

Stad Geel
Westelijke Ring/Eikenstraat
TOELICHTINGSNOTA

bvba ARK
mei 2022

1. INLEIDING	1
2. SITUERING PLANGEBIED	2
3. GEEL OP MACRO-NIVEAU	4
3.1. Bestaande ruimtelijke structuur op macro-niveau	4
3.2. Gewenste ruimtelijke structuur op macro-niveau	4
3.2.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)	4
3.2.2. Ruimtelijk Structuurplan provincie Antwerpen (RSPA)	5
4. GEEL OP MESO-NIVEAU	6
4.1. Beleidsplan Ruimte Geel (BRS-Geel)	6
4.1.1. Bestaande ruimtelijke structuur Geel-centrum	6
4.1.2. Gewenste ruimtelijke structuur Geel-centrum	7
4.2. Juridische context	8
4.3. Bestaande relevante kennis	16
5. MICRO-NIVEAU – BESTAANDE TOESTAND	23
6. PLANNINGSHISTORIEK	24

1. INLEIDING

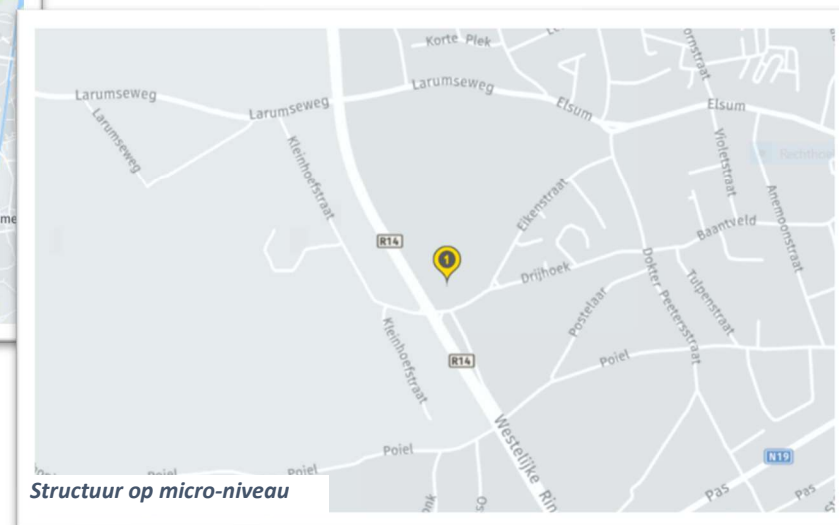
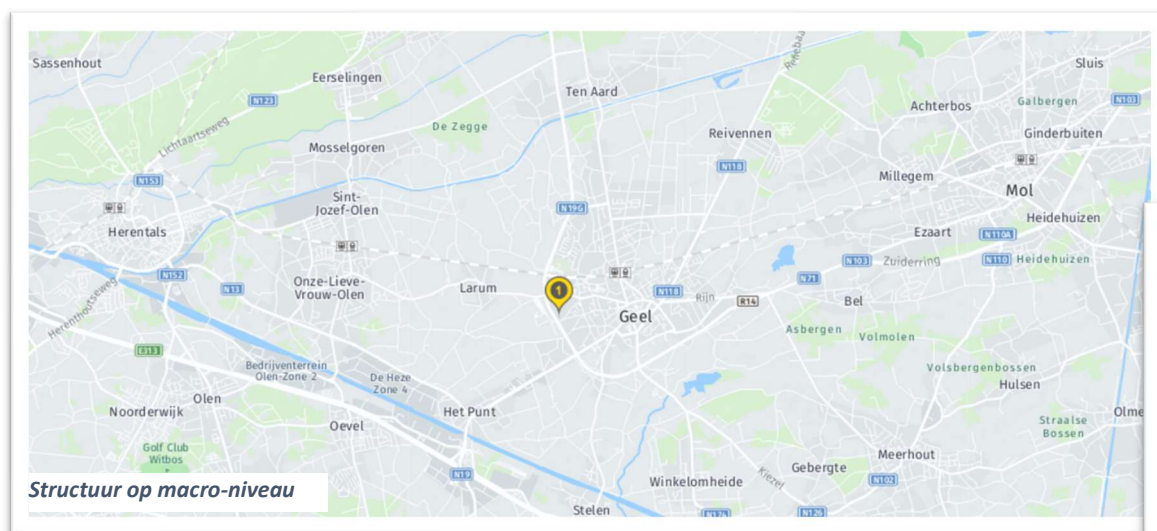
De eigenaars van een grond (kadastrale oppervlakte 23.456 m²) gelegen in de stad Geel tussen Westelijke Ring, Larumseweg en Drijhoek wensen hun eigendom te verkopen. Het perceel is conform het gewestplan weliswaar gelegen in ‘parkgebied’ maar de site vormt ook onderdeel van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) ‘Woon-Werkpark’ en kreeg daardoor als nieuwe bestemming ‘zone voor innovatieve en hoogtechnologische bedrijvigheid, incubatie- en innovatiecentrum’. Op het perceel is geen bebouwing aanwezig.

