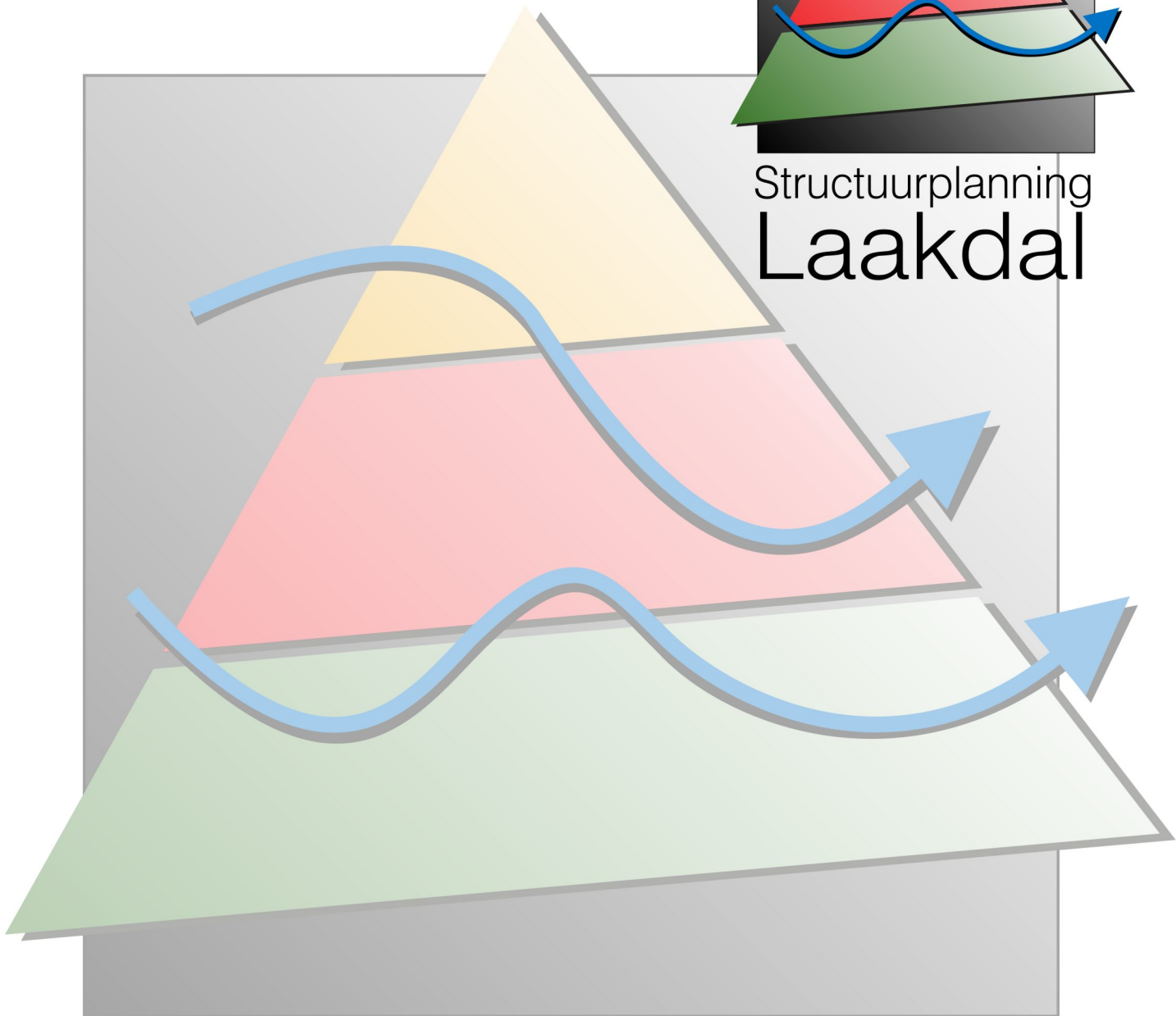


Structuurplanning  
**Laakdal**



# GRS LAAKDAL

**GEMEENTELIJK RUIMTELIJK  
STRUCTUURPLAN  
LAAKDAL**

**ONTWERP GRS  
*Inleidend deel***

Identificatienummer : 01667313/kja

Datum	Status/beschrijving revisie	Paraaf	
25.07.2002	Voorontwerp GRS 2002		
02.10.2002	Aangepast aan de opmerkingen van het bestuur		
20.05.2003 20.06.2003	Ontwerp GRS - aangepast aan de opmerkingen van de adviesprocedure		
14.06.2004	Ontwerp GRS - aangepast aan opmerkingen bestendige deputatie		
04.01.2005	Definitief ontwerp GRS		

**Opdrachtgever**

**Gemeentebestuur Laakdal**

*advies- en ingenieursbureau*

**soresma** 

**Opdrachthouder**

# INHOUD

<b>1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>3</b>
1.1	Aanpak van het planningsproces.....	4
1.1.1	Structuurplanning als methode .....	4
1.1.2	Juridische draagwijdte .....	5
1.1.3	Verloop van het planningsproces .....	6
1.1.4	Planningsschema .....	8
1.2	Samenwerking en communicatie .....	9
1.2.1	Overlegstructuren tijdens het planningsproces .....	10
1.2.2	Communicatie met de bevolking .....	11
1.3	Leeswijzer .....	12
1.3.1	Informatief gedeelte .....	12
1.3.2	Richtinggevend gedeelte .....	12
1.3.3	Bindend gedeelte.....	12
1.4	Deelgebieden en deelstructuren .....	13
1.4.1	Twee structuurbepalende deelruimten .....	13
1.4.2	Deelstructuren, invalshoeken voor de maatschappelijke ontwikkelingen .....	13

## FIGUREN

1. structuurplanningsproces
2. planningsschema
3. communicatiemodel structuurplanningsproces

## BIJLAGE

- bijlage 1. Samenstelling overlegstructuren

## VOORWOORD

Met dit voorontwerp 2002 van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Laakdal is een nieuwe stap gezet in het ruimtelijk beleid van de gemeente. Het ruimtelijk beleidsplan is een handvest dat verder ingevuld, bijgestuurd en vooral stap voor stap moet gerealiseerd worden.

Het is duidelijk dat niet alles tegelijkertijd kan uitgevoerd worden. De uitdaging bestaat er nu in dit gemeentelijk ruimtelijk structuurplan te vertalen in een adequaat ruimtelijk beleid. Hiervoor zal durf, inzet en ook realiteitszin nodig zijn. Slechts op deze wijze zal de gemeente Laakdal zijn eigenheid kunnen bewaren en versterken.

Het studiewerk, delen van de teksten en kaartmateriaal voor dit voorontwerp GRS 2002 vloeien voort uit het voorontwerp structuurplan<sup>1</sup> zoals uitgewerkt door Advies- en Ingenieursbureau Soresma in de periode 1998 – 2000. Bij het uitwerken van het rapport is teruggegrepen naar de deelonderzoeken die door Soresma zijn uitgevoerd tijdens het structuurplanningsproces. Het betreft :

- Structuurplanning Laakdal: deelstudie economische activiteiten, Soresma, mei 1999;
- Structuurplanning Laakdal: deelstudie open ruimte, Soresma, juni 1999;
- Structuurplanning Laakdal: kernbeleid, Soresma, september 1999;
- Structuurplanning Laakdal: voorontwerp structuurplan, Soresma, mei 2000;
- Structuurplanning Laakdal: onderzoek zonevremde woningen, Soresma, mei 2002;
- Structuurplanning Laakdal : actualisatie woningbehoefte en woningprogrammatie, Soresma, juni 2002;

Voor het studiewerk voor het onderdeel woningbehoefte is teruggegrepen naar de woningbehoeftestudie van Gedas, februari 1998.

- Woningbehoeftestudie Laakdal: einddocument, Gedas Deurne, februari 1998.

Voor het studiewerk en delen van de teksten en kaartmateriaal voor het onderdeel zonevremde bedrijven is teruggegrepen naar de studie Sectoraal BPA zonevremde bedrijven van IOK, mei 2001.

- Sectoraal BPA zonevremde bedrijven Laakdal: ontwerp BPA, IOK, Geel, mei 2001.

Het studiewerk, delen van de teksten en kaartmateriaal voor het onderdeel verkeer en mobiliteit gaan terug op de studies van het mobiliteitsplan Laakdal. Het betreft :

- Mobiliteitsplan Laakdal: Libost, Hasselt, 2001;

Bijkomend studiewerk werd opgemaakt door Advies- en Ingenieursbureau Soresma inzake de problematiek van de zonevremde bedrijven, de infrastructuur voor gemeenschapsvoorzieningen en de sport, recreatieve- en jeugdinfrastructuur.

---

<sup>1</sup> Voorontwerp ruimtelijk structuurplan Laakdal, Ingenieursbureau Soresma, mei 2000.

# 1 INLEIDING

De ruimte in Vlaanderen is beperkt en verliest aan kwaliteit. Onze samenleving wordt daarbij steeds complexer. Een groot aantal functies legt beslag op de schaarse ruimte die ons nog rest. Dit noopt steeds meer tot het maken van afspraken rond ruimtegebruik en tot verweving van functies. Uitgangshouding hierbij is het streven naar een duurzame ruimtelijke ontwikkeling.<sup>2</sup> Het is de essentiële voorwaarde om een leefbare ruimte te behouden voor ons en voor de volgende generaties.

Een rationele en planmatige aanpak van de ruimtelijke problemen is dus gewenst. Dit kan door op een eigentijdse en doeltreffende wijze de knelpunten aan te pakken en hiervoor oplossingen aan te dragen. Oplossingen en maatregelen moeten daarbij inspelen op de huidige ontwikkelingen en toekomstige verwachtingen.

Daarom besliste het gemeentebestuur van Laakdal tot het opmaken van een **gemeentelijk ruimtelijk structuurplan**. Structuurplanning is een methode om tot een goed ruimtelijk beleid te komen. Het is een proces dat een dynamische ruimtelijke ordening mogelijk maakt en werkt op drie sporen. Met het ontwikkelen van een **langetermijnvisie** worden de mogelijkheden voor de toekomst bepaald. Door in te pikken op de concrete dagdagelijkse problemen wordt aangesloten bij de realiteit en de concrete ruimtelijke behoeften. Het opstellen van een samenhangende visie is daarbij essentieel om de verschillende problemen rond het ruimtelijk beleid vanuit diverse sectoren te kunnen beoordelen.

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Laakdal wil een visie naar voor brengen van hoe de ruimte in de gemeente naar de toekomst toe kan evolueren. Daarbij wordt uitgegaan van vier aspecten die de ruimtelijke structuur bepalen: bebouwing, bedrijvigheid, lijninfrastructuur en openruimtebeleid (landbouw, natuur en recreatie).

Advies- en Ingenieursbureau Soresma kreeg de taak toegewezen de Gemeente Laakdal in de opmaak van het ruimtelijk structuurplan bij te staan. Besprekingen van tussentijdse documenten met de hogere overheid vonden plaats in februari 1999 voor wat betreft de startnota en in september 2000 voor het 1<sup>e</sup> voorontwerp GRS. De plenaire vergadering rond het gewijzigde en geactualiseerde voorontwerp werd georganiseerd op 17 december 2002.

---

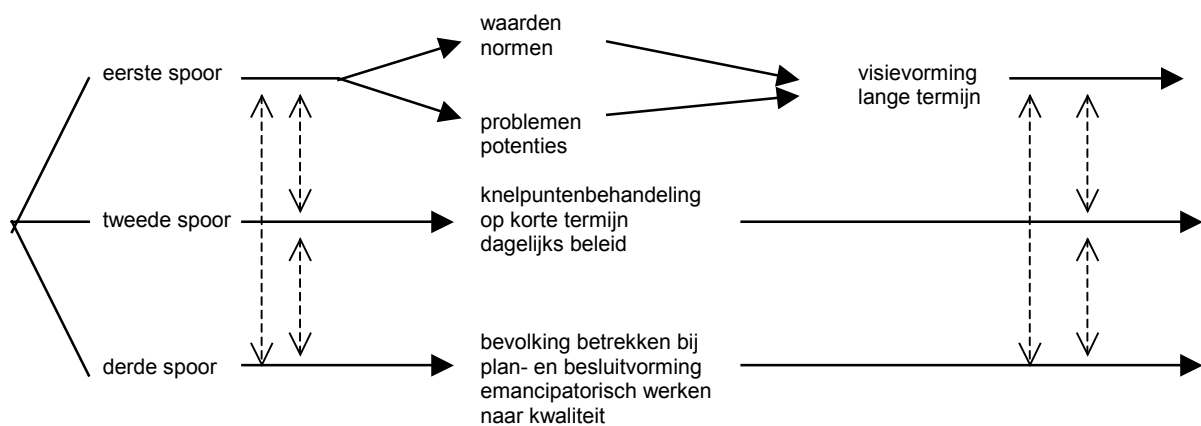
<sup>2</sup> Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, Min. van de Vlaamse Gemeenschap, 1997

## 1.1 AANPAK VAN HET PLANNINGSPROCES

### 1.1.1 Structuurplanning als methode

Een structuurplanningsproces is een bepaalde werkmethode. Het voornaamste kenmerk van deze methode is dat er tegelijkertijd op drie sporen wordt gewerkt. Een lange termijnvisie geeft de waarden en wensbeelden voor de gewenste ontwikkeling weer, terwijl vanuit de dagelijkse praktijk kan ingepikt worden op de concrete problemen.

figuur 1.1 structuurplanningsproces



#### **Spoor 1 - Uitbouwen van een visie voor de toekomst**

De uitbouw kan zowel vertrekken vanuit de concrete problemen, die de aanleiding vormen om na te denken over het gewenste streefbeeld, als vanuit belangrijke maatschappelijke waarden en normen. Het proces moet leiden naar een ruimtelijke visie voor de langere termijn voor het plangebied. Deze visie krijgt gestalte in de vorm van ruimtelijke concepten en structuurschema's. Dit zijn plannen die randvoorwaarden stellen naar de toekomst toe maar voldoende mogelijkheden laten voor bijsturing op detailniveau.

#### **Spoor 2 - Inpikken op problemen en mogelijkheden**

Een groot aantal functies leveren vaak strijd voor de schaarse ruimte. Dit geeft ruimtelijke problemen die om een oplossing vragen. Anderzijds kunnen zich mogelijkheden en kansen voordoen die een oplossing van de knelpunten in de hand werken. Werken aan problemen en mogelijkheden kan echter niet los gezien worden van het algemeen kader waarbinnen ze zich situeren. Anderzijds kunnen ze de lange termijnvisie mee helpen vormen.

#### **Spoor 3 - Werken met en vanuit de bevolking**

Structuurplanning is een democratisch proces.

Om de slaagkansen van een planningsproces te verhogen is het erg belangrijk dit te laten aansluiten bij de dagelijkse realiteit. De bevolking moet betrokken worden en inzicht verwerven in het planningsproces om de voorstellen mee te dragen. Vanuit een grote maatschappelijke betrokkenheid kan het plan anderzijds inhoudelijk verbeterd worden. Het is daarbij essentieel om een breed maatschappelijk draagvlak op te bouwen voor de gewenste ruimtelijke structuur zodat de voorgestelde maatregelen ook effectief kunnen uitgewerkt en ondersteund worden.

### **Kenmerken van de structuurplanning**

Structuurplanning is volgens drie sporen werken aan de structuur van de ruimte.

Volgende elementen kenmerken het planningsproces:

- streven naar kwaliteit
- creëren van een draagvlak voor het plan
- open besluitvormingsproces
- dynamisch en actiegericht
- inpikken op de realiteit
- strategisch werken
- plaats voor onzekerheden en bijsturing

Om te vermijden dat men terugvalt op een (verleidelijke) 'ad hoc' benadering (het toekennen van een te groot gewicht aan het tweede spoor) is het noodzakelijk om de werking op de drie sporen structureel in het planningsproces in te bouwen en de resultaten van de werkzaamheden op deze sporen systematisch met elkaar te confronteren.

## **1.1.2 Juridische draagwijdte**

Het ruimtelijk structuurplan is een product van het hiervoor beschreven proces op een bepaald ogenblik en voor een bepaalde beleidsperiode. Het is enerzijds het kader voor het ruimtelijk beleid. Anderzijds is het een instrument om een actief beleid te voeren. Het formeel document bevat drie delen met een verschillende juridische draagwijdte<sup>3</sup>:

- het informatief gedeelte met de bestaande structuur en de prognoses;
- het richtinggevend gedeelte met de visie, de principes en de gewenste structuur;
- het bindend gedeelte met de beleidsmaatregelen.

De gewenste ruimtelijke structuur is richtinggevend voor de overheid. De gemeenteraad kan hiervan alleen met een gemotiveerde beslissing afwijken. De bindende bepalingen beschrijven de maatregelen waarmee de gemeente de gewenste ruimtelijke structuur wil realiseren. Het decreet bepaalt dat deze bepalingen bindend zijn 'voor de gemeente en de instellingen die eronder ressorteren'.

Het ruimtelijk structuurplan is geen basis voor het verlenen of weigeren van vergunningen. Het heeft geen verordende kracht ten aanzien van de burgers. Uitvoeringsinstrumenten hebben wel verordende kracht. Het nieuw decreet op de ruimtelijke ordening geeft de ruimtelijke uitvoeringsplannen van de drie overheidsniveaus een juridische basis.

<sup>3</sup> Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

### 1.1.3 Verloop van het planningsproces

Het planningsproces is opgebouwd uit verschillende fasen. Het concrete verloop van het planningsproces is op onderstaand planningschema weergegeven.

#### 1.1.3.1 Startnota

In de eerste plaats werd een startnota opgemaakt. In deze notitie kwamen volgende elementen aan bod:

- de ruimtelijke context, uitgedrukt in de bestaande ruimtelijke structuur;
- de planningscontext waar de relevante aanwezige kennis, de bestaande plannen en projecten worden geïnventariseerd;
- de problemen en waarden die in het studiegebied voorkomen;
- enkele aanzetten voor een visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling;
- de punten waaraan verder moet worden gewerkt.

De startnota werd met de hogere overheid besproken tijdens een **structureel overleg op 17 februari 1999**.

#### 1.1.3.2 Sectorale analyse van een aantal probleemvelden

Op basis van de aanbevelingen van de startnota werden in een volgende fase enkele probleemvelden diepgaand bestudeerd en onderzocht. Het betrof:

- Het openruimte beleid;
- het wonen en de huisvesting;
- de economische bedrijvigheid.

Die deelrapporten bevatten de analyse van het beschouwd probleemveld, de relevante gegevens, de resultaten van het onderzoek en de mogelijke oplossingen om tegemoet te komen aan de problematiek. Gelijktijdig worden hieraan concepten gekoppeld die aangeven hoe de voorgestelde oplossingen zich situeren binnen een ruimtelijk kader en welke elementen van de visie hierbij worden gebruikt.

#### 1.1.3.3 Voorontwerp van structuurplan

Gelijktijdig met het opmaken van de deelrapporten werd gewerkt aan het opstellen van een voorlopig structuurplan. Dit gebeurde door in de eerste plaats de startnota te bespreken, aan te passen en verder uit te werken aan de hand van meer gedetailleerd onderzoek van de weerhouden probleemvelden. Daarenboven werden de resultaten van de sectorale analyses geïntegreerd in een ruimtelijk kader. De gewenste ruimtelijke structuur werd verder uitgewerkt en een aantal maatregelen werd in de vorm van bindende bepalingen voorgesteld.

Het voorontwerp GRS werd met de hogere overheid besproken tijdens een **structureel overleg op 7 september 2000**.



#### **1.1.3.4 Bijkomend onderzoek van een aantal probleemvelden**

Na een tussenstop van ruim één jaar als gevolg van de gewijzigde wetgeving rond zonevreemde activiteiten die samenviel met een bestuurswissel op lokaal vlak is de draad terug opgepakt met onderzoek rond zonevreemde woningen, zonevreemde bedrijven en zonevreemde activiteiten voor sport, recreatie en jeugdvoorzieningen.

Deze deelonderzoeken bevatten de relevante gegevens, de resultaten van het onderzoek en de mogelijke oplossingen om tegemoet te komen aan de problematiek. Gelijktijdig worden hieraan concepten gekoppeld die aangeven hoe de voorgestelde oplossingen zich situeren binnen een ruimtelijk kader en welke elementen van de visie hierbij worden gebruikt.

#### **1.1.3.5 Voorontwerp 2002 en ontwerp van het structuurplan**

Alle onderzoeken en bijkomende informatie zijn verwerkt in een nieuw voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De planningscontext is geactualiseerd, de gewenste ruimtelijke structuur is bijgesteld en de nodige aanpassingen zijn doorgevoerd in de bindende bepalingen.

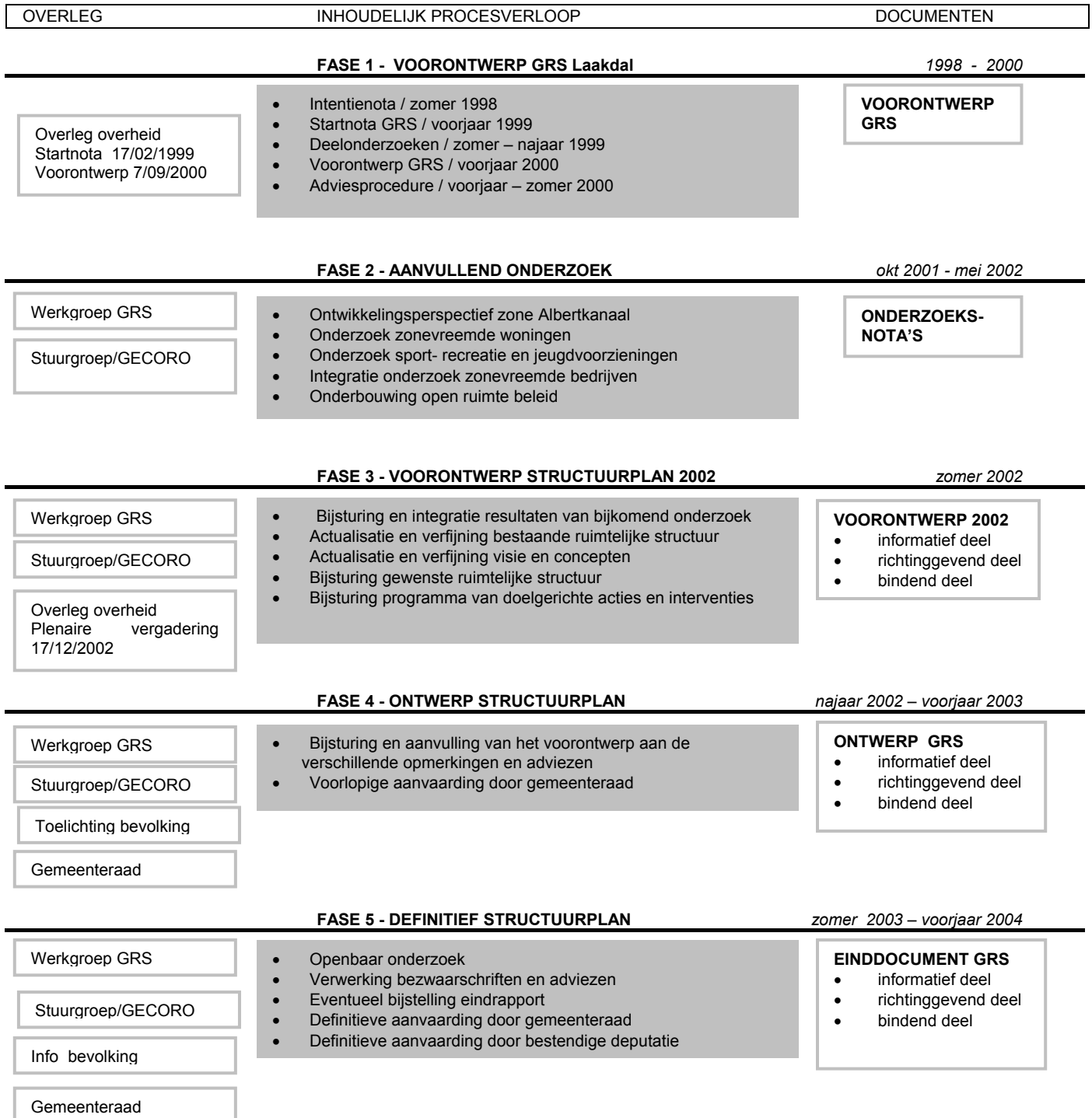
Na een ruime overleggronde met de beleidsverantwoordelijken en met de georganiseerde en niet-georganiseerde bevolking wordt het aangepast document als ontwerp ruimtelijk structuurplan 2002 aan de gemeenteraad ter voorlopige goedkeuring voorgelegd.

Het voorontwerp GRS 2002 werd met de hogere overheid besproken tijdens de **plenaire vergadering op 17 december 2002**.

## 1.1.4 Planningschema

Het concrete verloop van het proces is weergegeven op onderstaand planningschema:

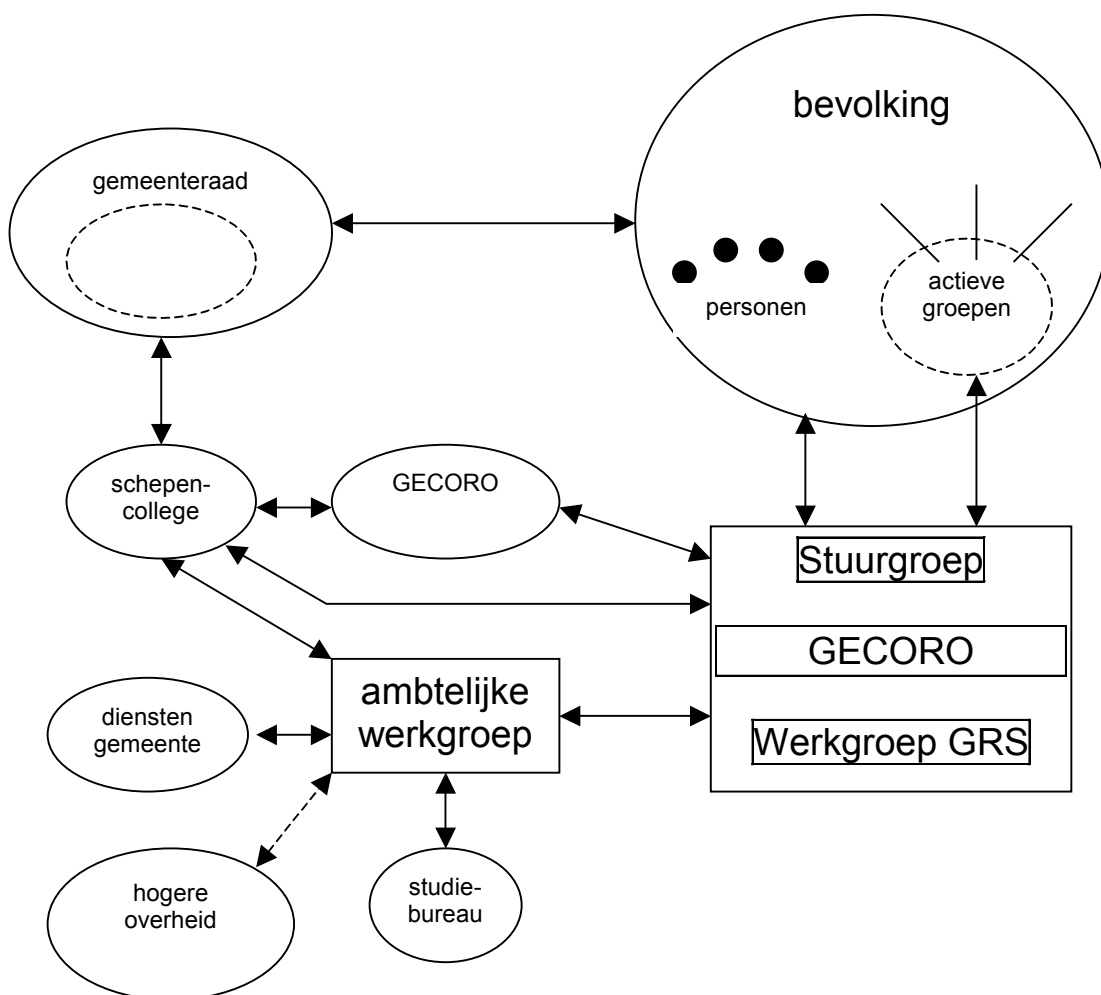
**figuur 1.2 planningschema**



## 1.2 SAMENWERKING EN COMMUNICATIE

Om een structuurplanningsproces te laten slagen is samenwerking en permanente communicatie tussen alle betrokkenen een noodzaak. Het uitwerken van een ruimtelijke visie voor de gemeente kan slechts slagen als deze in samenspraak met alle betrokkenen wordt opgebouwd. Anderzijds dient een maatschappelijk draagvlak gecreëerd om het actieprogramma te realiseren.

In het volgend communicatiemodel wordt weergegeven hoe deze dialoog concreet vorm krijgt.  
**figuur 1.3 communicatiemodel structuurplanningsproces**



## 1.2.1 Overlegstructuren tijdens het planningsproces

Er is veel aandacht besteed aan het uitbouwen van een dialoog door middel van informatieverstrekking en inspraak. Concreet werd hier tijdens het planningsproces vorm aan gegeven door de installatie van de volgende overlegstructuren:

### 1.2.1.1 Ambtelijke werkgroep (werkgroep GRS)

Deze werkcél neemt de concrete opvolging van het structuurplanningsproces waar en staat in voor de informatiedoorstroming en de uitwisseling van basismateriaal. Deze groep maakt afspraken en doet voorstellen voor de procedure en voor de concrete aanpak van het gehele proces. De ambtelijke werkgroep zal ook de planvoorstellen inhoudelijk adviseren en bespreken. De werkgroep komt op regelmatige tijdstippen samen.

Volgende personen maken deel uit van de ambtelijke werkgroep :

- P. Vankrunkelsven burgemeester;
- R. Peys schep en bevoegd voor ruimtelijke ordening;
- F. Verdonck schep en;
- J. Verspreet gemeentesecretaris;
- M. Aerts stedenbouwkundig ambtenaar;
- Leden ontwerpersteam Soresma

### 1.2.1.2 Stuurgroep

De stuurgroep neemt de ondersteuning van het project op zich. Deze staat in voor de procesopvolging en advisering. De stuurgroep adviseert over de planvoorstellen en voorbereidende nota's en geeft suggesties voor de aanpak van het structuurplanningsproces en de ruimere inspraak ervan. In de stuurgroep zitten naast de partners van de ambtelijke werkgroep vertegenwoordigers uit buurtverenigingen, dorpsraden, sociaal-culturele verenigingen en het sociaal-economische leven.

De Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (GECORO) vormt de basis van de stuurgroep. Deze raad heeft als adviesorgaan immers affiniteit met de ruimtelijke ordening en zal achteraf zijn advies moeten uitbrengen over het structuurplan en de uitvoeringsinstrumenten die de realisatie ervan moeten bewerkstelligen. Voor de samenstelling zie **bijlage 1**.

Naast een kern van personen die zetelen in de GECORO is de stuurgroep sterk uitgebreid met een aantal belangstellenden en vertegenwoordigers van verenigingen en sectoren.

Leden van de stuurgroep zijn (zie **bijlage 1**):

- de leden van de werkgroep GRS
- leden uit de gemeentelijke commissie van advies (GECORO);
- vertegenwoordigers van verschillende belangenorganisaties,
- adviesraden en
- sociaal-culturele organisaties;
- andere geïnteresseerde burgers.

### 1.2.1.3 Overleg met hogere overheid

De cel Planning van de provincie Antwerpen, de Afdeling Ruimtelijke Planning van AROHM en de buitendienst ROHM-Antwerpen zijn als bevoorrechte partners in het planningsproces betrokken. Om een inhoudelijke afstemming van het ruimtelijk beleid tussen het Vlaams

gewest, de provincie en de gemeente te bekomen is een goed gestructureerd en regelmatig overleg noodzakelijk. Voorafgaandelijk aan de beslissingsmomenten over belangrijke documenten (startnota, deelstudies, gewenste ruimtelijke structuur) wordt een overlegmoment georganiseerd.

**Samenstelling:**

- leden van de ambtelijke werkgroep,
- afgevaardigde cel ruimtelijke planning provincie Antwerpen,
- afgevaardigde AROHM afdeling ruimtelijke planning - hoofdbestuur,
- afgevaardigde ROHM Antwerpen,

**1.2.1.4 Overleg met de buurgemeenten**

Het plaatsvinden van een grensoverschrijdend overleg hangt voor een groot deel samen met de stand van de planningsprocessen in de buurgemeenten. Dit overleg kan op basis van een verruiming van de werkgroep GRS.

**1.2.2 Communicatie met de bevolking**

Om een draagvlak te creëren voor de structuurplanning is de bevolking nauw betrokken bij het planningsproces. Door informatieverstrekking en participatie zal men beter de voorstellen accepteren en investeren in het toekomstbeeld. Anderzijds kan men een positieve invloed op de kwaliteit van de te nemen maatregelen bekomen en is er doorstroming van inzichten en detailinformatie naar de stuurgroep.

Alleen door informatie te verstrekken naar de hele bevolking kan een voldoende draagvlak voor de structuurplanning worden opgebouwd.

Voor **informatie over de structuurplanning** wordt op regelmatige tijdstippen een artikel gepubliceerd in het gemeentelijk informatieblad. Alle studiedocumenten kunnen bovendien ingekeken worden bij de dienst ruimtelijke ordening van de gemeente.

Na het opmaken van de startnota werd **september 1999 een infoavond** voor de bevolking georganiseerd. Het geactualiseerde voorontwerp van het ruimtelijk structuurplan vormde de basis van een uitgebreide informatiecampagne die in de loop van de maand april 2003 werd georganiseerd. Aan de hand van een infobrochure werd een synthese weergegeven van de belangrijkste elementen uit het GRS. **Inspraakavonden werden georganiseerd in de kernen van Veerle op 15 april 2003, Groot – Vorst op 17 april 2003, Eindhout op 22 april 2002 en Klein – Vorst op 23 april 2003.**

## **1.3 LEESWIJZER**

Het voorontwerp ruimtelijk structuurplan bestaat uit vier delen. Naast het inleidend deel zijn er de drie decretaal vastgelegde delen.

### **1.3.1 Inleidend gedeelte**

Het inleidend deel geeft inzicht in het verloop van het plannings- en communicatieproces. Hiernaast is er een leeswijzer en een toelichting inzake deelgebieden en deelstructuur benadering opgenomen.

### **1.3.2 Informatief gedeelte**

Hoofdstuk 1, de planningscontext, schetst kort de randvoorwaarden die voortvloeien uit bestaande plannen, al dan niet met een juridische draagwijdte, uit studies en uit beleidsdocumenten, zowel ruimtelijk als sectoraal, uit enkele wetten en decreten, uit projecten en programma's.

Hoofdstuk 2, de bestaande ruimtelijke structuur, geeft de ruimere situering van Laakdal en een beschrijving van de bestaande ruimtelijke structuur.

Hoofdstukken 3 en 4, geven een beschrijving van de deelstructuren en deelgebieden.

Hoofdstuk 5 geeft de ruimtebehoeften van enkele belangrijke activiteiten en sectoren.

Hoofdstuk 6 geeft een overzicht van de kwaliteiten en knelpunten.

### **1.3.3 Richtinggevend gedeelte**

In hoofdstuk 1 wordt een globale visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Laakdal geschetst. Deze globale visie wordt vertaald in een ruimtelijk concept. Hoofdstukken 2 en 3 geven ruimtelijke visie en concepten voor de deelstructuren en enkele deelruimten.

### **1.3.4 Bindend gedeelte**

In dit deel zijn de beleidsbeslissingen opgenomen die een bindend karakter krijgen. Er worden vier categorieën onderscheiden:

- beslissingen over de wijze van omgaan met het ruimtelijk structuurplan;
- beslissingen inzake vast te leggen elementen;
- beslissingen inzake uit te voeren acties;
- beslissingen inzake samenwerking en overleg;

## 1.4 DEELGEBIEDEN EN DEELSTRUCTUREN

In het deel II van het informatief gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt een beeld geschetst van de gemeente Laakdal op ruimtelijk vlak. **Bij het uitwerken van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Laakdal is geopteerd om te werken zowel vanuit deelruimten als vanuit deelstructuren.**

### 1.4.1 Twee structuurbepalende deelruimten

De gemeente Laakdal is een administratief gegeven en vormt geen ruimtelijk systeem op zich. Doorheen de gemeente kunnen verschillende deelruimten onderscheiden worden. Deze deelruimten hebben niet altijd strak omliggende grenzen en zijn gebieden met een aantal typische ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten. Deze gebieden benadrukken de ruimtelijke diversiteit binnen Laakdal. Om de ruimtelijke samenhang van de deelruimten te onderkennen wordt bij de beschrijving uitgegaan van de aanwezige structuurbepalende elementen.

Een eerste is deze van het **economisch netwerk Albertkanaal**, waarin grote bedrijven naast de snelweg E 313 en het Albertkanaal voor een belangrijke dynamiek zorgen. Een tweede deelruimte is deze van **het open ruimte gebied** waarin natuur, bos en landbouw aspect bepalend zijn. In deze deelruimte situeren zich de vier landelijke **woonkernen van de gemeente Laakdal** : Eindhout, Veerle, Groot Vorst en Klein Vorst, aangevuld met enkele nederzettingen, woonlinten en verspreide bebouwing.

Deze deelruimten worden gedefinieerd in het informatieve gedeelte en zullen later in het richtinggevend gedeelte beleidsmatig verder uitgewerkt worden.

### 1.4.2 Deelstructuren, invalshoeken voor de maatschappelijke ontwikkelingen

Het werken vanuit deelstructuren refereert naar de opbouw en inhoud van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en naar de taakstellingen enerzijds naar voor gebracht in het Provinciaal Structuurplan Antwerpen en anderzijds in het eigen structuurplan.

De deelstructuren beschrijven de verbanden tussen de ruimtelijke systemen van de deelruimten. Ze behandelen de samenhang tussen de ruimten vanuit éénzelfde maatschappelijke invalshoek (wonen, werken, recreatie,...) en zijn van toepassing op het volledige grondgebied van de gemeente Laakdal.

De beschrijving geeft een inzicht in de aard en de omvang van de maatschappelijke behoeften en van de te realiseren taakstellingen.

Volgende deelstructuren komen hier aan bod :

- de ruimtelijke natuur- en bosstructuur,
- de ruimtelijke agrarische structuur,
- de nederzettingsstructuur,
- de ruimtelijk - economische structuur,
- de ruimtelijk toeristisch – recreatieve structuur,

- de ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur
- de landschappelijke structuur.

In dit onderdeel van de studie worden de maatschappelijke behoeften aangegeven voor de verschillende deelstructuren. Later zullen de acties die voortkomen uit de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van deze deelstructuren, worden opgenomen in het bindend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.



**GEMEENTELIJK RUIMTELIJK  
STRUCTUURPLAN  
LAAKDAL**

**VOORONTWERP 2002**  
*Informatief deel*

Identificatienummer : 01667314/KJA

Datum	Status/beschrijving revisie	Paraaf	
25.07.2002	Voorontwerp GRS 2002		
02.10.2002	Aangepast aan de opmerkingen van het bestuur		
20.05.2003	Ontwerp GRS - aangepast aan de opmerkingen van de		
20.06.2003	adviesprocedure		
14.06.2004	Ontwerp GRS - aangepast aan opmerkingen bestendige		
	deputatie		
04.01.2005	Definitief ontwerp GRS		

Opdrachtgever

**Gemeentebestuur Laakdal**

**Opdrachthouder**

*advies- en ingenieursbureau*

**soresma**   

---

# INHOUD

<b>1</b>	<b><u>PLANNINGSCONTEXT</u></b>	<b>6</b>
<b>1.1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>6</b>
<b>1.2</b>	<b>RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN</b>	<b>6</b>
1.2.1	ALGEMENE VISIE	6
1.2.2	TOEPASSING VOOR LAAKDAL	7
<b>1.3</b>	<b>RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN PROVINCIE ANTWERPEN</b>	<b>11</b>
1.3.1	ALGEMEEN	11
1.3.2	GROTE DEELRUIMTEN	11
<b>1.4</b>	<b>RUIMTELIJK JURIDISCH KADER</b>	<b>15</b>
1.4.1	GEWESTPLAN HERENTALS - MOL	15
1.4.2	BIJZONDERE PLANNEN VAN AANLEG EN UITVOERINGSPLANNEN	16
1.4.3	BESCHERMING VAN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN	18
1.4.4	NATUURRESERVATEN EN NATUURGEBIEDEN	19
1.4.5	HABITATRICHTLIJNGEBIEDEN	19
1.4.6	LANDINRICHTINGSPROJECT GROTE NETEGEBIED	20
1.4.7	WATERWINNINGSGEBIED	20
<b>1.5</b>	<b>SECTORALE BELEIDSDOCUMENTEN</b>	<b>20</b>
1.5.1	GELE HOOFDSTRUCTUUR	20
1.5.2	GROENE HOOFDSTRUCTUUR	21
1.5.3	AFBAKENING VLAAMS ECOLOGISCH NETWERK (VEN)	21
1.5.4	GEMEENTELIJK NATUURONTWIKKELINGSPLAN	22
1.5.5	GEMEENTELIJK MOBILITEITSPAN	23
<b>1.6</b>	<b>PLANNEN EN PROJECTEN</b>	<b>24</b>
1.6.1	BOVENGEMEENTELIJKE PLANNEN EN PROJECTEN	24
1.6.2	GEMEENTELIJKE PLANNEN EN PROJECTEN	25
<b>1.7</b>	<b>EVALUATIE GEVOERDE GEMEENTELIJK RUIMTELIJK BELEID</b>	<b>26</b>
1.7.1	BELEIDSACCENTEN	26
<b>2</b>	<b><u>BESTAANDE STRUCTUUR – SYNTHESE</u></b>	<b>27</b>
<b>2.1</b>	<b>RUIMERE SITUERING</b>	<b>27</b>
<b>2.2</b>	<b>SYNTHESE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR</b>	<b>28</b>

<b>3</b>	<b>DEELSTRUCTUREN</b>	<b>30</b>
<b>3.1</b>	<b>BESTAANDE NATUURLIJKE STRUCTUUR</b>	<b>30</b>
3.1.1	ALGEMEEN	30
3.1.2	FYSISCH SYSTEEM	30
3.1.3	DEELGEBIEDEN VAN DE NATUURLIJKE STRUCTUUR	31
3.1.4	BIOLOGISCHE WAARDERING	33
3.1.5	BEKEN EN BEEKVALLEIEN	35
<b>3.2</b>	<b>BESTAANDE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR</b>	<b>36</b>
3.2.1	WOONKERNEN EN NEDERZETTINGEN	36
3.2.2	WOONLINTEN	36
3.2.3	WOONKORRELS	37
3.2.4	GEÏSOLEERDE GROOTSCHALIGE BEBOUWING	37
3.2.5	VERSPREIDE BEBOUWING	37
<b>3.3</b>	<b>BESTAANDE ECONOMISCHE STRUCTUUR</b>	<b>40</b>
3.3.1	INDUSTRIEGEBIEDEN EN AMBACHTELIJKE ZONES	40
3.3.2	ZONEVREEMDE BEDRIJVEN	42
<b>3.4</b>	<b>BESTAANDE AGRARISCHE STRUCTUUR</b>	<b>44</b>
3.4.1	BESTAANDE LANDBOUWSTRUCTUUR	44
3.4.2	ZONEVREEMDE LANDBOUWZETELS	46
<b>3.5</b>	<b>BESTAANDE TOERISTISCH - RECREATIEVE STRUCTUUR</b>	<b>47</b>
3.5.1	ALGEMEEN	47
3.5.2	BESTAANDE GEBIEDEN VOOR VERBLIJFSRECREATIE	47
3.5.3	BESTAANDE SPORT- EN RECREATIE INFRASTRUCTUUR	48
3.5.4	JEUGDINFRASTRUCTUUR	52
3.5.5	CULTURELE INFRASTRUCTUUR	52
<b>3.6</b>	<b>BESTAANDE RUIMTELIJKE VERKEERS- EN VERVOERSTRUCTUUR</b>	<b>54</b>
3.6.1	BOVENGEMEENTELIJKE VERBINDINGEN	54
3.6.2	LOKALE VERBINDINGEN	55
<b>3.7</b>	<b>LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR</b>	<b>56</b>
3.7.1	LANDSCHAPSHISTORISCHE ASPECTEN	56
3.7.2	TRADITIONELE LANDSCHAPPEN EN RELICTLANDSCHAPPEN	57
3.7.3	NIEUWE LANDSCHAPPEN	60
3.7.4	BESTAANDE LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR	60
<b>4</b>	<b>DEELGEBIEDEN</b>	<b>62</b>

<b>4.1</b>	<b>ALGEMEEN</b>	<b>62</b>
<b>4.2</b>	<b>ECONOMISCH NETWERK ALBERTKANAAL</b>	<b>63</b>
<b>4.3</b>	<b>GEBIEDEN GELEGEN IN HET LANDELIJK DEELGEBIED</b>	<b>65</b>
4.3.1	ALGEMEEN	65
4.3.2	KERN EINDHOUT	67
4.3.3	KERN VEERLE	68
4.3.4	KERN GROOT VORST	69
4.3.5	KERN KLEIN-VORST	71
<b><u>5</u></b>	<b><u>RUIMTELIJKE BEHOEFTE</u></b>	<b><u>73</u></b>
<b>5.1</b>	<b>AANZET TOT WONINGBEHOEFTE</b>	<b>73</b>
5.1.1	DEMOGRAFISCHE EVOLUTIE	73
5.1.2	WONINGVOORRAAD	76
5.1.3	WONINGKWALITEIT	80
5.1.4	BOUWACTIVITEITEN	82
5.1.5	THEORETISCH BESCHIKBARE BOUWMOGELIJKHEDEN	82
<b>5.2</b>	<b>DIFFERENTIATIE WONINGBEHOEFTE</b>	<b>88</b>
5.2.1	PROGNOSE DEMOGRAFISCHE GROEI EN WONINGBEHOEFTE	88
5.2.2	DIFFERENTIATIE VAN DE BEHOEFTE	91
<b>5.3</b>	<b>BEHOEFTE VOOR BEDRIJVEN</b>	<b>93</b>
5.3.1	TEWERKSTELLING	93
5.3.2	AANZET TOT BEHOEFTERAMING	94
5.3.3	TAAKSTELLING RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN	94
5.3.4	TAAKSTELLING PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN	95
5.3.5	BEHOEFTE OP GEMEENTELIJK NIVEAU	96
5.3.6	CONCLUSIE	99
<b><u>6</u></b>	<b><u>RUIMTELIJKE PROBLEMEN EN KWALITEITEN</u></b>	<b><u>101</u></b>
<b>6.1</b>	<b>ALGEMEEN</b>	<b>101</b>
<b>6.2</b>	<b>ECONOMISCH NETWERK ALBERTKANAAL</b>	<b>101</b>
<b>6.3</b>	<b>LANDELIJK DEELGEBIED</b>	<b>102</b>
<b>6.4</b>	<b>LANDELIJK DEELGEBIED - WOONKERNEN</b>	<b>103</b>

## KAARTEN

- kaart 1. Gewestplan Herentals – Mol
- kaart 2. Uitvoeringsplannen
- kaart 3. ontwerp groene hoofdstructuur
- kaart 4. administratieve grenzen
- kaart 5. ruimere ruimtelijke situering
- kaart 6. bestaande ruimtelijke structuur
- kaart 7. stratenplan
- kaart 8. fysisch systeem
- kaart 9. biologische waardering
- kaart 10. waterlopen / NOG en ROG gebieden
- kaart 11. nederzettingstructuur
- kaart 12. situering zonevremde woningen
- kaart 13. situering industrie en KMO zones
- kaart 14. situering zonevremde bedrijven
- kaart 15. landbouwstructuur
- kaart 16. toeristisch – recreatieve structuur
- kaart 17. lijninfrastructuur
- kaart 18. landschapsrelicten
- kaart 19. bestaande ruimtelijke structuur Eindhout
- kaart 20. bestaande ruimtelijke structuur Veerle
- kaart 21. bestaande ruimtelijke structuur Groot Vorst
- kaart 22. bestaande ruimtelijke structuur Klein Vorst
- kaart 23. inventaris te ontwikkelen woongebied
- kaart 24. synthese knelpunten en kwaliteiten

## FIGUREN

- figuur 1. Synthese gewenste ruimtelijke structuur provincie Antwerpen
- figuur 2. ruimere ruimtelijke situering
- figuur 3. ruimtelijke deelgebieden natuurlijke structuur
- figuur 4. landbouweenheden
- figuur 5. uittreksel Ferrariskaart
- figuur 6. ruimtelijke deelgebieden
- figuur 7. deelgebied economisch netwerk Albertkanaal
- figuur 8. groeipercentage bevolking
- figuur 9. woningbestand

## TABELLEN

- tabel 1. aard van het agrarisch gebruik
- tabel 2. overzicht openlucht sportinfrastructuur
- tabel 3. overzicht indoor sportinfrastructuur
- tabel 4. overzicht jeugdinfrastructuur
- tabel 5. bevolking, oppervlakte en dichtheid
- tabel 6. evolutie bevolkingsaantal 1989 - 2001
- tabel 7. evolutie bevolkingsaantal 1994 – 2001
- tabel 8. leeftijdsopbouw en ouderdomsindex
- tabel 9. vergelijking woningbestand
- tabel 10. verdeling sociale woningbouw
- tabel 11. ouderdom van de woningen
- tabel 12. comfortniveau van de woningen
- tabel 13. leegstand te Laakdal
- tabel 14. bouwtoelatingen 1991 –2001
- tabel 15. inventaris van de bouwmogelijkheden globaal
- tabel 16. inventaris van de bouwmogelijkheden OWG per deekern
- tabel 17. inventaris van de bouwmogelijkheden OWUG per deekern
- tabel 18. aangroei gezinnen
- tabel 19. synthese woningbehoefte
- tabel 20. tewerkstelling te Laakdal naar sectoren
- tabel 21. tewerkstelling te Laakdal naar werknemers
- tabel 22. ruimtegebruik voor bedrijven in Vlaanderen
- tabel 23. gewenste spreiding bedrijventerreinen provincie Antwerpen
- tabel 24. ruimtebehoefte bedrijven Laakdal

## BIJLAGEN

- bijlage II. zonevreemde bedrijven
- bijlage III. knelpunten, kwaliteiten en potenties

# 1 PLANNINGSCONTEXT

## 1.1 INLEIDING

Dit deel schetst de randvoorwaarden die volgen uit de bestaande plannen, studies en beleidsdocumenten m.b.t. de gemeente Laakdal.

Visies van andere overheden of instanties worden hier toegelicht, verfijnd en toegespitst op het gemeentelijk niveau. Naast de structuurplannen vormen het decreet op de ruimtelijke ordening, de gewestplannen, de Bijzonder plannen van aanleg (BPA's) en Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) het wettelijke ruimtelijke kader.

In eerste instantie is het Vlaamse niveau sturend voor de ontwikkelingen op gemeentelijk niveau. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is bepalend voor bepaalde delen van de gemeente. In tweede instantie vormt het recent goedgekeurde Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen een belangrijke invalshoek voor de ruimtelijke ordening op gemeentelijk niveau. Door middel van het subsidiariteitsbeginsel dient het gemeentelijk niveau zich te richten naar de hogere planniveaus. Dit betekent dat de bindende bepalingen van structuurplannen van een hoger niveau bindend zijn voor alle lagere overheidsinstanties. Van het richtinggevende gedeelte kan slechts afgeweken worden onder geformuleerde, uitzonderlijke omstandigheden.

## 1.2 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN

Bij decreet van 24 juli 1996 houdende de ruimtelijke planning werd, in aanvulling met de wet op ruimtelijke ordening en stedenbouw van 1962, een decretale grondslag verschaft voor het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

Op 23 september 1997 werd het Structuurplan Vlaanderen, op voorstel van minister Baldewijns, goedgekeurd door de Vlaamse regering. In november 1997 werden de bindende bepalingen van het RSV ook door het Vlaams parlement bekrachtigd. Hierdoor wordt het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen één van de belangrijkste elementen in het ruimtelijke beleid van het Vlaamse Gewest. De huidige minister bevoegd voor ruimtelijke ordening stelt de uitbouw van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen als één van zijn prioriteiten.

Het ligt in de bedoeling van de minister dit document tot één van de speerpunten van zijn beleid inzake ruimtelijke ordening te maken en dit gekoppeld aan een decretale verankering van de structuurplanning (Planningsdecreet d.d. 24 juli 1996).

### 1.2.1 Algemene visie

Het uitgangspunt 'duurzame ruimtelijke ontwikkeling' wordt gedefinieerd <sup>1</sup> als: 'een ontwikkeling die voorziet in de behoefte van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien'.

Een duurzame langetermijnvisie voor Vlaanderen zal in de eerste plaats vertrekken van de bestaande ruimtelijke structuur. De gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt gebaseerd op de draagkracht van de ruimte en op de zin voor kwaliteit. Die visie leidt tot vier basisdoelstellingen.

- Er wordt gepleit voor een selectief uitbouwen van de stedelijke gebieden en een gericht verweven en bundelen van functies en voorzieningen - waaronder de economische functies - binnen de stedelijke gebieden. Daarbij gaat absolute prioriteit naar een zo goed mogelijk gebruik en beheer van de bestaande stedelijke structuur.

---

<sup>1</sup> World Commission on Environment and Development, Our Common Future (Brundtland rapport), Oxford, University Press, 1987.

- Het behouden en waar mogelijk het versterken en het uitbreiden van de open ruimte is een volgende basisdoelstelling. Een bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied is daarvan een logisch gevolg.
- Economische activiteiten worden geconcentreerd in die plaatsen die deel uitmaken van de bestaande economische structuur van Vlaanderen.
- De bestaande verkeers- en vervoersinfrastructuur wordt geoptimaliseerd. Hierbij worden de ruimtelijke condities gecreëerd voor het verbeteren van het collectief vervoer en het organiseren van vervoersgenererende activiteiten op punten die worden ontsloten door openbaar vervoer.

Het buitengebied en het stedelijk gebied in Vlaanderen zijn niet meer duidelijk gescheiden. Met de uitspraak 'Vlaanderen, open en stedelijk' wil het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen een trendbreuk realiseren met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling. Deze trendbreuk beoogt het beschermen van de open ruimte, het tegengaan van de versnippering en het beter scheiden van de open ruimte van de stedelijke gebieden. Daarom wordt het principe van gedeconcentreerde bundeling nagestreefd. Deze bundeling streeft een selectieve concentratie na van de groei van het wonen, van het werken en van de andere maatschappelijke functies in de steden en in de kernen van het buitengebied. Vanuit deze optie zullen stedelijke gebieden en stedelijke netwerken worden versterkt waarbij het wonen en het werken er worden geconcentreerd en gestimuleerd.

## 1.2.2 Toepassing voor Laakdal

Volgende uitspraken in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen hebben gevolgen voor Laakdal.

### 1.2.2.1 Algemeen

De krachtlijnen van de niet-bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen voor de gemeente Laakdal bepalen in belangrijke mate mee de randvoorwaarden voor het ruimtelijke planningsproces op gemeentelijk niveau.

Als we de kaart "Bestaande ruimtelijke structuur van de open ruimte in Vlaanderen" bekijken, situeert Laakdal zich centraal tussen de stedelijke kernen Antwerpen en de bipool Hasselt-Genk in het economisch netwerk van het Albertkanaal.

Laakdal wordt als economisch knooppunt beschouwd omwille van het belang van de gemeente in het economisch netwerk van het Albertkanaal. Verder ondersteunen de agrarische en vooral de natuurlijke structuur de functie van de gemeente als buitengebied. De ruimtelijke structuur wordt er bepaald door de nederzettingsstructuur, de agrarische structuur, de natuurlijke structuur en de economische structuur, allen geconcentreerd binnen het economisch netwerk van het Albertkanaal/E313. Door de vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen door de Vlaamse regering dienen het Vlaamse Gewest en de instellingen en besturen die afhangen van het Gewest zich te richten naar het richtinggevende en bindend gedeelte van het plandocument.

### 1.2.2.2 Het economisch netwerk Albertkanaal

- De gemeenten langs het Albertkanaal (en E313) fungeren omwille van hun ligging en (effectieve en potentiële) onderlinge relatie als één netwerk. De elementen in dit netwerk zijn hoofdzakelijk van economische en infrastructurele aard. Gemeenten die binnen dit netwerk als knooppunt geselecteerd zijn, hebben belangrijke ruimtelijk-economische potenties om de verdere ontwikkeling van het netwerk te ondersteunen.



- De rol van het Economisch netwerk Albertkanaal ligt vooral in zijn ruimtelijk-economische functie en de aanwezigheid van vervoers- en verkeersinfrastructuur waaronder het Albertkanaal en de E313.
- Binnen de regio rond Laakdal is de autosnelweg E313/A13 Antwerpen-Hasselt weerhouden als hoofdweg, aangezien hij deel uitmaakt van het “Trans-European Network” (TEN). Primaire wegen I en II komen niet voor binnen de periferie van de gemeente.
- Het Albertkanaal behoort tot het hoofdwaterwegennet en heeft een (inter)nationale verbindende functie tussen Maas en Schelde.

De gemeente Laakdal wordt geselecteerd als economisch knooppunt in het economisch netwerk van het Albertkanaal. Dit netwerk is van groot belang op Vlaams niveau.

### 1.2.2.3 Buitengebied

Het buitengebied is - op het niveau van Vlaanderen bekeken - het gebied waarin de open (onbebouwde) ruimte overweegt. Elementen van bebouwing en van infrastructuur die in functionele samenhang zijn met de niet-bebouwde ruimte, maken er deel van uit en kunnen zelfs plaatselijk overwegen. Net zoals de meeste van haar buurgemeenten behoort de gemeente Laakdal volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen tot het buitengebied.

De ruimtelijke structuur van het buitengebied wordt bepaald door de natuurlijke structuur, de agrarische structuur, de bosstructuur, de nederzettingsstructuur en de infrastructuur. De wisselwerking tussen deze structuren (dat is de wisselwerking tussen de fysische omstandigheden en de menselijke activiteiten) leidt tot de landschappelijke structuur. De ruggengraat van die structuren is het fysisch systeem dat wordt gedefinieerd als het geheel van eigenschappen, processen en onderlinge relaties van klimaat, lucht, bodem en water.

Het beleid voor het buitengebied is gericht op het behouden, het ontwikkelen en het verweven van de belangrijke structurerende elementen. Dat betekent niet dat de open ruimte er wordt ‘bevroren’. De bestaande ruimtelijke structuur en het fysisch systeem bieden het raamwerk waarbinnen dynamische activiteiten met steeds wijzigende omgevingsvereisten op flexibele manier moeten kunnen functioneren. Die dynamiek moet wel afgestemd zijn op de schaal en het tempo van het buitengebied. Voor de functies ‘wonen’ en ‘werken’ is de dynamiek dus anders als deze die in de stedelijke gebieden wordt toegelaten.

De specifieke eigenheid van het landelijk wonen en werken moet worden erkend en gerespecteerd. Zij moet in relatie worden gebracht met het duurzaam functioneren van de natuurlijke en agrarische structuur en van de bosstructuur.

#### **Natuurlijke structuur**

De natuurlijke structuur is:

- het samenhangend geheel van de rivier- en beekvalleien, van de natuurgebieden, van de boscomplexen en van andere gebieden waar de voor de natuur structuurbepalende elementen en processen tot uiting komen;
- aanvullend daarop de ecologische infrastructuur, gevormd door lijn-, punt- en vlakvormige natuurelementen, door geïsoleerde natuur- en bosgebieden, door parkgebieden en door landbouwpercelen.

Beide elementen zijn noodzakelijk voor het duurzaam functioneren van de natuur. De natuurlijke structuur overlapt met de andere structuren in het buitengebied en maakt ook deel uit van de stedelijke gebieden.

- In de eerste plaats staat de natuurlijke structuur in voor een duurzaam ecologisch functioneren. De structuurbepalende elementen en processen die aan de basis liggen van de natuurlijke structuur, moeten worden behouden en versterkt. Garanties moeten worden gegeven voor het voortbestaan van de in Vlaanderen voorkomende ecotopen.
- Bovendien staat de natuurlijke structuur mede in voor buffering en regeneratie van de natuurlijke hulpbronnen zoals onder meer het grondwater.

In Laakdal vormen de verschillende riviervalleien samen met de bosgebieden belangrijke elementen van de natuurlijke structuur. De Grote Nete is een riviervallei van Vlaams belang.

### **Bosstructuur**

De bosstructuur bestaat uit het samenhangend geheel van gebieden waar bossen omwille van socio-economische (productie, educatie, recreatie), ruimtelijke (buffering, structuurbepalend vermogen) en ecologische doelstellingen (schermfunctie, natuurfunctie) met het oog op het duurzaam functioneren van de bosstructuur worden behouden en ontwikkeld.

Alle bestaande bossen maken deel uit van de bosstructuur. Om de multifunctionaliteit van het bos te versterken, de versnippering van de bestaande bossen (en dus het verlies aan biodiversiteit) tegen te gaan, een hogere bebossingsindex te verkrijgen en in bosarme streken nieuwe bossen te voorzien is het noodzakelijk alle bestaande bossen te beschermen en bosuitbreiding te realiseren. Op deze wijze wordt de bosstructuur als geheel verbeterd.

In Laakdal zijn enkele belangrijke bosgebieden te vinden.

### **Agrarische structuur**

Landbouw levert een aanzienlijke bijdrage tot het Bruto Regionaal Product en tot de tewerkstelling van Vlaanderen. Zij is ook de grootste ruimtegebruiker in Vlaanderen en de belangrijkste factor in het openhouden van het buitengebied. Voor de landbouw moet voldoende ruimte worden voorbehouden. De landbouw kan maar overleven als de sector - binnen aanvaardbare randvoorwaarden - de beschikbare technologie en hulpmiddelen kan inzetten en als zij aan de landbouwer een normaal inkomen kan verschaffen. Dat veronderstelt dat de landbouw zowel kwalitatief als kwantitatief wordt instandgehouden. De kwalitatieve instandhouding vereist eveneens dat een duurzame landbouw wordt bedreven. Voor de landbouw is een lange termijn perspectief noodzakelijk gelet op de specifieke socio-economische situatie.

De agrarische structuur is het samenhangend geheel van gebieden die het duurzaam functioneren van de landbouw verzekeren.

### **Nederzettingsstructuur**

De nederzettingsstructuur bestaat uit het samenhangend geheel van bebouwing in het buitengebied. Onder bebouwing worden zowel woningen, bedrijfsruimten, industriële gebouwen, recreatieve en toeristische bebouwing als bebouwing voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen verstaan. De nederzettingsstructuur bestaat met name uit kernen (hoofddorpen en woonkernen), uit linten, uit verspreide bebouwing en uit bebouwde perifere landschappen (waarin alle andere nederzettingvormen voorkomen).

De nederzettingsstructuur staat in nauwe relatie met de andere structuurbepalende elementen van het buitengebied, met name de natuurlijke structuur, de agrarische structuur, de bosstructuur, de landschappelijke structuur en de infrastructuur (wegen, water en spoor). De nederzettingsstructuur is gericht op het duurzaam functioneren van wonen en werken. Zij bevindt zich kwantitatief en kwalitatief in een ondergeschikte relatie tot de natuurlijke en

agrarische structuur en tot de bosstructuur. De woon- en werkfunctie kan echter op bepaalde plaatsen in het buitengebied ook de hoofdfunctie zijn waaraan dan ruimtelijke voorwaarden vanuit de openruimte functies (natuur, landbouw, bosbouw) worden gekoppeld.

### **Economische structuur**

Om ook op lange termijn concurrentieel te blijven moet Vlaanderen ruimte en economie beter op elkaar afstemmen. De uitbouw van een moderne kwalitatieve infrastructuur is daarbij essentieel. Met het formuleren van een aantal ruimtelijke randvoorwaarden wil het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen de Vlaamse economische potenties versterken. Die troeven liggen in de concentratiegebieden voor economische activiteiten en meer bepaald in de economische knooppunten en in de poorten. De poorten zijn de zeehavens met de internationaal georiënteerde multimodale logistieke parken, de internationale luchthaven te Zaventem en het station voor de hoge snelheidstrein te Antwerpen. De economische knooppunten zijn de geselecteerde stedelijke gebieden, het netwerk van het Albertkanaal en een aantal gemeenten buiten de stedelijke gebieden met een bestaande belangrijke tewerkstellingsfunctie.

Geopteerd wordt om nieuwe economische activiteiten en de herlokalisatie van bestaande bedrijven te concentreren in de economische knooppunten. Lokale bedrijventerreinen vangen de nieuwe en de te verplaatsen bedrijven met een lokaal tewerkstellingsprofiel op.

Het economisch netwerk Albertkanaal is belangrijk op Vlaams niveau
--

### **Landschapsstructuur**

De landschappelijke structuur is de resultante van de dynamische wisselwerking tussen de fysische omstandigheden (het abiotisch en biotisch milieu) en de menselijke activiteiten. Ontwikkelingen in de landbouw, in het wonen enz. moeten uitgaan van de bestaande landschappelijke structuur en moeten streven naar een harmonieuze inpassing van nieuwe elementen. Hierbij is respect voor het onderliggend fysisch systeem, de ruimtelijke structuur en de cultuurhistorische eigenschappen noodzakelijk. De diversiteit van de Vlaamse landschappen moet worden behouden en ontwikkeld. De regionale verschillen verhogen de herkenbaarheid van het landschap en maken het buitengebied aantrekkelijk voor bewoner en gebruiker.

- Laakdal is gelegen op de overgang tussen de 'Centrale Kempen en het Land van Nete en Aa' en de 'Zuiderkempen' en heeft duidelijk kenmerken van beide landschappen.
- De **Centrale Kempen en het Land van Nete en Aa** zijn een bosrijk zachtgolvend gebied met een uitgesproken parallelle reliëfstructuur gevormd door de valleien en de langsliggende zandruggen. Het landschap wordt gekenmerkt door compartimenten van bebouwing en bossen, bepaald door het reliëf. Er is een duidelijke ruimtelijke zonering (centrum-periferie) van de oorspronkelijke ontginningen met een duidelijke differentiatie in landgebruik. De moerassige valleien hebben een bijzondere landschappelijke waarde. Er zijn talrijke cultuurlandschappelijke relictten.
- De **Zuiderkempen** zijn een hoofdzakelijk vlak en zandig gebied. Het werd oorspronkelijk gekenmerkt door grote kern- en neveldorpen en gehuchten. Momenteel is er een sterke verstedelijking door de lintbebouwing. Het is een bosrijk gebied.

## 1.3 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN PROVINCIE ANTWERPEN

### 1.3.1 Algemeen

Het RSPA, goedgekeurd op 10 juli 2001, is het meest directe beleidsdocument van de Hogere Overheid met betrekking tot ruimtelijke ordening voor de gemeente Laakdal. In het structuurplan is de bestaande ruimtelijke structuur van de provincie voorgesteld samen met het richtinggevend deel en de bindende bepalingen.

De volgende vijf basisdoelen zijn richtinggevend voor de gewenste ruimtelijke structuur van de provincie :

- Opnieuw aansluiten bij de natuurlijke structuur;
- Omgaan met fragmentatie en verstedelijking;
- Handhaven van een sterke en geconcentreerde ruimtelijk-economische structuur en ondersteunen van gemeenten in het buitengebied;
- Differentiëren van de bereikbaarheid;
- Fundamenteel verhogen van stedelijke en openruimte kwaliteiten door ontwerp en inrichting.

Bij het uitwerken van de gewenste ruimtelijke structuur heeft men twee sporen gevolgd.

### 1.3.2 Grote deelruimten

Een eerste spoor deelt de provincie op in vier grote deelruimten die duidelijk van elkaar te onderscheiden zijn omdat ze bijzondere eigen kenmerken bezitten. Zij zijn op hun beurt nog eens onderverdeeld in kleinere deelruimten.

De vier hoofdruimten zijn:

- Antwerpse fragmenten;
- de Noorderkempen;
- de Oostelijke Netwerken;
- het Netegebied.

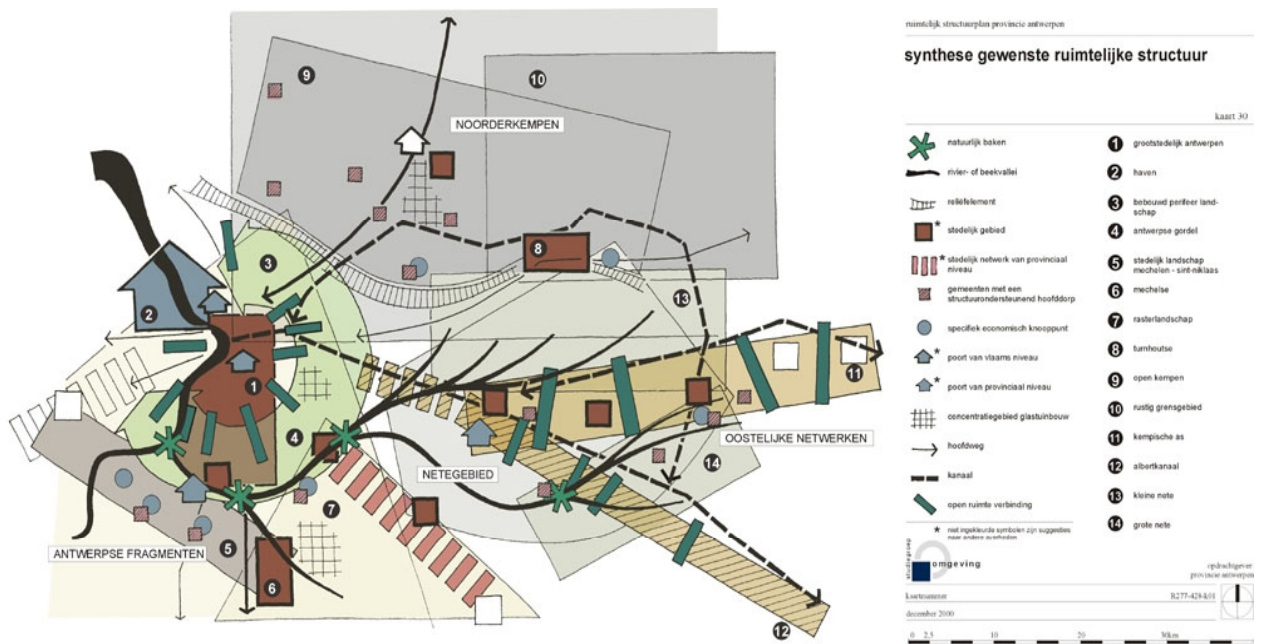
Laakdal behoort zowel tot het Netegebied als tot de Oostelijke Netwerken.

#### ***Oostelijke Netwerken***

- 'Kempische As' en 'Netwerk Albertkanaal' moeten een tegengewicht bieden aan de economische expansie in en om de stad Antwerpen. Enkel de as Netwerk Albertkanaal snijdt Laakdal. Beide assen komen samen in het scharnierpunt Herentals.
- Het Netwerk Albertkanaal moet ontwikkeld worden als een smalle monofunctionele economische band. Belangrijke aandachtspunten zijn de ligging tussen de Vlaamse Ruit en het Limburgs Stedelijk kerngebied en de functionele band met de Antwerpse Haven.
- Drie belangrijke openruimte corridors worden voorzien. Deze verwijzen naar de gebieden waar de Grote Nete de netwerken doorsnijdt.

#### ***Netegebied***

- Laakdal ligt ook in het gebied van de Grote Nete. De provincie wil dit kwetsbaar gebied vrijwaren van de economische en stedelijke druk van de twee oostelijke assen. Openruimte functies zoals natuur, beheerslandbouw, toerisme en recreatie moeten dan ook gestimuleerd worden. In gebieden buiten de netwerken en de geselecteerde kernen wordt de ontwikkeling afgeremd.



**Figuur 1. synthese gewenste ruimtelijke structuur – provincie Antwerpen**

bron: Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen

### 1.3.2.1 Deelstructuren

Een tweede spoor vertrekt vanuit de provincie in haar geheel en benadert de ruimte vanuit een aantal deelstructuren.

- de ruimtelijk-natuurlijke structuur;
- de nederzettingsstructuur;
- de ruimtelijk-economische structuur;
- de verkeers- en vervoersstructuur;
- de landschappelijke structuur

Deze deelstructuren leggen onderlinge verbanden tussen de eerder beschreven deelruimten. Door ze te ‘stapelen’ op de deelruimten ontstaan de bouwstenen voor de gewenste provinciale ruimtelijke structuur. De gemeente Laakdal maakt bovendien deel uit van het provinciaal toeristisch-recreatief netwerk ‘Kempen’. Dit netwerk is onder meer opgebouwd rond het Albertkanaal en het Kempisch kanaal en richt zich hoofdzakelijk naar fietsers en verblijfsrecreatie.

#### **Natuurlijke structuur**

De rivier- en beekvalleien zijn belangrijke natuurlijk - structurerende elementen. De vallei van de Grote Nete herbergt uitzonderlijke ecologische natuurwaarden. Het gebied is gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan milieuomstandigheden met eraan gekoppeld een verscheidenheid aan levensgemeenschappen. Op de heuvels tussen de beekdalen komen naaldbossen voor die kenmerkend zijn. De reliëfovergangen zijn bepalend voor de streek. Een grote afwisseling aan kleine natuurlijke landschapselementen komt er voor.

#### **Nederzettingsstructuur**

Laakdal wordt als een hoofddorptype 3 aanzien. Qua mogelijkheden betekent dit , dat de mogelijkheid bestaat dat bijkomende woningen worden gerealiseerd voor de opvang van de natuurlijke aangroei. Tevens bestaat de mogelijkheid voor herlokalisatie van lokale

zonevreemde bedrijven en historisch gegroeide bedrijven. Veerle, Eindhout en Groot Vorst en Klein Vorst zijn geselecteerd als woonkern. Zij kunnen de nood aan bijkomende woningen enkel opvangen binnen de juridische voorraad.

De gemeente Laakdal wordt tevens aangeduid als een gebied met door verlinting aan elkaar gegroeide dorpen. Dit gebied wordt gekenmerkt door het bestaan van dorpenbanden. Zij zijn ontstaan langs verbindingswegen tussen dorpen en gehuchten. Lintbebouwing en langgerekte dorpen vormen één geheel.

### ***Ruimtelijk-economische structuur***

De zone Albertkanaal – E313 wordt als lineaire economische concentratie op Vlaams niveau beschouwd. Langs de zone bevindt zich een bundeling van infrastructuren en activiteiten waarin de bedrijvigheid goed functioneert. De combinatie van weggebonden terreinen en bedrijventerreinen met kadevoorzieningen bieden een meerwaarde aan dit gebied.

Er komen geen kleinhandelsconcentraties van provinciaal niveau voor op het grondgebied van Laakdal.

### ***Ruimtelijk-agrarische structuur***

In de ruimtelijk-agrarische structuur situeert Laakdal zich in het deelgebied Neteland en meer specifiek in het Heuvelland van Lummen. Het Heuvelland van Lummen vormt een overgangszone tussen Kempen en Hageland en kenmerkt zich door noordoost – zuidwest georiënteerde Diestiaanheuvelds.

De landbouweconomische structuur bestaat er uit een combinatie van grondgebonden en grondloze bedrijven. De hoge concentratie grondloze bedrijven zorgt voor een mestoverschot.

Het Heuvelland van Lummen wordt gekenmerkt door een zeer kleinschalige perceelstructuur (meer dan 100 percelen/km<sup>2</sup>). De grondgebonden veehouderij hebben hier het grootste aandeel in de agrarische structuur. De niet-grondgebonden veeteelt komt verspreid voor.

### ***Toeristisch - recreatieve structuur***

Bij de aanduiding van de toeristisch-recreatieve deelgebieden, behoort de gemeente Laakdal tot de Zuiderkempen. Het landschapsbeeld in dit deelgebied wordt bepaald door de vele naaldbossen op de zanderige heuvels. De naaldbossen zijn een kenmerk dat de aantrekkingskracht van dit gebied bepaalt. In dit gebied komt vooral recreatief medegebruik voor onder de vorm van wandelen en fietsen.

### ***Verkeers- en vervoersstructuur***

De hoofdstructuur van het waterwegennet in de provincie Antwerpen is vooral gericht op de zeehaven van Antwerpen. Het Albertkanaal, dat Laakdal doorsnijdt, vormt een belangrijke oostwest-as. De N-wegen vormen in het zuiden van de provincie een fijnmazig net. Door de ontubbeling van de autosnelwegen hebben ze wel hun structurerend vermogen op Vlaams niveau verloren. Ook het spoorwegennet vormt in het zuiden van de provincie een dicht netwerk. Ook het spoorwegennet is gericht op Antwerpen.

De structuur van de autosnelwegen benadrukt nogmaals de positie van Antwerpen in relatie tot Limburg en Duitsland. Hierbij vormt de E313 de oostwest-as door het noorden van de gemeente Laakdal.

Laakdal maakt zo deel uit van een verdicht gebied met een dicht verkeersnet.

### ***Landschappelijke structuur***

Bij de indeling naar traditionele landschappen wordt de gemeente Laakdal gerekend bij de Zuiderkempen. De landschappelijke structuur wordt onder andere bepaald door relictten van traditionele landschappen en nieuwe landschappen. Hierbij worden o.a. het Albertkanaal, de Grote Laak, de Grote Nete, de rug Eindhout-Zittaart, de open akker Trichelhoek, Makelbroek, Zammels Broek en de bossen van Averbode genoemd.

### 1.3.2.2 Bindende bepalingen

In de bindende bepalingen zijn een aantal beslissingen opgenomen die aangeven hoe de provincie met de elementen uit het richtinggevend deel wil omgaan.

Bindend zijn volgende zaken opgenomen:

- De selectie van de gemeente Laakdal als hoofddorp type III met de woonkernen Veerle, Eindhout, Vorst en Klein Vorst
- de natuurverbinding tussen de vallei van de Laak en de grote Nete enerzijds en tussen de Laak en het bekencomplex in en rond Tessenderlo – RSPA natuurverbinding nr. 52<sup>2</sup>
- de openruimte verbinding tussen Vorst en Zittaart doorheen het economisch netwerk Albertkanaal – RSPA openruimte verbinding nr. 45<sup>3</sup>
- de selectie van de vallei van de Grote Nete als strategisch rustgebied

## 1.4 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN PROVINCIE LIMBURG

Het ruimtelijk structuurplan provincie Limburg RSPL, werd bij ministerieel besluit van 12 februari 2003 definitief goedgekeurd.

Met betrekking tot de gemeente Laakdal moet rekening gehouden worden met de selecties van natuurverbindingen in het RSPL die grenzen aan het grondgebied van de provincie Antwerpen. Het betreft de natuurverbinding NVB 36 (Tessenderlo, tussen Gerhagen en vallei Grote Laak) en natuurverbinding NVB 57 (Ham, Tessenderlo, Beringen, grote laak- of Beekvallei vanaf beringen tot voorbij Doodbroek in Tessenderlo bij Baalberg).

