

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

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

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

Overwegende dat de deputatie besloten heeft het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan van 09 mei 2011 tot en met 07 juli 2011 aan een openbaar onderzoek te onderwerpen; dat tijdens het openbaar onderzoek 5 ontvankelijke adviezen en 18 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 'Kievermont'; 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 'Kievermont' een herbesteding voorziet van militair domein naar stadsrandbos en gebied voor kleinstedelijke ontwikkeling op lokaal niveau; dat deze kleinstedelijke ontwikkeling bestaat uit stedelijke recreatie, bedrijvigheid en stedelijke voorzieningen; dat de herbesteding in functie van het kleinstedelijk gebied een provinciale taak betreft; dat de bestemming als stadsrandbos in overeenstemming is met de doelstellingen voor de buitengebiedregio Neteland; 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 "Kievermont" 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 6 Kievermont

Toelichtingsnota
Stedenbouwkundige voorschriften
Grafisch plan

De Ruimtelijk planner:

S. Sneyers
Coördinatie – ruimtelijk planner

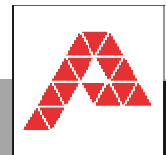
Gezien en definitief vastgesteld door de
provincieraad van Antwerpen van 14 december 2011

De Provinciegriffier,

D. Toelen

De Voorzitter,

L. Neefs



PROVINCIE
ANTWERPEN

colofon

opdrachtgever:



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

contactpersoon:

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

project:

fase:

datum:

Afbakening Kleinstedelijk Gebied Geel – PRUP 6 Kievermont
Definitieve vaststelling Provincieraad
14 december 2011

opdrachthouder:



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

verantwoordelijke ruimtelijk planner:

Stijn Sneyers

coördinatie:

IOK plangroep

projectteam:

IOK plangroep
IOK Technische Dienst
IOK Juridische Dienst

ruimtelijke planning:

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

CAD-GIS:

secretariaat:

Dirk Poelmans, Tania Van Dooren, Anja Dello
Annick Sprengers

INHOUD

DEEL 1	TOELICHTINGSNOTA.....	1
1	Inleiding	3
1.1	Situering binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Geel	3
1.2	Doelstelling van het RUP.....	4
1.3	Locatiealternatieven	5
2	Planningscontext	7
2.1	Ruimtelijk beleidskader op gewestelijk niveau	7
2.2	Ruimtelijk beleidskader op provinciaal niveau.....	8
2.3	Ruimtelijk beleidskader op gemeentelijk niveau.....	8
3	Relatie met provinciale ‘taakstelling’ stadsrandbos of lokale behoefte bedrijvigheid	10
4	Beschrijving van het plangebied	10
4.1	Bestaande feitelijke toestand	10
4.1.1	Afbakening plangebied.....	10
4.2	Beschrijving van de bestaande feitelijke toestand.....	11
4.2.1	Kaarten en fotoreportage	16
4.3	Juridisch kader en planologische randvoorwaarden.....	16
5	Afwegingselementen en randvoorwaarden	19
5.1	Globale conclusie milieuscreening	19
5.2	Fysisch systeem	19
5.3	Fysisch systeem – elementen ten behoeve van de watertoets	20
5.4	Mobiliteit	20
5.5	Fauna en Flora.....	21
5.6	Mens	22
5.7	Landschap en erfgoed.....	24
6	Visie en ontwerp	25
6.1	Programma.....	25
6.2	Visie en concepten.....	26
6.2.1	Visie.....	26
6.2.2	Ruimtelijke krachtlijnen – concepten	26
6.2.3	richtingselementen – beeldkwaliteit.....	27
6.2.4	Vertaling naar grafisch plan	27
7	Ruimtebalans.....	28
7.1	Ruimtebalans PRUP Kievermont	28
7.2	Globale Ruimtebalans PRUP's afbakening KSG Geel	28
8	Register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie	30
8.1	Planschade.....	30
8.2	Planbaten	30
8.3	Bestemmingswijzigingscompensatie	30
9	Op te heffen voorschriften	31
10	Bijlagen.....	31
11	Kaarten	31
DEEL 2	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	33
1	Voorschriften.....	35
Art. 1	Zone voor stadsrandbos – natuur- en bosontwikkeling	35
Art. 2	Zone voor stadsrandbos - speelbos	36
Art. 3	Zone voor stedelijke ontwikkeling	37
Art. 4	Bufferzone stedelijke ontwikkeling	52
Art. 5	Hoofdtoegang voor gemotoriseerd verkeer (overdruk).....	53
Art. 6	Ontsluiting langzaam verkeer (overdruk).....	54
Art. 7	Fietsverbinding met centrum ter plaatse van voormalige spoorlijn (overdruk).....	54
Art. 8	Zone voor landbouw	56
Art. 9	Zone voor openbare weg	58
Lijst met tabellen		
Tabel 1:	zoekzones bedrijvigheid KSG Geel	5
Lijst figuren		
Figuur 1:	Ligging van plangebied PRUP Kievermont in de omgeving en op stratenplan.....	3
Figuur 2:	Zoekzones bedrijvigheid Geel	6
Figuur 3:	Situering plangebied PRUP Kievermont op luchtfoto.....	11
Figuur 4:	orthofoto plangebied PRUP Kievermont	11
Figuur 5:	Zones waar verontreiniging is vastgesteld volgens het oriënterend bodemonderzoek	12
Figuur 6:	Actuele en potentiële biologische waarde PRUP Kievermont.....	13
Figuur 7:	Landschappelijke/ecologische relaties met de omgeving PRUP Kievermont	14

Figuur 8: provinciale landschapskaart onderzoeksgebied Kievermont en omgeving
..... 15

DEEL 1 Toelichtingsnota

1 Inleiding

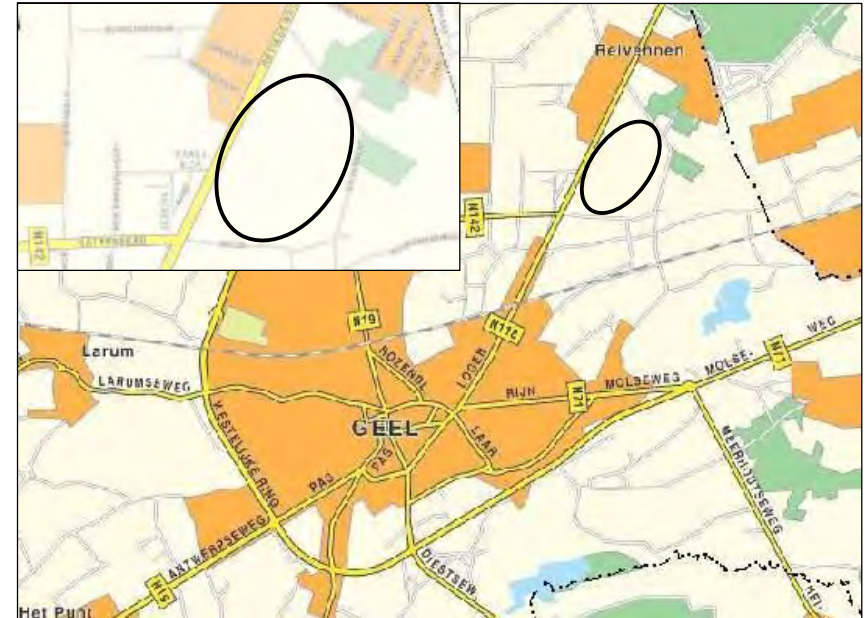
1.1 Situering binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Geel

Het voormalig militair domein Kievermont (6) ligt ten noordoosten van het centrum van Geel, langs de N118/Retieseweg. Meer noordelijk ligt het natuurgebied en beschermd landschap 'De Breipennen' en de Europawijk. In het zuiden ligt de spoorweg 15 Antwerpen-Herentals-Neerpelt, welke een (niet meer gebruikte) aftakking heeft naar het militair domein. Het militair domein wordt in het westen begrensd door de Retieseweg – N118, in het noorden en het oosten door de straat Kievermont en in het zuiden door de straat Nieuwland.



Figuur 1: Ligging van plangebied PRUP Kievermont in de omgeving en op stratenplan

Het militair domein is een voormalige Britse legerbasis die overgedragen werd aan



het Ministerie voor Landsverdediging. De terreinen werden gebruikt voor het herstellen en opslaan van diverse voertuigen, waaronder tanks, vrachtwagens, jeeps, enz. De herstelplaatsen en loodsen verspreid over het hele gebied zijn hiervan een erfenis. In december 2002 verliet het leger voorgoed het militair domein Kievermont. Het 97ste Bataljon Logistiek verhuisde naar het Limburgse Zutendaal. Stad Geel gebruikt momenteel een aantal gebouwen op het terrein (opslag), een scoutsgroep heeft haar lokaal in één van de bestaande gebouwen.

– Kaart 1: Topografische kaart

Ligging PRUP binnen KSG Geel

Geel wordt geselecteerd als kleinstedelijk gebied en maakt ook deel uit van het economisch netwerk / stedelijk netwerk 'Kempische As'.

Kievermont werd mee afgebakend in dit kleinstedelijk gebied en is op die manier ook onderdeel van het economisch knooppunt. De methodiek voor afbakening wordt beschreven in PRUP 1 'Afbakeningslijn' en is gebaseerd op objectieve parameters. In een eerste fase werden de grote lijnen vastgelegd door (negatief sturende) grensstellende elementen vanuit de open ruimte en positief sturende elementen vanuit de taakstelling en harde infrastructuur. Geplande bedrijvzones behoren tot de positief sturende elementen maar werden daarbij steeds afgewogen t.o.v. negatief sturende (grensstellende) elementen. Voor het locatieonderzoek voor Kievermont werden in eerste instantie een longlist van 13 locaties t.o.v. elkaar afgewogen. (zie verder Figuur 2),

De keuze om Kievermont mee te nemen in de longlist is gebaseerd op verschillende feitelikheden en potenties:

- Opportuniteit: het betreft gedesaffecteerd militair domein. De aanwezigheid van zowel weginfrastructuur en gebouwen enerzijds en extensief gebruikte natuurlijke zones anderzijds bood opportuniteit voor minimaal 2 gewenste functies/taakstellingen:
 - Stadsrandbos
 - Lokaal bedrijventerrein en lokale infrastructuur in functie van jeugdwerking
- Geen meerwaarde voor alternatieve gebruiksfuncties: de aard en bestaande invulling van het terrein bood weinig potentieel voor een alternatieve (andere dan de in PRUP voorziene) invulling binnen redelijke maatschappelijke kost.
- Brownfieldconvenant: op het terrein werd bodemvervuiling vastgesteld (oriënterend bodemonderzoek). Door realisatie van dit vervuilde gedeelte van het terrein met een harde bestemming (lokaal bedrijventerrein) – inclusief sanering - wordt een oplossing geboden aan deze problematiek. De gerealiseerde meerwaarde van een deel van het terrein biedt ruimte om de maatschappelijke kost van sanering te drukken. Hiermee wordt invulling gegeven aan het brownfieldconvenant m.b.t. het brownfieldproject 'herinrichting militair domein Kievermont' van 6 juni 2009¹.
- Zachte verbinding met de rest van het stedelijk gebied. Het voormalige militaire domein wordt verbonden met de bebouwde zones binnen het kleinstedelijk gebied via een oude spoorlijn, die heringericht zal worden als trage verkeersas.

Kievermont biedt niet alleen ruimte voor elementen van bovenlokaal niveau (stadsrandbos) maar ook voor elementen van lokaal niveau (lokaal bedrijventerrein, jeugdwerking...)

¹ Convenant tussen de Vlaamse Regering, de actoren (Stad Geel, Ministerie van Landsverdediging en IOK) en de regisseurs (Provincie Antwerpen, OVAM en AWW)

Het domein Kievermont werd om deze redenen mee opgenomen binnen de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied Geel. De voormalige spoorweg, die een verbinding vormt voor trage weggebruikers tussen het centrum van Geel en Kievermont werd buiten het kleinstedelijk gebied gelaten. Kievermont wordt daarom als een satelliet of stedelijk fragment van het kleinstedelijk gebied beschouwd.

1.2 Doelstelling van het RUP

Het PRUP voorziet een herbestemming van militair domein (actuele bestemming achterhaald) naar stadsrandbos en gebied voor kleinstedelijke ontwikkeling (op lokaal niveau). Vooraleer de terreinen kunnen vervreemd worden, dienen zij gedesaffecteerd te worden en aldus herbestemd te worden.

Vanuit de interessante opportuniteit die zich aanbiedt vanuit het verlaten militair domein (waar een proces van verbossing en spontane natuurontwikkeling gaande is) wordt op een deel van het militair domein een randstedelijk bos voorzien. Uit de afbakeningsstudie Buitengebiedregio Neteland bleek dat Kievermont gelegen is in één van de bosarmere regio's van het Neteland, waar vrijwaring van versnippering van de bossen en versterking waar mogelijk wordt nagestreefd. Vermits een stadsrandbos specifieke eisen stelt naar beheer toe, en de functionele band met de stedelijke kern essentieel is, hoort deze binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied thuis. De spoorlijn staat in voor de functionele relatie (voor langzaam verkeer) tussen Kievermont en het centrum van Geel.

Voor het lokale deel werd n.a.v. de plenaire vergadering planologische delegatie verleend door stad Geel bij collegebeslissing d.d.31/01/2011 (deze werd ook in bijlage bijgevoegd). De invulling van de zone voor stedelijke ontwikkeling volgt de visie van het GRS Geel.

Het voormalig militair domein, inclusief spoorlijn, wordt opgenomen binnen de contour van het stedelijk gebied. Volgende aandachtspunten voor de inrichting worden vanuit vooronderzoek van het afbakeningsproces aangereikt:

- Stedelijk groen: de realisatie van een stadsrandbos op het voormalig militair domein Kievermont
- Stedelijke recreatie: In combinatie met de realisatie van een stadsrandbos, kunnen lokale recreatieve activiteiten georganiseerd worden op het voormalig militair domein Kievermont. Naast jeugdrecreatie komen in principe ook andere laagdynamische recreatieve activiteiten in aanmerking. Een belangrijk gegeven is het gebruik van de voormalige spoorlijn als fietsverbinding met het centrum van Geel.
- Bedrijvigheid: De gedeeltelijke invulling van site Kievermont met te herlokaliseren lokale bedrijven en overige lokale bedrijven uit endogene groei die verenigbaar zijn met de ruimtelijke draagkracht van de omgeving en het stadsrandbos. Het te realiseren programma voor lokale bedrijvigheid is afhankelijk van de resul-

taten van een gemeentelijk RUP Zonevreemde Bedrijven m.b.t. het aantal te herlokaliseren bedrijven. Er wordt (vanuit het GRS) rekening gehouden met een maximum van 13 ha te ontwikkelen lokaal bedrijventerrein i.f.v. herlokalisatie.

- Stedelijke voorzieningen: Mogelijkheden voor herlokalisatie van het huidige stadsmagazijn zijn het voormalig militair domein Kievermont, of restpercelen op bestaande industriegebieden.

1.3 Locatiealternatieven

Uitgaande van het voorziene programma stelt het vraagstuk van de locatiealternatieven zich voor volgende functies:

- Zone voor stadsbos
- Zone voor lokaal bedrijventerrein
- Zone voor overige stedelijke activiteiten (werkplaatsen, jeugdwerking)

Zone voor stadsbos

De aanduiding van een gebied als zone voor stadsbos is in de eerste plaats een interessante opportuniteit die zich aanbiedt vanuit een verlaten militair domein. Een groot deel van het domein maakt op dit moment immers een evolutie van verbos-sing en spontane natuurontwikkeling door. De nabijheid van het KSG in combinatie met de potentie van de oude spoorweg als fiets-wandelverbinding tussen het centrum enerzijds en het toekomstig stadsbos anderzijds, vormt daarbij een interessante ruimtelijke uitgangspunt. Uit de afbakingsstudie Buitengebiedregio Neteland bleek bovendien dat Kievermont gelegen is in één van de bosarmere regio's van het Neteland, waar vrijwaring van versnippering van de bossen en versterking waar mogelijk wordt nagestreefd. Vermits een stadsrandbos specifieke eisen stelt naar beheer toe, en de functionele band met de stedelijke kern essentieel is, hoort deze binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied thuis.

Deelzone lokaal bedrijventerrein

In het GRS Geel wordt een behoefte aan 8 ha vanuit endogene groei vooropgesteld en een behoefte van 13 ha vanuit de herlokalisatie van zonevreemde bedrijven. Deze 13 ha is een ingeschatte behoefte en zal door de gemeente nader bepaald moeten worden parallel met de opmaak van een Gemeentelijk RUP 'Zonevreemde Bedrijven'. In de methodiek die gebruikt wordt om de endogene groei te berekenen wordt impliciet rekening gehouden met leegstand. Bovendien wordt de berekende behoefte geconfronteerd met het effectief aanbod (nog beschikbare ruimte op bestaand bedrijventerrein). Nog beschikbaar aanbod wordt dan afgetrokken van de berekende behoefte.

Locatie-alternatievenonderzoek bedrijvigheid in het kader van het KSG Geel

In vooronderzoek in het kader van het KSG Geel werden locatiealternatieven onderzocht voor inplanting van een bedrijventerrein. De conclusie hier was dat de locatie Kievermont niet geschikt is voor regionale bedrijvigheid, maar wel voor lokale bedrijvigheid. Bovendien kan er alleen ontwikkeld worden bij realisatie van een omleidingsweg (rechtstreekse verbinding met hogere wegennet). Bij de inrichting zal ook rekening gehouden moeten worden met de aanwezige natuurwaarden.

Tabel 1: zoekzones bedrijvigheid KSG Geel

Nr.	locatie	bruto oppervlakte
1	De Heze	20 ha, 8-tal ha ontwikkelbaar wegens gepland retentiebekken
2	Wolfsbossen	20 ha
3	KHK	10 ha
4	Zone tussen Antwerpseweg en KHK (omgeving IOK)	20 ha
5	Kleinhandelslint	25 ha
6	Woon-werkpark	10 à 13 ha
7	Antwerpseweg	20 ha
8	Stokt	45 ha
9	Brukel	ongeveer 25 ha
10	Kievermont	45 ha (momenteel verharde en bebouwde deel van het militair domein)
11	N126	
12	Larum	20 ha
13	Zone tussen R14 en KHK	14 ha (de helft is reeds ontwikkeld)

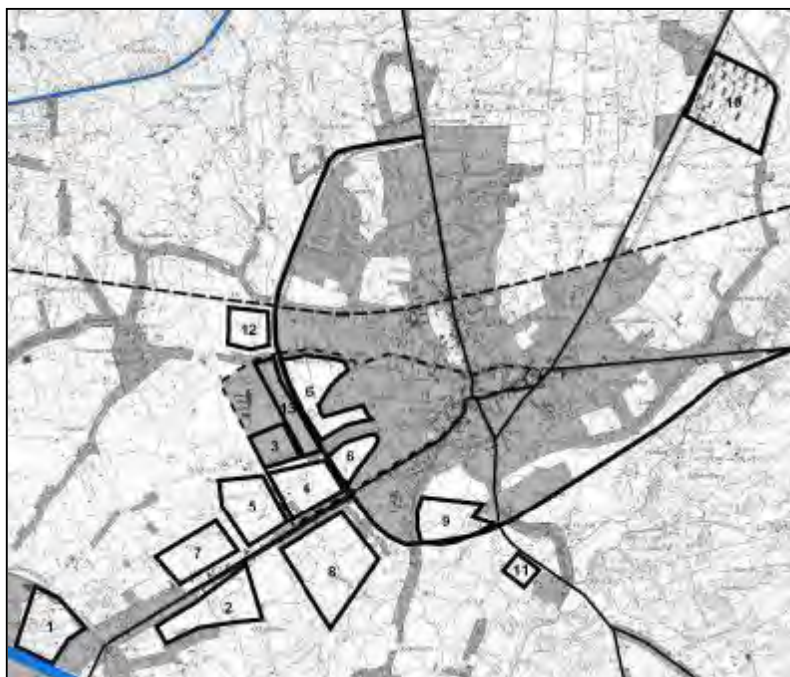
Volgende methodiek werd gevolgd:

- Voor de invulling van de behoefte aan bedrijvigheid werden zoekzones aangegeleid en individueel getoetst aan de hand van een aantal criteria:
 - Hypothese gewenste ruimtelijke structuur
 - Landschap, landbouw, natuur en water
 - Ontsluitingsmogelijkheden
 - Verenigbaarheid met omliggende functies
 - Terreintyperende elementen
- Vervolgens werd elke weerhouden zoekzone onderzocht i.f.v. de vooropgestelde behoefte. Bij invulling van de behoefte wordt er naast de eigenheid van de zoek-

zone rekening gehouden met zowel het type bedrijvigheid als de architecturale uitstraling die op bepaalde plekken gewenst wordt vanuit ruimtelijke invalshoek.

Op basis van eerdere planprocessen (voornamelijk RSP-A en GRS Geel) werden 13 zoekzones aangeduid en verder onderzocht, zoals aangegeven in Tabel 1 en Figuur 2.

Figuur 2: Zoekzones bedrijvigheid Geel



Op basis van bovenvermelde afwegingscriteria werden 6 locaties weerhouden (nummering zie bovenstaande figuur):

De Heze (1)

- KHK (3)
- Zone tussen Antwerpseweg en KHK (4)
- Woon-werkpark (6)
- Kievermont (16)

- Zone tussen R14 en KHK (13)

Van de weerhouden locaties werd Woon-werkpark en omgeving (zones 3, 4, 6 en 13) het best geschikt bevonden om regionale bedrijvigheid en hoogtechnologische en innovatieve bedrijven te voorzien (dit wordt voorzien in het PRUP Woon-werkpark dat gelijktijdig met voorliggend PRUP in het kader van de afbakening van het KSG Geel wordt opgemaakt). Voor de locatie De Heze is een gemeentelijk RUP in opmaak in functie van lokale bedrijvigheid. Het aanbod op de Heze (een 5 ha à 7 ha) voldoet echter niet om aan de volledige behoefte in functie van lokale bedrijvigheid te voldoen. Ook de locatie Kievermont moet een deel van de lokale behoefte opvangen.

Voor locatie Kievermont werd de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein aan volgende voorwaarden gekoppeld:

- Functionele invulling die verenigbaar is met de naburige functie stadsrandbos
- het remediëren van een aantal knelpunten op de N118 (o.m. vermijden doortocht door Geel St Dymphna).

De conclusie voor Kievermont was als volgt bij de afweging in vooronderzoek in het kader van het KSG Geel:

10 Kievermont

Hypothese gewenste ruimtelijke structuur:	Binnen de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur wordt de realisatie van matig dynamische functies op Kievermont mogelijk geacht. Vanuit de filosofie van het RSV en RSPA is de site in eerste instantie weinig inpasbaar in het vooropgestelde ruimtelijk beleid (bedrijvigheid aansluitend bij de kernen of bij bestaande bedrijvigheid). Indien echter rekening wordt gehouden met de hele cluster bedrijvigheid in de omgeving van Mol-Dessel in de zone voor kernenergie, zou men kunnen stellen dat enerzijds een zekere aansluiting bij bestaande bedrijvigheid plaats vindt. Deze aansluiting wordt anderzijds versterkt door de voormalige spoorlijn die als functionele fietsroute van en naar Geel centrum kan fungeren en de noodzakelijke en voorwaardelijke verbinding tussen de R14 en N118 welke een grens voor het centrum van Geel vormt en ter hoogte van Kievermont aantakt op de N118.
Landschap, landbouw, natuur en water:	Geen grenstellende elementen op het terrein zelf, wel in de omgeving zachte grens vanuit natuur. De halfopen spontane vegetaties zijn op verschillende plaatsen biologisch waardevol en worden geraamd op 25 ha (15 ha heide). Bij de inrichting zal hiermee rekening gehouden moeten worden.
Ontsluitingsmogelijkheden:	De site is momenteel niet goed bereikbaar; de N118 dwars het centrum van Geel. Bij invulling van de site is de realisatie van

10 Kievermont	
	een rechtstreekse verbinding met de R14 nodig.
Verenigbaarheid met omliggende functies:	Het verharde gedeelte van Kievermont is gesitueerd nabij twee beboste gebieden, waarvan het noordelijk deel is aangeduid als natuurgebied. Volgens de afdeling natuur is dit gebied echter niet van groot belang. Het terrein biedt daarnaast voldoende mogelijkheden om de resterende natuurwaarden voldoende te bufferen. Ook ten aanzien van de woningen langsheen de N118 zijn voldoende buffermogelijkheden op het terrein aanwezig.
Terreintyperende elementen:	Het betreft het verkavelde, verharde en bebouwde deel van het terrein met een bruto oppervlakte van 45 ha. Bij herbestemming i.f.v. bedrijvigheid kan de bestaande weginfrastuur herbruikt worden (de bebouwing is vermoedelijk niet recupereerbaar).
Besluit:	Gunstig onder voorbehoud De site kan alleen ontwikkeld worden bij realisatie van de omleidingsweg. De site is niet geschikt voor regionale bedrijvigheid volgens de hypothese maar wel voor lokale bedrijvigheid. Bij de inrichting zal rekening gehouden moeten worden met de aanwezige natuurwaarden.

Opm.: De volledige evaluatie van de verschillende zones is opgenomen in de planMER-screening.

Locatie-alternatievenonderzoek lokale bedrijvigheid in het kader van het GRS Geel

In het GRS Geel worden 3 locaties geselecteerd voor de invulling van de behoefte lokale bedrijvigheid: de Heze, Woon-werkpark en Militair Domein Kievermont. Zoals hierboven gesteld wordt ondertussen binnen het woon-werkpark de behoefte aan regionale bedrijvigheid en hoogtechnologische en innovatieve bedrijvigheid opgevangen (PRUP Woon-werkpark). De lokale behoefte wordt verdeeld over De Heze en Kievermont.

Locatie-alternatieven aan een kanaal

Bij het locatieonderzoek werden de verschillende kanalen in de omgeving niet genegeerd. Het Albertkanaal en het kanaal Dessel-Turnhout-Schoten werden immers in andere studies onderzocht. Het kanaal Herentals-Bocholt werd meegenomen in de afweging van de kwetsbaarheidsanalyse die n.a.v. het PRUP Regionale ontsluiting werd opgemaakt. Een kort overzicht:

- De mogelijkheden m.b.t. bedrijvigheid langs het Albertkanaal werd reeds onderzocht (Economisch Netwerk Albertkanaal). De bevoegde overheid hiertoe is de Vlaamse Overheid. Het type bedrijvigheid dat zich langs het Albertkanaal zal vestigen is complementair: vaak wordt hier gemikt op grootschalige regionale bedrijven die bovendien een watergebonden functie hebben.
- Ook het kanaal Dessel-Turnhout-Schoten werd door de provincie onderzocht (Kaderplan Dessel- M.b.t. het kanaal Herentals-Bocholt kan eveneens verwezen worden naar het ruimtelijk structuurplan van de provincie Antwerpen. Het kanaal

Herentals-Bocholt wordt hier beschouwd als een belangrijk onderdeel van een gebundeld recreatief netwerk voor recreatieve lange afstandbewegingen. Er kan eveneens verwezen worden naar de kwetsbaarheidsanalyse die in het kader van het PRUP Regionale Ontsluiting werd opgemaakt. Hieruit bleek dat de zones langs het kanaal Herentals-Bocholt in Geel een hoge natuurwaarde hadden (de hoogste waardering van biologische waarde), welke gevrijwaard diende te blijven. De economische potenties zijn dan ook beperkt.