Overeenkomstig het PRUP dient het binnengebied ontsloten te worden richting Drijhoek. I.f.v. werd ook een bemiddelingsopdracht onderhandeld en afgesloten met de eigenaars van het perceel gelegen tussen voormelde eigendom en Drijhoek. Dit perceel heeft een kadastrale oppervlakte van 7.630 m². Op het perceel is een woning annex voormalige horecazaak annex bijgebouwen gelegen.

Ook met andere eigenaars van gronden binnen de ‘zone voor innovatieve en hoogtechnologische bedrijvigheid, incubatie- en innovatiecentrum’ lopen nog onderhandelingen.

De totale kadastrale oppervlakte van de site bedraagt 31.086 m².

Opzet van deze nota is een oplijsting van ‘alle’ randvoorwaarden i.f.v. een toekomstige ontwikkeling van de site.





De site die wordt aangeboden betreft de percelen:

Eigenaar	Perceel	Oppervlakte
1.	G/387/c	23.456 m ²
2.	G/383/c G/384/c	3.721 m ² 3.909 m ²
3.	G/380/t/2-deel ... G/402/c/-deel	???
Totaal		31.086 m² + ??? m²

3. GEEL OP MACRO-NIVEAU

3.1. Bestaande ruimtelijke structuur op macro-niveau

In het noorden paalt Geel aan Kasterlee en Retie, ten oosten aan Mol en Meerhout, ten zuiden aan Laakdal en Herselt en ten westen aan Westerlo en Olen.

Administratief maakt Geel deel uit van de provincie Antwerpen, arrondissement Turnhout.

Geel heeft geen deelgemeenten.

Landschappelijk maakt Geel deel uit van de Centrale Kempen en het Land van Nete en Aa (320000), meer bepaald van het Land van Geel - Mol (320020). Dit is een bosrijk, golvend gebied met een uitgesproken parallelle reliëfstructuur. Men vindt er voornamelijk compartimentlandschappen, bepaald door reliëf met (naald)bossen en bebouwing in rij- en pleindorpen. De traditionele landelijke architectuur is er grotendeels weg.

Wat betreft **verkeers - en vervoersstructuur** is Geel ontsloten door de E313. De ontsluiting van Geel met de omliggende gemeenten gebeurt via de N19 Turnhout - Leuven, de N71 Geel - Mol, de N118 Geel - Weelde en de N13 Geel - Herentals.

Geel wordt ontsloten door 5 buslijnen richting Geel, Herentals, Turnhout, Westerlo, Antwerpen en Leuven.

Tevens heeft de stad een station met goede verbindingen (minstens één per uur tussen 06 u en 22 u) met de meeste Belgische stations.

Het Albertkanaal en het Kempisch kanaal doorkruisen de stad.

3.2. Gewenste ruimtelijke structuur op macro-niveau

3.2.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Uit het RSV m.b.t. Geel:

- ✓ Geel is geselecteerd als een structuurondersteunend kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau.
- ✓ Geel is een onderdeel van het stedelijk netwerk Kempische as;
- ✓ Geel werd geselecteerd als economisch knooppunt in het economisch netwerk Albertkanaal. Het belang van het netwerk is vooral gebaseerd op de aanwezigheid van hoogwaardige vervoers - en verkeersinfrastructuur waaronder het Albertkanaal en de E313/A13;
- ✓ in de omgeving van Geel werd de E313/A13 geselecteerd als hoofdweg (weg met een internationale en een gewestelijke verbindingfunctie);
- ✓ N19 vanaf de E313/A13 (afrit Geel) tot de ring rond Geel (R14) werd geselecteerd als primaire weg I. Eveneens werd de N71 van de R19 – R14 tot de N74 in Neerpelt werd geselecteerd als primaire weg I.
- ✓ N19 vanaf de E34/A21 (afrit Turnhout – centrum) tot de ring rond Geel (R14) en de R14 vanaf de N19 tot de N71 werden geselecteerd als primaire weg II;
- ✓ de spoorlijn Antwerpen – Lier – Hasselt - Montzen werd geselecteerd als hoofdspoorweg voor het goederenvervoer;
- ✓ Geel heeft één treinstation gelegen op de lijn Antwerpen - Neerpelt. De lijn Antwerpen - Neerpelt (Eindhoven - Ruhrgebied) wordt door het RSV weerhouden als de te herwaarderende IJzeren Rijn;
- ✓ Het Albertkanaal behoort tot het hoofdwaterwegennet.

Ontwikkelingsperspectieven voor stedelijke gebieden, o.a.

