

# PARTIËLE HERZIENING

## GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN LAAKDAL

Definitief goedgekeurd door de deputatie in zitting van 1 juli 2010

**Opdrachtgever**

Gemeentebestuur LAAKDAL

Kerkstraat 21

2430 LAAKDAL



**colofon**

opdrachtgever:

Gemeente Laakdal

project:

Partiële herziening GRS Laakdal

fase:

Voorontwerp

datum:

Maart 2010

opdrachthouder:



Dienstverlenende Vereniging

Intergemeentelijke Samenwerking IOK

Antwerpseweg 1, 2440 Geel – [www.iok.be](http://www.iok.be)

verantwoordelijke ruimtelijk planner:

Greet De Ruyscher

coördinatie:

**IOK** plangroep

projectteam:

**IOK** plangroep

**IOK** Technische Dienst

ruimtelijke planning:

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

CAD-GIS:

Anja Dello, Tanja Van Dooren

secretariaat:

Annick Sprengers

# PARTIELE HERZIENING GRS

## GEMEENTE LAAKDAL

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad van Laakdal in zijn zitting van:

.....

Op bevel

de secretaris,

de burgemeester,

J. Verspreet

T. Gielis

---

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis Laakdal werd neergelegd:

van .....tot .....

vanwege het college:

de secretaris,

de burgemeester,

J. Verspreet

T. Gielis

---

Gezien, definitief goedgekeurd en aangenomen door de gemeenteraad van Laakdal in zijn zitting van .....

Op bevel

de secretaris,

de burgemeester,

J. Verspreet

T. Gielis



# INHOUDSOPGAVE

<b>I</b>	<b>INLEIDING.....</b>	<b>1</b>
1	Status van dit document .....	1
2	Probleemstelling.....	1
2.1	Waarom partiële herziening.....	1
<b>II</b>	<b>WIJZIGINGEN VAN HET INFORMATIEF DEEL .....</b>	<b>3</b>
<b>III</b>	<b>WIJZIGINGEN IN HET RICHTINGGEVEND GEDEELTE .....</b>	<b>5</b>
1	Woningprogrammatie.....	5
1.1	Verdichting binnen geordende woongebieden - WG.....	5
1.2	Gebieden waarvan de ontwikkeling prioritair is binnen de planperiode of reeds opgestart werd.....	7
1.3	Gebieden waarvan de ontwikkeling niet prioritair is binnen de planperiode.....	9
1.4	Niet te ontwikkelen, doch te herbestemmen gebieden.....	13
1.5	Synthese woningprogramma.....	14
2	Gewenste ruimtelijke structuur .....	19
2.1	Woonkern Groot Vorst .....	19
2.2	Woonkern Klein Vorst.....	19
<b>IV</b>	<b>WIJZIGINGEN VAN DE BINDENDE BEPALINGEN.....</b>	<b>21</b>
1	INLEIDING .....	21
2	STRUCTUURPLAN ALS KADER .....	21
3	VAST TE LEGGEN ELEMENTEN .....	21
3.1	Categorisering en selectie.....	21
3.2	Taakstellingen .....	23
4	ACTIES.....	24
5	SAMENWERKING EN OVERLEG.....	24
<b>V</b>	<b>BIJLAGEN.....</b>	<b>25</b>
1	Bijlage 1: Kaart 27: (herziening GRS) .....	25
2	Bijlage 2: Kaartenbundel.....	27
3	Bijlage 3: Adviezen/ bezwaren openbaar onderzoek .....	29
4	Bijlage 4: Gemotiveerd GECORO advies .....	31
5	Bijlage 5: Overzicht van de aanpassingen.....	33
5.1	Wijzigingen van het richtinggevende gedeelte.....	33
5.2	Wijzigingen van de bindende bepalingen .....	36



# I INLEIDING

## 1 Status van dit document

Het GRS van Laakdal werd door de Deputatie goedgekeurd op 3 maart 2005. Het hier voorliggende document betreft de partiële herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Laakdal en moet samen met dit document gelezen worden.

Om de leesbaarheid te vergroten werden de gewijzigde delen geaccentueerd in het grijs.

## 2 Probleemstelling

### 2.1 Waarom partiële herziening

De gemeente Laakdal heeft de intentie om het woonuitbreidingsgebied 'Capellebeemden', gelegen in Vorst Meerlaar (Klein Vorst) en gelegen tussen de Geelsebaan, Meerlaarstraat en de Heuvels, deels te ontwikkelen in functie van een gemengd woonproject.

De waterloop Boerenbeemdenloop, die dwars door het gebied loopt, wordt mee opgevaardeerd in deze ontwikkeling en vormt tevens de natuurlijke grens van het te ontwikkelen gebied.

Reeds eerder werd er voor dit gebied een 'RUP Capellebeemden' opgemaakt maar dit werd niet goedgekeurd door de bevoegde overheid, zijnde het provinciebestuur.