Overige stedelijke ontwikkelingen

Vandaag wordt een deel van het militair domein reeds gebruikt voor jeugdwerking. De combinatie jeugdwerking – stadsrandbos biedt tevens interessante potenties: speelbos in de overgang tussen beide functies.

Het deel stadsmagazijn/stedelijke opslag is verenigbaar met het deel lokale bedrijvigheid. Vandaag wordt een deel van het militair domein hiervoor reeds gebruikt (voormalige militaire loodsen).

2 Planningscontext

2.1 Ruimtelijk beleidskader op gewestelijk niveau

- Delen van de gemeente Geel worden geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. Een structuurondersteunend kleinstedelijk gebied kan beschouwd worden als 'goed uitgerust'. De afbakening van de kleinstedelijk gebieden gebeurt door de provincie in nauw overleg met het Vlaams Gewest en de stad Geel.
- Geel behoort tot het stedelijk netwerk op Vlaams niveau 'De Kempische As'. De rol van het gebied ligt vooral in zijn industrieel-economische functie en in de ontwikkeling van de elkaar aanvullende (intensieve) toeristisch-recreatieve activiteiten die door landschappelijke troeven kunnen worden gevaloriseerd. De ontwikkelingsperspectieven, relevant voor PRUP Kievermont zijn:
 - De voorzieningen dienen zoveel mogelijk afgestemd te worden op het belang van het stedelijk gebied.
 - Stedelijke natuurelementen dienen behouden en verder ontwikkeld te worden.
 - Het mobiliteitsprofiel van bedrijven en voorzieningen moet afgestemd worden op het bereikbaarheidsprofiel van de locatie.
 - Als stedelijk gebied wordt Geel aangeduid als economisch knooppunt.
- Weginfrastructuur van belang voor PRUP Kievermont:

- R14, N19: Primaire weg II: heeft als hoofdfunctie een verzamelende functie op Vlaams niveau.
- N19 en N71: Primaire weg I: heeft als hoofdfunctie een verbindende functie op Vlaams niveau
- De valleigebieden van de Nete zijn structuurbepalende elementen.

2.2 Ruimtelijk beleidskader op provinciaal niveau

De afbakening van het kleinstedelijk gebied Geel is opgenomen in de bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen (RSPA) en wordt met het PRUP uitgevoerd (bindende bepaling nr.42: “de provincie bakent in uitvoeringsplannen de kleinstedelijke gebieden af. Zij doet dit in overleg met de gemeentebesturen. Op dat moment brengt zij het aantal toe te bedelen woningen in het proces in”.

Het kleinstedelijk gebied Geel is onderdeel van de Kempische as. Om deze rol waar te maken is het nodig het kleinstedelijk gebied te verdichten. Dat houdt de omvorming in van de ‘open structuur’ tot een sterke kleinstedelijke structuur binnen de ring rond Geel. Het kleinhandelslint langs N19 moet bij deze structuur worden betrokken.

Structuurbepalende elementen van provinciaal niveau die relevant zijn voor PRUP Kievermont zijn:

- Gewenste landschappelijke structuur: openruimteverbindingen binnen stedelijke en economische netwerken: doorheen de Kempische as tussen Geel en Mol ten oosten van Geel.
- In de maas waar het studiegebied zich situeert is de N18 tussen Turnhout en Retie geselecteerd als secundaire weg type III. De N118 tussen Arendonk en Retie en de N18 tussen Retie en Mol kregen de selectie van secundaire weg type II. De N18 sluit evenwel niet aan op de N71 (primaire II) maar eindigt voor Mol-centrum dat als weerstand is aangeduid. Deze secundaire weg type II krijgt bijgevolg een verzamelende functie in het oosten van de maas 5 (tussen E34 en E313). De primaire wegen N71 en N19 zijn verantwoordelijk voor de verbindende functie. In het RSPA werd de N118 tussen Retie en Geel niet geselecteerd als een secundaire weg.

Opmerking: In het recent herziene RSP-A waarin de planhorizont verlengd wordt tot 2012 wordt de categorie van de N18 gedowngraded en de categorie van de N118 geüpgraded, dit in functie van een betere ontsluiting van de stedelijke gebieden en Geel en Mol naar het hoofdwegennet. D.w.z.:

- *Afschaffing van de N18 als secundaire weg II tussen Retie en Mol (behoud selectie tussen Mol en Balen)*
- *Selectie van N18 tussen Mol en Turnhout als secundaire weg type III*

- *Selectie van N118 vanaf Geel (vanaf nieuw aan te leggen aantakking op primaire wegnen tot E34) met inbegrip van de ringweg van Retie als secundaire weg type II.*

2.3 Ruimtelijk beleidskader op gemeentelijk niveau

Algemene ontwikkelingsperspectieven, relevant voor PRUP Kievermont (macro-/mesoschaal)

Het PRUP Kievermont ligt volgens het GRS in de hoofdruimte ‘Geel en omgeving’. Hier worden volgende ontwikkelingsperspectieven vooropgesteld:

- De verdere ontwikkeling van het Militair Domein hangt af van een aantal belangrijke bovenlokale factoren: namelijk de afbakening van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Geel en de verdere categorisering van het wegnen (Provinciale bevoegdheid). De rechtstreekse verbinding van de N118 met het primair wegnen is een bindende voorwaarde om de herbestemming van het Militair Domein naar hardere en/of mobiliteitsgenererende functies te kunnen overwegen. Optimaliseren van veiligheid en leefbaarheid in centrumgebied Sint-Dimpna en woonlint Katersberg is een belangrijk aandachtspunt.
- De omgeving ten noordoosten van de kern van Geel (Heistraat-Kastermansstraat en Kasseman; d.i. ten westen van de N118) zijn agrarische gebieden waarin de bestaande elementen zullen worden geïntegreerd. De omgeving van Gooreind en Kievermont (d.i. ten oosten van de N118, waar het PRUP Kievermont gelegen is) worden niet geselecteerd als een prioritair agrarisch of natuurgebied maar krijgen wel een openruimteverbindingfunctie t.o.v. de wel geselecteerde gebieden. Voor het agrarisch gebied rondom het militair domein (ten oosten van de N118) geldt:
 - Natuur: Verbindingsgebied natuur, landbouw en landschap.
 - Landschap: Versterken half open karakter door stimuleren vrijwillige aanleg KLE
 - Landbouw: Dit gebied is een patchwork van beroepslandbouw, hobbylandbouw en bewoning. Het wordt beschouwd als een onderdeel van de agrarische structuur waar naast beroepslandbouw ook ruimte is voor geleghedslandbouw.
- Voor de lokale bedrijvigheid worden de volgende ontwikkelingsopties gegeven:
 - De verdere ontwikkeling van bedrijvzones (bestaande en mogelijk nieuwe) mogen geen hinder vormen bij de verdere ontwikkeling van de andere deelstructuren: ontwikkelingsmogelijkheden koppelen (verantwoorden) aan andere deelstructuren.
 - Historisch gegroeide bedrijvzones moeten kunnen blijven bestaan maar de ontwikkeling van nieuwe bedrijven binnen die zones moeten gekoppeld worden aan bepaalde voorwaarden.

- Voor de te herlokaliseren zonevreemde bedrijven moet er plaats voorzien worden binnen het grondgebied van Geel.
- Nieuwe lokale bedrijven (endogene groei) worden aangetrokken op een nieuw bedrijventerrein door middel van een RUP. Passende randvoorwaarden worden vastgelegd waaraan de bedrijven worden getoetst.
- Vanuit de behoefteberekeningen is gebleken dat er in totaal 8,0 ha nieuwe lokale bedrijventerreinen voor endogene groei voorzien moeten worden. 3,0 ha daarvan zijn niet-productiegerichte bedrijven (onderzoek, ICT, ...) die goed inpasbaar zijn binnen het woonweefsel. De overige 5,0 ha zijn eerder productiegerichte lokale bedrijven die zich in Geel wenselijk te vestigen. Daarnaast dient naar schatting 13,0 ha voorzien te worden voor lokale bedrijventerreinen voor herlokalisatie van zonevreemde bedrijven. Dit cijfer is een richtcijfer, aangezien gedetailleerd onderzoek naar de zonevreemde bedrijven en hun ontwikkelingsperspectieven op de bestaande locatie nog dient te gebeuren in het kader van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan. Door het koppelen van de planningsprocessen voor opmaak van het “R.U.P. zonevreemde bedrijvigheid” en het “R.U.P. lokaal bedrijventerrein voor herlokalisatie van zonevreemde bedrijven”, wordt een perfecte garantie ingebouwd dat het aantal hectare dat voorzien wordt aan nieuw bedrijventerrein overeenstemt met de daadwerkelijke behoefte van bedrijven die effectief geherlokaliseerd dienen te worden.
- Bijkomende lokale bedrijvigheid wordt voorzien vanuit twee perspectieven:
 - 8,0 ha voor opvang van endogene groei
 - 13,0 ha (richtcijfer) voor herlokalisatie van zonevreemde bedrijven
- Na uitgebreid onderzoek van potentiële sites, en de afweging ervan op basis van de agrarische, natuurlijke en landschappelijke structuur, de bereikbaarheid en de draagkracht van de omgeving, wordt de ontwikkeling van een nieuw lokaal bedrijventerrein op Kievermont (opm.: het GRS voorzorg ook ruimte voor lokale bedrijvigheid aan De Heze (Geel-Punt) en het Woon-werkpark) vastgesteld als volgt:
 - Voor de invulling van (een deel van) de lokale behoeften aan bedrijvigheid wordt een gedeelte van het Militair Domein voorzien. Gelet op de onduidelijkheid inzake bevoegdheid voor herbesteding van dit domein, wordt deze visie als suggestie naar de provinciale en Vlaamse overheid meegegeven. Hoewel het Militair Domein aan Kievermont relatief ver van de stadskern is verwijderd, heeft het gebied immers een aantal belangrijke troeven (zie hieronder).
 - Grote beschikbare ruimte maakt een multifunctionele invulling van het gebied mogelijk, waarbij de te onderscheiden functies niet storend werken ten opzichte van elkaar, maar elkaar juist kunnen aanvullen (zie bij microschaal)
 - Goede bereikbaarheid: omwille van de huidige toestand en ontwikkelingsperspectieven voor de bedrijvengzones op het grensgebied Geel – Mol – Dessel (Stenehei, nucleaire zone), en de verkeersdruk die hierdoor wordt gegene-

reerd naar de N118 toe, is het noodzakelijk om een nieuwe verbinding te voorzien vanaf de N118 tot aan de N19 Dr. Van de Perrestraat. Deze verbindingsweg dient - ongeacht de categorisering die aan het traject gegeven zal worden – prioritair aangelegd te worden, aangezien het de enige optie is tot herwaardering van Sint-Dimpna. Hierdoor wordt ook de site van het Militair Domein goed bereikbaar voor bestemmingsverkeer van de bedrijvengzone.

- Grote draagkracht van de omgeving: volgens de agrarische, natuurlijke en landschappelijke structuur is het Militair Domein gelegen in versnipperingsgebied. Ten opzichte van de beperkte omliggende bewoning is voldoende mogelijkheid tot buffering op het domein.
- Mogelijkheden tot optimalisatie van binding met het kleinstedelijk gebied: Na realisatie van de nieuwe verbinding tussen N118 en N19, wordt het gedeelte van Retieseweg – Logen tot in het centrum van Sint-Dimpna een lokale weg met verkeersluw karakter, die als dusdanig heringericht kan worden. De herinrichting volgens de erftoegangsfunctie kan de binding met het stedelijk centrum versterken. Bovendien biedt de oude spoorlijn, die parallel gelegen is met de Retieseweg, mogelijkheden tot inrichting van een fietsroute vanaf het stadscentrum tot in het domein.
- Concreet zou in het Militair Domein een totaal van ca. 20 ha voorzien worden als lokaal bedrijventerrein (deels voor herlokalisatie van zonevreemde bedrijven, deels voor endogene groei) en zone voor openbaar nut (voor opslagruimte gekoppeld aan de stedelijke magazijnen, volgens de behoefteberekeningen). Een meer gerichte visie rond de diverse functies van het domein wordt uitgewerkt bij de beschrijving op microschaal (zie hieronder).

In het GRS worden specifieke ontwikkelingsperspectieven m.b.t. het voormalig militair domein gegeven (microschaal)

Het Militair Domein aan Kievermont, met een totale grootte van ca. 60 ha, dient een herbestemming te krijgen. Momenteel bestaat er een concessieovereenkomst tussen de stad en de militaire overheden. Vooraleer er tot aankoop kan overgegaan worden, is een herbestemming van het gebied echter noodzakelijk. Het is vandaag echter nog onduidelijk welke overheid de bevoegdheid voor herbestemming heeft. Bijgevolg is de onderstaande visie die door de stad op gemotiveerde wijze is opgebouwd, mogelijks suggestief naar zowel de provinciale als de Vlaamse overheid toe.

In het GRS wordt de noodzaak aangetoond tot het verbinden van de N118 met het primaire wegennet, meer bepaald aan de noordelijke zijde van het stedelijk gebied richting N19. Deze noodzaak doet zich voor vanuit de bestaande ruimtelijke toestand – de bestaande bedrijvigheid op het grensgebied Geel – Mol – Dessel die nog verder ontwikkeld wordt – en de verkeersdruk die hierdoor wordt gegeneerd op de N118. Het resultaat hiervan is een sterke aantasting van de leefbaarheid van Sint-Dimpna en een gebrek aan mogelijkheden tot herwaardering van deze kern als drager van het stedelijk gebied. Deze noodzaak staat in principe los van het Militair Domein Kievermont. Zodra de verbinding van de N118 met de N19 is gerealiseerd,

kan de huidige verkeersdruk echter zonder problemen worden opgevangen op dit traject, en zullen ook toekomstige ontwikkelingen (zoals vandaag reeds in uitvoering voor Stenehei, en in voorbereiding voor de nucleaire zone Mol) geen problemen met zich meebrengen op het vlak van verkeersdoorstroming en verkeersleefbaarheid. Hierdoor worden bijkomende perspectieven geboden voor de herbestemming van het Militair Domein.

Gekoppeld aan de verbinding van de N118 met de N19, wordt vanuit dit oogpunt een herbestemming van het Militair domein voorgesteld als volgt (mogelijks suggestief naar hogere overheden):

- Totaal van ca. 20 ha voor lokale bedrijvigheid (enerzijds voor herlokalisatie van zonevreemde bedrijven en anderzijds voor endogene groei) en openbaar nut (meer bepaald 5 ha opslagruimte voor het stadsmagazijn). Deze functies worden ingevuld volgens een strikte behoefteberekening.
- Beperkte ruimte voor jeugdgebonden recreatie, zowel dagrecreatief (jeugdverenigingen) als verblijfsrecreatief (kampeermogelijkheden voor verenigingen), en dit binnen een groen kader.
- Overige ruimte als groen, deels voor stadsbos, deels voor natuurontwikkeling.

Overwegend dat elk van deze bestemmingen een sterke relatie inhouden tot het stedelijk gebied, is de opname van het Militair domein binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied aangewezen (suggestie provincie). Deze optie wordt versterkt door de mogelijkheden die bestaan om het domein sterker te binden met het stedelijk centrum, meer bepaald:

- Inrichting van het traject Logen – Retieseweg vanaf stedelijke kern tot aan nieuwe verbindingsweg N118-N19 als een lokale weg met overwegend een erftoegangs karakter en een sterke verblijfsfunctie.
- Aanleg van een hoogwaardige fietsverbinding vanaf het stedelijk gebied tot in het domein in de bedding van de oude spoorlijn, parallel met de N118.

3 Relatie met provinciale ‘taakstelling’ stadstrandbos of lokale behoefte bedrijvigheid

In vooronderzoek en door ontwerpelijk onderzoek in een inrichtingsstudie² werd de voorziene oppervlakte voor lokale bedrijvigheid en het stadstrandbos begroot:

- M.b.t. tot het stadstrandbos bleek dat de in de inrichtingsstudie voorziene oppervlakte aanvaardbaar was (uit de inrichtingsstudie blijkt dat ongeveer 60% van het voormalige militair domein (exclusief de voormalige spoorlijn) als stadstrand-

bos bestemd wordt, d.i. ongeveer 37,4 ha. Ongeveer 6,81 ha hiervan is speelbos), omdat deze oppervlakte voldoet aan de 30 ha die voor het PRUP Kievermont in overleg met ANB in het vooronderzoek vooropgesteld werd. Deze 30 ha is immers een substantieel deel van het indicatief cijfer van 55 ha stadstrandbos dat ANB hanteert.

- De lokale behoefte aan stedelijke voorzieningen (bedrijvigheid, stedelijke opslag/stadsmagazijn en jeugdkampen) gaat uit van de gegevens in het GRS hieromtrent. In het GRS Geel wordt een behoefte aan 8 ha vanuit endogene groei vooropgesteld. Daarnaast voorziet de stad een behoefte van 13 ha vanuit de herlokalisatie van zonevreemde bedrijven. Deze 13 ha is een ingeschatte behoefte en zal door de gemeente nader bepaald moeten worden parallel met de opmaak van een RUP voor de zonevreemde bedrijven. Ondertussen is het RUP Zonevreemde Bedrijven in opmaak. Een kwantificering van de herlokalisatiebehoefte is in opmaak (enquêtes worden door de betrokken bedrijven ingevuld). De richtgetallen vanuit het GRS werden verfijnd op basis van ontwerpelijk onderzoek in de inrichtingsstudie, en worden vermeld in het ondertussen afgesloten brownfieldconvenant. In het PRUP wordt dan ook uitgegaan van:
 - Een maximale bruto oppervlakte van 16 ha en een maximale netto oppervlakte van 12 ha wat betreft lokale bedrijvigheid
 - Een maximale bruto oppervlakte van 4 ha voor stadsmagazijn/stedelijke opslag
 - Het overige deel van de zone kan ingericht worden in functie jeugdverenigingen en jeugdkampen. Deze zone bedraagt bruto 6 ha.

4 Beschrijving van het plangebied

4.1 Bestaande feitelijke toestand

4.1.1 Afbakening plangebied

Het plangebied valt samen met het voormalig militair domein, zoals voorzien op het gewestplan (d.i. inclusief de spoorlijnverbinding). Het wordt in het westen begrensd door de Retieseweg–N118, in het noorden en het oosten door de straat Kievermont, en in het zuiden door de straat Nieuwland. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca 74ha. De effectieve oppervlakte militair domein (het gebruikte deel) bedraagt ca 62 ha (d.i. exclusief de spoorlijn en de delen in gebruik als landbouwgebied). Deze ‘restzones’ aan de randen werden in het PRUP mee herbestemd naar agrarisch gebied (d.i. de omliggende gewestplanbestemming).

² Stad Geel, 'Inrichtingsstudie Kievermont – ontwerp-einddocument', IOK plangroep, 12 oktober 2007.

De afbakeningslijn moet zo geïnterpreteerd worden dat deze samenvalt met de grens tussen militair gebied cf. gewestplan enerzijds en andere bestemmingszones cf. gewestplan anderzijds. Er blijven daarbij geen restsnippers militair domein behouden.

Figuur 3: Situering plangebied PRUP Kievermont op luchtfoto



4.2 Beschrijving van de bestaande feitelijke toestand

Situering op het gewestplan

Het plangebied is bestemd als militair domein op het gewestplan. Het domein Kievermont ligt te midden van agrarisch gebied. Ten noorden grenst het aan het natuurgebied van Reivennen, nog meer noordelijk ligt het woonpark van de Europawijk. Langs de Retieseweg en langs de straat Kievermont (ten zuiden van militair domein) liggen linten/concentraties van woongebied met landelijk karakter.

Militair domein

Figuur 4: orthofoto plangebied PRUP Kievermont



In december 2002 verliet het leger voorgoed het militair domein Kievermont. Stad Geel gebruikt momenteel een aantal gebouwen op het terrein (opslag), een scouts-groep gebruikt eveneens één van de gebouwen.

Het plangebied (militair domein) kan globaal ingedeeld worden in een noordelijk driehoek in landbouwgebruik (1), een zuidelijk beboste driehoek (2) en een centraal deel dat effectief als militair domein in gebruik was (3). Verspreid over het ganse gebied zijn een aantal loodsen en gebouwen aanwezig, geënt op een orthogonaal wegenpatroon (betonwegen). Deze loodsen en gebouwen zijn vaak in slechte staat, op enkele uitzonderingen na. Een aantal van deze loodsen worden momenteel gebruikt voor opslag van materiaal (van gemeentelijke diensten). Ook op de buitenterreinen is er hier en daar opslag, bijv. van gekapt hout. Eén van de gebouwen aan de toegang langs de N118 wordt gebruikt door scoutsgroep Akabé.

Ondertussen heeft vegetatie zich spontaan ontwikkeld op het voormalige militaire domein. De bestaande natuurlijke structuur wordt gekenmerkt door een spontane ontwikkeling naar eikenberkenbos en vervangingsgemeenschappen (heide en heischraal grasland als gevolg van historisch bodemgebruik en daaruit resulterende zaadbanken). Het leegstaande terrein is zo op spontane manier gaan verbossen. Zonder aangepast beheer zal de verbossing stelselmatig aan terrein winnen ten koste van de heide. Dominante soorten zijn (zachte) berk (vooral pioniersbestanden) en Zomereik, en op een aantal plaatsen ook Grove den. Op het terrein kan vastgesteld worden dat het bodemtype en gebruik gelijkaardig zijn/geweest zijn voor

het hele plangebied. Wel kan vastgesteld worden dat de vegetatie zich in verschillende stadia van ontwikkeling bevindt, o.a. te wijten aan een verschillend beheer. Zo lijkt het zwaartepunt van de natuurontwikkeling zich eerder in de noordoostelijke hoek te situeren.

Er zijn 2 toegangen tot het militair domein: een 'hoofdingang' vanop de N118, en een 'achteringang' vanop Kievermont. De interne ontsluiting is gebaseerd op een orthogonaal patroon, bestaande uit een rondweg waartussen dwarswegen (evenwijdig met de N118) liggen.

Bodemverontreiniging

Het kadastraal perceel met nummer 1124a is opgenomen in het register van verontreinigde gronden. Een eerste oriënterend bodemonderzoek vond plaats op 12/07/2001 ('Oriënterend bodemonderzoek militair domein Geel, Retieseweg 83, 2440 Geel). In het besluit van OVAM werd op 14/07/2003 meegedeeld dat het oriënterend bodemonderzoek te oud was voor overdracht en dat er bijgevolg een nieuw oriënterend bodemonderzoek diende uitgevoerd te worden.

Op 09/03/2005 werd een nieuw oriënterend bodemonderzoek opgemaakt ('Oriënterend bodemonderzoek, Krijgsmacht-Kwartier Kievermont, Retieseweg +83, 2440 Geel – M2543'). Op basis van de resultaten hiervan werd door de OVAM aangevaard tot uitvoering van een beschrijvend bodemonderzoek om de ernst van de bodemverontreiniging na te gaan. Voorlopige vaststellingen zijn:

- Uit de aanmaning van OVAM tot uitvoering van een beschrijvend bodemonderzoek (dd. 27 mei 2005) blijkt dat op de gronden gelegen aan de Retiesestraat 83 te 2440 Geel verschillende verontreinigingskernen aanwezig zijn. Er worden zes verschillende zones (o.a. stortplaats, opslagtanks, ...) aangeduid waar er sprake is van verontreiniging van het vaste deel van de bodem en/of het grondwater met minerale oliën, zware metalen, vluchtige aromaten en organische solventen (zie Figuur 5).
- Het BBO dient aan te geven welke de ernst is van de verontreiniging. Slechts indien er na het BBO dient te worden overgegaan tot het opstellen van een bodemsaneringsproject zal de kostprijs van een eventuele sanering gekend zijn.
- Omdat er sprake blijkt te zijn van een gemengde verontreiniging dient de procedure voor nieuwe bodemverontreiniging gevolgd te worden, wat maakt dat in principe elke verontreiniging verwijderd dient te worden tot te achtergrondwaarden, tenzij dit onredelijk hoge kosten met zich meebrengt.

Ondertussen werd een beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd en conform verklaard door OVAM. Er is een saneringsplicht op één verontreinigingskern. Dus in die optiek is het bodemonderzoek afgerond. Momenteel wordt een bodemsaneringsproject (BSP) voor het saneren van de ene verontreinigingskern opgesteld..

Recent werd voor de herinrichting van het militair domein Kievermont een brownfieldconvenant afgesloten.

Figuur 5: Zones waar verontreiniging is vastgesteld volgens het oriënterend bodemonderzoek



Bron: Oriënterend bodemonderzoek, Krijgsmacht-Kwartier Kievermont, Retieseweg +83, 2440 Geel – M2543 – zone met saneringsplicht.

Ruimtelijke kenmerken

Zie ook 4.2. Kenmerkend voor het gebied zijn:

- Het orthogonaal wegenpatroon met rondweg
- Verspreid liggende loodsen/gebouwen langs orthogonaal wegenpatroon. Deze loodsen en gebouwen zijn vaak in slechte staat, op enkele uitzonderingen na. Een aantal van deze loodsen worden momenteel gebruikt voor opslag van materiaal (van gemeentelijke diensten), zolang de bouwfysische toestand dit toelaat. Een gebouw wordt gebruikt door een jeugdvereniging(en).

- Spontane (natuur)ontwikkeling van het grootste deel van het gebied, rekening houdend met de beperkingen die gelden (grote delen van het voormalig militair domein zijn verhard en/of verstevigd geweest met ‘wapeningnetten’, zodat de ondergrond beperkingen oplegt). Het zwaartepunt van de natuurontwikkeling lijkt zich eerder in de noordoostelijke hoek te situeren
- De voormalige militaire spoorlijn die het gebied met het stadscentrum verbindt

Fysisch systeem

- De bodem is voor een groot deel verstoord:
 - Wegenis (xm)
 - Gebouwen en loodsen
 - Bewapeningsnetten verspreid op het terrein
 - Er is bodemverontreiniging aanwezig, waarvan de sanering onzeker is (zonder eigendomsoverdracht) (zie ook bij 4.2).
- De bodems werden niet in kaart werden gebracht tijdens de bodemkartering in de jaren '60 (militair domein). Op basis van bodems in de omgeving en de aanwezige vegetatie mag echter aangenomen worden dat het hoofdzakelijk om matig droge (deels matig natte?) podzolbodems gaat. Dit kan worden afgeleid uit interpolatie van de bodemkaart (gebied maakt deel uit van een omvangrijk podzolcomplex) en uit de Ferrariskaart (omvangrijk heidegebied “Gemeente van Geel”). Mogelijk komt ergens een pakketje duinzanden voor. Tevens dient opgemerkt dat een groot deel van de bodems op dit moment verstoord is door bebouwing, wegenis en bewapeningsnetten. Op deze plaatsen is sprake van antropogene situaties.
- Binnen de planzone loopt geen natuurlijke waterloop.
- De ligging op de waterscheiding tussen 2 deel bekkens (Kleine Nete en Melse Nete) verklaart dat de omgeving van Kievermont niet gekarteerd werd als overstromingsgevoelig gebied. De dichtstbijzijnde overstromingsgevoelige gebieden zijn op ruime afstand en lager gelegen in de vallei van de Melse Nete.
- Het terrein is infiltratiegevoelig en matig gevoelig voor grondwaterstromingen (type 2).
- Het onderzoeksgebied is niet gelegen in/vlaktbij een beschermingszone voor grondwaterwinning.