## 1.5 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN PROVINCIE VLAAMS - BRABANT

De goedkeuringsprocedure rond het ruimtelijk structuurplan provincie Vlaams - Brabant RSPVB is lopende. Het ontwerp RSP werd definitief vastgesteld in de provincieraad van 11.05.2004

Met betrekking tot de gemeente Laakdal moet rekening gehouden worden met de selecties van gave landschappen die grenzen aan het grondgebied van de provincie Antwerpen. Het betreft in het bijzonder een deel van de landschapszoom namelijk het bos- en beemdencomplex Herselt en Veerle.

## 1.6 GEMEENTELIJKE RUIMTELIJKE STRUCTUURPLANNEN

In de provincie Antwerpen zijn Herselt, Westerlo, Geel en Meerhout de buurgemeenten van Laakdal. Voor de gemeenten Herselt en Westerlo is een startnota opgemaakt en besproken met de hogere overheid en is men met de opmaak van deelnota's bezig. De gemeente Geel beschikt over een concept voorontwerp GRS, de gemeente Meerhout legt het voorontwerp GRS nog voor de zomer voor aan de plenaire vergadering.

De Limburgse buurgemeenten Tessenderlo en Ham zijn bezig met de opmaak van een voorontwerp GRS en is de startnota besproken met de hogere overheid. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Scherpenheuvel – Zichem is in goedkeuringsprocedure en zal na de zomer definitief worden vastgesteld.

---

<sup>2</sup> Ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen, juli 2001, Provinciebestuur

<sup>3</sup> Ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen, juli 2001, Provinciebestuur

## 1.7 RUIMTELIJK JURIDISCH KADER

### 1.7.1 Gewestplan Herentals - Mol

#### kaart 1 gewestplan Herentals - Mol

De Gewestplannen zijn de belangrijkste wettelijke documenten met betrekking tot de ruimtelijke ordening. Het grondgebied van de gemeente Laakdal is opgenomen in het gewestplan Herentals-Mol.

#### **De woonfunctie**

De woonfunctie van de gemeente Laakdal wordt door het gewestplan ondersteund in **woongebieden** in de kernen Eindhout, Veerle, Groot Vorst en Klein Vorst. Een aantal grotere binnengebieden zijn tot op heden niet ingevuld. Het belangrijkste gebied "Molenveld" te Groot Vorst werd lange tijd geblokkeerd door het reserveringstracé voor het doortrekken van de N 141 gewestweg. Momenteel is een BPA in opmaak.

Er wordt in **woonuitbreiding** voorzien, gecentraliseerd in en aangrenzend aan de kernen Eindhout, Groot Vorst, Klein Vorst, en in mindere mate Veerle. De woonuitbreidingsgebieden betekenen vandaag nog een grote potentiële reserve aan bouwkavels. Vooral in Groot Vorst en Klein Vorst zijn een groot aantal gebieden nog niet gerealiseerd.

Langs de verbindingswegen wordt in de uitbouw van lintbebouwing (*woongebied met landelijk karakter*) voorzien. Een groot aantal linten zijn in het gewestplan opgenomen. De verdichting tussen de kernen van Groot Vorst en Klein Vorst is hierdoor uitgesproken.

#### **De economische structuur**

De industriezones en ambachtelijke zones concentreren zich tussen de snelweg E313 en het Albertkanaal. Een groot deel van de gronden ligt in reserve van de bestaande bedrijven. Daarnaast bevinden er zich twee ambachtelijke zones aansluitend bij de kernen: één zone ten westen van Veerle langs de N127, een tweede zone ten zuiden van Groot Vorst, tegenover het gemeentehuis. De invulling van deze zones is zo goed als volledig gerealiseerd.

#### **De natuurlijke structuur**

De natuurlijke structuur situeert zich voornamelijk in de beekvalleien van de Grote Laak, Kleine Laak en Rode Laak (natuurgebieden (N) en reservaatgebieden (R)) en enkele vlakvormige gebieden (bosgebieden). In het uiterste noorden, tussen de Kleine Laak en de Borgtloop, bevindt zich een waterwinningsgebied. De Heidebossen in het zuiden van de gemeente zijn als bosgebied aangeduid evenals Achter – de – Bergen te Eindhout. Binnen de natuurgebieden is er een verwervingsbeleid van de Vlaamse overheid en Natuurpunt vzw. Een aantal gronden worden door de landbouw gebruikt.

#### **De agrarische structuur**

Het grootste gedeelte van Laakdal krijgt de bestemming van agrarisch gebied. Dit zijn voornamelijk de landbouwzones op de zandruggen. De landschappelijke kwaliteit van de beekvalleien komt tot uiting in de aanduiding 'landschappelijk waardevol' voor een aantal landbouwgebieden op het gewestplan. Een beperkt deel ten oosten van Eindhout is aangeduid als landbouwgebied met ecologische waarde.



### **De toeristisch-recreatieve structuur**

Naast een aantal zones voor dagrecreatie waarvan “De Werft” te Veerle en “De Vloed” te Klein Vorst de belangrijkste zijn, zijn verspreid een aantal gebieden voor verblijfsrecreatie bestemd. Ze omvatten de meeste weekend verblijven die in de gemeente voorkomen.

## **1.7.2 Bijzondere plannen van aanleg en uitvoeringsplannen**

### **kaart 2 uitvoeringsplannen**

Op gemeentelijk niveau gebeurt de concretisering van het ruimtelijk beleid voornamelijk onder de vorm van gemeentelijke plannen van aanleg. Het Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) ordent en geeft bestemmingen aan voor een gedeelte van het grondgebied. In de gemeente Laakdal werden de volgende BPA's goedgekeurd of voorlopig vastgesteld .

#### **1.7.2.1 Bestaande BPA's**

##### **Eindhout**

- 1.      Structuurplan “Kappelleberg” - akkoord AROL 26.11.1993  
Ligging : Kappelleberg  
Bestemming : Gebied voor dagrecreatie  
Invulling : Uitvoering gerealiseerd op basis van het structuurplan

##### **Veerle**

- 2.      BPA “De Roost” - K.B. 03.12.1980  
Ligging : Zone ten westen van de dorpskern van Veerle  
Bestemming : Ambachtelijke zone  
Invulling : Volledig gerealiseerd
- 3.      Sectoraal BPA “Zonevreemde bedrijven” -  
Ligging : Verspreide bestaande bedrijven - Veerle  
Bestemming : Zone voor lokaal bedrijventerrein  
Invulling : Gerealiseerd

##### **Groot Vorst**

- 4.      BPA “Huiperstraat” - M.B. 13.10.1998  
Ligging : Gebied ten noordoosten van de dorpskern van Vorst, gelegen langs de Huiperstraat  
Bestemming : Zone voor dagrecreatie  
Invulling : Sportterreinen
- 5.      BPA “Kom” – momenteel in herziening  
Ligging : Dorpskern Groot Vorst  
Bestemming : Woongebied - versoepelen van handelsactiviteit

Invulling : Het deelgebied Molenveld tussen Veldstraat en T. Van Nestestraat zal gefaseerd worden ontwikkeld.

### 1.7.2.2 Bestaande RUP's

#### **Klein Vorst**

- 6. RUP "Recreatieve terreinen Kasteel Meerlaer"

Op initiatief van de provincie is een ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt door het Vlaamse gewest voor het terrein "Camping Meerlaer". Het RUP kadert in de problematiek van zonevreemde en deels zonevreemde terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven in Vlaanderen. Er zijn uitvoeringsplannen opgemaakt voor een 40tal terreinen. Deze werden op 5 juli 2002 goedgekeurd door de bevoegde minister.

Ligging : Ten oosten van de dorpskern van Klein Vorst - Verboek

Bestemming : Zone voor verblijfsrecreatie

Invulling : Gerealiseerd

### 1.7.2.3 BPA's in opmaak

#### **Veerle**

- 7. BPA "Containerpark"

Ligging : Ten noorden van de dorpskern van Veerle aan de Eindhoutseweg

Bestemming : Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut

Invulling : Te realiseren uitbreiding van bestaand containerpark

#### **Groot Vorst**

- 5. BPA "Kom" – momenteel in herziening

De herziening van het BPA betreft het versoepelen van de handelsactiviteit in het centrum en de uitbouw van het woongebied "Molenveld" na schrapping van het reserveringstracé van de N 141. Een voorontwerp wordt momenteel opgesteld.

Ligging : Dorpskern Groot Vorst

Bestemming : Woongebied - versoepelen van handelsactiviteit

Invulling : Het deelgebied Molenveld tussen Veldstraat en T. Van Nestestraat zal gefaseerd worden ontwikkeld.

#### **Klein Vorst**

- 8. BPA "De Heuvels / Capellebeemden"

De opmaak van het BPA stoelt op de uitbouw van het woonuitbreidingsgebied centraal in de kern van Klein Vorst voor de realisatie van een gemengd project door gemeente, sociale bouwmaatschappij en privé verkavelaar. Het plangebied strekt zich uit tot over de Geelsebaan en omvat de site van de voormalige discotheek en de pastorie. Een voorontwerp wordt momenteel opgemaakt.

Ligging : Gebied ten zuidoosten van dorpskern van Klein Vorst

Bestemming : Woongebied

Invulling : Het gebied zal gefaseerd worden ontwikkeld.

- 9. BPA “De Vloed”

De beslissing is genomen tot opmaak van een BPA voor de uitbouw van de indoor en outdoor sport- en recreatievoorzieningen op gemeentelijk vlak in aansluiting met het bestaande recreatieterrein van het gewestplan.

Ligging : Gebied ten westen van het centrum tegen de Laak

Bestemming : Zone voor dagrecreatie

Invulling : Te realiseren uitbreiding van bestaande sportterreinen.

### 1.7.3 Bescherming van monumenten en landschappen

Monumenten en landschappen kunnen beschermd worden omwille van hun historisch, esthetisch of wetenschappelijk belang. Kaderwetten zijn de wet van 7 augustus 1931 op het behoud van monumenten en landschappen en het decreet van 14 juli 1993 dat in een aantal fundamentele aanpassingen voorziet.

De besluiten van de Vlaamse regering d.d. 29.09.1994 en 12.10.1994 regelen het instellen van een onderhoudspremie voor beschermde monumenten en landschappen.

Het decreet van 16 april 1996 heft de wet van 7 augustus 1931, gewijzigd bij de decreten van 13 juli 1972, 14 juli 1993 en 6 juli 1994, voor de in het Vlaamse Gewest gelegen landschappen, op. Het decreet regelt de bescherming van landschappen, de instandhouding ervan, het herstel en het beheer. De beschermingsbesluiten genomen bij toepassing van de wet van 7 augustus 1931 behouden hun rechtskracht tot zij overeenkomstig dit decreet worden gewijzigd of opgeheven. Het besluit van de Vlaamse regering d.d. 3 juni 1997 regelt de algemene beschermingsvoorschriften, de advies- en toestemmingsprocedure, de instelling van een register en de vaststelling van een herkenningsteken voor beschermde landschappen.

Volgende monumenten, dorpsgezichten en landschappen zijn beschermd:

#### 1.7.3.1 Monumenten

##### Eindhout

- Pastorie, Norbertijnenstraat (13.04.1953)
- St.-Bavokapel, Sint Bavostraat (K.B. 27.05.1971)
- Hoeve Rundershoek, Runderstraat 15 (14.11.1984)
- Kapel O.L.V. van de Zeven Weeën (25.07.1986)
- St.-Lambertuskerk (13.10.1986)
- Kapel O.L.-Vrouw van Lourdes, Norbertijnenstraat (12.04.2002)
- Kempische langsschuur, Poeleinde 25 (12.04.2002)
- Kempische langsschuur, Sint – Bavostraat 17 (12.04.2002)
- Voormalig gemeentehuis, Eindhoutdorp 13 (12.04.2002)
- Landhuis “Het Paviljoen”, Oude Vorstseweg 29 (12.04.2002)
- Hoevecomplex horende bij het landhuis “Het Paviljoen”, Paviljoenstraat (12.04.2002)

##### Veerle

- Onze-Lieve-Vrouw-Hemelvaartkerk, Markt (toren) (25.03.1938)
- Kasteel van Zerezo de Tejada, Diestsebaan 62 (12.04.2002)
- Pomp op het Marktpllein (25.07.1986)
- Voormalige pastorie met omgrachting, Veerledorp 17 (12.04.2002)
- Sint Jozefkapel, Tessenderloseweg (12.04.2002)
- Kapel van Watereynde, Grote Steenweg 47 (12.04.2002)

- Kempische langsschuur, Herseltseweg 11 (12.04.2002)
- Kempische langsschuur, Blaardonk 2 (12.04.2002)

### Groot Vorst

- Pastorij, Markt (30.05.1936)
- St.-Gertrudiskerk, Kerkstraat (30.05.1936)
- Voormalig gemeentehuis, Markt 1 (12.04.2002)
- Het Dubbelhuis (*huis Van de Voort*), Markt 14 (12.04.2002)

### Klein Vorst

- Het Kapelleken van Schollaert, Verboekt (K.B. 13.10.1986)
- Stoomzagerij, Heistraat 2 (16.07.1993)
- Kasteel Meerlaar, Verboekt 115 (14.03.2000)
- Pastorie van Meerlaar en perceel vroegere Schans, Meerlaarstraat 120 (13.05.2002)
- Het landhuis (*Primus Van Looi*), Meerlaarstraat 84 (12.04.2002)

### 1.7.3.2 Dorpsgezichten

- Eindhout : Omgeving van Hoeve Rundershoek (E.B. 14.11.1984)
- Klein Vorst : Omgeving van het "Kapelleken van Schollaert" (K.B. 13.10.1986)

### 1.7.3.3 Landschappen

- Eindhout : Omgeving van de St.-Bavokapel, Sint Bavostraat (K.B. 27.05.1971)
- Eindhout : Zammels Broek, Zammelsbuitenbroek (ook te Geel) (M.B. 16.07.1991)

## 1.7.4 Natuurreservaten en natuurgebieden

Het Zammels Broek in de vallei van de Grote Nete is een erkend natuurreservaat dat zich voor een beperkt deel op het grondgebied van de gemeente bevindt. AMINAL afdeling Natuur voert een verwervingsbeleid in het gebied De Werft te Veerle, vanuit een centraal gedeelte tracht men ook de randgebieden in eigendom te krijgen. De Werft is als eigendom van het Vlaams gewest erkend als natuurreservaat. De gemeente bezit een aantal verspreide natuurgebieden in De Roost en Craeywinckel die in beheer worden gegeven aan Natuurpunt vzw. Deze gebieden liggen in de erkende reservaten "Roost – Craeywinckel" (erkenningdossier 249 d.d. 13.06.2001). Ook de natuurgebieden die Natuurpunt in eigendom heeft in de valleien van Grote, Kleine en Rode Laak zijn voor het merendeel erkend. Het betreft percelen in Trichelbroek (Eindhout), Watereinde (Varendonk), De Roost (Veerle), Craeywinckel (Vorst), Makelsbroek (Veerle) en Doodbroek (Vorst) in de vallei van de Grote Laak ; percelen in 't Hoeves (Vorst), Schuitbroek (Eindhout), Ossen- en Swinnebroeken (Klein Vorst) Eindhout-berg (Eindhout) in de vallei van de Kleine Laak ; Elschot (Veerle) en Varendonk (Veerle). Op het gewestplan is een groot aantal gebieden aangeduid als natuur- en reservaatgebied en geniet in dat opzicht een wettelijke bescherming.

## 1.7.5 Habitatrictlijngebieden

De EU-richtlijn nr. 92/43/EEG betreft het waarborgen van de biologische diversiteit door de instandhouding en herstel van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna op het Europees grondgebied. Analooq aan de vogelrichtlijn behelst de habitatrictlijn enerzijds een tot de lidstaten gericht stelsel van verbodsbepalingen en beoogt de richtlijn anderzijds de

lidstaten te verplichten om door het treffen van specifieke maatregelen de desbetreffende habitats en soorten te beschermen, in stand te houden of te herstellen. Aanvullend wordt een reeks plant- en diersoorten strikt beschermd.

Op de grens van Laakdal en Geel onderscheiden we de één habitatrictlijngebied, zijnde het **Zammels Broek** dat omwille van de bijzondere biotopen beschermd is als **habitat**. Recent is het gebied sterk uitgebreid tot en met Trichelbroek en Watereinde en valt een deel van Varendonk rond het Varenbroek in het gebied.

### 1.7.6 Landinrichtingsproject Grote Netegebied

Landinrichting wordt omschreven als het bevorderen, voorbereiden, integreren en begeleiden van maatregelen, handelingen en werken die uitgaan van de bevoegde overheden en gericht zijn op het vrijwaren, herwaarderen en meer geschikt maken van landelijke gebieden, recreatiegebieden, woongebieden met een landelijk karakter en ontginningsgebieden conform de gewestplannen (decreet 21 december 1988).

Het landinrichtingsproject Grote Netegebied wordt zuidelijk begrensd door het Albertkanaal, welke de meest noordelijke delen van de gemeente Laakdal vormen.

### 1.7.7 Waterwinningsgebied

Op het gewestplan werd in de gemeente Laakdal één waterwinningsgebied ingekleurd. Om de afbakening te actualiseren, de zonerings te verfijnen, de vergunningsplicht voor grondwaterwinning op punt te stellen en de grondwaterwinningen beter te beschermen keurde de Vlaamse Regering het besluit van 27 maart 1985 goed, houdende reglementering en vergunning voor het gebruik van grondwater en de afbakening van waterwingebieden en beschermingszones. Rond een waterwinning worden drie beschermingszones afgebakend. Binnen iedere zone wordt een beperking opgelegd aan activiteiten.

Het afgebakende waterwinningsgebied in Laakdal is gelegen in de vallei van de Kleine Laak, in het gebied Ossebroeken-Kraaiwinkel, ten noorden van de kern Groot Vorst.

## 1.8 SECTORALE BELEIDSDOCUMENTEN

Sectorale beleidsdocumenten, studies of andere relevante publicaties kunnen randvoorwaarden scheppen voor het structuurplanningsproces. Interpretatie van de diverse elementen leidt tot een ruimtelijk-sectorale onderbouwing en is doorlopend in het gemeentelijk structuurplan terug te vinden.

### 1.8.1 Gele Hoofdstructuur

De Gele Hoofdstructuur kan als een sectorplan van de landbouw worden beschouwd. Hierin worden de noodzakelijke landbouwgebieden afgebakend die instaan voor de landbouweconomische behoefte in de toekomst. Hierbij wordt de 750.000 ha, voorop gesteld in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, vertaald op niveau Vlaanderen. Het onderzoek werd recent afgerond en resulteerde in een globale gebiedsaanduiding van de agrarische structuur.

Voor Laakdal worden een aantal gebieden in aansluiting met de kern en enkele in de riviervalleien die uit het landbouwgebruik zijn genomen niet meer opgenomen binnen het sectorplan.

## 1.8.2 Groene Hoofdstructuur

Het ontwerpplan van de Groene Hoofdstructuur voor Vlaanderen is een samenhangend en georganiseerd geheel van de open ruimte waarin een aantal beleidsuitgangspunten naar voor worden geschoven inzake behoud en ontwikkeling van de natuur. Het plan heeft geen rechtskracht maar kan als mogelijke leidraad worden gebruikt bij de invulling van de natuurlijke structuur, zolang geen uitvoeringsbesluiten tot stand komen in kader van het decreet op natuurbehoud.

De Groene Hoofdstructuur wordt onderverdeeld in vier gebiedscategorieën. Het onderscheid tussen deze categorieën berust in de eerste plaats op verschillen in biologische waarde en houdt rekening met een gradatie inzake oppervlakte en dichtheid van de aanwezige natuur. Een onderscheid kan worden gemaakt tussen:

- Natuurkerngebieden : aaneengesloten natuurgebieden, min. 50ha, alleen ecologische teeltwijzen- en beheerswijzen toegelaten.

Laakdal: Heidebossen, natuurkernen in de vallei van de Rode Laak, natuurkernen in de vallei van de Grote Nete

- Natuurontwikkelingsgebieden: gebied met versnipperde natuurkwaliteiten die door duurzaam beheer tot een kerngebied kunnen ontwikkelen.

Laakdal: Vallei van de Kleine Laak, Grote Laak en Rode Laak

- Natuurverbindingsgebieden: brede, smalle, lijn- of puntvormige eenheden die mits een opbouwend beheer de verschillende andere natuurgebieden met elkaar kunnen verbinden.

Laakdal: verbinding Grote Laak tussen Veerle en Groot Vorst, verbinding Rode Laak en Heidebossen, verbindingzone Grote Laak en Rode Laakvallei

- Natuurbuffergebieden: "cordon sanitaire" tussen natuur en cultuurlandschap om de vermessing, verdroging, vervuiling of andere plaatselijk negatieve invloeden op te vangen.

Laakdal: voor Laakdal zijn geen selecties weerhouden.

## 1.8.3 Afbakening Vlaams Ecologisch netwerk (VEN)

### kaart 3 VEN - Vlaams ecologisch netwerk

De afkorting VEN staat voor Vlaams Ecologisch Netwerk. Het VEN is een samenhangend geheel van de belangrijkste natuurgebieden in Vlaanderen. Het wordt op grond van de nieuwe natuurwetgeving afgebakend in de groene bestemmingen en verwevingsgebieden van de gewestplannen. Het is de bedoeling om in het kader van de taakstelling van het RSV 125.000 ha VEN aan te duiden. Binnen het VEN zijn er twee soorten gebieden: GEN's en GENO's. GEN staat voor Grote Eenheid Natuur. Een GEN is nu al een belangrijk natuurgebied. Een GENO daarentegen is een Grote Eenheid Natuur in Ontwikkeling, dus een gebied dat na inrichting of met een aangepast beheer tot een natuurterrein met nog meer waarde kan uitgroeien. Voorbeelden van mogelijke GENO's zijn opgespoten gronden, zandwinningsputten en afgegraven gronden.

De afbakening van het VEN is belangrijk. Binnen het VEN gaat de overheid een beleid voeren dat volledig op de natuur is afgestemd. Er gelden binnen het VEN voorschriften over welke

activiteiten of ingrepen toegelaten zijn en welke niet. Voor de gebieden die behoren tot het VEN komen er natuurrichtplannen. Een natuurrichtplan geeft aan welk soort natuur de overheid in het gebied beoogt. Het zegt ook hoe men die natuur zal laten voortbestaan of ontwikkelen. Voor het opmaken van het natuurrichtplan voorziet de wetgeving een procedure met mogelijkheden tot inspraak voor alle betrokkenen.

In de eerste fase van de VEN – afbakening zijn voor de gemeente Laakdal de kerngebieden binnen de riviervalleien van Grote Nete, Kleine Laak en Grote Laak, samen met delen van de bosgebieden van de Heidebossen op de grens met Averbode en Herselt opgenomen. Naast de afbakening van de eerste fase van het VEN loopt de procedure voor ca. 8500 groene gewestplanbestemmingen. De omzetting gebeurt volledig volgens de ruimtelijke procedures met RUP's. De Vlaamse regering stelde een eerste reeks van 17 RUP's voorlopig vast. Het openbaar onderzoek ervan loopt in het voorjaar van 2003. Op het grondgebied van de gemeente laakdal zijn twee deelgebieden opgenomen van het GEN (Grote Eenheid Natuur) "Bossen van Averbode". Het betreft twee gebieden waar ingesloten agrarische gebieden worden omgevormd naar natuur :

- gebied 1a : vallei van de Heidelberg / Veerle Heide
- gebied 1b : Ossenveld / Averbodse Baan Veerle Heide

#### 1.8.4 Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan

In het Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan van de gemeente Laakdal (december 1996) beschrijft het I.O.K. het beleid dat de gemeente zal voeren op vlak van natuurbehoud- en ontwikkeling. Vanuit een basisinventarisatie naar de actuele ecologische waarden en een overzicht van de bestaande knelpunten worden beleidsopties geformuleerd op korte en lange termijn. Als doelstellingen in het kader van een algemeen natuurbeleid werden volgende zaken naar voor gebracht :

- Behoud en uitbouw van bestaande en potentiële natuurconcentratiegebieden, bv.:
  - *Project Levendbarende hagedis* : Doel is de bescherming van de biotopen van de reptielsoort en het vergroten van de ecologische waarde van de bossen door enkele natuurontwikkelingsprojecten. Het betreft de bossen nabij Veerle Heide en Eindhout.
- Ruimte geven door de open ruimte te vrijwaren, bv.:
  - *Project Openruimtegebieden* : Doel is het geven van een juridische basis aan de beleidsdoelstelling "behoud van de open ruimte". Prioritair hierin zijn de valleien en de grote bos- en natuurgebieden, een maximaal behoud van de open ruimte in de agrarische gebieden wordt eveneens nagestreefd.
- Uitbouw van de vallei van de Kleine Laak als natuurkerngebied en de vallei van de Grote Laak als verwevingsgebied, bv.:
  - *Aankoopbeleid* : Veilig stellen van de meest interessante delen van de gemeente, zonder tot ernstige betwistingen met andere betrokkenen te komen. De nadruk ligt op zones met een hoge natuurwaarde, met een bestemming reservaat- of natuurgebied, in de gebieden : Roost-Trichelbroek, Kraaiwinkel, Makelbroek en Kerkevelden.
  - *Project recreatie* : Er zal getracht worden de impact van de intensieve recreatie in de meest waardevolle delen van de vallei te verminderen (Prioritaire zone Roost-Trichelbroek) en natuurgerichte recreatie op te starten (Trichelbroek-Poeleinde : Natuurleerpad).

- *Project Pinksterbloem* : Doel is het behouden en ontwikkelen van vochtige, weinig bemeste hooilanden. Het project situeert zich vnl. in de zones langs de Grote Laak met grotere natuurwaarden, doch kan uitgebreid worden naar andere valleigebieden
  - *Project Groene kikker* : Ter bescherming van de amfibiesoorten in het gebied wordt de ecologisch kwaliteit van enkele poelen verbeterd. Door het uitbouwen van vijvers en poelen zal de ecologische infrastructuur versterkt worden. Prioritair zijn de zones met talrijke visvijvers en poelen langs de Grote Laak.
  - *Project valleibos* : Door het opstarten of uitbreiden natuurontwikkelingsprojecten wordt gepoogd de natuurwaarden in de valleibossen te vergroten. Twee zones; nabij Kraaiwinkel en De Roost worden prioritair naar voor geschoven
- Uitbouw ecologische infrastructuur: overbruggen van barrières en creëren van verbindingen (ontwikkeling van de kleine landschapselementen, uitbouw van corridors langs de waterlopen,...), bv.:
- *Bermbeheersplan* : Betreft de optimalisatie van het bermbeheer, om de ecologisch waarde ervan te beschermen of te vergroten, zonder dat de veiligheid in het gedrang komt of schadelijke soorten overwoekeren.
  - *Project Corridors (vnl. beekdalen)* : Het doel van dit project is driedelig : Het wegwerken van enkele duidelijk lokaliseerbare barrières op belangrijke migratieroutes, het versterken van de ecologisch infrastructuur en het streven naar een kleinschalig landschapsbeeld in de beekdalen
- Ontwikkelen van natuur in de stedelijke sfeer, bv.:
- *Aanleg schooltuintje (gemeenteschool Eindhout)* : Door het aanleggen van een kleine tuin ontstaat er de mogelijkheid om zo het natuuronderwijs uit te breiden.
  - *Ecologische inrichting en beheer van openbaar groen* : Hiermee kan de ecologische waarde van het openbaar groen (parken, plantsoenen, verkavelingen, bufferzones,...) in stedelijke gebieden worden vergroot.

In het actieplan is geopteerd voor een gebiedsgerichte aanpak om de karakteristieken en de eigenheid van verschillende gebieden, waaraan specifieke actiepunten met betrekking tot het behoud of de ontwikkeling van de natuur zijn gekoppeld, te respecteren. Naast deze gebiedsgerichte acties werden een aantal acties opgesteld die algemeen van aard zijn.

## 1.8.5 Gemeentelijk mobiliteitsplan

Parallel met het structuurplan werd in 1997 een mobiliteitsplan opgestart. Libost Groep Hasselt kreeg de opdracht. Dit plan is in het voorjaar afgewerkt door de deskundigen en goedgekeurd door de auditcommissie en de gemeenteraad van Laakdal in maart 2002.

### 1.8.5.1 gewenste verkeersstructuur per vervoerswijze

In het kader van de optimalisering van de verkeersontsluiting wordt aandacht gevraagd voor het doortrekken van de kanaalroute tot aan het op- en afrittencomplex nummer 25 – Ham op de E 313. De uitbouw van de bedrijfszone tussen snelweg en Albertkanaal en de aanwezigheid van de WCT of watercontainerterminal ondersteunen deze visie.

Door de afstemming van de wegenstructuur met deze zoals geselecteerd in het provinciaal structuurplan worden alle verbindingswegen als lokale wegen type I geselecteerd omwille van de lokale verbindende functie.

Ten behoeve van fietsers wordt de verdere uitbouw van een fijnmazig fietsnetwerk ondersteund. De functionele fietsroutes zullen vooral aandacht krijgen langs de verbindingswegen waar aanliggende fietspaden zullen worden gerealiseerd.



Volgende maatregelen staan in functie van de voetgangers: het optrekken van de verblijfsfunctie in de kernen en het afbakenen van verschillende zone 30-gebieden. Een herinrichting van de dorpskom van Veerle is aangewezen. Voor het weren van het zwaar verkeer uit de kernen zijn er weinig alternatieven aanwezig gelet op het ontbreken van een globale noord-zuid verbinding. Dit resulteert in een diffuus gebruik van alle verbindingswegen. Lokaal zal het zwaar verkeer worden omgeleid.

Inzake parkeerbeleid ligt de prioriteit bij de aanleg van een carpoolparking aan het op- en afrittencomplex aan de E 313 snelweg. Vandaag zijn er slechts beperkte mogelijkheden en worden de wagens in de berm geparkeerd.

### **1.8.5.2 Ondersteunende maatregelen**

Onder deze rubriek horen maatregelen thuis zoals:

- organisatie van het school - woonverkeer;
- informatie en communicatie;
- handhaving van de nieuwe snelheidsregimes;
- beleidsondersteuning.

## **1.9 PLANNEN EN PROJECTEN**

Er zijn verschillende projecten in uitvoering of voorbereiding die een grote invloed (kunnen) hebben op de ruimtelijke structuur en de visievorming hieromtrent op niveau van de gemeente. De projecten worden mee opgenomen in de visievorming omtrent de gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente Laakdal. Ruimtelijke structuurplanning kan deze projecten ondersteunen of in vraag stellen.

### **1.9.1 Bovengemeentelijke plannen en projecten**

#### ***Opwaardering Ijzeren Rijn***

De piste van de Ijzeren Rijn is momenteel weer actueel. Beslissingen zijn hieromtrent totnogtoe nog niet gevallen.

#### ***Opwaardering Albertkanaal voor grotere sloopstypes***

Het Albertkanaal wordt verder opgewaardeerd om de doortocht van grotere sloopstypes te vereenvoudigen.

#### ***Ontwikkeling en herstructurering industriezones IOK***

De Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen (IOK) is bezig met onteigeningsprocedures, met als doel de ontwikkeling en herstructurering van een deel van de industriezones tussen Albertkanaal en E313 te realiseren. De uitbreiding van de bedrijfszone langs het Albertkanaal geeft mogelijkheden voor de vestiging van nieuwe bedrijven of uitbreiding van bestaande bedrijven. In het onderdeel economische structuur wordt hier verder op ingegaan.

#### ***Oprichting van zogenaamde bosgroepen***

Dit is een werkmethode om bosversnippering tegen te gaan die thans door de provincie wordt uitgetest in het project 'Kempische Heuvelrug'. De gemeente Laakdal is toegetreden tot de bosgroepering.

## **1.9.2 Gemeentelijke plannen en projecten**

### ***Infrastructuurprojecten***

De uitvoering van het gemeentelijk rioleringsplan wordt verder afgewerkt. Vanuit de hoofdcollectoren wordt verder gewerkt aan de realisatie van het lokale systeem waarbij gewerkt wordt vanuit een gescheiden stelsel.

## **1.10 EVALUATIE GEVOERDE GEMEENTELIJK RUIMTELIJK BELEID**

### **1.10.1 Beleidsaccenten**

#### ***Bijzondere Plannen van Aanleg***

Het ruimtelijk beleid werd in hoofdzaak vorm gegeven door de aanwending van gemeentelijke plannen van aanleg (BPA's). In de jaren zeventig betrof het vooral de uitwerking van sociale woningbouwprojecten die aan de hand van gemeentelijke plannen werden gerealiseerd. De projecten situeren zich in of aan de rand van de verschillende deukernen. Eind jaren tachtig werd een hele reeks BPA's opgestart of voorlopig goedgekeurd. Het betreft in hoofdzaak het invullen van woonuitbreidingsgebieden of het omzetten van open gebieden naar woongebied. Betrachting van het toenmalige bestuur was een groot aantal woonuitbreidingsgebieden aan te snijden voor woningbouw. Het bestuur voor ruimtelijke ordening (toen AROL) heeft bewust deze ontwikkeling afgeremd door zijn veto te stellen. Momenteel wordt met deze BPA's geen rekening meer gehouden. Op basis van de woningbehoeftestudie en het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan zal worden nagegaan welke behoefte en ontwikkelingen zich effectief aftekenen.

#### ***Dorpskernvernieuwing***

Het voorbije decennium zijn inspanningen geleverd om de woonkwaliteit in de kernen op te trekken door middel van de realisatie van herinrichtingsprojecten. De projecten zijn zeker geslaagd te noemen. Zij kunnen de basis vormen voor een aanpak elders in de gemeente.

Het oudste project betreft de herinrichting van de Markt te Groot Vorst. De heraanleg van de dorpskern geeft hier impulsen voor de kernversterking en het stimuleren van de handelsactiviteiten. Er is gekozen voor gemengd verkeer aan een lage snelheid. Het representatief karakter van de plek wordt ondersteund en er wordt ingespeeld op de cultuurhistorische functie(waarde) van de gebouwen.

De heraanleg van Eindhoutdorp werd recent gerealiseerd. Bij de heraanleg van de doortocht is de ruimtelijke kwaliteit van de dorpskern benadrukt en wordt het doorgaand verkeer gedwongen tot aangepast rijgedrag. ook hier geeft de kernversterking impulsen naar de uitbouw van de handelsactiviteiten.

De herinrichting van de kernen van Veerle en Klein Vorst wordt voorbereid.

## 2 BESTAANDE STRUCTUUR – SYNTHESE

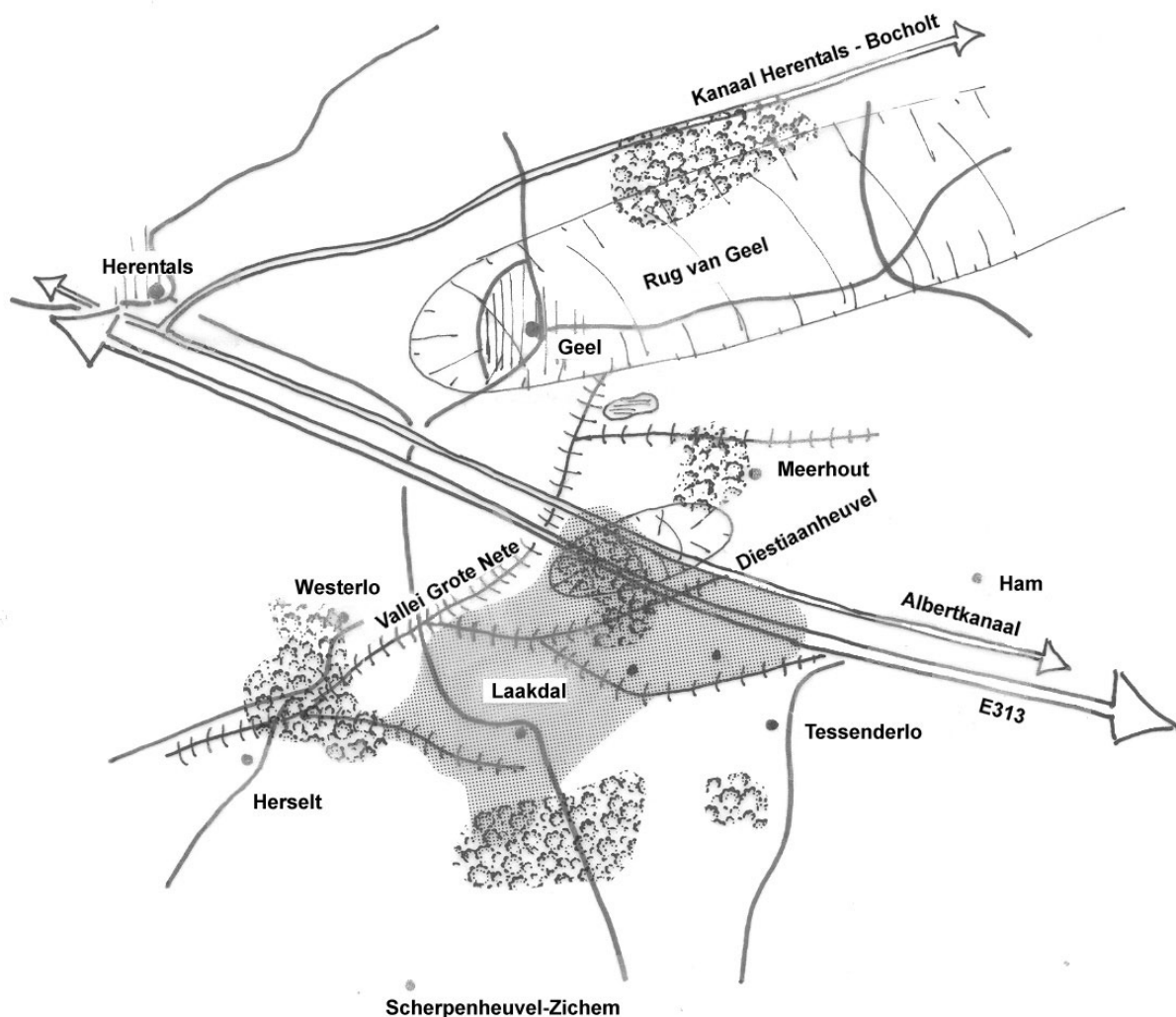
### 2.1 RUIMERE SITUERING

kaart 4 administratieve grenzen

kaart 5 ruimere ruimtelijke situering

De gemeente Laakdal situeert zich centraal tussen de stedelijke kernen Antwerpen en de bipool Hasselt-Genk. De aangrenzende gemeenten zijn in het noorden Geel en Meerhout, in het oosten Tessenderlo en Ham, in het zuiden Scherpenheuvel-Zichem in het zuidwesten Herselt en in het westen Westerlo. Laakdal is een autonome gemeente die vier dorpskernen omvat; Eindhout, Veerle, Groot Vorst en Klein Vorst.

**Figuur 2. ruimere ruimtelijke situering**



De vallei van de Grote Nete is de structuurdrager van het fysisch systeem, waarbij Kleine Laak, Grote Laak en Rode Laak de natuurlijke structuur van de gemeente sterk beïnvloeden. De beekvallei van de Grote Nete wordt algemeen gekenmerkt door de grote variatie aan milieuomstandigheden en de verscheidenheid aan levensgemeenschappen die daarmee samenhangt. Ze wordt gekenmerkt door een grote structuurrijkdom. In Laakdal zorgen het bodemprofiel en de vochtige omgeving voor een karakteristiek milieu dat te onderscheiden is van de tussenliggende zandruggen. Het bosgebied op de oude duinzandrug Eindhout-berg kenmerkt het noorden van de gemeente. In het zuiden vormen de Heidebossen en hun omgeving een homogene landschapseenheid.

De bebouwing is geënt op de natuurlijke structuur waarbij de ligging van de beekvalleien en de zandruggen bepalend is geweest. Later zijn uit ontginningen in het bos gehuchten ontstaan. Door de toename van de bebouwing zijn verschillende gehuchten samengegroeid. De meest recente bebouwingsuitbreiding wordt gekenmerkt door een lintvormig patroon langs de wegen. De handelsfunctie is vooral uitgebouwd in de kern Veerle. In de overige kernen is de handelsfunctie beperkt en richt ze vooral op de buurgemeenten Westerlo, Geel en Tessenderlo. Laakdal beschikt over drie zones voor industriële activiteit en vier ambachtelijke zones.

De E313 autosnelweg doorsnijdt de gemeente in het noorden en is bepalend op Vlaams en internationaal niveau. Vijf gewestwegen namelijk : N127 Geel – Diest, N165 Veerle – Averbode, N141 Veerle – Ham, N174 Geel - Diest en N126 Geel – Tessenderlo ontsluiten de verschillende kernen. Het Albertkanaal kruist het gebied eveneens in het noorden, parallel aan de E313. Beiden hebben ze een sterke scheidend effect op de structuur van de gemeente. Anderzijds vormen ze uiteraard lineaire verbindingswegen. Bedrijvigheid is sterk uitgebouwd in het gebied tussen snelweg en Albertkanaal.

De landbouw is in de gemeente Laakdal van geringe economische betekenis. Het landbouwgebied is er sterk versnipperd, toch is de landbouwfunctie ruimtelijk bepalend. Ook de natuurlijke structuur blijft door de vochtige valleigronden bepalend voor het grondgebruik. De agrarische en vooral de natuurlijke structuur ondersteunen de functie van de gemeente als buitengebied.

## **2.2 SYNTHESE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR**

### **kaart 6 bestaande ruimtelijke structuur kaart 7 stratenplan**

De gemeente Laakdal kenmerkt zich door lintvormige dorpen op hoger gelegen zandruggen naast riviervalleien met grote vaak aaneengesloten waardevolle natuurcomplexen. Opvallende elementen zijn de gebieden in de valleien van Kleine Laak, Grote Laak en Rode Laak met een hoge natuurwaarde en sluiten aan bij waardevolle gebieden in de vallei van de Grote Nete. Een tweede complex wordt gevormd door de bosgebieden op de droge zandgronden, namelijk de heidebossen op de grens met Averbode en Herselt en het bosgebied Achter-de-Bergen te Eindhout.

De agrarische bedrijfsvoering bestaat voornamelijk uit grondgebonden landbouw. Landbouwkerngebieden zijn deze rond Trichelhoek, Haanven en het gebied tussen Groot Vorst en Klein Vorst.

Betreffende de woonstructuur kan men min of meer vier geconcentreerde woonkernen onderscheiden: Eindhout, Veerle, Groot Vorst en Klein Vorst de nederzettingen Varendonk, Veerle Heide en Langvoort. Naast deze woonkernen is er een veelheid aan linten en verspreide bebouwing. Elke woonkern heeft haar eigen karakteristieken. Veerle is als handels- en bedrijfscentrum het beste uitgebouwd.

Door de goede ontsluiting en aantrekkelijke mogelijkheden hebben zich tussen de snelweg E 313 en het Albertkanaal een aantal grote bedrijven gevestigd. Ze zorgen mee voor een

ruimtelijke dynamiek in de gemeente. Anderzijds zorgen bepaalde bedrijven ook voor een milieuproblematiek inzake luchtverontreiniging.

Het merendeel van de sport- en recreatieactiviteiten is gesitueerd nabij de kernen. Verspreid komen enkele gebieden voor verblijfsrecreatie voor. Vijf gewestwegen zorgen voor de ontsluiting van de gemeente. Ze hebben het probleem van de lintbebouwing mee versterkt. Deze wegen geven aansluiting met de E 313 snelweg via het op- en afrittencomplex 24 "Geel Oost -Laakdal".

## 3 DEELSTRUCTUREN

### 3.1 BESTAANDE NATUURLIJKE STRUCTUUR

#### 3.1.1 Algemeen

De ruimtelijk – natuurlijke structuur is de samenhang van de ruimten met een min of meer natuurlijk karakter. De natuurlijke structuur bevat ruimten bepaald door het fysisch systeem (valleigebieden, bodemgroepen) maar ook biotische elementen als bosgebieden en natuurlijke graslanden.

Het onderzoek naar het biologisch milieu vertrekt van de diverse ecotopen die werden geïnventariseerd bij het opmaken van de biologische waarderingskaart <sup>4</sup> voor Laakdal. Voor de beschrijving van de huidige situatie wordt de gemeente onderverdeeld in een aantal deelgebieden. De kaart geeft een overzicht van de onderscheiden deelgebieden. Op deze kaart zijn de bestaande waardevolle natuurgebieden alsmede de biologische waardering van de specifieke deelgebieden gedetailleerd beschreven.

#### 3.1.2 Fysisch systeem

##### kaart 8 fysisch systeem

Het onderzoek naar het fysisch systeem wordt samengevat in de kaart die een combinatie aangeeft van de grote bodemtextuurklassen met het reliëf <sup>5</sup>. Voor de kartering van het fysisch systeem werd Vlaanderen opgedeeld in 23 fysische regio's. Vervolgens worden de attributen 'bodem', 'reliëf' en 'waterstroming' weerhouden als voornaamste criteria voor de verdere indeling van de regio's.

De tertiaire heuvels zijn structuurbepalend naast de alluviale depressies van de riviervalleien. Heuvelruggen vinden we bij Eindhout (Achter de Bergen) ter hoogte van Haanven (Wijngaardbos) en in het zuiden ter hoogte van de Heidebossen. De riviervalleien vormen brede langgerekte alluviale depressies, die nog het meest uitgesproken is in de vallei van de Kleine Laak. Tussenin bevinden zich in hoofdzaak genivelleerde gronden in een relatief vlak gebied.

##### ***Natuurlijke en recente overstromingsgebieden***

Door de ligging van grote delen van het grondgebied van Laakdal in de valleien van Grote Laak, Kleine Laak en Grote Nete behoren heel wat gronden tot de **natuurlijke overstromingsgebieden** (NOG). Het zijn de lager gelegen van nature uit natte gebieden, die weinig bebouwing bevatten. In combinatie met de **recente overstromingsgebieden** (ROG) levert dit een beeld van de gebieden waar problemen kunnen ontstaan met de waterproblematiek.

---

<sup>4</sup> In Vlaanderen heeft een gebiedsdekkende ecologische kartering plaatsgevonden in het kader van de biologische waarderingskaart (Ministerie van Volksgezondheid en van het Gezin, 1985). Een actualisatie van de BWK voor de groene bestemmingen in 1997 werd voor deze gebieden gebruikt (Instituut voor natuurbehoud, Natuur CD versie2, 2000). De gebruikte karteringseenheden zijn vegetatiekundig gedefinieerd. Website geïntegreerde versie <http://www.instnat.be/download>.

<sup>5</sup> Kartering van het fysisch systeem en de ruimtelijke structuren in Vlaanderen op schaal 1/50.000, samengesteld door de Stichting Plattelandsbeleid in opdracht van de Vlaamse Landmaatschappij, december 1994.

Het is vooral het gebied bij de samenvloeiing van Grote Laak en de Grote Nete dat problemen oplevert en voor opstuwning zorgt richting Trichelhoek. Het gebied langs de Laak tussen Varendonk en Trichelhoek is dan ook zeer gevoelig voor overstromingen. De overstromingsgebieden bij de rivier reiken tot aan de gebieden ten noorden van de kern van Veerle en Makelbroek.

Een sterke verdichting van deze gebieden is hierdoor niet aangewezen. Kaart 10 geeft de NOG en ROG gebieden weer zoals afgebakend door de Vlaamse gemeenschap<sup>6</sup>.

De ligging van de overstromingsgebieden hangt samen met het waterlopendsysteem dat verderop wordt besproken in 3.1.5. "beken en beekvalleien".

### **3.1.3 Deelgebieden van de natuurlijke structuur**

De natuurlijke structuur is één van de structuurbepalende elementen van de open ruimte. Ze is de basis waarop Laakdal is ontwikkeld.

Plaggenlandbouw is voor de streek gedurende eeuwen landschapsbepalend geweest. Doch waren de plaggengebieden in de omgeving van Laakdal (kaartblad 25/1-2) kleiner. De oppervlakte aan heide was er minder uitgebreid en beperkte zich hoofdzakelijk tot de tertiaire heuvelruggen. De heuvels waren einde 18e eeuw deels met loofbossen, deels met heide begroeid. Rond de woonkernen, in de vlakte tussen de heuvels en de valleien lagen de akkers. De beekvalleien zelf bestonden uit vochtige weilanden. De landbouwgebieden, inbegrepen de valleien, werden gekenmerkt door heggen en bomenrijen. In dezelfde periode dat De Ferraris zijn kaart opmaakte, werd er voor het eerst naaldhout op grote schaal aangeplant.

#### **3.1.3.1 Ruimtelijke deelgebieden van de natuurlijke structuur**

##### ***Heuvels en heuvelcomplexen***

De tertiaire ruggen zijn vooral met, vaak oude, naaldbossen begroeid. Het zuidelijke Heidebossen en Averbode Bos behoort tot de meest uitgestrekte in de streek. De oudere bossen van de Diestiaanopduikingen vertonen een typische kruidenlaag met enkele zeldzame varensoorten.

##### ***Valleien en natte depressies***

Laakdal kenmerkt zich door de aanwezigheid van valleigebieden en natte depressies. Zowat alle valleien (Grote Laak, Kleine Laak, Rode Laak) staan op de Ferrariskaarten als drassige gebieden met een aantal broekbossen en vochtige hooilanden of weiden aangeduid. Ook in 1940 treft men nog bijna overal in de valleien drassige weilanden of moerassen aan. Pas de laatste decennia is in deze toestand verandering gekomen en zijn delen van de valleien ontgonnen voor intensieve landbouw of aanplant van populieren. Zo zijn ook in Laakdal de grote valleigebieden droger geworden. Toch zijn er nog een aantal moerasgebieden bewaard gebleven. Zo behoren De Werft, De Roost, Kraaiwinkel en Trichelhoek nu tot de meest waardevolle gebieden van de gemeente. Er komen nog zeer interessante vegetaties voor met broekbossen, hooilanden en moerasvegetaties. De valleien en de vele natte depressies hebben vandaag vaak een bosrijk karakter. Andere delen van depressies zijn vernietigd door het graven van visvijvers, de bouw van weekendverblijven en de bijbehorende vertuining.

---

<sup>6</sup> Geactualiseerde NOG/ROG gebieden, AMINAL afdeling Water

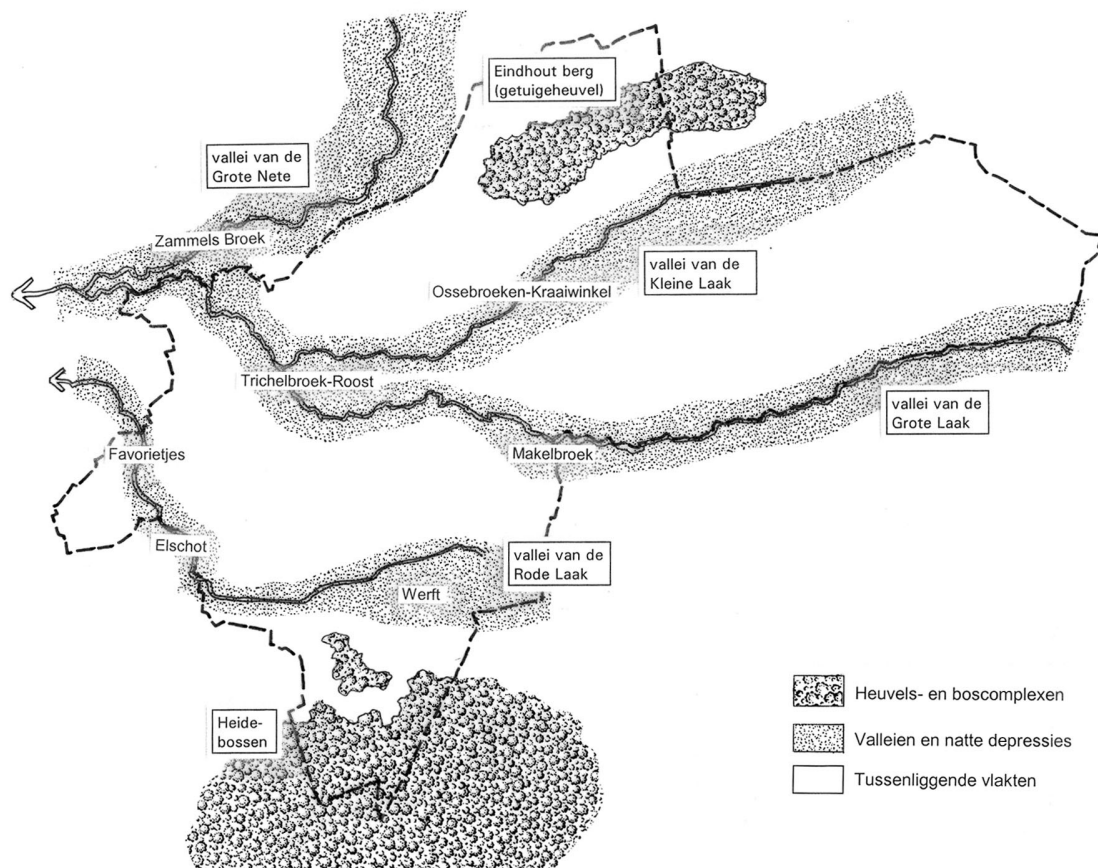


### Tussenliggende vlakten

De vlakten tussen de heuvels of heuvelcomplexen en de valleien en natte depressies worden vooral door een kleinschalig agrarisch landschap ingenomen. Raaigrasweiden (Hp) en zeer soortenarm grasland (Hx) overheerst meestal, hoewel plaatselijk ook veel akkers aanwezig zijn. Vaak zijn bomenrijen en/of houtkanten aanwezig met Populier, Zomereik, Berk en/of Zwarte els. Op de akkers worden regelmatig granen verbouwd, met lokaal een rijke akkerkruidflora, doch overheersen ook hier, conform recente evoluties, monotone maïsgewassen.

Lokaal kunnen soortenrijke vormen van raaigrasweiden (Hp\*) aangetroffen worden. In de randzones van deze vlakten (overgangen naar heuvels en natte gebieden) treffen we kleine bosjes, of percelen met spontane opslag en andere interessante landschapselementen aan: eutrofe plassen (Ae), graslandjes gedomineerd door russen (Hj), veedrinkpoelen (Kn),... De diverse landschapselementen in deze overgangszones sluiten vegetatiekundig vaak aan bij de nabijgelegen bos- en/of waterrijke zones.

**Figuur 3. Ruimtelijke deelgebieden natuurlijke structuur**



### 3.1.3.2 Belangrijke natuurcomplexen

De bestaande natuur wordt gekenmerkt door versnippering omwille van lintbebouwing en intensivering van de landbouw. Toch kunnen enkele grotere natuurcomplexen worden onderscheiden.

Een eerste reeks natuurcomplexen wordt gevormd door de bosgebieden.

- De heuvelrug Eindhout – Zittaart is al van in de 18<sup>e</sup> eeuw sterk bebost en vormt een gemeente overstijgend landschaps- en natuurelement.
- Nog belangrijker is het bosgebied van de Heidebossen op de grens met Averbode en Herselt. Het sluit aan bij het Averbode Bos en Bossen Blauwberg te Herselt. Samen vormt het een groot bosgebied op heuvelachtig gebied, met beukenbestanden, naaldhout, en eikenbossen met variërende voedselrijkdom en dus ondergroei.

Een tweede reeks natuurcomplexen wordt gevormd door de riviervalleien.

- De valleien van Kleine en vooral Grote Laak sluiten aan op de vallei van de Grote Nete en vormen een natuurcomplex van bovenlokaal belang. Kwarekken en omgeving in Westerlo is een moerasgebied in de vallei van de Grote Nete, sluit aan bij de Favorietjes en het Zammels broek op grondgebied van Geel.
- In het verlengde van de vallei van de Kleine Laak bevinden zich De Rammelaars, de Oversteense Heide en Genebroeken in Ham en Meerhout zijn bosgebieden met laagveen en moerassen en enkele landbouwgronden langs de Luikse Beek. Ze worden gescheiden van de Kleine Laak door de snelweg en het Albertkanaal.

### 3.1.3.3 Afbakening van potentieel stiltegebied

Tenslotte is er op basis van landschappelijk - ecologische kenmerken een potentieel stiltegebied afgebakend ten zuidwesten van Laakdal (Heidebossen – vallei van de Rode Laak). Het gebied wordt doorkruist door een verkeersweg van 3de categorie (Averbode-Westerlo). De stiltegebieden zijn relevant voor de ruimtelijke planning vermits stilte een aspect is van belevingswaarde en het geluidsniveau van een gebied mede kan bepalen voor welke functies en activiteiten het geschikt is.

## 3.1.4 Biologische waardering

### kaart 9 biologische waarderingskaart

De biologische waarderingskaart vermeldt een biologische waardering voor de verschillende ecotopen binnen het onderzoeksgebied. De globale biologische waarde steunt op een aantal criteria (zeldzaamheid, kwetsbaarheid, natuurlijkheid en vervangbaarheid). Voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van de meest recent beschikbare informatie zoals weergegeven op BWK 19721 ant.shape. Niet voor alle delen van de gemeente is de bijgewerkte BWK momenteel beschikbaar.

Voor Laakdal kunnen volgende zeven evaluatietypen worden gebruikt:

- biologisch zeer waardevolle gebieden;
- biologisch waardevolle gebieden;
- biologisch minder waardevolle gebieden;

- complex van biologisch minder waardevolle elementen en waardevolle elementen;
- complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen;
- complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen;
- complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen.

Deze kaart geeft inzicht voor de gemeente van de biologische zeer waardevolle, de waardevolle en minder waardevolle gebieden. Hiernaast worden nog een aantal complexen vermeld.

### 3.1.4.1 Biologisch zeer waardevolle gebieden

Op de biologische waarderingskaart worden delen van de rivieralleen en delen van de bossen als biologisch zeer waardevol geëvalueerd.

- **Heidebossen** : Zeer uitgestrekt bos- en heidegebied, ten dele op duinbodems, met naald- en loofhout. De gemengde loofbossen met ondergroei worden als zeer waardevol beschouwd.
- Vallei van de Rode Laak: **De Werft** is een bos- en moerasgebied met interessante broekbossen, moerasvegetaties en enkele waardevolle hooilanden ; **Aartsbroek** is een bos- en moerasgebied ; **Peiëren** is een bosgebied met zowel valleibossen , als eikenbossen (op drogere plaatsen ; **Varenbroek** zijn kleinschalige hooilanden en loofbossen ten westen van Varendonk
- Vallei van de Grote Laak:: **Trichelbroek- Roost** is een bosrijk valleigebied met moerassen, broekbossen en hooilanden, maar ook weekendverblijven en recreatie. Het bevat verschillende vegetatietypen door gradiëntrijke bodems en heeft een grote faunistische waarde.
- Vallei van de Kleine Laak: **Ossenbroeken, Eindhouts broek en Craeywinckel** is een uitgestrekt valleigebied met kleinschalige weiden en bossen (populieren en broekbossen), moerasvegetaties en soortenrijke hooilanden. Er is zeer weinig bebouwing.
- Vallei van de Grote Nete: **Het Zammels Broek** in Geel is een uitgestrekt moerassig gebied met open water, hooilanden en bossen in de vallei van de Grote Nete. Ze heeft een belangrijke corridorfunctie en komt beperkt voor op het grondgebied van Laakdal.

### 3.1.4.2 Biologisch waardevolle gebieden

Natte ruigten met Moerasspirea, verwaarloosde natte hooilanden en slootranden zijn biologisch waardevol. Ook vochtige, licht bemeste graslanden, zijn biologisch waardevol. Tenslotte werden ook de talrijke populier- en naaldhoutbestanden opgenomen bij de biologisch waardevolle gebieden, zodat grote gehelen van de bos- en valleigebieden als biologisch waardevol zijn aangeduid.

- **Eindhout berg**: bosrijk gebied (vnl. naaldhout) met enkele holle wegen en relicten van oude loofbossen.
- **Heidebossen**: zeer uitgestrekt bos- en heidegebied, ten dele op duinbodems, met naald- en loofhout. Ook recreatie komt voor.
- **Vallei van de Kleine Laak**: Grote delen van het valleigebied tussen Groot Vorst en Eindhout.

- **Vallei van de Grote Laak** :Makelbroek is een bosgebied in een depressie waarin vele vijvers en moerassen voorkomen. Vooral op grondgebied Tessenderlo komen waardevolle vegetaties voor.
- **Vallei van de Rode Laak**: Grote delen van het valleigebied.
- **Verboekt en gebied ten zuiden van Haanven** : Waardevol gebied met verspreide bosgebieden en natte graslanden.

### 3.1.4.3 Biologisch minder waardevolle gebieden

Tijdelijke graslanden of zeer sterk bemeste en begraasde weiden worden aangeduid als zeer soortenarm grasland. Zij hebben een geringe biologische waarde. Dit geldt ook voor de grasweiden met Engels raaigras en Witte klaver.

## 3.1.5 Beken en beekvalleien

### kaart 10 waterlopen

De **vallei van de Grote Nete** is de structuurdrager van het fysisch systeem. Ze behoort tot de structuurbepalende rivier- en beekvalleien in Vlaanderen; De beekvallei van de Grote Nete wordt algemeen gekenmerkt door de grote variatie aan milieuomstandigheden en de verscheidenheid aan levensgemeenschappen die daarmee samenhangt. Ze wordt gekenmerkt door een grote structuurrijkdom en belangrijke natuurwaarden.

De **vallei van de Grote Laak** (Makelsbroek - De Roost – Trichelbroek) doorsnijdt de gemeente aanvankelijk van oost naar west. Het centrale deel van Laakdal wordt ontwaterd door het deelbekken van de Grote Laak. Nabij de samenvloeiing van Grote en Kleine Laak buigt de Grote Laak naar het noorden en mondt ze uit in de Grote Nete op het grondgebied van Geel. De vallei van de Grote Laak vormt nog duidelijk herkenbare structuren in het landschap. Zowel structurerende elementen, de schaal als de invulling hebben plaatselijk typische karakteristieken van beekdalen. De kleinschaligheid draagt bij tot de herkenbaarheid van een landschap. Deze wordt bepaald door talrijke bospercelen, bomenrijen en houtkanten.

De **vallei van de Kleine Laak** omvat de gebieden Ossebroeken-Eindhouts Broek-Hambroek-Schuitbroek-Craeywinckel. Ze loopt naar het zuidwesten en mondt centraal in de gemeente uit in de Grote Laak. Het interfluvium van Groot Vorst en Klein Vorst vormt de 'secundaire waterscheiding' tussen Grote en Kleine Laak.

De **vallei van de Rode Laak** doorkruist het zuidelijke deel van de gemeente van oost naar zuid over de gebieden Werft, Aartsbroeken, Peiëren en Elshot. Het zuidelijke deel van Laakdal, ten zuiden van enkele heuvels ter hoogte van Veerle, wordt hier ontwaterd door de Rode Laak en enkele zijrivieren, zoals de Werftloop en de Heideloop. De Rode Laak mondt in Westerlo uit in de Grote Nete.

## 3.2 BESTAANDE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

### kaart 11 bestaande nederzettingsstructuur

#### 3.2.1 Woonkernen en nederzettingen

De gemeente Laakdal bestaat uit vier min of meer geconcentreerde woonkernen en drie nederzettingen:

- de woonkern Eindhout;
- de woonkern Veerle;
- de woonkern Groot Vorst;
- de woonkern Klein Vorst;
- de nederzetting Varendonk;
- de nederzetting Veerle Heide
- de nederzetting Langvoort.
- 

Een woonkern is het deelgebied van de nederzettingsstructuur, dat opgebouwd is uit aaneensluitende bebouwing met woningen, handelsvestigingen, bedrijven en openbare gebouwen met inbegrip van de tussenliggende wegen, parken, tuinen, sport- en recreatieterrains. De woonkernen te Laakdal worden begrensd door het economisch netwerk Albertkanaal of door functies van de open ruimte zoals landbouw, natuur en bos, waarin zich verspreide bebouwing bevindt onder de vorm van woonlinten, korrels of verspreide bebouwing.

Hoewel door lintbebouwing de woonkernen stilaan naar elkaar groeien, vormen zij toch nog vrij op zich staande bebouwde entiteiten in het landschap. Zij worden ruimtelijk van elkaar gescheiden door belangrijke valleigebieden. Zo vormt de vallei van de Kleine Laak de grens tussen Eindhout enerzijds en Veerle en Groot Vorst anderzijds en vormt de vallei van de Grote Laak de grens tussen Veerle en Groot Vorst.

Elke woonkern heeft haar eigen karakteristieken en verschijningsvorm. De bespreking van de woonkernen is weergegeven in deel 4 – deelgebieden.

Nederzettingen vormen een duidelijke bebouwingsconcentratie. De woonfunctie heeft hier de belangrijkste rol. Varendonk, Veerle Heide en Langvoort worden als nederzetting onderscheiden.

#### 3.2.2 Woonlinten

Een woonlint wordt in het kader van dit onderzoek gedefinieerd als bebouwing die zich situeert aan één of aan beide zijden van een straat met een typische lineaire structuur tot gevolg die niet als woonkern of woonkorrel is getypeerd.

Door het geven van vergunningen voor het bouwen van nieuwe woningen langs allerlei wegen is de lintbebouwing sterk toegenomen over geheel het gemeentelijk grondgebied. De meeste woonlinten komen echter voor in de kernen Veerle, Groot Vorst en Klein Vorst. Hierdoor wordt de open ruimte ertussen gecompartmenteerd.

Woonlinten zijn een typische nederzettingsstructuur die kenmerkend zijn voor de globale gemeente Laakdal. De bestaande woonlinten zijn volgens het gewestplan bestemd als woongebieden met landelijk karakter en worden beperkt uitgebreid met zonevreemde woningen indien deze er fysisch bij aansluiten en er een geheel mee vormen.

Woonlinten bevinden zich aan **Oude Geelsebaan, Averbodsebaan, Diestsebaan, Zandstraat, Tessenderloseweg, Eindhoutseweg, Rundershoek, Steenberg, Nieuwe**

**Baan, Veldstraat, Beustereind – Meerhoutstraat, Borgtstraat – Meerlaarstraat, Klein Borgtstraat, Zijstraat, Geelsebaan, Meerhoutstraat, Nieuwstraat, Heistraat en Verboekt.** Deze assen worden als **woonlint** geselecteerd omwille van hun dichtheid en lintvormig karakter. De woonfunctie heeft hier de belangrijkste rol. De zonevreemde woningen die aansluiten bij woonlinten werden meestal opgericht in het kader van de opvulregel of betreffen voormalige bedrijfszetels van land- en tuinbouwbedrijven. Ze zijn meestal van het type ééengezinswoning in open bebouwing.

### 3.2.3 Woonkorrels

Een woonkorrel is een nederzettingsstructuur die bestaat uit een concentratie van woningen in een aaneengesloten of open structuur, maar niet uitgesproken lintvormig. De dichtheid is groot ten aanzien van de omgeving waarbij naast woningen mogelijk ook handels- en/of bedrijfsgebouwen voorkomen.

Bij de afbakening van woonkorrels wordt volgende richtinggevende maat gehanteerd : een concentratiezone van 5 of meer woningen met hoogstens 100m afstand tussen de individuele woningen. Doorslaggevend voor de selectie is evenwel het effectief ruimtelijk voorkomen als een opzichzelfstaande “concentratie” van woningen. Een woonkorrel kan hierdoor onderscheiden worden van verspreide bebouwing enerzijds en van een woonkern of woonlint anderzijds.

Voor de gemeente Laakdal worden de volgende woonkorrels in het woongebied afgebakend : **“Haanven”, “Oude Diestersebaan”, “Besauw”, “Kolverstraat” en “Gijperstraat”**. Bijkomend worden een aantal woonkorrels afgebakend die bestaan uit zonevreemde woningen. Het zijn de woonkorrels **“Huiperstraat”, “Broekstraat / Kleinbroekstraat”, “Gijperstraat”, “Kleinstraat”, “Huyten”, “Haanven” en “Trichelhoek”** afgebakend, juist door de samenhang van het geheel en grotere dichtheid van de bebouwing t.o.v. zijn landelijke omgeving.

### 3.2.4 Geïsoleerde grootschalige bebouwing

Verspreid komen, een aantal grote herenwoningen en kasteeltjes voor, meestal in een parkachtige omgeving. Daarnaast worden een aantal historische hoevegebouwen als waardevol beschouwd. Het behoud van de woonfunctie wordt hier voorop gesteld waarbij aandacht moet besteed worden aan de architecturale, cultuurhistorische en esthetische aspecten. Ook in de kernen komen merkwaardige woningen voor in gebieden die geen onderdeel zijn van het woongebied.

De gebouwen zijn meestal gelegen in zones die bestemd zijn als parkgebied. Naast de woonfunctie dient ook de groenfunctie behouden. Voorbeelden zijn:

- Kasteel Vorstsebaan Eindhout in de vallei van de Kleine Laak
- Kasteel Zerezo de Tejada en klooster Diestsebaan te Veerle
- Kasteel Meerlaar Verboekt te Klein Vorst, in samenhang met de zone voor verblijfsrecreatie.

### 3.2.5 Verspreide bebouwing

De gemeente Laakdal wordt gekenmerkt door een groot aantal verspreide woningen en bebouwing. Dit is historisch te verklaren door het kleinschalige occupatiepatroon van de zandruigen tussen de valleigebieden. Een groot deel van deze woningen is vandaag zonevreemd. Om inzicht te krijgen in de aard en de omvang van de problematiek van de zonevreemde woningen in de gemeente is een zo volledig mogelijke inventaris opgemaakt.

De volgende elementen zijn daarbij onderzocht :

- De zonevremde woningen;
- De niet-zonevremde maar wel als zonevremd behandelde woningen, gelegen in niet-gerealiseerde woonuitbreidingsgebieden;
- De bedrijfszetels van land- en tuinbouwbedrijven gelegen buiten de woongebieden van het gewestplan (gegevens land- en tuinbouw telling 2000);
- Bedrijfswoningen bij zonevremde bedrijven;
- De goedgekeurde plannen van aanleg (BPA's) die afwijken van de bestemmingen van het gewestplan;
- De goedgekeurde verkavelingen gelegen buiten het woongebied van het gewestplan.

De juridische gegevens zijn in dit onderzoek niet meegenomen. Dit betekent concreet dat er niet is nagegaan of de betrokken woningen al dan niet wettelijk zijn vergund. Alvorens rond deze problematiek een ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken en uitspraken te doen, is het belangrijk de vergunningstoestand van alle woningen nader te onderzoeken.

**De gemeente Laakdal telt ± 578 zonevremde woningen geconcentreerd in enkele gebieden.**

### kaart 12 situering zonevremde woningen

Het aantal zonevremde woningen in de gemeente Laakdal is met ruim 10% van het totale woningaanbod vrij omvangrijk in vergelijking met andere Vlaamse gemeenten in het buitengebied. De problematiek is hierdoor een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke problematiek. Dit is vooral een gevolg van de nederzettingsstructuur, die gekenmerkt wordt door een sterke spreiding van de bebouwing buiten de kernen. De kleinschaligheid van de landbouw aan de randen van de riviervalleien en de situering van oude landbouwgehuchten buiten de woongebieden van het gewestplan, zijn hier niet vreemd aan.

### Zonevremde woningen aansluitend op een gerealiseerd woongebied

Het aantal zonevremde woningen dat aansluit op een woonkern- of lint bedraagt in Laakdal slechts enkele woningen, doordat de bestaande woonlinten in aansluiting met de kernen van Veerle, Groot Vorst en Klein Vorst reeds ingekleurd zijn als woongebied of woongebied met landelijk karakter. Daarbuiten werden weinig woonlinten effectief gerealiseerd. Het betreft meestal woningen die opgericht werden voor het gewestplan of gerealiseerd werden door middel van de "opvulregel".

### Verspreide zonevremde woningen in de open ruimte.

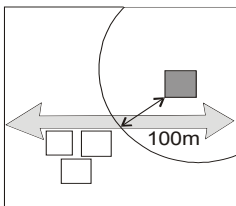
Ongeveer 85% van de zonevremde woningen in Laakdal kan tot deze categorie gerekend worden (ca. 500 woningen). Deze woningen liggen verspreid over het grondgebied van de gemeente, uitgezonderd de riviervalleien. De meest kenmerkende gebieden zijn het westelijk deel van de gemeente, met de ruime omgeving van **Trichelhoek en Haanven, de zone ten oosten van Eindhout** en de **zone tussen Groot Vorst en Klein Vorst**. Daarnaast treffen we ook een zeker concentratie aan in de zones **Achter-De-Bergen en Veerle Heide**. Het betreft woningen die gelegen zijn op de zandrug tussen Laakdal en Meerhout en op de zandgebieden te Heide.

De dichtheid van de bebouwing in deze gebieden is gering. Anderzijds zorgen deze woningen voor een versnippering van de landbouwgebieden, natuur- en bosgebieden. De woningen bevinden zich op of langs een fijnmazig netwerk van ontsluitingsassen die het gebied doorkruisen of begrenzen. Meestal betreft het woningen die dateren van voor 1962, in een

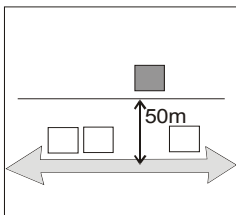
beperkt aantal gevallen gaat het om voormalige bedrijfswoningen van landbouwbedrijven. Het zijn dan ook doorgaans kleine woningen met een laag comfortniveau.

Het aantal verspreide zonevreemde woningen is zeer groot. Woningen komen daarbij zowel voor in agrarisch gebied, agrarisch landschappelijk waardevol gebied, agrarisch gebied met ecologisch belang, natuurgebied en bosgebied.

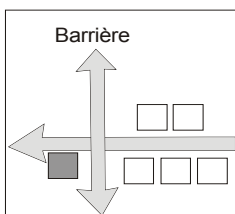
Ruim **10% van de zonevreemde woningen** is gelegen in **ruimtelijk kwetsbare gebieden** (65 woningen). De ontwikkelingsmogelijkheden voor de zonevreemde woningen zijn er zeer beperkt. Uitbreiden van de woningen wordt er vandaag niet toegestaan. Volgens de decreetwijziging kan de afwijkingsregeling van het gewestplan hier niet toegepast worden.



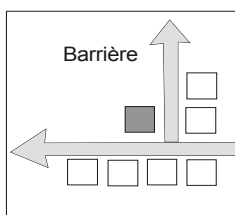
- Verspreide zonevreemde woningen worden in principe afgebakend doordat er binnen een straal van ca. 100m geen andere nederzettingvormen gelegen zijn.



- Aansluitend worden de woningen die achterin gelegen zijn zonder aan te sluiten bij het bestaande woonlint of woongebied en als het ware het openruimtegebied indringen weerhouden als verspreide bebouwing. Dit geldt ook al is de afstand tot de eerstvolgende woning kleiner dan 100m of zelfs kleiner dan 50m.



- Tenslotte zijn ook de woningen geselecteerd die van bestaande woonlinten gescheiden worden door een fysieke barrière (verkeersweg, waterloop, e.d.) en hierdoor ruimtelijk niet meer aansluiten bij een woonlint of woonkern, al is de afstand tot de eerstvolgende woning kleiner dan 100m of zelfs 50m.





### 3.3 BESTAANDE ECONOMISCHE STRUCTUUR

#### kaart 13 bestaande industriegebieden en KMO-zones

#### 3.3.1 Industriegebieden en ambachtelijke zones

Industriegebieden en gebieden voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen (KMO's) zijn feitelijk bestemd voor de vestiging van industriële en ambachtelijke bedrijven. Deze gebieden zijn duidelijk afgebakend op de gewestplannen.

Bedrijvigheid komt echter ook voor in andere feitelijk niet daartoe bestemde zones van het gewestplan.

##### 3.3.1.1 Bovenlokale bedrijvigheid

De gemeente Laakdal beschikt over **114 hectare industriegebied**<sup>7</sup> verspreid over vier terreinen tussen de snelweg E313 en het Albertkanaal. De industrieterreinen maken deel uit van het economisch netwerk Albertkanaal en zijn gemeentegrensoverschrijdend. Het zwaartepunt van de industriële zones situeert zich in alle gevallen op het grondgebied van de buurgemeenten, waardoor de maatschappelijke zetels van BP Chembel (Amoco/BP) en Exxon op respectievelijk Geel en Meerhout zijn gesitueerd. De ontsluiting tussen de bedrijvzones Hezemeerheide I&I en Geel-Punt en de snelweg gebeurt rechtstreeks via de N174, die eveneens fungeert als verbindingssas met de woonkern van Groot Vorst. Eindhout wordt bereikt via de Steenweg op Meerhout. De aansluiting hiervan op de Nijverheidsweg is recent aangepakt.

- De **industriezone Geel-punt** op de grens met Geel is opgebouwd uit een aantal deelruimten. Het gedeelte in het zuidwesten wordt volledig gedomineerd door BP Chembel (Amoco/BP), dat bijna de hele oppervlakte van industriezone Geel-Punt in beslag neemt, 52 ha op grondgebied Laakdal. De petrochemische multinational investeerde recent fors in het bedrijf en start nu ook activiteiten op, op het grondgebied van de gemeente Laakdal (kern Eindhout). De gronden tussen snelweg en kanaal komen systematisch in productie en de ruimte die rest in eigendom van BP Chembel (Amoco/BP) zal als bufferstrook worden ingericht. Door de geringe afstand tussen de industriezone en het woongebied van de kern Eindhout is de druk en de milieubelasting er groot, waardoor de noodzaak tot buffering zich opdringt. Op de gronden van het voormalige metaalbedrijf Campina (grondgebied Geel) zal door IOK een composteringsbedrijf worden opgericht. Het handvol andere bedrijven zit weggedrukt in de hoek tussen het Albertkanaal, de N174 en de Steenweg op Meerhout. Het betreft hier enkele kleinere en middelgrote ondernemingen, waarvan sommige gekoppeld aan een bedrijfswoning.
- Aangrenzend aan Geel-Punt bevindt zich ten zuiden van het Albertkanaal de **KMO-zone Hezemeer** een kleine zone van 4,5ha op grondgebied van Laakdal. Uit gegevens van IOK blijkt dat deze terreinen een bezettingsgraad van 20% hebben, maar de resterende ruimte wordt evenwel in hoog tempo ontwikkeld. Alle gronden zijn inmiddels toegewezen. Een aantal bedrijven uit de kern Eindhout (vb. drukkerij, schrijnwerkerij) hebben zich hier gevestigd.

<sup>7</sup> bron = IOK

- De **industriezones Hezemeerheide I & II** geven een heel ander beeld. Hezemeerheide I is volledig bezet door een mix van kleine en middelgrote ondernemingen (van zeer uiteenlopende sectoren) en enkele kleinhandelszaken. In Hezemeerheide II bevinden zich daarentegen enkel een verwerkingsbedrijf van bouwafval (grondgebied Laakdal), een schrijnwerkerij en enkel loodsen (beide grondgebied Meerhout). Het grootste gedeelte ligt braak en wacht op een invulling.

