



VLAAMSE REGERING

**MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE DEFINITIEVE GOEDKEURING VAN HET PROVINCIAAL
RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN " 'T GALJOEN" TE GEEL**

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIEN EN BEGROTING EN RUIMTELIJK ORDERING

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, inzonderheid artikels 46 en 145ter;

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

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 27 juli 2004 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse regering;

Gelet op het Koninklijk Besluit van 28 juli 1978 houdende vaststelling van het gewestplan Herentals-Mol, 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 2 mei 2005 houdende advies over het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan " 't Galjoen" van de provincie Antwerpen;

Gelet op het besluit van de provincieraad van Antwerpen van 24 februari 2005 tot voorlopige vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan " 't Galjoen" te Geel;

Gelet op de begin- en einddatum van het openbaar onderzoek, met name respectievelijk 14 maart 2005 en 12 mei 2005;

Gelet op de tijdens het openbaar onderzoek ingediende adviezen;

Gelet op het advies van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening van de provincie Antwerpen, gegeven op 24 juni 2005;

Gelet op het provincieraadsbesluit van 24 maart 2005 houdende definitieve vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "t Galjoen" te Geel;

Overwegende dat het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "t Galjoen" te Geel voldoet aan de decretale vormvereisten van artikel 38 §1 van het decreet van 18 mei 1999;

Overwegende dat het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan de ordening regelt van een zonevreemd en deels vergund hotel, aansluitend bij een regionaal bedrijventerrein van het Economisch Netwerk Albertkanaal, en gelegen aan de N19;

Overwegende dat het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt in uitvoering van het ruimtelijk structuurplan van de provincie Antwerpen; dat volgens het ruimtelijk structuurplan van de provincie Antwerpen het plangebied gelegen is in de Kempische Poort, een multimodaal logistiek knooppunt van provinciaal niveau; dat de N19 vanaf de E313 tot de grens met Vlaams-Brabant geselecteerd wordt als secundaire weg type I;

Overwegende dat het plan een gedeeltelijke uitbreiding, en een betere ordening voorziet, en het geheel als zakenhotel met faciliteiten bestemt; dat het bedrijf ruimtelijk en functioneel aansluit bij het Economisch Netwerk Albertkanaal; dat het ontwerp provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan verenigbaar is met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen;

Overwegende dat de zone Liesel, aansluitend bij het regionaal bedrijventerrein langs de E313 een uitbreidingszone vormt voor het Economisch Netwerk Albertkanaal; dat het voorliggend provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan hiermee verenigbaar is; dat er verder geen gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen zijn waarmee dit provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan rekening moet houden;

Overwegende dat de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening gunstig adviseerde, mits enkele aanpassingen; dat deze aanpassingen zijn doorgevoerd en geen aanleiding geven tot een nieuw openbaar onderzoek; dat met de aanpassingen kan akkoord gegaan worden;

Overwegende dat het voorliggende plan niet in een overstromingsgebied ligt; dat er geen waterloop in het plangebied ligt; dat de voorschriften maatregelen voorzien voor waterbeheer, zoals het verplicht gebruik van waterdoorlatende materialen voor de verhardingen; dat dus in alle redelijkheid geoordeeld dient te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt;

BESLUIT:

Artikel 1. Het bijgaand provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "t Galjoen" te Geel, bestaande uit een plan van de bestaande en juridische toestand, en een bestemmingsplan (grafisch plan) met bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften, wordt goedgekeurd;

Brussel,

21 DEC 2005

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening

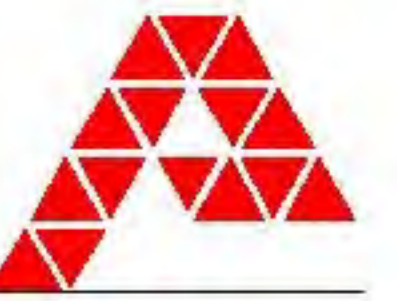


Dirk VAN MECHELEN

Voor eensluidend afschrift



Leus Marleen
assistent



PRUP 't Galjoen

grafisch plan

juridische toestand

begrenzing PRUP

bestemming

- grens bestemmingszone
- art.0 algemene bepalingen
- art.1a zone voor zakenhotel-restaurant (zone voor bestaand vergund volume)
- art.1b zone voor zakenhotel-restaurant (zone voor nieuw te bouwen volume)
- art.2 zone voor verharde buitenruimte
- art.3 zone voor groen scherm
- art.4 zone voor voortuinstrook
- art.5 reservatiezone voor herinrichting N19



schaal 1:500

datum december 2004

doc.nr. 122412036-037

advies - en ingenieursbureau



Provincie Antwerpen

PRUP 'T GALJOEN

van de NV Rentfort te Geel

Stedenbouwkundige voorschriften

Identificatienummer : 122412048/ksl

<i>Datum</i>	<i>Status/beschrijving revisie</i>	<i>Paraaf</i>	
januari 2005	ontwerp voor voorlopige vaststelling		
augustus 2005	ontwerp voor definitieve vaststelling		

Opdrachtgever



Provincie Antwerpen
Departement Ruimtelijke Planning en Mobiliteit
Dienst Ruimtelijke Planning

Opdrachthouder



Verantwoordelijke ruimtelijke planners
Jan Parys, contractmanager
Koen Slabbaert, projectleider



Artikel 0: Algemene bepalingen

Art. 0.1 Voorschriften

Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer en het grafische plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.

Art. 0.2 Schaal en maatvoering

De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van de kadastrale ondergrond. De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld.

Art. 0.3 Brandveiligheid

Omwille van brandveiligheid dient rondom het gebouw een bouwvrije strook te worden gevrijwaard van 6m breed waarvan minimum 4m berijdbaar moet zijn, met een draagvermogen dat toelaat om tegelijkertijd 3 voertuigen van 15t te dragen.

Voor bestaande gebouwen die zich op minder dan 6m van de perceelsgrens bevinden, volstaat een bouwvrije berijdbare strook van min. 4m met eveneens een draagvermogen dat toelaat om tegelijkertijd 3 voertuigen van 15t te dragen.

Art. 0.4 Duurzaam waterbeheer


Nieuwe inrichtings- en infrastructuurwerken gaan gepaard met een duurzaam waterbeheer. Regenwater wordt maximaal herbruikt. Verhardingen worden aangelegd met waterdoorlatende materialen. Afvalwater wordt behandeld in een zuiveringsinstallatie die beantwoordt aan de vigerende richtlijnen en milieuwetgeving.

Art. 0.5 Parkeernorm

De parkeerbehoefte dient volledig op het betreffende perceel opgevangen te worden. Hiertoe geldt volgende norm: 1 parkeerplaats per hotelkamer + 1 parkeerplaats per 2,5 werknemers + 2 parkeerplaatsen per 10 zitplaatsen in het restaurant.

Art. 0.6 Bij te voegen plannen bij bouwaanvraag

- Voor de (te) verharde(n) delen van het terrein zal functie en materiaalgebruik duidelijk omschreven worden als bewijs dat gebruik wordt gemaakt van waterdoorlatende materialen.
- Voor de niet-verharde delen van het terrein zal een gedetailleerd beplantingsplan de bouwaanvraag vergezellen.
- Een technische nota moet aantonen dat men voldoet in de nodige capaciteit en milieunormen inzake zuivering van afvalwater.
- Het bewijs dient geleverd dat voldaan wordt aan de parkeernorm.

	Artikel 1a: Zone voor zakenhotel-restaurant (zone voor bestaand vergund volume)
	Artikel 1b: Zone voor zakenhotel-restaurant (zone voor nieuw te bouwen volume)

Art. 1.1 Bestemming

De zone is bestemd voor het oprichten van een zakenhotel-restaurant met maximum 65 kamers in fase 1 en maximum 85 kamers in fase 2. De capaciteit van de restaurantruimte mag daarbij maximum 200 zitplaatsen bedragen.

De zone is tevens bestemd voor de inrichting van een ondergrondse garage in functie van het zakenhotel-restaurant. De capaciteit ervan moet minstens 33 parkeerplaatsen bedragen.

Ondergeschikte functies zoals vergader- en seminarieruimtes zijn als nevenbestemming toegelaten maar mogen in totaal max. 250m² bruto vloeroppervlakte innemen.

Art. 1.2 Inrichting en beheer van de zone

Art. 1.2.1 Plaatsing van gebouwen en constructies

De gebouwen en constructies worden vrij ingeplant binnen de zone zoals aangeduid op het grafisch plan.

Art. 1.2.1 Grootte en welstand van de gebouwen

In de zone die op het grafisch plan aangeduid is als art.1a (zone voor bestaand vergund volume) dienen de afmetingen conform te zijn aan deze van de vergunning afgeleverd door het schepencollege van Geel op 28-10-1980:

- voorbouw: bouwdiepte = ±12m, kroonlijsthoogte = 8m, zadeldak met nokhoogte = 11m;
- achterbouw: kroonlijsthoogte = 5m, plat dak.

In de 'zone voor nieuw te bouwen volume' (art. 1b) kan een gebouw opgetrokken worden met een kroonlijsthoogte van max. 9m. De dakvorm is vrij. De maximale nokhoogte bedraagt 11m.

Voor het plaatsen van technische installaties die noodzakelijk zijn voor het functioneren en/of de veiligheid van het gebouw kan een uitzondering op de toegelaten hoogte bekomen worden, indien de installatie zich uitstrekt over een beperkte oppervlakte van het dak, met een max. van 5% van de totale dakoppervlakte (in horizontale projectie) van het gebouw. De hoogte van technische installaties dient beperkt te blijven tot de hoogte die conform de technische voorschriften van de fabrikant nodig is voor het correct functioneren van de installaties.

Alle gebouwen en constructies worden opgericht in degelijke materialen, voor alle gevels moeten esthetisch verantwoorde materialen gebruikt worden zoals gevelsteen, sierbepleistering of sierbeton

Als dakbedekking voor hellende daken dienen esthetisch verantwoorde materialen gebruikt te worden zoals pannen, leien, vezelcementplaten, zink, koper e.d.

Bitumineuze bekleding is enkel toegelaten voor platte daken. Platte daken kunnen bedekt worden met een grintlaag of een groendak. Onder groendak wordt begrepen: een dak waarvan de dakbedekking hoofdzakelijk bestaat uit levende planten zoals mossen, vetplanten, kruiden, grassen of struiken, door de mens bewust aangeplant met de bedoeling het als dusdanig te behouden. Een groendak is enkel toegankelijk voor noodzakelijk onderhoud.

Aan de voorgevels van de gebouwen zijn uitsprongen t.o.v. het gevelvlak toegelaten voor luifels, afdaken en terrassen. De maximum toegelaten uitsprong bedraagt 1,5 m t.o.v. de grens van de bestemmingszone en bevindt zich op min. 2,5 m hoogte vanaf het grondpeil gemeten.

Art. 1.2.3 Publiciteit

Op alle gevels zichtbaar vanaf het openbaar domein kan publiciteit in functie van de hotelexploitatie worden aangebracht. Deze moet vervaardigd zijn uit duurzame materialen, op esthetisch verantwoorde en veilige wijze aan de gevels bevestigd zijn en ten allen tijde verwijderd kunnen worden.

Volgende voorschriften gelden hierbij:

- de gezamenlijke oppervlakte van alle op de gevels aangebrachte uithangborden en lichtreclames bedraagt max. 10m²;
- het aantal vlaggen of wimpels dient beperkt te blijven tot max. 4 per gevel;
- de publicitaire inrichtingen en hun draagconstructies bevinden zich op min. 1m van de zijgevel, de hoogte ervan dient beperkt te blijven tot de kroonlijsthoogte en de uitsprong t.o.v. de gevel bedraagt max. 1m.

