

Ministerieel besluit houdende de goedkeuring van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Brukel" te Geel van de provincie Antwerpen.

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN, BEGROTING, WERK,
RUIMTELIJKE ORDENING EN SPORT

Gelet op Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 2.2.2 §1, 6° en 2.2.11;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen; het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 houdende definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het besluit van de Vlaamse regering van 17 december 2010 tot definitieve vaststelling van een gedeeltelijke herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd, voor wat de bindende bepalingen betreft, bij decreten van 17 december 1997, 19 maart 2004 en 25 februari 2011;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende de vaststelling van een gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2009 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009, 4 december 2009, 6 juli 2010, 7 juli 2010 en 24 september 2010;

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 goedkeuring van het provinciaal ruimtelijk structuurplan van de provincie Antwerpen; gelet op het ministerieel besluit van 4 mei 2011 houdende goedkeuring van de partiële herziening van het provinciaal ruimtelijk structuurplan;

Gelet op het besluit van de provincieraad van Antwerpen van 24 maart 2011 tot voorlopige vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Brukel' te Geel;

Gelet op het ministerieel besluit van 04 juli 2011 houdende advies over het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Brukel' te Geel;

Gelet op het besluit van de provincieraad van de provincie Antwerpen van 14 december 2011 tot definitieve vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Brukel' te Geel;

Overwegende dat het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Brukel' uitvoering geeft aan de bindende bepaling 42 van het provinciaal ruimtelijk structuurplan; dat hierin gesteld wordt dat de provincie in uitvoeringsplannen de kleinstedelijke gebieden afbakt in overleg met de gemeentebesturen en dat ze op dat moment het aantal toe te bedelen woningen en hectaren bedrijventerreinen in het proces in brengt;

Overwegende dat de deputatie besloten heeft het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan van 9 mei 2011 tot en met 7 juli 2011 aan een openbaar onderzoek te onderwerpen; dat tijdens het openbaar onderzoek 5 ontvankelijke adviezen en 10 ontvankelijke bezwaren werden ingediend;

Overwegende dat het advies van de Provinciale Commissie voor Ruimtelijke Ordening van de provincie Antwerpen van 4 oktober 2011 de adviezen en bezwaren heeft gebundeld en behandeld; dat de commissie de adviezen en bezwaren voldoende in haar advies heeft verwerkt of weerlegd;

Overwegende dat naar aanleiding van de bezwaren en adviezen en het advies van de Provinciale Commissie voor Ruimtelijke Ordening van de provincie Antwerpen een aantal wijzigingen werden aangebracht aan het voorlopig vastgestelde provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Brukel'; dat deze wijzigingen op voldoende wijze tegemoet komen aan de geuite bezwaren en adviezen;

Overwegende dat het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen de afbakening van de stedelijke gebieden als een elementaire beleidsmaatregel vooropstelt om de stedelijke leegloop en lintontwikkeling te stoppen, een aanbodbeleid inzake bijkomende woningen en ruimte voor economische activiteiten te kunnen realiseren en het buitengebied te vrijwaren voor stedelijke ontwikkeling; dat het PRUP Brukel voorziet in de herbestemming van een woonuitbreidingsgebied naar stedelijk woongebied; dat de toebedeling van bijkomende woningen op niveau van het kleinstedelijk gebied een provinciale taak betreft; dat deze optie in overeenstemming is met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen;

Overwegende dat artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid een watertoets vereist voor ruimtelijke uitvoeringsplannen; dat de toelichtingnota bij dit ruimtelijk uitvoeringsplan elementen van een watertoets bevat; dat hieruit kan worden besloten dat het plan verenigbaar is met het watersysteem en geen negatieve effecten heeft op de waterhuishouding;

Overwegende dat voldaan is aan de verplichtingen inzake de planmilieueffectrapport, passende beoordeling, ruimtelijk veiligheidsrapport en andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten;

BESLUIT:

Enig artikel. Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Brukel" te Geel wordt goedgekeurd

Brussel,

10 APR. 2012

De Vlaamse Minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport



Philippe MUYTERS



provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

PRUP AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED GEEL – PRUP 2
Brukel

Toelichtingsnota
Stedenbouwkundige voorschriften
Grafisch plan

De Ruimtelijk planner:

S. Sneyers
Coördinatie – ruimtelijk planner

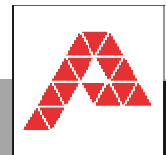
Gezien en definitief vastgesteld door de
provincieraad van Antwerpen van 14 december 2011

De Provinciegriffier,

D. Toelen

De Voorzitter,

L. Neefs



PROVINCIE
ANTWERPEN

colofon

opdrachtgever:



Dienst Ruimtelijke Planning
Provincie Antwerpen
Koningin Elisabethlei 22, 2000 Antwerpen
tel.: 03 240 66 00
fax: 03 240 66 79
drp@admin.provant.be

contactpersoon:

Lutgarde Janssens, lutgarde.janssens@admin.provant.be
tel.: 03 240 67 64

project:

fase:

datum:

Afbakening Kleinstedelijk Gebied Geel – PRUP 2 Brukel
Definitieve vaststelling Provincieraad
14 december 2011

opdrachthouder:



Dienstverlenende Vereniging
Intergemeentelijke Samenwerking IOK
Antwerpseweg 1, 2440 Geel – www.iok.be

verantwoordelijke ruimtelijk planner:

Stijn Sneyers

coördinatie:

IOK plangroep

projectteam:

IOK plangroep
IOK Technische Dienst
IOK Juridische Dienst

ruimtelijke planning:

An Vandeplass, Rhea Denissen, Greet De Ruyscher, Luk Helsen,
Dirk Heylen, Liselotte Raes, David Rombaut, Marijke Sannen, Stijn
Sneyers, Danny Vaes Johan Van Opstal

CAD-GIS:

secretariaat:

Dirk Poelmans, Tania Van Dooren, Anja Dello
Annick Sprengers

INHOUD

DEEL 1 TOELICHTINGSNOTA.....	1
1 Inleiding	3
1.1 Situering binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Geel	3
1.2 Doelstelling	3
1.3 Locatieonderzoek	4
2 Planningscontext	8
2.1 Ruimtelijk beleidskader op gewestelijk en provinciaal niveau	8
2.2 Ruimtelijk beleidskader op gemeentelijk niveau.....	8
3 Taakstelling 'Wonen'	9
3.1 Algemeen	9
3.2 Partiële herziening RSPA	9
3.2.1 Berekening voor periode 2007-2012	10
3.2.1.1 Realistisch aanbod.....	10
3.2.1.2 Taakstelling	11
3.2.1.3 Confrontatie taakstellingaanbod.....	12
3.2.1.4 Conclusie.....	13
4 Beschrijving van het plangebied	13
4.1 Bestaande feitelijke toestand	13
4.1.1 Afbakening plangebied.....	13
4.1.2 Beschrijving van de bestaande feitelijke toestand	13
4.1.3 Kaarten en fotoreportage	15
4.2 Juridisch kader en planologische randvoorwaarden.....	15
5 Afwegingselementen en randvoorwaarden	18
5.1.1 Conclusie milieuscreening	18
5.1.2 Fysisch systeem	18
5.1.3 Mobiliteit.....	18
5.1.4 Fauna en Flora.....	19
5.1.5 Discipline mens.....	19
5.1.6 Landschap en erfgoed	20
6 Visie en ontwerp	20
6.1 Woningdichtheid	20
6.2 Visie en concepten.....	21
6.2.1 Visie.....	21
6.2.2 Ruimtelijke krachtlijnen en inrichtingselementen	21
6.2.3 Vertaling naar grafisch plan	23
7 Ruimtebalans.....	24
7.1 Ruimtebalans PRUP Brukel.....	24
7.2 Globale Ruimtebalans PRUP's afbakening KSG Geel	24
8 Register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie	26
8.1 Planschade.....	26
8.2 Planbaten	26
8.3 Bestemmingswijzigingscompensatie	27
9 Op te heffen voorschriften	27
10 Bijlagen.....	28
11 Kaarten	28
DEEL 2 STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	29
1 Terminologie.....	31
2 Voorschriften.....	33
Art. 1 Zone voor stedelijk wonen.....	33
Art. 2 Zone voor stedelijke woonprojecten.....	38
Art. 3 Overdrukzone grond en pandenbeleid.....	46
Art. 4 Traject voor waterloop (indicatieve aanduiding).....	47
Art. 5 Groene vinger (indicatieve aanduiding).....	47
Art. 6 Zone voor park	49
Art. 7 beschermd monument (overdruk).....	50
Art. 8 Ontsluiting	50
Overzicht tabellen	
Tabel 1: WUG binnen kleinstedelijk gebied Geel + richtinggevende bepalingen GRS 9	
Tabel 2: Behoefte aan bijkomende woningen in het stedelijk gebied en het buitengebied 2002-2007	11
Tabel 3: Behoefte aan bijkomende woningen in het stedelijk gebied en het buitengebied 2007-2012.....	12
Overzicht figuren	
Figuur 1: KSG Geel - wonen	3
Figuur 2: KSG Geel – stedelijk groen	4
Figuur 3: Afbakening KSG Geel – Overzicht potentiële locaties voor wonen	5
Figuur 4: Inrichtingsvoorbeeld met 25 won/ha (parkzone niet inbegrepen)	23

DEEL 1 Toelichtingsnota

1 Inleiding

1.1 Situering binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Geel



Het PRUP Brukel (2) situeert zich in de zuidelijke rand van het kleinstedelijk gebied Geel.

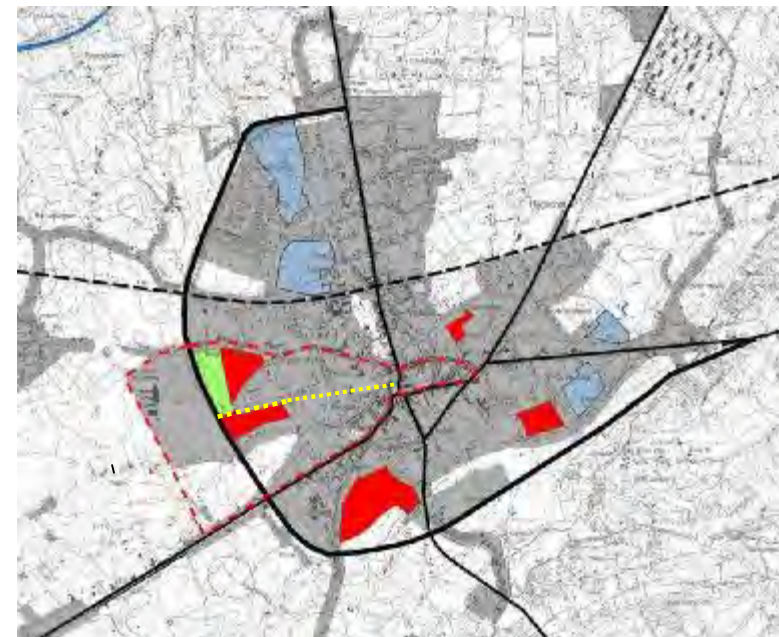
1.2 Doelstelling

Het Provinciale Ruimtelijke Uitvoeringsplannen Brukel wordt opgemaakt in kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Geel. Dit PRUP moeten voorzien in de herbestemming van het woonuitbreidingsgebied naar een stedelijk woongebied.

Deze herbestemmingen kaderen in de taakstelling van de Provincie om bijkomende woningen binnen de kleinstedelijke gebieden te realiseren om zo de druk op het buitengebied te verkleinen.

Taakstelling wonen

Figuur 1: KSG Geel - wonen



Binnen de grenzen van de kleinstedelijke gebieden hebben de provincies tot taak om bijkomende woningen toe te bedelen. Om de druk op het buitengebied te verlagen moet een aanbod worden gecreëerd in de stedelijke gebieden. De te realiseren woningen binnen de verschillende kleinstedelijke gebieden worden verdeeld als taakstellingen. Voor het kleinstedelijk gebied Geel is de taakstelling 1332 wooneenheden in de periode 2007-2012. In de PRUP's zal worden berekend in hoe verre de

opmaak van de PRUP's voor de woongebieden in Geel deze taakstelling invullen. De taakstelling moet bovendien als een minimum worden gezien.

Het woonbeleid in Geel moet gericht zijn op de versterking van de bestaande stedelijke structuur. Hierbij is kernversterking van belang en de uitbouw van de twee leefassen (noord-zuid en oost-west) en de inrichting van een groen woon-werkpark. Op korte termijn is er hiervoor een bijkomende oppervlakte nodig van 24 ha.

De invulling van deze taakstelling richt zich hoofdzakelijk op het gebied aan de bereikbaarheidsas (gele stippelijijn zie bovenstaande figuur) en in het woon-werkpark. Dit is echter niet voldoende om de taakstelling in te vullen. Daarom moeten er ook andere woonuitbreidingsgebieden gelegen op strategische locaties binnen de ring (deels) worden omgevormd naar woongebied.

Bij de invulling van de taakstelling moet er een voldoende hoge dichtheid worden gerealiseerd. De minimale te bereiken dichtheid van 25 won/ha mag echter niet de mogelijkheden beperken om kwalitatieve publieke ruimten te realiseren.

In het nieuw decreet grond- en pandenbeleid is een onderdeel toegevoegd met betrekking tot bepalingen over het sociaal objectief.

De gehanteerde dichtheid in de screeningsrapporten is de gemiddelde dichtheid over het gehele projectgebieden. Dit wil zeggen dat dus plaatselijk ikv sociaal woonbeleid hogere dichtheden kunnen (ten minste 35 tot maximum 100 woningen per hectare); Dit heeft als gevolg dat in de aanpalende verkavelingen van het PRUP lagere dichtheden zullen mogelijk zijn. De effectieve cijfermatige uitwerking ikv het sociaal objectief zal verder geconcretiseerd worden bij de opstellen van de PRUP's

Taakstelling stedelijk groen



Figuur 2: KSG Geel – stedelijk groen

Het gewestplan voorziet binnen de ring verschillende zones bestemd als park. In praktijk worden deze vaak gebruikt voor landbouwdoeleinden.

Binnen het stedelijk weefsel bevinden er zich verschillende kleinere park- en groengebieden zoals de omgeving rond het jeugdcentrum De Bogaard (nabij en ten noorden van het onderzoeksgebied Brukel) en het parkje Waaiburg. Tussen de Spoorweg, de Stationsstraat en de Lebonstraat ligt het stadspark, centraal in het

centrum. Het oude kerkhof van Sint-Dymphna is middels een BPA ook herbestemd naar parkgebied. Een grotere eenheid groen is er vandaag in het stedelijk gebied van Geel niet aanwezig. Er is daarom behoefte om het stedelijk groen te versterken

en verder uit te breiden. Ook bij woonprojecten moet er een aandeel aan groen gerealiseerd worden cfr. het GRS.

Invulling taakstelling stedelijk groen:

Binnen het afbakeningsproces wordt geopteerd voor:

- Inrichten van een park bij de realisatie van het woon-werkpark
- De realisatie van een stadsrandbos op het voormalige militair domein Kievermont
- Inrichten van het parkgebied Brukel: 10 à 20 ha
- Effectief inrichten van het parkgebied tussen de spoorweg en het centrum van Geel

1.3 Locatieonderzoek

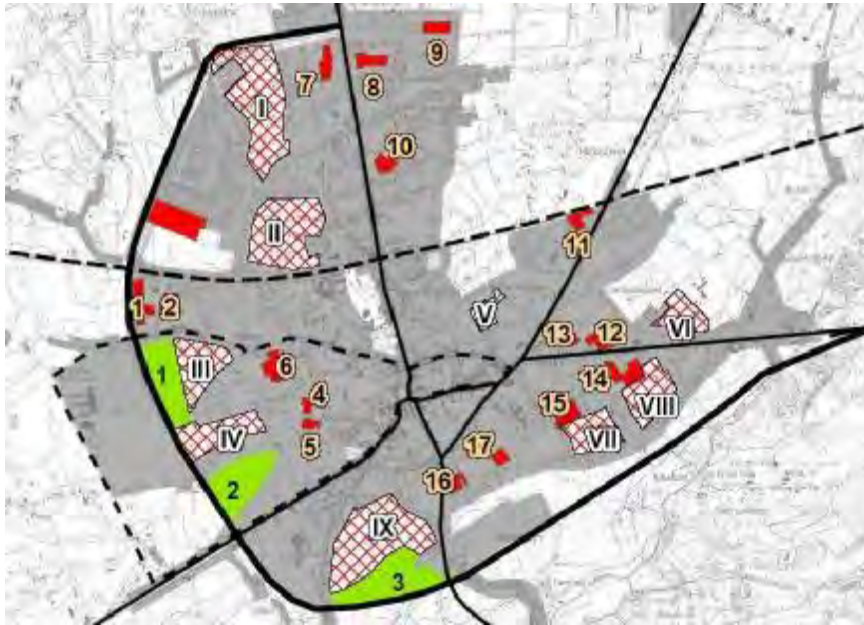
Voor reeds uitgevoerd alternatievenonderzoek kan verwezen worden naar enerzijds het GRS van Geel en anderzijds de voorstudie, telkens met de provinciale taakstelling voor KSG Geel als cijfermatige achtergrond. Om de resulterende behoefte op basis van de taakstelling in te vullen werden in het GRS alle op het gewestplan voorziene woonuitbreidingsgebieden getoetst op diverse criteria. Op basis van deze analyse werd een woningprogrammatie opgesteld waarin 9 locaties voorzien werden voor ontwikkeling in eerste fase (zie verder §2.2. 'ruimtelijk beleidskader op gemeentelijk niveau).

In de voorstudie van het afbakeningsproces is er verder onderzoek verricht naar mogelijke herbestemming van de woonuitbreidingsgebieden die door het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, i.f.v. de taakstelling wonen, naar voor zijn geschoven.

Het onderzoek naar de locatiealternatieven is in de voorstudie voor de afbakening van het KSG verricht volgens volgende criteria:

- stedelijk ondersteunend vermogen
- impact voor de omgeving en impact vanuit omgeving
- ontsluiting
- watergevoeligheid (op basis van de overzichtskaarten ROG en NOG)
- gebruikswaarde
- natuurwaarde (op basis van de biologische waarderingskaart)
- landschappelijke waarde (op basis van de landschapsatlas en eigen evaluatie a.h.v. terreinbezoek)
- mogelijke invulling (uitgaande van de vooropgestelde minimale woningdichtheid in stedelijk gebied van 25 woningen per ha)

Figuur 3: Afbakening KSG Geel – Overzicht potentiële locaties voor wonen



In onderstaande tabellen wordt aan de hand van het gevoerde onderzoek in het GRS en de voorstudie een overzicht gegeven van de 9 gebieden, getoetst aan de relevante criteria waarbij de focus wordt gelegd op potentiële milieueffecten. De tabel geeft naast motivering voor de keuzes ook een eerste aanzet tot specifieke randvoorwaarden/aandachtspunten die in acht genomen moeten worden planopmaak en ontwikkeling. Deze aandachtspunten worden verder uitgewerkt in de screenings. De nummering van de WUG op de voorgaande kaart komen overeen met de nummering in onderstaande tabellen.

Criteria	WUG1 Gooreind	WUG 2 Holven	WUG 3 Elsum	WUG 4 Poiel	WUG 5 Gansakker
stedelijk ondersteunend vermogen	Bevindt zich niet in of in de omgeving van het stimuleringsgebied woon-werkpark. Deel in te richten ivf groene dooradering. Vrij ver gelegen van het centrum.	Bevindt zich niet in of in de omgeving van het stimuleringsgebied woon-werkpark. Deel in te richten ivf groene dooradering. Vrij ver gelegen van het centrum. Ligging in nabijheid station.	Gelegen binnen stimuleringsgebied woon-werkpark en direct nabij centrum	Gelegen binnen stimuleringsgebied woon-werkpark en nabij centrum	Gebied past in hypothese gewenste ruimtelijke structuur en situeert zich direct nabij centrum.
impact voor de omgeving en impact vanuit omgeving	Aansluitend op open landbouwgebied aan overzijde ring; voor de rest ingesloten door WG.	Volledig ingesloten door WG.	Gelegen nabij ring en nabij te ontwikkelen bereikbaarheidsas. Grotendeels ingesloten door WG.	Gelegen aan te ontwikkelen bereikbaarheidsas. Grenst aan de ring (harde grens). Grotendeels ingesloten door WG. Reeds 1/4 ^{de} ingevuld met vrijstaande woningen aansluitend op parkgebied.	Klein WUG ingesloten door woongebied. Invulling heeft zeer beperkte impact op omgeving; afwerking bestaande toestand.
ontsluiting	Verschillende ontsluitingsmogelijkheden	Verschillende ontsluitingsmogelijkheden	Verschillende ontsluitingsmogelijkheden	Verschillende ontsluitingsmogelijkheden	Verschillende ontsluitingsmogelijkheden
watergevoeligheid	Nee	Nee	Nee	Deel langs de ring in recent overstroomd gebied (deel moers).	Nee
gebruikswaarde	Weides en akkers (grasland en maïs) – lage waardering. Bomenrijen en zandpaden. Geen bebouwing.	Weides en akkers (grasland en maïs) – lage waardering. Bomenrijen en zandpaden. Geen bebouwing.	Akker (maïs) en grasland lage gebruikswaarde. Zandpaden. Diepe tuinen. Geen bebouwing.	Akker (maïs) - lage gebruikswaarde. Zandpaden. Geen bebouwing.	Meer dan helft reeds ingevuld met vrijstaande woningen. Onbebouwd deel WUG: akker (maïs) – lage waardering.
natuurwaarde	Weinig Niet biologisch waardevol.	Weinig Niet biologisch waardevol.	Weinig Niet biologisch waardevol.	Weinig Niet biologisch waardevol.	Weinig Niet biologisch waardevol.
landschappelijke waarde	Situeert zich aan de rand van een harde grens, de ring. Aanwezigheid van de beekvallei Zeggeloop, 2 woningen centraal in het gebied en een aantal kleine landschapselementen en bosjes.	Aanwezigheid van de beekvallei Zeggeloop, en een aantal kleine landschapselementen zoals bomenrijen en bosje.	Geen specifieke elementen. Aansluitend op parkgebied maar dit mee te ontwikkelen ivf woon-werkpark.	Geen specifieke elementen. Situeert zich aan de rand van een harde grens, de ring. Relatief klein gebied. Aansluitend op parkgebied en ring en aan overzijde ring KHK-zone.	Geen specifieke elementen. Betreft zeer klein gebied dat als afwerking beschouwd kan worden.
oppervlakte en mogelijke invulling	23 ha	18 ha	9,5 ha	16 ha	2,8 ha volledig te ontwikkelen
CONCLUSIE	Bij eventuele ontwikkeling moet groene dooradering gerealiseerd worden+ bijzondere aandacht aan afwerking aan de ring. (Deels) aan te snijden op lange termijn	Bij eventuele ontwikkeling moet groene dooradering gerealiseerd worden. (Deels) aan te snijden op lange termijn	Ontwikkeling op korte termijn.	Ontwikkeling op korte termijn.	Ontwikkeling op korte termijn.