De ontsluiting van de industriegebieden en bedrijfszones Geel – Punt, Hezemeer en Hezemeer Heide gebeurt langs de Nijverheidsweg, parallel aan de E 313 snelweg, en via de N 174 Nieuwe Baan. Via het op- en afrittencomplex 24 Geel – Oost is er rechtstreekse aansluiting met de snelweg, waardoor de hinder voor de dorpskernen van Laakdal tot een minimum wordt beperkt.

- Ter hoogte van de kern Vorst worden de bedrijventerreinen **Biezenhoed en Langvoort** beheerst door de bedrijven **Exxon en Nike** en door de multimodale containerterminal waar Nike gebruik van maakt. De terreinen rond Nike ( $\pm 31$ ha) zijn volledig geordend en in gebruik voor bedrijfsgebouwen en infrastructuur. De bezettingsgraad bedraagt 75%. De terreinen rond Exxon ( $\pm 26$ ha) daarentegen moeten nog bijna volledig ontwikkeld worden op het grondgebied van Laakdal. Momenteel wordt een gebied van +/- 14 ha, voormalige terreinen van Exxon, ontwikkeld door IOK.

De ontsluiting van de industriegebieden en bedrijfszones Biezenhoed en Langvoort gebeurt via Hezemeer - Nijverheidsweg, tussen snelweg en Albertkanaal voor het verkeer richting Antwerpen. Via het op- en afrittencomplex 24 Geel – Oost is er rechtstreekse aansluiting met de snelweg. Voor het verkeer in oostelijke richting ontbreekt de verbinding via de kanaalroute en gebruikt het verkeer Langvoort en Meerhoutstraat om via Klein Vorst de N 126 of N 141 en de snelweg te bereiken.

De gemeente heeft tevens **47 ha ambachtelijke zones**. Het betreft twee gebieden in de kanaalzone, "Hezemeer" (13ha) en "Langvoort" (18ha); het eerste heeft een bezettingsgraad van ca. 75%, terwijl het tweede reeds een bezettingsgraad van 90% heeft. De andere terreinen zijn gelegen in aansluiting met de kernen van Veerle en Vorst.

### 3.3.1.2 Lokale bedrijvigheid

Op lokaal vlak beschikt de gemeente Laakdal over twee ambachtelijke zones, namelijk "Kerkstraat - Groot Vorst" (5ha) en "De Roost - Veerle" (11ha). Ze hebben een bezettingsgraad van respectievelijk 60% en 70%. Beide worden evenwel gekenmerkt door oneigenlijk gebruik.

- In "De Roost" te Veerle wordt een derde van de oppervlakte benomen door de kleinhandelsactiviteiten van Pecotex. De niet gerealiseerde terreinen zijn in eigendom van de bestaande bedrijven. Uitbreidingsmogelijkheden zijn beperkt want het terrein ligt in aansluiting met de vallei van de Grote Laak. De ontsluiting vindt plaats via de aansluiting op de N 127 Oude Geelsebaan.
- In "Kerkstraat" te Groot Vorst is een aanzienlijk deel ingenomen is door gebouwen en magazijnen van de gemeentelijke diensten en gemeentewerf. Een deel van het KMO gebied is nog niet ontsloten. De ligging in aansluiting met de vallei van de Grote Laak maakt een verdere ontwikkeling minder wenselijk. De ontsluiting vindt plaats via de Kerkstraat en de dorpskern van Groot Vorst wat weinig gelukkig is. Een aanzienlijke versterking van de ruimtelijke dynamiek is op deze plek dan ook niet wenselijk.

Waar in het industriegebied en gebied voor ambachtelijke bedrijven een concentratie van bedrijven voorkomt, worden ook in de woongebieden handel, ambacht en kleinbedrijf toegelaten, voorzover ze verenigbaar zijn met de woonfunctie in de onmiddellijke omgeving. Indien echter de goede ruimtelijke ordening van de plek wordt geschaad moeten ze worden afgezonderd in een daartoe geëigende zone.

Een aantal bedrijven in de gemeente Laakdal is volledig gelegen in woongebied, woongebied met landelijk karakter of woonuitbreidingsgebied. Het betreft hier uitsluitend kleine bedrijven die geen hinder voor de omgeving met zich mee brengen.

### **3.3.2 Zonevreemde bedrijven**

#### **kaart 14 situering zonevreemde bedrijven**

De zonevreemde bedrijvigheid is uitgebreid onderzocht in het kader van de opmaak van het sectoraal B.P.A. – deelstudie Veerle<sup>8</sup>. Daarnaast is in het kader van de structuurplanning het onderzoek verder opengetrokken naar de andere deelgebieden van de gemeente.

#### **3.3.2.1 Bedrijvigheid in agrarisch gebied**

Een aanzienlijk aantal bedrijven en handelszaken hebben zich ontwikkeld in het agrarisch gebied of hebben er uitgebreid aan de rand van de woonzone. De agrarische gebieden worden bestemd voor de landbouw in de ruime zin van het woord. Hier kunnen enkel nog landbouwbedrijven en para-agrarische bedrijven worden gevestigd. Door een recente wijziging van het decreet kunnen de bestaande ambachtelijke bedrijven worden behouden, ontwikkelingsmogelijkheden kunnen op basis van de ruimtelijke draagkracht worden onderzocht.

Uit het onderzoek blijkt dat één bedrijf volledig in agrarisch gebied, namelijk Van Der Vliet.

- Vervoer Van der Vliet – Paardsbossen Veerle

Veertien andere bedrijven zijn gedeeltelijk gelegen in agrarisch gebied en deels gelegen in woongebied, namelijk:

- Garage De Laak – Eindhoutseweg Veerle (opgekocht door Lodewijckx)
- Gebr. Lodewijckx – Eindhoutseweg Veerle
- De Wijngaard/Alom Travel – Kruisstraat Veerle
- Dakwerken Govarts Ronny – Zandstraat Veerle Heide
- Beckers, aannemer grondwerken – Vorstsebaan Veerle
- Geudens, aannemer grondwerken – Vorstsebaan Veerle
- Verboven Goris, schrijnwerkerij – Herseltseweg Veerle
- Beplantingswerken Houtmeyers Karel – Nieuwe Baan Groot Vorst
- Zagerij Coomans – Borgtstraat Groot Vorst
- Frans Corvers magazijnen – Borgtstraat Groot Vorst
- Heselmans garage carrosserie – Borgtstraat Groot Vorst

<sup>8</sup> Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven Veerle, IOK, 2000

- Op de Beeck, aannemer wegenweken – Borgtstraat Groot Vorst
- Ghoos wijnhandel, magazijnen – Meerlaarstraat Klein Vorst
- Mondelaers garage - Kattestraat Klein Vorst

Volgende zonevreemde handels- en horecazaken zijn gelegen in het agrarisch gebied.

- Bloemenland – tuincentrum – Grote Steenweg Veerle
- 't Hovieshof – bloemenzaak – Gijperstraat
- Makelhoeve – horeca, feestzalen - Makelstraat
- Ooievaarsnest – horeca, speeltuin, kinderboerderij – Herseltseweg

### 3.3.2.2 Bedrijvigheid in bufferzones

Aan de rand van het bedrijfsgebied langs het economisch netwerk Albertkanaal bevindt zich één bedrijf in de bufferzone. Bufferzones zijn bestemd om gebieden met bestemmingen die moeilijk te verzoenen zijn, van elkaar te scheiden en worden ingericht als groenzone.

- Couwberghs aannemer – Steenweg op meerhout Eindhout

### 3.3.2.3 Bedrijven in natuurgebied

Natuurgebieden zijn bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu. Voor bedrijvigheid die in natuurgebied aanwezig is, moet derhalve een oplossing gezocht worden. Eén Laakdals bedrijf is volledig in natuurgebied gelegen, namelijk Verbeek. Een tweede bevindt zich slechts gedeeltelijk in natuurgebied, namelijk Corvers/Vranckx.

- Verbeek zagerij – Grote Steenweg Veerle - Varendonk
- Corvers/Vranckx, restauratiewerken – Vorstsebaan Veerle
- Ceusters Willy, transport – Kapellebergstraat Eindhout

Aan de rand van het bedrijfsgebied langs het economisch netwerk Albertkanaal bevindt zich één bedrijf in het bosgebied.

- Kempenland, steenkapperij – Hezemeer Eindhout

De lijst van de zonevreemde bedrijven – deelonderzoek Veerle is opgenomen als **bijlage II**.

### 3.4 BESTAANDE AGRARISCHE STRUCTUUR

#### kaart 15 agrarische structuur

#### 3.4.1 Bestaande landbouwstructuur

De landbouw is in de gemeente Laakdal slechts van geringe economische betekenis. Desalniettemin is de landbouwfunctie ruimtelijk bepalend voor Laakdal. De agrarische structuur komt versnipperd over de gemeente voor. Volgende kerngebieden kunnen worden onderscheiden : Varendonk, Haanven, Trichelhoek – Poeleinde en het gebied tussen Groot Vorst en Klein Vorst.

Op basis van 3 parameters, het landbouwareaal, de fysische karakteristieken (voorkomen van ruilverkavelingen, bodemgeschiktheid en voorkomen van drinkwaterwinningen) en de socio-economische karakteristieken (brutostandaardsaldi, bedrijfscontinuïteit), kan de dynamiek worden afgeleid van de landbouwsector per gemeente.

Als men rekening houdt met deze parameters, dan kan Laakdal getypeerd worden als een gemeente met matig dynamische landbouw (R.S.V. kaart 2.6 p.82 'ruimtelijke spreiding van de dynamiek van de land- en tuinbouw in Vlaanderen'). Samen met de aangrenzende gemeenten (Tessenderlo, Ham en Meerhout) sluit ze daarmee aan bij Noord-Limburg dat gekenmerkt wordt door een matig tot laag dynamische landbouw. Dit in tegenstelling tot de andere aangrenzende gemeenten (Herselt, Westerlo en Geel) die aansluiten bij de dynamische tot hoogdynamische Noorderkempen.

Het areaal van het agrarisch gebied volgens het gewestplan bedraagt er tussen 40% en 70% van de totale oppervlakte<sup>9</sup>. Als we de werkelijke totale oppervlakte cultuurgrond in de gemeente (1275 ha Mestbank 2001) vergelijken met de totale oppervlakte van de gemeente (4284,41 ha NIS 1997), dan is dit slechts een aandeel van 30%, wat opvallend laag is in vergelijking met de buurgemeenten. Hiervan is 45,7% in eigendom en 54,3% in pacht. De cultuurgronden omvatten vnl. akkerland en grasland. De reden voor het hoge oneigenlijke gebruik is dat rond de dorpskernen veel gronden uit het agrarisch gebruik zijn onttrokken.

Anderzijds kennen een aantal grote niet gerealiseerde woonuitbreidingsgebieden een landbouwgebruik met een goede waardering. Het zijn immers hoger gelegen, interessante cultuurgronden.

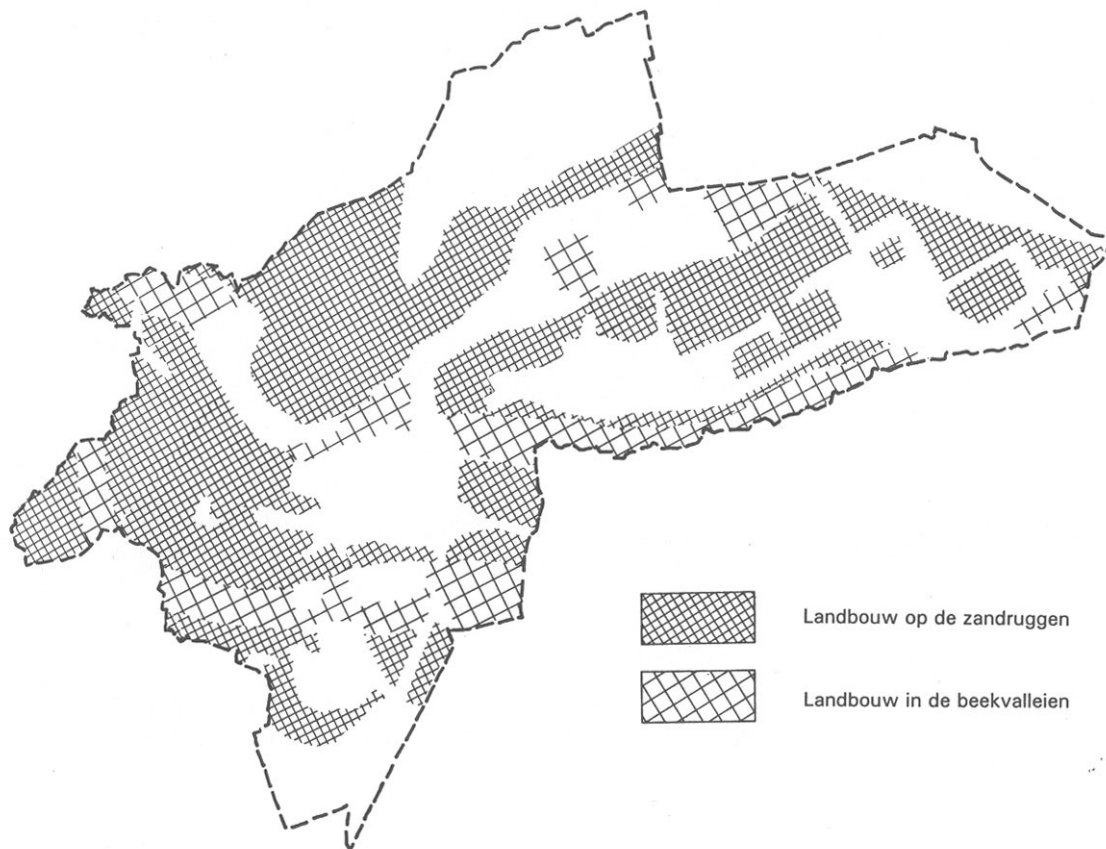
**Tabel 1. Aard van het agrarisch gebruik in de gemeente Laakdal**  
bron : NIS 1997+ eigen verwerking

AARD	OPPERVLAKTE	%
Akkerland	441,0 ha	48,1%
Weide en grasland	418,7 ha	45,7%
Boomkwekerij	38,2 ha	4,2%
Serres	1,7 ha	0,2%

Uit de gegevens van de landbouwtelling blijkt voorts dat het grootste deel van de akkerbouw maïsteelt is, nl. 303 ha. Wat de weiden en graslanden betreft, kan nog vermeld worden dat het gaat om 361,62 ha blijvend grasland. Als we de veestapel bekijken, zien we dat 46 bedrijven runderen hebben (13 voor de melkgift met 470 koeien), 11 bedrijven varkens (mesterij en fokkerij), 5 bedrijven schapen, 10 bedrijven pluimvee en 10 bedrijven landbouwpaarden.

<sup>9</sup> RSV Kaart 2.5 p79 'Ruimtelijke spreiding van het landbouwareaal in Vlaanderen

Figuur 4. landbouweenheden



De **gemiddelde bedrijfsgrootte is klein**. Deze bedroeg in 1997 in Laakdal zo'n 14.5 ha. Dit blijft ver onder het gemiddelde voor Vlaanderen dat in 1997 reeds 20,5 ha bedroeg. De totale **landbouwproductie is significant laag voor de regio**. De gemeente Laakdal is bijgevolg slechts een matig belangrijk landbouwproductiegebied met voornamelijk kleine landbouwbedrijven. Een grotere oppervlakte cultuurgrond per bedrijf kan in de gemeente Laakdal gecompenseerd worden met een daling van het aantal landbouwbedrijven door de veroudering van de bedrijfsleiders en het negatieve opvolgingsbeeld. De veroudering van de bedrijfsleiders vormt een probleem op bedrijfsniveau maar wordt voor de sector zelf opgevangen door de schaalvergroting. Dit impliceert wel dat er toch steeds gemotiveerde jonge bedrijfsleiders nodig zijn die bereid zijn investeringen te doen in de uitbreiding en modernisering van hun bedrijf.

Voor de typering van de landbouw worden binnen de gemeente een aantal bedrijfstypen onderscheiden. De bedrijfsetels met een grondgeboden agrarische bedrijvigheid bevinden zich voornamelijk in de vermelde zones met landbouwconcentratie in Varendonk, Haanven en Trichelhoek en in de agrarische gebieden ten noorden van Groot Vorst en Klein Vorst. Het aantal grondloze bedrijven is beperkt. Het betreft een vijftal grote varkenshouderijen en één rundveehouderij, gesitueerd in de landbouwgebieden bij Eindhout (Trichelhoek, Langedijk) en Klein Vorst (Geelse Baan). Glastuinbouwbedrijven komen beperkt voor te Veerle en Groot Vorst. Deze zijn in hoofdzaak gericht op groenten en sierteelt (bloemen) voor wat betreft de vestigingen langs Varendonksebaan (Veerle), Makelstraat (Veerle) en Veldstraat (Groot Vorst).

Het bedrijf aan de Veldstraat ten oosten van de kern Groot Vorst is grootschalig en gericht naar groenten en fruitteelt (aardbeien). Het bedrijf is gesitueerd op de rand van de vallei van de Grote Laak. Op kaart 15 zijn alle landbouwbedrijven weergegeven met bedrijfsleiders in hoofdberoep.

De landbouwtyperingskaart <sup>10</sup> geeft de voor de landbouw belangrijke deelgebieden weer. De agrarische gebieden met een hoge tot zeer hoge waardering zijn:

- omgeving Trichelhoek
- omgeving Haanven
- delen van het gebied tussen Groot Vorst en Klein Vorst en de omgeving van Verboekt.

Als niet – agrarisch gebied met (zij het lage) waardering:

- het gebied in de vallei van de Kleine Laak tussen Eindhout en Groot Vorst omgeving Oude Vorstseweg

De landbouwtyperingskaart heeft als doel een éénduidige differentiatie van het agrarisch gebied in Vlaanderen te bekomen. Hiervoor wordt een waardering toegekend aan de geregistreerde landbouwpercelen. De waardebeoordeling wordt berekend op basis van vier groepen van parameters :

- de bodemgeschiktheid voor grondgebonden teelten, waarbij de laagste waarde voor de teelten gras, akkerland, extensieve groenteteelt, intensieve groenteteelt, glastuinbouw, fruitteelt en boomkwekerij wordt weerhouden.
- De toegelaten bemestingsnormen
- De perceelskenmerken waarbij gekeken is naar perceelsoppervlakte, huiskavel – veldkavel, afstand tot de bedrijfszetel en hellingsgraad van de grond
- Bedrijfskenmerken waarbij is gekeken naar hoofdkomen uit de landbouw, vergrijzing bedrijfszetels, grondbehoefte voor mestafzet en versnipperingsgraad van het agrarisch gebied

### 3.4.2 Zonevreemde landbouwzetels

In het kader van het structuurplan is ook onderzoek gedaan naar de inplanting van de landbouwzetels<sup>11</sup>. Er bevinden zich geen actieve landbouwbedrijven in de woongebieden en industriegebieden van het gewestplan, noch in de natuurgebieden. Een aantal landbouwbedrijven zijn gelegen in het woongebied met landelijk karkater en één in niet gerealiseerd woonuitbreidingsgebied. Dit betekent echter niet dat een groot aantal gronden in natuurgebied in landbouwgebruik zijn.

Enkele landbouwbedrijven liggen in gebieden die ingesloten worden door natuurgebieden met een hoge biologische waarde. Het is belangrijk bij de uitbouw van de visie hier rekening mee te houden. Het betreft de volgende gebieden:

- Landbouwbedrijf op Veerle Heide nabij de Heidelberg tussen de bestaande bosgebieden
- Landbouwbedrijf op Blaardonk tussen de vallei van de Grote Laak (Trichelbroek) en de vallei van de Grote Nete (Zammelsbroek) gelegen in een gebied bestemd voor landbouw.

---

<sup>10</sup> Landbouwtyperingskaart Vlaanderen, AMINAL Afdeling Land – VLM, gewestplan Herentals - Mol

<sup>11</sup> Onderzoek zonevreemde woningen en land- en tuinbedrijven buiten de woongebieden van het gewestplan, Soresma , maart 2002

## 3.5 BESTAANDE TOERISTISCH - RECREATIEVE STRUCTUUR

### kaart 16 toeristisch – recreatieve structuur

#### 3.5.1 Algemeen

Structuurbepalend op Vlaams niveau op vlak van toerisme zijn de Kust en de Kempen. De meeste overnachtingen gebeuren hier door eigen mensen. Het dagtoerisme richt zich meer nog dan het verblijfstoerisme op belangrijke recreatieve knooppunten. Twee types knooppunten kunnen onderscheiden worden namelijk de kunststeden (vnl. Brugge, Gent en Antwerpen) en de attractieparken zoals het Boudewijnpark (Brugge), Bobbejaanland (Kasterlee) en de Zoo (Antwerpen).

De gemeente Laakdal is gelegen in de toeristische regio Kempen. De Kempen wordt door het Vlaams Commissariaat Generaal voor Toerisme (V.C.G.T.) toeristisch getypeerd als zeer groen met vele sportmogelijkheden in open lucht en als bakermat van verschillende moderne vakantiedorpen. Als negatieve kenmerken wordt het gebrek aan kwaliteit en aan verscheidenheid van bepaalde overnachtingvormen (campings) genoemd. Hoewel de toeristisch-recreatieve mogelijkheden voor de regio redelijk hoog liggen, heeft de gemeente Laakdal niet echt een imago op gebied van recreatie en toerisme. Dit in tegenstelling tot buurgemeenten die zich duidelijk beter weten te profileren (Westerlo, Scherpenheuvel-Zichem).

Laakdal beschikt over voldoende troeven om recreatief aantrekkelijk te zijn. De ligging van de gemeente en de aanwezigheid van natuur- en bosgebieden kunnen uitgespeeld worden bij de toeristisch-recreatieve ontplooiing van de open ruimte.

#### 3.5.2 Bestaande gebieden voor verblijfsrecreatie

De verblijfsrecreatie is kenmerkend voor de gemeente Laakdal. Op het gewestplan zijn een zestal zones voor verblijfsrecreatie weergegeven. Daarnaast bevinden zich nog een aantal verspreide weekendverblijven in de bos- en vallegebieden.

Ongeveer 20ha van het grondgebied van Laakdal is door middel van het gewestplan bestemd als gebieden voor verblijfsrecreatie. De belangrijkste terreinen en voorzieningen zijn geconcentreerd rond "Verboekt" te Klein Vorst +/- 5ha, het gebied "Doodbroeck" aan de Dode Beek te Klein Vorst +/- 4ha, De Roost te Veerle +/- 6 ha en "Achter de bergen" en "Hezemeer" te Eindhout samen +/- 5 ha. Verder komen een aantal verspreide terreinen voor. Volgende zones voor verblijfsrecreatie worden onderscheiden :

- Eindhout: Hezemeer (1.1) en Achter de Bergen (1.2)

'Achter de Bergen': Versnipperd bosgebied met een ±30 weekendverblijven verspreid over het bos. Op het gewestplan zijn twee zones voor verblijfsrecreatie ingetekend. Een aantal chalets bevinden zich buiten deze zone en zijn zonevreemd. Een aantal chalets zijn slecht onderhouden.

'Hezemeer': Recreatiegebied op de heuvelrug tussen snelweg en Albertkanaal met een ±40tal weekend verblijven waarvan ±5 zonevreemd in groengebied. De problematiek van permanente bewoning komt hier op beperkte schaal voor.

- Veerle: Coolsheyde (1.3), De Roost (1.4) en Makelbroek (1.5)



'Coolsheyde': Een zeer kleinschalig recreatiegebied weergegeven op het gewestplan rond enkele visputten waarbij een 4tal weekendverblijven werden ingeplant. De zone op het gewestplan stemt niet overeen met de locatie van de weekendverblijven.

'De Roost': Een gerealiseerd recreatiegebied in de vallei van de Grote Laak waar rond een netwerk van visputten een  $\pm 40$  weekendverblijven zijn opgetrokken. Een deel van het recreatiegebied is tot op heden niet ingevuld. Verder bevinden zich een  $\pm 10$ tal verblijven zich buiten de recreatiezone en zijn zonevremd in natuurgebied.

'Makelbroek': Verspreid over de vallei van de Grote Laak bevinden zich +/- 12 weekendverblijven bij gerealiseerde visputten. Deze weekendverblijven zijn zonevremd in natuurgebied.

- Klein Vorst: Kasteel Meerlaer Verboekt (1.6) en Doodbroeck (1.7)

'Camping Meerlaar – Verboekt': Belangrijkste recreatiegebied voor de gemeente Laakdal gerealiseerd in aansluiting met het kasteel van Meerlaar. Het domein omvat 51 percelen weekendverblijfpark, 177 kampeerplaatsen, één kampeerweide van 800 m<sup>2</sup>, twee trekkershutten en één studio. Een beperkt aantal verblijven staan zonevremd in het aanpalende parkgebied. Voor het gebied is door de Vlaamse overheid een RUP opgemaakt om de problematiek op te lossen.

De problematiek van permanent wonen speelt sterk in de camping Meerlaar - Verboekt. Er wonen zo'n 115 personen (deel van 73 gezinnen) permanent. De gemeente Laakdal is hiervoor door de Vlaamse overheid geselecteerd als knelpuntgemeente. Een oplossing wordt uitgewerkt. De gemeente krijgt op basis van deze problematiek een bijkomend aanbod aan te realiseren sociale woningen

'Doodbroeck: Kleinschalig recreatiegebied verspreid over twee zones voor verblijfsrecreatie langs de Dode Beek. Het gebied omvat +/- 17 chalets met visputten waarvan  $\pm 5$  zonevremd in agrarisch gebied.

### 3.5.3 Bestaande sport- en recreatie infrastructuur

#### 3.5.3.1 Sportinfrastructuur

Ongeveer 27ha van het grondgebied van Laakdal wordt ingenomen door recreatie en sportterreinen. De belangrijkste terreinen en voorzieningen zijn geconcentreerd rond Smallestraat/Rundershoek en Dennenoord te Eindhout samen +/- 5 ha, Kwade Plas en Rauwstraat te Veerle samen +/- 8 ha, Huiperstraat te Groot Vorst +/- 2 ha en "De Vloed" te Klein Vorst +/- 8ha.

Op het gewestplan hebben slechts drie gebieden een bestemming als sport- en recreatieterrein. Dit zijn het gebied Smallestraat/Rundershoek te Eindhout, het terrein De Werft te Veerle en het terrein De Vloed te Klein Vorst. De uitbouw van vooral de openlucht sportinfrastructuur krijgt hier vorm. Binnen de recreatiebestemming op het gewestplan zijn er nog uitbreidingsmogelijkheden voor het gebied De Werft. Voor het terrein Huiperstraat is een BPA opgemaakt. Verder komen een aantal verspreide zonevremde terreinen voor. Circa 2/3 van de terreinen zijn in handen van een openbaar bestuur. De voorzieningen werden uitgebouwd op niveau van de lokale gemeenschappen. De groene en landelijke omgeving vormt hierbij de basis voor het uitbouwen van aantrekkelijke sport- en speelvoorzieningen.

Om de sport- en recreatie infrastructuur in beeld te brengen werd in het voorjaar van 2002 een gemeentelijke enquête georganiseerd. De resultaten zijn in de onderstaande tabel verwerkt.

**Tabel 2. Overzicht openlucht sportinfrastructuur**  
Bron: enquête gemeente

Naam terrein	Nummer	Situering – zone gewestplan	Type velden	Noden en behoeften verenigingen
<b>Eindhout</b>				
Terreinen Smallestraat Rundershoek	– 2.1	Smallestraat Recreatiegebied	Voetbal (FC Netezonen) en speelsterreinen	Beperkte uitbreiding verbeteren ontsluiting
Terreinen Heikantstraat	2.2	Heikantstraat Bufferzone	Voetbal (FC Dennenoord)	Te behouden
Manege Ossenstal	2.3	Ossenstaldreef Agrarisch gebied	Manege	Te behouden
DAF Westerlo		Rundershoek Agrarisch gebied	Vijvers	Te behouden
<b>Veerle</b>				
Terrein Lakstraat	2.4	Lakstraat Agrarisch gebied	Voetbal (Ware vrienden)	Te behouden
Sportterreinen De Werft	2.5	Kwade Plas Recreatiegebied	Voetbal, rugby, omnisport, hondenclub	
Terreinen Rauwstraat	2.6	Rauwstraat Agrarisch gebied	Voetbal (V.C. Veerle )	Te behouden
Terrein Makel	2.7	Makelhoeve Agrarisch gebied	Voetbal (Blauwe Duivels)	Te behouden
Visvijvers		De Werft, Roost, Varendonkse Baan, Huyten Natuurgebieden	Sportvissers, Visclub KWB, Moedige Vissers, Club De Huyten	Te behouden
<b>Groot Vorst</b>				
Terreinen Huiperstraat	2.8	Huiperstraat / Beustereinde BPA Huiperstraat Agrarisch gebied	Voetbal (Standaard Vorst) handboog- schieten	Uitbreiding terreinen gewenst – aanleg parking
Duivenlokaal Vorst	2.9	Gastenhuis Woongebied	Grasveld met duivenlokaal	Aanleg parking
<b>Klein Vorst</b>				
Sportterreinen De Vloed	2.10	Lindestraat / De Vloed Recreatiegebied Agrarisch gebied	Voetbal (Excelsior Vorst – Foresta), rugby, tennis, ruitersport	Uitbouwen openlucht sportinfrastructuur en vraag tot oprichten poly zaal "De Vloed"
Terrein Nieuwstraat	2.11	Nieuwstraat	Voetbal (FC Britanic)	Te behouden

De indoor infrastructuur concentreert zich op enkele plekken waar accommodatie aanwezig is voor het beoefenen van binnensporten. De kern van Veerle beschikt over een gemeentelijke sporthal waaraan diverse sportclubs verbonden zijn. Verder zijn er de sportzalen van de scholen en een tennishal die verhuurd wordt aan een tennisclub.

**Tabel 3. Overzicht indoor sportinfrastructuur**  
Bron: enquête gemeente

Naam terrein/zaal	Nummer	Situering – zone	Type velden	Noden en behoeften
-------------------	--------	------------------	-------------	--------------------

		gewestplan		
<b>Eindhout</b>				
-	-	-	-	-
<b>Veerle</b>				
<b>Sporthal De Werft</b>	<b>2.5</b>	<b>Kwade Plas / Werftstraat Recreatiegebied</b>	<b>Minivoetbal, Basket, Kickboksen, JuJutsu, Hapkido Gevechtssporten</b>	<b>Teveel activiteiten in sporthal (overbezetting)</b>
<b>Turnzaal basisschool</b>	<b>2.12</b>			<b>Noodzaak tot oprichten "gevechtssporthal"</b>
<b>Groot Vorst</b>				
<b>Sporthal Vrije basisschool</b>	<b>2.13</b>	<b>Smissestraat / Veldstraat</b>		<b>Uitbreiding sporthal</b>
<b>Klein Vorst</b>				
-	-	-	-	-

### **Zonevremde sport- en recreatieterreinen**

Enkele terreinen kampen met een juridisch problemen, met name de terreinen Heikantstraat te Eindhout, de terreinen Rauwstraat, Makel en Lakstraat te Veerle, een gedeelte van de terreinen Huiperstraat te Groot Vorst en de terreinen Nieuwstraat te Klein Vorst.

Alles samen betreft het een oppervlakte van 7.50 ha die vandaag reeds gerealiseerd is in functie van de sport- en recreatie en als zonevremd kan beschouwd worden.

### **3.5.3.2 Recreatie infrastructuur**

Wandelen, fietsen, vissen, paardrijden en natuurobservatie zijn vele vormen van openluchtrecreatie die in de open ruimte kunnen plaatsvinden. Het landelijk gebied leent zich uitstekend om op een aanvaardbare wijze aan dagrecreatie te doen. Naar de vormen van dagrecreatie kan een onderscheid gemaakt worden tussen **knooppunten** en **netwerken**. Knooppunten zijn concentratiezones van toeristisch-recreatieve aard die een culturele of landschapsecologische grondslag hebben. Netwerken worden gevormd door routegebonden recreatievormen zoals fietsen en wandelen. Een derde, meer specifieke recreatievorm is de **watergebonden** recreatie.

#### **Recreatieve knooppunten**

##### **Historisch patrimonium**

De landelijke dorpskernen hebben in historisch opzicht weinig spectaculairs te bieden. Op toeristisch gebied zijn er enkele waardevolle, geklasseerde monumenten verspreid over de gemeente. In Eindhout vinden we de pastorie, de St. Bavokapel, de hoeve Rundershoek, de St Lambertuskerk en haar meubilair en de kapel van O.L.V. van Zeven Weeën. In Veerle liggen de toren der kerk O.L.V., de pomp op het marktplein en het grafmonument van Baron Zerezo de Tejada. In Groot Vorst vinden we de pastorie en de St. Gertrudiskerk en in Klein Vorst ligt het kapelleke van Schollaart in een groene omgeving. In het weliswaar niet geklasseerde oude gemeentehuis van Eindhout bevindt zich het klompenmuseum en in Varendonk staat het kleinste gemeentehuis ooit.

#### **Manege, speeltuin en kinderboerderij**

In Veerle bevindt zich de speeltuin en kinderboerderij 'Het Ooievaarsnest'. Ook op de terreinen van de VZW sport- en speelpleinen is er speelaccommodatie. Het terrein in Eindhout vormt daarbij de vertrekbasis voor wandel- en fietsroutes.

### **Recreatieve netwerken, gevormd door routegebonden recreatievormen**

#### **Wandelen**

De bosgebieden in de omgeving van Eindhout en de Heidebossen nabij de abdij van Averbode zijn zeer geschikt om te wandelen. Er bevinden zich volgende uitgestippelde routes: Eindhoutpad 7 km, Klompenpad 9 km, Veerlepad 9 km, Vorstpad 8 km, Meerlaerpad 7 km, Kasteelpad 7,5 km, Bergenpad 9,2 km, Beemdenpad 5,6 km, Dennenpad 3,2 km, Rolwagenpad 3,2 km, Kleine Laakpad 7 km. Deze routes gaan zowel door de bosgebieden als door de valleigebieden en vormen een concentratie ter hoogte van Eindhout.

Natuurpunt onderhoud wandelwegen in hun reservaten Trichelbroek, De Roost en 't Hoeves.

#### **Fietsen**

Het fietstoerisme kent de laatste jaren een sterke groei. Buiten de wielertoeristen nemen meer en meer mensen de fiets om een dag of een halve dag erop uit te trekken. De meeste landbouwwegen zijn verhard en kennen een matige verkeersdrukke zodat het er rustig fietsen is. Verschillende fietsroutes liggen in of doorkruisen de gemeente. Zo vinden we o.a. het 3 Provinciënpad, de Laak en Neteroute en de Pater van Clé route op het grondgebied van Laakdal. De grenzenroute is een initiatief van het plaatselijke VVV.

#### **Autoroutes**

De abdijenroute kruist een deel van de gemeente op het traject tussen de abdij van Postel en de abdij van Averbode.

### **3.5.3.3 Watergebonden recreatievormen**

Langs de Grote Laak liggen een aantal visvijvers die weliswaar privé bezit zijn. De Laak is niet geschikt voor roei- en kanomogelijkheden en de plassen zijn te klein om er te zeilen en te surfen. Enkele plassen zijn geschikt om te zwemmen.

Voor de hengelsport is de Grote Laak (verontreinigd), maar vooral de talrijke visvijvers erlangs een interessant gebied. De soortenrijkdom van het viswater is sterk afhankelijk van de waterkwaliteit, het profiel van de oevers en de aanwezige plantengroei. Om een soortenrijk visbestand te waarborgen zijn zowel diepe als ondiepe wateren nodig. De eerste als paaigebied en opgroeizone voor jonge vissen, de tweede als schuil- en overwinteringsplaats. De wijze van beheer speelt hierin een belangrijke rol.

De gemeente beschikt over een groot aantal private visvijvers. De meeste vijvers zijn gelegen in natuurgebied. De grootste vijvers behoren tot visclubs die in de nabijheid van de vijver beperkte accommodatie (clublokaal) hebben uitgebouwd.

- De vijver "De Roost" gelegen in natuurgebied langs de Grote Laak. Gestart vanuit zoetwatervisserij en in 1964 omgeschakeld tot forrelvisserij. Uitbating is privé.

### 3.5.4 Jeugdinfrastructuur

In kader van het gemeentelijk structuurplan is een overzicht opgemaakt van de terreinen en gebouwen die door jeugdverenigingen worden gebruikt. Hieruit blijkt dat in de gemeente een 4-tal werkingen actief zijn, elk met hun eigen infrastructuur. Daarnaast is er het jeugdhuis “den Auwel” op de Markt te Groot Vorst. Alle terreinen en lokalen zijn van gemeentelijk of lokaal belang.

Voor de jeugdlokalen en bijhorende speelterreinen stellen zich geen juridische problemen omdat deze verenigbaar zijn met de huidige bestemmingszone. De jeugdlokalen met bijhorende accommodatie situeren zich overwegend in of vlakbij het centrum van de kern, waar een bestemming als woongebied geldt.

Om de jeugdinfrastructuur in beeld te brengen werd in het voorjaar van 2002 een gemeentelijke enquête georganiseerd. De resultaten zijn in de onderstaande tabel verwerkt. Eén van de aandachtspunten die bijkomend de nodige aandacht vraagt is het openstellen en verwerven van speelbossen voor de jeugd.

**Tabel 4. Overzicht jeugdinfrastructuur**  
Bron: enquête gemeente

Werking	Situering lokaal – zoning	Nummer	Noden
<b>Eindhout</b>			
Chiro Eindhout jongens en meisjes	Smalle Straat – recreatiegebied	3.1	verbeteren ontsluiting
<b>Veerle</b>			
Chiro Veerle jongens en meisjes	Vinea – Oude Geelsebaan - woongebied	3.2	Verbeteren en beveiligen uitrusting
Chiro Veerle Heide	Gemeenschapshuis – zone voor openbaar nut	3.3	
<b>Groot Vorst</b>			
Jeugdhuis “Den Auwel”	Markt - woongebied	3.4	Aandacht parking
Chiro meisjes	Veldstraat(school) woongebied	3.5	
Chiro jongens	Veldstraat – woongebied	3.6	
<b>Klein Vorst</b>			
Chiro jongens en meisjes Klein Vorst	Zuid de Vliet (schoolomgeving)	3.7	Aandacht voor nieuwe lokalen

### 3.5.5 Culturele infrastructuur

De culturele infrastructuur is beperkt tot een aantal gebouwen en voorzieningen. Ze bevinden zich in de kernen en zijn georiënteerd op de lokale noden. De nood om nieuwe grootschalige initiatieven te ontwikkelen is er niet. De dienstverlening naar de burgers is geconcentreerd in Groot Vorst wat betreft de gemeentelijke administratieve diensten (gemeentehuis en gemeentewerf – Kerkstraat) en politie (voormalig gemeentehuis – Markt). Het gemeentelijk containerpark is gevestigd op de Eindhoutseweg te Veerle. De uitbreiding van het containerpark is aan de orde.

Voor **Eindhoven** is er de volgende infrastructuur:

Voormalig gemeentehuis Markt (bibliotheek en vergaderzalen), polyvalente zalen van de scholen, zaal Dennenoord.

Voor **Veerle** is er de volgende infrastructuur:

Polyvalente zaal De Werft, polyvalente zalen van de scholen, polyvalente zaal centrum, gemeenschapscentrum Veerle Heide.

Voor **Groot Vorst** is er de volgende infrastructuur:

Gemeentehuis Kerkstraat (bibliotheek en vergaderzalen), Gildenhuis Smissestraat uit te breiden in het woongebied.

Voor **Klein Vorst** is er de volgende infrastructuur:

Parochiezaal Meerlaarstraat, nieuwe polyvalente zaal van de school.

Uitbouw van nieuwe infrastructuur wordt voorop gesteld voor de voormalige Houtzagerij aan de Heistraat.

## **3.6 BESTAANDE RUIMTELIJKE VERKEERS- EN VERVOERSTRUCTUUR**

### **kaart 17 lijninfrastructuur**

#### **3.6.1 Bovengemeentelijke verbindingen**

##### ***Het wegennet***

De ontsluiting van de regio geschiedt door E313/A13 die structuurbepalend is zowel op Vlaams als op internationaal niveau. Ze doorkruist het noorden van de gemeente. Op of in de directe omgeving van het gemeentelijk grondgebied zijn twee op- en afritten gelegen; 24 & 25, respectievelijk Geel Oost - Eindhout en Meerhout - Tessenderlo. Over de kanaalroute, vanaf Herentals parallel aan de bundel Albertkanaal/E313 naar het oosten, is er onduidelijkheid. De voorkeur van de gemeente laakdal gaat duidelijk naar het doortrekken van deze as.

Aansluitend op de E313/A13 wordt de gemeente Laakdal ontsloten door de N147 die Geel verbindt met Diest. De N141/N127 zorgt voor de verbinding van de kernen Klein Vorst, Groot Vorst en Veerle met de N147-E313 en de omliggende buurgemeenten. Vijf gewestwegen ontsluiten de verschillende kernen.

- N127 Geel – Diest,
- N165 Veerle – Averbode,
- N141 Veerle – Ham,
- N174 Geel – Diest
- N126 Geel – Tessenderlo)

##### ***Spoorwegennet***

De gemeente beschikt niet over een spoorlijn of treinstation. De dichts bijzijnde halteplaats is Diest op de lijn Antwerpen-Hasselt en Geel op de lijn Antwerpen-Neerpelt. Het noorden van de gemeente wordt echter wel doorkruist door een klein industrieel spoor dat het industriegebied bedient.

##### ***Het waterwegen- en waterloppennet***

Het Albertkanaal is structurerend op Vlaams niveau en van groot belang voor de binnenscheepvaart. Momenteel is de capaciteit vooralsnog beperkt tot duwkonvoeien tot 4.500 ton; de finalisering van de modernisering van het Albertkanaal zal de capaciteit verhogen tot duwkonvoeien tot 9.000 ton.

Het Albertkanaal wordt in het Structuurplan Vlaanderen beschouwd als behorend tot het hoofdwatwegennet met een internationaal verbindende functie tussen belangrijke economische knooppunten. Het Albertkanaal verbindt de zeehaven van Antwerpen met Luik .

## **3.6.2 Lokale verbindingen**

De drie kernen Veerle, Groot Vorst en Klein Vorst worden van oost naar west met elkaar verbonden. Diezelfde as wordt in elk van deze kernen nog eens dwars gekruist door min of meer parallelle noord - zuid assen die zorgen voor de ontsluiting van de kernen. De andere gemeentewegen kunnen als plaatselijke wegen getypeerd worden.

### **3.6.2.1 Openbaar vervoer**

Laakdal is centraal door het openbaar vervoer ontsloten via één lange lijn, de lijn 19. Deze is uitgesplitst naar lijn 19a (Diest-Veerle-Vorst-Eindhout/Tessenderlo) en lijn 19b (Scherpenheuvel-Vorst-Eindhout/Tessenderlo/Westerlo). De lijn 17c (Tessenderlo-Meerhout) en de lijn 6 (Veerle-Eindhout) vullen lijn 19 aan. De (bel)bussen volgen in hoofdzaak de drie belangrijkste routes doorheen Laakdal te weten de N127 (Varendonk-Veerle), de N141 (Veerle-Vorst) en de route Veerle-Eindhout.

### **3.6.2.2 Parkeren**

Momenteel zijn er geen of nauwelijks parkeerproblemen in de gemeente. Ze zijn eerder het gevolg van een ongedisciplineerd parkeergedrag in de omgeving van de scholen.

### **3.6.2.3 Fietsverkeer**

Een aantal verbindingswegen zijn met volwaardige fietspaden uitgerust (o.a. Steenberg, Meerlaarstraat). Op andere plaatsen is dit niet het geval (o.a. Nieuwe Baan). Daarnaast zijn er een aantal aantrekkelijke alternatieve fietswegen.



## 3.7 LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR

### 3.7.1 Landschapshistorische aspecten

De vorming van nieuwe Frankische nederzettingen en de toenemende belangstelling van de abdijen voor de Kempen leidde vanaf de tweede helft van de 11e eeuw tot een eerste grote golf van ontginningen van bos en mogelijk ook reeds van heide en moeras. Een extra stimulans kwam er gedurende de 13e eeuw toen de hertogen hun bossen aan de abdijen schonken (zoals o.a. Averbode), met de stilzwijgende overeenkomst ze om te zetten in cultuurgrond, wat aanleiding gaf tot grote bosontginningen. Hieraan kwam pas gedurende de 14e eeuw een einde toen de houtvoorraad, noodzakelijk voor woningbouw en verwarming, drastisch was geslonken (Gysels, 1993).

Als de eerste grote ontginningsfase op zijn einde loopt, is het voordien bosrijke landschap ("Kolenwoud") omgevormd tot een open vlakte met uitgestrekte heidevelden met daarin velden- en hoevecomplexen. Talrijke vennen en onbegaanbare moerassen waren in de heiden aanwezig. De beekvalleien liepen als groene linten door de onmetelijke heidevlakten. Door te intensieve uitbating ontstaan in de heiden vaak stuifzandcomplexen. De alluvia en natte depressies bestonden grotendeels uit een open en moerassig beemdenlandschap en gedeeltelijk uit beboste moerassige perceeltjes. In latere eeuwen bestaan deze valleien uit ontelbare kleine perceeltjes, alle omheind met houtkanten. Dit landschap bleef nagenoeg onveranderd tot het einde van de 18e eeuw

Toch zijn de oppervlakten met heide in deze streek veel kleiner gebleven dan in de Noorderkempen. Slechts 2 grote heidevelden kwamen voor in de streek. Eén ervan ligt ten zuiden van Veerle, waar een zeer zandige bodem voorkomt op en rond de stuifduinen, een ander geheel in het noorden, waar een uitgestrekte, gemeenschappelijke heide zicht uitstrekt tot Geel. Rond de Heideloop, ten zuiden van Veerle, kwamen verscheidene grote vennen en turfputten voor in de heide. De andere heidevelden zijn kleiner, en liggen verspreid tussen akkers en bossen, die hier steeds een aanzienlijk deel van de oppervlakte innamen. Gedurende lange tijd is dus een groot bosareaal bewaard gebleven in de Zuiderkempen. De eerste naaldbossen zijn aangeplant ten tijde van Graaf de Ferraris. Grote dennenbossen vindt men vooral nabij Averbode. Kleinere oppervlaktes liggen op de heuvel van Eindhout, ten oosten van Veerle en ten noordoosten van Klein-Vorst. In de grote valleigebieden komen tussen de kleine hooilanden en extensief gebruikte drassige weiden, enkele valleibossen voor.

In de 19<sup>e</sup> eeuw en het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw is het vroegere door heiden gedomineerde landschap geleidelijk veranderde in een landschap met afwisselend naaldbossen en agrarisch gebied. De naaldbossen en de nog resterende heiden namen de voor de landbouw weinig gunstige gronden in: de droogste en de natste, moerassige gronden. De voormalige middelhoge heidegronden werden vooral naar graasweiden omgezet, terwijl vochtige valleigronden vooral uit hooibeemden bleven bestaan (Grillet, 1958). Akkerland bleef overwegen op de plaggenbodemcomplexen. De landbouwbedrijven bleven klein.

**Figuur 5. Uittreksel Ferrariskaart**

### 3.7.2 Traditionele landschappen en relictlandschappen

#### kaart 18 beschermde monumenten en landschapsrelicten

##### 3.7.2.1 Traditionele Landschappen

Op niveau Vlaanderen is er een indeling gemaakt naar traditionele landschappen en hun typering. De gebieden die voor Laakdal relevant zijn, zijn de volgende :

- **De Zuiderkempen - Demerland (330010)<sup>12</sup>**

Het betreft een sterk versneden en verdicht gebied dat grenst aan de centrale Kempen.

Identiteitsbepalende elementen:

- Oorspronkelijk grote kerndorpen
- Bosrijk gebied
- Waardevolle valleigebieden
- Sterke verstedelijking door o.a. lintbebouwing

<sup>12</sup> Landschapsatlas, relictten van traditionele landschappen – nummering, AROHM Afdeling Monumenten en Landschappen 2001

### **Zandige heuvelruggen en oude heidegebieden (duinbodems en podzolen)**

Hier situeren zich de grootste boscomplexen. Op het grondgebied van Laakdal onderscheiden we twee grote complexen: In het noorden liggen grote gebieden bij Eindhout en Achter-de-Bergen, het gaat voornamelijk om naaldbossen op droge, zandige gronden. In het zuiden liggen Heidebossen en het Averbodebos met daaraan gekoppeld de Averbodeheide. Het zijn hier ook voornamelijk naaldbossen op zandige grond.

Heidebossen vormt een uitgestrekt bosgebied met lichtgolvend reliëf, en besloten landschap. Eindhout heuvel vormt een bosgebied op een tertiaire heuvel en heeft daardoor grote visueel landschappelijke invloed. Beide gebieden hebben daardoor een grote structurerende invloed op de omgeving en vormen belangrijke elementen in de landschappelijke structuur.

### **Beekdalen of valleigebieden**

De beekdalen lopen in hoofdzaak oost-west en hebben afwisselend een open karakter, dan weer broekbossen. Door de aanwezigheid van deze grote valleigebieden is Laakdal steeds gekenmerkt geweest door grote drassige gebieden. Pas de laatste decennia is in deze toestand verandering gekomen en zijn delen van de vallei ontgonnen voor landbouw. Eveneens liggen op geregelde plaatsen langs vooral de Grote Laak visputten waar hengelsport beoefend wordt.

### **Oude ontginningen**

Dit zijn de vroegere pluggencomplexen waarvan de grootste delen nog steeds in cultuur zijn; Trichelhoek, Haanven, Makel. Deze landbouweenheden vormen kenmerkende landschapstructuren door hun ligging op de flank van de verheven rug die loopt van west naar oost. Belangrijke structuurbepalende factoren van dit **bocagelandschap** zijn het heuvelachtig karakter, taluds en geaccentueerde reliëfovergangen. De schaal is gesloten tot halfopen, waarbij vooral tijdens de laatste decennia een schaalvergroting is opgetreden. Gebieden in de vallei van de Rode Laak, in het gebied ten zuidoosten van Veerle, zijn daarvoor gespaard gebleven en hebben hun authentieke karakter kunnen behouden. Er zijn nog veel bomenrijen en houtkanten. De maat van de percelen is kleinschaliger dan elders en de vormen zijn veel grilliger.

## **3.7.2.2 Landschapsrelicten**

De landschapsatlas<sup>13</sup> geeft op basis van een uitgebreide inventaris de relicten van de traditionele landschappen weer. Vijf groepen van objecten of typen van relicten worden weergegeven: relictzones, ankerplaatsen, lijnrelicten, puntrelicten en zichten.

Voor Laakdal kunnen de volgende landschapsrelicten onderscheiden worden:

### **Relictzones en gave landschappen:**

- **Vallei van de Grote Nete – OA 002379** : relictzone van traditioneel landschap “vallei van de Grote Nete”. Lokaal wordt de vallei nog gekenmerkt door herkenbare en intacte valleigronden afgewisseld met stukken die onherkenbaar zijn of door schaalvergroting aangetast. De Grote Nete kent nog een sterk meanderende loop.
- **Open akkergebied Trichelhoek - OA 001018** : relict van het traditioneel landschap “Land van geel en Mol”. Het is een mooi, half open en hoger gelegen akkerland

<sup>13</sup> Landschapsatlas, relicten van traditionele landschappen, Afdeling Monumenten en Landschappen 2001

aansluitend op de vallei van de Kleine Laak. Omgeving van de Sint Bavokapel nog goed herkenbaar inzake wegenpatroon en nederzettingstructuur. Verspreide perceelsrand begroeiing.

- **Vallei van de Kleine Laak en Grote Laak – OA 002439** : het betreft duidelijk aflijnbare valleien met een gesloten karakter en lokaal aanwezige beemdenstructuur, onderdeel van het traditionele landschap “Vallei van de Grote Nete”. Belangrijke natte gebieden zijn tot vandaag bewaard gebleven.
- **Heuvelrug Eindhout – Zittaart – OA 002434** : deze opvallende heuvelrug maakt deel uit als relict van het traditioneel landschap “Land van geel en Mol”. Door groen en opgaande bosstructuur extra geaccentueerd in het landschap. Deels verstoord door bebouwing en versneden door E 313 snelweg.

### **Ankerplaatsen voor erfgoedwaarde:**

Het zijn complexen van gevarieerde elementen die een geheel of een ensemble vormen dat representatief is omwille van de gaafheid of ruimtelijk belangrijk zijn in de zorg voor het landschap (bv. als blikvanger). Ankerplaatsen in Laakdal zijn:

- **Makelbroek**

Duidelijk herkenbare vallei van de Grote Laak. Ze vormt de grens met Limburg en heeft er een gave perceelsstructuur. Talrijke waterplassen en bosjes sluiten aan op de restanten van bosgebied Westberg-Baelberg dat de diestiaanrug van Averbode accentueert (in Vlaams-Brabant gelegen). Esthetisch is het een gaaf en gesloten valleigebied met mooie overgang naar hoger gelegen bosgebied

- **Zammels Broek**

De waarde van het gebied wordt bepaald door de aanwezigheid van de oorspronkelijke hooilanden in hun verschillende successiestadia en door de diversiteit in landschap. Men vindt er relictten van het alluviaal landschap zoals het er eeuwenlang uitzag. Van oudsher werden de drassige gronden gebruikt als graasweide voor het vee en als hooiland. Sommige putten getuigen nog van de ijzerertsontginningen die er plaats vonden tot het begin van deze eeuw. Esthetisch is het een mooi gesloten valleilandschap, bepaald door de afwisseling van bossen, broekbos, weiland, hooilanden, duinformatie, waterpartijen en kleinschalige landbouwzones; het geheel sluit mooi aan bij het nog ongerepte Trichelhoek in het zuidwesten en het kleinschalig landbouwgebied van Eindhout in het zuiden.

- **Heidebossen**

Het gebied vormt de grens met Brabant en heeft een erg gave perceelsstructuur. Restanten van het bosgebied dat de diestiaanrug van Averbode accentueert (in Vlaams-Brabant gelegen). Esthetisch is het een gaaf boscomplex met vooral naaldhoutaanplantingen.

### **Lijnrelictten**

Lijnrelictten worden gevormd door lijnvormige elementen zoals dijken, wegen, waterlopen en hun aangrenzende ruimte. Ze hebben ofwel een cultuurhistorische, natuurwetenschappelijke of landschapsecologische waarde. Ze vormen vaak een natuurlijke grens of een overgangsgradiënt. Lijnrelictten in Laakdal zijn:

- Albertkanaal
- Grote Laak
- Kleine Laak

### **Puntrelicten**

Puntrelicten worden gevormd door monumenten en kleine cultuurhistorische landschapselementen. Het zijn elementen die voldoende gaaf en herkenbaar zijn, een bepaalde esthetische, cultuurhistorische of natuurwetenschappelijke waarde hebben en van oorsprong teruggaan tot op een situatie van minstens het einde van de 18e eeuw. Puntrelicten in Laakdal zijn o.a.:

- Dorpskern Eindhout met kerk, pastorie en oud gemeentehuis (P10880)
- Hoeve Runderstraat (P10881)
- Kapelleken van Schollaert (P10883)
- Ossestalhoeve (P10884)
- Kerk Veerle (P11085)
- Kasteel Zerezo de Tejada (P11087)
- Voormalig gemeentehuis Vorst (P10885)
- Ringgracht van het voormalig Hof ter Galen (P10886)
- St.-Gertrudiskerk en pastorie Vorst (P10887)
- Stoomzagerij Heistraat (P10889)
- St.-Nicolaaskerk en pastorie Meerlaar (P10890)
- Kasteel Schollaert (P10891)

### **3.7.3 Nieuwe landschappen**

Naast traditionele landschappen wordt Laakdal getypeerd door enkele nieuwe landschappen die in de context van de verstedelijking en industriële ontwikkeling zijn ontstaan.

De zone tussen snelweg E 313 en Albertkanaal wordt bepaald door petrochemische, industriële en distributiebedrijven die een zeer eigentijds landschap vormen dat sterk in contrast staat met de landelijkheid van de omgeving er rond. Beeldbepalende sites zijn deze van BP Chembel (Amoco/BP) en Nike die door hun impact op het landschap als nieuwe bakens herkenbaar zijn.

### **3.7.4 Bestaande landschappelijke structuur**

De landschappelijke structuur van de gemeente Laakdal kan ondergebracht worden in verschillende landschapseenheden met eigen specifieke landschappelijke karakteristieken.

#### **Structuurbepalende hydrografische elementen**

- de vallei van de Grote Nete in het westen van de gemeente met bosgebieden, natte graslanden en ruigtegebieden is een structuurbepalend valleigebied.
- De valleien van Kleine Laak, Grote Laak en Rode Laak met natte bosgebieden, natte graslanden en vijvers en poelen en ruigten zijn tevens bepalende valleigebieden.
- het grondgebied wordt verder gekenmerkt door een verspreid netwerk van kleine beken en afwateringsgrachten die echter niet als structuurbepalend hydrografisch element zijn weerhouden.

#### **Structuurbepalende reliëfelementen**

- Eindhoutberg of de heuvelrug Eindhout – Zittaart
- Wijngaardbos Oude Geelsebaan Veerle

#### **Gave landschappen**

- het valleigebied van Grote Nete;
- de valleigebieden van Kleine Laak en Grote Laak;
- het open akkergebied Trichelhoek

- de heuvelrug Eindhout – Zittaart

### **Nieuwe landschappen**

- het economisch netwerk Albertkanaal als industrieel landschap;

### **Landschappelijke bakens**

#### ***Dominante verticale beelddragere***

- Binnen de dorpskernen vormen vooral de kerktorens een landschappelijk baken. Dit is uitgesproken voor de kernen Veerle, Groot Vorst en Klein Vorst en in mindere mate ook Eindhout.
- Binnen het economisch netwerk de bedrijfssites van BP Chembel (Amoco/BP) en Nike.

#### **Markante cultuurhistorische beelddragere**

- Voormalig gemeentehuis Groot Vorst
- De Sint Bavokapel van Trichelhoek
- Kasteel en kasteelpark Oude Vorstseweg Eindhout
- Kasteel Zerezo de Tejada, klooster en kasteelpark Diestsebaan Veerle
- Kasteel Meerlaar Verboekt Klein Vorst

#### **Lokale beelddragere**

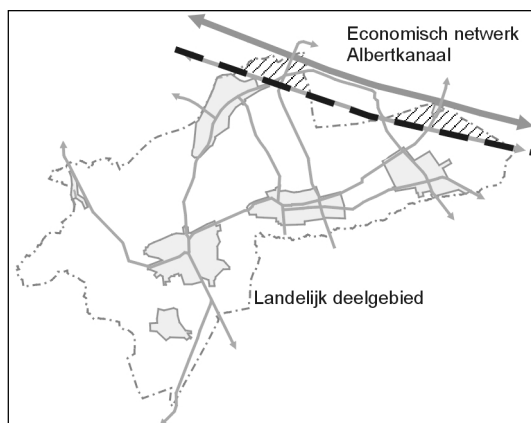
- Binnen de gemeente komen een aantal historische gebouwen voor. Het zijn vaak hoevegebouwen die voor hun omgeving beeldbepalend zijn als lokaal element. Voorbeelden van lokale beelddrager zijn de hoeve op Rundershoek en de Ossestalhoeve en Makelhoeve.

## 4 DEELGEBIEDEN

### 4.1 ALGEMEEN

Een andere aanpak van de bestaande toestand ruimtelijke opbouw, bestaat erin dat de ruimte van Laakdal ingedeeld wordt in een aantal deelgebieden en/of subdeelgebieden. Deze manier van werken maakt het grondgebied op een andere manier meer inzichtelijk en hanteerbaar. Daar waar deelstructuren meer de nadruk leggen op samenhang in de ruimte, krijgt men door het werken met deelgebieden meer oog voor diversiteit. Deelgebieden zijn aparte entiteiten met typische ruimtelijke knelpunten, kwaliteiten en potenties. Zij hebben zich ruimtelijk anders ontwikkeld dan hun omgeving. Tevens wordt de aandacht erop gevestigd dat het werken met deelgebieden geen doel op zich is, maar een middel om het ruimtelijk functioneren van bepaalde gebieden beter te begrijpen nu en in de toekomst. Verder dwingt het tot een discussie en visievorming rondom bepaalde thema's in een bepaald gebied. De aanduiding van een deelgebied is afhankelijk van de schaal en het doel van het onderzoek.

**Figuur 6. deelgebieden**



De gemeente Laakdal kan met betrekking tot de ruimtelijke dynamiek in twee soorten gebieden worden ingedeeld.

Het eerste deelgebied is het economisch netwerk Albertkanaal in het noorden van de gemeente. Het gebied heeft een grote dynamiek en herbergt een aantal bovenlokale functies. Het betreft :

- Bovenlokale industriële en ambachtelijke gebieden;
- Multimodale containerterminal aan het Albertkanaal;
- de E 313 snelweg;
- het Albertkanaal;

Het tweede deelgebied is het landelijk gebiedsdeel waar voornamelijk functies van de open ruimte voorkomen. Het gebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van landelijke dorpskernen, groene riviervalleien, landbouwgebieden, natuur- en bosgebieden. Het betreft :

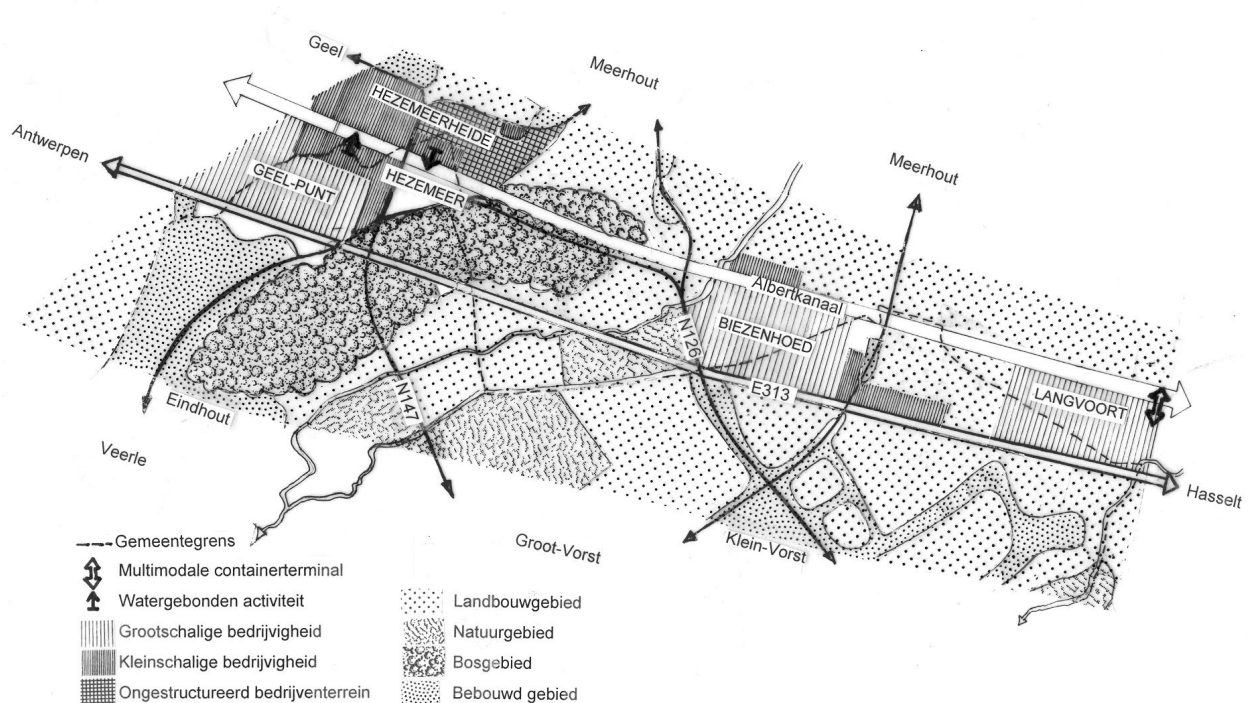
- de kernen Eindhout, Veerle, Groot Vorst en Klein Vorst;
- de riviervalleien van Grote Nete, Kleine Laak, Grote Laak en Rode Laak;
- de landbouwkerngebieden;
- een aantal natuur- en bosgebieden;
- de heuvelrug Eindhout – Zittaart;
- de Heidebossen op de hoger gelegen droge zandgronden.

## 4.2 ECONOMISCH NETWERK ALBERTKANAAL

Het economisch netwerk Albertkanaal is een dynamisch en structuurbepalend deelgebied. Het gebied is via Albertkanaal en snelweg E 313 verankert met de stedelijke gebieden in de provincies Antwerpen, Limburg en Luik en vormt een element op Vlaams niveau. Binnen het economisch netwerk situeert zich op grondgebied Laakdal een gedeelte van de heuvelrug Eindhout – Zittaart en de nederzetting Langvoort.

Het economisch netwerk Albertkanaal is belangrijk voor de bedrijvigheid in Laakdal. Dit komt door de aanwezigheid van enkele multinationals als NIKE, BP Chembel (Amoco/BP) en Exxon, waarbij de laatste twee zich gedeeltelijk situeren op het grondgebied van respectievelijk Geel en Meerhout.

**Figuur 7. Economisch netwerk Albertkanaal**



### 4.2.1.1 Structuurbepalende assen

Een eerste structurerende as wordt gevormd door de E313. Deze snelweg is eveneens structuurbepalend op Vlaams en op internationaal niveau. Op of in de directe omgeving van de gemeente zijn de afritten 24 en 25 gelegen, respectievelijk Geel-Oost – Eindhout en Meerhout - Tessenderlo.



Parallel aan de snelweg wordt de noordelijk de rand van de gemeente begrensd door het Albertkanaal, eveneens structurerend op Vlaams niveau en beschouwd als behorend tot het hoofdwaterwegennet met een internationaal verbindende functie.

Beide structurerende assen vormen de ruggengraat van het economisch netwerk Albertkanaal. De noordelijke strook van de gemeente Laakdal wordt beschouwd als onderdeel van dit economisch netwerk.

#### **4.2.1.2 Invulling bedrijfsgebied**

De zone langs het Albertkanaal bevat op het grondgebied van Laakdal delen van de vier op het gewestplan afgebakende **industriegebieden** Geel-Punt, Hezemeer I&II, Biezenhoed en Langvoort. De industriegebieden worden beheerst door bovenlokale bedrijven, waaronder enkele grote bedrijven belangrijk op Vlaams niveau. Op de grens Meerhout – Laakdal bevindt zich op het Albertkanaal een containerterminal. Deze is richtinggevend voor de vestiging van watergebonden bedrijvigheid. Een aanzienlijk deel van de niet gerealiseerde bedrijfsterreinen is in handen van deze bedrijven als reserve. Bedoeling is voor deze gebieden en de restgebieden binnen het economisch netwerk tot een meer efficiënt ruimtelijk gebruik te komen.

In aansluiting met de industriegebieden komen nog twee gebieden voor ambachtelijke of gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen voor. Het betreft, "Hezemeer" (13ha) en "Langvoort" (18ha); het eerste heeft een bezettingsgraad van ca. 75%, terwijl het tweede nog volop in ontwikkeling is. De schaal van de bedrijvigheid is hier kleiner, maar betreft in hoofdzaak bovenlokale bedrijven.

De buffering van het economisch netwerk naar andere gebieden is vaak zeer beperkt.

#### **4.2.1.3 Wonen**

In schril contrast met de rest van de kanaalzone is Langvoort, een rustig woonlint dat gelegen is tussen een KMO-zone, twee industriezones, het kanaal en de snelweg. Langvoort is één van uitlopers van Groot Vorst, richting Meerhout. Er is een verweving van wonen, bedrijvigheid en handelsactiviteiten.

#### **4.2.1.4 Open ruimte**

Aan de westelijke zijde wordt de openruimte bepaald door de dwars door de kanaalzone lopende heuvelrug 'Eindhout - Zittaart'. Naast deze economische bestemmingen functioneert het gebied als bosgebied, met aansluitend bufferzones langs de E313 en een verblijfsrecreatiestrook. In Hezemeer komen een veertigtal weekendverblijven voor waarvan een vijftal zonevreemd gelegen zijn in bosgebied.

Aan de oostelijke zijde ligt de geïsoleerde landbouwzone Langvoort. Deze zone vormt , weliswaar onderbroken door de lijnvormige infrastructuren Albertkanaal en E313, de ruimtelijke link tussen de landbouwgebieden van Groot Vorst en Meerhout. Het is een versnipperd landbouwgebied onder druk van de bedrijvigheid.

## **4.3 GEBIEDEN GELEGEN IN HET LANDELIJK DEELGEBIED**

### **4.3.1 Algemeen**

In het landelijk deelgebied komen voornamelijk functies van de open ruimte voor. Het gebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van landelijke dorpskernen, groene riviervalleien, landbouwgebieden, natuur- en bosgebieden. De kleinere woonkernen Veerle Heide en Varendonk en verspreid voorkomende bebouwing maken er eveneens deel van uit.

#### ***Woonkernen op de zandige heuvelruggen***

Dit zijn de historisch gegroeide traditionele autonome kernen op de hoger gelegen zandruggen, gelegen buiten het bereik van het water; Eindhout, Veerle, Groot Vorst en Klein Vorst. De bebouwing breidde zich uit, buiten de historisch gegroeide traditionele woonkernen, naar nieuwe recente verkavelingen (vb.Meerlaar,), woonlinten (vb.Diestsebaan) en verspreide bebouwing. Daar waar deze ruimtelijk aansluiten bij de historisch gegroeide traditionele woonkernen, worden zij binnen hun perimeter opgenomen.

#### ***Woonkern Eindhout***

Eindhout ontwikkelt zich als een verdichte kern met een duidelijke grens. De begrenzing wordt gerealiseerd door het economisch netwerk in het noorden, de heuvelrug Eindhout – Zittaart in het oosten, het landbouwkerngebied Trichelhoek – Poeleinde in het zuiden en de vallei van de Grote Nete in het westen. De beekvalleien van Heustenloop en Meirloop zijn aanknopingspunten voor groen in de kern. De beboste heuvelrug is structuurbepalend voor de groen- en recreatieve functie van de kern.

#### ***Woonkern Veerle***

Veerle ontwikkelt zich als een verdichte woon- en handelskern op een hoger gelegen zandrug tussen de valleien van de Grote Laak en de Rode Laak. De valleigebieden zijn structuurbepalend voor de groen- en recreatieve functie van de kern.

#### ***Woonkern Groot Vorst***

Groot Vorst ontwikkelt zich als een verdichte landelijke kern tussen de valleien van de Kleine Laak en de Grote Laak. De valleigebieden zijn structuurbepalend voor de groen- en recreatieve functie van de kern.

#### ***Woonkern Klein Vorst***

Klein Vorst ontwikkelt zich als een landelijke kern tussen de vallei van de Grote Laak en het economisch netwerk Albertkanaal. Het valleigebied is structuurbepalend voor de groen- en recreatieve functie van de kern.

#### ***Openruimtegebieden***

##### ***boscomplexen***

Op het grondgebied van Laakdal onderscheiden we twee grote boscomplexen, beide met een grote structurerende invloed:

In het noorden liggen grote gebieden bij Eindhout en Achter-de-Bergen. In Eindhout gaat het voornamelijk om naaldbossen op de droge, zandige gronden van de tertiaire heuvel, terwijl het in Achter-de-Bergen vooral broekbossen zijn.

In het zuiden ligt het Averbodebos met daaraan gekoppeld de Averbodeheide. Het zijn hier ook voornamelijk naaldbossen op zandige grond. Deze zogenaamde heidebossen vormen een uitgestrekt bosgebied met lichtgolvend reliëf, en besloten landschap.

### **beekdalen**

De beekdalen van de Grote, Kleine en Rode Laak lopen in hoofdzaak oost-west en hebben een open karakter maar hebben weliswaar percelen met moerasbossen. Door de aanwezigheid van deze grote valleigebieden is Laakdal steeds gekenmerkt geweest door grote drassige gebieden. Zowat alle valleien staan op de Ferrariskaarten als drassige gebieden met een aantal broekbossen en vochtige hooilanden of weiden aangeduid. Ook in 1940 treft men nog bijna overal in de valleien drassige weilanden of moerassen aan. De laatste decennia is in deze toestand verandering gekomen en zijn delen van de vallei ontgonnen voor intensieve landbouw of in gebruik voor recreatie.

### **landbouwgebieden**

Dit zijn de vroegere pluggencomplexen waarvan de grootste delen nog steeds in cultuur zijn. Landbouwkernen vinden we bij Trichelhoek – Poeleinde (Eindhout), Haanven (Veerle) en tussen groot Vorst en Klein Vorst tot aan de snelweg E 313.

## **4.3.2 Kern Eindhout**

### **kaart 19 bestaande structuur Eindhout**

#### **4.3.2.1 Structuurbepalende assen**

De centrale as door de kern is de verbindingsweg tussen Veerle en Geel/Meerhout en verbindt de kern met het oprittencomplex aan de E 313 snelweg. De hoofdas, de ruggengraat waarrond Eindhout ontwikkelde, omvat de Steenweg op Veerle, Plein, Meir, Eindhoutdorp en Steenweg op Meerhout. Het eigenlijke centrum bevindt zich tussen de Steenweg op Oosterlo en de Oude Vorstseweg, twee assen die de kern verbinden richting Groot Vorst en Geel (Oosterlo). Het centrumgebied is heringericht en de verblijfsfunctie wordt er benadrukt. De overige straten hebben veeleer een ontsluitingsfunctie voor het lokale verkeer van de wijken en woongebieden. Norbertijnenstraat, Molenstraat en Kapelleberg hebben een ontsluitingsfunctie voor de respectievelijke wijken. Het profiel van de verbindingstraten is ruim ; de woonstraten hebben overwegend een aangepast profiel.

Zowel interne als externe ontsluiting stellen geen probleem. Bij problemen op de snelweg krijgt de Norbertijnenstraat (overbrugging E 313 ) veel verkeer te verwerken, wat voor overlast in de kern zorgt. Er zijn weinig specifieke voorzieningen voor zwakke weggebruikers. Een aantal centrumstraten zijn verkeersluw zodat het er relatief veilig fietsen en wandelen is.

#### **4.3.2.2 Bebouwde ruimte**

De structuur van de kern is langgerekt langs de hoofdas en vooral verdicht tussen het centrum en de grens met de gemeente Geel. In de kern zelf vond verdichting plaats in de zone tussen Steenweg op Oosterlo en de Oude Vorstseweg. Een aantal sociale verkavelingen werden ingepland zoals de omgeving Stokberg (Stapakker en Tempelstraat) en de omgeving van de Toekomststraat. Heikant werd verder verdicht door privé-verkavelingen. Het zijn overwegend woningen in open bebouwing en de bouwhoogte beperkt zich meestal tot 1 bouwlaag. Rundershoek, Ham en Poeleinde zijn de landelijke uitlopers van de kern en de bebouwing heeft hier een uitgesproken landelijk karakter. Langs de uitgeruste straten en de binnengebieden zijn nog een groot aantal bouwmogelijkheden voorhanden. De Oude Veerlebaan is de westelijke grens van de kern. De bouwmogelijkheden binnen de woonuitbreidingsgebieden zijn in Eindhout beperkter t.o.v. de overige kernen.

#### **4.3.2.3 Handel, bedrijvigheid en voorzieningen**

Eindhoutdorp beheerst de handelsactiviteit en het openbaar leven. Handelsvoorzieningen zijn beperkt tot de dagdagelijkse voorzieningen. De horeca situeert zich rond het heraangelegde dorpsplein. De school, de parochiekerk en het voormalige gemeentehuis (thans bibliotheek) zijn de dragers van het openbaar leven. Het verblijfsgebied rondom deze gebouwen is de ontmoetingsplaats bij uitstek.

#### **4.3.2.4 Openbaar domein, groen en recreatie**

Het dorpsplein is een aantrekkelijke openbare ruimte. Het verblijfskarakter is door de heraanleg benadrukt. Ook de Oude Tramlijn is een belangrijk openbaar gebied met potenties tot herinrichting. De beide schoolomgevingen zijn zones waar openbaar domein en recreatie mekaar vinden. Aan de rand van de kernen zijn de sportterreinen aan de Heikantstraat en Kapelleberg bepalend. De sociale verkavelingen hebben een verzorgde groenaanleg en voorzien doorgaans in beperkte speelgelegenheden. Elders heeft de kern een voldoende open

structuur weten te behouden, zodat er in elke buurt nog een aantal avontuurlijke hoekjes zijn bewaard.

Zowel het bosgebied van Eindhoutberg als de vallei van de Grote Nete kunnen visueel doordringen tot in de kern. In het laatste geval spelen de Meirloop en de Heustenloop hierin een belangrijke rol. Een aantal groenbuffers werden ingeplant tussen de kern en de E 313, maar ze kunnen nauwelijks de visuele hinder van de snelweg en het industrieterrein (BP Chembel (Amoco/BP)) opvangen. Het schaalverschil is er plaatselijk zeer groot.

### **4.3.3 Kern Veerle**

#### **kaart 20 bestaande structuur Veerle**

##### **4.3.3.1 Structuurbepalende assen**

De ontsluiting van de kern Veerle vindt plaats langs enkele gewestwegen. Ze staan in voor de verbindingen van de kleinstedelijke gebieden Geel, Mol en Diest. Structurerend in eerste orde zijn Oude Geelsebaan N 127 - richting Geel en E 313, Vorstse Baan N 141 en Diestse Baan N 127. Daarnaast zijn ook de Tessenderloseweg en Lakstraat structurerend als verbindingswegen naar de buurgemeente en de kern Heide. Knooppunt van deze assen is het centrum van Veerle dat hierdoor draaischijf is van doorgaand verkeer. De verbindingswegen zijn ruim bemeten, vaak tot in het centrum van de kern en dwingen de bestuurder niet tot een aangepast rijgedrag.

Het woongebied zelf wordt in hoofdzaak ontsloten door Schandooi en Makelstraat in het oosten, Vossenbergh, Kapellestraat en Pastorijstraat in het zuiden en Hulstsestraat, Wijngaardbos, Binnenveld en Kabiënstraat in het noorden en westen. De overige straten worden enkel gebruikt door lokaal verkeer. Het profiel van de woonstraten is verschillend afhankelijk van het concept. De zone tussen Hulstsestraat en Veerledorp is doorweven met kleine ontsluitingswegen en langzame verkeersroutes die het weefsel sterk beleefbaar maken. Hierdoor kan men op een aantrekkelijke wijze te voet of met de fiets tot bij de dorpskern, zonder gebruik te moeten maken van de vaak drukke verkeersassen.

##### **4.3.3.2 Bebouwde ruimte**

De nederzittingsstructuur is concentrisch gegroeid, vertrekkende vanuit het dorpsplein tot aan beide riviervalleien. Gesloten bebouwing vinden we langs de hoofdassen van de kern. Op het dorpsplein bevinden zich enkele statige burgerswoningen en gemeenschapsgebouwen zoals de school en het voormalige gemeentehuis. De structuur van de kern is het sterkst verdicht in de zone tussen Hulstsestraat en Veerledorp. In deze zone werden een aantal sociale verkavelingen ingepland met gesloten en halfopen bebouwing zoals De Hegge, Kabiënstraat en Kerkeveld. In de privéverkavelingen die erbij aansluiten is geopteerd voor halfopen tot open bebouwing.