Natuur en landschap

Natuur

Figuur 6: Actuele en potentiële biologische waarde PRUP Kievermont



- Actuele en potentiële biologische waarde van het onderzoeksgebied:
 - De bestaande natuurlijke structuur wordt gekenmerkt door een spontane ontwikkeling naar eikenberkenbos en vervangingsgemeenschappen (heide en heischraal grasland als gevolg van historisch bodemgebruik en daaruit resulterende zaadbanken). Dominante soorten zijn (Zachte) berk (vooral pioniersbestanden) en Zomereik, op een aantal plaatsen ook Grove den.
 - Aangenomen mag worden dat de bosbestanden het resultaat zijn van een spontane ontwikkeling. Deze spontane opslag komt voor in verschillende ontwikkelingsstadia. De oudste bestanden bevinden zich op plaatsen die al

meer dan een decennium niet werden gebruikt voor het stallen van voertuigen (cf oude luchtfoto's). Voorbeelden zijn een aantal bestanden in het noordoosten. Ook langs de wegen komen wat oudere bomen voor. Een aantal oude eiken bevindt zich in de zuidoostelijke rand. Op plaatsen die het langst gebruikt zijn geweest, domineert (hei)schraal grasland met lokaal soms goed ontwikkelde struikheide.

- Het terrein is overwegend vlak, maar op een aantal plaatsen is een vrij sterk microreliëf aanwezig. Het is niet overal duidelijk of dit microreliëf natuurlijk of kunstmatig is (bijvoorbeeld deponie van zand). Markant is een kleine (natuurlijke) laagte in de noordoostelijke hoek, op de rand van een talud naar hoger terrein (hoogteverschil van 60 – 70 cm). Het voorkomen van biezen wijst op nattere bodemcondities en op het moment van terreinbezoek stond een beperkte zone onder water.
- De biologische waarderingskaart geeft voor de bebossing in het meest zuidelijke deel aan dat het gaat om biologisch waardevol en zeer waardevolle vegetatie.

Figuur 7: Landschappelijke/ecologische relaties met de omgeving PRUP Kievermont



- Ecologische relaties met de omgeving:

- In een ruimere omgeving sluit het domein aan bij onder meer de Reivennen (natuurgebied en beschermd landschap), het Selguis / Kraaibossen – Stokt (ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang, cf RSPA) en de vallei van de Molse Nete (Ven 1e fase en SBZ Habitatrichtlijngebied).
- Verticale relaties (fysisch systeem): Er zijn geen aanwijzingen voor infiltratie – kwelrelaties of andere vermeldenswaardige fysische relaties tussen het studiegebied en de omgeving.
- Horizontale relaties: Vanwege de ligging van het studiegebied tussen gebieden met een natuurfunctie van bovenlokaal belang vervult het gebied een (potentiële) rol in de ecologische infrastructuur op regionale schaal, hetzij door schakeling van biotopen (heide, bospercelen), hetzij door kleine landschapselementen.
- De huidige natuurlijke structuur in de omgeving wordt in de eerste plaats bepaald door een belangrijk natuurconcentratiegebied, m.n. de Molse Nete (kleinschalig valleilandschap, natte habitats). Een kleiner natuurconcentratiegebied is Reivennen, net ten noorden het militair domein. In het uitgestrekte tussenliggende gebied met een hoofdzakelijk agrarisch gebruik is vooral voor het gedeelte op grondgebied Mol (oostelijke deel) met een dicht netwerk van houtkanten een rol weggelegd in de ecologische infrastructuur. Meer zuidwestwaarts wordt het landschap opener met veel minder kleine landschapselementen. Het gedeelte onmiddellijk aansluitend op Kievermont wordt gekenmerkt door min of meer geschakelde bosbestanden (naald- en loofbosbestanden).
- Het plangebied ligt niet in een habitat- of vogelrichtlijngebied of in VEN-gebied. Op ongeveer 920 ten zuidoosten van het onderzoeksgebied ligt het habitatrichtlijngebied 'Bovenloop van de Grote Nete met Zammelsbroek, Langdonken en Goor.' De ligging van dit deel van het habitatrichtlijngebied komt ongeveer overeen met het VEN-gebied 'De Molse Nete'.
- Het plangebied is niet gelegen binnen een afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur. In verband met deze afbakening worden voor het onderzoeksgebied op gewestelijk niveau geen specifieke acties verwacht.

Landschap

- De omgeving van Kievermont wordt globaal gekenmerkt door een afwisseling van beboste percelen en percelen in landbouwgebruik. Een kleiner natuurconcentratiegebied is Reivennen, net ten noorden het militair domein. Het uitgestrekte gebied met een hoofdzakelijk agrarisch gebruik ten oosten/zuidoosten, richting de vallei van de Molse Nete, bevat een dicht netwerk van houtkanten. Meer zuidwestwaarts wordt het landschap opener met veel minder kleine landschapselementen. Het gedeelte onmiddellijk aansluitend op Kievermont (o.a. ten noorden) wordt gekenmerkt door min of meer geschakelde bosbestanden (naald- en loofbosbestanden).

- In de omgeving liggen een aantal woonconcentraties/woonlinten (zie ook bij wonen).
- Beschermd landschap 'De Reivennen' (DA000651) grenst aan de noordoostelijke rand van het onderzoeksgebied.
- De meest nabij gelegen ankerplaats in de omgeving van het plangebied is Selguis/Kievermontbroek (A10056) op ruim 1 km ten zuidoosten van het onderzoeksgebied.
- Binnen het plangebied komt geen waardevol erfgoed voor.
- Het gebied heeft een matige tot goede archeologische potentie, alleen een vooronderzoek kan op accurate wijze de archeologische gevoeligheid in het geval van grootschalige herinrichting (>1 ha) uitwijzen. Bij herbesteding waarbij de ondergrond zal geroerd worden is dit een noodzakelijke randvoorwaarde.
- Volgende elementen worden weergegeven voor het plangebied op de Landschapskaart van de Provincie Antwerpen (bron: Provinciale Landschapskaart Antwerpen, 2009):
 - natuur- en cultuurlandschap: beperkte zone recent bos (>1910) in zuiden van onderzoeksgebied
 - nederzettingsgeografie: verbindingsweg 1775-1850

Figuur 8: provinciale landschapskaart onderzoeksgebied Kievermont en omgeving



Landbouw

- Binnen de bestemming militair domein is de noordelijke driehoek momenteel in landbouwgebruik (concessie, elk moment opzegbaar).
- Ten oosten van het onderzoeksgebied komen heel wat landbouwgebruikgronden voor. Dit gedeelte vormt een kleinschalig landschap.
- Het plangebied is niet gelegen binnen een afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur. In verband met deze afbakening worden voor het onderzoeksgebied op gewestelijk niveau geen specifieke acties verwacht.
- Het plangebied is bijna volledig omgeven door herbevestigd agrarisch gebied op Vlaams niveau.

Wonen

- In de onmiddellijke omgeving liggen een aantal woonconcentraties/woonlinten:
 - Langs de westkant van de N118 (tegenover Kievermont) liggen 2 woonlinten/woongebieden met landelijk karakter: één woonzone situeert zich ter hoogte van het zuidelijke deel van het militair domein, een tweede woonzone situeert zich ter hoogte van het noordelijk deel van het militair domein.
 - In het strookje agrarisch gebied, tussen de N118 en Kievermont liggen ook een aantal bebouwde percelen, welke achteraan aan het voormalig militair domein grenzen.
 - De zuidwestelijke punt van het militair domein raakt eveneens aan een lint woongebied met landelijk karakter.
- Ten noorden van het onderzoeksgebied (op ongeveer 300 m à 500 m) is de Europawijk gelegen. Deze tuinwijk sluit aan bij de nucleaire zone. Deze zone bestaat uit voornamelijk grotere vrijstaande woningen gelegen in een bebost gebied. Deze wijk strekt zich uit tot in de gemeente Mol.

Bereikbaarheid

- Kievermont en Nieuwland zijn lokale wegen.
- De N118 (hoofdontsluiting) is momenteel een lokale weg. Uit mobiliteitsonderzoek bleek dat de ontsluiting van en naar het hoofdwegennet momenteel niet optimaal is: de N118 komt in noordelijke richting uit in Retie, in zuidelijke richting in de kern Sint-Dimpna. In het redent herziene RSP-A waarin de planhorizont verlengd wordt tot 2012 wordt de categorie van de N18 gedowngraded en de categorie van de N118 geüpgraded, dit in functie van een betere ontsluiting van de stedelijke gebieden en Geel en Mol naar het hoofdwegennet. D.w.z.:
 - Afschaffing van de N18 als secundaire weg II tussen Retie en Mol (behoud selectie tussen Mol en Balen)
 - Selectie van N18 tussen Mol en Turnhout als secundaire weg type III

- Selectie van N118 vanaf Geel (vanaf nieuw aan te leggen aantakking op primaire wegennet tot E34) met inbegrip van de ringweg van Retie als secundaire weg type II.
- Er zijn momenteel 2 toegangen tot het onderzoeksgebied: een hoofdingang vanop de N118 en een achteringang vanop Kievermont.
- Langs de N118 loopt de buslijn Arendonk-Geel-Oud Turnhout, met bushaltes langs de N118 ter hoogte van het domein Kievermont.
- Het domein is optimaal bereikbaar per fiets vanuit Geel en Retie via functionele en recreatieve fietsroutes langs de N118, langs Kievermont en langs Nieuwland.
- Ook de aanwezigheid van een voormalige spoorlijn kan vermeld worden. Deze spoorlijn komt zuidelijk het domein binnen, en maakt de verbinding met het centrum van Geel.

4.2.1 Kaarten en fotoreportage

- Kaart 2: Orthofoto
- Kaart 3: fysisch systeem

4.3 Juridisch kader en planologische randvoorwaarden

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

(zie screening)

Volgende kaart geeft de juridische toestand weer.

Kaart 5: bestaande juridische toestand: sectoraal-juridisch kader

Juridisch kader en planologische randvoorwaarden	Relevante elementen voor het PRUP
Planologische randvoorwaarden	
Gewestplan	Binnen de grenzen van het plangebied zijn volgende bestemmingen, volgens het gewestplan Herentals-Mol, aanwezig: militair domein
RUP/BPA	/
Verkavelingen	/
Mobiliteit	
Buurtwegen	<ul style="list-style-type: none"> – Buurtweg nr. 221 (Galven/Buitenblokken) – Buurtweg nr. 5 (n118) – Buurtweg nr. 59 en 87 (Nieuwland) – Buurtweg nr. 89, 90, 91 en 225 (dwars door Militair domein, in het verlengde van respectievelijk Amerikalaan, Ericastraat, Lieventier en Binnenblok) – Buurtweg nr. 88 (Kievermont)
Rooilijnen	
Landbouw	
Ruilverkaveling	/
Afbakening natuurlijke en agrarische structuur	/
Landschap	
Beschermd monument	/
Beschermd landschap, dorpsgezicht, stadsgezicht	Ten noorden sluit het plangebied (overzijde van Kievermont) bij het beschermd landschap de Reivennen.
Erfgoedlandschappen	/
Inventaris onroerend erfgoed	/
Natuur	
Vogelrichtlijngebied	Het plangebied ligt niet in een vogelrichtlijngebied
Habitatrichtlijngebied	Het plangebied ligt niet in een habitatrichtlijngebied. Op ongeveer 920 ten zuidoosten van het onderzoeksgebied ligt het habitatrichtlijngebied 'Bovenloop van de Grote Nete met Zammelsbroek, Langdonken en Goor.' De ligging van dit deel van het habitatrichtlijngebied

Juridisch kader en planologische randvoorwaarden	Relevante elementen voor het PRUP
	bied komt ongeveer overeen met het VEN-gebied 'De Molse Nete'.
Gebieden van VEN/IVON	Het plangebied ligt niet in een VEN-gebied. Op ongeveer 920 ten zuidoosten van het onderzoeksgebied ligt het VEN-gebied 'De Molse Nete'.
Natuurreservaten	/
Fysisch systeem	
Waterloop	/
Beschermingszone grondwaterwinning	/
Overstromingsgevoelig gebied	/
Andere	
Voorkooprecht	/
Ruimtelijke veiligheidsrapportage	/

5 Afwegingselementen en randvoorwaarden

Het merendeel van de afwegingselementen en randvoorwaarden wordt aangereikt vanuit de conclusies van de planMER-screening. In deze conclusies van de screening worden, indien relevant, mitigerende maatregelen vermeld, waarbij een onderscheid gemaakt wordt tussen 'maatregelen', die als essentieel worden beschouwd, en 'aanbevelingen'. In de planMER-screening wordt geen uitspraak gedaan over het geijkte instrument dat de implementatie van de essentiële maatregelen of aanbevelingen kan garanderen (tenzij hierover in deze fase al uitsluitel kan zijn). M.b.t. de doorvertaling van de maatregelen en aanbevelingen naar de PRUP-fase wordt als uitgangspunt gehanteerd dat de essentiële maatregelen doorvertaald worden in de stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP, voor zover deze een ruimtelijke component hebben. Indien dit niet het geval is dan wordt ervan uitgegaan dat de nodige stappen (binnen een ander beleidsdomein) worden genomen. Deze stappen worden opgenomen in de toelichtingsnota bij het PRUP in overleg met de bevoegde instantie.

Hieronder wordt een overzicht gegeven, met eerst de globale conclusies van de milieuscreening (op basis van conclusies MER-cel) en later een focus per thema.

5.1 Globale conclusie milieuscreening

Het onderzoeksgebied bestaat in de referentiesituatie uit een verlaten militair domein met vervallen gebouwen en infrastructuur met spontaan ontwikkelende vegetatie en een locatie met bodemverontreiniging. Door het PRUP Kievermont wordt een voormalig militair domein planologisch omgezet naar stadsrandbos (speelbos/natuurontwikkeling) en zone voor kleinstedelijke ontwikkelingen (jeugdverenigingen en jeugdkampen, lokaal bedrijventerrein en stedelijke opslag).

Inzake mogelijk significante effecten verdient mobiliteit de meeste aandacht. Door het feit echter dat ingrijpende infrastructurele maatregelen op de N118 (aantakking N118 op de R14, aanpassing ringweg Retie) als a priori remediërende maatregel worden meegenomen voor het PRUP Kievermont, kunnen significante effecten op vlak van verkeersleefbaarheid e.a. vermeden worden. De implementatie van de vooropgestelde infrastructurele maatregelen in het kader van de studie rond de N118 vormt in die zin een essentiële randvoorwaarde voor de vooropgestelde ontwikkeling van de zone voor kleinstedelijke voorzieningen in Kievermont.

Voor de overige disciplines worden slechts beperkte, niet significante effecten verwacht, rekening houdend met de per discipline voorzien maatregelen, die deels kunnen vertaald worden in de voorschriften. Er worden tevens een aantal aanbevelingen geformuleerd die eventuele effecten nog verder kunnen reduceren. Daarnaast zijn ook een aantal positieve effecten te verwachten voor de disciplines mens

en fauna&flora, door het voorzien van stadsrandbos voor het grootste deel van het gebied met nieuwe fiets – voetgangerverbinding op de oude spoorwegbedding.

Rekening houdend met bovenstaande zijn geen significante effecten op het milieu te verwachten door de goedkeuring van dit PRUP.

5.2 Fysisch systeem

Conclusie uit screening

Door het goedkeuren van het PRUP is een verstoring van de bodemlagen en een grondinname niet te vermijden. De meest dynamische ontwikkelingen zijn echter gepland in zones die momenteel al verhard/bebouwd zijn, en door de inplanting van het stadsrandbos zal op termijn net geëvolueerd worden naar een meer natuurlijke bodemgesteldheid, vermits bestaande gebouwen en infrastructuur hier grotendeels verwijderd zullen worden.

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

- Het voorzien van extra infiltratie- buffercapaciteit t.o.v. de geldende regelgeving door het voorzien van een gemeenschappelijk aangelegd waterbufferbekken bij het lokaal bedrijventerrein.
- Wegens de ligging in een zone welke matig gevoelig is voor grondwaterstromingen dient er, indien er een constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 5m en een horizontale lengte van meer dan 100 m, advies ingewonnen te worden bij de adviserende instanties, cf. het watertoetsinstrument
- Individuele beoordeling van vergunningsaanvragen op basis van de watertoets biedt te mogelijkheid om bijkomende voorwaarden op te leggen

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

- Bij vergunningverlening kan maximaal hergebruik worden gestimuleerd/opgelegd.

Doorvertaling van de conclusies van de planMER-screening naar het PRUP - motivatie

Alle voorwaarden m.b.t. het watersysteem worden - voor zover passend binnen een RUP - verordenend opgelegd in het PRUP. De belangrijkste is:

dat de voorwaarden inzake integraal waterbeheer verordenend worden vastgelegd

De overige aspecten dienen gestuurd vanuit een flankerend beleid, zoals ook aangegeven in de screening.

5.3 Fysisch systeem – elementen ten behoeve van de watertoets

Een gedetailleerde analyse in functie van de watertoets is uitgevoerd onder de disciplines bodem/water van de planMER-screening. Voor de belangrijkste conclusies met doorvertaling naar het PRUP wordt verwezen naar punt 5.2.

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.

5.4 Mobiliteit

Conclusie uit screening

Het RUP biedt een kader voor activiteiten die kunnen leiden tot een verhoogde verkeersdruk ter hoogte van enkele woonzones (Retie, Geel Sint- Dymna), waar in de referentiesituatie reeds sprake is van een probleemsituatie. Aan dit RUP worden echter a priori remediërende maatregelen gekoppeld, i.c. infrastructurale maatregelen op de N118 (verbinding N118 – R14 ring rond Geel, doortrekking ring rond Retie tot op de N118, upgradage van de N118). Mits effectieve uitvoering van de ‘a priori remediërende maatregelen’, zijn geen significante effecten op mobiliteit te verwachten door de goedkeuring van het PRUP. De remediërende maatregelen zorgen voor een verbetering t.o.v. de bestaande toestand.

In functie van een gunstige beoordeling is daarom de implementatie van de vooropgestelde infrastructurale maatregelen in het kader van de studie rond de N118 een essentiële randvoorwaarde voor de vooropgestelde ontwikkeling van de bedrijvenzone in Kievermont. De invulling van de bestemming stadsrandbos is wel mogelijk indien de infrastructuurwerken van de N118 niet zijn uitgevoerd.

Essentiële maatregelen - randvoorwaarde

- De nodige stappen moeten gezet worden om aan de a priori randvoorwaarde te voldoen (implementatie van de vooropgestelde infrastructurale maatregelen in

het kader van de Mobiliteitsstudie van de N118, m.n. de verbinding N118-N19g/R14 of N71 en de doortrekking van de ring rond Retie tot de N118).

Aanbevelingen

- Er wordt slechts één hoofdtoegang voor gemotoriseerd verkeer voorzien, vanop de Retieseweg/N118. Deze hoofdtoegang wordt gebruikt in functie van alle activiteiten/functies op de locatie Kievermont.
- De potenties voor het gebruik van alternatieve vervoerswijze worden maximaal ondersteund.
 - Ten oosten (vanop Kievermont) en ten westen (vanop Retieseweg/N118) worden toegangen voor fietsers voorzien (eveneens nooduitgang/toegang dienstvoertuigen),
 - Ten noorden (vanop Kievermont) en ten zuiden (vanop Nieuwland en via de fietsweg ter plaatse van de spoorlijn) worden toegangen exclusief voor fietsers voorzien. Deze toegangen worden op die manier geënt op de bestaande functionele fietsroute langs de Retieseweg/N118, en op de recreatieve fietsroute van het fietsknooppuntennetwerk van de Provincie Antwerpen langs Kievermont.
- Langs de Retieseweg/N118 wordt een busstopplaats voorzien, van waaruit de bedrijvenzone en de zone voor jeugdverenigingen/jeugdkampen bereikbaar zijn.
- In de stedenbouwkundige voorschriften worden garanties ingebouwd dat parkings maximaal gemeenschappelijk voorzien worden.
- Het kruispunt met de N118 wordt op een gepaste manier ingericht/geregeld.
- Versterken van alternatieve vervoerswijzen op schaal van het gehele kleinstedelijke gebied Geel en Mol. Een aanzet hiertoe werd gegeven in de mobiliteitsstudie van de N118 .

Binnen de gestelde a priori randvoorwaarde worden geen significante mobiliteitseffecten verwacht.

Verduidelijking: bijkomende verkeersgeneratie ten gevolge van de nieuwe bestemming

Bijkomende verkeersgeneratie ten gevolge van de lokale bedrijvigheid

Door de goedkeuring van het PRUP wordt de N118 extra belast door bestemmingsverkeer van en naar de bedrijvenzone. In de MER-screening werd de extra belasting op de N118 bekeken. Hieruit blijkt dat de huidige belasting in de avondspits op de N118 1186 pae/u bedraagt richting Retie, en 879 pae/u richting Geel (opm.: in de huidige belasting werd ook al het effect meegerekend van de goedgekeurde ontwikkelingen langs de N118 die nu reeds in uitvoering zijn). Volgens de studie zal er ten

gevolgen van Kievermont een bijkomende belasting zijn van 110 pae/u richting Retie, en 110 PAE richting Geel. In de MER-screening wordt geconcludeerd dat:

- De bijkomende ontwikkeling Kievermont geen probleem vormt voor de belasting van de wegvakken van de N118.
- De verknoping ter hoogte van Geel en Retie wel problemen zal geven (verkeersleefbaarheid, verkeersveiligheid).

De realisatie van een verbinding tussen de N118 en de N19g/R14 ring rond Geel (PRUP Regionale Ontsluiting dat eveneens in het kader van de afbakening van het KSG Geel wordt opgemaakt) en de doortrekking van de ring rond Retie tot de N118 zijn dan ook essentiële voorwaarden opdat de ontwikkeling van het bedrijventerrein mogelijk zou kunnen zijn. De aanleg van de weg is noodzakelijk, ook zonder ontwikkeling op Kievermont. Een ontwikkeling van bedrijvigheid op Kievermont is slechts mogelijk indien deze verbindingsweg is gerealiseerd.

Verhoogde wegbelasting door stadsrandbos en jeugdrecreatieve activiteiten

Het stadsrandbos en speelbos brengt ook een aantal bijkomende verplaatsingen met zich mee. Vanuit Geel en vanuit de omgeving kunnen bewoners komen wandelen in (delen van) het stadsrandbos, in het speelbos kan gespeeld worden. De jeugdrecreatieve activiteiten betreffen een lokaal of lokalen voor jeugdverenigingen en een bivakplaats voor jeugdverenigingen. Er wordt van uitgegaan dat er een zekere bijkomende verkeersgeneratie is, maar dat deze een beperkt effect hebben omwille van volgende redenen:

De voorziene recreatieve activiteiten die mogelijk zijn worden bewust laag dynamisch gehouden.

Deze types van activiteit gebeuren grotendeels op andere tijdstippen dan de piekmomenten die voor het bedrijventerrein gelden (weekend/vakantieperiode), en meer verspreid over een dag.

Het type activiteit ((zachte) recreatie) houdt een ander gebruik van vervoermiddelen in, nl. een potentieel hoger aandeel fietsgebruik en/of een hogere bezettingsgraad per auto dan dat dit voor een woon-werkverplaatsing het geval is. Een te voorziene functionele fietsverbinding op de voormalige spoorlijn en de aantakking op bestaande fietsroutenetwerken creëren gunstige omstandigheden om het fietsgebruik te stimuleren.

Verkeersleefbaarheid in de woonlinten/woonconcentraties en van de omwonenden

In vergelijking met de huidige situatie is er een bijkomende verkeersdruk ter hoogte van de toegang op de N118. De toegang zal iets meer noordelijk worden voorzien ten opzichte van de huidige situatie (zodat men het gebied meer centraal binnen komt). Deze toegang is de enige toegang voor gemotoriseerd verkeer. De huidige tweede toegang langs Kievermont wordt een toegang voor fietsers en voetgangers (en een noodtoegang voor hulpdiensten en dienstvoertuigen). De toegang aan de

N118 komt dus meer centraal tussen de woonlinten/woonconcentratie te liggen. Effecten van manoeuvrerend verkeer bij de toegang worden zo geconcentreerd op 1 punt, op zekere afstand van de woongebieden.

Bij realisatie van de nieuwe noordelijke verbindingsweg tussen de N118 en de N19g/R14 zal bovendien het deel van de N118 waarop de ontsluiting van Kievermont uitkomt, als een ondergeschikte weg aantakken op dit nieuwe tracé.

Doorvertaling van de conclusies van de planMER-screening naar het PRUP - motivatie

Alle voorwaarden m.b.t. mobiliteit worden – voor zover passend binnen een RUP - verordenend opgelegd in het PRUP. De belangrijkste zijn:

het verordenend vastleggen van de a priori randvoorwaarde voor ontwikkeling (verbinding N118 met N19g/R14)

het op grafisch plan aanduiden en verordenend opnemen van 1 hoofdtoegang en de alzijdige toegangen voor fietsers en voetgangers

verordenend garanties inbouwen dat parkings maximaal gemeenschappelijk voorzien worden.

De reservatiestrook voor de verbinding tussen de N118 en de N19g/R14 wordt voorzien in het PRUP Regionale Ontsluiting, welk tegelijk met voorliggend PRUP in het kader van de afbakening van het Kleinstedelijk Gebied Geel wordt opgemaakt. Door het realiseren van het PRUP Regionale Ontsluiting binnen zelfde procedure wordt maximale rechtszekerheid geboden.

De overige aspecten dienen gestuurd vanuit een flankerend beleid, zoals ook aangegeven in de screening.

5.5 Fauna en Flora

Conclusie uit screening

Door het voorzien van een stadsrandbos (speelbos en natuurontwikkeling) kan een belangrijk deel van Kievermont door gestuurde ontwikkeling een belangrijkere rol spelen in de natuurlijke (en landschappelijke) structuur dan dat in de referentiesituatie het geval is. Deze rol bestaat voornamelijk in een versterking van dit overgangsgedebied met schakeling van bos- en heidebestanden van relatief beperkte omvang. Vanwege de eerder kleine gehelen ligt het belang eerder op landschappelijk vlak en inzake versterking van ecologische infrastructuur (geen natuurconcentratiegebied op regionale schaal). Dit neemt niet weg dat de lokale natuurwaarden belangrijk zijn, en versterkt worden door het PRUP. Rekening houdend met deze geplande ontwikkeling zijn geen significante effecten te verwachten m.b.t. discipline fauna en flora.

Aanbevelingen

- Bij aanleg van het stadsrandbos moet de continuïteit van de bosstructuur, met behoud van open ruimtes (heide-graslanden), gerespecteerd worden. De landschappelijke diversiteit moet versterkt worden, met bossen in verschillende ontwikkelingsstadia.
- Natuurontwikkeling, in het bijzonder in het noordelijke deel sturen via aangepaste inrichting en beheersmaatregelen.
- De toegankelijkheid wordt gestuurd in functie van het vrijwaren/respecteren van de natuurwaarden. Het zwaartepunt van de natuurontwikkeling situeert zich in de noordoostelijke hoek. Op z'n minst dient dit deel beperkt toegankelijk te zijn. In de zuidelijke/zuidwestelijke hoek (langs de Retieseweg/N118), situeert zich het meest toegankelijk deel van het bos, nl. de beboste zone voor jeugdskamp en een speelbos.
- Alle nieuwe groenvoorzieningen dienen te bestaan uit streekeigen (bij voorkeur autochtone) planten, struiken en bomen, die zijn aangepast aan de bodemsamenstelling en standplaats (streekeigen beplanting)
- De niet-bebouwde of niet-verharde gedeelten van het bedrijventerrein dienen te worden aangelegd als groenzone met streekeigen beplanting.