Art. 1.2.4 Niet bebouwde delen

De niet bebouwde delen van de zone worden aangelegd als tuin of verhard in functie van de aanleg van terrassen, toegangen of parkeerruimte.

Voor alle verharde delen zijn esthetisch verantwoorde materialen vereist die aansluiten bij de architectuur van het gebouw. Verhardingen van parkeerplaatsen, wegen en paden worden verplicht uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. Voor terrassen mogen ook andere materialen gebruikt worden.

Monolietverhardingen zoals asfalt en beton zijn nergens toegestaan, met uitzondering van de toeritten van een ondergrondse parkeerruimte.



Artikel 2: Zone voor verharde buitenruimte

Art. 2.1 Bestemming

De zone is bestemd voor het aanleggen van tuinen, terrassen, bovengrondse en ondergrondse parkings, ontsluitingswegen en toegangen ten behoeve van de uitbating van het zakenhotel-restaurant.

Art. 2.2 Inrichting en beheer van de zone

Maximum 95% van de zone kan verhard worden. De niet-verharde delen van de zone worden als groene zone ingericht en gehandhaafd.

Indien de aanpalende voortuinstrook (art. 4) moet verdwijnen i.f.v. de herinrichting van de N19, dient op de grenslijn tussen het openbaar domein en de zone voor verharde buitenruimte een minimale groenbuffering te worden voorzien onder de vorm van een haag of begroeide draad met een maximale hoogte van 1m.

Bij het aanleggen van parkeerstroken dient de scheiding tussen de stroken te bestaan uit opgaande groenelementen (bvb. bomen, haag, begroeide draad), zodoende het geheel een groen karakter te geven.

Voor alle verharde delen zijn esthetisch verantwoorde materialen vereist die aansluiten bij de architectuur van het gebouw. Verhardingen van parkeerplaatsen, wegen en paden worden verplicht uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. Voor terrassen mogen ook andere materialen gebruikt worden.

Monolietverhardingen zoals asfalt en beton zijn nergens toegestaan, met uitzondering van de toeritten van een ondergrondse parkeerruimte.

In de gehele zone kunnen ondergrondse inrichtingen voor waterretentie, waterzuivering en parkeren worden aangelegd.

Regenwater dat in deze zone niet kan indringen in de bodem dient afgevoerd te worden naar de aanpalende voortuinstrook of zone voor groenscherm of wordt verzameld in daartoe specifiek ingerichte voorzieningen.

Artikel 3: Zone voor groen scherm

Art. 3.1 Bestemming

Een zone voor groen scherm is een zone met beplanting die zorgt voor de landschappelijke omkadering van het geheel.

Art. 3.2 Inrichting en beheer van de zone

De zone wordt ingericht en gehandhaafd als groene ruimte en volledig beplant met streekeigen en inheems hoog- en laagstammig groen, waarbij de voorkeur uitgaat naar: zomereik of wintereik voor hoogstammige bomen, sporkenhout, hazelaar of meidoorn voor struiken en meidoorn of veldesdoorn (c.q. Spaanse aak) voor hagen.

Combinatie met een esthetische draadafsluiting of hekwerk van max. 2m hoog is toegelaten.

Onder streekeigen bomen en struiken worden de soorten uit onderstaande lijst¹ verstaan:

Bomen		Struiken	
<u>Streekeigen</u>		<u>Streekeigen</u>	
Alnus glutinosa	Zwarte els	Calluna vulgaris	Struikhei
Betula pendula	Ruwe berk	Corylus avellana	Hazelaar
Betula pubescens	Zachte berk	Cytisus scoparius	Bezembrem
Corylus avellana	Hazelaar	Erica tetralix	Gewone dophei
Crataegus monogyna	Meidoorn	Lonicera caprifolium	Gewone kamperfoelie
Cytisus scoparius	Bezembrem	Myrica gale	Gewone gagel
Frangula alnus	Sporkehout	Prunus avium	Zoete kers
Populus tremula	Ratelpopulier	Prunus padus	Vogelkers
Quercus petraea	Wintereik	Rhamnus frangula	Vuilboom
Quercus robur	Zomereik	Rosa canina	Hondsroos
Sorbus aucuparia	Lijsterbes	Ribes nigrum	Zwarte bes
		Ribes rubrum	Aalbes
		Rubus idaeus	Framboos
		Salix aurita	Georde wilg
		Salix caprea	Boswilg
		Salix cinerea	Grauwe wilg
		Salix repens	Kruipwilg
		Sambucus nigra	Vlier
		Vaccinium myrtillus	Blauwe bosbes
		Viburnum opulus	Gelderse roos
<u>Kan in (grote) tuinen en parken aangeplant worden</u>		<u>Kan in tuinen aangeplant worden</u>	
Acer campestre	Veldesdoorn	Cornus mas	Gele kornoelje
Acer platanoides	Noorse esdoorn	Crataegus monogyna	Meidoorn
Acer pseudoplatanus	Gewone esdoorn	Daphne mezereum	Rood peperboompje
Aesculus hippocastanum	Witte paardekastanje	Euonymus europaeus	Wilde kardinaalsmuts
Alnus incana	Grauwe els	Erica cinerea	Rode dophei
Carpinus betulus	Haagbeuk	Ligustrum vulgare	Wilde liguster
Castanea sativa	Tamme kastanje	Mespilus germanica	Mispel
Fagus sylvatica	Beuk	Prunus spinosa	Sleedoorn
Fraxinus excelsior	Gewone es	Rhamnus catharticus	Wegedoorn
Ilex aquifolium	Hulst	Rosa arvensis	Akkerroos
Juglans regia	Okkernoot	Rosa rubiginosa	Eglantier
Platanus acerifolia	Westerse plataan	Rubus caesius	Dauwbraam
Populus canadensis	Grauwe abeel	Salix alba	Schietwilg
Tilia cordata	Kleinbladige linde	Salix atrocinerea	Rosse wilg
Ulmus minor	Gladde lep	Salix fragilis	Kraakwilg
		Salix triandra	Amandelwilg
		Salix viminalis	Katwilg
		Sambucus racemosa	Trosvlier
		Symphoricarpos orbiculatus	Sneeuwbes

¹ Lijst van streekeigen bomen en struiken – Stad Geel

Onder inheemse bomen worden deze verstaan zoals opgesomd in bijlage I van het Besluit van de Vlaamse regering van 16-02-2001 tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing.

Bestaande vegetatie dient optimaal geïntegreerd in het groen scherm. Er zijn geen verhardingen, noch constructies (zoals bv. publiciteitsborden, vlaggenmasten) in de zones voor groen scherm toegelaten, met uitzondering van de bovenvermelde afsluitingen.

Waar de breedte van de bufferzone volgens het bestemmingsplan minder dan 3m bedraagt, dient de schermfunctie gegarandeerd door middel van opgaande begroeiing met een aaneengesloten karakter (haag, struiken, begroeide draad, ...).

De realisatie van het groen scherm dient te geschieden gelijktijdig met de oprichting van de gebouwen en constructies in fase 1.



Artikel 4: Zone voor voortuinstrook

Art. 4.1 Bestemming

De zone is bestemd voor de aanleg van een visueel representatieve groenstrook c.q. voortuinstrook.

Art. 4.2 Inrichting en beheer van de zone

De voortuinstrook wordt ingericht en gehandhaafd als representatieve groene ruimte.

Er zijn geen verhardingen of constructies in de voortuinstrook toegelaten, met uitzondering van:

- Een esthetische draadafsluiting of hekwerk met een maximale hoogte van 1m.
- Een toegangsweg voor voetgangers naar en van de N19 met een maximale breedte van 2m en aangelegd in waterdoorlatende materialen.
- Constructies zoals vlaggenmasten, publiciteitsborden of andere visuele reclame. De inplanting moet op minimum 1m van de rooilijn. De oppervlakte van de borden e.d. bedraagt in totaal maximum 4m². De maximale hoogte van de constructie is 6m. Alle constructies worden vervaardigd uit duurzame materialen.

De realisatie van de voortuinstrook dient te geschieden gelijktijdig met de oprichting van de gebouwen en constructies in fase 1.



Artikel 5: Reservatiezone voor herinrichting N19

Art. 5.1 **Bestemming**

De overdruk 'reservatiezone' betekent de perimeter af waarbinnen een herinrichting van de N19 mogelijk is en legt hiertoe een beperking op de inrichtingsmogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

Art. 5.2 **Inrichting en beheer van de zone**

Binnen de reservatiezone zijn niet toegelaten: het oprichten of uitbreiden van niet-verwijderbare bovengrondse en ondergrondse constructies en gebouwen.

Bestaande (delen van) niet-verwijderbare constructies en gebouwen kunnen behouden blijven en in stand gehouden, gerenoveerd en herbouwd worden.

Verharding wordt ten allen tijde als verwijderbaar beschouwd.

Provincie Antwerpen

PRUP 'T GALJOEN

van de NV Rentfort te Geel

Memorie van toelichting

Identificatienummer : 122412047/ksl

<i>Datum</i>	<i>Status/beschrijving revisie</i>	<i>Paraaf</i>	
januari 2005	ontwerp voor voorlopige vaststelling		
augustus 2005	ontwerp voor definitieve vaststelling		

Opdrachtgever



Provincie Antwerpen
Departement Ruimtelijke Planning en Mobiliteit
Dienst Ruimtelijke Planning

Opdrachthouder



Verantwoordelijke ruimtelijke planners
Jan Parys, contractmanager
Koen Slabbaert, projectleider



INHOUD

1. INLEIDING	2
<hr/>	
1.1 AANLEIDING	2
1.2 SITUERING	2
1.3 AFBAKENING PLANGEBIED	3
2. JURIDISCH EN BELEIDSKADER	4
<hr/>	
2.1 BELEIDSKADER	4
2.2 JURIDISCH KADER	5
2.2.1 PLANOLOGISCH ATTEST	5
2.2.2 SYNTHESSETABEL JURIDISCHE STATUS PLANGEBIED	6
2.2.3 TOELICHTING PER TYPE PLAN	7
2.3 VERGUNNINGSTOESTAND	8
2.4 EIGENDOMSSTRUCTUUR	8
3. ONDERZOEK EN ANALYSE	9
<hr/>	
3.1 BESTAANDE TOESTAND	9
3.2 GEPLANDE SITUATIE	12
3.3 AANVULLEND GERICHT ONDERZOEK	14
3.3.1 PARKEERORGANISATIE EN ONTSLUITING	14
3.3.2 LOZING VAN AFVALWATER	18
4. VISIE OP DE GEWENSTE ONTWIKKELING	19
<hr/>	
5. VERTALING NAAR GRAFISCH PLAN EN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	21
<hr/>	
5.1 VERTALING NAAR VERORDENEND GRAFISCH PLAN	21
5.2 VERTALING NAAR VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	21
5.3 OPHEFFING STRIJDIGE VOORSCHRIFTEN	21
5.4 RUIMTEBALANS	21

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Op 11 december 2003 besliste de bestendige deputatie om een voorwaardelijk positief planologisch attest¹ af te leveren aan 't Galjoen, een bedrijfshotel-restaurant met ruimte voor conferenties en seminars, gelegen langsheen de N19 te Geel.

Conform art. 145ter§3 van het decreet op ruimtelijk ordening is de provincie er toe gehouden om binnen het jaar een voorontwerp provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan op te stellen en over te maken aan de betrokken instanties i.f.v. een plenaire vergadering.