Het 'RUP Capellebeemden' werd opgemaakt in functie van het gedeeltelijk ontwikkelen van het woonuitbreidingsgebied. Ter compensatie werd er in het GRS een bevrozing voorgesteld van een deel van het woongebied (gebied 13b) 'Oost-Molenveld' te Groot-Vorst.

Bij de opmaak van het 'RUP Kom' voor de kern van Groot-Vorst (deel), werd deze compensatie voorzien cfr. het GRS. Het compensatievoorstel werd echter niet weerhouden door het provinciebestuur bij de goedkeuring. Het plandeel met het te bevrozen deel van het woongebied 'Oost-Molenveld' in het 'RUP Kom' werd niet weerhouden bij de goedkeuring en het 'RUP Capellebeemden' werd daarom ook niet goedgekeurd.

De gemeente heeft nu de intentie om een nieuw compensatieverhaal te koppelen aan het 'RUP Capellebeemden-bis'. Hiervoor is er een partiële herziening van het GRS nodig zodat de ontwikkeling van dit RUP mogelijk kan worden gemaakt.

Bij deze partiële herziening zal de koppeling tussen het 'RUP Capellebeemden-bis' en het bevrozen van een deel van het woongebied Oost-Molenveld worden weggelaten. Anderzijds worden er bij de richtinggevende bepalingen een aantal ongeordende woongebieden toegevoegd welke pas op lange termijn ontwikkeld mogen worden en aldus via een RUP herbestemd of bevroren kunnen worden.

Enkel deze delen die door de partiële herziening worden gewijzigd, zijn opgenomen in het document. Het informatief gedeelte van het GRS wordt niet gewijzigd. Dit document dient samen gelezen te worden het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Laakdal.

Deze herziening biedt een oplossing voor de huidige problematiek. Op termijn voorziet de gemeente Laakdal een grondige herziening van het GRS.

Bij de opmaak van het 'RUP Capellebeemden-bis' zullen een aantal van deze woongebieden gelijktijdig via een compensatie-RUP worden herbestemd. Hierbij zal de oppervlakte van het te herbestemmen/bevrozen woongebied tenminste gelijk zijn aan de te ontwikkelen oppervlakte van het woonuitbreidingsgebied Capellebeemden.





## **II WIJZIGINGEN VAN HET INFORMATIEF DEEL**

Het informatief gedeelte wordt niet gewijzigd en blijft volledig behouden.



### III WIJZIGINGEN IN HET RICHTINGGEVEND GEDEELTE

Onderstaande tekst moet gelezen worden ter vervanging van hoofdstuk 2.3. 'Woningprogrammatie' (p.29-39) van het richtinggevend gedeelte van het goedgekeurde GRS.

## 1 Woningprogrammatie

### Kaart 27 (herziening GRS) woningprogrammatiegebieden

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 op lange termijn.

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 woningprogrammatie 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.

## 1.1 Verdichting binnen geordende woongebieden - WG

### 1.1.1 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 RUP Capellebeemden-bis in opmaak).

## 1.1.2 Verdichtingsmogelijkheden

De vraag naar kleine, comfortabele woningen is sterk gestegen als gevolg van de gezinsverduunning. 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 gezinsverduunning 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 gezinsverduunning 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 vernieuwbouw. 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 BPA's/RUP'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>1</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 in Laakdal dan ook best beperkt worden tot de zones die nauw aansluiten bij het feitelijke centrum van de verschillende kernen. Vormentaal en typologie moeten er immers voor zorgen dat **geen schaalbreuk** tot stand wordt gebracht. Het goedgekeurde RUP "Kom Vorst" te Groot Vorst is een duidelijk voorbeeld van een RUP 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.

## 1.1.3 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 RUP Capellebeemden-bis.

---

<sup>1</sup> Woningbehoeftestudie - Laakdal, Pg. 87 tot 91, n.v. Gedas, 1998

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 RUP Capellebeemden-bis.

## 1.2 Gebieden waarvan de ontwikkeling prioritair is binnen de planperiode of reeds opgestart werd

### 1.2.1 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 25 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 bouwkavels worden ontwikkeld en in een latere fase nogmaals 5 bouwkavels worden gerealiseerd.
- *Gebied 13a – Molenveld in Groot Vorst* : Te realiseren projecten in diverse fasen binnen het RUP “Kom – Vorst”. 1<sup>e</sup> fase te ontwikkelen binnen de planperiode. Bij de ontwikkeling van dit gebied wordt rekening gehouden met de realisatie van het bindend sociaal objectief en de gehanteerde normen inzake verwezenlijking van een sociaal en bescheiden woonaanbod. Het betreft het bebouwen van gronden tussen de Veldstraat en de Toke van Nestestraat, achter de pastorij van Groot Vorst tegen de dorpskom aan. Er bestaan mogelijkheden voor de realisatie van een gemengd project met aandacht voor sociale woningbouw.
- *Gebied 14a – Gastenhuis in Groot Vorst*: Gerealiseerde gemeentelijke verkaveling op basis van 17 bouwkavels – verkavelingsvergunning d.d. 27.08.1999

- *Gebied 15a - Rozenstraat 6<sup>e</sup> fase in Groot Vorst* : Project Houthoek VI – 40 woonegelegenheden 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 woonegelegenheden op 31 bouwkvavels (24 kvavels voor ééngzinswoningén, 7 kvavels voor meérgzinswoningén of 24 appartéméntén) volgens prívaaat initiatief.