Een antwoord hierop kwam aan de oostelijke zijde van de kern door de inplanting van de wijk Lange Blok en het recente sociaal woningbouwproject Brouwerijstraat (Schandooi) met gesloten bebouwing rond een centrale openbare ruimte. In de overige straten is er een gevarieerde structuur met oudere bebouwing in halfopen en open bebouwing voor de straten die aansluiten bij het centrum, en open bebouwing voor de meer recente verkavelingen aan de rand van de kern. De randen van de kern hebben nog een opvallend open karakter, ook al door de ruimtelijkheid van een aantal binnengebieden. Uitgesproken lintbebouwing vinden we enkel langs de Oude Geelsebaan en de Tessenderloseweg.

### 4.3.3.3 Handel, bedrijvigheid en voorzieningen

De handelsactiviteiten in de kern van Veerle verplaatsen zich omwille van schaalvergroting en parkeerfaciliteiten van het centrum naar de uitvalswegen iets verderop. Nieuwe knooppunten zijn enerzijds Diestse Baan, tussen school en Pompert, met o.a. Groentenhof, Kippenshop, Van Meeuwen bouwmaterialen, fashion Kleske en anderzijds de zone Veerledorp tussen centrum en school met kleinhandelszaken, kleding en Techno supermarkt.

Een aantal kleinschalige bedrijven is verweven met de woonomgeving in de kern, waarbij een concentratie op de hoofdassen opvalt. De ambachtelijke zone "De Roost" is de vestigingsplaats van een tiental lokale KMO's. De zone is verbonden met de kern via Oude Geelsebaan. De beschikbare ruimte is momenteel volledig ingenomen.

Openbare voorzieningen als kerk, OCMW en scholen situeren zich op de hoofdassen, met uitbouw in de binnengebieden waar ontsloten wordt langs meer rustige en vaak groene woonstraten.

### 4.3.3.4 Openbaar domein, groen en recreatie

Waar doorgaans het dorpsplein de ontmoetingsplek bij uitstek is, blijkt de structuur in Veerle uiteengegafeld en plaatselijk overgedimensioneerd in functie van het verkeer, waardoor de plek een beetje zoekt naar identiteit. Knooppunt van het openbaar leven is de parking voor de kerk. Het groene dorpsplein is monumentaal maar mist een zekere gebruikswaarde. Als dorpsplein op zich heeft het een grote esthetische en cultuurhistorische waarde en vraagt het gebied om een aangepaste benadering. Belangrijke groenelementen in de kern zijn verder de Oude Pastorij met tuin (momenteel OCMW), privé-tuin en schoolomgeving in de Kapellestraat, begraafplaats in de Makelstraat. Aan de rand van de kern is het klooster aan de Diestse Baan met bijbehorend park een opvallend groenelement met semi-publiek karakter. De sociale verkavelingen hebben doorgaans een verzorgd openbaar domein met aandacht voor laanbeplanting en speelvoorzieningen op buurtniveau.

De sportinfrastructuur is geconcentreerd in De Werft - Kwade Plas en de terreinen aan de Rauwstraat. Waar op de eerste plaats na sport- en speelterreinen ook de gemeentelijke sporthal is ingepland, heeft het tweede gebied voornamelijk een functie als voetbalvelden voor FC Veerle Sport.

## 4.3.4 Kern Groot Vorst

### kaart 21 bestaande structuur Groot Vorst

#### 4.3.4.1 Structuurbepalende assen

Groot Vorst is ontstaan aan de rand van het valleigebied op het kruispunt van enkele verbindingswegen. Structuurbepalend zijn Beustereind / Houthoek / Steenbergens op het traject Meerhout - Veerle en Borgtstraat / Smissestraat / Steenbergens op het traject Klein-Vorst - Veerle. De Markt is het knooppunt van beide trajecten. Langedijk vormt de verbinding met de kern Eindhout.

Aan de rand van de kern is de Nieuwe baan, N 174 een belangrijke structuurbepalende as omdat deze as de verbinding verzorgt met de E 313 en de oprit Laakdal en in de andere zijde de regio verbindt met Diest. Deze gewestweg heeft het karakter van een verbindingssas met een rotonde ter hoogte van de Borgtstraat / Smissestraat. Het profiel van de verbindingstraten is standaard tot ruim zodat de verkeerssnelheid er betrekkelijk hoog ligt.

Enkel in het centrum wordt de snelheid gematigd door de parkeerdruk en de verplaatsingen van de kort parkeerders. De overige straten worden enkel ontsloten voor lokaal verkeer, het erfkarakter wordt er plaatselijk benadrukt. De bereikbaarheid van de kern is groot en de ontsluiting goed.

#### **4.3.4.2 Bebouwde ruimte**

De structuur van de bebouwde ruimte is langgerekt evenwijdig aan de valleien van Grote en Kleine Laak. De nederzettingsstructuur gaat terug op de agrarische grondslag van de kern, waarbij naast een beperkte dorpskern, de verbindingswegen naar de kernen in de omgeving, vestigingsplaats bij uitstek vormden voor de landbouwbedrijven. Momenteel vinden we twee concentratiezones van bebouwing namelijk het eigenlijke centrum van Groot Vorst en de sociale verkaveling ten noorden van het dorp tussen Rozenstraat en Houthoek. Daarnaast bevindt zich in de kern nog de gemeenschap van Beustereind en nieuwbouwverkavelingen zoals Vogelzang, Rode Kruisstraat en Ursulinnenstraat.

Gesloten bebouwing vinden we enkel terug rond Markt en in de sociale verkaveling. De open bebouwing is zeer typerend voor Groot Vorst en Laakdal in het algemeen. De bouwhoogte beperkt zich meestal tot 1 en maximaal 2 bouwlagen. De structuur van de percelen is loodrecht op de ontsluitingswegen is ingeplant en de ruimte tussen twee woningen is vaak groot waardoor we langgerekte woonlinten krijgen.

In de kern zelf bevinden zich nog een groot aantal niet bebouwde zones. Het belangrijkste gebied is Molenveld, de zone tussen Steenberg en Veldstraat. Het omleidingstraject van de N 141 heeft sinds het gewestplan, de ontwikkeling van het gebied gehypothecerd. Andere zones zijn de Kerkevelen en de omgeving van de vrije school tussen Smissestraat en Veldstraat. Een derde belangrijk gebied is het woonreservegebied tussen Houthoek en Rozenstraat. In het oosten van de kern bevinden zich de woonuitbreidingsgebieden van Beustereind en Veldstraat die momenteel nog niet aangesneden zijn voor woningbouw. Door het groot aantal open gebieden in de kern, komt de structuur van de kern open en weinig geconcentreerd voor.

#### **4.3.4.3 Handel, bedrijvigheid en voorzieningen**

Markt en Smissestraat zijn dragers van de handelsactiviteit. Verspreid bevinden zich op de ontsluitingsassen een klein aantal handelszaken. De handel in Groot Vorst is beperkt tot de dagelijkse voorzieningen. Nieuwe impulsen rond handel situeren zich in de Smissestraat, waar de concentratie en de parkeerdruk van invloed is op de verkeersdoorstroming. De openbare diensten liggen verspreid in de kern. Er is een beperkt aantal kleine bedrijven, verspreid over de kern met een concentratie in de ambachtelijke zone aan de Kerkstraat.

#### **4.3.4.4 Openbaar domein, groen en recreatie**

De Markt is een aantrekkelijk openbare ruimte die recent werd heringericht. Het voormalige gemeentehuis wordt omgebouwd tot politiekantoor. Bij de heraanleg is de verblijfsfunctie benadrukt en werd gebruik gemaakt van kleinschalige bestratingmaterialen en groen. De Kerk op zich is een zeer indrukwekkend gebouw maar staat los van de kern. Het nieuwe gemeentehuis (een voormalig bedrijfsgebouw) is excentrisch ingeplant en heeft weinig relatie met het centrum. De groene ruimten rond de kerk en de pastorie en de tuinen bij enkele grotere woningen zijn beeldbepalend in de kern. De overige niet bebouwde zones hebben geen uitsproken groen karakter of herbergen geen waardevolle elementen. De valleigebieden van Grote en Kleine Laak zijn op de achtergrond aanwezig zonder echter de kernen in te dringen via kleinschalige elementen. De beekloop in het Molenveld en Toke van Nestestraat is een belangrijk groenelement in de kern. Buiten het jeugdhuis in de kern en de speeltuin van de

sociale verkaveling zijn er weinig recreatiemogelijkheden. De voetbalvelden van Huiperstraat - Beustereind situeren zich aan de rand van de kern.

### **4.3.5 Kern Klein-Vorst**

#### **kaart 22 bestaande structuur Klein Vorst**

##### **4.3.5.1 Structuurbepalende assen**

In analogie met de kern Groot Vorst is ook Klein-Vorst ontstaan aan de rand van de vallei van de Laak op het kruispunt van enkele verbindingswegen. Structuurbepalend zijn Geelsebaan (Geel - Tessenderlo) en Meerlaarstraat (Vorst - Ham) en aan de rand van de kern de Meerhoutstraat (Vorst - Meerhout). Het kruispunt van de gewestwegen is het knooppunt van de ruimtelijke structuur met de kerk als bekroning. De centrumfuncties zitten in hoofdzaak op de Meerlaarstraat en gedeeltelijk op de Dijkstraat. Het profiel van de verbindingstraten is standaard tot ruim zodat de verkeerssnelheid ook in deze kern betrekkelijk hoog ligt. Enkel op de Meerlaarstraat wordt de snelheid gematigd door de parkeerdruk en de schoolomgeving. De bereikbaarheid van de kern is groot en de ontsluiting goed. Een aantal langzame verkeersroutes verbinden het centrum met de noordelijk gelegen wijken.

##### **4.3.5.2 Bebouwde ruimte**

De structuur van de bebouwde ruimte geeft een concentratie van bebouwing in het centrum, op de Meerlaarstraat, Geelsebaan en Dijkstraat. Het aantal woningen onder gesloten bebouwing is beperkt. Nieuwe verkavelingen werden opgetrokken in het binnengebied Vliet tussen Heistraat en Meerlaarstraat (Paanhuisstraat en Hofstadstraat), tussen Meerlaarstraat en Grote Laak (Populierenstraat, Eikenstraat) en tenslotte de sociale verkaveling De Locht, tussen Meerhoutstraat en Heistraat. Waar de privé verkavelingen worden getypeerd door open bebouwing op regelmatige percelen met overwegend 1 bouwlaag, wordt de sociale verkaveling gekenmerkt door een concentratie van woningen in gesloten straatwanden, waarbij de garages gekoppeld zijn. Uitgestrekte lintbebouwing bevindt zich langs de belangrijkste verbindingswegen en op Verboek. De nederzettingsstructuur gaat ook hier terug op de agrarische grondslag van de kern, waarbij naast een beperkte dorpskern, de verbindingswegen, vestigingsplaats bij uitstek vormden voor de landbouwbedrijven. De gronden tussen de bedrijven werden later systematisch opgevuld met woningbouw en aan de hand van de mogelijkheden van het gewestplan, verder verdicht. De percelen werden loodrecht op de ontsluitingswegen ingepland en geven aansluiting op het achterliggende agrarische gebied. De ruimte tussen de landbouwbedrijven is momenteel bijna overal opgevuld met residentiële woningbouw. Bouwmogelijkheden bevinden zich te Klein - Vorst naast de juridische voorraad, in het woongebied tussen Dijkstraat en Meerlaarstraat en in de diverse woonuitbreidingsgebieden.

De binnengebieden tussen Meerlaarstraat en Meerhoutstraat richting Groot Vorst, hebben een agrarische bestemming, hoewel de randen door bebouwing worden ingesloten. Het resultaat is een zeer uiteengelegde structuur rond een open binnengebied met lintbebouwing tussen Groot Vorst en Klein - Vorst.

##### **4.3.5.3 Handel, bedrijvigheid en voorzieningen**

Handel en voorzieningen zijn geconcentreerd op de Meerlaarstraat tussen Eikenlaan en Geelsebaan. Recent werden een aantal impulsen gegeven door de uitbouw van enkele nieuwbouwprojecten met commerciële ruimten en door het oprichten van een nieuw schoolgebouw. Een aantal openbare functies zoals de kerk en pastorie sluiten aan op dit



gebied. De parkeerfaciliteiten werden er plaatselijk uitgebreid. Negatief is de leegstaande discotheek op de hoek met de Geelsebaan. Een tweede concentratiezone, zij het veel beperkter, bevindt zich aan de Dijkstraat tussen Nieuwstraat en Geelsebaan. Op de hoofdassen bevinden zich een aantal kleine bedrijven en zelfstandigen. De Heistraat wordt gekenmerkt door een vervallen bedrijfsgebouw van de Stoomzagerij, dat de plaatselijke woonkwaliteiten ondermijnt.

#### **4.3.5.4 Openbaar domein, groen en recreatie**

Het belangrijkste openbaar domein bevindt zich op het kruispunt van Meerlaarstraat en Geelsebaan, maar of de ruimte hier efficiënt wordt gebruikt is een andere vraag. De verkeersintensiteit op het kruispunt drukt op de omgevingskwaliteit. Waar de parking langs de Geelsebaan aan de kerk nog geïntegreerd is in de structuur, is de ruimte voor de voormalige school niet betrokken bij de structuur. Een heraanleg van dit gebied dringt zich op.

Als belangrijke groenzones in de kern noemen de tuin van de pastorie en de kasteeltje op de Meerlaarstraat, naast de achterzijde van de school waar zich groen en speelterreinen situeren. In het woonuitbreidingsgebied tussen Meerlaarstraat en Geelsebaan is de beekvallei een gaaf en waardevol openruimte gebied dat aansluit bij de kern.

## 5 RUIMTELIJKE BEHOEFTE

### 5.1 AANZET TOT WONINGBEHOEFTE

#### 5.1.1 Demografische evolutie

In dit deel wordt nagegaan hoe het bevolkingsaantal gedurende de laatste jaren is geëvolueerd, in welke mate de bevolking is toegenomen of afgenomen en in welke mate de migraties daarin een rol spelen. Vervolgens wordt de leeftijdsstructuur van de bevolking beschouwd, in het bijzonder de gezinssamenstelling. Belangrijk in het kader van de woonbehoeften zijn niet enkel de actuele cijfers en de evolutie in het verleden, maar ook de prognoses van het aantal inwoners en vooral het aantal gezinnen naar de toekomst toe.

##### 5.1.1.1 Globale evolutie

Het bevolkingsaantal in de gemeente Laakdal stijgt gestaag. Van 1981 tot op heden is er een aangroei geweest met 10% terwijl de groei op Vlaams niveau slechts 5% bedroeg. De sterkste aangroei situeerde zich in de periode 1981 – 1991. Het laatste decennium is de aangroei gedaald tot 4% van het bevolkingsaantal.

Er is er sprake van een lichte doch constante groei van het bevolkingsaantal, zodat per 1-1-2002 de gemeente 14.715 inwoners telde. Ongeveer 1% hiervan zijn vreemdelingen, wat erg laag is, aangezien het Vlaams gemiddelde ca. 5% bedraagt.

Het huidig bevolkingsaantal stemt ongeveer overeen met een bevolkingsdichtheid van 348 inw/km<sup>2</sup> tegenover een Vlaams gemiddelde van 438 inw/km<sup>2</sup> (5.940,3 miljoen inwoners op 1/1/2000).

**Tabel 5. Bevolking, oppervlakte en dichtheid in het arrondissement Turnhout, de provincie en het Vlaams Gewest  
bron : NIS volks- en woningtelling 1981-1991**

Gemeente	Bevolking		Oppervlakte (ha)	Dichtheid (inw/km <sup>2</sup> )		Evolutie
	1981	1991		1981	1991	
Geel	31.463	32.487	10.985	286	296	+3%
Herselt	11.340	12.730	5.231	217	243	+12%
<b>Laakdal</b>	<b>13.297</b>	<b>14.221</b>	<b>4.248</b>	<b>313</b>	<b>335</b>	<b>+6%</b>
Meerhout	8.613	9.141	3.628	237	252	+6%
Westerlo	19.459	20.607	5.512	353	374	+5%
Arr. Turnhout	359.407	383.179	135.685	265	282	+6%
Prov. Antwerpen	1.569.876	1.605.167	286.738	547	560	+2%
Vlaams Gewest	5.630.129	5.768.925	1.352.225	416	427	+2%

##### 5.1.1.2 Migratie en natuurlijke aangroei

De loop van de bevolking in de gemeente wordt in hoofdzaak bepaald door twee determinanten namelijk de natuurlijke aangroei en het migratiesaldo. De natuurlijke aangroei hangt af van het aantal geboorten en overlijdens en het migratiesaldo is het resultaat van de in- en uitwijking van de inwoners. In de volgende tabel is de bevolkingsevolutie voor de periode 1989 - 2000 weergegeven.

**Tabel 6. Evolutie van het bevolkingsaantal 1989 - 2001**  
bron : Gemeente Laakdal + eigen verwerking

Periode	Natuurlijke Evolutie	Migratie	saldo	bevolking
1989	+72	-20	+52	14.231
1990	+60	-36	+24	14.255
1991	+26	-20	+6	14.261
1992	+43	+79	+122	14.394
1993	+46	+58	+104	14.498
1994	+26	+49	+75	14.573
1995	+29	+15	+44	14.617
1996	+57	-37	+20	14.637
1997	+21	+35	+56	14.705
1998	+10	+33	+43	14.748
1999	+32	+23	+55	14.806
2000	-4	-1	-5	14.801

Het voorbije decennium wordt gekenmerkt door een constante stijging van de bevolking. Het jaar 2000 vormt evenwel een trendbreuk door een tijdelijke daling van het bevolkingsaantal die in 2001 wordt doorgezet (14.715 inwoners per 31.12.2001) . Waar het **migratiesaldo sterke schommelingen** vertoont, is bij de natuurlijke aangroei toch een zekere (dalende) trend waar te nemen de laatste vijf jaar.

**Het positieve migratiesaldo in de periode 1991- 2000 kan verklaard worden door :**

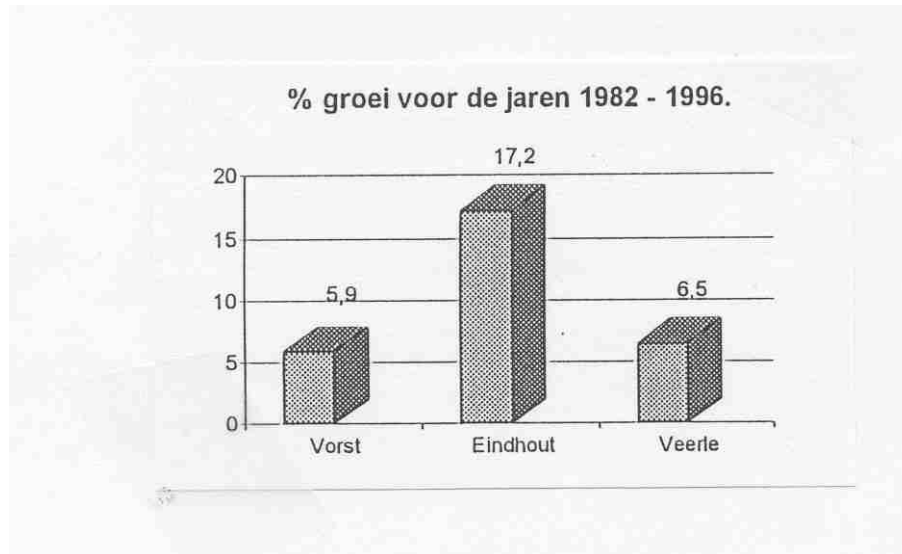
- de goede bereikbaarheid van Laakdal via de autosnelweg
- het stijgend aanbod van werkgelegenheid in de industriezone langsheen het Albertkanaal / E313, in het bijzonder met de vestiging van Nike
- het groene karakter van de gemeente, dat zich vertaalt in een aangenaam woonklimaat

### 5.1.1.3 Ruimtelijke spreiding

Binnen de gemeente Laakdal vormt de kern Veerle de grootste woonkern en omvat 36% van de bevolking. De deekern van Eindhout bevat 22% van de bevolking en in de deelgemeente Vorst zijn 42% van de inwoners gehuisvest, waarvan 19% in Groot Vorst en 23% in Klein Vorst.

Als we de evolutie van het bevolkingscijfer gedurende de laatste vijftien jaar bekijken op niveau van de deekernen, blijkt dat vooral Eindhout een sterke stijging van de bevolking kent.

**Figuur 8. Groeipercentage voor de periode 1982 – 1996 (Gedas, woningbehoeftestudie)**



Als we de evolutie van het jongste decennium bekijken geeft dit een gans ander beeld. Over de periode 1994 – 2001 is de groei op niveau van de deelkernen bekeken en blijkt de sterkste groei te Veerle en is er een aanzienlijke afname van de bevolking met ruim 150 eenheden te Klein Vorst.

**Tabel 7. Evolutie van het bevolkingsaantal 1994 – 2001 per deelkern  
bron : Gemeente Laakdal + eigen verwerking**

Kernen	31/12/1994	31/12/2001	Evolutie in %
Eindhout	3.213	3.188	- 0.78%
Veerle	5.082	5.324	+ 4.76%
Groot Vorst	2.730	2.814	+ 3.07%
Klein Vorst	3.548	3.389	- 4.49%
Laakdal	14.573	14.715	+ 1.00%

#### 5.1.1.4 Leeftijdsstructuur

Veranderingen in de bevolkingsomvang worden bepaald door geboorte en sterfte en door emigratie en immigratie.

Een afnemend stijgingspercentage van het bevolkingscijfer en een daling in de natuurlijke aangroei werken het proces van veroudering in de hand. De gemeente heeft echter nog een vrij gezonde bevolkingspiramide. Voor het referentiejaar 1991 ligt het aandeel jongeren in de gemeente (24%) ongeveer op het Vlaams gemiddelde (25%), het aantal ouderen (12%) is een stuk gunstiger dan het Vlaams gemiddelde (14%). Dit maakt dat voor de gemeente Laakdal de ouderdomscoëfficiënt (het percentage ouderen gedeeld door het percentage jongeren, vermenigvuldigd met honderd) met "48" een stuk lager ligt in vergelijking met deze van het Vlaams gewest (56).

**Tabel 8. Leeftijdsopbouw en ouderdomsindex**  
bron : NIS (1992 – 2001) + eigen verwerking

Jaartal	Leeftijdsopbouw 1991 / 1996			
	0-19 (%)	20-64 (%)	+65 (%)	Index
1992	24.9	63.0	12.1	48.6
1993	24.6	63.0	12.4	51.4
1994	24.2	62.9	12.9	54.2
1995	23.7	63.0	13.3	56.3
1996	23.4	63.0	13.6	58.2
1997	23.1	63.0	13.9	60.4
1998	22.7	63.0	14.3	63.0
1999	22.2	63.1	14.7	66.0
2000	21.7	63.8	14.5	67.5
2001	21.1	64.3	14.6	69.2
Vlaams Gewest 1991	25	61	14	56

De evolutie voor de periode 1992 –2001 toont ons een verouderingsproces dat zich doorzet en zich verder zal blijven doorzetten, waardoor het aantal ouderen verder zal toenemen in verhouding tot het aantal jongeren.

### 5.1.1.5 Gezinnen

De recente evolutie leert ons dat het aantal huishoudens op tien jaar tijd in Laakdal met ca. 12% gestegen is (van 4.972 in 1991 naar 5.599 gezinnen in 1998), tegenover ca. 7% in Vlaanderen. In de gemeente waren in 1991 (bron: NIS) 16% van de gezinnen alleenstaanden (774 personen). Het aantal alleenstaande vrouwen ligt hoger dan mannen.

De gemiddelde gezinsgrootte (2,87 - NIS 1991) ligt hoger dan het arrondissementeel gemiddelde (2,82) en het Vlaams gemiddelde (2,62). Ten opzichte van 1981 (met respectievelijke gezinsgroottes van 3,27 , 3,14 en 2,86) zien we evenwel dat de gezinsgrootte evenredig is afgenomen (-11%) in vergelijking met deze op Vlaams niveau (-10%).

Wanneer we bevolkingsgroei in diezelfde periode (+9%) hiernaast leggen, kunnen we niet anders dan concluderen dat de gezinsverdunding een belangrijke factor zal zijn m.b.t. de prognose van het aantal bijkomende woningen voor Laakdal.

### 5.1.2 Woningvoorraad

In dit onderdeel worden twee luiken onderscheiden. Enerzijds is er een analyse van de kwantiteit en anderzijds van de kwaliteit van de bestaande wooneenheden, met inbegrip van het aantal leegstaande woningen en de realisaties van de sociale bouwmaatschappijen. De analyse van de woningvoorraad is enigszins verouderd, aangezien ze noodgedwongen gebaseerd is op de gegevens van de volkstelling van 1991. Aanvullend worden de bouwactiviteiten voor de periode 1991 -2001 in beeld gebracht.

In het tweede luik wordt, op basis van de inventaris van de onbebouwde percelen in woon- en woonuitbreidingsgebied, het aantal potentiële wooneenheden bepaald. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de percelen langs uitgeruste wegen en die in nog te ontwikkelen binnengebieden.

### 5.1.2.1 Spreiding van het aantal woningen

Uit de volks- en woningtelling 1991 (NIS) blijkt voor Laakdal een woningbestand van 4.910 woningen. Dit zijn 792 woningen meer t.o.v. 1981 en liefst 1.641 meer dan in 1970, wat een groei van respectievelijk 19% en 26% betekent. Dit is een sterke groei in vergelijking met de buurgemeenten.

Gelet op het feit dat het aantal inwoners in de periode 1981-1991 slechts 12% gestegen is, duidt dit reeds op een gevoelige gezinsverdunding gedurende deze periode.

**Tabel 9. Vergelijking woningbestand 1981 – 1991 (NIS woningtelling 1991)**

	particuliere woningen 1981	particuliere woningen 1991	verschil 1981- 1991	aangroei in per- centage 1981- 1991
Tessenderlo	4.403	5.147	744	16.8%
Meerhout	2.740	3.165	425	15.5%
<b>Laakdal</b>	<b>4.118</b>	<b>4.910</b>	<b>792</b>	<b>19.2 %</b>
Aarschot	9.0374	10.119	1.082	11.90 %
Turnhout	13.372	14.881	1.509	10.1 %
Brabant	881.855	869.535	-12.320	-0.014%
Vlaams Gewest	1.961.418	2.141.557	180.076	9.18 %

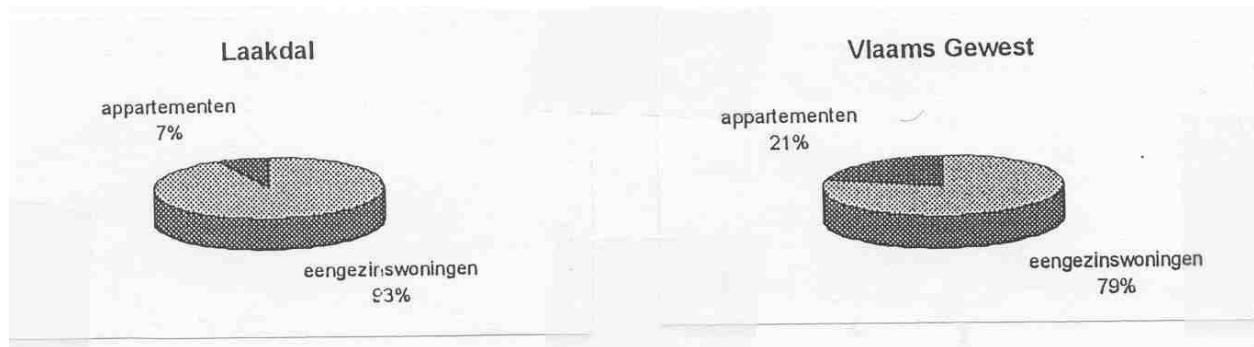
bron: NIS

Uit de gegevens van de bouwactiviteiten van de gemeente Laakdal (2.2.3.) voor de periode 1991 – 2001 blijkt dat er 583 nieuwe wooneenheden werden gerealiseerd, waardoor het totaal aantal woningen per 1.1.2002 nu 5493 eenheden bedraagt. Dit geeft een groeipercentage van 11%, wat aanzienlijk lager ligt dan het cijfer in de periode ervoor.

### 5.1.2.2 Woningtype en beheersvorm

Globaal gezien is het **aantal appartementen laag (7.2 %)** in vergelijking met het **aantal ééngesinswoningen ( 92.8%)**. De voorkeur van de inwoners in Laakdal gaat momenteel nog sterk uit naar het verwerven van eengezinswoningen. Ook ten opzichte van het arrondissementeel of provinciaal gemiddelde is dit voor appartementen een lage score (respectievelijk 29% en 34%); het gemiddelde voor enkele buurgemeenten zit dan weer op de zelfde hoogte bijvoorbeeld Meerhout (7,2%).

**Figuur 9. Woningbestand 1991 (NIS woningtelling 1991)**



Ongeveer **76% van de woningen** in de gemeente zijn **van het type open bebouwing**, wat zeer hoog ligt in vergelijking met de cijfers voor het arrondissement (13%), de provincie (28%) en Vlaanderen (34%). Ter vergelijking heeft de gemeente Meerhout een percentage aan open bebouwing van 72% en de gemeente Tessenderlo een percentage van 53%.

Het aandeel van gesloten bebouwing (10%) ligt in Laakdal dan weer een stuk lager dan het arrondissementsgemiddelde ( 44% ) het provinciaal (25%) en het Vlaams (26%) gemiddelde (NIS woningtelling 1991). De cijfers over halfopen bebouwing liggen met 14% op hetzelfde niveau van zowel arrondissement (13% ), provincie (14%) als Vlaams gewest (18%).

Op niveau van de gemeente is het aandeel van open bebouwing het hoogst in Veerle. Het aandeel van gesloten bebouwing is het hoogst in de kernen Klein Vorst en vooral Groot Vorst.

De gemeente Laakdal telt 860 **huurwoningen** wat overeenstemt met **18% van het woningbestand**. Het aantal huurders is vooral terug te vinden in de appartementen. Dit is een laag cijfer in vergelijking met de buurgemeenten (Tessenderlo 25%, Meerhout 17%) en erg laag in vergelijking met het arrondissement en de provincie (respectievelijk 40% en 35%). Het aantal huurwoningen is in Laakdal daarbij met 2% toegenomen t.o.v. 1981. Met deze toename staat Laakdal lijnrecht tegenover de algemene trend van een afname van het aantal huurwoningen en een toename van het aantal eigenaars, zoals in Tessenderlo (75%), Meerhout (83%), de provincie (65%) en het gewest (69%). Laakdal beschikt desondanks over een hoog aantal eigenaars, namelijk 4.022 of 82%.

### 5.1.2.3 Sociale woningbouw

De gemeente Laakdal heeft een ruime aanwezigheid van sociale woningen in vergelijking met de regio en Vlaanderen. In totaal werden 571 sociale woningen opgetrokken in de gemeente, wat overeenstemt met 10.4% van het woningbestand. In relatie tot de totaliteit van het woningbestand beschikt de gemeente over 356 sociale huurwoningen (6.10%) en 215 sociale koopwoningen (4.30%).

Zoals reeds gesteld, is dit in vergelijking met het Vlaams gemiddelde een ruim aanbod. In Vlaanderen zijn 8,8% van de woningen, sociale woningen<sup>14</sup>. Het Vlaams Gewest beschikt over 5,2% sociale huurwoningen en 3,3% sociale koopwoningen. Daarnaast werden door de sociale

<sup>14</sup> Wonen in Vlaanderen, onderzoek naar de doelgroepen van het woonbeleid, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, AROHM - afdeling Woonbeleid Brussel 1996

bouwmaatschappijen 0,3% sociale bouwkavels gerealiseerd. Vooral het **aandeel aan sociale huurwoningen is in de gemeente Laakdal sterk vertegenwoordigd.**

Er zijn **drie sociale bouwmaatschappijen** werkzaam in Laakdal :

- Zonnige Kempen
- Geelse Bouwmaatschappij
- Kleine Landeigendom

De **Zonnige Kempen** is de grootste maatschappij en **realiseerde 255 woningen** voornamelijk van huurwoningen van het type ééngezinshuizen. In aansluiting met de projecten werden een beperkt aantal koopwoningen (40 ééngezinshuizen) gerealiseerd. De **Geelse Bouwmaatschappij realiseerde 234 woonegelegenheden** voornamelijk huurwoningen van het type ééngezinshuizen. Een beperkt aantal bejaardenwoningen en gehandicaptenwoningen behoren tevens tot het aanbod. Een honderdtal sociale huurwoningen is intussen verkocht, waardoor het aanbod aan sociale koopwoningen is opgetrokken. Tenslotte realiseerde de **Kleine Landeigendom 72 koopwoningen** in de gemeente Laakdal.

De sociale woningbouw is vooral geconcentreerd in de kern Eindhout (42%), met name in de wijken Stokberg, Akkerode, Toekomststraat, Zavelbosstraat, Oosterloseweg en het gebied Tempelstraat/Stapakker/Sint Servaasstraat. Deze projecten van De Zonnige Kempen en de Kleine Landeigendom omvatten vooral eengezinshuizen. De kern Veerle heeft het kleinste aantal sociale woningen gerealiseerd, namelijk 16%, deze zijn gelegen in de Kabinestraat en Brouwerijstraat. Projecten te Groot Vorst bevinden zich in Houthoek en Kerkstraat, te Klein – Vorst in Noord ter Heide (De Locht).

Wanneer we kijken naar de fasering waarmee de verschillende projecten gerealiseerd werden, valt op dat er vooral in de jaren 80 veel sociale woningen werden gerealiseerd, zie onderstaande tabel.

**Vraag naar sociale woningen** : het aantal kandidaat huurders op de geactualiseerde wachtlijst van de Geelse Bouwmaatschappij bedraagt 102 gezinnen. Dit betekent een wachttijd van 1 à 2 jaar afhankelijk van het aantal vrijkomende woningen. De gegevens van de Zonnige Kempen geven eenzelfde beeld te zien.

De vraag vertaalt zich vooral in een nood aan woonegelegenheden voor :

- alleenstaanden
- ontwrichte gezinnen
- bejaarden.

**Tabel 10. Verdeling Sociale woningbouw (gegevens bouwmaatschappijen)**

Bouwmaatschappij periode	Deelkern	Situering	Aantal woonegelegenheden
<b>Laakdal totaal</b>			<b>Totaal 581</b>
<b>Zonnige Kempen</b>			<b>Totaal 255</b>
1969 – 1973	Eindhout	Toekomststraat fase I en II	36 huurw. – 26 koopw.
1996	Eindhout	Toekomststraat III	6 huurw.
1984 – 1989	Eindhout	Stokberg fase I en II	85 huurw. – 1 koopw.
1998	Eindhout	Eindhoutdorp	7 huurw. Renovatie
1973 – 1981	Veerle	Kabinestraat fase I, II, III	42 huurw. – 5 koopw.
1994 – 1999	Veerle	Brouwerijstraat I, II, III	35 huurw. – 8 koopw.



1996	Veerle	Tessenderloseweg I	4 huurw. Renovatie
<b>Geelse Bouwmaatschappij</b>			<b>Totaal 234</b>
1967 – 1972	Groot Vorst	Houthoek fase I,II	52 huurw.
1975 – 1981	Groot Vorst	Houthoek fase III, IV	76 huurw.
1980 – 1983	Klein Vorst	Noord-ter-Heide - De	97 huurw.
1996	Groot Vorst	Locht fase I, II, III Kerkstraat	9 app. Renovatie
<b>Kleine landeigendom</b>			<b>Totaal 72</b>
1971 – 1983	Eindhout	Zavelbosstraat	41 koopw.
1986 – 1992	Eindhout	Oosterloseweg	31 koopw.

De gemeente Laakdal heeft twee rustoorden, namelijk het **rustoord “Op Haanven”** en het **rusthuis “De Wingerd”** Diestsebaan te Veerle. De Wingerd is een project van de CM en telt 85 woongelegenheden en “Op Haanven” is een privé initiatief en heeft een 50-tal bedden. Momenteel loopt er een aanvraag tot uitbreiding van de capaciteit bij het Ministerie van Welzijn voor 17 bijkomende bedden en zullen een 15-tal serviceflats worden gerealiseerd.

In 2001 was 21% (3.061 personen) van de Laakdalse bevolking ouder dan 60 jaar, wat een stijging betekent met 2% op vijf jaar tijd. De vergrijzing zal verder toenemen en oplopen tot 24% van de bevolking in 2010. De behoefte aan serviceflats en rusthuisbedden in functie van de bejaardenzorg zal dan ook verder toenemen.

Het OCWM wenst een tiental bejaardenwoningen te realiseren om tegemoet te komen aan de behoeften. De wachtlijst voor een woning bestaat in hoofdzaak uit mensen die meteen een woning willen betrekken. Een beperkt aantal mensen heeft zich reeds ingeschreven voor als ze zorgbehoevend worden. De wachtlijsten voor serviceflats en rustoordbedden zijn lang, wat grotendeels te verklaren is door het feit dat mensen zich op verschillende plaatsen laten inschrijven.

## 5.1.3 Woningkwaliteit

### 5.1.3.1 Ouderdom

In vergelijking met de gemiddelden van arrondissement Antwerpen, de provincie of het Vlaams gewest, heeft de gemeente Laakdal een relatief jong woningbestand.

Ruim de helft van de woningen 60% is opgetrokken na 1961 (waarvan 50% in de periode ‘71-’80), terwijl dit voor de gemiddelde Antwerpse gemeente slechts 41% bedraagt.

Amper 14% van de woningen in de gemeente Laakdal dateert van vóór 1946. Dit cijfer ligt veel lager dan het arrondissementeel, provinciaal en Vlaams gemiddelde (respectievelijk 25, 24 en 26%). Het aandeel woningen dat dateert uit de periode vlak na de tweede wereldoorlog ligt dan weer hoog (26%).

**Tabel 11. Ouderdom van de woningen  
bron: Volks- en woningtelling 1991 (NIS)**

Kernen	Totaal	voor ‘46	’46 – ‘60	sinds ‘61
--------	--------	----------	-----------	-----------

Tessenderlo	5.147	12%	31%	57%
Meerhout	3.165	19%	30%	51%
Laakdal	4.910	14%	26%	60%
Arr. Turnhout	133.606	17%	45%	38%
Prov. Antwerpen	616.885	24%	35%	41%
Vlaams Gewest	2.141.557	26%	34%	40%

### 5.1.3.2 Comfort

Naast de ouderdom van de woningen is het woningcomfort een belangrijk criterium om de kwaliteit van het woningbestand te taxeren. Hierin scoort de gemeente Laakdal goed. Toch hadden in 1991 nog 14% van de woningen een beperkt comfort, wat inhoudt dat 706 woningen geen toilet met spoeling binnen hadden of geen bad of stortbad en slechts over een minimale keuken (4 m<sup>2</sup>) beschikten. Het aandeel van de woningen met een beperkt comfort is dan weer hoog in vergelijking met de buurgemeenten en het arrondissement. Enkel de gemeente Herselt scoort hier slechter.

**Tabel 12. Comfortniveau van de woningen**  
bron: Volks- en woningtelling 1991 (NIS)

Kernen	Totaal	voor '46
Tessenderlo	319	6%
Geel	1.270	11%
Herselt	834	17%
Meerhout	474	14%
<b>Laakdal</b>	<b>706</b>	<b>14%</b>
Arr. Turnhout	13.799	10%
Prov. Antwerpen	62.163	10%
Vlaams Gewest	531.714	14%

### 5.1.3.3 Leegstand

Uit de vermoedenslijst van leegstand, verwaarlozing en verkrotting (gemeente Laakdal 2001) blijken er in totaal 41 woningen voor te komen op de inventarislijst voor de "heffing op leegstand en verkrotting". Hiervan zijn 15 woningen gelegen in Veerle, 6 in Groot Vorst, 11 in Klein Vorst en 9 in Eindhout.

Vermits het hier slechts enkele woningen betreft (0,7% van het totale woningbestand) en deze zeer verspreid zijn over het grondgebied van de gemeente is de leegstand niet echt van invloed op de leefbaarheid van de woonkernen.

**Tabel 13. Leegstand te Laakdal**  
Gegevens gemeente Laakdal – eigen verwerking

Leegstand	Eindhout	Veerle	Groot Vorst	Klein Vorst	Laakdal
Ongeschikt	/ 1	4	4	5	14
Onbewoonbaar					

Verwaarlozing	4	3	1		8
Leegstand zonder verwaarlozing	4	8	1	6	19
<b>Totaal</b>	<b>9</b>	<b>15</b>	<b>6</b>	<b>11</b>	<b>41</b>

### 5.1.4 Bouwactiviteiten

In de periode 1991-1995 werden door de gemeente Laakdal in totaal 287 vergunningen voor nieuwbouw afgeleverd of een gemiddelde van 57 per jaar en 24 vergunningen voor verbouwing. Voor de periode 1996 – 2000 werden er tevens 287 vergunningen voor een nieuwbouwwoning afgeleverd of tevens een gemiddelde van 57 woningen per jaar.

De meeste bouwvergunningen voor nieuwbouw betreffen eengezinswoningen in open bebouwing. 15% van deze woningen zijn appartementen, waardoor een toename van het aantal appartementen kan vastgesteld worden.

In deze periode werden bijkomend door de Zonnige Kempen woningprojecten gerealiseerd in de Brouwerijstraat te Veerle, fase I - 15 huurwoningen in 1993, fase II – 20 huurwoningen in 1998 en fase III – 8 huurwoningen in 1999. Op de Tessenderloseweg werden 4 huurwoningen gerealiseerd in 1996. De Geelse Bouwmaatschappij realiseerde 9 appartementen in 1996 in de voormalige school aan de Kerkstraat te Groot Vorst.

Het verlenen van een bouwvergunning wordt anderzijds niet noodzakelijk gevolgd door het bouwen van een woning, maar in de gemeente Laakdal is dit aantal te verwaarlozen.

Het bouwritme geeft het jaarlijks gemiddeld aantal nieuwbouwwoningen weer. Uit de onderstaande gegevens blijkt dat er tijdens het jongste decennium in de gemeente Laakdal, door privé en sociale bouwmaatschappij samen gemiddeld 63 nieuwe woongelegenheden per jaar werden opgetrokken en gemiddeld 3 woningen per jaar worden gesloopt.

Als we naar de evolutie kijken, bemerken we een erg stabiele lijn die constant rond de 60 nieuwe woningen per jaar schommelt.

**Tabel 14.      Bouwtoelatingen 1992-2001**  
bron : Gemeente   Laakdal

Jaar	Nieuwbouw	Sociale woningbouw	Slopen woning
1992	62		3
1993	62	15	2
1994	64		1
1995	57		1
1996	55	13	1
1997	66		2
1998	50	20	6
1999	60	8	7
2000	56		3
2001	49		5
<b>Totaal</b>	<b>581</b>	<b>56</b>	<b>34</b>

### 5.1.5 Theoretisch beschikbare bouw mogelijkheden

### 5.1.5.1 Methodiek voor het bepalen van het aantal potentiële wooneenheden

Om het aantal potentiële wooneenheden te bepalen wordt om te beginnen een overzicht gemaakt van alle<sup>15</sup> onbebouwde percelen die juridisch bebouwbaar zijn, m.a.w. gelegen zijn in een woongebied, landelijk woongebied, woonpark, woonuitbreidingsgebied, woonbestemming in een goedgekeurd BPA of goedgekeurde verkaveling.

Er wordt tevens een onderscheid gemaakt tussen percelen gelegen langs uitgeruste wegen en percelen gelegen in binnengebieden. Aan het eerste type percelen, woongebied langs uitgeruste wegen (WG) wordt het aantal potentiële wooneenheden toegekend op basis van de perceelsbreedte aan de straatkant. Deze hangt af van het gewenste bebouwingstype. Indien het perceel gelegen is in een BPA of een goedgekeurde verkaveling is dit bebouwingstype, evenals de ligging van de rooilijn, de bouwdiepte, enz. reeds vastgelegd. Ook de minimum perceelsbreedte kan in de voorschriften van het BPA aangegeven worden, en deze kan overgenomen worden, voor zover ze niet groter is dan 10, 15 of 20 m voor resp. gesloten, halfopen of open bebouwing.

Indien het gaat over percelen buiten de BPA's, wordt het dominante bebouwingstype genomen van het betreffende straatsegment. In overeenstemming met omzendbrief RO 97/03 worden de volgende minimum richtbreedtes gehanteerd : 6 m voor gesloten bebouwing, 10 m voor halfopen bebouwing en 15 m voor open bebouwing. Er wordt hierbij zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande percelering. Voor brede percelen wordt uitgegaan van opsplitsing in geval van bebouwing, zeer smalle percelen worden samengenomen of toegevoegd aan een breder aangrenzend perceel. Deze te grote of te kleine percelen zullen vanzelfsprekend moeilijker op de markt komen, omdat er een herindeling van de percelering moet gebeuren.

De aanpak voor ingesloten percelen en binnengebieden in woongebied (OWG) en woonuitbreidingsgebied (OWUG) is volledig anders. Hier wordt gewerkt met de gezamenlijke oppervlakte van aaneengesloten ingesloten percelen, waarop een bepaalde woningdichtheid toegepast wordt. Dit is een bruto-dichtheid: de oppervlakte die ingenomen wordt door aan te leggen ontsluitingswegen e.d. is hierin meegeteld.

De hierboven beschreven methodologie geldt in feite voor eengezinswoningen. Een zeker deel van de toekomstige woningbehoefte zal echter uit appartementen en studio's bestaan. Voor de binnengebieden maakt dit geen verschil: de aangegeven woningdichtheden kunnen zowel op één- als meergezinswoningen slaan (waarbij bv. een hogere dichtheid d.m.v. appartementen in het ene gebied een lagere dichtheid in een ander gebied met eengezinswoningen in open bebouwing kan compenseren).

Wat de onbebouwde percelen langs uitgeruste wegen betreft: de grootste concentraties hiervan bevinden zich logischerwijs aan de randen van de woonkernen, waar open, landelijke bebouwing domineert en de bouw van appartementen ruimtelijk niet wenselijk is. In de zones met dichtere bebouwing, waar meergezinswoningen wel meer aangewezen zijn, zijn de nog vrijliggende percelen vaak smal en niet aaneengrenzend, en dus evenmin geschikt.

Deze methodiek gaat terug op de richtlijnen van de overheid cfr: omzendbrief RO/96/07 in verband met de inventarissen van de onbebouwde percelen, zoals overgenomen in de Provinciale Omzendbrief van de provincie Antwerpen voor de opmaak van de woningprogrammatie als onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

<sup>15</sup> Inventaris opgemaakt van beschikbare bouw mogelijkheden door Gedas in de zomer 1997 op basis van kadasterplannen + terreininventarisatie.

### 5.1.5.2 Inventaris van het aantal potentiële woonmogelijkheden

#### kaart 23 inventaris mogelijk te ontwikkelen gebieden

In de onderstaande tabel worden de mogelijkheden voor de verschillende kernen naar voor gebracht. Aansluitend volgt een detailbeschrijving van de resultaten per categorie.

**Tabel 15. Inventaris van de bouwmogelijkheden per kern**  
bron : Woningbehoeftestudie Laakdal 1998

Kern	cat. 1	cat. 2	Som	%	cat. 3	cat. 4	Som	%	totaal	tot. %
Eindhout	176	72	248	18%	41	125	166	13%	414	15%
Veerle	362	225	587	44%	95	75	170	14%	757	30%
Groot Vorst	102	135	237	18%	257	213	470	39%	707	28%
Klein Vorst	108	158	264	20%	85	316	401	34%	665	27%
<b>Gemeente Laakdal</b>	<b>748</b>	<b>590</b>	<b>1.336</b>	<b>53%</b>	<b>478</b>	<b>729</b>	<b>1.207</b>	<b>47%</b>	<b>2.543</b>	<b>100%</b>
	<b>56%</b>	<b>44%</b>	<b>100%</b>		<b>40%</b>	<b>60%</b>	<b>100%</b>			

### 5.1.5.3 Detailbeschrijving categorie 1 – Geordend Woongebied (WG)

De cijfergegevens in categorie 1 of geordende woongebieden, werden bekomen door op gedetailleerde wijze alle **bouwvrije percelen in goedgekeurde verkavelingen** op het grondgebied van de gemeente te bekijken. In totaal bevindt zich een reserve van ca. 748 bouwrijpe percelen in goedgekeurde verkavelingen. Het betreft vooral kleine verkavelingen die sterk verspreid zijn over het woongebied en waarvan een aanzienlijk deel van de kavels reeds ingevuld is. Het aantal vrije bouwpercelen in reeds uitgeruste verkavelingen is verspreid over de hele gemeente, met als absoluut zwaartepunt Veerle (362 percelen of 48%). Het aanbod is in verhouding tot de bestaande bebouwing ook groot te Eindhout (176 percelen of 24%). Het aanbod is eerder beperkt te Groot Vorst en Klein Vorst maar bedraagt samen nog een bouwreserve van 210 bouw kavels. Op de plannen in bijlage is de ruimtelijke situering van het aanbod weergegeven.

### 5.1.5.4 Detailbeschrijving categorie 2 – Geordend Woongebied (WG)

Het aantal **bouwvrije percelen langs bestaande straten in woongebied en woongebied met landelijk karakter (cf. geordende woongebieden volgens gewestplan)** ligt met 590 bouwpercelen een stuk lager dan het aanbod bouwrijpe percelen in goedgekeurde verkavelingen, maar is in vergelijking met andere Vlaamse gemeenten nog steeds fors. Samen met categorie 1 levert dit een bouwreserve op van ca. 1.338 percelen, en ruim de helft van de gemeentelijke bouwreserve. De grootste reserve bouwgrond van categorie 2 ligt in de kern Veerle, die ruim een derde (225 percelen of 38%) van het aanbod voor zijn rekening neemt; het aandeel van de kern Eindhout is hier dan weer beperkt. Klein Vorst is met 27% nog behoorlijk; Groot Vorst biedt als kleinste van de vier kernen een aanbod van 23%. Op de plannen in bijlage is de ruimtelijke situering van het aanbod weergegeven.

### 5.1.5.5 Detailbeschrijving categorie 3 – Ongeordend Woongebied (OWG)

Ongeveer 18% van de gemeentelijke bouwreserve is gelegen in de **rode gebieden van het gewestplan of niet geordende woongebieden, die nog ontsloten kunnen worden** voor woningbouw. Deze gebieden komen in de vier kernen nog voor. Hierbij is het de kern Groot

Vorst die de grootste reserves biedt (50%), gevolgd door Klein Vorst en Veerle met elk ongeveer 20%; Eindhout beschikt over minder reserves in de nog aan te snijden woongebieden (ongeveer 10%).

De woningbehoeftestudie, Gedas 1998 geeft een gedetailleerde weergave van de opgesomde gebieden. Een aantal zeer kleine volledig ingesloten binnengebieden die niet in aanmerking komen om er te bouwen zijn in vergelijking tot de woningbehoeftestudie niet meer in de inventaris opgenomen. Concreet betreft het de volgende zones:

**Tabel 16a. Inventaris van de bouwmogelijkheden OWG - Eindhout**

<i>Naam en nr.</i>	<i>potentieel aantal woningen</i>	<i>Beschrijving(Ligging, opp., ontsluiting,...)</i>	<i>opmerkingen</i>
Gemeenteheidestraat (1)	14	Het gebied is gelegen in de kern van Eindhout en heeft een oppervlakte van 0.9 ha. Dichtheid bebouwing max. 15w/ha	Het gebied sluit aan met een achterliggend woonuitbreidingsgebied.
Schoolstraat (2)	15	Dit gebied ligt centraal in de kern en is 1 ha groot. Ontsluiting langs de Schoolstraat. Dichtheid bebouwing max. 15w/ha	Bedoeling is een project te realiseren op basis van een gemengd initiatief privaat / sociale bouwmaatschappij
Kapelleberg - Weverstraat (3)	12	Een centraal in de kern gelegen rechthoekig binnengebied met opp. 0.85 ha. Versnipperde eigendomsstructuur. Ontsluitingsmogelijkheden beperkt. Dichtheid bebouwing max. 15w/ha	

**Tabel 16b. Inventaris van de bouwmogelijkheden OWG - Veerle**

<i>Naam en nr.</i>	<i>potentieel aantal woningen</i>	<i>Beschrijving(Ligging, opp., ontsluiting,...)</i>	<i>opmerkingen</i>
Riemortelseweg (6)	21	Het gebied is gelegen in de kern en heeft een oppervlakte van 1.4 ha. Dichtheid bebouwing max. 15w/ha	Bedoeling is een project te realiseren op basis van een gemengd initiatief privaat / IOK
Lange Blok - Makelstraat (7)	9	Dit gebied ligt centraal in de kern en is 0.6 ha groot. Ontsluiting en rioleringsproblematiek vormen een probleem. Dichtheid bebouwing max. 15w/ha	
Brouwerijstraat (8)	28	Het gebied is centraal gelegen in de dorpskern. De opp. is 1.4 ha Dichtheid bebouwing max. 20w/ha	In eigendom van Zonnige Kempen – gefaseerd zullen sociale woningbouwprojecten worden ontwikkeld.
De Hegge (9)	5	Restgebied van gemeentelijke verkaveling. De opp. is 0.4 ha Dichtheid bebouwing max. 15w/ha	In eigendom van de gemeente. Achterin gelegen gebied nog moeilijk te ontsluiten
Werftstraat (10)	10	Het gebied is gelegen aan de rand van de kern. De opp. is 0.7 ha Dichtheid bebouwing max. 15w/ha	
Heieinde (11)	22	Het gebied is centraal gelegen in de verkaveling Heieinde te Veerle Heide. De opp. is 1.5 ha. Dichtheid bebouwing max. 15w/ha. Momenteel tuinen en sportterrein. Ontsluitingsmogelijkheden voorhanden.	

**Tabel 16c. Inventaris van de bouwmogelijkheden OWG - Groot Vorst**

<i>Naam en nr.</i>	<i>potentieel aantal woningen</i>	<i>Beschrijving(Ligging, opp., ontsluiting,..)</i>	<i>opmerkingen</i>
Molenveld (13)	180	Het is een groot gebied gelegen tussen Veldstraat en Toke Van Nestestraat dat aansluit bij de Markt. Het globale binnengebied heeft een oppervlakte van +/- 9 ha. Dichtheid bebouwing max. 20w/ha	Het gebied is bevroren geweest door het tracé van de recht-trekking van de N 141 zoals voorzien op het gewestplan. Momenteel is het gebied begrepen in BPA "Kom – Vorst" in opmaak.
Putstraat - Gastenhuis (14)	27	Het gebied is centraal gelegen in de kern en heeft een oppervlakte van 1.7 ha. Dichtheid bebouwing max. 15w/ha	De gemeentelijke verkaveling Gastenhuis werd vergund d.d. 27.08.1999 en omvat 2/3 van het gebied
Rozenstraat (15)	48	Een afwerkingsgebied van de woonzone met een oppervlakte van +/- 2.4 ha. . Dichtheid bebouwing 20w/ha	Een belangrijk deel van het gebied is in eigendom van de Geelse Bouwmaatschappij. Gefaseerd zal hier de verdere uitbouw van sociale woningbouwprojecten plaatsvinden.

**Tabel 16d. Inventaris van de bouwmogelijkheden OWG - Klein Vorst**

<i>Naam en nr.</i>	<i>potentieel aantal woningen</i>	<i>Beschrijving(Ligging, opp., ontsluiting,..)</i>	<i>Opmerkingen</i>
Dikstraat - Meerlaarstraat (20)	60	Het gebied is centraal gelegen in de kern en heeft een oppervlakte van +/- 4 ha. De eigendomsstructuur is sterk versnipperd. Dichtheid bebouwing max. 15w/ha	
Huis Eeckhout Meerlaarstraat (21)	10	Perceel in aansluiting met de verkaveling Zuid De Vliet met opp. 0.75 ha groot. In eigendom van de gemeente. Dichtheid bebouwing beperkt	Bedoeling is op termijn in aansluiting met het dagcentrum serviceflats of begeleid wonen uit te bouwen.
Heistraat – achter de zagerij (22)	15	Het betreft een binnengebied met een oppervlakte van +/- 1 ha Dichtheid bebouwing max. 15w/ha	Woningbouwproject in aanvraag. Bedoeling is de zagerij zelf een gemeenschapsfunctie te geven.

### 5.1.5.6 Detailbeschrijving categorie 4 –

#### Ongeordend Woonuitbreidingsgebied (OWUG)

Het bouwpotentieel binnen de tot op heden **niet geordende woonuitbreidingsgebieden**, betreft een kwart van de bouwmogelijkheden. Deze zones komen voor in de vier kernen met een duidelijke overheersing voor de kern Klein Vorst waar 45% van de reserve in de

woonuitbreidingsgebieden voorkomt, maar ook in Groot Vorst is er een potentiële reserve van ruim een derde van de OWUG's. De woningbehoeftestudie, Gedas 1998 geeft een gedetailleerde weergave van de opgesomde gebieden. Het betreft de volgende gebieden:

**Tabel 17a. Inventaris van de bouwmogelijkheden OWUG - Eindhout**

<i>Naam en nr.</i>	<i>potentieel aantal woningen</i>	<i>Beschrijving(Ligging, opp., ontsluiting,..)</i>	<i>opmerkingen</i>
Stokberg (4)	65	Een langvormig gebied omsloten door de Stokberg met een oppervlakte van +/- 4 ha. Een deel van het gebied (1.50 ha) is in eigendom van de Zonnige Kempen – Dichtheid 20W/ha - elders te ontwikkelen volgens dichtheid bebouwing 15w/ha	Een deel van het gebied is in eigendom van de Zonnige Kempen. Gefaseerd zal hier de verdere uitbouw van sociale woningbouwprojecten plaatsvinden.
Molenstraat – Hamsbroek – Poeleinde (5)	60	Dit gebied ligt ten zuiden van de dorpskern en is +/- 4 ha groot. Ontsluiting langs de Oude Veerlebaan. Dichtheid bebouwing max. 15w/ha	Bedoeling is op termijn een project te realiseren op basis van een gemengd initiatief privaat / gemeente

**Tabel 17b. Inventaris van de bouwmogelijkheden OWUG - Veerle**

<i>Naam en nr.</i>	<i>potentieel aantal woningen</i>	<i>Beschrijving(Ligging, opp., ontsluiting,..)</i>	<i>opmerkingen</i>
Rauwstraat – Lange Blok(12)	75	Een langvormig gebied op loopafstand van de kern met een oppervlakte van +/-5 ha. Dichtheid bebouwing max. 15w/ha	

**Tabel 17c. Inventaris van de bouwmogelijkheden OWUG - Groot Vorst**

<i>Naam en nr.</i>	<i>potentieel aantal woningen</i>	<i>Beschrijving(Ligging, opp., ontsluiting,..)</i>	<i>opmerkingen</i>
Rozenstraat – Houthoek (16)	45	Een centraal gelegen rechthoekig gebied tussen Rozenstraat en Houthoek met een oppervlakte van +/- 3 ha. . Dichtheid bebouwing 15w/ha	
Nieuwebaan Veldstraat (17)	10	Deel van een groter reeds geordend gebied. Het tot op heden niet geordend gebiedsdeel heeft een oppervlakte van 0.75 ha. Dichtheid bebouwing 15w/ha	Gronden in eigendom van de gemeente Laakdal. Doel is ontwikkeling van gemeentelijke verkaveling.
Beustereind (18)	105	Dit gebied ligt ten oosten van de kern aan de overzijde van de Nieuwebaan. Het heeft een oppervlakte van +/- 7 ha. Versnipperde eigendomsstructuur en moeilijk te ontsluiten. Dichtheid bebouwing 15w/ha	
Borgstraat – Veldstraat (19)	53	Een langgerekt binnengebied aan de rand van de kern met versnipperde eigendomsstructuur. Oppervlakte +/- 3.5 ha. Dichtheid bebouwing 15w/ha	

**Tabel 17d. Inventaris van de bouwmogelijkheden OWUG - Klein Vorst**

<i>Naam en nr.</i>	<i>potentieel</i>	<i>Beschrijving(Ligging, opp., ontsluiting,..)</i>	<i>opmerkingen</i>
--------------------	-------------------	--	--------------------



	<i>aantal woningen</i>		
De Heuvels - Capellebeemden (23)	112	Een centraal gelegen gebied met een oppervlakte van +/- 7.5 ha. Dichtheid bebouwing 15w/ha	Voor dit gebied is BPA "Capellebeemden" in opmaak in functie van een gemengd project door gemeente, Geelse Bouwmaatschappij en privé-partners.
Heistraat – De Locht (24)	10	Deel van een groter reeds geordend gebied. Het tot op heden niet geordend gebiedsdeel heeft een oppervlakte van +/- 0.75 ha. Dichtheid bebouwing 15w/ha	
Geelse Baan – De Locht (25)	75	Het tot op heden niet geordend woonuitbreidingsgebied met een oppervlakte van +/- 5 ha. Dichtheid bebouwing 15w/ha	
Heistraat – Geelse Baan – Nieuwstraat (26)	112	Een centraal gelegen binnengebied. Oppervlakte +/- 7.5 ha. Dichtheid bebouwing 15w/ha	
Sparrenstraat – Laak (27)	7	Langgerekt woonuitbreidingsgebied aan de rand van de kern met een vrije oppervlakte van +/- 0.5 ha. Dichtheid bebouwing 15w/ha	De uitbouw van de gemeentelijke begraafplaats vond plaats in dit gebied.

## 5.2 DIFFERENTIATIE WONINGBEHOEFTE

### 5.2.1 Prognose demografische groei en woningbehoefte

Bij een raming van de woningbehoefte moet niet enkel rekening gehouden worden met de evoluties uit het verleden en de huidige situatie, maar ook met de vooruitzichten naar de toekomst toe.

Er kunnen twee soorten bevolkingsprognoses opgesteld worden : gesloten en open prognoses. Een gesloten prognose is een prognose waarbij enkel rekening wordt gehouden met de natuurlijke component, zijnde de te verwachten geboorten en sterften. Deze worden berekend op basis van de huidige leeftijdsstructuur van de gemeente en de overlevingskansen en vruchtbaarheidscijfers die berekend werden door het NIS-Planbureau. Voor de overlevingskansen zijn dit cijfers op provinciaal niveau (Antwerpen dus), de vruchtbaarheidscijfers zijn Belgische gemiddelden. Bij een gesloten prognose wordt geen rekening gehouden met te verwachten migraties (in- en uitwijkingen), wat wel het geval is bij een open prognose.

In een conforme woningbehoefteberekening is een gesloten bevolkingsprognose vereist. Hierin komen immers de woonbehoeften van de eigen inwoners van de gemeente tot uiting. De migraties zijn trouwens veel moeilijker te voorspellen, aangezien ze beïnvloed worden door tal van factoren (beschikbaarheid aan woningen of bouwgrond, grond- en vastgoedprijzen, ligging en bereikbaarheid van de gemeente, lokale werkgelegenheid, suburbanisatietrends,...). Deze factoren zijn conjunctuurgevoelig en kunnen in sterke mate beïnvloed worden door het lokale en bovenlokale beleid (sociale woonprojecten,...).

#### 5.2.1.1 Raming woningbehoefte

Als referentieperiode voor de behoefte-raming geldt de periode 1992-2007 waarbij als basis gebruik wordt gemaakt van de bevolkingsgegevens van de gemeente Laakdal.

De behoefte-raming vangt aan in 1992, waarbij voor de berekening van de evolutie wordt gewerkt vanuit een gesloten bevolkingsprognose. Uitgangspunt hierbij is dat iedere gemeente de natuurlijke aangroei binnen de gemeente moet kunnen opvangen. Het feit dat het effect van

mogelijke migratie van en naar de gemeente wordt uitgeschakeld, is als randvoorwaarde opgegeven door AROHM - afdeling ruimtelijke planning .

**In de woningbehoeftestudie<sup>16</sup> wordt voor de periode 1992 – 2007 een behoefte berekend van 1.172 nieuwe wooneenheden, waarvan 738 te realiseren in de periode 1997 – 2007.**

Bij de bespreking van de woningbehoeftestudie wordt deze berekening door AROHM in vraag gesteld. Een verdere verfijning wordt noodzakelijk geacht.<sup>17</sup>

In het advies<sup>18</sup> opgemaakt bij bespreking van de startnota van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, waarin de behoeftebepaling van de woningbehoeftestudie werd geïntegreerd, wordt gesteld dat de hierboven geciteerde behoefte voor de gemeente Laakdal voor de periode 1997 – 2007 overschat is. **Volgens de door AROHM gehanteerde criteria bedraagt de toename van het aantal woonmogelijkheden voor de periode 1992 – 2007 in de gemeente Laakdal 900 bijkomende eenheden.** AROHM afdeling Ruimtelijke Planning stelt het volgende inzake de woningbehoefte : “De afdeling ruimtelijke planning zal er voor advisering rekening mee houden dat de behoefte in de gemeente Laakdal ongeveer 500 bijkomende wooneenheden is, een 300-tal voor de periode 1997-2002 en een 200-tal voor de periode 2002-2007. Hierbij maakt de afdeling uitzonderlijk abstractie van de realisatie van 100 woningen voor inwijkelingen in de periode 1992-1995 die bijkomend werden gerealiseerd bovenop de behoefte van een 300-tal woningen.”

Ook de provincie heeft in het kader van de opmaak van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen een behoeftebepaling opgemaakt voor de natuurlijke aangroei van de gezinnen in de periode tussen 1992 en 2007. Het berekenen van de natuurlijke aangroei is gebeurd tot op gemeentelijk niveau.

Voor de beoordeling van de gesloten gezinsprognose op niveau van de gemeente, baseert de provincie zich op de resultaten van de geactualiseerde MIRA – 2 projecties.<sup>19</sup> Hiervoor hanteert de provincie het exacte cijferresultaat per gemeente volgens de gemiddelde gezinsverdunding.

**De toename van het aantal woonmogelijkheden voor de periode 1992 – 2007 bedraagt 752 bijkomende eenheden. Deze cijferresultaten worden door de provincie daarbij als een maximum beschouwd.** Dit betekent 285 woningen voor de periode 1992 – 1996 en 467 voor de periode 1997 – 2007. De gemeente Laakdal dient als hoofddorp type III enkel uit te gaan van de opvang van de natuurlijke aangroei s.

Aan de hand van de demografische behoefte is een prognose voor het nodig aantal bijkomende woningen in de gemeente Laakdal uitgewerkt. De behoefte aan bijkomende woningen houdt daarbij rekening met de frictieleegstand, die een zekere mobiliteit op de woningmarkt moet garanderen. De frictieleegstand verschilt echter onder invloed van de migratiedruk van arrondissement tot arrondissement. Voor het arrondissement Turnhout wordt in het RSV een **frictieleegstand van 2,5%** vooropgesteld, omdat de migratiedruk er lager is dan in de stedelijke omgeving.

**Tabel 18. Aangroei gezinnen en woningvoorraad Laakdal  
bron: eigen berekening**

<sup>16</sup> Woningbehoeftestudie Laakdal, februari 1998, Gedas

<sup>17</sup> Woningbehoeftestudie Laakdal - advies AROHM afdeling ruimtelijke planning 29.06.1998

<sup>18</sup> Woningbehoeftestudie Laakdal - advies AROHM afdeling ruimtelijke planning 22.02.1999

<sup>19</sup> Provinciale omzendbrief voor de opmaak van de woningprogrammatie als onderdeel van het GRS, Provincie Antwerpen, 12 oktober 2001

	Woningbehoefte studie 1998	Behoefteraming AROHM	Behoefteraming Provincie
Toename aantal eenheden 1992-2007	1172	900	752
<b>Woningbehoefte bijkomende wooneenheden 1992 – 1996</b>	434	300 + 100 = 400	285
<b>Woningbehoefte bijkomende wooneenheden 1997 – 2007</b>	<b>738</b>	<b>500</b>	<b>467</b>

## Conclusie

De globale woningvoorraad dient aldus de projectie van de provincie tussen 1992 en 2007 aan te groeien met 752 eenheden waarvan de grootste behoefte zich lokaliseert in de eerste periode van 5 jaar, namelijk 285 woningen, dit gelet op de sterke gezinsverduunning. **Voor de periode 1997 – 2007 is er een aangroei van 467 woningen of een gemiddelde van 46 woningen per jaar, overeenkomstig de gemeentelijke taakstelling.**

### 5.2.1.2 Raming volgens de eigenheid van de gemeente

Voor het gemeentebestuur geeft de woningbehoefte die door de Provincie Antwerpen voor de gemeente Laakdal worden voorop gesteld slechts een ruwe benadering van de nood. Het gemeentebestuur gaat er bij de behoeftebepaling van uit dat op basis van een reële inschatting van de behoefte, de nood groter is. Daarom wordt vertrokken van **het uitgangspunt dat de reële behoefte 20% hoger ligt en voor de periode 1992 – 2007 neerkomt op een aangroei met 150 extra woningen tot 902 bijkomende wooneenheden, een cijfer dat overeenstemt met de woonbehoefte zoals aanvaard door AROHM<sup>20</sup>**. Volgens dezelfde coëfficiënten zoals hierboven gehanteerd, is er voor de periode 1997 – 2007 een aangroei van 560 woningen of een gemiddelde van 56 woningen per jaar, overeenkomstig de gemeentelijke taakstelling.

Elementen die aan de basis liggen van deze bijkomende behoefte zijn de volgende :

- Door de ontwikkeling van het economisch netwerk langs het Albertkanaal , in het bijzonder de vestiging van Nike, is het aantal arbeidsplaatsen in de gemeente spectaculair gestegen, waardoor ook de vraag naar woningen en bouwgronden. Door de verdere invulling van het industrieterrein tussen snelweg en Albertkanaal zal de druk alleen nog maar toenemen.
- Deze ontwikkeling heeft een sterke prijsevolutie van bouwgronden en huurwoningen in de hand gewerkt. Deze druk op huurprijzen en prijzen voor bouwgrond is het sterkst in de kern Klein Vorst. Omwille van het feit dat er in de periode 1985 - 2000 zeer weinig projecten werden gerealiseerd in Klein Vorst, is er een bijkomende druk op de lokale woningmarkt.

<sup>20</sup> Woningbehoeftestudie Laakdal - advies AROHM afdeling ruimtelijke planning 22.02.1999

### 5.2.1.3 Herhuisvesting permanente Campingbewoners

Op 19 november 1999 hechtte de Vlaamse regering haar goedkeuring aan het gemeentelijk begeleidingsplan dat ingediend werd in het kader van de problematiek van de permanente bewoning op de camping Verboek. De Vlaamse regering stelde zich akkoord met de voorgestelde herhuisvestingsmogelijkheden, de begeleidingsmaatregelen en de maximale termijn tot 31/12/2005 die als overgangsmaatregel werd voorzien<sup>21</sup>.

In haar advies van 19.07.1999 aanvaardt de afdeling ruimtelijke planning van AROHM<sup>22</sup> dat de **ingeschatte behoefte** m.b.t. de sociale sector **verhoogd wordt met 99 wooneenheden, om de gedomicilieerde permanente campingbewoners** van de camping Kasteel Meerlaar **te herhuisvesten** " Daar wij over geen indicaties beschikken dat een aantal van voormelde gezinnen kunnen opgevangen worden in bestaande sociale huurwoningen of huurappartementen van sociale bouwmaatschappijen, OCMW's of dergelijke, dient de voor de gemeente Laakdal ingeschatte behoefte m.b.t. de sociale huursector o.i. te worden verhoogd met 99 eenheden, dit uitsluitend m.b.t. het herhuisvesten van de op Camping Kasteel Meerlaar gedomicilieerde permanente campingbewoners". Voor AROHM is het aangewezen dat eerst de bestaande woongebieden effectief ontwikkeld worden voordat de woonuitbreidingsgebieden aangesproken worden.

## 5.2.2 Differentiatie van de behoefte

### 5.2.2.1 Saneringsbehoefte

De woningbehoefte kan niet volledig gelijkgesteld worden met de nieuwbouwbehoefte. Er dient bij de uitwerking van het woonbeleid onder meer rekening gehouden te worden met de kwaliteit van het bestaande woningpatrimonium. Een klein deel van de aangroei aan bijkomende woningen zal zich immers lokaliseren in vervangingsbouw en renovatie.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geeft een sanerings-, vervangings- en vernieuwbouwbehoefte van 13% voor Vlaanderen, maar voor de gemeente Laakdal moet ons inziens op basis van de gegevens van de woningtelling (zie 2.2.2.2) en de gemiddelde jaarlijkse sloopvergunningen dit percentage verminderd worden tot 10% (eigen raming). Dit betekent dat de **saneringsbehoefte in de gemeente beperkt** is en wordt **begroot op 10% van de nieuwbouwbehoefte**. Het is duidelijk dat zonder extra impulsen voor particulieren en zonder overheidsprojecten van renovatie of van vervangingsnieuwbouw aan deze behoefte niet kan worden voldaan.

### 5.2.2.2 Behoefte aan volkshuisvesting

Aangezien het aanbod van de sociale woningbouw in vele Vlaamse gemeenten aan de lage kant is (dit in vergelijking met de stedelijke gebieden), hanteert het Bestuur voor Huisvesting op Vlaams niveau 10% van de totale behoefte als norm voor de behoefte aan **sociale huurwoningen**. Met dit hoge percentage wenst men een inhaalbeweging op gang te zetten. In Laakdal zitten wij momenteel op 6% van het woningbestand tegenover een Vlaams gemiddelde van 5%. Een echte inhaalbeweging is dan ook niet noodzakelijk. Bedoeling is de trend aan te houden inzake sociale huisvesting.

Het premiestelsel voor het huren en verwerven van sociale woningen is recent aangepast.<sup>23</sup> Voor **sociale koopwoningen** komen in principe alle gezinnen in aanmerking die geen eigendom bezitten en een gemiddeld inkomen hebben beneden de vastgestelde

<sup>21</sup> Schrijven Minister Landuyt, Toerisme Vlaanderen d.d. 26.11.1999

<sup>22</sup> Woningbehoeftestudie Laakdal - advies AROHM Woonbeleid d.d. 19.07.1999

<sup>23</sup> Brochure Vlaamse Huisvestingsmaatschappij 2001, Brussel

inkomensgrens van 26.030 euro/jaar voor alleenstaanden en 38.725 euro/jaar voor een gezin van minimum twee personen. Ook hier hanteert het Bestuur voor Huisvesting de 10%-norm voor de behoefte aan sociale koopwoningen. Het huidige aanbod in de gemeente, namelijk 2%, ligt lager dan het Vlaams gemiddelde van 3%. De aandacht voor sociale koopwoningen en sociale bouwkavels kan vooral in het licht worden gezien van de toenemende druk op de grondprijzen. Naast de sociale bouwmaatschappijen kan ook de gemeente optreden als actor om prijsregulerend op te treden.

Een totale **behoefte van bijkomende sociale woningen** voor de gemeente Laakdal wordt geraamd op **10%** van het bijkomende woningaanbod. Dit omvat zowel het segment van de sociale huurwoningen als dat van de sociale koopwoningen en bouwkavels. Hierbij kan de trend van het verleden worden verder gezet.

### 5.2.2.3 Raming van de totale woningbehoefte en vernieuwingsbehoefte

In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van de totale woningbehoefte.

**Tabel 19. Woningbehoefte Laakdal**  
bron : AROHM / Provincie Antwerpen / gemeente Laakdal + eigen berekening

<b>Woningbehoefte bijkomende wooneenheden gemeente Laakdal 1992-2007</b>	<b>Provincie / Antwerpen</b>	<b>gemeente / Laakdal</b>
<b>Globale woningbehoefte</b>		
<b>Bijkomende wooneenheden</b>	<b>752</b>	<b>902</b>
<b>Nieuwbouwbehoefte:</b>		
<b>sociale huisvesting max. 10%</b>	<b>75</b>	<b>90</b>
<b>+ herhuisvesting campingbewoners</b>	<b>+ 100</b>	<b>+ 100</b>
<b>privé initiatief</b>	<b>677</b>	<b>810</b>

Belangrijke randbewerking hierbij is dat er tevens een evolutie in de leeftijdsstructuur plaats vindt. Het aantal ouderen neemt gaandeweg toe en het aantal jongeren daalt geleidelijk. De gezinsverdunding vertaalt zich vooral in een verschuiven van de woningnood naar kleinere wooneenheden voor alleenstaanden en koppels, die een steeds belangrijker aandeel in de gezinssamenstelling zullen vormen.

## 5.3 BEHOEFTE VOOR BEDRIJVEN

### 5.3.1 Tewerkstelling

De totale beroepsbevolking in de gemeente Laakdal bedroeg in 1997 6.531<sup>24</sup> personen op een totale bevolking van 14.705. Ongeveer 45% van de inwoners kan derhalve tot de beroepsbevolking worden gerekend. Het aantal werkzoekenden en dienstplichtigen samen bedroeg 714 personen of 11% van de beroepsbevolking.

De werkende beroepsbevolking van Laakdal is vooral tewerkgesteld in de dienstverlening, industrie en de handel en horeca en in vergelijking met het Vlaams gemiddelde sterk vertegenwoordigd in de secundaire sector, voornamelijk in de industrie en de bouwnijverheid. De tertiaire sector blijft met 50% van de werkgelegenheid, de belangrijkste sector, hoewel het percentage dan weer beduidend lager ligt dan het Vlaamse gemiddelde.

Voor een gemeente met 14.705 inwoners heeft Laakdal een beperkte tewerkstelling met 2.359 eenheden verspreid over een tweehonderdtal bedrijven en handelszaken. De grootste sector van tewerkstelling is de tertiaire sector 'handel, financiën en commerciële diensten' met 1.479 werknemers. In deze sector vinden we de enige grote werkgever in Laakdal, met name Nike Belgium NV, een distributiecentrum voor sportartikelen voor de Europese markt. Sinds 1995 heeft Nike zijn capaciteit nogmaals verdubbeld en tot op heden is de tewerkstelling er opgeklommen tot bijna 1.300 eenheden. Verder is de tewerkstelling gelijkmatig verdeeld over de bouwnijverheid, de dienstensector en het openbaar bestuur en het onderwijs.

**Tabel 20. Tewerkstelling in Laakdal t.o.v. het arr. Turnhout op 30/06/97  
bron : GOM Antwerpen + eigen verwerking**

Sector	Gemeente Laakdal						Arr.Turnhout	
	Coëff.	Bedrijf Totaal	A	B	Tot.	%	Tot. A+B	%
Landbouw, bosbouw, visserij	1,94	7	67	2	69	2,9	1.845	1,5
Extractieve nijverheid	0,00	0	0	0	0	0,0	148	0,1
Be- en verwerkende nijverheid	0,07	21	48	9	57	2,4	40.054	32,7
Bouwnijverheid	1,00	40	181	12	193	8,2	9.996	8,2
Electriciteit,gas,water	0,00	0	0	0	0	0,0	178	0,1
Handel, fin., comm.	2,53	88	205	1.274	1.479	62,7	30.361	24,8
Vervoer,communicatie	0,84	12	53	43	96	4,1	5.915	4,8
Diensten en overheid	0,72	35	154	311	465	19,7	34.007	27,8
<b>TOTAAL</b>	1,00	203	708	1.651	2359	100,0	122.504	100,0

Een specialisatiecoëfficiënt hoger dan 1 wil zeggen dat de gemeentelijke tewerkstelling in die sector relatief hoger is dan in de rest van het arrondissement.