Criteria	WUG 6 Eegden	WUG 7 Laar	WUG 8 Laarsveld	WUG 9 Brukel
stedelijk ondersteunend vermogen	Gebied past in hypothese gewenste ruimtelijke structuur maar ligt niet in of nabij stimuleringsgebied woon-werkpark. Bevindt zich op rand van stedelijk gebied en kan beschouwd worden als afwerking van de stadskern. Situeert zich vrij ver van het centrum en grenst aan open ruimte.	Gebied past in hypothese gewenste ruimtelijke structuur maar ligt niet in of nabij stimuleringsgebied woon-werkpark. Bevindt zich wel binnen de oost-west leefas. Gebied ligt in de zuidoostelijke rand van het woongebied.	Gebied past in hypothese gewenste ruimtelijke structuur maar ligt niet in of nabij stimuleringsgebied woon-werkpark, noch in een leefas. Gebied ligt in de zuidoostelijke rand van het woongebied.	Gebied past in hypothese gewenste ruimtelijke structuur maar ligt niet in of nabij stimuleringsgebied woon-werkpark. Deze goed bereikbare zone wordt vanuit de visie op het stedelijk gebied aangeduid voor o.a. de ontwikkeling van een veiligheidszone. Enkel het meest centrumgerichte gebied (5 ha) komt in aanmerking voor wonen. Gelegen net ten zuiden centrum.
impact voor de omgeving en impact vanuit omgeving	Aansluitend op open landbouwgebied. Grens stedelijk gebied.	Reeds ingesloten in woongebied. Zeer beperkte impact.	Reeds ingesloten in woongebied. Zeer beperkte impact.	Aansluitend bij woongebied en als afwerking achterkanten woongebied + realiseren voorkant naar park en ring. Relatie versterken tss binnengebied en omgeving. Ontwikkeling positief voor omgeving.
ontsluiting	Wegenis op rand van gebied (grens met open ruimte) voor de ontsluiting van 1 woning.	Verschillende ontsluitingsmogelijkheden.	Verschillende ontsluitingsmogelijkheden.	Zeer goed bereikbaar.
watergevoeligheid	nee	nee	nee	nee
gebruikswaarde	Landbouwgebruik als weide en akker - lage waardering. Diepe tuinen 1 woning	Weide Diepe tuinen	Landbouwgebruik als weide en akker - lage waardering. Diepe tuinen	Landbouwgebruik 1 woning + Brukelhoeve als woning
natuurwaarde	Nee Niet biologisch waardevol.	Nee Niet biologisch waardevol.	Nee Niet biologisch waardevol.	Enkel 2 beboste percelen als biologisch waardevol. Waterloop Laarloop 3 ^{de} cat.
landschappelijke waarde	Gesitueerd nabij een zachte grens vanuit open ruimte. Aanwezigheid van bosjes en bomenrijen en 1 woning.	Gelegen op ong. 500 m van habitatrictlijngebied.	Bomenrijen en bosje aanwezig in gebied.	Gelegen op ong. 600 m van habitatrictlijngebied. Brukelhoeve + omgeving als beschermd monument/landschap.
oppervlakte en mogelijke invulling	5,7 ha	7,2 ha 3,5 ha te ontwikkelen	8,8 ha	5 ha te ontwikkelen
CONCLUSIE	(deels) aan te snijden op lange termijn	Ontwikkeling op korte termijn	(deels) aan te snijden op lange termijn	Ontwikkeling op korte termijn

2 Planningscontext

2.1 Ruimtelijk beleidskader op gewestelijk en provinciaal niveau

In het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) is de taakstelling voor het afbakenen van structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden en kleinstedelijk gebieden op provinciaal niveau aan de Provincies gegeven. Geel is in de bindende bepalingen van het RSV meegenomen als structuurondersteunend Kleinstedelijk gebied.

De provincie is in toepassing van de Vlaamse codex RO bevoegd voor het opmaken van provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (PRUP's) en dit ter uitvoering van het ruimtelijk structuurplan van de provincie Antwerpen (RSPA, besluit Vlaamse regering dd. 10/07/01). Volgens bindende bepaling nr. 42 van het RSPA bakent de provincie in ruimtelijke uitvoeringsplannen de kleinstedelijke gebieden af. De afbakening van de kleinstedelijke gebieden concretiseert de visie zoals uitgewerkt in het RSPA.

De afbakening van het kleinstedelijk gebied heeft tot doel aan te duiden in welke gebieden een beleid van groei, concentratie en verdichting van toepassing is. Dit gewenst te voeren beleid wordt hard gemaakt via de opmaak van één of meerdere ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Stedelijke gebieden zijn sites waar vandaag reeds een omvangrijke woonfunctie, een relatief hoge bouwdichtheid en een belangrijke concentratie aan stedelijke voorzieningen en economische activiteiten aanwezig zijn. Doel is om nieuwe ontwikkelingen inzake wonen, voorzieningen en economische activiteiten zoveel mogelijk te bundelen in deze stedelijke gebieden.

In een stedelijk gebied, wordt een stedelijk gebied beleid gevoerd. Dit is het beleid dat gevoerd wordt in de stedelijke gebieden, waar ontwikkeling, concentratie en verdichting uitgangspunten zijn, maar steeds met respect voor de draagkracht van het stedelijk gebied. Dit betekent een beleid gericht op het creëren van een aanbod aan bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving, het kwantitatief en kwalitatief voorzien van ruimte voor economische activiteiten, het versterken van het stedelijk functioneren (diensten, gemeenschapsvoorzieningen, stedelijke voorzieningen, ...) en het stimuleren van andere vormen van mobiliteit. Het aanbodbeleid in stedelijke gebieden is essentieel om verdere uitzwerming, lintbebouwing en wildgroei van allerhande activiteiten in het buitengebied te vermijden.

De PRUP's voor de woongebieden, zoals deze in dit documenten voorliggen, binnen kleinstedelijke gebieden moeten bijdragen aan het ontwikkelen van nieuwe woningtypologieën en kwalitatieve woonomgevingen. De provincie beschouwt het kleinstedelijk gebied Geel als een verdichtingspunt in het stedelijk netwerk Kempi-

sche As. Cf. het RSV, worden hiervoor minimale woningdichtheden van 25 won/ha vooropgesteld binnen stedelijk gebied.

2.2 Ruimtelijk beleidskader op gemeentelijk niveau

De gemeente stelt in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan als doelstellingen voor de gewenste nederzettingsstructuur voor de kern van Geel dat:

Kernversterking moet gerealiseerd worden in de stedelijke kern van Geel en de juridische voorraad zal worden opgebouwd met drie grote randvoorwaarden: volgens de twee leefassen (noord-zuid, oost-west), volgens de groene dooradering en volgens de inrichting van het groen woon-werkpark. Dit betekent dat er binnen de leefassen de beschikbare juridische woningvoorraad absolute voorrang krijgt naar ontwikkeling toe en dat de vrijliggende woonuitbreidingsgebieden de basis vormen voor de groene dooradering. Binnen het groen woon-werkpark moet er een combinatie gevonden worden tussen wonen, werken en recreatie. Nieuwe woongebieden moeten verspreid en evenwichtig verdeeld over het stedelijk gebied worden aangesneden, met een centrumgerichte verdichting als uitgangspunt en cf. volgende principes:

- Groen woon-werkpark: prioritair verdichtingsgebied voor wonen, in combinatie met werken, groen en voorzieningen, en dit rekening houdend met de eigenheden van het gebied en de draagkracht van de omgeving.
- Oost-west leefas: woonfuncties realiseren als versterking van bipool Sint-Amands – Sint-Dimpna; om een venwicht te creëren ten opzichte van de westelijke ontwikkelingen bij het woon-werkpark, is het aangewezen om nieuwe woongebieden te creëren in de omgeving van Sint-Dimpna (WUG gansakker en Laar).
- Noord-zuid leefas: verwevenheid van wonen en recreatie/ontspanning. Zowel in het noordelijk als zuidelijk deel van deze leefas dient een groene dooradering voorzien te worden vanaf de ring naar het centrum toe (o.a. binnen Brukel).
- Woonlobben buiten de leefassen: hierbij minder aandacht voor verdichting gezien het 'randstedelijk' karakter.

Taakstelling:

Om de resulterende behoefte op basis van de taakstelling in te vullen werden in het GRS alle op het gewestplan voorziene woonuitbreidingsgebieden getoetst op diverse criteria. Volgende criteria werden bij de toetsing gehanteerd:

- Kernversterkend karakter: vooral de nabijheid van stedelijke voorzieningen is daarbij relevant.
- Fysisch systeem (bodem, water, reliëf) – watertoets.
- Actueel bodemgebruik.
- Ontsluitingsaspecten.

- Praktische realisatiemogelijkheden.

Op basis van bovenvermelde analyse werd een woningprogrammatie opgesteld waarin 9 locaties voorzien werden voor ontwikkeling in eerste fase (suggestie voor het afbakeningsproces). Tabel 1 geeft hiervan een overzicht.

Tabel 1: WUG binnen kleinstedelijk gebied Geel + richtinggevende bepalingen GRS

WUG		Uitspraak GRS
I	Gooreind	– niet te ontwikkelen – te herbestemmen ivf groene dooradering
II	Holven	– deel herbestemmen naar groen ivf groene dooradering – rest bevrozen tot volgende planperiode
III	Elsum	– deels te ontwikkelen naar WG – deels herbestemmen naar groen ivf groen woon-werkpark
IV	Poel	– deels te ontwikkelen naar WG – deels herbestemmen naar groen ivf groen woon-werkpark
V	Gansakker	– te ontwikkelen want centraal gelegen in O-W-leefas
VI	Eegden	– niet ontwikkelen – bevrozen wegens decentrale ligging en ligging buiten O
VII	Laar	– deels te ontwikkelen want gelegen in O
VIII	Laarsveld	– niet ontwikkelen – bevrozen tgv decentrale ligging en ligging buiten O
IX	Brukel	– deel herbestemmen naar groen ivf groene dooradering – deel herbestemmen ivf 'veiligheidszone' – enkel meest centrumgericht deel ontwikkelen

Locaties die worden aangeduid als "niet te ontwikkelen" onderscheiden zich van andere (voorlopig) niet weerhouden locaties door het voorkomen van een aantal grensstellende elementen voor ontwikkeling.

3 Taakstelling 'Wonen'

3.1 Algemeen

Binnen de grenzen van de kleinstedelijke gebieden hebben de provincies tot taak om bijkomende woningen toe te bedelen. Om de druk op het buitengebied te verlagen moet een aanbod worden gecreëerd in de stedelijke gebieden

In het RSPA is een taakstelling voor het kleinstedelijk gebied Geel opgenomen van 2412 woningen te realiseren tussen 1992 en 2007. Hiervan zijn ondertussen reeds heel wat woningen gerealiseerd (zie verder taakstellig 3.2.1.2). De planningsperiode tot 2007 is reeds enkele jaren verstreken. Daarom heeft de provincie Antwerpen het initiatief genomen reeds een berekening te maken van de taakstelling rond wonen tot 2012 opgenomen in de partiële herziening van het RSPA (zie 3.2). Voor Geel bedraagt dit 1332 woningen. Beide taakstellingen passen binnen het beleidskader van het RSPA en het RSV omdat de taakstelling als een minimum moet worden gezien.

In het nieuw decreet grond- en pandenbeleid is een onderdeel toegevoegd met betrekking tot bepalingen over het sociaal objectief.

De gehanteerde dichtheid is de gemiddelde dichtheid over het gehele projectgebieden. Dit wil zeggen dat dus plaatselijk in het kader van sociaal woonbeleid hogere dichtheden kunnen (ten minste 35 tot maximum 100 woningen per hectare); Dit heeft als gevolg dat in de aanpalende verkavelingen van het PRUP lagere dichtheden zullen mogelijk zijn. De effectieve cijfermatige uitwerking in het kader van het sociaal objectief zal verder geconcretiseerd worden in de stedenbouwkundige voorschriften van de PRUP's.

3.2 Partiële herziening RSPA

Het ruimtelijk structuurplan van de Provincie wordt momenteel herzien. Samen met deze herziening worden ook nieuwe woonbehoeftecijfers aangereikt. Deze nieuwe taakstelling werd opgemaakt voor de periode 2007-2012 en werd ook verder doorgetrokken naar 2022.

In onderstaande tekst wordt in het kader van de lopende afbakening van het kleinstedelijk gebied Geel een globale afweging gemaakt tussen de behoefte en het aanbod binnen het kleinstedelijk gebied. Op basis van deze berekeningen kan worden nagegaan of het invullen van woonuitbreidingsgebieden in dit proces de taakstelling tot 2012 gehaald wordt of niet.

Uitgangspunten

Voor het berekenen van het realistisch aanbod wordt vertrokken van gegevens van 2007.

In functie van het streven naar uniformiteit werd voor deze berekening de methodiek cf. de herziening van het RSPA gebruikt, ongeacht dat deze methodiek door de vereenvoudigde aanpak enkele onnauwkeurigheden bevat. Ondanks deze onnauwkeurigheden heeft deze studie als voordeel dat dezelfde methodiek gebruikt is voor alle gemeenten van de provincie. Het is een goede basis om een orde van grootte te kunnen schatten. Het is binnen dit afbakeningsproces enkel de bedoeling te berekenen of de taakstelling al dan niet gehaald wordt en welke woonuitbreidingsgebieden al dan niet kunnen aangesneden worden.

Volgende uitgangspunten worden gebruikt:

- Voor de aanbodanalyse werd door de provincie gebruikt gemaakt van de afbakening van de stedelijke gebieden zoals ze op dat ogenblik bekend waren. Het is mogelijk dat in het PRUP van de afbakeningslijn, dat samen met PRUP's rond wonen wordt goedgekeurd, kleine aanpassingen zijn gebeurd ten opzichte van de afbakeningslijn gebruikt in de woonstudie. Indien deze groter is gebeurt er potentieel een kleine overschatting, indien deze kleiner is gebeurt er potentieel een kleine onderschatting.
- De aanbodanalyse is gebaseerd op een aanbodanalyse op basis van GIS-software en is dus een theoretische benadering. Daarbij werd enkel gekeken naar percelen die volledig onbebouwd waren, maar niet naar percelen die mogelijks nog kunnen opgesplitst worden om het bestaande woonweefsel te verdichten. Dit houdt mogelijk een onderschatting in. Er werd ook geen rekening gehouden met het feit dat bepaalde percelen omwille van vb. hun ligging/grootte niet ontwikkelbaar zijn. Dit houdt dan weer een overschatting in.
- Het theoretisch aanbod is niet gecontroleerd met de toestand op het terrein omdat er geen systematische gegevens voorhanden zijn over het uitrustingsniveau van de wegen.
- De aanbodtelling gaat uit van de gezamenlijke oppervlakte van een aantal percelen maal 25 woningen per hectare, ongeacht de vorm en de ligging van de percelen. Hierdoor ontstaat eveneens onnauwkeurigheden.
- Er dient nog te worden uitgemaakt of voor alle verkavelingen, zoals de gegevens, aangeleverd door de gemeente geldt dat het gaat om goedgekeurde, niet-ervallen verkavelingen zijn.
- De gebruikte realisatiegraad voor het ontwikkelen van verkavelingen is gebaseerd op de cijfers in B. VI. R. dd 3 juli 2009 (tot bepaling van nadere regels voor de vaststelling van de spanning tussen de woning behoefte en het bouwpotentieel). Dit is een realisatiegraad van 75% op 10 jaar, dus 37,5% op 5 jaar.
- De gebruikte realisatiegraad voor het ontwikkelen van percelen niet in een verkaveling maar wel langs een uitgeruste weg is 45% op 10 jaar, of 22,5% op 5 jaar - gebaseerd op de cijfers in B. VI. R. dd 3 juli 2009 (tot bepaling van nadere

regels voor de vaststelling van de spanning tussen de woning behoefte en het bouwpotentieel).

3.2.1 Berekening voor periode 2007-2012

3.2.1.1 Realistisch aanbod

Woningaanbod langs uitgeruste weg, niet binnen een verkaveling

Woningaanbod langs uitgeruste weg, niet binnen een verkaveling: 22,5 % van (gedeelte van 2673 dat niet in een verkaveling gelegen is) = X

à 22,5% van 63,7529 ha x 25 wo/ha = **359 woningen**

Woningaanbod langs uitgeruste weg, binnen een verkaveling

Woningaanbod langs uitgeruste weg, wel binnen een verkaveling: (te onderzoeken realisatiegraad van verkavelingen voor 5 jaar)% van (gedeelte van 2673 dat niet in een verkaveling gelegen is) = Y

De realisatiegraad van verkavelingen is 37,5% op 5 jaar (cf. GRS)

à 37,5% x 53,7325 ha x 25 wo/ha = **504 woningen**

Woningaanbod verkavelingen in binnengebieden

Niet enkel verkavelingen aan een uitgeruste weg kunnen worden ontwikkeld, maar ook de bestaande goedgekeurde verkavelingen die cf. de inventaris in een binnengebied zijn gelegen. Dit betekent dat deze binnengebieden ook binnen deze planperiode voor een deel zullen ontwikkeld worden. Als realisatiegraad wordt dezelfde toegepast als verkavelingen aan een uitgeruste weg.

à 37,5% x 19,3243 ha x 25 wo/ha = **181 woningen**

Woningaanbod binnengebieden

Binnengebieden: een cijfer tussen 0 en 1241, te motiveren door de gemeente = Z

Gebieden waarin verkavelingen gepland zijn worden meegenomen. Voor de gebieden waar nog geen initiatieven zijn genomen voor ontwikkeling, wordt verondersteld dat deze ook niet voor 2012 zullen ontwikkeld worden, gezien dit moment niet meer veraf is en gezien de tijd dat het duurt om een verkaveling rond te krijgen en kavels bouwrijp te maken.

Aangezien in de vorige stap reeds een aantal binnengebieden die verkaveld zijn werden meegeteld in het aanbod, zal dit in deze fase niet gebeuren voor die bepaalde binnengebieden, om zo geen dubbele aanbodtellingen te krijgen. Deze zijn aangeduid met een *

- S1-S2 Drijzillen: nog steeds lopende (**5,7 ha**): opnemen als aan te snijden binnen planperiode.
- Sportvelden (5,4 ha): zou omgezet worden naar recreatie: niet ontwikkelbaar (percelen langs uitgeruste weg zitten nog wel binnen aanbod).
- S3-S4: Anemoonstraat: deel reeds in verkaveling * - **1,5 ha** nog vrijliggend. Vrijliggend deel meenemen als ontwikkelbaar binnen planperiode.
- S5 Elsum: geen initiatieven – niet mee op te nemen als aan te snijden binnen plangebied.
- S6 Holven: binnengebied zit reeds volledig in verkaveling in binnengebied of langs uitgeruste weg. Is dus eerder al in rekening gebracht als ontwikkelbaar.
- S7 Badstraat: binnengebied zit reeds volledig in verkaveling. Is tussen 2007-2010 ook al bijna volledig ontwikkeld. Is dus eerder al in rekening gebracht als ontwikkelbaar*.
- S8 Fittelaarsdijk: binnengebied zit reeds volledig in verkaveling. Is tussen 2007-2010 ook al bijna volledig ontwikkeld. Is dus eerder al in rekening gebracht als ontwikkelbaar*.
- S9 Velodroomstraat: nog geen ontwikkeling – niet mee op te nemen als aan te snijden binnen plangebied.
- S10 Spoorweg: nog geen ontwikkeling – niet mee op te nemen als aan te snijden binnen plangebied.
- S11-S12 Rijn: een gedeelte zit reeds in verkaveling *. Het resterende deel – **0,9 ha** – wordt ook meegenomen als ontwikkelbaar binnen planperiode, als aansluiting op de bestaande verkaveling.
- S13 Kooiman: nog geen ontwikkeling – niet mee op te nemen als aan te snijden binnen plangebied.
- S14 Laar: **1,4 ha** in woongebied wordt meegenomen als ontwikkelbaar binnen planperiode. Het overige deel binnen woongebied zit al in een verkaveling*.
- S15 Eikevelden: geen info- niet mee op te nemen als aan te snijden binnen plangebied.
- S16 Wijdbosch: is reeds ingevuld – niet mee op te nemen als aan te snijden binnen plangebied.
- De overige binnengebieden worden niet beschouwd als ontwikkelbaar in de periode 2007-2012.

Dit betekent in totaal 9,5 ha te ontwikkelen binnen planperiode (met realisatiegraad 32,5 % op 5 jaar, cf. verkavelingen): $9,5 \text{ ha} \times 37,5\% \times 25 \text{ won/ha} = \mathbf{89 \text{ woningen}}$.

Totaal realistisch aanbod

Som van vorige = **1133 woningen** in de periode 2007-2012.

3.2.1.2 Taakstelling

De provinciale taakstelling 'wonen' wordt in de eerste plaats bepaald door de endogene groei. De taakstelling voor de periode 2007-2012 voor het kleinstedelijk gebied Geel werd bepaald op ca. 1.332 bijkomende woongelegenheden.

Echter, uit de voorgaande planperiode 2002-2007 werd een gedeelte van de toenmalige taakstelling nog niet ingevuld. Dit dient ook worden meegenomen als bijkomend te realiseren.

Totaal aantal bijkomende woningen

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan¹ werd de behoefte aan bijkomende woningen berekend. Vermits Geel binnen het RSPA² geselecteerd is als een structuurondersteunend kleinstedelijk gebied werd bij de berekening een onderscheid gemaakt tussen de behoefte aan bijkomende woningen in stedelijk gebied (taakstelling vanuit RSPA) en in het buitengebied (op basis van een gesloten bevolkingsperiode). Deze behoefte werd berekend voor de periode 1992-2007, waarbij ook een actualisatie werd doorgevoerd voor de resterende behoefte 2002-2007. Dit resulteerde in de cijfers zoals weergegeven in Tabel 2.

Tabel 2: Behoefte aan bijkomende woningen in het stedelijk gebied en het buitengebied 2002-2007

		Aantal woningen
Stedelijk gebied:	Taakstelling	2.412
	Gerealiseerd 1992-2002	1.038
	Te realiseren 2002-2007 (met frictie-leegstand 2,5 %)	1.374
	Taakstelling natuurlijke groei gemeente Geel	1.914
Buitengebied:	Taakstelling natuurlijke groei buitengebied Geel	746
	Gerealiseerd 1992-2002	663
	Te realiseren 2002-2007 (met frictie-leegstand 2,5 %)	83

Bron: GRS Geel

Het RSPA werd in 2009 geactualiseerd en partieel herzien, onder meer betrekking tot de nederzettingsstructuur. Hierin wordt ook een taakstelling voor het voorzien

¹ GRS Geel, informatief deel p. 219-225.

² Ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen.

van bijkomende woningen op gemeentelijk niveau opgenomen voor de planperiode 2007-2012. Het betreft een bijkomende taakstelling, bovenop de reeds vastgestelde taakstelling voor de periode 2007-2012.

De evolutie van het aantal huishoudens wordt als basis genomen voor de berekening van de behoefte aan bijkomende woningen. Tussen 1 januari 2002 en 1 januari 2007 nam het aantal huishoudens toe met (14.514-13.561=) 953 eenheden. Dit bijkomend aantal huishoudens (lees woningen) werd overeenkomstig de verdeelsleutel uit het GRS verdeeld over stedelijk gebied (61 %) en buitengebied (39 %).

Tabel 3: Behoefte aan bijkomende woningen in het stedelijk gebied en het buitengebied 2007-2012

		Aantal woningen
Stedelijk gebied	Resterende behoefte 2002-2007	1.374
	Taakstelling 2007-2012	1.332
	Totale behoefte 2002-2012	2.706
	Gerealiseerd 2002-2007	581
	Te realiseren 2007-2012	2.125
Buitengebied	Resterende behoefte 2002-2007	83
	Taakstelling 2007-2012	346
	Totale behoefte 2002-2012	429
	Gerealiseerd 2002-2007	371
	Te realiseren 2007-2012	58

Bron: GRS Geel, Herziening RSPA, eigen berekeningen

Op basis van de berekeningen, weergegeven in Tabel 3, wordt de behoefte aan bijkomende woningen in het stedelijk gebied begroot op 2.125 woonegelegenheden, en in het buitengebied op 58.

Aandeel van sociale woningen

In het kader van het decreet d.d. 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid werd het sociaal woonaanbod op gemeentelijk niveau vastgesteld op 31 december 2007. In Geel was er op dat moment een sociaal woonaanbod van 736 woningen, bestaande uit 701 sociale huurwoningen en 35 sociale koopwoningen³. Dit betekent een aandeel van 4,97 % in het totale woningbestand.