## 1.2.2 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 koopwoningén 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 groepswooningbouw 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 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 bouwkvavels naar voor gebracht om het huidige onevenwicht binnen de sociale projecten weg te werken ; nu reeds is het aantal sociale koopwoningén en kvavels ondervertegenwoordigd in vergelijking met het aantal huurwoningén.
- 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 grondruk 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 bouwprízen en huurprízen tot gevolg.
- Projecten die bestaande concentraties van sociale woningén 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 3e 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 bouwkvavels. Ontwikkeling zal plaatsvinden als restgebied, conform rondschríven van de minister d.d. 24.01.2003 in verband met de woonuitbreidingsgebieden.
- Gebied 23a - De Heuvelds / Capellebeemden in Klein-Vorst : 1e fase van een gemengd project te realiseren door gemeente, Geelse Bouwmaatschappij en prívaaat initiatief na compensatie. 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.

### 1.3 Gebieden waarvan de ontwikkeling niet prioritair is binnen de planperiode

#### 1.3.1 Gefaseerde ontwikkeling van ongeordende woongebieden – OWG

De onderstaande gebieden zijn niet – prioritaire gebieden, waar op zich geen planologische bezwaren zijn tot aansnijden. Als gevolg van 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 komen ze in aanmerking om ontwikkeld te worden. Door hun ligging kunnen deze gebieden mogelijk aangeduid worden als compensatie voor de ontwikkeling van andere gebieden.

De doorstreepte gebieden zijn (deels) ontwikkeld of hiervoor zijn concrete plannen. Om deze redenen worden deze gebieden niet meer opgenomen in de gedeeltelijke herziening van het GRS.

~~Gebied 1 – Gemeentehedestraat – Molenstraat in Eindhout : Op termijn te ontwikkelen project met mogelijkheid van +/- van 10 bouw kavels~~

~~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 bouw kavels.~~

~~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 5e 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 – Heideinde in Veerle Heide : Binnengebied Heideinde, versnipperde eigendomsstructuur. Het betreft de afwerking van een restgebied met een capaciteit van +/- 20 woongelegenheden 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 bouw kavels.~~

~~Gebied 15b – Rozenstraat 7e 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 : 2e fase van het project waar bijkomend 8 bouw kavels voor ééngesinswoningen 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 – Hoistraat – achter de zagerij in Klein Vorst : Projectontwikkeling mogelijk voor verkaveling van 14 bouw kavels voor ééngesinswoningen, privaat initiatief.~~

- Gebied 101 - Heikantstraat: ongeordend WG aan de Heikantstraat te Eindhout. Deze zone sluit aan op een groene buffer langs de autosnelweg. Deze buffer is in het GRS, goedgekeurd dd. 03/03/2005, aangeduid als een te versterken groenzone en buffer. Dit gebied is niet bebouwd. De aanwezigheid van mogelijke toegangen via de Toekomststraat en de Heikantstraat, sluit bebouwing in de toekomst niet uit. Door haar ligging op de rand van het woongebied en palend aan de bufferzone is de keuze van dit gebied als mogelijke compensatie te verantwoorden. De oppervlakte bedraagt 6.291m<sup>2</sup>.
- Gebied 102 - ten zuiden van de Veldstraat in Groot Vorst: het gebied sluit aan op de open ruimte (vallei van de Grote Laak). De gemeente wil een grens trekken tussen de bebouwing van de Veldstraat en het valleigebied van de Grote Laak. Door haar ligging op de grens van het woongebied is de aanduiding van dit gebied als compensatiezone mogelijk en te verantwoorden. De zone ten westen van gebied 102 wordt niet aangeduid als mogelijk compensatiegebied. Deze zone is vandaag nog gedeeltelijk in gebruik als kerkhof. Binnen de aangeduide zone zijn twee gebouwen weergegeven op het kadasterplan. Deze constructies zijn bijgebouwen en geen woningen. Het gebied is vandaag niet ingericht. Het gebied beschikt over voldoende ontsluitingsmogelijkheden waardoor een ontwikkeling in functie van wonen in de toekomst niet uitgesloten wordt. Door haar aansluiting op het valleigebied van de Grote Laak is een aanduiding als compensatie voor andere te ontwikkelen gebieden te verantwoorden. De oppervlakte van gebied 102 bedraagt 17.828m<sup>2</sup>.
- Gebied 103 - ten zuiden van de Veldstraat in Groot Vorst. Dit gebied sluit aan bij de open ruimte (agrarisch gebied – vallei van de Grote Laak). Het gebied bestaat uit achterliggende percelen in woongebied. Indien rekening wordt gehouden met de onbebouwde percelen aan de Veldstraat en bijgevolg met de mogelijke aanleg van een ontsluiting van het achterliggende woongebied, is duidelijk dat het gebied bebouwd kan worden. Ook dit gebied is vandaag nog niet bebouwd. Om de vallei van de Laak te vrijwaren bepaalt de gemeente echter de uiterste grens van de bebouwing op de Veldstraat. Gebied 103 kan door haar ligging op de grens van de bebouwing en aansluitend op de vallei van de Laak mogelijk aangeduid worden als compensatiegebied. Gebied 103 heeft een oppervlakte van ongeveer 6.222 m<sup>2</sup>