Dit provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan moet in toepassing van artikel 38 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de ruimtelijke ordening minstens volgende onderdelen bevatten:

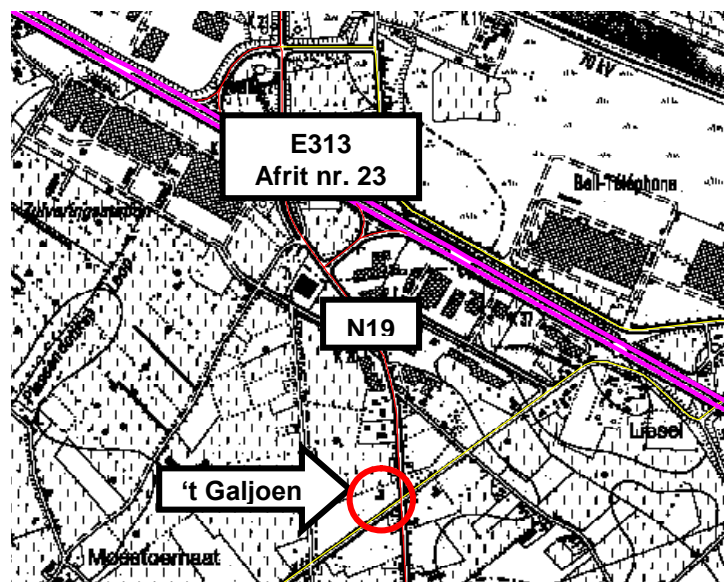
1. een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
2. de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake bestemming, de inrichting en/of het beheer;
3. een grafische weergave van de feitelijke en juridische toestand;
4. een motiveringsnota waarin de relatie met het planologisch attest waarvan het een uitvoering is wordt weergegeven en waarin in voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden, wordt opgenomen.

Het grafisch plan en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften hebben verordenende kracht.

1.2 SITUERING

Het hotel-restaurant 't Galjoen (in eigendom van de NV Rentfort) situeert zich in de gemeente Geel, langsheen de het deel van de N19 Turnhout-Geel-Westerlo ten zuiden van het economisch netwerk Albertkanaal.

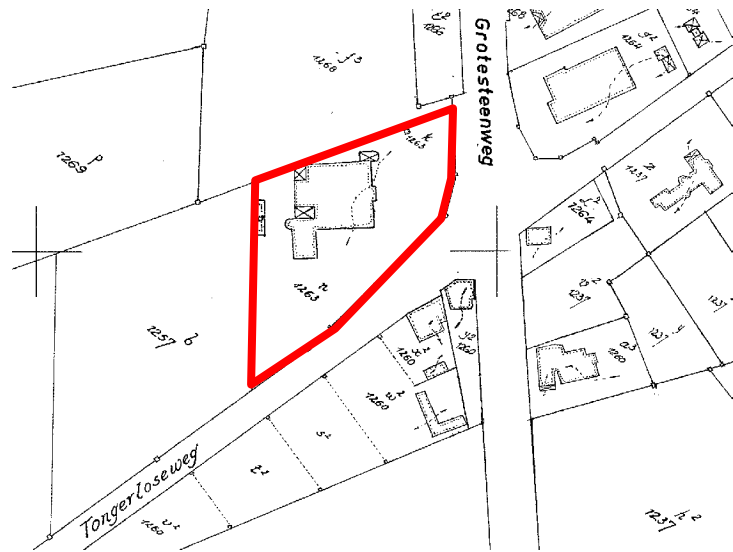
Het bedrijf ligt tevens in de nabije omgeving van het op- en afrittencomplex nr. 23 Geel-West van de E313.



¹ Zie §2.2.1 voor de inhoud van het planologisch attest.

1.3 AFBAKENING PLANGEBIED

De huidige perceelsgrenzen vormen tevens de grens van het RUP.



2. JURIDISCH EN BELEIDSKADER

2.1 BELEIDSKADER

Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Geel is in het RSV geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. Dit kleinstedelijk gebied is door de provincie nog niet afgebakend, maar 't Galjoen ligt aan de rand van de stad en is te aanzien als buitengebied. Een bedrijfshotel-restaurant, dat niet aan het wonen gekoppeld is, moet er voldoen aan de volgende ruimtelijke voorwaarden: de schaal sluit aan bij de schaal van het landschap en de omvang tast de structuur en de functie van structuurbepalende functies van het buitengebied niet aan (RSV p.419).

't Galjoen werd deels als bedrijfsrestaurant vergund en ligt in het agrarisch gebied en in de rand van een regionaal bedrijventerrein dat behoort tot het economisch netwerk van het Albertkanaal, ENA genaamd. Het ENA heeft een belangrijke ruimtelijk-economische rol en beschikt over een hoogwaardige verkeersinfrastructuur. Het ENA is ook belangrijk omwille van het ontbreken van een sterke stedelijke structuur die de ruimtelijk-economische ontwikkeling kan ondersteunen (RSV p.437).

Het plan voorziet een regularisatie en herbestemming van 't Galjoen tot een bedrijfshotel-restaurant i.f.v. het ENA, met name voor de regio: Olen, Geel, Westerlo, Laakdal en Meerhout. Een voldoende aanbod van kwaliteitsvolle hotel- en restaurantaccommodatie hoort bij de gewenste complementaire dienstverlenende functies voor een regionaal economisch netwerk. Er zijn geen plannen om de industrieterreinen voor het ENA op deze gronden uit te breiden

In uitwerking van het RSV heeft de Vlaamse regering op 23 april 2004 immers een beslissing genomen omtrent de ontwikkelingsopties voor het ENA. Volgens deze beslissing zou het industriegebied ten westen van de N19, waarin het plangebied deels gelegen is, niet verder uitgebreid worden; zone Liesel aan de oostzijde van de N19 is wel opgenomen als te ontwikkelen voor bedrijvigheid.

Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen (RSPA)

't Galjoen is gelegen in de zuidelijke uitloper van bedrijvenstrip Geel-Punt, die samen met Herentals de Kempische poort vormt en gezien wordt als multimodaal logistiek knooppunt van provinciaal niveau.

Buiten de selectie van de N19 als secundaire weg type I (verbindende functie op bovenlokaal niveau) worden er in het provinciaal ruimtelijk structuurplan geen specifieke uitspraken gedaan die relevant zijn m.b.t. de geplande ontwikkeling van het plangebied.

Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Geel

Het structuurplanningsproces van de gemeente Geel bevindt zich momenteel in de fase van het voorontwerp. De krachtlijnen van dit voorontwerp houden onder meer in dat er gestreefd wordt naar een bescherming van het landbouwareaal door het tegengaan van verdere verspreiding van de bebouwing. Toegespitst op het plangebied kan gesteld worden dat een verdere inname van het structureel waardevol landbouwgebied ten zuiden en ten westen van 't Galjoen uitgesloten is.

Inzake de verdere ontwikkeling van het kleinhandelslint langs de N19 streeft de stad Geel naar een begrenzing ervan tot het gedeelte tussen het stadscentrum en Geel-Punt. Het op lange termijn instandhouden van de kleinhandelszaken rondom 't Galjoen is niet gewenst in de zin van een zuiver kleinhandelslint. Behoud als ondergeschikte functie bij de bedrijvigheid is wel mogelijk.

2.2 JURIDISCH KADER

2.2.1 Planologisch attest

De opmaak van het PRUP resulteert uit het voorwaardelijk positief planologisch attest dat op 11 december 2003 door de bestendige deputatie werd afgeleverd.

Inhoud van de aanvraag

De aanvraag voorzag op korte termijn (2005):

- regularisatie van een aantal hotelkamers en zalen;
- afbraak van de woning, garageboxen en een deel van de hotelkamers (15);
- volledige stopzetting gebruik als dancing;
- bouwen van een nieuwe hotelvleugel (50 kamers);
- renovatie en inrichting van zaal van ca. 225m² voor conferenties en seminars (als nevenactiviteit);
- aanleg van een bovengrondse parking (51 plaatsen), groenstroken;

en op lange termijn (2010):

- uitbreiding nieuwe hotelvleugel tot ca. 85 kamers;
- aanleg ondergrondse parking en deel van bovengrondse parking omzetten in groenaanleg (62 parkeerplaatsen).

Motivatie van de behoefte

De behoefte aan dergelijk hotel werd gemotiveerd vanuit:

- de actuele trends in het zakentoeerisme zoals: behoefte aan meetings dichterbij, zakenmeetings duren gemiddeld 1,5 dagen, enz.
- de vaststelling dat het hotelaanbod op vlak van zakenhotels in de regio Olen, Westerlo, Geel, Laakdal, Meerhout die samen goed zijn voor ca. 8.000 werknemers, vrij beperkt is (voor verblijfseminaries dient uitgeweken te worden naar Grobbendonk of Antwerpen).

Voorwaarden gekoppeld aan het attest

De aanvraag kreeg een positief planologisch attest, mits te voldoen aan volgend voorwaarden:

- in de voorschriften moet de nodige zorg besteed worden aan de omschrijving van de aard van het hotel en het doelpubliek. Het moet de bestemming "overwegend zakenhotel" krijgen.
- De behoefte aan parkeerplaatsen dient verder onderzocht te worden.
- Een kwaliteitsvolle ruimtelijke inpassing van het bedrijf als afwerking van de rand van het industriegebied is vereist.
- Voorzien van buffering t.a.v. de aanpalende percelen.
- De aanleg van riolering of eventueel een waterzuiveringsinstallatie moet verder worden bekeken.
- De locatie laat geen verdere uitbreiding van het hotel toe. De huidige aanvraag is qua volume en bouwhoogte maximaal.

Dit laatste punt impliceert ook dat er geen mogelijkheden zijn om de aangrenzende percelen of het perceel aan de overzijde van de Tongerloseweg te gebruiken voor exploitatie van het hotel (bvb. parking).

Provinciale bevoegdheid

Dat de aflevering hiervan een provinciale bevoegdheid was, is het gevolg van de beslissing van de planologisch ambtenaar d.d. 16/07/2003 die oordeelde dat de aanvraag voor een bedrijfshotel-restaurant met 85 kamers het lokale niveau overstijgt, mede gelet op de motivering vanuit een behoefte i.f.v. de regionale industrieterreinen van het ENA in de regio Olen, Westerlo, Geel, Laakdal en Meerhout.

2.2.2 Synthesetabel juridische status plangebied

- *Zie ook plan bestaande en juridische toestand*

Type plan	Kenmerken
Gewestplan(nen)	Herentals-Mol (KB 28-07-1978)
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Algemene plannen van aanleg	Geen
Bijzondere plannen van aanleg	Geen
Verkavelingsvergunningen	Geen
Gewestelijke rooilijnplannen	Geen
Provinciale rooilijnplannen	Geen
Gemeentelijke rooilijnplannen	Tongerloseweg (KB 12-01-1966)
Habitatrichtlijngebieden	Geen
Vogelrichtlijngebieden	Geen
Gebieden van het VEN	Geen
Erkende natuureservaten	Geen
Beschermde monumenten	Geen
Beschermde landschappen	Geen
Beschermde stad- en dorpsgezichten	Geen
Beschermingszones grondwaterwinningen	Geen
Risicozones voor overstromingen (watertoets)	Geen

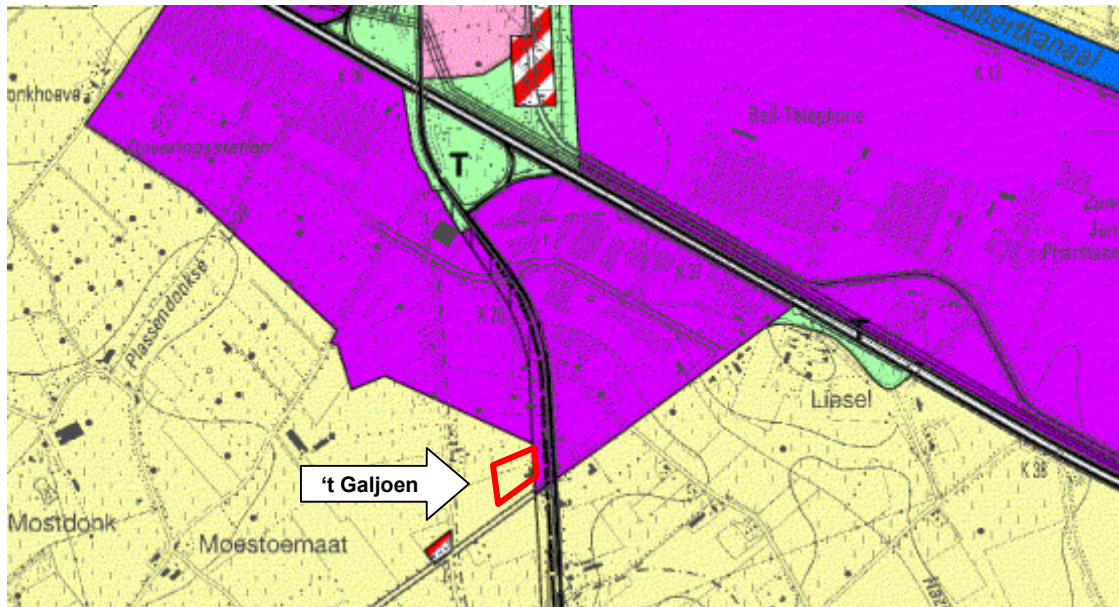
2.2.3 Toelichting per type plan

Gewestplan

Het plangebied is gelegen in het gewestplan Herentals-Mol (KB 28 juli 1978).

