

**Ministerieel besluit houdende de goedkeuring van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Gansakker" 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 'Gansakker' te Geel;

Gelet op het ministerieel besluit van 4 juli 2011 houdende advies over het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Gansakker' 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 'Gansakker' te Geel;

Overwegende dat het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Gansakker' uitvoering geeft aan de bindende bepaling 42 van het provinciaal ruimtelijk structuurplan; dat hierin gesteld wordt dat de provincie in uitvoeringsplannen de kleinstedelijke gebieden afbakent 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 09 mei 2011 tot en met 07 juli 2011 aan een openbaar onderzoek te onderwerpen; dat tijdens het openbaar onderzoek 5 ontvankelijke adviezen en 9 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 'Gansakker'; 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 Gansakker 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 "Gansakker" te Geel wordt goedgekeurd

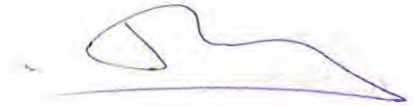
Brussel,

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 4 Gansakker

Toelichtingsnota  
Stedenbouwkundige voorschriften  
Grafisch plan

De Ruimtelijk planner:

S. Sneyers  
Coördinatie – ruimtelijk planner

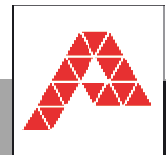
Gezien en definitief vastgesteld door de  
provincieraad van Antwerpen van 14 december 2011

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](mailto:drp@admin.provant.be)

contactpersoon:

Lutgarde Janssens, [lutgarde.janssens@admin.provant.be](mailto:lutgarde.janssens@admin.provant.be)  
tel.: 03 240 67 64

project:

fase:

datum:

Afbakening Kleinstedelijk Gebied Geel – PRUP 4 Gansakker  
Definitieve vaststelling Provincieraad  
14 december 2011

opdrachthouder:



Dienstverlenende Vereniging  
Intergemeentelijke Samenwerking IOK  
Antwerpseweg 1, 2440 Geel – [www.iok.be](http://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

<b>DEEL 1</b>	<b>TOELICHTINGSNOTA.....</b>	<b>3</b>
1	Inleiding .....	5
1.1	Situering binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Geel .....	5
1.2	Doelstelling .....	5
1.3	Locatieonderzoek .....	6
2	Planningscontext .....	9
2.1	Ruimtelijk beleidskader op gewestelijk en provinciaal niveau .....	9
2.2	Ruimtelijk beleidskader op gemeentelijk niveau.....	10
3	Taakstelling 'Wonen' .....	11
3.1	Algemeen .....	11
3.2	Partiële herziening RSPA .....	11
3.2.1	Berekening voor periode 2007-2012 .....	12
3.2.1.1	Realistisch aanbod.....	12
3.2.1.2	Taakstelling .....	13
3.2.1.3	'Confrontatie taakstelling-aanbod .....	15
3.2.1.4	Conclusie.....	15
4	Beschrijving van het plangebied .....	15
4.1	Bestaande feitelijke toestand .....	15
4.1.1	Afbakening plangebied.....	15
4.1.2	Beschrijving van de bestaande feitelijke toestand .....	15
4.1.3	Kaarten en fotoreportage .....	16
4.2	Juridisch kader en planologische randvoorwaarden.....	16
5	Afwegingselementen en randvoorwaarden .....	19
5.1	Conclusie milieuscreening .....	19
5.2	Fysisch systeem .....	19
5.3	Mobiliteit .....	19
5.4	Fauna en Flora.....	20
5.5	Mens .....	20
5.6	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 Gansakker .....	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.....	27
11	Kaarten .....	27

<b>DEEL 2</b>	<b>STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN .....</b>	<b>29</b>
1	Terminologie .....	31
2	Voorschriften.....	33
	Art. 1 Zone voor stedelijk wonen.....	33
	Art. 2 Zone voor stedelijke woonprojecten.....	37
	Art. 3 Overdrukzone grond- en pandenbeleid.....	44
	Art. 4 Ontsluiting .....	46

## Overzicht tabellen

Tabel 1:	WUG binnen kleinstedelijk gebied Geel + richtinggevende bepalingen GRS .....	11
Tabel 2:	Behoeftte aan bijkomende woningen in het stedelijk gebied en het buitengebied 2002-2007.....	13
Tabel 3:	Behoeftte aan bijkomende woningen in het stedelijk gebied en het buitengebied 2007-2012.....	14

## Overzicht figuren

Figuur 1:	KSG Geel - wonen .....	5
Figuur 2:	KSG Geel – stedelijk groen .....	6
Figuur 3:	Afbakening KSG Geel – Overzicht potentiële locaties voor wonen .....	7
Figuur 4:	Inrichtingsvoorbeeld met 25 won/ha.....	22



# DEEL 1 Toelichtingsnota





# 1 Inleiding

## 1.1 Situering binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Geel



Het PRUP Gansacker (4) situeert zich in de noordelijke rand van het kleinstedelijk gebied na nabij de handelskern van Geel.

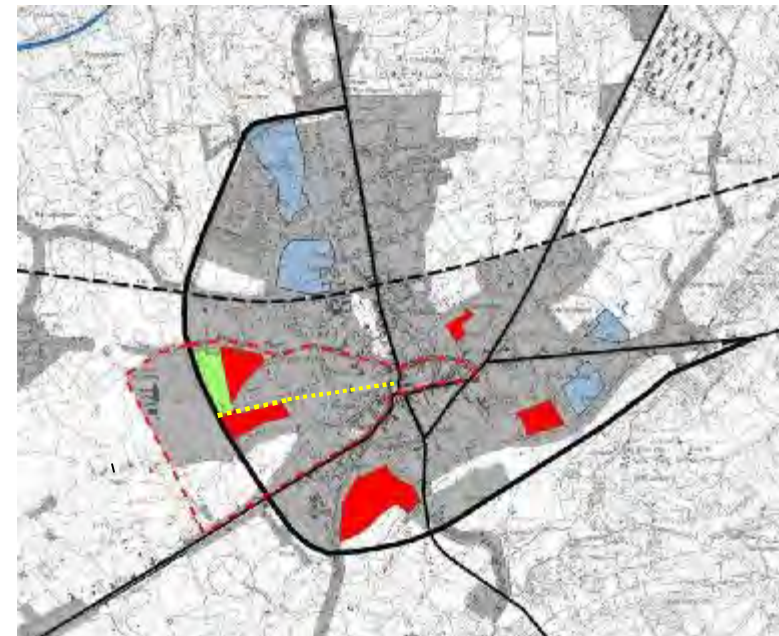
## 1.2 Doelstelling

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

Deze herbestemming kadert 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 woonwerkpark. 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 Waaburg. Tussen de Spoorweg, de Stationsstraat en de Lebonstraat ligt het stadspark, centraal in het

centrum. Het oude kerkhof van Sint-Dimpna 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