Onthouden van goedkeuring

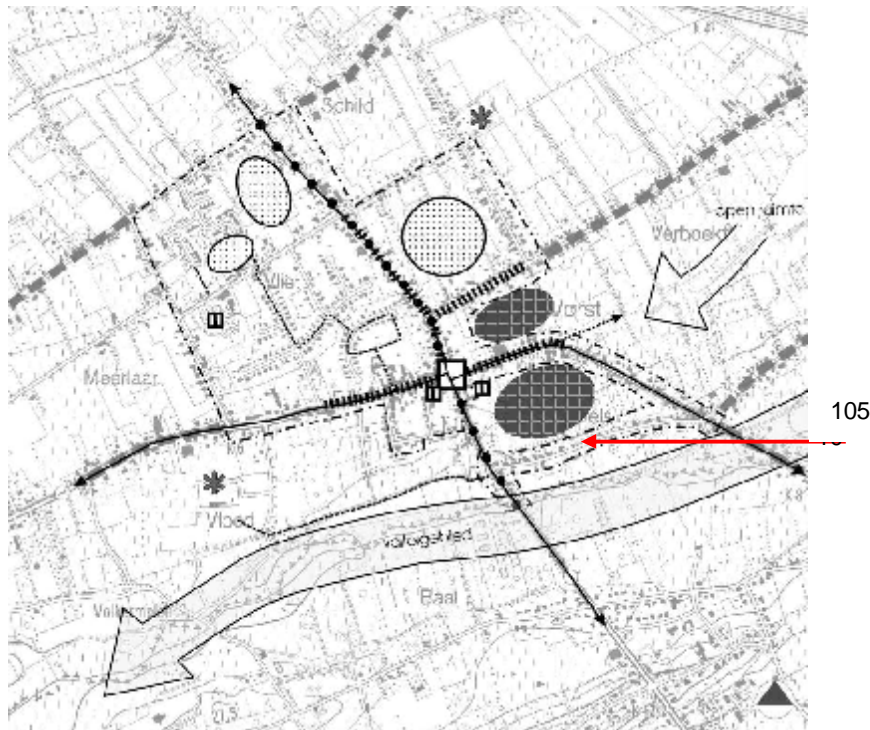
- Gebied 104 - ten zuiden van de Veldstraat in Groot Vorst (deels eigendom van OCMW). Ook dit gebied ligt op de grens met het open ruimte gebied. Het gebied is niet gelegen aan een goed uitgeruste weg. De aanleg van een ontsluiting is mogelijk waardoor het gebied ontwikkeld kan worden, zowel via de Kerkstraat als via de Veldstraat. Het gebied is vandaag nog niet bebouwd. Er zijn verschillende ontsluitingsmogelijkheden. Ook dit gebied bevindt zich op de grens tussen de bebouwing enerzijds en de vallei van de Grote Laak anderzijds. Door haar ligging aansluitend bij de open ruimte rond de vallei is de eventuele aanduiding van dit gebied als compensatie voor een elders te ontwikkelen gebied te verantwoorden. De oppervlakte van het gebied 104 bedraagt 26.336m<sup>2</sup>.
- Gebied 105 - oud kerkhof Heuvels: Het kerkhof wordt niet meer gebruikt en de graven zullen op termijn verdwijnen. Dit kerkhof is gelegen ten zuiden van Capellebeemden fase 2. De gemeente wil dit gebied open en groen houden. Het gebied is gelegen aan een goed uitgeruste weg en kan onmiddellijk ontwikkeld worden, na verwijderen van de graven. Gelet op de huidige functie is het echter niet aangewezen dit gebied op korte termijn te ontwikkelen in functie van woningbouw. Het gebied kan gereserveerd worden samen met Capellebeemden fase 2, hierdoor is een aanduiding van dit gebied als compensatiegebied mogelijk. De oppervlakte van het gebied bedraagt 8.430m<sup>2</sup>.

Gebied 101 is gelegen op de grens van het woongebied met het buffergebied langs de autosnelweg. Gebied 102, 103 en 104 versterken de natuurverbinding rond de vallei van de Laak. Gebied 105 sluit aan bij Capellebeemden fase 2 en zal hierbinnen bekeken worden. Door hun ligging op de rand van de bebouwing en aansluitend bij de open ruimtestructuur kunnen deze gebieden in aanmerking komen voor compensatie ter ontwikkeling van andere gebieden, welke meer geschikt zijn om te ontwikkelen in functie van woningbouw.