Naast de zaken die in de stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP kunnen worden geregeld, kunnen volgende flankerende maatregelen als aanbeveling meegegeven worden:

- In de zone voor natuurontwikkeling kan regenwater opgevangen worden (met overloop) van de hardere functies. De zone waarin deze opvang gebeurt is natuurlijk aangelegd, ofwel worden natuurlijke laagten in de achterliggende zone voor natuurontwikkeling mee in het systeem van regenwateropvang ingeschakeld.
- In het stadsrandbos (natuurontwikkeling) is er een potentie voor heidebeheer door lokale schaphouders.
- Op termijn kan het stadsrandbos mogelijk worden uitgebreid buiten de grenzen van het onderzoeksgebied, bijv. door bestaande beboste percelen bij het onderzoeksgebied te betrekken.
- Opmaak van een beheerplan en/of toegankelijkheidsreglement voor het stadsrandbos met daarin een visie over het gehele gebied, de te vrijwaren zones voor betreding, ...
- Eventuele hinderbronnen in het lokale bedrijventerrein (geluid...) dienen via milieuvergunning – vlarem aan de bron worden aangepakt (bijvoorbeeld inkapselen geluidbronnen) zodat effecten naar het stadsrandbos tot een minimum herleid worden.

Doorvertaling van de conclusies van het planMER-screening naar het PRUP - motivatie

Alle voorwaarden m.b.t. fauna en flora worden – voor zover passend binnen een RUP -verordenend opgelegd in het PRUP. De belangrijkste zijn:

het verordenend vastleggen en op grafisch plan aanduiden van het speelbos en natuurlijk deel van het stadsrandbos

het verordenend vastleggen van de inrichting van het stadsrandbos waarbij de continuïteit van de bosstructuur, met behoud van open ruimtes (heide-graslanden), gerespecteerd moet worden. Toelichtend wordt hiertoe verwezen naar het bos- en natuurdecreet.

het verordenend opnemen van de sturing van de toegankelijkheid

het verordenend opleggen van het gebruik van streekeigen flora

De overige aspecten dienen gestuurd vanuit een flankerend beleid, zoals ook aangegeven in de screening.

5.6 Mens***Conclusie screening***

Er zijn geen significante negatieve effecten op de mens te verwachten door de goedkeuring van het PRUP mits volgende maatregelen genomen worden:

- Er mogen geen SEVESO-bedrijven bedrijven ingeplant worden in het onderzoeksgebied (i.f.v. de veiligheid in het aanliggende woonlint)

Het PRUP leidt tot een aantal potentiële meerwaarden voor discipline mens, zoals onder meer het toegankelijk maken van een ruim openruimtegebied.

Veiligheid

- In het kader van de veiligheidsrapportage kunnen volgende stellingen worden gedaan:
 - Binnen een straal van 2 km vanaf de contour van het PRUP is er geen SEVESO-inrichting gelegen.
 - Binnen het onderzoeksgebied is ondermeer een bedrijventerrein als functie gepland, met een netto-oppervlakte van meer dan 10 ha (inclusief stedelijke opslag). Uitgaande van een gemiddelde tewerkstelling van 35 personen per hectare, vormt dit PRUP een mogelijk aandachtsgebied.
 - Omgekeerd liggen vlakbij het onderzoeksgebied woonconcentraties/woonlinten met landelijk karakter (aan de overzijde van N118). In functie

van de veiligheid werd de beslissing genomen om geen SEVESO-bedrijven toe te laten worden in het onderzoeksgebied.

- Als conclusie kan gesteld worden dat de opmaak van een RVR in het geval van dit PRUP niet vereist is volgens de geldende regelgeving en dat de veiligheid van dit gebied ten opzichte van SEVESO-bedrijven is gegarandeerd.
- De veiligheid van de zwakke weggebruiker wordt gegarandeerd, in die zin dat een aparte infrastructuur op de voormalige spoorlijnbedding voorzien wordt voor fietsers die vanuit het centrum van Geel naar het onderzoeksgebied fietsen (recreanten of werknemers).

Landbouw

Er is sprake van een beperkt verlies aan landbouwgrond (noordelijke driehoek - concessie, elk moment opzegbaar), waarbij echter geen landbouwbedrijfszetels of huiskavels zelf getroffen worden. Het verlies van deze gronden in agrarisch gebruik leidt ook niet tot een structurele aantasting van het omgevende agrarische gebied. Wel kan er in beperkte mate effect zijn op microniveau, nl. op niveau van het bedrijf dat de gronden in gebruik heeft. Omdat het een beperkte oppervlakte betreft en geen huiskavels, zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten op dit vlak.

Economie

Door het PRUP wordt ruimte gecreëerd in functie van de herlokalisatie van zonevreemde bedrijven.

In het GRS Geel wordt een behoefte aan 8 ha vanuit endogene groei vooropgesteld. Daarnaast voorziet de stad een behoefte van 13 ha vanuit de herlokalisatie van zonevreemde bedrijven. Deze 13 ha is een ingeschatte behoefte en zal door de gemeente nader bepaald moeten worden parallel met de opmaak van een RUP voor de zonevreemde bedrijven.

Het lokaal bedrijventerrein op Kievermont moet in de eerste plaats ruimte bieden voor herlokalisatie van bestaande zonevreemde lokale bedrijven (kwantitatief verder te onderzoeken in een gemeentelijk RUP).

Ondertussen is het RUP Zonevreemde Bedrijven in opmaak. Een kwantificering van de herlokalisatiebehoefte is in opmaak (enquêtering van betrokken bedrijven i.f.v. ontwikkelingsperspectieven is in eindfase). Er wordt van uitgegaan dat deze cijfers op relatief korte termijn voorhanden zullen zijn. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt dan ook een fasering ingebouwd:

- In eerste fase kan dat deel ontwikkeld worden dat op basis van de behoefte raming vanuit het RUP Zonevreemde Bedrijven kan aangetoond worden.
- De (eventueel nog) resterende oppervlakte kan pas in later fase ontwikkeld worden, d.w.z. als een nieuwe behoefte kan aangetoond worden.

Wonen

Toename geluidshinder

De activiteiten binnen het plangebied (bedrijvigheid, jeugdverenigingen, fietsers, wandelaars) en de vervoersbewegingen van en naar het plangebied kunnen toename van geluid veroorzaken. Een aanzienlijke toename van geluidshinder wordt echter niet verwacht:

- Uitgaande van het voldoen aan de VLAREM-regelgeving mag verwacht worden dat de door de bedrijfsactiviteiten veroorzaakte lawaaihinder beperkt is, mede gelet op de aard van de bedrijvigheid (lokale bedrijven) met een eerder beperkte dynamiek.
- Bovendien moet rekening gehouden worden met het aanwezige achtergrondgeluid ten gevolge van de nabije ligging vlakbij de N118 (en in de toekomst de nieuwe verbindingsweg tussen de N118 en de N19g/R14).
- Een toename van het geluidniveau van de N118 door extra verkeer van Kievermont is verwaarloosbaar, gelet op het feit dat deze toename eerder beperkt is en het feit dat enkel een substantiële toename van de verkeersintensiteit zich vertaalt in hogere geluidniveaus.

Effecten op menselijke gezondheid

Er wordt verwezen naar het feit dat bij eigendomsoverdracht de saneringsplicht i.f.v. de bodemvervuiling van toepassing is.

Grondinname, wijziging bodemgebruik

Het plangebied neemt ruimte in beslag die nu deels in agrarisch gebruik is (zie hierboven), deels bebost is en deels bestaat uit een voormalig militair domein met verspreid liggende loodsen en wegenis waar spontane natuurontwikkeling plaats vindt. Ten gevolge van het PRUP Kievermont is er:

- een grondinname ten gunste van een openruimtefunctie (stadsrandbos) in het nadeel van 'halfharde' functie (een voormalig militair domein met verspreid liggende loodsen en wegenis waar spontane natuurontwikkeling plaats vindt) Het grootste deel betreft verlaten militair gebruik.
- een grondinname ten gunste van een harde functie (zone voor kleinstedelijke ontwikkeling) in het nadeel van een 'halfharde' functie (een voormalig militair domein met verspreid liggende loodsen en wegenis waar spontane natuurontwikkeling plaats vindt)
- een beperkte grondinname ten gunste van een openruimtefunctie (stadsrandbos) ten vervanging van een andere openruimtefunctie (agrarisch gebruik en bos)
- een grondinname ten gunste van een openruimtefunctie (stadsrandbos) in het nadeel van een andere openruimtefunctie (agrarisch gebruik, bos en natuurgebied)

Er zijn een aantal positieve effecten door het PRUP omdat het gebied nieuwe functies (kleinstedelijke ontwikkelingen) kan opnemen ten dienste van de burger:

- bedrijventerrein, welke op zich bijkomende tewerkstelling garandeert. Door de geldende bestemming militair gebied (gewestplan), kon een grondinname in functie van een ander gebruik vroeg of laat wel verwacht worden.
- De overige huidige functies in het onderzoeksgebied (jeugdvereniging, stedelijke opslag) blijven gegarandeerd na het PRUP.
- Stadsrandbos, waarbij het gebied toegankelijk wordt voor het brede publiek, wat nu niet het geval is.

Effect op de belevingswaarde

Door opmaak van het PRUP en sterkere sturing van ontwikkelingen wordt de openruimtefunctie eerder versterkt dan verzwakt, zeker door realisatie van een stadsrandbos (relatief groot deel van het plangebied). De realisatie van de harde functies gebeuren ten nadele van een 'halfharde' functie, niet ten nadele van een uitgesproken openruimtefunctie.

Door de realisatie van een toegankelijk stadsrandbos voor de inwoners van Geel (en ook deels van Mol of de ruimere omgeving), wordt de belevingswaarde van het gebied een stuk groter. Het gebied is nu ontoegankelijk voor het publiek en bevat heel wat verwaarloosde en vervallen gebouwen. Het realiseren van een openbare groenruimte heeft een positief effect op de belevingswaarde.

Een toename van verkeer door realisatie van het PRUP (zie mobiliteit) kan een invloed hebben op de verkeersleefbaarheid, in de eerste plaats ter hoogte van Geel-Sint-Dimpna en ter hoogte van Retie centrum. De verkeersleefbaarheid staat op deze plaatsen ook nu al sterk onder druk. Rekening houdend met de a priori remediërende maatregelen (nieuwe verbindingsweg tussen de N118 en de N19g/R14), kan een verbetering van de verkeersleefbaarheid in deze kernen verwacht worden.

De realisatie van een nieuwe fietsverbinding tussen Kievermont het centrum van Geel heeft bovendien een positief effect op het vlak van menselijke corridorwerking (relatie stad – stadsrandbos / recreatieve functies) en garandeert de toegankelijkheid van het domein voor de zachte weggebruiker.

Toerisme, recreatie en sport

Het PRUP geeft meer rechtszekerheid voor de bestaande scouts (Akabe Pioen), en geeft ruimere mogelijkheden als bivakplaats voor jeugdverenigingen. Een goede buffering t.o.v. het bedrijventerrein moet voorzien worden.

Doorvertaling van de conclusies van de planMER-screening naar het PRUP - motivatie

Alle voorwaarden m.b.t. mens worden – voor zover passend binnen een RUP - verordenend opgelegd in het PRUP. De belangrijkste zijn:

het verordenend vastleggen dat geen SEVESO-bedrijven zijn toegelaten

Daarnaast worden de gebruikelijke maatregelen voorzien die bij de inrichting van een bedrijventerrein (of zone voor stedelijke ontwikkeling) van toepassing zijn en een positief effect hebben m.b.t. de discipline mens, zoals het verordenend opnemen en op grafisch plan aanduiden van een bufferzone (visuele buffer), en voorschriften m.b.t. hinderaspecten.

De overige aspecten dienen gestuurd vanuit een flankerend beleid, zoals ook aangegeven in de screening.

5.7 Landschap en erfgoed

Er zijn geen significante negatieve effecten te verwachten op landschap en erfgoed door de goedkeuring van dit PRUP. De landschappelijke inpassing was in de referentiesituatie niet gegarandeerd (voormalig militair domein met vervallen gebouwen en infrastructuur, waar vegetatie spontaan is opgeschoten). In de nieuwe situatie wordt de landschappelijke inpassing versterkt door verschillende maatregelen en voorzieningen. Door het voorzien van het stadsrandbos (speelbos/natuurontwikkeling) worden enerzijds de hardere functies (ten noorden, oosten en zuiden) gebufferd ten opzichte van de omgeving, anderzijds integreert het onderzoeksgebied zich door een oordeelkundige inrichting van het stadsrandbos in de landschappelijke omgeving. Ten westen, langs de N118, liggen een aantal woonzones/woonlinten/woningen. De hardere functies langs/richting de N118 worden door een visueel dichte groenbuffer afgeschermd ten opzichte van deze woningen. Aan de bedrijven op de zichtlocatie worden specifieke architecturale kwaliteitseisen gesteld.

Aanbevelingen:

- Voor de inrichting van het stadsrandbos, en vooral voor het oostelijke en noord-oostelijke deel, dienen specifieke randvoorwaarden opgelegd te worden die een goede landschappelijke inpassing in de omgeving garanderen. Het verwijderen van de infrastructuur is daar één voorbeeld van.
- Suggestie aan de gemeente: Voor de inrichting van de zone voor bedrijventerrein en stedelijke opslag en de zone voor jeugdverenigingen en jeugdskampen worden randvoorwaarden opgelegd die een gebiedsdekkende groenstructuur garanderen (o.a.: een visueel dichte buffer tussen de bedrijventerrein en de recreatieve zone, en tussen de bedrijventerrein en de zone voor stadsmagazijn/buitenopslag, bomenrijen die interne ontsluitingswegen belijnen en accentu-

eren, een dubbele bomerij ter plaatse van de spoorlijn als referentie naar deze vroegere spoorlijn, de stelplaatsen voor tenten in de zone voor jeugdkampen worden opgevat als open plekken in een bosstructuur, groene parkings (parke- ren onder bomen)).

- Ten opzichte van de woningen in de landbouwstrook welke onmiddellijk grenzen aan de bedrijvengzone wordt een visueel dichte groenbuffer voorzien.

Naast de zaken die in de stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP kunnen worden geregeld, kunnen volgende flankerende maatregelen een meerwaarde bieden:

- Aan de bedrijven op de zichtlocatie langs de N118 kunnen specifieke architecturale kwaliteitseisen opgelegd worden, en/of kan een bomerij de visuele relatie verzachten.
- Bij inrichting van het terrein voor kleinstedelijke voorzieningen is het een meerwaarde indien de militaire architectuur en de bouwvolumes zouden kunnen behouden blijven als blik op de voormalige functie van het gebied.
- Opmaken van een inrichtings- of beheerplan voor de zone voor het stadsrandbos, waarbij het voorzien van minstens een deel open- en halfopen heidelandschappen (in aansluiting met Reivennen), kan bijdragen tot het herstel van het traditioneel landschap.

Doorvertaling van de conclusies van de planMER-screening naar het PRUP - motivatie

Alle voorwaarden m.b.t. landschap worden – voor zover passend binnen een RUP - verordenend opgelegd in het PRUP. De belangrijkste zijn:

het verordenend vastleggen dat de harde infrastructuur in het stadsrandbos maximaal verwijderd moet worden

het verordenend opnemen van maatregelen die een die een gebiedsdekkende groenstructuur garanderen

het verordenend opnemen en op grafisch plan aanduiden van een bufferzone ten opzichte van de woningen in de landbouwstrook langs de N118

het verordenend opnemen dat specifieke aandacht moet gaan naar de architecturale kwaliteit van gebouwen op de zichtlocatie langs de N118

verordenend de mogelijkheid geven om een nieuwe functie te geven aan bestaande militaire gebouwen (voor zover dit bouwfysisch mogelijk is)

De overige aspecten dienen gestuurd vanuit een flankerend beleid, zoals ook aangegeven in de screening.

6 Visie en ontwerp

6.1 Programma

Het RUP voorziet, naast een herbestemming van een aantal restzones in de rand naar landbouw, in 2 grote zones:

- Een zone voor stadsrandbos (provinciaal niveau):
 - Het grootste deel van deze zone is een zone voor natuur- en bosontwikkeling
 - Het overige deel van de zone is een speelbos
- Een zone voor stedelijke ontwikkeling (lokaal niveau). Binnen deze zone kan voorzien worden:
 - een deelzone voor jeugdverenigingen en jeugdkampen (waarvan een deel met kampeerplaatsen voor jeugdkampen, bij voorkeur ingebed in de bosstructuur). De recreatieve activiteiten moeten laagdynamisch zijn (bijv. geen sporthal) – max 6 ha bruto.
 - een deelzone voor een lokaal bedrijventerrein³: De maximale bruto oppervlakte bedraagt 16 ha, de maximale netto oppervlakte bedraagt 12 ha. Deze kan gefaseerd ontwikkeld worden in functie van de behoefte.
 - een deelzone voor stadsmagazijn/stedelijke opslag. De maximale bruto oppervlakte van deze zone bedraagt 4 ha.

Met de bruto-oppervlakte wordt de oppervlakte van de betreffende (deel)zone bedoeld, inclusief voorzieningen als groenbuffers en wege- nis/openbaar domein.

De vermelde maximale bruto en/of netto oppervlakten van de deelzones in de zone voor stedelijke ontwikkeling zijn conform het brownfieldconvenant met betrekking tot de herinrichting van het militair domein. In het brownfieldconvenant wordt gesteld: 'Als uitgangspunt (bij de opmaak van het PRUP Kievermont) geldt dat het militair domein wordt omgevormd tot een zone voor bedrijvigheid, natuurontwikkeling en recreatie zoals voorgesteld in de inrichtingsstudie van 12 oktober 2007'. De vermelde inrichtingsstudie kadert mee in vooronderzoek in functie van het PRUP KSG Geel/PRUP Kievermont. De vermelde inrichtingsstudie ging uit van de taakstelling zoals bleek uit vooronderzoek en de vertaling daarvan via ontwerpend onderzoek.

Tot slot wordt ter plaatse van de voormalige militaire spoorlijn een fietsverbinding van en naar het centrum voorzien.

³ Voor het lokale deel werd n.a.v. de plenaire vergadering planologische delegatie verleend door stad Geel bij collegebeslissing d.d.31/01/2011 (deze werd ook in bijlage bijgevoegd).

6.2 Visie en concepten

6.2.1 Visie

Vanuit ruimtelijk oogpunt en rekening houdend met het te realiseren programma worden volgende uitgangspunten gehanteerd bij invulling van het plangebied:

- De meest dynamische activiteiten en infrastructuur (lokale bedrijvigheid, stadsmagazijn/stedelijke opslag en jeugdrecreatie) bundelen en inplanten onmiddellijk aansluitend op de N118 (westelijk).
- De openruimtestructuur voorzien aansluitend op de omliggende open ruimte zodat continuïteit gegarandeerd kan worden.
- Het speelbos (deel van het stadsrandbos) wordt ingeplant richting Geel-centrum, dus eerder zuidelijk in het plangebied (eveneens aansluitend op de voormalige spoorlijn, welke een fietsverbinding van en naar Geel-centrum vormt).
- Een zone voor jeugdrecreatie te laten aansluiten op het stadbos/speelbos (verweving recreatie/natuur)
- Bestaande infrastructuur (wegenis, spoorlijn) wordt maximaal gebruikt/hergebruikt in functie van het ontwerp van het bedrijventerrein (letterlijk als de fysieke toestand dit toelaat, of figuurlijk als structuur in het ontwerp), en het bestaande orthogonaal patroon wordt maximaal gerespecteerd, ook als referentie naar het verleden.
- In het stadsrandbos (en zeker in de zone voor natuurontwikkeling) is het aangegeven de versnippering terug te dringen en de toegankelijkheid te sturen. Alle verharde oppervlaktes (wegen, gebouwen, verharde terreinen) beperken er zich tot de nuttige wegen in de toekomst. Alle bestaande wegen (behoudens de 'rondweg') dienen dus verwijderd te worden

6.2.2 Ruimtelijke krachtlijnen – concepten

Groenstructuur

Volgende elementen maakt deel uit van de gewenste groenstructuur:

- Het grootste deel van de groenstructuur is de zone voor stadsrandbos (speelbos/natuurontwikkeling). Deze zone omsluit de bedrijvenzone en de recreatieve zone ten noorden, ten oosten en ten zuiden, en maakt de verbinding naar het natuurgebied Reivennen ten noorden. Er zijn een aantal argumenten om een graduele overgang te voorzien inzake natuurwaarden in noordoostelijke richting (zie ook bij fauna en flora).
- Een visueel dichte buffer wordt rond de bedrijvenzone voorzien (behalve ten opzichte van de Retieseweg/N118 o.w.v. de potenties van een zichtlocatie). Ook tussen de bedrijvenzone en de recreatieve zone is een goede buffer van belang.

Bebouwing

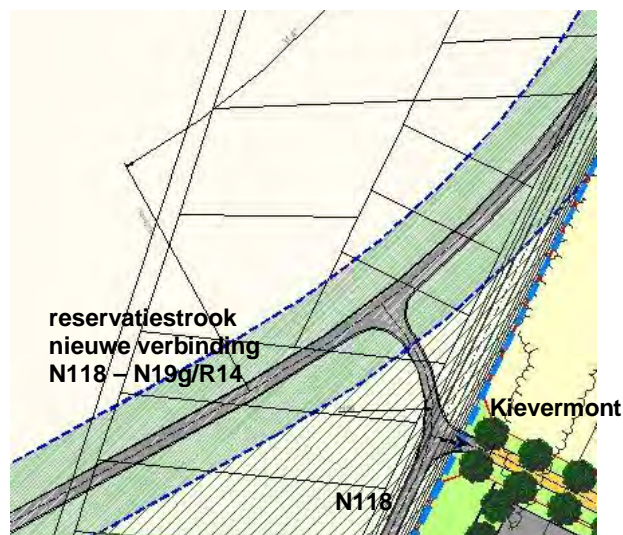
- In principe worden alle bestaande gebouwen en constructies in de groene zone (stadsrandbos) verwijderd (de meeste gebouwen zijn in slechte staat), waarbij wel de optie open gehouden wordt om 1 à 2 gebouwen te hergebruiken als ondersteunende functie natuur (ontvangstruimte, educatie, ...) in de zone voor natuurontwikkeling.
- In de zone voor jeugdrecreatie kunnen bestaande gebouwen hergebruikt worden, voor zover de huidige bouwfysische en constructieve toestand dit toelaat.
- Bij invulling van het lokaal bedrijventerrein dient aandacht te gaan naar volgende principes:
 - Het deel van de bedrijvenzone langs de Retieseweg/N118 fungeert als zichtlocatie. De ontsluiting van deze bedrijfsgebouwen gebeurt via de achterkant.
 - De gebouwen worden ingeplant volgens het principe van zuinig ruimtegebruik (minstens gekoppelde bebouwing voorzien).
 - Op het knooppunt van de bedrijvenzone en de jeugdrecreatiezone kan een gemeenschappelijke cafetaria/taverne/sanitaire blok voorzien worden.

Ontsluiting

Volgende elementen maken deel uit van de gewenste ontsluitingstructuur:

- Er wordt één hoofdtoegang voor gemotoriseerd verkeer vanop de Retieseweg/N118 voorzien. Deze hoofdtoegang wordt gebruikt in functie van alle activiteiten/functies op de locatie Kievermont (met wel een aparte interne afwikkeling in functie van de bedrijvenzone en de zone voor jeugdverenigingen en jeugdkampen). De bestaande toegang voor gemotoriseerd verkeer mag behouden blijven zolang de nieuwe toegang niet functioneert.
- Gemotoriseerd verkeer mag enkel circuleren ter plaatse van de dynamische functies. Langzaam verkeer maakt zo veel mogelijk gebruik van een aparte infrastructuur.
- Ten noorden (vanop Kievermont) en ten zuiden (vanop Nieuwland en via de fietsweg ter plaatse van de spoorlijn) worden toegangen exclusief voor fietsers voorzien.
- Voor de bedrijvenzone en de zone voor jeugdverenigingen/jeugdkampen worden een aantal gemeenschappelijke parkings voorzien.
- Langs de Retieseweg/N118 kan een busstopplaats voorzien worden.

- Voor aansluiting van PRUP Kievermont op de N118, rekening houdend met de nieuwe verbinding tussen de N118 en de N19g/R14, wordt een bestemmingszone voorzien in het PRUP Regionale Ontsluiting dat tegelijk met voorliggend PRUP in het kader van de afbakening van het KSG Geel wordt opgemaakt. Een mogelijke aansluiting op basis van dit PRUP wordt weergegeven in nevenstaande figuur.



6.2.3 inrichtingselementen – beeldkwaliteit

M.b.t. de inrichtingselementen wordt verwezen naar 6.2.2 en de elementen die een duurzame inrichting bevorderen zoals weergegeven in de toelichtende kolom bij de stedenbouwkundige voorschriften.

Hieronder wordt wel een mogelijke inrichting van het voormalig militair domein weergegeven, waarbij rekening werd gehouden met vermelde elementen.



6.2.4 Vertaling naar grafisch plan

Zie toelichtende kolom bij de stedenbouwkundige voorschriften.

7 Ruimtebalans

7.1 Ruimtebalans PRUP Kievermont

Huidige bestemming		Opp (m ²)
<i>Categorie</i>	<i>Bestemming</i>	
Militair gebied	Militair gebied	74 ha 43 a
Totaal		74 ha 43 a
Bestemming RUP		Opp (m ²)
<i>Categorie</i>	<i>Bestemming</i>	
Overig groen	Art 1 – zone voor stadsrandbos – natuur – en bosontwikkeling	31 ha 70 a
Bos	Art 2 – zone voor stadsrandbos – speelbos	6 ha 63 a
<i>Bedrijvigheid</i>	<i>Art 3 – zone voor stedelijke ontwikkelingen</i>	<i>20 ha 82 a⁴</i>
	Art 4 – bufferzone stedelijke ontwikkeling	3 ha 05 a
<i>Recreatie</i>	<i>Art 3 – zone voor stedelijke ontwikkelingen</i>	<i>20 ha 82 a</i>
Landbouw	Art 7 - Zone voor landbouw	10 ha 97 a
Lijninfrastructuur	Art 8 – zone voor openbare weg	1 ha 26 a
Totaal		74 ha 43 a
BALANS		Opp (m ²)
Overig groen		+ 31 ha 70 a
Bos		+ 6 ha 63 a
Bedrijvigheid		+ 16 ha 00 a
Landbouw		+ 10 ha 97 a

⁴ Dit artikel komt zowel onder bedrijvigheid als onder recreatie voor aangezien de invulling van deze zone een gemengde zone is. In de stedenbouwkundige voorschriften is voorzien dat maximaal 16 ha kan ingevuld worden in functie van bedrijvigheid (inclusief groenbuffer). In de balans wordt dit dus op deze manier meegenomen. In een latere fase zal nog een definitieve keuze moeten gemaakt worden met betrekking tot de hoofdfunctie.