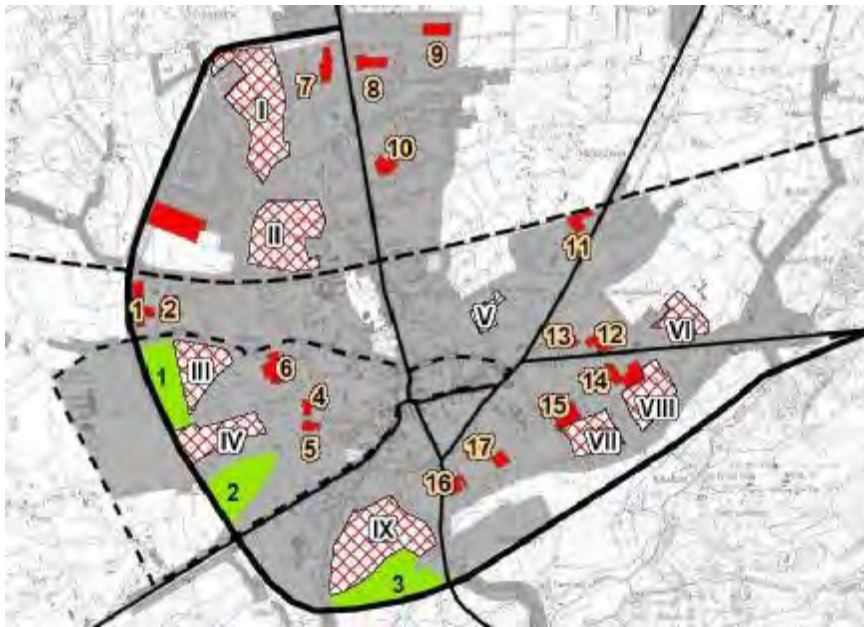
Voor reeds uitgevoerd alternatievenonderzoek kan verwezen worden naar enerzijds het GRS van Geel en anderzijds de voorstudie, telkens met de provinciale taakstelling voor KSG Geel als cijfermatige achtergrond. Om de resulterende behoefte op basis van de taakstelling in te vullen werden in het GRS alle 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 <sup>de</sup> 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 <b>Niet biologisch waardevol.</b>	Weinig <b>Niet biologisch waardevol.</b>	Weinig <b>Niet biologisch waardevol.</b>	Weinig <b>Niet biologisch waardevol.</b>	Weinig <b>Niet biologisch waardevol.</b>
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
<b>CONCLUSIE</b>	<b>Bij eventuele ontwikkeling moet groene dooradering gerealiseerd worden+ bijzondere aandacht aan afwerking aan de ring. (Deels) aan te snijden op lange termijn</b>	<b>Bij eventuele ontwikkeling moet groene dooradering gerealiseerd worden. (Deels) aan te snijden op lange termijn</b>	<b>Ontwikkeling op korte termijn.</b>	<b>Ontwikkeling op korte termijn.</b>	<b>Ontwikkeling op korte termijn.</b>



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 <sup>de</sup> 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
<b>CONCLUSIE</b>	<b>(deels) aan te snijden op lange termijn</b>	<b>Ontwikkeling op korte termijn</b>	<b>(deels) aan te snijden op lange termijn</b>	<b>Ontwikkeling op korte termijn</b>

## 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 uitwerking, 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 Kempische 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 weste-

lijke 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 taakstelling 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 voorstellen 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 (PRUP Brukel, PRUP Laar, PRUP Gansakker) 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 inschatten. 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 aanbod-analyse is gebaseerd op een aanbod-analyse 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 mogelijk 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: Annemoonstraat: 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 ha x 37,5% x 25 won/ha = **89 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 structuurplan<sup>1</sup> werd de behoefte aan bijkomende woningen berekend. Vermits Geel binnen het RSPA<sup>2</sup> 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: Behoeftte 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

<sup>1</sup> GRS Geel, informatief deel p. 219-225.

<sup>2</sup> Ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen.

Het RSPA werd in 2009 geactualiseerd en partieel herzien, onder meer betrekking tot de nederzettingsstructuur. Hierin wordt ook een taakstelling voor het voorzien 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: Behoeftte 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	<b>2.125</b>
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 koopwoningen<sup>3</sup>. Dit betekent een aandeel van 4,97 % in het totale woningbestand.

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<sup>ste</sup> 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:

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.

–

#### **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.

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

### 3.2.1.3 'Confrontatie taakstelling-aanbod

Taakstelling + resterende behoefte	2125 woningen
Aanbod:	1133 woningen
<hr/>	
Behoefte – aanbod:	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 <sup>4</sup>
– PRUP Laar:	225 woningen <sup>5</sup>
– PRUP Gansakker:	80 woningen <sup>6</sup>
– PRUP woon-werkpark	437 woningen <sup>7</sup>
– 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.

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

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

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

<sup>7</sup> 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

### 3.2.1.4 Conclusie

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

## 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-Dimpnaplein 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. De grens van het plangebied ligt hierdoor niet overal op een perceelsgrens. De grezn van het plangebied werd dan genomen op de overgang tussen woonuitbreidingsgebied en woongebied cf. gewestplan. Hierdoor zijn er geen restsnipers woonuitbreidingsgebied meer in deze zone;
- 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 dit geval ligt het plangebied niet op een perceelsgrens

#### 4.1.2 Beschrijving van de bestaande feitelijke toestand

Het plangebied situeert zich in de noordelijke rand van het kleinstedelijk gebied Geel. Noordelijk van het gebied wordt een randstedelijk stadspark voorzien. Het stadspark verbindt als het ware het gebied met het buitengebied.

Momenteel kent het niet ontwikkelde deel van het plangebied nog een agrarisch gebruik. Het ontwikkelde deel wordt ingevuld met een typische verkaveling met

vrijstaande eengezinswoningen, die aansluit bij de voorkomende typologie aan oostelijke en noordoostelijke zijde van het plangebied.

Zuidelijk en zuidwestelijk sluit het gebied aan bij de een meer stedelijk en centraal deel van het KSG Geel. Het niet ontwikkelde deel van het onderzoeksgebied bevindt zich aan deze zijde.

Het gebied kan ontsloten worden via de Antwerpsedries en Gansakker.

#### ***Fysisch systeem***

- Het onderzoeksgebied is gelegen in een vlak gelegen gebied, bestaande uit plaggenbodem op (lemig) zand Zbm).
- Het volledige plangebied is infiltratiegevoelig.
- Er loopt geen waterloop doorheen het plangebied. Langs de straat Gerststraat loopt de Rijnloop (3<sup>de</sup> categorie).
- Ten noorden van het plangebied ligt een zone die watergevoelig is.

#### ***Mobiliteit***

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

- De nabij gelegen N118 is een 'lokale weg met verbindingfunctie' Retie-Geel. De N71 Molsseweg-Rijn is een functionele fietsroute.
- Antwerpsedries in het noorden: lokale weg.
- Gerststraat in het oosten: lokale weg.
- Gansakker in het zuiden: lokale weg.
- Kannunikenblok in het westen: lokale weg.

#### ***Landschap en erfgoed***

Archeologie:

Het plangebied bevindt zich op een droge zandrug met een antropogene afdekingsbodem. Niet alleen is deze ligging ideaal voor bewoning tijdens archeologische perioden, de opbouw van de plaggenbodem gedurende eeuwen wijst op de reële kans dat er ook daadwerkelijk bewoning is geweest. De afdekking zorgt daarenboven nog eens voor een goede bewaring. In de omgeving van de zone is op minder dan 700 meter afstand een prehistorische vindplaats opgemerkt in de Centrale Archeologische Inventaris.

#### ***Wonen***

- De straat Antwerpsedries wordt gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen.
- De Gerststraat wordt gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen.

- De straat Gansakker wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk gegroepeerde eengezinswoningen en enkele vrijstaande woningen.
- De straat Kannunikenblok wordt gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen.

#### **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	
<b>Planologische randvoorwaarden</b>	
Gewestplan (zie ruimtebalans)	Woonuitbreidingsgebied (0105) Woongebied (0100)
RUP/BPA	Ten noorden van het plangebied is het BPA Nieuwstraat van toepassing.
Verkavelingen	De contouren van de verkavelingen worden weergegeven op kaart juridische toestand. Ligging (deels) binnen het plangebied (nr. dossier gemeente): – 1276 – 1882 – 1276c – 1276b – 1418b – 1257
<b>Mobiliteit</b>	
Buurtwegen	Alle buurtwegen worden weergegeven op kaart juridische toestand. – Antwerpsedries: buurtweg nr. 138 – A. Preudhommestraat: gemeenteweg – A. Westerlonckxstraat: gemeenteweg – Gansakker: buurtweg nr. 148 / voetweg nr. 181 – Gerststraat: buurtweg nr. 64 – Kannunikenblok: voetweg nr. 164
Rooilijnen	Niet aanwezig.
<b>Landbouw</b>	
Ruilverkaveling	Niet van toepassing.
Afbakening natuurlijke en agrarische structuur	Niet in gelegen.
<b>Landschap</b>	
Beschermd monument	Geen aanwezigheid.
Beschermd landschap, dorpsgezicht, stadsgezicht	Geen aanwezigheid
Erfgoedlandschappen	Niet in gelegen.
Inventaris onroerend erfgoed	Geen aanwezigheid.