**Figuur 3: Gewenste ontwikkeling Klein Vorst (kaart 34)**



Bron: GRS Laakdal goedgekeurd dd. 03/03/2005

### 1.3.2 **Gefaseerde ontwikkeling van ongeordende woonuitbreidingsgebieden – OWUG – te ontwikkelen na aantonen woonbehoefte**

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 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.

## 1.4 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*

## 1.5 Synthese woningprogramma

De volgende tabel vergelijkt de geconstateerde behoeften met het aanwezige aanbod en vertaalt dit in de woningprogrammatie. Zie ook **kaart 27 (herziening GRS) 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>2</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.

**Tabel 4 synthese woningprogrammatie**

	Gerealiseerd	Behoefte	Aanbod Cat 1&2	Aanbod cat 1&2	Aanbod Cat 3&4	Aanbod Cat 3&4	Aanbod Cat 3&4	Aanbod Cat 3&4
Behoefte Periode 1992-2007	Reeds gerealiseerd 1992/ 1996	Behoefte Periode 1997-2007	Periode 1997- 2007	periode 1997-2007	Reeds vergund 1997/2002	Prioritair bijkomend realiseren	Niet prioritair	Niet wenselijk - Te herbestemmen
<i>Laakdal totaal</i>		<i>Laakdal totaal</i>	Realistisch prognose	Optimistisch prognose				
<i>Scenario1 provincie 752 + 100*</i>	320	<i>Scenario1 provincie 467 + 100*</i>	409 / - 158	701 / + 134	137	137	716	175
<i>Scenario2 gemeente 902 +100*</i>	320	<i>Scenario2 gemeente 560 +100*</i>	409 / - 251	701 / + 50	137	137	716	175

<sup>2</sup> Provinciale omzendbrief voor de opmaak van de woningprogrammatie als onderdeel van het GRS, provincie Antwerpen, 12 oktober 2001

<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 wooneenheden					8a(11w);	10(14w)	6(18w); 7(8w); 8b (21w); 11(20w); 12(75w)	9(5w)
<b>Groot Vorst</b>								
Codes gebieden en aantal wooneenheden					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 wooneenheden					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.

## 1.5.1 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 Ursulinenstraat 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>o</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 bevroren of herbestemmen van een aantal nog ongeordende woongebieden via een RUP.
- 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 groepswoonbouw en sociale huisvestingsprojecten, met name voor o.a. de herhuisvesting van campingbewoners. De ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied biedt een oplossing voor de permanente bewoning op de camping Kasteel Meerlaer (PRUP Camping Kasteel Meerlaer).
- 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 bouw mogelijkheden 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.~~

## 1.5.2 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 groepswoningbouw 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 11 kavels.*

- Zie beschrijving hierboven.



## 2 Gewenste ruimtelijke structuur

Dit hoofdstuk vervangt §3.2.3 'Woonkern Groot Vorst' en §3.2.4 'Woonkern Klein Vorst' p.75 en 76 van het richtinggevend gedeelte van het GRS.

### 2.1 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.

#### 2.1.1 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.

#### 2.1.2 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 RUP "Kom". Een beperkt aantal percelen zal in eerste fase worden gerealiseerd tussen Veldstraat en Toke van Neststraat 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 RUP "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 Borgtloop vormt hier een aanknopingspunt voor een lokale groenstructuur. Het gehanteerde vergunningbeleid (vestiging meergezinswoningen; woningtypologie, grootte van de percelen,...) houdt een verdere verdichting tussen Groot Vorst en Klein Vorst tegen.
- Behoud van enkele waardevolle groene privétuinen in het centrum.

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.

### 2.2 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.

## 2.2.1 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 vallei gebied 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.

## 2.2.2 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.

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 RUP Capellebeemden.
- Uitbouwen van langzame verkeersroutes in de kern tussen woongebied, schoolomgevingen, handelsactiviteiten, sport- en recreatiezones, waarbij maximaal integratie van bestaande voetwegen en kerkwegels.

## IV WIJZIGINGEN VAN DE BINDEnde BEPALINGEN

Op de volgende bladzijden vindt u de gewijzigde bindende bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Laakdal. Deze wijzigingen vervangen paragraaf 3.1.2. 'nederzettingsstructuur en wonen', p.4-6 in het bindend deel van het GRS.

### 1 INLEIDING

Tekst GRS blijft behouden.

### 2 STRUCTUURPLAN ALS KADER

Tekst GRS blijft behouden.

### 3 VAST TE LEGGEN ELEMENTEN

Tekst GRS blijft behouden.

#### 3.1 Categorisering en selectie

##### 3.1.1 Ruimtelijk – natuurlijke structuur

Tekst GRS blijft behouden.

##### 3.1.2 Nederzettingsstructuur en wonen

- 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.