Lijninfrastructuur	+ 1 ha 26 a
Recreatie	+ 4 ha 82 a
Militair gebied	- 74 ha 43 a

Bron: Digitaal berekend op basis van bestemmingsplan in Autocad

7.2 Globale Ruimtebalans PRUP's afbakening KSG Geel

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

- PRUP 1 afbakeningslijn
- PRUP 2 Brukel
- PRUP 3 Laar
- PRUP 4 Gansakker
- PRUP 5 Woon-werkpark
- PRUP 6 Kievermont
- PRUP 7 Antwerpseweg
- PRUP 8 Regionale Ontsluiting

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.

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.”

De omzetting van militair gebied naar andere hoofdbestemmingen geeft geen aanleiding tot planschade.

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.

De omzetting van militair gebied naar andere hoofdbestemmingen geeft geen aanleiding tot planbaten.

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.”

De omzetting van militair gebied naar andere hoofdbestemmingen geeft geen aanleiding tot een bestemmingswijzigingscompensatie.

9 Op te heffen voorschriften

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).

- Militair gebied

Verkavelingen

Binnen het plangebied zijn geen verkavelingen gelegen.

10 Bijlagen

Volgende bijlagen zijn toegevoegd bij deze bundel:

- Beslissing dienst MER met betrekking tot de planMER-screening
- Grafische weergave van het register van planbaten, planschade en compensatie en legende
- Collegebeslissing stad Geel m.b.t. planologische delegatie

11 Kaarten

Volgende basiskaarten zijn bijgevoegd:

- 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 toegevoegd.

DEEL 2 STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1 Voorschriften

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Bestemming</p> <p>In de zone van Art. 1 is de hoofdfunctie natuur. Recreatief medegebruik laat evenwel toe dat bepaalde deelzones afgeschermd kunnen worden, niet toegankelijk zijn voor het publiek omwille van de natuurwaarde.</p> <p>Laagdynamisch recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie. Ondergeschikt betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis'.</p>	<p>Art. 1 Zone voor stadsrandbos – natuur- en bosontwikkeling</p> <p>categorie van gebiedsaanduiding: 'overig groen'</p> <p>De zone van Art. 1 is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos. Laagdynamisch recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie.</p>
<p>Inrichting en beheer</p> <p>Onder bos wordt begrepen ecologisch beheerd bos zoals bedoeld in het Bosdecreet (artikel 18 en volgende), onverminderd de bepalingen van het Natuurdecreet. Het aanbrengen van infrastructuren voor het beheer van het gebied als natuurgebied is mogelijk. Die infrastructuren zijn onder meer: veekerende rasters, schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied.</p> <p>Er zijn argumenten om een graduele overgang te voorzien inzake toenemende natuurwaarden in noordoostelijke richting:</p> <p>Het (noord)oostelijk deel heeft op dit moment de meest waardevolle vegetaties met de hoogste graad van ecologische natuurlijkheid</p> <p>In dit deel komen ook de grootste aaneengesloten ruimtes voor</p> <p>Er zijn potenties voor heidebeheer door (lokale) schapenhouders.</p> <p>Er wordt uitgegaan van het terugdringen van de versnippering van de zone en het sturen van de toegankelijkheid. In functie hiervan mogen enkel de nuttige, functionele wegen, verhardingen en gebouwen voorzien worden. Om de versnippering maximaal terug te dringen worden best alle bestaande wegen, behoudens de 'rondweg', best verwijderd.</p> <p>Onder wegen worden ook fiets- en voetpaden of een rolstoelpad begrepen. De materiaalkeuze moet afgestemd zijn op de omgeving (natuur en bos). Het run-offwater moet</p>	<p><i>Algemene principes</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, het bos en van de landschapswaarden zijn toegelaten. – Bij de inrichting van de zone van Art. 1: <ul style="list-style-type: none"> – moet de continuïteit van de bosstructuur, in afwisseling met open ruimtes (heide en graslanden), gerespecteerd worden – moet de landschappelijke diversiteit (bossen in verschillende ontwikkelingsstadia) versterkt worden <p><i>Infrastructuur en voorzieningen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Onverminderd onderstaande bepalingen moeten verharde en bebouwde oppervlaktes (wegen, gebouwen, verharde terreinen) zich beperken tot de nuttige, functionele wegen en bebouwing/verharding. – Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> – De bestaande rondweg (zie grafisch plan) mag behouden blijven en onderhouden worden.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>integraal ter plaatse infiltreren.</p> <p>Kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken bestaat onder meer uit toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen. Kleinschalige infrastructuur voor natuureducatie zijn bijvoorbeeld: informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten. Kleinschalige infrastructuur voor laagdynamisch recreatief medegebruik zijn onder meer zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken. Niet-gemotoriseerd verkeer heeft betrekking op wandelen, fietsen, paardrijden of rolstoelgebruikers.</p> <p>Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, bergplaats voor materiaal...). In functie van de landschappelijke inpassing gaat de voorkeur uit naar het hergebruik van 1 à 2 bestaande gebouwen van het militair domein als ondersteunende functie natuur, tenzij deze hiertoe bouwtechnisch/bouwfysisch niet geschikt voor zijn of in functie van de natuurondersteunende functie niet op een geschikte plek zijn ingeplant.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – het herstellen of heraanleggen van bestaande wegen en nutsleidingen. Bestaande nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid. – het aanbrengen van nieuwe kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of laagdynamisch recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer; – Uitsluitend gebouwen noodzakelijk voor het beheer van of het toezicht op de zone van Art. 1 zijn toegelaten, op voorwaarde dat ze niet (mede)gebruikt worden als woonverblijf. Hiertoe worden maximaal 2 bestaande gebouwen van het militair domein herbruikt, tenzij deze hiertoe bouwtechnisch/bouwfysisch niet geschikt voor zijn of in functie van de natuurondersteunende functie niet op een geschikte plek zijn ingeplant. Indien herbruik van bestaand militaire gebouwen niet mogelijk is, dan kan kunnen maximaal 2 dergelijke gebouwen toegelaten worden voor zover ze landschappelijk inpasbaar zijn. De maximale bebouwde oppervlakte van dergelijk nieuw gebouw bedraagt 200 m². – bestaande voetwegen (voet- en buurtwegen uit de atlas der buurtwegen en andere erfdienstbaarheden) moeten maximaal behouden worden en geïntegreerd in het ontwerp. Indien het bestaande tracé omwille van de inrichting van het gebied niet meer mogelijk is, dient een aangepast tracé te worden gezocht, zodat de verbindingsfunctie van deze wegen niet verloren gaat.
	<p>Art. 2 Zone voor stadsrandbos - speelbos</p>
<p>Bestemming</p> <p>De zone van Art. 2 is bedoeld als een speelbos. Dat wil zeggen dat deze zone over de gehele oppervlakte toegankelijk is (niet enkel op de paden) en gespeeld mag worden.</p>	<p>categorie van gebiedsaanduiding: 'bos'</p> <p>Binnen de zone van Art. 2 zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie nevensgeschikte functies.</p>
<p>Inrichting en beheer</p> <p>Tot kleinschalige infrastructuur voor de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied worden ondermeer gerekend: speeltuigen, een (overdekte) picknickplaats, zit-</p>	<p><i>Algemene principes</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn in functie van natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie zoals bedoeld volgens de bestemming, zijn toegelaten. – De zone van Art. 2 moet een beboste structuur hebben. <p><i>Infrastructuur en voorzieningen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – De zone van Art. 2 heeft een onbebouwd (verhardingen en gebouwen) karakter, be-

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>banken, vuilnisbakken, toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten, niet verharde paden voor niet-gemotoriseerd verkeer (wandelen, fietsen, paardrijden, een rolstoelpad).</p> <p>Hoogdynamische recreatieve infrastructuur is uitgesloten (sportvelden, golfterreinen, permanente kampeervoorzieningen, ...).</p>	<p>houdens wat het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur betreft voor zover die gericht is op de sociale, educatieve of recreatieve functie en de ruimtelijk-ecologische draagkracht niet wordt overschreden.</p> <ul style="list-style-type: none"> – De bestaande telecom-mast mag blijven functioneren. – 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.
	Art. 3 Zone voor stedelijke ontwikkeling
<p>Voorwaardelijke inrichting en in gebruik name van het lokaal bedrijventerrein en de zone voor stadsmagazijn/stedelijke opslag</p> <p>In de planMER-screening die in functie van voorliggend PRUP werd opgemaakt, werd het effect van de bijkomende verkeersgeneratie in functie van het lokaal bedrijventerrein en de stedelijke opslag/stadsmagazijn van de zone van Art. 3 ingeschat. Hieruit bleek dat er voldoende restcapaciteit is op de wegvakken van de N118 om het bijkomend verkeer af te wikkelen, maar dat er capaciteit- en/of verkeersleefbaarheidsproblemen zijn bij de doortocht van de N118 in de centra Geel Sint-Dimpna en Retie (ook zonder bijkomende ontwikkeling werden deze problemen vastgesteld). Conform de planMER-screening lossen volgende infrastructurele maatregelen deze problemen op:</p> <p>De N118 en de N19/R14 worden ter hoogte van Geel met elkaar verbonden. Deze nieuwe weg wordt voorzien in het PRUP Regionale Ontsluiting, welk eveneens in het kader van de afbakening van het Kleinstedelijk Gebied Geel wordt opgemaakt.</p> <p>De ring rond Retie wordt doorgetrokken vanop de Pijlstraat/Veldenstraat tot op de N118. Deze doortrekking werd voorzien binnen het goedgekeurde BPA 'De Bempdekens'. Ondertussen is de aanleg ervan voorzien in de planning van de bevoegde administratie.</p> <p>Nadat deze infrastructurele maatregelen uitgevoerd zijn, wordt geen probleem meer verwacht m.b.t. de verkeersafwikkeling ten gevolge van de ontwikkelingen op Kievermont, noch op wegvakniveau, noch in de kernen Retie en Geel Sint-Dimpna. Een bijkomende mobiliteitstoets is dan ook niet nodig.</p> <p>De vermelde infrastructuuringrepen moeten verwezenlijkt zijn voordat het bedrijventerrein in gebruik kan genomen worden. Dit betekent dat:</p> <p>De stedenbouwkundige vergunningen m.b.t. de ontsluitingsinfrastructuur of onbebouwde percelen van het bedrijventerrein afgeleverd kunnen worden wanneer een concrete datum m.b.t. de uitvoering van de nieuwe weginfrastructuur in de omgeving (zie hier-</p>	<p>Onverminderde onderstaande bepalingen kan het lokale bedrijventerrein en het stadsmagazijn in de zone onder Art. 3 pas in gebruik genomen worden indien aan volgende voorwaarden voldaan is:</p> <ul style="list-style-type: none"> – een nieuwe wegverbinding tussen de N118 en de N19g/R14 rond Geel is aangelegd – de verlenging van de ring rond Retie (doortrekking Pijlstraat/Veldenstraat tot op de N118) is aangelegd

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>boven) gekend is.</p> <p>De bedrijfzone effectief in gebruik kan genomen worden op het ogenblik dat bovenvermelde infrastructuur aangelegd is en functioneert.</p> <p>De behoefte aan lokale bedrijvigheid bestaat uit de endogene groei (lokale bedrijvigheid en onderzoek en ontwikkeling) en de herlokalisatiebehoefte van de zonevreemde bedrijven en/of gaat uit van een taakstelling. In het GRS Geel werd de endogene behoefte (voor de toen geldende planperiode) berekend. Stad Geel is op het ogenblik van de opmaak van voorliggende PRUP ook bezig met een procedure Gemeentelijk RUP Zonevreemde Bedrijven, waaruit een herlokalisatiebehoefte volgt. De vergunningverlener staat een invulling/ontwikkeling van de bedrijfspercelen toe overeenkomstig de aangegevoerde behoefte. De (eventueel) resterende oppervlakte voor de bedrijfspercelen kan ontwikkeld worden in een volgende fase, indien de behoefte kan aangetoond worden. De aanleg van de gemeenschappelijke voorzieningen door de ontwikkelaar (openbare weginfrastructuur, gemeenschappelijke waterbuffer- en infiltratievoorzieningen, groenbuffer; zie ook bij punt '1 globale inrichting') gebeurt al dan niet gefaseerd, afhankelijk van de financieel-economische haalbaarheid en kostenefficiëntie van een gefaseerde aanleg.</p>	<p>– ontwikkeling kan in de mate dat de behoefte aan lokale bedrijvigheid kan aangetoond worden. Op het ogenblik van de globale inrichting (vergunning) moet de effectieve behoefte van bijkomende ruimte voor bedrijvigheid aangetoond worden.</p>
<p>Bestemming</p> <p><i>Hoofdbestemming</i></p> <p>De vermelde maximale bruto en/of netto oppervlakten zijn conform het brownfieldconvenant met betrekking tot de herinrichting van het militair domein. In het brownfieldconvenant wordt gesteld: 'Als uitgangspunt (bij de opmaak van het PRUP Kievermont) geldt dat het militair domein wordt omgevormd tot een zone voor bedrijvigheid, natuurontwikkeling en recreatie zoals voorgesteld in de inrichtingsstudie van 12 oktober 2007'. De vermelde inrichtingsstudie kadert mee in vooronderzoek in functie van het PRUP KSG Geel/PRUP Kievermont.</p> <p>Met de bruto-oppervlakte wordt de oppervlakte van de betreffende zone bedoeld, inclusief voorzieningen als groenbuffers en wegenis/openbaar domein.</p> <p>De bestemming maakt het mogelijk dat bestaande activiteiten kunnen blijven bestaan.</p> <p>Met laagdynamische jeugdrecreatieve activiteiten wordt bedoeld dat de zone enkel bedoeld is voor jeugdverenigingen en als bivakplaats voor jeugdverenigingen. In functie hiervan kan een lokaal voor de jeugdvereniging en een bivakplaats voor jeugdverenigingen voorzien worden. Voor het jeugdkampen volstaat een voorziening voor één groep tegelijkertijd. Dit aspect van kamperen fungeert immers als aanvulling op de bestaande jeugdkampeerterrainen elders in Geel (meer bepaald Volmolen en Zonnedaaw). De</p>	<p>categorie van gebiedsaanduiding: 'bedrijvigheid' en 'recreatie'</p> <p>De zone voor stedelijke ontwikkeling is bestemd voor volgende hoofdactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – jeugdverenigingen en jeugdkampen – lokale bedrijven – stadsmagazijn/stedelijke opslag <p>(1) jeugdverenigingen en jeugdkampen</p> <p>De zone voor jeugdverenigingen en jeugdkampen is aaneengesloten en bedraagt maximum 6 ha (bruto). De zone sluit aan op het speelbos van Art. 2.</p> <p>De jeugdrecreatieve activiteiten moeten laagdynamisch zijn. In functie van de jeugdverenigingen en jeugdkampen kunnen gebouwen en buitenruimten voorzien worden.</p> <p>Minimum 10% van de zone moet bebost zijn, aansluitend op de zone van Art. 2.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>buitenruimte kan bestaan uit een open buitenspeelruimte (speelweide/speelplein), een beboste speelruimte en stelplaatsen in functie van tentenkampen (welke al dan niet zijn opgevat als open plekken in een beboste structuur). Het beboste deel sluit aan op het speelbos van artikel 2.</p> <p>Minstens moet een kwalitatieve binnen- en buitenruimte voor de jeugdvereniging voor gehandicapten 'Akabé de Pioen' voorzien worden (nu reeds op het domein gehuisvest). In functie van deze scouts is er eveneens nood aan een rolstoelpad. Er wordt voorgesteld dat dergelijk rolstoelpad vertrekt en aankomt in de zone voor stedelijke ontwikkeling. Voor de exacte ligging (bijv. eventueel deel uitmakend van de rondweg die behouden blijft; zie grafisch plan), en vermits de toegankelijkheid en aanleg specifieke eisen stelt, moet overleg gepleegd worden met de relevante betrokken partijen.</p> <p>In functie van de jeugdactiviteiten kan kleinschalige infrastructuur voorzien worden (touwparcours, avontureroute, ...), zowel in het beboste als in niet beboste deel van de jeugdrecreatieve zone.</p> <p>Een lokaal bedrijventerrein is een bedrijventerrein dat uitsluitend bestemd is voor lokale bedrijven.</p> <p>Een lokaal bedrijf is een be- en verwerkend bedrijf dat een verzorgend karakter heeft ten aanzien van de omgeving, dat wat schaal betreft aansluit bij de omgeving en beperkt is van omvang. Indien de hoofdactiviteit onderzoek en ontwikkeling is, dan mag de be- en verwerkende activiteit ondergeschikt zijn.</p> <p>Op de zichtlocatie wordt gestreefd naar een invulling door bedrijven met onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten. Op de zichtlocatie mogen enkel gebouwen met een hoogwaardige architectuur ingeplant worden. Er wordt van uitgegaan dat bedrijven met onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten hiervoor sowieso in aanmerking komen. De zichtlocatie wordt ingevuld in functie van reële behoefte.</p>	<p>Kleinschalige infrastructuur mag aangebracht worden voor zover die gericht is op de jeugd recreatieve functie.</p> <p>(2) lokale bedrijven</p> <p>De zone voor lokale bedrijven (lokaal bedrijventerrein) is aaneengesloten en bedraagt maximum 16 ha bruto of maximum 12 ha netto. Het lokaal bedrijventerrein wordt ingeplant binnen de zone van artikel 3.1 (zie arcering op het grafisch plan: 'zone waar bedrijvigheid en stedelijke opslag mogelijk is').</p> <p>Het lokaal bedrijventerrein is bestemd voor lokale bedrijven met volgende hoofdactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - productie, opslag en verwerking van goederen - onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten <p>Op de zichtlocatie (d.i. het deel van de zone aansluitend op de N118) zijn enkel bedrijfsgebouwen toegelaten, opgetrokken in een hoogwaardige architectuur.</p> <p>De bedrijven mogen geen abnormale hinder, bodem- of luchtvervuiling, geluids-, geur- of trillingshinder veroorzaken voor de omgeving. Milieubelastende activiteiten die niet door maatregelen binnen het perceel gebufferd kunnen worden, zijn niet toegelaten.</p> <p>Per bedrijfsp perceel zijn volgende activiteiten toegelaten als complementaire functie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gerelateerde toonzalen en kantoren met een maximale oppervlakte van 10% van de

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Een beperkte oppervlakte voor bedrijfskantoren en toonzalen is toegelaten onder de voorwaarde dat deze activiteiten geen loketfunctie hebben of autonoom zijn.</p> <p>Bedrijfswoningen kunnen toegelaten worden wanneer deze geïntegreerd worden in een hoofdgebouw. Deze woningen verhogen de sociale veiligheid.</p> <p><i>Nevenbestemmingen en niet toegelaten activiteiten</i></p> <p>Het cafetaria/taverne/sanitaire blok wordt voorzien in functie van de lokale bedrijven, de jeugdverenigingen en jeugdkampen, maar ook in functie van bezoekers van het stadsbos/speelbos en van passerende fietsers.</p> <p>Onder openbare verharde ruimten wordt verstaan: wegen ingericht volgens de wegencategorisering, pleinen, parken, parkeervoorzieningen, ... Onder openbare groene ruimten wordt verstaan: graspartijen, bermen, groenvoorziening, ...</p> <p>Voorbeelden van openbare uitrustingen zijn vuilnisbakken, zitbanken, openbare (sfeer)verlichting, fietsenstallingen en ander straatmeubilair. Voorbeelden van openbare nutsvoorzieningen zijn technische elektriciteitscabines, verdeelkasten, constructies m.b.t. de waterhuishouding e.d.</p> <p>Voorbeelden van hernieuwbare duurzame energie zijn zonne-energie, windenergie, etc. Het dient hier bijkomend benadrukt te worden dat dergelijke installaties enkel toegestaan zijn mits deze geen negatieve invloed hebben op de hoofdbestemming en mits ze beantwoorden aan de principes van de goede ruimtelijke ordening (schaal, inplanting, impact op landschap, ...).</p> <p>De vestiging van louter kleinhandel en niet-complementaire dienstverlenende bedrijven is niet wenselijk. Dit houdt in dat er steeds een verwerkende activiteit uitgevoerd moet worden.</p> <p>SEVESO-inrichtingen zijn inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 §1 1e lid van het 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.</p>	<p>gelijkvloerse bruto-vloeroppervlakte van de bebouwing. Het aandeel toonzalen mag maximum 10% van de gelijkvloerse bruto-vloeroppervlakte van de bebouwing bedragen.</p> <ul style="list-style-type: none"> – een bedrijfswoning, ongelijkvloers geïntegreerd in de bedrijfsbebouwing en met een maximale bruto-vloeroppervlakte van 200 m². <p>(3) stadsmagazijn/stedelijke opslag</p> <p>De zone voor het stadsmagazijn/stedelijke opslag is aaneengesloten en bedraagt maximum 4 ha bruto. Deze wordt ingeplant binnen de zone van artikel 3.1 (zie arcering op het grafisch plan: 'zone waar bedrijvigheid en stedelijke opslag mogelijk is').</p> <p>In de zone voor stedelijke ontwikkeling zijn tevens volgende aan de hoofdbestemming verwante inrichtingen en voorzieningen toegestaan, voor zover ze de algemene bestemming niet in het gedrang brengen en de goede ruimtelijke ordening niet schaden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – een cafetaria/taverne/sanitaire blok, waarbij een functionele buitenruimte voorzien mag worden (speeltuintje, speelplein) – de bestaande rondweg (zie grafisch plan) mag behouden blijven en onderhouden worden. – openbare verharde en groene ruimten – openbare uitrustingen en nutsvoorzieningen – installaties voor de productie van hernieuwbare energie of energierecuperatie <p>Volgende activiteiten zijn niet toegestaan binnen de zone voor stedelijke ontwikkeling:</p> <ul style="list-style-type: none"> – louter kleinhandel – autonome dienstverlenende bedrijven of kantoren – SEVESO-inrichtingen – Festivalterrein – Evenementenhal – restaurant of feestzaal – sportvelden, tenzij in functie van de jeugdverenigingen

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Inrichting</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>Binnen het PRUP wordt er naar gestreefd om de zone in te richten als een samenhangend en kwaliteitsvol geheel. Het 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>Bij beoordeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient de contextuele inpassing van de aangevraagde ingreep binnen de zone als geheel als randvoorwaarde meegenomen te worden. De vergunningsplichtige ingreep mag geen afbreuk doen aan het globale concept.</p> <p>Bij beoordeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient de contextuele inpassing van de aangevraagde ingreep binnen de zone als geheel als randvoorwaarde meegenomen te worden. De vergunningsplichtige ingreep mag geen afbreuk doen aan het globale concept.</p> <p>Om te waken over het lokale karakter van de bedrijvigheid, wordt er gestreefd naar een gemiddelde perceelsoppervlakte van 2500 m², met een maximum van 5000 m².</p> <p>Om de beeldkwaliteit van het openbaar domein en het rijgedrag positief te beïnvloeden wordt ervoor geopteerd om groenelementen te voorzien langs de interne wegenis.</p>	<p>Alle werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de draagkracht van de omgeving en voor zover voldaan is aan onderstaande voorwaarden.</p> <p>1. Globale inrichting</p> <ul style="list-style-type: none"> – De zone voor stedelijke ontwikkeling moet een samenhangend geheel vormen. Er wordt uitgegaan van een globaal concept, maar het lokaal bedrijventerrein en het stadsmagazijn/stedelijke opslag enerzijds en de voorzieningen voor jeugdverenigingen en jeugdkampen anderzijds mogen onafhankelijk van elkaar ontwikkeld worden. – Tussen het lokaal bedrijventerrein en het stadsmagazijn/stedelijk opslag en de jeugdverenigingen en jeugdkampen wordt een visueel dichte groenbuffer voorzien van minstens 10m breed. – Het lokaal bedrijventerrein en het stadsmagazijn/stedelijke opslag wordt in totaliteit ingericht als een samenhangend geheel, waarbij minstens volgende gemeenschappelijke voorzieningen door de ontwikkelaar moeten worden ingericht: <ul style="list-style-type: none"> – openbare weg- en nutsinfrastructuur; – gemeenschappelijke waterbuffer- en infiltratievoorzieningen; – buffering (binnen de zone van artikel 4) <p>Elke nieuwe ontwikkeling of ingreep dient op een kwalitatieve wijze te worden ingepast in de zone als geheel.</p> <p>2. Perceelsgrootte</p> <ul style="list-style-type: none"> – De perceelsgrootte van de loten in functie van de lokale bedrijven mag niet meer dan 5000 m² bedragen. – Het perceel in functie van het stadsmagazijn/stedelijke opslag mag maximum 4 ha bedragen. – De maximale grootte van de zone voor jeugdverenigingen en jeugdkampen bedraagt 6 ha (bruto). <p>3. Ontsluiting</p> <p>Voor het lokale bedrijventerrein, het stadsmagazijn/stedelijke opslag en de jeugdverenigingen/jeugdkampen geldt:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Langs de interne ontsluitingswegen in de zone voor stedelijke ontwikkeling wordt laan-

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>In functie van verkeersveiligheid en doorstroming wordt het aantal aansluitingspunten op de N118 beperkt. Het is niet toegestaan dat activiteiten rechtstreeks aantakken op deze weg.</p> <p>Ook binnen het bedrijventerrein worden conflictpunten beperkt tot een minimum, tenzij dit nadelig is voor de goede werking van het bedrijf of het bedrijventerrein.</p> <p>In functie van een duurzaam ruimtegebruik voorziet het RUP dat minimaal 2/3 van de kavel moet worden 'bebouwd'. Met bebouwde oppervlakte worden hier zowel gebouwen als functionele verhardingen (opslag in open lucht, stalplaatsen voor bedrijfsvoertuigen, ..., NIET: parkeerplaatsen voor personenwagens) bedoeld. Op deze manier wordt er op toegezien dat de beschikbare ruimte voor bedrijvigheid zo intensief mogelijk benut wordt.</p>	<p>beplanting voorzien, tenzij dit om technische redenen niet mogelijk is.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Rechtstreekse erfontsluiting op de N118 is niet toegestaan. <p>Voor het lokaal bedrijventerrein en het stadsmagazijn/stedelijke opslag geldt:</p> <ul style="list-style-type: none"> – In- en uitritten tot de bedrijfspercelen worden gekoppeld met die van een aanpalend perceel, tenzij dit om ruimtelijke en/of functionele redenen niet mogelijk is. <p>4. Perceelsbezetting</p> <p>Voor de jeugdverenigingen en jeugdkampen geldt:</p> <ul style="list-style-type: none"> – de maximale bebouwde oppervlakte (gebouwen en verhardingen) mag 2.000 m² bedragen. – De gebouwen worden voorzien in de bestaande voormalige militaire gebouwen, tenzij de gebouwen hiervoor bouwfysisch, technisch of functioneel niet geschikt zijn. <p>Voor de lokale bedrijven geldt:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Per bedrijf dient de verhouding effectief bebouwde oppervlakte ten opzichte van de bebouwbare oppervlakte van het bedrijfsperceel (tussen voorgevelbouwlijn en achtergevelbouwlijn) minimum 2/3 te bedragen. – De minimale bouwbreedte van de gebouwen bedraagt 15 m. <p>Voor het stadsmagazijn/stedelijke opslag zijn geen voorschriften met betrekking tot perceelsbezetting</p> <p>Voor de cafetaria/taverne/sanitaire blok geldt:</p> <ul style="list-style-type: none"> – De maximaal bebouwbare oppervlakte (gebouw en verhardingen) van de cafetaria/taverne/sanitaire blok bedraagt 500 m². – De gebouwen worden voorzien in de bestaande voormalige militaire gebouwen, tenzij de gebouwen hiervoor bouwfysisch, technisch of functioneel niet geschikt zijn. <p>5. Plaatsing van gebouwen</p> <p>Voor de jeugdverenigingen en de jeugdkampen geldt:</p> <ul style="list-style-type: none"> – De gebouwen in functie van de jeugdverenigingen en jeugdkampen worden ingeplant in het deel van de zone voor stedelijke ontwikkeling grenzend aan de N118, en binnen 100 m van de rooilijn van de N118. – De afstand van de gebouwen tot de rooilijn bedraagt minimum 15 m ten opzichte van de N118 en minimum 4 m elders. – De afstand van vrijstaande zij- en achtergevels ten opzichte van de perceelsgrenzen en

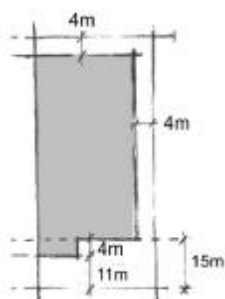
Toelichting bij de verordenende voorschriften

Verordenende voorschriften

De inplanting van de vrijstaande gevels van de bebouwing binnen de bedrijvenzone dient in functie van de ruimtelijke kwaliteit en ook in functie van specifieke gebruiksmodaliteiten aan bepaalde voorwaarden te beantwoorden:

Om een ordelijk en kwalitatief straatbeeld te verkrijgen wordt aan de voorzijde van de bedrijfspercelen ruimte vrijgehouden voor kwalitatieve buitenaanleg. Deze minimale afstand tot het openbaar domein creëert ook de nodige ademruimte in het bedrijventerrein.