## Juridisch kader en planologische randvoorwaarden

### **Natuur**

Vogelrichtlijngebied	Niet gelegen in of binnen invloedssfeer.
Habitatrichtlijngebied	Niet gelegen in of binnen invloedssfeer.
Gebieden van VEN/IVON	Niet gelegen in of binnen invloedssfeer.
Natuurreservaten	Niet gelegen in.

### **Fysisch systeem**

Waterloop	Geen waterloop binnen plangebied. Langsheen de Gerststraat loopt de Rijnloop (3 <sup>de</sup> categorie).
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 Conclusie milieuscreening

Door het PRUP Gansakker wordt een woonuitbreidingsgebied planologisch omgezet naar een stedelijk woongebied om de vooropgestelde taakstelling wonen te realiseren. Het gaat om een logische invulling van een binnengebied tussen woningen.

In vergelijking met de referentiesituatie worden er enkele beperkte effecten verwacht omdat het gebied – dat nu een open gebied is en voornamelijk een landbouwgebruik kent – zal worden omgezet naar stedelijk woongebied. Doordat het gaat om een logische invulling van een binnengebied binnen de woonkern van het kleinste stedelijk gebied Geel, is de invulling van dit gebied als woongebied te verantwoorden. Het PRUP Gansakker voorziet enkel bestemmingsverkeer.

Rekening houdend met de per milieudiscipline voorzien maatregelen en aanbevelingen, zijn geen significante effecten te verwachten op het milieu in vergelijking met de referentiesituatie. Op bepaalde vlakken wordt in vergelijking met het nulalternatief zelfs een verbetering op vlak van milieu vastgesteld.

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](http://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.

### 5.2 Fysisch systeem

#### **Conclusie 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 openruimte.

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

Het invullen van het onderzoeksgebied heeft mogelijk effecten het watersysteem. Er worden echter geen significante effecten verwacht, uitgaande van de geldende normen en regelgeving. Beoordeling van individuele vergunningsaanvragen op

basis van de watertoets biedt daarbij de mogelijkheid om ad hoc bijkomende specifieke maatregelen op te leggen.

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

- Vermijden dat ongezuiverde lozingen in de Rijnloop terecht komen.

#### **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.

### 5.3 Mobiliteit

#### **Conclusie 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.
- maatregelen nemen dat er enkel bestemmingsverkeer kan komen en sluitverkeer onmogelijk wordt onmogelijk.
- Er moet een kwalitatief en fijnmazig netwerk worden gerealiseerd voor voetgangers en fietsers in relatie met de omgeving.
- Er dienen mogelijkheden voorzien te worden om fiets- en voetgangersdoorsteken naar de omliggende straten en het station te kunnen realiseren.
- De totale verkeergeneratie binnen het onderzoeksgebied mag de capaciteit niet overschrijden. Bij vergunningverlening kunnen milderende maatregel met be-



trekking tot mobiliteit opgelegd worden (vb. bijkomend voorzien van parkeerplaatsen) indien dit nodig blijkt.

## 5.4 Fauna en Flora

### **Conclusie screening**

Realisatie van het RUP heeft in beperkte mate invloed op fauna en flora, die beperkt blijven tot het onderzoeksgebied zelf. Er zijn echter geen significante effecten te verwachten.

#### *Aanbevelingen:*

- Gebruik van streekeigen beplanting in alle nieuwe openbare groenvoorzieningen.
- Groen karakter van het gebied zoveel mogelijk behouden

### **Archeologie**

Concreet zal de bestemming van deze open ruimte naar bewoningsgebied de bewaring van het archeologisch erfgoed in gedrang brengen. In het kader van de decretaal bepaalde zorgplicht is het daarom aangeraden tijdig een archeologisch vooronderzoek op de projectzone in te plannen. De bouwheer dient te worden gewezen op de reële kans op archeologische vondsten en de archeologische zorgplicht die ermee gepaard gaat.

## 5.5 Mens

### **Conclusie screening**

De herbesteding van woonuitbreidingsgebied naar stedelijk woongebied heeft weinig effecten naar de mens. Er zijn geen significante effecten voor de mens te verwachten door de goedkeuring van dit PRUP, mits het nemen van volgende maatregel:

- indien nodig bij uitvoering van het PRUP maatregelen nemen om de geluidsoverlast van de spoorweg ten opzichte van de nieuwe woongelegenheden te milderen.

### **Veiligheid**

Met betrekking tot ruimtelijke veiligheidsrapportage (RVR) kan het volgende gesteld worden:

- Er is geen SEVESO-inrichting aanwezig binnen een straal van 2 km rond de contour van het onderzoeksgebied.

- Er is geen SEVESO-inrichting aanwezig of mogelijk binnen het RUP.
- Er is een aandachtsgebied gepland is binnen het RUP (wonen).

Hieruit kan geconcludeerd worden dat volgens de geldende regelgeving geen RVR dient opgemaakt te worden en dat de veiligheid voor dit gebied ten opzichte van SEVESO-bedrijven gegarandeerd is.

## 5.6 Landschap en erfgoed

### **Conclusie screening**

Er worden geen significante effecten verwacht m.b.t. landschap en erfgoed ten gevolge van de goedkeuring van dit PRUP.

## 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 stidentiteiten 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 ontlichtingsprojecten 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 bebouwingsdichtheid. 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 ontwerpelijk 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 gemiddelde woningdichtheid 25 wo/ha genomen. Gezien de configuratie van de omliggende woningen, is een hogere gemiddelde woningdichtheid hier niet 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

De ontwikkeling van de gronden als nieuw stedelijk woongebied wordt als gewenst beschouwd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de bestaande structuren in het onderzoeksgebied en de omgeving van het onderzoeksgebied (typologieën, wegenpatroon, nabijheid van de spoorweg en station, nabijheid van het geplande randstedelijk park, ...).

Ruimtelijke diversiteit dient hier als uitgangspunt genomen te worden. Het monotone karakter van traditionele woonwijken kan doorbroken worden door b.v. de aanwezigheid van een woonplein, op maat van de wijk. Gebouwen in zichtlijnen zorgen door hun architecturale verschijning voor speelsheid en een bepaalde vorm van aantrekkingskracht en ruimtelijke meerwaarde.

De functies en activiteiten beperken zich tot het wonen en aan wonen gerelateerde voorzieningen. Voor zover verweefbaar met het wonen, kan onder 'aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen' worden verstaan: kleinhandel, reca, vrije beroepen, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en openbare verharde ruimten, socio-culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

De bebouwingsstructuur moet voldoen aan de gewenste woondichtheid en differentiatie in woontypologieën met harmonieuze inpasbaarheid in de omgeving. De gemiddelde woningdichtheid in stedelijk gebied bedraagt 25 wo/ha (cf. RSV). Het behalen van deze dichtheden, rekening houdende met de open tot halfopen bebouwingsstructuur in de omgeving, kan enkel gerealiseerd worden via intensieve laagbouw. Met intensieve laagbouw worden woningen op een kleinere perceelsop-

pervlakte verstaan, voorzien van een voldoende ruimte voor private zuidgeoriënteerde buitenruimten. Een beperkte oppervlakte kan ook ingericht worden met meergezinswoningen, om een stedelijke woningdichtheid te bereiken alsook een mix van verschillende woningtypologieën. De meergezinswoningen moet in harmonie zijn met de schaal van de bestaande woonomgeving.

