 (6) van 23 oktober 1985
Wijzigingen van de verkavelingsvergunning 150/043: 150/043 (7) van 12 april 1990
Wijzigingen van de verkavelingsvergunning 150/043: 150/043 (8) van 1 december 1992
Wijzigingen van de verkavelingsvergunning 150/043: 150/043 (9) van 1 december 1992
De op te heffen verkavelingsvoorschriften zijn als bijlage ingevoegd.



	<p>Artikel 6: Zone voor waterlopen</p> <p>1. Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor waterlopen</p> <p>Werken in functie van onderhouds-en ruimingswerken van de waterloop zijn mogelijk.</p> <p>Gebouwen en constructies zijn niet toegelaten.</p> <p>2. Inrichting</p> <p>De zone krijgt een groene inrichting, rekening houdend met de bepalingen van de regelgeving in verband met de waterlopen.</p>	<p>KB dd. 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgeestesplannen en gewestesplannen.</p> <p>Gewestplan 16: Turnhout (MB 30/09/1977)</p> <p>Agrarische gebieden</p>
--	--	--



DEEL 4: RUIMTEBALANS

zone volgens gewestplan	oppervlakte gewestplan	oppervlakte RUP
agrarisch gebied	3.69 ha	0.62 ha zone voor buffer
		2.39 ha zone voor grootschalige kleinhandel
		0.35 ha zone voor grootschalige kleinhandel en parking
		0.28 ha zone voor openbare weg
		0.05 ha zone voor waterloop
woongebied met landelijk karakter	3.17 ha	1.65 ha zone voor grootschalige kleinhandel
		0.52 ha zone voor grootschalige kleinhandel en parking
		1 ha zone voor openbare weg
	6.86 ha	

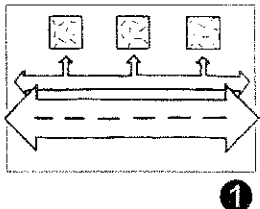
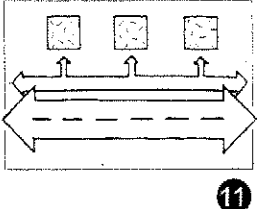
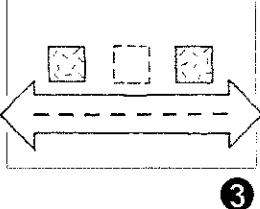
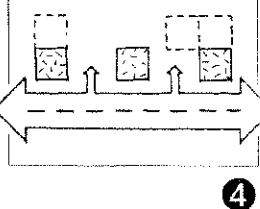


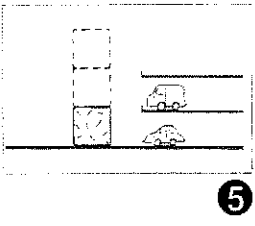
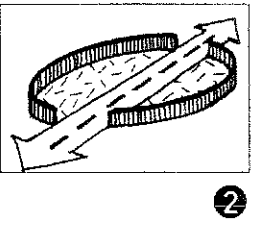
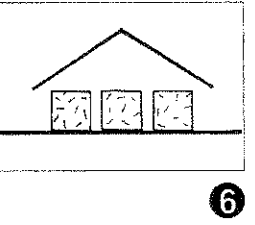
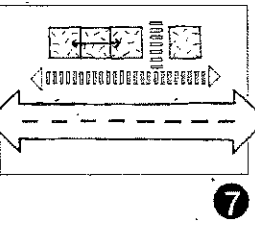
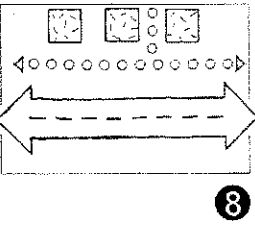
BIJLAGEN

1. TOETSING AAN INRICHTINGSPRINCIPES VOLGENS RSPA

Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt ter uitvoering van het provinciaal ruimtelijk structuurplan.

In het RSPA worden inrichtingsprincipes beschreven die gelden als leidraad voor opmaak van de provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen. De toepasbaarheid van de principes worden onderzocht.

Inrichtingscriteria volgens RSPA	Toetsing studiegebied	
Hoofdweg als ontsluitingsweg		
	<p>De ontsluiting van de gegroepeerde winkels moet gebeuren langs de hoofdweg van de concentratie, zodat aanpalende straten zonder handelsfunctie van verkeersoverlast gespaard blijven.</p>	<p><i>concept "Een verkeersveilige ontsluiting"</i></p>
Gescheiden baanvakken voor plaatselijk en doorgaande verkeer		
	<p>De winkelgebieden zijn georiënteerd op de auto. De uitgestrektheid van het gebied en de aard van het verkocht assortiment maken dat vele mensen voor de auto zullen blijven keizen. Het doorgaand verkeer conflicteert met het plaatselijk verkeer. Over de lengte van de concentratie is een scheiding van deze twee verkeersstromen nodig. Op de strook voor plaatselijk verkeer (ventweg) zou dan een snelheidsbeperking van 50 km/uur gelden.</p>	<p><i>concept "Een verkeersveilige ontsluiting"</i></p>
Invulling van de lege plaatsen		
	<p>Bijkomende handelsruimte wordt in eerste instantie ingeplant binnen de grenzen van de concentratie. Lege plekken tussen bestaande gebouwen lenen zich tot opvulling.</p>	<p><i>Concept "Inbreiding van de kleinhandelsconcentratie"</i></p>
Uitbreiding naar achter		
	<p>Niet alleen tussen de winkels, maar ook achter de bestaande winkels kan handelsruimte worden bijgemaakt. Het doortrekken van de toegangsweg en van de parkeerruimte maakt de winkel dan toegankelijk. De toegelaten bouwdiepte is afhankelijk van de bestaande bebouwing en de draagkracht van het terreinen en moet geval per geval bekeken worden.</p>	<p><i>Concept "Inbreiding van de kleinhandelsconcentraties"</i></p>

Meerdere bouwlagen		
	<p>Bouwen met verdiepingen is een zuinigere vorm van ruimtegebruik doe moet worden gepromoot. Een goede landschappelijke inpassing os wel een randvoorwaarde. de maximale hoogte is afhankelijk van de draagkracht van het gebied. Ook wat parkeerruimte betreft, kan bouwen in de hoogte een oplossing zijn.</p>	<p>Concept "Inbreiding van de kleinhandelsconcentraties"</p>
Buffering		
	<p>RSPA stelt dat niet zozeer tussen de winkels, maar rondom het gebied buffers een goede overgang moeten verzekeren naar de open ruimte of de meer kleinschalige bebouwing van bijvoorbeeld het wonen. Afhankelijk van de beschikbare ruimte kunnen technieken van buffergroen of de bouw van een muur of schutting worden toegepast.</p>	<p>Concept "Buffering naar het achterliggend landschap"</p>
Groepsbouw		
	<p>Er moet zoveel mogelijk worden gestreefd naar groepsbouw. Dit vertaalt zich in gemeenschappelijk gebruik van infrastructuur (bv. gedeelde ontsluitingsweg, parking, ...), loskaden. Drie winkels per complex (gesloten bebouwing) is een minimum.</p>	<p>Concept "Inbreiding van de kleinhandelsconcentraties"</p>
Concentratie als wandelpark		
	<p>Samenhang tussen de verschillende verkooppunten is nodig. Een voetgangerspad kan de bezoekers langs de winkels leiden, zonder dat men verplicht is de auto te nemen of de langs de hoofdweg te lopen. Doorgangen naar naburige winkels moeten gegarandeerd zijn.</p>	<p>concept "Een verkeersveilige ontsluiting"</p>
Net van fietswegen		
	<p>Het winkelgebied moet op een veilige manier toegankelijk zijn voor per fiets. Dit is zeker nodig wanneer de concentratie zich over een zodanig afstand uitstrekt en de winkels dermate uiteengelegd zijn, dat een voetpad weinig bijval zal vinden. Bij voorkeur ligt dit fietspad parallel, maar gescheiden met het eventueel wandelpad. Een confrontatie met afslaand of parkerend autoverkeer wordt vermeden. De fiets- en voetpaden moeten aansluiten op wegen in of naar de nabijgelegen kernen . Gebouwen met een andere functie (bedrijvigheid, horeca of private woningen) die binnen de concentratie liggen, worden op dit langzaam verkeersnet aangetakt.</p>	<p>concept "Een verkeersveilige ontsluiting" en buffering naar het achterliggende landschap</p>



Herkenbare beplanting of inrichtingselementen		
	<p>Middenbermen en zijbermen langs de weg, wandel-en fietspaden en eventuele publieke pleintjes kunnen worden beplant als samenhangend element in de concentratie. ook het gebruik van eenvormige inrichtingselementen (zitbanken, lantaarns enz.) kan de samenhang bevorderen.</p>	
Duidelijk eindpunt		
	<p>De concentratie heeft harde grenzen. Begin en einde mogen zichtbaar en geaccentueerd zijn. Dit punt kan de functie van stadsuiteinde of omgekeerde stadspoort waarmaken. Deze effecten kunnen worden verkregen door een architecturale ingreep of door een bepaalde manier of door volume van beplanting.</p>	<p><i>Begrenzing PRUP</i></p>



2. RESULTATEN VAN DE ENQUÊTES

2.1. Inleiding

Opzet van de enquête

De enquête werd opgesteld en toegezonden aan de bewoners en handelaars om meer zicht te krijgen op de noden, wensen, mogelijkheden en problemen in het gebied. Mede op basis hiervan kunnen een aantal standpunten ingenomen worden met betrekking tot de eerder geformuleerde concepten met betrekking tot:

- Verkeersveilige ontsluiting (met al dan niet ventweg);
- Invulling van de huidige woonpercelen;
- Mogelijkheden voor parkeerplaatsen achteraan;
- Herlokalisatie van de bedrijven ten oosten van de N14;
- ...

Leeswijzer

In het tweede hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van bedrijven en bewoners die de enquête indienden.

Het derde hoofdstuk geeft een samenvattende tabel van alle enquêtes. Deze werden verdeeld onder volgende elementen:

- KMO ten westen van de N14;
- KMO ten oosten van de N14;
- Bewoners.

Na elke tabel worden de bevinden uit de enquêtes geformuleerd.

In het vierde en laatste hoofdstuk worden een aantal voorstellen/vragen geformuleerd die belangrijk zijn voor de opmaak van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.



2.2. Ontvangen enquêtes

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de kleinhandelaars/ eigenaars die aanwezig waren op de infovergadering en die een ingevulde enquête terugstuurden naar de provincie.

Tevens wordt aangegeven wie aanwezig was op een vergadering van vzw Rodendijk dd. 12/04/05 waarop de problematiek van het RUP werd aangekaart. Deze vergadering resulteerde in een planvoorstel. Dit planvoorstel vertoont sterke uitbreidingen. Er wordt veel bijkomende infrastructuur voorzien, aan de achterzijde van de gebouwen. Er kan gesteld worden dat dit planvoorstel niet verenigbaar is met de beleidsopties. Volgens een schrijven van IIG konden alle aanwezigen zich vinden in het voorstel. In het plan worden geen uitspraken gedaan over de oostelijke cluster

Eigenaar	Huisnr	Aanwezig op de infovergadering dd. 15/3/05	Enquête ontvangen	Aanwezig op besprekingen vzw Rodendijk
Okay meubelen IIG – International Interior Group (IIG)	18	X	X	X
Joval (Uitbating IIG)	18			
Selfmade	18			
JBC	22	X	X	X
Gagelmans,(bewoner)	24			
Verstappen-Wouters, (bewoner)	26		X	
Kazo/Rommens	28		X	X
Rogo (verhuur Brantano en Boer van Zoersel)	30-32	X	X	
Brantano	30	X	(2)	
Boer van Zoersel	32		X (van verhuurder)	
Decorama (interieur en woondecoratie)	40		(2)	X
Van Dyck – Sebreghs (verhuurder)	40			
D'Haese (verhuurder)	41			
Open Haarden Galerij	43	X	X	X
Wigwam Design	43	X	X	X
Zoerselse bandencentrale	43	X	X	X
Capo	43-45	X	X	
Jacobs-Verryckt (bewoner)	44		X	
Interlaan	52	X	X	X
IVEKA	52		X	
Loos-Soetekouw (bewoner)	52		X	
Bellobad / NV David Schoenen	56		X	X
Kiminvest	56	X		
Conoco Philips Belgium	58			
Jet	58			
Frako	60			
Van Dyck (bewoner)	62		X	
Dierckx (bewoner)	68-70		X	

Iveka wordt niet als een bedrijf beschouwd (distributie van energie).

Er dient opgemerkt dat de enquêtes verstuurd werden naar de eigenaars van de gronden. Deze behartigen niet altijd dezelfde belangen als de uitbaters van de kleinhandelsbedrijven. Soms werden voor eenzelfde adres verschillende enquêtes ingediend.



2.3. Verwerking van de enquêtes

2.3.1. KMO ten westen van de N14

2.3.1.1. Samenvattende tabel van de enquêtes

		Okay (Pakkie nv) Rodendijk 18	JBC Rodendijk 20	KAZO Modecenter Rommens Rodendijk 28	Brantano Rodendijk 30
Aard van de activiteiten		Meubeldetailhande l	Kleinhandel kleding	Verkoop kleding	Kleinhandel schoenen
Evolutie		Uitbreiding	/	Uitbreiding indien mogelijk	Nee
Huidig ruimtegebruik					
Oppervlakte perceel		25.639 m ²	3.132 m ²	3.280 m ²	2.311 m ²
Oppervlakte in gebruik		19.870 m ²	3.132 m ²	1.450 m ²	1.700 m ²
Oppervlakte gelijkvloerse	Verkoops- ruimte	7.463 m ²	920 m ²	1.200 m ²	750 m ²
	overdekte opslagruim- -te	1.647 m ²	78 m ²	115 m ²	230 m ²
	Productie- ruimte	/	/	65 m ²	/
	Kantoor- ruimte	83 m ²	48 m ²	70 m ²	20 m ²
	opslag open lucht	1.012 m ²	/	/	/
	parking	6.792 m ²	900 m ²	1.600 m ²	700 m ²
	andere:	cafeteria: 162 m ² groenzone: 2.710 m ²	/		/
Gebruik verdiepingen?		NEE	JA	JA	JA
	Zo ja: welke activiteiten		opslag + cv: 435 m ²	burelen: 150 m ² stock: 150 m ²	Opleiding: 130 m ²
Ontsluiting en toelevering					
Verkeerssituatie problematisch?		JA	NEE	NEE	NEE
Aanleg ventweg mogelijke oplossing		JA	NEE	JA	NEE
	waarom wel/niet	Minder toeritten, betere signalisatie of voorsorteerstroken op de N14	Parking verdwijnt volledig! Wij hebben nu 22 parkeerplaatsen en hebben behoefte aan min. 40 (ventweg langs achteraan kan onderzocht worden)	Maar max. 1 rijstrook. Waarom niet straat behouden met middenberm en 1 rond punt aan begin winkels en in de richting naar Zandhoven 4 afslagstroken naar winkels	We moeten parkeerplaatsen inleveren
Bereid (financiële) inspanningen te leveren voor aanleg ventweg?	waarom wel/niet	Eventueel wel, afhankelijk van de financiële inspanning. Ook	NEE (zie parkeerprobleem)	NEE, geen voordeel	NEE



		desgewenst in gebruik of inname van terrein.			
Problemen bij beperken van aantal toeritten, die gemeenschappelijk gebruikt worden door verschillende handelszaken	welke?	nee	Nee	Nee	Nee
		zie bijgevoegd plan vzw Rodendijk	Kan onderzocht worden. Belangrijk is een goede verkeersstroom zonder verlies van parkings	Rommens / Decoram / Brantano / Boer van Zoersel	/
Hoe gebeurt toelevering tot bedrijf?		/	Vooran rechts van het gebouw	Eigen vervoer, bestelwagens	met opligger
Hoe vaak rijden bestelwagen/vrachtwagen aan per dag?		+/- 25 maal	1 maal	1 maal	2 maal per week
Hoe lang zijn de vrachtwagens?		tot 16 m	13 m 50 cm	geen = bestelwagen	/
Bereid toelevering goederen langs achteren?		Ja	Ja	Ja	Ja
	Indien NEE, waarom?	/	Enkel indien toegangsweg langs achteren wordt gerealiseerd	/	
Parkeerruimte					
Voldoende parkeerruimte?		Ja	Nee	Nee	Nee
In toekomst toenemende nood aan parkeerruimte?		Ja	Ja	Ja	Nee
	Indien JA, reden?	wegens geplande uitbreiding	Reeds vandaag een tekort	Nu al te weinig op drukke verkoopdagen	/
	Hoeveel?	/	/	25 à 200 wagens/dag	/
Opmerkingen met betrekking tot de parkeerplaatsen?		/	Nu: 22 parkeerplaatsen vooraan (personeel parkeert achteraan). Behoeft aan min. 20 bijkomende parkeerplaatsen.	Te weinig	
Wat is een aanvaardbare afstand tussen parkeerplaats en handelszaak?		50 meter	100 meter	100 meter	50 meter
Bereid parkeeroppervlakte te delen met andere handelszaken?		Ja	Ja	Nee	Ja
	Indien NEE, waarom?	ja, mits goede afspraken	/	Nu al te weinig	/
Overige					
Mogelijkheden om opslagruimte te delen met andere		Nee	Nee	Nee	Nee



kleinhandelsbedrijven?					
	Indien NEE, waarom?	Lijkt zeer moeilijk naar verantwoordelijkheid, beschadigingen, diefstal en openingsuren	Wij hebben zelf slechts zeer beperkte opslag en magazijnruimte	Alles in momenteel in gebruik. Er zou zelf eerder een uitbreiding mogelijk moeten zijn.	/
Ruimte aan zijkant of voorzijde van huidige gebouw aanwenden voor eventuele uitbreiding		Ja	Ja	Ja	Nee
	Waarom wel/niet?	De huidige verkoopsoppervlakte is te klein voor een redelijke aantrekkingskracht te bereiken en daardoor ook niet rendabel! Bedoeling van de overname in 1998 van Meubelen Van Ende was een winkel te zetten van +/- 10.000 m ² verkoopsopp., cfr. de oorspronkelijke bouwaanvraag	Aan de linkerzijde bevinden zich woningen. Deze ruimte zou kunnen ingevuld worden door handelszaken.	Maar is al in gebruik	/
Bereid aan te bouwen tegen andere kleinhandelszaken?		niet van toepassing	Ja	Ja, maar ruimte ontbreekt	Nee



		Rogo nv (verhuur Brantano) Rodendijk 30	Rogo nv (verhuur Boer van Zoersel) Rodendijk 32	Decorama (interieurstoffen) Rodendijk 40	Decorama (woondecoratie) Rodendijk 40
Aard van de activiteiten		Verhuur Brantano	Verhuur Boer van Zoersel	Interieurstoffen	Woondecoratie, raamgarniering, tapijten.
Evolutie		Ja, kleine uitbreiding indien mogelijk	Nee	Nee	Nee
Huidig ruimtegebruik					
Oppervlakte perceel		2.320 m ²	2.800 m ²	2.800 m ²	2.800 m ²
Oppervlakte in gebruik		1.150 m ²	460 m ²	1.600 m ²	2.800 m ²
Oppervlakte gelijkvloerse	Verkoopsruimte	900 m ²	280 m ² (restaurant)	325 m ²	/
	overdekte opslagruimte	150 m ²	60 m ²	/	/
	Productieruimte	50 m ²	60 m ² (keuken)	195 m ²	200 m ²
	Kantoorruimte	50 m ²	/	/	100mm ²
	opslag open lucht	/	200 m ² (terras)	/	/
	parking	1.170 m ²	2000 m ²	670 m ²	900 m ²
	andere:		/	privé: 135 m ² zolder privé: 80 m ² tuin privé: 200 m ²	2 garages: 15 m ² privéwoning: 170 m ²
Gebruik verdiepingen?		JA	NEE	JA	JA
	Zo ja: welke activiteiten	stock: 220 m ²	/	burelen: 70 m ² opslagruimte: 195 m ² + refter	Zolder privé: 200 m ² kantoor: 50 m ² opslag: 200 m ²
Ontsluiting en toelevering					
Verkeerssituatie problematisch?		NEE	JA	NEE	NEE
Aanleg ventweg mogelijke oplossing		JA	NEE	NEE	NEE
	waarom wel/niet	Eventueel max. 1 rijrichting	/		Vermindering van parking
Bereid (financiële) inspanningen te leveren voor aanleg ventweg?	waarom wel/niet	NEE, geen meerwaarde als nu	NEE	JA & NEE, in die zin dat wij gerust willen meewerken aan een eventuele verbetering, maar met het besef dat wij slechts een kleine KMO zijn met een zeer beperkte financiële middelen (zaak is 3 jaar geleden door ons overgenomen). Bovendien zijn wij zelf geen vragende	NEE, wij hebben enkel een gericht aantal bezoekers per dag, en geen wandeltoerisme.



				partij.	
Problemen bij beperken van aantal toeritten, die gemeenschappelijk gebruikt worden door verschillende handelszaken	welke?	Nee	Ja	Ja	Nee
		Rommens / Decorama / Boer van Zoersel	Nu al te weinig parking	Grote toevloed in het weekend. - grote concentratie	
Hoe gebeurt toelevering tot bedrijf?		Eigen vervoer – geeft geen probleem	/	Achteraan, langs zijkant van gebouw	Oprit rechts naast het gebouw 2
Hoe vaak rijden bestelwagens/vrachtwagens aan per dag?		1 maal	3 maal	5 tot 10 keer per dag	vrachtwagens/dag
Hoe lang zijn de vrachtwagens?		geen = bestelwagen	bestelwagens	4 tot 5-6 meter. Onze stoffen worden meestal door kleinere vrachtwagens of bestelwagens aangeleverd.	gewone vrachtwagens
Bereid toelevering goederen langs achteren?		Ja	Ja	Ja	Ja
	Indien NEE, waarom?	/	/		/
Parkeerruimte					
Voldoende parkeerruimte?		Nee	Nee	Ja	Ja
In toekomst toenemende nood aan parkeerruimte?		Ja	Ja	Nee, ons bezoekersaantal ligt veel lager dan dat van sommige collega's	Nee
	Indien JA, reden?	Groei	Piekmomenten in het weekend	/	/
	Hoeveel?	50 à 150 wagens/dag	5 à 50 wagens/dag		/
Opmerkingen met betrekking tot de parkeerplaatsen?		Zeker huidige aantal behouden	/	Onze collega's hebben waarschijnlijk wel nood aan meer parkeerruimte aangezien tijdens het weekend onze parking vol staat met klanten van andere zaken. Uiteraard hebben dan ook onze eigen klanten parkeerproblemen	
Wat is een aanvaardbare afstand tussen parkeerplaats en handelszaak?		100 meter	100 meter	/	10 meter
Bereid parkeeroppervlakte te delen met andere handelszaken?		Nee	Ja	Ja (gebeurt reeds)	Ja



	Indien NEE, waarom?	Ja, indien er meer komen in dichte omgeving	/		/
Overige					
Mogelijkheden om opslagruimte te delen met andere kleinhandelsbedrijven?		Nee	Nee	Nee	Nee
	Indien NEE, waarom?	Huur volledig gebouw	Geen ruimte	In onze opslagruimte worden ook werken uitgevoerd (knippen van stoffen, voorbereidingswerken door onze plaatsers, ...)	Goederen moeten bij productie blijven
Ruimte aan zijkant of voorzijde van huidige gebouw aanwenden voor eventuele uitbreiding		Ja	Ja	Nee	Nee
	Waarom wel/niet?	Maar is praktisch allemaal in gebruik	Maar is nu al in gebruik	Zijkant is te smal, voorkant heeft geen uitbreiding nodig	Geen verdere uitbreidingsplannen
Bereid aan te bouwen tegen andere kleinhandelszaken?		Nee, er is geen ruimte	Nee, geen ruimte vrij	Nee	Nee



		Interlamp bvba Rodendijk 52	Iveka Rodendijk 52	NV David Schoenen Rodendijk 56
Aard van de activiteiten		klein- en groothandel in verlichting en kleinmeubelen	Distributie Energie	Schoenhandel en badkamers Showroom
Evolutie		Uitbreiding gamma en andere artikelen	Nee	Nee
Huidig ruimtegebruik				
Oppervlakte perceel		11.400 m ²	10 m ²	3080 m ²
Oppervlakte in gebruik		10.800 m ²	10 m ²	3080 m ²
Oppervlakte gelijkvloerse	Verkoopsruimte	1.300 m ²	/	800 m ²
	overdekte opslagruimte	510 m ²	/	900 m ²
	Productieruimte	/	/	/
	Kantoorruimte	230 m ²	/	200 a 300 m ²
	opslag open lucht	/	/	/
	parking	2.500 m ²		1000 m ²
	andere:	woonst: 300 m ² tuin: 2.800 m ² onbebouwde percelen grenzen en andere: 3.000 m ²	HS cabine: 10 m ²	
Gebruik verdiepingen?		JA	NEE	Ja
	Zo ja: welke activiteiten	1 ^{ste} verdiep: 500 m ² kelder: 500 m ²	/	Stokage: 300m ²
Ontsluiting en toelevering				
Verkeerssituatie problematisch?		NEE	NEE	NEE
Aanleg ventweg mogelijke oplossing		JA	nee	Ja en Nee
	waarom wel/niet	Indien de noodzaak hiervan bewezen is.		Ja indien er achteraan een weg komt, Nee indien groter parkingtekort vooraan.
Bereid (financiële) inspanningen te leveren voor aanleg ventweg?	waarom wel/niet	NEE, omdat de kosten van de aanleg moeten gedragen worden door de eigenaars van de percelen die verkaveld worden (zie bijgevoegd	Nee, geen behoefte	Neen



		plan)		
Problemen bij beperken van aantal toeritten, die gemeenschappelijk gebruikt worden door verschillende handelszaken		Nee Indien er voldoende toeritten voorzien worden	Nee	Nee
	welke?		/	/
Hoe gebeurt toelevering tot bedrijf?		Via onze 2 huidig bestaande op- en afritten	Geen	Links en rechts van het stockagegebouw. Toegangspoorten zijn achteraan het gebouw.
Hoe vaak rijden bestelwagenvrachtwagen aan per dag?		+/- 40 maal/dag	1 maal/maand	5 tot 10 maal tijdens leveringsseizoen.
Hoe lang zijn de vrachtwagens?		Van bestelauto tot grote oprijger.	3,5 meter	5 tot 18 meter
Bereid toelevering goederen langs achteren?		Ja	Nee	Ja
	Indien NEE, waarom?	/	Geen toelevering	/
Parkeerruimte				
Voldoende parkeerruimte?		Ja	Ja	Ja
In toekomst toenemende nood aan parkeerruimte?		Ja	Nee	Nee
	Indien JA, reden?	Bij uitbreiding volstaat de parkeerruimte niet meer	/	/
	Hoeveel?	/	/	/
Opmerkingen met betrekking tot de parkeerplaatsen?			/	/
Wat is een aanvaardbare afstand tussen parkeerplaats en handelszaak?		10 meter	50 meter	20 tot 30 meter
Bereid parkeerooppervlakte te delen met andere handelszaken?		Nee	/	Ja
	Indien NEE, waarom?	Onze artikelen zijn dikwijls te zwaar om ver te voet mee te nemen: ontevreden klanten		
Overige				
Mogelijkheden om opslagruimte te delen met andere kleinhandelsbedrijven?		Nee	Nee	Nee
	Indien NEE, waarom?	Onze klanten nemen de aangekochte	Geen opslagruimte	Magazijn is nu reeds volledig



	waarom?	artikelen zelf mee. D.w.z. dat onze voorraad in ons gebouw aanwezig moet zijn.		benut
Ruimte aan zijkant of voorzijde van huidige gebouw aanwenden voor eventuele uitbreiding		Nee	Nee	Ja
	Waarom wel/niet?	Aan de zijkanten is er wettelijk geen ruimte meer. Aan de voorzijde is er noodzakelijke parking.	Geen behoefte	Aan de voorzijde omdat opritten nodig zijn als toegangen voor magazijn en parking in verkoopsperiodes
Bereid aan te bouwen tegen andere kleinhandelszaken?		Nee	Ja	Nee

2.3.1.2. Bevindingen

Met betrekking tot de concepten van het RUP zijn volgende bevindingen belangrijk:

- De meeste kleinhandelsbedrijven ervaren de verkeerssituatie niet als problematisch, uitgezonderd OKAY en de verhuurder van "Boer van Zoersel"
- Het overgrote deel beschouwt de aanleg van een ventweg niet als een mogelijke oplossing. De achterliggende reden is de beperking van het aantal parkeerplaatsen. Degene die de aanleg van een ventweg wel als een oplossing zien, waren aanwezig op de vergadering Vzw Rodendijk, waarbij de "ventweg" gekoppeld werd aan vergaande uitbreidingen.
- Geen enkel kleinhandelsbedrijf, uitgezonderd OKAY wenst financiële inspanningen te leveren.
- De meeste kleinhandelsbedrijven wensen te toelevering langs achter te organiseren.
- Volgende kleinhandelsbedrijven beschikken over **onvoldoende** parkeerruimte:
 - JBC (nr. 20)
 - KAZO Modecenter (nr. 28)
 - Brantano (nr. 30)
 - "Boer van Zoersel" (nr. 32)

Allen verwachten zij een toenemende nood aan parkeerruimte, behalve de uitbater van Brantano.

Volgende kleinhandelsbedrijven beschikken momenteel over **voldoende** parkeerplaatsen:

- OKAY (nr. 18)
- Decorama (nr 40)
- Interlamp (nr. 52)
- NV David Schoenen (Belobad)

Allen, uitgezonderd Decorama en NV David Schoenen, verwachten zij een toenemende nood aan parkeerruimte, omwille van uitbreidingen van het bedrijf.

De meeste kleinhandelsbedrijven zijn bereid parking te delen, uitgezonderd KAZO Modecenter /Rommens, de verhuurder van Brantano en Interlamp. Deze zijn tegen omwille van het huidige gebrek aan parkeerplaatsen. De uitbaters van Decorama wijst erop dat delen van parkeren nu reeds gebeurd. Parkeerterreinen voor hun winkel worden vaak ingenomen door klanten van andere winkels, met parkeerproblemen van eigen cliënteel tot gevolg. Toch zijn zij nog bereid parkeeroppervlakte te delen. Interlamp wijst op het belang van de korte afstand tussen het bedrijf en de parkeerplaats.

- Geen van de kleinhandelsbedrijven wenst opslagruimte te delen.



-
- Bij de vraag of uitbreiding aan de zijkant of de voorzijde van het huidige gebouw of aanbouwen aan andere handelszaken als mogelijkheid wordt beschouwd, wordt veelal gesteld dat hiertoe geen ruimte is.



2.3.2. KMO ten oosten van de N14

2.3.2.1. Samenvattende tabel van de enquêtes

		Capo W Rodendijk 43	Open Haard Galerij Rodendijk 43	Wigwam Design Rodendijk 43	Zoerselse banden centrale Rodendijk 43
Aard van de activiteiten		Im-en export	Verkoop van Sierschouwen, alle soorten kachels en inzethaarden, plafonds	Interieur	Verkoop en montage autobanden
Evolutie?		nee	Ja, meer uitbreidingsmogelijkheden	Ja, betere omzet	Nee
Huidig ruimtegebruik					
Oppervlakte perceel		3.500 m ²	/	3.500 m ²	3.500 m ²
Oppervlakte in gebruik		194 m ²	/	1.500 m ²	238 m ²
Oppervlakte gelijkvloerse	Verkoopsruimte	/	400 m ²	520 m ²	30 m ²
	overdekte opslagruimte	194 m ²	/	/	/
	productieruimte	/	/	/	/
	kantoorruimte	/	75 m ²	50 m ²	10 m ²
	opslag open lucht	/	0 m ²	/	/
	parking	/	1.500 m ² gezamenlijk met 3 bedrijven	gezamenlijke parking	1.500 m ² (totaal 3 winkels)
	andere:	/	/	/	werkplaats: 88 m ²
Gebruik verdiepingen?		NEE	JA	/	NEE
	Zo ja: welke activiteiten	/	kantoor: 75 m ²	Verkoop: 300 m ²	/
Ontsluiting en toelevering					
Verkeerssituatie problematisch?		NEE	JA	NEE	NEE
Aanleg ventweg mogelijke oplossing		NEE	NEE	NEE	NEE
	waarom wel/niet	Misschien wel voor de overkant, maar is voor onze kant niet van toepassing.	De verkeersopstopping is vooral te wijten aan de afslag kerk en afslag Malle. De ventweg brengt ons weeral extra kosten mee om de omgeving van de winkel mooi te maken.	Er staat slechts 1 gebouw aan deze kant van de baan.	Ben op zondag niet open



Bereid (financiële) inspanningen te leveren voor aanleg ventweg?	waarom wel/niet	NEE, zie boven	NEE, de aanleg van de ventweg brengt voor ons hoge kosten met zich mee en dit zou voor onze firma niet rendabel zijn ⁶ .	NEE, men moet toch een grens afslaan. Dus beter rechtstreeks op de parking dan wel via een omweg die kan misleiden en misrijden.	NEE, zie hierboven
Problemen bij beperken van aantal toeritten, die gemeenschappelijk gebruikt worden door verschillende handelszaken		NEE	NEE, gebeurt reeds, zonder problemen	/	NEE
	welke?	/	/	/	/
Hoe gebeurt toelevering tot bedrijf?		/	Bij ons adres komen geen toeleveringsbedrijven, want wij hebben enkel een toonzaal en burelen. Ons magazijn is op een ander adres.	Rechtstreeks op de parking . Gezamenlijk met de achterliggende kleinhandelsbedrijven.	/
Hoe vaak rijden bestelwagenvrachtwagen aan per dag?		1 maal per maand	Enkel personenvervoer	5 maal/week	2 maal/week
Hoe lang zijn de vrachtwagens?		8-10 meter	Enkel personenwagens of bestelwagens voor bezoek aan onze toonzaal	10 meter	10 meter
Bereid toelevering goederen langs achteren?		NEE	JA	NEE	NEE
	Indien NEE, waarom?	Aan de achterkant is geen mogelijkheid	Een andere mogelijkheid om op onze parking te geraken, is via de weide en de carpool-parking.	De oprit is breed genoeg om 2 vrachtwagens zelfs te laten passeren + extra kosten	Rodendijk 43
Parkeerruimte					
Voldoende parkeerruimte?		JA	JA	JA	JA
In toekomst toenemende nood aan parkeerruimte?		NEE	JA	NEE	NEE
	Indien JA, reden?	/	Indien we onze toonzaal kunnen verfraaien en uitbreiden verwachten wij	/	/

⁶ Aangevuld met: "Indien de aanleg van de ventweg veel geld kost dan zou dit wel eens het einde van de middelgrote bedrijven betekenen. Bij de huidige werken aan de op- en afritten kunnen we duidelijk stellen dat de maand maart alvast een commerciële ramp voor ons betekende. De huidige zeer moeilijke bereikbaarheid heeft ons momenteel al heel veel geld gekost daar onze klanten weg blijven. Daar het bij ons niet gaat over dagdagelijkse artikelen zijn we ervan overtuigd dat dit verlies van verkoopsomzet niet meer ingehaald zal worden. De aanleg van een ventweg zou voor ons wederom omzetverlies betekenen omdat wij weten dat klanten niet de moeilijkheden bij wegwerkzaamheden opzoeken en daarom elders zullen kopen."



			meer bezoekers.		
	Hoeveel?	/	Tijdens de zomermaanden: 20 wagens per dag. Tijdens voorjaar, herfst en winterperiode: 40 wagens per dag.	/	/
Opmerkingen met betrekking tot de parkeerplaatsen?		De parking wordt gebruikt door alle handelszaken uit het gebouw, er zijn nog nooit problemen geweest.	Geen, momenteel hebben wij een verharde parking die vlot bereikbaar is via de op- en afrit.	/	/
Wat is een aanvaardbare afstand tussen parkeerplaats en handelszaak?		niet van toepassing	10 tot maximaal 25 meter.	10 meter	/
Bereid parkeeroppervlakte te delen met andere handelszaken?		JA	JA, de moderne klant wil niet meer te voet gaan en wil daarom zo dicht mogelijk bij de ingang parkeren.	JA	JA
	Indien NEE, waarom?	/		Dit is nu het geval	/
Overige					
Mogelijkheden om opslagruimte te delen met andere kleinhandelsbedrijven?		NEE	NEE	/	JA
	Indien NEE, waarom?	Indien er plaats is wordt deze ruimte soms benut door Wigwam en/of Zoerselse banden centrale	Elk bedrijf heeft zijn eigen noden als het om opslagruimte gaat. Er dienen dan duidelijke afspraken gemaakte te worden aangaande nutsvoorzieningen zoals onder andere water - en elektriciteitsgebruik en het onderhoud van het gebouw. Denk daarbij aan de mogelijkheid tot beschadiging en diefstal van goederen, de inboedelverzekering, enz. Wij gebruiken een opslagloods enkel voor verkochte goederen die daar maar enkele dagen worden opgeslagen.	/	/



Ruimte aan zijkant of voorzijde van huidige gebouw aanwenden voor eventuele uitbreiding		NEE	JA	NEE	NEE
	Waarom wel/ niet?	Momenteel ruimte genoeg	Momenteel is onze zaak te klein en we willen op termijn uitbreiden omdat in onze branche het gamma steeds groter wordt en onze klanten onze artikelen in werking willen zien.	Dit komt ten koste van de parking	/
Bereid aan te bouwen tegen andere kleinhandelszaken?		niet van toepassing	JA	/	NEE
Aan de bedrijven gelegen ten oosten van de N14					
Bereid te herlocaliseren (vb. overzijde van de N14,°	/	/	JA, enkel aan betaalbare prijzen met uitbreidingsmogelijkheden en indien de nieuwe locatie zichtbaar is voor de klant.	NEE, tenzij u hier een budget voor voorziet	NEE, te oud

2.3.2.2. *Bevindingen*

- Geen enkel bedrijf, uitgezonderd Open Haarden Galerij, beschouwen de verkeerssituatie als problematisch. Zij beschouwen de aanleg van een ventweg niet als een mogelijke oplossing en wensen dan ook geen financiële inspanningen te leveren. Uiteraard is deze reactie te verklaren vanuit hun locatie.
- Gemeenschappelijk gebruik van parking is geen probleem. Dit gebeurt nu reeds zonder noemenswaardige moeilijkheden
- De bedrijven beschikken over voldoende parkeerruimte. Enkel Open Haarden Galerij verwacht een toenemende nood aan parkeerruimte, bij eventuele uitbreiding.
- Delen van opslagruimte is globaal beschouwd niet wenselijk.
- Uitbreiding aan de voorzijde of zijkant van het gebouw wordt enkel door Open Haarden Galerij als mogelijk beschouwd.
- Met betrekking tot herlokalisatie kan gesteld worden dat:
 - Capo, het im- en exportbedrijf hier geen uitspraak over doet;
 - Open Haarden Galerij eventueel wil herlocaliseren indien zij vooruitzicht hebben op een goede nieuwe locatie;
 - Wigwam-meubelen enkel wil herlocaliseren indien hiervoor budget wordt voorzien door de overheid;
 - Zoerselse Bandencentrale niet wenst te herlocaliseren omdat zij hier toch stoppen.