Bij hoekpercelen dient enkel aan de eigenlijke voorzijde van de bebouwing 15 m ruimte te worden vrijgehouden.



Om ruimtelijke accenten te leggen in de bouwvolumes en een dynamisch straatbeeld tot stand te brengen, wordt wel toegestaan om over 1/3de van de gevelbreedte een uitbouw met een diepte van maximum 4 m te voorzien voorbij deze grens.

Opdat het laden en lossen gegarandeerd op eigen terrein kan plaatsvinden, wordt in het RUP opgelegd dat gevels met laad- en loskades een minimale afstand van 25 m dienen te respecteren. Deze afstand is afgestemd op de lengte van trekkers met opleggers, en houdt ook rekening met de nodige manoeuvreerruimte.

Schematische weergave van de afstandsregels.

Vrijstaande zij- en achtergevels dienen in functie van de brandveiligheid een minimale afstand te bewaren ten opzichte van de perceelsgrens. Op deze manier wordt de toegankelijkheid voor brandweerwagens gegarandeerd. Voor deze gevels bedraagt de afstand minimum 4 m, tenzij dit anders bepaald wordt door de brandweer.

Tussen de bebouwing en de groenbuffer wordt om dezelfde reden ook eenzelfde afstand gevrijwaard. Deze inplantingsafstand draagt daarnaast ook bij tot de werking van de buffer. Hoe groter de afstand tot de buffer, hoe minder zichtbaar de bebouwing is vanuit de omgeving.

de groenbuffer (cf. Art. 4) bedraagt minimum 4 m.

De lokale bedrijven en de stedelijke opslag/stadsmagazijn worden ingeplant binnen de gearceerde zone van Art. 3.1 (zie arcering op het grafisch plan 'zone waar bedrijvigheid en stedelijke opslag mogelijk is').

Voor de lokale bedrijven geldt:

- De afstand van de voorgevel tot de rooilijn bedraagt minimum 15 m, behoudens volgende uitzonderingen:
 - De bedrijven op de zichtlocatie langs de N118 hebben 2 'voorkanten': één gericht naar de N118 en één intern gericht (naar het lokaal bedrijventerrein toe). De afstand ten opzichte van de N118 bedraagt minimum 15 m, de andere 'voorkant minimum' 8 m.
 - De ondergeschikte voorgevel bij een hoekperceel is gelegen op minimum 8 m van de rooilijn.

- Over 1/3^{de} van de gevelbreedte kan een representatieve uitbouw met een diepte van maximum 4 m voorzien worden. Deze uitbouw is uitsluitend toegestaan in functie van de representatieve bedrijfsruimten.

- Voor geveldelen waarin laad- en loskades voorzien worden, bedraagt de afstand ten opzichte van de rooilijn minimum 25 m.

- De afstand van vrijstaande zij- en achtergevels ten opzichte van de perceelsgrenzen en de groenbuffer (cf. Art. 4) bedraagt minimum 4 m tenzij anders bepaald door de brandweer.

Toelichting bij de verordenende voorschriften

Het principe van intensief ruimtegebruik – dat in eerste instantie al gewaarborgd wordt door het opleggen van een minimale perceelsbezetting – wordt verder ondersteund door de bouweenheden binnen het bedrijventerrein in gekoppelde bebouwing te voorzien. Deze wijze van bebouwing biedt kansen naar een spaarzaam ruimtegebruik gezien de ruimte die normaliter voorzien wordt als afstand tussen belendende percelen, bij koppeling van gebouwen volledig benut kan worden.

In bepaalde gevallen is gekoppeld bouwen moeilijk realiseerbaar. Voor deze specifieke gevallen worden in het voorliggende RUP uitzonderingsmaatregelen voorzien. Uitzonderingen worden evenwel enkel toegestaan indien grondig gemotiveerd wordt om welke reden gekoppelde bebouwing niet realiseerbaar is.

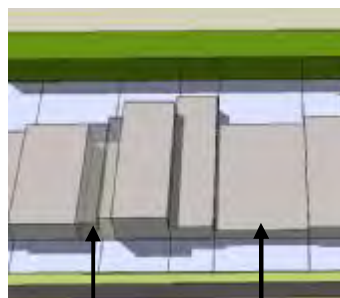
Voorbeelden waarbij het oprichten van bebouwing in een gekoppelde typologie moeilijk is:

Restpercelen die ten gevolge van hun vorm of hun specifieke ligging binnen het bedrijventerrein moeilijk in te vullen zijn met bebouwing die aansluit op de gebouwen van de aanpalende percelen.

Wanneer omwille van milieutechnische redenen een afstand ten opzichte van de perceelsgrenzen noodzakelijk is (bijv. in functie afzuiging en verluchting), en hiervoor geen andere oplossing kan gevonden worden dan vrijstaand te bouwen.

Wanneer het noodzakelijk is dat het bedrijf langs 4 kanten toegankelijk is (bijv. in functie van veiligheid (nooduitgangen) of wanneer de logistieke keten van het bedrijf dit vraagt), en hiervoor geen andere oplossing kan gevonden worden dan vrijstaand te bouwen.

Elk bedrijf krijgt de mogelijkheid de bedrijfsbebouwing naar de toekomst uit te breiden tot tegen de vrije zijdelingse perceelsgrens, mits de eigenaar van belendende perceel en de brandweer hiermee akkoord verklaren.



Illustratieve weergave van de evolutie van halfopen gesloten bebouwing

Verordenende voorschriften

– De gebouwen worden minimaal per twee gekoppeld. Minstens één zijgevel van de gebouwen moet op de zijdelingse perceelsgrens geplaatst worden.

– Vrijstelling van de verplichting tot gekoppeld bouwen is uitsluitend toegestaan wanneer dit ruimtelijk niet of moeilijk inpasbaar is in de omgeving of wanneer de goede werking van het bedrijf wordt bezwaard.

te
het
zich

naar

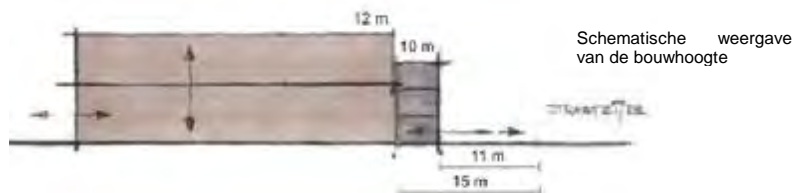
– De evolutie van halfopen naar gesloten en van open naar halfopen of gesloten bebouwing is toegestaan, mits toestemming van de eigenaar van het betrokken, aanpalende perceel.

Voor de stedelijke opslag/stadsmagazijn geldt:

Toelichting bij de verordenende voorschriften

Verordenende voorschriften

Naast het vastleggen van een minimaal bebouwingspercentage en het stimuleren van gekoppelde bebouwing, wordt een duurzaam en intensief ruimtegebruik ook aangemoedigd door meerlagig bouwen toe te staan.



Uitzonderingen op de maximum toegestane bouwhoogte zijn mogelijk in geval een hogere bouwhoogte vereist is in functie van de goede werking van het bedrijf. De noodzaak voor de afwijking moet worden aangetoond in de vergunningsaanvraag.

Voorbeelden van motivering voor afwijking van minimum bouwhoogte: in functie van specifieke installaties of nevenfuncties (sprinklertanks, nutscabines, portierswachthuis,...).

- Op het bedrijfsperceel waarop de stedelijke opslag/stadsmagazijn voorzien wordt is 1 vrijstaand gebouw toegelaten.
- Het gebouw wordt opgericht op minimum 4 m van de perceelsgrenzen of van de buffer van Art. 4, tenzij anders bepaald door de brandweer.

Het cafetaria/taverne/sanitaire blok wordt centraal ten opzichte van de jeugdverenigingen en jeugdkampen en het lokaal bedrijventerrein ingeplant.

6. Bouwhoogte



Voor de gebouwen in functie van de jeugdverenigingen en jeugdkampen en voor de cafetaria/taverne/sanitaire blok geldt een maximale bouwhoogte van 7 m.

Voor de lokale bedrijven geldt dat de bouwhoogte minimum 7 m en maximum 12 m bedraagt, behoudens volgende uitzonderingen:

- Voor de representatieve uitbouw bedraagt de maximale bouwhoogte 10 m.

- Indien noodzakelijk voor de bedrijfsvoering kunnen bouwdelen hoger dan de maximale bouwhoogte worden opgericht onder volgende voorwaarden:
 - De afwijking is slechts mogelijk over maximum 10% van de bebouwde oppervlakte.
 - De hogere bouwdelen dienen begrepen binnen een hoek van 45° gemeten vanaf een hoogte van 12 m op 4 m van de grens van de op het grafisch plan gearceerde zone van artikel 3.1 (zie grafisch plan 'zone waar bedrijvigheid en stedelijke opslag mogelijk is)..
- Mits technische of bedrijfseconomische motivering kan van de vooropgestelde minimumhoogte afgeweken worden.

Voor de zone voor stadsmagazijn/stedelijke opslag geldt een minimale bouwhoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 12 m.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>In kader van duurzame energie- en waterhuishouding is het wenselijk de aanwezige ruime dakoppervlakten maximaal te benutten voor opvang van hemelwater ten dienste van hergebruik, groendaken ten dienste van waterberging en voor zonnepanelen/cellen op de daken ten dienste van alternatieve energiewinning.</p>  <p>Illustratieve weergave van de toepassing van groendaken en zonnepanelen/cellen.</p> <p>In functie van de beeldkwaliteit van het openbaar domein worden representatieve functies zoals toonzalen, kantoorruimte, etc. ingericht aan de voorzijde van het gebouw. Op deze manier worden monotone, kale gevelpartijen vermeden, en wordt de perceptie vanaf het openbare domein op kwalitatieve wijze beïnvloed. Ook de conciërge- of bedrijfswoning dient om dezelfde reden hier te worden ondergebracht.</p>  <p>Referentievoorbeelden waarin het hiervoor omschreven principe voor de gevels toegepast werd.</p> <p>Om de visueel meer aantrekkelijke functies bijkomend op de voorgrond te plaatsen en de schaal van de gevelpartijen nog sterker te doorbreken, is het wenselijk dat de representatieve bedrijfsruimten op een andere manier vormgegeven worden dan de overige bedrijfsruimten (zoals de bedrijfshal). Dat is mogelijk door gebruik te maken van de mogelijkheid om voor 1/3de van de breedte van het gebouw 4 m vooruit te bouwen en dus een andere volumewerking te bekomen, door een ander gevelmateriaal te gebruiken voor dit gedeelte van het gebouw of door voor deze ruimten een andere bouwhoogte te voorzien dan de globaal gehanteerde bouwhoogte.</p>	<p>7. Dakvorm en dakbedekking</p> <p>Voor de gebouwen in functie van de jeugdverenigingen en jeugdkampen, voor de cafetaria/taverne/sanitaire blok, voor de lokale bedrijven en voor de stedelijke opslag/stadsmagazijn geldt dat de dakvorm en dakhelling maximaal afgestemd worden op een mogelijke benutting van (passieve) zonne-energiewinning, voor zover de bedrijfsvoering of activiteit dit toelaat.</p> <p>Bij verbouwing van bestaande, voormalige militaire gebouwen geldt de bestaande dakhelling als maximale helling.</p> <p>8. Architectuur en materiaalgebruik</p> <p>Functionele invulling:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Voor de lokale bedrijven en het stadsmagazijn/stedelijke opslag geldt dat de representatieve functies evenals de conciërge- of bedrijfswoning worden ingericht aan de voorzijde van de gebouwen, tenzij dit om functionele redenen niet mogelijk is. <p>Vormgeving en materiaalgebruik:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Voor de lokale bedrijven, het stadsmagazijn/stedelijke opslag en de jeugdverenigingen en jeugdkampen geldt dat de gebruikte materialen duurzaam en esthetisch verantwoord dienen te zijn. – Voor de lokale bedrijven en het stadsmagazijn/stedelijke opslag geldt: <ul style="list-style-type: none"> – De architectuur van de gebouwen wordt zodanig opgevat dat er een duidelijk onderscheid wordt gemaakt tussen de representatieve bedrijfsruimten enerzijds en de overige bedrijfsruimten anderzijds. – Technische installaties en constructies worden geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen of zijn niet zichtbaar van op de openbare weg, tenzij dit om technische redenen niet mogelijk is.

Toelichting bij de verordenende voorschriften

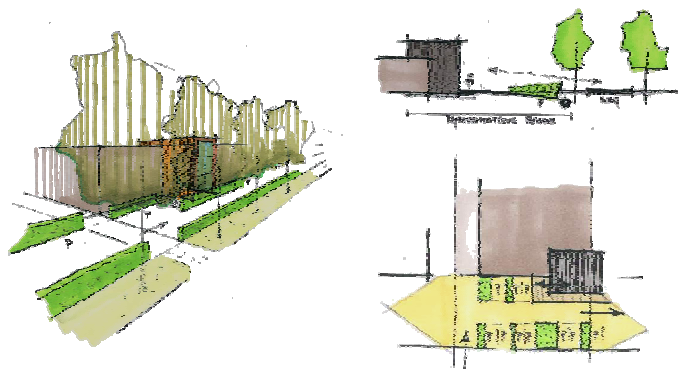
In de meeste gevallen zullen er muurdelen van de scheidingsmuur zijn waartegen niet gebouwd wordt. Deze delen moeten naar materiaalgebruik op kwalitatieve wijze worden afgewerkt. De afwerking van deze muurdelen dient verzorgd te worden:

door de eigenaar van het gebouw met vrijliggende muurdelen in geval van nieuwbouw;
door de verbouwer in geval de verbouwingen tot gevolg hebben dat muurdelen van de buur vrij komen te liggen.

Bij gekoppelde bebouwing is in het elk geval steeds aangewezen om bij opmaak van een bouwplan op de hoogte te zijn van plannen voor het aanpalende perceel, en om de eigen plannen ook ter kennis voor te leggen aan de buurman. Hierdoor kan men afzonderlijke planvoorstellen voor gekoppelde bebouwing onderling op elkaar afstemmen, en wordt ook een duidelijk beeld verkregen van welke muurdelen van de scheidingsmuur men uiteindelijk zal moeten afwerken.

De voortuinzone wordt representatief ingericht met structurerend groen en gebundeld parkeren. Het bundelen van de toegangszone, groenvoorzieningen en een kwalitatief ingerichte parkeerzone in deze voorstrook kan bijdragen tot de kwaliteit van het publieke domein binnen het bedrijventerrein.

Omwille van het semipubliek karakter van de voortuinzone zijn eventuele erfafsluitingen slechts mogelijk achter de voorgevellijn.



De zone voor stadsmagazijn bestaat voor een groot deel uit buitenopslag. Deze buitenopslag wordt zo veel mogelijk alzijdig afgeschermd van de omgeving.

Verordenende voorschriften

Afwerking blinde geveldelen:

- Muurdelen van scheidingsmuren waar niet tegen aangebouwd wordt of die ten gevolge van een verbouwing vrij komen te liggen, moeten worden afgewerkt:
 - Door de eigenaar van het af te werken gedeelte en dit ten laatste 1 jaar nadat het aanpalende gebouw winddicht is.
 - Door de verbouwer en dit ten laatste 1 jaar na aanvang van de werken
- De afwerking van de betreffende muurdelen dient in elk geval steeds te gebeuren in eenzelfde materiaalgebruik als toegepast voor de overige delen van het af te werken gebouw.

9. Representatieve voortuinzone


Voor de lokale bedrijven geldt:

- De onbebouwde zone tussen de voorgevel en het openbaar domein dient te worden ingericht als een aaneensluitend private ruimte met semipubliek karakter voor gebundeld parkeren, representatieve toegangszone en groenaanleg.
- Per perceel dient minimum 10% van deze zone verplicht als groene ruimte te worden ingericht. De groenaanleg moet gerealiseerd worden ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen volgend op de ingebruikname van het bedrijfsgebouw.
- Buitenopslag en afsluitingen zijn niet toegestaan in de voortuinzone.

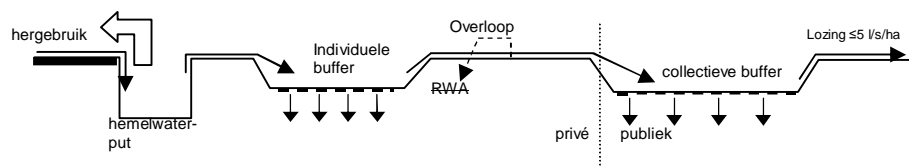
Voor het stadsmagazijn/stedelijke opslag geldt:

- De zone wordt met een groenscherm van het overige lokaal bedrijventerrein en van de omgeving afgeschermd.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Elk bedrijf voorziet op eigen terrein parkeerruimte voor personenwagens in de voortuinstrook. In functie van een kwaliteitsvolle buiteninrichting en een efficiënt ruimtegebruik worden de parkeervoorzieningen gebundeld. In geval de parkeerruimte om functionele redenen (bijv. vanuit logistiek oogpunt indien een doorgang voor vrachtwagens enkel kan voorzien worden op de plaats waar de gebundelde parking in principe had moeten komen) of ten gevolge van een plaatstekort niet kan worden ingericht in de voortuinstrook, dan kan deze elders op het terrein voorzien worden.</p> <p>Het ongelijkvloers voorzien van een parking, geïntegreerd in de bedrijfsbebouwing, is eveneens toegelaten.</p> <p>Het parkeren en stallen van meer omvangrijke bedrijfsvoertuigen wordt – omwille van de minder attractieve verschijningsvorm – ingericht op minder zichtbare delen van de bedrijfssites.</p> <p>Er wordt uitgegaan van een minimale stalnorm voor fietsen van 0,12 fietsstallingsplaatsen per werknemer. Dit cijfer is gebaseerd op de modal split voor het woon-werkverkeer volgens het onderzoek verplaatsingsgedrag Vlaanderen (september 2007-september 2008). Hieruit blijkt dat 12,52 % van de woon-werkverplaatsingen per fiets gebeuren.</p> <p>Het afschermen van buitenopslag van goederen gebeurt ofwel door de aanwezige bebouwing, ofwel groenschermen aangelegd met streekeigen, aan de lokale bodemcondities aangepaste beplanting. Het beheer ervan (snoeien,...) is gericht op het verkrijgen van een dicht scherm. De afscherming is zowel noodzakelijk naar de interne wegenis als naar de wegenis buiten de zone.</p>	<p>10. Parkeren</p> <p>Voor de jeugdverenigingen en jeugdkampen geldt:</p> <ul style="list-style-type: none"> – De parkings worden voorzien bij de gebouwen in functie van de jeugdverenigingen en jeugdkampen, d.w.z. binnen 100 m van de rooilijn van de N118. <p>Voor de lokale bedrijven geldt:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Het parkeren van personenwagens gebeurt hetzij op collectieve parkings, hetzij op eigen terrein onder specifieke voorwaarden:: <ul style="list-style-type: none"> – Parkeren op eigen terrein is enkel mogelijk in de vorm van gebundelde parkings (=gekoppeld met die van een belendend perceel) in de voortuinstrook, tenzij het efficiënt functioneren van het bedrijf in het gedrang komt of de voortuinstrook onvoldoende ruimte biedt. . In voorkomend geval is het voorzien van parkeerruimte voor personenwagens in de zijtuin of in de achtertuin mogelijk. – Het ongelijkvloers voorzien van een parking, geïntegreerd in de bedrijfsbebouwing, is eveneens toegelaten. – Het parkeren van bedrijfsvoertuigen (eigen wagenpark) andere dan personenwagens, gebeurt op eigen terrein, achter de voorgevelbouwlijn. – Elk bedrijf dient op het eigen terrein voldoende fietsenstallingen te voorzien in relatie tot het personeelsbestand. <p>Voor het stadsmagazijn/stedelijke opslag geldt:</p> <ul style="list-style-type: none"> – De fietsparkings, parkings voor personenwagens of bedrijfsvoertuigen worden voorzien op het eigen perceel, al dan niet geïntegreerd in de bedrijfsbebouwing. <p>11. Buitenopslag</p> <p>Voor de lokale bedrijven en de stedelijke opslag/stadsmagazijn geldt dat locaties voor buitenopslag niet zichtbaar mogen zijn vanaf het openbaar domein.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Publiciteit wordt maximaal geïntegreerd in de architectuur van het gebouw en/of in de inrichting van de representatieve voortuinzone. Het aanbrengen van de publiciteit moet op een kwaliteitsvolle wijze gebeuren. Aanplakborden waarbij publiciteit op een aanplakvalk gekleefd wordt, dient bijvoorbeeld gemeden te worden.</p> <p>Alle specificaties en afmetingen betreffende publiciteit maken integraal deel uit van het aanvraagdossier.</p>  <p>Referentievoorbeld van integratie van publiciteit in het gevelvlak</p> <p>De vrachtwagen is het maatgevend ontwerpvoertuig bij ontwerp en inrichting van de wegen.</p> <p>In kader van toegankelijkheid van gebouwen en openbare ruimten kan elke stedenbouwkundige aanvraag die betrekking heeft op een publieke ruimte voor advies voorgelegd worden aan het Centrum voor Toegankelijkheid.</p> <p>Naast duurzaam ruimtegebruik als vertrekpunt voor de inrichting wordt elke vergunningsaanvraag getoetst op andere aspecten van duurzaamheid, zoals duurzaam waterbeheer, duurzaam materiaalgebruik, duurzame energie, biodiversiteit, etc.</p> <p>De maatregelen inzake waterhuishouding zijn duidelijk aangegeven en beschreven in het vergunningsdossier en dienen voor wat betreft de gemeenschappelijke maatregelen gerealiseerd te worden ten laatste tegelijk met de voltooiing van de bouwwerken bepaald in de stedenbouwkundige vergunning of voor wat betreft de maatregelen bij de gebouwen afdwingbaar opgelegd te worden aan de bouwheren.</p>	<p>12. Publiciteit</p> <p>Voor de lokale bedrijven en het stadsmagazijn/stedelijke opslag geldt:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Publiciteit voor het eigen bedrijf is enkel toegestaan op de voorgevel(s) en in de representatieve voortuinzone. – Publiciteit aan de voorgevel moet op kwalitatieve wijze geïntegreerd zijn in de gevelbouw/compositie en mag maximum 10% van de voorgeveloppervlakte innemen. Publiciteit aan de voorgevel mag niet boven het dakvlak uitsteken. <p>13. Toegankelijkheid</p> <p>Onverminderd de van toepassing zijnde wetgeving geldt:</p> <ul style="list-style-type: none"> – De wegen die voor het publiek toegankelijk zijn, worden integraal toegankelijk (her)aangelegd of (her)ingericht, ook voor wat betreft de niet vergunningsplichtige ingrepen. – Halteplaatsen voor gemeenschappelijk vervoer dienen te worden ingericht zodat zij toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit. – Alle gebouwen of delen van gebouwen, domeinen en infrastructuren die toegankelijk zijn voor het publiek, of waar personeel tewerk gesteld wordt, moeten toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit. Voor (delen van) gebouwen die niet in aanmerking komen om personeel met een beperking tewerk te stellen, kan een afwijking van deze verplichting gevraagd worden. – 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>14. Duurzaamheidsaspecten</p> <p>Integraal waterbeheer:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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 openbare RWA.

Toelichting bij de verordenende voorschriften



Maatregelen die genomen kunnen worden om aan deze principes te voldoen zijn bijvoorbeeld:

Maximaliseren van het hergebruik van hemelwater, het opleggen van groendaken,...

Waterdoorlatende verhardingen of halfverhardingen

Het aanleggen van infiltratie- en bufferbekkens, wadi's, infiltratievelden, e.d.

Het equivalent van het minimumbuffervolume kan gerealiseerd worden door een verdeling tussen individuele maatregelen bij de gebouwen (hetzij uitgevoerd door de ontwikkelaar, hetzij door de bouwheer) en gemeenschappelijke maatregelen in het openbaar domein (uitgevoerd door de ontwikkelaar). De ontwikkelaar dient echter minstens maatregelen te nemen zodat aan deze bepalingen voldaan is voor het equivalent afkomstig van de verhardingen die deel uitmaken van het openbaar domein. In concreto betekent dit dat de ontwikkelaar minstens een infiltratie- en buffervoorziening dient aan te leggen voor het equivalent afkomstig van het openbaar domein. Dit kan uiteraard ook ruimer gedimensioneerd worden ten behoeve van resterende equivalent.

Verhardingen die aanleiding kunnen geven tot verontreiniging zijn bijvoorbeeld parkings, laad- en loskades. Een voorbeeld van een specifieke zuivering is het voorzien van een KWS-afscheider op de afwatering van niet-waterdoorlatende verhardingen die de first-flushafvoer kan opvangen

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.

Verordenende voorschriften

– Dimensionering van buffercapaciteit en afvoerdebieten dient te worden bepaald 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.

– De bepalingen met betrekking tot hergebruik, infiltratie en buffering worden gerealiseerd hetzij door de ontwikkelaar, hetzij individueel door de bouwheren, hetzij een combinatie van beide.

– Alle noodzakelijke maatregelen moeten getroffen worden om negatieve effecten op de waterkwaliteit van oppervlaktewater en grondwater te vermijden.

Biodiversiteit:


– Bestaande kleine landschapselementen dienen maximaal gevrijwaard te worden.