De oppervlakte van het stedelijke woonproject bedraagt ong. 3,2 ha wat impliceert dat er met een gemiddelde dichtheid van 25 won/ha er een 80-tal woningen gerealiseerd kunnen worden.

**Figuur 4: Inrichtingsvoorbeeld met 25 won/h**





### 6.2.3 Vertaling naar grafisch plan

De PRUP's worden, 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';
- De overige percelen en perceelsdelen, bebouwd en onbebouwd, worden bestemd als zone voor stedelijk wonen.

## 7 Ruimtebalans

### 7.1 Ruimtebalans PRUP Gansakker

- PRUP 4 Gansakker
- PRUP 5 Woon-werkpark
- PRUP 6 Kievermont
- PRUP 7 Antwerpseweg
- PRUP 8 Regionale Ontsluiting

Huidige bestemming		Opp (m <sup>2</sup> )
<i>Categorie</i>	<i>Bestemming</i>	
Wonen	Woongebied (gewestplan)	0 ha 55 a
	Woonuitbreidingsgebied (gewestplan)	7 ha 69 a
Overig groen	Parkgebied (gewestplan)	0 ha 22 a
Totaal		8 ha 46 a
Bestemming RUP		Opp (m <sup>2</sup> )
<i>Categorie</i>	<i>Bestemming</i>	
Wonen	art 1 - zone voor stedelijk wonen	5 ha 26 a
	art.2 - zone voor stedelijke woonprojecten	3 ha 21 a
Totaal		8 ha 46 a
BALANS		Opp (m <sup>2</sup> )
Wonen		+ 0 ha 22 a
Overig groen		- 0 ha 22 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

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

## 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 voor dit PRUP er geen percelen in aanmerking kunnen komen voor een planschadevergoeding.

### 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 inwerkingtreding 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 volgende percelen in aanmerking kunnen komen voor een planbatenheffing:

- 173 (deels)
- 172H (deels)
- 154C2 (deels)
- 154B2 (deels)
- 154A2 (deels)
- 154K (deels)
- 154L2 (deels)
- 154K2 (deels)
- 154Y (deels)
- 154G (deels)
- 154F (deels)
- 155E (deels)
- 156P(deels)

### 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 voor dit PRUP er geen percelen in aanmerking kunnen komen voor een bestemmingswijzigingscompensatie.

## 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 groepswoningbouw 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.

### Verkavelingen

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

### BPA

Een gedeelte van BPA Nieuwstraat, voor zover het overlapt met het RUP Gansakker vervalt na inwerkingtreding van dit RUP.

## 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 per PRUP 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 m<sup>2</sup>;
- woonhuizen met een bouwvolume van maximaal 550 m<sup>3</sup>,
- overige woonegelegenheden met een bouwvolume van maximaal 240 m<sup>3</sup>.

## ***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
<b>SW</b>	<b>Art. 1 Zone voor stedelijk wonen</b>
<p><b>Bestemming</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- De grenzen van het plangebied sluiten naadloos aan bij de bestemming woongebied cf. gestplan.</li> <li>- Met wonen wordt bedoeld: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw. ...</li> <li>- Met woningen wordt bedoeld, ééngezinswoningen, meergeneratiewoningen.</li> </ul> <p>Er moet een menging van verschillende woningtypologieën worden voorzien:</p> 	<p>Categorie van gebiedsaanduiding "Wonen"</p> <p>Het gebied is bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wonen met bijhorende uitrustingen. Volgende woonvormen zijn toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> <li>- ééngezinswoningen</li> <li>- meergeneratiewoningen</li> </ul> </li> </ul>

### 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, erediensgebouw, 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, 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.

### Toelichting bij de verordenende voorschriften

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.



- 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.



Er dient rekening gehouden te worden met de toegankelijkheid van publieke gebouwen en infrastructuur

### Verordenende voorschriften

Elke vergunningsaanvraag wordt minimaal beoordeeld op volgende elementen, voor zover deze niet in tegenspraak zijn met de voorschriften van bestaande verkavelingen: open bebouwing

- 1 Aard en plaatsing van de gebouwen
  - Open bebouwing
  - Gekoppelde bebouwing in de vorm van halfopen bebouwing, mits mogelijkheid tot koppeling met het hoofdgebouw op het aanpalende perceel
  
- 2 Bouwhoogte
  - De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 7 m.
  
- 3 Toegankelijkheid van publieke gebouwen en infrastructuur:
  - 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 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



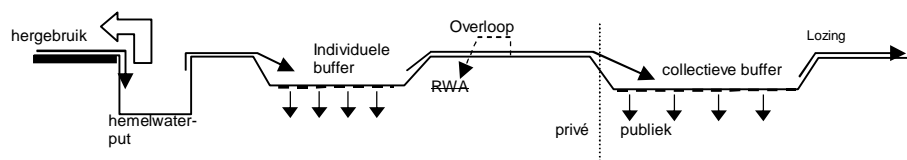
## Toelichting bij de verordenende voorschriften

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

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"> <li>- Beperken van energieverbruik door compact bouwen in relatie tot volume-efficiëntie</li> <li>- Het creëren van geschikte condities bij ontwerp voor het benutten van zonne-energie door oriëntatie van daken (zonnepanelen), terrassen, transparante geveldelen (passieve zonne-energie).</li> <li>- 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.</li> <li>- Energiezuinige verlichtingssystemen intern en extern</li> <li>- Het benutten van mogelijkheden op collectieve energie- (elektriciteit, – warmte-)voorziening</li> </ul>	<p>Overige duurzaamheidsaspecten</p> <p>Vergunningsaanvragen worden beoordeeld op:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– De mate waarin bij de inrichting van het terrein en de uitvoering van gebouwen en constructies rationeel gebruik gemaakt wordt van duurzame, milieuverantwoorde materialen.</li> <li>– 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.</li> </ul> <p>5 bestaande voetwegen</p> <p>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 verbindingfunctie van deze wegen niet verloren gaat.</p>
SWP	Art. 2 Zone voor stedelijke woonprojecten
<p><b>Bestemming</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul>	<p>Categorie van gebiedsaanduiding “Wonen”</p> <p>Het gebied is bestemd voor:</p>

**Toelichting bij de verordenende voorschriften**

- Met wonen wordt bedoeld: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw. ...
- Met woningen wordt bedoeld, ééngezinswoningen, meergeneratiewoningen en meergezinswoningen. Omwille van de draagkracht van de omgeving en in functie van de leefkwaliteit worden meergezinswoningen 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 meergezinswoning 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:

**Verordenende voorschriften**

- Wonen met bijhorende uitrustingen. Volgende woonvormen zijn toegelaten:
  - ééngezinswoningen,
  - meergeneratiewoningen,
  - meergezinswoningen, mits de gemiddelde bruto vloeroppervlakte min. 90 m<sup>2</sup> per wooneenheid bedraagt. Van dit minimum kan gemotiveerd afgeweken worden indien dit noodzakelijk blijkt voor het behalen van het sociaal en bescheiden woonaanbod.
- 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:

### 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

- 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.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p><b>Inrichting en beheer</b></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 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 gemiddelde woondichtheid bij het PRUP Gansakker: gelet op de ligging in de stadsrand en typische open en gekoppelde bebouwing in de omgeving wordt een woondichtheid van gemiddeld 25 won/ha bepaald. Een hogere woningdichtheid zou de draagkracht van de omgeving overschrijden. 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</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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Globale inrichting op basis van integrale visie       <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> </li> <li>2 Integratie van bestaande ruimtelijke (natuurlijke en landschappelijke) structuren in het ontwerp:       <ul style="list-style-type: none"> <li>– integratie van bestaande beekvalleien, geomorfologie in het ontwerp</li> <li>– integratie van bestaande waardevolle groenstructuren, zoals waardevolle kleine landschapselementen, beekbegeleidend groen, ...</li> <li>– afstemmen materiaalgebruik verhardingen op omgeving</li> </ul> </li> <li>3 Realisatie van de gewenste woningdichtheid:       <ul style="list-style-type: none"> <li>– Gemiddelde woningdichtheid: 25 wo/ha</li> <li>– Maximale woningdichtheid: geen beperking zolang een goede verhouding verkregen wordt tussen stedelijke woningdichtheid en aandeel publieke ruimte</li> <li>– 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.</li> </ul> </li> </ol>

## Toelichting bij de verordenende voorschriften

ondertekende akkoordverklaringen bij de aanvraag

- 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.