- 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 bevrozen 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 Neste straat, 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 ; 1e 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. Het gebied kan pas ontwikkeld worden na compensatie.~~

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>o</sup> fase van gemengd initiatief tussen gemeente, Geelse Bouwmaatschappij en privaat initiatief. ~~Het gebied kan pas ontwikkeld worden na compensatie.~~

9. In overeenstemming met de gemeentelijke taakstelling inzake wonen, zullen volgende woonuitbreidingsgebieden niet worden ontwikkeld binnen de planperiode. Het gemeentebestuur verbindt zich ertoe op het einde van de planperiode 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>o</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***

Gebied 18 en 19 situeren zich ten oosten van de weg Nieuwe Baan. De kern van Groot-Vorst bevindt zich ten westen van deze weg. Verdichting van de kern richt zich dan ook hoofdzakelijk op dit gebied.

- 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**

Tekst GRS blijft behouden.

### **3.1.4 Ruimtelijk – agrarische structuur**

Tekst GRS blijft behouden.

### **3.1.5 Toeristisch – recreatieve structuur**

Tekst GRS blijft behouden.

### **3.1.6 Openbare voorzieningen**

Tekst GRS blijft behouden.

### **3.1.7 Lijninfrastructuur**

Tekst GRS blijft behouden.

### **3.1.8 Landschappelijke structuur**

Tekst GRS blijft behouden.

## **3.2 Taakstellingen**

Tekst GRS blijft behouden

**4 ACTIES**

**5 SAMENWERKING EN OVERLEG**

## **V BIJLAGEN**

### **1 Bijlage 1: Kaart 27: (herziening GRS)**





## **2 Bijlage 2: Kaartenbundel**



### **3 Bijlage 3: Adviezen/ bezwaren openbaar onderzoek**



## **4 Bijlage 4: Gemotiveerd GECORO advies**



## 5 Bijlage 5: Overzicht van de aanpassingen

De gemeenteraad verwijst voor de motivering van haar beslissing, tenzij expliciet anders vermeld, voor de beantwoording/weerlegging van bezwaren en adviezen en de aanpassingen aan het GRS naar het in bijlage opgenomen gemotiveerd advies van de GECORO van 08/02/2010 (verder GECORO-advies genoemd);

Waar de gemeenteraad afwijkt van of aanvullingen doet aan het GECORO-advies, wordt dit expliciet vermeld; in de andere gevallen wordt het GECORO-advies als inhoudelijke beantwoording/weerlegging van bezwaren en adviezen beschouwd.

### 5.1 Wijzigingen van het richtinggevende gedeelte

#### §1.2.1. afstemming grond- en pandendecreet

- 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.

Wordt vervangen door:

- 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 25 won. / ha.

- Gebied 13a – Molenveld in Groot Vorst : Te realiseren projecten in diverse fasen binnen het RUP “Kom – Vorst”. 1e fase te ontwikkelen binnen de planperiode met een gemiddelde woondichtheid van 15 woningen per hectare. 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. Dit project zal grotendeels gerealiseerd worden als een sociale verkaveling (IOK).

Wordt vervangen door:

- **Gebied 13a – Molenveld in Groot Vorst : Te realiseren projecten in diverse fasen binnen het RUP “Kom – Vorst”. 1<sup>e</sup> fase te ontwikkelen binnen de planperiode. Bij de ontwikkeling van dit gebied wordt rekening gehouden met de realisatie van het bindend sociaal objectief en de gehanteerde normen inzake verwezenlijking van een sociaal en bescheiden woonaanbod. Het betreft het bebouwen van gronden tussen de Veldstraat en de Toke van Nestestraat, achter de pastorij van Groot Vorst tegen de dorpskom aan. Er bestaan mogelijkheden voor de realisatie van een gemengd project met aandacht voor sociale woningbouw.**

#### §1.2.2. Afstemming grond- en pandendecreet en toevoeging dat gebied 23a pas ontwikkeld kan worden na compensatie

- Gebied 23a - De Heuvels / Capellebeemden in Klein-Vorst : 1e fase van een gemengd project te realiseren door gemeente, Geelse Bouwmaatschappij en privaat initiatief. Voor de uitwerking van het project in RUP “Capellebeemden-bis” 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.

Wordt vervangen door:

- Gebied 23a - De Heuvels / Capellebeemden in Klein-Vorst : 1e fase van een gemengd project te realiseren door gemeente, Geelse Bouwmaatschappij en privaat initiatief na compensatie.
- 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.

§1.3.1. Duidelijke weergave dat een aantal gebieden verdwijnen omdat ze reeds (gedeeltelijk) ingevuld zijn of omdat er concrete plannen voor ontwikkeling zijn. Bijkomende motivering van de nieuwe gebieden.