De huidige parking van het bedrijf (zijde N19) is gelegen in industriegebied; het hoofdgebouw en de latere uitbreidingen bevinden zich in agrarisch gebied.

Op het betrokken perceel rust in overdruk tevens een 50m-brede reservatiestrook voor een mogelijke herinrichting van de N19.



Rooilijnen

De Tongerlosegeweg (buurtweg nr. 184) wordt getroffen door een rooilijn (KB 12-01-1966).

2.3 VERGUNNINGSTOESTAND

- *Zie ook plan bestaande en juridische toestand*

Stedenbouwkundige vergunning

Het hoofdgebouw werd op 28-10-1980 vergund als 'bedrijfsrestaurant', gelet op het feit dat het gelegen is binnen industriegebied cf. gewestplan. De bouwplaats zoals vermeld op het plan werd evenwel niet gerespecteerd, waardoor het gebouw bijna volledig in agrarisch gebied werd opgericht.

Op 28 januari 1986 werd PV opgesteld voor het bouwen van een woning zonder vergunning en het wijzigen van de bestemming van bedrijfsrestaurant naar dancing.

Binnen de geplande ontwikkeling van het bedrijfshotel-restaurant zullen deze onvergunde woning en danszaal afgebroken worden.

Milieuvergunning

Het gebruik als dancing is onderworpen aan de milieuvergunningsplicht. Momenteel beschikt het bedrijf echter niet over een milieuvergunning.

De geplande activiteiten als bedrijfshotel-restaurant, met stopzetting van het gebruik als dancing, zijn niet vergunningsplichtig². Mogelijk geldt wel een vergunnings- of meldingsplicht voor lozing van afvalwater, stookinstallaties, airco, enz.

Exploatievergunning

Conform artikel 3 §1 van het 'decreet van 20/03/1984 houdende het statuut van de logiesverstrekkende bedrijven' kan een logiesverstrekkend bedrijf dat over ten minste 4 kamers beschikt slechts geëxploiteerd worden mits een vergunning.

De voorwaarden waaraan moet worden voldaan om dergelijke vergunning te krijgen staan vermeld in het besluit van de Vlaamse Executieve van 29/07/1987 tot vaststelling van de voor logiesverstrekkende bedrijven geldende exploitatievoorwaarden en tot regeling van de toekenning van de voor die exploitatie vereiste vergunningen.

2.4 EIGENDOMSSTRUCTUUR

Het huidige complex evenals de gewenste toestand bevinden zich volledig op grond die volledig in eigendom is van de uitbater: NV Rentfort. Het betreft de kadastrale percelen 1263/n en 1263/p.

Op dit terrein bevindt zich nog een technische installatie die eigendom is van IVEKA (kadastraal perceel 1263/k).

² Advies inzake aanvraag tot planologisch attest; AMINAL – Afd. Milieuvergunningen, 08-09-2003

3. ONDERZOEK EN ANALYSE

3.1 BESTAANDE TOESTAND

Algemene kenmerken

Het huidige complex bestaat uit een hotel-restaurant met 20 kamers, met in annex tevens een exploitantenwoning. Het hotel richt zich voornamelijk op een zakencliënteel en in mindere mate ook op toeristen.

Op zondagen wordt de verbruikzaal tevens gebruikt als dancing.

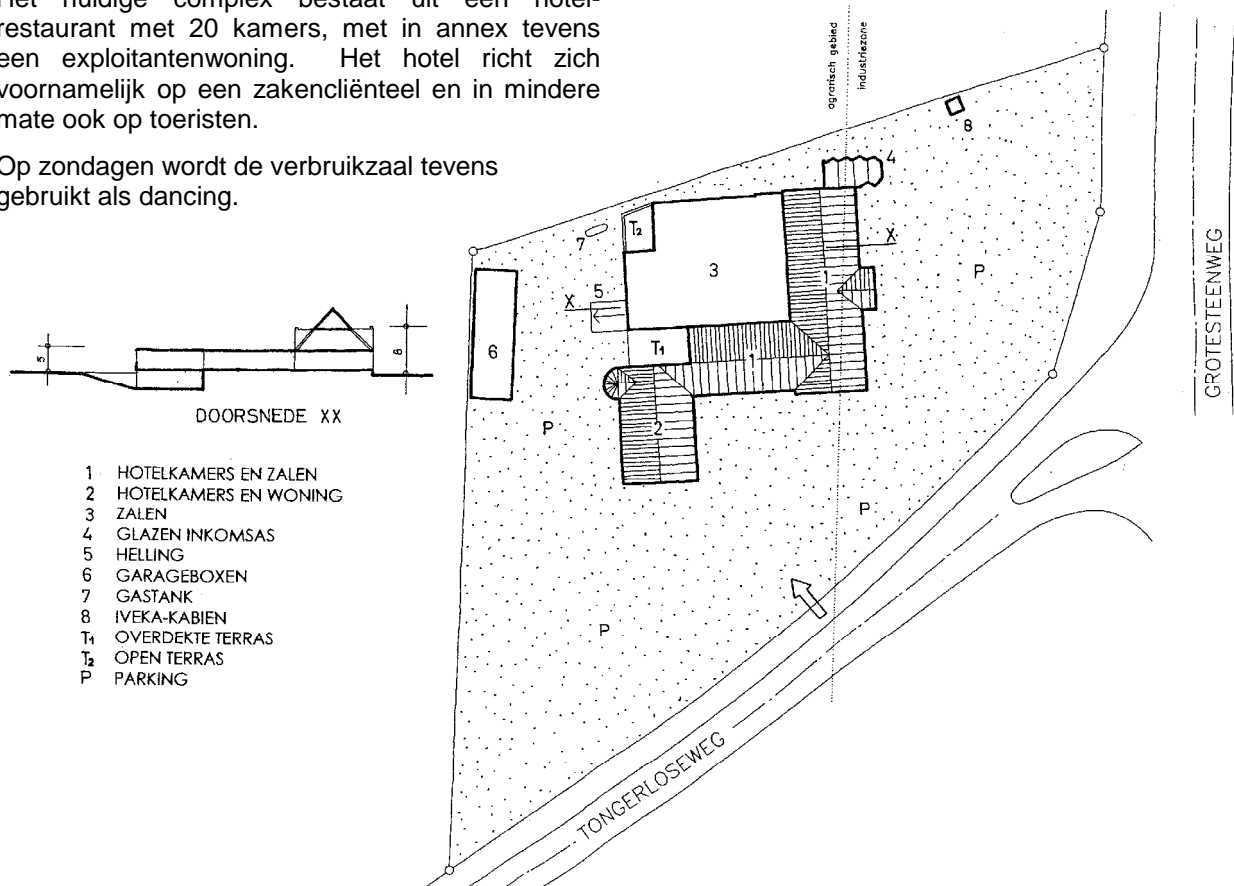


Foto 1: hotel-restaurant 't Galjoen



Foto 2: gebruik als dancing op zondagen

Ontsluiting en parkeerorganisatie

Het niet bebouwde deel van het plangebied is vrijwel volledig verhard en in gebruik als parking.

De ontsluiting gebeurt via één toegang die gesitueerd is aan de Tongerloseweg, op een afstand van ca. 50m t.o.v. het kruispunt met de N19 (Grote Steenweg).

De N19 is een bovenlokale verbindingsweg (13.000-14.000 voertuigen per dag) die ook als dusdanig (secundaire weg type I) geselecteerd werd in het provinciaal ruimtelijk structuurplan. De Tongerloseweg is een lokale weg die de dorpskern van Tongerlo ontsluit richting E313, Geel en het economisch netwerk Albertkanaal. Daarnaast vervult hij een belangrijke rol als erftoegangsweg voor de landbouw.



Foto 3: hotelparking



Foto 4: kruispunt N19 – Tongerloseweg



Foto 5: N19



Foto 6: Tongerloseweg

Groenvoorziening en landschappelijke integratie

Er is op geen enkele wijze werk gemaakt van enige vorm van landschappelijke integratie.

De niet-bebouwde delen van het terrein zijn volledig verhard. Enkel in directe aansluiting met het gebouw zijn er enkele plantvakken, doch deze hebben een louter visuele functie m.b.t. het gebouw.

Inpassing of buffering t.o.v. de N19 en de omliggende percelen ontbreekt.



Foto 7: plantvakken als enige groenelement



Foto 8: geen buffering met aangrenzende percelen

Relatie met de omgeving

Ruime omgeving

Het plangebied staat letterlijk op de grens tussen het industriegebied langsheen de E313 en het Albertkanaal en het landbouwgebied ten zuiden ervan. Het gedeelte van de N19 ten noorden van 't Galjoen wordt gekenmerkt als een hoogdynamisch lint met (regionale) bedrijfs- en handelsactiviteiten; het zuidelijk gedeelte van de N19 loopt doorheen open gebied met verspreid enkele woningen.

De meest nabije woonkernen zijn gelegen op ca.2km; het betreft Tongerlo, Zammel en Geel-Punt. Het stadscentrum van Geel ligt op ca. 6km.

Directe omgeving

Het perceel ten westen van het plangebied is een akker, direct ten noorden ervan ligt een stuk braakland waarop oude landbouwmachines zijn gestald. Recht tegenover 't Galjoen, aan de Tongerloseweg, bevinden zich een woning en een stuk grond waarop vrachtwagens en containers staan. Aan de overzijde van de N19 bevinden zich een kledingzaak en een handelszaak met deuren en parket.