2.3.3. Bewoners

2.3.3.1. Samenvattende tabel van de enquêtes

		Verstappen – Wouters – Rodendijk	Jacobs- Verryckt Rodendijk 44	Loos- Soetekouw Rodendijk 52	Van Dijk Albert Rokdendijk 62	Paul Dierickx Rodendijk 68
Houding ten aanzien van bestaande en mogelijke toekomstige ontwikkelingen						
Problemen door kleinhandel in directe omgeving?		/	Nee	Nee	Nee	Nee
	welke?	/	/	/	/	/
Overweegt u om te verhuizen?		Nee	/	Ja	Nee	Nee
	Waarom wel/niet?	/	Onbepaald	Wegens oudere leeftijd naar appartement	Nee	/
Bezwaren tegen vestiging kleinhandel op huidige woonplaats op lange termijn?			Nee	Nee	Nee	Nee
	Waarom	/	/	Op een gedeelte van het perceel bevindt zich reeds een vestiging.	/	/
Onderzoek naar haalbaarheid van aanleg van een ventweg						
Verkeerssituatie problematisch?		/	Nee	Nee	Nee	Nee
Aanleg ventweg mogelijke oplossing		Nee	/	Ja	Nee	/
	waarom wel/niet	Laat alles zoals het is.	Voor ons hoeft het niet	Zelfs nodig bij uitbreiding van KMO-zone.	Er is geen parking meer voldoende	/
Hoe staat u tegenover onteigening van gronden voor eventuele aanleg van ventweg?		Volledig tegen.	/	Positief, indien de ventweg niet breder wordt dan 3 meter en éénrichtingsverkeer krijgt.	Geen idee. Ik ben 89 jaar en voor mij mag het zo blijven	Gezien de ligging van mijn woning niet van toepassing

2.3.3.2. Bevindingen

- De bewoners die een enquête inleverden ondervinden geen problemen door de bestaande kleinhandel.
- De bewoners hebben geen (concrete) plannen om te verhuizen. Er is geen bezwaar indien de percelen zouden ingenomen worden door kleinhandel. Eén persoon zal verhuizen omwille van de oudere leeftijd. Deze woning ligt op hetzelfde perceel als "Interlamp" en er is geen bezwaar indien het perceel ingenomen wordt door KMO.



- De verkeerssituatie wordt niet als problematisch beschouwd. De aanleg van een ventweg wordt niet als mogelijke oplossing beschouwd. Een uitzondering hierop is de bewoner Loos- Soetekouw die een ventweg noodzakelijk vindt bij de uitbreiding van KMO.



3. BEPLANTINGSLIJST

Alnus glutinosa (b)	-syn. <i>A. vulgaris</i>	zwarte els
Betula pendula (b)	-syn. <i>B. verrucosa</i> , <i>B. alba</i>	ruwe berk of witte berk
Betula pubescens (b)	-syn. <i>Buddleia variabilis</i>	zachte berk
Corylus avellana (s)		hazelaar
Frangula alnus (s)	-syn. <i>Rhamus frangula</i>	sporkehout
Prunus avium (s)		zoete kers
Prunus padus (s)		Europese vogelkers
Quercus petraea (b)	-syn. <i>Q. sessilis</i> , <i>Q. sessiliflora</i>	wintereik
Quercus robur (b)	-syn. <i>Q. pendunculata</i>	zomereik
Sorbus aucuparia (s)	-syn. <i>Symphoricarpus racemosus</i> <i>Symphoricarpus rivularis</i>	gewone lijsterbes

(s) struik

(b) boom



4. PASSENDE BEOORDELING (INTEGRAAL DOCUMENT)

Lidstaat: België - Vlaams gewest	Datum: oktober 2005
Informatie aan de Europese Commissie inzake plan/project in Natura 2000 vogelrichtlijngebieden (SBZ-V) en habitatrictlijngebieden (SBZ-H) in navolging van artikel 6 van de Habitatrictlijn (Richtlijn 92/43/EEG)	
Naam en code betrokken Natura 2000-gebied: <i>BE2100017 Bos- en heidegebieden ten oosten van Antwerpen Deelgebied Zoerselbos</i>	<input type="checkbox"/> een SBZ-V aangeduid onder de Vogelrichtlijn: <input checked="" type="checkbox"/> een SBZ-H aangemeld onder de Habitatrictlijn: <input checked="" type="checkbox"/> een gebied waar een prioritair habitat voorkomt
Titel en locatie betreffend plan / project:	PRUP kleinhandelsconcentratie Rodendijk te Zoersel
Documentatie overgemaakt:	<input checked="" type="checkbox"/> ter informatie (art. 6, lid 4, 1 ^e alinea) of: <input type="checkbox"/> voor opinieverstrekking (art. 6, lid 4, 2 ^e alinea) <i>indien negatieve impact op prioritair habitatype en plan/project niet van publiek belang is inzake veiligheid, volksgezondheid, milieumaatregelen</i>
Bevoegde nationale instantie:	Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap Afdeling Natuur
Adres:	Koning Albert II laan 20, bus 8 1000 - Brussel



Contactpersoon - algemeen:	Koen De Smet Afdelingshoofd, afdeling Natuur
Telefoon:	*32 (0)2 553 76 84
Telefax:	*32 (0)2 553 76 85
e-mail	koen.desmet@lin.vlaanderen.be
Document opgesteld door:	Paul Durinck, erkend MER-deskundige Fauna & Flora en Landschappen Studiebureau Econnection cvba Tentoonstellingslaan 137, 9000 Gent Tel.: 09/225.93.13 Fax: 09/266.17.70 e-mail : paul.durinck@econnection.be
STAP 1. Passende beoordeling van de gevolgen van het plan of project op de SBZ	
1. Beschrijving van SBZ en plan/project	
1.1. Beschrijving SBZ (referentiesituatie en huidige situatie)	
<u>Referentiesituatie</u>	
<p>Als referentiesituatie wordt de periode van aanpassing van het Habitatrictlijngebied genomen (SBZ-H in 1996 (Beslissing VI.R van 14 februari 1996), vervangen door aangevulde lijst in 2001 (Beslissing VI.R van 4 mei 2001) die werd vastgesteld door BVR van 24 mei 2002 (B.S. van 17 augustus 2002)), vermits vroegere, specifieke data niet of onvolledig beschikbaar zijn (bronnen: Van Vessem & Kuijken (1986), CD-ROM Habitat- en Vogelrichtlijngebieden in Vlaanderen (Afdeling Natuur - OC-GIS Vlaanderen, 2001); Geoloket Natura 2000: www.gisvlaanderen.be/geo-vlaanderen/natura2000, PIH 2002). Specifieke gegevens omtrent het projectgebied werden ontleend aan Paelinckx et al. (1986) en de Biologische Waarderingskaart, versie 1.0 (periode van kartering 1981-82 en 1984-85).</p> <p>Het Habitatrictlijngebied "Bos- en heidegebieden ten oosten van Antwerpen" (BE2100017 (1-14)) beslaat een totale oppervlakte van 5240 ha. Het gebied bevindt zich in de provincie Antwerpen, op het grondgebied van de gemeenten Ranst, Zandhoven, Malle, Zoersel, Wechelderzande, Lille, Gierle en Vosselaar. Het deelgebied Zoerselbos gelegen in de gemeente Zoersel maakt verder het onderwerp uit van deze passende beoordeling.</p>	
1.1.1. Criteria van de aanwijzing van de gebieden	
Voorkomende habitats en richtlijnsoorten	
<p>De gebieden werden aangewezen als Habitatrictlijngebied omwille van het voorkomen van de volgende habitats en richtlijnsoorten:</p>	
<i>Habitats:</i>	
Habitats	
2330	Open grasland met Corynephorus- en Agrostis-soorten op landduinen
3110	Mineraalarme oligotrofe wateren van de Atlantische zandvlakten met amfibische vegetatie: Lobelia, Littorellia en Isoëtes
3130	Oligotrofe wateren van het Middeneuropese en peri-alpiene gebied met Littorella- of Isoëtes-



- vegetatie of met eenjarige vegetatie op drooggevallen oevers (Nanocyperetalia)
- 4010 Noordatlantische vochtige heide met *Erica tetralix*
- 4030 Droge heide (alle subtypen)
- 6410 Grasland met *Molinia* op kalkhoudende bodem en kleibodem (Eu-Molinion)
- 9120 Beukenbossen van het type met *Ilex*- en *Taxus*-soorten, rijk aan epifyten (Ilici-Fagetum)
- 9190 Oude zuurminnende bossen met *Quercus robur* op zandvlakten
- 91E0 (+) Alluviale bossen met *Alnion glutinosa* en *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)

Vissen

- | | | |
|------|-------------------------|----------------------|
| 1149 | <i>Cobitis taenia</i> | Kleine modderkruiper |
| 1163 | <i>Cottus gobio</i> | Rivierdonderpad |
| 1096 | <i>Lampetra planeri</i> | Beekprik |

Planten

- | | | |
|------|---------------------------------|-------------------------|
| 1393 | <i>Drepanocladus vernicosus</i> | Geel Schorpioenmos |
| 1831 | <i>Luronium natans</i> | Drijvende waterweegbree |

Korte beschrijving van de voorkomende habitats volgens de Habitatrichtlijn (naar IN, habitatfiches 2003)

2330 Open grasland met *Corynephorus*- en *Agrostis*-soorten op landduinen

In het binnenland kunnen landduinen ontstaan op arme kalkarme tot kalkloze, zure zandbodems als gevolg van zandverstuiving door allerlei verstoringen (overbegrazing, brand, overbetreding) of door sedimentatie van zand in de onmiddellijke omgeving van grote rivieren, waarbij rivierduinen ontstaan. Dit habitat betreft zowel instabiele landduinen met actieve zandverstuivingen als gestabiliseerde duinen.

De begroeiing op stuifzanden ontwikkelt zich langzaam langs diverse successiestadia. De vastlegging van de stuifzanden wordt ingeleid door draadvormige groen- en blauwwieren. Na verloop van tijd ontstaat een ijle begroeiing van hoofdzakelijk grasachtige vaatplanten met eventueel enkele mossen. In dit extreem milieu komt slechts een gering aantal hogere plantensoorten voor.

Landduinen zijn met een oppervlakte van circa 2.000 à 4.000 ha, zeer zeldzaam in Vlaanderen. Het overgrote deel ervan is bebost met naaldhout. De meest uitgestrekte stuifduinformaties liggen in de grote reservaten en de militaire domeinen in de Antwerpse en Limburgse Kempen.

Bedreigingen worden gevormd door atmosferische deposities, betreding, gebrek aan winddynamiek, bebossing of spontane verbossing. Herstel is mogelijk door kappen, uitgraven van de stronken en verwijderen van de humuslaag. De potenties zijn afhankelijk van de oppervlakte van gemakkelijk verstuifbare zandbodems en van de hoeveelheid atmosferische deposities.

3110 Mineraalarme oligotrofe wateren van de Atlantische zandvlakten met amfibische vegetatie: *Lobelia*, *Littorellia* en *Isoëtes*

Dit habitat omvat laagblijvende pioniersvegetaties van voedselarme wateren. Ze groeien op minerale bodems, zowel in ondiep water als in de oeverzone van diepere wateren. Onder optimale omstandigheden kunnen deze pioniersgemeenschappen lang stand houden, bijvoorbeeld in grote vennen waar voldoende windwerking mogelijk is. Veel groeiplaatsen ontstonden na uitvening van oude, verlande vennen. De best ontwikkelde typen komen voor in vensystemen met geringe kwel en grote schommelingen van het venpeil. Dit habitat komt ook voor in oppervlakkige uitgravingen die tot

aan de grondwatertafel reiken, daar waar het substraat zwak lemig is.

Veel typische plantensoorten zijn zeer zeldzaam en bedreigd met uitsterven in Vlaanderen, zodat dit habitat prioritair is voor het natuurbehoud.

Bedreigingen zijn ontginning van heidevelden en verdroging; verzuring, verzuiging en eutrofiëring.

Herstel is mogelijk door het schonen en uitbaggeren van ondiep water waar in het verleden Littorelletea-begroeiingen voorkwamen. In goed gebufferde gebieden kan via natuurtechnische milieubouw opnieuw geschikt milieu gecreëerd worden waarbij opnieuw pioniersituaties ontstaan op een minerale bodem. Er moet voldoende buffering tegen verzuring gegarandeerd zijn. Indien de venrand bebost is kan door ontbossing de wateronttrekking (en het watertekort) tegengaan worden en kan zo eveneens de belangrijke inwerking van de wind terug toegelaten worden.

3130 Oligotrofe wateren van het Middeneuropese en peri-alpiene gebied met Littorella- of Isoëtes-vegetatie of met eenjarige vegetatie op drooggevallen oevers (Nanocyperetalia)

De habitatrichtlijn verwijst naar een mid-europese tot peri-alpiene verspreiding, maar plaatst het habitat eveneens in België. Het betreft vegetaties in en rond mesotrofe waters en pioniersgemeenschappen op oevers van vijvers en andere nutriëntenarme standplaatsen op natte bodems, zowel in heiden, duinvalleien als bosranden.

Oeverkruidvegetaties zijn uiterst zeldzaam in heel Vlaanderen. Ze komen hoofdzakelijk voor in de Kempen maar ook in de leemstreek en de zandleemstreek.

Een groot deel van deze vegetaties ging verloren door ontginning van heidevelden en verdroging. Verder zijn deze vegetaties zeer gevoelig voor eutrofiëring en verzuring.

Herstel is mogelijk door het schonen en uitbaggeren van ondiep water waar in het verleden Littorelletea-begroeiingen voorkwamen. Indien de venrand bebost is kan door ontbossing de wateronttrekking (en het watertekort) tegengaan worden en kan zo eveneens de belangrijke inwerking van de wind terug toegelaten worden.

4010 Noordatlantische vochtige heide met Erica tetralix

Vochtige heide bestaat uit dwergstruikvegetaties met Dopheide in vochtige of natte voedselarme zand- of zandleembodems, vaak met een goed ontwikkelde moslaag met diverse soorten veenmossen en levermossen.

Natte heide is een verzameling van een groot aantal verschillende vegetatietypen die meestal in complex voorkomen en waarvan de soortensamenstelling in belangrijke mate bepaald wordt door het plaatselijk heersende grondwaterregime en door het beheer. De vegetaties zijn grondwaterafhankelijk en de grondwaterstanden mogen niet te sterk wisselen. De laagste grondwaterstand is cruciaal (max. 50 cm onder het maaiveld).

Gemeenschappen van natte heide zijn doorgaans soortenrijker dan die van droge heide. De soortenrijkdom neemt meestal toe met de ouderdom van de vegetatie.

Natte heidevegetaties zijn uiterst zeldzaam. De oppervlakte bedraagt naar schatting nog 1.000-1.500 ha, voornamelijk in de Antwerpse en Limburgse Kempen.

Veel vochtige heidevegetaties zijn geëvolueerd naar soortenarme graslanden, gedomineerd door Pijpestrootje. De belangrijkste oorzaken zijn eutrofiëring en verzuring door atmosferische deposities en verdroging door een sterke grondwaterdaling. Bij achterstallig beheer of verlaging van de grondwatertafel treedt een verbossing op naar Eiken-berkenbos of struweelvorming met Gagel. Natte heide is eveneens zeer kwetsbaar voor betreding.

Herstel van verzuurde heidebodems is mogelijk door maaien of diep plaggen van vergraste heidevegetaties in combinatie met hydrologische maatregelen. Hierbij dient zwak gebufferd grondwater aanwezig te zijn dat tot in de wortelzone kan doordringen.



4030 Droge heide (alle subtypen)

Droge heidevegetaties bestaan uit formaties van altijdgroene dwergstruiken, gedomineerd door Struikhei. De aspectbepalende laag is vaak niet hoger dan 1 m. Plaatselijk kunnen dennen of struweel aanwezig zijn. In deze half-natuurlijke vegetaties spelen mossen en korstmossen een belangrijke rol. Ze komen voor op droge, zure voedselarme zandgronden met een goed ontwikkeld podzolprofiel, gekenmerkt door een donkere sterk humeuze A1-horizont met daaronder een askleurige, uitgeloopte A2-horizont, gevolgd door een donker gekleurde, vaak verkitten inspoelingshorizont waarin ijzer, aluminium en/of organische stof zijn geaccumuleerd, soms ook op iets voedselrijkere bodems zoals lemige zanden. De afbraak van het bodemmateriaal verloopt traag, waardoor een humuslaag gevormd wordt. Heidevegetaties komen alleen voor bij een koel, gematigd klimaat met een hoge luchtvochtigheid gedurende het grootste deel van het jaar. De vegetatie is gevarieerder naarmate de bodem beter gebufferd is tegen verzuring.

6410 Grasland met *Molinia* op kalkhoudende bodem en kleibodem (Eu-Molinion)

Tot dit habitat behoren de zogenaamde Blauwgraslanden. Dit zijn onbemeste, één keer per jaar gehooide graslanden die 's winters plas-dras staan en 's zomers enigszins uitdrogen. Ze danken hun naam aan de aspectbepalende blauwe kleur van een aantal soorten zoals Blauwe knoop, Vleugeltjesbloem, Pijpestrootje, Blauwe zegge, Zeegroene zegge, Blonde zegge en Tandjesgras. Blauwgraslanden kunnen echter ook bruin ogen door Veenmossen en soorten als Biezenknoppen. Vertegenwoordigers op minerale bodems zijn veel bloemrijker dan hun tegenhangers op meer venige bodem. Veel plantensoorten komen ook in andere graslanden voor zodat er verschillende interpretaties bestaan voor de term blauwgrasland. In de Vlaamse natuurtypen onderscheidt men twee vormen:

- blauwgrasland in enge zin betreft een strikt omschreven planten-associatie (*Cirsio dissecti-Molinietum*) met als kensoorten Spaanse ruiter, Blonde zegge, Vlozegge, de hybride tussen Spaanse ruiter en Kale jonker en als zwakkere kensoort Blauwe zegge;
- de Veldrus-associatie is een zeldzaam graslandtype, gekenmerkt door het gezamenlijk voorkomen van Klein glidkruid en Veldrus en ontstonden in de wastines. Dit waren de gemeenschappelijke, extensief bewerkte gronden buiten het eigenlijke landbouwareaal.

Daarnaast komen nog een aantal rompgemeenschappen voor:

- rompgemeenschappen met een dominantie van Biezenknoppen ontstaan na het kappen van struweel op voormalige blauwgraslanden. Ze zijn te beschouwen als een tussenfase in het herstel van blauwgrasland;
- bij het stopzetten van het hooibeheer van blauwgraslanden ontstaan ruige rietvegetaties of dottergraslanden als intermediare tussenstadia bij spontane successie naar struweel en bos;
- indien het regenwater stagneert treedt een verzuring op van blauwgraslanden naar kleine zeggevegetaties met een belangrijk aspect van veenmossen;
- derivaatgemeenschappen met Zaagblad zijn relictten van vroegere pijpestrootjesgraslanden. Onder invloed van intensieve landbouw naast de meeste relictstandplaatsen komt deze plant nu meestal voor in vegetaties die niet meer als blauwgrasland kunnen bestempeld worden.

Op overgangen naar voedselarme dottergraslanden ontstaan gemeenschappen met veel Veldrus, Blauwe zegge, Zwarte zegge, Biezeknoppen, Kale jonker, Brede orchis en Gevlekte orchis. Soortenarme Pijpestrootjesgraslanden of gedegradeerde vegetaties op gedraineerde veenbodems behoren volgens de EU-interpretatiegids niet tot dit habitat. Ook soortenarme *Molinia*-graslanden waarin Blauwe knoop en Blauwe zegge zich kunnen handhaven, vallen er buiten.

Blauwgraslanden komen voor op zure vaak venige bodems met basenrijke kwel met een periodiek sterk wisselende waterstand. Onder invloed van ijzerrijk kwelwater slaan de fosfaten uit het grondwater neer waardoor ze onbereikbaar zijn voor de vegetatie. Het ondiepe grondwater bevat ook lage concentraties nitraat, ammonium en fosfaat. Veldrusassociaties komen voor op venige



zandgronden met lateraal bewegend grondwater. In tegenstelling tot blauwgraslanden betreft het vaak standplaatsen met ondiepe, basenarme kwel die 's winters meestal onder water staan.

Rompgemeenschappen met Blauwe knoop komen voor op licht zure tot neutrale en meestal lemige zandbodems.

Dit habitat komt in Vlaanderen nagenoeg niet meer voor. De oppervlakte bedraagt naar schatting 80-160 ha, inclusief de rompgemeenschappen. Echte blauwgraslanden vindt men nog slechts op 5 locaties: het Torfbroek te Berg, de Groot Schijnvallei in Oelegem, het Vorsdonkbos-Turfputten in Aarschot, de Langdonken in Herselt en de Dorpsbeek in Diepenbeek. Veldrusassociaties komen voor op een beperkt aantal plaatsen in de Kempen en het Vlaams District, vaak in bos- en zoomvegetaties. Ze zijn eveneens uiterst zeldzaam. De rompgemeenschappen hebben een ruimer verspreidingsgebied.

Bedreigingen: Verstoring van de delicate waterhuishouding (door drainage, algemene ontwatering, verhoogde invloed van zuur regenwater, overstroming met voedselrijk water) leidt snel tot een achteruitgang van de typische soorten. Onder invloed van eutrofiëring ontstaan soortenarme begroeiingen met dominante grassen zoals Pijpestrootje, Moerasstruisgras of Gestreepte witbol. Zonder jaarlijks maaibeheer evolueren deze vegetaties naar bloemrijke ruigten met Moerasspirea (Hf) of Hennegras en op langere termijn naar struweel en bos.

Beheer: De instandhouding hangt voornamelijk af van een jaarlijks maaibeheer en een gunstige waterhuishouding, onder invloed van basenrijk grondwater. Oppervlakkige drainage is belangrijk om verzuring door stagnerend regenwater tegen te gaan. Daarnaast streeft het beheer naar het tegengaan van elke vorm van eutrofiëring.

Herstelkansen: Herstel van blauwgraslanden is mogelijk op verruigde en verboste percelen, in de buurt van de nu nog bestaande blauwgraslandrelicten. Daarbij spelen de zaadvoorraad in de bodem en de nog bestaande relicten de belangrijkste rol. De Veldrusassociatie kan wellicht op iets meer plaatsen hersteld worden. De ontwikkeling is afhankelijk van herstel van grasland uit zoom- en bossituaties en van het heropduiken van de kenmerkende soorten uit de zaadvoorraad.

9120 Zuurminnende Atlantische beukenbossen van het type met Ilex- en Taxus-soorten, rijk aan epifyten (Ilici-Fagetum)

Deze beukenbossen komen voor op zure bodems in vlakten en montaan gebied, onder een vochtig, Atlantisch klimaat. De variant die in onze streken voorkomt is het 'subatlantisch, beuken-eikenbos van vlaktes en heuvels met Hulst'. De EU-interpretatiegids vermeldt expliciet dat de boomlaag van dit bostype kan gedomineerd worden door eik als gevolg van het vroegere middel- en hakhoutbeheer. Bij ontbreken of extensiveren van het beheer kunnen Beuk en vaak ook Hulst spontaan verjongen in deze bestanden. In onze streken beantwoorden de eikenmengbossen en eiken-beukenbossen op voedselrijkere zand- en zandleemgronden het best aan dit type. Het betreft de oude bossen op de iets rijkere, hydromorfe, eerder lemige zandgronden en zandleemgronden van de Vlaamse zandrug (door Hermy (1985) benoemd als *Violo-Quercetum roboris*), evenals de eiken-beukenbossen op tertiair zand in het Brabants district. De aanwezigheid van Zwarte els, Zachte berk en Geoorde wilg wijzen op een hogere vochtigheid van de bodem. Ook het *Milio-Fagetum* dient tot dit type gerekend te worden: de kruidlaag is er weliswaar soms iets rijker met ook Bosanemoon en Groot heksenkruid, maar anderzijds te arm om bij de types van het *Carpinion betuli* (9160) te worden gerekend. Dit type kan evenmin onder het *Luzulo-Fagetum* (habitat 9110) worden gecatalogeerd, gezien het ontbreken of zeer zeldzaam voorkomen van de kensoort Witte veldbies en het uitgesproken (sub)atlantisch karakter van het Brabants district, waarbinnen dit bostype bij ons voorkomt. In beide types is bij ons vaak eik (zowel Zomer- als Wintereik) dominant aanwezig, maar beuk verjongt en groeit er vrij goed en plaatselijk ook Gewone esdoorn, Gewone es en Zoete kers. In de struiklaag komt vooral veel Hazelaar voor. Gelderse roos en Haagbeuk kunnen ook voorkomen. Typische plantensoorten uit de kruidlaag zijn o.a. Bochtige smele, Adelaarsvaren, Blauwe bosbes, Wilde kamperfoelie, Hengel, Valse salie en Gladde witbol. De rijkere varianten hebben Lelietje-van-dalen en Dalkruid. Bramen overheersen bij recente verstoring.

Dit bostype is vrij zeldzaam en heeft een oppervlakte van circa 10.000 à 15.000 ha, waarvan maximum circa 7.000 ha goed ontwikkeld zijn. Het komt voor op de Vlaamse zandrug, de Lage Kempen en de



Tertiaire zandkoppen in het Brabants district.

Bedreigingen: Dit bostype is extreem gevoelig voor eutrofiëring en verzuring door atmosferische deposities en voor inspoeling van hoger gelegen plateaus en aangrenzende akkers.

Beheer: Dit habitat komt in aanmerking voor verschillende bosbeheersvormen, zoals nulbeheer, middelhout- of hakhoutbeheer.

Herstelkansen: Herstel en ontwikkeling van waardevolle bostypen vereist het verminderen van de atmosferische depositie en luchtvervuiling en de aanleg van bufferzones. Herstel van een meer natuurlijk bostype is mogelijk door natuurlijke successie of actieve omvorming van exoten- en monotone beukenaanplantingen naar bossen met een natuurlijke boomsamenstelling.

9190 Oude zuurminnende bossen met *Quercus robur* op zandvlakten

Acidofiele oligotrofe eikenberkenbossen op zeer voedselarme, vaak gepodsoliseerde of hydromorfe kwartaire dekzandgronden met Zomereik, Ruwe en Zachte berk, vaak gemengd met Lijsterbes en Ratelpopulier. In mindere mate komen ook Wintereik en Beuk voor. Het Zomereikenberkenbos kent een vrij groot potentieel verspreidingsgebied, op de voedselarme zanden in de Kempen en plaatselijk op de armste plaatsen op de Vlaamse zandrug. Ondanks het grote potentiële verspreidingsgebied, en het feit dat veel van deze gronden ook effectief bebost zijn, zijn oud-bos-locaties van dit type die bovendien bestaan uit loofhout uiterst zeldzaam. Veel van de jonge bossen bevinden zich nog in een pionierstadium, waarbij de ontwikkeling van een bosbodem nog aan de gang is. De struiklaag is zwak ontwikkeld en bevat Sporkehout en berk en verder ook sporadisch Wilde lijsterbes. De kruidlaag is arm en bestaat vooral uit Bochtige smele, Blauwe bosbes, Struikhei en andere grassen en kruiden van zure bodems. Pijpestrootje groeit op vochtige plekken. Verder komt vaak een dichte moslaag voor met vooral Klauwtjesmos.

Goed ontwikkelde oud-bos-sites van dit type zijn uiterst zeldzaam en hebben actueel slechts een oppervlakte van enkele honderden ha.

Bedreigingen: in het verleden zijn deze bossen gedegeerd tot heide door de overbegrazing waardoor oud en goed ontwikkeld bos zeer zeldzaam is; atmosferische depositie met aanrijking en verzuring tot gevolg, verdroging door drainage of ontwatering van de natte variant, degradatie door intensieve recreatie vormt soms een probleem; versnippering leidt tot verlies aan soortenrijkdom; kolonisatie en overwoekering van de struiklaag met Amerikaanse vogelkers, oud bossites zijn vaak ingeplant met Grove den en exoten als Corsicaanse den, Amerikaanse eik, Lork en Douglasspar; grootschalig en/of intensief kapbeheer met grondbewerking, bemesten, heraanplanten en overexploitatie waardoor weinig oude bomen, dood hout en een arme structuur aanwezig zijn; te hoge wildstand die verjonging belet.

Zelfherstel is mogelijk door natuurlijke successie, natuurlijke successie uit voedselarme open terreinen (heide, kapvlakte of stuifzanden) of actieve omvorming van exotenaanplantingen naar bossen met een natuurlijke boomsamenstelling. Bestrijding van Amerikaanse vogelkers (en in sommige gevallen ook Amerikaanse eik) is een basisvereiste om een succesvolle omvorming te realiseren of spontane successie kans op succes te geven.

91E0 (+) Alluviale bossen met *Alnion glutinosa* en *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)

Het betreft Elzen-Essenbossen (Alno-Padion) en wilgenbossen langs waterlopen. De belangrijkste boomsoorten in Vlaanderen zijn Zwarte els en de Gewone es, verder Wilg en Vogelkers. De kruidlaag omvat veel ruigtekruiden zoals Moerasspirea, Gewone engelwortel, Moesdistel en verschillende voorjaarsbloeiers zoals Speenkruid, Bosanemoon, Slanke sleutelbloem en Eenbes.

Bedreigingen voor dit habitat zijn verdroging door waterwinning, inpoldering, drainage of ontwatering, watervervuiling, aanrijking en verstoring van de bodem met verzuuring tot gevolg.



Beperkt voorkomen in Vlaanderen door ontbossing en beperken van de rivierdynamiek met versnippering tot gevolg.

Korte beschrijving van de voorkomende habitatrictlijnsoorten (naar IN, 2003)

1149 Kleine modderkruiper (Cobitis taenia)

Deze soort is plaatselijk zeer talrijk in de Antwerpse Kempen, met name in beken uit het bekken van de kleine Nete en iets minder talrijk in de Molse en de Grote Nete. In de rest van Vlaanderen is de soort zeldzaam. Het is een soort van hoofdzakelijk beken en rivieren, maar ook in sloten en vijvers met een zandbodem komt ze voor. Overdag leeft ze ingegraven in het bodemsubstraat. Dit bodemsubstraat wordt opgezogen en de voedseldeeltjes worden er uit gezeefd. De soort is volledig beschermd door de Wet op de Riviervisserij en is een bijlage III-soort van de Conventie van Bern. De grootste bedreiging wordt gevormd door waterverontreiniging, ook periodieke verontreiniging door bv. overstorten.

1163 Rivierdonderpad (Cottus gobio)

De soort komt in Vlaanderen vooral voor in de Voerstreek, het bekken van de Kleine Nete en de bovenlopen van de Zenne en de Zwalm. Het is een typische bodemvis die vooral snel stromend, helder en zuurstofrijk water verkiest. Zijn voedsel bestaat vooral uit insectenlarven en kreeftachtigen. Pas na twee jaar zijn de visjes geslachtsrijp. De soort is zeer gevoelig voor organische verontreiniging en voor veranderingen in de fysische omgeving van waterlopen. Beekregulaties en –ruiming zijn nefast voor de soort. Ook sedimentatie door slib of leem die afspoelt van akkers vormt een grote bedreiging.

1096 Beekprik (Lampetra planeri)

Beekprik komt voor in een beperkt aantal boven- en middenloopjes in het bekken van de Kleine Nete (Desselse Nete), in het bekken van de Grote Nete (middenloop Grote Nete, Asbeek en Balense Gracht), in het Demerbekken (Zwarte Beek), in het Maasbekken (Warmbeek- Oude Beek, Aabeek-Bullenbeek, Itterbeek, Zijpbeek-Asbeek, Voer), in het Zennebekken (Steenputbeek), in het Denderbekken (Ferkleppenbeek) en in het Zwalmbekken (Dorenbosbeek, Verrebeek).

De totale levensduur van de soort is 7 jaar. Hiervan brengt ze 6,5 jaar door als larve in beken en rivieren. Na de metamorfose tot adulte prik voeden de dieren zich vermoedelijk niet meer en worden eenmalig eieren gelegd waarna ze sterven. Het afzetten van eieren gebeurt in 'nesten' in grof zand en/of kiezel. Uitgekomen larven graven zich in stroomafwaarts gelegen slijkafzettingen in en voeden zich voornamelijk met detritus en algen (diatomeeën).

Waterverontreiniging (ook periodieke verontreiniging uit overstorten) vormt een grote bedreiging, aangezien de soort zeer gevoelig is voor zuurstofgebrek. Daarnaast zijn ook rechttrekking en ruiming van beken en rivieren nefast voor de soort aangezien hierbij de vitale paaibedden voor de adulten en ingraafbiotopen voor de larven verdwijnen. Ook migratiebarrières naar de bovenlopen (bereiken van 'paaibedden') zijn nefast voor de instandhouding van populaties van de soort. De soort vormt in het gebied van de Zwarte Beek de grootste populatie voor Vlaanderen.

De soort is volledig beschermd door de Wet op de Riviervisserij. Daarnaast ook beschermd (bijlage III) door de Conventie van Bern.

1393 Geel schorpioenmos (Drepanocladus vernicosus)

In Vlaanderen is de soort slechts van enkele vindplaatsen bekend, alle in de Antwerpse Kempen. Een



aantal hiervan zijn van vóór 1900 of 1950. De soort groeit in moskussens in mineraalrijke, meestal niet kalkrijke kwelvenen. De hoofdoorzaak van de achteruitgang is de ontginning en de ontwatering van de valleimoerassen in de Antwerpse Kempen.

1831 *Drijvende waterweegbree (Luronium natans)*

De soort komt in Vlaanderen bijna uitsluitend voor in de Kempen. De soort is endemisch voor Europa. Zij groeit in voedselarm tot matig voedselrijk water. De soort is volledig beschermd, ook door de Conventie van Bern. De achteruitgang van de soort is te wijten aan eutrofiëring en/of verzuring van het water.

1.1.2. Strikt te beschermen soorten over hele grondgebied: soorten in Bijlage III Decreet Natuurbehoud

Het Zoerselbos heeft vooral een zeer grote waarde voor vleermuizen. Door de ouderdom van het bos en de vele spechtengaten in vooral levende bomen, komen er belangrijke populaties boombewonende vleermuizensoorten voor. Vooral Watervleermuis, Franjestaart, Gewone grootoor en Rosse vleermuis komen er in vrij hoge aantallen voor (S. Verkem). Deze soorten hebben hun jachtgebieden in en aan de rand van het bos. Uniek is ook het voorkomen van Kleine dwergvleermuis.

1.1.3. Beschrijving integriteit van het gebied

Structurele relaties:

Het Habitatrictlijngebied wordt gevormd door een veertiental deelgebieden die verspreid liggen binnen de regio. Zij worden in verschillende gevallen van elkaar gescheiden door grote infrastructuren en bewoningskernen o.m. enkele belangrijke verbindingswegen (N14) en de autoweg E34. Op deze manier wordt uitwisseling van soorten sterk belemmerd (barrièrewerking). Door dit infrastructuuraspect is er dus sprake van een ernstige structurele aantasting van de samenhang van de gebieden. Niettemin heeft elk van de deelgebieden, ondermeer door zijn omvang nog zijn specifieke en hoge natuurhistorische waarde waarin nog grote levensvatbare populaties van diverse dier- en plantensoorten voorkomen. Belangrijke verbindingengebieden worden gevormd door diverse beekvalleien waaronder het sterk vertakt bekenstelsel van de Nete.

Functionele relaties:

Het deelgebied Zoerselbos vormt een onderdeel van het groter Habitatrictlijngebied dat zoals hiervoor vermeld uit een veertiental van elkaar gescheiden deelgebieden bestaat en die gelegen zijn op het grondgebied van de gemeenten Ranst, Zandhoven, Malle, Zoersel, Wechelderzande, Lille, Gierle en Vosselaar. Enkele van deze deelgebieden bestaan eveneens uit diverse kleinere deelgebieden. Elk deelgebied is dus van belang voor het behoud van een aantal soorten en de verbindingengebieden hiervoor. Echter door het voorkomen van grote infrastructuren zoals autowegen zijn deze functionele en structurele relaties voor een aantal minder mobiele soorten ernstig verstoord.

Knelpunten instandhouding:

Instandhouding van de specifiek in dit gebied voorkomende habitats en de hierbij horende soorten zal op macroniveau vooral afhangen van een aantal abiotische factoren. Voor droge en vochtige heide, struisgrasvegetaties op landduinen en diverse bostypen is het behoud van voedselarme systemen van groot belang. Door intensieve landbouwactiviteiten in de omgeving kan aanrijking met nutriënten van het grond- en oppervlaktewater optreden. Daarnaast treedt eveneens door atmosferische N-depositie



voedselaanrijking op die vergrassing en verbraming van de specifieke heide- en bosvegetaties veroorzaken. Verdroging door ontwatering en/of het dalen van de grondwaterstand en vermessing zijn momenteel de belangrijkste bedreigingen voor de meeste van de zeer waardevolle en zeldzame habitats en soorten gebonden aan voedselarme en vochtige milieus.