- ✓ In stedelijke gebieden moet de ontwikkeling van de verschillende activiteiten (wonen, werken, recreëren, ...) gestimuleerd en geconcentreerd worden met respect voor de draagkracht van het stedelijk gebied. Uitgangspunten hierbij zijn een gericht en doordacht verweven en bundelen van functies en activiteiten en een goed gebruik en beheer van de bestaande stedelijke voorzieningen en infrastructuur.
- ✓ Elk af te bakenen stedelijk gebied is tevens een economisch knooppunt. Hier moeten economische activiteiten worden gebundeld en kunnen bijkomende regionale bedrijventerreinen gerealiseerd worden, afhankelijk van de te berekenen behoefte en het aanbod aan bedrijventerreinen. De provincie bakent de regionale bedrijventerreinen af in structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden door middel van een ruimtelijk uitvoeringsplan.
- ✓ Op regionale bedrijventerreinen horen geen kleinhandelsbedrijven thuis, tenzij op deze die gedeeltelijk zijn afgebakend. Een kleinhandelszone is immers een specifiek regionaal bedrijventerrein dat uitsluitend wordt voorbehouden voor kleinhandelsbedrijvigheid.
- ✓ De kleinhandel moet een wezenlijk deel uitmaken van het functioneren van het stedelijk gebied door verweving. Handelszaken die behoefte hebben aan een grotere verkoopoppervlakte kunnen geconcentreerd worden op kleinhandelszones binnen stedelijk gebied en economische knooppunten.
- ✓ Om stedelijke gebieden leefbaar te houden moet in bepaalde delen de automobiliteit verminderen. Dit vereist een locatiebeleid, het aanmoedigen van andere, zachte vormen van verkeer (te voet en per fiets), efficiënt en betaalbaar openbaar vervoer en een gericht parkeerbeleid. De bereikbaarheid van kleinhandel moet gegarandeerd blijven. Verkeersgenererende activiteiten dienen te worden georganiseerd op punten die bereikbaar zijn met openbaar vervoer.
- ✓ Het streven naar het herwaarderen van stedelijke gebieden betekent dat een integrale visie op het stedelijk gebied wordt ontwikkeld waarin aandacht geschonken wordt aan toerisme en recreatie, groene openbare ruimten en landschappelijke en natuurlijke kwaliteit van het stedelijk gebied.

3.2.2. Ruimtelijk Structuurplan provincie Antwerpen (RSPA)

Het kleinstedelijk gebied Geel is onderdeel van de Kempische as. Het is één van de verdichtingspunten daarin. Om deze rol waar te maken is het nodig het kleinstedelijk gebied te verdichten. Dat houdt de omvorming in van de 'open structuur' tot een sterke kleinstedelijke structuur binnen de ring rond Geel. Het kleinhandelslint langs N19 moet bij deze structuur worden betrokken. Een gedeelte van de bedrijvigheid van het kleinstedelijk gebied is gebonden aan het netwerk Albertkanaal. Daarmee bestaan ook ruimtelijke relaties door onder andere het kleinhandelslint langs N19. Beide systemen blijven echter zoveel mogelijk van elkaar gescheiden door open ruimte.

Structuurbepalende elementen van provinciaal niveau in de gewenste ruimtelijke structuur voor Geel zijn: de valleien van de Grote en Kleine Nete ten zuiden en ten noorden van Geel, het kleinhandelslint langs N19 tussen Geel centrum en het Albertkanaal, de stationsomgeving, de verbinding Geel - Mol - Lommel - Overpelt - Neerpelt (N71), de ring en de bovenlokale functies erlangs (bijvoorbeeld de industriële hogeschool).

4. GEEL OP MESO-NIVEAU

4.1. Beleidsplan Ruimte Geel (BRS-Geel)

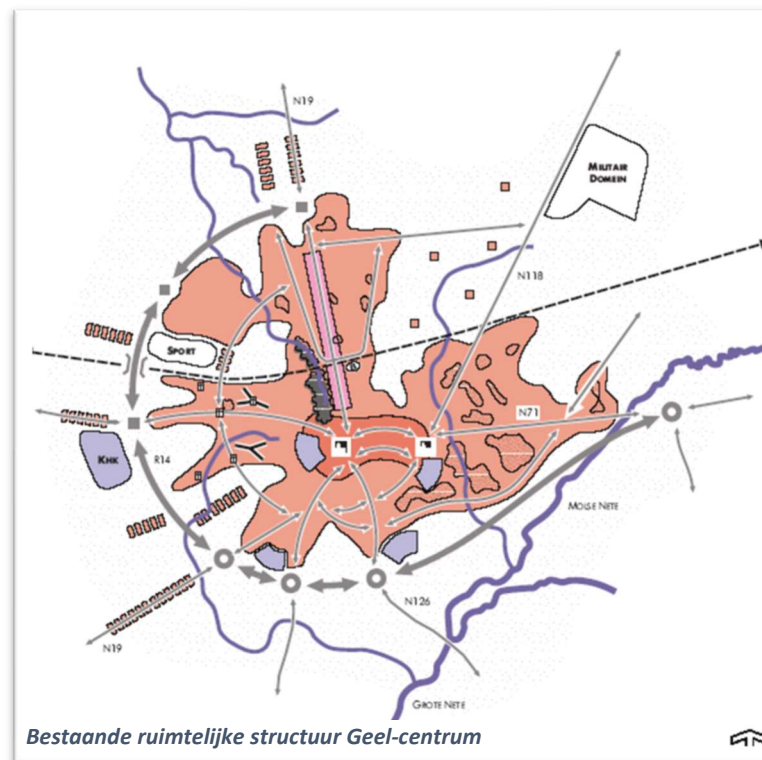
In tegenstelling tot Vlaanderen en provincie heeft de stad Geel op het vlak van ruimtelijke ordening reeds de beschikking over een beleidsplan ruimte dat op 16 december 2021 definitief vastgesteld door de gemeenteraad. De documenten liggen momenteel ter goedkeuring bij de Vlaamse Regering en de deputatie van de provincie Antwerpen.