- Gebied 101 - Heikantstraat: ongeordend WG aan de Heikantstraat te Eindhout. Deze zone sluit aan op een groene buffer langs de autosnelweg. Deze buffer is in het GRS, goedgekeurd dd. 03/03/2005, aangeduid als een te versterken groenzone en buffer. Door haar ligging op de rand van het woongebied en palend aan de bufferzone is de keuze van dit gebied als mogelijk compensatie te verantwoorden. De oppervlakte bedraagt 6.291m<sup>2</sup>.
- Gebied 102 - ten zuiden van de Veldstraat in Groot Vorst: het gebied sluit aan op de open ruimte (vallei van de Grote Laak). De gemeente wil een grens trekken tussen de bebouwing van de Veldstraat en het valleigebied van de Grote Laak. Door haar ligging op de grens van het woongebied is de aanduiding van dit gebied als compensatiezone mogelijk en te verantwoorden. De zone ten westen van gebied 102 wordt niet aangeduid als mogelijk compensatiegebied. Deze zone is vandaag nog gedeeltelijk in gebruik als kerkhof. Door haar aansluiting op het valleigebied van de Grote Laak is een aanduiding als compensatie voor andere te ontwikkelen gebieden te verantwoorden. De oppervlakte van gebied 102 bedraagt 17.828m<sup>2</sup>.
- Gebied 103 - ten zuiden van de Veldstraat in Groot Vorst. Dit gebied sluit aan bij de open ruimte (agrarisch gebied – vallei van de Grote Laak). Het gebied bestaat uit achterliggende percelen in woongebied. Indien rekening wordt gehouden met de onbebouwde percelen aan de Veldstraat en bijgevolg met de mogelijke aanleg van een ontsluiting van het achterliggende woongebied, is duidelijk dat het gebied bebouwd kan worden. Om de vallei van de Laak te vrijwaren bepaalt de gemeente echter de uiterste grens van de bebouwing op de Veldstraat. Gebied 103 kan door haar ligging op de grens van de bebouwing en aansluitend op de vallei van de Laak mogelijk aangeduid worden als compensatiegebied. Gebied 103 heeft een oppervlakte van ongeveer 6.222 m<sup>2</sup>
- Gebied 104 - ten zuiden van de Veldstraat in Groot Vorst (deels eigendom van OCMW). Ook dit gebied ligt op de grens met het open ruimte gebied. Het gebied is niet gelegen aan een goed uitgeruste weg. De aanleg van een ontsluiting is mogelijk waardoor het gebied ontwikkeld kan worden (cfr. BPA). Ook dit gebied bevindt zich op de grens tussen de bebouwing enerzijds en de vallei van de Grote Laak anderzijds. Door haar ligging aansluiten bij de open ruimte rond de vallei is de eventuele aanduiding van dit gebied als compensatie voor een elders te ontwikkelen gebied te verantwoorden. De oppervlakte van het gebied 104 bedraagt 26.336m<sup>2</sup>.
- Gebied 105 - oud kerkhof Heuvels: Het kerkhof wordt niet meer gebruikt en de graven zullen op termijn verdwijnen. Dit kerkhof is gelegen ten zuiden van Capellebeemden fase 2. De gemeente wil dit gebied open en groen houden. Het gebied kan gereserveerd worden samen met Capellebeemden fase 2, hierdoor is een aanduiding van dit gebied als compensatiegebied mogelijk. De oppervlakte van het gebied bedraagt 8.430m<sup>2</sup>.

Wordt vervangen door:

De doorstreepte gebieden zijn (deels) ontwikkeld of hiervoor zijn concrete plannen. Om deze redenen worden deze gebieden niet meer opgenomen in de gedeeltelijke herziening van het GRS.

~~Gebied 1 - Gemeentehedestraat – 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 5e 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 – Heicinde in Veerle-Heide : Binnengebied Heicinde, versnipperde eigendomsstructuur. Het betreft de afwerking van een restgebied met een capaciteit van +/- 20 woongelegenheden 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 “Korn Vorst” in opmaak.~~

~~Gebied 14b – Gastenhuis in Groot Vorst : Nog geen concrete plannen voor dit gebied. Mogelijkheid tot het realiseren van 10 bouwkvavels.~~

~~Gebied 15b – Rozenstraat 7e 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 : 2e fase van het project waar bijkomend 8 bouwkvavels 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 bouwkvavels voor ééngezinswoningen, privaat initiatief.~~