Op microniveau kunnen ook een aantal specifieke knelpunten bestaan of ontstaan zoals barrièrewerking, verstoring en gebrek aan een aangepast beheer. Deze kunnen ervoor zorgen dat bepaalde soorten uit het gebied of deelgebieden ervan zullen verdwijnen of dat het gehele habitat verdwijnt, bv. door verregaande verbossing of een slecht bosbeheer met verwijderen van bomen met holtes. Een aan de waarde van het gebied aangepast beheer is dan ook noodzakelijk. Waterverontreiniging en een onaangepast beekbeheer kan dan weer een bedreiging opleveren voor bv. Beekprik en Rivierdonderpad. Een samenwerking tussen de verschillende besturen die het beheer uitvoeren is dan ook een grote noodzaak.

1.1.4. Andere gebiedsgegevens

Andere belangrijke natuurwaarden binnen het gebied waarmee rekening dient gehouden te worden:

Het Zoerselbos heeft, mede door zijn uitgestrektheid (450 ha) vooral een zeer hoge natuurwaarde voor diverse soorten en organismen gebonden aan bos- en heidemilieus. Zo komt er op een nat heidegebied (Heiblok) in de westrand van het Habitatrichtlijngebied nog een omvangrijke populatie van de Adder voor.

Aanwezige natuur- of bosreservaten:

Een belangrijk deel van het gebied (180 ha) is eigendom en in beheer als natuureservaat door enerzijds het Vlaamse gewest als Vlaams natuureservaat (MB 17.10.2003) en anderzijds door Natuurpunt als erkend reservaat. Andere delen (Boshuisje en omgeving) zijn eigendom van de gemeente Zoersel.

Natuurrichtplan, natuur- of bosbeheerplan:

Voor de als reservaat beheerde terreinen bestaan goedgekeurde beheerplannen. Het gebied is gelegen binnen de Gewenste Natuur- en Bosstructuur.

Inrichtingsproject:

In 2002 werd door de VLM een haalbaarheidsonderzoek opgestart voor de uitvoering van een Natuurinrichtingsproject Zoerselbos. Deze studie heeft betrekking op ongeveer 1000 ha en werd afgerond. Thans worden maatregelen uitgewerkt voor een betere buffering van het gebied en een structurele aanpak en geleiding van de recreatie.

Beschermde landschap, relictten of ankerplaats:

Beschermde landschappen en monumenten: het grootste deel van het gebied werd omwille van het nog intacte landschap en de rijke cultuurhistorie in twee fasen (MB 22.01.1981 en 21.11.1985) beschermd als landschap. Het ten noorden gelegen kasteeldomein Zoerselhof werd als dorpsgezicht beschermd.

Lijnrelictten: geen in het gebied

Puntrelictten: geen in het gebied

Relictzones: geen in het gebied

Ankerplaatsen: het gehele gebied en omgeving werd als Ankerplaats aangeduid

**VEN:**

Vrijwel het gehele bosgebied werd bij de 1^{ste} fase als VEN-gebied aangeduid (grootste deel GEN, klein deel GENO).

Gewestplan, BPA's, RUP's:

Gewestplan: het grootste deel van het bosgebied werd op het gewestplan Turnhout (MB 30.09.1977) aangeduid als 'Reservaatgebied', het noordelijk deel als 'Natuurgebied'. Het open ruimtegebied in de oostelijke rand is 'Agrarisch gebied' en 'Landschappelijk waardevol agrarisch gebied'. De bewoning en kleinhandelsbedrijven langs de Rodendijk liggen binnen 'Woongebied met landelijk karakter'.

BPA: bij MB van 17.01.2002 werd het BPA Carpoolparking goedgekeurd. Deze bevindt zich bij de afrit van de autoweg, langs de oostzijde van de Rodendijk.

RUP: er is een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) voor de kleinhandelsconcentratie Rodendijk in opmaak.

Biologische Waarderingskaart:

Het grootste deel van het bosgebied wordt aangeduid als 'biologisch zeer waardevol', de overige delen als 'biologisch waardevol'. Daarnaast kreeg het bosgebied, omwille van de belangrijke vleermuispopulaties, tevens de overlay 'belangrijk faunagebied'. De landbouwgronden gelegen tussen de Rodendijk en het boscomplex werden als 'ecologisch minder waardevol' ingekleurd.

1.2. Beschrijving plan of project

1.2.1. Samenvatting van het project of plan dat mogelijk een effect heeft op het gebied:

Specifieke locatie: Rodendijk te Zoersel

De zone voor kleinhandelszaken is gelegen langs de Rodendijk net ten noorden afrit 20 Zoersel van de E34. Het terrein wordt door een landbouwzone gescheiden van het Zoerselbos dat zich ten westen ervan bevindt. De scheiding van de landbouwzone en het bosgebied wordt ongeveer gevormd door de Voorste Hoevenloop. Ten oosten de Rodendijk ligt het valleigebiedje van de Drenghelse Beek. Deze vallei is een schakering van natte (populieren)bosjes, houtkanten en natte graslanden en ligt binnen de uitbreidingsperimeter van het Zoerselbos.

Voor een locatie op kaart met situering t.o.v. de diverse juridische en beleidsmatige aspecten, verwijzen we naar kaart 1 (in bijlage).

Aard van het plan/project:

De kleinhandelszone langs de Rodendijk, met een oppervlakte van 7 ha, is gelegen binnen een zone voor wonen met landelijk karakter. Geleidelijk aan hebben zich hierin, met de nodige vergunningen, sinds begin de zestiger jaren, kleinhandelszaken gevestigd waardoor dit gebied niet meer beantwoordt aan de bepalingen van het gewestplan en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen. Deze kleinhandelsconcentratie hangt niet samen met een stedelijk gebied (type IIIb zoals bepaald in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen). Degelijke zones komen dan ook niet in aanmerking voor verdere ontwikkeling. De bestaande toestand kan evenwel behouden blijven, maar dient strikt afgebakend en gereguleerd te worden. Dit dient te gebeuren via een Provinciaal Ruimtelijk



Uitvoeringsplan (PRUP) wat thans in opmaak is en waarvan deze passende beoordeling een onderdeel van uitmaakt.

Tijdsplanning:

De finalisering van het PRUP is voorzien augustus 2006.

Elementen met mogelijke impact:

Er worden geen elementen van mogelijke impact voorzien.

MER-plichtig:

nee

Vereiste vergunningen:

stedenbouwkundige vergunningen en milieuvergunningen bedrijven en woningen.

Andere projecten/plannen met mogelijk cumulatief effect:

Er zijn geen cumulatieve effecten van andere bekende plannen te verwachten.

1.2.2 Relatie tussen het plan/project en de SBZ:

De afstand tussen het habitatrictlijngebied en de kleinhandelszone bedraagt ongeveer 100 tot 150 m. De scheidingszone (buffer) wordt gevormd door een voornamelijk intensief gebruikt landbouwgebied met voornamelijk weiland en maaigras. Enkele percelen liggen braak of worden door hobbyboeren gebruikt. Het terrein is vrij droog. De begrenzing van deze landbouwzone met de SBZ wordt grotendeels gevormd door de Voorste Hoevenloop. Dit is een smalle, grotendeels verlande beekloop van 3^{de} categorie die uitmondt in de langsgracht van de autostrade. Het landbouwgebied wordt als biologisch minder waardevol aangeduid op de Biologische Waarderingskaart (kaartblad 16/2, versie 2.1) met voornamelijk zeer soortenarme cultuurgraslanden. Het aangrenzende bosgebied wordt vooral gevormd door goed ontwikkelde zure eikenbossen (Qs+) en naaldhoutaanplantingen met vooral in het noorden dennenaanplantingen waaronder zich een struiklaag heeft ontwikkeld. Een belangrijk naaldhoutperceel zonder ondergroei op de grens van het bosgebied werd recent in het kader van bosvorming, gekapt. Vooral ten noorden de kleinhandelszone komen diverse dreven van voornamelijk Amerikaanse eik, voor. Rond de grote zandontginningsput die werd gegraven voor de aanleg van de autostrade, liggen minder goed ontwikkelde nitrofiële elzenbroeken en alluviaal essen-olmenbos. In het valleitje van de Drengelse Beek langs de oostzijde van de Rodendijk liggen vooral soortenarme cultuurgraslanden, dennenaanplanten met een struweelbegroeiing en populierenaanplanten. Alle loofhoutbospercelen werden aangeduid als biologisch zeer waardevol, terwijl de bossen met naaldhout als biologisch waardevol werden ingekleurd. Door het gehele gebied lopen diverse pijpleidingen. De kleinhandelzone Rodendijk heeft op het gebied vooral een visueel negatieve impact. De gebouwenzone ligt weliswaar direct bij de afrit van de autoweg, maar volledig in een open ruimtegebied zonder aansluiting met andere woonkernen. Hierdoor vormt deze zone ook een barrière tussen het westelijk gelegen Zoerselbos en het oostelijk gelegen valleitje van de Drengelse Beek.

Gezien de historiek van deze handelszone die haar uitbouw reeds kende sinds begin de zestiger jaren van vorige eeuw, dus voor de opmaak van de gewestplannen en de aanduiding van het Zoerselbos als Habitatrictlijngebied en VEN-gebied, maar ook gezien de problematische ligging zowel t.o.v. de



natuurgebieden als het open ruimtegebied, werd geopteerd om via de opmaak van een PRUP de handelszone wel te bestendigen, maar strikt in ruimtebeslag en soort activiteiten te beperken tot de actuele situatie.

2. Effecten

- Negatieve effecten
 Geen of positieve effecten

2.1. Identificatie elementen/fasen van plan/project met mogelijke impact:

Beschrijving en type impact op SBZ:

Tijdelijke en permanente impact:

Buiten de vooral visueel negatieve impact op het open ruimtegebied heeft, voor zover gekend, de handelszone geen rechtstreekse negatieve impact op het Habitatrictlijngebied.

- **Barrièrewerking:** Mogelijk gaat er een negatief effect van de gehele winkelzone uit op het jaaggebied van de diverse vleermuissoorten die er talrijk voorkomen (barrièrewerking). Echter ondanks het feit dat deze winkelzone reeds ongeveer 40 jaar aanwezig is, is de vleermuispopulatie (nog steeds) zeer hoog in het richtlijngebied. Een vergelijkingspunt met de toestand van voor de uitbouw van de winkelzone is niet voorhanden zodat niet direct conclusies kunnen getrokken worden over een al dan niet toename of afname van de populaties. Soorten als Watervleermuis zullen eerder het gebied van de voormalige zandwinningsput in het zuiden als jachtgebied verkiezen dan het oostelijk deel van het bos- en open ruimtegebied. De habitatkwaliteit voor deze soortengroep wordt hier eerder gevormd door het voorkomen van oude bossen en dreven. Het behoud en zo mogelijk uitbreiding van deze dreven en bomenrijen is een belangrijk aandachtspunt. De winkelzone en de grote wegen (N14 en E34) zal tevens ook als barrière fungeren voor uitwisseling van minder mobiele soortengroepen tussen de verschillende open ruimtegebieden en natuurgebieden. De enkele open zones tussen de gebouwen kunnen eventueel wel als beperkte migratie- en corridorgebieden fungeren. Het is dan ook wenselijk dat deze zones onbebouwd blijven en in het geval ze worden ingenomen door parkeerruimten, ze een degelijke groeninkadering krijgen. Echter het drukke doorgaand verkeer op de verkeersassen zal bij de barrièrewerking zeker de hoofdrol spelen. De aanrijdingskans ligt hier overdag en voor de E34 ook 's nachts zeer hoog. De ten zuiden gelegen autoweg vormt op dit vlak een zeer belangrijke fysieke barrière.
- **Waterhuishouding:** Wat betreft de waterhuishouding vallen geen negatieve effecten te verwachten in de toekomst. De gehele handelszone is voorzien van een gescheiden rioleringsstelsel waarbij alle afvalwater wordt opgevangen in een collector en via een persleiding wordt doorgepompt richting Pulderbos (zuiveringsstation). Het regenwater wordt ter hoogte van het restaurant het 'Lopend Vuurtje' in het zuiden geloosd in de parallelgracht van de autostrade en zo verder afgevoerd. Dit water komt niet in de SBZ terecht. De gehele zone ligt wel deels in een van nature overstroombare zone, maar is in het recente verleden nog nooit overstroomd geweest. De zone ligt tevens niet in een risicogebied voor overstrooming (watertoets). Er komen tevens geen open grachtensystemen voor die bijvoorbeeld in geval van ramp (brand, lekken, ongeval) water afvoeren richting de SBZ. Ook het aanwezige tankstation voldoet aan de strenge VLAREM-normen. Met betrekking tot het grondwater is er binnen de handelszone slechts één vergunde waterwinning (cat. A, Rodendijk 62) met een maximum



debiet van 3 m³/dag of 1.095 m³/jaar. Een dergelijk minimaal debiet kan weinig of geen invloed hebben op de grondwaterstand in de SBZ zodat verdroging van kwelgebieden als gevolg hiervan niet direct aan de orde is.

- Rustverstoring: Rustverstoring wordt vooral veroorzaakt door het drukke verkeer op de grote verkeersassen. De winkelzone zuigt wel extra verkeer aan, maar t.o.v. bijvoorbeeld de aantallen voertuigen doorgaand verkeer die zich op de E34 en de N14 bevinden is dit minimaal. De E34 is dan ook een permanente bron van lawaaihinder en luchtverontreiniging. Verder vinden er binnen de handelszone geen specifieke activiteiten plaats die extra lawaai produceren. De recreatiedruk in het Zoerselbos vormt op dit vlak een groter probleem. Via het Natuurinrichtingsproject in voorbereiding wilt de VLM i.s.m. AMINAL Afdeling Natuur hieraan een oplossing geven.
- Lichthinder: Naar het omliggende gebied toe wordt er voornamelijk lichthinder geproduceerd door de wegverlichting van zowel de N14 als de E34. De lichthinder afkomstig van het handelscentrum is beperkt en vooral in het noorden aanwezig door de verlichting van de parking van de daar aanwezige handelszaken. Door het gebruik van juiste armaturen en lichtbronnen (energiearme natrium hogedruklampen in een full-cutoff reflectorarmatuur die zorgt voor een neerwaartse gebundelde lichtstraal met zo weinig mogelijk lichtverstrooiing) kan deze hinder gereduceerd worden.

Uit het voorgaande kunnen we dan ook afleiden dat de bestemming van de kleinhandelszone geen significante impact zal hebben op de Speciale Beschermingszone.

Type van impact op Natura 2000 netwerk:

Door de vrij geringe omvang van de handelszone (7 ha), de reeds lange aanwezigheid ervan en de niet milieubelastende bedrijven die er gevestigd zijn, is er geen significante impact op korte of lange termijn te verwachten op het NATURA 2000 netwerk. Deze inname tast de natuurlijke kenmerken en de functionele relaties van de SBZ niet aan. Hoogstens is er sprake van een beperkt barrière-effect.

Beschrijving van onzekerheden wegens lacunes:

geen

Mogelijke cumulatieve effecten van andere plannen/projecten

Er zijn geen cumulatieve effecten van andere bekende plannen of projecten te verwachten op dit moment.

2.2. Beoordeling van de significantie van de impact

(in relatie tot de instandhoudings-doelstellingen van het gebied of de ecologische vereisten van de habitats en de soorten in het gebied en tot de structurele en functionele relatie in Natura 2000 netwerk)

Mitigerende of milderende maatregelen die meegenomen worden in plan/projectuitvoering:

Bij de stedenbouwkundige voorschriften (zie verder) worden diverse maatregelen opgelegd die een mogelijke hinder naar de SBZ verder moeten beperken en onmogelijk maken.

Randvoorwaarden die aan plan/project opgelegd worden in stedenbouwkundige voorschriften (plan) of in vergunning (project):



Het PRUP heeft als doel de stedenbouwkundige voorschriften voor de kleinhandelszone beter af te stemmen op de actuele en toekomstige activiteiten in deze zone. De algemene doelstelling is de bestemming van deze handelszone, maar zonder uitbreidingsmogelijkheden en met beperking van de activiteiten. De volgende verordenende voorschriften (selectie) zullen van toepassing worden bij het van kracht worden van het PRUP:

- De zone wordt bestemd voor kleinhandelsbedrijven die een behoefte hebben aan een grote verkoopsoppervlakte, die sterk wagengebonden zijn en die moeilijk verweefbaar zijn in het binnenstedelijke winkelapparaat.
- Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals administratieve ruimten en sociale lokalen.
- De niet-bebouwde delen kunnen worden gebruikt voor parkeerplaatsen en laad- en losplaatsen.
- Eén bedrijfswoning per kleinhandelszaak, met een maximum volume van 1250 m³ wordt toegestaan.
- Alle vormen van bedrijvigheid die niet als nevenbestemming kunnen beschouwd worden, zoals loutere kantoorgebouwen, opslag van schroot, storten van afval, intensieve veeteeltbedrijven, land- en tuinbouwactiviteiten (behalve in zone K-A/H), discotheken, geluidsproducerende recreatie, motel- en congresaccommodaties, zijn niet toegelaten. De bestaande vergunde horeca-uitbatingen kunnen behouden blijven, maar mogen niet uitbreiden. Nieuwe horeca wordt niet toegelaten.
- Er dient bijzondere aandacht besteedt te worden aan de beeldwaarde van de gebouwen. Zorgvuldig ruimtegebruik, een kwaliteitsvolle aanleg en afwerking zijn belangrijke criteria bij de aanvraag van stedenbouwkundige vergunningen.
- Gebouwen dienen gegroepeerd gebouwd te worden. De maximale oppervlakte bedraagt 6000 m². De maximale hoogte bedraagt 7 m.
- Parkings worden aangelegd in waterdoorlatende verharding.
- Het oppervlaktewater wordt gescheiden opgevangen van het rioolwater en wordt via verschillende KWS-afscheiders afgevoerd naar open grachten. Er dient voldoende buffering op het terrein voorzien te worden.
- Niet bebouwde of verharde oppervlakte wordt ingericht als groenzone. Er wordt hierbij gebruik gemaakt van streekeigen beplanting.
- Langs de westzijde van het handelsterrein wordt een bufferzone (0,6 ha) voorzien voor schermgroen t.o.v. het achterliggende open ruimtegebied. Opslag van materialen in deze zone is niet toegelaten.

Redenen waarom beoordeeld wordt dat met uitvoering van de milderende maatregelen en randvoorwaarden de mogelijke negatieve effecten niet significant zullen zijn:

Zoals aangehaald onder punt 2.1 zijn of worden er geen betekenisvolle aantastingen verwacht op het Habitatrictlijngebied gezien geen extra terreininname t.o.v. de huidige toestand wordt vooropgesteld, de activiteiten gelijk blijven, de ongewijzigde hydrologie en hydrografie en het ongewijzigd gebruik van de omgevende terreinen. Via het PRUP wordt tevens de mogelijke vestiging van nieuwe kleinhandelsbedrijven die een negatieve impact zouden kunnen hebben op het omringende natuurgebied, vermeden.

Overzicht overleg inzake bespreking plan/project en mogelijke negatieve impact, milderende maatregelen:

- dienst(en)/personen die geconsulteerd werden -
data overleg + samenvatting standpunt:



AMINAL Afdeling Natuur buitendienst Antwerpen (H. Quintens): 11.10.05

Gemeente Zoersel: Jan Koninckx: 05.10.05

- referentie advies van afdeling Natuur
- waar kunnen volledige rapporten opgevraagd of geraadpleegd worden:
Provinciebestuur Antwerpen, Dienst Ruimtelijke Planning, dhr. Johan Arnauw of mevr.
Kristin Seghers, Koningin Elisabethlei 22, 2000 Antwerpen, 03/240.56.81



Enkel bij aanwezigheid van betekenisvolle aantasting van de natuurwaarden van de SBZ en toch verder zetten van de procedure voor mogelijke afwijking op de beschermingsbepaling van art. 36ter, § 4

STAP 2. Onderzoek naar alternatieve oplossingen

1. Samenvatting van de onderzochte alternatieve oplossingen:

nvt

2. Redenen waarom de bevoegde nationale autoriteit beoordeeld heeft dat de alternatieve mogelijkheden geen oplossing bieden:

nvt

3. Beoordeling alternatieven

nvt

**STAP 3. Dwingende redenen van openbaar belang:**

Redenen om ondanks de negatieve effecten het plan of project toch uit te voeren:

1. Overzicht van deze redenen: nvt

 dwingende redenen van openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard (indien in het gebied geen prioritaire habitats of soorten voorkomen):***Bij aanwezigheid van een prioritaire habitat en/of soort:*** menselijke gezondheid: openbare veiligheid: voor het milieu wezenlijke gunstige effecten: andere dwingende redenen van openbaar belang: *in dit geval dient eerst een advies aan EC gevraagd te worden*

2. Korte beschrijving van deze redenen:

nvt

3. Beoordeling dwingende redenen openbaar belang

nvt



STAP 4. Compenserende maatregelen

1. Voorgestelde compenserende maatregelen en plan van uitvoering: nvt

- Identificatie mogelijke compenserende maatregelen
- Relatie met instandhoudingsdoelstellingen van SBZ
- Verhouding van compensaties tgo:
 - negatieve impact op habitats/soorten die door plan/project worden veroorzaakt
 - coherentie van Natura 2000 netwerk
- Indien compensatie buiten betreffend SBZ:
 - aanwijzing van nieuw SBZ:
 - aankoop van gebied?
 - wijziging gewestplanbestemming van dit gebied?
 - Uitvoering van deze maatregelen: tijdsplan, verantwoordelijke, procedure
 - ...
- Uitvoeringsplan van de compenserende maatregelen
 - tijdsplan
 - verantwoordelijk(en)
 - vereiste vergunningen voor de uitvoering ervan
 - ...
- Monitoringsplan van genomen maatregelen

2. Beoordeling van de compenserende maatregelen: nvt

- Overzicht overleg inzake bespreking compenserende maatregelen:
 - dienst(en)/personen die geconsulteerd werden: data overleg + samenvatting standpunt:
 - referentie advies van afdeling Natuur:
 - waar kunnen volledige rapporten opgevraagd/geraadpleegd worden:



**5. LIMITATIEVE OPGAVE VAN DE OP TE HEFFEN
VERKAVELINGSVOORSCHIFTEN**

Uittreksel uit het register der beraadslagingen van het Schepencollege

ZITTING van 22 oktober 1964

Aantwezig : MM.

Peeters Jozef C.G., burgemeester-voorzitter ;
Kennis V. en Verhoeven J., schepenen ;
en **Schryvers Georges**, secretaris.

Het College van burgemeester en schepenen,

Gelet op de aanvraag ingediend door M. **DIERCKX Edmond, Otterstraat, 6, Turnhout,**
met betrekking tot een verkaveling aan te leggen te **Zoersel, Sectie C nrs 296/b-297/g-h,**
Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van **288/d-f, 300/v, 300bis?**
18/8/1964

Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de Ruimtelijke Ordening en van de Stede-
bouw ;

Gelet op artikel 90, 8° van de gemeentewet, zoals het bij artikel 71 van voornoemde wet gewijzigd is ;

Gelet op het koninklijk besluit van 19 april 1962, betreffende de behandeling van de verkavelingsaanvragen ;

¹ Overwegende dat er voor het grondgebied waar de verkaveling gelegen is, geen door de Koning goedge-
keurd bijzonder plan van aanleg bestaat ;

~~¹ Overwegende dat er voor het grondgebied waar de verkaveling gelegen is, slechts een bijzonder plan be-
staat, als bedoeld in artikel 17 van voornoemde wet en goedgekeurd bij koninklijk besluit van~~

Gelet op de gemeentelijke bouwverordening ;

Overwegende dat het beschikkend gedeelte van het advies dat bij toepassing van voornoemde wet door de
gemachtigde ambtenaar van het Bestuur van de Stedebouw en de Ruimtelijke Ordening is uitgebracht, als
volgt luidt : " **GUNSTIG, op voorwaarde dat :**

- " 1° bijgaande stedebouwkundige voorschriften toegepast worden ;
- " 2° de aanduidingen op het plan, met betrekking tot de bebouwing van
de kavels, in overeenstemming gebracht worden met voormelde
voorschriften (I50 / 043)" d.d. 21-10-1964.

Besluit :

Art. 1. De verkavelingsvergunning wordt afgegeven aan M. **DIERCKX Edmond voormeld**

die ertoe gehouden is :

1) de voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen advies van de gemachtigde ambtenaar van het
Bestuur van de Stedebouw en de Ruimtelijke Ordening in acht te nemen :

² 2) **///**

///

///

¹ Schrapen wat niet van toepassing is.
² Te schrapen wanneer er geen bestaat.
³ Eventueel aan te vullen.

Gemeente L O E R S E L

VERKAVELING VOOR WONINGBOUW

van grond gelegen Staatsbeem Lier-Oostmalle, sectie 0

sectie 0, nr. 296b, 297 g-h, 299 d-f, 300v - 300
bis

Stedebouwkundige Voorschriften

gevoegd bij het advies van de
gemachtigde ambtenaar dd. 21-1-1953

150/045

1.01 - BOUWSTROOK (diepte: 20 m vanaf de achteruitbouwstrook)

- 1° Bestemming : Woonhuizen
- 2° Bebouwing : Alleenstaand.
Geen verplichte bouwlijn. Inplanting op minimum 4 m uit de wegen
Minimumafstand van de constructies tot de zijgrenzen van het perceel 0 m. Afzonderlijke bijgebouwen mogen worden opgericht tot op 3 m afstand van de zijgrenzen van het perceel, indien de oprichting geschiedt op minimum 21 m uit de achteruitbouwstrook.
Geen zichtbare blinde gevels.
- 3° Bouwbreedte : Hoofdgebouw minimum 0 m.
- 4° Bouwdiepte : Maximum de helft van de perceelbreedte.
- 5° Bouwhoogte : Hoofdgebouw maximum 7 m.
Bijgebouwen maximum 3 m.
- 6° Gevelmaterialen : Gevelsteen, natuursteen, sierbezetting in lichte kleur, baksteen geschilderd in lichte kleur.
- 7° Dakvorm : Hellingen van 10° tot 60°. Plat dak toegelaten op uitbouw van hoofdgebouw en op bijgebouwen.
- 8° Dakbedekking : Ofwel pannen;
ofwel natuurleien of asbestleien in horizontaal verband;
ofwel riet;
ofwel, voor flauw hellende daken, dakvilt.

1.0 STROOK VOOR BINNENPLAATSEN EN TUINEN

- 1° Bebouwing : Bergplaatsen, duivenhokken.
Implanting op minimum 10 m afstand van
de bouwstrook en op minimum 2 m afstand
van de perceelgrenzen

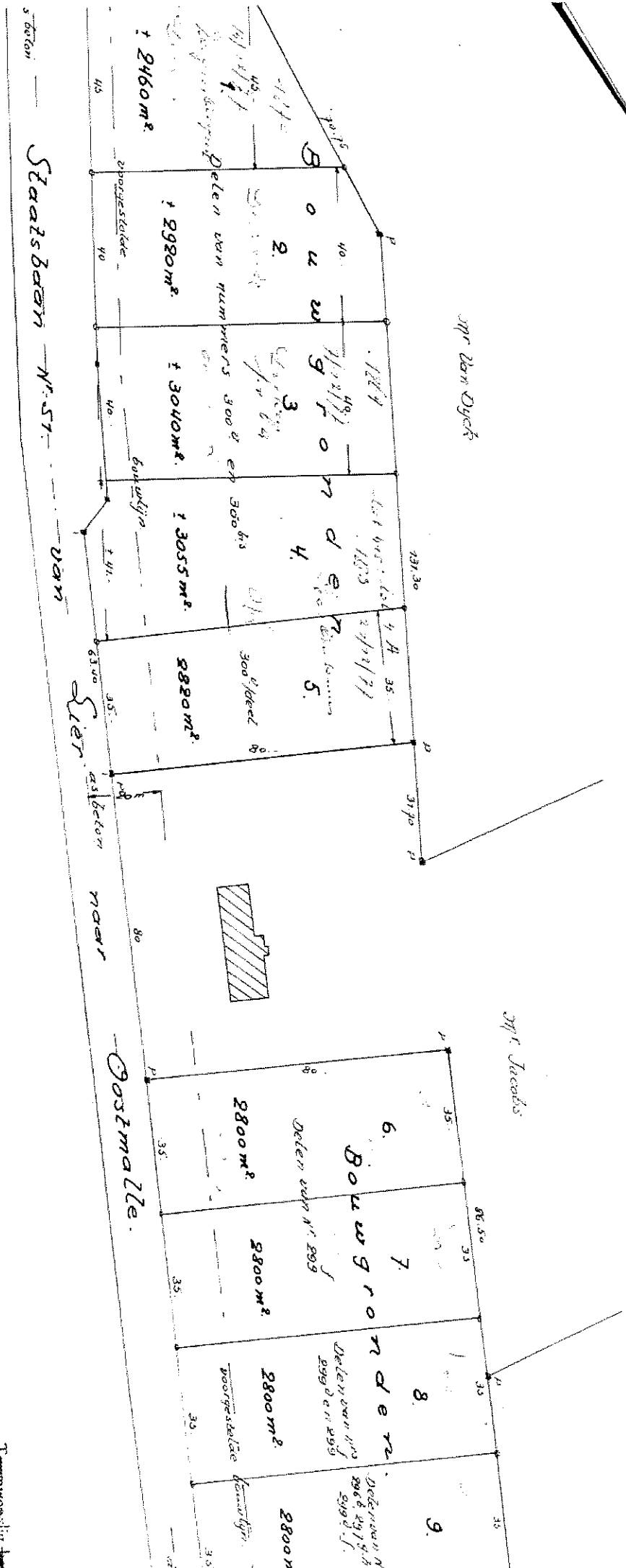
Maximumoppervlakte van de gezamenlijke
constructies (~~maximumoppervlakte van~~
~~de autobergplaatsvoorzienonderxxxxx(02)~~):
50 m²

- 2° Bouwhoogte : Maximum 3 m.
3° Gevelmaterialen : Gevelsteen, natuursteen, sierbezetting
in lichte kleur, baksteen geschilderd in
lichte kleur.
4° Dakvorm : Maximumhelling 60°.
5° Dakbedekking: Ofwel pannen;
ofwel natuurleiën of asbestleiën in
horizontaal verband;
ofwel riet ;
ofwel, voor flauw hellende daken, dakvalt.

1.0 ACHTERUITBOUWSTROOK

- 1° Diepte : 21 m gemeten uit de as van de staatsbaan
2° Bebouwing : Alle constructies verboden, op- en
afritten inbegrepen.

Verkaufsplan : 1/1.000.



Tegenwoordig
gekeurd door het
en Schepenen de
zitting van
Korssel, de
1: 1.000

[Signature]

Verkavelingsvergunning F

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET SCHEPENCOLLEGE

ZITTING van 14 juni 1955.

Aanwezig : MM. Schryvers Jozef, burgemeester-voorzitter ;
 Plumy Louis en Van de Weyer Louis, schepenen ;
 en Willy Willems, sekretaris.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN,

Gelet op de aanvraag ingediend door M. Bierckx - de Vlieg de Dumptich d'zone, 100-
 straat, 5, Turhout
 met betrekking tot een verkaveling gelegen te Zoersel

1. 01 Sectie C nr. 10 b

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van
 1 april 1955

Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw ;

Gelet op artikel 90, 8^o van de gemeentewet, zoals het bij art. 71 van voornoemde wet gewijzigd is ;

Gelet op het koninklijk besluit van 19 april 1962 betreffende de behandeling van de verkavelingsaanvragen :

(1) Overwegende dat er voor het grondgebied waar de verkaveling gelegen is, geen door de Koning goed ge-
 keurd bijzonder plan van aanleg bestaat ;

(1) Overwegende dat er voor het grondgebied waar de verkaveling gelegen is, slechts een bijzonder plan bestaat,
 als bedoeld in artikel 17 van voornoemde wet en goedgekeurd bij Koninklijk besluit van

(2) Gelet op de gemeentelijke bouwverordening ;

Overwegende dat het beschikkende gedeelte van het advies, dat bij toepassing van voornoemde wet door de
 gemachtigde ambtenaar van het Bestuur van Stedenbouw en de Ruimtelijke Ordening is uitgebracht, als volgt luidt:

Gunstig op voorwaarde dat de bij de afgeleverde bouwplannen

voorschriften toegepast worden.

Nr. 150/CMS d.d. 13.5.1955

BESLUIT :

ART. 1. — De verkavelingsvergunning wordt afgegeven aan M. Bierckx-de Vlieg de Dumptich
 die er toe gehouden is :

1^o de voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen advies van de gemachtigde ambtenaar van het Bestuur
 van de Stedenbouw en de Ruimtelijke Ordening in acht te nemen ;

2^o

ART. 2. — Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar
 van het Bestuur van de Stedenbouw en de Ruimtelijke Ordening.

Gedaan in bovenvermelde zitting :

NAMENS HET SCHEPENCOLLEGE :

Op bevel :
 De sekretaris
 (w.g.) W. Willems.

De burgemeester-voorzitter,
 (w.g.) J. Schryvers.

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT :

De sekretaris,
 W. Willems.



Afgeleverd, de

15 juni

55

19

De burgemeester,
 J. Schryvers.

PROVINCIEBESTUUR
VAN
ANTWERPEN

GEMEENTE DOENIK

VERKAVELING VOOR WONINGBOUW

vergunde verheveling nr 19/1982

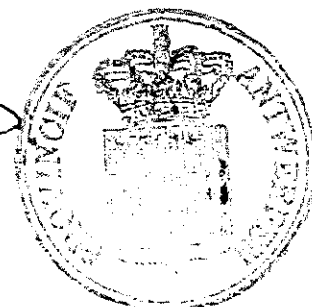
1 LOTEN.

Bijzondere STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.

gevoegd bij het besluit van de Bestendige Deputatie,
d.d.

BIJLAGE AAN HET BESLUIT VAN DE
BESTENDIGE DEPUTATIE VAN DE PROVINCIALE
RAAD VAN ANTWERPEN D. D. 22 JUN 1974
IN OPDRACHT :
DE PROVINCIALE GRIFFIER : DE VOORZITTER :
(W.G.) ROB. PICAET (W.G.) A. KINSBERGEN
VOOR ÉENSLUIDENDE KOPIE :
VOOR DE PROVINCIALE GRIFFIER :
DE AFSCHAFBARE EERSTE ADVISEUR,


COVELIEPS



Artikel 1. ALGEMENE BEPALINGEN.

1.01. TERMINOLOGIE.

Voor de toepassing van de onderhavige voorschriften wordt verstaan onder :

- 1) aaneengesloten gebouw : gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelgrens zijn geplaatst ;
- 2) achtergevelbouwlijn : grens tussen de strook voor hoofdgebouwen en de strook voor binnenplaatsen en tuinen;
- 3) bouwvrije voortuinstrook : strook grond met een bepaalde diepte, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn ;
- 4) bouwvrije zijtuinstrook : strook grond met een bepaalde breedte, gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande zijgevel van een kopgebouw of van een vrijstaand gebouw en waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende strook voor hoofdgebouwen;
- 5) dakbasis: denkbeeldig vlak dat de beide vlakken van een zadeldak in hun onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt;
- 6) dakvenster: uit het dakvlak vooruitspringend venster;
- 7) gegroepede bebouwing: bebouwingswijze waarbij kleine groepen van gelijkvormige gebouwen, huizenblokken genaamd, worden afgescheiden door bouwvrije zijtuinstroken;
- 8) gekoppelde bebouwing: bebouwingswijze waarbij twee gelijkvormige gebouwen worden geplaatst op dezelfde zijgrens van een perceel en op eenzelfde bouwlijn, zodat zij een harmonisch geheel vormen;
- 9) huizenblok: groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met een kopgebouw is afgewerkt;
- 10) kopgebouw: gebouw aan een der uiteinden van een huizenblok en waarvan de vrijstaande zijgevel als een voor-gevel is afgewerkt;
- 11) uitbouw: uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping;
- 12) voorgevelbouwlijn: denkbeeldige lijn die op de plaatsen zonder voortuinstrook samenvalt met de rooilijn, en op de andere plaatsen de grens vormt tussen de voortuinstrook en de bouwstrook;
- 13) vrijstaande gevel: gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt aangebouwd;
- 14) vrijstaand gebouw: gebouw waarvan de beide zijgevels op een minimale afstand van de perceelgrenzen zijn geplaatst;
- 15) zadeldak: dak gevormd door twee gelijkhellende vlakken van gelijke lengte en die in een nok samenkomen.

Artikel 1 - Algemene bepalingen (vervolg)

1.03 - DRAAGWIJDTE VAN DE STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.

De onderhavige voorschriften hebben slechts betrekking op wonaankopen.

Voor de percelen die geheel of gedeeltelijk een andere bestemming hebben, moet de aanvraag om bouwvergunning bij de bestuurskamer, gemeenteraad en schepenen, overzegendende de procedure sturend op artikel 45 van de wet van 12 maart 1963, voor advies aan de gemachtigde ambtenaar worden overgemaakt.

1.04 - INTERPRETATIE VAN DE STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.

Indien er in de strook voor hoofdgebouwen meer dan een mogelijkheid is voorzien wat de voorgevelhoogte, de dakhelling of de te verwerken materialen betreft, of indien in die strook geen bepaalde kleur voor het materiaal van gevels of van dakbedekkingen is voorgeschreven zullen de voorgevelhoogte, de dakhelling en het nekpeil alsmede de aard en de kleur van de aangewende materialen voor gevels en dakbedekking zoals voorzien is in de bouwaanvraag waarvoor het eerste vergunning wordt gegeven, voor het gehele huizenblok waarvan het vergunde gebouw deel uitmaakt bindend zijn.