4.1.1. Bestaande ruimtelijke structuur Geel-centrum

Geel is een aantrekkelijke stad met vele kwaliteiten. Geel is een dorpsstad. Er is een excellent aanbod aan voorzieningen op het gebied van zorg, onderwijs en cultuur. Ook is Geel een groene stad waar velen nog op een steenworp afstand wonen van grote aaneengesloten groengebieden. Deze kwaliteiten zijn sinds de jaren 1970 door verschillende ontwikkelingen echter steeds meer onder druk gaan staan.

Hoewel de kern van Geel binnen de ring (R14) is gesitueerd, beschikt de kern nog over zeer veel open ruimten tussen de effectieve woonstructuur van de kern en de ring. Enkel de noord-oostzijde van de kern wordt niet door deze belangrijke verkeersader afgezoomd: hier is een onmiddellijke overgang naar het open agrarisch gebied maar hier is er wel meer verspreide bebouwing aanwezig. De kern wordt dwars doorsneden door een spoorweg (met station in het centrum).

De huidige bestemming op het gewestplan van de aanwezige open ruimten binnen de ring is meestal woonuitbreidingsgebied. In het zuidelijk deel is het echter de parkbestemming (enkel tegen de ring aan), al dan niet in combinatie met woonuitbreidingsgebied, die overheerst. Het oostelijke deel gaat, zoals eerder gezegd, rechtstreeks over in agrarisch gebied. Maar ook sportgebieden (westen) en zelfs woongebied (noorden – naast N19) vormen de basis van de open ruimte structuur van de kern Geel.



4.1.2. Gewenste ruimtelijke structuur Geel-centrum

Geel is een stad die de laatste decennia sterk is veranderd. Van een klein en rustig stadje op het Kempisch platteland werd het de op één na grootste stad van de Kempen. Het is een stad met een uitstekend aanbod aan onderwijs en zorgvoorzieningen, waar er grote en dynamische bedrijvzones zijn en waar het ene na het andere bouwproject uit de grond wordt gestampt.

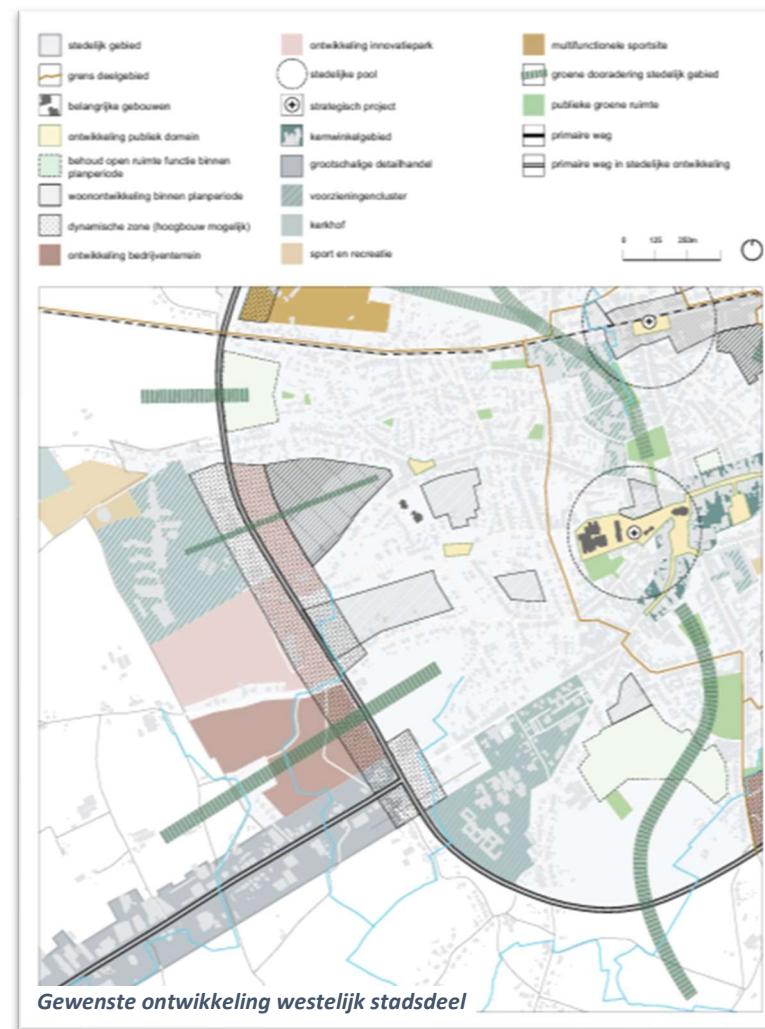
De kern van Geel zal verder ontwikkeld worden als een stedelijk gebied met een groter aandeel aan verdichte of gesloten bebouwing. Centraal hierbij zal het creëren zijn van een ‘landschappelijke projectontwikkeling met een te ontwikkelen bereikbaarheidsas KHK-Werft’, waarin verdicht wonen, werken (o.a. hoogtechnologische bedrijvigheid) en integratie van open en groene elementen harmonisch dienen samen te gaan. Deze verstedelijking mag echter niet ten nadele zijn van de leefbaarheid.