– 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>Er wordt bij voorkeur gewerkt op basis van duurzame bouwconcepten met als aandachtspunten: beperken van materiaalgebruik, het gebruik van milieuverantwoorde materialen, etc.</p> <p>Voorbeelden van het hiernaast omschreven principe:</p> <p>Beperken van energieverbruik door compact bouwen in relatie tot volume-efficiëntie het inzetten van oriëntatiemogelijkheden van de gebouwen om energieverbruik te reduceren</p> <p>het aanbieden 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.</p> <p>Energiezuinige verlichtingssystemen intern en extern</p> <p>Het benutten van mogelijkheden op collectieve energie- (elektriciteit, – warmte) voorziening</p> <p>Er dienen maatregelen genomen om hinder naar de omgeving te beperken. Buitenverlichting moet zo geplaatst worden dat de impact op de omgeving tot een minimum beperkt wordt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – De mate waarin bij de inrichting van het terrein en de uitvoering van gebouwen en constructies rationeel gebruik gemaakt wordt van duurzame, milieuverantwoorde materialen. – De mate waarin bij de inrichting van het terrein en de uitvoering van de gebouwen mogelijkheden gecreëerd en benut worden in functie van rationeel energiegebruik en/of energiezuinige technieken worden ingezet. <p>Hinderaspecten</p> <p>Alle werken en handelingen moeten zodanig uitgevoerd worden dat de hinder naar de omgeving tot een minimum beperkt wordt.</p>
<p>Beheer</p> <p>De openbare domeinen en private domeinen met publiek karakter moeten op een kwaliteitsvolle en op elkaar afgestemde wijze ingericht en beheerd worden.</p> <p>De groenvoorzieningen en buffer- en infiltratievoorzieningen worden beheerd volgens de principes van een verantwoord groenbeheer.</p> <p>De verschillende betrokken partijen (de ontwikkelaarbeheerder en het gemeentebestuur) maken afspraken m.b.t. het parkmanagement. De overeenkomst kan bepalingen omvatten omtrent de taakverdeling, de betrokkenheid van de bedrijven bij het beheer, aanleg en onderhoud van het openbaar domein, aanleg en onderhoud van de systemen voor gemeenschappelijk waterbeheer, de uitgiftepolitiek, aspecten van duurzaam ruimtegebruik, etc.</p>	<p>Publieke ruimtes en semipublieke ruimtes moeten op een kwaliteitsvolle wijze beheerd worden.</p> <p>De groenvoorzieningen en buffer- en infiltratievoorzieningen moeten op een ecologische wijze beheerd worden.</p> <p>Voor de lokale bedrijven geldt bijkomend: Het bedrijventerrein wordt beheerd door een terreinbeheerder. Tussen de terreinbeheerder en de overheid wordt een beheersovereenkomst opgemaakt in functie van parkmanagement. De terreinbeheerder bewaakt de goede ruimtelijke inrichting van het bedrijventerrein en sluit daarvoor overeenkomsten af.</p>
	<p>Art. 3.1 Zone waar bedrijvigheid en stedelijke opslag mogelijk is (overdruk)</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Bestemming</p>	<p>categorie van gebiedsaanduiding: 'bedrijvigheid'</p> <p>De gearceerde zone van artikel 3.1 duidt aan waar de lokale bedrijven en het stadsmagazijn/stedelijk opslag binnen de zone voor stedelijke ontwikkeling kunnen ingeplant worden.</p>
<p>Inrichting en beheer</p>	<p>Zie bij Art. 3</p>
	<p>Art. 4 Bufferzone stedelijke ontwikkeling</p>
<p>Bestemming</p> <p>Ten aanzien van de directe omgeving moet een fysieke scheiding aanwezig zijn om visuele hinder te vermijden. Deze fysieke scheiding is in overdruk aangeduid op plan en dient ingericht te worden als een groenbuffer.</p> <p>Ten opzichte van de Retieseweg/N118 wordt geen visueel dichte buffer voorzien o.w.v. de potenties van een zichtlocatie. Hier kan wel een transparant groenscherm (bijv. een bomerij) voorzien worden.</p> <p>De bufferzone werd in overdruk aangeduid, zodat de onderliggende bestemming van toepassing blijft daar waar de buffer niet is uitgevoerd. De exacte ligging, dimensionering en het ontwerp ervan moet bij inrichting gebeuren</p>	<p>categorie van gebiedsaanduiding: 'bedrijvigheid'</p> <p>De zone van Art. 3 wordt door een permanente groenbuffer van de omgeving afgeschermd. De aard van de buffer is verschillend naargelang de ligging ervan:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Ten opzichte van de Retieseweg/N118 wordt een transparant groenscherm voorzien zodat de potenties van de zichtlocatie benut kunnen worden. – Het overige deel van de buffer moet een visueel dicht scherm vormen.
<p>Inrichting</p>	<p>De buffer bestaat voor 100 % uit streekeigen, waardevolle en aan de lokale bodem aangepaste beplanting (lijst in bijlage).</p> <p>De buffer grenzend aan de N118 vormt een transparant groenscherm. Het overige deel is een visueel dichte buffer van minstens 15 m breed.</p> <p>Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen zijn vergunbaar, voor zover de bufferende functie behouden blijft:</p> <ul style="list-style-type: none"> – werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het bufferen van de bedrijfsactiviteiten; – het herstellen, verplaatsen of heraanleggen van nutsleidingen langs openbare wegenis. – Het aanleggen en onderhouden van infrastructuur in functie van de afwatering van het gebied – De aanleg, het inrichten of uitrusten van doorkruisingen van de zone door wegen voor fietsen of wandelen – De buffer mag onderbroken worden op plaatsen waar wegenis voor gemotoriseerd verkeer de buffer kruist.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Beheer</p> <p>De verschillende delen van de buffer (perceelsdelen) worden op een gelijkwaardige wijze beheerd. Dit beheer moet uitgevoerd worden volgens de principes van duurzaam ecologisch beheer.</p>	<p>Het beheer van de visueel dichte buffer is gericht op het verkrijgen van een dicht scherm.</p>
<p>Inrichting en beheer: indicatief referentiebeeld PRUP Kievermont</p> 	
	<p>Art. 5 Hoofdtoegang voor gemotoriseerd verkeer (overdruk)</p>
<p>Bestemming</p> <p>Het punt is in overdruk aangeduid, zodat de onderliggende bestemming van toepassing blijft daar waar het aansluitpunt niet uitgevoerd is. De exacte ligging, dimensionering en het ontwerp ervan moet bij de inrichting gebeuren.</p>	<p>categorie van gebiedsaanduiding: 'lijninfrastructuur'</p> <p>De interne wegenis van de zone van Art. 3 sluit aan op de hoofdtoegang, welke in overdruk op het grafisch plan werd aangeduid.</p>
<p>Inrichting en beheer</p> <p>In functie van verkeersveiligheid en doorstroming wordt het aantal aansluitingspunten op de N118 beperkt. Daarom wordt één hoofdtoegang voor gemotoriseerd verkeer vanop</p>	<p>Zolang de hoofdtoegang voor gemotoriseerd verkeer van Art. 5 niet gerealiseerd is, mag de westelijke toegang (vanop de Retieseweg/N118) van Art. 6 als toegang voor gemotori-</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
de Retieseweg/N118 voorzien.	seerd gebruikt worden
	Art. 6 Ontsluiting langzaam verkeer (overdruk)
<p>Bestemming</p> <p>Er worden 4 ontsluitingspunten in functie van langzaam verkeer voorzien:</p> <p>Ten noorden, vanop Kievermont</p> <p>Ten oosten, vanop Kievermont</p> <p>Ten zuiden, aansluitend op de fietsverbinding van Art. 7</p> <p>Ten westen, vanop de N118/Retieseweg (de hoofdtoegang voor gemotoriseerd verkeer van het voormalig militair domein)</p> <p>De toegangen geven aansluiting op de bestaande functionele fietsroute langs de Retieseweg/N118, en op de recreatieve fietsroute van het fietsknooppuntennetwerk van de Provincie Antwerpen langs Kievermont.</p> <p>De ontsluitingspunten zijn in overdruk aangeduid, zodat de onderliggende bestemming van toepassing blijft daar waar het aansluitpunt niet uitgevoerd is. De exacte ligging, dimensionering en het ontwerp ervan moet bij de inrichting gebeuren.</p>	<p>categorie van gebiedsaanduiding: 'lijninfrastructuur'</p> <p>De interne wegenis die in het PRUP voorzien wordt sluit aan op de ontsluitingspunten voor langzaam verkeer, welke in overdruk op het grafisch plan werden aangeduid.</p>
<p>Inrichting en beheer</p> <p>Ten oosten (vanop Kievermont) en ten westen (vanop Retieseweg/N118) kunnen de aansluitpunten gebruikt worden als toegang voor fietsers én als selectieve toegang voor gemotoriseerd verkeer (hulpdiensten en dienstvoertuigen - nooduitgang). Ten noorden (vanop Kievermont) en ten zuiden worden toegangen exclusief voor fietsers voorzien.</p>	<p>De ontsluitingen van Art. 6 ten noorden en ten zuiden zijn exclusief voor fietsers. De ontsluitingen ten oosten en ten westen kunnen eveneens in functie van dienstvoertuigen en hulpdiensten (nooduitgang gemotoriseerd verkeer) gebruikt worden.</p> <p>De westelijke toegang (vanop de Retieseweg/N118) van Art. 6 mag als toegang voor alle gemotoriseerd gebruikt worden zolang de hoofdtoegang voor gemotoriseerd verkeer van artikel 4 niet gerealiseerd is.</p>
	Art. 7 Fietsverbinding met centrum ter plaatse van voormalige spoorlijn (overdruk)
<p>Bestemming</p>	<p>categorie van gebiedsaanduiding: 'lijninfrastructuur'</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Ter plaatse van de voormalige militaire spoorlijn wordt een fietsweg voorzien welke de locatie Kievermont met het centrum van Geel verbindt. Deze fietsweg komt via het speelbos (Art. 2) uit in de zone voor stedelijke ontwikkeling (Art. 3).</p> <p>De fietsverbinding werd in overdruk aangeduid, zodat de onderliggende bestemming van toepassing blijft daar waar het aansluitpunt niet uitgevoerd is. De exacte ligging, dimensionering en het ontwerp ervan moet bij de inrichting gebeuren.</p> <p>De nieuwe fietsweg kruist 4 maal bestaande wegenis op haar traject, en maakt zo een connectie met de functionele fietsroute langs de N118. Op Nieuwland wordt een rechtstreekse connectie met een recreatieve fietsroute gemaakt. Binnen het PRUP sluit de fietsweg (via het speelbos van Art. 2) aan op de rondweg en de zone voor stedelijke ontwikkeling (Art. 3).</p> <p>Richting Geel centrum kan aansluiting gezocht worden met de functionele fietsroute langs de N118 door een nieuwe verbinding te maken langs de bestaande spoorlijn en/of door via een fietsersbrug aansluiting te zoeken met de wegenis ten zuiden van de bestaande spoorlijn (waar een alternatieve functionele fietsroute ligt).</p> <p>Het domein Kievermont zelf is meegenomen binnen de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied Geel. De voormalige spoorweg, die een verbinding vormt voor trage weggebruikers tussen het centrum van Geel en Kievermont behoort niet tot het kleinstedelijk gebied.</p>	<p>Ter plaatse van de voormalige militaire spoorlijn wordt een fietspad voorzien.</p>
<p>Inrichting en beheer</p> <p>Deze voormalige militaire spoorlijn wordt omgevormd tot een fietsverbinding met Geelcentrum.</p> <p>Het fietspad wordt in de (voormalige) spoorwegberm aangelegd. Het dwarsprofiel van de voormalige bedding van de spoorlijn bedraagt 12 m (militaire eigendom). Binnen dit profiel is er ruime mogelijkheid om een tweerichtingsfietspad te voorzien (aanbevolen breedte van 2,5 m volgens Vademecum Fietsvoorzieningen). Er blijft voldoende ruimte over om de fietsweg in te bedden in een groenstructuur, of om eventueel straatmeubilair te voorzien.</p> <p>Een verkeersveilige inrichting kan bekomen worden door een gepast kleur- en materiaalgebruik en door de oversteekpunten duidelijk in beeld te brengen.</p> <p>De aanleg en inrichting moet afgestemd worden op de principes van het vademecum Fietsvoorzieningen.</p>	<p>Volgende inrichtingsprincipes gelden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Er wordt een dubbelrichtingsfietspad voorzien met een minimale breedte van 2,5 m. De maximale breedte blijft beperkt tot het voormalige domein van het Ministerie van Landsverdediging. – Het fietspad wordt geïntegreerd in de omgeving door de groenvoorzieningen langs het fietspad en de materiaalkeuze af te stemmen op het omliggende landschap. – Het fietspad wordt verkeersveilig ingericht.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Bestemming</p> <p>De zone voor landbouw herbestemt de delen van de voormalige bestemming militair domein (gewestplan) welke buiten de feitelijke eigendom (perceelsgrenzen) van de militairen ligt. De ligging van de (voormalige) gewestplangrens werd geïnterpreteerd op basis van het analoge gewestplan.</p> <p>Landbouw is de hoofdbestemming in dit gebied. Onder beroepslandbouw wordt verstaan, landbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veeteelt, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw Gezien delen van deze zone aansluiten bij bestaande woningen wordt naast beroepslandbouw ook hobbylandbouw toegelaten.</p> <p>Naast landbouw in de eigenlijke zin van het woord zijn de volgende activiteiten eveneens toegelaten: hoevetoerisme (dat valt onder de noemer verblijfsgelegenheid), verkoop van eigen landbouwproducten, zorgboerderijen en landbouweducatie voor zover dat een integrerend deel uitmaakt van een bedrijf, waterverzamelbekken op niveau van het bedrijf, kleinschalige werken om erosie te vermijden of te bestrijden</p> <p>Verblijfsgelegenheid moet aan de onderstaande voorwaarden voldoen: het gaat om verblijfsgelegenheid binnen de bestaande gebouwen en ondergeschikt aan het landbouwbedrijf. Het gaat geenszins om een hotel. Het voorzien in verblijfsgelegenheid moet proportioneel bekeken worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met de sectorale wetgeving. Het gaat hier om hoevetoerisme of het voorzien van sanitair voor hoevekamperen.</p> <p>Onder aan de landbouw verwante bedrijven worden verstaan: bedrijven die alleen aan de landbouwers producten toeleveren of van landbouwers afgenomen producten stockeren, sorteren of verpakken in verse toestand, tuinaanlegbedrijven die planten of bomen kweken of conditioneren over een minimumoppervlakte van een halve hectare. Voorbeelden van dergelijke bedrijven zijn: aardappelhandelaar, graantrieerinstallatie, verkoop van meststoffen, verkoop van veevoerders, koelplaatsen, silo's, drooginstallaties, vlasrotterijen, loonwerker, herstelplaats van tractoren, landbouwproefbedrijf, tuinbouwproefbedrijf, centrum voor kunstmatige inseminatie voor landbouwdieren, schoolhoeve. De schaal van die bedrijven moet aansluiten bij de schaal van de activiteiten in de omgeving. Bedrijven met een groot hinterland horen niet thuis in het agrarisch gebied maar op een bedrijventerrein.</p> <p>Natuurbehoud, landschapszorg en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies</p>	<p>Art. 8 Zone voor landbouw</p> <p>categorie van gebiedsaanduiding: 'landbouw'</p> <p>Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw en hobbylandbouw.</p> <p>Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.</p> <p>Aan landbouw verwante bedrijven zijn tevens toegelaten, voor zover hun aanwezigheid nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving. Die bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten. Primaire bewerking of opslag van producten kan worden toegelaten. Verwerking van producten – met inbegrip van mestbehandeling en mestvergisting – is uitgesloten.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>in het agrarisch gebied. Ondergeschikt betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis'.</p> <p>Bebossing in agrarisch gebied is vergunningsplichtig op grond van artikel 35 van het Veldwetboek. Vergunningsaanvragen voor permanente bebossing moeten met de nodige omzichtigheid beoordeeld worden aangezien met dit ruimtelijk uitvoeringsplan het gebied bestemd wordt voor de landbouw. Dit geldt in mindere mate voor tijdelijke bebossing.</p>	<p>Natuurbehoud, landschapszorg en recreatief medegebruik zijn mogelijk als ondergeschikte functie.</p> <p>Bebossing is toegelaten voor zover dit conform de geldende wetgeving gebeurt.</p> <p><i>Bestaande afwijkende functies en gebouwen</i></p> <p>Voor bestaande, vergunde functies en gebouwen die na het in werking treden van voorliggend PRUP zonevreemd zijn, is de geldende wetgeving hieromtrent van toepassing.</p>
<p>Inrichting en beheer</p> <p>Het oprichten van gebouwen, constructies en verhardingen in functie van de bestemming is toegelaten. Hierbij kunnen ondermeer de bestaande bedrijfsgebouwen behouden en herbruikt worden.</p> <p>Met betrekking tot de inplanting en oprichting van eventuele nieuwe gebouwen en constructies dient steeds gestreefd te worden naar een gepaste ruimtelijke inpassing in de bebouwde en onbebouwde omgeving.</p> <p>Kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, bestaat onder meer uit toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen ... Kleinschalige infrastructuur, gericht op recreatief medegebruik bestaat uit zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, informatieborden, paden, kijk- of schuilhutten ...</p> <p>Niet-gemotoriseerd verkeer is onder meer wandelen, fietsen, paardrijden...</p> <p>Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding.</p> <p>Onder openbare wegen worden ook verkeersveilige fietspaden begrepen.</p>	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.</p> <p>Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze bedrijven. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> – de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; – de invloed op de omgeving wat het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers betreft; – de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; – de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen. <p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer – het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen – de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de – landschapswaarden – bestaande voetwegen (voet- en buurtwegen uit de atlas der buurtwegen en andere

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	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.
	Art. 9 Zone voor openbare weg
<p>Bestemming</p> <p>De zone bevat (een deel van) de bestaande wegen Retieseweg/N118, Kievermont en Nieuwland.</p>	<p>categorie van gebiedsaanduiding: 'lijninfrastructuur'</p> <p>Deze zone is bestemd voor openbare wegenis en de inrichting van het openbaar domein ter plaatse van de bestaande wegen. De zone is bestemd voor de aanleg en aanpassing van:</p> <ul style="list-style-type: none"> – lijninfrastructuur bestemd voor alle vormen van verkeer met uitzondering van waterwegen en spoorwegen – fiets- en voetgangersoversteken. <p>Binnen deze zone zijn openbare groene en openbare verharde ruimten toegelaten.</p>
<p>Inrichting en beheer</p> <p>Voorbeelden van inrichtingen en constructies eigen aan openbare wegenis. signalisatie, nutsleidingen, groeninrichtingen, parkeervoorzieningen, voorzieningen voor openbaar vervoer, verlichting, straatmeubilair, etc.</p>	<p>Werkzaamheden en constructies die nodig zijn voor het optimaal functioneren van de lijninfrastructuur volgens de toegekende categorisering en de vooropgestelde visie zijn toegelaten. Alle inrichtingsmaatregelen ter realisatie van veilige voet- en fietsoversteken kunnen binnen deze zone genomen worden.</p> <p>Volgende werken en handelingen zijn toegelaten.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Alle werken en handelingen noodzakelijk voor de inrichting van het openbaar domein – voorzieningen/infrastructuur in functie van integraal waterbeheer – Inrichtingen en constructies eigen aan de openbare wegenis <p>Werken en handelingen voor de (her)aanleg dienen de verkeersleefbaarheid te bevorderen en de barrièrewerking te reduceren.</p> <p>Bij de realisatie van de werkzaamheden die kaderen in de aanleg en aanpassing van lijninfrastructuur moeten de gebruikte terreinen kwaliteitsvol afgewerkt worden, rekening houdend met de directe omgeving.</p>

Vlaamse overheid



Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Mer

Koning Albert II-laan 20, bus 8
1000 BRUSSEL

AANGETEKENDE

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

uw bericht van

25/05/2010

uw kenmerk

ROPR/09-104/p
Poststuk 10-45652

ons kenmerk

LNE/MER/OHPL0493/10/

bijlagen

/

vragen naar / e-mail

Peter Beusen
Peter.beusen@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer

02/553.02.96

Datum

05 AUG. 2010

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

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

Beslissing

Geachte,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

▪ **PRUP 15 – Deelplan Kievermont**

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

▪ **PRUP 16 – Deelplan Antwerpseweg**

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


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

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

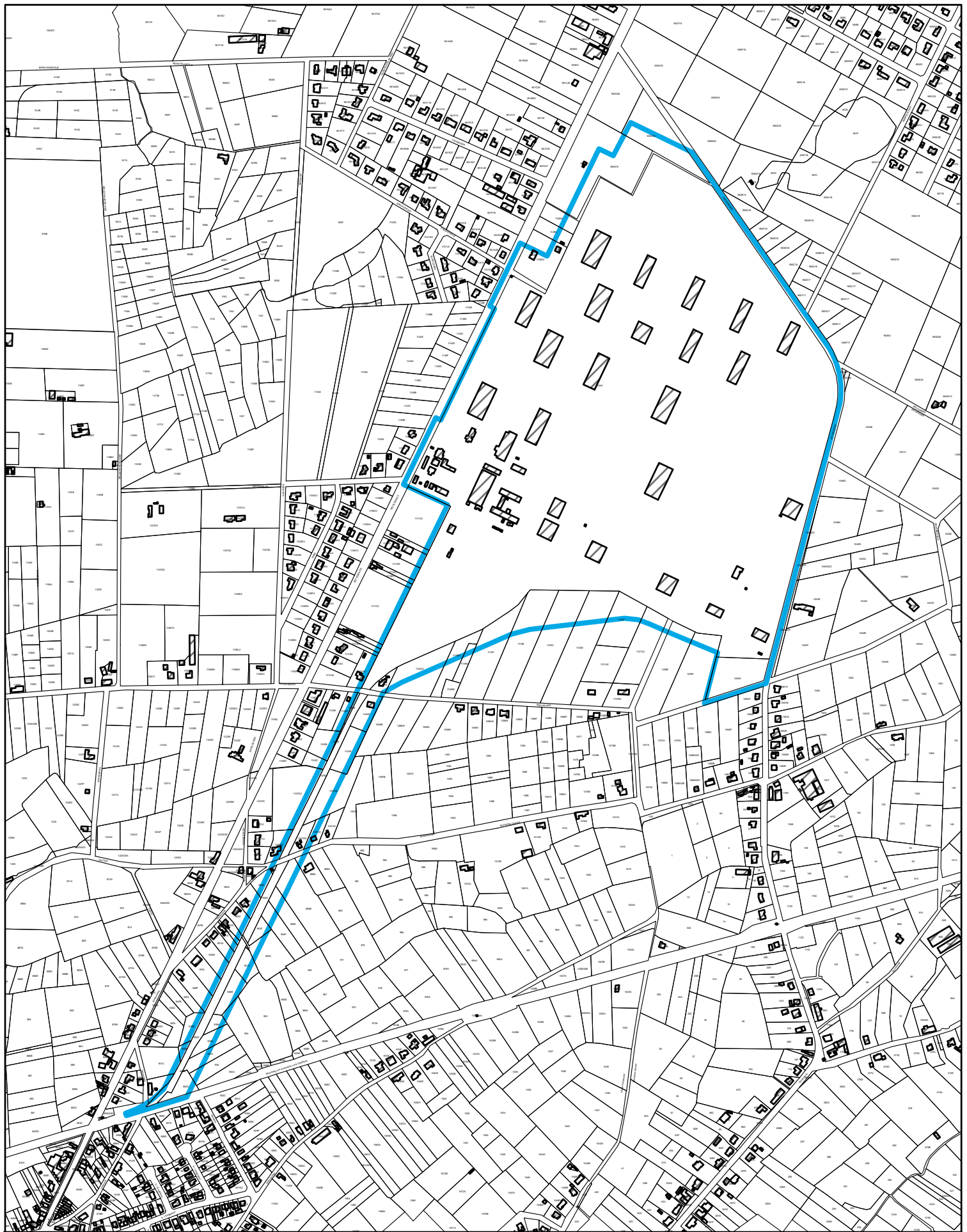
Gelieve via de website van de provincie te melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de webstek van de Dienst Mer (www.mervlaanderen.be) en op het gemeentehuis van de betrokken gemeentes. De dienst Mer zal aan de betrokken gemeentes vragen om hetzelfde te melden via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

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

Hoogachtend,


Geert Pillu
Diensthoofd

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



PRUP'S AFBAKENING KSG MOL EN GEEL

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

datum: oktober 2011

 PRUP 'KIEVERMONT'

350072_PLB_03.mxd

1:10.000

bron : ondergrond grafisch verordenend plan

getekend : DP



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

Planbaten mogelijk (Vlaamse codex RO art. 2.6.4.)

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

Planschade mogelijk

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

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

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

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

DISCLAIMER

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

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

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

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

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

Uittreksel uit de notulen van het schepencollege



Je komt er, je blijft er

Zitting van 31 januari 2011

Aanwezig :	Peeters Frans - Voorzitter Caers Ria, Lievens Dirk, Vervoort Tom, Laeremans Nadine, Beke Leen, Verhesen Grietje, Bollen Ivo - Schepenen Mylle François - Secretaris
-------------------	--

Verontschuldigd:	Jackers Christel - Schepen
-------------------------	----------------------------

Volgnummer: 00034406

PRUP Afbakening Kleinstedelijk gebied Geel: standpunten stad Geel na adviesprocedure

1. Het schepencollege stemt in om, overeenkomstig de mogelijkheden voorzien door de Vlaamse Codex voor ruimtelijke ordening, artikel 2.2.1§2, het provinciebestuur Antwerpen te delegeren tot het inplanten van een lokaal bedrijventerrein in het kader van het PRUP "Afbakening Kleinstedelijk gebied Geel – deel Kievermont".