Foto 9: westelijk buurperceel



Foto 10: noordelijk buurperceel



Foto 11: perceel overzijde Tongerlosweg

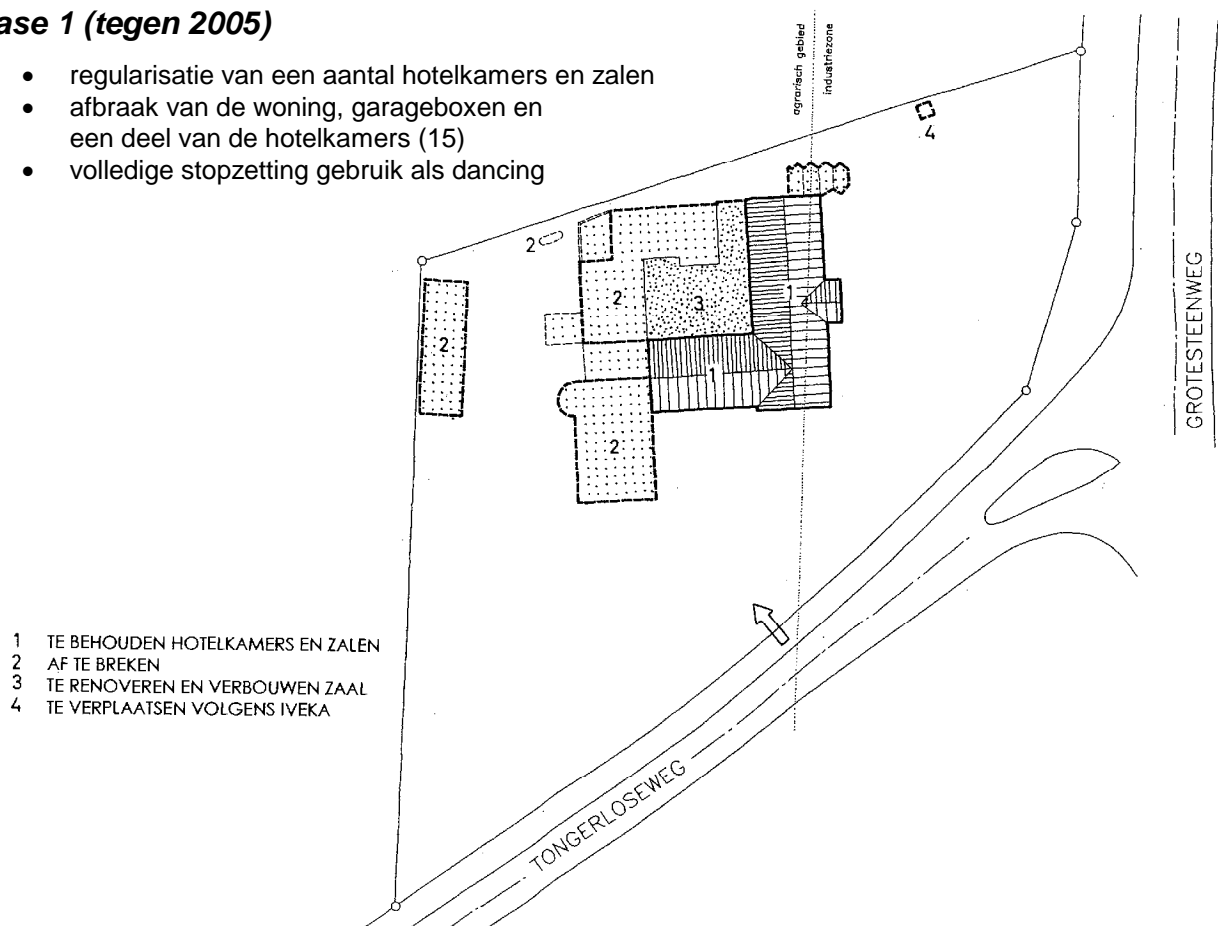


Foto 12: perceel overzijde N19

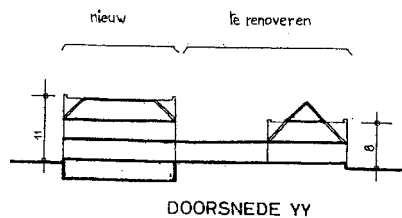
3.2 GEPLANDE SITUATIE

Fase 1 (tegen 2005)

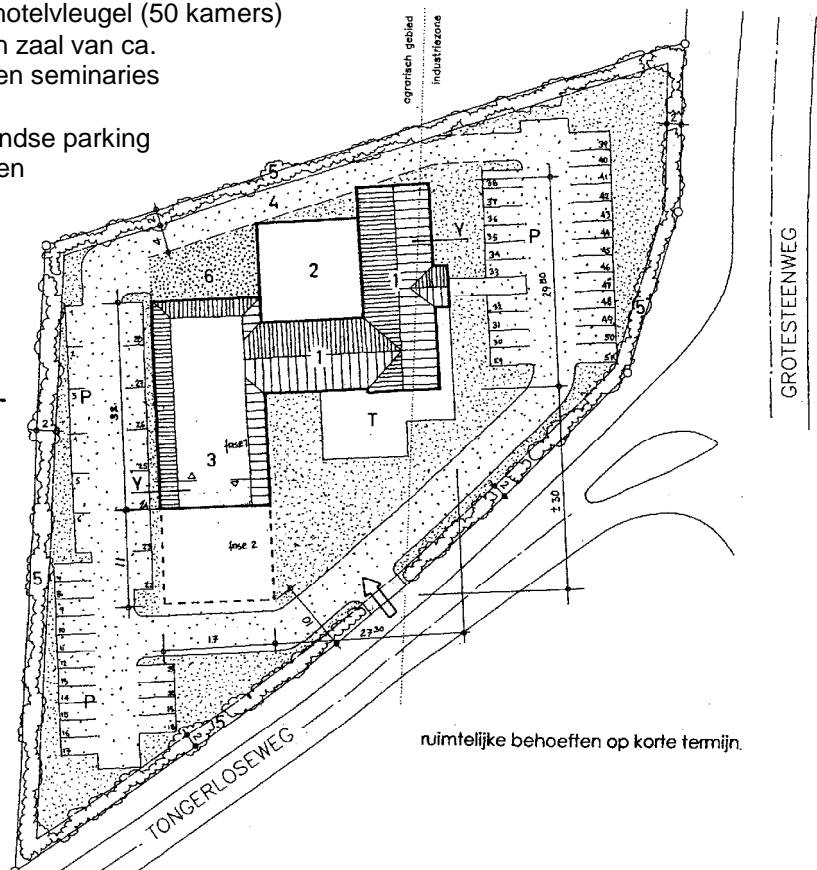
- regularisatie van een aantal hotelkamers en zalen
- afbraak van de woning, garageboxen en een deel van de hotelkamers (15)
- volledige stopzetting gebruik als dancing



- bouwen van een nieuwe hotelvleugel (50 kamers)
- renovatie en inrichting van zaal van ca. 225m² voor conferenties en seminars (als nevenactiviteit)
- aanleg van een bovengrondse parking (51 plaatsen), groenstroken

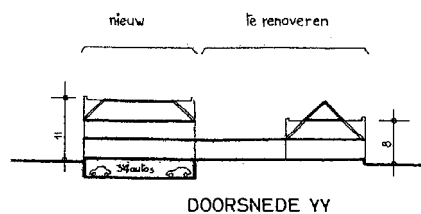


- 1 BESTAANDE
- 2 TE RENOVEREN ZAAL
- 3 NIEUWE HOTELVLEUGEL
- 4 BRANDWEG
- 5 GROENE STROOK
- 6 LOS-LAADZONE
- P "GROENE" PARKING AAN TE LEGGEN
- T TERRAS

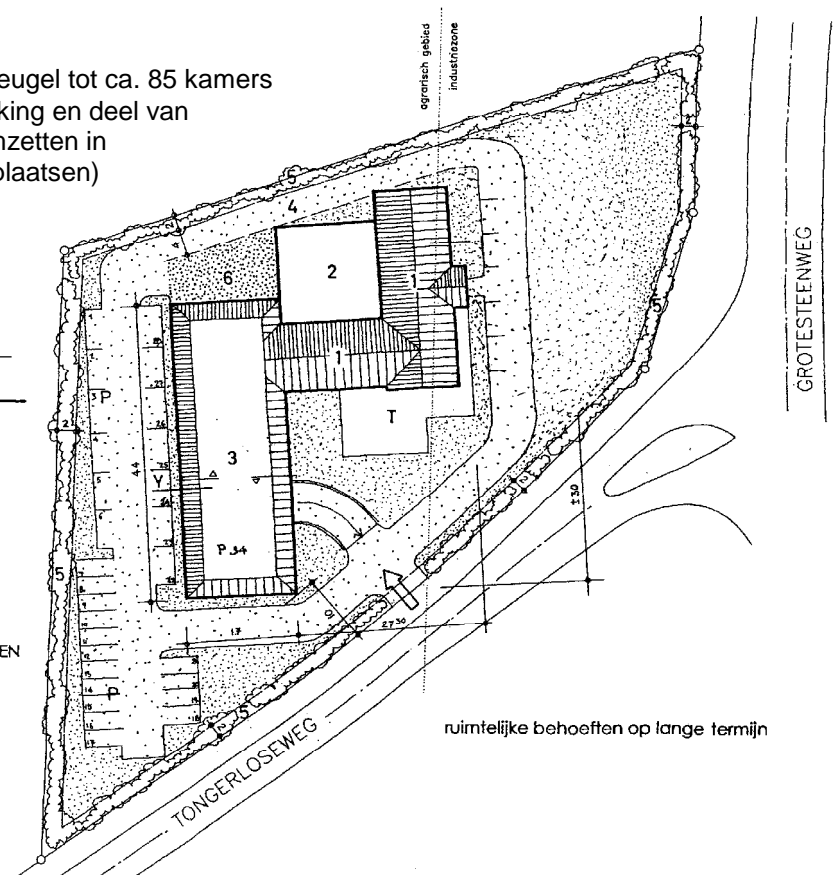


Fase 2 (tegen 2010)

- uitbreiding nieuwe hotelvleugel tot ca. 85 kamers
- aanleg ondergrondse parking en deel van bovengrondse parking omzetten in groenaanleg (62 parkeerplaatsen)



- 1 BESTAANDE
- 2 TE RENOVEREN ZAAL
- 3 NIEUWE HOTELVLEUGEL
- 4 BRANDWEG
- 5 GROENE STROOK
- 6 LOS-LAADZONE
- P "GROENE" PARKING AAN TE LEGGEN
- T TERRAS



3.3 AANVULLEND GERICHT ONDERZOEK

In het planologisch attest werden een aantal bijkomende voorwaarden opgelegd die in het kader van het RUP nader onderzocht moesten worden:

3.3.1 Parkeerorganisatie en ontsluiting

Mobiliteitsprofiel

Het mobiliteitsprofiel dat door de eigenaar opgesteld werd n.a.v. de aanvraag tot planologisch attest gaat uit van volgende aannames:

Hotel

- capaciteit: 65 kamers in 2005 (fase 1), 85 kamers in 2010 (fase 2)
- bezettingsgraad: 70%
- aantal personenwagens: 45 in fase 1, 59 in fase 2 (bij 1 auto per bezette kamer)
- dagelijks genereerde autobewegingen: 90 in fase 1, 118 in fase 2 (geconcentreerde stromen verdeeld over ochtend en avondspits)

Restaurant en taverne

- capaciteit: 200 zitplaatsen
- bezettingsgraad: 150% (elke plaats wordt 1,5 maal per dag ingenomen door niet-hotelgasten)
- aantal personenwagens = 150 (bij 1 auto per 2 bezoekers)
- genereerde autobewegingen = 300 per dag (geconcentreerd over middag en avondspits)

Leveranciers

- 2 leveringen per dag
- dagelijks 4 autobewegingen

Personeel

- totale tewerkstelling: 22 personeelsleden in fase 1, 27 in fase 2
- aanwezigheidsgraad 2/3
- autogebruik: min. 70%
- aantal personenwagens: 11 in fase 1, 13 in fase 2
- gegeneerde autobewegingen: 22 in fase 1, 26 in fase 3 (verspreid over de dag, buiten de spitsuren)

De gegeneerde autobewegingen t.g.v. terrasgebruik of de vergaderaccommodaties die niet gerelateerd zijn aan hotel- of restaurantbezoekers worden als verwaarloosbaar beschouwd.