- Gebied 101 - Heikantstraat: ongeordend WG aan de Heikantstraat te Eindhout. Deze zone sluit aan op een groene buffer langs de autosnelweg. Deze buffer is in het GRS, goedgekeurd dd. 03/03/2005, aangeduid als een te versterken groenzone en buffer. Dit gebied is niet bebouwd. De aanwezigheid van mogelijke toegangen via de Toekomststraat en de Heikantstraat, sluit bebouwing in de toekomst niet uit. Door haar ligging op de rand van het woongebied en palend aan de bufferzone is de keuze van dit gebied als mogelijke compensatie te verantwoorden. De oppervlakte bedraagt 6.291m<sup>2</sup>.
- Gebied 102 - ten zuiden van de Veldstraat in Groot Vorst: het gebied sluit aan op de open ruimte (vallei van de Grote Laak). De gemeente wil een grens trekken tussen de bebouwing van de Veldstraat en het valleigebied van de Grote Laak. Door haar ligging op de grens van het woongebied is de aanduiding van dit gebied als compensatiezone mogelijk en te verantwoorden. De zone ten westen van gebied 102 wordt niet aangeduid als mogelijk compensatiegebied. Deze zone is vandaag nog gedeeltelijk in gebruik als kerkhof. Binnen de aangeduide zone zijn twee gebouwen weergegeven op het kadasterplan. Deze constructies zijn bijgebouwen en geen woningen. Het gebied is vandaag niet ingericht. Het gebied beschikt over voldoende ontsluitingsmogelijkheden waardoor een ontwikkeling in functie van wonen in de toekomst niet uitgesloten wordt. Door haar aansluiting op het valleigebied van de Grote Laak is een aanduiding als compensatie voor andere te ontwikkelen gebieden te verantwoorden. De oppervlakte van gebied 102 bedraagt 17.828m<sup>2</sup>.
- Gebied 103 - ten zuiden van de Veldstraat in Groot Vorst. Dit gebied sluit aan bij de open ruimte (agrarisch gebied – vallei van de Grote Laak). Het gebied bestaat uit achterliggende percelen in woongebied. Indien rekening wordt gehouden met de onbebouwde percelen aan de Veldstraat en bijgevolg met de mogelijke aanleg van een ontsluiting van het achterliggende woongebied, is duidelijk dat het gebied bebouwd kan worden. Ook dit gebied is vandaag nog niet bebouwd. Om de vallei van de Laak te vrijwaren bepaalt de gemeente echter de uiterste grens van de bebouwing op de Veldstraat. Gebied 103 kan door haar ligging op de grens van de bebouwing en aansluitend op de vallei van de Laak mogelijk aangeduid worden als compensatiegebied. Gebied 103 heeft een oppervlakte van ongeveer 6.222 m<sup>2</sup>
- Gebied 104 - ten zuiden van de Veldstraat in Groot Vorst (deels eigendom van OCMW). Ook dit gebied ligt op de grens met het open ruimte gebied. Het gebied is niet gelegen aan een goed uitgeruste weg. De aanleg van een ontsluiting is mogelijk waardoor het gebied ontwikkeld kan worden, zowel via de Kerkstraat als via de Veldstraat. Het gebied is vandaag nog niet bebouwd. Er zijn verschillende ontsluitingsmogelijkheden. . Ook dit gebied bevindt zich op de grens tussen de bebouwing enerzijds en de vallei van de Grote Laak anderzijds. Door haar ligging aansluitend bij de open ruimte rond de vallei is de eventuele aanduiding van dit gebied als compensatie voor

een elders te ontwikkelen gebied te verantwoorden. De oppervlakte van het gebied 104 bedraagt 26.336m<sup>2</sup>.

- Gebied 105 - oud kerkhof Heuvels: Het kerkhof wordt niet meer gebruikt en de graven zullen op termijn verdwijnen. Dit kerkhof is gelegen ten zuiden van Capellebeemden fase 2. De gemeente wil dit gebied open en groen houden. Het gebied is gelegen aan een goed uitgeruste weg en kan onmiddellijk ontwikkeld worden, na verwijderen van de graven. Gelet op de huidige functie is het echter niet aangewezen dit gebied op korte termijn te ontwikkelen in functie van woningbouw. Het gebied kan gereserveerd worden samen met Capellebeemden fase 2, hierdoor is een aanduiding van dit gebied als compensatiegebied mogelijk. De oppervlakte van het gebied bedraagt 8.430m<sup>2</sup>.

## §2. Gewenste ruimtelijke structuur

Toevoeging ter verduidelijking:

- Dit hoofdstuk vervangt §3.2.3 'Woonkern Groot Vorst' en §3.2.4 'Woonkern Klein Vorst' p.75 en 76 van het richtinggevend gedeelte van het GRS.

## 5.2 Wijzigingen van de bindende bepalingen

Aanpassing nummering zodat dit overeenkomt met de bindende bepalingen van het GRS.

Bindende bepaling 7: duidelijk aangeven dat gebied 23a pas kan ontwikkeld worden na compensatie.

- De Heuvels / Capellebeemden, gebied 23a ; te ontwikkelen woonuitbreidingsgebied binnen de planperiode ; 1e fase van gemengd initiatief tussen gemeente, Geelse Bouwmaatschappij en privaat initiatief.

Wordt vervangen door:

- De Heuvels / Capellebeemden, gebied 23a ; te ontwikkelen woonuitbreidingsgebied binnen de planperiode ; 1e 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.~~ Het gebied kan pas ontwikkeld worden na compensatie.

Bindende bepaling 8: duidelijk aangeven dat gebied 23a pas kan ontwikkeld worden na compensatie.

- De Heuvels / Capellebeemden, gebied 23a ; 1<sup>e</sup> fase van gemengd initiatief tussen gemeente, Geelse Bouwmaatschappij en privaat initiatief

Wordt vervangen door:

- De Heuvels / Capellebeemden, gebied 23a ; 1<sup>e</sup> fase van gemengd initiatief tussen gemeente, Geelse Bouwmaatschappij en privaat initiatief. Het gebied kan pas ontwikkeld worden na compensatie.

Kaart 27: In de legende wordt verduidelijkt dat de niet-prioritair te ontwikkelen gebieden niet ontwikkelbaar zijn binnen de planperiode van het GRS.