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 geleiding), de dakvorm en -helling (hoogte, dakvensters, hoek, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, kwaliteitsvolle wijze ingepast worden in de ruimtelijke context.

Duurzaamheid op het perceel: 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:

Mix van typologieën en doelgroepen: 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.

## Verordenende voorschriften

- Het voorzien van kwaliteitsvolle publieke ruimten:
  - Er moeten verschillende publieke groenzones en pleinen geïntegreerd worden in het project gelinkt aan een netwerk van voet- en fietswegen.
  - Tenminste 10% van de zone moet ingericht worden met functioneel openbaar groen. Hierbij zijn straatbermen en restgroen niet inbegrepen.
  - Bestaande voetwegen moeten maximaal behouden worden en geïntegreerd in het ontwerp.
- Een goede stedenbouwkundige inpassing in zijn omgeving:
  - 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).
  - De bouwhoogte dient steeds in harmonie te zijn met de omgeving.
- Architecturale kwaliteit en aandacht voor leefkwaliteit voor de bewoner
  - 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.



### Toelichting bij de verordenende voorschriften

Private bruikbare buitenruimte: 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:



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

– In projecten moet het aanbod aan private buitenruimten afgestemd worden op de doelgroepen met aandacht voor functionaliteit en gunstige oriëntatie.

#### 7 Mobiliteit en verkeersleefbaarheid:

- De ontsluiting van bestemmingsverkeer gebeurt via de op grafisch plan aangeduide ontsluitingspunten. De ontsluiting is beschreven in artikel 4
- Mobiliteitsprofiel dient afgestemd op bereikbaarheidsprofiel: verkeersgenerende 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 verbindingfunctie van deze wegen niet verloren gaat.

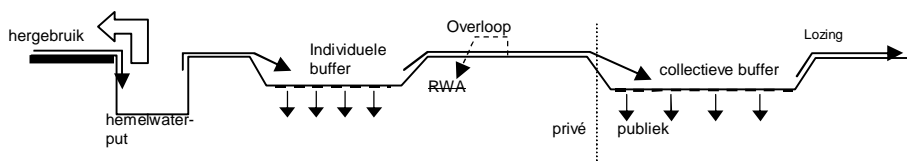
## Toelichting bij de verordenende voorschriften

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

### 8 Duurzaamheidsaspecten

Integraal waterbeheer – watertoets:

- 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:



Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Voorbeelden van het hiernaast omschreven principe:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beperken van energieverbruik door compact bouwen in relatie tot volume-efficiëntie</li> <li>- Het creëren van geschikte condities bij ontwerp voor het benutten van zonne-energie door oriëntatie van daken (zonnepanelen), terrassen, transparante geveldelen (passieve zonne-energie).</li> <li>- 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 water-beheer.</li> <li>- Energiezuinige verlichtingssystemen intern en extern.</li> <li>- Het benutten van mogelijkheden op collectieve energie- (elektriciteit, – warmte-)voorziening.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De mate waarin bij de inrichting van het terrein en de uitvoering van gebouwen en constructies rationeel gebruik gemaakt wordt van duurzame, milieuverantwoorde materialen.</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>9 Toegankelijkheid van publieke gebouwen en infrastructuur:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Halteplaatsen voor gemeenschappelijk vervoer dienen te worden ingericht zodat zij toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit.</li> <li>- Alle gebouwen of delen van gebouwen, domeinen en infrastructuur die toegankelijk zijn voor het publiek, of waar personeel tewerk gesteld wordt, moeten toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit.</li> <li>- 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.</li> </ul>
	<p><b>Art. 3 Overdrukzone grond- en pandenbeleid</b></p>
<p><b><i>Inrichting en beheer</i></b></p> <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, wor-</p>	<p>categorie van gebiedsaanduiding “Wonen”</p> <p>Binnen deze overdrukzone over artikel 2 zijn onderstaande voorwaarden van kracht in het kader van sociaal en bescheiden woonaanbod, bij de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor:</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>den, 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. 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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;</li> <li>– 2° groepswooningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;</li> <li>– 3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;</li> <li>– 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;</li> </ul> <p>Een vergunning voor deze projecten pas afgeleverd worden indien</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– binnen het verkavelings- of bouwproject een sociaal woonaanbod verwezenlijkt wordt dat gelijk is aan: <ul style="list-style-type: none"> <li>– a) hetzij ten minste veertig en ten hoogste vijftig procent voor gronden die in eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen;</li> <li>– b) hetzij ten minste twintig en ten hoogste vijftig procent voor gronden die in eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen.</li> </ul> </li> <li>– 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 objectieven, vermeld in vorige alinea, a) respectievelijk b).</li> <li>– Binnen het verkavelings- of bouwproject naast een sociaal woonaanbod een bescheiden woonaanbod gecreëerd wordt dat gelijk is aan: <ul style="list-style-type: none"> <li>– 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</li> </ul> </li> </ul>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	geordende woongebied. Het procentueel objectief kan enkel verder worden verlaagd tot nul procent indien het bindend sociaal objectief bereikt is. 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><b>Bestemming en inrichting</b></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 mogelijk een perceel voorbehouden in functie van realisatie van deze ontsluiting.</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Voor deze ontsluiting werd op het grafisch plan enkel een weergave gedaan van een mogelijk plaats waar een ontsluiting voor langzaam verkeer kan worden aangelegd.</p>	<p><b>Art. 4 Ontsluiting</b></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 ontsluitingswegen 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><b>Art. 4.1 Algemene ontsluiting</b></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 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 zachteweggebruiker.</p> <p><b>Art. 4.2 Ontsluiting langzaam verkeer</b></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](mailto: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<sup>ste</sup> deelplan opgemaakt, namelijk het PRUP "Regionale ontsluiting Geel". Gezien er verwacht werd dat dit 8<sup>ste</sup> 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<sup>ste</sup> 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](http://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: maart 2011



PRUP 'GANSACKER'

350070\_PLB\_03.mxd

1:2.500

bron : ondergrond grafisch verordenend plan

getekend : DP



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





# 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](http://www.ruimtelijkeordering.be), rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op [www.codex.vlaanderen.be](http://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 4: GANSAKKER**