1.05 - AFWIJKING VAN DE STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.

Indien er in een huizenblok reeds een gebouw bestaat dat werd opgericht overeenkomstig een vergunning afgegeven door de daartoe bevoegde overheid, zullen de overige gebouwen op te richten in dat blok, zo nodig in afwijking van de onderhavige voorschriften, aan dat bestaande gebouw moeten worden aangepast wat de voorgevelhoogte, de kleur van het gevelmateriaal, de dakvorm, (helling en nekpeil) en de dakbedekking (aard en kleur) betreft.

1.06. - ALGEMEEN GELDIGE VOORSCHRIFTEN .

1° Dakvensters

- a) op vrijstaande gebouwen : steeds toegelaten
- b) op aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen :
 - 1) gevallen waarin oprichting is toegelaten :
 - op het achterste dakvlak : steeds toegelaten.
 - op het driehoekige dakvlak van een schilddak : steeds verboden.
 - op het voorste dakvlak : slechts toegelaten indien de dakhelling 40° overschrijdt.
 - 2) plaats van oprichting :

Op 0,40 m uit de snijlijn van de dakbasis met het dakvlak en op minimum 1 m afstand van de scheidsmuren en van de vrijstaande zijgevel.

Artikel 1 - Algemene bepalingen.

1.06 - Algemeen geldige voorschriften (vervolg)

2° Kroonlijsten

- a) Bij vrijstaande bebouwing : lijstgoot is niet verplicht.
- b) Bij aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen :
Behalve de kopgevels moeten alle vrijstaande gevels die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn en die niet op de perceelgrens zijn geplaatst worden voorzien van een lijstgoot met een overstek van :
0,50m aan de voorgevel van een hoofdgebouw;
0,20m à 0,50m aan de overige gevels.

3° Uitsprongen uit het gevelvlak.

A. Bij aaneengesloten, gegroepeerde of gekoppelde bebouwing:

- 1) uit de voorgevel :
Onder voorbehoud van de eventuele beperkingen opgelegd door de beheerder van de weg of door de plaatselijke overheid :
 - a) Erkers, balkons : maximumuitsprong 0,50m op minimum 2,50m boven het trottoirniveau en op minimum 0,50m afstand van het verlengde van elke scheidsmuur.
 - b) Luifels : maximumuitsprong 1m op minimum 2,50m boven het trottoirniveau.
 - c) Overige uitsprongen : maximum 0,30m op minimum 2,50m boven het trottoirniveau.
- 2) uit de vrijstaande zijgevel :
Alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in de bouwvrije zijtuinstrook bevinden.
- 3) uit de achtergevel :
 - a) Terrassen, balkons : maximumuitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen 2m op minimum 2m afstand van elke perceelgrens.
 - b) Erkers : uitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen is verboden.

B. Bij vrijstaande bebouwing :

Alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in een bouwvrije strook bevinden.

Artikel 1 Algemene Bepalingen

1.00 Algemeengeldende Voorschriften (vervolg)

4° ERFSCHIEDINGEN

- a) Verplichte afsluitingsmuur (aangeduid op het plan) : moet terzelfdertijd als het hoofdgebouw worden opgericht met een hoogte van 2 m en uitgevoerd in gevelsteen, afgedekt met verglaasde muurkappen, natuursteen of ezelsrug.
- b) Facultatieve afsluitingsmuren tussen de erven onderling en tussen een erf en de openbare weg
Behoudens andersluidende bepalingen in het (de) volgende artikel (en) :
 - 1) in de voortuinstrook : muurtje in gevelsteen waarvan de hoogte, behoudens de posten naast de ingangen, 0,40m niet overschrijdt ;
 - 2) in de zijtuinstrook : muurtje in gevelsteen met een maximumhoogte van 0,40 m ;
 - 3) in de strook voor binnenplaatsen en tuinen :
 - bij vrijstaande bebouwing : verboden.
 - bij aaneengesloten, gegroepede of gekoppelde bebouwing : afsluitingsmuren in baksteen zijn toegelaten in het verlengde van de scheidsmuren tot een maximumhoogte van 2 m . De uitvoering in betonplaten is toegelaten voor zover de constructie niet vanaf de openbare weg zichtbaar is.

5° HELLENDE OP- EN AFRIJTTEN

- a) In de bouwrijke voor- en zijtuinstroken : verboden.
- b) In de strook voor binnenplaatsen en tuinen :
Afritten toegelaten.
Opritten toegelaten op minimum 3m afstand van de perceelgrens en met een maximumhoogte van 1,50m boven het trottoirniveau.

6° WIJZIGING VAN HET BODEMRELIEF

In de bouwrijke voor- en zijtuinstroken is een wijziging van het bodemreliëf slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager gebracht wordt dan het trottoirniveau.

7° VELLEN VAN BOMEN

De ontbossing en het vellen van hoogstammige bomen kan slechts worden toegestaan voor zover zulks noodzakelijk is met het oog op de oprichting van de gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen.

Artikel 1 - Algemene bepalingen.

1.06. Algemeen geldige voorschriften (vervolg)

9° Autogarages in de bouwvrije zijtuinstroken.

Behoudens andersluidende bepalingen in het (de) volgende artikel (en) mag in de bouwvrije zijtuinstrook een autogarage gekoppeld worden opgericht, die, voor zover niet anders op het plan aangeduid, voldoet aan de volgende voorwaarden :

a) Plaatsing.

- de voorgevel op minimum 5m uit de voorgevelbouwlijn.
- de achtergevel op een afstand uit de voorgevelbouwlijn die niet groter mag zijn dan de diepte van de aanpalende bouwstrook.
- een zijgevel op de perceelgrens.

b) Bouwhoogte.

Gemeten van het trottoirniveau tot bovenkant kroonlijst : 3 m

c) gevelmaterialen.

- gevels zichtbaar vanaf de openbare weg : rode gevelsteen.
- overige gevels : baksteen

d) dakvorm.

plat dak.

NOTA.

De oprichting van een autogarage in de bouwvrije zijtuinstrook kan, indien niet op het plan voorzien, slechts worden toegestaan op voorwaarde dat :

1. de plaatsing op de perceelgrens van afzonderlijke bijgebouwen op het perceel is toegelaten ingevolge de voorschriften vervat in het (de) volgende artikel(en).
2. door de aanvrager een door de eigenaar van het aanpalende perceel, op de zijgrens waarvan de autogarage zal worden opgericht, ondertekende verklaring wordt voorgelegd waaruit blijkt :
 - dat hij kennis heeft van het bouwplan van de aanvrager;
 - dat het hem bekend is dat, bij de oprichting op zijn perceel van een afzonderlijke autogarage, aan hem of zijn rechtverkrijgenden de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing ervan op dezelfde voorgevellijn en tot uitvoering ervan in hetzelfde gevelmateriaal.

Artikel 1 - Algemene bepalingen.

1.06 - algemeen geldige voorschriften (vervolg).

10° Parkeerruimte.

a) Bepaling van de vereiste stallingscapaciteit.

1) bij opbouw of heropbouw.

Binnen de grenzen van het perceel waarop een gebouw opgericht wordt en binnen een bouwstrook dient tegelijkertijd een parkeerruimte te worden voorzien met de volgende minimale stallingscapaciteit :

- 1.- één personenwagen per woning voorzien in het op te richten gebouw;
- 2.- één personenwagen per 50 m² of fractie van 50 m² vloeroppervlakte van alle lokalen bestemd voor of betrekking hebbend op een handelsexploitatie;
- 3.- één personenwagen per 100 m² of fractie van 100 m² vloeroppervlakte van alle lokalen bestemd voor of betrekking hebbend op kantoorarbeid.

2) bij verbouwing.

Voor zover de bestaande vloeroppervlakte per bouwlaag en per kadastraal perceel met meer dan 50 pct. wordt vergroot moet, binnen de grenzen van het perceel waar de verbouwingswerken worden verricht en binnen een bouwstrook, tegelijkertijd een parkeerruimte worden voorzien met de volgende minimale stallingscapaciteit :

- 1.- één personenwagen per bijkomende woning in het verbouwde gebouw;
- 2.- één personenwagen per 50 m² of fractie van 50 m² bijkomende vloeroppervlakte van alle lokalen betrekking hebbend op of bestemd voor een handelsexploitatie;
- 3.- één personenwagen per 100m² of fractie van 100m² bijkomende vloeroppervlakte van alle lokalen bestemd voor of betrekking hebbend op kantoorarbeid.

OPMERKINGEN.

- I. Voor de vaststelling van de voormelde vloeroppervlakte wordt geen rekening gehouden met ondergrondse lokalen noch met verticale verbindingsruimten.
- II. De vervanging van de hierboven in 1) en 2) bepaalde parkeerruimte door VOORAF GEBOUWDE autogarages met dezelfde stallingscapaciteit op een perceel gelegen binnen een straal van 400m, gemeten vanaf de grenzen van het perceel waarop het hoofdgebouw wordt opgericht of verbouwd, kan door het schepencollege toegestaan of, wegens eisen in verband met de veiligheid en het gemak van het verkeer, opgelegd worden.

b) Voorwaarden waaraan de parkeerruimte moet voldoen.

- 1) Minimumafmetingen van elke stallingsplaats : 4,50m x 2,20m. Voor boxengarages wordt de minimumbreedte vermeerderd tot 2,50m.
- 2) De parkeerruimte moet zodanig zijn ingericht dat elke stallingsplaats vanaf de openbare weg door een autovoertuig kan ingenomen zonder verplaatsing van meer dan één ander autovoertuig.

Gemeente ZOMER : Verkeveling nr 190/083 : wijzigende stedenbouwkundige voorschriften.

PERCEEL VAN HET P. VOOR VRIJGRADIGE BEBOUWING IN EEN PERIMETRIEEL GEBIED (LOT 4)

1.01. BOUWSTROOK.

Diepte 30m, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn, gelogen op 20% uit de as van de huidige betonrijweg.

1° BEWAKING.

Pompstation.

2° PLAATSING VAN DE GEBOUWEN.

- a) Voor- en achtergevel :
Vrije plaatsing binnen de bouwstrook.
- b) Zijgevels :
Op minimum 1m afstand van de zijgrenzen van het perceel.

3° AFMETINGEN VAN HET GEBIED.

a) Voorgevelbreedte.

Minimum 5m.

b) Bouwdiepte.

Minimum 8m en maximum 10m.

c) Bouwhoogte.

Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoverstek :

- 1) Hoofdgebouw : maximum 7m
- 2) Bijgebouwen : maximum 3m

4° RIJSTIJL VAN DE GEBOUWEN.

a) Dakvorm

Plat dak of schuin dak met een maximumhelling van 66°.

b) Materialen.

1) Gevels :

Gevelsteen, natuursteen, siertegels in lichte kleur, baksteen geverfd in lichte kleur.

2) Bedekking van de schuine daken :

Ofwel pannen
Ofwel rechthoekige leien in horizontale rijen
Ofwel riet
Ofwel, voor flauw hellende daken, dakvilt.

5° AANLEG VAN DE STROOK.

Het niet bebouwde gedeelte van de strook dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd (de op- en afrit van en naar de openbare weg niet inbegrepen).

1.02. STROOK VOOR TUINEN.

Vanaf de bouwstrook tot de achtergrens van het perceel.

1° BEPLANTING EN GROND.

Beplanten en hokken waarvan de gezamenlijke oppervlakte 5% van de perceeloppervlakte niet overschrijdt.
Het niet bebouwde gedeelte van de strook dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig behandeld.

2° PLAATSEN VAN DE GEVELS

- Gevel gericht naar het hoofdgebouw;
op minimum 30m achter de voorgevel van het hoofdgebouw
- Overige gevels :
op minimum 1m afstand van de perceelgrenzen.

3° HOOGTE.

Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de baksteen of de onderrand van de dakoverstek : maximum 2m.

4° HOEK VAN DE GEVELS.a) Hoek van

het dak of schuin dak met een maximumhellings van 60°

b) Materialen

- Gevels :
baksteen, natuursteen, sieroplichtende in lichte kleur, baksteen eveneens in lichte kleur.
- Bedekking van de schuine daken :
civiel pannen
civiel leien
civiel riet
civiel, voor flauw hellende daken dekvalt.

4.03. HOOGTE VAN DE DAKOVERSTEK.

diepte 5m, gemeten vanaf de (ontwerp) rooilijn.
(uitgezonderd het pompeniland)

ALGEMEEN.

Alle constructies (uitgezonderd pompeniland) verboden, met inbegrip van hellende op- en afritten.
Onmiddellijk na de oprichting van het hoofdgebouw dient de strook als tuin te worden aangelegd.
Alleen het gedeelte dat als erfgrond tot de gemeente of het pompeniland wordt toegevoerd mag worden veranderd.

1.04. HOOFD- EN ZIJGRENSEN TUINEN.

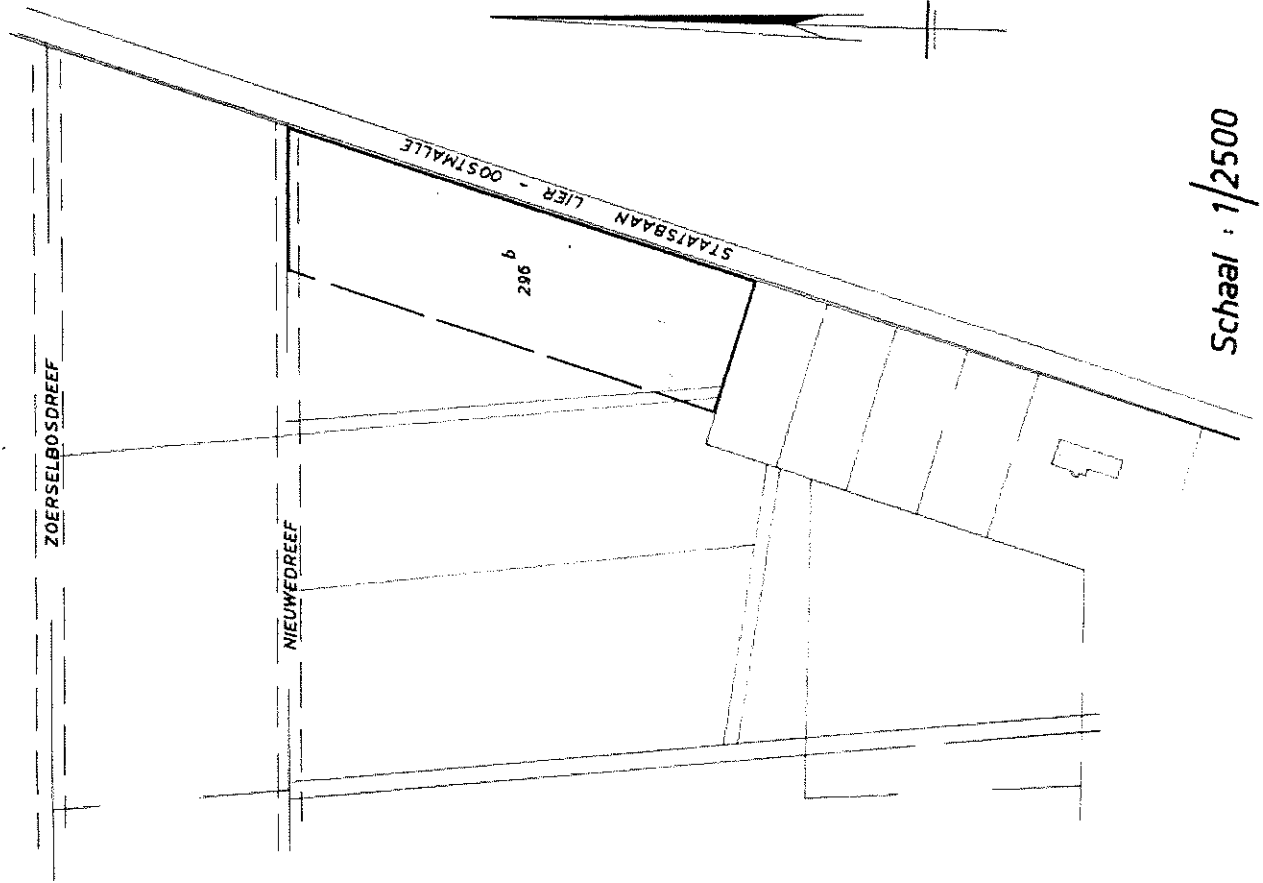
Diepte gelijk aan de perceel-
diepte.
Breedte, gemeten vanaf elke zijgrens van het perceel 3m met dien verstande dat over een diepte van 3m, gemeten vanaf de voorvoelkouwlijn, deze breedte tenminste 1m moet bedragen.

ALGEMEEN.

Alle constructies verboden, met inbegrip van hellende op- en afritten.

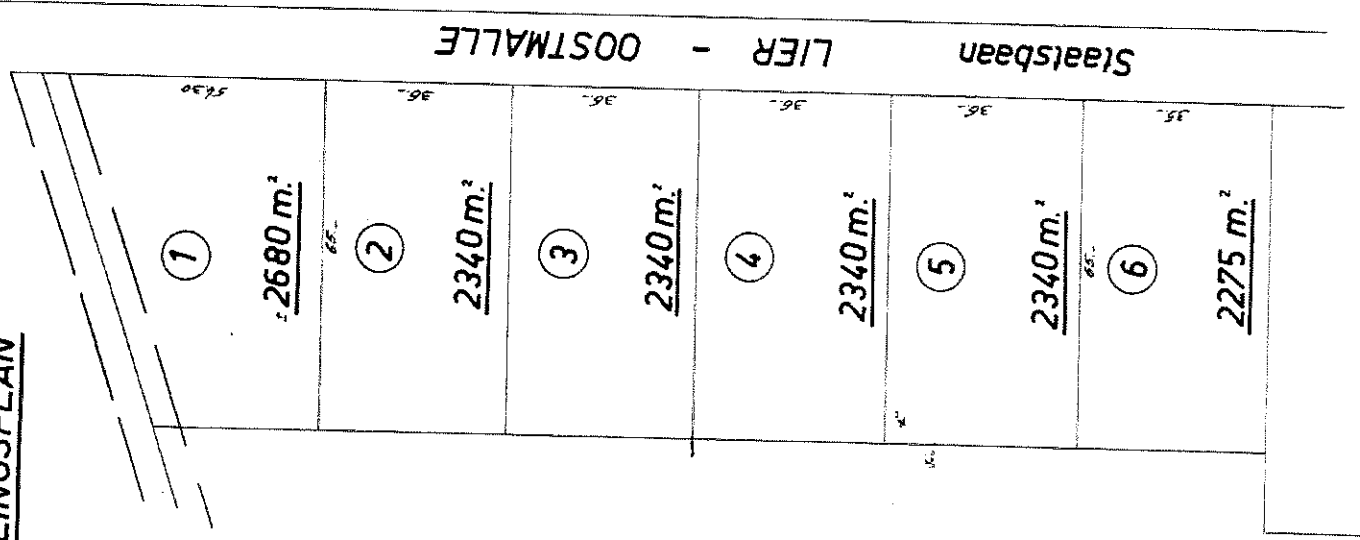
1.05. Voor het overige zijn de voorwaarden, opgelegd door het Ministerie van Openbare Werken - Bestuur der wegen, na te leven.

BESTAANDE TOESTAND



Schaal : 1/2500

VERKAVELINGSPLAN



Schaal : 1/1000

Gemeente ZOERSEL
Provincie Antwerpen
Aanvraag nr 1.159
Ref. nr Stedebouw 150/043 (1)

Formulier L

Wijziging van de verkavelingsvergunning

Het College van burgemeester en schepenen,

Gelet op de aanvraag ingediend door M. ~~evrouw~~ ~~Blajnsfeld~~ ~~Kayza~~, wonende te Antwerpen, ~~Grebrystraat, 1~~

strekkende tot wijziging van de verkavelingsvergunning, onder nr. ~~150/043~~ bij besluit van ~~11.10.1973~~ van het college van burgemeester en schepenen afgegeven aan M. ~~Pierckx~~ ~~Edmond~~ voor een grond gelegen te ~~Zoersel, Hoeydonckbos~~ kadastraal bekend sectie ~~5~~ nr. ~~diverse nrs.~~

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van ~~7 juni 1973~~
Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970;

Gelet op artikel 90, 8°, van de gemeentewet, zoals het bij artikel 71 van voornoemde wet gewijzigd is;

Gelet op het koninklijk besluit van 6 februari 1971, betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de verkavelingsaanvragen;

(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin de verkaveling gelegen is, geen door de Koning goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat;

~~(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin de verkaveling gelegen is, slechts een bijzonder plan bestaat, als bedoeld in artikel 17 van de wet van 29 maart 1962, en goedgekeurd bij koninklijk besluit van~~

(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin de verkaveling gelegen is, een bij koninklijk besluit van goedgekeurd algemeen plan van aanleg bestaat; dat het college van burgemeester en schepenen bij besluit van heeft voorgesteld af te wijken:

(1) van de grafische voorschriften van dit plan;

(1) van (de) artikel(en) van de geschreven voorschriften van dit plan, met betrekking tot (2):

(1) Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaar making, zoals bepaald bij het koninklijk besluit van 6 februari 1971; dat bezwaarschrift(en), is — zijn ingediend, dat het college ~~daarover heeft beraadslaagd en beslist;~~

Overwegende dat alle eigenaars van een kavel die de aanvraag niet hebben medeondertekend, een eensluitend afschrift van de aanvraag hebben ontvangen bij ter post aangetekende brief;

dat ~~-----~~ (geen) eigenaars bezwaarschriften hebben ingediend;

dat deze eigenaars niet meer dan één vierde van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels bezitten (~~-----~~ kavels; ~~-----~~ eigenaars) (3);

Overwegende dat uit het ingediende dossier noch uit de bezwaarschriften blijkt dat het vergunnen van de wijzigingsaanvraag afbreuk doet aan de rechten, ontstaan uit overeenkomsten tussen de partijen;

(4) Gelet op de algemene verkavelingsverordening(en);

(4) Gelet op de gemeentelijke verkavelingsverordening;

(4) Gelet op de algemene bouwverordening(en);

(4) Gelet op de gemeentelijke bouwverordening;

Overwegende dat het beschikkend gedeelte van het advies dat bij toepassing van voornoemde wet door de gemachtigde ambtenaren is uitgebracht, als volgt luidt:

" Gunstig.

Gelet op het feit dat de wijziging van de bestemming niet strijdig is met de goede aanleg van de plaats, komt de nieuwe ~~aanleg~~ in aanmerking om bebouwd te worden met een winkelsite ~~op~~ ~~aan~~ ~~nr.~~ ~~150/043~~ bijgaande schets ~~en~~ volgens bijgaande stedebouwkundige voorschriften." Nr. 150/043 (1) van 9.7.1973 get. ir. J. de ~~Wijze~~.

(1) (5) Overwegende dat de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning omvat: ~~Wijziging van bestemming~~

~~(1) de aanleg van nieuwe verkeerswegen;~~

~~(1) de tracéwijziging, de verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke verkeerswegen;~~

~~(1) Overwegende dat de aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, op de wijze zoals bepaald bij koninklijk besluit van 6 februari 1971;~~

~~(1) Gelet op het besluit van ----- van de gemeenteraad, houdende (6):~~

Besluit:

Artikel 1. De vergunning tot wijziging van de verkaveling wordt afgegeven aan M. ~~evr. Blajnsfeld Kayza~~ ~~evr. Blajnsfeld Kayza~~ die ertoe gehouden is:

01 (1) de voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen eensluitend advies van de gemachtigde ambtenaar in acht te nemen;

~~2° (1) de voorwaarden gesteld in het besluit van ----- van de gemeenteraad~~

~~3° (1) de~~

~~Artikel 2. (1) De verkaveling mag in ----- fasen worden uitgevoerd, zoals hierna wordt omschreven (8):~~

~~fase 1~~

Provincie Antwerpen

Gemeente ~~BRUGHE~~

VERKAVELING VOOR WONINGBOUW

van grond gelegen ~~Weylanddreef - R. V. Vies-~~ oostelijke

sectie ~~C~~ , nrs. diverse nrs.

Stedebouwkundige Voorschriften

gevoegd bij het advies van de
gemachtigde ambtenaar van ~~67-63-100~~



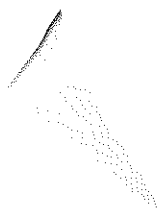
(15/63⁽¹⁾)

9

1.01 TERMINOLOGIE

Voor de toepassing van de onderhavige voorschriften wordt verstaan onder:

- 1) aaneengesloten gebouw: gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelgrens zijn geplaatst;
- 2) achtergevelbouwlijn: grens tussen de strook voor hoofdgebouwen en de strook voor binnenplaatsen en tuinen;
- 3) bouwvrije voortuinstrook: strook grond met een bepaalde diepte, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn;
- 4) bouwvrije zijtuinstrook: strook grond met een bepaalde breedte, gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande zijgevel van een kopgebouw of van een vrijstaand gebouw en waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende strook voor hoofdgebouwen;
- 5) dakbasis: denkbeeldig vlak dat de beide vlakken van een zadeldak in hun onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt;
- 6) dalvenster, uit het dakvlak vooruitspringend venster;
- 7) gegroepende bebouwing: bebouwingswijze waarbij kleine groepen van gelijkvormige gebouwen, huizenblokken genaamd, worden afgescheiden door bouwvrije zijtuinstroken;
- 8) gekoppelde bebouwing: bebouwingswijze waarbij twee gelijkvormige gebouwen worden geplaatst op dezelfde zijgrens van een perceel en op dezelfde bouwlijn, zodat zij een harmonisch geheel vormen;
- 9) huizenblok: groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met een kopgebouw is afgewerkt;
- 10) kopgebouw: gebouw aan een der uiteinden van een huizenblok en waarvan de vrijstaande zijgevel als een voorgevel is afgewerkt;
- 11) uitbouw: uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping;
- 12) voorgevelbouwlijn: denkbeeldige lijn die op de plaatsen zonder voortuinstrook samenvalt met de rooilijn, en op de andere plaatsen de grens vormt tussen de voortuinstrook en de bouwstrook;
- 13) vrijstaande gevel: gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt aangebouwd;
- 14) vrijstaand gebouw: gebouw waarvan de beide zijgevels op een minimale afstand van de perceelgrenzen zijn geplaatst;
- 15) zadeldak: dak gevormd door twee gelijkhellende vlakken van gelijke lengte en die in een nok samenkomen.



Artikel 1 Algemene bepalingen (vervolg)

1.02 DRAAGWIJDTE VAN DE STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De onderhavige voorschriften hebben slechts betrekking op woningbouw.

Voor de percelen die een andere bestemming bekomen zal de bouwaanvraag door het College van Burgemeester en Schepenen, overeenkomstig de procedure steunend op artikel 45 van de wet van 29 maart 1962, voor advies aan de gemachtigde ambtenaar worden bezorgd.

1.03 INTERPRETATIES VAN DE STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Indien er in de strook voor hoofdgebouwen meer dan een mogelijkheid is voorzien wat de voorgevelhoogte, de dakhelling of de te verwerken materialen betreft, of indien in die strook geen bepaalde kleur voor het materiaal van gevels of van dakbedekkingen is voorgeschreven zullen de voorgevelhoogte, de dakhelling en het nokpeil alsmede de aard en de kleur van de aangewende materialen voor gevels en dakbedekking, zoals voorzien in de bouwaanvraag waarvoor het eerst vergunning wordt afgegeven, voor het gehele huizenblok waarvan het vergunde gebouw deel uitmaakt bindend zijn.

1.04 AFWIJKING VAN DE STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Indien er in een huizenblok reeds een gebouw bestaat dat werd opgericht overeenkomstig een vergunning afgegeven door de daartoe bevoegde overheid, zullen de overige gebouwen op te richten in dat blok, zo nodig in afwijking van de onderhavige voorschriften, aan dat bestaande gebouw moeten worden aangepast wat de voorgevelhoogte, de kleur van het gevelmateriaal, de dakvorm (helling en nokpeil) en de dakbedekking (aard en kleur) betreft.

1.05 ALGEMEENGELDENDE VOORSCHRIFTEN

1° Dakvensters

- a) Op vrijstaande gebouwen : steeds toegelaten.
- b) Op aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen :
 - 1) Gevallen waarin oprichting is toegelaten:
 - op het achterste dakvlak: steeds toegelaten;
 - op het driehoekige dakvlak van een schilddak: steeds verboden;
 - op het voorste dakvlak; slechts toegelaten indien de dakhelling 40° overschrijdt.
 - 2) Plaats van oprichting:

Op 0,40 m uit de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak en op minimum 1 m afstand van de scheidsmuren en van de vrijstaande zijgevel.

Artikel 1 - Algemene bepalingen

1.05 Algemeengeldige voorschriften (vervolg)

2° Kroonlijsten

- a) Bij vrijstaande bebouwing: lijstgoot is niet verplicht.
- b) Bij aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen:
Behalve de topgevels moeten alle vrijstaande gevels die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn en die niet op de perceelgrens zijn geplaatst, worden voorzien van een lijstgoot met een overstek van:
 - 0,50 m aan de voorgevel van een hoofdgebouw;
 - 0,20 m à 0,50 m aan de overige gevels.

3° Uitsprongen uit het gevelvlak

A. Bij aaneengesloten, gegroepede of gekoppelde bebouwing:

- 1) uit de voorgevel:
onder voorbehoud van de eventuele beperkingen opgelegd door de beheerder van de weg of door de plaatselijke overheid:
 - a) Erkers, balkons: maximumuitsprong 0,50 m op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau en op minimum 0,50 m afstand van het verlengde van elke scheidsmuur.
 - b) Luifels : maximumuitsprong 1 m op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau.
- 2) uit de vrijstaande zijgevel:
alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in de bouwvrije zijtuinstrook bevinden;
- 3) uit de achtergevel:
 - a) Terrassen, balkons: maximumuitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen 2 m op minimum 2 m afstand van elke perceelgrens.
 - b) Erkers: uitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen is verboden.

B. Bij vrijstaande bebouwing:

Alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in een bouwvrije strook bevinden.



Artikel 1 - Algemene Bepalingen

1.05 Algemeengeldige voorschriften (vervolg)

4° ERFSCHIEDINGEN

- a) Verplichte afsluitingsmuur (aangeduid op het plan): moet terzelfdertijd als het hoofdgebouw worden opgericht met een hoogte van 2 m en uitgevoerd in gevelsteen, afgedekt met verglaasde muurkappen, natuursteen of ezelsrug.
- b) Facultatieve afsluitingsmuren tussen de erven onderling en tussen een erf en de openbare weg.
Behoudens andersluidende bepalingen in het (de) volgende artikel(en):
 - 1) in de voortuinstrook: muurtje in gevelsteen waarvan de hoogte, behoudens de posten naast de ingangen, 0,40 m niet overschrijdt;
 - 2) in de zijtuinstrook:
 - indien zichtbaar vanaf de openbare weg: muurtje in gevelsteen met een maximumhoogte van 0,40 m
 - indien niet zichtbaar vanaf de openbare weg na volledige bebouwing van het betrokken bouwblok: muur in baksteen of in betonplaten met een maximumhoogte van 2 m;
 - 3) in de strook voor binnenplaatsen en tuinen:
 - bij vrijstaande bebouwing: verboden
 - bij gekoppelde bebouwing en bij kopgebouwen: een afsluitingsmuur in baksteen is toegelaten in het verlengde van de scheidsmuur van het hoofdgebouw tot een maximumhoogte van 2 m. De uitvoering in betonplaten is toegelaten voor zover de constructie niet vanaf de openbare weg zichtbaar is of althans zal zijn na de volledige bebouwing van het betrokken bouwblok
 - bij gegroepeerde of aaneengesloten bebouwing behalve de kopgebouwen: afsluitingsmuren in baksteen met een maximumhoogte van 2 m zijn toegelaten op alle perceelgrenzen. De uitvoering in betonplaten is toegelaten voor zover de constructie niet vanaf de openbare weg zichtbaar is of althans zal zijn na de volledige bebouwing van het betrokken bouwblok.

5° HELLENDE OP- EN AFRITTEN

- a) In de bouwvrije voor- en zijtuinstroken : verboden
- b) In de strook voor binnenplaatsen en tuinen:
 - afritten toegelaten;
 - opritten toegelaten op minimum 3 m afstand van de perceelgrens en met een maximumhoogte van 1,50 m boven het trottoirniveau.

6° WIJZIGING VAN HET BODEMRELIEF

In de bouwvrije voor- en zijtuinstroken is een wijziging van het bodemrelief slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager gebracht wordt dan het trottoirniveau.

7° VELLEN VAN BOMEN

De ontbossing en het vellen van bomen kan slechts worden toegestaan voor zover zulks noodzakelijk is met het oog op de oprichting van de gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen.

Artikel 1 - Algemene bepalingen

1.05 Algemeengeldige voorschriften (vervolg)

8° AUTOGARAGES IN DE BOUWVRIJE ZIJTUINSTROKEN

Behoudens andersluidende bepalingen in het (de) volgende artikel(en) mag in de bouwvrije zijtuinstrook een autogarage gekoppeld worden opgericht, die, voor zover niet anders op het plan aangeduid, voldoet aan de volgende voorwaarden:

a) plaatsing

- De voorgevel op minimum 5 m uit de voorgevelbouwlijn; de achtergevel op een afstand uit de voorgevelbouwlijn die niet groter mag zijn dan de diepte van de aanpalende bouwstrook;
- Een zijgevel op de perceelgrens.

b) bouwhoogte

Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst : 3 m.

c) gevelmaterialen

- Gevels zichtbaar vanaf de openbare weg: rode gevelsteen.
- Overige gevels: baksteen.

d) dakvorm

Plat dak.

NOTA

De oprichting van een autogarage in de bouwvrije zijtuinstrook kan, indien niet op het plan voorzien, slechts worden toegestaan op voorwaarde dat:

- 1) de plaatsing op de perceelgrens van afzonderlijke bijgebouwen op het perceel is toegelaten ingevolge de voorschriften vervat in het (de) volgende artikel(en);
- 2) door de aanvrager een door de eigenaar van het aanpalende perceel, op de zijgrens waarvan de autogarage zal worden opgericht, ondertekende verklaring wordt voorgelegd waaruit blijkt:
 - dat hij kennis heeft van het bouwplan van de aanvrager;
 - dat het hem bekend is dat, bij de oprichting op zijn perceel van een afzonderlijke autogarage, aan hen of zijn rechtverkrijgenden de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing ervan op dezelfde bouwlijn en tot uitvoering ervan in hetzelfde gevelmateriaal.

Artikel 1 -- Algemene bepalingen

1.05 Algemeengeldige voorschriften (vervolg)

9° PARKEERRUIMTE

a) Bepaling van de vereiste stallingscapaciteit

Binnen de grenzen van het perceel waarop een gebouw wordt opgericht en binnen een bouwstrook dient tegelijkertijd een parkeerruimte te worden voorzien met de volgende minimale stallingscapaciteit:

- 1.- één personenwagen per woning voorzien in het op te richten gebouw;
- 2.- één personenwagen per 50 m² of fractie van 50 m² vloeroppervlakte van alle lokalen bestemd voor of betrekking hebbend op een handelsexploitatie.

OPMERKINGEN

- I. Voor de vaststelling van de voormelde vloeroppervlakte wordt geen rekening gehouden met ondergrondse lokalen.
- II. Indien het niet mogelijk of niet wenselijk is de vereiste parkeerruimte geheel of gedeeltelijk op het bouwperceel te voorzien kan, op eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, door het College van Burgemeester en Schepenen vergunning worden verleend om de parkeerruimte binnen een bouwstrook aan te leggen op een perceel of te voorzien in een gebouw dat gelegen is of zich bevindt in een straal van vierhonderd meter, gemeten vanaf de grenzen van het bouwperceel, en waarover de aanvrager de beschikking heeft hetzij in eigendom, hetzij ingevolge overeenkomst.

b) Voorwaarden waaraan de parkeerruimte moet voldoen

1) Minimale afmetingen per wagen:

- a) voor boxengarages: 5 m x 2,75 m x 1,80 m hoogte;
- b) voor afgesloten ruimten : 4,50 m x 2,25 m x 1,80 m hoogte;
- c) in open lucht : 5,50 m x 2,50 m.

2) Inrichting:

Elke parkeerplaats moet aan de toegangsweg grenzen. Bij wijze van uitzondering is het evenwel toegelaten bij woongebouwen parkeerplaatsen te voorzien die slechts kunnen worden ingonomen na eventuele verplaatsing van één ander autovoertuig.