³ Voor de sociale koopwoningen worden enkel de realisaties voor de periode 1988-2007 in rekening gebracht.

Het decreet legt elke gemeente een bindend sociaal objectief op, zijnde het aantal te verwezenlijken sociale woningen tot 2020 (tijdshorizon RSV). Dit wordt verder gediversifieerd naar aantal sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels. Voor Geel bedraagt het bindend sociaal objectief 351 bijkomende sociale woningen, zijnde:

- 246 sociale huurwoningen;
- 100 sociale koopwoningen;
- 5 sociale kavels.

Aandeel van woningen voor middengroepen – bescheiden woonaanbod

Het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid voorziet een bescheiden woonaanbod voor deze middengroep. Zolang het bindend sociaal objectief niet bereikt is, legt het decreet op dat er bij verkavelingsprojecten en bouwprojecten overeenkomstig de bepalingen van artikel 4.1.8, 1^{ste} lid van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid een bescheiden last moet gerealiseerd worden. In Geel zal het bindend sociaal objectief niet bereikt zijn voor 2012, dus zullen de vernoemde verkavelingsprojecten in deze planperiode onderhevig zijn aan deze bescheiden last.

Geel beschikt nog niet over een gemeentelijk reglement sociaal wonen, waardoor volgende percentages van toepassing zijn:

- Indien de gronden eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen, dient een bescheiden woonaanbod verwezenlijkt te worden van 40 % van het aantal te realiseren woningen en/of kavels;
- Indien de gronden eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen, dient een bescheiden woonaanbod verwezenlijkt te worden van 20 % van het aantal te realiseren woningen en/of kavels.

Conclusie

De totale woonbehoefte voor de periode 2007-2012 bedraagt **2125 woningen**.

Indien de som van X, Y en Z groter is dan 2125 woningen, kan de woningbehoefte opgevangen worden op percelen langs een uitgeruste weg. Bijgevolg worden de woon(uitbreidings)gebieden in binnengebied aangeduid als te reserveren voor de toekomst of eventueel herbestemd.

Indien de som van X, Y en Z kleiner is dan 2125, dient de woningbehoefte zoveel mogelijk binnen het aanbod langs een uitgeruste weg opgevangen worden.

3.2.1.3 Confrontatie taakstellingaanbod

Taakstelling + resterende behoefte	2125 woningen
Aanbod:	1133 woningen
Behoeftaanbod:	992 woningen

Dit betekent dat in de planperiode 2007-2012 nog 992 bijkomende woningen moeten worden gecreëerd om de taakstelling voor deze planperiode in te vullen.

Opmaak PRUP's in het kader van de afbakening van het KSG

Binnen het afbakingsproces van het kleinstedelijk gebied Geel, worden drie woonuitbreidingsgebieden meegenomen om te herbestemmen als stedelijk woongebied of projectgebied voor stedelijk woongebied en binnen het PRUP woon-werkpark, worden ook zones bestemd voor stedelijke woonprojecten. Dit betekent dat deze gebieden ontwikkelbaar worden na de goedkeuring van deze PRUP's.

Voor deze PRUP's werd gerekend aan gemiddeld 25 woningen per hectare. De stedelijke woonprojecten werden mee in rekening gebracht. De eventuele andere woongebieden niet, gezien deze reeds bestaande woningen bevatten.

Volgende PRUP's worden opgemaakt en dit resulteert het volgende aanbod:

– PRUP Brukel:	356 woningen ⁴
– PRUP Laar:	225 woningen ⁵
– PRUP Gansakker:	80 woningen ⁶
– PRUP woon-werkpark	437 woningen ⁷
– Totaal:	1098 woningen

Het aansnijden van de PRUP's vult binnen deze planperiode de volledige taakstelling op. Daardoor kan worden gemotiveerd om binnen het afbakingsproces niet nog meer woonuitbreidingsgebieden aan te snijden. Op die manier worden de nog niet aangesneden woonuitbreidingsgebieden gereserveerd tot in een latere planingsfase.

3.2.1.4 Conclusie

Als conclusie kan gesteld worden dat het aansnijden van het woonuitbreidingsgebied Brukel past binnen de invulling van de provinciale taakstelling.

⁴ Oppervlakte van het projectgebied wonen cf. grafisch plan (14,22 ha) aan 25 wo/ha

⁵ Oppervlakte van het projectgebied wonen cf. grafisch plan (8,99 ha) aan 25 wo/ha

⁶ Oppervlakte van het projectgebied wonen cf. grafisch plan (3,21 ha) aan 25 wo/ha

⁷ Oppervlakte van het projectgebied wonen (art 8 – 5,95 ha) en projectgebied wonen met groene dooradering (art 3 – 11,53 ha) aan 25 wo/ha

4 Beschrijving van het plangebied

4.1 Bestaande feitelijke toestand

Geel bestaat uit één verstedelijkte kern en 8 buitenparochies. De kern van Geel situeert zich binnen de Ring met in het centrum hoofdzakelijk gesloten bebouwing die langzaam een meer open karakter krijgt naar de Ring toe. Het centrum wordt gevormd door de Markt, het Sint-Dympnaplein en de verbinding ertussen (Nieuwstraat en Kollegestraat). Ook de omgeving van de Werft hoort bij het centrum karakter.

4.1.1 Afbakening plangebied

Voor de afbakening van het plangebied werd volgende methodologie gehanteerd:

- Het volledige woonuitbreidingsgebied volgens het gewestplan wordt opgenomen;
- Onbebouwde percelen die een samenhangend geheel vormen met het woonuitbreidingsgebied worden meegenomen;
- Delen van bebouwde percelen, met name de achterste delen van diepe tuinzones, worden mee opgenomen als ze kunnen bijdragen tot een kwalitatieve invulling van het plangebied met als basis intensief en duurzaam ruimtegebruik. Door een inrichtingsoefening worden de grenzen definitief bepaald.
- In het westen is het plangebied aansluitend tegen het plangebied van het gemeentelijk RUP veiligheidszone gelegen.

De afbakening van het plangebied is in de meeste gevallen gedaan tot op een perceelsgrens. Indien hierdoor kleine restzones woonuitbreidingsgebied of parkgebied cf. gewestplan behouden blijven (grootte-orde maximaal 10-15 meter), gaat dit over bestaande stukken van achtertuinen bij bestaande woningen, al dan niet in een verkaveling. Op deze woningen heeft het PRUP geen invloed. Voor deze woningen en hun tuinen gelden dezelfde regels als voorheen.

4.1.2 Beschrijving van de bestaande feitelijke toestand

Het WUG Brukel heeft cf. gewestplan een oppervlakte van ruim 20,8 ha (oppervlakte RUP Veiligheidszone niet inbegrepen). Op basis van een stedelijke woningdichtheid van minimum 25 won/ha zouden er hier minimum 520 woongelegenheden mogelijk zijn indien het PRUP niet wordt opgemaakt (nulalternatief).

In het noorden, oosten en westen zijn de randen van het onderzoeksgebied bebouwd, hoofdzakelijk met eengezinswoningen met 2 of 3 bouwlagen. De bebouwing heeft de hoogste dichtheid op de hoek van de Stelenseweg – Waterstraat. Aan de

zuidelijke ring is er geen bebouwing aanwezig waardoor men van op de ring zicht heeft op het open binnengebied en de achterkanten van de bebouwde randen.

Het binnengebied kent nog een agrarisch gebruik en hierdoor nog relatief grote kavels. Deze kavels zijn toegankelijk vanuit de centrale zandweg welke aansluit op de Koning Albertstraat en de straat Brukel, en vanuit kleinere zandpaden.

De Diestseweg vormt de oostelijke grens van het onderzoeksgebied. De doodlopende woonstraat Brukel sluit hier op aan ter hoogte van de Technologiezone. De Diestseweg is een belangrijke verbindingsweg tussen de ring en het stadscentrum. Langs de Koning Albertstraat liggen er hoofdzakelijk vrijstaande en gekoppelde eengezinswoningen. De Stelenseweg kent een hogere bebouwingsdichtheid met aaneengesloten eengezinswoningen. Aan de westzijde van de Stelenseweg grenst het OPZ met omliggende tuin. Dit geeft een groen karakter aan deze straat. Aan de Waterstraat situeren zich hoofdzakelijk gekoppelde en vrijstaande eengezinswoningen. Een uitzondering hierop is een appartementsgebouw met daarnaast een Aldi-warenhuis en op de hoek met de Diestseweg een grootschaliger gebouw met een meubelwinkel en appartementen. Hierover ligt het park Den Bogaard met speeltuin. Langs de Waterstraat liggen er nog enkele onbebouwde percelen welke nog mogelijkheden bieden om een relatie te maken met het binnengebied Brukel.

Fysisch systeem

- Het onderzoeksgebied is gelegen in een vlak gelegen gebied, bestaande uit plaggenbodemplaggen op (lemig) zand (Sbm(b), Sbm, Scm, Sdc, Sdm). Een zeer klein deel in de zuidwestelijke uithoek van het plangebied (hoek ring – Koning Albertstraat) wordt gekenmerkt door een depressie – natte podzol(achtige) bodem. Een klein deel in de zuidoostelijke hoek van het plangebied, aan de straat Brukel, wordt gekenmerkt door een droge tot matig natte podzol(achtige) grond (w-Sdc).
- In het zuidoosten van het binnengebied, langs de straat Brukel, loopt de waterloop Laarloop (3^{de} cat.) richting zuidelijke ring. Het is een waterloop van de 3^{de} categorie met nr. 1.727.1. Bij een onbevaarbare waterloop van de derde categorie, staat de gemeente in voor ruims, onderhouds –en herstellingswerken. De provincie verleent machtigingen voor werken en de gemeente is eigenaar van de bedding.
- Het volledige plangebied is infiltratiegevoelig m.u.v. een zeer klein deel in de zuidwestelijke uithoek van het plangebied (hoek ring – Koning Albertstraat).

Mobiliteit

De categorisering van de wegen is cf. het GRS van Geel en het mobiliteitsplan wordt hier weergegeven:

- Waterstraat in het noorden: lokale weg.

- N126 of Winkelom in het oosten: de N126 is een 'lokale weg met verbindingfunctie' Meerhout-Geel. De N126 Tessenderloseweg-Winkelom-Diestseweg is een functionele fietsroute.
 - Brukel in het zuiden binnen het plangebied: lokale weg.
 - Ringweg R14 in het zuiden: Primaire weg type I tussen de N19 Antwerpseweg en de N71 Molseweg.
 - R14: route voor zwaar transport.
 - Koning Albertstraat – Stelenseweg in het westen: de Koning Albertstraat is een 'lokale weg met verbindingfunctie' Veerle-Geel en de Koning Albertstraat-Oosterloseweg-Zammelseweg is een functionele fietsroute.
- Distelakker in het westen binnen het plangebied: lokale weg.

Landschap en erfgoed

- Opmerkelijke landschapselementen in het binnengebied zijn beperkt. Er liggen 2 beboste percelen en daarbuiten enkele houtkanten en bomenrijen. Hierdoor kijkt men in één oogopslag over het ganse binnengebied. De beschermde Brukelhoeve vormt een belangrijk element in het gebied en is duidelijk zichtbaar vanuit de zuidelijke ring. Bij deze hoeve behoren verschillende percelen welke gebruikt worden als tuin en schapenweiden.
- Archeologie: Op vlak van archeologisch erfgoed bevindt het onderzoeksgebied zich niet in de nabijheid van gekende vindplaatsen⁸
- Waardevol bouwkundig erfgoed + beschermd monument en stadsgezicht: de Brukelhoeve en omgeving, gelegen in het zuiden van het plangebied, is beschermd als monument en stadsgezicht M.B. 10/06/1995.

Wonen

- De Koning Albertstraat wordt gekenmerkt door vrijstaande en gekoppelde eengezinswoningen met een lage woningdichtheid.
- De Stelenseweg kent een veel dichtere bebouwing met hoofdzakelijk aaneengesloten eengezinswoningen.
- Langs de Waterstraat komen vooral vrijstaande eengezinswoningen voor.
- De N126 of Winkelom wordt gekenmerkt door vrijstaande en gekoppelde eengezinswoningen en enkele meergezinswoningen.
- Langs de doodlopende woonstraat Distelakker liggen 6 kopwoningen en langs de doodlopende straat Brukel liggen uitsluitend vrijstaande eengezinswoningen.

⁸ Advisering cultureel erfgoed op PRUP kleinstedelijk gebied Geel – 4 november 2005

Landbouw

Binnen het plangebied is op dit moment een groot stuk in gebruik als landbouwgrond. Binnen het plangebied zijn nog 16 verschillende landbouwers actief. Eén landbouwer zit volledig in het plangebied en heeft 4,61 ha grasland in gebruik.

Knelpunten

- De aanwezigheid van het binnengebied is niet merkbaar vanuit de omgeving en vanuit de aangrenzende straten doordat er visuele en functionele relaties ontbreken. De randen zijn grotendeels bebouwd, uitsluitend aan de zuidelijke ring is er geen enkele bebouwing aanwezig (m.u.v. monument de Brukelhoeve).
- Het binnengebied is vandaag zeer beperkt toegankelijk voor het publiek. Uitsluitend het centrale zandpad dat een verbinding maakt tussen de straat Brukel en de Koning Albertstraat, kan gebruikt worden door voetgangers en fietsers. Er zijn 2 doodlopende woonstraten die aansluiten op het binnengebied: de straat Brukel aansluitend op de Diestseweg en de straat Distelakker aansluitend op de Koning Albertstraat.
- De randen van het binnengebied bestaan uit achtertuinten en achterkanten van gebouwen aan de Stelenseweg, de Koning Albertstraat, de Waterstraat en de Diestseweg..

Potenties

- Zeer goede ligging binnen het stedelijk gebied op korte afstand van het handelscentrum en van de ring.
- Het gebied is nog overwegend groen en onbebouwd met landschapselementen zoals de Laarloop, houtkanten, beboste percelen, zandpaden e.d.. Deze elementen bepalen het karakter van het gebied en bieden de mogelijkheid om hier een totaal andere stedelijke inrichting te realiseren dan bij de reeds bestaande bebouwde stedelijke kern. Ook de aanwezigheid van het monument 'De Brukelhoeve' met omgeving, is een belangrijk element bij de ontwikkeling van het onderzoeksgebied.
- Bestaande en nog onbebouwde percelen aan de Stelenseweg, de Waterstraat en de Diestseweg bieden mogelijkheden om visuele en functionele relaties te leggen tussen het binnengebied en de omgeving.

4.1.3 Kaarten en fotoreportage

- Kaart 2: orthofoto
- Kaart 3: fysisch systeem

4.2 Juridisch kader en planologische randvoorwaarden

In onderstaande tabel op volgende bladzijde zijn het juridisch kader en de planologische randvoorwaarden opgenomen.

(zie screening)

Volgende kaarten geven de juridische toestand weer.

- Kaart 4: bestaande juridische toestand: ruimtelijk-juridische context
- Kaart 5: bestaande juridische toestand: sectoraal-juridische context

Juridisch kader en planologische randvoorwaarden

Planologische randvoorwaarden

Gewestplan (zie ruimtebalans)	Woonuitbreidingsgebied (0105) Woongebied (0100) Parkgebied
RUP/BPA	Het plangebied grenst aan het RUP veiligheidszone. Een gedeelte van het plangebied is opgenomen in het overdruk RUP zonevreemde woningen.
Verkavelingen	De contouren van de verkavelingen worden weergegeven op kaart juridische toestand. Ligging (deels) binnen het plangebied (nr. dossier gemeente): – 1397 – 1859 – 1624c – 1624b – 0070c
Mobiliteit	
Buurtwegen	Alle buurtwegen met hun nummer worden weergegeven op kaart juridische toestand. – Distelakker: gemeenteweg – Stelsenseweg-Koning Albertstraat: buurtweg nr. 1 – Zuidelijke ring: gewestweg R14 – Brukel: gemeenteweg – Wilders: buurtweg nr. 37 – Diestseweg: gewestweg N126 – Waterstraat: buurtweg nr. 68 en deel gewestweg N142
Rooilijnen	– Zuidelijke ring R14: rooilijn KB 02-08-1984 – Waterstraat (buurtweg nr. 68): rooilijn KB 28-08-1968 – Waterstraat (gewestweg N142): rooilijn KB 17-12-1939
Landbouw	
Ruilverkaveling	Niet van toepassing.
Afbakening natuurlijke en agrarische structuur	Niet in gelegen.

Juridisch kader en planologische randvoorwaarden

Landschap

Beschermd monument	Beschermd monument en landschap Brukelhoeve te Brukel nr. 20.: omwalde hoeve met een 1 ^{ste} vermelding in een schepenate van 1449. L-vormig woonstalhuis.
Beschermd landschap, dorpsgezicht, stadsgezicht	Beschermd dorpsgezicht Brukelhoeve te Brukel nr 20, BS 8/6/1995. AROHM-Monumenten & Landschappen dossier A/0767.
Erfgoedlandschappen	Niet in gelegen.
Inventaris onroerend erfgoed	Brukelhoeve opgenomen in Inventaris.

Natuur

Vogelrichtlijngebied	Niet gelegen in of binnen invloedssfeer.
Habitatrichtlijngebied	Ligging op ongeveer 600 m afstand ten noorden van habitatrichtlijngebied 'Bovenloop van de Grote Nete met Zammelsbroek, Langdonken en Goor (BE2100040)' dat gelegen is aan de overzijde van de ring.
Gebieden van VEN/IVON	Ligging op ongeveer 600 m afstand ten noorden van Grote eenheid Natuur 'De Gebroekten Grote Nete' dat gelegen is aan de overzijde van de ring.
Natuurreservaten	Niet gelegen in.

Fysisch systeem

Waterloop	Geklasseerde waterloop 3 ^{de} categorie: Laarloop. Deze ligt in het zuiden van het plangebied langs de straat Brukel en nabij de Brukelhoeve.
Beschermingszone grondwaterwinning	Niet in gelegen.
Overstromingsgevoelig gebied	Niet in gelegen.

Andere

Voorkooprecht	Niet van toepassing.
Ruimtelijke veiligheidsrapportage	Niet van toepassing.

5 Afwegingselementen en randvoorwaarden

5.1.1 Conclusie milieuscreening

Door het PRUP Brukel wordt het noordelijk deel van het woonuitbreidingsgebied planologisch omgezet naar een stedelijk woongebied. Een ander deel van dit WUG krijgt een groene bestemming in functie van de 'groene dooradering', aansluitend op het bestaande parkgebied (nu in gebruik voor landbouw). Door het PRUP zullen er verschillende randvoorwaarden worden opgelegd om het groene karakter van het gebied te behouden en om de relatie tussen het binnengebied en de omgeving te versterken. De woonprojecten zelf moeten aansluiten bij het bestaande woongebied en dit ruimtelijk en visueel afwerken zodat er een nieuwe stedelijke voorgevel wordt gecreëerd naar het parkgebied en naar de zuidelijke ring. De bestaande landschapsstructuur en de bestaande landschapselementen zullen de basis vormen voor de ontwikkeling van het binnengebied.

In het binnengebied zal uitsluitend bestemmingsverkeer worden toegelaten en geen doorgaand verkeer. Het netwerk voor langzaam verkeer zal verder worden uitgebreid en gelinkt worden met verschillende groene woonpleinen binnen het nieuwe woonproject.

Rekening houdend met de voorziene maatregelen en aanbevelingen zoals aangegeven per milieudiscipline, zijn geen significante effecten op het milieu te verwachten in vergelijking met de referentiesituatie (bestaande toestand). In vergelijking met het nulalternatief is er zelfs een kwalitatieve verbetering op het vlak van milieu.

De beslissing van de dienst MER is in bijlage bij het RUP gevoegd. De screeningsnota is raadpleegbaar via de website van de dienst MER (www.mervlaanderen.be).

Bij de onderstaande disciplines, die overeenkomen met de onderzochte disciplines in de screening, worden de maatregelen en aanbevelingen uit de screening opgesomd. De maatregelen uit screening zijn in het RUP ingewerkt.

5.1.2 Fysisch systeem

Conclusie uit screening

Door het goedkeuren van dit PRUP kan een beperkte verstoring van de bodemlagen in vergelijking met de referentiesituatie niet voorkomen worden. Het gaat echter om een gebied als afwerking van het woongebied. Door dit gebied aan te snijden en niet een meer extern gelegen openruimtegebied aan te snijden voor woningbouw, betekent dit ook een vrijwaring van de open ruimte.

In vergelijking met het nulalternatief (autonome ontwikkeling) is er echter geen verstoring van bodemlagen en grondinname.

Het invullen van het onderzoeksgebied heeft mogelijk effecten naar het watersysteem in vergelijking met de referentiesituatie. Uitgaande van naleving van de wettelijke normen en bepalingen worden geen significante effecten op dit vlak verwacht, mits het nemen van volgende maatregelen:

- De beoordeling van individuele vergunningsaanvragen op basis van de watertoets biedt de mogelijkheid om ad hoc bijkomende voorwaarden op te leggen.
- Voor de Laarloop: minimaal voorzien van overwelvingen, lengte van de waterloop niet verkorten en/of geen afname van waterbergend vermogen laten ontstaan.

Volgende aanbeveling kan gedaan worden:

- Er mogen geen ongezuiverde lozingen plaatsvinden in de waterloop
- Voldoende aandacht voor de nodige buffering in het plangebied om ieder effect op de Roosbroekenloop richting habitatrichtlijngebied te vermijden.

watertoets

Of het afleveren van vergunningen en de bouwwerken die hiermee gepaard gaan (aanleg nieuwe infrastructuur) een impact heeft naar watersysteem, dient bij een vergunningsaanvraag in functie van de watertoets verder worden bekeken. Verwacht wordt dat dit enkel tijdelijke effecten zullen zijn.

Op basis van de getoetste elementen en watertoetskaarten kan voor de voorziene ingrepen een gunstige beoordeling gebeuren met betrekking tot de watertoets, mits het in acht nemen van de aangehaalde aanbevelingen en randvoorwaarden m.b.t. het naleven van de regelgeving terzake.

5.1.3 Mobiliteit

Conclusie uit screening

Er zijn geen significante effecten op mobiliteit te verwachten door de goedkeuring van dit PRUP, mits inachtnaam van volgende maatregel:

- In de stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP worden de nodige garanties voorzien die vermijden dat de parkeerdruk wordt opgevangen op het openbaar domein.

Verder kunnen volgende aanbevelingen gedaan worden om (niet-significante) effecten verder te milderen:

- Er worden meerdere ontsluitingspunten voorzien waardoor het bestemmingsverkeer zich kan opsplitsen naar de verschillende invalswegen. De ontsluitingspunten dienen zo weinig mogelijk bestemmingsverkeer door woonstraten te sturen.
- Inrichting in hoofdzaak gericht op voetgangers en fietsers waarbij autoverkeer ondergeschikt is.
- maatregelen nemen dat er enkel bestemmingsverkeer kan komen en sluikeverkeer onmogelijk wordt onmogelijk.
- Er moet een kwalitatief en fijnmazig netwerk worden gerealiseerd voor voetgangers en fietsers in relatie met de omgeving.
- De totale verkeergeneratie binnen het onderzoeksgebied mag de capaciteit niet overschrijden. Bij vergunningverlening kunnen milderende maatregel met betrekking tot mobiliteit opgelegd worden (vb. bijkomend voorzien van parkeerplaatsen) indien dit nodig blijkt.