kaart 1 - Situering: topokaart

bron:XXX

datum: december 2011

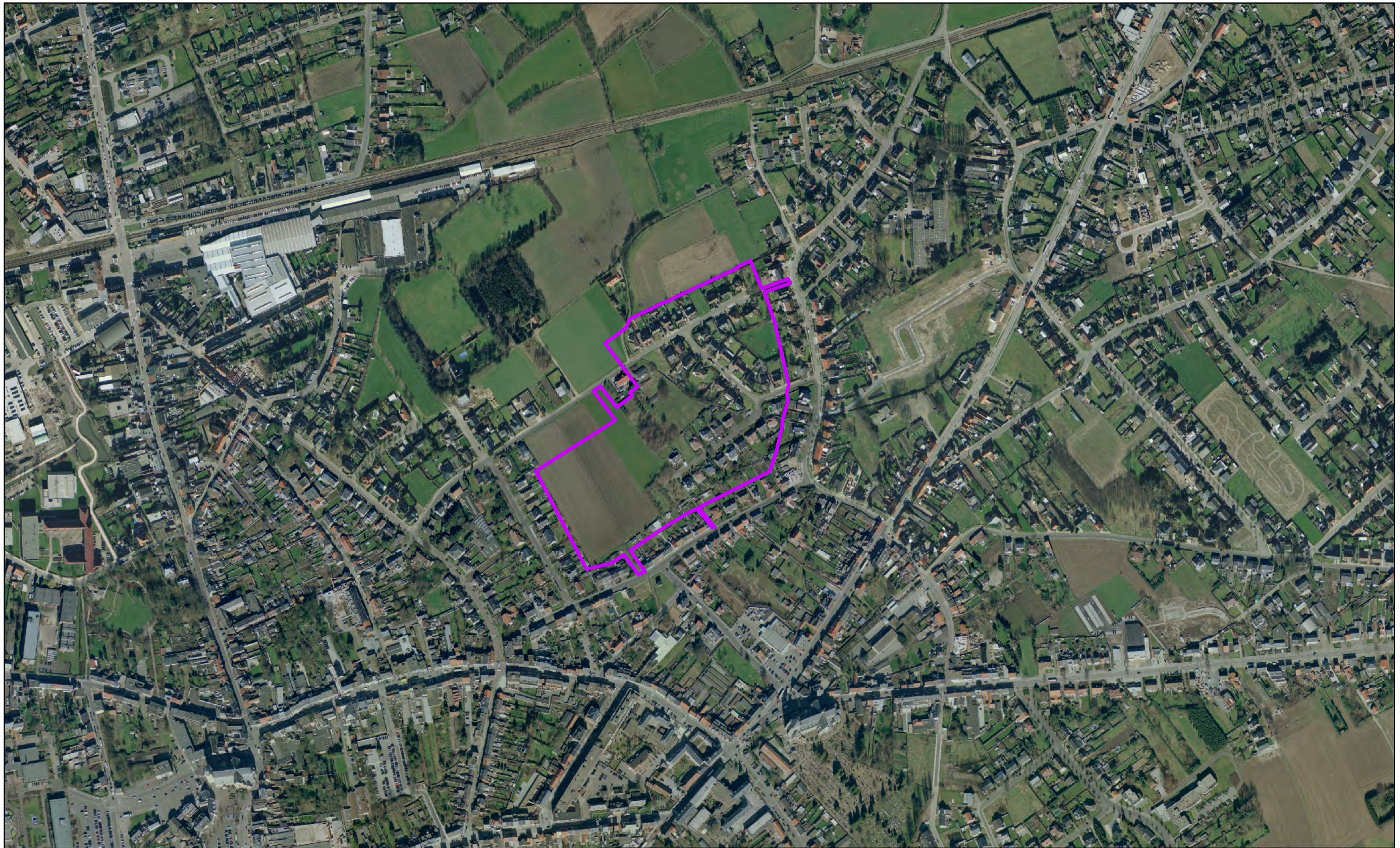
350070\_kaart\_1.mxd

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 4: GANSACKER**

kaart 2 : Bestaande feitelijke toestand: Orthofoto

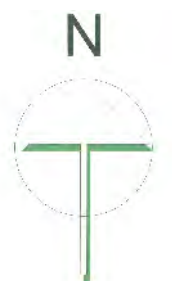
bron:XXX

datum: december 2011

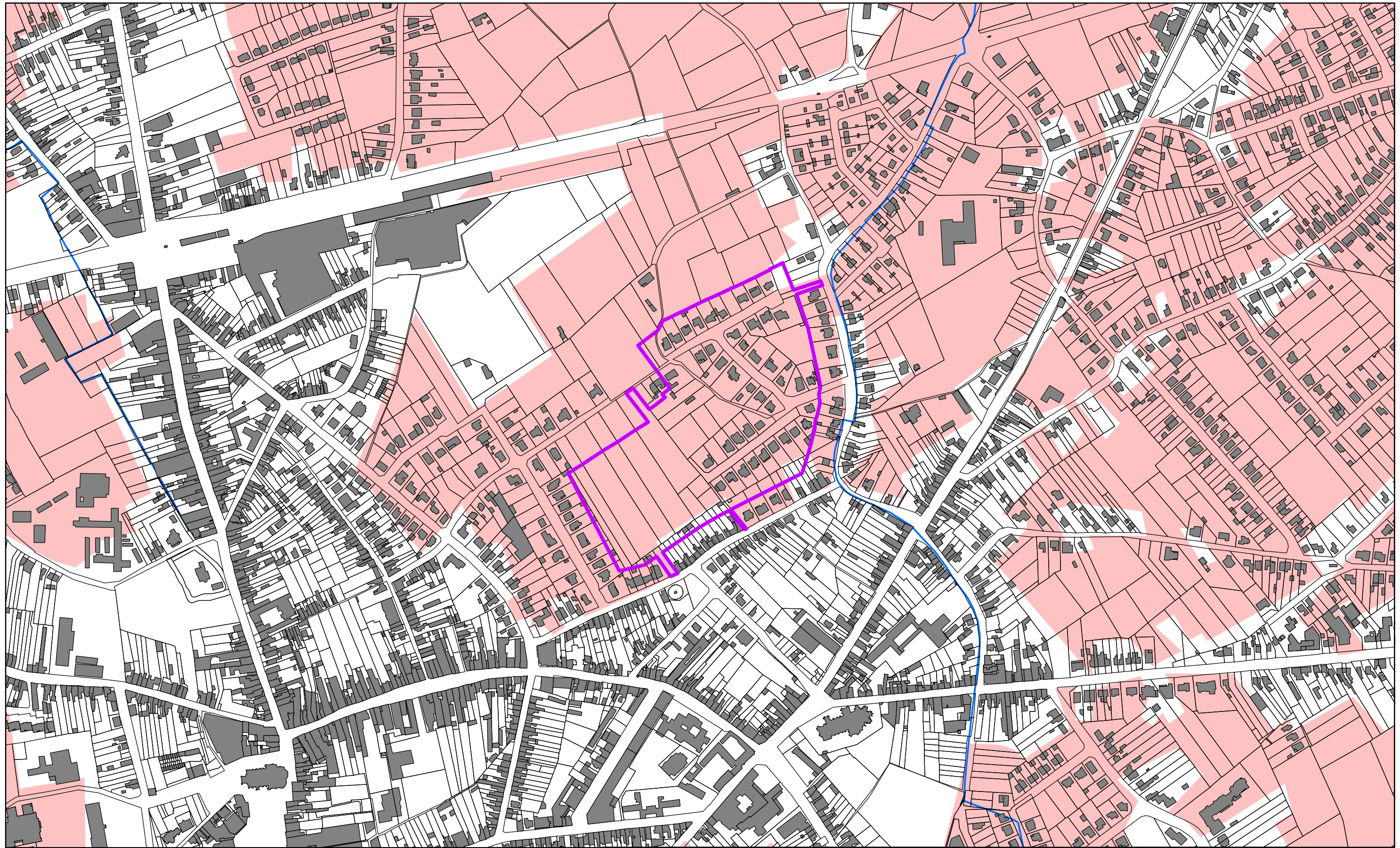
350070\_kaart\_2.mxd

AD

1:5.000







**Legende**

- |                               |  |  |
|-------------------------------|--|--|
| plangebied                    | <b>vereenvoudigde bodemkaart</b>             | natte pluggenbodem op (lemig) zand     |
| <b>waterlopen (VHA)</b>       | vallei : zeer natte alluviale bodem (NOG)    | pluggenbodem op (licht) zandleem       |
| Bevaarbaar                    | vallei : natte alluviale bodem (NOG)         | natte pluggenbodem 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                             |
|                               | pluggenbodem op (lemig) zand                 | niet gekarteerd of sterk antropogeen   |