Artikel 1 -- Algemene Bepalingen

1.05 Algemeengeldige Voorschriften (vervolg)

10° EXTRABOUWLAAG

Op de gebouwen met tenminste drie bovenverdiepingen mag boven de hoogte, bepaald in de volgende artikelen, een extrabouwlaag worden opgericht indien in het gebouw een lift wordt voorzien.

a) Plaatsing

1) bij aaneengesloten gebouwen

- op minimum 4 m uit het voorgevelvlak
- op minimum 3 m uit de achtergevelbouwlijn

2) bij kopgebouwen en hoekgebouwen

- op minimum 4 m uit het voorgevelvlak en zijgevelvlak
- op minimum 3 m uit de achtergevelbouwlijn

b) Hoogte

Maximum 3 m boven het dakpeil

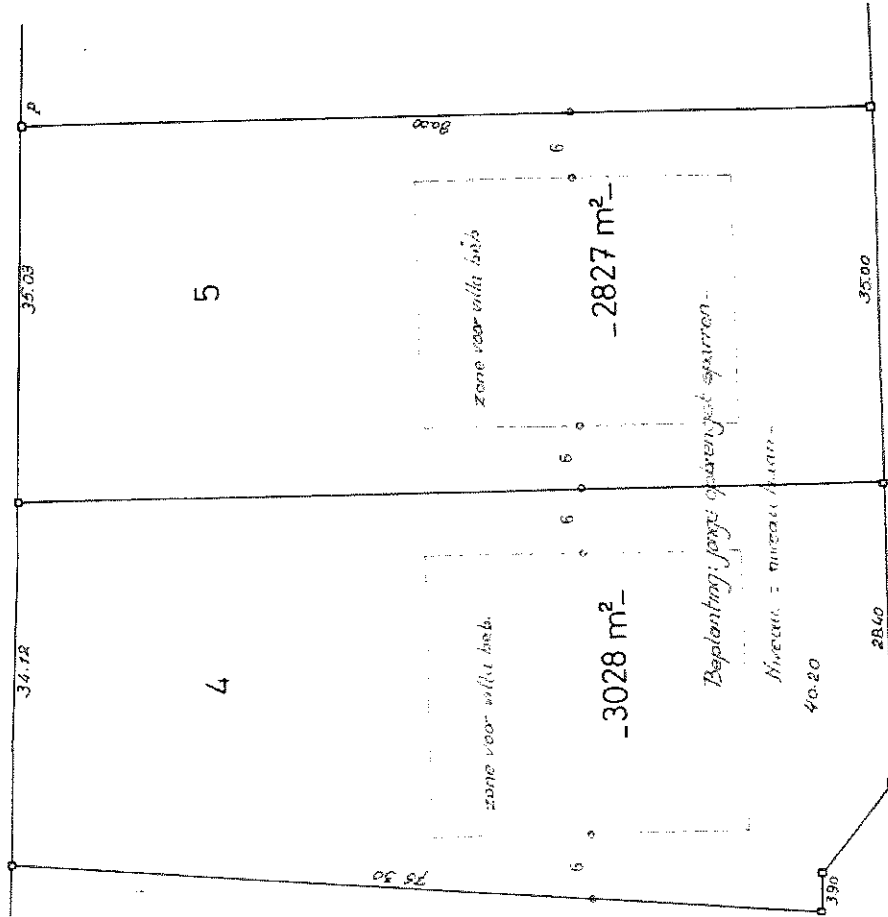
c) Welstand

Op minimum 1 m achter het voorgevelvlak van de extrabouwlaag mogen de schoorstenen 1 m boven deze bouwlaag uitsteken.

Alle andere bovendakse constructies dienen in de extrabouwlaag begrepen te zijn.

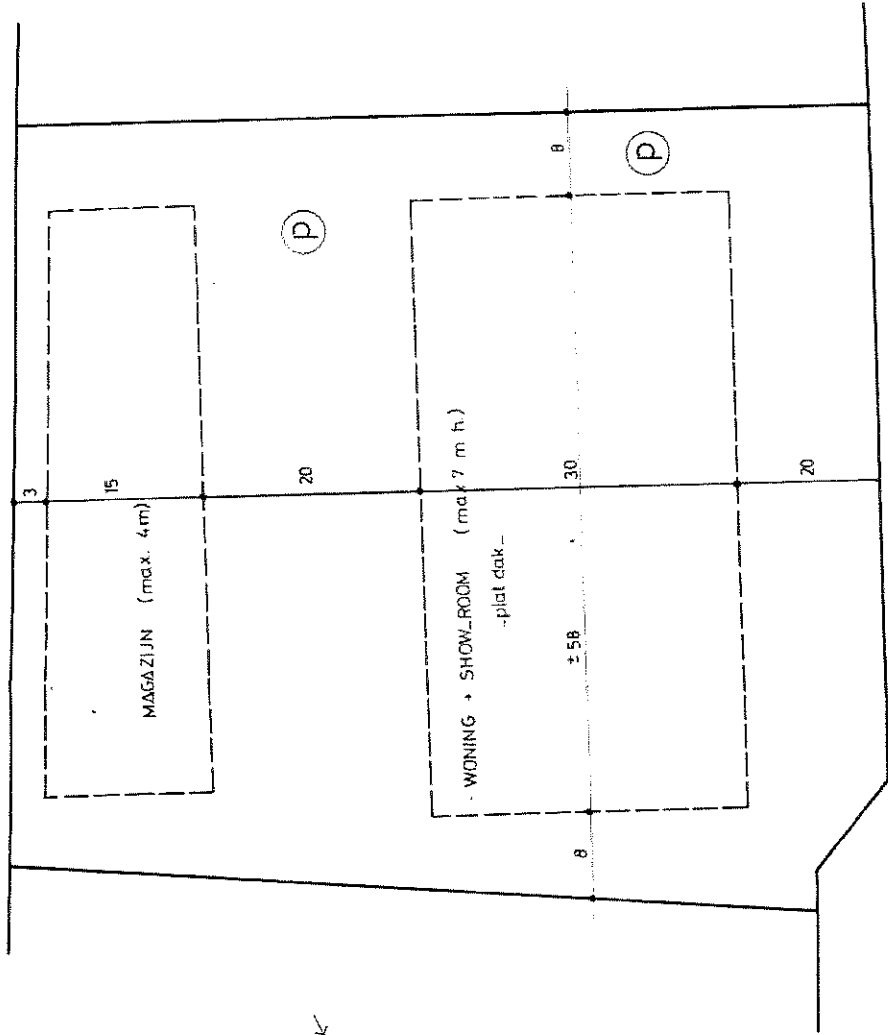
De gevels moeten worden uitgevoerd in hetzelfde materiaal als de overeenkomstige gevel van de overige bouwlagen.

staande en jurydische
toestand 1/500



aanvraag tot wijziging

(P) 25 PARKEERPLAATSEN



Staatsbaan N^o 51 - Lier - Oostmalle

Gemeente ZOERSEL
Provincie Antwerpen
Aanvraag nr 1.801
Ref. nr Stedebouw 150/D43 (2)

Formulier L

Wijziging van de verkavelingsvergunning

Het College van burgemeester en schepenen.

Gelet op de aanvraag ingediend door M LOOS Tony, Rodendijk 40 Zoersel

strekkende tot wijziging van de verkavelingsvergunning, onder nr. 150/D43 (1) bij besluit van 9.8.1973

van het college van burgemeester en schepenen afgegeven aan Mevrouw Klajnfeld

voor een grond gelegen te Zoersel, Rodendijk

kadastraal bekend sectie C

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van 9.3.1977; ^{ndeel 296/b, 257/g-h,} 299/d-f, 300/u en 300 bis

Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970;

Gelet op artikel 90, 8°, van de gemeentewet, zoals het bij artikel 71 van voornoemde wet gewijzigd is;

Gelet op het koninklijk besluit van 6 februari 1971, betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de verkavelingsaanvragen;

(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin de verkaveling gelegen is, geen door de Koning goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat;

~~(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin de verkaveling gelegen is, slechts een bijzonder plan bestaat, als bedoeld in artikel 17 van de wet van 29 maart 1962, en goedgekeurd bij koninklijk besluit van~~

~~(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin de verkaveling gelegen is, een bij koninklijk besluit van~~

~~goedgekeurd algemeen plan van aanleg bestaat; dat het college van burgemeester en schepenen bij besluit van heeft voorgesteld af te wijken:~~

~~(1) van de grafische voorschriften van dit plan;~~

~~(1) van (de) artikel(en) van de geschreven voorschriften van dit plan, met betrekking tot (2):~~

~~(1) Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaar making, zoals bepaald bij het koninklijk besluit van 6 februari 1971; dat bezwaarschrift(en), is — zijn ingediend, dat het college daarover heeft beraadslaagd en beslist;~~

~~Overwegende dat alle eigenaars van een kavel die de aanvraag niet hebben medeondertekend, een eensluitend afschrift van de aanvraag hebben ontvangen bij ter post aangetekende brief;~~

~~dat (geen) eigenaars bezwaarschriften hebben ingediend;~~

~~dat deze eigenaars niet meer dan één vierde van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels bezitten (~~

~~kavels; eigenaars) (3);~~

~~Overwegende dat uit het ingediende dossier noch uit de bezwaarschriften blijkt dat het vergunnen van de wijzigingsaanvraag afbreuk doet aan de rechten, ontstaan uit overeenkomsten tussen de partijen:~~

(4) Gelet op de algemene verkavelingsverordening(en);

(4) Gelet op de gemeentelijke verkavelingsverordening;

(4) Gelet op de algemene bouwverordening(en);

(4) Gelet op de gemeentelijke bouwverordening;

Overwegende dat het beschikkend gedeelte van het advies dat bij toepassing van voornoemde wet door de gemachtigde ambtenaren is uitgebracht, als volgt luidt:

" Gelet op het feit dat de wijziging de goede aanleg van de plaats niet in het gedrang brengt;

GUKSTIG voor het bouwen van een magazijn (met plat dak en een hoogte van 6 m) op kavel 4 A, zoals aangeduid op bijgaand plan."

Nr. 150/D43 (2) van 31.8.1977, w.g. ir. J. De Meyer.

~~(1) (8) Overwegende dat de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning omvat:~~

~~(1) de aanleg van nieuwe verkeerswegen;~~

~~(1) de tracéwijziging, de verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke verkeerswegen;~~

~~(1) Overwegende dat de aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, op de wijze zoals bepaald bij koninklijk besluit van 6 februari 1971;~~

~~(4) Gelet op het besluit van van de gemeenteraad, houdende (6):~~

Besluit:

Artikel 1. De vergunning tot wijziging van de verkaveling wordt afgegeven aan M. Loos Tony voornoemd, die ertoe gehouden is:

1° (1) de voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen eensluitend advies van de gemachtigde ambtenaar in acht te nemen;

~~2° (1) de voorwaarden gesteld in het besluit van van de gemeenteraad~~

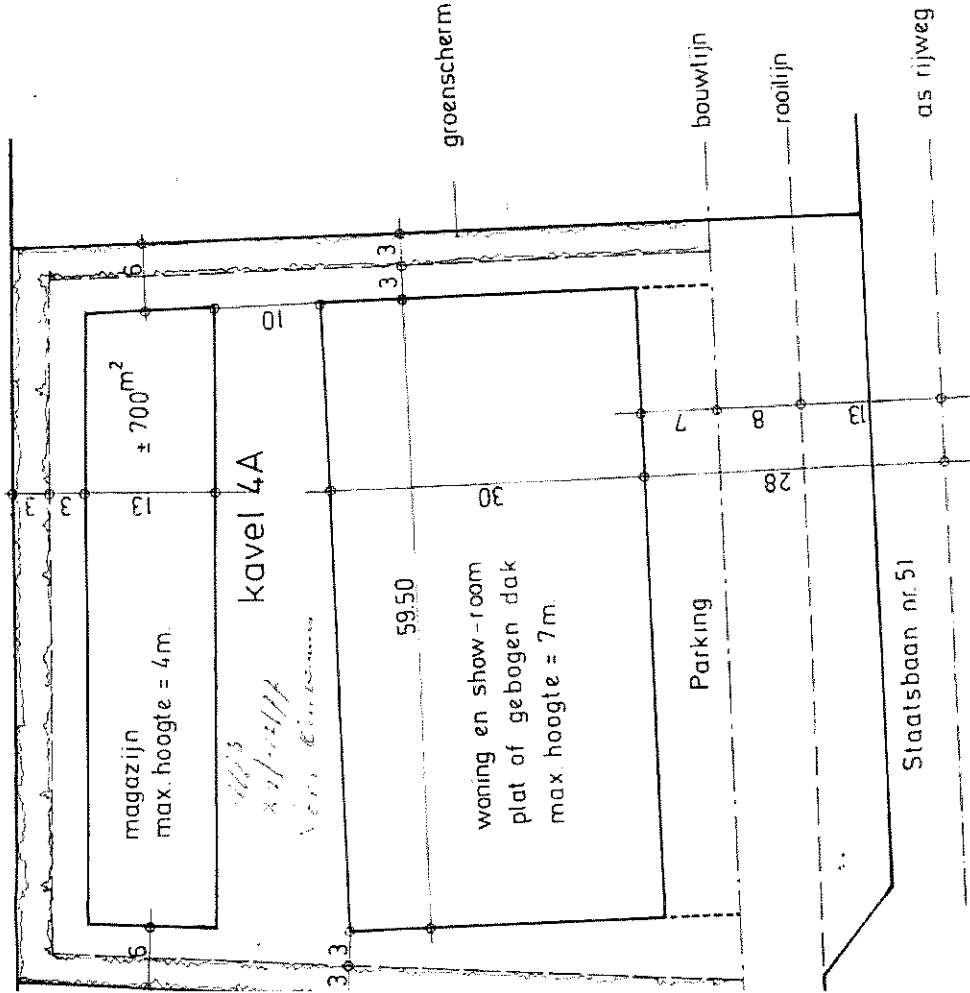
~~stipt na te leven;~~

3° (7)

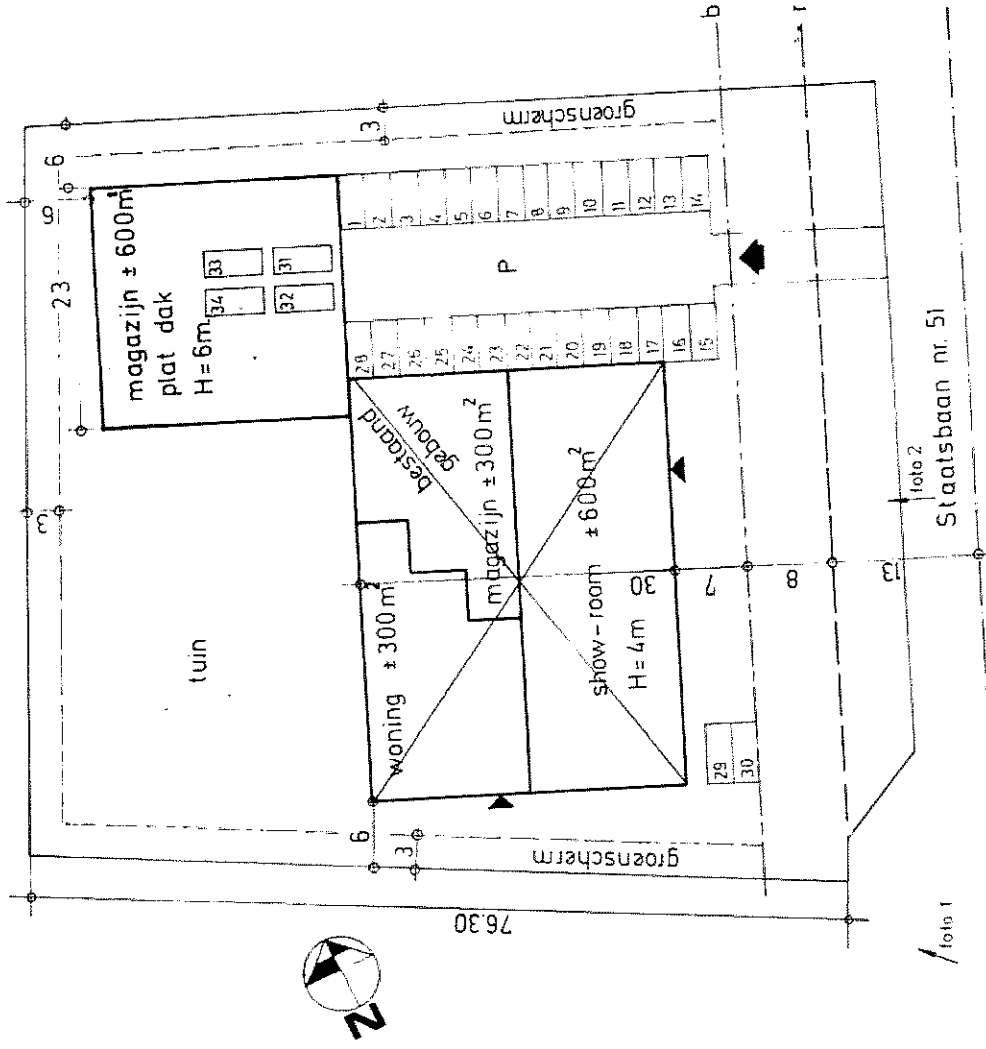
Artikel 2. (1) De verkaveling mag in ----- fasen worden uitgevoerd, zoals hierna wordt omschreven (8):

fase 1:

wijziging nr.1 verkeveling 043/2194
 goedgekeurd : 0607.73



goedgekeurde wijziging nr.1 1/500



aanvraag tot wijziging nr.2 1/500

Wijziging van de verkavelingsvergunning

Het College van burgemeester en schepenen,

Gelet op de aanvraag ingediend door M JESPERS Louis, Marcel, Lilledijk 19 Beerse

strekkende tot wijziging van de verkavelingsvergunning, onder nr. 150/043 bij besluit van 22.10.1964

van het college van burgemeester en schepenen afgegeven aan M. Dierckx Edmond

voor een grond gelegen te Zoersel, Rodendijk kadastraal bekend sectie C nr. 256 e.v.-betreft

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van 30.3.1977; kavel 1

Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970;

Gelet op artikel 90, 8°, van de gemeentewet, zoals het bij artikel 71 van voornoemde wet gewijzigd is;

Gelet op het koninklijk besluit van 6 februari 1971, betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de verkavelingsaanvragen;

(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin de verkaveling gelegen is, geen door de Koning goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat;

~~(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin de verkaveling gelegen is, slechts een bijzonder plan bestaat, als bedoeld in artikel 17 van de wet van 29 maart 1962, en goedgekeurd bij koninklijk besluit van~~

(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin de verkaveling gelegen is, een bij koninklijk besluit van

goedgekeurd algemeen plan van aanleg bestaat; dat het college van burgemeester en schepenen bij besluit van heeft voorgesteld af te wijken:

(1) van de grafische voorschriften van dit plan;

(1) van (de) artikel(en)

van de geschreven voorschriften van dit plan, met betrekking tot (2):

(1) Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaar making, zoals bepaald bij het koninklijk besluit van 6 februari 1971; dat bezwaarschrift(en), is — zijn ingediend, dat het college

daarover heeft beraadslaagd en beslist;

Overwegende dat alle eigenaars van een kavel die de aanvraag niet hebben medeondertekend, een eensluitend afschrift van de aanvraag hebben ontvangen bij ter post aangetekende brief;

dat (geen) eigenaars bezwaarschriften hebben ingediend;

dat deze eigenaars niet meer dan één vierde van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels bezitten (kavels);

Overwegende dat uit het ingediende dossier noch uit de bezwaarschriften blijkt dat het vergunnen van de wijzigingsaanvraag afbreuk doet aan de rechten, ontstaan uit overeenkomsten tussen de partijen:

(4) Gelet op de algemene verkavelingsverordening(en);

(4) Gelet op de gemeentelijke verkavelingsverordening;

(4) Gelet op de algemene bouwverordening(en);

(4) Gelet op de gemeentelijke bouwverordening;

Overwegende dat het beschikking gedeelte van het advies dat bij toepassing van voornoemde wet door de gemachtigde ambtenaren is uitgebracht, als volgt luidt:

"Gelet op het feit dat de wijziging de goede aanleg van de plaats niet in het gedrang brengt;

GUNSTIG. Kavel 1 van de verkavelingsvergunning van 22.10.1964 komt in aanmerking om bebouwd te worden met een woning, showroom en magazijn van een volgens bijgaande schets ne. 2776 gewijzigd ontwerp, op voorwaarde dat bijgaande stedebouwkundige voorschriften worden toegepast".

Nr. 150/043 (3) van 31.8.1977 w.g. ir. J. De Meyer.

~~(1) (6) Overwegende dat de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning omvat:~~

~~(1) de aanleg van nieuwe verkeerswegen;~~

~~(1) de tracéwijziging, de verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke verkeerswegen;~~

~~(1) Overwegende dat de aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, op de wijze zoals bepaald bij koninklijk besluit van 6 februari 1971;~~

~~(1) Gelet op het besluit van van de gemeenteraad, houdende (6):~~

Bestuit;

Artikel 1. De vergunning tot wijziging van de verkaveling wordt afgegeven aan M. Jaspers Louis Marcel voornoemd die ertoe gehouden is:

01 (1) de voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen eensluitend advies van de gemachtigde ambtenaar in acht te nemen;

~~2° (1) de voorwaarden gesteld in het besluit van van de gemeenteraad —~~

~~3° (7)~~

Artikel 2. (1) De verkaveling mag in _____ fasen worden uitgevoerd, zoals hierna wordt omschreven (8):

fase 1:

Provincie Antwerpen

Gemeente Zoersel

VERKAVELING VOOR WONINGBOUW

van grond gelegen deijdonckbos - rijsweg Lier-Costwalle

sectie C , nrs. 296 e.v.

Stedebouwkundige Voorschriften

gevoegd bij het advies van de
gemachtigde ambtenaar van

(150, 0.5 (5))

36

=====

1.01 TERMINOLOGIE

Voor de toepassing van de onderhavige voorschriften wordt verstaan onder :

- 1) aaneengesloten gebouw : gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelgrens zijn geplaatst;
- 2) achtergevelbouwlijn : grens tussen de strook voor hoofdgebouwen en de strook voor binnenplaatsen en tuinen;
- 3) bouwvrije voortuinstrook : strook grond met een bepaalde diepte, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn;
- 4) bouwvrije zijtuinstrook : strook grond met een bepaalde breedte, gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande zijgevel van een kopgebouw of van een vrijstaand gebouw en waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende strook voor hoofdgebouwen;
- 5) dakbasis : denkbeeldig vlak dat de beide vlakken van een zadeldak in hun onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt;
- 6) dakvenster : uit het dakvlak vooruitspringend venster;
- 7) gegroepede bebouwing : bebouwingswijze waarbij kleine groepen van gelijkvormige gebouwen, huizenblokken genaamd, worden afgescheiden door bouwvrije zijtuinstroken;
- 8) gekoppelde bebouwing : bebouwingswijze waarbij twee gelijkvormige gebouwen worden geplaatst op dezelfde zijgrens van een perceel en op eenzelfde bouwlijn, zodat zij een harmonisch geheel vormen;
- 9) huizenblok : groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met een kopgebouw is afgewerkt;
- 10) kopgebouw : gebouw aan een der uiteinden van een huizenblok en waarvan de vrijstaande zijgevel als een voorgevel is afgewerkt;
- 11) uitbouw : uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping;
- 12) voorgevelbouwlijn : denkbeeldige lijn die op de plaatsen zonder voortuinstrook samenvalt met de rooilijn, en op de andere plaatsen de grens vormt tussen de voortuinstrook en de bouwstrook;
- 13) vrijstaande gevel : gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt aangebouwd;
- 14) vrijstaand gebouw : gebouw waarvan de beide zijgevels op een minimale afstand van de perceelgrenzen zijn geplaatst;
- 15) zadeldak : dak gevormd door twee gelijkhellende vlakken van gelijke lengte en die in een nok samenkomen;

Artikel 1 Algemene bepalingen (vervolg)

1.02 DRAAGWIJDTE VAN DE STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De onderhavige voorschriften hebben slechts betrekking op woningbouw.

Voor de percelen die een andere bestemming bekomen zal de bouw-aanvraag door het College van Burgemeester en Schepenen, overeenkomstig de procedure steunend op artikel 45 van de wet van 29 maart 1962, voor advies aan de gemachtigde ambtenaar worden bezorgd.

1.03 INTERPRETATIES VAN DE STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Indien er in de strook voor hoofdgebouwen meer dan een mogelijkheid is voorzien wat de voorgevelhoogte, de dakhelling of de te verwerken materialen betreft, of indien in die strook geen bepaalde kleur voor het materiaal van gevels of van dakbedekkingen is voorgescreven zullen de voorgevelhoogte, de dakhelling en het nokpeil alsmede de aard en de kleur van de aangewende materialen voor gevels en dakbedekking, zoals voorzien in de bouwaanvraag waarvoor het eerst vergunning wordt afgegeven, voor het gehele huizenblok waarvan het vergunde gebouw deel uitmaakt bindend zijn.

1.04 AFWIJKING VAN DE STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Indien er in een huizenblok reeds een gebouw bestaat dat werd opgericht overeenkomstig een vergunning afgegeven door de daartoe bevoegde overheid, zullen de overige gebouwen op te richten in dat blok, zo nodig in afwijking van de onderhavige voorschriften, aan dat bestaande gebouw moeten worden aangepast wat de voorgevelhoogte, de kleur van het gevelmateriaal, de dakvorm (helling en nokpeil) en de dakbedekking (aard en kleur) betreft.

1.05 ALGEMEEN GELDENDE VOORSCHRIFTEN

1° DAKVENSTERS

a) Op vrijstaande gebouwen : steeds toegelaten.

b) Op aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen :

1) Gevallen waarin oprichting is toegelaten :

- op het achterste dakvlak : steeds toegelaten;
- op het driehoekige dakvlak van een schilddak : steeds verboden;
- op het voorste dakvlak : slechts toegelaten indien de dakhelling 40° overschrijdt.

2) Plaats van oprichting :

Op 0,40 m uit de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak en op minimum 1 m afstand van de scheidsmuren en van de vrijstaande zijgevel.

Artikel 1 - Algemene bepalingen

1.05 Algemeen geldende voorschriften (vervolg)

2° KROONLIJSTEN

- a) Bij vrijstaande bebouwing : lijstgoot is niet verplicht.
- b) Bij aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen :
behalve de topgevels moeten alle vrijstaande gevels die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn en die niet op de perceelgrens zijn geplaatst, worden voorzien van een lijstgoot met een overstek van :
 - 0,50 m aan de voorgevel van een hoofdgebouw;
 - 0,20 m à 0,50 m aan de overige gevels.

3° UITSPRONGEN UIT HET GEVELVLAK

A. Bij aaneengesloten, gegroepeerde of gekoppelde bebouwing :

- 1) uit de voorgevel :
onder voorbehoud van de eventuele beperkingen opgelegd door de beheerder van de weg of door de plaatselijke overheid :
 - a) Erkers, balkons : maximum uitsprong 0,50 m op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau en op minimum 0,50 m afstand van het verlengde van elke scheidsmuur;
 - b) Luifels : maximum uitsprong 1 m op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau.
- 2) uit de vrijstaande zijgevel :
alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in de bouwvrije zijtuinstrook bevinden;
- 3) uit de achtergevel :
 - a) Terrassen, balkons : maximum uitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen 2 m op minimum 2 m afstand van elke perceelgrens.
 - b) Erkers : uitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen is verboden.

B. Bij vrijstaande bebouwing :

alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in een bouwvrije strook bevinden.



Artikel 1 - Algemene bepalingen

1.05 Algemeen geldende voorschriften (vervolg)

4° ERFSCHIEDINGEN

- a) Verplichte afsluitingsmuur (aangeduid op het plan) : moet terzelfdertijd als het hoofdgebouw worden opgericht met een hoogte van 2 m en uitgevoerd in gevelsteen, afgedekt met verglaasde muurkappen, natuursteen of ezelsrug.
- b) Facultatieve afsluitingsmuren tussen de erven onderling en tussen een erf en de openbare weg.
Behoudens andersluidende bepalingen in het (de) volgende artikel(en) :
 - 1) in de voortuinstrook : muurtje in gevelsteen waarvan de hoogte, behoudens de posten naast de ingangen, 0,40 m niet overschrijdt;
 - 2) in de zijtuinstrook :
 - indien zichtbaar vanaf de openbare weg : muurtje in gevelsteen met een maximumhoogte van 0,40 m;
 - indien niet zichtbaar vanaf de openbare weg na volledige bebouwing van het betrokken bouwblok : muur in baksteen of in betonplaten met een maximumhoogte van 2 m;
 - 3) in de strook voor binnenplaatsen en tuinen :
 - bij vrijstaande bebouwing : verboden;
 - bij gekoppelde bebouwing en bij kopgebouwen : een afsluitingsmuur in baksteen is toegelaten in het verlengde van de scheidsmuur van het hoofdgebouw tot een maximumhoogte van 2 m. De uitvoering in betonplaten is toegelaten voor zover de constructie niet vanaf de openbare weg zichtbaar is of althans zal zijn na de volledige bebouwing van het betrokken bouwblok;
 - bij gegroepeerde of aaneengesloten bebouwing behalve de kopgebouwen : afsluitingsmuren in baksteen met een maximumhoogte van 2 m zijn toegelaten op alle perceelgrenzen. De uitvoering in betonplaten is toegelaten voor zover de constructie niet vanaf de openbare weg zichtbaar is of althans zal zijn na de volledige bebouwing van het betrokken bouwblok.

5° HELLENDE OP-EN AFRITTEN

- a) In de bouwvrije voor- en zijtuinstroken : verboden.
- b) In de strook voor binnenplaatsen en tuinen:
 - afritten toegelaten;
 - opritten toegelaten op minimum 3 m afstand van de perceelgrens en met een maximumhoogte van 1,50 m boven het trottoirniveau.

6° WIJZIGING VAN HET BODEMRELIËF

In de bouwvrije voor- en zijtuinstroken is een wijziging van het bodemreliëf slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager gebracht wordt dan het trottoirniveau.

7° VELLEN VAN BOMEN

De ontbossing en het vellen van bomen kan slechts worden toegestaan voor zover zulks noodzakelijk is met het oog op de oprichting van de gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen.

Artikel 1 - Algemene bepalingen

1.05 Algemeen geldende voorschriften (vervolg)

8° AUTOGARAGES IN DE BOUWVRIJE ZIJTUINSTROKEN

Behoudens andersluidende bepalingen in het (de) volgende artikel(en) mag in de bouwvrije zijtuinstrook een autogarage gekoppeld worden opgericht, die, voor zover niet anders op het plan aangeduid, voldoet aan de volgende voorwaarden :

a) Plaatsing

- De voorgevel op minimum 5 m uit de voorgevelbouwlijn; de achtergevel op een afstand uit de voorgevelbouwlijn die niet groter mag zijn dan de diepte van de aanpalende bouwstrook;
- een zijgevel op de perceelgrens.

b) Bouwhoogte

Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst : 3 m.

c) Gevelmaterialen

- Gevels zichtbaar vanaf de openbare weg : rode gevelsteen.
- Overige gevels : baksteen.

d) Dakvorm

Plat dak.

NOTA

De oprichting van een autogarage in de bouwvrije zijtuinstrook kan, indien niet op het plan voorzien, slechts worden toegestaan op voorwaarde dat :

- 1) de plaatsing op de perceelgrens van afzonderlijke bijgebouwen op het perceel is toegelaten ingevolge de voorschriften vervat in het (de) volgende artikel(en);
- 2) door de aanvrager een door de eigenaar van het aanpalende perceel, op de zijgrens waarvan de autogarage zal worden opgericht, ondertekende verklaring wordt voorgelegd waaruit blijkt :
 - dat hij kennis heeft van het bouwplan van de aanvrager;
 - dat het hem bekend is dat, bij de oprichting op zijn perceel van een afzonderlijke autogarage, aan hem of zijn rechtverkriggenden de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing ervan op dezelfde bouwlijn en tot uitvoering ervan in hetzelfde gevelmateriaal.

Artikel 1 - Algemene bepalingen

1.05 Algemeen geldende voorschriften (vervolg)

9° PARKEERRUIMTE

a) Bepaling van de vereiste stallingscapaciteit

Binnen de grenzen van het perceel waarop een gebouw wordt opgericht en binnen een bouwstrook dient tegelijkertijd een parkeerruimte te worden voorzien met de volgende minimale stallingscapaciteit :

- 1) één personenwagen per woning voorzien in het op te richten gebouw;
- 2) één personenwagen per 50 m² of fractie van 50 m² vloeroppervlakte van alle lokalen bestemd voor of betrekking hebbend op een handelsexploitatie.

OPMERKINGEN

- I. Voor de vaststelling van de voormelde vloeroppervlakte wordt geen rekening gehouden met ondergrondse lokalen.
- II. Indien het niet mogelijk of niet wenselijk is de vereiste parkeerruimte geheel of gedeeltelijk op het bouwperceel te voorzien kan, op eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, door het college van burgemeester en schepenen vergunning worden verleend om de parkeerruimte binnen een bouwstrook aan te leggen op een perceel of te voorzien in een gebouw dat gelegen is of zich bevindt in een straal van vierhonderd meter, gemeten vanaf de grenzen van het bouwperceel, en waarover de aanvrager de beschikking heeft hetzij in eigendom, hetzij ingevolge overeenkomst.
- III. Indien de vereiste parkeerruimte, zoals bepaald onder de punten 1 en 2 hierboven, geheel of gedeeltelijk niet kan of mag worden aangelegd zal door de aanvrager een belasting of compensatoire vergoeding aan het gemeentebestuur moeten worden betaald naar rato van de ontbrekende parkeerruimte, zodra die belasting of vergoeding is vastgesteld door de gemeenteraad en goedgekeurd door de hogere overheid.
In afwachting daarvan is het onderhavige lid niet van toepassing.

b) Voorwaarden waaraan de parkeerruimte moet voldoen

1) Minimale afmetingen per wagen :

- a) voor boxengarages : 5 m x 2,75 m x 1,80 m hoogte;
- b) voor afgesloten ruimten : 4,50 m x 2,25 m x 1,80 m hoogte;
- c) in open lucht : 5,50 m x 2,50 m.

2) Inrichting :

Elke parkeerplaats moet aan de toegangsweg grenzen. Bij wijze van uitzondering is het evenwel toegelaten bij woongebouwen parkeerplaatsen te voorzien die slechts kunnen worden ingenomen na eventuele verplaatsing van één ander autovoertuig.

Artikel 3. PERCELEN BESTEMD VOOR BIJZONDERE VRIJSTAANDE BEBOUWING IN EEN
GEMENGDE WOONZONE
(Nr. 1)

=====

2.01. STROOK VOOR HOOFDGEBOUWEN

- Diepte en breedte zoals aangeduid op schets 2776.
- Voorgevelbouwlijn gelegen zoals aangeduid op schets 2776.

1° Bestemming

Showroom met woning en magazijn.

2° BEBOUWINGSWIJZE

Vrijstaande.

3° PLAATSING VAN DE GEBOUWEN

a) Voorgevel

Een zijde van de kleinste rechthoek waarin het gebouw, met inbegrip van de uitsprongen, kan worden ingeschreven, moet ofwel samenvallen met de voorgevelbouwlijn, ofwel zich bevinden in een strook van 3m diepte, gemeten vanaf die bouwlijn, en ermee evenwijdig zijn.

b) Achtergevel

Op minimum 8m achter de voorgevel en binnen de bouwstrook.

c) Zijgevels

Op minimum 6m afstand van de zijgrens van het perceel en binnen de bouwstrook.

4° AFMETINGEN VAN DE GEBOUWEN

a) Voorgevelbreedte

Minimum 7m ; maximum ~~10~~³²m.

b) Bouwhoogte

Gemeten van hdt trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoverstek : maximum 7m.

c) Bouwdiepte

Minimum 8m ; maximum zoals aangeduid op schets 2776.

5° WELSTAND VAN DE GEBOUWEN

a) Dakvorm - Plat dak, gebogen dak of schuin dak mdt maximumhelling 60°.

b) Materialen

1) voor gevels

Alle gevels in gevelsteen, natuursteen, sierbepoelstering in lichte kleur, baksteen geverfd in lichte kleur.

2) voor bedekking van de schuine daken

Ofwel pannen
ofwel rechthoekige leien in horizontale rijen
ofwel riet
ofwel, voor flauw hellende daken, dakvilt.

2.02. STROOK VOOR PARKEERRUIMTE IN OPEN LUCHT - Aangeduid op schets 2776

De volgens bijgaand voorschriftenblad V.1f te voorziene parkeerruimten en toegangsweg moeten aangelegd worden binnen de op schets 2776 aangeduide ruimte. In die ruimte zijn alle constructies verboden.

Artikel 2. Percelen bestemd voor bijzondere vrijstaande bebouwing in een gemengde woonzone (vervolg).

2.03. BOUWVRIJE VOORTUINSTROOK

Diepte, gemeten vanaf de (ontworpen) rooilijn : 8m.

1° BEBOUWING

Behoudens de afsluitingsmuurtjes voorzien in artikel 1.05, 4° : alle constructies verboden, met inbegrip van hellende op- en afritten.

2° WELSTAND

Behoudens de toegangen tot de gebouwen en tot de parkeerstrook waarvoor slechts een inrit en een uitrit mogen worden aangelegd, dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

2.04. BOUWVRIJE STROKEN

Breedte, gemeten vanaf de zijgrenzen en de achtergrens van het perceel : 6m.

BEBOUWING

Behoudens de afsluitingsmuurtjes, zoals bepaald in art. 1.05, 4° : alle constructies verboden, met inbegrip van hellende op- en afritten. Langs de achtergrens en de zijgrenzen van het perceel dient in een strook van 3m breedte groenbeplanting bestaande uit lage en hoogstamige bomen als scherm te worden aangelegd zoals aangeduid op schets 2776.