<sup>24</sup> voorontwerp sectoraal BPA zonevreemde bedrijven, IOK-Geel 1999



Voor de evolutie in de tewerkstelling werden in het RSV twee prognoses uitgewerkt. De eerste prognose vertrekt vanuit een doortrekken van de evolutie in de periode 1981-1991 en kenmerkt zich door een verdergaande tertiairisering, in de tweede prognose wordt het aandeel van de diverse economische sectoren gehandhaafd op het niveau van 1991. Volgende tabel geeft een synthese van het toekomstig bijkomend ruimtegebruik voor bedrijvigheid aan de hand van een middenprognose vanuit een realistische voorzichtigheidsoverweging.

**Tabel 22. Toekomstig bijkomend ruimtegebruik voor bedrijvigheid in Vlaanderen**  
Bron : Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Sector	1992-1997	1997-2002	2002-2007	Totaal
Secundair	2637 ha	1465 ha	100 ha	4202 ha
Tertiair	761 ha	438 ha	50 ha	1249 ha
Totaal	3398 ha	1903 ha	150 ha	5451 ha

De ruimtebehoefte voor bedrijven binnen de secundaire sector blijkt veel sterker dan deze in de tertiaire sector. Het productieproces heeft hier een veel grote impact op de ruimte dan in de dienstverlenende sector. Beide sectoren kennen een sterke daling in de ruimtebehoefte naar 2007 toe. De ruimtebehoefte in de industrie is dus veel groter dan in de tertiaire sector en neemt verhoudingsgewijs nog toe, namelijk van 1/3.5 in 1991 naar 1/4 tegen 2007.

**Op Vlaams niveau wordt de vraag naar nieuwe bedrijventerreinen geraamd op 10.000 ha.**

### 5.3.4 Taakstelling provinciaal ruimtelijk structuurplan

Met betrekking tot de economische activiteiten zullen conform het principe van de gedeconcentreerde bundeling de nieuwe economische activiteiten en herlokalisatie van bestaande bedrijven in de provincie Antwerpen voor 88% geconcentreerd worden in de economische knooppunten en indien mogelijk aansluiten bij reeds bestaande bedrijventerreinen. Lokale bedrijventerreinen gelegen buiten de economische knooppunten kunnen aanspraak maken op 12% van de nieuwe gronden.<sup>26</sup> Dit geeft volgende oppervlakteverdeling over de verschillende pakketten:

- **Pakket 1: (grootstedelijke en regionaalstedelijke gebieden): 1.700ha**
- **Pakket 2: (economisch netwerk Albertkanaal): 386ha**
- **Pakket 3: (kleinstedelijke gebieden en economische knooppunten): 489ha**
- **Pakket 4: (buiten de stedelijke gebieden en economische knooppunten): 352ha**

De provincie is enkel bevoegd voor de verdeling van pakketten 3 en 4. Vermits Laakdal, los van de zone van het Albertkanaal waarvoor een aparte taakstelling wordt uitgewerkt, behoort tot pakket 4, namelijk gelegen buiten het stedelijk gebied en de economische knooppunten, doet het provinciaal structuurplan uitspraak over de taakstelling met betrekking tot bijkomende bedrijventerreinen voor de gemeente.

Het ruimtelijk structuurplan van de provincie Antwerpen geeft **geen cijfermatige taakstellingen voor de gemeenten in het buitengebied**. Het structuurplan hanteert het te verdelen aantal ha (352ha) van pakket 4 als maximum voor het geheel van gemeenten in het buitengebied. Het betreft in dit geval 27 gemeenten wat neerkomt op een gemiddelde van 13ha

<sup>26</sup> Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen; Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap - 1997



per gemeente. De provincie zal het aandeel verder verdelen op basis van de behoeften en motivaties zoals aangereikt in de gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen.

De **richtinggevende omvang van een lokaal bedrijventerrein is 5ha**. Een lokaal bedrijventerrein sluit daarbij in principe aan bij het hoofddorp. Op basis van een gemotiveerd verzoek kan ook een andere woonkern als hoofddorp aangeduid worden.

**Tabel 23. Spreiding bedrijventerreinen provincie Antwerpen volgens principes RSV<sup>27</sup>**

Provincie Antwerpen Pakketten	Bestaande verhouding 88/12			Totaal
	% raming van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen in 1991	Oppervlakte terreinen afgewerkte gebieden	in Oppervlakte terreinen in reservegebieden	
Vlaams beleidsniveau				
Pakket 1	58%	864 ha	836 ha	1.700 ha
Pakket 2	13%	197 ha	189 ha	386 ha
Provinciaal beleidsniveau				
Pakket 3	17%	249 ha	240 ha	489 ha
Pakket 4	12%			352 ha
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>1.493 ha</b>	<b>1.434 ha</b>	<b>2.927 ha</b>

### 5.3.5 Behoeftte op gemeentelijk niveau

Op **gemeentelijk niveau** kunnen we stellen dat door de inkleuring op het gewestplan enerzijds de bestaande toestand van de lokale bedrijvigheid zoals die kenmerkend was in de eerste helft van de 70-er jaren weergeeft. Dit vertaalt zich concreet in de aanduiding van twee lokale KMO zones namelijk te Veerle en Groot Vorst. Op basis van uitzonderingsmaatregelen (minidecreet) werd tot 1993 nog een aantal vergunningen verleend.

Anderzijds werd in het gewestplan, de uitbouw van een industriezone langs het Albertkanaal vorm gegeven. De weergegeven industriële en ambachtelijke zones bieden tot op vandaag ruime reserves voor ontwikkeling. De ruimte hier wordt gereserveerd voor bovenlokale bedrijvigheid, waarbij de ontwikkelingen worden gestuurd door het Vlaamse gewest.

In het woongebied en woongebied met landelijk karakter werden vergunningen verleend voor zover de gevraagde activiteiten niet storend werden beschouwd voor de onmiddellijke omgeving. Vooral te Veerle is er lokaal echt sprake van verweving van bedrijvigheid met de woonfunctie. Dit vooral op de hoofdassen die als ontwikkelingsas fungeren in de ruimtelijke structuur.

Om de ontwikkelingsbehoefte van de eigen bedrijven in beeld te brengen werd door het gemeentebestuur een **bedrijfsenquête** georganiseerd in het **voorjaar van 2002**. Om een globaal beeld te krijgen van de Laakdalse "bedrijvigheid" werd de enquête gevoerd onder alle ambachtelijke en aanverwante bedrijven evenals onder de grotere handelszaken. Deze werden aangeschreven om inzicht te krijgen in de ruimtelijke problematiek en behoeften van de lokale bedrijvigheid. 70% van de 75 aangeschreven bedrijven en grotere handelszaken reageerden positief op de enquête.

In de volgende tabel geven we een overzicht van de ruimtevraag van de ambachtelijke en andere ruimtebehoevende bedrijven, als gevolg van de respons op de gemeentelijke enquête. De bedrijven die geen effectieve ruimtebehoefte naar voor brachten werden niet opgenomen :

<sup>27</sup> Ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen, Provincie Antwerpen – juli 2001

**Tabel 24. Ruimtebehoefte bedrijven en handelszaken<sup>28</sup>**

Nr.	Naam bedrijf	Adres/locatie	Activiteit	Bestemming	Bedrijfsopp.	Uitbreiding	Ontwikkeling	Totaal
1	Beckers bouw/vervoer	Vorstsebaan 104	bouwbedrijf / transport		10.250m <sup>2</sup>	+ 7.500 m <sup>2</sup>	KMO zone	20.000 m <sup>2</sup>
2	Bloemenland	Grote Steenweg	planten/ tuincentrum	Agrarisch	4.000m <sup>2</sup>	+ 1.000 m <sup>2</sup>	ter plaatse	5.000 m <sup>2</sup>
3	Heselmans guido	Geelse Baan 78	loonwerken		8.000m <sup>2</sup>	+ 8.000 m <sup>2</sup>	KMO zone	10.000 m <sup>2</sup>
4	Houtmeyers Louis/Wim	Nieuwe Baan 5	boomkwekerij	Agrarisch EB	10.000m <sup>2</sup>	+ 2.500 m <sup>2</sup>	ter plaatse	12.500 m <sup>2</sup>
5	t Hof van Eden	Kanaalweg 6	restaurant / feestzaal		3.000m <sup>2</sup>	+ 1.000 m <sup>2</sup>	ter plaatse	4.000 m <sup>2</sup>
6	t Hovieshof	Guypersstraat	bloemenzaak	Agrarisch	250m <sup>2</sup>	+ 500 m <sup>2</sup>	ter plaatse	750 m <sup>2</sup>
7	Huygens	Veldstraat 66	glastuinbouw	Agrarisch	5.000m <sup>2</sup>	+ 1/5.000 m <sup>2</sup>	ter plaatse	10.000 m <sup>2</sup>
8	Kempenland	Hezemeer 2	steenkapperij	Bufferzone	3.500m <sup>2</sup>	+ 2.000 m <sup>2</sup>	ter plaatse	5.000m <sup>2</sup>
9	Kleding Inside	Hezemeer 17	kledingszaak detailhdl	KMO zone	500m <sup>2</sup>	+ 500 m <sup>2</sup>	elders gemeente	1.000 m <sup>2</sup>
10	Kleske Kleding	Diestsebaan 43	kledingszaak detailhdl	woongebied	1.000m <sup>2</sup>	+ 1.000 m <sup>2</sup>	ter plaatse (1)	2.000 m <sup>2</sup>
11	Makelhoeve	Makelstraat	horeca	Agrarisch	3.500m <sup>2</sup>	parking	ter plaatse (1)	4.000m <sup>2</sup>
12	Mertens Gustaaf	Oude Geelse Bn 103	grond/loonwerken	Agrarisch	2.000m <sup>2</sup>	+ 1.000 m <sup>2</sup>	ter plaatse	3.000 m <sup>2</sup>
13	Planet Europe	Kerkstraat 40		KMO zone	3.000 m <sup>2</sup>	+ 5.000 m <sup>2</sup>	ter plaatse	8.000 m <sup>2</sup>
14	Pieters Van leeuwen	Rooststraat		KMO zone	2.500m <sup>2</sup>	+ 1.000 m <sup>2</sup>	ter plaatse	5.000m <sup>2</sup>
15	Rens voeding	Veerledorp 52	groothandel voeding	woongebied	3.000 m <sup>2</sup>	+ 5.000 m <sup>2</sup>	ter plaatse	8.000 m <sup>2</sup>
16	Ruvago	Kanaalweg 17	transport, opslag behandeling	Industriezone	26.000m <sup>2</sup>	+ 5/10.000 m <sup>2</sup>	ter plaatse / KMO zone	30.000m <sup>2</sup>
17	Shoe Discount	Oude geelsebaan	schoenen, carwash	KMO zone	1.000m <sup>2</sup>	+ 1.000 m <sup>2</sup>	ter plaatse	2.000 m <sup>2</sup>
18	S'Jegers Transport	Nikelaan 5	transportbedrijf	Industriezone	2.500m <sup>2</sup>	+ 5.000 m <sup>2</sup>	ter plaatse	7.500 m <sup>2</sup>
19	Spoelhal Eindhout	Hezemeer 3	container cleaning	KMO zone	7.000m <sup>2</sup>	+ 1.000 m <sup>2</sup>	ter plaatse (1)	8.000m <sup>2</sup>
20	Stijen	Langvoort 13	tegelhandel	KMO zone	5.000m <sup>2</sup>	+ 1.000 m <sup>2</sup>	ter plaatse (1)	6.000 m <sup>2</sup>
21	Van de Weyer	Heideinde 87	aannemer bouwwerken	woongebied	1.000m <sup>2</sup>	+ 1.000 m <sup>2</sup>	KMO zone	2.000 m <sup>2</sup>
22	Vermeulen	Trichelhoek 18	Aveve	Agrarisch	750m <sup>2</sup>	+ 750 m <sup>2</sup>	KMO zone	1.500 m <sup>2</sup>
							(1) beschikt niet over eigendom	

PS : Houtmeyers Louis/Wim (4) stelt dat naast de uitbreiding van 2.500m<sup>2</sup> ter plaatse voor bedrijfsgebouwen er een bijkomende ruimtebehoefte is van 10.000 m<sup>2</sup> van gronden voor bedrijfsactiviteiten van de boomkwekerij.

Uit de tabel kunnen we volgende conclusies trekken in functie van de vraag naar bedrijfsgebied. De vraag voor **bijkomende ruimte voor bedrijvigheid** wordt bekeken op basis van het al dan niet zonevremd zijn van de bedrijven.

### **Uitbreidingsbehoefte zone eigen bedrijven**

De meeste bedrijven wensen op de huidige locatie te blijven en indien ruimtelijk verantwoord **ter plaatse uit te breiden**. Het gaat doorgaans genomen om kleine uitbreidingen, namelijk +/- 1.000 m<sup>2</sup> per bedrijf bovenop de bestaande bedrijfsruimte. Het handelt hier in een bijkomende ruimtebehoefte **van +/- 3 ha**.

Los van dit cijfer staat de ruimtevrage van twee agrarische of aanverwante bedrijven met een duidelijke ruimtebehoefte. Dit zijn het glastuinbouwbedrijf Huygens in de Veldstraat (uitbreidingsbehoefte +/- 5.000 m<sup>2</sup>) en de boomkwekerij Houtmeyers Louis-Wim op de Nieuwe Baan (uitbreidingsbehoefte +/- 2.500 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouwen en 10.000m<sup>2</sup> bedrijfsactiviteiten). Indien ruimtelijk verantwoord kan dit binnen de huidige bestemmingszone.

In deze groep zitten ook enkele detailhandelszaken en groothandelszaken die wensen uit te breiden in de kern. Dit zijn voeding Rens Veerledorp (uitbreidingsbehoefte groothandel +/- 5.000 m<sup>2</sup>) en de kledingszaken Inside en Kleske (uitbreidingsbehoefte samen +/- 1.500 m<sup>2</sup>). De kledingszaak Inside wenst daarbij elders in de gemeente uit te breiden omdat de huidige bedrijfslocatie in de KMO zone niet meer voldoet aan de huidige behoefte.

Een zestal bedrijven kiest voor een **locatie op een KMO-zone** in de gemeente. Twee van deze bedrijven zijn momenteel reeds gevestigd op een KMO-zone maar hebben daar geen uitbreidingsmogelijkheden meer. Het betreft de bedrijven tegelhandel Stijen op Langvoort en de speelhal Eindhout op Hezemeer. Het betreft een bijkomende ruimtevrage van 0.5 ha.

<sup>28</sup> Gegevens op basis van de gemeentelijke enquête georganiseerd d.d. dec- februari 2002 – gemeente Laakdal

De ruimtevraag van de bedrijven die wensen te verplaatsen zoals Beckers transport en Heselmans loonwerken handelt om een ruimtebehoefte van +/- 3 ha. De uitbreidingsbehoefte voor het bedrijf Ruvago is fors en is niet in dit cijfer opgenomen.

### **Uitbreidingsbehoefte zonevreemde bedrijven en handelszaken**

Een groot aantal reacties op de gemeentelijke enquête betreffen zonevreemde bedrijven of handelszaken. Een aantal bedrijven hebben echter niet gereageerd.

Volgende zonevreemde ambachtelijke bedrijven wensen uitbreiding of herlocatie:

- Kempenland – steenkapperij – Hezemeer
- Beckers NV – Grondwerken – Vorstsebaan
- Houtmeyers Karel – aannemer beplantingswerken – Nieuwe Baan

Uitbreidingsmogelijkheden ter plaatse te onderzoeken, bij herlocatie een bijkomende ruimtebehoefte van 0.50 ha.

Volgende zonevreemde handels- en horecazaken wensen uitbreiding :

- Bloemenland – tuincentrum – Grote Steenweg Veerle
- Hof van Eden – restaurant, feestzalen – Kanaalweg Eindhout
- 't Hovieshof – bloemenzaak – Guyperstraat
- Kleding Inside – detailhandel – Hezemeer
- Makelhoeve – horeca, feestzalen - Makelstraat
- Ooievaarsnest – horeca, speeltuin, kinderboerderij – Herseltseweg (behoud)
- Shoe Discount – detailhandel - Oude Geelsebaan
- Dennenhof – voormalige dancing – Nieuwe Baan

Behoud en uitbreidingsmogelijkheden afhankelijk van de draagkracht en de wettelijke mogelijkheden, bij herlocatie is een vestiging in of aan de rand van de dorpskern (woongebied) aangewezen.

Volgende zonevreemde ambachtelijke bedrijven zijn opgenomen binnen een goedgekeurd deelplan en kunnen uitbreiden binnen de voorziene mogelijkheden:

- Corvers – Vrancx, dak- en restauratiewerken, Vorstsebaan 89 – na ongunstig advies voor deelplan 04, aanpassing door middel van 2<sup>e</sup> fase sectoraal BPA
- Garage De Laak, integratie in het bedrijf Lodewijckx
- Lodewijckx gebroeders, eiprodukten, Eindhoutseweg 30 – goedgekeurd deelplan 01
- De Wijngaard, reisburo en busbedrijf, Kruisstraat 16, - goedgekeurd deelplan 02
- Govaerts Ronny, dakwerken, zandstraat 65, - goedgekeurd deelplan 03
- Verbeek, zagerij, Grote Steenweg 91 – na ongunstig advies voor deelplan 05, aanpassing door middel van 2<sup>e</sup> fase sectoraal BPA

Volgende zonevreemde bedrijven hebben niet gereageerd op de enquête, hun behoud wordt voorop gesteld, uitbreidingsmogelijkheden worden momenteel niet onderzocht:

#### Deelkern Veerle

- Vervoer Van der Vliet (Paarsbossen 6)	Bouwmaterialen	52.700 m <sup>2</sup>
- Geudens (Vorstsebaan 98)	Wegeniswerken	9.500 m <sup>2</sup>
- Verboven – Goris (Herseltseweg 20)	Schrijnwerkerij	2.000 m <sup>2</sup>

#### Deelkern Eindhout

- Ceusters Willy (Kapellebergstraat 1)	transport	2.350 m <sup>2</sup>
- Couwberghs F ( St op meerhout 42)	aannemer	7.650 m <sup>2</sup>

#### Deelkern Groot Vorst

- Coomans (Borgtstraat 86)	zagerij	13.500 m <sup>2</sup>
- Op de Beeck (Borgtstraat 21)	wegeniswerken	3.200 m <sup>2</sup>
- Corvers Fr. (Borgtstraat 74)	magazijn	4.950 m <sup>2</sup>
- Heselmans (Borgtstraat)	garage carrosserie	1.500 m <sup>2</sup>

#### Deelkern Klein Vorst

- Ghoos (Meerlaarstraat)	wijnhandel en distributie	750 m <sup>2</sup>
- Mondelaers (Kattestraat)	garage depanage	1.000 m <sup>2</sup>

### **Herlokalisatiemogelijkheden voor zonevreemde bedrijven**

Indien de draagkracht van het gebied dit toelaat kan een verwevenheid van functies blijven bestaan. Het 'verweven zijn' betekent dat een onderneming qua aard, omvang en milieuhinder aansluit op het karakter van zijn omgeving en de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden. Waar de verwevenheid een probleem vormt en de draagkracht van de omgeving overschreden wordt, moet gezocht worden naar oplossingen. Zo kunnen, door het aanbieden van vestigingsmogelijkheden binnen lokale bedrijfsterreinen, zonevreemde bedrijven elders in de gemeente geherlokaliseerd worden.

De huidige mogelijkheden zijn echter beperkt. Van de lokale ambachtelijke zones "Groot Vorst" en "Roost" zou in principe nog ca. 30% beschikbaar moeten zijn. In realiteit blijkt de invulling ervan evenwel niet zo eenvoudig, aangezien een deel van de reserves gekenmerkt wordt door zonevreemd gebruik of niet goed ontsloten kan worden.

### **5.3.6 Conclusie**

Door de ligging van de gemeente Laakdal in het economisch netwerk Albertkanaal is er een duidelijk **spanningsveld rond bedrijvigheid**. Enerzijds vormen grote industriële bedrijven de basis voor de economische ontwikkeling van de regio. Ontwikkelingsmogelijkheden voor deze bedrijven zijn voorhanden binnen het netwerk Albertkanaal. Daarnaast hebben we een aantal lokale bedrijven in en rond de dorpskernen. De ruimtelijke problemen van deze lokale bedrijven kunnen geen oplossing of slechts een beperkte oplossing krijgen binnen het netwerk Albertkanaal. Het is vrij logisch dat het Vlaamse gewest de resterende ruimte vrijwaard voor bovenlokale ontwikkelingen.

Het gemeentebestuur laat er echter geen twijfel over bestaan dat men inspanningen wil leveren om de **lokale bedrijvigheid in de gemeente te behouden en verder te ontwikkelen**. Belangrijk bij deze uitbouw van de bedrijvigheid is de aanwezigheid van lokale ambachtelijke zones. Waar in het gewestplan enkel de bestaande bedrijfsgebieden zijn opgenomen in de ambachtelijke zones, met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden voor De Roost te Veerle, zien we vandaag dat er geen ontwikkelingsmogelijkheden meer zijn. In het kader van de huidige problematiek van de zonevreemde bedrijven neemt **het belang van voldoende reserves** aan bedrijfsruimte overigens nog toe. Naast de bestaande bedrijven is het nodig om een beperkte ruimte te voorzien voor de zo genaamde "starters". Als we rekenen dat een startend bedrijf gemiddeld 600 m<sup>2</sup> terreinname telt, kunnen we een tiental bedrijven lokaliseren op een bedrijfsgebied van 0.5 ha.

In de bestaande ambachtelijke zones is er geen reserve om een normale bedrijfsdynamiek van de lokale bedrijven te garanderen. Wat betreft de behoeftering voor lokale bedrijventerreinen kan

de gemeente Laakdal als gemeente met een hoofddorp type III enkel een bijkomend aanbod voorzien voor te herlokaliseren zonevrije bedrijven en/of historisch gegroeide bedrijven. Het sectoraal BPA zonevrije bedrijven vormt hiervoor een goed kader. Daarbij wordt uitgegaan van het feit dat de zonevrije bedrijven kunnen behouden worden op de huidige locatie in overeenstemming met de recente wijziging van het decreet hierover. Dit vertaalt zich **in 3 ha bijkomende ruimte op bestaande locaties te realiseren via het sectoraal BPA.**

Om aan de vraag naar de uitbreidingsbehoefte van de overige lokale ambachtelijke bedrijven te voldoen is er **een realistische ruimtebehoefte van 3 ha bijkomende ruimte op een nieuwe locatie.** Daarbij wordt niet ingespeeld op de ruimte van het bedrijf Ruvago. De schaal en de omvang van dit bedrijf duidt op een bovenlokale dimensie zodat een oplossing van dit probleem een bovengemeentelijke benadering vraagt.

## 6 RUIMTELIJKE PROBLEMEN EN KWALITEITEN

kaart 24 knelpunten, kwaliteiten en potenties

### 6.1 ALGEMEEN

Vanuit een algemene ruimtelijke problematiek zoals wij die momenteel in Vlaanderen kennen, wordt dieper ingezoomd op de lokale ruimtelijke problematiek van de gemeente Laakdal. Dit gebeurt enerzijds aan de hand van een reeks onderzoeksvragen die met bevoorrechte getuigen werden doorgenomen en waaruit knelpunten, kwaliteiten en ook mogelijkheden worden afgeleid. Anderzijds werd gebruik gemaakt van een analyse van bestaande studies en rapporten en werd dit alles aangevuld met terreinonderzoek.

Voor de benadering van de lokale knelpunten en kansen werd geopteerd om te vertrekken vanuit de betrokken deelgebieden. Deze aanpak biedt het voordeel dat de vaak complexe problematiek reeds in het weefsel wordt bestudeerd, waardoor analyse en conclusies ook veel gericht kunnen gebeuren. Een volledige weergave van de knelpunten, kwaliteiten en potenties is opgenomen als **bijlage III**. Hieronder is een beknopte weergave weer te vinden.

### 6.2 ECONOMISCH NETWERK ALBERTKANAAL

#### *Problematiek ruimtelijk functioneren*

Het grondgebied van Laakdal is in de kanaalzone zeer onregelmatig gestructureerd en grijpt in op een aantal industriegebieden die gemeentegrensoverschrijdend zijn. In het oosten betreft het de regionale bedrijventerreinen Meerhout-Biezenhoed en Meerhout-Langvoort, onderling verbonden door een KMO-zone en in het westen betreft het de zones Geel-Punt en Geel-Hezemeerheide I & II. De resterende ruimte tussen E313 en Albertkanaal wordt gekenmerkt door bos en landbouwgebied waarin enkele woonfragmenten gesitueerd zijn. De dynamiek van de bedrijvigheid uit zich in een toenemende ruimtebehoefte die ingrijpt op de woon- en leeffuncties in de kern Eindhout en de wijk Langvoort. Dit leidt plaatselijk tot een ruimtelijke isolatie van woonkernen (Langvoort) en wijken.

Niet economische functies komen onder druk in het gebied tussen E 313 snelweg en Albertkanaal. Versnipperde restgebieden komen onder druk van de bedrijvigheid waarbij de zwakke functies (open ruimte, groen) het moeilijk tegenover de harde sectoren zoals industrie en bedrijvigheid.

Mogelijkheden moeten aangegrepen worden om een hoogwaardige en kwalitatieve woonomgeving uit te bouwen in Eindhout en Langvoort.

#### *Troeven bestaande ruimtelijke structuur*

Concentratie van economische activiteit heeft het voordeel dat een aantal problemen en noden op een gemeenschappelijke wijze kunnen worden aangepakt zoals vb. mobiliteit, vervoer, milieuhinder, waardoor de hinder voor de gebieden buiten de zone kan worden teruggebracht.

Bestaande openruimte gebieden en groenzones kunnen functioneel als buffers ingepast worden in de structuur. Deze kunnen daarbij versterkt worden door het inplanten van nieuwe functies zoals o.a. recreatie- en sportvoorzieningen.

#### *Verschijningsvorm van de ruimte*

Het industrieel karakter van het economisch netwerk staat in schril contrast met de landelijkheid van de omgeving daarbuiten. De bestaande mogelijkheden voor de aanleg van forse

groenbuffers en zichtschermen moeten worden aangegrepen om het economisch netwerk te integreren in de landelijke (woon)omgeving.

## **6.3 LANDELIJK DEELGEBIED**

### ***Problematiek ruimtelijk functioneren***

De problematiek van de zonevreemde woningen is actueel in de gemeente. Ruim 10% van de bestaande woningvoorraad ligt buiten de woonzones van gewestplan, BPA of verkavelingen. Naast de zonevreemde woningen bevinden zich in de gemeente een aantal zonevreemde bedrijven en zonevreemde terreinen voor sport- en recreatie die zich ontwikkeld hebben aan de rand van de dorpskernen.

De dorpskernen hebben zich de jongste decennia sterk uitgebreid, waardoor de bebouwing op een aantal plekken de valleigebieden indringt. In de valleigebieden zelf speelt nog de problematiek van de verblijfsrecreatie die zich vaak situeert in of nabij zones met een hoge natuurwaarde. Een aantal van deze terreinen werden tot op heden niet ontwikkeld. Voor de verblijfsrecreatiezone Kasteel Meerlaer is er het probleem van de permanente bewoning die om een oplossing vraagt.

Landbouwkundige bedrijfsvoering in de valleigebieden negeert wel eens vaker de natuurlijke en gebiedseigen terreinkenmerken. Door ophoging en drainage wordt de valleestructuur gewijzigd. Het glastuinbouwbedrijf aan de Veldstraat tussen Groot Vorst en Klein Vorst is uitgebouwd in het valleigebied van de Grote Laak.

### ***Troeven bestaande ruimtelijke structuur***

De valleigebieden lenen zich bij uitstek voor de uitbouw van natuur en landschapswaarden. De vallei van de Kleine Laak is daarbij de meest gave riviervallei.

De kwaliteiten van het landelijk wonen kunnen als troef worden uitgespeeld door het benadrukken en bestendigen van de eigenheid. Door het uitwerken van een gebiedsgerichte benadering wordt het wonen afgestemd op de draagkracht van het gebied.

### ***Verschijningsvorm van de ruimte***

Door het indringen van gebiedsvreemde elementen zoals lintbebouwing, grondloze veehouderij, verblijfsrecreatiezones wordt het voorkomen van de openruimte gebieden aangetast. De eigenheid en herkenbaarheid gaat erop achteruit, waardoor ook de belevingswaarde vermindert.

De openruimte gebieden worden globaal genomen gekenmerkt door weinig verspreide bebouwing en zonevreemde elementen. Dit maakt dat grote aaneengesloten landbouw- en natuurgebieden voorkomen in de gemeente Laakdal die hun eigen karakter hebben weten te bewaren.

## 6.4 LANDELIJK DEELGEBIED - WOONKERNEN

### ***Problematiek ruimtelijk functioneren***

Door toenemende lintbebouwing ondermeer een gevolg van de zogenaamde opvulregel groeien de dorpskernen van Veerle, Groot Vorst en Klein-Vorst aan elkaar, terwijl grote gebieden in de kernen zelf ongebruikt blijven. Door de uitdeinende lintbebouwing worden de tussenliggende open gebieden versnipperd en treed er structuurverlies op.

Nieuwbouwverkevelingen sluiten niet altijd aan bij de structuur van de oudere kernen. Hierdoor ontstaan aan de randen van de kernen zones met een hoge dichtheid van woningen, zonder dat deze functioneel betrokken zijn bij de dorpskernen. In de kernen zelf blijven bepaalde gebieden ongebruikt of kennen een lage dichtheid.

Het gewestplan voorziet in de aanleg van ringwegen en verbindingstrajecten in de dorpskernen van Veerle en Groot Vorst. De aanleg van deze wegen is geen goede oplossing vanuit de ruimtelijke structuur en kan beter gewijzigd worden. Samenhangende woongebieden worden door deze structuren versnipperd.

### ***Troeven bestaande ruimtelijke structuur***

De afstand tot de openruimte gebieden (valleien) is nooit veraf, waardoor het indringen van natuur en landschap tot in de kern mogelijk blijft.

Er is een goede interne ontsluiting van het gebied en de verkeersrelaties naar de andere deelgebieden buiten de gemeente zijn goed. Aandacht kan gaan naar de interne ontsluiting voor de zwakke verkeersdeelnemers.

### ***Verschijningsvorm van de ruimte***

Verlies aan kwaliteit en samenhang van de ruimte. Kleine landschapselementen, beeldbepalende dorpszichten, waardevolle gebouwen komen onder druk in de kernen. Door uniformering vermindert ook de belevingswaarde.

De aanpak van het centrum van Klein Vorst dringt zich op. De oude kern moet aantrekkelijker worden waarbij naast stedenbouwkundige aspecten ook de verkeersleefbaarheid wordt betrokken.

De dorpskernen hebben hun eigen karakter bewaard. De bestaande structuur biedt mogelijkheden voor de uitbouw van aangename en aantrekkelijke kernen. De kerk, het dorpsplein, het gemeentehuis, de dorpscafés vormen de basis van een gemeenschapsleven waarin iedereen zich betrokken voelt.

Herinrichtingsprojecten te Eindhout en Groot Vorst dragen bij tot de uitbouw van een aantrekkelijke woon- en verblijfsruimte in de kern.

De kern Veerle op zich heeft een aantal ruimtelijke kwaliteiten (o.a. dries met bomen, gerestaureerde O.L.V.-Hemelvaartkerk met grafmonument) die mits enige inpassing tot een waardevolle dorpskern kan worden geïntegreerd.



**GEMEENTELIJK RUIMTELIJK  
STRUCTUURPLAN LAAKDAL**

**ONTWERP GRS  
*richtinggevend deel***

Identificatienummer : 01667315/kja

Datum	Status/beschrijving revisie	Paraaf	
25.07.2002	Voorontwerp GRS 2002		
02.10.2002	Aangepast aan de opmerkingen van het bestuur		
20.05.2003 20.06.2003	Ontwerp GRS – aangepast aan de opmerkingen van de adviesprocedure		
18.07.2003	Aanpassing conform gemeenteraadsbesluit d.d. 2.07.2003		
14.06.2004	Ontwerp GRS - aangepast aan opmerkingen bestendige deputatie		
04.01.2005	Definitief ontwerp GRS		

Opdrachtgever

**Gemeentebestuur LAAKDAL**

**Kerkstraat 21  
2430 LAAKDAL**

**Opdrachthouder**

*advies- en ingenieursbureau*

**soresma**   

---

**Projectleider Jan Parys**  
**Projectmedewerkers**  
Koen Janssens  
Gert Stappaerts  
Karen Grauls

# INHOUD

<b>1</b>	<b><u>Gewenste ruimtelijke structuur .....</u></b>	<b><u>3</u></b>
1.1	Visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling .....	3
1.1.1	Economisch netwerk Albertkanaal .....	3
1.1.2	Landelijk deelgebied .....	4
1.2	Ruimtelijk concept.....	7
<b>2</b>	<b><u>Gewenste Deelstructuren.....</u></b>	<b><u>8</u></b>
2.1	Gewenste natuurlijke en bosstructuur .....	8
2.1.1	Uitgangspunten .....	8
2.1.2	Visie .....	8
2.1.3	Concept .....	8
2.1.4	Elementen van de gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur .....	9
2.2	Gewenste nederzettingsstructuur .....	12
2.2.1	Visie .....	12
2.2.2	Differentiatie van ruimtelijke beleidscategorieën .....	14
2.2.3	Ontwikkelingsvisie zonevremde woningen .....	17
2.2.4	Aanbod bouwmogelijkheden .....	25
2.3	Woningbouwprogrammatie .....	29
2.3.1	Verdichting binnen geordende woongebieden - WG .....	29
2.3.2	Gebieden waarvan de ontwikkeling prioritair is binnen de planperiode of reeds opgestart werd .....	31
2.3.3	Gebieden waarvan de ontwikkeling niet prioritair is binnen de planperiode .....	34
2.3.4	Niet te ontwikkelen, doch te herbestemmen gebieden .....	36
2.3.5	Synthese woningprogrammatie .....	36
2.4	Gewenste economische structuur .....	40
2.4.1	visie op de regionale bedrijvigheid .....	40
2.4.2	Visie op lokale bedrijvigheid .....	42
2.4.3	Ontwikkelingsperspectieven lokale bedrijvigheid .....	43
2.4.4	Ontwikkelingsperspectief voor de zonevremde bedrijven .....	48
2.4.5	Ontwikkelingsperspectief voor handel .....	50
2.4.6	Visie op de zonevremde handel en horeca activiteiten .....	50
2.4.7	Ontwikkelingsperspectief voor openbare voorzieningen .....	51
2.5	Gewenste agrarische structuur .....	52
2.5.1	Visie .....	52
2.5.2	Concept .....	52
2.5.3	Ontwikkelingsperspectief voor landbouwkerngebieden.....	53
2.5.4	Ontwikkelingsperspectief landelijk gebied voor grondgebonden landbouw .....	54
2.5.5	Ontwikkelingsperspectief landbouwverwevingsgebied.....	54
2.6	Gewenste toeristisch recreatieve structuur.....	56
2.6.1	Visie .....	56
2.6.2	Concept .....	56
2.6.3	Elementen van de gewenste toeristisch recreatieve structuur .....	57
2.7	Gewenste lijninfrastructuur .....	62
2.7.1	Visie .....	62
2.7.2	Gewenste verkeersstructuur.....	63
2.8	Gewenste landschappelijke structuur .....	67
2.8.1	Uitgangspunten .....	67
2.8.2	Visie .....	67

2.8.3	Concept .....	67
2.8.4	Elementen van de gewenste landschapsstructuur .....	67

### **3 Gewenste structuur Deelgebieden..... 70**

3.1	Economisch netwerk Albertkanaal.....	70
3.2	Gebieden gelegen in het Landelijk deelgebied.....	73
3.2.1	Woonkern Eindhout.....	73
3.2.2	Woonkern Veerle.....	74
3.2.3	Woonkern Groot Vorst.....	75
3.2.4	Woonkern Klein Vorst.....	76

## **KAARTEN**

- Kaart 25. gewenste ruimtelijke structuur voor de gemeente
- Kaart 26. ontwikkelingsvisie zonevrije woningen
- Kaart 27. woningbouwprogrammatie
- Kaart 28. ontwikkelingsperspectieven zonevrije bedrijven
- Kaart 29. gewenste verkeersstructuur
- Kaart 30. fietsroutenetwerk
- Kaart 31. gewenste ruimtelijke structuur Eindhout
- Kaart 32. gewenste ruimtelijke structuur Veerle
- Kaart 33. gewenste ruimtelijke structuur Groot Vorst
- Kaart 34. gewenste ruimtelijke structuur Klein Vorst

## **TABELLEN**

- tabel 1. ontwikkelingsperspectieven zonevrije woningen
- tabel 2. reële bouwmogelijkheden
- tabel 3. confrontatie tussen vraag en aanbod woonbehoeften – woningprogrammatie

# 1 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

## 1.1 VISIE OP DE GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Laakdal ligt in het oostelijk deel van Vlaanderen op de grens van de provincies Antwerpen, Limburg en Vlaams Brabant. Laakdal is vooral te situeren in het buitengebied van Vlaanderen, vrij centraal in het valleigebied van de Grote Nete en de Grote Laak en aan de rand van het economisch netwerk Albertkanaal.

De ontwikkelingen in Laakdal bevinden zich in het spanningsveld tussen versterken openruimte gebieden en ruimtelijke expansie. De openruimte functies, in het bijzonder de natuur en de landbouw vormen een belangrijke kwaliteit voor de gemeente. Daarnaast biedt de gemeente in het gebiedsdeel aan het Albertkanaal ruimte voor grootschalige ontwikkelingen (o.a. Nikelaan) die de druk op het wonen en de bedrijvigheid in de gemeente doen toenemen.

De voornaamste troeven van Laakdal zijn de economische ontwikkeling langs het Albertkanaal, de kwalitatieve woonomgeving en, niet minder belangrijk, de aanwezige natuur en landschapswaarden. Vanuit deze troeven ontstaat een dynamiek die gericht en beheerst dient te worden. Dit kan op twee vlakken. Ten eerste kan men de ontwikkelingen ruimtelijk richten naar die plekken die voldoende draagkracht hebben. Ten tweede houden 'richten' en 'beheersen' in dat men selectief moet zijn bij de ontwikkelingen die men toelaat op zijn grondgebied. Meer concreet moet men er naar streven om de dynamiek in het landelijk gebiedsdeel af te stemmen op de draagkracht van de openruimte functies. In het economisch netwerk moet er ruimte zijn voor grootschalige ontwikkelingen binnen bepaalde randvoorwaarden rond milieu, leefbaarheid en mobiliteit.

### 1.1.1 Economisch netwerk Albertkanaal

Het noordelijk deel van de gemeente Laakdal, in het bijzonder de zone tussen de E 313 snelweg en het Albertkanaal behoort tot het economisch netwerk Albertkanaal.

Het beleid is er in eerste instantie gericht op het omgaan met en de integratie van de grootschalige bedrijvigheid in dit gebied. Lokaal moet worden gezocht naar het afstemmen van deze bedrijvigheid op het wonen (Eindhout - Langvoort) en op de bestaande groenstructuur (heuvelrug Eindhout – Zittaart). Ten tweede draagt het ruimtelijk beleid bij tot het beperken van de hinder voor de woonkernen ten zuiden van de snelweg, in het bijzonder Eindhout. Zo moet er op ruimtelijk vlak voldoende aandacht zijn voor het milieuaspect van de bedrijvigheid (geen versterking van milieubelastende bedrijvigheid), het mobiliteitsaspect en voor ruimtelijke buffering t.a.v. de aanpalende woonkernen.

#### 1.1.1.1 Visie op de natuurlijke structuur en het landschap

- Het groengebied op de heuvelrug Eindhout – Zittaart dringt diep door in het economisch netwerk. De fysische omstandigheden maken dit gebied moeilijk ontsluitbaar voor bedrijven. De aandacht gaat hier vooral naar de groen- en bufferfunctie en naar het behoud van de bestaande recreatievoorzieningen (recreatiegebied Hezemeer).
- Het aantal groenelementen in het economisch netwerk is elders beperkt. Aandacht gaat uit naar buffering van de woonomgeving in het gebied (nederzetting Langvoort) en naar deze van de zuidelijk gelegen kernen Eindhout, Groot Vorst en Klein Vorst.

### 1.1.1.2 Visie op de nederzettingsstructuur

- De nederzetting Langvoort ligt geïsoleerd in het economisch netwerk. De dichtheid en de ontwikkelingsmogelijkheden zijn er beperkt.

### 1.1.1.3 Visie op de economische structuur

- De mogelijkheden op een goede ontsluiting, de beschikbare ruimte en de aanwezigheid van het kanaal en de snelweg creëren een gunstig klimaat voor een verdere economische ontwikkeling van het gebied. Het economisch netwerk functioneert op bovenlokaal (Vlaams) niveau.
- De gemeente suggereert aan het Vlaams gewest bij de verdere ontwikkeling van het economisch netwerk rekening te houden met de milieuaspecten van de bedrijvigheid, de ontsluitingsinfrastructuur en de buffering t.o.v. de zuidelijk gelegen woonkernen. Daarnaast moet het economisch netwerk ook ruimte kunnen bieden aan een beperkt aantal lokale (zonevreemde) bedrijven die wensen te herlokalisieren. Door deze te integreren in of aan de randen van het economisch netwerk kan de overlast voor de dorpskernen en de woonomgeving op het vlak van ruimtelijke en milieucondities en op het vlak van verkeersoverlast gevoelig worden verbeterd.

### 1.1.1.4 Visie op de verkeers- en vervoersstructuur

- Een goede ontsluiting en bereikbaarheid van het economisch netwerk is zeer belangrijk. Om de verkeersstromen van en naar het netwerk te stroomlijnen is de doortrekking van de Kanaalweg tot aan het op- en afrittencomplex 25 Ham - Tessenderlo een noodzaak. Dit creëert een betere ontsluiting van de bedrijfsterreinen tussen snelweg en kanaal evenals de watercontainerterminal. Daarnaast is het belangrijk een oplossing uit te werken voor de kruising van Langvoort.
- De aanleg van een carpoolparking nabij het op- en afrittencomplex 24 Geel – Oost / Laakdal is wenselijk om het wild parkeren verder te vermijden.

### 1.1.1.5 Visie op landschappelijke structuur

- Het gebied wordt in hoofdzaak gekenmerkt door de nieuwe landschappen van het economisch netwerk. Het verder structureren verdient de nodige aandacht.
- De heuvelrug Eindhout – Zittaart is een gaaf landschapsrelict. Het behoud van dit relict wordt voorop gesteld.

## 1.1.2 Landelijk deelgebied

Grote delen van de gemeente Laakdal behoren tot het landelijk gebied waar de functies van de open ruimte erg belangrijk zijn. Verspreid komen een aantal dorpskernen voor die zich situeren op de hoger gelegen zandruggen tussen de rivieralleen in.

Het ruimtelijk beleid werkt aan de kwaliteit van de kernen door deze duidelijk te begrenzen en de functies van de open ruimte te beschermen. Het versterken van de groene elementen als rivieralleen en bosgebieden helpen dit beeld te realiseren. Het ondersteunen van de landbouw past tevens in dit kader.

### 1.1.2.1 Visie op de natuurlijke structuur

- Gebieden met natuurlijke waarde vormen belangrijke natuurcomplexen. Een eerste complex omvat de bossen op de droge zandgronden in het zuiden van de gemeente. Een tweede complex omvat de beek- en riviervalleien van Kleine Laak, Grote Laak, Rode Laak en Grote Nete. Het versterken van de natuurwaarde is er aan de orde. Daarbij wordt getracht de gebieden met een hoge natuurwaarde te verbinden tot een aansluitend netwerk. De band met de gebieden buiten de gemeente kan worden versterkt.

### 1.1.2.2 Visie op de nederzettingsstructuur

- De kernen Eindhout, Veerle, Groot Vorst en Klein Vorst zijn landelijke kernen in het openruimte gebied. De groei van het aantal woningen wordt er afgestemd op de lokale behoeften. Initiatieven worden genomen inzake gemeentelijke woningbouwprojecten en sociale woningbouw.
- De kernen worden omgeven door groene riviervalleien waarbij de open ruimte tot bij de kernen aanwezig is. Dit wordt als een kwaliteit ervaren en onderscheidt het wonen in een landelijke gemeente tegenover het wonen in een meer stedelijke omgeving en het economisch netwerk. Nieuwe ontwikkelingen moeten dit aspect van het landelijk wonen behouden en verstevigen.

### 1.1.2.3 Visie op de economische structuur

- Er is een lokaal bedrijventerrein te Veerle (De Roost) en te Groot Vorst (Kerkstraat). Het optimaliseren van de bestaande bedrijfsruimte is aangewezen ; een verdere uitbouw van beide gebieden wordt omwille van diverse redenen (aanwezige natuurwaarden, mobiliteitsaspecten, ...) niet wenselijk geacht. De bestaande zonevreemde bedrijven in het landelijk deelgebied worden maximaal behouden. Voor de bestaande bedrijven die nood hebben aan herlocatie wordt ruimte gezocht in of in aansluiting met het economisch netwerk Albertkanaal, in de omgeving van Langvoort.

### 1.1.2.4 Visie op de agrarische structuur

- Aan de landbouw moeten de nodige kansen worden gegeven. Ruimte moet worden voorzien voor het goed functioneren van de landbouw in een aantal landbouwkerngebieden.
- Daarnaast worden vooral grondgebonden agrarische activiteiten aangemoedigd. Mogelijkheden voor het uitbouwen van een beperkt aantal nevenfuncties wordt onderzocht in functie van diversificatie van de landbouwbedrijfsvoering.

### 1.1.2.5 Visie op de toeristisch-recreatieve structuur

- In aansluiting met de kernen kan de lokale sport- en recreatiestructuur worden uitgebouwd.
- Kasteel Meerlaer is een knooppunt voor verblijfsrecreatie. Elders worden de bestaande vergunde terreinen voor verblijfsrecreatie behouden. Een aantal niet gerealiseerde terreinen worden herbestemd in functie van de openruimte structuur.

#### **1.1.2.6 Visie op de verkeers- en vervoersstructuur**

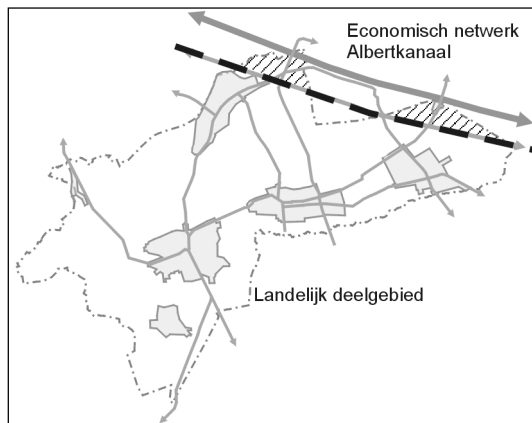
- De aanpak van enkele doortochten op de lokale verbindingswegen vraagt de nodige aandacht. Acties zijn wenselijk in Veerle en Klein Vorst.
- Het uitwerken van aparte fietsroutes tussen de verschillende woonkernen is een noodzaak.

#### **1.1.2.7 Visie op de landschappelijke structuur**

- De riviervalleien en bosgebieden vormen waardevolle landschappelijke gehelen met een gaaf karakter. Het verder beschermen verdient de nodige aandacht. Gave landschappen worden behoed van een verdere verdichting.

## 1.2 RUIMTELIJK CONCEPT

Volgende conceptelementen geven een schematisch beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Laakdal.



Twee soorten gebieden met een verschillend ontwikkelingsprofiel kenmerken de gemeente Laakdal. Het noordelijk deelgebied kent een grotere dynamiek onder de vorm van **het economisch netwerk Albertkanaal**. Het is een sterk verdichte ruimte met de aanwezigheid van bovenlokale functies : Albertkanaal, de E313 snelweg, industrieterreinen Hezemeer, Hezemeerheide, Biezenhoed en Langvoort, bufferstroken.

Het **landelijk deelgebied** eronder concentreert voornamelijk openruimte functies en de woonkernen in het buitengebied. Het gaat om de woonkernen Eindhout, Veerle, Groot Vorst en Klein Vorst, de bos- en natuurgebieden in de riviervalleien van Grote Nete, Grote Laak, Kleine Laak en Rode Laak en de Heidebossen op zandgronden bij Averbode – Herselt, de bossen op de heuvelrug Eindhout – Zittaart, de landbouwkerengebieden en gebieden met een uitgesproken grondgebonden landbouw.

### kaart 25 gewenste ruimtelijke structuur

Op de structuurschets is de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Laakdal weergegeven. De voornaamste elementen zijn:

- onderscheid tussen het economisch netwerk Albertkanaal en het landelijke deelgebied;
- vier woonkernen met een eigen ontwikkelingsperspectief;
- de riviervalleien als ruggengraat van de natuurlijke structuur;
- groengebieden al dan niet met recreatieve mogelijkheden;
- twee zones voor lokale ambachtelijke bedrijven;
- drie landbouwkerengebieden voor een dynamische landbouw
- kleinschalige landbouwgebieden met ruimte voor grondgebonden landbouw;
- de uitbouw van recreatieve terreinen aansluitend bij de kernen.

Bij het afbakenen van de verschillende bestemmingszones dienen de grenslijnen beschouwd te worden als richtinggevend. Teneinde bestaande anomalieën en onlogische toestanden recht te kunnen zetten bij de realisatie van RUP's, beschouwen we de bestaande lijnen als in ruimte beperkte overgangszones, die in functie van de lokale toestand kunnen bijgestuurd worden. Dit betekent dus dat er bij het opmaken van een RUP, waarbij men tot op perceelsniveau werkt, beperkt kan afgeweken worden van de huidige grensaanduidingen die te vinden zijn op de kaart van de gewenste ruimtelijke structuur.



## 2 GEWENSTE DEELSTRUCTUREN

### 2.1 GEWENSTE NATUURLIJKE EN BOSSTRUCTUUR

#### 2.1.1 Uitgangspunten

In het verleden is de invulling van de ruimte in belangrijke mate bepaald door de ruimtelijk – natuurlijke structuur. De natuurlijke structuur kan ook nu als kader voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling gebruikt worden. Bij het opstellen van de gewenste ruimtelijk - natuurlijke structuur wordt uitgegaan van:

- de ecologische basisfactoren die bepalend zijn voor de oorspronkelijke natuurlijke structuur: de bodemtextuur (zandleem, zandgrond), de grondwaterstand (nat, vochtig, droog) en de topografie (zie kaart fysisch systeem – informatief deel);
- de aanwezigheid van rivier- en beekvalleien;
- de relaties tussen ecosystemen onderling en hun omgeving anderszijds;

#### 2.1.2 Visie

Bij het ontwikkelen van een gewenste natuurlijke structuur wordt uitgegaan van het principe dat de structuurbepalende elementen en processen die aan de basis liggen van de natuurlijke structuur, moeten worden behouden en versterkt.

Het doorbreken van de bestaande versnippering door nieuwe structuren uit te werken die doorbrekend werken is samen met het bewaren van de nog aanwezige waardevolle elementen het belangrijkste doel. De bestaande waardevolle elementen kunnen als basis dienen om tot grotere natuurcomplexen te komen.

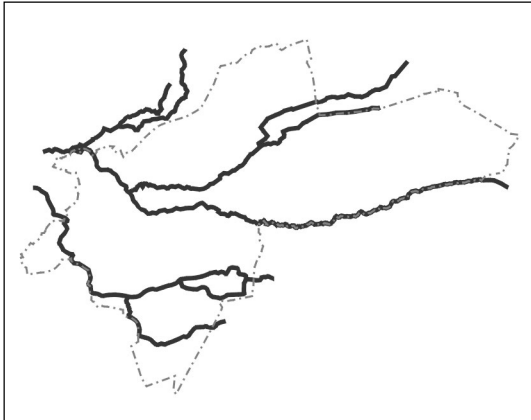
Ook de rivier- en beekvalleien zijn belangrijke en waardevolle structuurbepalende elementen in het landschap. Een belangrijke doelstelling bij het ontwikkelen van de gewenste natuurlijke structuur in Laakdal is het behoud van het landschappelijk karakter van de valleigebieden.

#### 2.1.3 Concept



versterken en verbinden van de gebieden met een hoge natuurwaarde

De bossen ten zuiden van Heide vormen een onderdeel van een groot boscomplex op de grens met Averbode en Herselt. De valleigebieden van Grote Laak, Kleine Laak en Rode Laak zijn waardevolle natuurlijke en landschappelijke gehelen die aansluiten bij de Grote Nete te Geel en Westerlo. Het veiligstellen en ontwikkelen van de natuurwaarden en het landschappelijk karakter staan hier voorop.



Beek- en riviervalleien als groene aders door de gemeente

Voor de natuurlijke structuur zijn de waterlopen met bijhorende alluvia structuurbepalende elementen. Naast het behoud van de natuurkernen moeten de riviervalleien ontwikkeld worden tot ecologische verbindingzones. Hierbij moet naast het wateroppervlak aandacht uitgaan naar de oevers en het ruime valleigebied. Het behoud en versterken van de natuurwaarde staat er voorop. Recreatievormen in en langs de rivieren worden afgestemd op de draagkracht ervan.



Uitbouwen van een ondersteunend ecologisch netwerk

Natuurwaarden die verspreid voorkomen in de vorm van lijn- en puntvormige elementen zoals bomenrijen, bermen en sloten worden aan elkaar gekoppeld door de realisatie van een ecologisch netwerk.

Dit is noodzakelijk voor het leefbaar houden van plant- en diersoorten.

## 2.1.4 Elementen van de gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur

Vertrekkend van de uitgangspunten, visie, doelstellingen en de conceptelementen wordt de gewenste ruimtelijk - natuurlijke structuur voor Laakdal weergegeven. Bij de voorstelling ervan worden drie deelgebieden onderscheiden die voor de natuur waardevolle elementen bevatten. Binnen deze gebieden komt natuur gedifferentieerd voor. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen gebieden met hoofdfunctie natuur, gebieden met nevenfunctie natuur en gebieden die vooral een verbindend karakter hebben en waar natuur ondergeschikt is aan andere functies. Inzake de gewenste natuurlijke structuur wordt erop gewezen dat delen van de gemeente zullen behoren tot de GEN gebieden (Grote Eenheid Natuur). De hierna geformuleerde opties moeten dan ook gezien worden als een lokale differentiatie en aanbevelingen aan het Vlaamse gewest.

### 2.1.4.1 Natuur als hoofdfunctie

Verspreid over de gemeente vinden we een concentratie van gebieden met een hoge natuurwaarde. Op de kaart 25 worden de bosgebieden en de natuurgebieden (cfr. gewestplan) evenals de biologisch zeer waardevolle gebieden aangeduid met een hoofdfunctie natuur. Het beleid is erop gericht om de biologische waarden te behouden en te versterken. Het betreft de volgende gebieden:

- de Heidebossen op de grens met Averbode en Herselt
- gebieden in de vallei van de Grote Laak, o.a. Makelbroek, Craeywinckel, De Roost, Watereinde, Trichelbroek

- gebieden in de vallei van de Kleine Laak, o.a. Ossebroeken en Swinnebroeken, Eindhouts Broek, Schuitbroek, 't Hoeves, Craeywinckel en Trichelbroek
- gebieden in de vallei van de Rode Laak, o.a. Werft, Aartsbroek, Peiëren, Elschot en Varenbroek
- gebieden in de vallei van de Grote Nete, o.a. omgeving Zammels Broek

Een versterking van de band met de aangrenzende gemeenten is gewenst zodat grensoverschrijdende natuurcomplexen ontstaan. In het westen van de gemeente kan de band met de Netevallei (Geel, Westerlo) via de Grote Laak worden versterkt en naar het oosten richting Tessenderlo. In het zuiden kan een groot aaneengesloten bosgebied ontstaan over de grenzen van Herselt en Scherpenheuvel – Zichem heen.

Recreatieve activiteiten beperken zich omwille van de draagkracht van het gebied tot recreatief medegebruik. Op de plaatsen waar betreding door wandelaars of andere recreanten schade tot gevolg kan hebben, kan het aangewezen zijn deze gebieden slechts beperkt toegankelijk te maken in functie van de bescherming van fauna en flora. De voorkeur gaat uit naar het aanbrengen van natuurlijke barrières. Anderzijds is het openstellen van natuurgebieden voor de bevolking een bewust streefdoel van het natuurbehoud.

#### **2.1.4.2 Natuur verweven met andere functies**

In de gebieden die aansluiten bij de riviervalleien of verbindingszones vormen tussen belangrijke natuurgebieden kan natuur verweven voorkomen met andere openruimte functies. In dit gebied wordt getracht om de openruimte functies (grondgebonden landbouw, bos, recreatief medegebruik en natuur) ruimtelijk of functioneel te verweven. De finaliteit van het gebied bestaat in de ontwikkeling van de openruimte functies in een onderling evenwicht. De natuurwaarden nemen toe zonder het functioneren van de andere openruimte functies onmogelijk te maken. Verweving met bos is wenselijk (bufferfunctie, schermfunctie, verbindingsfunctie) in het gebied ten oosten van Eindhout (Achter – de – Bergen) en tussen Veerle Heide en de Heidebossen bij Averbode en Herselt. Verweving met landbouw is wenselijk in de valleien van de Kleine Laak en Grote Laak.

- De zone Achter – de - Bergen en deze tussen Veerle Heide en de zuidelijk gelegen bosgebieden worden aangeduid als gebieden waar een verweving van natuur, bos en recreatief medegebruik kan plaatsgrijpen. Het recreatief medegebruik van deze gebieden is hier belangrijk en kan ondermeer vorm krijgen door het inrichten van speelbossen voor de jeugd.
- De gebieden in de valleien van Kleine Laak en Grote Laak die gelegen zijn tussen waardevolle natuurgebieden in of in aansluiting met belangrijke natuurlijke gehelen worden aangeduid als gebieden waar verweving van natuur en (grondgebonden)landbouw wenselijk is.

#### **2.1.4.3 Verbindingszones voor natuur**

De nadruk ligt op het verbindend karakter door middel van strook-, lijn- en puntvormige elementen. Andere functies, in hoofdzaak landbouw zijn de hoofdgebruiker. De inplanting van nieuwe landbouwbedrijven en/of nevenbedrijvigheid en de uitbreiding van zonevreemde functies moet omzichtig gebeuren in gebieden die een verbindingsfunctie bezitten. Er kan worden gestreefd naar meer structuurdiversiteit: houtkanten, bomerijen, natte ruigten en poelen voor de valleigebieden. Dankzij verbindingen kunnen planten en dieren zich verspreiden van het één gebied naar het ander.

Om een uitwisseling van natuurelementen in de grote natuurcomplexen mogelijk te maken zijn twee verbindingszones aangeduid die de gebieden met een hoge natuurwaarde verbinden.

- Een eerste verbindingzone kan uitgewerkt in de vallei van de Rode Laak ten zuiden van Veerle.
- Een tweede in de vallei van de Rode Laak richting Grote Nete.
- Een derde verbinding is deze tussen de vallei van de Rode Laak en de vallei van de Grote Laak ter hoogte van Varendonk.
- verbinding tussen de vallei van de Grote Laak en de Grote Nete

#### **2.1.4.4 Aandachtsgebieden voor een ondersteunend ecologisch netwerk**

Om een ecologisch netwerk op te bouwen is het verbinden van elementen met een zekere natuurwaarde belangrijk. Een eerste aandachtsgebied voor de uitbouw van een ecologisch netwerk kan vorm krijgen in het valleigebied van de Rode laak ten zuiden van Veerle. Het gebied rond Makel heeft zijn authentiek karakter van bocagelandschap weten te bewaren. De schaal is open tot gesloten met nog veel bomenrijen en houtkanten. Het bestaande netwerk van punt- en lijnvormige elementen zoals kleine bosjes, bomenrijen, bermen en heischrale graslanden kan worden verbonden en versterkt. Daarbij dient te worden gestreefd naar een grotere structuurdiversiteit en het verhogen van de natuurwaarden.

Een tweede aandachtsgebied voor de uitbouw van een netwerk is de omgeving van Verboekt. In het bestaande netwerk van punt- en lijnvormige elementen kan gestreefd worden naar meer structuurdiversiteit door middel van hagen, bomenrijen, bosjes, bermen, soortenrijke graslanden en sloten. Naast het verbinden moeten bestaande elementen worden versterkt.

- Restanten van het bocagelandschap van Makel
- Het Kleinschalig landschap in de omgeving van Verboekt

Een essentiële voorwaarde voor de realisatie van de gewenste natuurlijke structuur is dat (op termijn) de basismilieukwaliteit wordt gerealiseerd in de overige openruimte gebieden van de gemeente Laakdal.

#### **2.1.4.5 Rivier- en beekvalleien**

Op de kaart van de gewenste ruimtelijk - natuurlijke structuur vormen de riviervalleien een rode draad voor de natuur te Laakdal. Beken, rivieren en hun valleien worden sterk bedreigd door allerlei ingrepen (bijvoorbeeld waterbeheersingswerken, verzuring, vermessing). Voor de valleien kan worden gestreefd naar de instandhouding en/of de ontwikkeling van natte hooilanden, van extensief begraasde weiden, van moerassige depressies of van spontane bebossing. Voor de waterloop zelf kunnen uiteenlopende maatregelen voor natuurontwikkeling worden getroffen (herstellen van de meandering, ontwikkelen van de oevervegetatie, verbeteren van de waterkwaliteit enz.).

## **2.2 GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR**

### **2.2.1 Visie**

Behoeften naar aantallen en vooral naar soorten woningen zijn niet helemaal een objectief gegeven. Zij hangen voor een deel af van een aantal keuzen die men voor het woonbeleid in de gemeente maakt. Ook de manier waarop er aan die behoeften kan worden voldaan, het soort projecten en het type maatregelen, worden voor een deel bepaald door een aantal voorafgaande keuzen. Uitgaande van de doelstellingen en de visie-elementen zoals geformuleerd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Ruimtelijk Structuurplan van de Provincie Antwerpen dient de gemeente een visie te ontwikkelen met betrekking tot de woonactiviteiten en het gevoerde woonbeleid op haar grondgebied. In dit deel wordt de gemeentelijke visie op het woonbeleid in Laakdal geëxpliciteerd.

#### **2.2.1.1 Laakdal, een gemeente in het buitengebied**

Om de gemeente Laakdal te vrijwaren van een verdere verdichting van de openruimte gebieden, is het nodig de aangroei van inwoners en van woningen en dus ook van de inwijking te beperken. Daarnaast dient toch rekening gehouden met de enorme toename van tewerkstelling in het economisch netwerk Albertkanaal (o.a. Langvoort (Nike)), wat de druk verhoogt op het wonen. Daarenboven moeten de aard, de inplanting en het uitzicht van kavels, huizen en straten zich in de mate van het mogelijke inpassen in de eigenheid van de verschillende dorpskernen en wijken. Beeldbepalende elementen (gebouwen, bomen, plekken) zullen zoveel mogelijk worden behouden en versterkt om de authenticiteit van elk dorp te behouden.

#### **2.2.1.2 Zachte groei inwonersaantal**

Een zachte groei van het aantal inwoners door een natuurlijke aangroei wordt wenselijk geacht. Een bevolkingsaantal van maximaal 15.350 inwoners tegen 2010 lijkt daarbij realistisch. Het aantal woningen zal daarbij licht toenemen gelet op de zich verder zettende gezinsverdunding.

#### **2.2.1.3 Woonbeleid gericht op de versterking van de kernen**

Het gemeentelijk woonbeleid richt zich op drie pijlers om de woningbehoefte voor het komende decennium op te vangen, namelijk: verdichting door woonvernieuwing te stimuleren, aanzetten tot het opvullen van het woongebied, in het bijzonder onafgewerkte straatwanden en bestaande verkavelingen en het realiseren van strategische inbreidingsprojecten in nog niet ontwikkelde zones van de woongebieden van het gewestplan.

- Door het stimuleren en realiseren van woonvernieuwingsprojecten kan het woningaanbod in het hart van de woonkernen opgetrokken worden en wordt het aantal leegstaande woningen en woningen met beperkt woningcomfort verder teruggeschroefd. Naast het realiseren van woonvernieuwing moet de uitbouw van een aantrekkelijk openbaar domein een kwalitatieve woonomgeving bieden.
- De vernieuwing van het oud woningpatrimonium vraagt aandacht. Een geleidelijke vernieuwing kan in grote mate door het individueel particulier initiatief gebeuren. Hiertoe dienen echter stimulansen gegeven: motivering, technische en administratieve steun, gerichte financiële steun enz. De gemeente heeft hierbij een belangrijke taak.
- Bovendien is het interessant om van overheidswege (O.C.M.W. en sociale huisvestingsmaatschappijen) op kleine schaal een aankoopbeleid van oudere

woningen van lagere kwaliteit te voeren en, indien nodig, deze te renoveren. Hierbij moet vooral worden gemikt op leegstaande krotten en op woningen van te ruim behuise bejaarden. Op die manier kunnen mogelijk meer en sneller betaalbare huur- en koopwoningen worden aangeboden.

- Lege plekken in de straatwanden en onafgewerkte verkavelingen moeten vervolledigd worden. De dichtheid bedraagt hier minstens dezelfde is als deze in de rest van de omliggende zone, waar mogelijk wordt een hogere densiteit nagestreefd.
- Inbreidingsprojecten kunnen gerealiseerd worden op vrijstaande terreinen binnen de woonkernen en moeten de woonkwaliteit en de aantrekkingskracht van de kernen verhogen. Hierbij wordt bijzondere aandacht besteed aan de inrichting van het openbaar domein. Zowel gemeente als particulieren kunnen hierbij het initiatief nemen.
- Er is een aantoonbare behoefte aan sociale woningen. Bijkomende inspanningen moeten geleverd worden om deze behoefte in grote mate op te vangen. Daarbij mag niet uit het oog verloren worden dat de sociale huurwoningen slechts één segment van de volkshuisvestingsbehoefte vertegenwoordigen. Het verder uitbouwen van de sociale huurwoningsector moet afgewogen worden tegenover het aanbod aan koopwoningen en sociale bouwkavels.

#### **2.2.1.4 Woonbeleid moet inspelen op nieuwe behoeften**

Ook in Laakdal doet de algemene trend naar kleinere gezinnen zich gevoelen. Het woningaanbod dient hier op in te spelen. Het voorzien van een groter aantal meergezinsgebouwen op schaal van de dorpen (geen hoogbouw) past in deze optie. Omwille van de betaalbaarheid van het bouwen en van het wonen voor lage en gemiddelde inkomensgroepen in de gemeente zal moeten worden gestreefd naar minder dure koopwoningen en vooral naar kleinere percelen met meer halfopen en gesloten bebouwing.

Bijzondere aandacht moet gaan naar het behouden en het voorzien van huurwoningen en dit vooral in de private sector.

Van belang voor de leefbaarheid van de gemeenschappen en de integratie van de verschillende bevolkingsgroepen is dat de verschillende soorten woningen (huur - koop, huis - appartement, open - gesloten, klein - groot) voldoende worden vermengd. Uiteraard moet dit op een ruimtelijk verantwoorde manier gebeuren.

Beheersen van de inwijking. De gemeente heeft een aantal instrumenten ter beschikking die de inwijking kunnen afremmen. Het vermijden van grote verkavelingen en projecten waardoor grote aantallen woningen of kavels op korte tijd op de markt komen, is het eerste en belangrijkste instrument. Dergelijke aantallen overschrijden de lokale behoeften. Dit vraagt een gepaste projectontwikkeling van overheden en het opleggen van een fasering in grote bouw- en verkavelingsvergunningen (gemeente in samenspraak met A.R.O.H.M. - afdeling ruimtelijke planning).

#### **2.2.1.5 Aandacht voor de kwaliteit van de ruimte**

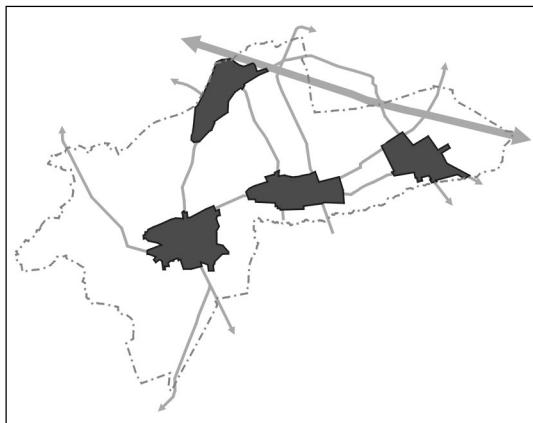
Het is gewenst dat elk woningbouwproject / renovatieproject, klein en groot, een bijdrage levert tot een goede ruimtelijke uitbouw van de gemeente. Projecten moeten zich op een logische manier inpassen in de bestaande structuur van de kern. Elk bouwproject dient van een behoorlijke architecturale kwaliteit te zijn die inspeelt op de omgeving. Elk bouwproject hoort rekening te houden met mooie zichten in het dorp en in het landschap, met de aanwezigheid van natuurlijke elementen als bomen, beken, waterrijke gebieden, e.d. Bij elk bouwproject

wordt rekening gehouden met het abiotische milieu (grondwater, beekvalleien, reliëf, ...) en met het milieuaspect (bijvoorbeeld minimale verharding, openhouden tuinzone, infiltratie van regenwater, ...).

## 2.2.2 Differentiatie van ruimtelijke beleidscategorieën

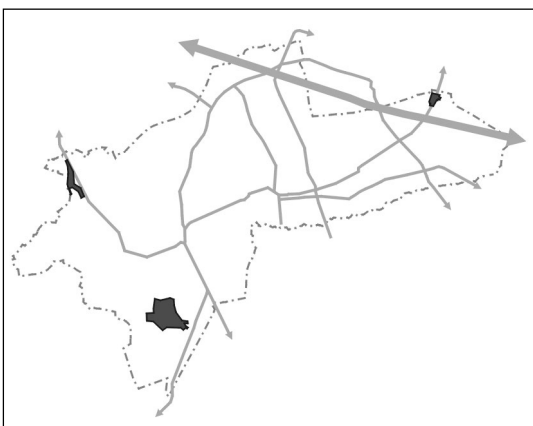
Een gemeentelijk ruimtelijk woonbeleid stuurt de invulling van de behoefte aan bijkomende woongelegenheden in functie van de draagkracht en de ruimtelijke visie. Uitgaande van de gewenste ruimtelijke structuur op gemeentelijk niveau, en de selectie van woonkernen door de provincie<sup>1</sup>, wordt hierna een differentiatie gedaan van de ruimtelijke beleidscategorieën. Een ruimtelijke beleidscategorie is een gebied waarvoor een specifiek beleid wordt onderscheiden op basis van ruimtelijke kenmerken van het gebied of op basis van doelstellingen t.a.v dit beleid. De gemeente Laakdal kent een drietal beleidscategorieën: woonkernen, nederzettingen en woonlinten.

### 2.2.2.1 Concepten voor de nederzettingsstructuur Laakdal



Eindhout, Veerle, Groot Vorst en Klein Vorst worden als woonkernen geselecteerd

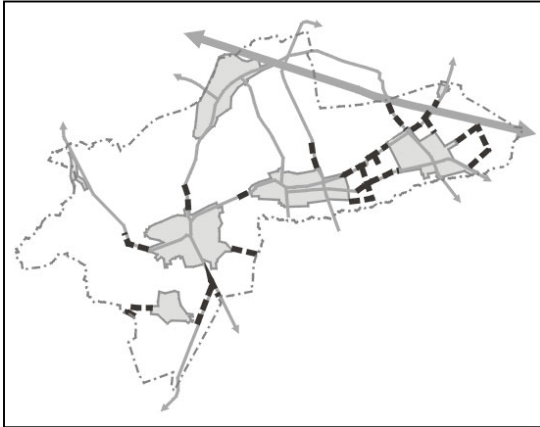
Eindhout, Veerle, Groot Vorst en Klein Vorst worden als woonkernen geselecteerd omwille van hun schaal, dichtheid en multifunctioneel karakter. De woonfunctie heeft hier een belangrijke rol. De kernen kunnen beperkt uitbreiden na invulling van de bestaande woongebieden, daarbij worden de ontwikkeling afgestemd op de omliggende natuur en het landschap. De hoofddorpfunctie wordt binnen de gemeente Laakdal gespreid over deze kernen.



Varendonk, Veerle Heide en Langvoort worden als nederzettingen geselecteerd

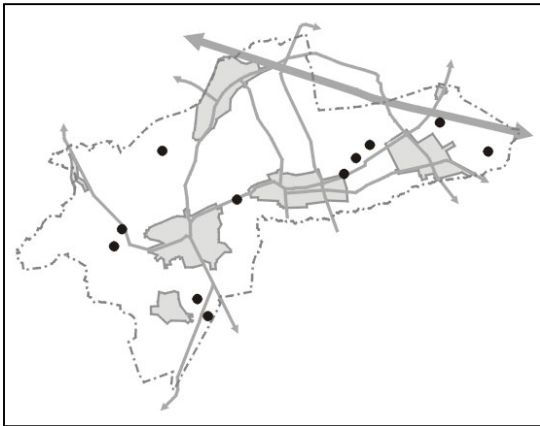
Drie nederzettingen worden geselecteerd omwille van de dichtheid en voorkomende functies. De woonfunctie heeft in Varendonk, Veerle Heide en Langvoort de belangrijkste rol, handel en bedrijvigheid komen verspreid voor. Een verdere verdichting van het woongebied is er niet wenselijk.

<sup>1</sup> RSPA p. 193 'De selectie van de hoofdorpen is richtinggevend. De provincie geeft de gemeente de kans om de selectie verder uit te werken in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.'



Een aantal uitlopers van de kernen worden als woonlint geselecteerd

Een aantal woonlinten worden geselecteerd omwille van hun dichtheid en hun lintvormend karakter. De woonfunctie heeft hier de belangrijkste rol, handel en bedrijvigheid komen verspreid voor. Een verdere verdichting is er niet wenselijk.



Een aantal woonkorrels worden geselecteerd

Een aantal woonkorrels worden geselecteerd omwille van hun dichtheid. De woonfunctie heeft hier de belangrijkste rol. Een verdere verdichting is er niet wenselijk.

Verder bevinden zich in de gemeente ook een aantal verspreide woningen buiten de woonkernen, die niet behoren tot woonlinten of woonkorrels.

### 2.2.2.2 Laakdal Hoofddorp type III

De gemeente Laakdal wordt in het bindend deel van het RSPA geselecteerd als hoofddorp type III. Bijkomende woningen kunnen slechts worden gerealiseerd in functie van de opvang van de natuurlijke aangroei. Het realiseren van bijkomende woningen kan in elk van de geselecteerde woonkernen gemotiveerd worden. Gelet op de evenwaardigheid van de verschillende woonkernen binnen de functioneel ruimtelijke structuur wordt geen hoofddorp functie toegekend, maar worden de faciliteiten verspreid toegepast op de verschillende woonkernen op basis van een specifieke ruimtelijke onderbouwing.

### 2.2.2.3 Woonkernen

Woonkernen zijn nederzettingen waar een bepaalde uitrusting (voorzieningen, bereikbaarheid) voor dagelijkse behoeften aanwezig is en waar een zeker draagvlak heerst om deze voorzieningen in stand te houden. **Eindhout, Veerle, Groot Vorst en Klein Vorst worden geselecteerd als woonkernen.**

Binnen deze ruimtelijke beleids categorie wordt een algemeen gebiedsgericht verdichtings- en inbreidingsbeleid gevoerd zonder daarbij afbreuk te doen aan de eigenheid en de ruimtelijke kwaliteit. Inbreidingsprojecten voorzien bijkomende woningen en eventueel andere functies in ongeordende W(U)G, maar bouwen niet noodzakelijk de hele kern vol. Kwaliteitsvolle open ruimten die passen in de structuur van de kern en belangrijk zijn voor de leefbaarheid, kunnen



behouden blijven. Inbreiding veronderstelt eveneens een gefaseerde ontwikkeling van de niet uitgeruste woongebieden en afhankelijk van de behoefte, de ongeordende woonuitbreidingsgebieden. Bijkomende woningen kunnen enkel in functie van de opvang van de natuurlijke groei. Het beleid zal er op gericht zijn minimale woondichtheden te hanteren (richtcijfer - gemiddeld beschouwd binnen een ruimtelijk geheel - 15won/ha).

Verdichting in de woonkernen kan leiden tot het stimuleren van meergezinswoningen en appartementen in de kern. Hogere bebouwing wordt hierbij beperkt tot de werkelijke centra van de dorpskernen en de belangrijkste invalswegen die hierop aansluiten.

#### 2.2.2.4 Nederzettingen

Een nederzetting is een duidelijke bebouwingsconcentratie in de gemeente die niet als woonkern in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (RSPA) is geselecteerd. Het betreft gehuchten en geïsoleerde woongroepen. Binnen de geselecteerde nederzettingen kunnen enkel de ruimtelijk verantwoorde woongebieden volgens de bestemmingsplannen worden ontwikkeld.

**Varendonk, Veerle Heide en Langvoort** worden als **nederzetting** geselecteerd. De woonfunctie heeft hier de belangrijkste rol. Een verdere verdichting van het woongebied kan enkel nog plaatsvinden in Veerle Heide.

#### 2.2.2.5 Woonlinten

Een lint is een bebouwde omgeving aan één of aan beide zijden van een straat met een typische lineaire structuur die niet als woonkern is geselecteerd in het RSPA. Binnen de beleidscategorie lint wordt een algemeen beleid van "geen verdere verdichting" gevoerd en worden maximale dichtheden opgegeven.

Woonlinten bevinden zich aan **Oude Geelsebaan, Averboodsebaan, Diestsebaan, Zandstraat, Tessenderloseweg, Eindhoutseweg, Oude Vorstseweg, Steenberg, Nieuwe Baan, Veldstraat, Beustereind – Meerhoutstraat, Borgtstraat – Meerlaarstraat, Klein Borgtstraat, Zijstraat, Geelsebaan, Meerhoutstraat, Nieuwstraat, Heistraat en Verboekt**. Deze assen worden als **woonlint** geselecteerd omwille van hun dichtheid en lintvormig karakter. De woonfunctie heeft hier de belangrijkste rol. Een verdere verdichting van het woongebied is er niet wenselijk.

Daarnaast wenst het bestuur het opstarten van kleinschalige, niet hinderlijke ambachtelijke activiteiten in bestaande gebouwen die door de landbouw worden verlaten te onderzoeken voor de in het structuurplan geselecteerde woonlinten. Elders wordt de afbouw en verwijdering van de door de landbouw uitgestoten bedrijfsgebouwen voorop gesteld.