Parkeerbehoefte

De kengetallen³ voor de raming van de parkeerbehoefte zijn:

- hotel: 0,5-1,5 parkeerplaats per kamer
- restaurant: 12-14 parkeerplaatsen per 100m² bruto vloeroppervlakte

Het betreft evenwel algemene richtcijfers voor stedelijke gebieden die niet integraal toegepast kunnen worden voor 't Galjoen. De noodzakelijke interpretatie gebeurt op basis van het berekende aantal personenwagens dat aangetrokken wordt en de ervaringen van congreshotel Aldhem in Grobbendonk:

- er mag niet verwacht worden dat in het geval van volledige hotelbezetting, zelfs al is dit exceptioneel, slechts voor 70% van de kamers (c.q. gasten) parkeerplaats nodig is; gelet op de het doelpubliek (zakenlui) is de kans immers klein dat de resterende 30% van de kamers alle bezet worden door meerrijdende passagiers;

³ De enige beschikbare kengetallen inzake parkeervoorzieningen voor hotels en restaurants zijn deze van het Nederlandse CROW (ASVV 2004).

- ⇒ voor de raming van de parkeerbehoefte dient gerekend te worden aan 100% wat neerkomt op 65 plaatsen in fase 1 en 85 in fase 2
- ⇒ de parkeernorm wordt gelegd op 1 parkeerplaats per hotelkamer
- het aantal wagens van restaurant- en tavernebezoekers die geen hotelgast zijn, dient verdeeld te worden over twee periodes, zijnde middag en avond, waarbij de middag sterker doorweegt, gelet op het doelpubliek; daarnaast dient gesteld dat een volledige bezetting van het restaurant door 200 personen die geen hotelgast zijn, geen realistisch uitgangspunt is;
 - ⇒ de parkeerbehoefte voor restaurant- en tavernebezoekers die geen hotelgast zijn wordt op de middag geraamd op 30% van het aantal zitplaatsen en tijdens de avond op 20%, wat respectievelijk neerkomt op 60 en 40 parkeerplaatsen
 - ⇒ gelet op de temporele spreiding van hotel- en restaurantgasten wordt de avondbezetting als maatgevend genomen en wordt de parkeernorm gelegd op 2 parkeerplaatsen per 10 zitplaatsen in het restaurant
- de kans dat meer dan 70% van de werknemers met de wagen komt, is vrij reëel gelet op de perifere ligging t.o.v. omliggende woonkernen en knooppunten van openbaar vervoer; anderzijds kan de uitbater van 't Galjoen een personeelsbeleid voeren waarbij bewust gezocht wordt naar mensen die in de omgeving van 't Galjoen wonen of kan hij stimulerende maatregelen treffen om gebruik van fiets of openbaar vervoer te bevorderen
 - ⇒ de parkeerbehoefte voor personeel wordt geraamd op max. 10 parkeerplaatsen
 - ⇒ de parkeernorm wordt gelegd op 1 parkeerplaats per 2,5 werknemers

Samengevat worden de parkeernormen voor 't Galjoen als volgt verfijnd, rekening houdende met de temporele spreiding van de gasten en werknemers:

- 1 parkeerplaats per hotelkamer
- + 1 parkeerplaats per 2,5 werknemers
- + 2 parkeerplaatsen per 10 zitplaatsen in het restaurant.

De **totaal vereiste parkeercapaciteit** wordt hiermee ingeschat op:

- **115 parkeerplaatsen in fase 1**
- **135 parkeerplaatsen in fase 2**

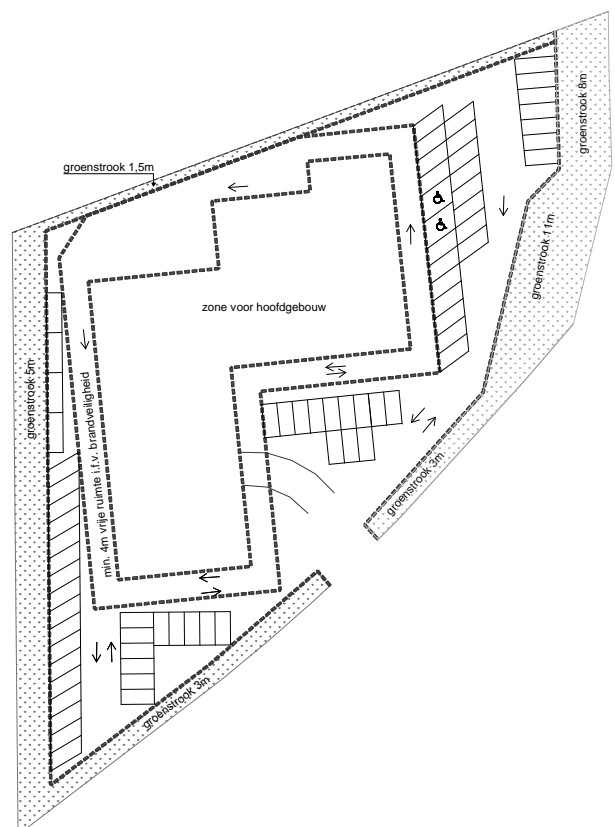
Het voorgelegde projectvoorstel n.a.v. het planologisch attest omvat evenwel slechts 51 parkeerplaatsen in fase 1 en 62 in fase 2, wat impliceert dat indien dit voorstel gevolgd wordt, minder dan de helft van de parkeerbehoefte zal opgevangen worden op eigen terrein.

Uit de figuur hiernaast blijkt echter dat bij maximalisatie van de bovengrondse parkeerruimte en rekening houdend met een realistische uitbreidingsmogelijkheid van de N19 (zie verder), een capaciteit van 72 wagens kan gehaald worden; dit indien de groenstroken langsheen de Tongerloseweg beperkt blijven tot een breedte van 3m.

In de ondergrondse ruimte zoals nu ongeveer voorzien in de ontwerpschets uit de aanvraag tot planologisch attest kunnen er maximaal nog 33 plaatsen bijgecreëerd worden.

Dit brengt de totale capaciteit op 105 plaatsen.

De behoefte van fase 1 kan m.a.w. evenmin ingelost worden indien de ondergrondse parking (onder de vorm zoals voorzien in de aanvraag tot planologisch attest) vervroegd gerealiseerd wordt.



Afwenteling van de gegenereerde parkeerdruk op het openbaar domein is evenwel uitgesloten:

- noch de N19, noch de Tongerloseweg zijn hiervoor uitgerust;
- dit is principieel ontoelaatbaar binnen een duurzaam mobiliteitsbeleid.

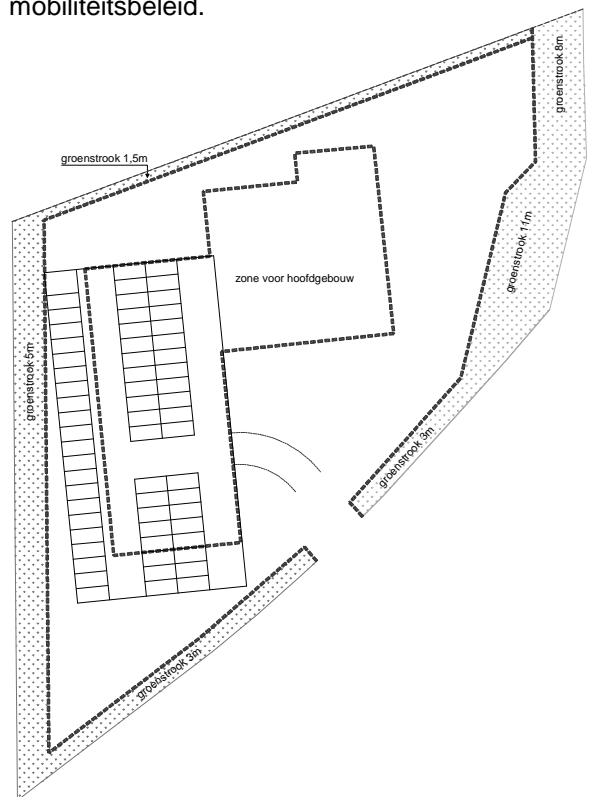
Er is een eenvoudige mogelijkheid om dit knelpunt op te lossen, zijnde het gebruik van het naastgelegen braakland waarop containers en trucks staan. Dit is immers in eigendom van de eigenaar van 't Galjoen en wordt reeds gebruikt als overflowparking van de dancing. Het planologisch attest stelt evenwel dat een verdere uitbreiding van het hotel (bovenop wat bij de aflevering van attest aangevraagd werd) uitgesloten is.

Vanuit een analoge motivatie is ook het gebruik van het aangrenzende perceel ten noorden van 't Galjoen uitgesloten, aangezien dit de omzetting van agrarische gebied zou impliceren; bovendien is dit geen eigendom van de NV Rentfort.

De enige resterende mogelijkheid is de noodzakelijke uitbreiding realiseren d.m.v. een grotere ondergrondse parkeerruimte.

De figuur hiernaast toont aan dat uitbreiden in westelijke richting voor 21 extra plaatsen zorgt, wat volstaat om de behoefte van fase 1 op te vangen met nog een marge van 11 plaatsen.

Indien ook in zuidelijke richting uitgebreid wordt (met 9 plaatsen), wint men in totaal 30 extra plaatsen, waardoor ook voldaan wordt aan de behoefte in fase 2.



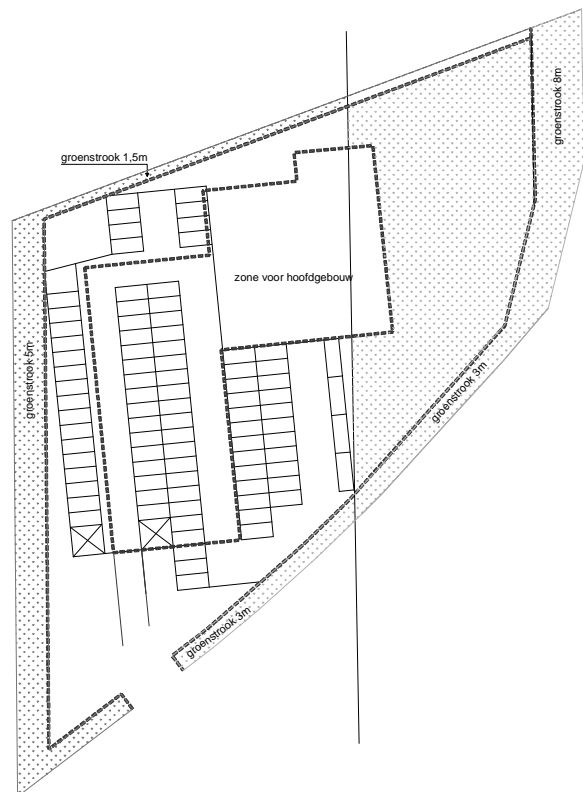
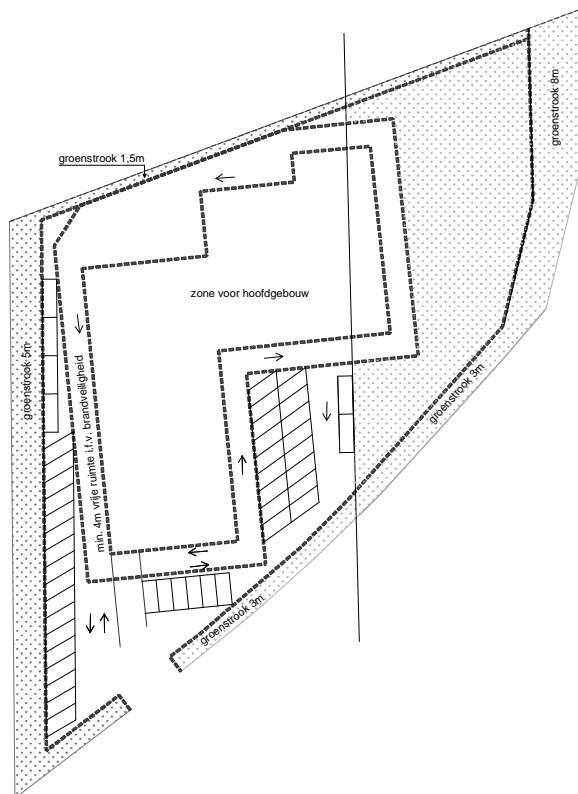
Een mogelijk toekomstig knelpunt blijft echter het risico dat de N19 heringericht wordt. Het gewestplan voorziet hiervoor immers een reservatiestrook van 50m t.o.v. de as van de N19 en zolang er geen formele beslissing is genomen omtrent de schrapping van de reservatiestrook, is het juridisch mogelijk dat de volledige 50m benut zou worden.