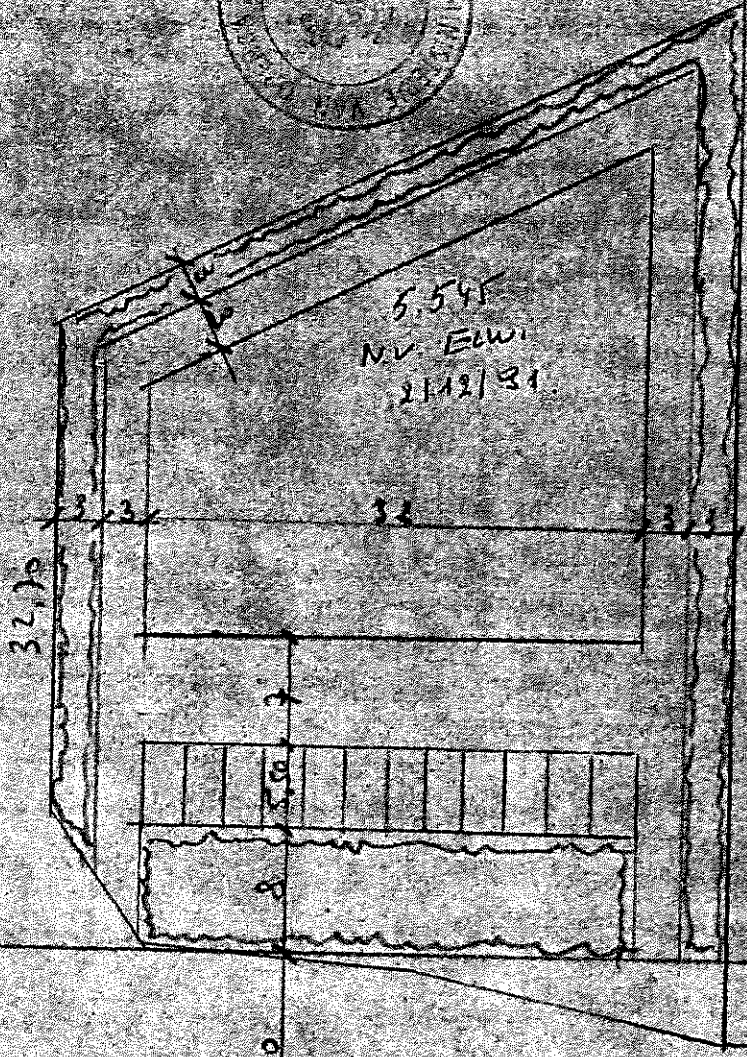


egenwoordig bouwplan gezien en goed-
gekeurd door het College van Burgemeester
en Schepenen der Gemeente Zoersel in
zitting van 7 SEPT. 1977
Zoersel, de 7 SEPT. 1977
De Secretaris, De Burgemeester.

Gemeente Zoersel
Sectie C 300 de



[Handwritten signature]



As _____

Schaal: 1/500

N^o 2776
150/043

Gemeente

Provincie

Aanvraag nr 2.524
 Ref. nr Stedebouw 150/043(4)

Wijziging van de verkavelingsvergunning

Het College van burgemeester en schepenen,

Gelet op de aanvraag ingediend door M. ROMMENS André, Hortensiadreef 37 Kalmthout

streckende tot wijziging van de verkavelingsvergunning, onder nr. 150/043 bij besluit van 22.10.1964

van het college van burgemeester en schepenen afgegeven aan M. Dierckx Ed. C
 voor een grond gelegen te Zoersel, Rodendijk, kadastraal bekend sectie nr. 299/L

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van 3 april 1980

Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970 ;

Gelet op artikel 90, 89, van de gemeentewet, zoals het bij artikel 71 van voornoemde wet gewijzigd is ;

Gelet op het koninklijk besluit van 6 februari 1971, betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de verkavelingsaanvragen ;

(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin de verkaveling gelegen is, geen door de Koning goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat ;

~~(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin de verkaveling gelegen is, slechts een bijzonder plan bestaat, als bedoeld in artikel 17 van de wet van 29 maart 1962, en goedgekeurd bij koninklijk besluit van~~

(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin de verkaveling gelegen is, een bij koninklijk besluit van

goedgekeurd algemeen plan van aanleg bestaat ; dat het college van burgemeester en schepenen bij besluit van heeft voorgesteld af te wijken ;

(1) van de grafische voorschriften van dit plan ;

(1) van (de) artikel(en) van de geschreven voorschriften van dit plan, met betrekking tot (2) :

(1) Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaar making, zoals bepaald bij het koninklijk besluit van 6 februari 1971 ; dat bezwaarschrift(en), is — zijn ingediend, dat het college daarover heeft beraadslaagd en beslist ;

Overwegende dat alle eigenaars van een kavel die de aanvraag niet hebben medeondertekend, een eensluitend afschrift van de aanvraag hebben ontvangen bij ter post aangetekende brief ;

dat (geen) eigenaars bezwaarschriften hebben ingediend ;

dat deze eigenaars niet meer dan één vierde van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels bezitten (kavels : eigenaars) (8) ;

Overwegende dat uit het ingediende dossier noch uit de bezwaarschriften blijkt dat het vergunnen van de wijzigingsaanvraag afbreuk doet aan de rechten, ontstaan uit overeenkomsten tussen de partijen :

(4) Gelet op de algemene verkavelingsverordening(en) ;

(4) Gelet op de gemeentelijke verkavelingsverordening ;

(4) Gelet op de algemene bouwverordening(en) ;

(4) Gelet op de gemeentelijke bouwverordening ;

Overwegende dat het beschikkend gedeelte van het advies dat bij toepassing van voornoemde wet door de gemachtigde ambtenaren is uitgebracht, als volgt luidt :

"Gelet op het feit dat de wijziging de goede aanleg niet in het gedrang brengt.

GUNSTIG. Kavel 8 van de verkavelingsvergunning van 22.10.64 komt in aanmerking om bebouwd te worden met een winkel met kantoor en woning ingeplant binnen de bouwstrook aangeduid op bijgaande schets nr. 3154 en op voorwaarde dat bijgaande stedebouwkundige voorschriften worden toegepast.

Advies onder nr. 150/043(4) van 23 juli 1980.

W.g. W. Heylen.

Gelet op het gunstig advies vanwege het Bestuur der Wegen onder nr. AL1751/150 20053 van 2 mei 1980. W.g. L. Goelen

~~(1) (6) Overwegende dat de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning omvat :~~

~~(1) de aanleg van nieuwe verkeerswegen ;~~

~~(1) de tracéwijziging, de verbreding of ophelling van bestaande gemeentelijke verkeerswegen ;~~

~~(1) Overwegende dat de aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, op de wijze zoals bepaald bij koninklijk besluit van 6 februari 1971 ;~~

~~(1) Gelet op het besluit van van de gemeenteraad, houdende (6) :~~

Besluit :

Artikel 1. De vergunning tot wijziging van de verkaveling wordt afgegeven aan M. ROMMENS André voornoemd, die ertoe gehouden is :

1° (1) de voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen eensluitend advies van de gemachtigde ambtenaar in acht te nemen ;

~~2° (1) de voorwaarden gesteld in het besluit van van de gemeenteraad stipt na te leven ;~~

3° (7)

Artikel 2: (1) De verkaveling mag in facon worden uitgevoerd, zoals hierna wordt omschreven (8) :

fase 1 :

Provincie Antwerpen

Gemeente ZOERSEL

VERKAVELING VOOR WONINGBOUW

van grond gelegen Rijksweg Lier-Oostmalle
sectie C , nrs. deel 299i

Stedebouwkundige voorschriften.

Voor kavel 8

Gevoegd bij het advies van de
gemachtigde ambtenaar van

23-07-1950
(150/043)



Artikel 1. ALGEMENE BEPALINGEN

=====

1.01. TERMINOLOGIE

Voor de toepassing van de onderhavige voorschriften wordt verstaan onder :

- 1) aaneengesloten gebouw : gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelsgrens zijn geplaatst ;
- 2) achtergevelbouwlijn : grens tussen de strook voor hoofdgebouwen en de strook voor binnenplaatsen en tuinen ;
- 3) bouwvrije voortuinstrook : strook grond met een bepaalde diepte, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn ;
- 4) bouwvrije zijtuinstrook : strook grond met een bepaalde breedte, gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande zijgevel van een kopgebouw of van een vrijstaand gebouw en waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende strook voor hoofdgebouwen ;
- 5) dakbasis : denkbeeldig vlak dat de beide vlakken van een zadeldak in hun onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt ;
- 6) dakvenster : uit het dakvlak vooruitspringend venster ;
- 7) gegroepede bebouwing : bebouwingswijze waarbij kleine groepen van gelijkvormige gebouwen, huizenblokken genaamd, worden afgescheiden door bouwvrije zijtuinstroken ;
- 8) gekoppelde bebouwing : bebouwingswijze waarbij twee gelijkvormige gebouwen worden geplaatst op dezelfde zijgrens van een perceel, en op eenzelfde bouwlijn, zodat zij een harmonisch geheel vormen ;
- 9) huizenblok : groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met een kopgebouw is afgewerkt ;
- 10) kopgebouw : gebouw aan een der uiteinden van een huizenblok en waarvan de vrijstaande zijgevel als een voorgevel is afgewerkt ;
- 11) uitbouw : uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping ;
- 12) voorgevelbouwlijn : denkbeeldige lijn die op de plaatsen zonder voortuinstrook samenvalt met de rooilijn, en op de andere plaatsen de grens vormt tussen de voortuinstrook en de bouwstrook ; bij hoekkavels ligt ze aan de smalste zijde van de kavel ;
- 13) vrijstaande gevel : gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt gebouwd ;
- 14) vrijstaand gebouw : gebouw waarvan de beide zijgevels op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst ;
- 15) zadeldak : dak gevormd door twee gelijkhellende vlakken van gelijke lengte en die in een nok samenkomen.

Artikel 1. Algemene bepalingen (vervolg)

1.02. DRAAGWIJDTE VAN DE STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De onderhavige voorschriften hebben slechts betrekking op woningbouw.

Voor de percelen die een andere bestemming bekomen zal de bouwaanvraag door het College van Burgemeester en Schepenen, overeenkomstig de procedure steunend op artikel 45 van de wet van 29 maart 1962, voor advies aan de gemachtigde ambtenaar worden bezorgd.

1.03. INTERPRETATIES VAN DE STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Indien er in de strook voor hoofdgebouwen meer dan een mogelijkheid is voorzien wat de voorgevelhoogte, de dakhelling of de te verwerken materialen betreft, of indien in die strook geen bepaalde kleur voor het materiaal van gevels of van dakbedekkingen is voorgeschreven zullen de voorgevelhoogte, de dakhelling en het nokpeil, alsmede de aard en de kleur van de aangewende materialen voor gevels en dakbedekking, zoals voorzien in de bouwaanvraag waarvoor het eerst vergunning wordt afgegeven, voor het gehele huizenblok waarvan het vergunde gebouw deel uitmaakt bindend zijn.

1.04. AFWIJKING VAN DE STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Indien er in een huizenblok reeds een gebouw bestaat dat werd opgericht overeenkomstig een vergunning afgegeven door de daartoe bevoegde overheid, zullen de overige gebouwen op te richten in dat blok, zo nodig in afwijking van de onderhavige voorschriften, aan dat bestaande gebouw moeten worden aangepast wat de voorgevelhoogte, de kleur van het gevelmateriaal, de dakvorm (helling en nokpeil) en de dakbedekking (aard en kleur) betreft.

1.05. ALGEMEEN GELLENDE VOORSCHRIFTEN

1° DAKVENSTERS

- a) Op vrijstaande gebouwen : steeds toegelaten.
- b) Op aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen :
 - 1) Gevallen waarin oprichting is toegelaten :
 - op het achterste dakvlak : steeds toegelaten ;
 - op het driehoekige dakvlak van een schilddak : steeds verboden ;
 - op het voorste dakvlak : slechts toegelaten indien de dakhelling 40° overschrijdt.
 - 2) Plaats van oprichting :

Op 0,40m uit de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak en op minimum 1m afstand van de scheidsmuren en van de vrijstaande zijgevel.
 - 3) Afmetingen .
 - maximumbreedte : $\frac{2}{3}$ van de gevelbreedte met een maximum van 6m per dakvenster ;
 - maximumhoogte (bovenkant kroonlijst) : de helft van de dakhoogte van het hoofdgebouw.

Artikel 1. Algemene bepalingen

1.05. Algemeen geldende voorschriften (vervolg)

2° KROONLIJSTEN

- a) Bij vrijstaande bebouwing : lijstgoot is niet verplicht.
- b) Bij aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen :
behalve de topgevels moeten alle vrijstaande gevels die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn en die niet op de perceelsgrens zijn geplaatst, worden voorzien van een lijstgoot met een overstek van :
 - 0,50m aan de voorgevel van een hoofdgebouw ;
 - 0,20m à 0,50m aan de overige gevels.

3° UITSPRONGEN UIT HET GEVELVLAK

A. Bij aaneengesloten, gegroepeerde of gekoppelde bebouwing :

- 1) uit de voorgevel :
onder voorbehoud van de eventuele beperkingen opgelegd door de beheerder van de weg of door de plaatselijke overheid :
 - a) Erkers, balkons : maximum uitsprong 0,50m op minimum 2,50m boven het trottoirniveau en op minimum 0,50m afstand van het verlengde van elke scheidsmuur ;
 - b) Luifels : maximum uitsprong 1m op minimum 2,50m boven het trottoirniveau.
- 2) uit de vrijstaande zijgevel :
alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in de bouwvrije zijtuinstrook bevinden ;
- 3) uit de achtergevel :
 - a) Terrassen, balkons : maximum uitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen, 2m op minimum 2m afstand van elke perceelsgrens ;
 - b) Erkers : uitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen is verboden.

B. Bij vrijstaande bebouwing :

alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in een bouwvrije strook bevinden.

Artikel 1. Algemene bepalingen

1.05. Algemeen geldende bepalingen (vervolg)

4° ERFSCHEIDINGEN

- a) Verplichte afsluitingsmuur (aangeduid op het plan) : moet terzelfdertijd als de hoofdbouw worden opgericht met een hoogte van 2m en uitgevoerd worden in gevelsteen, afgedekt met verglaasde muurkappen, natuursteen of ezelsrug.
- b) Facultatieve afsluitingsmuren tussen de erven onderling en tussen een erf en de openbare weg.
Behoudens andersluidende bepalingen in het (de) volgende artikel(en):
 - 1) in de voortuinstrook : muurtje in gevelsteen, waarvan de hoogte, behoudens de parten naast de ingangen, 0,40m niet overschrijdt ;
 - 2) in de zijtuinstrook :
 - indien zichtbaar vanaf de openbare weg : muurtje in gevelsteen met een maximumhoogte van 0,40m ;
 - indien niet zichtbaar vanaf de openbare weg na volledige bebouwing van het betrokken bouwblok : muur in baksteen of in betoelplaten met een maximumhoogte van 2m ;
 - 3) in de strook voor binnenplaatsen en tuinen :
 - bij vrijsstaande bebouwing : verboden ;
 - bij gegroepeerde bebouwing en bij kopgebouwen : een afsluitingsmuur in baksteen is toegelaten in het verlengde van de scheidsmuur van het hoofdbouw tot een maximumhoogte van 2m. De uitvoering in betoelplaten is toegelaten voor zover de constructie niet vanaf de openbare weg zichtbaar is of althans zal zijn na de volledige bebouwing van het betrokken bouwblok ;
 - bij gegroepeerde of aaneengesloten bebouwing behalve de kopgebouwen : afsluitingsmuren in baksteen met een maximum hoogte van 2m zijn toegelaten op alle perceelsgrenzen. De uitvoering in betoelplaten is toegelaten voor zover de constructie niet vanaf de openbare weg zichtbaar is of althans zal zijn na de volledige bebouwing van het betrokken bouwblok.

5° HELLENDE OPRITTINGEN

- a) In de bouwrijpe zones en zijtuinstroken : verboden.
- b) In de strook voor binnenplaatsen en tuinen :
 - afritten toegelaten ;
 - opritten toegelaten op minimum 3m afstand van de perceelsgrens en met een maximumhoogte van 1,50m boven het trottoirniveau.

6° WIJZIGING VAN HET BODEMREGIEME

In de bouwrijpe zones en zijtuinstroken is een wijziging van het bodemregime slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager gebracht wordt dan het trottoirniveau.

Artikel 1. Algemens bepalingen

1.05. Algemeen geldende voorschriften (vervolg)

7° VELLEN VAN BOMEN

De ontbossing en het vellen van bomen kan slechts worden toegelaten voor zover zulks noodzakelijk is met het oog op de oprichting van de gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen.

8° AUTOGARAGES EN DE BOUWVRIJE STROKEN

Behoudens andersluidende bepalingen in het (de) volgende artikel(en) mag in de bouwvrije zijtuinstrook of binnen de eerste 10m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen een autogarage gekoppeld worden opgericht die, voor zover niet anders op het plan aangeduid, voldoet aan de volgende voorwaarden :

a) Plaatsing

1) In de zijtuinstroken

- De voorgevel op minimum 5m uit de voorgevelbouwlijn ; de achtergevel op een afstand uit de voorgevelbouwlijn die niet groter mag zijn dan de diepte van de aanpalende bouwstrook.
- Een zijgevel op de perceelsgrens.

2) In de strook voor binnenplaatsen en tuinen

- Voorgevel binnen de eerste 10m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen.
- Maximumbreedte 3m ; maximumdiepte 6m.
- Een zijgevel op de perceelsgrens.

b) Bouwhoogte

Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst : 3m.

c) Gevelmaterialen

- Gevels zichtbaar vanaf de openbare weg : rode gevelsteen.
- Overige gevels : baksteen.

d) Dakvorm

Flat dak.

NOTA

De oprichting van een autogarage in de bouwvrije zijtuinstrook of de eerste 10m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen kan, indien niet op het plan, voorzien, slechts worden toegestaan op voorwaarde dat :

1) de plaatsing op de perceelsgrens van afzonderlijke bijgebouwen op het perceel is toegelaten ingevolge de voorschriften vervat in het (de) volgende artikel(en) ;

2) door de aanvrager een door de eigenaar van het aanpalende perceel, op de zijgrens waarvan de autogarage zal worden opgericht, ondertekende verklaring wordt voorgelegd waaruit blijkt :

- dat hij kennis heeft van het bouwplan van de aanvrager ;
- dat het hem bekend is dat, aan hem of zijn rechtverkrijgenden, de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing op dezelfde bouwlijn van een autobergplaats of afsluitingsmuur met poort uitgevoerd in hetzelfde gevelmateriaal.

Artikel 1. Algemene bepalingen

1.05. Algemeen geldende voorschriften (vervolg)

9° PARKEERRUIMTE

a) Bepaling van de vereiste stallingscapaciteit

Binnen de grenzen van het perceel waarop een gebouw wordt opgericht en binnen een bouwstrook dient tegelijkertijd een parkeerruimte te worden voorzien met de volgende minimale stallingscapaciteit :

- 1) één personenwagen per woning voorzien in het op te richten gebouw ;
- 2) één personenwagen per 50 m² of fractie van 50 m² vloeroppervlakte van alle lokalen bestemd voor of betrekking hebbend op een handelsexploitatie.

OPMERKINGEN

- I. Voor de vaststelling van de voormelde vloeroppervlakte wordt geen rekening gehouden met ondergrondse lokalen.
- II. Indien het niet mogelijk of niet wenselijk is de vereiste parkeerruimte geheel of gedeeltelijk op het bouwperceel te voorzien kan, op eensluitend advies van de gemachtigde ambtenaar, door het College van Burgemeester en Schepenen vergunning worden verleend om de parkeerruimte binnen een bouwstrook aan te leggen op een perceel of te voorzien in een gebouw dat, gelegen is of zich bevindt in een straal van vierhonderd meter, gemeten vanaf de grenzen van het bouwperceel, en waarover de aanvrager de beschikking heeft hetzij in eigendom, hetzij ingevolge overeenkomst.
- III. Indien de vereiste parkeerruimte, zoals bepaald onder de punten 1 en 2 hierboven, geheel of gedeeltelijk niet kan of mag worden aangelegd, zal door de aanvrager een belasting of compensatoire vergoeding aan het gemeentebestuur moeten worden betaald naar rato van de ontbrekende parkeerruimte, zodra die belasting of vergoeding is vastgesteld door de gemeenteraad en goedgekeurd door de hogere overheid. In afwachting daarvan is het onderhavige lid niet van toepassing.

b) Voorwaarden waaraan de parkeerruimte moet voldoen

1) Minimale afmetingen per wagen :

- a) voor boxengarages : 5m x 2,75m x 1,80m hoogte ;
- b) voor afgesloten ruimten : 4,50m x 2,25m x 1,80m hoogte ;
- c) in open lucht : 5,50m x 2,50m.

2) Inrichting :

Elke parkeerplaats moet aan de toegangsweg grenzen.
Bij wijze van uitzondering is het evenwel toegelaten bij woongebouwen parkeerplaatsen te voorzien die slechts kunnen worden ingenomen na eventuele verplaatsing van één ander autovoertuig.

Artikel 4 PERCELEN BESTEMD VOOR BIJZONDERE VRIJSTAANDE BEBOUWING
(Nrs. 8)

4.01 BOUWSTROOK

De totale perceelsoppervlakte,
na aftrek van die der bouwvrije
stroken

1° BESTEMMING

Winkel met kantoor en woning

2° BEBOUWINGSWIJZE

Vrijstaand.

3° PLAATSING VAN DE GEBOUWEN

Vrije plaatsing binnen de bouwstrook.

4° AFMETINGEN VAN DE GEBOUWEN

a) Voorgevelbreedte

Minimum 8m en maximum de breedte van de bouwstrook

b) Bouwdiepte

Minimum 8m en maximum de diepte van de bouwstrook

c) Bouwhoogte

Gemeen van het trotoirniveau tot de bovenkant van de
kroonlijst of de enderkant van de dakoverstek:

- 1) tot op een diepte van 20m uit de voorgevelbouwlijn: maximum 7m
- 2) overige diepte : maximum 4,50m

~~d) Maximale oppervlakte~~

5° WELSTAND VAN DE GEBOUWEN

a) Dakvorm

Plat dak, boogvormig dak of schuin dak met een maximumhelling
van 60°.

b) Materialen

- 1) voor gevels:
gevelsteen, natuursteen, sierbepoistering in lichte
kleur,
- 2) voor de bedekking van de schuine daken;
ofwel pannen
ofwel rechthoekige leien in horizontale rijen
ofwel, voor flauw hellende daken, dakvilt.

6° AANLEG VAN DE STROOK

Het niet door gebouwen, toegangswegen of parkeergelegenheden
benutte gedeelte van de strook dient als tuin te worden
aangelegd.

Artikel 4 Percelen bestemd voor bijzondere vrijstaande bebouwing
(vervolg).

2.02. BOUWVRIJE VOORTUINSTROOK

Diepte, gemeten vanaf de
(ontworpen)rooilijn : 8m.
De ontworpen rooilijn ligt
op 18,50m uit de wegas.

1° BEBOUWING

Behoudens de afsluitingsmuurtjes voorzien in artikel
1.05.4° alle constructies verboden, met inbegrip van
hellende op- en afritten.

2° WELSTAND

Behoudens de toegangen tot de gebouwen en de parkeer-
strook waarvoor slechts één inrit en één uitrit mogen worden
wangelegd, dient de strook als tuin te worden aangelegd
en als dusdanig gehandhaafd.

2.03. BIJZONDERE BOUWVRIJE STROKEN

Breedte, gemeten vanaf de
zijgrenzen en de achtergrens
van het perceel : 6m.

BEBOUWING

Behoudens de afsluitingsmuurtjes, zoals bepaald in
art. 1.05.4° : alle constructies verboden, met inbegrip van
hellende op- en afritten. Langs de achtergrens en de
zijgrenzen van het perceel dient een strook van 3m breedte
met groenbeplanting, bestaande uit lage en hoogstammige heesters
en bomen, als scherm te worden aangelegd zoals aangeduid op
schets nr. 3154.

2.04. PARKEERRUIMTEN

Overeenkomstig de bepalingen van art. 1.05.9° verplicht aan
te leggen parkeerruimten moeten binnen de toegelaten bouw-
strook worden voorzien.

De in de omzendbrief van 17.6.70 (B.S. van 4.8.70) bepaalde
minimum afmetingen van de toegangswegen voor de openlucht
parkeerruimten moeten evenwel buiten de groenstrook vallen die
t.o.v. de achter- en zijgrenzen van het perceel moet worden
aangelegd.

Tegenwoordig ~~bevo~~lan gezien en goed-
 gekeurd door het College van Burgemeester
 en Schepenen der Gemeente Zoersel in
 zitting van 29 JULI 1980
 Zoersel, de 29 JULI 1980
 De Secretaris.

Gemeente Zoersel
 Sectie C 299

De Burgemeester
 Voord. de Burgemeester
 De afgevaardigde Schepenen



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



IN N. Groen Gebouwen
 van 1/4

Kijkwijzer van de Gemeente

H. van der ...

School 1/10

Nr 2154

150/10/11

Het college van burgemeester en schepenen,

Gelet op de aanvraag ingediend door M. DE SMET Pierre, Afgewerkte Boerder De Smet & Van Dierck p.v.h.o., Jull. Hiltiestraat 2 Antwerpen

met betrekking tot het verkavelen van een grond gelegen te ~~voordel~~, Rouandijk,

kadastraal bekend sectie C, nr. 296M ;

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van 3 juli 1981

Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970 ;

Gelet op artikel 90, 8°, van de gemeentewet, zoals het bij artikel 71 van voornoemde wet gewijzigd is ;

Gelet op het koninklijk besluit van 6 februari 1971, betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de verkavelingsaanvragen ;

(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin de verkaveling gelegen is, geen door de Koning goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat ;

(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin de verkaveling gelegen is, slechts een bijzonder plan bestaat, als bedoeld in artikel 17 van de wet van 29 maart 1962, en goedgekeurd bij koninklijk besluit van _____ ;

(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin de verkaveling gelegen is, een bij koninklijk besluit van _____ goedgekeurd algemeen plan van aanleg bestaat, dat het college van burgemeester en schepenen bij besluit van _____ heeft voorgesteld als te wijken ;

(1) van de grafische voorschriften van dit plan, _____

(1) van (de) artikel(en) _____ van de geschreven voorschriften van dit plan, met betrekking tot (2) :

(1) Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaar making, zoals bepaald bij het koninklijk besluit van 6 februari 1971, dat _____ bezwaarschrift(en), is — zijn ingediend, dat het college daerover heeft beraadslaagd en beslist ;

(2) Gelet op de algemene verkavelingsverordeningen ;

(3) Gelet op de gemeentelijke verkavelingsverordening ;

(3) Gelet op de algemene bouwverordeningen ;

(3) Gelet op de gemeentelijke bouwverordening ;

Overwegende dat het beschikkend gedeelte van het advies dat bij toepassing van voornoemde wet door de gemachtigde ambtenaren is uitgebracht, als volgt luidt :

"Gelet op het feit dat de wijziging de goede aanleg niet in het gedrang brengt ;

GUNSTIG. Kavel 4 komt in aanmerking voor de oprichting van een winkel met kantoor en woning, in vervanging van een pompstation, op voorwaarde dat bijgaande stedebouwkundige voorschriften worden toegepast."

Advies onder nr. 150/083(2) van 13 augustus 1981.

w.g. W. Heylen.

(1) (4) Overwegende dat de verkavelingsaanvraag omvat :

(1) de aanleg van nieuwe verkeerswegen ;

(1) de trasswijziging, de verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke verkeerswegen ;

(1) Overwegende dat de aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, op de wijze zoals bepaald bij koninklijk besluit van 6 februari 1971 ;

(1) Gelet op het besluit van _____ van de gemeenteraad, houdende (5) :

(1) Overwegende dat de inhoud van de aanvraag strijdig is met door 's mensen toedoen gevestigde erfdienstbaarheden en/of van bij overeenkomst vastgestelde verplichtingen met betrekking tot het grondgebruik, dat de aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, op de wijze zoals bepaald bij koninklijk besluit van 6 februari 1971, dat bezwaarschriften werden ingediend, dat het college over die bezwaarschriften heeft beraadslaagd en beslist ;

Besluit :

Artikel 1. De verkavelingsvergunning wordt afgegeven aan M. De Smet Pierre voornoemd

die ertoe gehouden is :

1° (1) de voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar in acht te nemen ;

2° (1) de voorwaarden gesteld in het besluit van _____ van de gemeenteraad, stipt na te leveren ;

3° (5)

Artikel 2. (1) De verkaveling mag in _____ facon worden uitgevoerd, zoals hierna wordt omschreven (6) :

fase 1 : _____

Provincie Antwerpen

Gemeente ZOERSEL

VERKAVELING VOOR WONINGBOUW

van grond gelegen Rodendijk

sectie C , nrs. 296m

Stedebouwkundige voorschriften.

voor kavel 4



Gevoegd bij het advies van de
gemachtigde ambtenaar van

1
150/083(2)

Artikel 4. PERCELEN BESTEMD VOOR BIJZONDERE VRIJSTAANDE BEBOUWING
(Nr. 4)

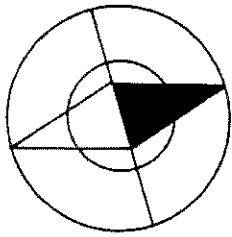
- =====
- 4.01. BOUWSTROOK** De totale perceelsoppervlakte, na aftrek van die der bouwvrije stroken.
- 1° BESTEMMING**
Winkel met kantoor en woning.
- 2° BEBOUWINGSWIJZE**
Vrijstaand.
- 3° PLAATSING VAN DE GEBOUWEN**
Vrije plaatsing binnen de bouwstrook.
- 4° AFMETINGEN VAN DE GEBOUWEN**
- a) **Voorgevelbreedte**
Minimum 8m en maximum de breedte van de bouwstrook.
- b) **Bouwdiepte**
Minimum 8m en maximum de diepte van de bouwstrook.
- c) **Bouwhoogte**
Gemeten van het trottoirniveau tot bovenkant kroonlijst of onderkant dakoverstek :
- 1) tot op een diepte van 20m uit de voorgevelbouwlijn : maximum 7m ;
2) overige diepte : maximum 4,50m.
- 5° WELSTAND VAN DE GEBOUWEN**
- a) **Dakvorm**
Plat dak, boogvormig dak of schuin dak met een helling tussen 25° en 60°.
- b) **Materialen**
- 1) Voor gevels : gevelsteen, natuursteen, sierbeploistering in lichte kleur,
2) voor de bedekking van de schuine daken : ofwel pannen, ofwel rechtehoekige leien in horizontale rijen, ofwel, voor flauw hellende daken, dakvilt.
- 6° AANLEG VAN DE STROOK**
Het niet door gebouwen, toegangswegen of parkeergelegenheden benutte gedeelte van de strook dient als tuin te worden aangelegd.
- 4.02. BOUWVRIJE VOORTUINSTROOK** Diepte, gemeten vanaf de (ontworpen) rooilijn: 8m. De ontworpen rooilijn ligt op 22m uit de weg.
- 1° BEBOUWING**
Behoudens de afsluitingsmuurtjes voorzien in art. 1.05,4° : geen constructies toegelaten noch hellende op- en afritten.
- 2° WELSTAND**
Behoudens de toegangen tot de gebouwen en de parkeerstrook waarvoor slechts één inrit en één uitrit mag worden aangelegd, dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.
- 4.03. BIJZONDERE BOUWVRIJE STROKEN** Breedte, gemeten vanaf de zijgrenzen en de achtergrens van het perceel : 6m.
- BEBOUWING**
Behoudens de afsluitingsmuurtjes, zoals bepaald in art. 1.05,4°, en de op 3m afstand van de grenzen aan te leggen toegangsweg : geen constructies toegelaten noch hellende op- en afritten. Longs de achtergrens en de zijgrenzen van het perceel dient een strook van 3m breedte met groenbeplanting, bestaande uit lage en hoogstamige heesters en bomen, als scherm te worden aangelegd. De overige strook van 3m moet aangelegd worden als toegangsweg die benut kan worden door de brandweer.

Artikel 4. Percelen bestemd voor bijzondere vrijstaande bebouwing (vervolg)

4.04. PARKEERRUIMTEN

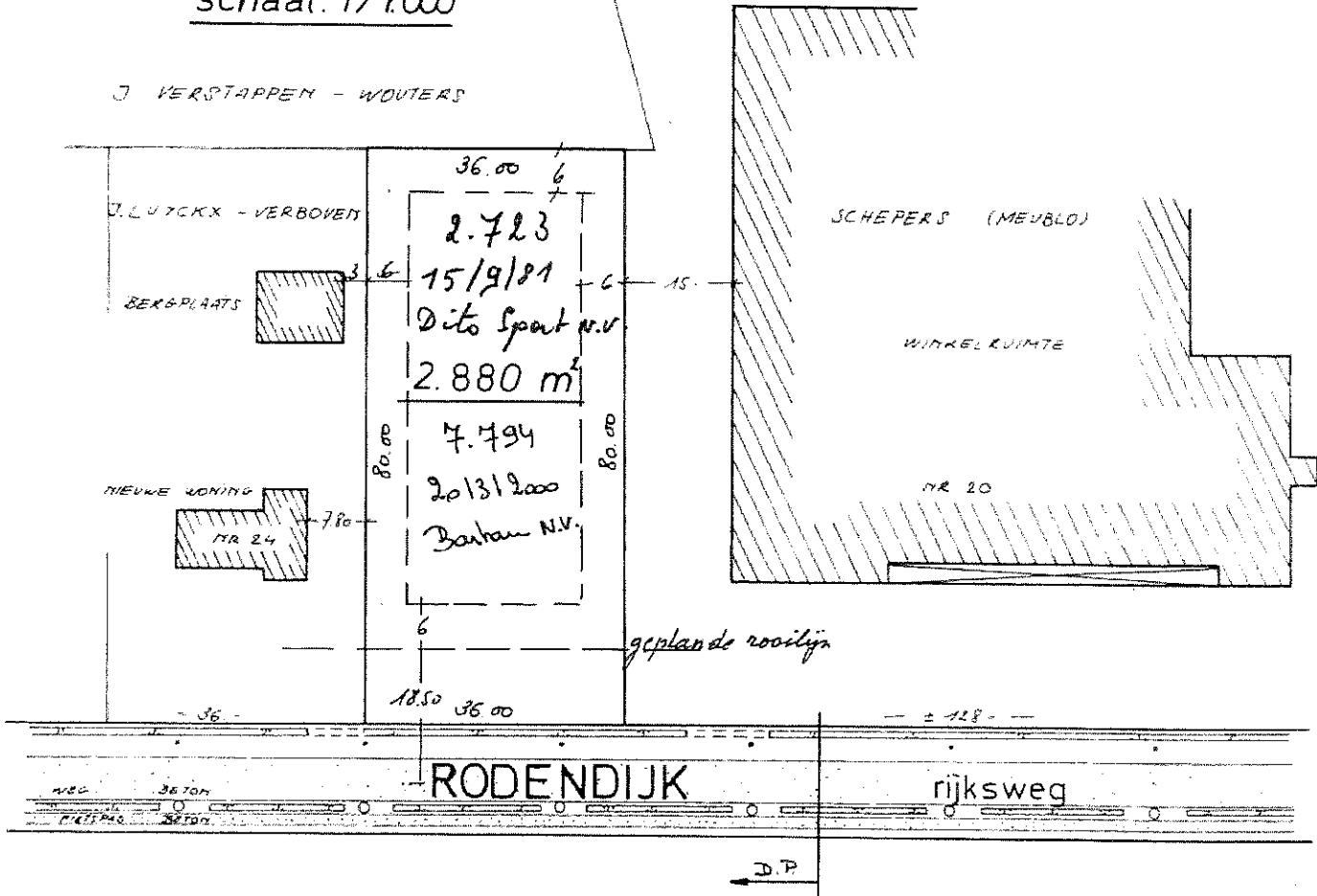
Overeenkomstig de bepalingen van art. 1.05,9° verplicht aan te leggen parkeerruimten moeten binnen de toegelaten bouwstrook worden voorzien. De in de omzendbrief van 17.6.70 (B.S. van 4.8.70) bepaalde minimumafmetingen van de toegangswegen voor de openlucht parkeerruimten moeten evenwel buiten de groenstrook vallen die t.o.v. de achter- en zijgrenzen van het perceel moet worden aangelegd.

Relief : vlak
 Occupatie : aanplant epicea.



schaal: 1/1.000

J. VERSTAPPEN - WOUTERS



Huidige bestemming : Kavel nr 4 van de verkavelingsverg. ref. 150/083
 in bouwgronden, dd 14 juni 1966.

Andere delen van deze verkaveling:

kavels 1, 2 en 3: perceel nr 296P

eigenaars: L. Schepers-Van den Durpel,
 Congresstraat 26, 2000-Antwerpen.

kavel 5 : perceel 296N, eigenaar: J. Luyckx-Verboven,
 Rodendijk 24, Zoersel.

kavel 6 : perceel 296D, eigenaar: J. Verstappen-Wouters,
 Rodendijk 26, Zoersel.

Ontworpen bestemming :

Perceel voor bijzondere vrijstaande bebouwing: winkel met kantoor
 en woning.

Aanvraag nr 3.019

Ref. nr Stedebouw 150/043(5)

Weigering tot wijziging van de verkavelingsvergunning

Het college van burgemeester en schepenen,

Gelet op de aanvraag ingediend door M. ZAGERS-WOUTERS August, Oelegembaan 45, Zandhoven;

strekking tot wijziging van de verkavelingsvergunning, onder nr. 150/043 bij besluit van 22 oktober 1964 van het college van burgemeester en schepenen afgegeven aan M. Dierckx Edmond;

voor een grond gelegen te Rodendijk Zoersel kadastraal bekend sectie C nr. 299p;

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van 27 april 1983;

Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970;

Gelet op artikel 90, 8°, van de gemeentewet, zoals het bij artikel 71 van voornoemde wet gewijzigd is;

Gelet op het koninklijk besluit van 6 februari 1971, betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de verkavelingsaanvragen;

(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin de verkaveling gelegen is, geen door de Koning goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat;

~~(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin de verkaveling gelegen is, slechts een bijzonder plan bestaat, als bedoeld in artikel 17 van de wet van 29 maart 1962, en goedgekeurd bij koninklijk besluit van~~

(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin de verkaveling gelegen is, een bij koninklijk besluit van

goedgekeurd algemeen plan van aanleg bestaat; dat het college van burgemeester en schepenen bij besluit van heeft voorgesteld af te wijken:

(1) van de grafische voorschriften van dit plan;

(1) van (de) artikel(en)

van de geschreven voorschriften van dit plan, met betrekking tot (2):

(1) Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaar making, zoals bepaald bij het koninklijk besluit van 6 februari 1971; dat daarover heeft beraadslaagd en beslist;

(1) Overwegende dat niet alle eigenaars van een kavel, die de aanvraag niet hebben medeondertekend, een eensluidend afschrift van de aanvraag hebben ontvangen bij ter post aangetekende brief (kavels, eigenaars)

(1) Overwegende dat alle eigenaars van een kavel, die de aanvraag niet hebben medeondertekend, een eensluidend afschrift van de aanvraag hebben ontvangen bij ter post aangetekende brief; dat geen eigenaars een bezwaarschrift hebben ingediend, dat deze eigenaars minder meer dan een vierde van de in de oorspronkelijke vergunningtoegestane kavels bezitten

~~(1) Overwegende dat uit het ingediende dossier (1) (noch) uit de bezwaren blijkt dat het bestaan van de wijzigingsaanvraag afbreuk doet aan de rechten, ontstaande uit de overeenkomsten tussen de partijen;~~

(5) Gelet op de algemene verkavelingsverordening(en);

(5) Gelet op de gemeentelijke verkavelingsverordening;

(5) Gelet op de algemene bouwverordening(en);

(5) Gelet op de gemeentelijke bouwverordening;

Overwegende dat de beschikking gedeelte van het eensluidend advies dat bij toepassing van voornoemde wet door de gemachtigde ambtenaar is uitgebracht, als volgt luidt:

"Gelet op het feit dat de wijziging de goede aanleg niet in het gedrang brengt;

GUNSTIG. Kavel 6 van de vergunning van 22.10.64 komt in aanmerking om bebouwd te worden met een winkel met kantoor en woning, ingeplant binnen de bouwstrook aangeduid in rood op bijgaand plan, en op voorwaarde dat bijgaande stedebouwkundige voorschriften worden toegepast."