Het binnengebied aan de westelijke ring dat wordt omsloten door Larumseweg en Eikenstraat, en het binnengebied rond Postelaar behoren tot het woon-werkpark. Hier kunnen op termijn en gefaseerd nieuwe woonprojecten worden ontwikkeld in een vrij hoge dichtheid. Doorheen het binnengebied moet er een fijnmazig netwerk voor langzaam verkeer worden gecreëerd in een groene omgeving.

De bereikbaarheidsas vormt een belangrijke toegang vanuit de westelijke ring naar het stadshart en zal verschillende ontwikkelingsgebieden ontsluiten. Deze as vormt tevens de verbinding tussen de campus van Thomas More en KU Leuven en het stadshart. Het westelijk deel van de bereikbaarheidsas (straat Driehoek) moet nog worden heraangelegd. De zuidzijde van deze as wordt gekenmerkt door vrijstaande eengezinsgebouwen en een groot groen binnengebied.

De bedrijvzones binnen het woon-werkpark moeten worden ontwikkeld als een groene ruimte met representatieve kantoor- en bedrijfsgebouwen. Op de bedrijvzones die aan de ring zijn gelegen, is hoogbouw mogelijk om hier een intensief en representatief programma te kunnen realiseren. Ter hoogte van het kruispunt van de bereikbaarheidsas met de ring zijn hoger bouwen en hoogbouw mogelijk als generator van de stedelijkheid en voor het creëren van een draagvlak voor publieke voorzieningen. Voor het realiseren van een hoogwaardige omgeving voor innovatieve en hoogwaardige bedrijvigheid zal hier ook sterk worden ingezet op de realisatie van een groene campus waarbinnen ook slimme oplossingen worden gezocht voor bijvoorbeeld gedeelde centrale voorzieningen en voor gezamenlijke parkeergarages.

In samenwerking met Thomas More, KU Leuven en IOK zal het innovatiepark tussen de campus en Poel worden gerealiseerd. Hier kunnen spin-offs van de universiteit en hogeschool zich vestigen, is er ruimte voor incubatoren en kan wetenschappelijk onderzoek binnen innovatieve bedrijven een vervolg krijgen.



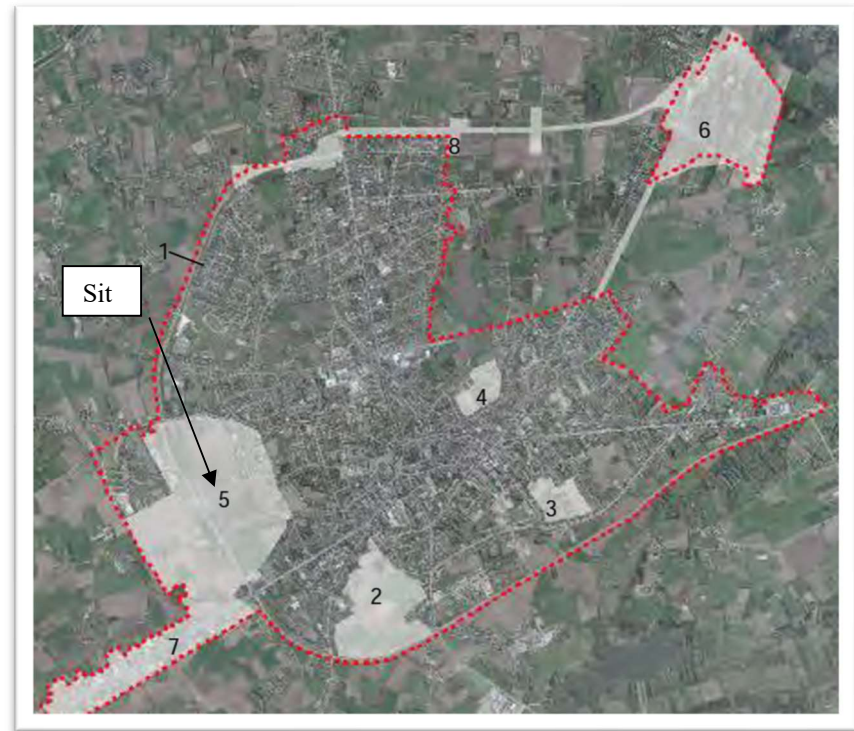
Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP)

Anno 2012 werd het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) ‘afbakening kleinstedelijk gebied Geel’ goedgekeurd.

Op de figuur is de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied Geel weergegeven, met eveneens de ligging van de provinciale RUP’s die opgemaakt werden in hetzelfde planningsproces:

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

De site die onderdeel vormt van deze studie is binnen de afbakening gelegen en binnen het PRUP 5 Woon-werkpark



Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan (PRUP)

Doelstellingen van het PRUP ‘Woon-Werkpark’:

- ✓ binnen de ring: het herbestemmen van overwegend woonuitbreidingsgebied en parkgebied naar stedelijk wonen en een zone voor innovatieve en/of hoogtechnologische bedrijvigheid;
- ✓ buiten de ring: het herbestemmen van landbouwgebied en gebied voor openbaar nut naar gemengd regionaal bedrijventerrein.