**PRUP 4: GANSACKER**

kaart 3 : Fysisch systeem

bron:XXX

datum: december 2011

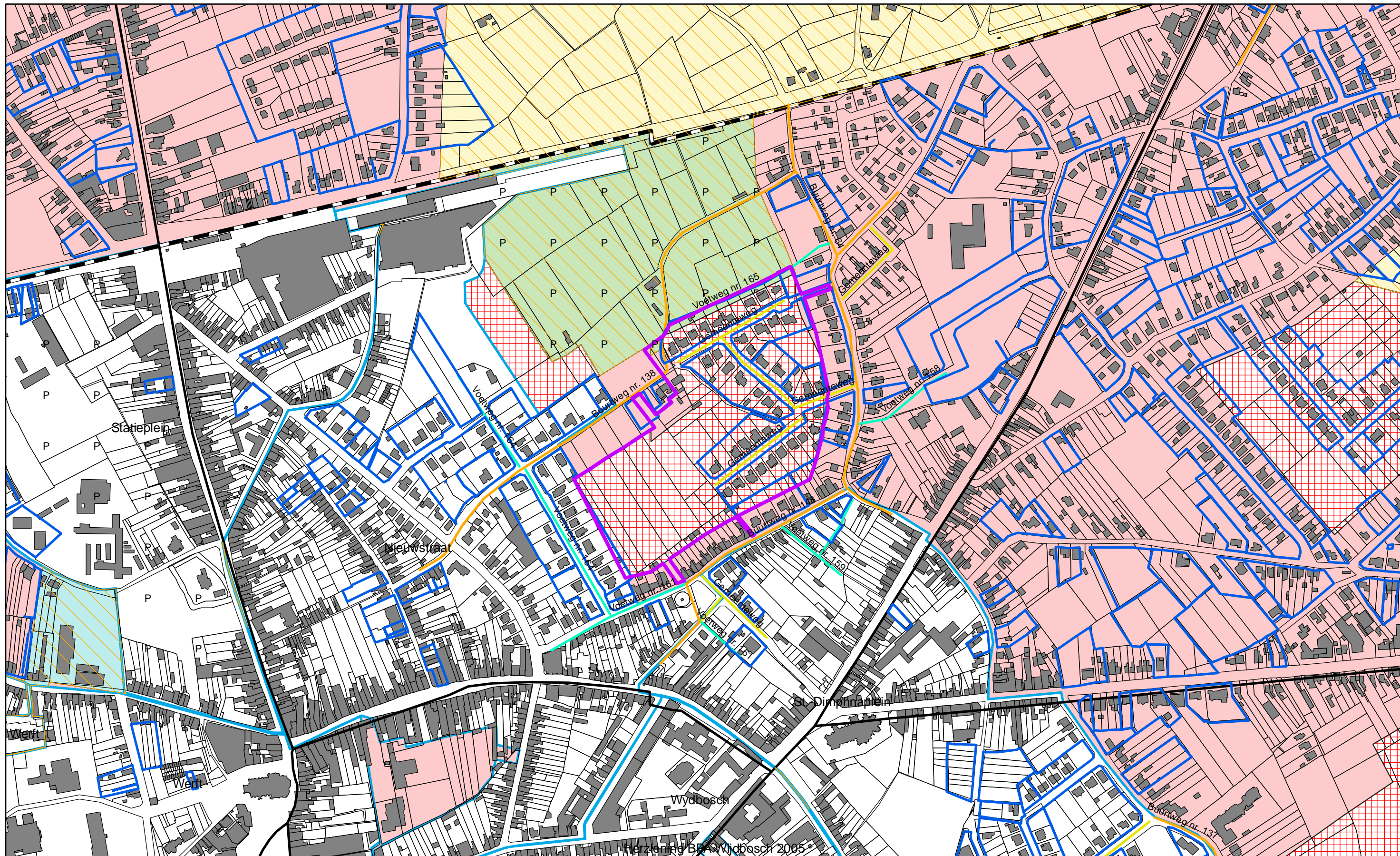
350070\_kaart\_3.mxd

AD

1:5.000







### Legende

- plangebied
- veekavelingen
- RUP zonevrije woningen
- Juridische toestand wegen
- Buurtwegen
- Voetwegen
- Gemeentewegen
- Gewestwegen
- BPA's
- RUPs
- Gewestplan
- Woongebied
- Woongebied met esthetische waarde
- Woongebied met landelijk karakter
- Woonpark
- Woonuitbreidingsgebied
- Pleisterplaats nomaden
- Gebieden voor gemeenschapvoorzieningen en openbaar nut
- Abdijgebied
- Dienstverkningsgebied
- Gebied voor vestiging van grootwinkelbedrijven
- Recreatiegebied
- Gebied voor dagrecreatie
- Gebied voor verblifsrecreatie
- Vreugval/recreatiegebied
- Recreatieve parkgebieden
- Gebied voor Jeugdcamping
- Golftraan
- Reservegebied voor recreatie
- 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
- Ontginingsgebied
- Uitbreiding van ontginingsgebied
- Opspultings- en ontginingsgebied
- Startgebied
- Militaire gebouwen
- Bestaande autosnelwegen
- Bestaande waterwegen
- Gebied voor vestiging van kerninstallaties
- Landelijke gebieden