Advies onder nr. 150/043(5) van 7 juli 1983. w.g. W. Heylen.

Gelet op het advies vanwege het Bestuur der Wegen van 13 juni 1983 nr.AL1/51/150 043. w.g. Ir. R.Meersschaert.

~~(1) Overwegende dat de aanvraag tot wijziging van de verkaveling omvat:~~

~~(1) de aanleg van nieuwe verkeerswegen;~~

~~(1) de tracéwijziging, verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke verkeerswegen;~~

~~(1) Overwegende dat de aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, op de wijze zoals bepaald bij koninklijk besluit van 6 februari 1971;~~

(1) Gelet op het besluit van 5 maart 1981

van de gemeenteraad,

houdende (6): goedkeuring structuurplanning

(1) Overwegende dat de wijziging van de verkavelingsvergunning niet kan worden toegestaan om de volgende redenen:

~~plaats hebben en dat de aanvraag niet moet worden voorgelegd aan de gemeenteraad;~~

Wijziging van de verkavelingsvergunning

Het College van burgemeester en schepenen,

Gelet op de aanvraag ingediend door Mevr. JANSSENS Elza, Sint Martinusstraat 15, Zoersel;

strekkende tot wijziging van de verkavelingsvergunning, onder nr. 150/043 bij besluit van 22.10.1964 van het college van burgemeester en schepenen afgegeven aan M. Dierckx E.

voor een grond gelegen te Zoersel, Rodendijk, kadastraal bekend sectie C nr. 299m;

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van 15 april 1985;

Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970;

Gelet op artikel 90, 8°, van de gemeentewet, zoals het bij artikel 71 van voornoemde wet gewijzigd is;

Gelet op het koninklijk besluit van 6 februari 1971, betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de verkavelingsaanvragen;

(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin de verkaveling gelegen is, geen door de Koning goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat;

~~(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin de verkaveling gelegen is, slechts een bijzonder plan bestaat, als bedoeld in artikel 17 van de wet van 29 maart 1962, en goedgekeurd bij koninklijk besluit van~~

(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin de verkaveling gelegen is, een bij koninklijk besluit van

goedgekeurd algemeen plan van aanleg bestaat; dat het college van burgemeester en schepenen bij besluit van heeft voorgesteld af te wijken:

(1) van de grafische voorschriften van dit plan;

(1) van (de) artikel(en)

van de geschreven voorschriften van dit plan, met betrekking tot (2):

(1) Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaar making, zoals bepaald bij het koninklijk besluit van 6 februari 1971; dat bezwaarschrift(en), is — zijn ingediend, dat het college

~~daarover heeft beraadslaagd en beslist;~~

Overwegende dat alle eigenaars van een kavel die de aanvraag niet hebben medeondertekend, een eensluitend afschrift van de aanvraag hebben ontvangen bij ter post aangetekende brief;

dat (geen) eigenaars bezwaarschriften hebben ingediend;

~~dat deze eigenaars niet meer dan één vierde van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels bezitten (— kavels; eigenaars) (3);~~

Overwegende dat uit het ingediende dossier noch uit de bezwaarschriften blijkt dat het vergunnen van de wijzigingsaanvraag afbreuk doet aan de rechten, ontstaan uit overeenkomsten tussen de partijen:

(4) Gelet op de algemene verkavelingsverordening(en);

(4) Gelet op de gemeentelijke verkavelingsverordening;

(4) Gelet op de algemene bouwverordening(en);

(4) Gelet op de gemeentelijke bouwverordening;

Overwegende dat het beschikkend gedeelte van het advies dat bij toepassing van voornoemde wet door de gemachtigde ambtenaren is uitgebracht, als volgt luidt:

"Gelet op het feit dat de wijziging de goede aanleg niet in het gedrang brengt.

GUNSTIG. Kavel 9 van de vergunning van 22.10.64 komt in aanmerking om bebouwd te worden met een winkel met kantoor en woning in te planten binnen de bouwstrook aangeduid in rood op bijgaand plan en op voorwaarde dat bijgaande stedebouwkundige voorschriften worden toegepast."

Advies onder nr. 150/043(6) van 23.10.1985. w.g. W. Heylen.

Gelet op het gunstig advies van het Bestuur der Wegen dd. 20.5.1985 nr. AL1/81/150/043. w.g. Ir. J. De Groof.

~~(1) (2) Overwegende dat de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning omvat:~~

~~(1) de aanleg van nieuwe verkeerswegen;~~

~~(1) de tracéwijziging, de verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke verkeerswegen;~~

~~(1) Overwegende dat de aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek op de wijze zoals bepaald bij koninklijk besluit van 6 februari 1971;~~

~~(1) Gelet op het besluit van van de gemeenteraad houdende (6):~~

Besluit:

Artikel 1. De vergunning tot wijziging van de verkaveling wordt afgegeven aan M. die ertoe gehouden is:

01 (1) de voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen eensluitend advies van de gemachtigde ambtenaar in acht te nemen;

~~02 (1) de voorwaarden gesteld in het besluit van van de gemeenteraad~~

Art.2. Indien deze verkaveling nog niet is uitgerust met de volgende nutsvoorzieningen: net voor laagspanning, openbare verlichting en kabeltelevisie,

~~Artikel 2. (1) De verkaveling mag in facon worden uitgevoerd, zoals hierna wordt omschreven (8):~~

waterleidingnet, gasleiding en rioleringsnet, dienen al deze nutsvoorzieningen op kosten van en door de verkavelaar of koper, in afspraak met het Gemeentebestuur van Zoersel, ondergronds aangelegd.

In geen enkel geval kan de verantwoordelijkheid van het Gemeentebestuur van

Provincie Antwerpen

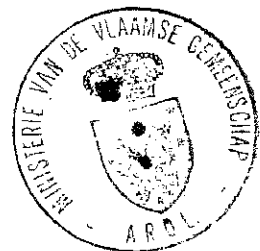
Gemeente ZOERSEL

VERKAVELING VOOR WONINGBOUW

van grond gelegen Rodendijk

sectie c , nrs. 299^v

Stedebouwkundige voorschriften



Gevoegd bij het advies van de
gemachtigde ambtenaar van

22-10-1985
(150/043) (6)

Artikel 1. ALGEMENE BEPALINGEN

1.01. Terminologie

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt verstaan onder:

- 1) **aaneengesloten gebouw** : gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelsgrens zijn geplaatst;
- 2) **achtergevelbouwlijn** : grens tussen de strook voor hoofdgebouwen en de strook voor binnenplaatsen en tuinen ;
- 3) **bouwwijze voortuinstrook** : strook grond met een bepaalde diepte, gelagen tussen de rooilijn en de voortegelbouwlijn ;
- 4) **bouwwijze zijtuinstrook** : strook grond met een bepaalde breedte, gelagen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande zijgevel van een kopgebouw of van een vrijstaand gebouw en waarvan de diepte gelijk is aan die van de aangrenzende strook voor hoofdgebouwen ;
- 5) **dakbasis** : denkbekleidig vlak dat de beide vlakken van een zadeldak in hun onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt ;
- 6) **dakvenster** : uit het dakvlak uitspringend venster ;
- 7) **groepeerde bebouwing** : bebouwingswijze waarbij kleine groepen van gelijkvormige gebouwen, huizenblokken genaamd, worden afgescheiden door bouwrijze zijtuinstroken ;
- 8) **gekoppelde bebouwing** : bebouwingswijze waarbij twee gelijkvormige gebouwen worden geplaatst op een gemeenschappelijke zijgrens van twee percelen, en op eenzelfde bouwrijze, zodat zij een harmonisch geheel vormen ;
- 9) **huizenblok** : groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met een kopgebouw is afgewerkt ;
- 10) **kopgebouw** : gebouw aan een der uiteinden van een huizenblok en waarvan de vrijstaande zijgevel als een voorgevel is afgewerkt ;
- 11) **uitbouw** : uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping ;
- 12) **voortegelbouwlijn** : denkbeeldige lijn die op de plaatsen zonder voortuinstrook samenvalt met de rooilijn, en op de andere plaatsen de grens vormt tussen de voortuinstrook en de bouwstrook ; bij hoekkavels ligt ze aan de smalste zijde van de kavel ;
- 13) **vrijstaande gevel** : gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt gebouwd ;
- 14) **vrijstaand gebouw** : gebouw waarvan de beide zijgevels op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst ;
- 15) **zadeldak** : dak gevormd door twee gelijkhellende vlakken van gelijke lengte en die in een nok samenkomen.

1.02. (...)

1.03. Interpretatie van de stedenbouwkundige voorschriften

Indien er in de strook voor hoofdgebouwen meer dan een mogelijkheid is voorzien wat de voorgevelhoogte, de dakhelling of de te verwerken materialen betreft, of indien in die strook geen bepaalde kleur voor het materiaal van gevels of van dakbedekkingen is voorgeschreven, zullen de voorgevelhoogte, de dakhelling en het nokaaf, alsmede de aard en de kleur van de aangewende materialen voor gevels en dakbedekking, zoals voorzien in de bouwvoorvraag waarvoor het eerst vergunning wordt afgegeven, voor het gehele huizenblok waarvan het volgende gebouw deel uitmaakt bindend zijn.

1.04. Afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften

Indien er in een huizenblok reeds een gebouw bestaat dat werd opgericht overeenkomstig een vergunning afgegeven door de daartoe bevoegde overheid, zullen de overige gebouwen op te richten in dat blok zo nodig aan dat bestaande gebouw moeten worden aangepast wat de voorgevelhoogte, de kleur van het gevelmateriaal, de dakvorm (helling en nokaaf) en de dakbedekking (aard en kleur) betreft, zelfs indien dit een afwijking van deze voorschriften inhoudt. De bepalingen van art. 51 van de wet van 28 maart 1962 blijven onverminderd van toepassing.

1.05. Algemeen geldende voorschriften

1° Dakvensters

- a) Op vrijstaande gebouwen : steeds toegelaten
- b) Op aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen :
 - 1) Gevallen waarna oprichting is toegelaten :
 - op het achterste dakvlak ; steeds toegelaten ;
 - op het driehoekige dakvlak van een schieldak ; steeds verboden ;
 - op het voorste dakvlak ; slechts toegelaten indien de dakhelling 40° overschrijdt.
 - 2) Plaats van oprichting : op 0,40 m uit de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak en op minimum 1 m afstand van de scheidsmuren en van de vrijstaande zijgevel.
 - 3) Afmetingen :
 - maximumbreedte : 2/3 van de gevelhoogte met een maximum van 6 m per dakvenster en een oederlinge afstand van ten minste 2 m ;
 - maximumhoogte (bovenkant kroonlijst) : de helft van de dakhoogte van het hoofdgebouw.

2° Kroonlijsten

- a) Bij vrijstaande bebouwing : lijstgoot is niet verplicht.
- b) Bij aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen : behalve de zijgevels moeten alle vrijstaande gevels die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn en die niet op de perceelsgrens zijn geplaatst, worden voorzien van een lijstgoot met een oversrek van :
 - 0,50 m aan de voorgevel van een hoofdgebouw ;
 - 0,20 m à 0,50 m aan de overige gevels.

3° Uitsprongen uit het gevelvlak

A. Bij aaneengesloten, gegroepeerde of gekoppelde bebouwing :

- 1) uit de voorgevel : onder voorbehoud van de eventuele beperkingen opgelegd door de bevoegde van de weg of door de plaatselijke overheid :
 - a) Erkers, balkons : maximumuitsprong 0,50 m op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau en op minimum 0,50 m afstand van het verlengde van elke scheidsmuur ;
 - b) Luidels : maximumuitsprong 1 m op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau.
- 2) uit de vrijstaande zijgevel : alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in de bouwrijze zijtuinstrook bevinden ;
- 3) uit de achtergevel :
 - a) Terrassen, balkons : maximumuitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen, 2 m op ten minste 2 m afstand van elke perceelsgrens ;
 - b) Erkers : uitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen is verboden.

B. Bij vrijstaande bebouwing :

- alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in een bouwrijze strook bevinden.

4° Erfscheidningen

- a) Verplichte afsluitingsmuur (aangeduid op het plan) moet terzelfdertijd als het hoofdgebouw worden opgericht met een hoogte van 2 m en uitgevoerd worden in gevalsteen, afgedekt met verglaasde muurkappen, natuursteen of ezelsrug.
- b) Facultatieve afsluitingsmuren (tussen de erven onderling en tussen een erf en de openbare weg)
- Behoudens andersluidende bepalingen in de volgende artikelen :
- 1) in de vooruinstrook : muurje in gevalsteen, waarvan de hoogte, behoudens de posten naast de ingangen, 0,40 m niet overschrijdt ;
 - 2) in de zijuinstrook :
 - indien zichtbaar vanaf de openbare weg : muurje in gevalsteen met een maximumhoogte van 0,40 m ;
 - indien niet zichtbaar vanaf de openbare weg, na volledige bebouwing van het betrokken bouwblok : muur in baksteen of in betonplaten met een maximumhoogte van 2 m ;
 - 3) in de strook voor binnenplaatsen en tuinen :
 - bij vrijstaande bebouwing : verboden ;
 - bij gekoppelde bebouwing en bij koppelgebouwen : een afsluitingsmuur in baksteen is toegelaten in het verlengde van de scheidsmuur van het hoofdgebouw tot een maximumhoogte van 2 m. De uitvoering in betonplaten is toegelaten voor zover de constructie niet vanaf de openbare weg zichtbaar is of althans zal zijn na de volledige bebouwing van het betrokken bouwblok ;
 - bij gegroepeerde of aaneengesloten bebouwing behalve die koppelgebouwen : afsluitingsmuren in baksteen met een maximumhoogte van 2 m zijn toegelaten op alle perceelsgrenzen. De uitvoering in betonplaten is toegelaten voor zover de constructie niet vanaf de openbare weg zichtbaar is of althans zal zijn na de volledige bebouwing van het betrokken bouwblok.

5° Hellende op- en afritten in de voor-, zijuinstroken en binnen de eerste 10 m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen : verboden.

6° Wijziging van het bodemrelief in de bouwvrije voor- en zijuinstroken is slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager gebracht wordt dan het trilmeevniveau.

7° Vellen van bomen : ontbessing en vellen van bomen kan worden toegelaten voor zover dat noodzakelijk is met het oog op de oprichting van de gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen.

8° Autogarages in de bouwvrije stroken

Behoudens andersluidende bepalingen in de volgende artikelen mag in de bouwvrije zijuinstrook of binnen de eerste 10 m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen een autogarage gekoppeld worden opgericht die, voor zover niet anders op het plan aangeduid, voldoet aan de volgende voorwaarden :

- a) Plaatsing
- 1) In de zijuinstroken
 - De voorgevel op ten minste 5 m uit de voorgevelbouwlijn ; de achtergevel maximaal op de achtergevelbouwlijn van de aansluitende bouwstrook.
 - Een zijgevel vop de perceelsgrens.
 - 2) In de strook voor binnenplaatsen en tuinen
 - Voorgevel binnen de eerste 10 m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen.
 - Maximumbreedte 3 m ; maximumdiepte 6 m.
 - Een zijgevel op de perceelsgrens.
- b) Bouwhoogte
Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst : 3 m.
- c) Gevelmaterialen
- Gevels zichtbaar vanaf de openbare weg : rode gevalsteen.
 - Overige gevels : baksteen.
- d) Dakvorm
Plat dak.

Noot De oprichting van een dergelijke autogarage kan, indien niet op het plan voorzien, slechts worden toegestaan op voorwaarde dat :

1. de plaatsing op de perceelsgrens van afzonderlijke bijgebouwen op het perceel is toegelaten ingevolge de voorschriften vervat in de volgende artikelen ;
2. door de aanvrager een door de eigenaar van het aansluitende perceel, op de zijgrens waarvan de autogarage zal worden opgericht, ondertekende verklaring wordt voorgelegd waaruit blijkt :
 - dat hij kennis heeft van het bouwplan van de aanvrager ;
 - dat het hem bekend is dat een hem of zijn rechtverkrijgenden, de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing op dezelfde bouwlijn van een autobergplaats of afsluitingsmuur met poort, uitgevoerd in hetzelfde gevelmateriaal.

9° Parkeerruimte

a) Bepaling van de vereiste stallingscapaciteit

Binnen de grenzen van het perceel waarop een gebouw wordt opgericht en binnen een bouwstrook dient tegelijkertijd een parkeerruimte te worden voorzien met de volgende minimale stallingcapaciteit :

- 1) één personenwagen per in het op te richten gebouw voorziene woning ;
- 2) één personenwagen per 50 m² of fractie van 50 m² vloeroppervlakte van alle lokalen bestemd voor of betrekking hebbend op een handelsexploitatie.

Opmerkingen

- I. Voor de vaststelling van de voormalde vloeroppervlakte wordt geen rekening gehouden met ondergrondse lokalen.
 - II. Indien het niet mogelijk is of niet wenselijk is de vereiste parkeerruimte geheel of gedeeltelijk op het bouwperceel te voorzien, kan, op aansluitend advies van de gemachtigde ambtenaar, door het College van Burgemeester en Schepenen vergunning worden verleend om de parkeerruimte binnen een bouwstrook aan te leggen op een perceel of te voorzien in een gebouw dat gelagen is of zich bevindt in een straal van vierhonderd meter, gemeten vanaf de grenzen van het bouwperceel, en waarover de aanvrager de beschikking heeft (hetzij in eigendom, hetzij ingevolge overeenkomst).
 - III. Indien de vereiste parkeerruimte, zoals bepaald onder de punten 1 en 2 hierboven, geheel of gedeeltelijk niet kan of mag worden aangelegd, zal door de aanvrager een belasting of compensatoire vergoeding aan het gemeentebestuur moeten worden betaald naar rato van de ontbrekende parkeerruimte, zoodra die belasting of vergoeding is vastgesteld door de gemeenteraad en goedgekeurd door de hogere overheid.
In afwachting daarvan is dit lid niet van toepassing.
- b) Voorwaarden waaraan de parkeerruimte moet voldoen
- 1) Minimale afmetingen per wagen :
 - a) voor boxeergarages : 5 m × 2,75 m × 1,80 m hoogte ;
 - b) voor afgesloten nummers : 4,50 m × 2,25 m × 1,80 m hoogte ;
 - c) in open lucht : 5,50 m × 2,50 m
 - 2) Oriëntering
Elke parkeerplaats moet aan de toegangsweg grenzen.
Bij wijze van uitzondering is het evenwel toegelaten bij woongebouwen parkeerplaatsen te voorzien die slechts kunnen worden ingenomen na eventuele verplaatsing van één ander autovoertuig.

Artikel 4. PERCELEN BESTEMD VOOR BIJZONDERE VRIJSTAANDE BEBOUWING
(nr. 9)

4.01. BOUWSTROOK

De totale perceelsoppervlakte, na aftrek van die der bouwrijke stroken.

1° BESTEMMING

Winkel met kantoor en woning.

2° BEBOUWINGSWIJZE

Vrijstaand.

3° PLAATSING VAN DE GEBOUWEN

Vrije plaatsing binnen de bouwstrook.

4° AFMETINGEN VAN DE GEBOUWEN

- a) Voorgevelbreedte: minimum 8m en maximum de breedte van de bouwstrook.
- b) Bouwdiepte: minimum 8m en maximum de diepte van de bouwstrook.
- c) Bouwhoogte, gemeten van het trottoirniveau tot bovenkant kroonlijst of onderkant dakoverstek :
 - 1) tot op een diepte van 20m uit de voorgevelbouwlijn : maximum 7m;
 - 2) overige diepte: maximum 4,50m.

5° WELSTAND VAN DE GEBOUWEN

- a) Dakvorm: plat dak, boogvormig dak of schuin dak met een helling tussen 25° en 60°.
- b) Materialen
 - 1) voorgevels: gevelsteen, natuursteen, sierbepoistering in lichte kleur;
 - 2) voor de bedekking van de schuine daken: ofwel pannen, ofwel rechthoekige leizen in horizontale rijen, ofwel, voor flauw hellende daken, dakgilt.

6° AANLEG VAN DE STROOK

Het niet door gebouwen, toegangswegen of parkeergelegenheden bemutte gedeelte van de strook dient als tuin te worden aangelegd.

4.02. BOUWRIJKE VOORTUINSTROOK

Tussen de ontworpen rooilijn en de bestaande ^{voorgevelbouw} voorgevellijn. De ~~ontworpen rooilijn~~ ligt op 22m uit de weg.

1° BEBOUWING

Behoudens de afsluitingsmuurtjes voorzien in art. 1.05,4°: geen constructies toegelaten, noch hellende op- en afritten.

2° WELSTAND

Behoudens de toegangen tot de gebouwen en de parkeerstrook waarvoor slechts één inrit en één uitrit mag worden aangelegd, dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

4.03. BIJZONDERE BOUWRIJKE STROKEN

Breedte, gemeten vanaf de zijgrenzen en de achtergrens van het perceel: 6m.

BEBOUWING

Behoudens de afsluitingsmuurtjes, zoals bepaald in art. 1.05,4°, en de op 3m afstand van de grenzen aan te leggen toegangsweg: geen constructies toegelaten noch hellende op- en afritten. Langs de perceelsgrens (achtergrens) en de zijgrenzen van het perceel dient een strook van 3m breedte met groenbeplanting, bestaande uit lage en hoogstammige haesters en bomen, als scherm te worden aangelegd. De overige strook van 3m moet aangelegd worden als toegangsweg dient bemut kan worden door de brandweer.



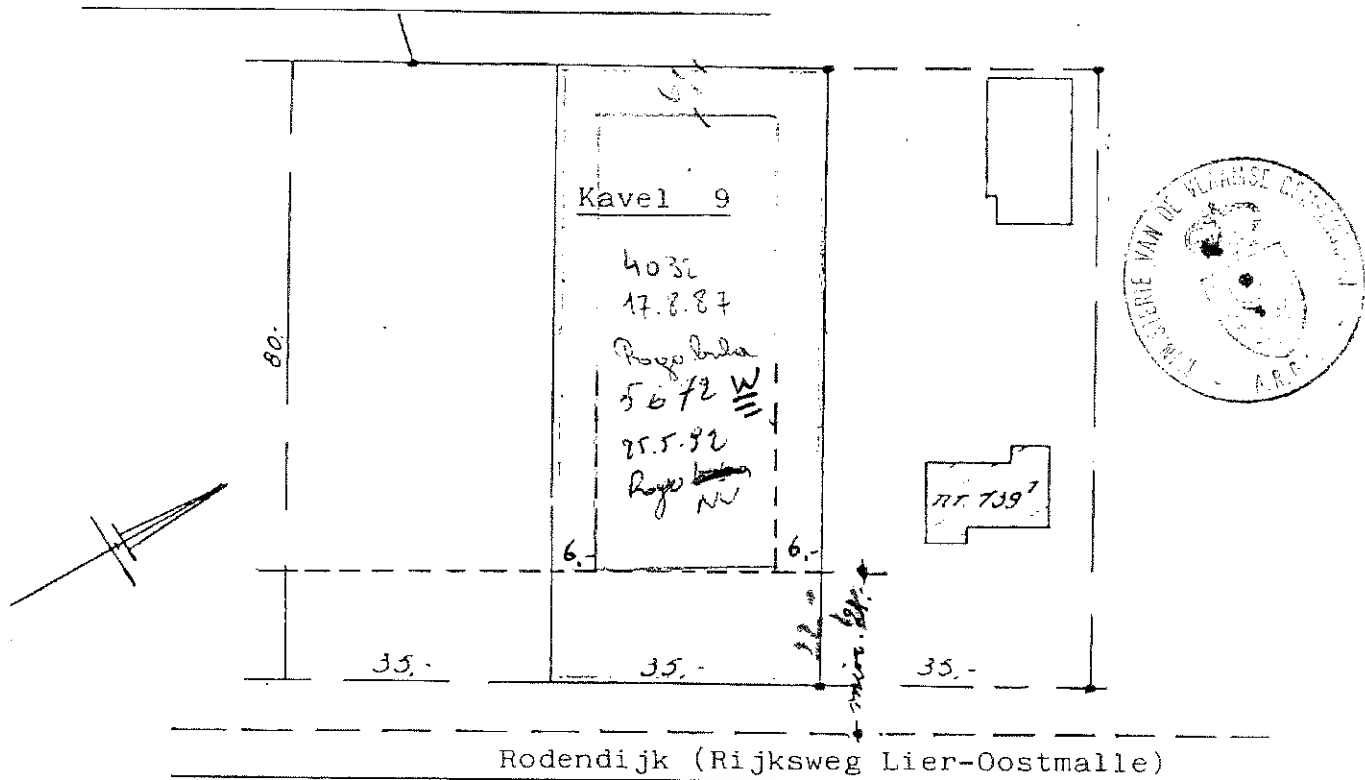
Artikel 4. Percelen bestemd voor bijzondere vrijstaande bebouwing (vervolg)

4.04. PARKERRUIMTEN

Overeenkomstig de bepalingen van art. 1.05,9° verplicht aan te leggen parkerruimten moeten binnen de toegelaten bouwstrook worden voorzien. De in de omzendbrief van 17.6.70 (B.S. van 4.8.70) bepaalde minimumafmetingen van de toegangswegen voor de openlucht parkerruimten moeten evenwel buiten de groenstrook vallen die t.o.v. de achter- en zijgrenzen van het perceel moet worden aangelegd.



Zoersel - 1° afdeling
Sectie C, nr. 299/M, groot 2.880 m².
1/1000



VERKAVELINGSVERGUNNING DD. 22.10.1964 (advies Stedebouw 150/043).

Wijziging:

Voorgestelde wijziging van de bestemming m.b.t. kavel 9 in de verkaveling:

Het oprichten van een handelseigendom in plaats van een woonhuis in de bouwstrook vastgesteld in de stedebouwkundige voorschriften gevoegd bij de verkavelingsvergunning, te weten:

- = binnen de strook van 30 m. vanaf de achteruitbouwstrook (minimum 21 m. uit de wegas;
- = minimumafstand tot de zijgrenzen v/h perceel: 6 m.; afzonderlijke gebouwen tot op 3 m. van de zijgrenzen v/h perceel, indien de oprichting geschiedt op minimum 21 m. uit de achteruitbouwstrook;
- = bouwbreedte: minimum 8 m.;
- = bouwdiepte: maximum de helft van de perceelbreedte.

22-10-1964

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

150/043(6)

Het College van burgemeester en schepenen,
Gelet op de aanvraag ingediend door M.N.V. Pacauto, Stevenslei 14, 2100 Deurne.

strekkende tot wijziging van de verkavelingsvergunning, onder nr. 150/043 bij besluit van 22.10.64
van het college van burgemeester en schepenen afgegeven aan M. Dierckx Edmond

voor een grond gelegen te Zoersel, Rodendijk kadastraal bekend sectie C nr. 300 g2

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van 18.12.89

Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970 ;

Gelet op artikel 90, 8°, van de gemeentewet, zoals het bij artikel 71 van voornoemde wet gewijzigd is ;

Gelet op het koninklijk besluit van 6 februari 1971, betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de verkavelingsaanvragen ;

~~(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin de verkaveling gelegen is, geen door de Koning goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat ;~~

(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin de verkaveling gelegen is, slechts een bijzonder plan bestaat, als bedoeld in artikel 17 van de wet van 29 maart 1962, en goedgekeurd bij koninklijk besluit van

(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin de verkaveling gelegen is, een bij koninklijk besluit van goedgekeurd algemeen plan van aanleg bestaat ; dat het college van burgemeester en schepenen bij besluit van heeft voorgesteld af te wijken :

(1) van de grafische voorschriften van dit plan ;

~~(1) van (de) artikel(en) van de geschreven voorschriften van dit plan, met betrekking tot (2) :~~

(1) Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaar making, zoals bepaald bij het koninklijk besluit van 6 februari 1971 ; dat bezwaarschrift(en), is — zijn ingediend, dat het college daarover heeft beraadslaagd en beslist ;

Overwegende dat alle eigenaars van een kavel die de aanvraag niet hebben medeondertekend, een eensluitend afschrift van de aanvraag hebben ontvangen bij ter post aangelegde brief ;

dat (geen) eigenaars bezwaarschriften hebben ingediend ;

~~dat deze eigenaars niet meer dan één vierde van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels bezitten (kavels ; eigenaars) (3) ;~~

~~Overwegende dat uit het ingediende dossier noch uit de bezwaarschriften blijkt dat het vergunnen van de wijzigingsaanvraag afbreuk doet aan de rechten, ontstaan uit overeenkomsten tussen de partijen ;~~

(4) Gelet op de algemene verkavelingsverordening(en) ;

(4) Gelet op de gemeentelijke verkavelingsverordening ;

(4) Gelet op de algemene bouwverordening(en) ;

(4) Gelet op de gemeentelijke bouwverordening ;

Overwegende dat het beschikkend gedeelte van het advies dat bij toepassing van voornoemde wet door de gemachtigde ambtenaren is uitgebracht, als volgt luidt :

Gelet op het feit dat de wijziging de goede aanleg niet in het gedrang brengt ;

GUNSTIG voor de oprichting van een magazijn-toonzaal met burelen i.p.v. alleenstaande bebouwing op kavel 3 van de vergunning 150/043 dd. 22.10.64, volgens op bijgaand ontwerp in rood aangeduide bouwstrook op voorwaarde dat bijgaande stedebouwkundige voorschriften worden toegepast.

Advies van 12.4.90 onder nr. 150/043(7) w.g. R. Van De Sande.

~~(1) (5) Overwegende dat de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning omvat :~~

~~(1) de aanleg van nieuwe verkeerswegen ;~~

~~(1) de tracéwijziging, de verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke verkeerswegen ;~~

~~(1) Overwegende dat de aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, op de wijze zoals bepaald bij koninklijk besluit van 6 februari 1971 ;~~

~~(1) Gelet op het besluit van van de gemeenteraad, houdende (6) :~~

Besluit :

Artikel 1. De vergunning tot wijziging van de verkaveling wordt afgegeven aan M. N.V. Pacauto die ertoe gehouden is ;

°1 (1) de voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen eensluitend advies van de gemachtigde ambtenaar in acht te nemen ;

2° ~~(1) de voorwaarden gesteld in het besluit van van de gemeenteraad~~ stipt na te leven ;

3° (7)

Artikel 2. ~~(1) De verkaveling mag in fasen worden uitgevoerd, zoals hierna wordt omschreven (8) :~~

fase 1 :

fase 2 :

Provincie Antwerpen

Gemeente ZOERSEL

VERKAVELING VOOR WONINGBOUW

van grond gelegen Rodendijk
sectie C , nrs. 300 g 2

Stedebouwkundige voorschriften

150/043 (7)

Gevoegd bij het advies van de
gemachtigde ambtenaar van



Artikel 2. PERCELEN BESTEMD VOOR BIJZONDERE VRIJSTAANDE BEBOUWING
(nr 3)

2.01. BOUWSTROOK De totale perceelsoppervlakten na aftrek van die der
----- bouwvrije stroken.

1° BESTEMMING

Winkel met magazijn, kantoor en woning.

2° BEBOUWINGSWIJZE

Vrijstaand.

3° PLAATSING VAN DE GEBOUWEN

Vrije plaatsing binnen de bouwstrook.

4° AFMETINGEN VAN DE GEBOUWEN

- a) Voorgevelbreedte : minimum 8m en maximum de breedte van de bouwstrook.
- b) Bouwdiepte : minimum 8m en maximum de diepte van de bouwstrook.
- c) Bouwhoogte, gemeten van het trottoirniveau tot bovenkant kroonlijst of onderkant dakoverstek :
 - 1) tot op een diepte van 20m uit de voorgevelbouwlijn : maximum 4m ;
 - 2) overige diepte : maximum 6m.

5° WELSTAND VAN DE GEBOUWEN

- a) Dakvorm : plat dak.
- b) Materialen :
 - 1) voorgevels : gevelsteen, natuursteen, sierbeplesetering in lichte kleur ;
 - 2) voor de bedekking van het dak : golfplaten, dakvilt.

6° AANLEG VAN DE STROOK

Het niet door gebouwen, toegangswegen of parkeergelegenheden benutte gedeelte van de strook dient als tuin te worden aangelegd.

2.02. BOUWVRIJE VOORTUINSTROOK Tussen de ontworpen rooilijn en de bestaande
----- voorgevellijn. De voorgevelbouwlijn ligt op 18m uit de rooilijn of 31,50m uit de wegas.

1° BEBOUWING

Behoudens de afsluitingsmuurtjes voorzien in art. 1.05.4° : geen constructies toegelaten, noch hellende op- en afritten.

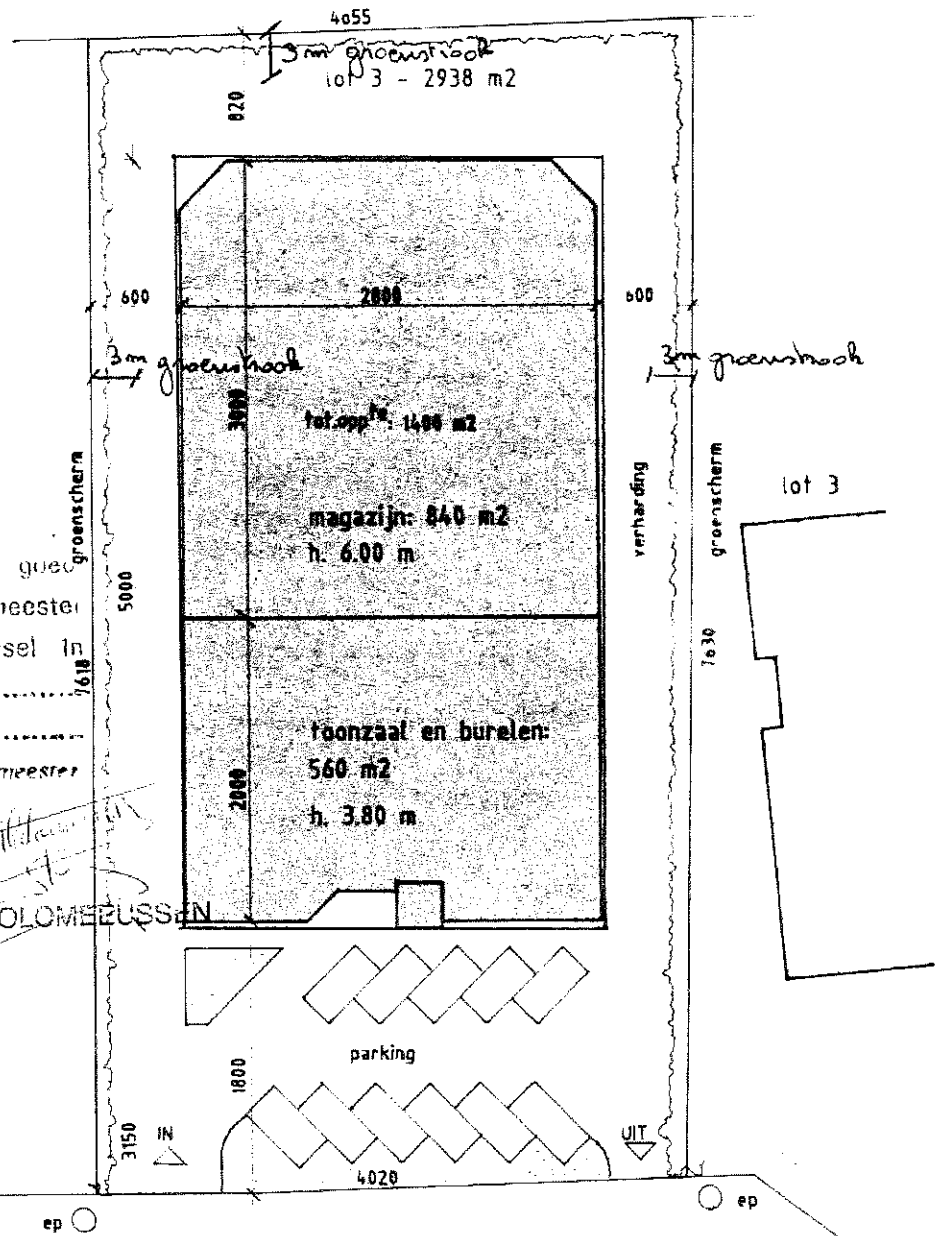
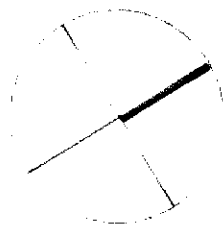
2° WELSTAND

Behoudens de toegangen tot de gebouwen en de parkeerstrook, te voorzien zoals aangeduid op plannen, waarvoor slechts één inrit en één uitrit mag worden aangelegd, dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

2.03. BIJZONDER BOUWVRIJE STROKEN Breedte, gemeten vanaf de zijgrenzen van
----- het perceel : 6m en vanaf de achtergrens van het perceel : 8m.