5.1.4 Fauna en Flora

Conclusie uit screening

Het ontwikkelen van het onderzoeksgebied heeft in beperkte mate invloed op fauna en flora die beperkt blijven tot het onderzoeksgebied zelf. Deze effecten worden beschouwd als niet significant mits het nemen van volgende (essentiële) maatregelen:

- Het bouwrij houden van de zone voor beekvallei en het beperken van verhardingen binnen deze zone tot een minimum.
- Beekbegeleidend groen voorzien met streekeigen beplanting in de beekvallei

Verder kunnen volgende aanbevelingen (niet significante) effecten verder verzachten:

- Gebruik van streekeigen beplanting in alle nieuwe openbare groenvoorzieningen.
- Beperking bebouwing/verharding

Nabijheid habitatrichtlijngebied PRUP Brukel

Een ingreep heeft significant negatieve gevolgen op een speciale beschermingszone indien deze een verslechtering van de algemene kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van de soorten met zich meebrengt of een soort verstoort waarvoor de zone werd aangewezen. De uiteindelijke significantie moet worden vastgesteld in functie van de bijdrage die de onderzochte zone levert aan het Natura 2000 netwerk. De significantie van de eventuele negatieve effecten op de te beschermen habitats en soorten wordt dus beoordeeld in vergelijking met de totale speciale beschermingszone.

Voor het Habitatrichtlijngebied werden een aantal te beschermen habitats opgegeven. Deze worden ten opzichte van de referentiesituatie niet significant aangetast.

Als conclusie kan gesteld worden dat door het PRUP geen betekenisvolle aantasting van de te beschermen habitats en soorten te verwachten valt, mits het naleven van volgende maatregelen:

- Er mogen geen ongezuiverde lozingen plaatsvinden in de waterloop
- Er dient aandacht te worden besteed aan het behoud en indien mogelijk de versterking van de reeds bestaande biologisch en ecologisch waardevolle houtkanten en perceelsrandbegroeiingen in het deel van het plangebied dat een parkfunctie krijgt of bij openbare groene ruimten.

5.1.5 Discipline mens

Conclusie screening

Er zijn geen significante effecten voor de mens te verwachten door de goedkeuring van dit PRUP.

Aanbevelingen:

- De schaal, inplanting, woningdichtheid, woningtypologie e.d. van de nieuwe bebouwing (woonprojecten) moet optimaal aansluiten bij de bestaande bebouwde randen.
- Het groene karakter van het binnengebied moet behouden blijven en de doorankelijkheid voor voetgangers en fietsers doorheen het gebied.

Landbouw

Er moet bij ontwikkeling gekeken worden op welke manier landbouwers die hun gronden zien verloren gaan, kunnen gecompenseerd worden. Aangezien dit geen maatregel van stedenbouwkundige aard is, wordt deze niet meegenomen in de stedenbouwkundige voorschriften, maar wel in de toelichtingsnota van dit PRUP.

Veiligheid

In het kader van de veiligheidsrapportage kunnen volgende stellingen worden gedaan:

- Binnen een straal van 2 km vanaf de contour van het PRUP is er geen SEVESO-inrichting gelegen.
- Er is geen SEVESO-inrichting aanwezig of mogelijk binnen het RUP.
- Binnen het onderzoeksgebied is wonen als functie gepland, dus kunnen we spreken over een aandachtsgebied

Als conclusie kan gesteld worden dat de opmaak van een RVR in het geval van dit PRUP niet vereist is volgens de geldende regelgeving en dat de veiligheid van dit gebied ten opzichte van SEVESO-bedrijven is gegarandeerd.

5.1.6 Landschap en erfgoed

Conclusie screening

Er zijn geen significante effecten op landschap en erfgoed te verwachten door de goedkeuring van dit PRUP, rekening houdend met het feit dat landschapsbeleving en integratie in omgeving als conceptelement uitgewerkt is in het PRUP.

Volgende aanbevelingen kunnen worden gedaan voor een verdere mildering van (niet significant) effecten:

- Het aandeel te bebouwen en te verharde oppervlakte beperken
- De Laarloop inrichten als een structurerend groenelement.
- Er worden visuele en functionele relaties gelegd met de omgeving.
- De twee bestaande beboste percelen zoveel mogelijk behouden.
- Andere landschappelijke elementen ook zoveel mogelijk behouden.
- Bestaande akkers en weiden in het zuidelijk deel kunnen behouden blijven en geïntegreerd worden in het parkconcept.
- Er kunnen visuele relaties gelegd worden met het omliggend open landschap.

6 Visie en ontwerp

6.1 Woningdichtheid

Betreffende minimale woondichtheden stelt het RSV voor stedelijke gebieden een **na te streven woningdichtheid van minimaal 25 woningen per hectare** – uitgedrukt op een ruimtelijk samenhangend geheel. Differentiatie naar woningtype en dichtheid is gewenst. (p 358)

Een ruimtelijk samenhangend geheel wordt gekenmerkt door een eigen verschijningsvorm en structuur, verschillend van de omgeving en duidelijk lokaliseerbaar in de ruimte vb historisch centrum, woonwijken, stationsbuurt, ...

Bij de berekening van de dichtheid worden de oppervlakten die gelegen zijn binnen het ruimtelijk samenhangend geheel die ook van belang zijn voor het functioneren van andere gehelen buiten beschouwing gelaten.

Deze dichtheden zijn:

- bruto-dichtheden: d.w.z. opp. van wegen en openbare ruimte wordt meegerekend
- **richtcijfers**
- niet door te rekenen naar perceeloppervlakten
- deel uitmaken van een huisvestingsbeleid.

Een differentiatie naar woningtype en dichtheid is noodzakelijk om de bestaande morfologie en leesbaarheid van een stedelijk gebied te vrijwaren. Een stad is namelijk opgebouwd uit diverse stedelijke netwerken en entiteiten, elk met een eigen identiteit binnen een overkoepelend stedelijk landschap, ontstaan en gegroeid omheen een sterk dynamisch stadscentrum. Door een woningdichtheid van 25 w/ha te hanteren over alle stadtentiteiten heen zal er mogelijk een vervaging van het historisch stedelijk weefsel kunnen optreden. Het is niet wenselijk om in de stedelijke woonwijken in de rand sterk te verdichten terwijl in het dichte stadscentrum ontichtingsprojecten het historische stedelijk weefsel aantasten.

Het kan niet de bedoeling zijn om de residentiële woonwijken, in open bebouwing, in de rand van het stedelijk gebied te verdichten met gesloten bebouwing en meergezinswoningen, enkel om de gewenste woondichtheid van min. 25 w/ha te realiseren. Dergelijke dominerende ingrepen in het bestaande stedelijk weefsel overschrijden de draagkracht van de omgeving en creëren een ruimtelijk spanningsveld tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe omgevingsvreemde bebouwingdichtheid. Voor dergelijke gebieden is een gematigde stedelijke verdichting aangewezen terwijl in sterk verdichte gebieden eerder de hogere dichtheden de bestaande als gewenste morfologie ondersteunt.

Aangezien de omgevingen van de verschillende woongebieden van onderhavig RUP gekenmerkt worden door eengezinswoningen met lage dichtheden worden de minimale dichtheden teruggebracht naar 20 w/ha.

Uit ontwerpend onderzoek blijkt (zie verder) blijkt dat bij een inrichting met eengezinswoningen in een mix van hedendaagse open-, halfopen tot gesloten bebouwingvormen een maximale dichtheid van 20 w/ha gehaald kan worden. Indien er rekening wordt gehouden met het realiseren van sociaal en bescheiden woonaanbod kan op een eenzelfde duurzame kwaliteitsvolle manier een woningdichtheid van 25 w/ha gehaald worden zonder in te boeten op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en de publieke ruimte.

In het PRUP wordt als minimale woningdichtheid 25 wo/ha genomen. Er wordt geen maximum opgenomen om zo kwalitatieve projecten aan een hoge dichtheid niet te belemmeren. Brukel ligt op zeer korte afstand van de Markt, handelsvoorzieningen. Doordat het binnengebied grotendeels als park wordt ontwikkeld en gezien de ligging aan de ring, is een project met grotere woningdichtheden hier wenselijk.

6.2 Visie en concepten

6.2.1 Visie

De wens is om de gronden te ontwikkelen als een nieuw stedelijk woongebied. De functies en activiteiten beperken zich tot wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Voor zover verweefbaar met het wonen, kan onder het aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: kleinhandel, horeca, vrije beroepen, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

De bebouwingsstructuur moet voldoen aan de gewenste woondichtheid en differentiatie in woontypologieën met harmonieuze inpasbaarheid in de omgeving. De zone wordt onderverdeeld in twee bestemmingszone waarvan één bestemd is voor de verdere afwerking en duurzame transformatie van het bestaande bouwweefsel en het andere specifiek voor nieuwe stedelijke woonprojecten. Uiteraard dienen de nieuwe stedelijke woonprojecten op maat van de omgeving te worden ontwikkeld met als aandachtspunten duurzaam bouwen en integratie in een bestaande woonomgeving. De integratie in de omgeving wordt bepaald door het integreren van bestaande ruimtelijke krachtlijnen en een afgestemde bebouwingstypologie met de omliggende bebouwde omgeving.

De gewenste bouwtypologieën voor alle PRUP's woongebieden Geel zijn open tot halfopen bebouwing voor wat betreft de bestaande bebouwde context en tot gesloten in de nog onbebouwde binnengebieden. Ook meergezinswoningen worden toegelaten in de binnengebieden, op schaal van de omgeving. Voor verbouwingen en nieuwbouw binnen de bestaande woonomgeving wordt naar duurzaamheid toe een aangepast bouwprofiel voorgesteld dat rekening houdt met leef- en woonkwaliteit van de woning en tuinzone, isolatie-eisen, zuidoriëntatie, ... Voor de stedelijke woonprojecten moeten alle woningen maximaal zuidgeoriënteerd, opgericht volgens een duurzaam bouwprofiel. In de stedelijke woonprojecten moet een mix van woonvormen en doelgroepen aangereikt worden, van sociaal en bescheiden wonen tot grotere woningen van kleine tot grotere percelen.

6.2.2 Ruimtelijke krachtlijnen en inrichtingselementen

Het PRUP moet voorzien in de herbestemming van het woonuitbreidingsgebied Brukel naar een stedelijk woongebied en een deel groene ruimte (uitbreiding parkgebied gewestplan i.f.v. 'groene dooradering' vanuit ring naar stadscentrum). Het hele binnengebied Brukel, bestemd als woonuitbreidingsgebied, woongebied en parkgebied cf. het gewestplan, moet beschouwd worden als één ruimtelijk en functioneel samenhangend geheel. Het PRUP geeft weer welk deel van het binnengebied in aanmerking komt voor stedelijk wonen, welk delen behouden moeten blijven als

open ruimte en welk deel behouden moet blijven/verder ontwikkeld moet worden als parkgebied. De inrichting van het binnengebied moet tegemoet komen aan:

- de ontwikkeling van een deel van het binnengebied Brukel voor gedifferentieerde stedelijke woningbouw en bijhorende publieke ruimten
- de ontwikkeling van een deel van het binnengebied Brukel als parkzone/groene open ruimte aansluitend op de zuidelijke ring

De voorziene ruimte voor parkzone in het PRUP is het resultaat van een beleidsmatige afweging van de gemeentelijke visie cf GRS enerzijds en de provinciale taakstelling in het kader van het kleinstedelijk gebied anderzijds.

De omvorming van een gedeelte van woonuitbreidingsgebied naar parkgebied is bijgevolg deels ingegeven door het GRS van Geel. Daarin was volgende voorzien voor de zone Brukel:

“Deels herbestemmen ifv groene dooradering, deels herbestemmen ifv “veiligheidszone” (aansluitend bij bestaande site brandweer). Het meest centrumgerichte gedeelte (omgeving Distelakker) wordt een omvorming voorzien naar woonzone, voor een totale oppervlakte van 5ha.”

Op Provinciaal niveau is een minimale taakstelling wonen voorzien. Deze taakstelling wordt gerealiseerd door woonuitbreidingsgebieden binnen het stedelijk gebied aan te snijden, inclusief Brukel. Het overgebleven gedeelte werd bestemd als parkgebied. De grens van het plangebied werd bepaald door een toekomstige weg, die dient te voorzien in een tweede toegang voor de veiligheidszone. Deze weg takt aan op een in de veiligheidszone voorziene toegang en op een bestaand pad in de straat Brukel anderzijds.

De ontwikkeling van het binnengebied Brukel moet een belangrijke bijdrage leveren aan de kwaliteit en de inbreiding van het stedelijk gebied Geel. Hierbij is het belangrijk dat:

- er rekening wordt gehouden met de bestaande ruimtelijke kwaliteiten en landschapselementen, dat het bestaande 'groene karakter' behouden blijft, dat er een 'groene dooradering' wordt gecreëerd vanuit de ring naar het stadscentrum (cf. GRS Geel), dat de Laarloop geïntegreerd wordt in de groenstructuur;
- de nieuwe woonprojecten een kwalitatieve vorm van stedelijk wonen bieden met een differentiatie aan woningtypologieën en publieke ruimten en een maximale sociale mix;
- er verschillende visuele en functionele relaties worden gelegd tussen het binnengebied en de omgeving waardoor dit binnengebied optimaal deel gaat uitmaken van de stad en hieraan een belangrijke kwalitatieve meerwaarde biedt;
- het binnengebied wordt ingericht als een verblijfsgebied met een fijnmazig netwerk voor langzaam verkeer in relatie met de omgeving;
- de ontsluitingsstructuur voor autoverkeer zodanig is, dat er uitsluitend bestemmingsverkeer in het binnengebied komt;

- er een kwalitatieve stedelijke afwerking aan de ring wordt gecreëerd door middel van een stedelijk park en aansluitend hierop (aan de noordzijde) een stedelijke ontwikkeling waarbij er een nieuwe ‘stedelijke voorgevel’ wordt gerealiseerd gericht naar het park en naar de zuidelijke ring
- er rekening wordt gehouden met energiemilieubewustzijn.

De gewenste dichtheid wordt vastgesteld op minimaal 25 woningen/ha. De oppervlakte van het stedelijk woonproject bedraagt ongeveer 14 ha. wat impliceert dat er met een gemiddelde van 25 à 30 w/ha er, rekening houdende met het sociaal en bescheiden woonaanbod, 350 à 420 woningen gerealiseerd kunnen worden. Het behalen van deze dichtheden, rekening houdende met de open tot gesloten bebouwingsstructuur in de omgeving, moet gerealiseerd worden door middel van een gezonde mix van grondgebonden eengezinswoningen met tuin, duplexwoningen tot meergezinswoningen. Bij het inrichtingsvoorbeeld worden er eengezinswoningen met tuin voorzien aan de randen, aansluitend bij de bestaande gezinswoningen en een deel in het binnengebied. Meer centraal in het binnengebied en aan het park verhoogt de dichtheid en wordt een bijkomende bouwlaag voorzien. Verschillende open publieke ruimten leggen een relatie vanuit de omgeving, doorheen de nieuwe woonprojecten, en zo naar/met het groot groen park.

De precieze invulling van het gebied is bovendien afhankelijk van de taakstelling voor wonen op het moment van de goedkeuring van het PRUP en verdeling van de invulling van deze taakstelling over de verschillende stedelijke woongebieden binnen het KSG.

De parkzone is vandaag nog grotendeels in gebruik voor landbouw met aanwezigheid van verschillende zandpaden thv de perceelsgrenzen. De akkers en weiden kunnen behouden blijven en geïntegreerd worden in het concept van een landschapspark. De paden kunnen wel toegankelijk worden gemaakt voor voetgangers en fietsers, waardoor er een aangenaam wandel-, fietsgebied wordt gecreëerd. Het noordelijk parkdeel, dat aansluit op de woonprojecten, kan ingericht worden met park-, spel-, en sportactiviteiten.

Afstemming op het goedgekeurde RUP Veiligheidszone BD 23/08/07:

- Het PRUP “Brukel” moet afgestemd worden op het goedgekeurde aangrenzende gemeentelijk RUP ‘Veiligheidszone’ dat werd opgemaakt voor de realisatie van een project waarbij de brandweerdiensten en politiediensten geclusterd worden. In dit RUP wordt de ontsluiting van deze veiligheidszone voorzien via de Koning Albertstraat en wordt er bij de goedkeuring opgelegd dat er op korte termijn (bij de ordening van het binnengebied Brukel) ook via het binnengebied Brukel en aansluitend op de straat Brukel / Diestsesteenweg een 2^{de} ontsluitingsweg moet worden voorzien (zie inrichtingsvoorbeeld: weg aan rand park tussen veiligheidszone en de straat Brukel in het zuidoosten). De bedoeling van deze 2^{de} ontsluitingsweg is dat de veiligheidszone optimaal langs 2 zijden ontsloten is. Het is echter niet de bedoeling dat dit een weg wordt voor doorgaand verkeer

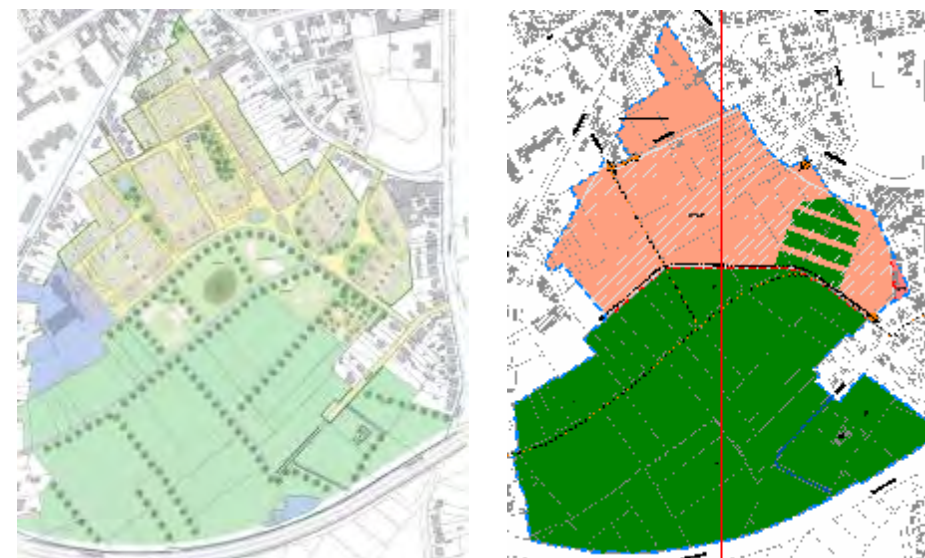
van de Diestseweg naar de Koning Albertstraat. Een combinatie met bestemmingsverkeer t.g.v. de bewoners van het binnengebied Brukel, kan wel mogelijk zijn en zal verder onderzocht worden bij de opmaak van het PRUP Brukel.



6.2.3 Vertaling naar grafisch plan

Het PRUP wordt, op basis van een ontwerpvisie, opgedeeld in volgende bestemmingzones:

- Percelen en perceelsdelen die, na ontwerpend onderzoek, onderdeel kunnen uitmaken van een ontwikkelingsproject, krijgen de bestemming 'zone voor stedelijke woonprojecten';
- In het zuiden tot tegen de ring een parkzone voorzien ter uitbreiding van de parkzone cf. het gewestplan.



Figuur 4: Inrichtingsvoorbeeld met 25 won/ha (parkzone niet inbegrepen)

7 Ruimtebalans

- PRUP 7 Antwerpseweg
- PRUP 8 Regionale Ontsluiting

7.1 Ruimtebalans PRUP Brukel

Huidige bestemming		Opp (m ²)
Categorie	Bestemming	
Wonen	Woongebied (gewestplan)	2 ha 26 a
	Woonuitbreidingsgebied (gewestplan)	20 ha 67 a
Landbouw	Agrarisch gebied (gewestplan)	1 ha 85 a
Overig groen	Parkgebied (gewestplan)	14 ha 37 a
Totaal		39 ha 15 a
Bestemming RUP		Opp (m ²)
Categorie	Bestemming	
Wonen	Art. 1 – zone voor stedelijk wonen	0 ha 12 a
	Art.2 - zone voor stedelijke woonprojecten	14 ha 22 a
Overig groen	Art 3 - parkgebied	24 ha 81 a
Totaal		39 ha 15 a
Balans		Opp (m ²)
Wonen		- 8 ha 59 a
Landbouw		- 1 ha 85 a
Overig groen		- 10 ha 44 a

Bron: Digitaal berekend op basis van bestemmingsplan in Autocad

7.2 Globale Ruimtebalans PRUP's afbakening KSG Geel

In onderstaande tabel wordt de globale ruimtebalans weergegeven van alle PRUP's, opgemaakt in het kader van het proces afbakening kleinstedelijk gebied Geel:

- PRUP 1 afbakeningslijn
- PRUP 2 Brukel
- PRUP 3 Laar
- PRUP 4 Gansakker
- PRUP 5 Woon-werkpark
- PRUP 6 Kievermont

Huidige bestemming		Opp (m²)
Categorie	Bestemming	
Wonen	Woongebied (gewestplan)	33 ha 72 a
	Woonuitbreidingsgebied (gewestplan)	62 ha 35 a
	Woongebied met landelijk karakter (gewestplan)	2 ha 97 a
	TOTAAL	99 ha 04 a
Landbouw	Agrarisch gebied (gewestplan)	38 ha 14 a
Overig groen	Parkgebied (gewestplan)	37 ha 01 a
	Bufferzone (gewestplan)	2 ha
	TOTAAL	39 ha 01 a
Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut (gewestplan)	28 ha 99 a
Militair gebied	Militair gebied	73 a 48 a
Bedrijvigheid	Zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's	20 ha 44 a
Lijninfrastructuur	Bestaande autosnelweg	3 ha 85 a
Bestemming RUP		Opp (m²)
Categorie	Bestemming	
Wonen	Zone voor stedelijk wonen	32 ha 74 a
	Zone voor stedelijke woonprojecten	32 ha 37 a
	Zone voor wonen	5 ha 83 a
	projectzone voor stedelijk wonen met belangrijke groene dooradering	11 ha 53 a
	TOTAAL	82 ha 47 a
Landbouw	Zone voor landbouw	10 ha 97 a
Overig groen	parkgebied	34 ha 25 a
	Groenzone	3 ha 45 a
	Groenzone en wegenis	0 ha 84 a
	Zone voor stadsrandbos – natuur en bosontwikkeling	31 ha 70 a
	TOTAAL	70 ha 54 a

Bedrijvigheid	Zone voor handelslint grootschalige handelszaken	35 ha 65 a
	zone voor innovatieve en hoogtechnologische bedrijvigheid, incubatie- en innovatiecentrum	31 ha 20 a
	zone voor gemengd regionaal bedrijventerrein	21 ha 93 a
	projectzone stedelijk wonen en/of innovatieve en hoogtechnologische bedrijvigheid	2 ha 94 a
	Groenbuffer/bufferzone stedelijke ontwikkeling	8 ha 35 a
	Zone voor stedelijke ontwikkeling	12 ha 95 a
	TOTAAL	113 ha 02 a
Lijninfrastructuur	zone voor openbare weg	12 ha 76 a
Bos	Zone voor stadsrandbos - speelbos	6 ha 63 a
Recreatie	Zone voor stedelijke ontwikkeling	4 ha 82a
Balans		Opp (m²)
Wonen		-16 ha 57 a
Landbouw		- 27 ha 17 a
Overig groen		+ 31 ha 23 a
Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen		- 28 ha 99 a
Militair gebied		- 73 ha 48 a
Bedrijvigheid		+ 92 ha 58a
Lijninfrastructuur		+ 8 ha 91 a
Bos		+ 6 ha 63 a
Recreatie		+ 4 ha 82 a

Noot: in het kader van de taakstelling 'groen' kan worden opgemerkt dat de balans voor de gebieden van overig groen (o.a. parkgebieden) een groot positief saldo vertoont. Dit cijfer dient echter te worden genuanceerd. Het saldo 'parkgebied' blijft ongeveer status quo, maar er komt een groot stuk stadsrandbos bij in het PRUP Kievermont. Daar zullen delen van toegankelijk zijn, maar andere delen waar de natuurwaarden primeren zullen kunnen afgesloten worden.