Herziening BPA Wydbosch 2005

**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 4: GANSACKER

kaart 4 : Bestaande juridische toestand: ruimtelijk-juridische context

bron:XXX

datum: december 2011

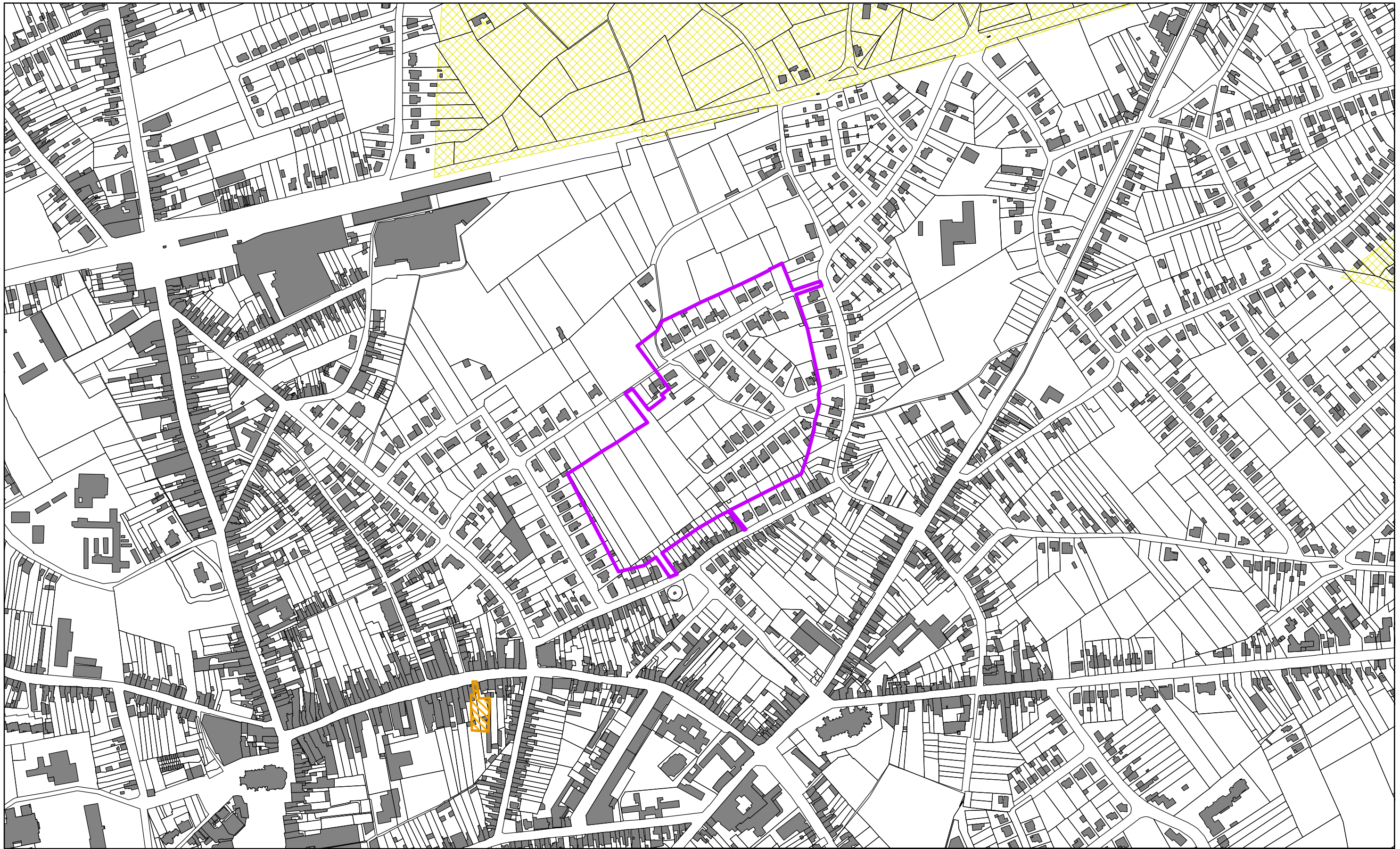
350070\_kaart\_4.mxd

AD

1:5.000







**Legende**

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

**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 4: GANSACKER**

kaart 5 : Bestaande juridische toestand: sectoraal-juridische context

bron:XXX

datum: december 2011

350070\_kaart\_5.mxd

AD

1:5.000

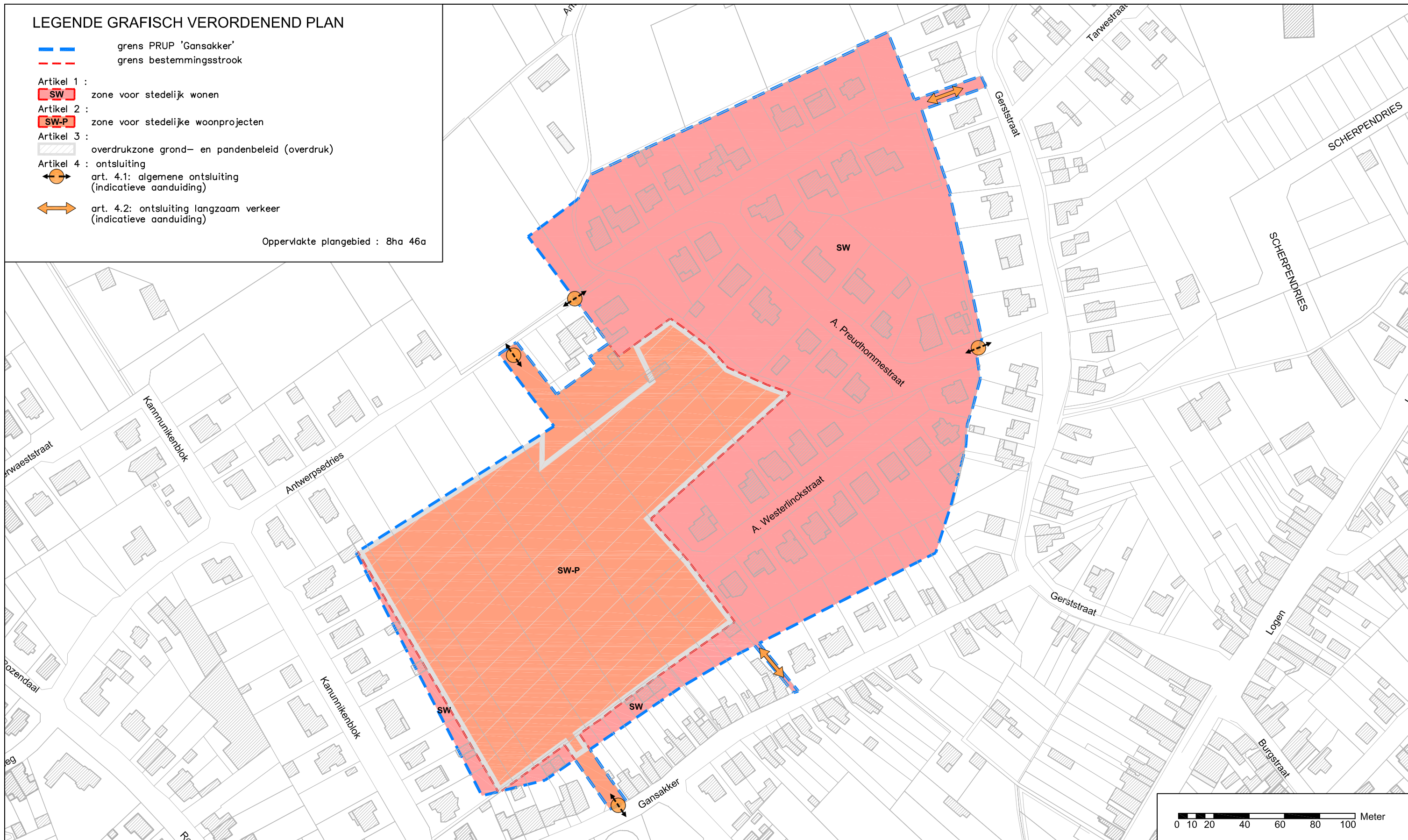




# LEGENDE GRAFISCH VERORDENEND PLAN

- grens PRUP 'Gansakker'
- - - grens bestemmingsstrook
- Artikel 1 :  
SW zone voor stedelijk wonen
- Artikel 2 :  
SW-P zone voor stedelijke woonprojecten
- Artikel 3 :  
  overdrukzone grond- en pandenbeleid (overdruk)
- Artikel 4 : ontsluiting
- art. 4.1: algemene ontsluiting (indicatieve aanduiding)
- art. 4.2: ontsluiting langzaam verkeer (indicatieve aanduiding)

Oppervlakte plangebied : 8ha 46a



**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

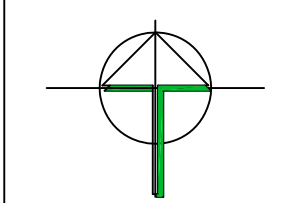
# PRUP 04 'GANSAKKER'

bestandslokatie	schaal	getekend	datum	fase
G:\GEEL\350070\350070_RUP_03.dwg	-	TVD/AD	december 2011	i.f.v. definitieve vaststelling

Bron: CADMAP 2009 (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 van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid en latere wijzigingen; gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's;

Gelet op de indiening van het screeningsdossier van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Gansakker" 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 "Gansakker" 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 "Gansakker";

Overwegende dat over het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Gansakker" 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 9 ontvankelijke bezwaren werden ingediend;

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

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

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 "Gansakker" aan te passen;

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



Overwegende dat de inhoud van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Gansakker" 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 Gansakker 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 "Gansakker";

Overwegende dat de stedenbouwkundige voorschriften over de ontsluitingspunten verduidelijkt worden zodat het perceel waarop dergelijk ontsluitingspunt is voorzien pas ontwikkeld kan worden voor een andere functie na aanleg van de ontsluitingswegenis 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 de bouwdichtheid van 25 woningen per hectare is ingegeven op basis van het bestaande beleidskader voor kleinstedelijke gebieden waarbij het streefdoel is een trendbreuk te realiseren; dat een goede stedenbouwkundige inpassing vereist is; dat op basis van ontwerpend onderzoek is gebleken dat deze dichtheid inpasbaar is in de omgeving; dat de stedenbouwkundige voorschriften garanties bieden voor het voorzien van kwaliteitsvolle publieke ruimten binnen het plangebied;

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 "Gansakker" wordt definitief vastgesteld.