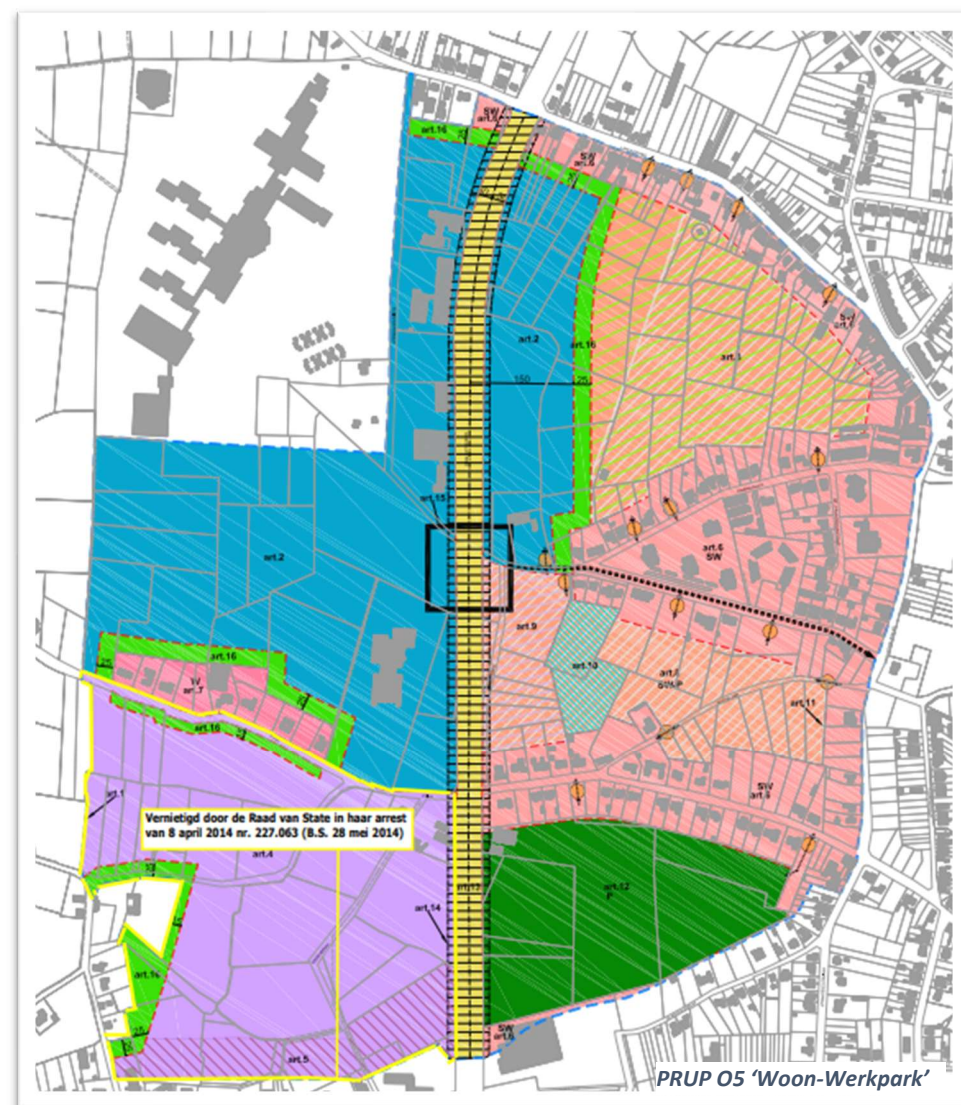
Alle bedrijvigheid samen vormt een wetenschapspark rond de Hogeschool Thomas More.

Het PRUP bestaat globaal uit volgende bestemmingszones (al dan niet verweven): stedelijk wonen, kantoren, diensten en regionale bedrijvigheid. In al deze zones moet er specifieke aandacht gaan naar ruimte voor groen.

PRUP 05 'Woon-Werkpark'

PRUP 05 'Woon-Werkpark' - legende

- Artikel 1 :  grens PRUP 'Woon-werkpark'
 - Artikel 2 :  zone voor innovatieve en hoogtechnologische bedrijvigheid, incubatie- en innovatiecentrum
 - Artikel 3 :  projectzone voor stedelijk wonen met een belangrijke groene dooradering
 - Artikel 4 :  zone voor gemengd regionaal bedrijventerrein
 - Artikel 5 :  multifunctionele mengzone Antwerpseweg (overdruk)
 - Artikel 6 :  zone voor stedelijk wonen
 - Artikel 7 :  zone voor wonen
 - Artikel 8 :  projectzone stedelijke wonen
 - Artikel 9 :  projectzone stedelijke wonen en/of innovatieve en hoogtechnologische bedrijvigheid
 - Artikel 10 :  zone voor waterberging (overdruk)
 - Artikel 11 :  overdrukzone grond- en pandenbeleid (overdruk)
 - Artikel 12 :  parkgebied
 - Artikel 13 :  zone voor openbare weg
 - Artikel 14 :  reservestrook R14 (overdruk)
 - Artikel 15 :  bereikbaarheidsas en knooppunt met R14 (indicatieve aanduiding)
 - Artikel 16 :  groenbuffer
 - Artikel 17 :  toegang gemotoriseerd verkeer en/of langzaam verkeer (indicatieve aanduiding)
-  grens bestemmingsstrook