De hierna volgende figuren geven aan wat dit zou impliceren:

- de bovengrondse parking kan nog maximaal 46 parkeerplaatsen bevatten;
- om op dat moment nog aan de parkeerbehoefte te kunnen voldoen, resten er nog twee mogelijkheden:
 - een uitbreiding van de ondergrondse parkeerruimte tot een capaciteit van 90 parkeerplaatsen;
 - het reduceren van de hotel/restaurantcapaciteit.

bovengronds: max. 46 plaatsen

ondergronds: max. 90 plaatsen

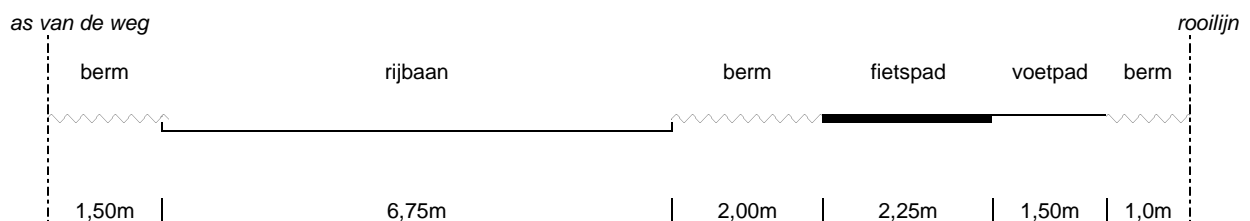


De vraag dient evenwel gesteld naar de kans dat deze reservatiestrook van 50m ooit echt benut zal worden.

In de lopende mobiliteitstudie van het Bovennetegebied gebeurt in opdracht van AWV een toetsing met het multimodaal verkeers- en vervoersmodel met doorkijk tot 2015. Volgens dit model wordt het wegvak van de N19 tussen de E313 en Zammel in alle scenario's zeer zwaar belast. De verkeerstoename leidt tot overschrijding van de capaciteit en file-opbouw.

Het lijkt er dus op dat een 2x1 niet meer zal voldoen en dat op termijn effectief een gedeelte van de reservatiestrook zal moeten aangesneden worden.

Doch ervan uitgaand dat de N19, mede gelet op de selectie als secundaire weg type I, 2x2 rijstroken zal krijgen met een middenberm en langs weerszijden een tussenberm, een tweerichtingsfietspad en een voetpad, zou een dwarsprofiel met een totale breedte van 30m ruim voldoende moeten zijn (*eigen berekening provincie*). Onderstaand profiel geeft hier een illustratie van:



Ook de wegbeheerder (AWV) gaat momenteel uit van deze principes en geeft aan dat een te vrijwaren strook van 8m t.o.v. de huidige rooilijn moet volstaan. Dit komt erop neer dat binnen een zone van 21m t.o.v. de as van de gewestweg geen nieuwe bebouwing mag ingeplant worden, evenals binnen een straal van 35m vanaf het midden van het kruispunt van de N19 met de Tongerloseweg.

Ontsluiting

De drukst gegenereerde verkeersstroom wordt verwacht tijdens de avondspits:

- vertrek van tavernebezoekers en seminaristen: raming = ca. 30 personenwagens (20% van totaal aantal personenwagens cf. mobiliteitsprofiel)
- aankomst van hotelgasten en restaurantbezoekers: raming = ca. 75 tijdens fase 1 en ca. 90 in fase 2 (totaal aantal wagens van hotelgasten bij bezetting 70% + 20% van totaal aantal wagens van restaurantbezoekers)

Genomen dat de avondspits zich concentreert tussen 16u30 en 18u30 komt dit neer op een **spitsuur-intensiteit van 15 uitgaande wagens en 35 tot 45 inkomende wagens**.

Er mag gesteld worden dat de centrale **toerit** die in het **projectvoorstel** voorzien wordt aan de Tongerlosegeweg op ca. 50m van het kruispunt met de N19 **kan** volstaan als toegang tot het plangebied, **mits** deze **voldoende breed** blijft om tegelijkertijd in- en uitgaande voertuigen te laten passeren.

Wat wel als knelpunt beschouwd wordt, is het **kruispunt van de Tongerlosegeweg met de N19**, waar de hoge intensiteit en in mindere mate ook de snelheid op de N19 **afwikkelingsproblemen** (zullen) geven inzake oprijden en oversteken van de N19. Mogelijkheden om dit op te lossen zijn de toepassing van snelheidsremmende maatregelen op de N19 en/of het plaatsen van verkeerslichten. Dit valt evenwel buiten het toepassingsveld van het RUP.

Binnen het RUP kan wel gesteld worden dat elke rechtstreekse aansluiting op de N19 uitgesloten is. Dit doet de afwikkelingsproblemen enkel toenemen en is tevens onaanvaardbaar vanuit verkeersveiligheidsoogpunt (= toename van het aantal conflictsituaties).

3.3.2 Lozing van afvalwater

Conform de milieuwetgeving (VLAREM II) dienen de afvoer van hemelwater en afwater gescheiden te gebeuren.

Hemelwater dient maximaal te worden opgevangen met behulp van een regenwaterput met filtersysteem, waarna het kan herbruikt worden voor bvb. het spoelen van toiletten en d.m.v. een vertraagde afvoer in de bodem; afvalwater dient te worden afgevoerd via de riolering.

't Galjoen bevindt zich conform de VLAREM-terminologie evenwel in een zuiveringszone C van het grondgebied van de gemeente Geel. Dit betekent dat er geen riolering in de directe nabijheid aanwezig is en dat er ook in de toekomst geen riolering zal komen, wat impliceert dat men zelf moet voorzien in de zuivering van het afvalwater, waarna het op dezelfde wijze als het hemelwater kan afgevoerd worden

De hoeveelheid afvalwater van 't Galjoen bedraagt meer dan 5 IE (inwonerequivalenten) en derhalve dient 't Galjoen te voorzien in een IBA (individuele behandeling van afvalwater). Dit kan in principe zowel met een plantensysteem als met een compactstelsysteem (mechanische installatie). Gelet op de beperkte perceelsoppervlakte is een ondergronds compactstelsysteem echter de enige haalbare oplossing, aangezien voor een plantensysteem gerekend moet worden a rato van 3m² per inwonerequivalent en het planologisch attest niet toelaat om de aangrenzende percelen te gebruiken i.f.v. de hotelexploitatie.

Indien uit een haalbaarheidsstudie echter blijkt dat ook een compactstelsysteem problematisch is (omwille van de realiseerbaarheid, hinder voor gasten en omwonenden, enz.), kan als laatste alternatief ook de huidige wijze van afvoeren gehandhaafd blijven: het afvalwater door een gespecialiseerde firma laten afvoeren naar een zuiveringsinstallatie. Uiteraard kan deze laatste afvoerwijze enkel worden toegestaan indien deze beantwoordt aan de geldende wetgeving.

4. VISIE OP DE GEWENSTE ONTWIKKELING

Zakenhotel als hoofdbestemming

Gelet op de ligging t.o.v. het stadscentrum enerzijds en het economisch netwerk Albertkanaal anderzijds, dienen garanties ingebouwd te worden dat het hotel zich effectief richt op een zakenpubliek en zich niet verder ontwikkelt en profileert als toeristisch-recreatieve attractiepool⁴.

De stopzetting van het gebruik als dancing is derhalve een prioritaire voorwaarde. Daarnaast kunnen ook beperkingen opgelegd worden inzake omvang van het terras, plaatsing van speeltoestellen.

Evenmin is het de bedoeling dat het hotel uitgroeit tot congrescentrum, waarbij de hotelfunctie ondergeschikt wordt. Ook hier kan dit opgevangen worden door beperkingen op te leggen op de omvang van de vergader- en seminarieruimtes.

Gelet op de aard van de exploitatie en de plannen om de bestaande woning niet langer te behouden, wordt er geen mogelijkheid voorzien tot integratie van een bedrijfswoning.

Begrenzen van de maximaal toelaatbare uitbreiding

Gelet op de visie van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en het afbakeningsproces van het economisch netwerk Albertkanaal zijn geen uitbreidingen ten koste van industriegebied of structurele landbouwgronden gewenst. De geplande uitbreiding van het gebouwencomplex dient derhalve volledig binnen de huidige perceelsgrenzen te blijven.

Daarnaast moet het hotel-restaurant de ruimtelijke overgang vormen tussen de industriezone en het achterliggend landbouwgebied. In het planologisch attest dat aan de basis ligt van het RUP wordt dan ook gesteld dat de geplande uitbreiding cf. fase 2 van het projectvoorstel het maximaal toelaatbare is.

Er wordt gesteld dat van het nieuw te bouwen volume, de kroonlijsthoogte maximum 9m mag bedragen met de nok op max. 11m. Overstijgen van deze kroonlijsthoogte of nokhoogte zou een schaalbreuk t.o.v. de omgeving teweegbrengen. Voor kleinschalige technische constructies zoals airco-installaties of fotovoltaïsche panelen kan eventueel een uitzondering op de maximale bouwhoogte overwogen worden.

Respecteren van bouwvrije zones

De 50m-brede reservatiestrook die op het gewestplan ingetekend staat voor verbreding van de N19 dient gerespecteerd te blijven als zone non aedificandi; zij het enkel voor het minimumgedeelte dat door de wegbeheerder hiervoor aangeduid wordt. AWV houdt voor de N19 rekening met een strook van 8m t.o.v. de huidige rooilijn, wat erop neerkomt dat binnen een zone van 21m t.o.v. de as van de gewestweg geen nieuwe bebouwing mag ingeplant worden, evenals binnen een straal van 35m vanaf het midden van het kruispunt van de N19 met de Tongerloseweg. Inrichten als groene ruimte kan wel, tot zolang er geen ingrepen aan de N19 nodig zijn.

Het resterende gedeelte van de reservatiestrook kan gebruikt en verhard worden als bovengrondse parking (geen ondergrondse) tot zolang er geen initiatieven zijn om de reservatiestrook te gebruiken voor aanpassingen aan de N19.

Gelet op het ontbreken van een streefbeeld voor de N19, is deze mogelijkheid niet geheel uitgesloten, al dient gesteld dat de kans miniem is gelet op het feit dat vanuit de studie Bovennetegebied (zie §3.3.1) uitgegaan wordt van een maximumprofiel van ca. 30m (2x2 met middenberm en vrijliggende fietspaden en voetpaden).

Omwille van brandveiligheid dient rondom het gebouw tevens een bouwvrije strook te worden voorzien van 6m breed waarvan minimum 4m berijdbaar moet zijn.

Ook de rooilijn van de Tongerloseweg dient gerespecteerd te blijven.

⁴ Dit is tevens een randvoorwaarde die gesteld werd in het planologisch attest (zie §2.2.1).