Buiten de 'parkgebieden' uit de verschillende PRUP's en het stadsrandbos, zijn nog andere plaatsen van openbaar groen die bij gecreëerd worden binnen het kleinste-

delijk gebied: speelbos in PRUP Kievermont en in het RPUP woon-werkpark is ook nog een fundamentele, aaneengesloten groene dooradering voorzien die ook publiek toegankelijk wordt en als park kan fungeren.

8 Register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie

Conform de Vlaamse codex ruimtelijke ordening die op 1 september 2009 van kracht werd, dient er bij elk ruimtelijk uitvoeringsplan een register – al dan niet grafisch – te worden opgemaakt van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een bestemmingswijzigingscompensatie of compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften.

Deze regeling is puur planologisch van aard: zij betreft enkel de aanwijzing van percelen waarop een bestemmingswijziging of een overdruk wordt aangebracht die in beginsel kan leiden tot een planbatenheffing of één van de genoemde vergoedingen. Bij de planopmaak moet geen onderzoek worden verricht naar de eigendomsstructuur betreffende deze percelen, naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen van planbatenheffing, naar het voorhanden zijn van uitzonderingsgronden inzake genoemde vergoedingen etc...Zulks zou het planproces uitermate vertragen en bezwaren. (MvT, Parl. St., VI. Parl., 2008-09, nr. 2011/1, p. 40).

Dit register wordt grafisch weergegeven in bijlage per PRUP.

8.1 Planschade

In artikel 2.6.1. van de codex staat het volgende vermeld: “§2. Planschadevergoeding wordt toegekend wanneer, op basis van een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan, een perceel niet meer in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen, vermeld in artikel 4.2.1, 1°, of te verkavelen, terwijl het de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van dat definitieve plan wel in aanmerking kwam voor een vergunning om te bouwen of te verkavelen” en “§3. Voor de toepassing van planschadevergoeding moet bovendien aan volgende criteria samen worden voldaan op de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van het definitieve plan: 1° het perceel moet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg overeenkomstig artikel 4.3.5, §1; 2° het perceel moet stedenbouwkundig en bouwtechnisch voor bebouwing in aanmerking komen; 3° het perceel moet gelegen zijn binnen een

bebouwbare zone zoals bepaald in een plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan; 4° enkel de eerste 50 meter vanaf de rooilijn komt in aanmerking voor planschade.”

Uit deze bepalingen volgt dat volgende percelen in aanmerking kunnen komen voor een planschadevergoeding:

- 782G
- 782K
- 782H (deels)
- 784B
- 784C
- 784D
- 779 (deels)
- 787C
- 778/02 (deels)
- 789D
- 788
- 789C
- 789B
- 778 (deels)
- 777C (deels)
- 771 (deels)
- 790A
- 791A (deels)
- 770/02 (deels)
- 793A (deels)
- 770 (deels)
- 768C
- 768B
- 769E (deels)

8.2 Planbaten

In artikel 2.6.4, van de codex staat het volgende vermeld: “Een planbatenheffing is verschuldigd wanneer een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg op een perceel één of meer van de hiernavolgende bestemmingswijzigingen doorvoert:” onder 3° staat: “de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “recreatie” valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “wonen” valt;” en 1°: de bestemmingswijziging

van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur" valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "wonen" valt;

In een aantal gevallen is geen planbatenheffing verschuldigd: onder meer volgens artikel 2.6.5, 4° "wanneer het perceel waarop de dag voorafgaand aan de inwerking-treding van het ruimtelijk uitvoeringsplan, dan wel het bijzonder plan van aanleg, een zonevreemde, hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte woning in de zin van artikel 4.4.10 gevestigd is, een voor wonen geëigende bestemming krijgt ten gevolge van het plan"; en volgens artikel 2.6.5, 5° "wanneer een perceel, begrepen in een niet-ervallen verkaveling, bestemd voor woningbouw, een voor woningbouw geëigende bestemming krijgt ten gevolge van het plan";.

Dit houdt in dat alle percelen gelegen in de bestemming 'specifiek woongebied met bosrijk karakter' in aanmerking komen voor de heffing van planbaten, uitgezonderd de percelen die gelegen zijn in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling en percelen met een hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte woning.

Uit deze bepalingen volgt dat er voor dit PRUP geen percelen in aanmerking kunnen komen voor een planbatenheffing:

8.3 Bestemmingswijzigingscompensatie

Artikel 6.2.1 van het Decreet Grond en Pandenbeleid stelt dat;

- "Een bestemmingswijzigingscompensatie is een gewestelijke, perceelsgebonden, financiële en subsidiaire compensatie voor de kapitaalschade ten gevolge van:
 - een gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dat een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "landbouw" valt, omzet naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "reservaat en natuur", "bos" of "overig groen" valt;
 - een plan van aanleg dat een agrarisch gebied omzet naar een groengebied, een bosgebied of een parkgebied."

Uit deze bepalingen volgt dat volgende percelen in aanmerking kunnen komen voor een bestemmingswijzigingscompensatie:

- 715A2 (deels)
- 716E (deels)
- 719D (deels)
- 720 (deels)
- 719F (deels)

9 Op te heffen voorschriften

Gewestplan

De bestemmingen voor Geel zijn vastgelegd in het gewestplan van Herentals-Mol

Volgende bestemmingen, gelegen binnen de afbakening van de PRUP's, worden, tezamen met de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften, opgeheven (cf. KB van 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

– Woongebied:

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

– Woonuitbreidingsgebied:

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

– Parkgebied:

De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

– Agrarisch gebied:

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in ruimte zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300m van een woongebied of op ten minste 100m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen

van artikel 35bis van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Verkavelingen

De bestaande, niet-ervallen verkavelingen binnen het plangebied blijven behouden na goedkeuring van het PRUP.

10 Bijlagen

Volgende bijlagen zijn toegevoegd bij deze bundel

- Beslissing dienst MER met betrekking tot de planMER-screening
- Grafische weergave van het register van planbaten, planschade en compensatie en legende

11 Kaarten

Volgende basiskaarten zijn bijgevoegd per PRUP:

- Kaart 1: topografische kaart
- Kaart 2 orthofoto
- Kaart 3: fysisch systeem
- Kaart 4: bestemmingsplannen
- Kaart 5: sectoraal juridisch kader

Bij deze bundel is tevens het grafisch verordenend plan per PRUP toegevoegd.

DEEL 2 Stedenbouwkundige voorschriften

1 Terminologie

bescheiden woonaanbod

Het aanbod aan kavels en woningen waarvoor volgende oppervlakte- en volumebeperkingen gelden:

- kavels met een oppervlakte van maximaal 500 m²;
- woonhuizen met een bouwvolume van maximaal 550 m³,
- overige woonegelegenheden met een bouwvolume van maximaal 240 m³.

constructie

Een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond gebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven bestaan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.

grootschalig woonproject

- Verkavelingen van ten minste 10 loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan 0,5 hectare;
- Groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste 10 woonegelegenheden worden ontwikkeld;
- De bouw of herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste 50 appartementen worden gecreëerd;
- Een verkaveling, groepswoningbouwproject en project voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoet aan de vorige drie gestelde punten, maar waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan 0,5 hectare beslaan.

meergeneratiewoning

Een woning waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

- in een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd,
- de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid,

- de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning,
- de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.

Ondermeer het zorgwonen kan binnen zo'n meergeneratiewoning plaatsvinden. Ook het (tijdelijk) inwonen van (klein)kinderen in de ouderlijke woning kan binnen een meergeneratiewoning.

sociaal woonaanbod

het aanbod aan sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels dat voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden:

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

Vlaamse besturen


- De Vlaamse ministeries, agentschappen en openbare instellingen
- De Vlaamse provincies, gemeenten en districten;
- De Vlaamse gemeentelijke en provinciale extern verzelfstandigde agentschappen;
- De Vlaamse verenigingen van provincies en gemeenten, vermeld in de wet van 22 december 1986 betreffende de intercommunales, en de samenwerkingsvormen, vermeld in het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking;
- De Vlaamse openbare centra voor maatschappelijk welzijn en de verenigingen, vermeld in hoofdstuk 12 van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn;
- De polders, vermeld in de wet van 3 juni 1957 betreffende de polders, en de wateringen, vermeld in de wet van 5 juni 1956 betreffende de wateringen;
- De Vlaamse kerkfabrieken en de instellingen die belast zijn met het beheer van de temporalien van de erkende erediensten.

Vlaamse semipublieke rechtspersonen

Rechtspersonen die niet behoren tot de Vlaamse besturen, doch met één of meer Vlaamse besturen een bijzondere band vertonen, doordat zij voldoen aan beide hiernavolgende voorwaarden:

- hun werkzaamheden worden in hoofdzaak gefinancierd of gesubsidieerd door één of meer Vlaamse besturen;
- hun werking is rechtstreeks of onrechtstreeks onderworpen aan enig toezicht in hoofde van een Vlaams bestuur middels één van de hiernavolgende regimes:
- een administratief toezicht;
- een toezicht op de aanwending van de werkingsmiddelen;
- de aanwijzing, door een Vlaams bestuur, van ten minste de helft van de leden van de directie, van de raad van bestuur, of van de raad van toezicht;

2 Voorschriften

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
SW	Art. 1 Zone voor stedelijk wonen
<p>Bestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> - Woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van aan wonen verwante functies het uitgangspunt is. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (verharde en onverharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen. - Met aan wonen verwante voorzieningen wordt bedoeld: kleinhandel, horeca, openbare en private nutsvoorzieningen, diensten en socio-culturele inrichtingen, vrije beroepen en recreatieve voorzieningen. Deze functies moeten verweefbaar en op maat zijn van de omgeving waarin ze zich bevinden. - Met wonen wordt bedoeld: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw. ... - Met woningen wordt bedoeld, ééngezinswoningen, meergeneratiewoningen. - Er moet een menging van verschillende woningtypologieën worden voorzien: 	<p>categorie van gebiedsaanduiding "Wonen"</p> <p>Het gebied is bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wonen met bijhorende uitrustingen. Volgende woonvormen zijn toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> - Ééngezinswoningen - meergeneratiewoningen

Toelichting bij de verordenende voorschriften

Voorbeelden van aan wonen verwante en verweefbare activiteiten en voorzieningen:

- Kleinhandel: winkels voor dagelijkse aankopen
- Horeca (hotel, restaurant, café)
- Vrije beroepen en diensten
- Bedrijven: het al dan niet verweefbare karakter moet blijken uit een verenigbaarheidstoets
- Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen.
- Socio-culturele voorzieningen: gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, volkstuintjes, ...
- Recreatieve voorzieningen: speelpleinen, buurtsportvelden, ...
- Openbare verharde ruimten: wegen ingericht volgens de wegencategorisering, pleinen,
- Voorbeelden van openbare verharde ruimten: wegenis, paden, pleinen, parken
- Voorbeelden van openbare onverharde ruimten: parken, onverharde wegen en paden, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening
- De openbare ruimten bepalen de leef- en woonkwaliteit en de sfeer van een buurt.



Verordenende voorschriften

- Aan het wonen verwante en verweefbare activiteiten en voorzieningen, op maat van en inpasbaar in de wijk of omgeving:. Met aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen wordt bedoeld:
 - kleinhandel, horeca.
 - vrije beroepen en diensten
 - verweefbare bedrijven
 - openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen,
 - Openbare verharde ruimten en openbare onverharde ruimten.
 - socio-culturele en recreatieve voorzieningen.

Inrichting en beheer

Activiteiten en ingrepen in het woongebied moeten beoordeeld worden op hun goede nabuurschap en verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft.

Alle werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Binnen de zone en in de omgeving wordt het bebouwde landschap gekenmerkt door hoofdzakelijk open tot halfopen bebouwing. Deze bebouwingstypologie brengt een open straatbeeld met doorzichten naar de achterliggende tuinzones tot stand. I.k.v. verenigbaarheid met de omgeving en ruimtelijke draagkracht zijn enkel open en halfopen bouwtypologieën toegelaten. Halfopen bebouwing is enkel toegestaan wanneer een koppeling met het naastliggende perceel mogelijk is.</p>  <p>Elke vergunningsaanvraag wordt minimaal beoordeeld op volgende elementen, voor zover deze niet in tegenspraak zijn met de voorschriften van bestaande verkavelingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - - De maximale kroonlijsthoogte wordt afgestemd op de bouwhoogten van de omgeving en moet voldoende ruimte (voor isolatie en hoogten van de woning/leefruimten) bieden om duurzaam bouwen toe te laten. - De toegelaten kroonlijsthoogte van 7 m biedt voldoende ruimte voor o.a. kwalitatieve leefruimten met veel licht- en zoninval, het voorzien van groendaken, extra isolatiediktes e.d.  <p>Toegankelijkheid van publieke gebouwen en infrastructuur:</p>	<p>betreft verenigbaar zijn met de draagkracht van de omgeving.</p> <p>1 Aard en plaatsing van de gebouwen Volgende bebouwingvormen zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - open bebouwing - gekoppelde bebouwing in de vorm van halfopen bebouwing, mits mogelijkheid tot koppeling met het hoofdgebouw op het aanpalende perceel <p>2 Bouwhoogte</p> <ul style="list-style-type: none"> - De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 7 m. <p>3 Toegankelijkheid van publieke gebouwen en infrastructuur:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De openbare wegen en de niet-openbare wegen die voor het publiek toegankelijk zijn, worden integraal toegankelijk (her)aangelegd of (her)ingericht, ook voor wat betreft de niet vergunningsplichtige ingrepen. - Halteplaatsen voor gemeenschappelijk vervoer dienen te worden ingericht zodat zij toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit. - Alle gebouwen of delen van gebouwen, domeinen en infrastructuur die

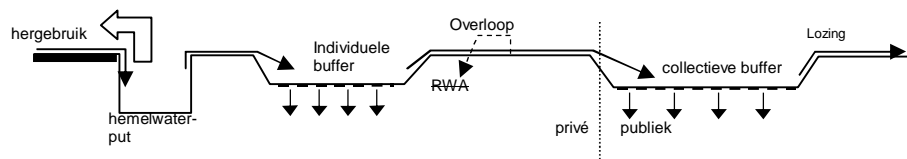
Toelichting bij de verordenende voorschriften

Er wordt gewerkt met een gescheiden stelsel waarbij hemelwater maximaal ter plaatse gehouden en/of herbruikt wordt.

De capaciteitsberekening dient in principe te gebeuren rekening houdend met buien (intensiteiten) met een terugkeerperiode van 10 jaar. Voor de te hanteren normen voor buffering en lozing kan verder verwezen worden naar eventueel advies van de bevoegde beheerder van de ontvangende waterloop. Het equivalent van dit minimum buffervolume mag ook gerealiseerd worden door verdeling over effectieve buffering in infiltratie- en buffervoorzieningen en groendaken e.a...

Voorzorgen in functie van effectiviteit van bufferende werking zijn ondermeer: het voorzien van automatische (bij voorkeur gravitaire) lediging van bufferbekkens, het voorzien van overlopen van individuele buffering op eigen terrein en niet op DWA of RWA

De minimumnorm voor buffering van overtollig hemelwater wordt bij voorkeur gerealiseerd door het voorzien van gezamenlijke waterbuffering. De resterende noodzakelijke buffering dient individueel te worden voorzien.



Al de groenvoorzieningen (groenbuffer, laanbeplanting, groen voortuinzone, etc.) binnen het bedrijventerrein worden gerealiseerd in streekeigen en standplaatsgeschikte soorten. Bij de keuze van plantmateriaal kan ook rekening gehouden worden met natuurelementen uit de omgeving.

Ook bij de inrichting van buffer- en infiltratievoorzieningen wordt zoveel mogelijk ingespeeld op de natuurlijke potenties van deze inrichtingen.

Er wordt bij voorkeur gewerkt op basis van duurzame bouwconcepten met als aandachtspunten: beperken van materiaalgebruik, het gebruik van milieuverantwoorde materialen, etc.

Verordenende voorschriften

toegankelijk zijn voor het publiek, of waar personeel tewerk gesteld wordt, moeten toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit.

- Indien de gebouwen of delen van gebouwen waar personeel tewerk gesteld wordt niet in aanmerking komen om personeel met een beperking te activeren, kunnen zij voor die gedeelten een afwijking van deze verplichting vragen, zo deze verplichting niet tevens bij wet of besluit verplicht zijn.

4 Duurzaamheidsaspecten


Integraal waterbeheer

- De afvoer van overtollig hemel- en afvalwater is verplicht uit te voeren in een volledig gescheiden stelsel.
- Hemelwater dient opgevangen en maximaal hergebruikt te worden. Overtollig hemelwater wordt maximaal ter plaatse geïnfiltreerd alvorens het gebufferd afgevoerd wordt naar oppervlaktewater of een openbare RWA.
- Dimensionering van buffercapaciteit en afvoerdebieten dient te gebeuren volgens de meest actuele code van goede praktijk voor integraal waterbeheer. De nodige voorzorgen dienen genomen te worden in functie van effectiviteit van de bufferende werking.
- Het aansnijden van ruimte voor nieuwe ontwikkelingen is enkel mogelijk indien de nodige voorzieningen inzake infiltratie/buffering op niveau van de deelzone geregeld zijn.
- De voorzieningen voor infiltratie en buffering kunnen zowel individueel (per woning) gerealiseerd worden als collectief. Voor openbare verhardingen zijn de voorzieningen in principe collectief.
- Waar risico op verontreiniging bestaat, moeten maatregelen getroffen worden om negatieve effecten op de waterkwaliteit van oppervlaktewater en grondwater te vermijden.

Biodiversiteit:



- Bestaande kleine landschapselementen dienen maximaal gevrijwaard te worden in een inrichtingsconcept.
- Aanplant van houtige gewassen in buffers of in aanplantingen op het openbaar domein dient gebeuren met streekeigen en standplaatsgeschikte soorten.
- De aanleg van bovengrondse buffer- of infiltratievoorzieningen dient te gebeuren volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Voorbeelden van het hiernaast omschreven principe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beperken van energieverbruik door compact bouwen in relatie tot volume-efficiëntie - Het creëren van geschikte condities bij ontwerp voor het benutten van zonne-energie door oriëntatie van daken (zonnepanelen), terrassen, transparante geveldelen (passieve zonne-energie). - het voorzien van mogelijkheden voor plaatsing van constructies voor zonenergiewinning onderdeel uitmakend van de architecturale uitwerking van het gebouw,.... Dit dient afgewogen te worden in relatie tot de rol die groendaken kunnen spelen in functie van duurzaam waterbeheer. - Energiezuinige verlichtingssystemen intern en extern - Het benutten van mogelijkheden op collectieve energie- (elektriciteit, – warmte-)voorziening 	<p>Overige duurzaamheidsaspecten</p> <p>Vergunningsaanvragen worden beoordeeld op:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De mate waarin bij de inrichting van het terrein en de uitvoering van gebouwen en constructies rationeel gebruik gemaakt wordt van duurzame, milieuverantwoorde materialen. - De mate waarin bij de inrichting van het terrein en het ontwerp van de gebouwen mogelijkheden gecreëerd worden in functie van rationeel energiegebruik en/of energiezuinige technieken worden ingezet. <p>5 bestaande voetwegen</p> <p>bestaande voetwegen(voet- en buurtwegen uit de atlas der buurtwegen en andere erf dienstbaarheden) moeten maximaal behouden worden en geïntegreerd in het ontwerp. Indien het bestaande tracé omwille van de inrichting van het gebied niet meer mogelijk is, dient een aangepast tracé te worden gezocht, zodat de verbindingfunctie van deze wegen niet verloren gaat.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
SWP	Art. 2 Zone voor stedelijke woonprojecten
<p>Bestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> - Woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van aan wonen verwante functies het uitgangspunt is. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (verharde en onverharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen. - Met aan wonen verwante voorzieningen wordt bedoeld: kleinhandel, horeca, openbare en private nutsvoorzieningen, diensten en socio-culturele inrichtingen, vrije beroepen en recreatieve voorzieningen. Deze functies moeten verweefbaar en op maat zijn van de omgeving waarin ze zich bevinden. - Met wonen wordt bedoeld: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw. ... - Met woningen wordt bedoeld, ééngezinwoningen, meergeneratiewoningen en meergezinwoningen. Omwille van de draagkracht van de omgeving en in functie van de leefkwaliteit worden meergezinwoningen bij voorkeur voorzien in de nabijheid van pleintjes en parkjes. - Om een gezonde mix van verschillende appartementsgrootte toe te laten wordt een gemiddelde vloeroppervlakte opgelegd. De gemiddelde bruto vloeroppervlakte bij een meergezinwoning dient per project bekeken worden. In het kader van het realiseren van een sociaal en bescheiden woningaanbod, kan van deze oppervlakte worden afgeweken (zie verder). - Er moet een menging van verschillende woningtypologieën worden voorzien: 	<p>categorie van gebiedsaanduiding “Wonen”</p> <p>Het gebied is bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wonen met bijhorende uitrustingen: <ul style="list-style-type: none"> - ééngezinwoningen, - meergeneratiewoningen, - meergezinwoningen, mits de gemiddelde bruto vloeroppervlakte min. 90 m² per wooneenheid bedraagt. Van dit minimum kan gemotiveerd afgeweken worden indien dit noodzakelijk blijkt voor het behalen van het sociaal en bescheiden woonaanbod (cf art. 2).