Stedenbouwkundige voorschriften:

✓ **Art. 1 – Gemeenschappelijke bepalingen**, o.a.:

1. Mobiliteit

Elke vergunningsaanvraag wordt beoordeeld op de toename van de verkeersdynamiek als gevolg van de voorziene activiteiten. I.f.v. een gunstige beoordeling op vlak van mobiliteit moet het mobiliteitsprofiel van de activiteiten afgestemd zijn op het bereikbaarheidsprofiel. De inrichting van het terrein moet afgestemd worden op alternatieve vervoersvormen.

Toelichting

Uit de planMER-screening die aan dit PRUP voorafging, blijkt dat vanaf een bepaalde toename van de mobiliteitsvraag (bij ontwikkeling van deelzones) infrastructurele maatregelen noodzakelijk zijn om het mobiliteitsprofiel en bereikbaarheidsprofiel op elkaar af te stemmen.

Er worden 3 ingrepeniveaus onderscheiden.

✓ **Art. 2 – Zone voor innovatieve en hoogtechnologische bedrijvigheid, incubatie- en innovatiecentrum**, o.a.:

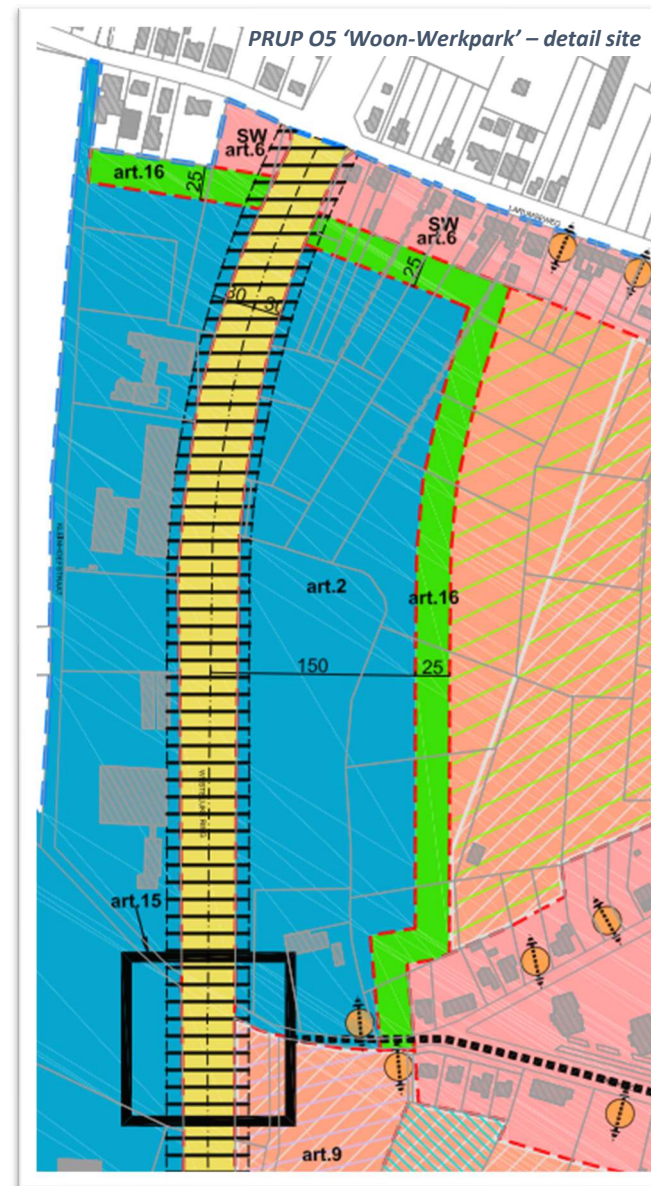
De zone is bestemd voor:

innovatieve en hoogtechnologische bedrijvigheid. De hoofdactiviteit zijn onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten en (technologische) dienstverlening. Kenmerkend voor dergelijk type bedrijf zijn:

- bedrijfsgebouwen die de vorm en/of inrichting van een kantoor hebben, maar met een functie en/of hoofdactiviteit die niet gericht is op hoofdzakelijk administratieve en personeelsintensieve dienstverlening;
- een hoge personeelsintensiteit;
- spin-offactiviteiten: bedrijven waarvan de hoofdactiviteit gericht is op fundamenteel en/of toegepast onderzoek, en/of ontwikkeling in samenhang met onderwijs- en opleidingsactiviteiten.

Voorbeelden:

- innovatieve en hoogtechnologische bedrijven zijn offsetbedrijven, labo's, onderzoekscentra, gebouw waarin telecom en computerondersteuning gegeven wordt, IT-bedrijven, bedrijven in de audiovisuele sector, opslag van hoogtechnologisch materiaal, bedrijven die advies en opleiding geven m.b.t. specifieke (gespecialiseerde) bedrijfssectoren, ...