#### 2.2.2.6 Woonkorrels

Een woonkorrel is een nederzettingsstructuur in een landelijk gebied die bestaat uit een concentratie van woningen in een aaneengesloten of open structuur, maar niet uitgesproken lintvormig. De dichtheid is er groter ten aanzien van de omgeving waarbij naast woningen mogelijk ook handels- en/of bedrijfsgebouwen voorkomen, maar heeft niet de functie van een nederzetting.

Bij de afbakening van een woonkorrel spreken we van een concentratie van vijf tot vijftwintig of meer woningen met hoogstens 100m afstand tussen de individuele woningen. Een woonkorrel wordt hierdoor onderscheiden van verspreide bebouwing, woonkern, nederzetting en woonlint.

Voor de gemeente Laakdal worden de zonevrije woonkorrels **Huiperstraat, Broekstraat / Kleinbroekstraat, Gijperstraat, Kleinstraat, Huyten, Haanven en Trichelhoek** afgebakend. Bestaande woonkorrels in het woongebied van het gewestplan bevinden zich **in Haanven, Oude Diestsebaan, Besauw, Gijperstraat en Kolverstraat**. De woonfunctie heeft hier de belangrijkste rol. Om de versterking van de woonkernen en hun multifunctioneel karakter niet te ondermijnen kunnen geen nieuwe ontwikkelingen gestimuleerd worden in de woonkorrels. Deze woonkorrels worden dan ook niet omgevormd tot woongebied. Bestaande handelsactiviteiten en bedrijvigheid kunnen worden ondersteund (b.v. toelaten van een beperkte uitbreiding zoals max. 50% uitbreiding van de bestaande handels- en/of bedrijfsactiviteiten) complementair aan de woonfunctie.

### 2.2.2.7 Verspreide bebouwing

De gemeente Laakdal wordt gekenmerkt door een groot aantal verspreide woningen en bebouwing. Dit is historisch te verklaren door het kleinschalige occupatiepatroon van de zandruggen tussen de valleigebieden. Een groot deel van deze woningen is vandaag zonevrij. Om deze problematiek aan te pakken is op basis van een gebiedsgerichte benadering een visie uitgewerkt.

## 2.2.3 Ontwikkelingsvisie zonevrije woningen

### kaart 26 ontwikkelingsvisie zonevrije woningen

#### 2.2.3.1 Algemeen

Het uitwerken van een ruimtelijke visie voor de zonevrije woningen stoelt op de gebiedsgerichte benadering. Dit kan door het beleid voor de zonevrije woningen inhoudelijk af te stemmen op de globale ontwikkeling van de respectievelijke deelruimten. Op deze wijze worden de zonevrije woningen aan een gebiedsgeïntegreerd beleid gekoppeld. Bij de uitwerking van dit onderdeel is rekening gehouden met de aanpak zoals door de overheid voorop gesteld<sup>2</sup>.

In deze fase van het onderzoek is niet nagegaan of het wettelijk vergunde gebouwen betreft en heeft er geen afstemming plaatsgevonden met de recente regelgeving rond de verkrotting van gebouwen. De gebiedsgerichte benadering zal verder worden verfijnd in het op te maken gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Bedoeling is bij de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan deze elementen in rekening te brengen wat nog steeds kan leiden tot een meer specifieke aanpak op perceelsniveau.

Op basis van de ruimtelijke benadering worden een vijftal categorieën onderscheiden. Uitgangspunt bij deze benadering is dat er geen bijkomend aanbod aan bouwpercelen wordt gecreëerd. Volgende categorieën worden onderscheiden:

- Categorie 1 Verspreide zonevrije woningen in ruimtelijk kwetsbare gebieden;
- Categorie 2 Verspreide zonevrije woningen in de overige openruimte gebieden;
- Categorie 3 Concentratie van zonevrije woningen in de open ruimte;
- Categorie 4 Concentratie van zonevrije woningen aansluitend op gerealiseerd woongebied (kern of woonlint);
- Categorie 5 Concentratie van zonevrije woningen in industriegebied.

<sup>2</sup> Gebiedsgericht beleid voor zonevrij wonen, handleiding voor gemeenten – Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, AROHM Afdeling Ruimtelijke Planning, Brussel, mei 2001

De verschillende deelgebieden met verspreide bebouwing, worden afgebakend binnen categorieën 1 en 2. De zonevremde woningen krijgen ruime of minder ruime ontwikkelingsperspectieven toegekend op basis van de draagkracht van het gebied, waarbij de woonfunctie grondig wordt afgewogen ten overstaan van de andere functies die in deze deelruimte spelen, zoals onder meer: natuur, landbouw, bos. Belangrijk hierbij is een standpunt te bepalen tegenover de landbouwbedrijfswoningen die op termijn zullen vrijkomen. De gemeente Laakdal beschikt echter over een beperkt aantal beroepslandbouwers.

Voor de concentratiegebieden, gebieden die gekenmerkt worden door een bestaande concentratie van woningen, is het wenselijk om deze concentratie ook in de toekomst te ondersteunen. De zonevremde woningen krijgen beperkte ontwikkelingsperspectieven waar sprake is van woonkorrels in de open ruimte - categorie 3. Het betreft immers een beperkte concentratie van zonevremde woningen in de open ruimte. Een herbestemming tot woonkorrel met specifieke stedenbouwkundige voorschriften wordt vooropgesteld.

De zonevremde woningen krijgen ruime ontwikkelingsperspectieven waar sprake is van concentraties in aansluiting met een gerealiseerd woongebied of deelgebieden van de woonkern, categorie 4. Deze woningen vormen geen bedreiging voor de gewenste ontwikkeling van de deelruimte waarin ze gesitueerd zijn.

Voor de zonevremde woningen gelegen in industriegebied, categorie 5 zijn de ontwikkelingsmogelijkheden dan weer beperkt. Enerzijds kan de woonfunctie een belemmering vormen bij de uitbouw van deze industriegebieden. Anderzijds dreigt de woonkwaliteit door deze uitbouw sterk af te nemen.

### **2.2.3.2 Categorie 1 – Verspreide zonevremde woningen in ruimtelijk kwetsbare gebieden**

Dit onderdeel omvat de ruimtelijk kwetsbare gebieden waar de problematiek van de zonevremde woningen moet afgewogen worden t.o.v. de ontwikkeling van de openruimte functies en/of de natuurlijke en landschappelijke structuur. De ontwikkelingsmogelijkheden voor de zonevremde woningen zijn er beperkt en houden rekening met de draagkracht van de ruimte. Het zijn gebieden waar zeer verspreid woningen voorkomen en waar het de bedoeling is om de woonfunctie op termijn slechts beperkt en onder bepaalde voorwaarden in stand te houden. De versnipperingsgraad is er beperkt. De functies van de open ruimte krijgen maximale ontwikkelingsperspectieven.

Er dient nagegaan of de bestemming van een woning in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening van de plek en de draagkracht van het gebied.

**De visie is in overeenstemming met deze van het decreet.<sup>3</sup>**

#### ***Situering van de problematiek***

De kwetsbare gebieden volgens de gebiedsgerichte differentiatie bevinden zich in de gebieden met een hoge natuurwaarde. Het zijn kerngebieden voor natuur waar de natuurfunctie in de toekomst verder zal ontwikkeld worden. Vele van deze gebieden zijn vandaag reeds afgebakend als VEN-gebied. Deze gebieden betreffen de valleien van Grote Laak, Kleine Laak, Rode Laak en Grote Nete, naast de bosgebieden op de hoger gelegen zandrug op de grens met Herselt en Averbode. Hier bevinden zich voornamelijk oudere woningen en voormalige landbouwbedrijfswoningen. Het betreft in het totaal een tiental woningen gelegen in de vallei van de Kleine Laak, de vallei van de Grote Laak tussen De Roost en Trichelhoek en de vallei van de Grote Nete.

---

<sup>3</sup> Decreetwijziging inzake zonevremde woningen d.d. 13 juli 2001

### **Ontwikkelingsperspectieven**

- De ontwikkelingsmogelijkheden zijn hier zeer beperkt omdat het hier kwetsbare openruimtegebieden betreft. Gelet op het belang van de openruimte functies kunnen de bestaande woningen enkel in stand worden gehouden en niet uitbreiden. Bewoning blijft mogelijk, tenzij andere maatregelen (bv. aankoop door de overheid) zich opdringen. Nieuwe constructies en gebouwen kunnen hier niet worden opgetrokken, uitgezonderd het oprichten van schuilhokken voor vee en constructies in functie voor de uitbouw van de eigenlijke bestemming zijnde natuur- en bosgebied.
- Instandhoudingswerken en verbouwingswerken in functie van de stabiliteit zijn toegelaten voor de bestaande vergunde woningen (cfr. decreet). Het uitbreiden van het volume van de woning is hier niet mogelijk. Ook herbouwen van woningen is hier niet mogelijk. De architecturale eigenheid van het gebouw moet, ook bij het verbouwen behouden blijven.

De ontwikkelingsmogelijkheden zoals voorop gesteld wijken voor categorie 1 niet af van de in het decreet voorziene mogelijkheden voor de zonevreemde woningen.

### **2.2.3.3 Categorie 2 – Verspreide zonevreemde woningen in de overige openruimte gebieden**

Dit onderdeel omvat de deelgebieden binnen de gemeente waar voor de zonevreemde woningen een gebiedsgerichte benadering wordt uitgewerkt en waarbij wordt afgeweken van het decreet. De bestemming van de bestaande zones blijft er behouden en voor de zonevreemde woningen wordt een specifiek ontwikkelingskader uitgewerkt. Het betreft gebieden die belangrijk zijn voor het instandhouden van de openruimte functies omwille van de landschappelijke en vooral natuurlijke kwaliteiten. Uitgangspunt is dat er geen bijkomend aanbod aan bouwpercelen wordt gecreëerd.

Alle handelingen en werken die overeenstemmen met de agrarische respectievelijk natuurbestemming mogen er worden uitgevoerd voor zover ze de identiteitswaarde, belevingswaarde en informatiewaarde van het landschap niet aantasten en de draagkracht van het gebied niet overstijgen. Dit betekent dat voor de agrarische gebieden nieuwe bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen kunnen opgericht worden in functie van de agrarische bedrijfsvoering, voor zover deze geïntegreerd is in een leefbaar en volwaardig landbouwbedrijf. Anderzijds kan bij het stopzetten van de landbouwbedrijvigheid, de woonfunctie behouden blijven in de vorm van een voormalige landbouwbedrijfswoning. Bestaande andere gebouwen kunnen een beperkte functiewijziging naar woningbijgebouw krijgen, overeenkomstig de modaliteiten zoals bepaald in het decreet.

De **afwijking van het decreet bestaat erin** dat voor de zonevreemde woningen gelegen in verwevingsgebieden voor natuur en landbouw, een uitbreiding wordt vooropgesteld tot 850 m<sup>3</sup>, ook voor de woningen die vandaag niet kunnen uitbreiden omwille van hun ligging in natuur of bosgebied. De afwijking bestaat er tevens in dat voor de zonevreemde woningen gelegen in de overige landbouwgebieden een 100% volume-vermeerdering wordt toegestaan en het plaatsen van een bijkomende bergruimte van max. 50 m<sup>2</sup> bij de woningen voor berging of schuilplaats voor kleinvee, kan worden aanvaard.

### **Situering van de problematiek**

Voor grote delen van het openruimte gebied in Laakdal wordt een gebiedsgerichte benadering uitgewerkt. Het betreft in eerste instantie het gebied "Achter de Bergen" te Eindhout waar zich verspreid een zestigtal woningen bevinden in het bosgebied en het agrarisch gebied met ecologisch belang (gewestplan). Het betreft een vijftiental woningen in de bufferzones langs de

E 313 te Eindhout en te Langvoort. Het betreft tenslotte een twintigtal woningen in bosgebied langs de Zandstraat, Grensstraat en de straat Veerle Heide te Veerle – Heide. Het zijn doorgaans oudere woningen met een beperkt niveau aan comfort. De woningen te Veerle Heide zijn meer recente en grotere ééngezinswoningen met een residentieel karakter.

Voor de zones die behoren tot de landbouwkerngebieden, de gebieden voor grondgebonden landbouw en het gebied waar landbouw verweven met andere functies voorkomt wordt een beleid voorop gesteld om de open ruimte te vrijwaren. Deze gebieden bevinden zich buiten de dorpskernen in de gebieden die behoren tot de huidige landbouwstructuur. In deze gebieden bevinden zich naast land- en tuinbouwbedrijven een 450 tal zonevreemde woningen waarvoor het instandhouden en het eventueel beperkt uitbreiden voorop wordt gesteld.

### **Ontwikkelingsperspectieven**

De bestaande zonevreemde woningen kunnen behouden blijven, zonder dat een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd. De ontwikkelingsmogelijkheden zijn er beperkt omdat het hier aaneengesloten openruimte gebieden betreft. Gelet op het landelijke karakter van de omgeving en de belangrijke openruimte functie van het gebied kunnen de bestaande woningen verbouwen en beperkt uitbreiden. Er kan voor de vooropgestelde gebieden geen bijkomend aanbod aan bouwpercelen worden gecreëerd.

- **Ontwikkelingsperspectieven voor verwevingsgebieden natuur – bos en natuur - landbouw (2a)**
  - Het uitbreiden van een bestaande vergunde woning, met uitsluiting van de verkrotte gebouwen, kan met inbegrip van de woningbijgebouwen slechts leiden tot een max. netto bouwvolume van 850 m<sup>3</sup>. De uitbreiding mag de 50% volume - uitbreiding echter niet overschrijden. Het herbouwen is hier mogelijk. Als bovengrens wordt 850 m<sup>3</sup> gehanteerd vanuit de visie in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dat het tot stand brengen van grotere woningen in het openruimte gebied de goede ruimtelijke ordening en de draagkracht van de plek schaadt.
  - Het aantal woonegelegenheden moet beperkt blijven tot het bestaande aantal.
  - Nieuwe activiteiten kunnen enkel plaatsvinden indien ze betrokken zijn op de landbouw of op de ontwikkeling van natuur- en bosgebied.
- **Ontwikkelingsperspectieven voor de landbouwkerngebieden en het landelijk gebied voor grondgebonden landbouw (2b)**
  - Het uitbreiden van een bestaande vergunde woning, met uitsluiting van de verkrotte gebouwen, kan met inbegrip van de woningbijgebouwen slechts leiden tot een max. netto bouwvolume van 850 m<sup>3</sup>. De uitbreiding mag de 100% volume-vermeerdering echter niet overschrijden. Het herbouwen is hier mogelijk. Als bovengrens wordt 850 m<sup>3</sup> gehanteerd vanuit de visie in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dat het tot stand brengen van grotere woningen in het openruimte gebied de goede ruimtelijke ordening en de draagkracht van de plek schaadt.
  - Het plaatsen van losstaande bergruimten en berghokken voor dieren kan worden toegelaten met een max. oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte. Ze bevinden zich in aansluiting met het hoofdgebouw en dit op max. 15m afstand van de uiterste grens van het hoofdgebouw. Garages dienen opgenomen te worden in het hoofdgebouw.
  - Het aantal woonegelegenheden moet beperkt blijven tot het bestaande aantal.
  - Nieuwe activiteiten kunnen enkel plaatsvinden indien ze betrokken zijn op de landbouw of op de ontwikkeling van natuur- en bosgebied.

- Plattelandstoerisme kan als nevenfunctie aan het wonen worden toegestaan. Andere ontwikkelingen kunnen niet worden gestimuleerd gelet op de noodzaak tot het versterken van de kernen.

#### **2.2.3.4 Categorie 3 – Concentratie van zonevreemde woningen in de open ruimte / Woonkorrels**

De zone voor woonkorrels is bestemd voor het instandhouden van de bestaande ééngezinswoningen in open bebouwing. Uitgangspunt is dat er geen bijkomend aanbod aan bouwpercelen wordt gecreëerd. Bestaande handels- en bedrijfsactiviteiten kunnen behouden blijven. Ook plattelandstoerisme kan hier worden ondersteund.

De **afwijking van het decreet bestaat erin** dat voor de zonevreemde woningen gelegen in woonkorrels, een uitbreiding wordt voorop gesteld tot 850 m<sup>3</sup> met een 100% volumevermeerdering en het plaatsen van een bijkomende bergruimte van max. 50 m<sup>2</sup> bij de woningen voor berging of schuilplaats voor kleinvee, kan worden aanvaard. Bestaande handels- en bedrijfsactiviteiten en plattelandstoerisme kunnen als nevenactiviteiten worden aanvaard.

#### **Situering van de problematiek en ontwikkelingsperspectieven**

Voor de gemeente Laakdal worden zeven korrels met zonevreemde woningen afgebakend. Het betreft de woonkorrels “**Huiperstraat**”, “**Broekstraat / Kleinbroekstraat**”, “**Gijperstraat**”, “**Kleinstraat**”, “**Huyten**”, “**Haanven**” en “**Trichelhoek**”, ze worden gekenmerkt door een samenhang van het geheel en grotere dichtheid van de bebouwing t.o.v. zijn landelijke omgeving.

- Het uitbreiden van een bestaande vergunde woning, met uitsluiting van de verkrotte gebouwen, kan met inbegrip van de woningbijgebouwen slechts leiden tot een max. netto bouwvolume van 850 m<sup>3</sup>. Het herbouwen kan worden toegestaan.
- Het plaatsen van losstaande bergruimten en berghokken voor dieren kan worden toegelaten met een max. oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte. Ze bevinden zich in aansluiting met het hoofdgebouw en dit op max. 15m afstand van de uiterste grens van het hoofdgebouw. Garages dienen opgenomen te worden in het hoofdgebouw. Het aantal woongelegenheden moet beperkt blijven tot het bestaande aantal.
- Bestaande handelsactiviteiten en bedrijvigheid, en plattelandstoerisme worden als nevenfunctie aan het wonen toegestaan omdat dit een gebied is met een verweving van activiteiten. Nieuwe ontwikkelingen kunnen niet worden gestimuleerd gelet op de noodzaak tot het versterken van de kernen.

#### **2.2.3.5 Categorie 4 – Concentratie van zonevreemde woningen aansluitend bij gerealiseerd woongebied**

Dit deelgebied omvat de concentratiegebieden van zonevreemde woningen die een onderdeel vormen van een bestaand woongebied of er fysisch bij aansluiten. Hier kunnen ruimere ontwikkelingen worden vooropgesteld. Gelet echter om de versterking van de woonkernen niet te ondermijnen kan het oprichten van meergezinswoningen en het stimuleren van nieuwe handel en bedrijvigheid in de woonlinten met zonevreemde woningen niet worden aanvaard.

De bestemming van de bestaande zones blijft behouden en voor de zonevreemde woningen wordt een specifiek ontwikkelingskader uitgewerkt. Uitgangspunt is dat er geen bijkomend aanbod aan bouwpercelen wordt gecreëerd. In een aantal situaties kan het onderzocht worden om de zonevreemde woningen in overeenstemming met de gewenste ruimtelijke structuur een bestemming van woongebied toe te kennen.

De **afwijking van het decreet bestaat erin** dat voor zonevreemde woningen gelegen in aansluiting met het gerealiseerde woongebied, een uitbreiding wordt voorop gesteld tot 1.000 m<sup>3</sup>.

### ***Situering van de problematiek***

De bebouwing aan de **Zandstraat te Veerle Heide** kan als woonlint getypeerd worden in aansluiting met het gerealiseerd woongebied. Woonlinten bevinden zich in hoofdzaak op de ontsluitingsassen van de woonkernen en worden gekenmerkt door een gemengde bebouwing waar naast wonen ook vaak bedrijvigheid voorkomt. In Heide betreft het echter een zuiver woonlint. Ontwikkelingsmogelijkheden voor handel en bedrijvigheid lijken hier niet wenselijk, het behoud van het residentiële karakter wordt er voorop gesteld.

### ***Ontwikkelingsperspectieven***

- Nieuwe constructies en gebouwen kunnen opgetrokken worden in de zone bestemd voor bebouwing. Het verbouwen, uitbreiden en heropbouwen van woningen kan, waarbij volume en materiaalgebruik worden bepaald in overeenstemming met het karakter van de omgeving. Het mag daarbij geenszins de bedoeling zijn de werking van het achterliggende agrarische gebied of bosgebied te hinderen of de bestaande landschappelijkheid aan te tasten. Het uitbreiden van een bestaande vergunde woning, met uitsluiting van de verkrotte gebouwen, kan met inbegrip van de woningbijgebouwen leiden tot een max. netto bouwvolume van 1.000 m<sup>3</sup>. Het herbouwen kan worden toegestaan. Het aantal woongelegenheden moet beperkt blijven tot het bestaande.

### **2.2.3.6 Categorie 5 – Concentratie van zonevreemde woningen in industriegebied**

Dit deelgebied omvat de concentratiegebieden van zonevreemde woningen die gelegen zijn in industriegebied. De ontwikkelingsmogelijkheden voor de zonevreemde woningen zijn er beperkt. Het zijn gebieden waar zeer verspreid woningen voorkomen en waar het de bedoeling is om de woonfunctie op termijn af te bouwen of slechts onder bepaalde voorwaarden in stand te houden. Ze komen voor in gebieden die door de Vlaamse overheid worden gevrijwaard voor de realisatie van regionale bedrijventerreinen. De versnipperingsgraad is er beperkt. De industriële activiteiten krijgen maximale ontwikkelingsperspectieven.

De **afwijking van het decreet bestaat erin** dat voor de zonevreemde woningen gelegen in te realiseren industriegebied, een strengere uitgangshouding wordt aangenomen dan het decreet voorziet. Enkel het behoud van de bestaande woningen wordt voorop gesteld. Uitbreidingen en nevenbestemmingen zijn niet toegelaten.

### ***Situering van de problematiek***

De problematiek kan in Laakdal teruggebracht worden tot drietal zones. Het betreft een drietal woningen gelegen aan Hezemeer en de steenweg op Meerhout en een twintigtal woningen te Langvoort. Vooral deze laatste groep vormt een aandachtspunt, aangezien zij door hun vrij hoge verspreidingsgraad een lokale rem vormen op de industriële ontwikkeling en herstructurering van het economisch netwerk Albertkanaal in functie van regionale bedrijvigheid. Bedoeling is in het kader van de uitbouw van het economisch netwerk Albertkanaal deze zone een industriële ontwikkeling te geven.

### ***Ontwikkelingsperspectieven***

- De ontwikkelingsmogelijkheden zijn hier zeer beperkt omdat de uitbouw en ontwikkeling van de industriële en ambachtelijke zones op korte tot middellange termijn vorm krijgt. Gelet op het belang van de industriële ontwikkeling kunnen de bestaande woningen

enkel in stand worden gehouden en niet uitbreiden. Bewoning blijft mogelijk, tenzij andere maatregelen (bv. aankoop door de overheid) zich opdringen. Nieuwe constructies en gebouwen kunnen hier niet worden opgetrokken. Instandhoudingswerken zijn toegelaten voor de bestaande vergunde woningen. Verbouwen kan slechts worden toegestaan op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening van de plek niet wordt geschaad. Het uitbreiden van het volume van de woning is hier niet wenselijk. Op plaatsen waar de woningen ruimtelijk geïntegreerd kunnen worden in de groenbuffer (o.a. Hezemeer en Steenweg op Meerhout) kan een beperkte uitbreiding van de woningen onderzocht worden. Herbouwen van woningen is hier niet mogelijk. De architecturale eigenheid van het gebouw moet, ook bij het verbouwen behouden blijven.

- Voor de woningen te Langvoort dringt een differentiatie zich op. De woningen die aansluiten bij de nederzetting Langvoort en hiermee geïntegreerd kunnen worden, kunnen in overeenstemming met categorie 4 ruimere mogelijkheden krijgen. Een specifieke afbakening rond Langvoort vormt onderdeel van het ontwikkelingsplan dat door de Vlaamse overheid voor dit deelgebied zal opgemaakt worden. Indien de Vlaamse overheid de huidige zoekzone “Langvoort” niet weerhoudt voor de realisatie van regionale bedrijvigheid, blijft de huidige inkleuring als landbouwgebied bewaard, met uitzondering van een zone, gelegen tegen de NIKE-laan, waar we een zone voorzien voor lokale bedrijvigheid. Wat de ontwikkelingsperspectieven betreft, heeft dit als gevolg dat deze zonevreemde woningen worden ondergebracht in categorie 2b “verspreide zonevreemde woningen in het landbouwgebied”.

### 2.2.3.7 Synthesetabel

**Tabel 1 ontwikkelingsmogelijkheden zonevreemde woningen**

Cat.	Omschrijving	Instand Houden	Herbouwen	Uitbreiden	Bijgebouwen	Nieuwe functies	Neven functies
1	Zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied (cfr.)	Ja	Nee	Nee	Nee		Nee
2a	Verspreide zonevreemde woningen in verwevings-	Ja	Ja	Ja < 850 m <sup>3</sup>	Nee	landbouw / natuur	Nee



	gebieden landbouw - natuur			+ 50% vol.			
2b	Verspreide zonevreemde woningen in het overige landbouwgebied	Ja	Ja	Ja < 850 m <sup>3</sup> + 100 % vol.	tot 50m <sup>2</sup>	Landbouw	Plattelands toerisme
3	Concentratie van zonevreemde woningen in de open ruimte - woonkorrels	Ja	Ja	Ja < 850 m <sup>3</sup> + 100 % vol.	tot 50m <sup>2</sup>	landbouw	Plattelands toerisme  Behoud overige
4	Concentratie van zonevreemde woningen aansluitend op gerealiseerd woongebied	Ja	Ja	Ja < 1000 m <sup>3</sup>	Nee	Mogelijk	Ja
5	Concentratie van zonevreemde woningen in industriegebied	Ja	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee

## 2.2.4 Aanbod bouwmogelijkheden

### 2.2.4.1 Raming woningbehoefte

De provincie Antwerpen heeft in het kader van de opmaak van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen een behoeferaming opgemaakt voor de natuurlijke aangroei van de gezinnen in de periode tussen 1992 en 2007. Het berekenen van de natuurlijke aangroei is gebeurd tot op gemeentelijk niveau.

Voor de beoordeling van de gesloten gezinsprognose op niveau van de gemeente, baseert de provincie zich op de resultaten van de geactualiseerde MIRA – 2 projecties.<sup>4</sup> Hiervoor hanteert de provincie het exacte cijferresultaat per gemeente volgens de gemiddelde gezinsverdunding.

**De toename van het aantal woonmogelijkheden voor de periode 1992 – 2007 bedraagt 752 bijkomende eenheden. Deze cijferresultaten worden door de provincie daarbij als een maximum beschouwd.** Dit betekent 285 woningen voor de periode 1992 – 1996 en 467 voor de periode 1997 – 2007. De gemeente Laakdal dient als hoofddorp type III enkel uit te gaan van de opvang van de natuurlijke aangroei.<sup>6</sup>

Voor het gemeentebestuur geeft de woningbehoefte die door de Provincie Antwerpen voor de gemeente Laakdal worden voorop gesteld slechts een ruwe benadering van de nood.

Het gemeentebestuur gaat er bij de behoeftebepaling van uit dat op basis van een reële inschatting van de behoefte, de nood groter is. **Daarom wordt vertrokken van het uitgangspunt dat de reële behoefte 20% hoger ligt en voor de periode 1992 – 2007 neerkomt op een aangroei met 150 extra woningen tot 902 bijkomende woonegelegenheden, een cijfer dat overeenstemt met de woonbehoefte zoals aanvaard door AROHM<sup>5</sup>.** Volgens dezelfde coëfficiënten zoals hierboven gehanteerd, is er voor de periode 1997 – 2007 een aangroei van 560 woningen of een gemiddelde van 56 woningen per jaar, overeenkomstig de gemeentelijke taakstelling. Voor onderbouwing zie informatief deel – hoofdstuk 5.2. differentiatie woningbehoefte.

Op 19 november 1999 hechtte de Vlaamse regering haar goedkeuring aan het gemeentelijk begeleidingsplan dat ingediend werd in het kader van de problematiek van de permanente bewoning op de zone voor verblijfsrecreatie Verboek. De Vlaamse regering stelde zich akkoord met de voorgestelde herhuisvestingsmogelijkheden, de begeleidingsmaatregelen en de maximale termijn tot 31/12/2005 die als overgangmaatregel werd voorzien<sup>6</sup>.

In haar advies van 19.07.1999 aanvaardt de afdeling ruimtelijke planning van AROHM<sup>7</sup> dat de **ingeschatte behoeferaming m.b.t. de sociale sector verhoogd wordt met 99 wooneenheden, om de gedomicilieerde permanente campingbewoners van de recreatiezone Kasteel Meerlaer te herhuisvesten** “ Daar wij over geen indicaties beschikken dat een aantal van voormelde gezinnen kunnen opgevangen worden in bestaande sociale huurwoningen of huurappartementen van sociale bouwmaatschappijen, OCMW’s of dergelijke dient de voor de gemeente Laakdal ingeschatte behoeferaming m.b.t. de sociale huursector o.i. te worden verhoogd met 99 eenheden, dit uitsluitend m.b.t. het herhuisvesten van de op Kasteel Meerlaer gedomicilieerde permanente campingbewoners”. Voor AROHM is het aangewezen dat eerst de bestaande woongebieden effectief ontwikkeld worden voor dat de woonuitbreidingsgebieden aangesproken worden.

---

<sup>4</sup> Provinciale omzendbrief voor de opmaak van de woningprogrammatie als onderdeel van het GRS, Provincie Antwerpen, 12 oktober 2001

<sup>5</sup> Woningbehoeftestudie Laakdal - advies AROHM afdeling ruimtelijke planning 22.02.1999

<sup>6</sup> Schrijven Minister Landuyt, Toerisme Vlaanderen d.d. 26.11.1999

<sup>7</sup> Woningbehoeftestudie Laakdal - advies AROHM Woonbeleid d.d. 19.07.1999

#### 2.2.4.2 Reële bouw mogelijkheden

Om een waarheidsgetrouwe vergelijking van behoefte en aanbod te kunnen maken, is het noodzakelijk rekening te houden met het feit dat niet alle onbebouwde bouwpercelen ook effectief zullen vrijkomen in de loop van het komende decennium. Oorzaken hiervoor zijn vaak zeer divers. Een deel van de potentiële bouwpercelen is nog in gebruik door landbouw en hobby- land- en tuinbouw. Andere percelen zijn in uitbreiding van het eigendom bij een woning gevoegd en in gebruik als tuin. In het grootste aantal gevallen gaat het echter om het voorzien in bouw mogelijkheden voor de kinderen of om zuivere speculatie door grondbezitters. De gronden worden in het laatste geval beschouwd als een belegging en kennen een gebruik als tuin, moestuin of grasland.

Volgens gegevens van de **Administratie voor Ruimtelijke ordening (AROHM)**, onder meer weergegeven in het document "Het Algemeen en Bijzonder Plan van Aanleg"<sup>8</sup>, komt slechts **20 tot 30% van alle beschikbare bouwpercelen, gelegen langs uitgeruste wegen, effectief op de woningmarkt** binnen het eerstvolgende decennium.

Met betrekking tot de verkavelingen kan gesteld worden dat de **realisatiegraad van onbebouwde percelen in goedgekeurde verkavelingen**, veel groter is dan deze voor percelen langs bestaande straten. Volgens gegevens van de administratie voor Ruimtelijke ordening (AROHM), moet in dit geval rekening gehouden worden met een realisatiegraad van **60 tot 70%**.

Volgens de **Provincie Antwerpen**<sup>9</sup> zal **minimum 30% van de bouw mogelijkheden op onbebouwde percelen gelegen aan een uitgeruste weg gerealiseerd** worden. Voor de nog vrijliggende percelen gelegen in een **niet-vervallen verkaveling** wordt een **hogere realisatiegraad** gerekend. Deze kan op basis van de lokale verschillen wijzigen en wordt berekend aan de hand van de werkelijke realisatiegraden van de grotere verkavelingen in de gemeente sinds de laatste 10 jaar. Gezien de onderzoeken die plaatsvonden in het kader van de woningbehoeftestudie in 1998, waarbij door Gedas vastgesteld werd dat een aanzienlijk deel van de percelen niet op de markt komen, wordt het gebruik van **de werkelijke realisatiegraad van 60% in verkavelingen als meer realistisch beschouwd**.

#### 2.2.4.3 Confrontatie van aanbod en behoefte

Indien we nu de woningbehoefte confronteren met de bouw mogelijkheden (informatief deel – hoofdstuk 5.1 theoretisch beschikbare bouw mogelijkheden) worden de tekorten en overschotten duidelijk. Bij de berekening van het effectief realiseerbaar aanbod in de categorieën 1 en 2 wordt gebruik gemaakt van enerzijds een optimistisch scenario waarin we uitgaan dat de realisatiegraad gunstig evolueert, in die zin dat er een ruim aanbod van percelen op de markt komt, respectievelijk een realisatiegraad van 70/30 (zie hierboven). Daarnaast wordt een realistisch scenario naar voor gebracht waarin we de trend die zich de voorbije periode in de gemeente Laakdal aftekende, doortrekken naar de toekomst toe. Dit betekent een lagere realisatiegraad voor percelen in verkavelingen en langs uitgeruste wegen, namelijk 60/20 verhouding.

#### **Berekening vanuit de taakstelling van de provincie**

<sup>8</sup> Algemeen en Bijzonder plan van aanleg, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap afdeling ARP, Brussel 1991

<sup>9</sup> Provinciale omzendbrief voor de opmaak van de woningprogrammatie als onderdeel van het GRS, Provincie Antwerpen, 12 oktober 2001

**Tabel 2. Confrontatie van aanbod en behoefte op de vrije markt (cat. 1 en 2) 1997-2007**

bron : Gemeente Laakdal + eigen berekening waarbij de woningbehoefte voor periode 1997 – 2007 overeenstemt met deze van de provincie.

Ligging	Bouw- reserve Cat. 1	bouw- reserve Cat. 2	Realist. scen. Cat. 1 60%	Realist. Scen. Cat. 2 20%	Optimist scen. Cat. 1 70%	Optimist scen. Cat. 2 30%	Reserve Realist scen. in jaartal	Reserve Optimist scen. in jaartal
Eindhout	176	72	106	14	123	22	11.7	14.5
Veerle	362	225	217	45	253	68	15.6	17.8
Groot Vorst	102	135	61	27	71	41	9.5	12.4
Klein Vorst	108	158	65	32	76	47	9.0	11.1
Gemeente Laakdal		1.338	449	118	523	178	12.1	14.6

In het **realistisch scenario** bedragen de bouwmogelijkheden op de reeds uitgeruste gronden in het woongebied 567 wooneenheden. In vergelijking met de behoefte die op 467 woonmogelijkheden (zie 2.2.4.1) is vastgesteld, is er een overschot vastgesteld van 100 woningen. **De behoefte voor de periode 1997 – 2007 is gedekt.**

In het **optimistisch scenario** bedragen de bouwmogelijkheden op de reeds uitgeruste gronden in het woongebied 701 wooneenheden. In vergelijking met de behoefte die op 467 woongelegenheden is vastgesteld, is er een ruim overschot van 234 wooneenheden. **De behoefte voor de periode 1997 – 2007 wordt in dit geval volledig gedekt.**

### **Berekening vanuit de gemeentelijke visie**

**Tabel 3. Confrontatie van aanbod en behoefte op de vrije markt (cat. 1 en 2) 1997-2007**

bron : Gemeente Laakdal + eigen berekening waarbij de woningbehoefte voor de periode 1997 – 2007 overeenstemt met de visie van de gemeente

Ligging	Bouw- reserve Cat. 1	Bouw- reserve Cat. 2	Realist. scen. Cat. 1 35%	Realist. Scen. Cat. 2 20%	Optimist scen. Cat. 1 70%	Optimist scen. Cat. 2 30%	Reserve Realist scen. in jaartal	Reserve Optimist scen. in jaartal
Eindhout	176	72	62	14	123	22	6.3	12.1
Veerle	362	225	127	45	253	68	7.2	13.4
Groot Vorst	102	135	47	27	71	41	6.7	10.2
Klein Vorst	108	158	55	32	76	47	6.7	9.5
Gemeente Laakdal		1.338	291	118	523	178	6.8	11.7

In het **realistisch scenario** bedragen de bouwmogelijkheden op de reeds uitgeruste gronden in het woongebied 409 wooneenheden. In vergelijking met de behoefte van de provincie, wordt door de gemeente een behoefte voorop gesteld die 20% hoger ligt (zie 2.2.4.1) die op 560 woongelegenheden is vastgesteld voor de periode 1997-2007, wat een tekort betekent van 151 wooneenheden. **De behoefte voor de periode 1997 – 2007 wordt niet volledig gedekt.**

In het **optimistisch scenario** bedragen de bouwmogelijkheden op de reeds uitgeruste gronden in het woongebied 701 wooneenheden. In vergelijking met de behoefte die op 560 woongelegenheden is vastgesteld, is er een overschot van 141 woningen. **De behoefte voor de periode 1997 – 2007 wordt in dit geval volledig gedekt.**

### **Conclusies aanbod en behoefte**

- Het aantal bouwkavels dat onmiddellijk bebouwbaar is in goedgekeurde verkavelingen en in het woongebied langs reeds uitgeruste straten en effectief op de markt zal komen in de periode 1997-2007 is ruim en schommelt tussen 400 en 700 wooneenheden.
- In het optimistische scenario, waarbij aangenomen wordt dat ongeveer de helft van de beschikbare percelen op de woningmarkt komt, is in de woningbehoefte voorzien. Hier stellen zich geen problemen. De woningbehoefte kan volledig binnen het aanbod van het geordend woongebied (WG) opgevangen worden. Dit zowel voor de cijfers van de provincie als voor deze door de gemeente Laakdal voorop gesteld.
- In het realistische scenario, waarbij aangenomen wordt dat maximaal een derde van de beschikbare percelen op de woningmarkt komt, is de behoefte niet gedekt. Bijkomende initiatieven moeten genomen worden om de woningbehoefte op te vangen.
- Het tekort is het grootst bij de berekening vanuit de gemeentelijke visie en bedraagt 151 bijkomende wooneenheden. Vanuit de taakstelling van de provincie bedraagt het tekort een 58 tal woningen.
- Bij deze berekening is abstractie gemaakt van de 100 bijkomende sociale woningen in functie van de herhuisvesting van de campingbewoners. Dit aantal komt bovenop de aangetoonde behoefte.
- Het tekort tussen behoefte, vraag en aanbod is het grootst in "Eindhout" en "Klein Vorst". In deze kernen is het aanbod op de vrije markt het kleinst. In Veerle is het aanbod vrij ruim maar volstaan de reserves in het realistische scenario net niet voor de periode 1997 - 2007.

#### 2.2.4.4 Volkshuisvestingsbehoefte

Zoals we de vergelijking tussen reëel aanbod en behoefte hebben onderzocht, kan dit ook voor de volkshuisvestingsbehoefte worden nagegaan.

Aangezien het aanbod van de sociale woningbouw in vele Vlaamse gemeenten aan de lage kant is (dit in vergelijking met de stedelijke gebieden), hanteert het Bestuur voor Huisvesting op Vlaams niveau 10% van de totale behoefte als norm voor de behoefte aan **sociale huurwoningen**. Met dit hoge percentage wenst men een inhaalbeweging op gang te zetten. In Laakdal zitten wij momenteel op 8% van het woningbestand tegenover een Vlaams gemiddelde van 5%. Een echte inhaalbeweging is dan ook niet noodzakelijk. Bedoeling is de trend aan te houden inzake sociale huisvesting.

Het premiestelsel voor het huren en verwerven van sociale woningen is recent aangepast.<sup>10</sup> Voor **sociale koopwoningen** komen in principe alle gezinnen in aanmerking die geen eigendom bezitten en een gemiddeld inkomen hebben beneden de vastgestelde inkomensgrens van 26.030 euro/jaar voor alleenstaanden en 38.725 euro/jaar voor een gezin van minimum twee personen. Het huidige aanbod in de gemeente, namelijk 2% ligt lager dan het Vlaams gemiddelde van 3%. De aandacht voor sociale koopwoningen en sociale bouwkavels kan vooral in het licht worden gezien van de toenemende druk op de grondprijzen. Naast de sociale bouwmaatschappijen kan ook de gemeente optreden als actor om prijsregulerend op te treden.

Een totale behoefte van bijkomende sociale woningen voor de gemeente Laakdal wordt geraamd op 10% van het bijkomende woningaanbod. Dit omvat zowel het segment van de sociale huurwoningen als dat van de sociale koopwoningen en bouwkavels. Hierbij kan de

<sup>10</sup> Brochure Vlaamse Huisvestingsmaatschappij 2001, Brussel

trend van het verleden worden verder gezet en zullen een **50tal woningen** moeten aangeboden worden in de periode 1997 - 2007.

Gelet echter op het feit dat er vanuit de Vlaamse overheid subsidies komen voor het realiseren van 100 bijkomende sociale woningen is het zeer de vraag of bovenop dit aantal nog bijkomende sociale woningen moeten worden voorzien willen we **geen overaanbod in de gemeente creëren binnen de planperiode**.

## 2.3 WONINGBOUWPROGRAMMATIE

### kaart 27 woningbouwprogrammatische

Uit de confrontatie van behoefte en aanbod blijkt dat volgens het realistische scenario, de behoefte niet volledig binnen het aanbod van de geordende woongebieden kan worden opgevangen. Het huidige aanbod van bouwrijpe percelen binnen verkavelingen en langs uitgeruste straten van het woongebied volstaat niet om de woningbehoefte op te vangen voor de periode tot 2007.

De bestaande behoefte kan reeds voor een belangrijk deel binnen het aanbod in de geordende woongebieden worden opgevangen maar bijkomend zal het beperkt aansnijden van ongeordend woongebieden en woonuitbreidingsgebied worden onderzocht.

De woningprogrammatische wordt globaal uitgewerkt in volgende onderdelen:

- Aan het tekort in de behoefte kan deels tegemoet gekomen worden door het voeren van een stimulerend en activerend beleid dat mensen aanzet tot het verkopen van onbebouwde percelen. Het blijkt immers dat bij een realisatiegraad van 30/70% de behoefte op gemeentelijk vlak kan volstaan.
- Het opvangen van het tekort in de behoefte moet zoveel mogelijk binnen het aanbod in de woongebieden en de ruimtelijk verantwoorde woonuitbreidingsgebieden geschieden.
- Er is voldoende aandacht voor sociale woningbouw, waarbij rekening wordt gehouden met de bijkomende taakstelling voor de realisatie van 100 sociale woningen in functie van de herhuisvesting van de campingbewoners.

### 2.3.1 Verdichting binnen geordende woongebieden - WG

#### 2.3.1.1 Mogelijkheden tot woonvernieuwing

Uitbreiding en vernieuwen van het woningbestand mag en kan niet uitsluitend gerealiseerd worden door nieuwbouwprojecten. Naast verdichting van het woonweefsel in de kern kan woonvernieuwing een oplossing bieden voor plekken met een verwaarloosd of gebrekkig woningbestand. In Laakdal is de toestand zeker niet zorgwekkend, maar op sommige plaatsen in de gemeente verdient de **vernieuwing van het oude woningbestand**, in het bijzonder de woningen zonder comfort, toch de nodige aandacht.

De **gemeente en de sociale bouwmaatschappij hebben hierin een belangrijke taak**. Bij voorkeur wordt vernieuwing op deze plekken gerealiseerd door middel van kleine strategische projecten. Ook op basis van particulier initiatief zal zonder twijfel een geleidelijke vernieuwing tot stand komen. Uit de gegevens met betrekking tot de verbouwingsactiviteiten blijkt echter, dat het particulier initiatief slechts op een laag pitje draait. Maar aan de hand van motivering, technische ondersteuning, financiële steun kan ook de particulier aangezet worden tot renovatie en sanering van zijn woning. Het is daarbij interessant om op **kleinschalige wijze**, de te saneren bouwblokken en straatwanden aan te pakken voor woonvernieuwing. Hierbij dienen vooral de leegstand en de woningen met het laagste woningcomfort aangepakt te worden. De gemeente kan daarnaast, inspanningen leveren om het openbaar domein op een kwalitatieve wijze uit te bouwen.

**Herinrichtingsprojecten voor het openbaar domein** kunnen als motor functioneren om het particulier initiatief aan te zwengelen ;

Woonvernieuwingsprojecten staan centraal in de kernen zoals Veerledorp te Veerle, Eindhoutdorp te Eindhout, Markt te Groot Vorst en het kruispunt Geelse Baan / Meerlaarstraat met o.a. voormalige discotheek en verlaten schoolgebouw Meerlaarstraat te Klein Vorst (integratie in het BPA Capellebeemden in opmaak).

### 2.3.1.2 Verdichtingsmogelijkheden

De vraag naar kleine, comfortabele woningen is sterk gestegen als gevolg van de gezinsverdunding. Momenteel ligt de verhouding appartementen / woningen een stuk lager dan het arrondissementeel gemiddelde (7%-93% Laakdal t.o.v. 12%-88% arrondissement). Naar de toekomst toe kan gestreefd worden naar een toename van appartementen en meergezinswoningen in de kernen. Om op de algemene tendens van de gezinsverdunding in te spelen, moet een behoorlijk deel van de bijkomende woningen, kleine comfortabele woningen zijn. De verdichting van het bestaand weefsel kan op verschillende manieren gebeuren. Het vervangen van bestaande woningen door appartementen is een mogelijkheid. Door de vergrijzing en gezinsverdunding voelen immers steeds meer mensen zich aangetrokken om hun woningen te ruilen voor een studio of appartement in de kern.

De vernieuwing van het oud woningpatrimonium vraagt zeer sterke aandacht. Een geleidelijke vernieuwing kan in grote mate door het individueel particulier initiatief gebeuren. Hiertoe dienen echter stimulansen gegeven: motivering, technische en administratieve steun, gerichte financiële steun enz. De gemeente heeft hierbij een belangrijke taak.

Op verschillende plaatsen in de gemeente Laakdal worden bestaande woningen vervangen door appartementen, hetzij door opdeling van de bestaande woning, hetzij door vervanging van één of meerdere woningen door nieuwbouw. De studie gaat er van uit dat Laakdal een landelijke gemeente is met weinig traditie in appartementsbouw. Toch wil de gemeente anticiperen op het steeds schaarser worden van de ruimte zodat er nagedacht moet worden een zekere appartementsbouw toe te laten. In verschillende B.P.A's is appartementsbouw dan ook toegestaan. De appartementsbouw in Laakdal bestaat in de meeste gevallen uit 3 bouwlagen (9 meter kroonlijsthoogte). De mogelijkheid van de vervanging van woningbouw naar appartementsbouw werd in de woningbehoeftestudie<sup>11</sup> onderzocht en beschreven.

Richtinggevend voor een verdere ontwikkeling zijn de schaal en het type bebouwing in de aanwezige straatwand en het profiel van de straat. Gelet op het residentieel karakter van de dorpskernen en het hoge percentage vrijstaande woningen zal de uitbouw van appartementen

<sup>11</sup> Woningbehoeftestudie - Laakdal, Pg. 87 tot 91, n.v. Gedas, 1998

in Laakdal dan ook best beperkt worden tot de zones die nauw aansluiten bij het feitelijke centrum van de verschillende kernen. Vorrnentaal en typologie moeten er immers voor zorgen dat **geen schaalbreuk** tot stand wordt gebracht. B.P.A. "**Kom Vorst**" in opmaak te Groot Vorst is een duidelijk voorbeeld van een B.P.A. waarin appartementsbouw voorzien wordt.

Hogere bebouwing wordt hierbij beperkt tot de werkelijke centra van de dorpskernen en de belangrijkste invalswegen die hierop aansluiten.

In de gebieden die verder van het dorpscentrum verwijderd zijn, is het veeleer wenselijk de verdichting te beperken tot het optimaal benutten van de aanwezige ruimte, zonder aan appartementsbouw te doen. Middelen hiertoe zijn het beperken van de perceelsoppervlakte enerzijds en het verhogen van de bezettingsgraad anderzijds, door het stimuleren van gesloten en halfopen bebouwing in plaats van vrijstaande woningen en door het drukken van de kroonlijsthoogte.

**Aangenomen wordt dat door verdichting in de kernen een 25-tal woongelegenheden binnen de planperiode zullen gerealiseerd worden.**

### **2.3.1.3 Aanbod terreinen die hun vroegere gebruikswaarde verloren hebben**

In Laakdal is het aanbod in kader van dit soort inbreidingsprojecten beperkt. Het project van de **stoomzagerij in Klein Vorst** is in die zin wel een concreet voorbeeld. Gelet echter op het beschermingsbesluit als industrieel erfgoed is het omvormen tot een woningbouwproject niet voor de hand liggend. Veeleer kan gedacht worden aan de uitbouw van een gemeenschapsfunctie.

Een realistisch project is dit aan de **Geelse Baan – hoek Meerlaarstraat te Klein Vorst**. De voormalige discotheek kan er onderdeel gaan vormen van een nieuw woningbouwproject. De integratie van de pastorij kan hierbij onderzocht worden. Ook hier worden we geconfronteerd met de beperkingen die opgelegd worden door de bescherming van de pastorij inclusief tuin, als waardevol erfgoed. Het project is opgenomen in het BPA Capellebeemden.

Een tweede project aan het kruispunt **Geelse Baan – hoek Meerlaarstraat te Klein Vorst is dit van de voormalige gemeenteschool** aan de Meerlaarstraat en de achterliggende terreinen. De voormalige school kan op een zinvolle wijze plaats maken voor een kernversterkingsproject. Het project is opgenomen in het BPA Capellebeemden.

## **2.3.2 Gebieden waarvan de ontwikkeling prioritair is binnen de planperiode of reeds opgestart werd**

### **2.3.2.1 Ontwikkeling van ongeordend woongebied - OWG**

Het woongebied vervult velerlei functies. Het wonen in een landelijke gemeente wordt juist gekarakteriseerd door woningen met tuinen en het groen aspect ervan. Ook open ruimten in de kern kunnen bijdragen tot de kwaliteit ervan. Deze benadering impliceert het uitgangspunt dat niet alle plekken geschikt zijn om een woonfunctie te vervullen. Waardevolle groenbestanden, openbare terreinen met een gemeenschapsfunctie en kleine ingesloten binnengebieden die nauwelijks te ontsluiten zijn lenen zich niet voor de ontwikkeling van inbreidingsprojecten.



Daarnaast zijn echter wel een groot aantal ongeordende woongebieden die zich lenen voor de ontwikkeling van een inbreidingsproject. Dergelijke vaak kleine, gerichte projecten kunnen bovendien de leefbaarheid en de kwaliteit van het wonen in de kernen bevorderen. Daarom lijkt het interessant om in de kernen een aantal strategische projecten te realiseren op initiatief van de gemeente, eventueel in combinatie met de sociale bouwmaatschappij of private partners.

Voor de ontwikkeling van dergelijke gebieden worden volgende prioriteiten gesteld:

- het is belangrijk op korte termijn impulsen te geven in verschillende wijken, verspreid over de kern, veeleer dan één groot project te realiseren.
- geïntegreerde projecten, waaronder wonen samen met groenvoorziening, handelsactiviteit en parkeergelegenheid wordt begrepen, zijn te verkiezen boven andere.
- kleinschalige en inpasbare projecten hebben prioriteit boven grote projecten, die bij voorkeur gefaseerd worden.
- projecten die bijdragen tot kwaliteit en diversiteit in een woonomgeving krijgen prioriteit.
- de woningdichtheid bedraagt in deze gebieden minimum 15 woningen / ha ; in gebieden die erg centraal gelegen zijn of bij voorkeur geschikt zijn om sociale huisvestingprojecten te realiseren wordt de woningdichtheid bij voorkeur opgetrokken tot minimum 20 won. / ha.
- projecten die verwaarloosde en onaantrekkelijke plekken in de kern aanpakken zijn te verkiezen boven andere

**De voorgestelde binnengebieden dienen voor zover ze nog niet gerealiseerd zijn, prioritair gerealiseerd te worden binnen de planperiode in functie van de lokale woningbehoefte en in functie van kernversterking.**

- *Gebied 2a - Schoolstraat in Eindhout* : 1<sup>e</sup> fase van het project waarbij 4 bouwpercelen langs uitgeruste weg worden gerealiseerd.
- *Gebied 8a - Brouwerijstraat 4<sup>e</sup> fase in Veerle* : Gefaseerde ontwikkeling van het sociaal woningbouwproject brouwerijstraat / 11 sociale woningen op te richten door Zonnige Kempen – 6 appartementen / 5 bejaarden of mindervalidenwoningen
- *Gebied 10 - Werftstraat in Veerle* : Te realiseren private verkaveling waarbij in een eerste fase 14 bouw kavels worden ontwikkeld en in een latere fase nogmaals 5 bouw kavels worden gerealiseerd.
- *Gebied 13a – Molenveld in Groot Vorst* : Te realiseren projecten in diverse fasen binnen het BPA “Kom – Vorst”. 1<sup>e</sup> fase te ontwikkelen binnen de planperiode met een oppervlakte van ongeveer 4.5 ha en een capaciteit van ruim 50 tal woongelegenheden. Het betreft het bebouwen van gronden tussen de Veldstraat en de Toke van Nestestraat, achter de pastorij van Groot Vorst tegen de dorpskom aan. Mogelijkheden voor een gemengd project met aandacht voor sociale woningbouw.
- *Gebied 14a – Gastenhuis in Groot Vorst*: Gerealiseerde gemeentelijke verkaveling op basis van 17 bouw kavels – verkavelingsvergunning d.d. 27.08.1999
- *Gebied 15a - Rozenstraat 6<sup>e</sup> fase in Groot Vorst* : Project Houthoek VI – 40 woongelegenheden op te richten door de Geelse Bouwmaatschappij.
- *Gebied 20a - Dijkstraat – Meerlaarstraat in Klein-Vorst*: 1<sup>e</sup> fase van het project in ontwikkeling voor 48 woongelegenheden op 31 bouw kavels (24 kavels voor ééngezinwoningen, 7 kavels voor meergezinwoningen of 24 appartementen) volgens privaat initiatief.

### 2.3.2.2 Ontwikkeling van woonuitbreidingsgebieden

Om aan de woningbehoefte te voldoen volstaat het de voorop gestelde projecten in het niet geordend woongebied te realiseren. In het kader van de oprichting van bijkomende sociale huur- en koopwoningen is het echter wenselijk uitspraken te doen omtrent de noodzaak tot het aansnijden van nieuwe woonuitbreidingsgebieden op korte, middellange tot lange termijn. De gemeente beschikt immers over diverse niet gerealiseerde woonuitbreidingsgebieden.

Een duidelijke visie omtrent de ontwikkelingsmogelijkheden van de woonuitbreidingsgebieden is hierbij noodzakelijk omdat de potentiële bouw mogelijkheden er alles samen groter zijn dan de gemeentelijke woningbehoefte op middellange tot lange termijn.

De mogelijke ontwikkeling van de woonuitbreidingsgebieden gebeurt op grond van visie, ruimtelijke en praktische criteria. Aan de realisatie van de woonuitbreidingsgebieden worden een aantal bijkomende eisen gesteld :

- de ontwikkeling van woonuitbreidingsgebieden is in eerste instantie bedoeld voor groepswoningbouw en sociale woningbouwprojecten in functie van de gemeentelijke taakstelling, tenzij daar door het gemeentebestuur anders wordt over beslist in het kader van de opmaak van een BPA/RUP;
- Modaliteiten rond de ontwikkeling en fasering voor de woonuitbreidingsgebieden worden vastgelegd door het gemeentebestuur;
- In functie van de betaalbaarheid worden projecten bij voorkeur ontwikkeld op overheidsgronden of gronden in eigendom van sociale bouwmaatschappijen; gemeentelijke projecten worden gerealiseerd om prijsregulerend op te treden en tegemoet te komen aan de lokale behoeften; daarbij wordt het segment van sociale bouwkavels naar voor gebracht om het huidige onevenwicht binnen de sociale projecten weg te werken ; nu reeds is het aantal sociale koopwoningen en kavels ondervertegenwoordigd in vergelijking met het aantal huurwoningen.
- Kleinschalige projecten die zorgen voor een spreiding en een vermenging van de sociale woningbouw in het geheel van de woningvoorraad hebben voorrang;
- Projecten worden bij voorkeur gerealiseerd in of in aansluiting met de dorpskern, waarbij ze getoetst worden met de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor deze kern;
- Extra aandacht gaat hierbij naar impulsen voor de dorpskern van Klein Vorst gelet op het beperkt aanbod aan bouw mogelijkheden in verhouding tot de gronddruk in deze kern en om hierbij een trendbreuk te realiseren inzake terugloop van het bevolkingsaantal. De druk op de lokale woningmarkt is het jongste decennium sterk gestegen als gevolg van de industriële ontwikkeling van de zone Albertkanaal met forse stijging van bouwprijzen en huurprijzen tot gevolg.
- Projecten die bestaande concentraties van sociale woningen versterken zijn enkel wenselijk indien het afwerkingsprojecten betreft in restgebieden. Een spreiding in de kern en een mix van de verschillende woningtypes is bij voorkeur aangewezen.

**De voorgestelde woonuitbreidingsgebieden dienen prioritair gerealiseerd te worden binnen de planperiode in functie van het sociale en gemeentelijk huisvestingsbeleid en in functie van de kernversterking.**

- *Gebied 4a - Stokberg 3<sup>e</sup> fase in Eindhout* : Realisatie van een sociaal woningbouwproject voor 21 woonegelegenheden – door de bouwmaatschappij de Zonnige Kempen, in aansluiting met reeds gerealiseerde projecten op Stokberg.

- *Gebied 17 - Nieuwebaan / Veldstraat in Groot-Vorst* : Afwerkingsgebied op gemeentelijk eigendom in een woonuitbreidingszone – opstarten van gemeentelijk initiatief voor de realisatie van een 8 sociale bouwkavels. Ontwikkeling zal plaatsvinden als restgebied, conform rondschrjven van de minister d.d. 24.01.2003 in verband met de woonuitbreidingsgebieden.
- *Gebied 23a - De Heuvels / Capellebeemden in Klein-Vorst* : 1<sup>e</sup> fase van een gemengd project te realiseren door gemeente, Geelse Bouwmaatschappij en privaat initiatief. Voor de uitwerking van het project in BPA “Capellebeemden” zijn de verhoudingen door het bestuur vastgelegd waarbij gestreefd wordt naar 1/3 sociale woningen, 1/3 gemeentelijke kavels en 1/3 particuliere ontwikkeling. De eerste fase van het project sluit aan bij het woongebied centraal in de dorpskern en omvat zowel sociale huurwoningen, sociale koopwoningen als sociale kavels. Het project sluit aan of wordt gecombineerd met het kernversterkingsproject hoek Meerlaarstraat – Geelse Baan. De voormalige gemeenteschool en de aanpalende gronden worden hierbij omgevormd tot een kwalitatief inbreidingsproject in combinatie met een publieke functie.

### 2.3.3 Gebieden waarvan de ontwikkeling niet prioritair is binnen de planperiode

#### 2.3.3.1 Gefaseerde ontwikkeling van ongeordende woongebieden - OWG

De onderstaande gebieden zijn niet – prioritaire gebieden, waar op zich geen planologische bezwaren zijn tot aansnijden. Ingevolge de beperkte woningbehoefte en/of meer perifere ligging zullen deze gebieden niet op korte termijn aangesneden worden. Ze worden wel behouden als reserve en op termijn in aanmerking komen om ontwikkeld te worden.

- *Gebied 1 - Gemeenteheidestraat – Molenstraat in Eindhout* : Op termijn te ontwikkelen project met mogelijkheid van +/- van 10 bouwkavels
- *Gebied 2b - Schoolstraat in Eindhout* : Te realiseren project op basis van gemengd initiatief tussen privaat / sociale bouwmaatschappij voor de ontwikkeling van de achterliggende gronden.
- *Gebied 6 - Riemortelseweg in Veerle* : Op termijn te ontwikkelen project met mogelijkheid van realisatie van +/- 18 bouwkavels.
- *Gebied 7 - Lange Blok / Makelstraat in Veerle* : Te realiseren woningbouwproject met capaciteit van 8 woningen. Hier speelt de ontsluitings- en rioleringsproblematiek die een oplossing op korte termijn niet voor de hand liggend maakt.
- *Gebied 8b - Brouwerijstraat 5<sup>e</sup> fase in Veerle* : In latere fase 21 sociale woningen op te richten door Zonnige Kempen – 7 appartementen / 14 eengezinswoningen. voorontwerp reeds opgemaakt in functie van een structuurplan voor het ganse gebied.
- *Gebied 11 - Heieinde in Veerle-Heide* : Binnengebied Heieinde, versnipperde eigendomsstructuur. Het betreft de afwerking van een restgebied met een capaciteit van +/- 20 woonegelegenheden op middellange termijn. Bij verdere ontwikkeling wordt een goede verbinding met het bestaande speelpleintje van de gemeente voorop gesteld.
- *Gebied 13b – Molenveld in Groot Vorst* : Te realiseren projecten in diverse fasen op middellange en langere termijn. In functie van verdichting in aansluiting met de kern kan de capaciteit nog beperkt opgetrokken worden. Bebouwingmogelijkheden en fasering worden uitgewerkt aan de hand van het BPA “Kom- Vorst” in opmaak.
- *Gebied 14b – Gastenhuis in Groot Vorst* : Nog geen concrete plannen voor dit gebied. Mogelijkheid tot het realiseren van 10 bouwkavels.

- *Gebied 15b - Rozenstraat 7<sup>e</sup> fase in Groot Vorst* : Project Houthoek VII – afwerking van het woongebied door de Geelse Bouwmaatschappij. Gefaseerde ontwikkeling van het woongebied op middellange tot lange termijn.
- *Gebied 20b - Dijkstraat / Meerlaarstraat in Klein-Vorst* : 2<sup>e</sup> fase van het project waar bijkomend 8 bouwkavels voor ééngezinswoningen kunnen worden gerealiseerd, privaat initiatief.
- *Gebied 21 - Huis Eeckhout / Meerlaarstraat in Klein-Vorst* : Gemeentelijk woningbouwproject in aansluiting met bestaande dagcentrum. Mogelijkheid tot het uitbouwen van serviceflats achter het huis Eeckhout, gemeentelijk initiatief.
- *Gebied 22 - Heistraat – achter de zagerij in Klein-Vorst* : Projectontwikkeling mogelijk voor verkaveling van 14 bouwkavels voor ééngezinswoningen, privaat initiatief.

### **2.3.3.2 Gefaseerde ontwikkeling van ongeordende woonuitbreidingsgebieden – OWUG – te ontwikkelen na 2007**

De onderstaande gebieden zijn niet – prioritaire uitbreidingsgebieden, die niet binnen de planperiode zullen worden ontwikkeld. Ingevolge de beperkte woningbehoefte en/of meer perifere ligging zullen deze gebieden niet voor 2007 aangesneden worden. Ze worden wel behouden als reserve en op termijn in aanmerking komen om ontwikkeld te worden.

- *Gebied 4b - Stokberg 4<sup>e</sup> fase in Eindhout* : Afwerking van het woonuitbreidingsgebied door de bouwmaatschappij de Zonnige Kempen, in aansluiting met reeds gerealiseerde projecten op Stokberg. Het betreft de afwerking van een restgebied met een capaciteit van +/- 10 woonegelegenheden op middellange termijn.
- *Gebied 4c - Stokberg in Eindhout* : Niet ontsloten woonuitbreidingsgebied tussen Stokberg, Bremstraat en Berthoutstraat. Gezien de taakstelling van de gemeente wordt dit gebied in reserve gehouden voor de middellange tot lange termijn. Het betreft een gebied met een versnipperde eigendomsstructuur met een capaciteit van +/- 35 woonegelegenheden.
- *Gebied 5 - Molenstraat – Hamsbroek – Poeleinde in Eindhout* : Gezien de taakstelling van de gemeente wordt dit gebied in reserve gehouden voor de middellange tot lange termijn.
- *Gebied 12 - Rauwstraat – Lange Blok in Veerle* : Gezien de taakstelling van de gemeente wordt dit gebied in reserve gehouden voor de middellange tot lange termijn.
- *Gebied 16 – Rozenstraat / Houthoek in Groot Vorst* : Tot op heden niet ontwikkeld woonuitbreidingsgebied. Gefaseerde ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied op middellange tot lange termijn.
- *Gebied 23b - De Heuvels / Capellebeemden in Klein-Vorst* : 2<sup>e</sup> fase van het gemengd project te realiseren door gemeente, Geelse Bouwmaatschappij en privaat initiatief. Bij de volgende fasen van het project dienen bijkomende randvoorwaarden te worden ingebouwd : gefaseerde ontwikkeling en slechts opstarten van volgende fase nadat de vorige volledig gerealiseerd is ; realiseren van de voorop gestelde verhoudingen a rato van 1/3 sociale woningbouw, 1/3 gemeentelijke kavels en 1/3 particulier initiatief voor de totaliteit van het project ; respecteren van de beekvallei en aandacht besteden aan mogelijkheden tot waterbuffering ; realisatie van een variatie van woningtype en dichtheid.
- *Gebied 24 - Heistraat – De Locht in Klein-Vorst* : Tot op heden niet ontwikkeld woonuitbreidingsgebied. Gefaseerde ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied op middellange tot lange termijn.

- *Gebied 25 - Geelse Baan/ De Locht in Klein-Vorst* : Gezien de taakstelling van de gemeente wordt dit gebied in reserve gehouden voor de middellange tot lange termijn.
- *Gebied 26 - Heistraat / Geelse Baan / Nieuwstraat in Klein-Vorst* : Gezien de taakstelling van de gemeente wordt dit gebied in reserve gehouden voor de middellange tot lange termijn.
- *Gebied 27 - Sparrenstraat – Laak in Klein-Vorst* : Een beperkte ontwikkeling van het resterende woonuitbreidingsgebied wordt op termijn voorop gesteld. Randvoorwaarden gelden vanuit de openruimte functies gelet op het landschappelijk belang (valleikarakter). De openheid van de kern richting valleigebied wordt maximaal bewaard.

### 2.3.4 Niet te ontwikkelen, doch te herbestemmen gebieden

Het is niet wenselijk het onderstaande gebied te ontwikkelen omwille van praktische redenen of vanuit de beleidsvisies aangaande de gewenste ruimtelijke structuur. Een herbestemming wordt voorop gesteld.

- *Gebied 3 – Kapellenberg / Weverstraat in Eindhout* : Ingesloten binnengebied met een versnipperde eigendomsstructuur. Ontsluiting nog slechts mogelijk vanuit één perceel. Te behouden als open ruimte met mogelijkheden voor o.a. hobby- land- en tuinbouw, tuinzone of groengebied.
- *Gebied 9 - De Hegge in Veerle* : Restgebied van gemeentelijke verkaveling. De gemeente is eigenaar van de gronden, maar de ontsluiting van de resterende percelen is niet voor de hand liggend. Ontwikkeling in functie van gemeenschapsvoorzieningen of groenzone voor de wijk.
- *Gebied 18 - Beustereind in Groot Vorst* : Groot binnengebied ingesloten tussen bebouwing met versnipperde eigendomsstructuur. Te behouden als open ruimte met mogelijkheden voor o.a. landbouw, hobby- land- en tuinbouw, tuinzone of groengebied.
- *Gebied 19 – Borgstraat / Veldstraat in Groot Vorst* : Langgerekt binnengebied aan de rand van de kern met versnipperde eigendomsstructuur. Te behouden als open ruimte met mogelijkheden voor o.a. landbouw, hobby- land- en tuinbouw, tuinzone of groengebied.

### 2.3.5 Synthese woningprogrammatie

De volgende tabel vergelijkt de geconstateerde behoeften met het aanwezige aanbod en vertaalt dit in de woningprogrammatie. Zie ook **kaart 27 woningbouwprogrammatie, waarop de codes van de gebieden zijn weergegeven**.

Hierbij zijn twee scenario's opgenomen zoals hoger weergegeven. Enerzijds is er de prognose volgens de gemeentelijke visie, anderzijds is er de taakstelling zoals weergegeven door de provincie Antwerpen<sup>12</sup>. Aan de zijde van de behoefte wordt rekening gehouden met de voorop gestelde prognoses zoals hoger weergegeven. In de realistische prognose komt er slechts een beperkt aanbod aan percelen op de vrije markt en is er nood aan initiatieven om de woningbehoefte op te vangen. In de optimistische prognose is er een voldoende aanbod aan percelen en is het bijkomend initiatief beperkt.

<sup>12</sup> Provinciale omzendbrief voor de opmaak van de woningprogrammatie als onderdeel van het GRS, provincie Antwerpen, 12 oktober 2001

Tabel 4 synthese woningprogrammatie

	Gereali- seerd	Behoeft e	Aanbod Cat 1&2	Aanbod cat 1&2	Aanbod Cat 3&4	Aanbod Cat 3&4	Aanbod Cat 3&4	Aanbod Cat 3&4
<b>Behoeft e Periode 1992-2007</b>	<b>Reeds gereali- seerd 1992/ 1996</b>	<b>Behoeft e Periode 1997-2007</b>	<b>Periode 1997-2007</b>	<b>periode 1997-2007</b>	<b>Reeds vergund 1997/2002</b>	<b>Prioritair bijkomend te realiseren</b>	<b>Niet prioritair</b>	<b>Niet wenselijk - Te herbe- stemmen</b>
<b>Laakdal totaal</b>		<b>Laakdal totaal</b>	Realistisch prognose	Optimistisch prognose				
<b>Scenario1 provincie 752 + 100*</b>	320	<b>Scenario1 provincie 467 + 100*</b>	409 / - 158	701 / + 134	137	137	716	175
<b>Scenario2 gemeente 902 +100*</b>	320	<b>Scenario2 gemeente 560 +100*</b>	409 / - 251	701 / + 50	137	137	716	175
<b>Eindhout</b>								
Codes gebieden en aantal woon- eenheden					4a(21w)	2a(4w);	1(10w); 2b (13w); 4b(10w); 5(60w); 4c(35w)	3(12w);
<b>Veerle</b>								
Codes gebieden en aantal woon- eenheden					8a(11w);	10(14w)	6(18w); 7(8w); 8b (21w); 11(20w); 12(75w)	9(5w)
<b>Groot Vorst</b>								
Codes gebieden en aantal woon- eenheden					14a(17w); 15a(40w);	13a(50w); 17 (8w)	13b(130w); 14b(10w) 15b(10w) 16(45w)	18(105w); 19(53w)
<b>Klein Vorst</b>								
Codes gebieden en aantal woon- eenheden					20a(48w);	23a(61w)	20b (8w); 21(10w); 22(14w); 23b(50w) 24(10w); 25(75w); 26(112w); 27(7w)	

\* 100 bijkomende sociale woningen in functie van herhuisvesting campingbewoners (zie 2.3.1.3)

Uit de cijfers blijkt dat om aan de woningbehoefte te voldoen het volstaat om de voorop gestelde projecten in het woongebied te realiseren. De verantwoording van de bovenstaande woningprogrammatie vloeit voort uit de gemeentelijke taakstelling voor de realisatie van bijkomende sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels waarmee het beleid regulerend op de bouwmarkt wil optreden in functie van de lokale behoefte. Hiervoor blijkt het noodzakelijk omwille van de geformuleerde criteria het woonuitbreidingsgebied op een aantal plekken aan te snijden. Hiervoor zal in overeenstemming met de provinciale omzendbrief voor de "opmaak van de woningprogrammatie als onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan" een compensatie worden uitgewerkt om woongebied aan het bestaande aanbod te onttrekken.

Daarenboven opteert het beleid bewust om een aantal ruimtelijk ongeschikte gebieden te herbestemmen in functie van open ruimte en groen. Het betreft hier in het totaal een 175 potentiële bouwpercelen of 15% van de woningreserve.

### 2.3.5.1 Uitwerken van compensatieregeling

Volgende **woonuitbreidingsgebieden** worden **aangesneden** in functie van de gemeentelijke taakstelling :

*Gebied 17 – Nieuwebaan-Veldstraat Groot Vorst / Gemeente Laakdal – Opp. 0.75 ha – ontwikkeling van +/-8 sociale kavels*

- Dit project ligt volledig ingesloten tussen gerealiseerd woongebied (woonuitbreidingsgebied) en sluit aan bij de dorpskern; het is een afwerkingsproject tussen de verkavelingen van Ursulinnenstraat en Gastenhuis. Het wordt gerealiseerd als restgebied, conform het rondschriften van de minister d.d. 24.01.2003, waarvoor een akkoord is verkregen van ROHM.

*Gebied 23a – De Heuvels-Capellebeemden Klein Vorst / Gemeente Laakdal - Opp. 1<sup>e</sup> fase 4.5 ha – ontwikkeling van sociale kavels door gemeente – sociale huurwoningen door Geelse Bouwmaatschappij – privé kavels door particulier initiatief.*

- de ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebieden kadert in een gemengd project van gemeente, sociale bouwmaatschappij en private ontwikkelaars ; Voor de totaliteit van het project zijn de verhoudingen vastgesteld à rato van 1/3 gemeentelijk initiatief, 1/3 sociale huur- en koopwoningen door de Geelse Bouwmaatschappij en 1/3 te ontwikkelen door particulier initiatief.
- In een eerste fase zal een gebied worden gerealiseerd van 4.5 ha, waarvan 1.2 ha in woongebied (terreinen van de voormalige gemeenteschool) en 3.5 ha in woonuitbreidingsgebied. Deze actie wordt juridisch verankert in een RUP, gekoppeld aan het bevrozen van een deel van het woongebied Molenveld – gebied 13b.
- In functie van de betaalbaarheid worden projecten ontwikkeld op overheidsgronden of gronden in eigendom van sociale bouwmaatschappijen; dit gemeentelijk project wordt gerealiseerd om prijsregulerend op te treden en tegemoet te komen aan de lokale behoeften ; nu reeds is het aantal sociale koopwoningen en kavels onder vertegenwoordigd in vergelijking met het aantal huurwoningen.
- De ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied kadert in de realisatie van groepswooningbouw en sociale huisvestingsprojecten, met name voor o.a. de herhuisvesting van campingbewoners ;
- Dit centraal gelegen project sluit aan bij het centrum van de dorpskern en dient als kernversterkend te worden beschouwd. Het project biedt extra kansen voor enerzijds een leegstaand gebouw (voormalige discotheek) en anderzijds voor de vrij bouwvallige voormalige gemeenteschool. Beide kunnen een bijdrage leveren voor een kwaliteitsvol inbreidingsproject in het centrum van Klein Vorst.
- Extra aandacht gaat hierbij naar impulsen voor de dorpskern van Klein Vorst gelet op het beperkt aanbod aan bouwmogelijkheden in verhouding tot de gronddruk in deze kern en om hierbij een trendbreuk te realiseren inzake terugloop van het bevolkingsaantal.

- Inzake de watertoets zijn voor het gebied de volgende randvoorwaarden opgesteld :  
Delen van het plangebied zijn opgenomen binnen een kleinschalig natuurlijk overstromingsgebied (zie kaart 10 NOG/ROG gebieden), dat doorkruist wordt door de Boerenbeemdenloop. Het debiet van deze beek is beperkt. Op basis van een hydrologisch onderzoek, dient het plan te voorzien in de aanleg van één of meerdere bufferbekkens om het water van de beek te bufferen bij piekdebieten. Daarnaast zijn voorzieningen voor regenwaterbuffering, - infiltratie en – recuperatie aangewezen. Bij het uitwerken van de fasering van het project kan rekening gehouden worden met dit gegeven.

Volgende **woongebieden** worden **bevroren** in functie van de gemeentelijke taakstelling :

*Gebied 13b – Molenveld Groot Vorst / Gemeente Laakdal – Opp. 5 ha*

- Dit project, gelegen in woongebied aan de rand van de kern, wordt niet weerhouden om binnen de planperiode overeenkomstig de gemeentelijke taakstelling te worden ontwikkeld.
- De gemeente neemt initiatief om het gebied als woongebied te bevroren. Deze actie wordt juridisch verankert in een RUP, gekoppeld aan de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied Capellebeemden – gebied 23a. Dit betekent dat binnen de planperiode geen wegentracés kunnen worden goedgekeurd die de ontwikkeling van het gebied in de hand kunnen werken.

### 2.3.5.2 Realisatie van sociale woningbouwprojecten in functie van de herhuisvesting van de campingbewoners

Volgende **woonuitbreidingsgebieden** worden **aangesneden** om gedeeltelijk te voorzien in de herhuisvesting van de campingbewoners. Bij de opmaak van een RUP, indien noodzakelijk voor de realisatie van deze gebieden, zal de behoefte voor het werkelijk aantal te herhuisvesten campingbewoners worden weergegeven :

*Gebied 4a – Stokberg 3<sup>e</sup> fase Eindhout / Zonnige Kempen – 21 wooneenheden*

- de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied kadert in de realisatie van groepswooningbouw en sociale huisvestingsprojecten, met name voor o.a. de herhuisvesting van campingbewoners ;
- Het is een afwerkingsproject binnen een groter geheel van bestaande sociale woningen, waarbij een mix van de verschillende woningtypes is aangewezen.

*Gebied 23a – De Heuvels-Capellebeemden Klein Vorst / Gemeente Laakdal 20 sociale kavels – Geelse Bouwmaatschappij 24 sociale huurwoningen & 6 sociale koopwoningen – privé 11kavels.*

- Zie beschrijving hierboven



## 2.4 GEWENSTE ECONOMISCHE STRUCTUUR

De visie ten aanzien van de economische bedrijvigheid in de gemeente bestaat uit een drietal elementen:

- Visie op de regionale bedrijvigheid;
- Visie op de lokale bedrijvigheid;
- Visie op de zonevreemde bedrijven.

### 2.4.1 visie op de regionale bedrijvigheid

De ligging van Laakdal in het economisch netwerk Albertkanaal maakt dat binnen het grondgebied van de gemeente een aantal industriële zones zijn gelegen. De mogelijkheden voor de realisatie van een goede ontsluiting, de beschikbare ruimte en de wettelijke mogelijkheden (o.a. bestemmingszones gewestplan) creëerden een gunstig klimaat voor een verdere ontwikkeling van bedrijven in de zones van Hezemeer, Hezemeerheide, Biezenhoed en Langvoort. BP Chembel (Amoco/BP), Exxon en Nike zijn de grootste van deze bedrijven en zijn belangrijk op Vlaams niveau. Ook de andere bedrijven in de zones tussen de E 313 snelweg en het Albertkanaal zijn bedrijven die vandaag als bovenlokale bedrijven kunnen worden beschouwd omwille van schaal en omvang van hun activiteiten. De ruimte is er voorhanden om een verdere ontwikkeling van het economisch netwerk Albertkanaal te ondersteunen. De verdere ontwikkeling is in handen van het Vlaamse gewest. De gemeente Laakdal kan hierbij randvoorwaarden en ontwikkelingsopties vooropstellen, die als suggestie aan de hogere overheid kunnen worden overgemaakt. Zelf heeft de gemeente geen beslissingsbevoegdheid rond de ontwikkeling van het economisch netwerk.