Aldus gedaan te Geel in zitting van het schepencollege van 31 januari 2011

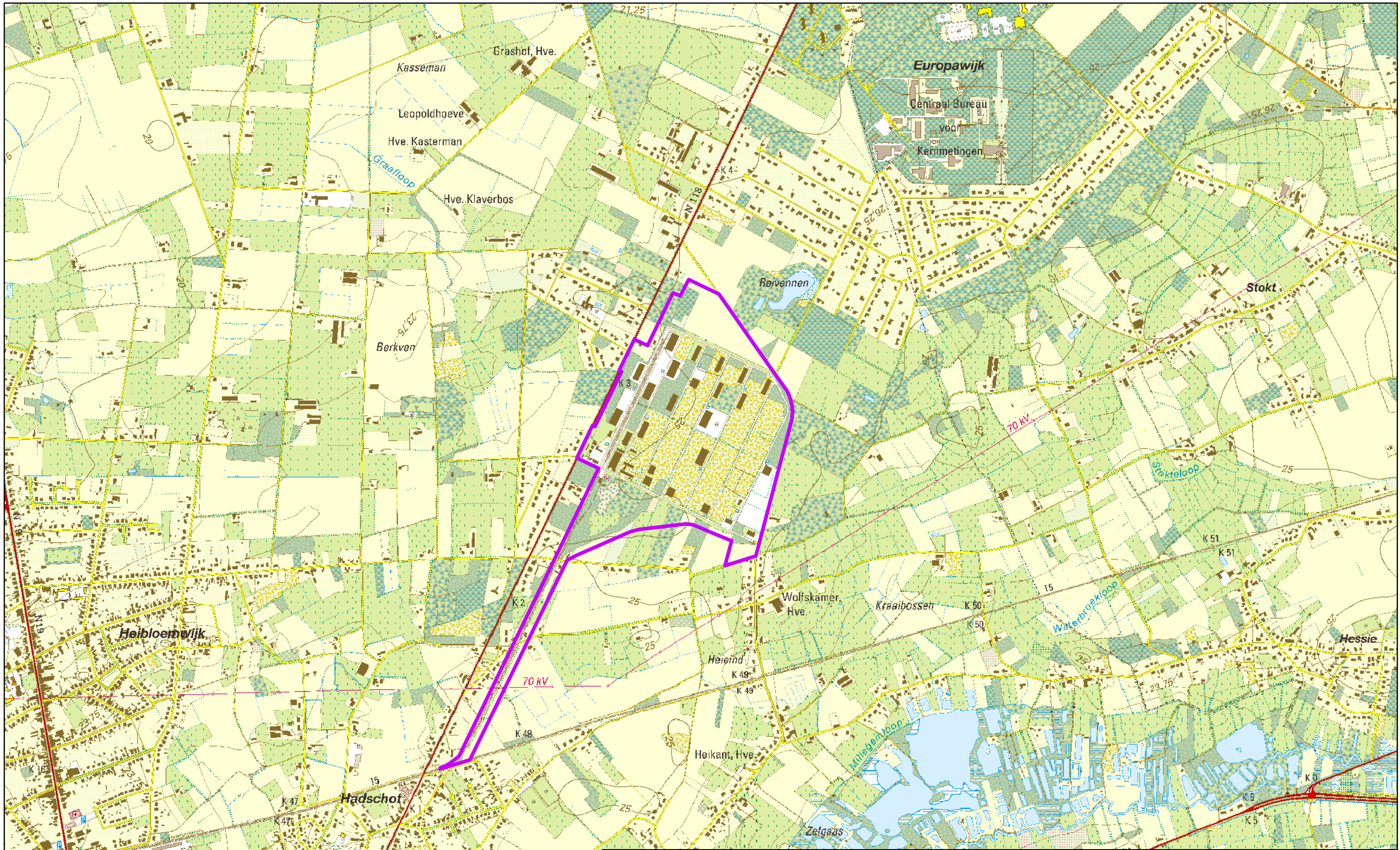
Secretaris
Mylle François

Voorzitter
Peeters Frans

Voor eensluidend afschrift,

François Mylle
Stadssecretaris

Frans Peeters
Burgemeester



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 6: KIEVERMONT

kaart 1 - Situering: topokaart

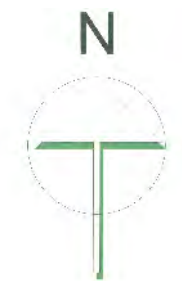
bron:XXX

datum: december 2011

350072_kaart_1.mxd

AD

1:15.000





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 6: KIEVERMONT

kaart 2 : Bestaande feitelijke toestand: Orthofoto

bron:XXX

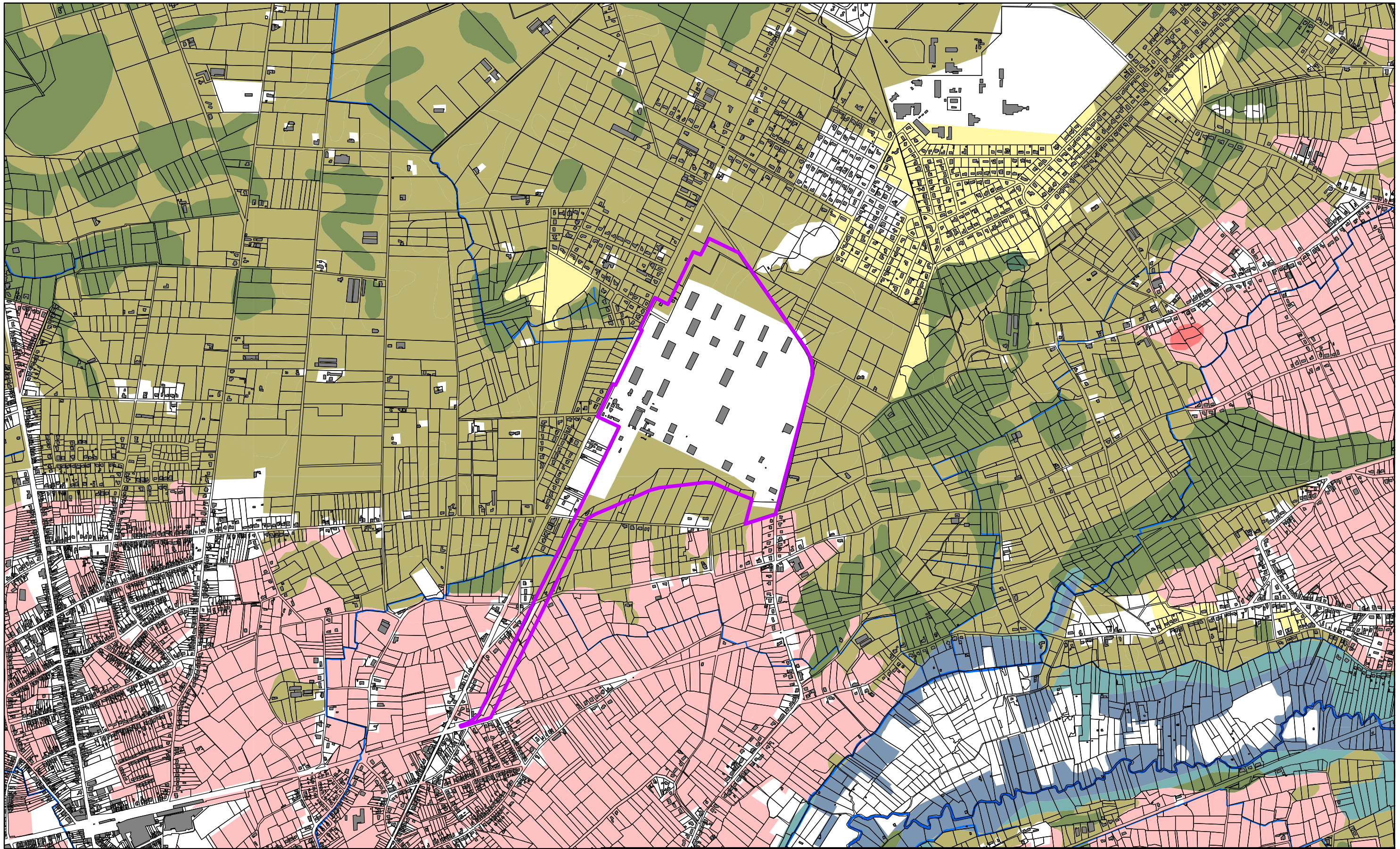
datum: december 2011

350072_kaart_2.mxd

AD

1:15.000





Legende

- | | | |
|-------------------------------|--|--|
| plangebied | vereenvoudigde bodemkaart | natte pluggenbodem op (lemig) zand |
| waterlopen (VHA) | 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 |

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 6: KIEVERMONT

kaart 3 - Fisch systeem

bron:XXX

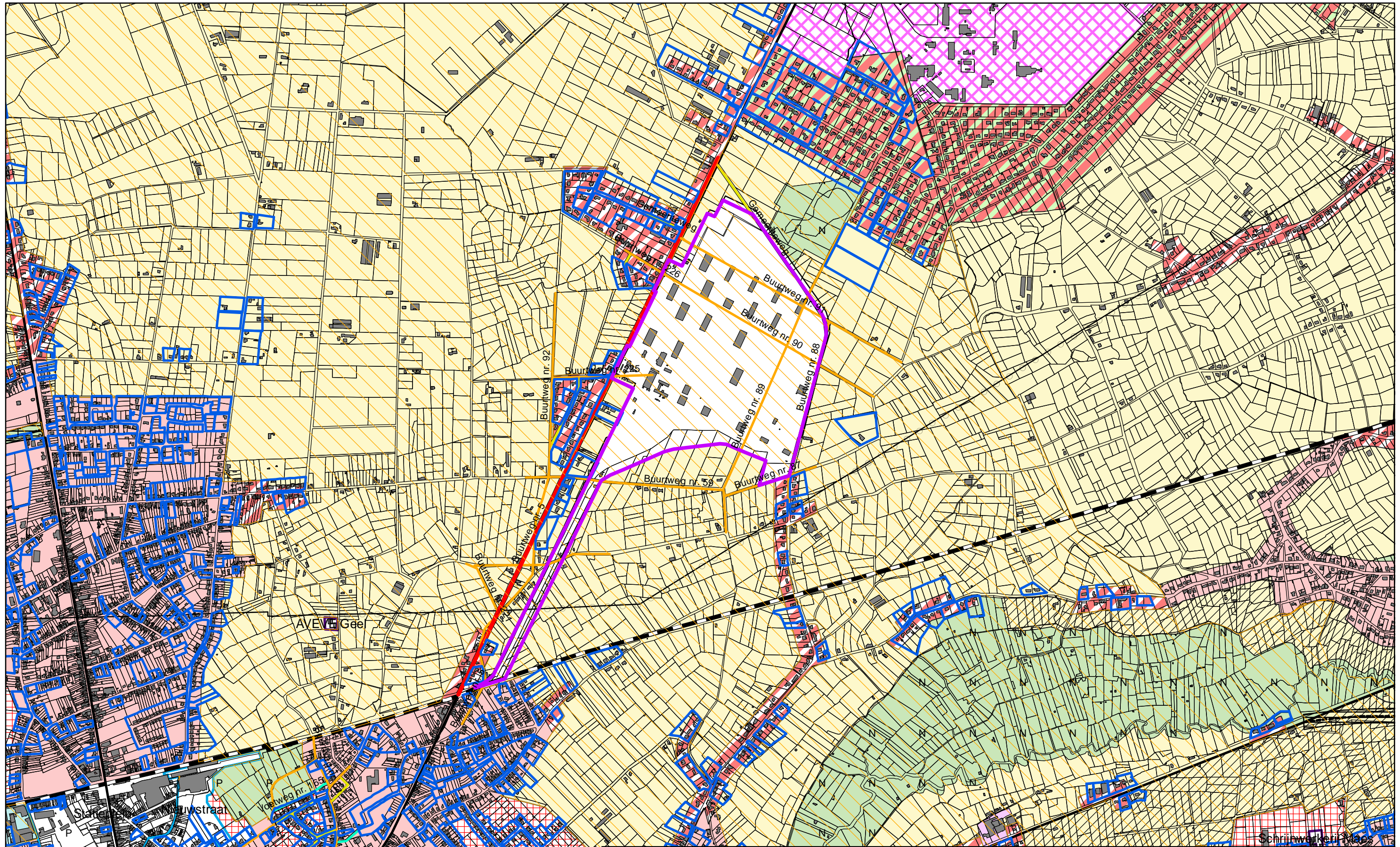
datum: december 2011

350072_kaart_3.mxd

AD

1:15.000





Legende

- | | | | |
|--|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ plangebied ■ verkavelingen ■ RUP zonevrije woningen Juridische toestand wegen — Buurtwegen — Voetwegen — Gemeentewegen — Gewestwegen — BPA's — RUP's Gewestplan ■ Woongebied ■ Woongebied met esthetische waarde | <ul style="list-style-type: none"> ■ Woongebied met landelijk karakter ■ Woonpark ■ Woonuitbreidingsgebied ■ Pleisterplaats nomaden ■ Gebied en voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut ■ Abdijgebied ■ Dienstverleningsgebied ■ Gebied voor vestiging van grootwinkelbedrijven ■ Recreatiegebied ■ Gebied voor dagrecreatie ■ Gebied voor verblijfsrecreatie ■ Vliegveldrecreatiegebied ■ Recreatieve parkgebieden ■ Gebied voor Jeugdcamping ■ Golfterrein | <ul style="list-style-type: none"> ■ 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 | <ul style="list-style-type: none"> ■ Milieubelastende industrieën ■ Transportzone ■ business-park ■ Ambachtelijke bedrijven en KMO's ■ Lokaal bedrijventerrein met openbaar karakter ■ Reservegebied voor KMO ■ Ontginningsgebied ■ Uitbreiding van ontginningsgebied ■ Opsplitsings- en ontginningsgebied ■ Startgebied ■ Militaire gebouwen ■ Bestaande autosnelwegen ■ Bestaande walerwegen ■ Gebied voor vestiging van kerninstallaties ■ Landelijke 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 6: KIEVERMONT

kaart 4 : Bestaande juridische toestand: ruimtelijk-juridische context

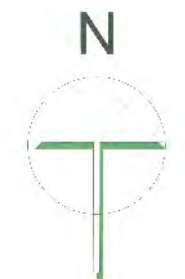
bron:XXX

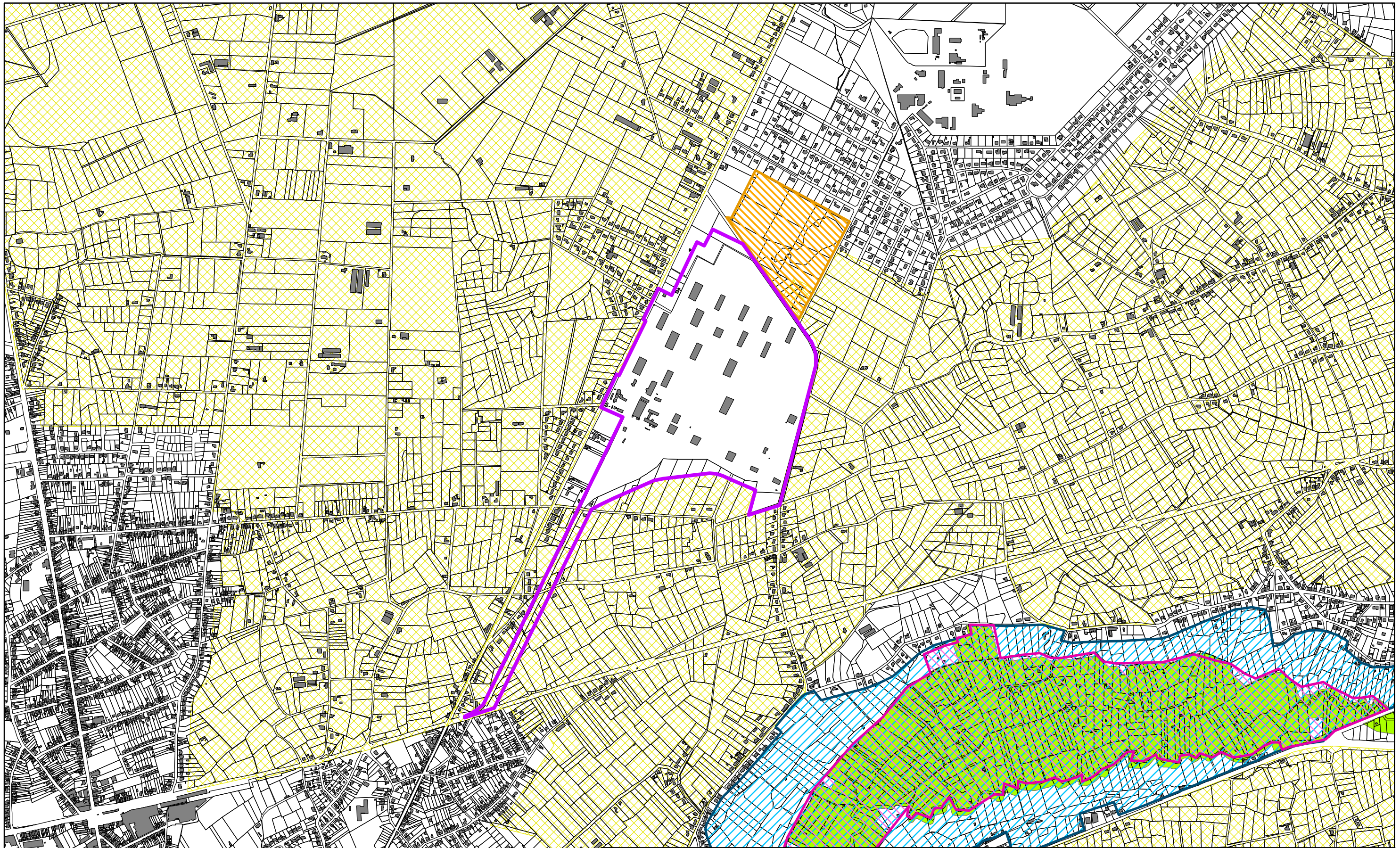
datum: december 2011

350072_kaart_4.mxd









AD

1:15.000









Legende

-  plangebied
-  vogelrichtlijngebieden
-  habitatrichtlijngebieden
-  beschermde monumenten en landschappen
-  ankerplaatsen
-  ruitverkaveling
-  VEN
-  herbevestigde agrarische gebieden

beschermingszones grondwaterwinning

-  Winning
-  Beschermingszone type I
-  Beschermingszone type II
-  Beschermingszone type III

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

PRUP 6: KIEVERMONT

kaart 5 : Bestaande juridische toestand: sectoraal-juridische context

bron:XXX

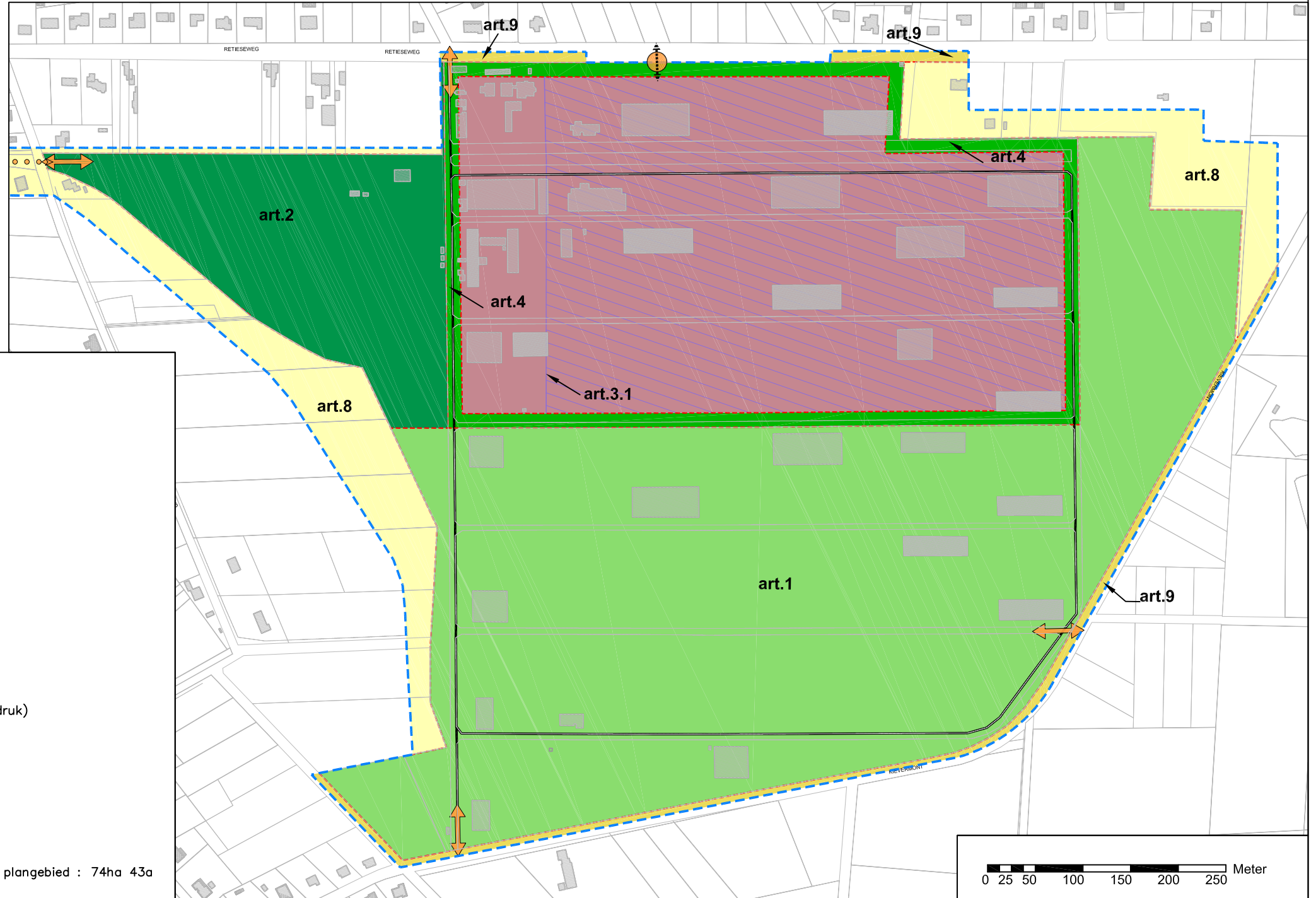
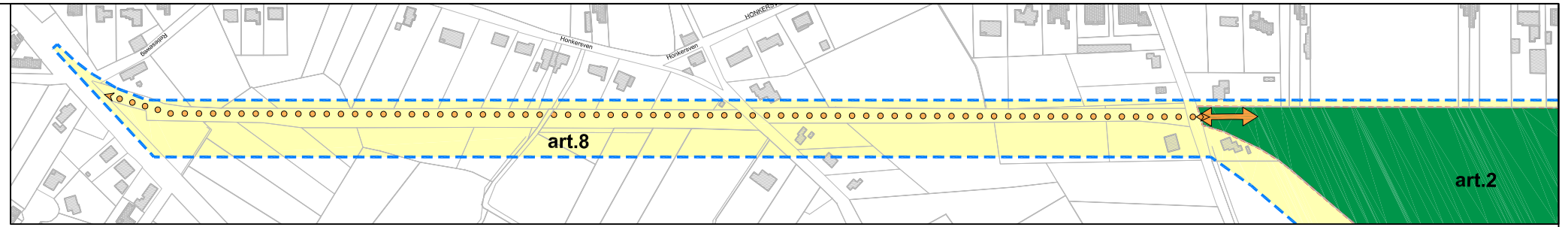
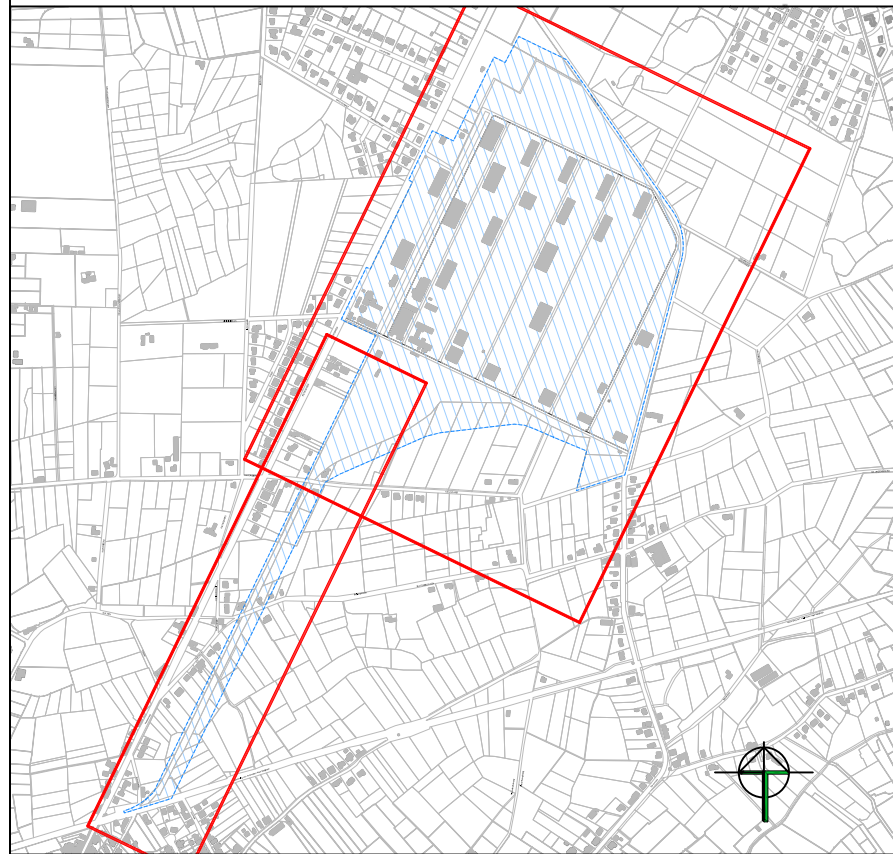
datum: december 2011

350072_kaat_5.mxd

AD

1:15.000





LEGENDE GRAFISCH VERORDENEND PLAN

- grens PRUP 'Kievermont'
- grens bestemmingsstrook
- Artikel 1 : zone voor stadsrandbos - natuur- en bosontwikkeling
- Artikel 2 : zone voor stadsrandbos - speelbos
- Artikel 3 : zone voor stedelijke ontwikkeling
- 3.1 zone waar bedrijvigheid en stedelijke opslag mogelijk is (overdruk)
- Artikel 4 : bufferzone stedelijke ontwikkeling
- Artikel 5 : hoofdtoegang voor gemotoriseerd verkeer (overdruk)
- Artikel 6 : ontsluiting langzaam verkeer (overdruk)
- Artikel 7 : fietsverbinding met centrum ter plaatse van voormalige spoorlijn (overdruk)
- Artikel 8 : zone voor landbouw
- Artikel 9 : zone voor openbare weg
- behoud bestaande rondweg

Oppervlakte plangebied : 74ha 43a

0 25 50 100 150 200 250 Meter

IOK
Intercommunale
Ontwikkelingsmaatschappij
voor de Kempen

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

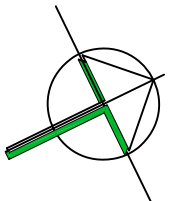
PRUP'S AFBAKENING KSG GEEL
GRAFISCH VERORDENEND PLAN - ONTWERP
PRUP 06 'KIEVERMONT'

bestandslokatie	schaal	getekend	datum	fase
G:\GEEL\350072\350072_RUP_04.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 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid van 5 april 1995 (met wijzigingen), kortweg MER-decreet genoemd;

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 "Kievermont" 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

Koningin Elisabethlei 22 | 2018 Antwerpen 1

T 03 240 50 11 | F 03 240 66 79



van een partiële herziening van het ruimtelijk structuurplan voor de provincie Antwerpen;

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 "Kievermont" 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 "Kievermont";

Overwegende dat over het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Kievermont" 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 18 ontvankelijke bezwaren werden ingediend;

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

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

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 "Kievermont" aan te passen;

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

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

Overwegende dat voor het gehele militaire domein Kievermont een brownfieldconvenant is opgemaakt ondertekend door verschillende overheden;

Overwegende dat in de stedenbouwkundige voorschriften wordt toegevoegd dat op het ogenblik van globale inrichting (vergunning) de effectieve behoefte van bijkomende ruimte voor bedrijvigheid moet aangetoond worden;

Overwegende dat voor de zichtlocatie in de zone voor stedelijke ontwikkeling er wordt opgelegd dat de gebouwen beschikken over een hoogwaardige architectuur; dat deze zichtlocaties zowel kunnen ingevuld worden met bedrijven voor onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten als andere bedrijven;

Overwegende dat de aanleg van de regionale ontsluiting ook nodig is zonder ontwikkeling op Kievermont en dat de ontwikkeling van bedrijvigheid op Kievermont pas mogelijk is nadat de regionale ontsluiting er ligt;

Overwegende dat het lokale bedrijventerrein en het stadsmagazijn pas kunnen in gebruik genomen worden indien een nieuwe verbinding tussen de N118 en de N19g/R14 rond Geel is aangelegd en wanneer de verlenging van de ring rond Retie is aangelegd;

Overwegende dat door het voorzien van een stadsrandbos dit gebied kan fungeren als stapsteen tussen verschillende ecologische infrastructuur op regionale schaal; dat de invulling van Kievermont niet vergeleken mag worden met de invulling van een maagdelijk terrein; dat de historiek van het terrein met inbegrip van bodemvervuiling niet mag genegeerd worden; dat voor de realiseerbaarheid van de verschillende functies moet rekening gehouden worden met een maatschappelijke kosten-batenbalans;

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 "Kievermont" wordt definitief vastgesteld.