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Voorbeelden van aan wonen verwante en verweefbare activiteiten en voorzieningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kleinhandel: winkels voor dagelijkse aankopen - Horeca (hotel, restaurant, café) - Vrije beroepen en diensten - Bedrijven: het al dan niet verweefbare karakter moet blijken uit een verenigbaarheidstoets - Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen. - Socio-culturele voorzieningen: gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eriedienstgebouw, volkstuintjes, ... - Recreatieve voorzieningen: speelpleinen, buurtsportvelden, ... - Openbare verharde ruimten: wegen ingericht volgens de wegencategorisering, pleinen - Voorbeelden van openbare verharde ruimten: wegenis, paden, pleinen, parken ... - Voorbeelden van openbare onverharde ruimten: parken, onverharde wegen en paden, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening <p>De openbare ruimten bepalen de leef- en woonkwaliteit en de sfeer van een buurt</p> 	<ul style="list-style-type: none"> - aan het wonen verwante en verweefbare activiteiten en voorzieningen, op maat van en inpasbaar in de wijk of omgeving. Met aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen wordt bedoeld: <ul style="list-style-type: none"> - kleinhandel, horeca. - vrije beroepen en diensten - verweefbare bedrijven - openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen - openbare verharde ruimten en openbare onverharde ruimten - socio-culturele en recreatieve voorzieningen.
<p>Inrichting en beheer</p> <p>Voorzieningen en activiteiten moeten beoordeeld worden op hun goede nabuurschap en verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft. Het is van belang aan te tonen hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in de te beschouwen omgeving en welke rol het wil vervullen.</p> <p>De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de omvang van de voorgestelde ingreep. De</p>	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving en voor zover voldaan is aan volgende voorwaarden:</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>beoordeling door de vergunningverlener van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen afhankelijk van de schaal van de ingreep en de veroorzaakte dynamiek.</p> <p>De zone dient te worden ingericht als een samenhangend en kwaliteitsvol geheel. Elk aanvraagdossier moet de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken. Met het oog op het realiseren van de zone volgens een globaal concept, wordt best een inrichtingsstudie opgemaakt voor de gehele zone.</p> <p>Elke aangevraagde ingreep dient contextueel ingepast te worden binnen de zone als geheel. De ingreep mag geen afbreuk doen aan het globale concept. Bij ontwikkeling in fases mag geen hypotheek gelegd worden op kwaliteitsvolle ontwikkeling in een latere fase.</p> <p>De integratie van beekvalleien of depressiegronden, bijvoorbeeld als openbare onverharde ruimte, in de ontwikkeling van het woongebied draagt bij tot een aangename groene leefklimaat. De verhardingen en de overbruggingen worden beperkt en naar materiaalgebruik afgestemd op zijn natuurlijke omgeving.</p> <p>Het vrijwaren en integreren van bestaande groenstructuren (waar mogelijk) creëert een eigen identiteit en draagt bij tot een aangename woonomgeving. Bovendien kan dit een positieve bijdrage leveren op vlak van biodiversiteit / ecologische infrastructuur.</p> <p><u>Woondichtheid versus openbare verharde en onverharde ruimten:</u> De gewenste minimale woondichtheid bij het PRUP Brukel: gelet op de ligging aan de ring en op wandelafstand van de Markt en handel/dienstenvoorzieningen is de opgelegde minimale woningdichtheid van 25 won/ha. Anderzijds situeren er zich aan de aangrenzende straten nog hoofdzakelijk vrijstaande en gekoppelde woningen en is het wenselijk dat er in het binnengebied Brukel voldoende publieke ruimten worden voorzien (groene woonpleinen, groene noord-zuidverbinding doorheen het binnengebied). In functie van kwalitatieve projecten met een hoge dichtheid wordt geen maximale dichtheid opgelegd. Deze dichtheid wordt gerealiseerd door een mix van intensieve laagbouw en meergezinswoningen. Met intensieve laagbouw worden grondgebonden woningen op een kleinere perceelsoppervlakte verstaan, voorzien van een voldoende ruimte voor private zuidgeoriënteerde buitenruimten. Het is toegelaten een project te voorzien met een lagere of hogere dichtheid onder de voorwaarde dat deze gecompenseerd wordt door een ander project.</p> <p>Garanties op het wegwerken van een surplus of tekort in de beoogde woondichtheid kunnen het beste worden geboden door middel van een globale inrichtingsstudie voor de gehele bestemmingszone, met specificatie van de te realiseren dichtheid per deelzone. De verschillende betrokken eigenaars dienen zich dan akkoord te verklaren met deze inrichtingsstudie en zich te engageren voor de realisatie op eigen terrein van de dichtheid die het wegwerken van het surplus of tekort moet garanderen. Dit engagement kan aangetoond worden door het voegen van ondertekende akkoordverklaringen bij de aanvraag.</p>	<p>1 Globale inrichting op basis van integrale visie</p> <p>De zone moet worden ingericht als een samenhangend geheel waarin minimaal functionele verdeling, ontsluiting en groenvoorziening geregeld zijn.</p> <p>Bij aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning dient te worden aangetoond dat het voorwerp van de aanvraag zich op kwalitatieve wijze inpast in de zone als geheel.</p> <p>2 Integratie van bestaande ruimtelijke (natuurlijke en landschappelijke) structuren in het ontwerp</p> <ul style="list-style-type: none"> – integratie van bestaande beekvalleien, geomorfologie in het ontwerp – integratie van bestaande waardevolle groenstructuren, zoals waardevolle kleine landschapselementen, beekbegeleidend groen, ... – afstemmen materiaalgebruik verhardingen op omgeving <p>3 Realisatie van de gewenste woningdichtheid:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Minimale woningdichtheid: 25 wo/ha – Maximale woningdichtheid: geen beperking zolang een goede verhouding verkregen wordt tussen stedelijke woningdichtheid en aandeel publieke ruimte <p>Gebiedsgerichte differentiatie van dichtheden binnen de zone is toegelaten, mits garantie bestaat dat over de gehele oppervlakte van de zone de gewenste woondichtheid wordt behaald.</p> <p>4 Het voorzien van kwaliteitsvolle publieke ruimten:</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>- Binnen deze bestemmingszone moet er voldoende ruimte voorzien worden voor kwalitatieve publieke ruimten en openbaar groen, voorzien van streekeigen en standplaats geschikt groen. De pleinfuncties moeten bijdrage aan het aangenaam verblijven en het recreëren op het openbaar domein.</p>  <p>Elke verbouwing of nieuwbouw moet op een contextuele wijze ingepast worden in het straatbeeld. Contextuele inpassing betekent niet het kopiëren van een bestaande typologie, maar wel dat de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaalgebruik en geleding), de dakvorm en -helling (hoogte, dakvensters, hoek, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, kwaliteitsvolle wijze ingepast worden in de ruimtelijke context.</p> <p>Onderstaande figuur illustreert dit met een voorbeeld van nieuwbouwproject binnen bestaand bouwweefsel:</p>  <p>Een leidraad voor een beleid inzake hoger bouwen en vormt een kader voor de beoordeling van een hoger bouwen project binnen een kwaliteitskamer of GECORO. Daarnaast is het een referentie- en toetskader voor de ontwerper en opdrachtgever bij het uitwerken van een hoger bou-</p>	<p>- Er moeten verschillende publieke groenzones en pleinen geïntegreerd worden in het project gelinkt aan een netwerk van voet- en fietswegen.</p> <p>- Tenminste 15% van de zone moet ingericht worden met functioneel openbaar groen. Hierbij zijn straatbermen en restgroen niet inbegrepen.</p> <p>5 Een goede stedenbouwkundige inpassing in zijn omgeving:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schaal en dynamiek moeten worden afgestemd op de omgeving - Er moet harmonisch relatie gelegd worden tussen de oude en de nieuwe architectuur en het bestaande weefsel (kopiërend of vernieuwend, losstaand of anticiperend). <p>- De bouwhoogte dient steeds in harmonie te zijn met de omgeving. Indien de vergunningsaanvraag een hoogbouw betreft, dan dient de hoogte van het gebouw door de vergunningverlener worden beoordeeld op basis van minstens onderstaande kwaliteitsparameters:</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>wen project.</p> <p>De aanvrager werkt, rekening houdend met deze leidraad, z'n bouwproject uit. Het aanvraag-dossier moet dan ook de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken. Bij elke stedenbouwkundige aanvraag dient, in functie van de hoogte, minstens aandacht besteed aan in de verordende kolom vermelde kwaliteitsparameters. Rekening houdend met deze parameters moet op z'n minst het onderstaande duidelijk worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het strategisch belang van de locatie - De uitstraling van (de functie van) het gebouw - Verhouding van het volume van het gebouw ten opzichte van de omliggende (publieke) ruimte - Positionering van het gebouw binnen de globale stedelijke structuur (maatschappelijk belang van het gebouw binnen de stedelijke structuur) - Positionering binnen de directe omgeving (belang van de omwonende en de bezoekers van de directe omgeving) - Ruimtelijke 'hoogtetypering' van het gebouw op de specifieke plek in de omgeving geeft (baken, landschapsensemble, economische pool, campus, front) - Kwaliteit van het gebouw <p>- <u>Duurzaamheid op het perceel</u>: er dient gestreefd te worden naar architecturaal aantrekkelijke duurzame projecten die samen met een kwalitatieve buitenaanleg een meerwaarde geven zowel voor de gebruiker van het gebouw als voor de omgeving:</p> <p>- <u>mix van typologieën en doelgroepen</u>: de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van het woongebied voor alle doelgroepen wordt mede bepaald door een differentiatie in perceelgrootte en een gezonde mix aan woon- en bouwtypologieën. Er moet in principe ruimte voorzien worden voor de huisvesting van alleenstaanden tot grotere gezinnen.</p> <p>- <u>private bruikbare buitenruimte</u>: er moet voldoende ruimte voorzien worden voor een bruikbare private buitenruimte, met een maximum aan groen voor de tuinen. Ter verhoging van de woon- en leefkwaliteit is het van belang deze private buitenruimten gunstig te oriënteren. Het type private buitenruimte hangt samen met het woningtype: private tuin, patio, terras:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Oriëntatie - Verdichting - Vrijwaren van open ruimte - Representativiteit - Definiëring publieke ruimte - Programma - Mobiliteit en ontsluiting - Duurzaamheid <p>- Deze kwaliteitsparameters worden op verschillende schaalniveaus beoordeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> - macro: kwaliteit binnen de globale stedelijke structuur - meso: kwaliteit binnen de directe omgeving - micro: intrinsieke kwaliteit van het gebouw <p>6 Architecturale kwaliteit en aandacht voor leefkwaliteit voor de bewoner</p> <ul style="list-style-type: none"> - De projecten moeten architecturaal kwaliteitsvol en duurzaam zijn en een meerwaarde bieden aan de omgeving. - Bij projecten en/of verkavelingen dient een mix voorzien te worden aan perceelsgrootten en bouw- en woontypologieën die verenigbaar zijn met de bebouwingstypologieën van de omgeving. - - In projecten moet het aanbod aan private buitenruimten afgestemd worden op de doelgroepen met aandacht voor functionaliteit en gunstige oriëntatie

Toelichting bij de verordenende voorschriften



Ontsluiting van het gebied dient te gebeuren via de op grafisch plan aangeduide ontsluitingspunten. Hierbij is belangrijk de ontsluiting op zo een doordachte manier te voorzien dat sluikroutes onmogelijk gemaakt worden.

De bijkomende verkeersgeneratie moet worden afgewogen t.o.v. de bestaande verkeersinfrastructuur en dit zowel op vlak van doorstroming als op vlak van verkeersleefbaarheid /-veiligheid.

De integratie op het openbaar domein moet zodanig zijn dat ze integraal onderdeel uitmaken van de specifieke omgeving en naar vormgeving, inrichting en materiaalgebruik een eenheid vormen (functioneel, visueel) met de omgeving. De integratie op het privaat domein kan een maximale afscherming ten opzichte van het openbaar domein inhouden.

De doorwaadbaarheid van de zone moet voldoende hoog zijn. Dit kan gebeuren door kwalitatieve aanknopingen met zachte verkeersassen (fiets- en voetgangersverbindingen, aansluiting op openbaar vervoersnetwerk) te realiseren .

Verordenende voorschriften

7 Mobiliteit en verkeersleefbaarheid:

- De ontsluiting van bestemmingsverkeer gebeurt via de op grafisch plan aangeduide ontsluitingspunten. De ontsluiting is beschreven in artikel 8.
- Mobiliteitsprofiel dient afgestemd op bereikbaarheidsprofiel: verkeersgenererende effect op maat van de omgeving.
- Autostaanplaatsen moeten maximaal geïntegreerd worden, zowel op privaat als op openbaar domein.
- De ontsluiting van het gebied alsook de erfontsluitingen dienen geoptimaliseerd in functie van de zwakke weggebruiker, verkeersleefbaarheid en veiligheid.
- bestaande voetwegen (voet- en buurtwegen uit de atlas der buurtwegen en andere erfdienstbaarheden) moeten maximaal behouden worden en geïntegreerd in het ontwerp. Indien het bestaande tracé omwille van de inrichting van het gebied niet meer mogelijk is, dient een aangepast tracé te worden gezocht, zodat de verbindingsfunctie van deze wegen niet verloren gaat.

8 Duurzaamheidsaspecten

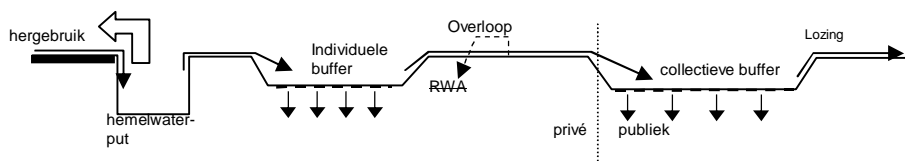
Toelichting bij de verordenende voorschriften

Er wordt gewerkt met een gescheiden stelsel waarbij hemelwater maximaal ter plaatse gehouden en/of herbruikt wordt.

De capaciteitsberekening dient in principe te gebeuren rekening houdend met buien (intensiteiten) met een terugkeerperiode van 10 jaar. Voor de te hanteren normen voor buffering en lozing kan verder verwezen worden naar eventueel advies van de bevoegde beheerder van de ontvangende waterloop. Het equivalent van dit minimum buffervolume mag ook gerealiseerd worden door verdeling over effectieve buffering in infiltratie- en buffervoorzieningen en groendaken e.a...

Voorzorgen in functie van effectiviteit van bufferende werking zijn ondermeer: het voorzien van automatische (bij voorkeur gravitaire) lediging van bufferbekkens, het voorzien van overlopen van individuele buffering op eigen terrein en niet op DWA of RWA

De minimumnorm voor buffering van overtollig hemelwater wordt bij voorkeur gerealiseerd door het voorzien van gezamenlijke waterbuffering. De resterende noodzakelijke buffering dient individueel te worden voorzien.



Al de groenvoorzieningen (groenbuffer, laanbeplanting, groen voortuinzone, etc.) binnen het bedrijventerrein worden gerealiseerd in streekeigen en standplaatsgeschikte soorten. Bij de keuze van plantmateriaal kan ook rekening gehouden worden met natuurelementen uit de omgeving.

Ook bij de inrichting van buffer- en infiltratievoorzieningen wordt zoveel mogelijk ingespeeld op de natuurlijke potenties van deze inrichtingen.

Er wordt bij voorkeur gewerkt op basis van duurzame bouwconcepten met als aandachtspunten: beperken van materiaalgebruik, het gebruik van milieuverantwoorde materialen, etc.

Verordenende voorschriften

Integraal waterbeheer

- De afvoer van overtollig hemel- en afvalwater is verplicht uit te voeren in een volledig gescheiden stelsel.
- Hemelwater dient opgevangen en maximaal hergebruikt te worden. Overtollig hemelwater wordt maximaal ter plaatse geïnfiltreerd alvorens het gebufferd afgevoerd wordt naar oppervlaktewater of een openbare RWA.
- Dimensionering van buffercapaciteit en afvoerdebieten dient te gebeuren volgens de meest actuele code van goede praktijk voor integraal waterbeheer. De nodige voorzorgen dienen genomen te worden in functie van effectiviteit van de bufferende werking.
- Het aansnijden van ruimte voor nieuwe ontwikkelingen is enkel mogelijk indien de nodige voorzieningen inzake infiltratie/buffering op niveau van de deelzone geregeld zijn.
- De voorzieningen voor infiltratie en buffering kunnen zowel individueel (per woning) gerealiseerd worden als collectief. Voor openbare verhardingen zijn de voorzieningen in principe collectief.
- Waar risico op verontreiniging bestaat, moeten maatregelen getroffen worden om negatieve effecten op de waterkwaliteit van oppervlaktewater en grondwater te vermijden.

Biodiversiteit:

- Bestaande kleine landschapselementen dienen maximaal gevrijwaard te worden in een inrichtingsconcept.
- Aanplant van houtige gewassen in buffers of in aanplantingen op het openbaar domein dient gebeuren met streekeigen en standplaatsgeschikte soorten.
- De aanleg van bovengrondse buffer- of infiltratievoorzieningen dient te gebeuren volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw.



Overige duurzaamheidsaspecten

Vergunningsaanvragen worden beoordeeld op:

- De mate waarin bij de inrichting van het terrein en de uitvoering van gebouwen en constructies rationeel gebruik gemaakt wordt van duurzame, milieuverantwoorde materialen.



Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Voorbeelden van het hiernaast omschreven principe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beperken van energieverbruik door compact bouwen in relatie tot volume-efficiëntie - Het creëren van geschikte condities bij ontwerp voor het benutten van zonne-energie door oriëntatie van daken (zonnepanelen), terrassen, transparante geveldelen (passieve zonne-energie). - het voorzien van mogelijkheden voor plaatsing van constructies voor zonenergiewinning onderdeel uitmakend van de architecturale uitwerking van het gebouw,.... Dit dient afgewogen te worden in relatie tot de rol die groendaken kunnen spelen in functie van duurzaam waterbeheer. - Energiezuinige verlichtingssystemen intern en extern - Het benutten van mogelijkheden op collectieve energie- (elektriciteit, – warmte-)voorziening - Er dient rekening gehouden te worden met de toegankelijkheid van publieke gebouwen en infrastructuren 	<ul style="list-style-type: none"> - De mate waarin bij de inrichting van het terrein en het ontwerp van de gebouwen mogelijkheden gecreëerd worden in functie van rationeel energiegebruik en/of energiezuinige technieken worden ingezet. <p>9 Toegankelijkheid van publieke gebouwen en infrastructuren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De openbare wegen en de niet-openbare wegen die voor het publiek toegankelijk zijn, worden integraal toegankelijk (her)aangelegd of (her)ingericht, ook voor wat betreft de niet vergunningsplichtige ingrepen. - Halteplaatsen voor gemeenschappelijk vervoer dienen te worden ingericht zodat zij toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit. - Alle gebouwen of delen van gebouwen, domeinen en infrastructuren die toegankelijk zijn voor het publiek, of waar personeel tewerk gesteld wordt, moeten toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit. - Indien de gebouwen of delen van gebouwen waar personeel tewerk gesteld wordt niet in aanmerking komen om personeel met een beperking te activeren, kunnen zij voor die gedeelten een afwijking van deze verplichting vragen, zo deze verplichting niet tevens bij wet of besluit verplicht zijn.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	Art. 3 Overdrukzone grond en pandenbeleid
<p>Het gebied binnen deze overdrukzone maakt een herbestemming van een woonuitbreidingsgebied cf. gewestplan naar woongebied.</p> <p>In navolging van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, worden, m.b.t. het creëren van een sociaal en bescheiden woonaanbod, normen gekoppeld aan de ontwikkeling van grootschalige woonprojecten. Deze normen blijven van toepassing zolang binnen de gemeente het bindend sociaal objectief voor de gemeente niet verwezenlijkt is.</p> <p>Een bindend sociaal objectief is een gemeentelijke omschrijving van het sociaal woonaanbod dat binnen de tijdshorizon van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ten minste moet worden verwezenlijkt.</p>	<p>categorie van gebiedsaanduiding “Wonen”</p> <p>Binnen deze overdrukzone over artikel 1 zijn onderstaande voorwaarden van kracht in het kader van sociaal en bescheiden woonaanbod, bij de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten; – 2° groepswooningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden; – 3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden; – 4° verkavelingen, groepswooningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan; <p>Een vergunning voor deze projecten pas afgeleverd worden indien</p> <ul style="list-style-type: none"> – binnen het verkavelings- of bouwproject een sociaal woonaanbod verwezenlijkt wordt dat gelijk is aan: <ul style="list-style-type: none"> – a) hetzij ten minste veertig en ten hoogste vijftig procent voor gronden die in eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen; – b) hetzij ten minste twintig en ten hoogste vijftig procent voor gronden die in eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen. – Er kan een objectief worden vastgesteld dat lager ligt dan de minimale objectieven, vermeld in vorige alinea, a) respectievelijk b), indien dat gemotiveerd wordt vanuit het bestaande en geplande sociaal woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het nieuwe woongebied. Dergelijke afwijking heeft nooit voor gevolg dat een objectief wordt vastgesteld dat lager ligt dan de helft van de minimale ob-