#### 2.4.1.1 Randvoorwaarden Hezemeerheide - Geel-Punt

- De industriezones Hezemeerheide I+II en Geel-Punt en de KMO-zone Hezemeer sluiten in het westen aan op de openruimte corridor van de Grote Nete<sup>13</sup>, in het zuidoosten op de bosrug van Eindhout en in het noorden op een belangrijk openruimte gebied. Het spreekt voor zich dat men bij de ontwikkeling van het economisch netwerk rekening dient te houden met de kwetsbaarheid en het leefmilieu van deze gebieden. Het uitbouwen van functionele groenbuffers is er wenselijk.
- Eindhout is een belangrijke woonkern die nauw aansluit bij het industriegebied van snelweg en Albertkanaal. Bij een verdere economische ontwikkeling moet de milieubelasting als randvoorwaarde meegenomen worden. De maximale draagkracht naar verantwoorde woon- en leefkwaliteit is nu reeds bereikt. Vooral de milieuhinderende activiteiten van BP Chembel (Amoco/BP) vormen hier een bedreiging. Functionele en attractieve groenbuffers kunnen hier slechts gedeeltelijk een oplossing bieden. Het milieuaspect vormt een belangrijke randvoorwaarde bij de verdere invulling van het industrieterrein.
- Een goede verkeersafwikkeling en inrichting van het openbaar domein vergroot enerzijds de kwaliteit en de aantrekkingskracht van de bedrijvzones ; anderzijds stimuleert dit het optimale gebruik van de bestaande infrastructuur. Het tegengaan van sluisverkeer in de woonkern en woonwijken verhoogt de leefbaarheid van de kernen Eindhout, Groot Vorst en Klein Vorst.
- Bij een verdere economische ontwikkeling is een goede ontsluiting en verkeersafwikkeling een must. De huidige aansluiting van de Steenweg op Meerhout met de Nijverheidsweg is sterk verbeterd. Herinrichting van kruispunten van verkeerswegen in functie van een vlotte verkeersdoorstroming is aangewezen. Het aanleggen van een carpoolparking kan tegemoet komen aan het wild parkeren in de

<sup>13</sup> eerste concept voorontwerp provinciaal ruimtelijk structuurplan Antwerpen

bermen rond het op- en afrittencomplex 24 Geel Oost – Laakdal van de E 313 snelweg.

#### 2.4.1.2 Ontwikkelingsperspectieven Hezemeerheide - Geel-Punt

- In de industriezone Hezemeerheide II (voornamelijk grondgebied Meerhout) zijn nog reserves voor het aantrekken van nieuwe regionale bedrijven. Het komt er in de eerste plaats op aan deze zones op een efficiënte en structurele manier aan te snijden en te ontwikkelen. De percelen naast het Albertkanaal worden bij voorkeur gereserveerd voor watergebonden activiteiten.
- Voor sterk groeiende lokale ondernemingen die wegens hun dynamiek de schaal van het lokaal bedrijventerrein ontgroeien, moeten vestigingsmogelijkheden worden gevrijwaard binnen de zones van het economisch netwerk. De uitbouw van functionele en attractieve buffers zorgt voor integratie in de landelijke omgeving en voor het milderen van de milieuhinder.
- De vestiging van kleinschalige handelszaken of horecagelegenheden, versnipperd over de knooppunten van Hezemeer, Nieuwe Baan en Steenweg op Meerhout belemmeren een optimale ontwikkeling van de bedrijvigheid. Anderzijds zorgen ze voor aanvullende functies (dienstverlening, horeca, e.d.) aan de bedrijfsgebieden. Op basis van een ontwikkelingsperspectief kan gekeken worden welke zaken behouden kunnen blijven.

#### 2.4.1.3 Randvoorwaarden Biezenhoed-Langvoort

- De nederzetting Langvoort is te behouden binnen het economisch netwerk Albertkanaal. Verder uitbreiden van deze woonwijk is evenwel niet aangewezen, zodat een duidelijke afbakening gewenst is. Het behoud en de ontwikkeling van functionele en attractieve groenbuffers moet hiervoor garant staan.
- De kanaalweg, in het RSV geselecteerd als primaire weg II, is de as die parallel loopt met de E313 en het Albertkanaal. In Laakdal betreft het de Nijverheidsweg, Hezemeer en Biezenhoed. Het hertekenen van deze weg aan de kruising met Meerlaarstraat en Langvoort is een absolute noodzaak bij een verdere economische ontwikkeling. Het doortrekken ervan tot aan het op- en afrittencomplex in Ham komt tegemoet aan de selectie als primaire weg en betekent een afstandsbesparing tussen bedrijven en de snelweg van ca. 5km met ontlasting van de kernen Klein-Vorst en Genendijk (Ham) van doorgaand vrachtverkeer tot gevolg.
- Een goede verkeersafwikkeling en inrichting van het openbaar domein vergroot enerzijds de kwaliteit en de aantrekkingskracht van de bedrijvenzones, anderzijds stimuleert dit het optimale gebruik van de bestaande infrastructuur. Het benadrukken van de woonkwaliteit van Langvoort krijgt hierdoor meer aandacht.

#### 2.4.1.4 Ontwikkelingsperspectieven Biezenhoed-Langvoort

- De uitbreiding van de KMO-zone van Langvoort naar de landbouwzone die er bij aansluit lijkt op termijn voor de hand liggend in functie van de taakstelling van het Vlaamse gewest. De huidige bestemming van deze restructuur vormt immers een hinder voor de ontwikkeling van het economisch netwerk en zal derhalve onder steeds toenemende druk komen te staan. Een omvorming tot regionaal bedrijventerrein ligt dan ook voor de hand. De huidige ontsluitingsstructuur kan daarbij eventueel de basis vormen voor een verdere ontwikkeling, mits aanpassing van de weginfrastructuur.

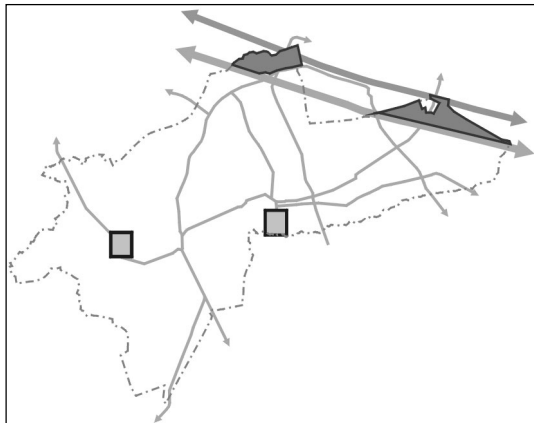
- De aanwezigheid van de multimodale containerterminal in Meerhout biedt bijkomende troeven voor het gebruik van het Albertkanaal als transportmodus. Nieuwe bedrijven spelen hier bij voorkeur op in. De percelen naast het Albertkanaal worden bij voorkeur gereserveerd voor watergebonden activiteiten.
- Gelet op de beperkte groeimogelijkheden voor bedrijven in aansluiting met de kernen Groot Vorst en Klein Vorst suggereert de gemeente om in de KMO zone Langvoort of in aansluiting ermee vestigingsmogelijkheden voor lokale bedrijven open te houden.

## 2.4.2 Visie op lokale bedrijvigheid

In de bestaande lokale ambachtelijke zones is er geen reserve om een normale bedrijfsdynamiek te garanderen. Om aan de vraag naar de uitbreidingsbehoefte van de lokale ambachtelijke bedrijven te voldoen en om een herlocatie van dynamische zonevreemde bedrijven mogelijk te maken is er een realistische ruimtebehoefte van +/- 3ha (zie informatief deel 3.3). Bijkomend dient een oplossing te worden gezocht voor de problematiek van de zonevreemde bedrijven die beperkt willen uitbreiden op de bestaande locatie.

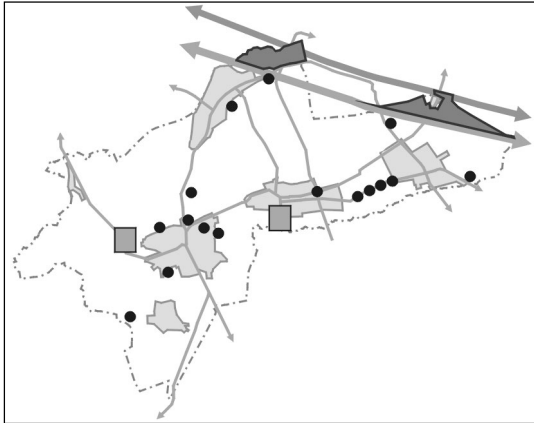
De groeimogelijkheden voor bedrijven in aansluiting met de kernen Groot Vorst en Klein Vorst zijn beperkt. De uitbreiding van de lokale KMO zone te Groot Vorst wordt niet wenselijk geacht. Het verfijnen van de bestemmingen is wenselijk in functie van de openbare functies. Te Veerle is de lokale KMO zone zo goed als volledig ingevuld. Een optimaal ruimtegebruik wordt hier vooropgesteld. Een verdere uitbreiding wordt hier niet wenselijk geacht gelet op de aanwezige natuurwaarden. De gemeente suggereert om in de KMO-zone Langvoort of in aansluiting ermee een beperkte ruimte voor lokale bedrijven open te houden.

### 2.4.2.1 Concepten voor de lokale ruimtelijk-economische ontwikkeling Laakdal



Optimaliseren ruimtegebruik lokale bedrijventerreinen Veerle en Groot Vorst. Ruimte voor bijkomende bedrijvigheid afstemmen op de ontwikkeling van het economisch netwerk.

De bestaande concentraties van bedrijven situeren zich in de Kerkstraat te Groot Vorst en tussen Oude Geelsebaan en Rooststraat te Veerle. Een verdere uitbouw van een lokale KMO zone wordt hier niet wenselijk geacht. Uitbreidingsmogelijkheden voor de lokale bedrijven worden gezocht binnen het economisch netwerk Albertkanaal in de KMO-zone Langvoort of in aansluiting ermee.



Lokale bedrijven als geïsoleerde punten aan de rand van de dorpskernen

De randen van de dorpskernen van Veerle, Groot Vorst en Klein Vorst vormen concentratiezones van zonevreemde bedrijven. Het behoud van de bestaande bedrijvigheid wordt er voorop gesteld. Beperkt uitbreiden kan er worden onderzocht in functie van de ruimtelijke draagkracht.

## 2.4.3 Ontwikkelingsperspectieven lokale bedrijvigheid

### 2.4.3.1 Bewust kiezen voor verweving van lokale bedrijvigheid

Wonen en werken naast elkaar is een waardevolle eigenschap voor de ruimte. Woonkernen hebben voordelen bij vermenging van bedrijven en wonen. De kernen krijgen of behouden een grotere levendigheid; handelszaken zijn belangrijk voor de leefbaarheid. Voor de bedrijven liggen de sociale controle en de veiligheid in woongebieden hoger dan op geïsoleerde bedrijfsterreinen. Werknemers en cliënteel van bedrijven in woongebieden kunnen er meer en gemakkelijker gebruik maken van het lokale handelsapparaat. De gevoeligheid van omwonenden voor hinder en gevaren maakt bedrijven terzake alerter, wat ook het milieu ten goede komt. Vermenging van bedrijvigheid en wonen heeft uiteraard zijn beperkingen. Bedrijven geven altijd meer drukte, soms meer lawaai, geur, vuil en/of gevaar.

Uitbreidingsmogelijkheden van bedrijven zijn in woongebieden regelmatig beperkt. Een lichte hinder van het werken op het wonen of omgekeerd wordt aanvaardbaar geacht omdat hij niet opweegt tegen de voordelen van vermenging. Indien bedrijven aan de milieunormen voldoen, is de hinder voor de omwonenden meestal beperkt en is het te verdedigen dat elke woonomgeving hiervan een deeltje draagt. Dit houdt in dat voor de gewenste aanwezige en nieuwe bedrijven duidelijk over de toepassing van de milieunormen wordt gewaakt (VLAREM), dat de hinder (lawaai, geur enz.) voldoende wordt geïsoleerd (VLAREM), dat er vooraf duidelijkheid is over de schaal van het bedrijf en de uitbreidingsmogelijkheden, dat de verkeersstroom binnen de perken wordt gehouden en dat er aandacht is voor het uitzicht van het bedrijf en het onderhoud van de omgeving.

### 2.4.3.2 Behoud bestaande lokale KMO zones

Momenteel beschikt de gemeente nog maar over een **tweetal bouwrijpe percelen** in de lokale **KMO-zone "De Roost"**.<sup>14</sup> Deze reserve van in totaal  $\pm 0.5$  ha is echter te beperkt om de normale dynamiek van de bedrijvigheid in de gemeente op korte termijn op te vangen. De mogelijkheden tot uitbreiding van deze zone zijn beperkt, vermits het bedrijfsterrein ingesloten wordt door enerzijds de vallei van de Grote Laak en anderzijds door de Wijngaardbos. Een aanzienlijk deel van de oppervlakte wordt benomen door de kleinhandelsactiviteiten en door reserves voor uitbreiding van bestaande bedrijven. Een verdere uitbreiding van de lokale KMO-zone is dan ook niet aangewezen, wel een optimaliseren van het ruimtegebruik.

<sup>14</sup> sectoraal BPA 'zonevreemde bedrijven' Laakdal (Veerle) – actualisering IOK, 03.2000

De **reserves** ( $\pm 1,9$  ha) in het **lokaal bedrijventerrein van Groot Vorst zijn** slechts beschikbaar na de aanleg van bijkomende infrastructuur. Deze is moeilijk te realiseren en ontsluit via het woongebied van de dorpskern. Daarenboven is een uitbreiding gelet op het belang van de natuur- en landschapswaarden in de vallei van de Grote Laak niet wenselijk. De feitelijke toestand van dit bedrijventerrein geeft hoofdzakelijk een invulling weer als zone voor de gemeentelijke diensten en gemeentelijk administratief centrum, naast beperkte ambachtelijke activiteiten. In aansluiting met de gemeentelijke werf is er nood om een bijkomend terrein aan te snijden voor het stockeren van grond. Dit is een ruimtebehoevende activiteit, met vaak een tijdelijk karakter, die hier aan de rand van de kern kan plaatsvinden. In een ruimtelijk uitvoeringsplan kan de bestemming van de KMO-zone worden verfijnd en de buffering ten overstaan van de Laak worden geoptimaliseerd.

### **2.4.3.3 Herlokaliseren van niet verweefbare bedrijven binnen de gemeente Laakdal**

In het kader van de herlokalisatie-problematiek en met het oog op het uitbouwen van een lokale zone voor bedrijvigheid zullen bijkomende terreinen moeten gezocht en aangesneden worden. Gelet op deze bijkomende ruimtevraag is een doordachte invulling van de plek noodzakelijk en zal men zorgvuldig met de beschikbare ruimte moeten omspringen.

In de eerste instantie is gezocht naar de mogelijkheden voor de uitbouw van een lokale KMO zone in aansluiting met het hoofddorp, met name Veerle en Groot Vorst (de hoofddorpfunctie voor de gemeente Laakdal is immers verspreid over de verschillende kernen). Voor de kern Veerle kunnen twee locaties naar voor gebracht worden, namelijk uitbreiding "De Roost" en een gebied aan de rand van de kern tegenover de Roost gelegen tussen Oude Geelsebaan, Palmboomstraat, Busschottenstraat en Kruisstraat. Voor de kern Vorst is een locatie langs de Nieuwe Baan ten noorden van de kern weerhouden. Een bespreking van de weergegeven locaties volgt.

Daarnaast wenst het bestuur het opstarten van kleinschalige, niet hinderlijke ambachtelijke activiteiten in bestaande gebouwen die door de landbouw worden verlaten te onderzoeken voor de in het structuurplan geselecteerde woonlinten (zie kaart 26). Elders wordt de afbouw en verwijdering van de door de landbouw uitgestoten bedrijfsgebouwen voorop gesteld.

Tenslotte is na afweging besloten een verdere ontwikkeling van de **lokale bedrijven te integreren in het economisch netwerk Albertkanaal, nabij de nederzetting Langvoort**. De aanwezigheid van een grootschalig bedrijfsgebied, een goed uitgerust wegennetwerk, goede verbindingen met snelweg en de dorpskernen van Eindhout, Groot Vorst en Klein Vorst en de mogelijkheid tot ontwikkelen van een beperkte lokale bedrijfszone als overgang tussen de bestaande nederzetting Langvoort en een te ontwikkelen regionaal bedrijfsgebied pleiten hiervoor.

#### 2.4.3.4 Niet weerhouden zoekzones bedrijvigheid Veerle en Groot Vorst

##### **kaart 28 ontwikkelingsmogelijkheden zonevreemde bedrijven & niet weerhouden lokale bedrijfszones**

Als potentiële uitbreidingszone voor de vestiging van lokale KMO's lijkt de **verdere uitbouw van de lokale KMO zone "De Roost"** in eerste instantie een mogelijke keuze vanuit de visie de bestaande zone te versterken door het bundelen van bedrijvigheid. Langs de bestaande infrastructuur kan een uitbreiding van de bestaande KMO zone worden aangeduid.

##### ***Pro ontwikkeling***

- Het nieuw te ontwikkelen gebied voor herlocatie van bestaande bedrijven situeert zich in aansluiting met de bestaande ambachtelijke zone "De Roost" en de woonkern van Veerle. De bestaande wegeninfrastructuur is vandaag slechts langs één zijde uitgerust en kan richting Grote Laak verder ontwikkeld worden.
- Er is een goede verkeersafwikkeling, geënt op de N127, zonder voor extra overlast te zorgen in de woongebieden.
- Een functionele buffer kan voorzien worden in natuurgebied om de KMO-zone en de aanwezige natuurwaarden te scheiden.

##### ***Contra ontwikkeling***

- De zone sluit aan bij de natuurgebieden langs de Grote Laak die reeds opgenomen zijn als VEN-gebieden 1<sup>e</sup> fase. De buffering naar de natuurgebieden is nu reeds beperkt.
- Bij de vroegere uitbouw van "De Roost" is voorop gesteld om nooit verder richting Grote Laak te ontwikkelen. Dit was een compromis bij de uitrusting van de wegeninfrastructuur voor de lokale KMO-zone.
- De terreinen aan de Hulstsestraat zijn landschappelijk waardevol en gelegen aan Wijngaardbos, een heuvelachtig terrein aan de rand van de riviervallei dat landschappelijk bepalend is voor een groot deel van het landelijk gebied voor de kern Veerle. Ontwikkeling van deze op de heuvelrug gelegen terreinen zou een ernstige landschappelijke aantasting betekenen.

Als potentiële uitbreidingszone voor de vestiging van lokale KMO's lijkt de **zone tussen de Oude Geelsebaan, de Palmboomstraat, de Busschottenstraat en de Kruisstraat** vanuit de ruimtelijke ontwikkeling een mogelijk alternatief.

##### ***Pro ontwikkeling***

- Het nieuw te ontwikkelen gebied situeert zich tussen bestaande ambachtelijke zone "De Roost" en de woonkern van Veerle, zij het aan de overzijde van de Oude Geelsebaan.
- Er is een goede verkeersafwikkeling, geënt op de N127, zonder voor extra overlast te zorgen in de woongebieden.
- Een functionele buffer kan voorzien worden om KMO-zone en woonlint te scheiden.
- Het gebied bezit geen bijzondere natuurlijke en landschappelijke waarde.
- De oppervlakte bedraagt ±10 ha zodat een gefaseerde uitbouw ook mogelijkheden geeft op langere termijn. In eerste instantie kan een lokaal bedrijfsgebied van enkele ha ontwikkeld worden.

### **Contra ontwikkeling**

- Het betreft vlakke, lager gelegen terreinen, die kampen met een slechte ontwatering. Een waterloopje doorsnijdt het gebied.
- Het betreft een gebied met waardevolle biologische elementen.
- Het gebied is een potentieel woonuitbreidingsgebied voor de kern Veerle en vormt één van de weinige terreinen die gelegen zijn in aansluiting met de dorpskern en die zich situeren buiten de riviervalleien van Grote Laak en Rode Laak.

Als potentiële uitbreidingszone voor de vestiging van lokale KMO's lijkt de **zone te Groot Vorst tussen de Nieuwe Baan (N174), de Mortelstraat en de Rozenstraat** vanuit de ruimtelijke structuur nog het meest aangewezen voor de kern Groot Vorst.

### **Pro ontwikkeling**

- De zone sluit in het zuiden aan bij de dorpskern van Groot Vorst waar zich reeds een bestaand aannemersbedrijf heeft gevestigd.
- Er is een goede verkeersafwikkeling naar de snelweg zowel richting Antwerpen als richting Hasselt via de N174, zonder voor extra overlast te zorgen in de woongebieden.
- De eigendomsstructuur is vrij eenvoudig.

### **Contra ontwikkeling**

- De zone sluit aan bij een grote eenheid natuur langs de Kleine Laak die reeds opgenomen is als VEN-gebied 1<sup>e</sup> fase. De buffering naar de natuurgebieden is mogelijk maar gaat ten koste van bossen, houtkanten en weinig bemeste graslanden.
- Het woongebied aan de Rozenstraat wordt afgewerkt met een sociaal huisvestingsproject met een hoge dichtheid (groepswooningbouw met sociale huurwoningen). Het inplanten van een bedrijfszone in aansluiting met dit woongebied is niet wenselijk.
- Het gebied is een interessant openruimte gebied aan de rand van het valleigebied van de Kleine Laak, en bezit een ecologische (complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen) en landschappelijke waarde.

De uitbreiding van de bestaande lokale ambachtelijke zone **te Groot Vorst aan de Kerkstraat** is vanuit de ruimtelijke opbouw van de kern niet aangewezen.

### **Pro ontwikkeling**

- De zone sluit aan bij een bestaande ambachtelijke zone, waarop twee bedrijven en de gemeentelijke administratieve en technische diensten zijn gecentraliseerd.
- De gemeentelijke werf en bijhorende parkings zorgen voor een fors ruimtebeslag in aansluiting met de kern. De parking wordt tijdens de weekends gebruikt voor het stallen van vrachtwagens en opliggers.
- Een deel van de ambachtelijke zone van het gewestplan is tot op heden niet gerealiseerd.

### **Contra ontwikkeling**

- Het gebied is een interessant openruimte gebied in het valleigebied van de Grote Laak, en bezit een ecologische (complex van waardevolle elementen) en landschappelijke waarde.
- De zone sluit aan op een gebied met hoge natuurwaarden en een gebied voor verweving van landbouw en natuur langs de Grote Laak. Bij uitbreiding is er onvoldoende ruimte om een effectieve openruimte buffer te ontwikkelen.

- Alle verkeer moet door de dorpskern en enkele rustige woonstraten (Kerkstraat). Het bijkomend voorzien van verkeersgenererende functies, in het bijzonder voor zwaar verkeer, betekent een inbreuk op het leefklimaat in de dorpskern ter hoogte van de Kerkstraat. De mobiliteit vormt een ernstig bezwaar op de verdere ontwikkeling van de ambachtelijke zone.

De bestemming van de bestaande lokale ambachtelijke zone **te Groot Vorst aan de Kerkstraat** kan worden verfijnd, waarbij een betere buffering t.o.v. de Grote Laak wordt uitgewerkt en rekening wordt gehouden met de openbare functies die het gebied vervult.

#### **2.4.3.5 Inplanting lokale bedrijfszone te Langvoort – Klein Vorst**

De gemeente suggereert aan het Vlaamse gewest de **inplanting van een lokale bedrijfszone Langvoort**, in of in aansluiting met de bestaande ambachtelijke zone van het gewestplan.

Aanknopingspunten voor de locatie van de ambachtelijke zone worden gezocht in de bestaande ruimtelijke structuur die naast het woonlint een aantal ambachtelijke bedrijven omvat.

Het (agrarisch) gebied ter hoogte van Langvoort (tussen Albertkanaal en E 313) wordt in de huidige stand van zaken door de Vlaamse overheid beschouwd als een potentieel uitbreidingsgebied voor de bestaande regionale bedrijventerreinen. Door de lokale ontwikkeling te integreren in een bestaand bedrijfsgebied kan de overlast voor de dorpskernen en de woonomgeving op vlak van de ruimtelijke en milieucondities en op het vlak van verkeersoverlast gevoelig worden verbeterd. De ontwikkeling gebeurt bij voorkeur aan de hand van een ontwikkelingsperspectief voor de ganse zone Langvoort tussen snelweg en Albertkanaal. De ontsluiting vindt plaats via de kanaalweg (Nikelaan) evenwijdig aan de E 313 die in het RSV als primaire weg II is geselecteerd. De gemeente wenst dan ook betrokken te worden in het overlegproces voor het economisch netwerk Albertkanaal, in het bijzonder voor de betrokken zone.

Door het aansnijden van een gebied bij Langvoort vindt een integratie in het economisch netwerk plaats en hoeven er geen interessante gebieden aan de rand van de riviervalleien van Kleine Laak en Grote Laak aangesneden te worden. De riviervalleien kunnen integraal uitgebouwd worden als Ven- gebieden met een landschappelijk interessante overgangszone naar de dorpskernen toe, waar eerder gekozen wordt voor laag dynamische activiteiten als landelijk wonen en openlucht sportactiviteiten.



## 2.4.4 Ontwikkelingsperspectief voor de zonevreemde bedrijven

### kaart 28 ontwikkelingsmogelijkheden zonevreemde bedrijven & niet weerhouden lokale bedrijfszones

Het gemeentebestuur laat er echter geen twijfel over bestaan dat men inspanningen wil leveren om de **lokale bedrijvigheid in de gemeente te behouden en sluimerende ontwikkelingen beter wil sturen**. Belangrijk bij de uitbouw van deze bedrijvigheid is uiteraard de aanwezigheid van lokale ambachtelijke zones, maar tevens te streven naar het regulariseren van de bestaande zonevreemde bedrijven en deze bedrijven beperkte ontwikkelingsmogelijkheden te bieden.

#### 2.4.4.1 Gebiedsgerichte visie

De gebiedsgerichte visie wordt als basis genomen voor de ontwikkelingsperspectieven van de zonevreemde bedrijven. Dit heeft als consequentie dat bedrijven gelegen in aansluiting met de woonkernen, de nederzettingen en woonlinten, beperkt kunnen uitbreiden, mits goede integratie in de omgeving. Bedrijven gelegen in het openruimte gebied kunnen behouden blijven, maar krijgen geen verdere ontwikkelingskansen. Hier dient bij verdere groei gedacht te worden aan een herlocatie op korte of lange termijn naar de lokale KMO zone.

#### 2.4.4.2 Gewenste ruimtelijke ontwikkeling

Na afweging en een ruimtelijke toetsing zal men de bedrijven opdelen volgens de hieronder beschreven classificatie. De gevolgde classificatie is volgens de omzendbrief 2000/01. Ten aanzien van de zonevreemde constructies en activiteiten is het van belang rekening te houden met de vergunningstoestand, die mede een toetsingselement vormt. Bedoeling is bij de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan, de vergunningstoestand eenduidig in beeld te brengen.

<b>Categorie 0:</b>	Het bedrijf dient geherlocaliseerd, zelfs indien geen uitbreiding gewenst is.
<b>Categorie 1:</b>	Het beschouwde bedrijf mag niet uitbreiden. Er kan verder gewerkt worden binnen de bestaande installaties. Herlocalisatie is op korte of middellange termijn aangewezen. Bij stopzetting worden geen nieuwe zonevreemde activiteiten toegestaan.
<b>Categorie 2:</b>	Het beschouwde bedrijf krijgt beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Een echte schaalvergroting is niet toegelaten. De toegelaten activiteit is beperkt. Eventuele nieuwe activiteiten moeten minder storend zijn, ook naar dynamiek en aard van de activiteit.
<b>Categorie 3:</b>	Het bedrijf heeft beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Een echte schaalvergroting is niet toegelaten. Er zijn geen beperkingen voor de aard van de activiteiten.
<b>Categorie 4:</b>	Het bedrijf kan ontwikkelen mits randvoorwaarden voor uitbreiding in acht te nemen. De toegelaten activiteiten worden beperkt. Eventuele nieuwe activiteiten moeten minder storend zijn, ook naar dynamiek en aard van de activiteit.
<b>Categorie 5:</b>	Het bedrijf kan zich verder ontwikkelen. De randvoorwaarden hiervoor worden vastgelegd. Er worden geen beperkingen opgelegd voor de aard van de activiteiten.

#### Bedrijven die dienen geherlocaliseerd te worden / Categorie 0

Binnen het grondgebied van Laakdal bevinden zich momenteel geen bedrijven in deze categorie.

#### Bedrijven die niet kunnen ontwikkelen / Categorie 1

De gebiedsgerichte visie wordt als basis genomen voor de ontwikkelingsperspectieven van de zonevrije bedrijven. Het landelijk gebied wordt gevrijwaard voor de functies van de open ruimte. Voor de zonevrije bedrijven gelegen in het ruimtelijk kwetsbare gebied kunnen geen ontwikkelingsmogelijkheden geboden worden. Het betreft twee bedrijven die geheel of gedeeltelijk in gebied met een hoge natuurwaarde gelegen zijn. De zagerij Verbeek grote Steenweg Veerle-Varendonk en het bedrijf Corvers – Vranckx, dak- en restauratiewerken Vorstsebaan te Veerle. De inventaris van de zonevrije bedrijven is opgenomen in het informatief deel, 3.3.2. zonevrije bedrijven.

### **Bedrijven met zeer beperkte ontwikkelingsmogelijkheden / Categorie 2 – 3**

Voor de zonevrije bedrijven gelegen aan Hezemeer, Steenweg op Meerhout, Kapellebergstraat en Nieuwe Baan te Eindhout worden slechts beperkte ontwikkelingsperspectieven voorop gesteld en dit in functie van de bestaande vergunde bedrijvigheid. Deze bedrijven zijn gelegen in verwevingsgebied natuur – bos en landbouw of in de groenbuffers van het economisch netwerk Albertkanaal.

Beperkte ontwikkelingsmogelijkheden zijn er ook voor de bedrijven gelegen in het landbouwkerngebied of het landelijk gebied voor grondgebonden landbouw te Veerle en Klein Vorst. Deze bedrijven kunnen slechts beperkt uitbreiden en max. 50% van de bestaande vergunde bedrijfsoppervlakte en dit in overeenstemming met de draagkracht van het gebied. De inventaris van de zonevrije bedrijven is opgenomen in het informatief deel, 3.3.2. zonevrije bedrijven.

### **Bedrijven die zich verder kunnen ontwikkelen / Categorie 4 – 5**

Bedrijven in of in aansluiting met de kern kunnen zich verder ontwikkelen in overeenstemming met de draagkracht van de plek. Dit betekent dat de zonevrije bedrijven aan Vorstsebaan, Kruisstraat en Zandstraat te Veerle, Borgtstraat te Groot Vorst en Meerlaarstraat te Klein Vorst zich verder kunnen ontwikkelen mits het in acht nemen van lokale randvoorwaarden. Deze bedrijven kunnen ruimer uitbreiden, ook meer dan 50% of in meerdere fasen in overeenstemming met de draagkracht van het gebied. De inventaris van de zonevrije bedrijven is opgenomen in het informatief deel, 3.3.2. zonevrije bedrijven.

#### **2.4.4.3 Sectorale aanpak**

Via een **sectoraal BPA of RUP** kunnen **ontwikkelingsmogelijkheden worden uitgewerkt voor individuele bedrijven** onder de vorm van verspreid gelegen deelplannen voor kleinschalige lokale bedrijventerreinen. Ontwikkeling is enkel mogelijk indien de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente niet in gevaar wordt gebracht en de draagkracht van de ruimte niet wordt overschreden.

De problematiek van de bedrijven Lodewijckx, inclusief gronden garage De Laak Eindhoutseweg, De Wijngaard Kruisstraat en Govaerts Zandstraat allen te Veerle krijgen momenteel al een oplossing in de 1<sup>e</sup> fase van het sectoraal BPA zonevrije bedrijven Veerle<sup>15</sup>. In een tweede fase zullen o.m. de deelplannen van Corvers – Vranckx Vorstsebaan Veerle en Verbeek Grote Steenweg Veerle Varendonk worden aangepast ten einde een goedkeuring van AROHM te bekomen. Voor deze bedrijven is enkel een ontwikkeling in overeenstemming met categorie 1 wenselijk.

---

<sup>15</sup> Sectoraal BPA zonevrije bedrijven Veerle, IOK, Geel, mei 2001

## 2.4.5 Ontwikkelingsperspectief voor handel

### 2.4.5.1 Kleinhandelsactiviteiten

De detailhandel moet in de kernen blijven. De handelsfunctie van de kernen Eindhout, Groot Vorst en Klein Vorst is beperkt. Door het gewijzigd koopgedrag heeft er een afslanking van de detailhandel plaatsgevonden ten opzichte van de regionale centra in de buurt. Vooral Veerle is sterker uitgebouwd en heeft zijn handelskarakter kunnen behouden.

Door in de dorpskernen en vooral het centrumgebied initiatieven te nemen inzake leefomgeving en verkeersleefbaarheid kan de detailhandel gestimuleerd worden.

### 2.4.5.2 Groothandelsactiviteiten

Voor een verdere ontwikkeling van groothandelszaken is er op het grondgebied van de gemeente Laakdal geen plaats. De bestaande groothandelszaken kunnen behouden blijven en uitbreiden in aansluiting met de bestaande vestiging voor zover ze gelegen zijn in of aansluitend bij een kern en mits de uitbreiding ruimtelijk verantwoord is.

## 2.4.6 Visie op de zonevreemde handel en horeca activiteiten

Via het ruimtelijk structuurplan kunnen tevens voorstellen worden ontwikkeld om de problematiek van de zonevreemde handelszaken en horeca activiteiten op te lossen.

De gebiedsgerichte visie kan ook hier als basis worden genomen om de ontwikkelingsperspectieven van de vergunde zonevreemde activiteiten weer te geven. Dit heeft als consequentie dat voor handels- en horecazaken gelegen in aansluiting met de woonkernen en woonlinten beperkte uitbreidingsmogelijkheden kunnen voorop gesteld worden mits goede integratie in de omgeving ; dat voor bestaande vergunde activiteiten in het toekomstige landbouwgebied, de activiteiten kunnen behouden worden, mits goede integratie in de omgeving en dat tenslotte voor de activiteiten gelegen in het kwetsbaar openruimte gebied best worden afgebouwd en zich een herlocatie opdringt.

### Activiteiten die niet verder kunnen ontwikkelen

Het **tuincentrum Bloemenland** – Veerle situeert zich in het agrarisch gebied volgens gewestplan. Naast het kweken van diverse planten en de verkoop van deze zelf geteelde producten, worden er ook zoals in alle tuincentra, diverse randproducten te koop aangeboden. Hierdoor wordt een zonevreemd karakter gecreëerd. Het behoud van de huidige activiteiten wordt voorop gesteld als beste optie, gezien het dubbele karakter van de activiteiten en gelet op het totaal ontbreken van goede alternatieven. Nieuwe uitbreidingen van de verkoopsruimte kunnen niet meer worden toegestaan, gezien de ruimtelijke draagkracht van de omgeving en de opties binnen de gewenste agrarische structuur (zone voor grondgebonden landbouw).

**Makelhoeve – feestzaalcomplex** Makelstraat Veerle en **Ooievaarsnest – horeca** speeltuin Herseltseweg Veerle, **Manège Ossental** Ossentaldreef Eindhout situeren zich in het agrarisch gebied volgens het gewestplan. Het behoud van de huidige vergunde activiteiten wordt voorop gesteld. Nieuwe uitbreidingen van de functies die niet in overeenstemming zijn met de gewenste bestemming van het gebied (gebieden voor landbouw en grondgebonden landbouw) kunnen niet meer worden toegestaan, behoudens evoluties in de richting van het plattelandstoerisme en dit binnen de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.

Het **Dennenhof – voormalige dancing** Nieuwe Baan Eindhout is gelegen in bufferzone tegen de E 313 snelweg aan. Enige handelsfunctie of activiteiten met verkeersaanzuigende functie wordt afgewezen, gelet op de ligging aan de gewestweg op een knooppunt met de snelweg, net

op een locatie, waar er een zeer slecht overzicht op de verkeersweg aanwezig is. De woonfunctie kan worden behouden eventueel gekoppeld aan een zelfstandige activiteit met een verkeersarme mobiliteit.

#### **Activiteiten met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden**

De **bloemenzaak 't Hovieshof** is een zeer kleinschalige bloemenhandel die zich situeert in agrarisch gebied in de woonkorrel Gijperstraat en kan in overeenstemming met de draagkracht van de woonomgeving beperkt uitbreiden.

#### **Activiteiten die zich verder kunnen ontwikkelen**

Het **Hof van Eden – traiteur en feestzaalcomplex** Kanaalweg Eindhout situeert zich in de industriezone tussen kanaal en de brug van de Nieuwe Baan. De draagkracht naar verdere ontwikkeling is hier groot. De gemeente suggereert de hogere overheid dit feestzaalcomplex verder te laten ontwikkelen binnen de beschikbare ruimte omdat de schaal van de activiteiten en de parkeerruimten die hiermee gepaard gaan, verder kunnen ontwikkeld worden zonder de beschikbare bedrijfsruimte noch de bestaande verkeersinfrastructuur te hypothekeren.

### **2.4.7 Ontwikkelingsperspectief voor openbare voorzieningen**

De gemeentelijke administratieve en technische diensten alsmede de opslag van materiaal is gecentraliseerd in het gemeentelijk eigendom aan de Kerkstraat te Groot Vorst. Deze terreinen zijn gelegen in de KMO-zone Groot Vorst. Een verfijning van de bestemming is hier wenselijk. Een verdere ontwikkeling van de terreinen met hoog dynamische functies richting Grote Laak is niet aangewezen. Laag dynamische functies en natuurontwikkeling moeten hier kansen krijgen.

- In een op te maken uitvoeringsplan zullen de bestemmingen van de KMO – zone Groot Vorst worden verfijnd. Hierbij is het wenselijk een buffering t.o.v. de Grote Laak uit te werken.

Het gemeentelijk containerpark situeert zich op een voor de gemeente erg centraal gelegen plek aan de Eindhoutseweg, dit is de rand van de dorpskern te Veerle. Omwille van de steeds grotere zorg voor het milieu en de toename van de taken rond milieu op gemeentelijk vlak is de uitbreiding van het gemeentelijk containerpark een noodzaak. De uitbreiding heeft echter een beperkt karakter en houdt rekening met de natuurwaarden van het gebied, in het bijzonder de vallei van de Grote Laak en de nabijheid van de woonkern Veerle.

- De opmaak van een BPA voor de uitbreiding van het gemeentelijk containerpark wordt opgestart. Aandacht gaat hierbij naar de ruimtelijke integratie van de openbare voorzieningen ten aanzien van de natuurwaarden in de vallei van de Grote Laak. Een koppeling kan gemaakt worden met de herbestemming van het terrein aan de Vorstsebaan zie hieronder.
- Het terrein voor openbare voorzieningen aan de Grote Laak ter hoogte van de Vorstsebaan in de kern Veerle is nooit gerealiseerd geworden. Het terrein is gedeeltelijk in gebruik genomen als opslagplaats in openlucht voor materiaal van het restaurantbedrijf Corvers/Vranckx. Gelet op de hoge natuurwaarde van dit terrein in aansluiting met de Grote Laak wordt een herbestemming naar natuur vooropgesteld.

## 2.5 GEWENSTE AGRARISCHE STRUCTUUR

### 2.5.1 Visie

Inzake landbouwdynamiek kan het agrarisch gebied worden ingedeeld in drie categorieën, namelijk twee soorten deelgebieden met de landbouw als dragend element en tenslotte de deelgebieden met de landbouw als medegebruiker. Inzake de gewenste agrarische structuur wordt erop gewezen dat grote delen van de gemeente naar alle waarschijnlijkheid zullen behoren tot de agrarische macrostructuur. De hierna geformuleerde opties moeten dan ook gezien worden als een lokale differentiatie en aanbevelingen aan het Vlaamse gewest.

### 2.5.2 Concept



landbouwkerngebieden gericht naar de gemengde landbouw

Een drietal landbouwkerngebieden kunnen worden afgebakend. Een eerste omvat het gebied Trichelhoek – Poeleinde, het tweede Haanven en een derde zone omvat het gebied tussen Groot Vorst en Klein Vorst en loopt door ten noorden van Klein Vorst tot aan de E 313 snelweg. De landbouw kan er zich verder ontwikkelen en wordt er structureel versterkt.



landelijk gebied met de grondgebonden landbouw als dragend element.

De grondgebonden landbouw als dragend element komt voor in een groot deel van de agrarische gebieden binnen de gemeente Laakdal. Binnen een aantal randvoorwaarden (goede ontsluiting, respect voor landschapswaarden) kan de grondgebonden landbouw zich hier verder ontwikkelen.



### Verwevingsgebied met landbouw als medegebruiker

De valleien van de Kleine Laak, Grote Laak en Grote Nete zijn een gemengd gebied met verschillende openruimte functies.

De landbouw kan hier als medegebruiker of meer ecologisch gericht verder ontwikkelen.

## 2.5.3 Ontwikkelingsperspectief voor landbouwkerngebieden

Landbouwkerngebieden zijn belangrijke agrarische productiegebieden waar zowel grondgebonden als grondloze agrarische activiteiten voorkomen. Naast het behoud en de ontwikkeling van de landbouw, waarbij ondermeer voldoende flexibiliteit wordt gewaarborgd tegenover het bodemgebruik door (intensieve) grondgebonden teelten, zal er tevens aandacht gaan naar het in evenwicht brengen van de agrarische en niet – agrarische functies zoals woningen, bedrijven en horeca. Naast het versterken van de landbouw kan er ruimte zijn voor de uitbouw van nevenfuncties aan de agrarische bedrijfsvoering. Aan de landbouw complementaire activiteiten zijn mogelijk indien hierdoor de landbouwfunctie niet in het gedrang wordt gebracht. In de nabijheid van de kernen is er ruimte voor de hobby land- en tuinbouw. De landbouw wordt in dit gebied ondersteund door het onder meer aanleggen van de nodige nutsvoorzieningen en het uitvoeren van eventuele infrastructuurwerken teneinde het gebied adequaat te ontsluiten in functie van de landbouw. De inplanting en verdere uitbouw van de landbouwbedrijven houdt rekening met de landschappelijke randvoorwaarden.

### 2.5.3.1 Algemene principes

- Nieuwe inplantingen van landbouwbedrijfszetels zijn mogelijk voor alle volwaardige landbouwbedrijven, dit zowel voor grondgebonden als niet-grondgebonden bedrijven
- De bebouwing (woning, bedrijfsgebouwen) van de landbouwbedrijven wordt geconcentreerd en geordend tot een ruimtelijk geheel om een versnippering van het landbouwgebied tegen te gaan.
- Handel, horeca en logiesverstrekking kunnen ontwikkeld worden indien de relatie tot de eigen landbouwbedrijfsvoering wordt ondersteund zoals o.a. de verkoop van hoeveproducten en de uitbating van een gastenverblijf zorgen voor een diversificatie van het landbouwersinkomen. Landbouw blijft evenwel als hoofdfunctie aanwezig. Het uitoefenen van detailhandel evenals het uitbaten van een horecazaak los van de landbouwbedrijfsvoering worden uitgesloten. De nevenbestemmingen kunnen maximum 250 m<sup>2</sup> voor landbouwgebonden handel en horeca bedragen. Na het stopzetten van de landbouwactiviteit wordt de nevenfunctie automatisch beëindigd.
- Erfbeplanting is waardevol voor de inbuffering van de landbouwbedrijfsgebouwen. Groenbuffers en beplanting spelen een belangrijke rol in de landschappelijk waardevolle gebieden en aan de randen van de riviervalleien.
- Recreatie in het landbouwkerngebied beperkt zich tot het recreatief medegebruik van de bestaande wegen. Wandel-, fietswegen en ruitersporen kunnen afzonderlijk worden uitgebouwd zonder de functionele werking van het landbouwgebied aan te tasten.

## 2.5.4 Ontwikkelingsperspectief landelijk gebied voor grondgebonden landbouw

Landbouw is in deze gebieden belangrijk als beheerder en inrichter van de ruimte. Een groot deel van deze gebieden vormen belangrijke openruimte gebieden en zijn waardevol omwille van landschappelijke redenen. Het handhaven van de grondgebonden landbouw is belangrijk binnen dit perspectief. Naast het versterken van de landbouw kan er ruimte zijn voor een beperkte uitbouw van nevenfuncties aan de agrarische bedrijfsvoering.

De landbouw wordt in dit gebied ondersteund door het ondermeer aanleggen van de nodige nutsvoorzieningen en het uitvoeren van eventuele infrastructuurwerken teneinde het gebied adequaat te ontsluiten. De inplanting en verdere uitbouw van de landbouwbedrijven geschiedt omwille van de gaafheid van het landschap in aansluiting met de bestaande bebouwing.

### 2.5.4.1 Algemene principes

- Nieuwe inplantingen van landbouwbedrijfszetels zijn mogelijk voor grondgebonden landbouwbedrijven. Bestaande niet grondgebonden bedrijven (o.a. veehouderijen en glastuinbouwbedrijven) blijven behouden en kunnen nog beperkt uitbreiden indien de ruimtelijke draagkracht van de omgeving dit toelaat.
- De bebouwing (woning, bedrijfsgebouwen) van de landbouwbedrijven wordt geconcentreerd en geordend tot een ruimtelijk geheel om een versnippering van het landbouwgebied tegen te gaan. Nieuwe bebouwing wordt opgericht in aansluiting met bestaande bedrijfsgebouwen en langs de bestaande ontsluitingswegen van het gebied.
- Handel, horeca en logiesverstrekking kunnen ontwikkeld worden indien de relatie tot de eigen landbouwbedrijfsvoering wordt ondersteund zoals o.a. de verkoop van hoeveproducten en de uitbating van een gastenverblijf zorgen voor een diversificatie van het landbouwersinkomen. Landbouw blijft evenwel als hoofdfunctie aanwezig. Het uitoefenen van detailhandel evenals het uitbaten van een horecazaak los van de landbouwbedrijfsvoering worden uitgesloten. De nevenbestemmingen kunnen maximum 250 m<sup>2</sup> voor landbouwgebonden handel en horeca bedragen. Na het stopzetten van de landbouwactiviteit wordt de nevenfunctie automatisch beëindigd.
- Erfbeplanting is waardevol voor de inbuffering van de landbouwbedrijfsgebouwen. Groenbuffers en beplanting spelen een belangrijke rol in de landschappelijk waardevolle gebieden en aan de randen van de riviervalleien.
- Recreatie in het landbouwkerngebied beperkt zich tot het recreatief medegebruik van de bestaande wegen. Wandel-, fietswegen en ruitersporen kunnen afzonderlijk worden uitgebouwd zonder de functionele werking van het landbouwgebied aan te tasten.

## 2.5.5 Ontwikkelingsperspectief landbouwverwevingsgebied

In de gebieden die aansluiten op de valleien van de Grote Nete, Grote Laak en Kleine Laak kan landbouw verweven voorkomen met andere openruimte functies. In deze gebieden wordt getracht om de openruimte functies (grondgebonden landbouw, natuur) ruimtelijk of functioneel te verweven. De finaliteit van het gebied bestaat in de ontwikkeling van de openruimte functies in een onderling evenwicht. Het samengaan van natuurwaarden met de landbouwfunctie wordt er voorop gesteld.

### 2.5.5.1 Algemene principes

- De inplanting van nieuwe landbouwbedrijven wordt niet meer toegestaan omwille van het natuurlijk en landschappelijk karakter van deze gebieden.

- Een beperkte uitbreiding van de bebouwing bij bestaande landbouwbedrijfszetels (woning, bedrijfsgebouwen) wordt afgestemd op de draagkracht van het gebied en wordt geordend tot een ruimtelijk geheel om een versnippering van het landbouwgebied tegen te gaan. Nieuwe bebouwing wordt opgericht in aansluiting met bestaande bedrijfsgebouwen en langs de bestaande ontsluitingswegen van het gebied.
- Erfbeplanting is waardevol voor de inbuffering van de landbouwbedrijfsgebouwen. Groenbuffers en beplanting spelen een belangrijke rol in de landschappelijk waardevolle gebieden en aan de randen van de riviervalleien.
- Vanuit de functie natuur worden hogere eisen gesteld aan de kwaliteit van het milieu (bemesting, lawaaihinder, bodem, waterpeilbeheersing, lagere veebezetting)
- Waar de draagkracht dit toelaat zijn deze gebieden geschikt voor recreatief medegebruik. De koppeling met bestaande infrastructuur dient maximaal onderzocht.

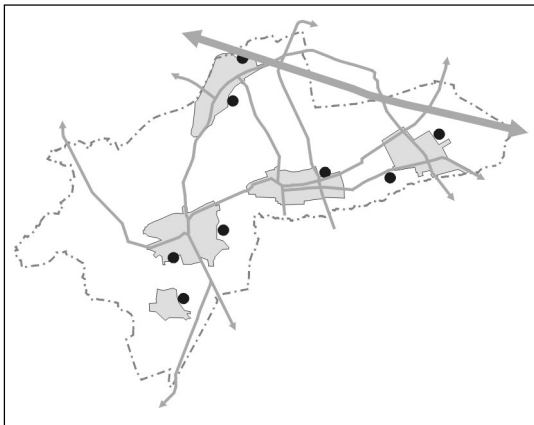


## 2.6 GEWENSTE TOERISTISCH RECREATIEVE STRUCTUUR

### 2.6.1 Visie

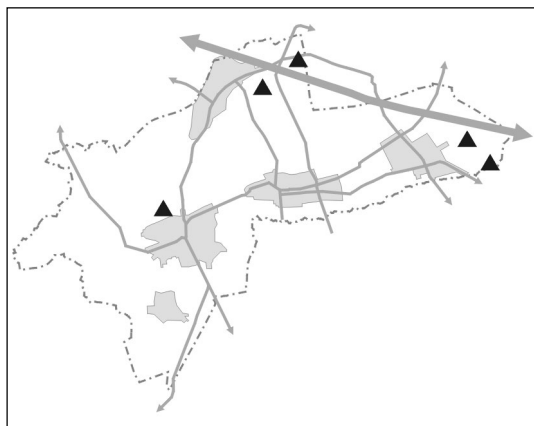
Bij het ontwikkelen van een gewenste toeristisch – recreatieve structuur staat de aandacht voor ontspanning, sport, recreatie en jeugdvoorzieningen als fundamenteel onderdeel van de hedendaagse levenswijze centraal. Vanuit het ruimtelijk beleid wil de gemeente ondersteuning geven aan de verdere ontwikkeling van sport, recreatie en jeugdvoorzieningen op lokaal vlak. Door de aanwezigheid van waardevolle groengebieden en open ruimten kan de gemeente hierin een belangrijke taak vervullen.

### 2.6.2 Concept



sport- recreatie- en jeugdvoorzieningen worden ontwikkeld in aansluiting met de kernen

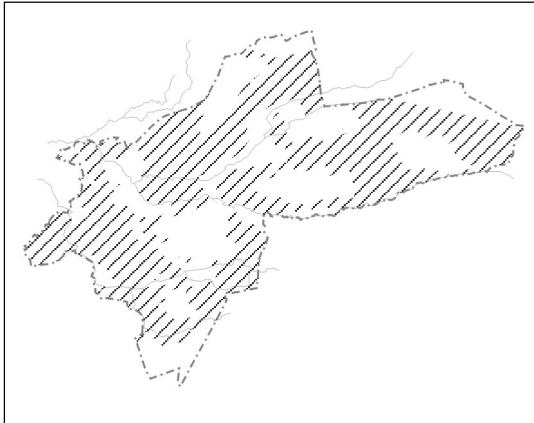
De uitbouw van de sport- en recreatie infrastructuur wordt gekoppeld aan de ontwikkeling van de kernen. Door integratie van de sportaccommodatie en jeugdinfrastructuur bij de kernen wordt een solide basis gelegd voor de lokale activiteiten en het gemeenschapsleven.



Behoud van verspreide clusters van verblijfsrecreatie afgestemd op de eigenheid en draagkracht van de plek

In de valleigebieden en bosgebieden komen verspreid een aantal clusters van verblijfsrecreatie voor. Het behoud van de gerealiseerde terreinen wordt voorop gesteld.

Kasteel Meerlaer is een belangrijke recreatieve pool.



Recreatief medegebruik van de open ruimte stimuleren in overeenstemming met de draagkracht van de plek.

Recreatief medegebruik is een uitgangspunt voor geheel het openruimtegebied. De intensiteit en de aard van de activiteiten hangt samen met de ligging en het ontwikkelingsperspectief van het gebied. Achter-de-Bergen en ten zuiden van Veerle Heide wordt het recreatief medegebruik van de bosgebieden gestimuleerd.

## 2.6.3 Elementen van de gewenste toeristisch recreatieve structuur

### 2.6.3.1 Gewenste gebieden voor verblijfsrecreatie

Ongeveer 20ha van het grondgebied van Laakdal is door middel van het gewestplan bestemd als gebied voor verblijfsrecreatie. De belangrijkste terreinen en voorzieningen zijn geconcentreerd rond "Verboekt" te Klein Vorst +/- 5ha, het gebied "Doodbroeck" aan de Dode Beek te Klein Vorst +/- 4ha, De Roost te Veerle +/- 6 ha en "Achter de Bergen" en "Hezemeer" te Eindhout samen +/- 5 ha. Verder komen een aantal verspreide terreinen voor.

De ontwikkeling van verblijfsrecreatie met een hoge dynamiek is niet wenselijk. Het behoud van de bestaande reeds gerealiseerde terreinen wordt voorop gesteld. Daarbij dient een oplossing te worden uitgewerkt voor de problematiek van de permanente bewoning in het kader van de volkshuisvesting. De permanente bewoning dient op termijn uit alle zones voor verblijfsrecreatie te verdwijnen.

### 2.6.3.2 Ruimtebehoefte voor verblijfsrecreatie

Volgens de huidige inzichten maken in Laakdal slechts een beperkt aantal weekendverblijven geen deel uit van één of andere (kleine) cluster. Deze verspreid gelegen verblijven bevinden zich in landschappelijk waardevol openruimte gebied of in natuurgebied. Hun voortbestaan is ongewenst en zij zullen dan ook moeten verdwijnen. Een actief uitdovingsbeleid zal worden gehanteerd.

De gewenste ontwikkeling van de verschillende clusterzones steunt op een aantal afwegingscriteria. De ruimtelijke draagkracht is hierbij de belangrijkste maatstaf, maar daarnaast wordt ook rekening gehouden met de bestemming volgens het gewestplan en met de ontwikkelingsopties die binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan worden genomen m.b.t. de grotere ruimtelijke eenheden (landbouwgebied, natuurontwikkeling, economisch netwerk Albertkanaal). Dit komt neer op het behoud van de reeds gerealiseerde terreinen en een herbestemming van de tot op heden niet aangesneden terreinen. Indien op basis van een beleidsplan beslissingen aangaande verblijfsrecreatie worden uitgewerkt op Vlaams niveau, gelden de onderstaande bepalingen als een suggestie aan de hogere overheid.

Volgende gebieden voor verblijfsrecreatie maken deel uit van de gewenste ruimtelijke structuur:

- Achter De Bergen (Eindhout) omvat twee recreatiezones in verwevingsgebied natuur – bos ; doel is saneren en inkrimpen in functie van bos en natuurontwikkeling, waarbij de niet gerealiseerde recreatiezones worden omgezet naar (speel)bos.
- Hezemeer (Eindhout), het behoud van de bestaande recreatiezone in groenbuffer tussen snelweg en Albertkanaal wordt voorop gesteld.
- Kasteel Meerlaer - Verboek (Klein Vorst) is een belangrijke recreatieve pool gelegen in recreatiezone in aansluiting met het landelijk gebied voor grondgebonden landbouw. Momenteel wordt door het Vlaamse gewest een RUP opgemaakt waarbinnen een afstemming van de recreatiezone met het parkgebied (kasteelpark) plaats vindt. Naast het weekend-verblijfspark omvat het terrein +/- 175 kampeerplaatsen, een kampeerweide, trekkershutten en een studio.
- Doodbroeck (Klein Vorst) is een recreatiezone in het valleigebied van de Dode Laak (Dode Beek), saneren en inkrimpen met 50% door het uitbouwen van een buffer langs de Dode Laak in functie van natuurontwikkeling wordt voorop gesteld. De recreatiefunctie blijft enkel behouden voor het deelgebied van de bestaande zones in aansluiting met de weg (max. 50m diep). Er kunnen geen nieuwe weekendverblijven meer worden opgericht.
- De Roost (Veerle) is gelegen in het valleigebied van de Grote Laak en grenst aan een VEN-gebied. Het verder uitbreiden van de verblijfsrecreatie is hier omwille van de hoge natuurwaarden niet wenselijk, behalve voor een beperkte westelijke zone waarbij een recreatieactiviteit reeds jarenlang de feitelijke invulling is, tevens wordt deze beperkte uitbreiding door een natuurlijke landschappelijke grens omlijnd, zijnde een bestaande gracht. Gezien de ligging van deze beperkte uitbreiding in een VEN-gebied, doet de gemeente een suggestie aan het Vlaamse gewest om deze uitbreiding in het VEN-gebied aan te passen. De gemeente suggereert om het recreatiegebied "De Roost" in westelijke richting zeer beperkt uit te breiden tot de logische en natuurlijke grens van de bestaande gracht. Het herbestemmen van het nog niet ontwikkelde deel in functie van natuurontwikkeling langs de Grote Laak wordt voorop gesteld. Het reeds ontwikkelde gebied wordt verder gestructureerd en gesaneerd met aandacht voor natuurontwikkeling langs de rivier zelf.

Volgende gebieden worden volledig herbestemd:

- Coolsheyde, geïsoleerde niet te behouden zone in het landbouwkerngebied, herbestemmen in functie van het openruimte beleid (landbouw).

### 2.6.3.3 Gewenste gebieden voor dagrecreatie

#### *Uitbouwen sportinfrastructuur op lokaal niveau*

De sport- en recreatie infrastructuur is goed uitgebouwd in de gemeente Laakdal. Het behoud en de uitbouw van de infrastructuur in aansluiting met de kernen wordt voorop gesteld.

De terreinen voor de kern Eindhout situeren zich in de gebieden rond het Smalle straat/Rundershoek, Heikantstraat.

- Een beperkte uitbreiding van de zone voor dagrecreatie aan de Smallestraat/Rundershoek wordt voorop gesteld. Het betreft het bundelen van de openlucht sportinfrastructuur en jeugdaccommodatie in het bosrijke gebied aan de rand van de kern. Een verbetering van de ontsluiting van het gebied wordt voorop gesteld.
- De terreinen aan de Heikantstraat liggen aan de rand van de kern in aansluiting met de groenbuffer aan de E313 snelweg. Behoud van de openluchtsport en recreatie

infrastructuur wordt voor Heikantstraat voorop gesteld. Het verdichten van het gebied door bebouwing en indoor accommodatie is niet wenselijk. Beperkt accommodatie als clublokalen kan worden voorzien. Het herbestemmen van de huidige terreinen eventueel met beperkte uitbreiding in functie van dagrecreatie is wenselijk. Hierbij houden we rekening met het ontwikkelen van een ruime buffer t.a.v. de E 313 en het achterliggende industriegebied.

- Manège Ossenstal aan de Ossenstaldreef Eindhout situeert zich in het agrarisch gebied volgens het gewestplan. Het behoud van de activiteiten wordt vooropgesteld. Nieuwe uitbreidingen van de functies die niet in overeenstemming zijn met de gewenste bestemming van het gebied (gebieden voor landbouw en grondgebonden landbouw) kunnen niet meer worden toegestaan, gezien de ruimtelijke draagkracht van de omgeving en de opties binnen de gewenste agrarische structuur .

De terreinen voor de kern Veerle situeren zich aan De Werft/Kwade Plas, voetbalterreinen Rauwstraat, voetbalterrein Huyten aan de Lakstraat, voetbalterrein op Makel.

- Uitbreiding van de Sportaccommodatie te Veerle in functie van het bundelen van outdoor en indoor infrastructuur in overeenstemming met visie voor de kern vindt plaats aan De Werft / Kwade Plas. Een verdere uitbouw van sport- en recreatie infrastructuur op gemeentelijk niveau in aansluiting met de dorpskern is er mogelijk. Verdere ontwikkeling kan binnen de zone van het gewestplan.
- De terreinen aan de Rauwstraat (V.C. Veerle) liggen aan de rand van de kern in aansluiting met het landelijk gebied. Behoud van de openluchtsport en recreatie infrastructuur wordt voor Rauwstraat vooropgesteld op gemeentelijk niveau. Het verdichten van het gebied door bebouwing en indoor-accommodatie is niet wenselijk. Beperkt accommodatie als clublokalen kan worden voorzien. Het herbestemmen van de huidige terreinen eventueel met beperkte uitbreiding in functie van dagrecreatie is wenselijk.
- De terreinen aan de Lakstraat (voetbalclub Huyten) liggen aan de rand van de kern Veerle Heide in aansluiting met het landelijk gebied. Behoud van de openluchtsport en recreatie infrastructuur wordt voor Lakstraat vooropgesteld op niveau van de kern Veerle Heide. Het herbestemmen van de huidige terreinen en bestaande accommodatie in functie van dagrecreatie is wenselijk.
- Het voetbalterrein aan Makelhoeve (club Blauwe Duivels) is gelegen in het landelijk gebied voor grondgebonden landbouw. Een bundeling van de terreinen voor de kern Veerle dringt zich op termijn op. De terreinen zullen niet worden opgenomen binnen de recreatiestructuur.

De terreinen voor de kern Groot Vorst situeren zich aan Huiperstraat/Beustereind.

- De terreinen aan de Huiperstraat/Beustereind (Standaard Vorst) liggen aan de rand van de kern in aansluiting met het landelijk gebied. Behoud van de openluchtsport en recreatie infrastructuur wordt voor Huiperstraat vooropgesteld op gemeentelijk niveau. Het grootste deel van de terreinen is juridisch vastgelegd in het BPA Huiperstraat. Een beperkte uitbreiding wordt vooropgesteld waarbij integratie van de terreinen van de schuttersvereniging wordt nagestreefd.

De terreinen voor de kern Klein Vorst situeren zich aan het sportcentrum De Vloed/Lindestraat en de terreinen aan de Nieuwstraat.

- Uitbreiding van de Sportaccommodatie te Klein Vorst in functie van het bundelen van outdoor en indoor infrastructuur in overeenstemming met visie voor de kern vindt plaats aan De Vloed/Lindestraat. Een verdere uitbouw van sport- en recreatie- infrastructuur op gemeentelijk niveau in aansluiting met de dorpskern is er mogelijk. De beslissing tot opmaak van een BPA is reeds door de gemeenteraad genomen om

de uitbreiding van de zone voor dagrecreatie te realiseren. Naast ruimte voor openlucht infrastructuur is er ruimte voor de aanleg van gebouwen en accommodatie voor sport- en jeugdvoorzieningen.

- De terreinen aan de Nieuwstraat (voetbalclub FC Britanic) liggen aan de rand van de kern in aansluiting met het landelijk gebied. Behoud van de openluchtsport en recreatie infrastructuur wordt voor Nieuwstraat vooropgesteld. Het herbestemmen van de huidige terreinen en bestaande accommodatie in functie van dagrecreatie is wenselijk. Het verdichten van het gebied door bebouwing en indoor-accommodatie is niet wenselijk.

### ***Uitbouw recreatieve netwerken***

Het behoud van de hengelsport als recreatieve activiteit in de valleigebieden wordt vooropgesteld indien in overeenstemming met de draagkracht van het gebied. Het hengelen richt zich vooral op het recreatief medegebruik van de valleigebieden. De mogelijkheden voor het oprichten van constructies is beperkt tot oeverversterking, vissteigers e.d.. Het realiseren van nieuwe gebouwen en infrastructuur is gelet op de selectie van grote delen van de valleigebieden als VEN – gebied en gebied met hoge natuurwaarden niet wenselijk. In de valleigebieden kan een saneringsbeleid gevoerd worden om alle illegale bouwsels rond de visvijvers te verwijderen.

Het uitbouwen en versterken van **het fietsroutenetwerk** kent een hoge prioriteit, zowel utilitair als recreatief. Hierbij moeten beide op elkaar en op de aangrenzende routes uit de regio afgestemd worden. Bij optimalisatie van het fietsnetwerk wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande verharde wegen.

Naar wandelroutes toe moet gekozen worden voor een **kwalitatief hoogstaand wandeltraject**, dat landschap en natuur in al zijn facetten verkent. Bij de uitbouw ervan wordt voornamelijk gebruik gemaakt van eigen wegen.

Bij de uitbouw van wandel- en fietsroutes in en buiten de kernen wordt maximaal gebruik gemaakt van bestaande voetwegen en kerkwegels. Een aantal in onbruik geraakte verbindingen kunnen opnieuw in ere worden hersteld. Nieuwe verbindingen kunnen worden gerealiseerd om een aansluitend netwerk te creëren.

### ***Uitbouwen jeugdinfrastructuur op lokaal niveau***

Voor de meeste jeugdlokalen en speelterreinen stellen zich geen juridische problemen omdat deze verenigbaar zijn met de huidige bestemmingszone. De jeugdlokalen met bijhorende accommodatie situeren zich overwegend in of vlakbij het centrum van de kern, waar een bestemming als woongebied geldt, ofwel maken zij deel uit van een schoolinfrastructuur. Het jeugdhuis “den Auwel” is gelegen op de Markt te Groot Vorst.

- De Chiro groep (jongens) van Klein Vorst kampt met een ruimtegebrek en is op zoek naar nieuwe lokalen. Een herlocatie naar De Vloed/Lindestraat wordt vooropgesteld. De lokalen voor de Chiro meisjes voldoen en zullen behouden blijven op de huidige locatie in de kern. De inplanting in de zone voor sport- en recreatie versterkt deze plek als een multi- functionele zone. Een BPA voor de uitbreiding van de sport- en recreatiezone wordt opgestart.
- Voor de overige groepen stellen zich geen ruimtelijke problemen. De bestaande accommodatie gelegen in het woongebied of gebied voor gemeenschapsvoorzieningen (Veerle Heide) kan worden behouden en uitgebreid.

In samenhang met de ruimte voor sport en spel wordt de aanwezigheid van speelbossen voor de jeugd naar voor gebracht.

- De zone Achter – de - Bergen en deze tussen Veerle Heide en de zuidelijk gelegen bosgebieden worden aangeduid als een gebied waar een verweving van natuur, bos en recreatief medegebruik kan plaatsgrijpen. Het recreatief medegebruik van deze gebieden kan ondermeer vorm krijgen door het inrichten van speelbossen voor de jeugd.

### ***Uitbouwen gemeenschapsinfrastructuur***

Voor de meeste gemeenschapszalen stellen zich geen juridische problemen omdat deze verenigbaar zijn met de huidige bestemmingszone. De infrastructuur situeert zich in de dorpskernen waar een bestemming als woongebied geldt, ofwel maken zij deel uit van een schoolinfrastructuur.

- De uitbreiding van het Gildenhuis te Groot Vorst wordt opgenomen in het BPA “Kom” in opmaak als onderdeel van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen.
- De voormalige stoomzagerij (beschermde monument) in de Heistraat te Klein Vorst kan worden uitgebouwd als ontmoetingscentrum, waarbij moet toegezien worden op het feit dat de functie verenigbaar moet zijn met de huidige woonfunctie van de onmiddellijke omgeving. Een herbestemming naar zone voor openbaar nut kan overwogen worden. Hierbij moet naast het gebouw in voldoende ruimte worden voorzien voor accommodatie en parkeergelegenheid.

## 2.7 GEWENSTE LIJNINFRASTRUCTUUR

### 2.7.1 Visie

Het ruimtelijk beleid dient mobiliteitsondersteunend te zijn. Wegenhiërarchie met eigen functies en kenmerken (zoals woonstraten, aanvoerwegen, verbindingswegen, verkeerswegen) wordt geleidelijk gerealiseerd. Veel aandacht gaat hierbij uit naar het bekomen van goede en veilige fiets- en wandelpaden, dit voor woon-winkel, woon-werk, woon-school en recreatief gebruik. De inrichting van de weg dient ook aangepast te zijn aan de omgeving waardoor de weg passeert. In het bijzonder dienen de overgangen tussen open ruimte en kern bij belangrijke wegen geaccentueerd te worden. De doortochten van deze wegen door de kernen dient de verkeersleefbaarheid te garanderen. Ontwikkelingen op nieuwe locaties dienen over een goede ontsluiting te beschikken in het bijzonder voor openbaar vervoer.

De woonkernen dienen bereikbaar te blijven waarbij het beleid een differentiatie moet maken tussen verschillende doelgroepen en bewoners. Een uitwerking van de bereikbaarheid is het parkeerbeleid, hetgeen ruimtelijk ondersteund dient te worden. Het openbaar vervoer dient waar voldoende potentieel is, regelmatig te passeren.

Tenslotte heeft mobiliteitsbeleid uiteraard een belangrijk bovengemeentelijke dimensie.

Het duurzaam mobiliteitsbeleid is gebaseerd op de uitgangspunten van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen en het Strategisch Plan Toegankelijk Vlaanderen.

#### 2.7.1.1 Strategisch Plan Toegankelijk Vlaanderen

- Op een selectieve wijze de bereikbaarheid van de economische knooppunten en poorten waarborgen;
- de verplaatsingsmogelijkheden voor alle doelgroepen naar alle doelgebieden op een selectieve en billijke manier waarborgen (basismobiliteit);
- ondanks de toenemende mobiliteit de verkeersleefbaarheid minstens op het huidige niveau handhaven;
- de trendmatige daling van de verkeersonveiligheid verder zetten.

#### 2.7.1.2 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

- Het beleid gaat uit van een geïntegreerde benadering van ruimtelijke ordening, mobiliteit en infrastructuur;
- versterking van alternatieven voor het autoverkeer;
- optimalisering door categorisering van het wegennet;
- een mobiliteitsbeleid gericht op het beheer van het verkeer.

#### 2.7.1.3 Ruimtelijk Structuurplan provincie Antwerpen

- Geïntegreerde benadering van ruimtelijke ordening, mobiliteit en infrastructuur
- Bundeling van infrastructuren en afstemming van verschillende modi
- Gedifferentieerde bereikbaarheid
- Uitbouw van gedifferentieerde verkeers- en vervoersgebieden
- Categorisering van het wegennet
- Verdichting van het openbaar vervoer op provinciaal niveau
- Ondersteuning van het openbaar vervoer via flankerende maatregelen

## 2.7.2 Gewenste verkeersstructuur

### kaart 29 gewenste verkeersstructuur

#### 2.7.2.1 Wegencategorisering

De uitwerking van een samenhangende verkeersstructuur past binnen de gewenste ruimtelijke en verkeersstructuur op grotere schaal. Hoofd- en primaire wegen zijn geselecteerd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), secundaire wegen in het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA). De gemeente is bevoegd voor de lokale wegen. De categorisering van de wegen op lokaal niveau moet gericht zijn op het weren van sluipverkeer, in het bijzonder het zwaar verkeer.

##### **Selectie van hoofdwegen (RSV)**

E 313 snelweg Antwerpen / Luik

##### **Selectie van primaire wegen**

**primaire wegen type I** - geen selectie in Laakdal

**primaire wegen type II**

Inzake het doortrekken van de Kanaalroute vanuit Herentals naar het oosten wordt volgende suggestie aan de hogere overheid geformuleerd : doortrekking Kanaalroute tot Kwaadmechelen / oprit 25 Ham. De doortrekking is belangrijk voor Laakdal om het sluipverkeer doorheen de kern Klein Vorst te ontmoedigen. Een onderbouwing voor de realisatie wordt gesteund op de volgende structurerende elementen :

- Containerterminal (WCT): belangrijk knooppunt voor de overslag van goederen met een capaciteit van meer dan 100.000 TU (transport Units) op jaarbasis.
- De vestiging Nike: belangrijk distributiecentrum met op jaarbasis een verplaatsing van +/- 8500 vrachtwagens en +/- 100.000 personenwagens.
- De vestiging Exxon: petrochemisch bedrijf met op jaarbasis een verplaatsing van +/- 20.000 vrachtwagens en +/- 50.000 personenwagens

##### **Selectie van secundaire wegen**

**Secundaire wegen type I** - geen selectie in Laakdal

**Secundaire wegen type II** – geen selectie van N 141 voor het deeltraject Laakdal

**Secundaire weg type III** - geen selectie in Laakdal

##### **Selectie van lokale wegen**

Selectie van lokale wegen gebeurt op lokaal vlak, eventueel in onderling overleg met aangrenzende gemeenten. Voor de ontwerpprincipes wordt verwezen naar het gemeentelijk mobiliteitsplan.

##### **Lokale wegen type I - lokale verbindingsweg**

- N 174 Nieuwe Baan / doortocht Groot Vorst
- N 141 Vorstsebaan – Steenberg – Smissestraat – Borgtstraat – Meerlaarstraat / doortocht Groot Vorst en Klein Vorst
- Eindhoutseweg – Steenweg op Veerle – Plein – Meir – Eindhoutdorp – Steenweg op Meerhout / doortocht Eindhout
- N 126 Geelsebaan / doortocht Klein Vorst
- N 127 Oude Geelsebaan – Veerle Dorp – Diestsebaan / doortocht Veerle
- Averboodsebaan



In het gemeentelijk mobiliteitsplan wordt de N 174 opgenomen als lokale weg type I, omdat noch de provincie Antwerpen, noch de provincie Vlaams – Brabant de weg selecteerde als secundair, ondanks de verbinding met een hoofdweg (E 313) via het op- en afrittencomplex 24.

De reserveringstrajecten voor de omleiding te Veerle en Groot Vorst worden niet meer geselecteerd. Bedoeling is deze trajecten te schrappen. Het schrappen kan gebeuren op gemotiveerd verzoek van de gemeente aan de Vlaamse overheid. Voor de N 141 wordt hiertoe reeds door de gemeente initiatief genomen, in het kader van de uitwerking van het BPA “Kom”.

### **Lokale wegen type II – gebiedsontsluitingsweg**

- Steenweg op Oosterlo (Eindhout)
- Houhoek – Beustereind – Meerhoutstraat – Langvoort (Groot Vorst , Klein Vorst)
- Pastorijstraat – Lakstraat (Veerle)
- Hulstsestraat ( Veerle)
- Tessenderloseweg ( Veerle)

### **Lokale weg type III (erftoegangsweg)**

In de gemeente worden alle overige wegen geselecteerd als lokale weg, type III. Het gaat vooral over de woonstraten die in aanmerking komen als Zone 30 verblijfsgebied en de landelijke wegen.

Sluipverkeer zal worden ontmoedigd op de volgende assen : Lakstraat / Veerle Heide ; Steenweg op Meerhout / Steenweg op Veerle ; Oude Vorstseweg / Langedijk ; Beustereind / Meerhoutstraat. Sluipverkeer zal volledig worden geweerd op Verboekt en Norbertijnenstraat (brug over E313).

## **2.7.2.2 Afbakening en inrichting verblijfsgebieden**

### **Ontwikkeling van Zone 30**

Een belangrijke maatregel om de verblijfskwaliteit en de veiligheid voor zwakke weggebruikers te verbeteren is de invoering van Zone 30-gebieden. In omgevingen met een hoge concentratie aan verblijfsactiviteiten dient het rijgedrag van de automobilist te worden aangepast aan de activiteiten in de omgeving.

Op termijn komen alle verblijfsgebieden (lees kernen en schoolomgevingen) in aanmerking als zone 30. Bij de prioriteitsstelling gelden volgende criteria: ongewenst gebruik van de weg (sluipverkeer); onaangepaste snelheden; ongevallencijfers; maatschappelijk draagvlak buurtbewoners.

In een eerste fase volstaat de aankondiging van een Zone 30 d.m.v. de aanleg van een 'toegangspoort' (wegversmalling, doorlopende trottoir ter hoogte van het kruispunt, plateau). Snelheidsmetingen moeten uitsluitel geven of bijkomende maatregelen al of niet gewenst zijn. Eventueel kunnen voorlopige maatregelen uitkomst bieden op korte termijn. Een kwalitatieve ruimtelijke inpassing van maatregelen is te verkiezen boven een louter verkeerstechnische aanpak.

Prioritaire aandacht moet worden besteed aan de afbakening tot Zone 30 in de dorpskernen. De verdichte bebouwing en de veelheid aan functies leiden tot een intensief voetgangersverkeer. Een aangepaste snelheid van het gemotoriseerd verkeer is daarbij geen overbodige luxe.

De kernen Eindhout, Veerle, Groot Vorst , Klein Vorst en Veerle Heide worden ingericht als verblijfsgebieden met uitzondering van de lokale wegen type 1. De aanleg van snelheidsremmende maatregelen is noodzakelijk, met name op de kruispunten. De openbare ruimte in de centrumzones dient op een ruimtelijk kwalitatieve wijze te worden ingericht met aandacht

voor de verblijfskwaliteiten. Aandachtpunten inzake herinrichting vormen de schoolomgevingen en de toegangen tot speelplaatsen, jeugdkampen en sportterreinen.

### **2.7.2.3 Uitbouw van een fijnmazig en geïntegreerd fietsrouten netwerk**

#### **kaart 30 gewenst fietsrouten netwerk**

Binnen de opbouw van een duurzaam fietsrouten netwerk onderscheidt men functionele en recreatieve fietsroutes. Uitgangspunt is dat zoveel mogelijk gezocht wordt naar mogelijkheden voor complementair gebruik (functioneel én recreatief fietsen). Op die manier vormen bepaalde recreatieve verbindingen rustige alternatieven voor bestaande functionele verbindingen en omgekeerd.

#### ***Functioneel fietsrouten netwerk***

##### **Bovenlokale fietsroutes en hoofdroutes**

Hoofdroutes zijn hoogwaardige non-stop routes voor directe en snelle verbindingen over langere afstand gericht op dagelijkse functionele verplaatsingen (5-15km) en doelgerichte recreatieve lange-afstandverplaatsingen (10-50km of meer, bvb. tussen twee steden). Bovenlokale routes worden gericht op de meer dagelijkse functionele verplaatsingen (5 à 10 km) of gelden voor nog grotere afstanden van bovengemeentelijk belang in het woon-school-, woon-werk-, woon-winkelverkeer.

- Kanaalroute: jaagpad Albertkanaal.

##### **Lokale fietsroutes**

Waar de bovenlokale routes deel uitmaken van een bovengemeentelijk netwerk, vormen de lokale routes een verfijning op lokaal vlak, waarbij alle woongebieden en lokale attractiepolen verbonden worden. Ook deze routes maken meestal gebruik van verbidings- of ontsluitingswegen voor autoverkeer.