Ontsluiting en parkeerorganisatie

De ontsluiting van het terrein dient te gebeuren via één geconcentreerde toerit/uitrit (min. 6m breed) op de Tongerloseweg op minstens 50m verwijderd van het kruispunt met de N19.

Inzake parkeerbehoefte wordt gesteld dat 't Galjoen dit volledig zelf dient op te vangen. Gebruik van de omliggende percelen is hiervoor uitgesloten, gelet op de randvoorwaarden inzake aantasting van structureel landbouwgebied en de randvoorwaarden zoals gesteld in het planologisch attest. Binnen de grenzen van het plangebied kan dit enkel d.m.v. een ondergrondse parking.

Groenvoorziening en landschappelijke integratie

Gelet op de overgangsfunctie tussen industriegebied en open ruimte is landschappelijke integratie een belangrijk aandachtspunt. Naast de inperking van het maximaal bouwvolume en het opleggen van een aantal eisen op vlak van materiaalgebruik kunnen tevens specifieke doelstellingen opgelegd worden inzake groenvoorziening en buffering t.o.v. de omliggende percelen.

De visuele impact van het hotel is het sterkst ten opzichte van het open gebied ten westen en ten zuidwesten van het plangebied. Hier wordt een groene buffering van ca. 5m vooropgesteld met een combinatie van hoogstammige bomen en schermvormend groen (bvb. hagen of heesters). Het projectvoorstel zoals door de aanvrager ingediend n.a.v. het planologisch attest beantwoordt m.a.w. niet aan deze vereiste.

Ten opzichte van de N19 spelen eerder de zichtbaarheid en herkenbaarheid voor bezoekers een groot belang en kan de groeninvulling eerder een tuinachtige aanleg krijgen. Omdat het risico bestaat dat de tuinstrook bij herinrichting van de N19 moet verdwijnen, wordt daarbij een minimale visuele buffervereiste opgelegd.

Ook aan de noordzijde kan de buffering meer beperkt blijven en wordt eerder gestreefd naar een gesloten groenscherm c.q. haag met als belangrijkste doel het zicht vanuit het hotel-restaurant op het aangrenzende perceel wat aantrekkelijker te maken.

Daarnaast dient de bovengrondse parking een groen karakter te krijgen en wordt gesteld dat de niet-bebouwde delen van het terrein die geen gebruik als parking of ontsluiting hebben, aangelegd en gehandhaafd moeten worden als tuin.

Waterbeheer

Nieuwe inrichtings- en infrastructuurwerken gaan gepaard met een duurzaam waterbeheer.

Aangezien er geen riolering is, noch voorzien wordt, moet voor de afvoer en behandeling van afvalwater voorzien worden in een eigen zuiveringstelsel dat beantwoordt aan de VLAREM II-normen. Een (bovengronds) plantensysteem is uitgesloten gelet op de beperkte perceelsoppervlakte waarbinnen alles gerealiseerd moet worden.

Voor de opvang van hemelwater wordt onderscheid gemaakt tussen water dat afvloeit van het dak en water dat opgevangen wordt op de parking en in de tuin rond het gebouw. In dit laatste geval dient het regenwater vertraagd afgevoerd te worden naar de bodem en wordt derhalve de verplichting opgelegd om gebruik te maken van waterdoorlatende verhardingsmaterialen, eventueel rusten op een retentiesysteem. Regenwater dat van het dak vloeit wordt daarentegen voor hergebruik opgevangen in een regenwaterput, al dan niet gecombineerd met een extensief groendak zodoende de omvang van de waterput te kunnen beperken.

5. VERTALING NAAR GRAFISCH PLAN EN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

5.1 VERTALING NAAR VERORDENEND GRAFISCH PLAN

De elementen uit de visie worden vertaald naar een verordenend grafisch plan. Het grafisch plan geeft aan voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is. Het grafisch plan moet gelezen worden tezamen met de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer.

5.2 VERTALING NAAR VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De elementen uit de visie worden eveneens vertaald naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften. De stedenbouwkundige voorschriften geven aan welke de bestemming, de inrichting en/of het beheer is voor de corresponderende bestemmingszone aangeduid op het grafisch plan.

5.3 OPHEFFING STRIJDIGE VOORSCHRIFTEN

Volgende op het gewestplan van Herentals-Mol (KB 28-07-1978) voorziene bestemmingen, gelegen binnen de grens van het afgebakend ruimtelijk uitvoeringsplan 't Galjoen worden, tezamen met de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften, opgeheven:

- "agrarisch gebied" (art. 11 titel 4.1 cf. KB 28-12-1972)
- "industriegebied" (art. 7 titel 2 cf. KB 28-12-1972)
- het in overdruk voorziene "reservatiegebied" voor de herinrichting van de N19 (art. 18 titel 7.3 cf. KB 28-12-1972).

5.4 RUIMTEBALANS

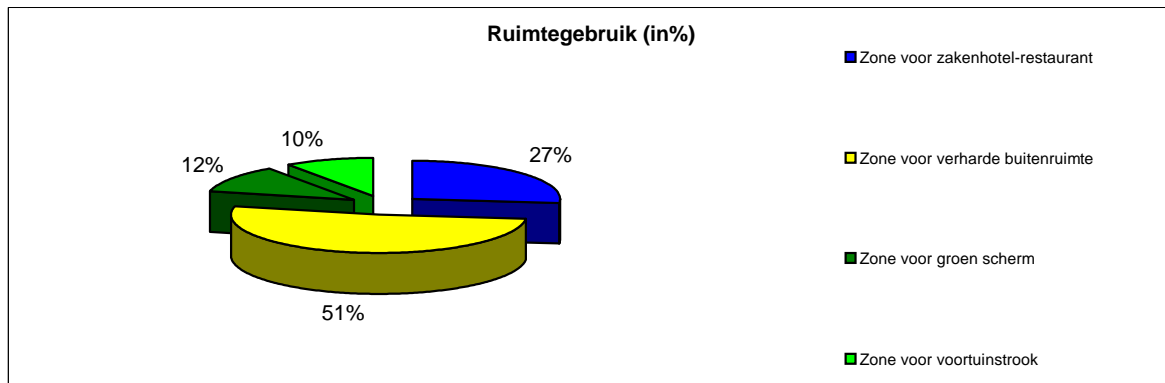
De kwantitatieve kenmerken van de bestemmingswijziging kunnen verduidelijkt worden in een technische fiche. Onder de vorm van onderstaande cijfergegevens wordt een overzicht gegeven van de verschillende bestemmingen en hun aandeel in het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Oude bestemming

Art. (KB 28/12/72)	Bestemming	opp. in m ²	aandeel
art. 7	industriegebied	1.920	31%
art. 11	agrarisch gebied	4.250	69%
art. 18	reservatiegebied	(1.920)	(31%)
	<i>Totaal:</i>	6.170	100%

Nieuwe bestemming

Art.	Bestemming	opp. in m ²	aandeel
art. 0	Algemene bepalingen		(100%)
art. 1	Zone voor zakenhotel-restaurant	1.640	27%
art. 2	Zone voor verharde buitenruimte	3.205	51%
art. 3	Zone voor groen scherm	725	12%
art. 4	Zone voor voortuinstrook	600	10%
art. 5	Reservatiezone voor herinrichting N19	(1.920)	(31%)
	<i>Totaal:</i>	6.170	100%





PRUP 't Galjoen

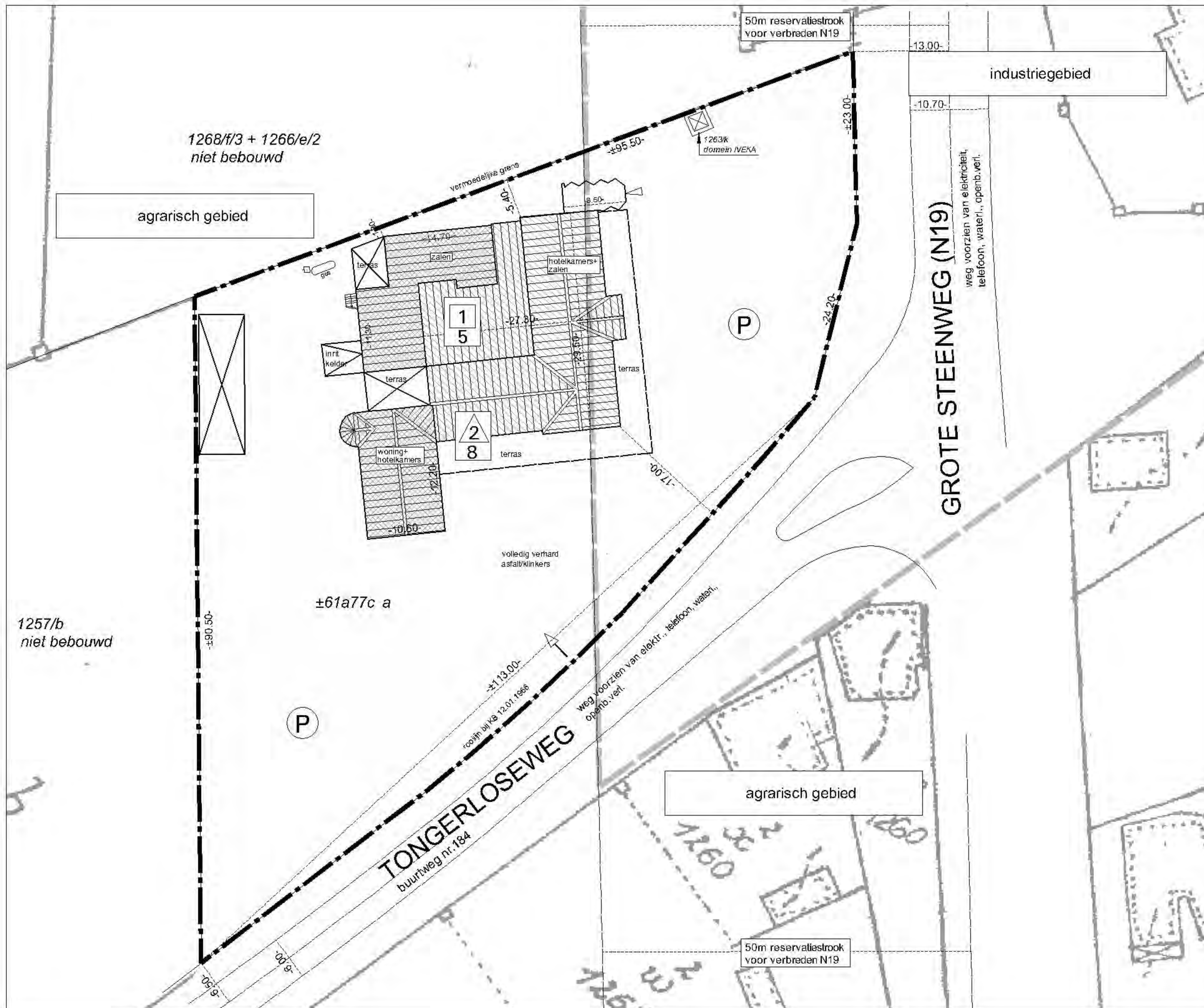
bestaande en juridische toestand

basiskaart

- omtrek bebouwing
- verharde weg
- bijgebouw/stal/afdak
- deur/ inkom
- parking
- inrit/ doorgang
- dakvorm (A),
aantal bouwlagen (B),
kroonlijsthoogte (C)

juridische toestand

- begrenzing PRUP
- bestemmingszone gewestplan
- zonder stedenbouwkundige
vergunningen gebouwde delen
- stedenbouwkundig vergund
als bedrijfsrestaurant
(plaatsing op terrein niet conform
bouwvergunning)



schaal 1:500
datum september 2004
doc.nr. 122412030-031