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p>jectieven, vermeld in vorige alinea, a) respectievelijk b).</p> <ul style="list-style-type: none"> – binnen het verkavelings- of bouwproject naast een sociaal woonaanbod een bescheiden woonaanbod gecreëerd wordt dat gelijk is aan: <ul style="list-style-type: none"> – een procentueel objectief dat gelijk is aan veertig procent, verminderd met het vastgestelde percentage inzake sociale woningbouw. Het procentueel objectief kan ten hoogste worden verminderd tot tien procent, in zoverre zulks wordt gemotiveerd vanuit het bestaande en geplande bescheiden en sociaal woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het geordende woongebied. Het procentueel objectief kan enkel verder worden verlaagd tot nul procent indien het bindend sociaal objectief bereikt is.
	<p>Art. 4 Traject voor waterloop (indicatieve aanduiding)</p>
<p>Bestemming en inrichting</p> <p>Het doel van deze indicatieve aanduiding is het behouden van de waterloop en te integreren in de parkomgeving.</p> <p>Deze waterloop stroomt doorheen de zone aangeduid als zone voor park en gemeenschapsvoorzieningen.</p> <p>Minimaal 5 meter vanaf de rand van de waterloop dient te worden vrijgehouden van enige vorm van bebouwing of verharding (met uitzondering van toegang op brugjes) en deze zone kan ook gebruikt worden in functie van ruimingswerken.</p>	<p>categorie van gebiedsaanduiding “lijninfrastructuur”</p> <ul style="list-style-type: none"> – De waterloop, met indicatieve aanduiding van het traject op grafisch plan, dient als waterweg met natuurlijke oevers binnen het plangebied behouden te worden. Het bestaand beekbegeleidend groen dient versterkt te worden. – De inrichting van de waterloop moet geïntegreerd worden in de groenen parkstructuur. – Inrichting van de waterloop gebeurt volgens de principes van natuurtechnische milieubouw. – Minimaal een zone van 5 meter naast beide oevers van deze waterloop dient vrij te blijven van enige vorm van bebouwing en verharding en dient natuurlijk te worden ingericht, uitgezonderd de toegelaten toegangen en bruggetjes. – De waterloop mag niet ingebuisd worden, bruggetjes voor de fietser en wandelaar die worden voorzien zijn beperkt en bestaan uit natuurlijke materialen – Bij verlegging of hermeandering mag de lengte van de waterloop niet verminderen. – De waterloop moet een op ecologische manier beheerd worden.
	<p>Art. 5 Groene vinger (indicatieve aanduiding)</p>
<p>Bestemming en inrichting</p>	<p>categorie van gebiedsaanduiding “Overig groen”</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Het doel van deze indicatieve aanduiding is de realisatie van een 'groene zone' die een openruimteverbinding maakt tussen de parkzone met het park Den Bogaerd, gelegen ten noorden van het plangebied en dit in functie van de realisatie van een groene noord-zuidverbinding tussen de ring en het stadscentrum (richting de markt).</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Er dient een groene verbinding gerealiseerd te worden tussen de parkzone en de Waterstraat. De symbolische aanduiding cf. dit artikel geeft indicatief de locatie weer. – Er moet hier een voldoende ruime groenzone worden gerealiseerd zodat er een groen en open doorzicht wordt gerealiseerd naar de Waterstraat en er een visuele relatie is met het park Den Bogaerd aan de overzijde van de Waterstraat.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p data-bbox="190 327 504 359">Bestemming en inrichting</p> <p data-bbox="190 383 1176 502">De 'parkzone' wordt voorzien met oog op realiseren van een groen openbaar park op deze locatie. Het doel is om kansen te geven voor het behoud van een groot deel van het groene binnengebied en het realiseren van een groene dooradering vanuit de ring in het zuiden naar het noorden richting stadcentrum.</p> <p data-bbox="190 518 728 550">Agrarisch gebruik is verenigbaar met de parkfunctie.</p> <p data-bbox="190 566 1176 654">Op langere termijn kan mogelijk behoefte blijken om een uitbreiding van de veiligheidszone (aansluitend op het plangebied, waar de brandweer gevestigd is) te voorzien in functie van gemeenschapvoorzieningen. De uitbreiding van de veiligheidszone bedraagt maximaal 2,5 ha..</p> 	<p data-bbox="1198 247 1556 279">Art. 6 Zone voor park</p> <p data-bbox="1198 311 2011 367">categorie van gebiedsaanduiding "Overig groen" en "gemeenschapvoorzieningen"</p> <p data-bbox="1198 383 2011 438">De hoofdbestemming van deze zone is de inrichting en exploitatie van openbaar park.</p> <p data-bbox="1198 454 2011 510">Recreatie en landbouw zijn toegelaten als nevenfunctie, in de mate dat ze verenigbaar zijn en met de hoofdbestemming.</p> <p data-bbox="1198 526 2011 582">Activiteiten en voorzieningen in functie van integraal waterbeheer en waterbeheersing zijn toegelaten.</p> <p data-bbox="1198 630 2011 718">Voor deze zone kan een gemeentelijk RUP worden opgemaakt waarbij afgeweken wordt van de voorschriften in functie van een beperkte uitbreiding van de veiligheidszone</p> <p data-bbox="1198 766 2011 885">Alle werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de draagkracht van de omgeving en voor zover voldaan is aan onderstaande voorwaarden:</p> <ul data-bbox="1198 893 2011 1332" style="list-style-type: none"> - De activiteiten mogen geen hinder veroorzaken voor de omgeving. - uitsluitend beperkte constructies zijn toegelaten die gerelateerd zijn aan de parkfunctie zoals een prieel, speel-, spel- en sporttoestellen/constructies, open constructies, kunstwerken, zitelementen,.... - Het parkgebied dient ingericht te worden op lokaal niveau en mag niet worden ingericht als sportpark. - de maximale bouwhoogte bedraagt 4 m - de verhardingen moeten tot het functioneel noodzakelijke worden beperkt en de materiaalkeuze wordt afgestemd op de (natuurlijke) omgeving - parkeren wordt niet toegelaten - er moeten verschillende voet- en fiets verbindingen worden voorzien in relatie met de omgeving en met de woonprojecten.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p style="text-align: center;">*</p> <p>Bestemming, inrichting en beheer</p> <p>De hoeve is beschermd als monument, landschap en dorpsgezicht.</p> <p>Het gebouw valt tevens binnen het toepassingsgebied van een gemeentelijk RUP, nl. RUP zonevremde woningen.</p> <p>Voor specifieke bepalingen m.b.t. het zonevremde karakter wordt verwezen naar dit gemeentelijk RUP, dat hier onverminderd van kracht blijft gelet ook de gemeentelijke bevoegdheid in deze materie.</p>	<p>Art. 7 beschermd monument (overdruk)</p> <p>categorie van gebiedsaanduiding “Overig groen”</p> <ul style="list-style-type: none"> – Alle functies binnen het bestaande gebouw zijn toegelaten voor zover de beeld- en erfgoedwaarde van het gebouw (cf de bescherming) hierdoor niet in het gedrang komt en voor zover verenigbaar met de omgeving. – In overeenstemming met het geldende decreet houdende de bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten is het advies van de bevoegde instantie vereist bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning in het geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht. – Inrichting en beheer dienen te gebeuren conform de eisen gesteld door de bescherming als monument en als dorpsgezicht.
<p>Bestemming en inrichting</p> <p>De aanduiding gebeurt om te vermijden dat de zone door het ontbreken van ontsluitingsmogelijkheden met het omliggende wegennet niet ontwikkelbaar zou zijn. Ontsluiting blijft echter steeds mogelijk op andere percelen.</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Voor het realiseren van deze ontsluitingsmogelijkheden, werd op het grafisch plan een perceel voorbehouden in functie van realisatie van deze ontsluiting.</p> <div style="text-align: center;">  </div>	<p>Art. 8 Ontsluiting</p> <p>categorie van gebiedsaanduiding “lijninfrastructuur”</p> <p>De ontsluiting van het bestemmingsverkeer kan gebeuren via de op het grafisch plan aangeduide ontsluitingspunten. Het perceel waarop een dergelijk ontsluitingspunt voorzien is, kan pas ontwikkeld worden na aanleg van de ontsluitingswegennis of indien na volledige ontwikkeling van deze zone blijkt dat het ontsluitingspunt niet meer kan bijdragen aan beter ontsluiting van de zone, hetzij voor gemotoriseerd verkeer, hetzij voor de zachteweggebruiker.</p> <p>Art. 8.1 Algemene ontsluiting</p> <p>Deze indicatieve aanduiding toont een plaats waar een ontsluiting kan worden voorzien. Cf. hoger kan het perceel waarop een dergelijk ontsluitingspunt voorzien is pas ontwikkeld worden na aanleg van de ontsluitingswegennis of indien na volledige ontwikkeling van deze zone blijkt dat het ontsluitingspunt niet meer kan bijdragen aan een betere ontsluiting van de zone, hetzij voor gemotoriseerd verkeer, hetzij voor de zachteweggebruiker.</p> <p>Art. 8.2 Tracé langzaam verkeer</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p style="text-align: center;"></p> <p>Het is iet de bedoeling dat dit een weg wordt voor doorgaand verkeer van de Diestseweg naar de Koning Albertstraat. De weg wordt zodanig ingericht dat deze prioritair in functie van de veiligheidszone kan gebruikt worden.</p> <p style="text-align: center;"></p> <p>Voor deze ontsluiting werd op het grafisch plan enkel een weergave gedaan van een plaats waar een ontsluiting voor langzaam verkeer kan worden aangelegd.</p>	<p>Doorheen het plangebied werden indicatief enkele tracé's aangeduid in functie van langzaam verkeer.</p> <p>Art. 8.3 Ontsluiting veiligheidszone gemotoriseerd verkeer</p> <p>Deze indicatieve aanduiding vormt de ontsluitingsweg tussen de veiligheidszone ten westen van het plangebied en de weg Brukel. Deze weg vormt de grens tussen het parkgebied en het woongebied.</p> <p>Art. 8.4 Ontsluiting langzaam verkeer</p> <p>Deze indicatieve aanduiding toont een plaats waar mogelijk een ontsluiting voor langzaam verkeer kan worden voorzien.</p>

Vlaamse overheid



Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Mer

Koning Albert II-laan 20, bus 8
1000 BRUSSEL

AANGETEKENDE

Provincie Antwerpen
Departement Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit
Dienst Ruimtelijke Planning
t.a.v. Lutgarde Janssens
Koningin Elisabethlei 22
2018 Antwerpen 1

uw bericht van

25/05/2010

uw kenmerk

ROPR/09-104/p
Poststuk 10-45652

ons kenmerk

LNE/MER/OHPL0493/10/

bijlagen

/

vragen naar / e-mail

Peter Beusen
Peter.beusen@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer

02/553.02.96

Datum

05 AUG. 2010

Betreft: Onderzoek tot milieueffectrapportage: provinciaal RUP "Afbakening KSG Geel"

Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), zoals aangepast door het decreet van 27 april 2007 ("planMER-decreet") en Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's

Beslissing

Geachte,

Met uw brief van 25 mei 2010 heeft u voor het provinciaal RUP "Afbakening kleinstedelijk gebied Geel" overeenkomstig artikel 4.2.6, §1 van het planMER-decreet het screeningsdossier ingediend teneinde de dienst Mer te vragen een beslissing te nemen over de plicht tot opmaak van een plan-MER. Dit dossier is onder het nummer OHPL0493 bij de administratie behandeld.

Het PRUP omvat 7 deelplannen (PRUP "Afbakeningslijn", 3 PRUP's voor woongebieden, PRUP "Woon-werkpark," PRUP "Kievermont" en PRUP "Antwerpseweg"). De milieueffecten van elk van deze deelplannen worden afzonderlijk besproken in de screeningsnota. Ook de cumulatieve effecten van de 7 deelplannen onderling worden besproken in de screeningsnota. Tegelijkertijd wordt er nog een 8^{ste} deelplan opgemaakt, namelijk het PRUP "Regionale ontsluiting Geel". Gezien er verwacht werd dat dit 8^{ste} deelplan aanzienlijke milieueffecten zou genereren, werd voor dit deelplan een plan-MER opgemaakt (PLIR0015). De ontwerp tekst van dit plan-MER werd reeds besproken op de ontwerp tekstvergadering van 23 juni 2010. De cumulatieve effecten van dit 8^{ste} deelplan met de andere 7 deelplannen worden besproken in het plan-MER. Deze werkwijze (7 screeningsnota's en 1 plan-MER) werd afgesproken in onderling overleg tussen de initiatiefnemer en de dienst BGP, en wordt hierbij door de dienst MER onderschreven.

Zoals in de screeningsnota aangegeven, is geen enkele van de 7 deelplannen van rechtswege plan-MER-plichtig en komen ze dus alle in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

De screeningsnota werd ter advies verstuurd naar een lijst van adviesinstanties die door de dienst Begeleiding Gebiedsgerichte Planprocessen opgesteld werd.

Een aantal adviesinstanties hebben opmerkingen gemaakt op de inhoud en de conclusie van de screeningsnota. Tevens werden een aantal opmerkingen en suggesties geformuleerd waarmee rekening gehouden zou moeten worden in het verdere verloop van de RUP-procedure. De inhoud van al deze adviezen werd door de initiatiefnemer opgelijst en samengevat in een aparte bijlage bij de screeningsnota. Tevens werd door de initiatiefnemer aangegeven hoe met de uitgebrachte adviezen rekening gehouden zal worden in het verdere RUP-proces, werd de screeningsnota op een herkenbare wijze aangevuld met de extra informatie die gevraagd werd door de adviesinstanties en werd geantwoord op de voornaamste bezwaren die in de adviezen naar voor gebracht werden.

Mijn dienst is derhalve van mening dat het screeningsdossier de nodige informatie bevat over het voorgenomen plan en de relevante milieudisciplines op voldoende wijze besproken heeft. **Wij kunnen dan ook concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat derhalve de opmaak van een plan-MER niet nodig is.** De opmaak van een plan-MER zou ons inziens ook geen bijkomende

informatie meer kunnen aanleveren. Aangezien er echter wel degelijk milieueffecten kunnen optreden, benadrukt mijn dienst wel graag het belang van de realisatie van de talrijke milderende en flankerende maatregelen. **Deze ontheffing van de plan-MER-plicht wordt dan ook gegeven in de veronderstelling en op voorwaarde dat een aantal 'a priori remediërende maatregelen' gerealiseerd zullen worden.** Wij raden dan ook aan om dit in de stedenbouwkundige voorschriften op te nemen. Specifiek met betrekking tot onderstaande deelplannen wenst de dienst Mer nog een aantal opmerkingen/specificaties mee te geven:

▪ **PRUP 14 – Deelplan Woon-werkpark**

De dienst Mer wenst vooreerst expliciet te benadrukken dat zij van mening is dat dit deelplan niet van rechtswege plan-MER-plichtig is en dat het dus in aanmerking komt voor een onderzoek tot milieueffectrapportage. Enkel deelzone 1 (zoals aangeduid op figuur 49 in de screeningsnota) van dit PRUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een bijlage II-project (rubriek 10b: "stadsontwikkelingsproject", in casu een nieuwe evenementenhal). Gezien in deze deelzone vandaag reeds een evenementenhal gevestigd is in een "zone voor gemeenschapsvoorzieningen", houdt dit deelplan slechts een "kleine wijziging" in. De andere deelzones vormen niet het kader voor een bijlage I- of II-project. Derhalve is het deelplan screeningsgerechtigd.

Vooraf vanuit de discipline mobiliteit worden een aantal belangrijke randvoorwaarden gesteld voor de ontwikkeling van het gebied. Aan verschillende ontwikkelingsniveaus wordt telkens een specifiek maatregelenpakket gekoppeld. Enkel wanneer deze randvoorwaarden verwezenlijkt zijn, kan besloten worden dat het deelplan geen aanzienlijke milieueffecten genereert. Ook vanuit de discipline water wordt gesteld dat een aantal maatregelen/randvoorwaarden verwezenlijkt moeten worden teneinde te kunnen besluiten dat het deelplan geen aanzienlijke milieueffecten genereert.

▪ **PRUP 15 – Deelplan Kievermont**

De ontwikkeling van het deelplan is onlosmakelijk verbonden met de realisatie van een aantal noodzakelijke infrastructurele maatregelen op de N118. Aan deze infrastructuurmaatregelen moet voldaan zijn opdat voor Kievermont een goede ontsluiting gegarandeerd kan worden. Deze ingrepen dienen beschouwd te worden als 'remediërende maatregelen a priori'. Enkel in geval van effectieve uitvoering van deze maatregelen kan besloten worden dat er geen aanzienlijke milieueffecten op het vlak van mobiliteit gegenereerd zullen worden.

▪ **PRUP 16 – Deelplan Antwerpseweg**

Dit deelplan is niet van rechtswege plan-MER-plichtig en komt dus in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage. Het deelplan vormt mogelijk het kader voor een bijlage II-project, nl. een project als bedoeld in rubriek 10b (stadsontwikkelingsprojecten) of rubriek 13 (wijziging of uitbreiding van bestaand bijlage I of II-project). Het deelplan houdt echter duidelijk slechts een kleine wijziging in t.o.v. de referentiesituatie en is derhalve screeningsgerechtigd.


De administratie zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn.

Uzelf dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het (voor)ontwerp van RUP. Wij vragen u dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering en uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

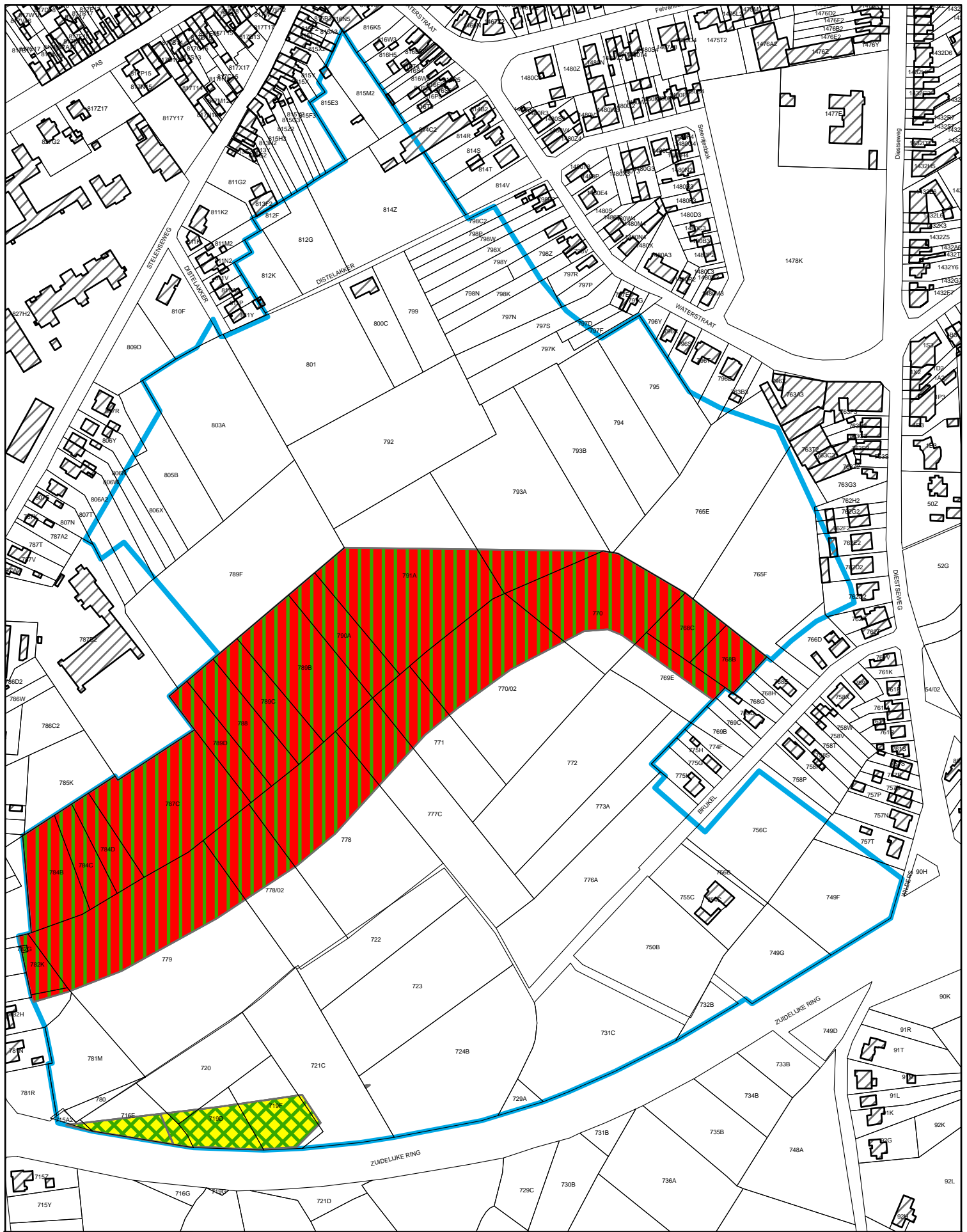
Gelieve via de website van de provincie te melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de webstek van de Dienst Mer (www.mervlaanderen.be) en op het gemeentehuis van de betrokken gemeentes. De dienst Mer zal aan de betrokken gemeentes vragen om hetzelfde te melden via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad.

Deze beslissing van de dienst Mer doet enkel een uitspraak over de noodzaak tot opmaak van een plan-MER. Met de huidige beslissing wordt op geen enkele wijze afbreuk gedaan aan de beoordelingsruimte die het departement LNE heeft in het kader van de RUP-procedure, waarbij zij optreedt als adviserende instantie op het voorontwerp van RUP.

Hoogachtend,


Geert Pillu
Diensthoofd

Cc: IOK, t.a.v. Liselotte Raes, Antwerpseweg 1, 2440 Geel



PRUP'S AFBAKENING KSG MOL EN GEEL

Bijlage : Register van percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade kan verschuldigd zijn.

datum: oktober 2011

 PRUP 'BRUKEL'

350068_PLB_03.mxd

1:4.000

bron : ondergrond grafisch verordenend plan

getekend : DP



Bijlage : Register van percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade kan verschuldigd zijn.

Planbaten mogelijk (Vlaamse codex RO art. 2.6.4.)

	bedrijvigheid -> wonen
	openbaar nut -> bedrijvigheid
	openbaar nut -> recreatie
	openbaar nut -> wonen
	groen -> bedrijvigheid
	groen -> landbouw
	groen -> oppervlaktedelfstoffen
	groen -> recreatie
	groen -> wonen
	landbouw -> bedrijvigheid
	landbouw -> oppervlaktedelfstoffen
	landbouw -> recreatie
	landbouw -> wonen
	recreatie -> bedrijvigheid
	recreatie -> wonen
	plangebied

Planschade mogelijk

	bedrijvigheid -> openbaar nut
	bedrijvigheid -> groen
	bedrijvigheid -> landbouw
	bedrijvigheid -> oppervlaktedelfstoffen
	bedrijvigheid -> recreatie
	openbaar nut -> groen
	openbaar nut -> landbouw
	openbaar nut -> oppervlaktedelfstoffen
	recreatie -> groen
	recreatie -> landbouw
	recreatie -> oppervlaktedelfstoffen
	wonen -> bedrijvigheid
	wonen -> openbaar nut
	wonen -> groen
	wonen -> landbouw
	wonen -> oppervlaktedelfstoffen
	wonen -> recreatie

mogelijke kapitaalschade / gebruikersschade (decreet grond- en pandenbeleid art. 6.2.)

	landbouw -> groen
--	-------------------

De items, voorgesteld in deze legende, bieden een overzicht van de mogelijke bestemmingswijzigingen die voorkomen in het register van percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade kan verschuldigd zijn. de horizontale arcering wijst op mogelijke gevallen van planbaten; de verticale arcering wijst op mogelijke planschadegevallen; de gekruiste arcering wijst op mogelijke gevallen van kapitaalschade of gebruikersschade.

DISCLAIMER

Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordering.be, rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op www.codex.vlaanderen.be, zoekterm "gebruikerscompensatie".

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

Meer informatie over het register is opgenomen in de toelichting die eveneens in deze bijlage van het RUP is opgenomen.



Legende

 plangebied

IOK
 Intercommunale
 Ontwikkelingsmaatschappij
 voor de Kempen
 Antwerpseweg 1 B - 2440 Geel
 T 014-58 09 91 F 014-58 97 22
 info@iok.be www.iok.be

PRUP 2: BRUKEL

kaart 1 - Situering: topokaart

bron:XXX

datum: december 2011

350068_kaart_1.mxd

AD

1:5.000





Legende

 plangebied

IOK
 Intercommunale
 Ontwikkelingsmaatschappij
 voor de Kempen
 Antwerpseweg 1 B - 2440 Geel
 T 014-58 09 91 F 014-58 97 22
 info@iok.be www.iok.be

PRUP 2: BRUKEL

kaart 2 : Bestaande feitelijke toestand: Orthofoto

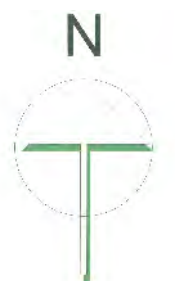
bron:XXX

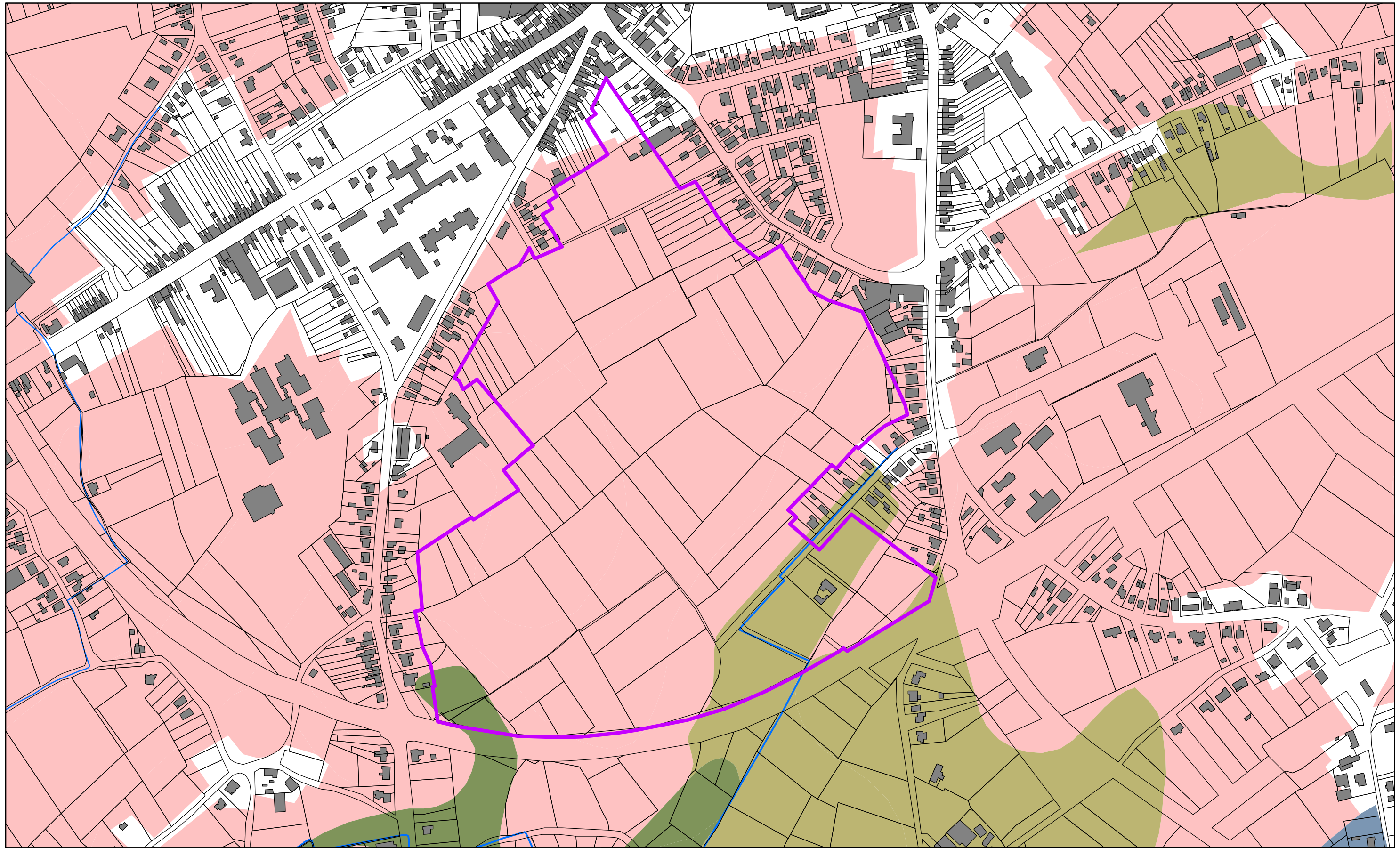
datum: december 2011

350068_kaart_2.mxd

AD

1:5.000





Legende

- | | | |
|-------------------------------|--|--|
| plangebied | vereenvoudigde bodemkaart | natte plaggenvodem op (lemig) zand |
| waterlopen (VHA) | vallei : zeer natte alluviale bodem (NOG) | plaggenvodem op (licht) zandleem |
| Bevaarbaar | vallei : natte alluviale bodem (NOG) | natte plaggenvodem op (licht) zandleem |
| Geklasseerd, eerste categorie | depressie : zeer natte podzol(achtige) bodem | verspoelde grond (colluvium) |
| Geklasseerd, tweede categorie | veen (NOG) | duin |
| Geklasseerd, derde categorie | depressie : natte podzol(achtige) bodem | kleibodem |
| Niet geklasseerd | droge tot matig natte podzol(achtige) grond | open water |
| | plaggenvodem op (lemig) zand | niet gekarteerd of sterk antropogeen |