- N 141 : Vorstsebaan – Steenberg – Smissestraat – Borgtstraat – Meerlaarstraat, heeft reeds aanliggende fietspaden.
- N 127: Oude Geelsebaan – Veerle Dorp – Diestsebaan, aandacht voor fietsinfrastructuur ook in de bebouwde kom gelet op de grote verkeersdrukte.
- N 126: Geelsebaan, recent voorzien van vrijliggende fietspaden
- Verbinding Veerle – Eindhout: noodzaak van vrijliggende fietspaden gelet op het ontbreken van alternatieve verbindingen.
- De overige lokale wegen I : Averboodsebaan en N 174 Nieuwe Baan, kunnen gelet op het mindere belang voor het fietsverkeer worden voorzien van aanliggende verhoogde fietspaden
- Oude Vorstseweg – Langedijk (verbinding Groot Vorst – Eindhout) is een lokale weg type II die bij voorkeur wordt voorzien van vrijliggende fietspaden.

##### ***Alternatieve lokale fietsroutes***

Aanvullend kan langs rustigere wegen en complementair met de functionele fietsroutes een netwerk van alternatieve functionele routes worden uitgebouwd. Deze alternatieve routes kunnen verschillende verschijningsvormen hebben: langere, maar aangename trajecten enerzijds en kortere, sociaal veilige routes anderzijds.

### **Recreatief fietsroutenetwerk**

De recreatieve fietsroutes zijn een onderdeel van een totaal recreatief - toeristisch aanbod van de streek. Ook in het recreatief fietsroutenetwerk dient een duidelijke hiërarchie aanwezig te zijn. Naast de hoofdroutes (bovenlokaal) kunnen recreatieve routes op lokaal niveau worden ontwikkeld.

(Boven)lokale recreatieve routes zijn overwegend aantrekkelijke en rustige trajecten, die zoveel mogelijk langs bezienswaardigheden lopen, en deel uit kunnen maken van een nog uit te bouwen bovenlokaal netwerk (knooppuntensysteem). De meeste alternatief-functionele routes komen eveneens in aanmerking voor recreatief (dus complementair) gebruik. De meeste landbouwwegen zijn verhard en kennen een beperkte verkeersdrukke zodat er rustig kan gefietst worden. Drie lokale fietsroutes en de abdijenroute (Postel – Averbode) doorkruisen de gemeente.

Bij de uitbouw van wandel- en fietsroutes in en buiten de kernen wordt maximaal gebruik gemaakt van bestaande voetwegen en kerkwegels. Een aantal in onbruik geraakte verbindingen kunnen opnieuw in ere worden hersteld. Nieuwe verbindingen kunnen worden gerealiseerd om een aansluitend netwerk te creëren.

#### **2.7.2.4 Optimaliseren routes zwaar verkeer**

Bij gebrek aan een duidelijke noord-zuid verbinding in de regio, maakt het zwaar verkeer diffuus gebruik van verschillende wegen. In Laakdal zijn dit de N 127, N 126, N 174 en de verbinding Eindhout – Veerle. Vooral de kernen van Eindhout, Veerle en Groot Vorst worden hierdoor getroffen. Een oplossing voor deze problematiek is niet eenvoudig op gemeentelijk niveau. Een tonnagemaat beperking op de N 141 tussen de N126 en N 127 lijkt een mogelijke (tussentijdse) oplossing.

#### **2.7.2.5 Een sturend parkeerbeleid**

Verder gelden volgende principes:

- Sturend in plaats van vraagvolgend parkeerbeleid. Het totaal aantal parkeerplaatsen in het centrum mag niet toenemen. Dit is conform met de bepalingen van module 9 van het mobiliteitsconvenant, waarin het 'stand still principe' vooropgesteld wordt als voorwaarde voor versterking van het openbaarvervoer aanbod;
- Straten en pleinen in de dorpskern worden meer multifunctioneel ingericht, met meer ruimte voor ontmoetings- en verblijfsactiviteiten.
- Op lange termijn wordt een het invoeren van kortparkeren voorop gesteld voor de kernen van Eindhout, Veerle en Groot Vorst en bij locaties van handelskernen.
- Uitbouw van een carpoolparking aan de snelweg.
- Momenteel is er een parkeerprobleem bij de Triangel. De omgeving van het op- en afrittencomplex aan de E 313 wordt reeds jarenlang gebruikt door carpoolers, die de wagen achterlaten naast de weg (in de berm). Het betreft een 40tal voertuigen. AWW ontwierp reeds een concept rotonde waarin carpoolparking en bushalte in verweven zijn. De rotonde werd gerealiseerd maar de carpoolparking ontbreekt tot op heden. In het kader van een duurzaam mobiliteitsgebruik is het verantwoord dit verder uit te werken.

## 2.8 GEWENSTE LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR

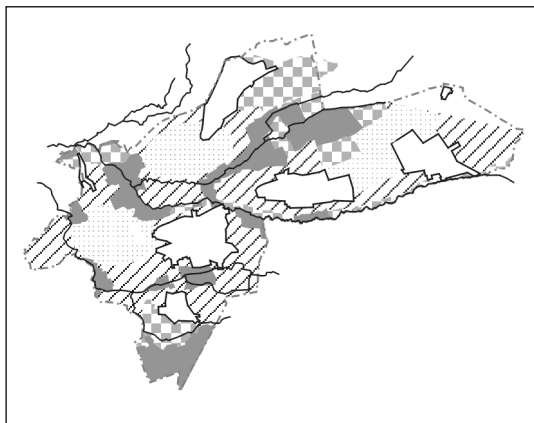
### 2.8.1 Uitgangspunten

Het landschap speelt een belangrijke rol in de ruimtelijke samenhang tussen het fysisch systeem, de natuurlijke, de agrarische en de nederzettingsstructuur. Bij de ruimtelijke afweging van functies stelt het landschap ruimtelijke randvoorwaarden. Het behoud van de diversiteit en herkenbaarheid van de bestaande landschappen is een belangrijk streefdoel.

### 2.8.2 Visie

Bij het ontwikkelen van een gewenste landschapsstructuur staat het behoud en de versterking van de herkenbaarheid van de landschappen centraal. Door de karakteristieken van bepaalde landschapselementen en – componenten te behouden en te beschermen kan de diversiteit van het landschap worden behouden. Waardevolle landschapselementen en componenten vormen een belangrijk kader bij de afweging van ruimtelijke ingrepen.

### 2.8.3 Concept



behoud diversiteit en versterken herkenbaarheid van de landschapsstructuur

De landschapsstructuur van Laakdal wordt bepaald door de bosgebieden op zandige heuvelruggen, de groene valleigebieden, het landelijk gebied met in hoofdzaak grondgebonden landbouw, de dorpskernen en het nieuwe landschap van de industriegebieden langs het Albertkanaal.

### 2.8.4 Elementen van de gewenste landschapsstructuur

#### Aanduiden van structuurbepalende reliëfcomponenten

Structuurbepalende reliëfcomponenten zijn belangrijk als leeswijzer van een landschap. Een ontwikkelingsvisie ter vrijwaring van deze componenten kan worden opgesteld, mogelijk in samenwerking met de hogere overheid.

- de heuvelrug Eindhout - Zittaart is een structuurbepalend reliëfelement dat lokaal vorm krijgt door een sterk bosrijk gebied (Achter-de-Bergen).
- de Wijngaardbos (Oude Geelsebaan) te Veerle is een bepalend reliëfelementen op lokaal vlak.

### Aanduiden van gave landschappen

Voor de gave landschappen en relictzones kan een ontwikkelingsvisie worden opgemaakt, mogelijk in samenwerking met de hogere overheid voor de vrijwaring van het geheel. Relictzones worden maximaal gevrijwaard van verdere versnippering en versnijding door infrastructuur en bebouwing. Volgende gave landschappen worden gevrijwaard:

- de vallei van de Grote Nete, met het Zammels Broek als Ankerplaats,
- de valleien van Kleine en Grote Laak,
- het open akkerlandschap rond Trichelhoek,
- de rug Eindhout - Zittaart;
- de ankerplaats Makelbroek;
- de ankerplaats Heidebossen en bossen van Averbode

### Aanduiden van lokale bakens

De bakens vormen een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke beleving van het landschap. Het vrijwaren van de verschijningsvorm staat voorop. Dit behelst het vrijwaren van het elementen en zijn onmiddellijke omgeving en het maximaal vrijwaren van zichtzones en zichtlijnen. Volgende lokale bakens worden als ruimtelijk relevant beschouwd :

Markante verticale beelddragere:

- Binnen de gemeente vormen de kerktorens van de dorpskernen een landschappelijk baken.

Markante nieuwe beelddragere:

- De industriegebieden tussen E 313 snelweg en Albertkanaal zijn een belangrijke beelddrager. Voor de kern Eindhout is de BP Chembel (Amoco/BP) vestiging een erg belangrijk baken aan de horizon. Vanuit Groot Vorst en Klein Vorst zijn de industriegebieden langs het Albertkanaal sterk ingebufferd door het groen in de valleigebieden en dit langs de snelweg. Niettegenstaande dat kan de vestiging van Nike aan de Nikelaan als een duidelijk baken en beeldbepalend element worden gezien. Verderop vormt ook de containerterminal een herkenningspunt.

Markante cultuurhistorische beelddragere:

- Het kasteel van Meerlaer Verboekt Klein Vorst,
- Het kasteel Zerezo de Tejada Diestsebaan Veerle,
- De Sint Bavokappel te Trichelhoek,
- Net ten zuiden van de gemeente vormt de abdij van Averbode een belangrijke historische beelddrager.

Lokale waardevolle beelddragere :

- Op niveau van de kernen nemen ook andere gebouwen de functie van waardevolle beelddrager de functie over. Voor Groot Vorst zijn dat het voormalige gemeentehuis, en enkele markante gebouwen op de Markt. Voor Veerle en Eindhout vervult het oude gemeentehuis deze rol.

### Aanduiden van openruimteverbindingen

Het behoud van openruimte verbindingen wordt voorop gesteld, mogelijk in samenwerking met de hogere overheid voor de vrijwaring van het geheel.

Openruimte verbindingen (natuurverbindingen) op lokaal vlak worden gevormd door de riviervalleien van Kleine Laak, Grote Laak en Rode Laak

- verbinding Grote Laak tussen Groot Vorst en Veerle
- verbinding Rode Laak tussen Veerle en Veerle Heide
- verbinding Grote Laak en Grote Nete
- verbinding Rode Laak richting Grote Nete

## 3 GEWENSTE STRUCTUUR DEELGEBIEDEN

### 3.1 ECONOMISCH NETWERK ALBERTKANAAL

Het economisch netwerk Albertkanaal wordt aanzien als een bovenlokaal bedrijventerrein. Het gebied is via Albertkanaal en snelweg E 313 verankerd met de stedelijke gebieden in Antwerpen en Limburg en vormt een element op Vlaams niveau. De onderstaande visie geeft de doelstellingen en de ontwikkelingsvisie van de gemeente Laakdal weer die zullen worden ingebracht in het overleg met de hogere overheid.

#### 3.1.1.1 Visie en Concept

Volgende conceptelementen liggen aan de basis voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het economisch netwerk Albertkanaal.

##### **Economisch netwerk slagader van bedrijfsdynamiek**

Een verdere ontwikkeling en optimaliseren van het economisch netwerk is voor de hand liggend. Door de mogelijkheden voor een goede ontsluiting van het gebied als gevolg van de ligging aan de snelweg en het Albertkanaal bieden zich interessante mogelijkheden voor de uitbouw van bovenlokale bedrijvigheid. Langs het kanaal wordt gezocht naar vestigingsmogelijkheden voor watergebonden bedrijvigheid.

##### **Optimaliseren verkeersontsluiting neemt verkeersdruk kernen weg**

Een betere ontsluiting van het industriegebied en het doortrekken van de kanaalweg tot de op- en afrit 25 Ham – Tessengerlo kadert in de optimalisering van het bedrijfsgebied en moet de verkeersoverlast voor de nabijgelegen dorpskernen beperken. Daarnaast zal de leefbaarheid van het gehucht Langvoort verhoogd worden.

##### **Realisatie forse groenbuffers tussen bedrijvigheid en wonen**

De aanleg van functionele groenbuffers tussen de bedrijfszone en de verschillende woonkernen, in het bijzonder Eindhout en Langvoort is noodzakelijk. Milieuhinder kan hierdoor teruggedrongen worden en een ruimtelijke afbakening van de woongebieden wordt nagestreefd. Naast groen kunnen sport- en recreatievoorzieningen in de buffers geïntegreerd worden.

## Heuvelrug Eindhoven – Zittaart gaaf landschap binnen het economisch netwerk

De heuvelrug Eindhoven - Zittaart is te bewaren als landschapsrelict. Door de fysische terreingesteldheid richt het gebied zich naar natuur, bos en recreatie dit in samenhang met de uitwerking van groenbuffers langs de snelweg E 313.

### 3.1.1.2 Gewenste ruimtelijke structuur

#### *Optimaliseren en verder ontwikkelen van het economisch netwerk*

Optimaliseren en verder ontwikkelen van de beschikbare ruimte voor bedrijvigheid in de **zone Hezemeer, Hezemeerheide, Biezenhoed en Langvoort**. Het komt erop aan om de bestaande industrieterreinen van het gewestplan op efficiënte manier te ontwikkelen. De percelen langs het Albertkanaal komen in aanmerking voor watergebonden activiteiten.

Omwille van de taakstelling op Vlaams niveau is het verantwoord dat vestigingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijven worden geschapen niet enkel binnen de bestaande industriële zones zoals zij nu zijn aangeduid op het gewestplan. Ook restgebieden binnen het netwerk komen in aanmerking om bedrijvigheid uit te bouwen. Dit neemt niet weg dat zuinig met de beschikbare ruimte moet omgesprongen worden en voor zonevreemde activiteiten andere locaties worden gezocht.

Indien het Vlaams gewest de zone Langvoort niet aanduidt als zone met bestemming industriële bedrijvigheid, blijft de huidige openruimte functie van het binnengebied behouden, de zonerings blijft dan landbouwgebied, met uitzondering van een zone, gelegen tegen de NIKE-laan, waar we een zone voorzien voor lokale bedrijvigheid.

#### *Differentiatie van bedrijventerreinen*

Bij de opvang van de dynamiek op economisch vlak wordt gekozen om differentiatie aan te brengen naargelang de soort van activiteiten die men wenst te voorzien.

- Vooreerst zijn er de watergebonden activiteiten gericht op de multimodale container-terminal te Meerhout . Nieuwe bedrijven spelen hier bij voorkeur op in.
- Vervolgens dient er aandacht te gaan naar de activiteiten van de bedrijven. Door het sterk milieubelastende karakter van enkele van de huidige bedrijven is het aangewezen om bij verdere ontwikkeling de nadruk te leggen op het verminderen van de overlast, zodat de nieuwe bedrijven alvast minder milieuvriendelijk moeten zijn.
- In het gebied of aan de rand van het economisch netwerk kunnen ambachtelijke zones worden ontwikkeld en suggereert de gemeente aan het Vlaamse gewest om een beperkte ruimte te reserveren voor de herlocatie van (zonevreemde) lokale bedrijven.
- Een verdere ontwikkeling van horeca- en kleinhandelsactiviteiten op de knooppunten van Hezemeer, Nieuwe Baan en Steenweg op Meerhout moet worden tegengegaan. De bestaande zaken kunnen worden behouden indien deze de optimale ontwikkeling van het bedrijfsgebied niet hypothekeren.
- Het optimaliseren van de ontsluiting is noodzakelijk om de woonomgeving van overlast te vrijwaren. Het realiseren van de kanaalroute als primaire ontsluitingsweg voor de bedrijfsterreinen tussen Geel en Ham is aangewezen zodat de bestaande verbinding wordt doorgetrokken in oostelijke richting.



- Ter hoogte van het op- en afrittencomplex 24 Geel Oost – Laakdal is er de noodzaak voor de aanleg van een carpoolparking. Dit moet voorkomen dat er wild wordt geparkeerd wat de verkeersveiligheid negatief beïnvloed.

### ***Integratie van de bestaande natuur en aandacht voor de verschijningsvorm***

- Behoud van de zandrug Eindhout – Zittaart als structurerend groen- en landschapselement in het economisch netwerk Albertkanaal. Gelet op de eigenheid van het gebied is het niet wenselijk hier een economische ontwikkeling te realiseren. Het behoud van de heuvel als landschapselement met ruimte voor natuur, bos en recreatie wordt vooropgesteld.
- Uitbouwen van een functionele buffer tussen het economisch netwerk en de woonkern Eindhout.
- Versnipperde open ruimten worden geherstructureerd tot functionele buffers tussen bedrijvigheid en woonzones en tussen bedrijvigheid en elementen van de natuurlijke en landschappelijke structuur. Milieuhinder kan hierdoor sterk teruggedrongen worden en de inrichting ervan kan bijdragen tot een recreatieve meerwaarde. De zaal Dennenhof, het recreatieterrein Hezemeer en de voetbalterreinen Heikantstraat worden hierin geïntegreerd.
- Aandacht voor de zonevreemde gebouwen aan de randen en in de bufferzones van het netwerk. Het behoud van deze gebouwen wordt voorop gesteld indien ze de ontwikkeling van bedrijvigheid niet hypothekeren.

### ***Buffering van de nederzetting Langvoort***

- Aandacht voor het behoud van de nederzetting Langvoort in het economisch netwerk, waarbij een verdere uitbreiding van de woonfunctie niet zinvol wordt geacht. Aandacht voor de woonkwaliteiten en buffering t.o.v. de bedrijvigheid.

## 3.2 GEBIEDEN GELEGEN IN HET LANDELIJK DEELGEBIED

### 3.2.1 Woonkern Eindhout

#### kaart 31 gewenste ruimtelijke structuur Eindhout

Eindhout ontwikkelt zich als een verdichte kern met een duidelijke grens. De begrenzing wordt gerealiseerd door het economisch netwerk in het noorden, de heuvelrug Eindhout – Zittaart in het oosten, het landbouwkerngebied Trichelhoek – Poeleinde in het zuiden en de vallei van de Grote Nete in het westen. De beekvalleien van Heustenloop en Meirloop zijn aanknopingspunten voor groen in de kern. De beboste heuvelrug is structuurbepalend voor de groen- en recreatieve functie van de kern.

#### 3.2.1.1 Visie en concept

##### Eindhout woonkern met duidelijke grens

De kern van Eindhout is een landelijke kern die mogelijkheden biedt voor verdere verdichting. Landbouw, natuur en bedrijvigheid vormen duidelijke grenzen.

#### 3.2.1.2 Gewenste ruimtelijke structuur

Volgende plekken komen in aanmerking voor bebouwing op korte termijn:

- Het binnengebied aan de Schoolstraat. Deze locatie is binnen de planperiode gedeeltelijk weerhouden;
- Het woonuitbreidingsgebied aan Stokberg in aansluiting met bestaande sociale woningbouwprojecten. Het terrein wordt op korte termijn gedeeltelijk ontwikkeld.

Volgende groene plekken kunnen worden voorzien:

- De uitbouw van een forse groenbuffer langs de snelweg en het economisch netwerk.
- Indien mogelijk moeten beekvalleien (Heustenloop en Meirloop) groen blijven en kunnen zij fungeren als fiets- en voetweg;

Volgende plekken komen in aanmerking voor functies van openbaar nut.

- Ontwikkelen van een kwalitatief openbaar domein voor de zone Oude Tramlijn met aandacht voor groenvoorziening, parkeergelegenheid, pleinfunctie, ontmoetingsruimte.
- Uitbouwen van langzame verkeersroutes in de kern tussen woongebied, schoolomgevingen, handelsactiviteiten, sport- en recreatiezones, waarbij maximaal integratie van bestaande voetwegen en kerkwegels.

## 3.2.2 Woonkern Veerle

### kaart 32 gewenste ruimtelijke structuur Veerle

Veerle ontwikkelt zich als een verdichte woon- en handelskern op een hoger gelegen zandrug tussen de valleien van de Grote Laak en de Rode Laak. De valleigebieden zijn structuurbepalend voor de groen- en recreatieve functie van de kern.

#### 3.2.2.1 Visie en concept

##### Veerle woonkern met duidelijke grens

De kern van Veerle is een landelijke kern die mogelijkheden biedt voor verdere verdichting. De valleigebieden van Grote Laak en Rode Laak vormen duidelijke grenzen.

##### Woonlinten maximaal open houden

Woonlinten zijn voor de kern van Veerle een structuurbepalend onderdeel. Het concept om het landelijk en open karakter van de gemeente te behouden vraagt hier de nodige aandacht.

#### 3.2.2.2 Gewenste ruimtelijke structuur

Volgende plekken komen in aanmerking voor bebouwing op korte termijn:

- Het gebied aan de Werftstraat. Deze locatie is binnen de planperiode weerhouden;
- Het sociaal woningbouwproject aan de Brouwerijstraat. Het terrein wordt op korte termijn gedeeltelijk ontwikkeld.

Volgende groene plekken kunnen worden voorzien:

- Het integreren van de pastorietauin in het functioneren van het centrum
- De groenzones bij de gemeenteschool Diestsebaan en het OCMW Pastoriestraat integreren in het functioneren van de kern

Volgende plekken komen in aanmerking voor functies van openbaar nut.

- Ontwikkelen van een kwalitatief ingericht groen dorpsplein als ontmoetingsruimte in de kern.
- Uitbouwen van langzame verkeersroutes in de kern tussen woongebied, schoolomgevingen, handelsactiviteiten, sport- en recreatiezones, waarbij maximaal integratie van bestaande voetwegen en kerkwegels.

### 3.2.3 Woonkern Groot Vorst

#### kaart 33 gewenste ruimtelijke structuur Groot Vorst

Groot Vorst ontwikkelt zich als een verdichte landelijke kern tussen de valleien van de Kleine Laak en de Grote Laak. De valleigebieden zijn structuurbepalend voor de groen- en recreatieve functie van de kern.

#### 3.2.3.1 Visie en concept

##### Groot Vorst landelijke woonkern met duidelijke grens

De kern van Groot Vorst is een landelijke kern die mogelijkheden biedt voor verdere verdichting. De valleigebieden van Kleine Laak en Grote Laak vormen duidelijke grenzen.

##### Woonlinten maximaal open houden

Woonlinten zijn voor de kern van Groot Vorst een structuurbepalend onderdeel. Het concept om het landelijk en open karakter van de gemeente te behouden vraagt hier de nodige aandacht.

#### 3.2.3.2 Gewenste ruimtelijke structuur

Volgende plekken komen in aanmerking voor bebouwing op korte termijn :

- In het gebied Molenveld komt een aanzienlijk bouwpotentieel vrij nadat het reserveringstracé voor het doortrekken van de gewestweg is komen te vervallen. De ontwikkeling wordt uitgewerkt in het BPA "Kom". Een beperkt aantal percelen zal in eerste fase worden gerealiseerd tussen Veldstraat en Toke van Nestestraat in aansluiting met de dorpskom en pastorie;
- Het sociaal woningbouwproject aan de Rozenstraat. Het terrein wordt op korte termijn ontwikkeld door de Geelse bouwmaatschappij.
- De ontwikkeling van BPA "Kom" wordt gefaseerd aangepakt. Het project Putstraat / Gastenhuis is reeds gerealiseerd, verdere afwerking aan de Nieuwe Baan wordt voorop gesteld.

Volgende groene plekken kunnen worden voorzien:

- Er wordt omzichtig omgesprongen met de verdichting van de ruimte tussen Groot Vorst en Klein Vorst. De Borgloop vormt hier een aanknopingspunt voor een lokale groenstructuur.
- Behoud van enkele waardevolle groene privétuinen in het centrum. De begraafplaats kan ingeschakeld worden als groene ruimte in de kern.

Volgende plekken komen in aanmerking voor functies van openbaar nut.

- Uitbouwen van een sterke structuur voor openbare voorzieningen op de as gemeentehuis – post.
- Uitbouwen van langzame verkeersroutes in de kern tussen woongebied, schoolomgevingen, handelsactiviteiten, sport- en recreatiezones, waarbij maximaal integratie van bestaande voetwegen en kerkwegels.

### 3.2.4 Woonkern Klein Vorst

#### kaart 34 gewenste ruimtelijke structuur Klein Vorst

Klein Vorst ontwikkelt zich als een landelijke kern tussen de vallei van de Grote Laak en het economisch netwerk Albertkanaal. Het valleigebied is structuurbepalend voor de groen- en recreatieve functie van de kern.

#### 3.2.4.1 Visie en concept

##### Klein Vorst landelijke woonkern met duidelijke grens

De kern van Klein Vorst is een landelijke kern die mogelijkheden biedt voor verdere verdichting. Het economisch netwerk Albertkanaal en het valleigebied van Grote Laak vormen duidelijke grenzen.

##### Woonlinten maximaal open houden

Woonlinten zijn voor de kern van Klein Vorst een structuurbepalend onderdeel. Het concept om het landelijk en open karakter van de gemeente te behouden vraagt hier de nodige aandacht.

#### 3.2.4.2 Gewenste ruimtelijke structuur

Volgende plekken komen in aanmerking voor bebouwing op korte termijn :

- Het binnengebied tussen de Dijkstraat en de Meerlaarstraat.
- Het gebied De Heuvels/Capellebeemden in functie van een gemengd project door gemeente, sociale huisvestingsmaatschappij en privaat initiatief. Een eerste fase zal gerealiseerd worden binnen de planperiode.

Volgende groene plekken kunnen worden voorzien:

- Behoud van enkele waardevolle groene privétuinen in het centrum. De begraafplaats kan ingeschakeld worden als groene ruimte in de kern.

Volgende plekken komen in aanmerking voor functies van openbaar nut.

- Uitbouwen van een ontmoetingscentrum in de voormalige stoomzagerij - Heistraat.
- Uitbouwen van gemeenschapsvoorzieningen in het centrum tegenover de kerk maakt deel uit van BPA Capellebeemden.
- Uitbouwen van langzame verkeersroutes in de kern tussen woongebied, schoolomgevingen, handelsactiviteiten, sport- en recreatiezones, waarbij maximaal integratie van bestaande voetwegen en kerkwegels.

**GEMEENTELIJK RUIMTELIJK  
STRUCTUURPLAN  
LAAKDAL**

**ONTWERP GRS  
*Bindende bepalingen***

Identificatienummer : 01667316/kja

Datum	Status/beschrijving revisie	Paraaf
25.07.2002	voorontwerp GRS 2002	
02.10.2002	Aangepast aan de opmerkingen van het bestuur	
20.05.2003 20.06.2003	Ontwerp GRS – aangepast aan de opmerkingen van de adviesprocedure	
18.07.2003	Aanpassing conform gemeenteraadsbesluit d.d. 2.07.2003	
14.06.2004	Ontwerp GRS - aangepast aan de opmerkingen van bestendige deputatie	
04.01.2005	Definitief ontwerp GRS	

**Opdrachtgever**

**Gemeentebestuur Laakdal**

**Opdrachthouder**

*advies- en ingenieursbureau*



**Projectleider**

Jan Parys

**Projectmedewerkers**

Koen Janssens

Karen Grauls



# INHOUD

<b>1</b>	<b>INLEIDING.....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>STRUCTUURPLAN ALS KADER.....</b>	<b>2</b>
<hr/>		
2.1	Procedures	2
2.1.1	Toetsen van ruimtelijke ingrepen aan het structuurplan .....	2
2.1.2	Plannen voorafgegaan door een stedenbouwkundig .....	2
	ontwerp.....	2
<b>3</b>	<b>VAST TE LEGGEN ELEMENTEN.....</b>	<b>3</b>
<hr/>		
3.1	Categorisering en selectie	3
3.1.1	Ruimtelijk – natuurlijke structuur .....	3
3.1.2	Nederzettingsstructuur en wonen .....	4
3.1.3	Economische structuur.....	6
3.1.4	Ruimtelijk – agrarische structuur.....	6
3.1.5	Toeristisch – recreatieve structuur .....	7
3.1.6	Openbare voorzieningen.....	8
3.1.7	Lijninfrastructuur.....	8
3.1.8	Landschappelijke structuur .....	8
3.2	Taakstellingen	8
<b>4</b>	<b>ACTIES.....</b>	<b>9</b>
<hr/>		
4.1	Begeleidende maatregelen	9
4.2	Verwerven van gronden	9
<b>5</b>	<b>SAMENWERKING EN OVERLEG .....</b>	<b>10</b>
<hr/>		

# 1 INLEIDING

Het richtinggevend deel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Laakdal vormt het kader voor beslissingen over de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Het bindend gedeelte bevat de gemeenteraadsbeslissingen die worden afgeleid uit het richtinggevend gedeelte. Vier soorten beslissingen worden onderscheiden:

- beslissingen over de wijze van omgaan met het structuurplan als kader voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling;
- beslissingen over vast te leggen elementen van de gewenste ruimtelijke structuur;
- beslissingen over uit te voeren acties;
- beslissingen over samenwerking en overleg.

## 2 STRUCTUURPLAN ALS KADER

### 2.1 PROCEDURES

#### 2.1.1 Doorwerking van het structuurplan als kader

1. De gemeente maakt een nota op waarin is aangegeven hoe de verschillende gemeentelijke diensten het structuurplan zullen hanteren.
2. De gemeente maakt een nota op waarin is aangegeven hoe de Gecoro het structuurplan zal hanteren bij de afweging van ruimtelijke ingrepen en welke procedure hiervoor gevolgd zal worden .

#### 2.1.2 Plannen voorafgegaan door een stedenbouwkundig ontwerp

3. De gemeente toetst inrichtingsplannen voor het openbaar domein (voor verkeer, beplanting, belangrijke randfuncties grenzend aan het openbaar domein enz.) op hun belang voor de kwaliteit van de ruimte. Indien wenselijk omwille van de schaal, de omvang of de impact op het ruimtelijk weefsel zullen inrichtingsplannen (technische uitvoeringsplannen) voorafgegaan worden door de opmaak van een stedenbouwkundig ontwerp. De gemeente toetst in het laatste geval het inrichtingsplan voor het project opnieuw aan het stedenbouwkundig ontwerp voor de definitieve goedkeuring van het plan.



## **3 VAST TE LEGGEN ELEMENTEN**

### **3.1 CATEGORISERING EN SELECTIE**

#### **3.1.1 Ruimtelijk – natuurlijke structuur**

4. Op basis van de ruimtelijk - natuurlijke structuur werkt de gemeente een selectie uit voor de natuurlijke elementen van lokaal belang. De gemeente geeft deze lokale elementen door middel van een uitvoeringsplan een sterkere juridische bescherming. Wanneer de voorgestelde selecties betrekking hebben op gebieden waarover het Vlaams gewest of de provincie Antwerpen bevoegd is om binnen andere planningsprocessen uitspraken te doen, brengt de gemeente deze selecties in het overleg in.

Volgende gebieden worden in de gewenste ruimtelijk - natuurlijke structuur geselecteerd als gebieden voor het behoud en versterken van een hoge natuurwaarde:

- de Heidebossen op de grens met Averbode en Herselt
- gebieden in de vallei van de Grote Laak, o.a. Makelbroek, Craeywinckel, De Roost, Watereinde, Trichelbroek
- gebieden in de vallei van de Kleine Laak, o.a. Ossebroeken en Swinnebroeken, Eindhouts Broek, Schuitbroek, 't Hoeves, Craeywinckel, Trichelbroek
- gebieden in de vallei van de Rode Laak, o.a. Werft, Aartsbroek, Peiëren, Elschot en Varenbroek
- gebieden in de vallei van de Grote Nete, o.a. omgeving Zammels Broek

Volgende gebieden worden in de gewenste ruimtelijk - natuurlijke structuur geselecteerd als gebieden voor verweving met andere functies (voornamelijk bos en landbouw):

- het gebied Achter – De – Bergen ten oosten van Eindhout en het gebied tussen Veerle Heide en de Heidebossen wordt aangeduid als verwevingsgebieden met aandacht voor de ontwikkeling van natuur, bos en speelbos;
- delen van het bestaande agrarisch gebied gelegen in de valleien van Kleine Laak en Grote Laak tussen waardevolle natuurlijke gehelen wordt aangeduid als verwevingsgebieden met aandacht voor de ontwikkeling van natuur en landbouw;

Volgende gebieden worden in de gewenste ruimtelijk - natuurlijke structuur geselecteerd als verbindingzones tussen gebieden met een hoge natuurwaarde :

- de vallei van de Rode Laak ten zuiden van Veerle
- de vallei van de Rode Laak stroomafwaarts richting Grote Nete
- verbinding tussen vallei van de Rode Laak en deze van de Grote Laak ter hoogte van Varendonk
- verbinding tussen de vallei van de Grote laak en de Grote Nete

Volgende gebieden worden in de gewenste ruimtelijk - natuurlijke structuur geselecteerd als aandachtsgebieden voor een ondersteunend ecologisch netwerk :

- restanten van het bocagelandschap van Makel
- het kleinschalig landschap in de omgeving van Verboek

5. De gemeente ontwikkelt een visie en een voorstel voor beheer voor de verschillende gebieden binnen de gewenste natuurlijke structuur (zones met een hoge natuurwaarde,

verbindingszones en aandachtsgebieden voor verweving van natuur in de rivier- en beekvalleien). Op die manier beschikt zij over een kader voor de gewenste natuurontwikkeling. Bovendien worden passende beheersmaatregelen voorgesteld. De maatregelen hebben tot doel om op basis van de doelstellingen van de gebieden de respectievelijke natuurwaarden te beschermen en te versterken. De visie voor de gebieden en het voorstel voor beheer worden opgesteld in overleg met de verschillende betrokken gebruikers van de open ruimte cfr. GNOP Laakdal.

### 3.1.2 Nederzettingsstructuur en wonen

6. Op basis van de nederzettingsstructuur werkt de gemeente een selectie uit van woongebieden die in aanmerking komen voor het realiseren van een woonbeleid. Volgende gebieden worden in eerste instantie geselecteerd voor een ontwikkeling binnen de planperiode (cfr. Prioritair te ontwikkelen):

#### Eindhout

- Schoolstraat, gebied 2a ; bebouwing langs bestaande straat;

#### Veerle

- Brouwerijstraat, gebied 8a ; fase van sociaal woningbouwproject;
- Werftstraat, gebied 10 ; te realiseren private verkaveling;

#### Groot Vorst

- Molenveld, gebied 13a ; 1<sup>e</sup> fase tussen Veldstraat en T.van Nestestraat, achter de pastorie tegen de dorpskern aan;
- Rozenstraat, gebied 15a ; fase van sociaal woningbouwproject
- Nieuwe Baan / Veldstraat, gebied 17 ; restgebied op gemeentelijk eigendom

#### Klein Vorst

- binnengebied Dikstraat - Meerlaarstraat, gebied 20a; te realiseren private verkaveling

7. In functie van kernversterking en in functie van de taakstelling inzake lokale woningbehoefte werkt de gemeente aan de realisatie van volgende woonuitbreidingsgebieden, niet zonder hiervoor ter compensatie delen van het woongebied te bevriezen. De ontwikkeling van de voorop gestelde woonuitbreidingsgebieden evenals het bevriezen van het woongebied binnen de planperiode, worden vastgelegd in een RUP.

#### Groot Vorst

- Molenveld, gebied 13b ; Deel van het woongebied tussen Veldstraat en T.van Nestestraat, zal niet ontwikkeld worden voor woningbouw binnen de planperiode, cfr. koppeling met de ontwikkeling deelgebied Capellebeemden fase 1;

#### Klein Vorst

- De Heuvels / Capellebeemden, gebied 23a ; te ontwikkelen woonuitbreidingsgebied binnen de planperiode ; 1<sup>e</sup> fase van gemengd initiatief tussen gemeente, Geelse Bouwmaatschappij en privaat initiatief. Ter compensatie zal een deel van het woongebied Molenveld – gebied 13b niet worden ontwikkeld binnen de planperiode.
8. In functie van de herhuisvesting van permanente campingbewoners en in functie van de taakstelling inzake sociale huisvesting werkt de gemeente aan de realisatie van volgende woonuitbreidingsgebieden :

#### **Eindhout**

- Stokberg, gebied 4a ; fase van sociaal woningbouwproject

#### **Klein Vorst**

- De Heuvels / Capellebeemden, gebied 23a ; 1<sup>e</sup> fase van gemengd initiatief tussen gemeente, Geelse Bouwmaatschappij en privaat initiatief

9. In overeenstemming met de gemeentelijke taakstelling inzake wonen, zullen volgende woonuitbreidingsgebieden niet worden ontwikkeld binnen de planperiode. Het gemeentebestuur verbindt zich ertoe in 2007 een nieuwe evaluatie te doen van de nog aan te snijden gebieden voor woningbouw teneinde de taakstelling voor de volgende planperiode vast te leggen.

#### **Eindhout**

- Molenstraat – Hamsbroek - Poeleinde, gebied 5 ;

#### **Veerle**

- Rauwstraat – Lange Blok, gebied 12 ;

#### **Groot Vorst**

- Rozenstraat - Houthoek, gebied 16 ;

#### **Klein Vorst**

- De Heuvels / Capellebeemden, gebied 23b ; 2<sup>e</sup> en volgende fasen van het project
- Heistraat – de Locht, gebied 24;
- Geelse Baan / De Locht, gebied 25;
- Heistraat / Geelse Baan / Nieuwstraat, gebied 26
- Sparrenstraat – Laak, gebied 27

10. Het gemeentebestuur is van oordeel dat een aantal binnengebieden of woonuitbreidingsgebieden vanwege een perifere ligging of belangrijke waarde voor ander ruimtegebruik niet in aanmerking komen om te worden ontwikkeld als woongebied.

De precieze afbakening van deze zones zal gebeuren in gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. Nader onderzoek moet per gebied uitwijzen welke toekomstige bestemming gewenst is (bijvoorbeeld gebied voor tuinen, openbare groenzone, hobby land- en tuinbouw). Volgende opsomming beschrijft de delen van de gebieden die niet voor woningbouw in aanmerking komen.

#### **Eindhout**

- Kapellenberg / Weverstraat, gebied 3 ; te behouden als tuinzone;

#### **Veerle**

- De Hegge, gebied 9 ; groenzone voor sociale verkaveling;

#### **Groot Vorst**

- Beustereind, gebied 18 ; open te houden binnengebied;
- Borgstraat / Veldstraat, gebied 19 ; open te houden gebied;

11. De gemeente verfijnt de visie voor alle zonevreemde woningen op basis van een gebiedsgerichte aanpak. De ontwikkelingsperspectieven voor al deze woningen zullen worden vastgelegd en bepaald in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

### **3.1.3 Economische structuur**

12. In een op te maken uitvoeringsplan verfijnt de gemeente de bestemmingen van de KMO zone Kerkstraat te Groot Vorst waarbij rekening wordt gehouden met de openbare functies in dit gebied en het uitwerken van een buffering t.o.v. Grote Laak.
13. De gemeente verfijnt de visie voor alle zonevreemde bedrijven en zonevreemde horeca – en handelsactiviteiten op basis van een gebiedsgerichte aanpak. De ontwikkelingsperspectieven worden vastgelegd en bepaald in een BPA of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

### **3.1.4 Ruimtelijk – agrarische structuur**

14. De gemeente verfijnt in een uitvoeringsplan het agrarisch gebied en maakt daarbij onderscheid tussen drie gebieden: de landbouwkerngebieden, de landelijke gebieden met grondgebonden landbouw als dragend element en de verwevingsgebieden van landbouw met natuur. Het uitvoeringsplan bevat passende voorschriften die deze categorieën ondersteunen en gebaseerd zijn op volgende principes. Vermits de afbakening en formulering van ontwikkelingsperspectieven voor de agrarische structuur tot de bevoegdheid behoren van het gewest dienen zij als aanbevelingen te worden beschouwd.

In het landbouwkerngebied wordt voldoende flexibiliteit gewaarborgd voor de landbouw, waarbij zowel grondgebonden als grondloze agrarische activiteiten ruimtelijk kunnen voorkomen. Naast het versterken van de landbouw is er ruimte voor nevenfuncties van de landbouwbedrijfsvoering en voor complementaire activiteiten. De landbouw wordt in deze gebieden ondersteund. Volgende delen van het agrarisch gebied behoren hiertoe:

- Trichelhoek / Poeleinde;
- omgeving Haanven;
- gebied tussen Groot Vorst en Klein Vorst tot aan E 313 snelweg;

In het landelijk gebied voor grondgebonden landbouw zijn nieuwe serrebedrijven en grondloze bedrijven niet wenselijk. Beleidsmaatregelen worden genomen teneinde de landbouw te ondersteunen. Nevenfuncties aan de landbouw kunnen beperkt worden

ontwikkeld. Grote delen van het agrarisch gebied in de gemeente Laakdal behoren tot het landelijk gebied met grondgebonden landbouw als dragend element.

Verweving van landbouw met natuur is belangrijk in de valleigebieden van Kleine Laak, en Grote Laak. In deze gebieden wordt getracht de openruimte functies ruimtelijk en functioneel te verweven. Vanuit de functie natuur worden hoge eisen gesteld aan de kwaliteit van het milieu. Nieuwe bebouwing is er slechts beperkt toegelaten in functie van de bestaande landbouwactiviteiten.

- delen van het bestaande agrarisch gebied gelegen in de valleien van Kleine Laak en Grote Laak tussen waardevolle natuurlijke gehelen en aangeduid als verwevingsgebieden met aandacht voor de ontwikkeling van landbouw en natuur;

### 3.1.5 Toeristisch – recreatieve structuur

15. De gemeente geeft gebieden of delen van gebieden voor verblijfsrecreatie die niet passen in de gewenste ruimtelijke structuur, in een ruimtelijk uitvoeringsplan een andere openruimte bestemming die overeenkomt met de opties van de gewenste ruimtelijke structuur voor het betrokken gebied. De biologische waarderingskaart zal steeds geraadpleegd worden in functie van de herbestemming. Wanneer de voorgestelde selecties betrekking hebben op gebieden waarover het Vlaams gewest of de provincie Antwerpen bevoegd is om binnen andere planningsprocessen uitspraken te doen, brengt de gemeente deze selecties in het overleg in. De belangrijkste gebieden waarvan de huidige bestemming niet overeenstemt met de gewenste ruimtelijke structuur, zijn:
- het recreatiegebied aan Doodbroeck (buffering t.o.v. de beekvallei Dode Beek);
  - het recreatiegebied aan de Roost (herbestemming van niet gerealiseerde terreinen, beperkte aanpassing contour in westelijke richting tot de logisch en natuurlijke grens);
  - het recreatiegebied Achter – de – Bergen (herbestemming van niet gerealiseerde terreinen);
  - het recreatiegebied Coolsheyde (volledige herbestemming als openruimte gebied)
16. De gemeente werkt door middel van uitvoeringsmaatregelen aan de uitbouw van De Werft – Veerle en De Vloed te Klein Vorst als groeipolen voor sport en recreatie. Dit houdt ondermeer de opvolging van het BPA “De Vloed” in.
17. De gemeente werkt door middel van een uitvoeringsplan aan de ruimtelijke ontwikkeling van een aantal sport- en recreatieterreinen die aansluiten bij de dorpskernen en geheel of gedeeltelijk zonevreemd zijn gelegen. Meer bepaald gaat het om:
- de sport- en jeugdterreinen Smalle Weg – Rundershoek te Eindhout
  - de sport- en recreatieterreinen Heikantstraat te Eindhout;
  - om de sport- en recreatieterreinen Rauwstraat te Veerle
  - om de sport- en recreatieterreinen Lakstraat te Veerle Heide
  - om de sport- en recreatieterreinen Huiperstraat / Beustereind te Groot Vorst
  - om de sport- en recreatieterreinen Nieuwstraat te Klein Vorst;

### 3.1.6 Openbare voorzieningen

18. De uitbouw van het gemeentelijk containerpark aan de Eindhoutseweg te Veerle wordt opgelost via de opmaak van een BPA gelet op de hoogdringendheid van de problematiek. Hierbij worden randvoorwaarden met betrekking tot de natuurlijke structuur in de vallei van de Grote Laak en de nabijheid van de woonkern Veerle in rekening gebracht.

### 3.1.7 Lijninfrastructuur

19. Een voorstel tot categorisering van het wegennet werd opgenomen in het richtinggevend deel ; de definitieve categorisering maakt deel uit van het gemeentelijk mobiliteitsplan dat goedgekeurd werd.
20. De gemeente neemt initiatief om de afschaffing van de reservatietracés voor de omleiding van N 127 Oude Geelsebaan – Diestsebaan door Veerle en de N 141 Vorstsebaan – Smissestraat door Groot Vorst, bij het Vlaamse gewest te bepleiten.
21. De gemeente beslist tot de opmaak van een doortocht voor de aanleg van het openbaar domein in de dorpskernen van Veerle en Klein Vorst.
22. De gemeente werkt een fiets- en/of voetwegennetwerk uit. Belangrijke acties zijn gesitueerd langs de verbindingen Veerle – Eindhout, Groot Vorst – Eindhout en langs de Oude Geelsebaan – Veerle Dorp - Diestsebaan. Hiernaast zal de gemeente tevens aandacht hebben voor de aanleg van een aantal ontbrekende links in het netwerk.

### 3.1.8 Landschappelijke structuur

23. De gemeente stelt het behoud en de versterking van de landschappen centraal en zal door middel van een uitvoeringsplan de diversiteit van de landschappen en hun structuurbepalende elementen en componenten vastleggen. De volgende (lokale) landschappen worden daarbij onderscheiden:
- het aanduiden van gave landschappen;
  - de lokale bakens worden aangeduid met vrijwaring van de zichtlijnen.

## 3.2 TAAKSTELLINGEN

24. Op korte termijn zal de gemeente in het kader van het sociaal woonbeleid het tekort aan sociale huur- en koopwoningen en sociale kavels verhelpen met de middelen waarover zij beschikt. De gebieden die in aanmerking komen om te realiseren, zijn deze die als prioritair te ontwikkelen gebieden zijn geselecteerd. Het zijn een beperkt aantal gebieden die zich bevinden in de kernen van Eindhout (project Stokberg), Veerle (project Brouwerijstraat), Groot Vorst (project Rozenstraat, Molenveld) en Klein Vorst (project Heuvels / Cappellebeemden).

## **4 ACTIES**

Om het structuurplan tot uitvoer te brengen zijn er verschillende acties nodig. Het gaat om het nemen van begeleidende maatregelen en het verwerven van gronden en eigendommen .

### **4.1 BEGELEIDENDE MAATREGELEN**

25. Op verschillende vlakken zal de gemeente werken aan een betere verschijningsvorm.

Volgende acties worden door het gemeentebestuur uitgevoerd:

- opmaken van een lijst van te behouden waardevolle gebouwen;
- opmaken van een lijst van de te beschermen kleine landschapselementen;

### **4.2 VERWERVEN VAN GRONDEN**

26. De gemeente ondersteunt erkende natuurverenigingen die percelen willen verwerven met het oog op het behoud en op het herstel van de natuurwaarden en die hiervoor een ecologisch beheer willen instellen, op voorwaarde dat dit gebeurt in overleg met de verschillende betrokken gebruikers.

## 5 SAMENWERKING EN OVERLEG

27. De gemeente neemt het initiatief om een regelmatig woonoverleg op te starten met het O.C.M.W., de Geelse Bouwmaatschappij, de Zonnige Kempen en de Kleine Landeigendom in functie van het woonbeleid.
28. De gemeente suggereert in het overleg met de hogere overheid aangaande de uitbouw van het economisch netwerk Albertkanaal, in of aan de randen van dit economisch netwerk ter hoogte van Langvoort een ruimte te voorzien voor de herlocatie van de lokale ambachtelijke (zonevreemde) bedrijven.
29. De gemeente pleegt overleg met de provincie en het Vlaamse gewest voor het doortrekken van de kanaalweg tot aan het op- en afrittencomplex 25 Ham – Tessenderlo van de E 313 snelweg.
30. De gemeente pleegt overleg met Geel, Herselt, Scherpenheuvel – Zichem, Tessenderlo en Meerhout om de grensoverschrijdende natuurlijke structuur te beschermen (gebieden waar natuur belangrijk is, rivier- en beekvalleien). Het betreft voornamelijk volgende gebieden:
  - het valleigebied van de Grote Nete op de grens met Geel;
  - het valleigebied van de Rode Laak richting Grote Nete;
  - het valleigebied van de Grote Laak op de grens met Tessenderlo;
  - de Heidebossen op de grens met Herselt en Scherpenheuvel – Zichem.



## **Abiotisch**

Niet-levend. Abiotisch milieu is een begrip dat betrekking heeft op o.a. geologie, reliëf en hoogteligging en de waterhuishouding. Abiotisch staat tegenover biotisch, wat betrekking heeft op de fauna en flora.

## **Ad hoc ruimtelijk beleid**

Ad hoc beleid is een vorm van beleid waarbij dag aan dag wordt ingespeeld op de zich aandienende problemen waaraan een onmiddellijke oplossing wordt gegeven zonder dat voor verwante problemen, noch voor het geheel van het beleidsdomein, een beleidsvisie wordt uitgewerkt.

Een passief ruimtelijk beleid houdt in dat de nadruk van het beleid ligt bij het passief opvolgen van ruimteclaims eerder dan op het nemen van initiatieven voor het realiseren van een ruimtelijke visie en gewenste ruimtelijke structuur.

## **Afbakening**

Afbakening is de precieze aanduiding van gebieden waar een specifiek beleid van toepassing is. De afbakening gebeurt in een afbakeningsproces waarin alle betrokkenen samenwerken.

## **Afbakening van stedelijke gebieden**

Afbakening van stedelijke gebieden is de precieze aanduiding van de delen van een gemeente waarin een beleid van groei, concentratie en verdichting van toepassing is. De afbakening moet toelaten binnen de grens van het stedelijk gebied de behoefte inzake woningbouw, economische activiteit en andere activiteiten (de zogenaamde taakstellingen) op te vangen. De afbakening gebeurt in een afbakeningsproces waarin alle betrokkenen samenwerken.

## **Afstandsregel**

Afstandsregels zijn normen voor het garanderen van een minimale afstand tussen twee activiteiten met het oog op het vermijden of beperken van onderlinge hinder.

## **Agrarische structuur**

De agrarische structuur is het samenhangend geheel van gebieden die het duurzaam functioneren van de landbouw verzekeren. Agrarische structuur is aldus een ruimtelijk begrip.

## **Alluviaal**

Behorend tot het alluvium of de eigenlijke riviervallei, een gebied dat ontstaan is door aanslibbing van rivierklei.

**Alluvium**

Afzettingen die na het Pleistoceen (oudste tijdvak van het Quartair) gevormd zijn, zoals zee- en rivierklei en -zand, veen enz.

**AMINAL**

De Administratie Milieu-, Natuur-, Land- en Waterbeheer van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap.

**AROHM**

De administratie Ruimtelijke ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap.

**Autonome ontwikkeling**

De ontwikkeling die het gebied zou doormaken zonder gestuurde beïnvloeding of geplande acties van buitenaf.

**Avifauna**

Het betreft de vogelwereld en vormt een onderdeel van de fauna of dierenwereld.

**Baken**

Bakens zijn visuele blikvangers die dikwijls fungeren als oriënteringspunten in het landschap.

**Bebouwingsdichtheid**

De bebouwingsdichtheid is de dichtheid die de bebouwing aanneemt. Deze kan met verschillende kengetallen worden uitgedrukt, zoals de woningdichtheid, de bebouwingscoëfficiënt en de vloer/terreinindex (V/T) waarbij in het laatste de V staat voor de vloeroppervlakte van de gebouwen en de T voor de oppervlakte van het terrein.

**Beheersovereenkomst**

Beheersovereenkomsten zijn geen instrumenten van de ruimtelijke ordening. Een beheersovereenkomst is een overeenkomst op vrijwillige basis waarbij de beheerder van een grond zich verbindt om tegen een financiële vergoeding specifieke beheersmaatregelen te nemen. Beheersovereenkomsten zijn vooral van toepassing bij het beheer van het landschap en de natuur.

**Bindende bepaling**

De bindende bepalingen van een ruimtelijk structuurplan zijn de spil tussen de in het richtinggevend gedeelte uitgewerkte gewenste ruimtelijke structuur en de realisatie ervan. De functie van de bindende bepalingen bestaat erin het dwingend karakter aan te geven voor de uitvoering van het ruimtelijk structuurplan via uitvoerende instrumenten. De bindende bepalingen van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan zijn bindend voor het gemeentebestuur en niet voor de burgers.

### **Biodiversiteit**

Het is een begrip dat slaat op de verscheidenheid aan levensvormen of het aantal soorten dat op een bepaald oppervlak of gebied voorkomt.

### **Biotisch**

Biotisch betreft de levende organismen en staat tegenover abiotisch. Als biotisch milieu worden de plantengroei en de dierenwereld beschouwd.

### **Bosstructuur**

De bosstructuur maakt deel uit van de natuurlijke structuur en bestaat uit het samenhangend geheel van gebieden waar bossen omwille van socio-economische (productie, educatie, recreatie), ruimtelijke (buffering, structuurbepalend vermogen) en ecologische doelstellingen (schermfunctie, natuurfunctie) met het oog op het duurzaam functioneren van de bossen worden behouden en ontwikkeld. De bosstructuur is aldus een ruimtelijk begrip.

### **Buffering**

Ruimtelijke buffering is het van elkaar afschermen van twee of meer functies of activiteiten hetzij door ze op een zekere afstand van elkaar te houden, hetzij door het aanbrengen van een andere functie of activiteit ertussen, bijvoorbeeld een groenscherm tussen een bedrijventerrein en een woonwijk.

### **Buitengebied**

Het buitengebied is - op het niveau van Vlaanderen bekeken - het gebied waarin de open (onbebouwde) ruimte overweegt en waar een buitengebiedbeleid wordt gevoerd. Elementen van bebouwing en infrastructuur zoals dorpskernen en wegeninfrastructuur die in functionele samenhang zijn met de niet-bebouwde ruimte maken er onderdeel van uit en kunnen plaatselijk overwegen. Buitengebied is aldus een beleidsmatig begrip.

### **BWK**

BWK staat voor Biologische waarderingskaart en betreft een kaart op schaal 1.25.000. Deze kaarten zijn voor het eerst opgemaakt in de 80er jaren en geven een overzicht van de biodiversiteit in Vlaanderen. Momenteel werkt het Instituut voor Natuurbehoud aan een actualisering.

### **Concept – ruimtelijk concept**

Een concept is de ruimtelijke uitwerking van een beleidsvisie en beleidsdoelstellingen. Een concept bevat steeds één of meer kaartbeelden van het betrokken gebied, meestal weergegeven op schematische wijze.

### **Cuesta**

Een cuesta is een asymmetrische heuvelrug die bestaat uit een zwak afhellende resistente laag. Deze laag komt aan de oppervlakte en vormt een zwakke helling, wanneer de bovenliggende laag sneller werd weggeërodeerd. De steile helling van de cuesta (cuestafront) komt overeen met een sectie in de resistente laag.

### **Doortocht**

Een doortocht is een weg ingericht als doortocht of op basis van het doortochtenconcept. Het is een weg met een verbindingfunctie waarvan de inrichting ter hoogte van de passage van een woonkern is ingericht met prioriteit voor verkeersveiligheid, verkeersleefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de woonkern. Dergelijke inrichting bestaat bijvoorbeeld uit met een verlaagde ontwerpsnelheid uitgewerkt gemengde verkeersafwikkeling, beveiligde oversteekplaatsen, pleinvorming, e.d. en is specifiek voor de ruimtelijke kenmerken van de woonkern.

### **Draagkracht van de ruimte**

De draagkracht van de ruimte is het vermogen van de ruimte om, nu en in de toekomst, menselijke activiteiten op te nemen zonder dat de grenzen van het ruimtelijk functioneren worden overschreden.

### **Duurzame ontwikkeling**

Duurzame ontwikkeling is de ontwikkeling die voorziet in de behoefte van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoefte te voorzien. Dit begrip is ontleend aan de Agenda 21 van de V.N.

Duurzame ruimtelijke ontwikkeling is de vertaling van het begrip duurzame ontwikkeling naar het ruimtelijk beleid toe. Dit wordt in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen als uitgangshouding genomen voor het formuleren van de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van

Vlaanderen. Dit is een ruimtelijke ontwikkeling gebaseerd op draagkracht en kwaliteit voor de vrijwaring van een leefbare ruimte voor de volgende generaties, zonder de aanspraken van de huidige generatie te hypothekeren.

### **Ecologische basiskwaliteit**

Kwaliteit waarbij de organismen die hogere eisen stellen aan het milieu kunnen voortbestaan en waarin de migratie van zeldzame soorten niet belemmerd wordt

### **Ecologische infrastructuur**

De ecologische infrastructuur bestaat uit de natuur- en bosgebieden die niet tot grote eenheden natuur, grote eenheden natuur in ontwikkeling, natuurverbindingsgebied of natuurverwevingsgebied behoren, de kleine landschapselementen (holle wegen, taluds, houtkanten, bomenrijen, bronnen, poelen, rietkragen,...) en uit de natuur in de bebouwde omgeving, met name de natuur-, bos- en parkgebieden, beek- en riviervalleien, natuurelementen (wegbermen,...) in de stedelijke gebieden of in de kernen van het buitengebied.

### **Ecosysteem**

Samenhangend geheel van elkaar onderling beïnvloedende planten, dieren, mensen en hun niet-levende omgeving in een bepaald gebied

### **Ecotoop**

Een ruimtelijk begrensde eenheid met een karakteristieke homogeniteit van planten en dierenleven (bijv. Hakhoutbos, droge of natte heide).

### **Economisch knooppunt**

Een economisch knooppunt is een gebied met een hoog aandeel aan werkgelegenheid. Het zijn de plaatsen waar het wenselijk is economische activiteiten te concentreren. Economisch knooppunt is aldus een beleidsmatig begrip.

### **Erfdienstbaarheid**

Een erfdienstbaarheid is een last waarmee een erf of een onroerend goed bezwaard is tot gebruik en ten nutte van een ander onroerend goed, bijvoorbeeld recht van toegang, bouwverbod, e.d.

### **Frictieleegstand**

De frictieleegstand is de leegstand die noodzakelijk is om de woningmarkt naar behoren te doen functioneren.

## **Fysisch systeem**

Het fysisch systeem is het geheel van eigenschappen, processen en onderlinge relaties van klimaat, lucht, bodem en water. In ruimtelijke context zijn vooral de bodemeigenschappen en -processen en het watersysteem van belang.

## **Gaaf landschap**

Een gaaf landschap is een landschap waarvan de samenhang slechts in een beperkte mate gewijzigd is door grootschalige ingrepen.

## **Gedeconcentreerde bundeling**

De gedeconcentreerde bundeling is een ruimtelijk principe waarbij "bundeling" staat voor het selectief concentreren van de groei van het wonen, het werken en de andere maatschappelijke functies in de steden en kernen en "gedeconcentreerd" rekening houdt met het bestaande (gedeconcentreerde) spreidingspatroon en met de gespreid voorkomende dynamiek van de functies in Vlaanderen.

## **Gemeenschapsvoorzieningen**

Gemeenschapsvoorzieningen zijn met name de niet-commerciële dienstverlening (politie, brandweer, post, begraafplaatsen, administratie van openbare lichamen), het onderwijs, de sociaal-medische dienstverlening, de voorzieningen voor cultuur, recreatie en ontmoeting (theaters, culturele centra, openbare bibliotheken, kerkelijke voorzieningen, musea, club- en buurthuizen, muziekscholen en vrijetijdscentra, accommodatie voor verenigingsleven, ...).

## **Grondgebonden landbouw**

Grondgebonden landbouw is een agrarische bedrijfsactiviteit die voor de landbouwproductie (plantaardig/dierlijk) geheel of gedeeltelijk terugvalt op de uitbating van aan het bedrijf eigen landbouwgronden. Bedrijven die een grondloze en grondgebonden bedrijfstak combineren, behoren eveneens tot de categorie van de grondgebonden bedrijven.

## **Grondloze / Niet grondgebonden landbouw**

Niet grondgebonden landbouw is een agrarische bedrijfsactiviteit die voor de landbouwproductie (plantaardig/dierlijk) uitsluitend gebruik gemaakt van bedrijfsgebouwen en geen daadwerkelijke behoefte heeft aan landbouwgrond. Grondloze agrarische bedrijven

hebben slechts behoefte aan een bouwplaats voor de oprichting van hun bedrijf. Grondloze bedrijven met een beperkte grondgebonden activiteit zijn eveneens grondloze bedrijven.

### **GEN - Grote eenheid natuur**

Een grote eenheid natuur is een aaneengesloten gebied:

- waar de natuurfunctie bovengeschied is aan de andere functies en waar natuur als hoofdgebruiker voorkomt;
  - waar momenteel een overwegend hoge biologische waarde en een hoge toekomstwaarde aanwezig zijn;
  - waar de biologische waarde kan toenemen door aangepast natuurbeheer;
  - die een kern vormt die de duurzame instandhouding van ecosystemen kan garanderen.
- Een grote eenheid natuur is aldus een beleidsmatig begrip.

### **GENO - Grote eenheid natuur in ontwikkeling**

Een grote eenheid natuur in ontwikkeling is een aaneengesloten gebied :

- waar de natuurfunctie bovengeschied is aan de andere functies en waar de natuur als hoofdgebruiker voorkomt;
  - waar momenteel een geringe biologische waarde of een sterk versnipperde natuur met hoge biologische waarde en een hoge toekomstwaarde bestaat;
  - waar op basis van de kenmerken van het fysisch systeem de potentie bestaat om te evolueren naar een grote eenheid natuur;
  - waar de biologische waarde kan toenemen door middel van duidelijke veranderingen in het grondgebruik en/ of het beheer waarbij natuurtechnische milieubouw noodzakelijk kan zijn;
  - waar op termijn een secundaire kern kan gevormd worden of een bestaande kern kan versterkt worden die de duurzame instandhouding van ecosystemen kan garanderen.
- Een grote eenheid natuur in ontwikkeling is aldus een beleidsmatig begrip.

### **Hoofddorp**

Een hoofddorp is een woonkern die minstens over een bepaalde uitrustingsgraad beschikt. De afbakening van hoofddorpen is gebaseerd op de wetenschappelijke analyse van spreiding en relatiepatronen van de nederzettingen. Hoofddorpen worden afgebakend op bovengemeentelijk niveau.

### **Inbreiding**

Inbreiding is de functionele of morfologische verdichting van het bebouwde weefsel.

### **Integraal waterbeheer**

Integraal waterbeheer is het beheer dat er voor zorgt dat het watersysteem voldoet aan alle functies (toevoer, afvoer, vervoer, ecologisch functioneren, drinkwater, ...). Het watersysteem wordt beschouwd als een samenhangend en functioneel geheel van oppervlaktewater,

grondwater, onderwaterbodems, oevers en technische infrastructuur met inbegrip van de daarin voorkomende ecotopen en alle bijbehorende fysische, chemische en biologische kenmerken en processen.

### **Kernversterkend beleid**

Kernversterkend beleid is het beleid dat vooropgesteld wordt voor de kernen van het buitengebied met het oog op de kwalitatieve versterking en vernieuwing van de kernen en het ruimtelijk functioneren ervan. Het kernversterkend beleid is noodzakelijk om de uitbreiding en uitwaaiing van kernen tegen te gaan. Het kernversterkend beleid houdt maatregelen in voor een attractieve woonfunctie, een gedifferentieerde woningvoorraad, het behoud van de economische dynamiek, het behoud van de voorzieningen, de leefbaarheid, de bereikbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit in het algemeen.

### **Kleine landschapselementen – KLE's**

De kleine landschapselementen zijn de strook-, lijn- en puntvormige elementen in het landschap. Ze komen voor in de vorm van beplanting, struwelen, bomenrijen, bosjes, beken, solitaire bomen, e.d.

### **Laagdynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur**

Onder laag-dynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur wordt verstaan de infrastructuur die omwille van haar intrinsieke aard, in haar onmiddellijke omgeving eerder beperkte veranderingen teweegbrengt in de bestaande ruimtelijke en sociaal-economische structuur en in het bestaande ruimtegebruik.

### **Landbouwgebied**

Landbouwgebied is het gebied waar de landbouw als hoofdfunctie voorkomt. Landbouwgebied is een ruimtelijk begrip.

### **Landelijk gebied**

Het begrip 'landelijk gebied' refereert naar een geografisch omljnd gebied waaraan een socio-economische betekenis is verbonden. De begrippen 'buitengebied' en 'landelijk gebied' hebben aldus een andere betekenis en dekken een andere lading, alhoewel ze onderling niet tegenstrijdig zijn. Het begrip buitengebied kan evenwel worden gerelateerd aan de graden van landelijkheid waardoor er ook een socio-economische dimensie aan wordt toegevoegd.

### **Landschap**

Het landschap is de resultante van de dynamische wisselwerking tussen de fysische omstandigheden (het abiotisch en biotisch milieu) en de menselijke activiteiten.



## **Landschapselement**

Een landschapselement is een discreet object in het landschap : een gebouw, een perceel, een boom, een meer, een rivier,.. .

## **Levensgemeenschap**

Totaliteit van elkaar beïnvloedende, tot verschillende soorten behorende organismen, tezamen gebonden aan een bepaald milieu

## **Lijninfrastructuur**

Lijninfrastructuur is het geheel van verkeersinfrastructuur en haar omgeving bedoeld voor verkeer en vervoer van mensen, goederen en berichten. Het omvat autowegen, waterwegen, spoorwegen, luchthavens, pijpleidingen, elektriciteitsleidingen en infrastructuur t.b.v. telecommunicatie.

## **Lintbebouwing**

Lintbebouwing is een nederzettingsvorm die bestaat uit vrijwel aaneengesloten bebouwing, bestaande uit alleenstaande gezinswoningen en/ of bedrijfsgebouwen langs wegen, waarbij achterliggende gronden onbebouwd blijven.

## **Lokaal bedrijf**

Een lokaal bedrijf is een be- en verwerkend bedrijf (inclusief tertiaire dienstverlening) dat een verzorgend karakter heeft ten aanzien van de omgeving, dat wat schaal betreft aansluit bij de omgeving (schaal van de kern, schaal van het stedelijke gebied, ...) en beperkt is van omvang.

## **Lokaal bedrijventerrein**

Een lokaal bedrijventerrein is een bedrijventerrein uitsluitend bestemd voor lokale bedrijven.

## **MER**

Milieueffectrapport: rapport dat de te verwachten gevolgen voor het milieu en de mogelijke alternatieven van een voorgenomen actie of ingreep analyseert en evalueert.

## **Mobiliteitsbeleid**

Het mobiliteitsbeleid is het beleid dat zich richt op het geheel van de mobiliteitsproblematiek. Het mobiliteitsbeleid omvat :  
- de maatregelen gericht op het al dan niet voldoen aan de behoefte aan verplaatsingen (mobiliteitsvraag);

- de maatregelen gericht op het aanbieden van verplaatsingsmogelijkheden (mobiliteitsaanbod);
- het beheer van de feitelijke verkeersdeelname en omgevingseffecten (mobiliteitsbeheer).

### **Natuurlijke structuur**

De natuurlijke structuur is:

- het samenhangend geheel van de rivier- en beekvalleien, de grotere natuur- en boscomplexen en de andere gebieden, waar de voor de natuur structuurbepalende elementen en processen tot uiting komen;
- de ecologische infrastructuur gevormd door lijn-, punt- en vlakvormige natuurelementen, door kleinere natuur- en boscomplexen en door parkgebieden. Natuurlijke structuur is aldus een ruimtelijk begrip.

### **Natuurverbindingsgebied**

Een natuurverbindingsgebied is een aaneengesloten gebied:

- waar de natuurfunctie ondergeschikt is aan de andere functies, waar andere functies (doorgaans landbouw, bosbouw, ...) als hoofdgebruiker voorkomen en de natuur als nevengebruiker;
- waar de biologische waarde bepaald wordt door de aanwezigheid van kleine landschapselementen;
- waar de biologische waarde kan toenemen door de ontwikkeling van kleine landschapselementen;
- dat een verbinding realiseert tussen grote eenheden natuur en grote eenheden natuur in ontwikkeling, en verwevingsgebieden.

Natuurverbindingsgebied is aldus een beleidsmatig begrip.

### **Natuurverwevingsgebied**

Een natuurverwevingsgebied is een aaneengesloten gebied:

- waar de functies landbouw, bosbouw, natuur nevengevoerd zijn en andere functies ondergeschikt zijn en waar landbouw, bosbouw en natuur gedifferentieerd voorkomen;
- waar de biologische waarde kan toenemen door middel van randvoorwaarden met betrekking tot het bestaande grondgebruik, waar het bestaande grondgebruik kan gegarandeerd blijven;
- waar een duurzame instandhouding van specifieke ecotopen kan worden gegarandeerd.

Natuurverwevingsgebied is een beleidsmatig begrip.

### **Nederzettingsstructuur**

De nederzettingsstructuur is het patroon dat gevormd wordt door het geheel van alle bebouwingsvormen in een bepaald gebied. De nederzettingsstructuur van het buitengebied wordt beleidsmatig geoperationaliseerd door de beleidscategorieën : de kernen (woonkernen en hoofddorpen, de gehuchten en linten, de verspreide bebouwing en de perifeer bebouwde landschappen).

## **Occupatie – Occupatiepatroon**

Het begrip betreft het in bezit nemen van een gebied of streek door de mens. Het occupatiepatroon schets de ontwikkelingsgeschiedenis van een gebied aan de hand van de menselijke beïnvloeding op de ruimte.

## **Ontwikkelingsperspectief**

Een ontwikkelingsperspectief geeft aan welke mogelijkheden tot ruimtelijke ontwikkeling (kwalitatief en kwantitatief) worden geboden voor een bepaald ruimtegebruik of activiteit. Een ontwikkelingsperspectief kan onder meer bestaan uit : inrichtingsprincipes, ruimtelijke randvoorwaarden voor het ruimtegebruik, taakstellingen, kwantitatieve opties, .. .

## **Openbare ruimte**

De openbare (of publieke) ruimte is een ruimte met een absoluut openbaar (of publiek) karakter, in openbaar (of publiek) beheer en met een publieke functie. Voorbeelden zijn straten, pleinen en parken.

## **Open-ruimteverbinding**

Een open-ruimteverbinding is een niet of weinig bebouwde ruimte in de buurt van sterk bebouwde gebieden. Open-ruimteverbindingen voorkomen het aan elkaar groeien van de bebouwde gebieden en verzorgen een verbindingsfunctie ten aanzien van de structuurbepalende elementen van het buitengebied. Op Vlaams niveau vormen zij de essentiële verbindingen tussen de aaneengesloten gebieden van het buitengebied.

## **Plattelandstoerisme**

Plattelandstoerisme is de vorm van toerisme waarbij gebruik gemaakt wordt van de specifieke toeristisch – recreatieve infrastructuur in het buitengebied. Deze is niet noodzakelijk aan de landbouw of de landbouwbedrijfsvoering gekoppeld.

## **Projectgebied**

Het gebied waarvoor een onderzoek wordt uitgevoerd of waarin een voorgenomen activiteit of maatregel gepland is.

## **Regionaal bedrijventerrein**

Regionale bedrijventerreinen zijn uitgeruste terreinen bestemd voor de inplanting van economische activiteiten die de schaal van hun omgeving overschrijden.

### **Reservatie(strook)**

Reservatie is het voorbehouden van een bepaalde ruimte voor een bepaald gebruik of activiteit in een plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Voor geplande of op termijn te realiseren infrastructuur kan een reservatiestrook worden vastgelegd. De instelling van een bouw- en gebruiksvrije strook en de concrete reglementering die ervoor geldt, worden bij uitvoeringsplan en/ of verordening geregeld.

### **Richtinggevend gedeelte**

Het richtinggevend of indicatief gedeelte van een ruimtelijk structuurplan formuleert op basis van de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur en de trends (het informatief gedeelte) en vanuit de uitgangshouding, een visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente, provincie of Vlaamse gewest. In het richtinggevend gedeelte wordt de visie in ruimtelijke termen vertaald in ruimtelijke principes voor de gewenste ruimtelijke structuur en op basis van de ruimtelijke principes wordt een gewenste ruimtelijke structuur uitgewerkt voor de structuurbepalende componenten.

Het indicatief of richtinggevend gedeelte van het Ruimtelijk Structuurplan is dat deel waarvan door de betrokken overheid slechts bij gemotiveerde beslissing kan afgeweken worden.

### **Ruimtelijke kwaliteit**

Het begrip ruimtelijke kwaliteit wordt opgevat als de waardering van de ruimte. Kwaliteit in de zin van 'waardering' spreekt een oordeel of een wenselijkheid uit. Ruimtelijke kwaliteit handelt niet in de eerste plaats om de hoedanigheid van het object op zich (de intrinsieke kenmerken van een landschap, van een binnenstad, van een stedelijke ruimte, ...) maar om de waarde die eraan wordt gehecht. Die waardering wordt in belangrijke mate mee bepaald door de betrokkenheid van de beoordelaar (bewoner, doelgroep, gemeenschap, ...) en niet door de kenmerken van de ruimte zelf. Die waardering is sociaal-cultureel bepaald en is bijgevolg tijdsafhankelijk.

### **Ruimtelijke structuur**

Ruimtelijke structuur is de samenhang tussen ruimtelijke elementen en activiteiten. Structuur heeft tegelijkertijd en in samenhang betrekking op het morfologische (hoe iets is) en op het functioneren (de processen achter iets). Ruimtelijke structuren komen voor op alle schaalniveaus (bv. de ruimtelijke structuur van de tuin, van de wijk, van de kern, van de provincie of van het Vlaams Gewest).

### **Ruimtelijk structuurplan**

Een ruimtelijk structuurplan is een plan waarin de keuzes met betrekking tot de ruimtelijk-structurele ontwikkeling van een bepaald gebied aangegeven worden, de ruimtelijke potenties worden belicht en waarin richtlijnen en organisatieprincipes voor grond- en ruimtegebruik worden aangegeven. Het heeft betrekking op het gehele grondgebied en op alle ruimtebehoevende activiteiten waarvan de ordening aan een respectievelijk bestuursniveau is toevertrouwd. Het beoogt tevens de bevordering van de doeltreffendheid en van de interne samenhang van het ruimtelijk beleid.

### **Ruimtelijk uitvoeringsplan – RUP**

Een ruimtelijk uitvoeringsplan is een instrument om uitvoering te geven aan een ruimtelijk structuurplan. Het planningsdecreet van 24 juli 1996 voorziet hiervoor twee uitvoeringsinstrumenten : de plannen van aanleg en verordeningen.

### **Stedelijk gebied**

Het stedelijk gebied is het gebied waar intense ruimtelijke, culturele en socio-economische samenhang en verweving bestaat tussen verschillende menselijke activiteiten (wonen, diensten, werken, ...), waar dichte bebouwing overheerst en waar het wenselijk is ontwikkelingen te stimuleren en te concentreren. Stedelijk gebied is aldus een beleidsmatig begrip.

### **Stiltegebied**

Een stiltegebied is een gebied van minstens één km<sup>2</sup> waarin de geluidsbelasting door toedoen van menselijke activiteiten zo laag is, dat het ervaren van de in dit gebied heersende natuurlijke geluiden niet of nauwelijks wordt verstoord.

### **Structuurplanning**

Structuurplanning is een dynamisch en continu proces van visie- en beleidsvorming met betrekking tot de kwaliteit van de ruimte en de realisatie ervan. Het tot stand komen van een structuurplan vormt het moment in dit proces waarop belangrijke uitspraken worden gedaan. Structuurplanning is een voor het Vlaams Gewest nieuwe vorm van planning.

### **Subsidiariteit**

Het subsidiariteitsbeginsel houdt in dat elke inzake ruimtelijke ordening bevoegde overheid zich bezighoudt met die materies die geëigend zijn om op het bewuste niveau geregeld te worden. Beslissingen moeten genomen worden op het meest geschikte niveau. Een beslissing op een hoger niveau is te verantwoorden als het belang en/ of reikwijdte ervan op het lagere niveau duidelijk overstijgt. Een hoger niveau treedt slechts op voorzover de doelstellingen van het overwogen optreden niet voldoende door het lager niveau kunnen worden verwezenlijkt.

## **Suburbanisatie**

Langdurig proces van uitwijking van functies (wonen en werken) vanuit binnensteden naar de stadsrand, waarbij de rand een voorstedelijk karakter krijgt. In de laatste decennia gebeurt de uitwijking niet enkel vanuit de binnenstad maar ook vanuit de gehele stad en over een steeds ruimer gebied waarbij de grens tussen stad, stadsrand en platteland steeds verder vervaagt.

## **Traditionele landschappen**

Landschappen die zich (meestal) traag en langdurig ontwikkelen, waardoor zowel ruimtelijk als ecologisch een harmonische integratie van de verschillende componenten van het landschap mogelijk was. Het resultaat is dat ze niet alleen nauw overeenstemmen met de natuurlijke streken, maar ook over een sterke eigen identiteit beschikken.

## **Typologie**

Indeling in een aantal soorten binnen welke een aantal eigenschappen gemeenschappelijk zijn.

## **Ventweg**

Een ventweg is een weg met een toeganggevende functie, parallel gelegen aan maar gescheiden van een weg met een verbindende functie als hoofdfunctie.

## **Verkeersafwikkeling**

De verkeersafwikkeling is een kwaliteitsmaat voor de doorstroming van het verkeer.

## **Verkeersleefbaarheid**

De verkeersleefbaarheid verwijst naar een bepaalde toestand van een bepaald gebied, waarbij de draagkracht van het gebied al dan niet overschreden wordt door de negatieve impact van het verkeer (zowel rijdend als stilstaand) dat er doorheen gaat of er zijn bestemming vindt. Hierdoor beoogt men meer veiligheid en minder hinder.

## **Versnippering**

Alle vormen waarbij ruimtelijke entiteiten worden verdeeld in kleinere eenheden.

## **VLAREM**

Vlaams Reglement op de Milieuvergunning.

## Woongelegenheid

Een woongelegenheid is een woonruimte voor één persoon of één groep van personen met een minimale zelfstandigheid die (samen) in deze ruimte gedurende de grootste tijd van het jaar al of niet met georganiseerde hulp eten, slapen en zich ontspannen (= wonen). Hierin zijn begrepen de éénsgezinswoningen, appartementen, diverse vormen van studio's (serviceflats, studio's voor begeleid zelfstandig wonen, gewone studio's, ..) en studentenkamers. Rusthuizen, weeshuizen en andere opvangcentra met verschillende kamers worden als één woongelegenheid voor een collectief gezin of huishouden beschouwd.

## Woonkern

Een woonkern of morfologische agglomeratie is het landschapsdeel dat aaneensluitend bebouwd is door huizen met hun hovingen, openbare gebouwen, kleine industriële of handelsuitrustingen met inbegrip van de tussenliggende verkeerswegen, parken, sportterreinen enz. Het wordt begrensd door landbouwgrond, bossen, braak en woeste gronden waartussen zich eventueel een 'verspreide bebouwing' bevindt. Zowel steden, dorpen als gehuchten kunnen woonkernen vormen. Ze kunnen ook de vorm aannemen van de in ons land zo veelvuldig voorkomende lintbebouwing.

## Zonevreemd

Een gebouw of activiteit kan pas als zonevreemd worden beschouwd, wanneer zowel de juridische toets, met name het al dan niet overeenstemmen met bestaande voorschriften, als de planologische toets, met name de (on)verenigbaarheid met verschillende activiteiten en functies, duidelijk daartoe besluiten.