BEBOUWING

Behoudens de afsluitingsmuurtjes, zoals bepaald in art. 1.05.4°, en de op 3m afstand van de grenzen aan te leggen toegangsweg : geen constructies toegelaten noch hellende op- en afritten. Langs de perceelsgrens (achtergrens) en de zijgrenzen van het perceel dient een strook van 3m breedte met groenbeplanting, bestaande uit lage en hoogstammige heesters en bomen, als scherm te worden aangelegd. De overige strook van 3m moet aangelegd worden als toegangsweg die benut kan worden door de brandweer.



geenwoordig plan gezien en goed
keurd door het College van Burgemeester
a Schepenen der Gemeente Zoersel in
itting van 07-05-1990
oersel, de 07-05-1990
b Secretaris. De Burgemeester

[Signature]
VAN DEN BULCK

[Signature]
S. BARTHOLOMEZUSSEN

inplantingsplan 1/500

AS. RODENDIJK

gemeente	halle-zoersel	provincie	antwerpen
ontwerp	nieuwbouw magazijn en foonzaal	2153 zoersel, rodendijk sie C nr.300 g2	
bouwheer	nv pacauto	stevenslei 14 2100 deurne	

architekt alex somers prins albertln. 18 3800 st-truiden 011-69.9714	datum	schaal	blad
	20/11/89	1/2500-1/1000 1/500	1

bouwheer	situeringsplannen inplantingsplan
architekt	
aannemer	

Gemeente ZUERSEL
Provincie ANTWERPEN
Aanvraag nr 5.840
Ref. nr Stedebouw 150/043(8)

Formulier L

Wijziging van de verkavelingsvergunning

Het College van burgemeester en schepenen,
Gelet op de aanvraag ingediend door MR.

ROMMENS André, Hortensiadreef 41, 2920 KALMTHOUT

strekkende tot wijziging van de verkavelingsvergunning, onder nr. 150/043 bij besluit van 22.10.1964 van het college van burgemeester en schepenen afgegeven aan M.r. Dierckx Edmond

voor een grond gelegen te Zoersel, Rodendijk kadastraal bekend sectie C nr. 299/1-m

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van 23.06.1992

Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970 ;

~~Gelet op artikel 90, 89, van de gemeentewet, zoals het bij artikel 71 van voornoemde wet gewijzigd is ;~~

Gelet op het koninklijk besluit van 6 februari 1971, betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de verkavelingsaanvragen ;

~~(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin de verkaveling gelegen is, geen door de Koning goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat ;~~

~~(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin de verkaveling gelegen is, slechts een bijzonder plan bestaat, als bedoeld in artikel 17 van de wet van 29 maart 1962, en goedgekeurd bij koninklijk besluit van ;~~

~~(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin de verkaveling gelegen is, een bij koninklijk besluit van~~

~~goedgekeurd algemeen plan van aanleg bestaat ; dat het college van burgemeester en schepenen bij besluit van heeft voorgesteld af te wijken :~~

~~(1) van de grafische voorschriften van dit plan ;~~

~~(1) van (de) artikel(en) van de geschreven voorschriften van dit plan, met betrekking tot (2) :~~

~~(1) Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaar making, zoals bepaald bij het koninklijk besluit van 6 februari 1971, dat, daarover heeft beraadslaagd en beslist ; bezwaarschrift(en), is — zijn ingediend, dat het college~~

~~Overwegende dat alle eigenaars van een kavel die de aanvraag niet hebben medeondertekend, een eensluitend afschrift van de aanvraag hebben ontvangen bij ter post aangezekende brief ;~~

~~dat (geen) eigenaars bezwaarschriften hebben ingediend ;~~

~~dat deze eigenaars niet meer dan één vierde van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels bezitten (kavels ; eigenaars) (3) ;~~

Overwegende dat uit het ingediende dossier noch uit de bezwaarschriften blijkt dat het vergunnen van de wijzigingsaanvraag afbreuk doet aan de rechten, ontstaan uit overeenkomsten tussen de partijen :

(4) Gelet op de algemene verkavelingsverordening(en) ;

(4) Gelet op de gemeentelijke verkavelingsverordening ;

(4) Gelet op de algemene bouwverordening(en) ;

(4) Gelet op de gemeentelijke bouwverordening ;

Overwegende dat het beschikkend gedeelte van het advies dat bij toepassing van voornoemde wet door de gemachtigde ambtenaren is uitgebracht, als volgt luidt :

Gelet op het feit dat de wijziging de goede aanleg niet in het gedrang brengt ;

GUNSTIG voor de samenvoeging vankavel 8 en 9 en de wijziging van de bouwhoogte tot maximum 7 m. over de volledige bouwdiepte, zoals aangeduid op het plan ;
in vervanging van kavel 8 & 9 van de behoorlijk vergunde verkaveling 150/043 dd. 22.10.1964.

Advies dd. 01.12.1992 onder nr.150/043 (8) w.g. R. Van De Sande

~~(1) (5) Overwegende dat de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning omvat :~~

~~(1) de aanleg van nieuwe verkeerswegen ;~~

~~(1) de tracéwijziging, de verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke verkeerswegen ;~~

~~(1) Overwegende dat de aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, op de wijze zoals bepaald bij koninklijk besluit van 6 februari 1971 ;~~

~~(1) Gelet op het besluit van van de gemeenteraad, houdende (6) :~~

Bestuit :

Artikel 1. De vergunning tot wijziging van de verkaveling wordt afgegeven aan M. die ertoe gehouden is :

1° (1) de voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen eensluitend advies van de gemachtigde ambtenaar in acht te nemen ;

2° (1) de voorwaarden gesteld in het besluit van stipt na te leven ;

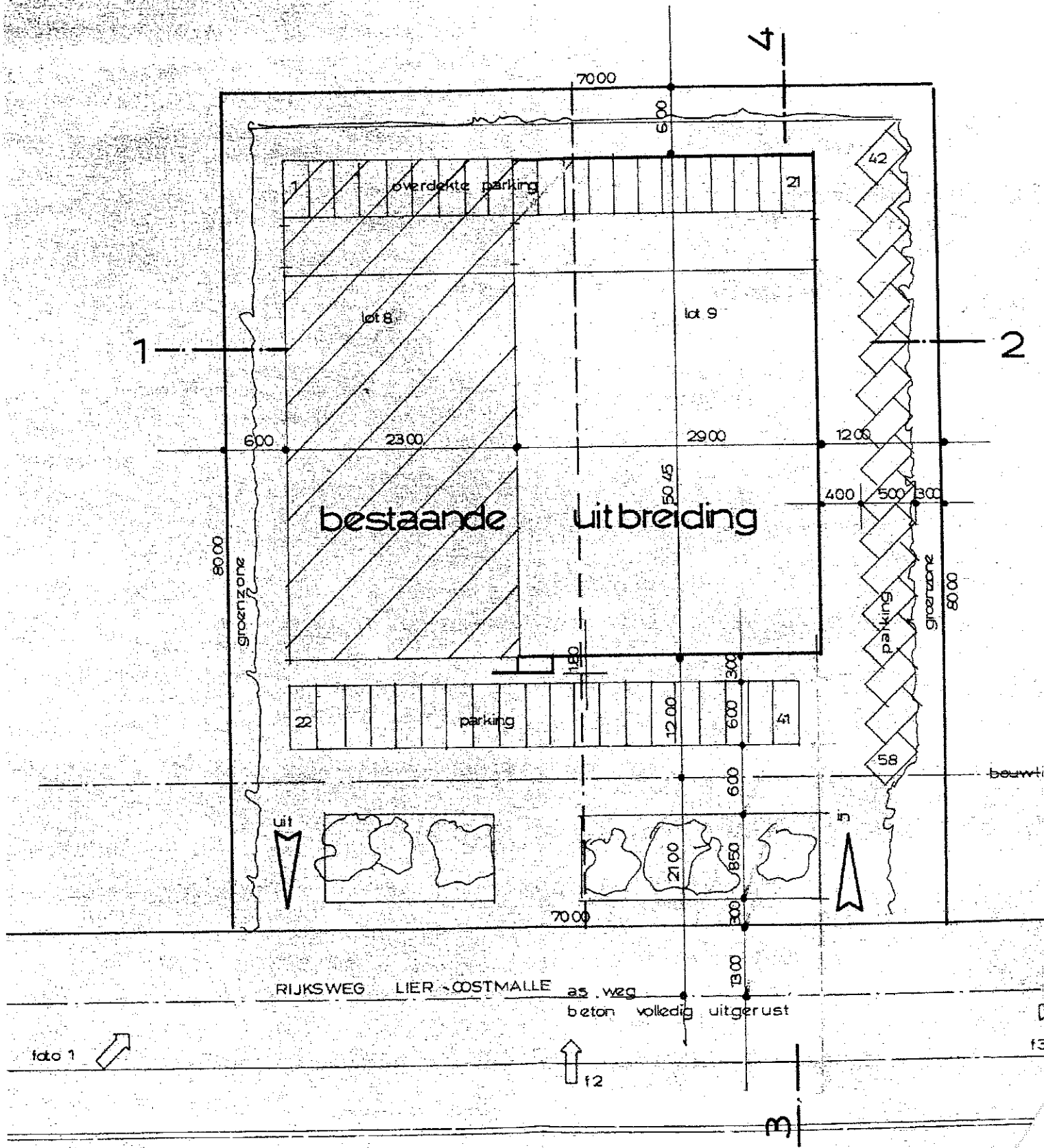
van de gemeenteraad

3° (7)

Artikel 2. (1) De verkaveling mag in fasen worden uitgevoerd, zoals hierna wordt omschreven (8) :

fase 1 :

fase 2 :





Wijziging van de verkavelingsvergunning

Aanvraag nr 5.839
Ref. nr Stedebouw 150/043(9)

Het College van burgemeester en schepenen,

Gelet op de aanvraag ingediend door M. R. SPITAELS, namens N.V.ROGO, Hortensiadreef 37, 2920 KALMTHOUT

strekkende tot wijziging van de verkavelingsvergunning, onder nr. 150/043 bij besluit van 21.10.1964 van het college van burgemeester en schepenen afgegeven aan Mr. Dierckx Edmond

voor een grond gelegen te Zoersel, Rodendijk kadastraal bekend sectie C nr. 299/N

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van 02.03.1992

Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970;

~~Gelet op artikel 20, 21 van de gemeentelijke wet zoals het bij artikel 21 van voornoemde wet gewijzigd is;~~

Gelet op het koninklijk besluit van 6 februari 1971, betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de verkavelingsaanvragen;

(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin de verkaveling gelegen is, geen door de Koning goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat;

~~(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin de verkaveling gelegen is, slechts een bijzonder plan bestaat, als bedoeld in artikel 17 van de wet van 29 maart 1962, en goedgekeurd bij koninklijk besluit van~~;

~~(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin de verkaveling gelegen is, een bij koninklijk besluit van~~

~~goedgekeurd algemeen plan van aanleg bestaat; dat het college van burgemeester en schepenen bij besluit van heeft voorgesteld af te wijken;~~

~~(1) van de grafische voorschriften van dit plan;~~

~~(1) van (de) artikel(en) van de geschreven voorschriften van dit plan, met betrekking tot (2) :~~

~~(1) Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaar making, zoals bepaald bij het koninklijk besluit van 6 februari 1971; dat bezwaarschrift(en), is zijn ingediend, dat het college daarover heeft beraadslaagd en beslist;~~

Overwegende dat alle eigenaars van een kavel die de aanvraag niet hebben medeondertekend, een eensluidend afschrift van de aanvraag hebben ontvangen bij ter post aangetekende brief;

dat (geen) eigenaars bezwaarschriften hebben ingediend;

dat deze eigenaars niet meer dan één vierde van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels bezitten (kavels; eigenaars) (3);

Overwegende dat uit het ingediende dossier noch uit de bezwaarschriften blijkt dat het vergunnen van de wijzigingsaanvraag afbreuk doet aan de rechten, ontstaan uit overeenkomsten tussen de partijen;

(4) Gelet op de algemene verkavelingsverordening(en);

(4) Gelet op de gemeentelijke verkavelingsverordening;

(4) Gelet op de algemene bouwverordening(en);

(4) Gelet op de gemeentelijke bouwverordening;

Overwegende dat het beschikkend gedeelte van het advies dat bij toepassing van voornoemde wet door de gemachtigde ambtenaren is uitgebracht, als volgt luidt:

Gelet op het feit dat de wijziging de goede aanleg niet in het gedrang brengt;

CUNSTIG voor de oprichting van een woonhuis- handelshuis in plaats van een woonhuis, binnen de bouwstrook in rood aangeduid op het plan, op kavel 7 van de behoorlijk vergunde verkaveling 150/043 dd. 22.10.1964.

Advies dd. 01.12.1992 Onder nr. 150/043 (9) w.g. R. Van De Sande.

~~(1) (5) Overwegende dat de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning omvat:~~

~~(1) de aanleg van nieuwe verkeerswegen;~~

~~(1) de tracéwijziging, de verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke verkeerswegen;~~

~~(1) Overwegende dat de aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, op de wijze zoals bepaald bij koninklijk besluit van 6 februari 1971;~~

~~(1) Gelet op het besluit van van de gemeenteraad, houdende (6) :~~

Besluit:

Artikel 1. De vergunning tot wijziging van de verkaveling wordt afgegeven aan M. R. SPITAELS Rob, namens N.V.ROGO die ertoe gehouden is:

1° (1) de voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar in acht te nemen;

2° (1) de voorwaarden gesteld in het besluit van van de gemeenteraad

slipt na te leven;

3° (7)

Artikel 2. (1) De verkaveling mag in fasen worden uitgevoerd, zoals hierna wordt omschreven (8):

fase 1:

fase 2:

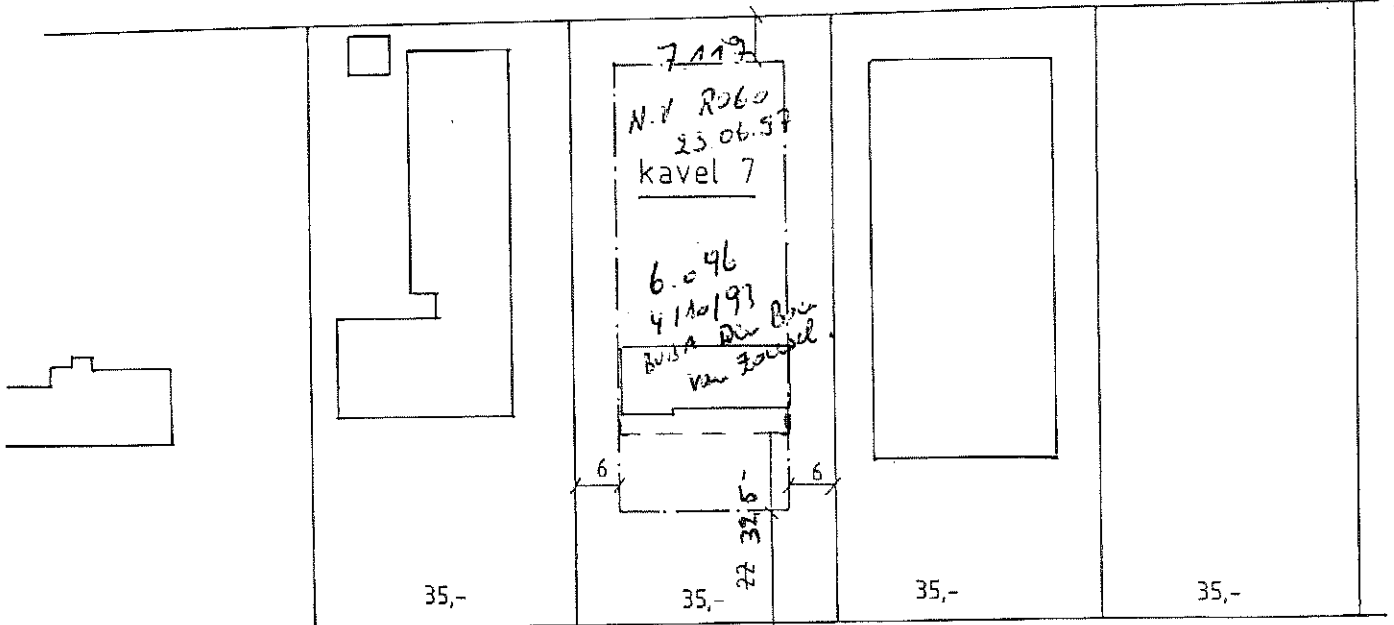
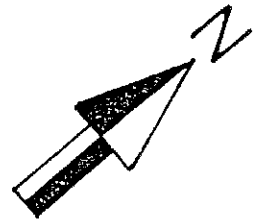
gemeente ZOERSEL (1ste afd.)

sectie C kad. nr. 299 n

verkaveling 150/043 goedgekeurd 22.10.1964

wijzigingsvoorstel

schaal 1/1.000



RODENDIJK (staatsbaan Lier-Oostmalle)

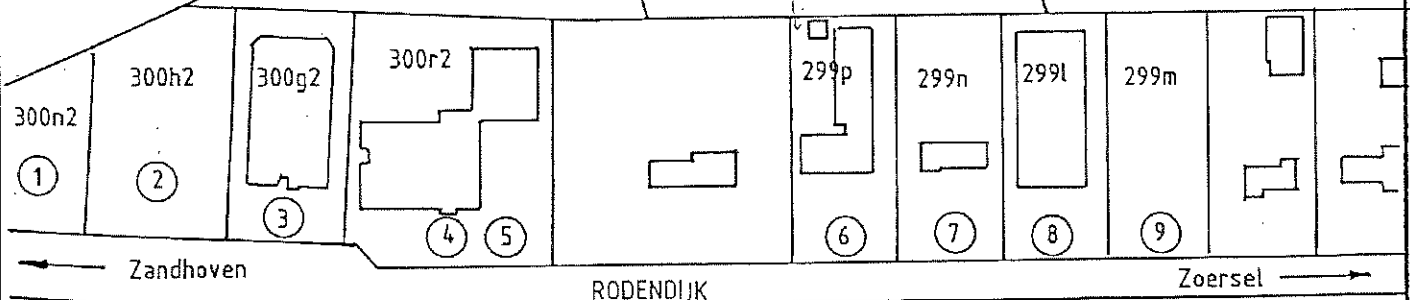
bestaande toestand
schaal 1/2.500.

Tegenwoordig ~~plan~~ plan gezien en goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen der Gemeente Zoersel in zitting van 14 DEC. 1992 Zoersel, ds 14 DEC. 1992
De Secretaris, De Burgemeester



~~E. VAN DEN BULCK~~

~~S. BARTHOLOMEEUSSSEN~~



Gemeente ZOERSEL
Provincie ANTWERPEN
Aanvraag nr 7.320
150/043

Formulier Q

Weigering tot wijziging van de verkavelingsvergunning

Het college van burgemeester en schepenen,
Gelet op de aanvraag ingediend door M.r. G. Van De Put, namens Esso Belgium, Romeinse Put 95, bus 71, 2650 EDEGEM
strekkende tot wijziging van de verkavelingsvergunning, onder nr. 150/043 bij besluit van 22 Oktober 1964 van het college van burgemeester en schepenen afgegeven aan Mr. Edmond Dierckx

voor een grond gelegen te Zoersel, Rodendijk kadastraal bekend sectie C nr. 300/Z2 lot 2
Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van 25 maart 1998

Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970 ;

Gelet op artikel 123, van de gemeentewet, zoals het bij artikel 71 van voornoemde wet gewijzigd is ;

~~Gelet op het koninklijk besluit van 6 februari 1971, betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de verkavelingsaanvragen ;~~

~~(2) Overwegende dat er voor het gebied waarin de verkaveling gelegen is, een bij koninklijk besluit van goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat ;~~

~~(1) Overwegende dat niet alle eigenaars van een kavel, die de aanvraag niet hebben medeondertekend, een eensluidend afschrift van de aanvraag hebben ontvangen bij ter post aangetekende brief (kavel, eigenaars niet-vertitigd) (3) ;~~

(1) Overwegende dat alle eigenaars van een kavel, die de aanvraag niet hebben medeondertekend, een eensluidend afschrift van de aanvraag hebben ontvangen bij ter post aangetekende brief ; dat vier eigenaars een bezwaarschrift hebben ingediend, dat deze eigenaars ~~niet~~ meer dan een vierde van de in de oorspronkelijke vergunningtoegestane kavels bezitten (9 kavels, 5 eigenaars) (4).

~~(1) Overwegende dat uit het ingediende dossier (1) (noch) uit de bezwaren blijkt dat het toestaan van de wijzigingsaanvraag afbreuk doet aan de rechten, ontstaan uit de overeenkomsten tussen de partijen :~~

(5) Gelet op de algemene verkavelingsverordening(en) ;

(5) Gelet op de gemeentelijke verkavelingsverordening ;

(5) Gelet op de algemene bouwverordening(en) ;

(5) Gelet op de gemeentelijke bouwverordening ;

(1) Overwegende dat de aanvraag tot wijziging van de verkaveling omvat : wijzigen bestemming kavel 2 van handels-

~~(1) de aanleg van nieuwe verkeerswegen ;~~ pand naar benzinstation en toebehoren

~~(1) de tracéwijziging, verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke verkeerswegen ;~~

~~(1) Gelet op het besluit van van de gemeenteraad, houdende (6) .~~

(1) Overwegende dat de wijziging van de verkavelingsvergunning niet kan worden toegestaan om de volgende redenen :

- meer dan één vierde van de eigenaars van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels heeft verzet aangetekend per brief tegen ontvangstbewijs op 3 april 1998 binnen een termijn van dertig dagen na kennisgeving van de wijziging bij aangetekend schrijven ; ~~dat er derhalve geen openbaar onderzoek moet plaats hebben en dat de aanvraag niet moet worden voorgelegd aan de gemeenteraad ;~~

- gelet op de ministeriële omzendbrief van 9 januari 1991 inzake de toepassing van art. 54 § 1 van de stedenbouwwet van 29 maart 1962 ;

Besluit :

Artikel 1°. De wijziging van de verkaveling, aangevraagd door Mr. G. Van De Put, namens Esso Belgium wordt geweigerd :

1° (7) om de volgende reden : het verzet van meer dan één vierde van de eigenaars van een kavel in de oorspronkelijke verkaveling binnen de voorziene termijn, overeenkomstig art. 57 § 2 van de stedenbouwwet van 29 maart 1962.

~~2° (1) om de reden opgegeven in het hierboven overgenomen besluit van van de gemeenteraad ;~~

Art. 2. Aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar wordt een afschrift van dit besluit gezonden.

De Secretaris,

I. Van den Bulck

De
Vanwege het college :

18 mei 1998

De Burgemeester,

K. Schryvers



VLAAMSE REGERING



MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE
VERWERPING
VAN HET BEROEP VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN.

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, INNOVATIE, MEDIA EN
RUIMTELIJKE ORDENING

Gelet op het decreet betreffende de ruimtelijke ordening,
gecoördineerd op 22 oktober 1996 en zijn latere wijzigingen;

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van
de ruimtelijke ordening en zijn latere wijzigingen;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2001 tot
bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse regering;

Gelet op de beslissing van 8 februari 2001 van de bestendige
deputatie van de provincieraad van Antwerpen waarbij het beroep
door de N.V. SECA - de heer F. Vanhoucke op 17 juli 2000 ingesteld
tegen de beslissing van 3 juli 2000 van het college van
burgemeester en schepenen van Zoersel tot weigering van de
vergunning voor het wijzigen van de verkaveling betreffende
gronden aan de Rodendijk 58 te Zoersel, kadastraal bekend sectie
C, nr. 300/Z2, Afd. 1, ingewilligd wordt;

Gelet op het beroep van 30 maart 2001 van het college van
burgemeester en schepenen tegen de beslissing van de bestendige
deputatie;

Gelet op de redenen tot beroepsinstelling zoals vervat in
voornoemd schrijven;

Gelet op de door de bestendige deputatie ontwikkelde motieven tot
inwilliging van het beroep van de particulier;

Overwegende dat de betekening van de beslissing van de bestendige
deputatie gebeurde op 21 maart 2001; dat het beroep van het
college van burgemeester en schepenen ingesteld werd binnen dertig
dagen na de ontvangst van de beslissing; dat het dienvolgens
ontvankelijk is;

Overwegende dat de grond volgens het gewestplan Turnhout,
vastgesteld bij koninklijk besluit van 30 september 1977, gelegen
is in een woongebied met landelijk karakter; dat overeenkomstig
artikel 6 van het koninklijk besluit van 28 december 1972
betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-
gewestplannen en de gewestplannen de woongebieden met landelijk
karakter bestemd zijn voor woningbouw in het algemeen en eveneens
voor landbouwbedrijven;

Overwegende dat de bouwplaats als lot 2 deel uitmaakt van een niet vervallen verkaveling daterend van 22 oktober 1964, omfattende oorspronkelijk negen loten voor open bebouwing; dat het gaat om een met een woning annex showroom bebouwde kavel, tussen andere loten waar in vrijstaande bebouwing handelszaken reeds overwogen; dat de aanvraag erop gericht is een latere bouwaanvraag te kunnen indienen in overeenstemming met de ook voor betrokken lot gewijzigde verkavelingsvergunning;

Overwegende dat het voorliggend plan een duidelijk inzicht verschaft over de aard en schaal der voorgenomen bouwwerken: dat op het 40 meter brede terrein de bestaande toonzaal annex woning en opslagplaats zou afgebroken worden om plaats te maken voor een 5,40 meter hoge luifel van 11 meter breedte en 18 meter bouwdiepte, met vier benzinepompen; dat daarachter een winkelruimte en technische lokalen zijn opgevat in een gebouw van 16 meter breedte en 9 meter bouwdiepte; dat langs beide laterale erfgrenzen een zes meter breed groenscherm zou komen en dat op het resterende terreindeel achteraan een aanplanting van grassen en sparachtigen zouden gerealiseerd worden;

Overwegende dat het geciteerde beroep van de gemeente steunt eerstens op het ontwerp van provinciaal structuurplan, waarbij de kleinhandelsconcentratie langs de Rodendijk zou afgebouwd worden, waardoor dus geen nieuwe bedrijven kunnen bijkomen; dat de gemeente verder argumenteert dat het niet opportuun is middenin een winkelzone een benzinstation in te planten, omdat de ligging aan een wegversmalling verkeersgevaarlijk is en omdat er reeds een ruim aanbod van benzinstations in de omgeving bestaat;

Overwegende dat dit laatste argument eerder een opportuniteitsvraag stelt buiten het kader van de wetgeving op de ruimtelijke ordening; dat het provinciaal structuurplan wel de overheid bindt bij het opstellen van haar ruimtelijke uitvoeringsplannen maar op zichzelf geen weigeringsargument kan vormen bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag;

Overwegende dat de inplanting van een benzinstation in het landelijk woongebied niet in strijd is met de bestemming volgens het gewestplan; dat de verkaveling waarbinnen huidige aanvraag zich situeert, een uitgesproken en wettelijk vergund handelskarakter vertoont, zoals blijkt uit de diverse verkavelingswijzigingen die systematisch zijn vergund; dat met name volgende verkavelingswijzigingen zijn gerealiseerd, alle met het oog op het bouwen van handelspannen, eventueel gekoppeld met woonfunctie: een eerste op 7 september 1977 voor de samengevoegde oorspronkelijke kavels 4 en 5, een andere wijziging voor kavel 1 op dezelfde datum, voor kavel 8 op 29 juli 1980, een verkavelingswijziging door de bestendige deputatie op 15 december 1983, een andere op 25 oktober 1988 betreffende kavel 9, voor lot 3 een wijzigingsvergunning op 7 mei 1980, en nog twee andere wijzigingen op datum van 14 december 1992, betreffende de kavels 7, 8 en 9;

Overwegende dat binnen dit bestaand feitelijk en wettelijk verkavelingskader een benzineverkooppunt van de voorgestelde bescheiden schaal zeker als complementair kan gelden;

Overwegende dat geen van de andere mede-eigenaars in de verkaveling enig bezwaar heeft ingediend; dat de afdeling Wegen Antwerpen van de administratie Wegen en Verkeer aangaande de inplanting langs de gewestweg een gunstig advies heeft gegeven; dat hieruit dient afgeleid dat de impact van de gevraagde vestiging niet van die aard is dat de verkeersveiligheid ter plaatse in het gedrang zou komen;

Overwegende dat de beoogde perceelsopvatting gangbaar is voor dergelijke vestigingen en zich inzake schaal van bebouwing, uitzicht en commerciële bestemming volledig integreert binnen de bestaande verkavelingsuitwerking; dat langs alle zijden van het eigenlijke bouwwerk voldoende open ruimte bewaard wordt; dat dan ook de goede plaatselijke aanleg gevrijwaard blijft;

Overwegende dat om deze redenen de beslissing van de bestendige deputatie kan bevestigd worden; dat het beroep van de gemeente niet dient bijgetreden;

Overwegende dat de aanvraagster de wens heeft uitgedrukt om gehoord te worden; dat alle partijen werden opgeroepen; dat op het onderhoud d.d. 27 september 2001 de aanvraagster en een afgevaardigde van de gemeente zijn verschenen;


BESLUIT:

Artikel 1. Het beroep van het college van burgemeester en schepenen wordt verworpen. Bijgevolg herneemt de beslissing van 8 februari 2001 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen, houdende toekenning van een vergunning aan de N.V. SECA haar rechtskracht.

Art. 2. Van dit besluit zal kennis gegeven worden aan de N.V. SECA, aan de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen, aan de gemachtigde ambtenaar voor de provincie Antwerpen en aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zoersel.

Brussel 9 SEP. 2002

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Innovatie, Media en
Ruimtelijke Ordening


D. VAN MECHELEN

Voor eensvondens akkoord.



G. STEEVENS
de adjunct van de minister

**Dienst Stedenbouwkundige Vergunningen**

ROBR/0000000338/BW/BVL

BESLUIT VAN DE BESTENDIGE DEPUTATIE VAN DE PROVINCIERAAD

Gelet op het besluit van 3 juli 2000 van het college van burgemeester en schepenen van Zoersel, waarbij aan N.V. Seca, gevestigd te Vilvoorde, Mechelsesteenweg 520, de vergunning tot het wijzigen van de verkaveling nr. 150/043, die het college van burgemeester en schepenen op 22 oktober 1964 aan de heer Edmond Dierckx verleend heeft, wordt geweigerd voor het terrein gelegen te Zoersel, Rodendijk 58, afdeling 1, sectie C, nr. 300/Z2;

Overwegende dat dit besluit aan betrokkene ter kennis gebracht werd op 17 juli 2000;

Gelet op het aangetekend schrijven van 17 juli 2000 van N.V. Seca waarbij, binnen de door de wet gestelde termijn, tegen voormeld besluit van het college van burgemeester en schepenen van Zoersel beroep wordt ingesteld;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen de vergunning weigerde (na gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar) om volgende redenen:

- het ontwerp van provinciaal ruimtelijk structuurplan stelt dat de N14 opgewaardeerd wordt als secundaire weg; in hetzelfde ontwerp wordt gesteld dat naar de toekomst wordt voorgesteld om de kleinhandelsconcentratie langs de Rodendijk af te bouwen;
- de gemeente Zoersel is van oordeel dat de bestaande kleinhandelsconcentratie binnen de thans bestaande grenzen moet kunnen blijven bestaan; het is echter niet de bedoeling om nieuwe bedrijven aan te trekken, noch bestaande bedrijven de mogelijkheid te geven om ongebreideld uit te breiden, gezien het wijzigen van de verkavelingsvergunning voor alle kavels mogelijkheid tot handelsvestiging zal inhouden en aldus uitbreiding van de handelsactiviteiten meebrengt;
- het is niet opportuun een benzinstation in te planten middenin een winkelzone; de inplanting is gesitueerd nabij een wegversmalling wat in combinatie met een grotere te verwachten verkeersstroom op de Rodendijk, de verkeersveiligheid in het gedrang zal gebracht worden;
- binnen een afstand van 5 km van de voorgenomen vestigingsplaats langs N14 zijn nog een 4-tal tankstations gevestigd (in Zandhoven Seca en Esso, in Zoersel De Smet & Van Diest en Avia); binnen een straal van 10 km rond de vestigingsplaats zijn nog verschillende tankstations van verschillende merken aanwezig (3 in Sint-Antonius - 2 in Oostmalle, 4 in Westmalle), zodat automobilisten gebruik kunnen maken van een ruim aanbod;

Overwegende dat het terrein volgens het gewestplan Turnhout, vastgesteld bij koninklijk besluit van 30 september 1977, in woongebied met landelijk karakter



gelegen is; dat dit gebied bestemd is voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven;

Overwegende dat het terrein bovendien als kavel 2 deel uitmaakt van de door het college van burgemeester en schepenen op 22 oktober 1964 vergunde verkaveling 150/043;

Overwegende dat de aanvraag het wijzigen van de verkavelingsvergunning betreft met het oog op het oprichten van een benzinstation;

Overwegende dat zich thans op het terrein een woning/handelsvestiging bevindt; dat de aanvraag in feite geen echte bestemmingswijziging beoogt;

Overwegende dat de bestemming volgens de verkaveling "woonhuis" is; dat de verkaveling in dit opzicht nooit werd uitgevoerd; dat het terrein immers gelegen is binnen een bestaande handelsconcentratie, waarvan de bebouwing varieert in hoogte, bouwstijl en inplanting;

Overwegende dat de aanvraag in se niet strijdig is met de bestemming van het gewestplan, namelijk woongebied met landelijk karakter; dat gelet op de omliggende bebouwing de goede aanleg van de plaats geenszins in het gedrang brengt;

Overwegende dat de gemachtigde ambtenaar van het bestuur voor ruimtelijke ordening gunstig advies over de aanvraag heeft uitgebracht op voorwaarde dat wordt gebouwd volgens het bouwplan en op voorwaarde dat een groenscherm wordt aangelegd;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen in zitting van 28 februari 2000 ongunstig advies over de aanvraag heeft uitgebracht om dezelfde redenen als later geformuleerd in het weigeringsbesluit; dat het college geen standpunt heeft meegedeeld naar aanleiding van het beroep;

Overwegende dat het ministerie van de Vlaamse gemeenschap, afdeling wegen en verkeer Antwerpen op 24 november 1999 gunstig advies over de aanvraag heeft uitgebracht;

Gehoord, de heer F. Vanhoucke, namens de NV Seca, beroeper;

Gelet op het decreet betreffende de Ruimtelijke Ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, inzonderheid artikel 53 § 1;





B e s l u i t

Artikel 1. - Het beroep van N.V. Seca tegen het besluit van 3 juli 2000 van het college van burgemeester en schepenen van Zoersel, tot weigering van de vergunning tot het wijzigen van de verkaveling nr. 150/043, die het college van burgemeester en schepenen op 22 oktober 1964 aan de heer Edmond Dierckx verleend heeft, voor het terrein gelegen te Zoersel, Rodendijk 58, afdeling 1, sectie C, nr. 300/Z2, wordt ingewilligd en vergunning wordt verleend overeenkomstig de bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften.

Artikel 2. Van dit besluit zal bij aangetekend schrijven kennis worden gegeven aan belanghebbende. Kopie van onderhavig besluit zal tevens voor kennisneming gezonden worden aan het gemeentebestuur van Zoersel en aan de gemachtigde ambtenaar van het bestuur voor ruimtelijke ordening.

Antwerpen, in zitting van 8 februari 2001.

Aanwezig : de heer C. Paulus, Gouverneur-Voorzitter, de heren L. Heisen en J. Geuens, mevrouw M. De Graef en de heren M. Wellens en C. Masson, leden en de heer D. Toelen, Wd. Provinciegriffier.

Verslaggever : Martine De Graef

In opdracht:
De Wd. Provinciegriffier,

w.g.

D. Toelen.

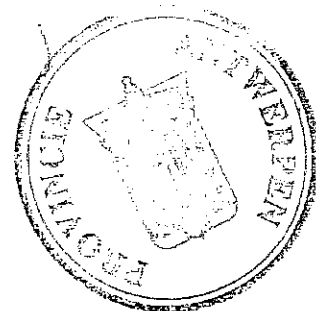
De Voorzitter,

w.g.

C. Paulus

Voor eensluidende kopie:
Voor de Provinciegriffier:
De afgevaardigde Adjunct van de Directeur,


Linda Stuer




GEMEENTE ZOERSEL

VERKAVELINGSWIJZIGING VOOR RODENDIJK 58

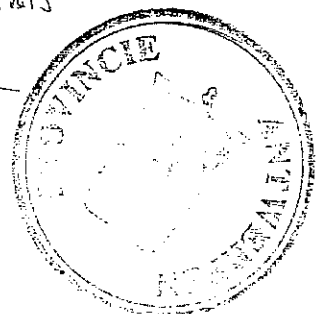
KADASTRALE NUMMER: SECTIE C, NR. 300 Z 2

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
WIJZIGING**

BIJLAGE AAN HET BESLUIT VAN 08/02/01
VAN DE BESTENDIGE DEPUTATIE VAN DE PROVINCIE RAAD
VAN ANTWERPEN,
IN OPDRACHT:
DE PROVINCIEGRIFFIER, *wd* DE VOORZITTER,
(Get.) K. DE RAEDEMAEGKER (Get.) C. PAULUS
D. TOEZEN VOOR EENSLUIDENDE KOPIE:
VOOR DE PROVINCIEGRIFFIER
DE AFGEVAARDIGDE BESTUURSSECRETARIS



B. Wullaert



ARTIKEL 2. : PERCELEN BESTEMD VOOR VRIJSTAANDE BEBOUWING

2.01. Strook voor de hoofdgebouwen

1. *Bestemming : woonhuis*

wordt gewijzigd in:

1. **Bestemming: handelsvestiging met de mogelijkheid om een luifel + pompeilanden op te richten in functie van een benzinstation.**