IOK
 Intercommunale
 Ontwikkelingsmaatschappij
 voor de Kempen
 Antwerpseweg 1 B - 2440 Geel
 T 014-58 09 91 F 014-58 97 22
 info@iok.be www.iok.be

PRUP 11: BRUKEL

kaart 3 : Fysisch systeem

bron:XXX

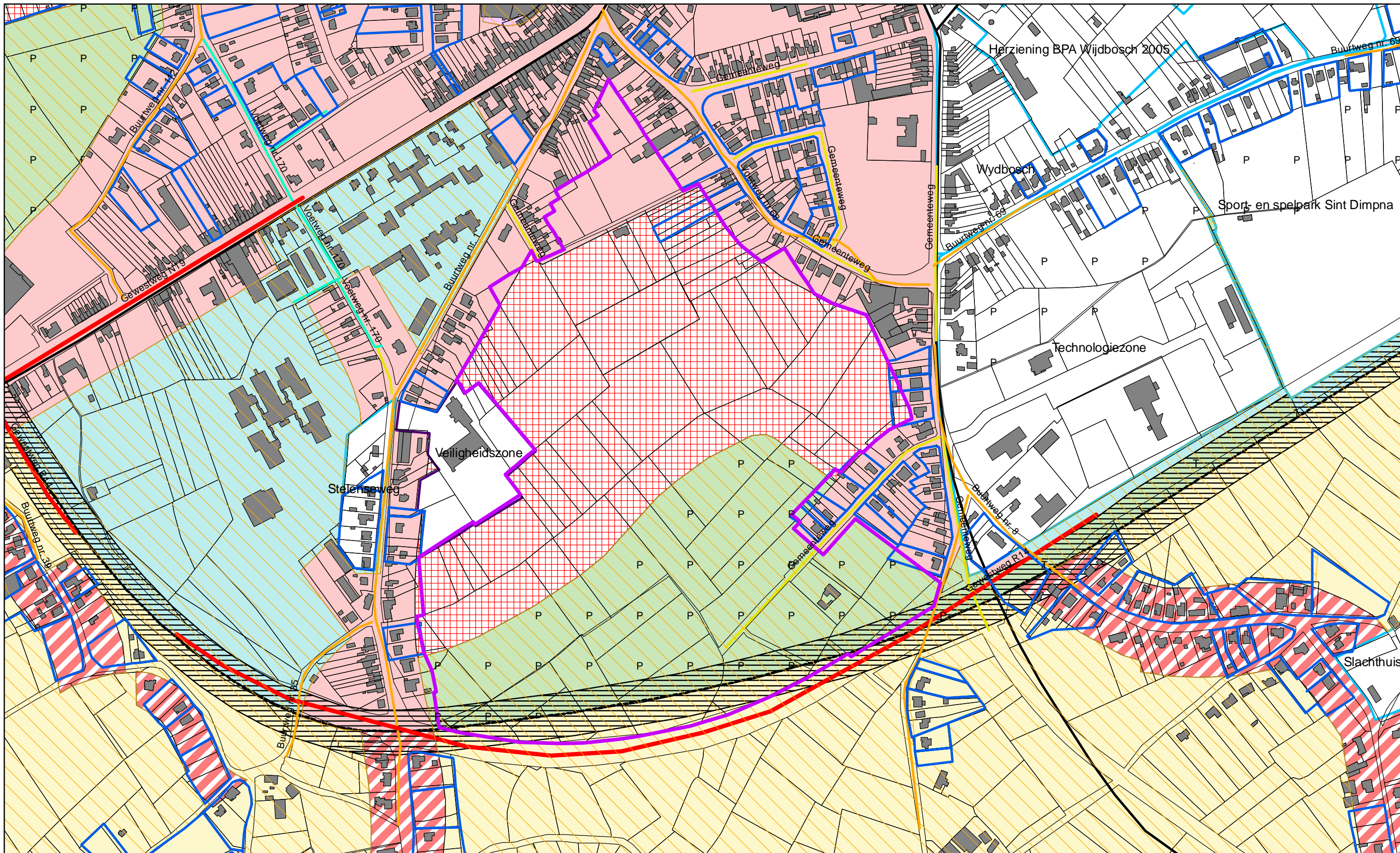
datum: december 2011

350068_kaat_3.mxd

TVD

1:5.000





LEGENDE

- plangebied
- verkavelingen
- RUP zonevrije woningen
- Juridische toestand wegen
- Buurtwegen
- Voetwegen
- Gemeentewegen
- Gewestwegen
- BPA's
- RUP's
- Gewestplan
- Woongebied
- Woongebied met esthetische waarde
- Woongebied met landelijk karakter
- Woonpark
- Woonuitbreidingsgebied
- Pleisterplaats nomaden
- Gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- Abdijsgebied
- Dienstverleningsgebied
- Gebied voor vestiging van grootwinkelbedrijven
- Recreatiegebied
- Gebied voor dagrecreatie
- Gebied voor verblijfsrecreatie
- Vliegveldrecreatiegebied
- Recreatieve parkgebieden
- Gebied voor Jeugdcamping
- Golfterrein
- Reservegebied voor recreatie
- Parkgebied
- Bufferzone
- Groengebied
- Natuurgebied
- Natuurreservaat
- Groengebied met vissershutten
- museumcentrum in natuurgebied
- Bosgebied
- Bosgebied met ecologisch belang
- Agrarisch gebied
- Agrarisch gebied met ecologisch belang
- Landschappelijk waardevol agrarisch gebied
- Industriegebied
- Milieubelastende industrieën
- Transportzone
- business-park
- Ambachtelijke bedrijven en KMO's
- Lokaal bedrijventerrein met openbaar karakter
- Reservegebied voor KMO
- Ontginningsgebied
- Uitbreiding van ontginningsgebied
- Opsputtings- en ontginningsgebied
- Slortgebied
- Militaire gebouwen
- Bestaande autosnelwegen
- Bestaande waterwegen
- Gebied voor vestiging van kerninstallaties
- Landelijke gebieden



PRUP 2: BRUKEL

kaart 4 : Bestaande juridische toestand: ruimtelijk-juridische context

bron:XXX

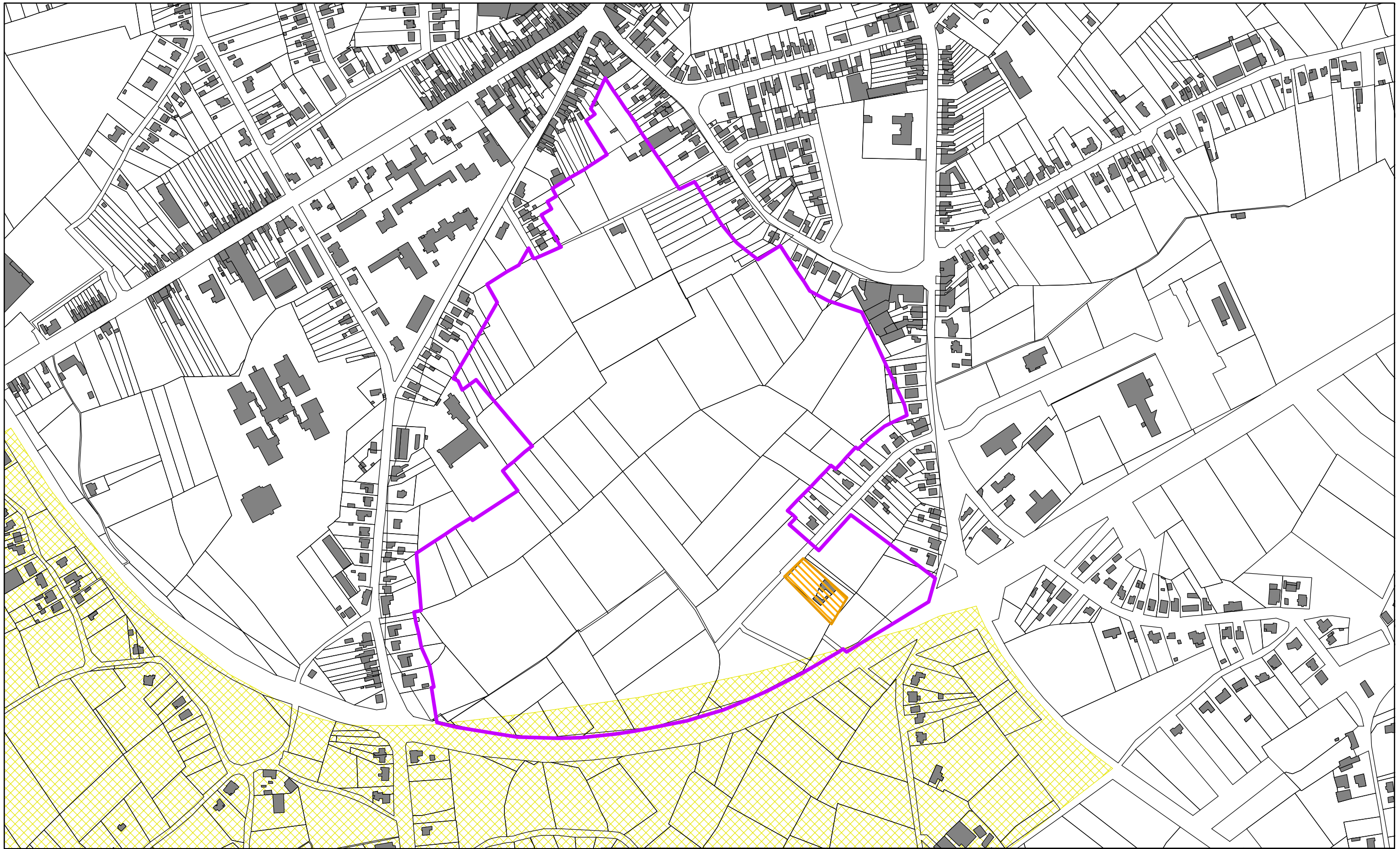
datum: december 2011

350068_kaat_4.mxd

AD

1:5.000



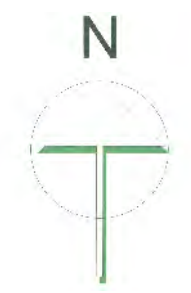


Legende

- | | | |
|---------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| plangebied | ankerplaatsen | herbevestigde agrarische gebieden |
| vogelrichtlijngebieden | VEN 2006 | beschermingszones grondwaterwinning |
| habitatrichtlijngebieden | Grote eenheid natuur | Winning |
| beschermde monumenten en landschappen | Grote eenheid natuur in ontwikkeling | Beschermingszone type I |
| ruilverkaveling | Natuurverwevingsgebied | Beschermingszone type II |
| | ruilverkaveling | Beschermingszone type III |

IOK
 Intercommunale
 Ontwikkelingsmaatschappij
 voor de Kempen
 Antwerpseweg 1 B - 2440 Geel
 T 014-58 09 91 F 014-58 97 22
 info@iok.be www.iok.be

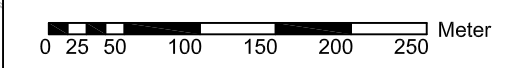
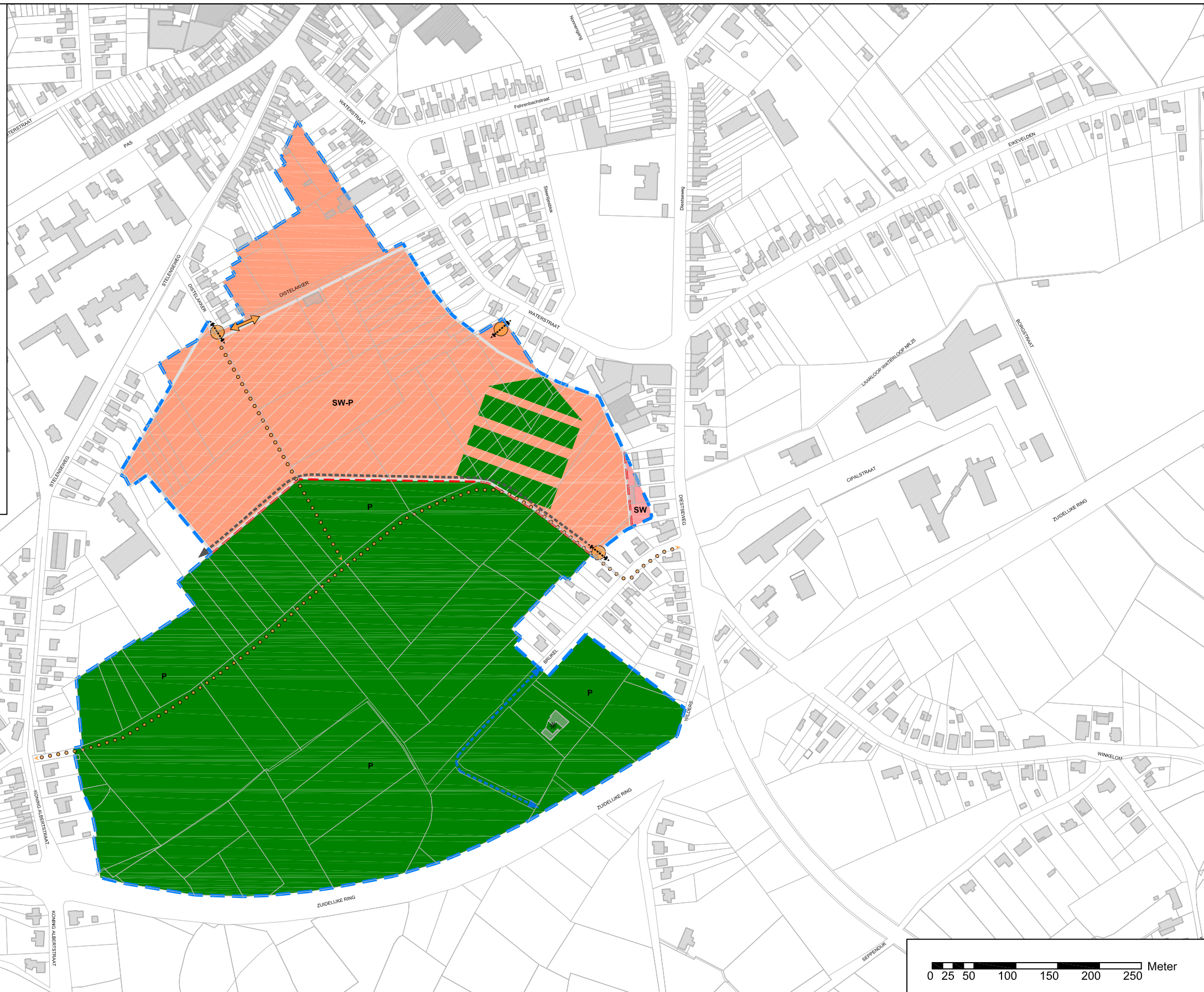
PRUP 2: BRUKEL		
kaart 5 : Bestaande juridische toestand: sectoraal-juridische context		
bron:XXX	datum: december 2011	
350068_kaart_5.mxd	AD	1:5.000



LEGENDE GRAFISCH VERORDENEND PLAN

-  grens PRUP 'Brukel'
-  grens bestemmingsstrook
- Artikel 1 :  zone voor stedelijk wonen
- Artikel 2 :  zone voor stedelijke woonprojecten
- Artikel 3 :  overdrukzone grond- en pandenbeleid (overdruk)
- Artikel 4 :  traject voor waterloop (indicatieve aanduiding)
- Artikel 5 :  groene vinger
- Artikel 6 :  park
- Artikel 7 :  beschermd monument
- Artikel 8 : ontsluiting
 -  art. 8.1: algemene ontsluiting (indicatieve aanduiding)
 -  art. 8.2: tracé langzaam verkeer (indicatieve aanduiding)
 -  art. 8.3: ontsluiting veiligheidszone gemotoriseerd verkeer (indicatieve aanduiding)
 -  art. 8.4: ontsluiting langzaam verkeer (indicatieve aanduiding)

Oppervlakte plangebied : 39ha 15a



IOK
Intercommunale
Ontwikkelingsmaatschappij
voor de Kempen

Antwerpseweg 1 B-2440 Geel
T 014-58 09 91 F 014-58 97 22
Info@iok.be www.iok.be

PRUP'S AFBAKENING KSG GEEL				
GRAFISCH VERORDENEND PLAN - ONTWERP				
PRUP 02 'BRUKEL'				
bestandslocatie	schaal	getekend	datum	fase
G:\GEEL\350068\350068_RUP_05.dwg	-	TVD/AD	december 2011	i.f.v. definitieve vaststelling
Bron: CADMAP2009 (OC GIS-Vlaanderen - FOD Financiën A.A.P.D.). De afmetingen en oppervlakten zijn slechts benaderend.				

DE RUIMTELIJKE PLANNER

ir. S. SNEYERS
Ruimtelijk Planner





Departement Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit
Dienst Ruimtelijke Planning

PROVINCIERAAD VAN ANTWERPEN

Vergadering van 14 december 2011

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 20 augustus 2009, inzonderheid artikelen 2.2.9 tot 2.2.12;

Gelet op het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid van 5 april 1995 (met wijzigingen), kortweg MER-decreet genoemd;

Gelet op de indiening van het screeningsdossier van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Brukel" op 25 mei 2010, teneinde de dienst Mer te vragen een beslissing te nemen over de opmaak van een planMER;

Gelet op de conclusie van het Departement Leefmilieu, Natuur- en Energie van 5 augustus 2010 dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een planMER niet nodig is; dat het screeningsdossier en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar waren;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 17 december 1997 wat de bindende bepalingen betreft;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 houdende de definitieve vaststelling van een eerste 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 17 december 2010 houdende de definitieve vaststelling van een tweede herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 25 februari 2011 wat de bindende bepalingen betreft;

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 4 mei 2011 houdende de goedkeuring van een partiële herziening van het ruimtelijk structuurplan voor de provincie Antwerpen;

Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;



Gelet op het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, inzonderheid artikel 8, §§1 en 2;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, inzonderheid de artikelen 2 en 4;

Gelet op de bij besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets in bijlage IX tot XV opgenomen kaarten;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 2001 tot aanwijzing van de instellingen en administraties die adviseren over voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen, gewijzigd op 29.11.02, 8.07.05 en 23.06.06;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels m.b.t. de vorm en inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen;

Gelet op het verslag van de plenaire vergadering van 22 december 2010 omtrent het voorontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Brukel" en de in het kader hiervan uitgebrachte mondelinge en schriftelijke adviezen;

Gelet op het provincieraadsbesluit van 24 maart 2011 houdende de voorlopige vaststelling van het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Brukel";

Overwegende dat over het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Brukel" een openbaar onderzoek werd georganiseerd van 9 mei 2011 tot en met 7 juli 2011; dat dit openbaar onderzoek werd aangekondigd door publicatie in het Belgisch Staatsblad en 3 andere dagbladen; dat 5 ontvankelijke adviezen en 10 ontvankelijke bezwaren werden ingediend;

Gelet op het ministerieel besluit van 4 juli 2011 houdende advies over het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Brukel";

Gelet op de bezwaren en adviezen die werden uitgebracht naar aanleiding van het openbaar onderzoek over het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Brukel";

Gelet op het advies van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening van 29 september 2011 en in het bijzonder de ruimtelijke argumentatie die het advies aanvoert om de bezwaren en opmerkingen te verwerpen of om het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Brukel" aan te passen;

Overwegende dat de planopties van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Brukel" beantwoorden aan de principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen;

Overwegende dat de inhoud van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Brukel" in overeenstemming is met het richtinggevend en het bindend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan voor de provincie Antwerpen;

Overwegende dat een ruimtelijke visie over het kleinstedelijk gebied Geel werd uitgewerkt; dat verschillende acties om tot een stedelijk gebiedsbeleid



te komen werden vertaald in verschillende PRUP's; dat deze acties hoofdzakelijk betrekking hebben op het creëren van ruimte voor bijkomende woningen, ruimte voor bijkomende bedrijven en ruimte voor randstedelijk groen in de vorm van een stadsrandbos.

Overwegende dat in toepassing van artikel 8 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18 juli 2003 alle uitvoeringsplannen dienen te worden onderworpen aan een watertoets; dat voor dit plan de watertoets werd onderzocht; dat er in het screeningsdossier een toetsing is gebeurd van het PRUP Brukel ten aanzien van het watersysteem; dat kan worden besloten dat het plan verenigbaar is met het watersysteem en geen negatieve effecten heeft op de waterhuishouding;

Overwegende dat, naar aanleiding van de bezwaren en adviezen en het advies van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening, een aantal wijzigingen worden aangebracht aan het voorlopig vastgestelde provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Brukel";

Overwegend dat een aantal kwaliteitsparameters in de stedenbouwkundige voorschriften worden opgenomen om een aantal hogere accenten in de zone voor stedelijke woonprojecten toe te laten en dit volgens de principes van de studie "hoger bouwen stad Geel".

Overwegende dat een aantal ontsluitingspunten gewijzigd worden; dat de stedenbouwkundige voorschriften over deze ontsluitingspunten verduidelijkt worden zodat het perceel waarop dergelijk ontsluitingspunt is voorzien pas ontwikkeld kan worden voor een andere functie na aanleg van de ontsluitingswegen of indien na volledige ontwikkeling van deze zone blijkt dat het ontsluitingspunt niet meer kan bijdragen aan een betere ontsluiting van de zone, hetzij voor gemotoriseerd verkeer, hetzij voor de zachte weggebruiker.

Overwegende dat een duidelijke ruimtebalans wordt opgenomen waarbij rekening wordt gehouden met de wijzigingen in alle PRUP's; dat zo duidelijk wordt dat bestemmingen die in bepaalde PRUP's verminderen gecompenseerd worden in andere PRUP's; dat bovendien de uitbreiding van het parkgebied te Brukel extra gemotiveerd wordt.

Overwegende dat alle verwijzingen naar een uitbreiding in functie van een ziekenhuis uit de toelichtingsnota en de stedenbouwkundige voorschriften wordt verwijderd omdat de oppervlakte voor uitbreiding en het locatieonderzoek voor het ziekenhuis nog te onzeker zijn; dat een uitbreiding van de bestaande veiligheidszone aansluitend op deze zone in het parkgebied met een maximale oppervlakte van 2,5 hectare en mits opmaken van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan mogelijk blijft.

Overwegende dat de provincieraad zich voor het overige aansluit bij het advies van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening.

Op voorstel van de deputatie,

BESLUIT:

Enig Artikel:

Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Brukel" wordt definitief vastgesteld.