- spin-offactiviteiten: een incubatie- en innovatiecentrum i.f.v. de Hogeschool.

Niet toegelaten functies zijn:

- kleinhandel, louter residentiële woningen en autonome kantoren;
- hotelfaciliteiten, huisvesting voor studenten;
- opslag, verwerken en productie, tenzij ondergeschikt aan en i.f.v. de hoofdbestemming.

Plaatsing gebouwen: is vrij mits er geen hinder ontstaat voor de omgeving en toekomstige ontwikkelings- en/of verdichtingsprojecten niet gehypothekeerd worden.

Bouwhoogte wordt door de vergunningverlener beoordeeld op basis van minstens volgende kwaliteitsparameters: oriëntatie, verdichting, vrijwaren van open ruimte, representativiteit, definiëring publieke ruimte, programma, mobiliteit/ontsluiting en duurzaamheid.

Groenvoorzieningen en inrichting openbare ruimte: min. 10 % van de deelzone (bruto oppervlakte) moet met functioneel groen aangelegd worden.

✓ **Art. 2 – Reservestrook R14 (overdruk)**

Het gebied aangeduid in overdruk is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van verkeers- en vervoersinfrastructuur. De reservatiestrook wordt vastgelegd op 30 m uit de as van de weg, langs beide zijden van de R14.

✓ **Art. 15 – Bereikbaarheidsas en knooppunt met R14 (indicatieve aanduiding)**

Binnen deze zone dient de bereikbaarheidsas voorzien te worden, welke fungeert als verbindingsas voor bestemmingsverkeer:

- als langzaamvervoeras en openbaarvervoeras van en naar de K.H. Kempen en het woon-werkpark vanuit het centrum van Geel;
- als een vlotte verbinding voor gemotoriseerd verkeer naar het centrum van Geel;
- als ontsluiting van de aanliggende gebieden.

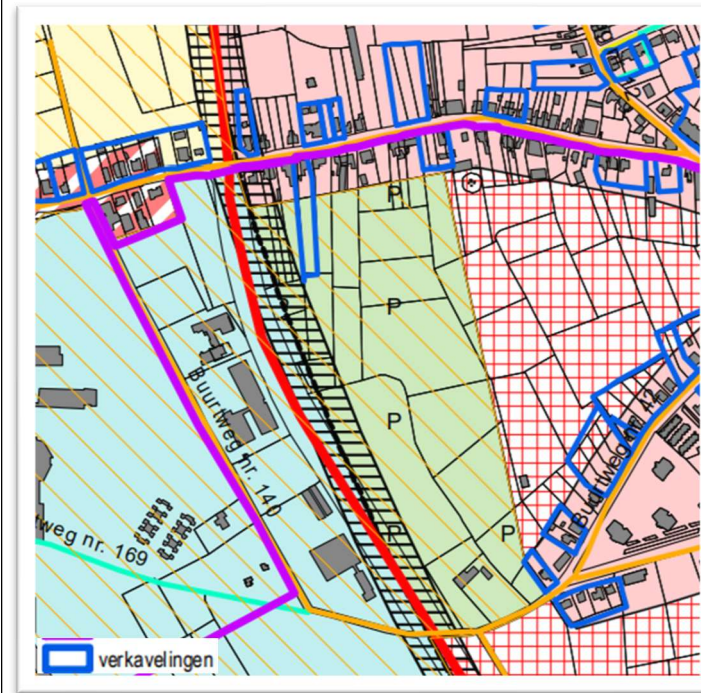
De bereikbaarheidsas moet ingericht worden als een groene stedelijke as.

<p><u>Toelichting</u> De symbolische en indicatieve aanduiding van het aansluitpunt wil zeggen dat de exacte ligging, dimensionering en het ontwerp ervan bij de inrichting moet gebeuren. Bovendien werd het punt in overdruk aangeduid, zodat de onderliggende bestemming van toepassing blijft daar waar het aansluitpunt niet uitgevoerd is.</p> <p>✓ Art. 16 – Groenbuffer Tussen het bedrijventerrein en de aanliggende woningen wordt een permanente groenbuffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele buffering. De buffer bestaat voor 100 % uit streekeigen, waardevolle en aan de lokale bodem aangepaste beplanting met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten t.o.v. aanliggende functies. De breedte van de buffer bedraagt minimaal 10 m.</p> <p>✓ Art. 17 – Toegang voor gemotoriseerd verkeer en/of langzaam verkeer Dit artikel geeft symbolisch en indicatief aan via welke percelen de toegang naar de betrokken zones kan gebeuren. De toegangen zijn bedoeld voor gemotoriseerd verkeer en/of langzaam verkeer.</p>	
<p><i>Beschermde landschappen, monumenten, stads- en dorpsgezichten</i></p>	<p>Niet relevant.</p>


Goedgekeurde niet-vervallen verkaveling

Langs de Larumseweg is deels binnen het parkgebied dat via het PRUP werd omgevormd tot 'zone voor innovatieve en hoogtechnologische bedrijvigheid, incubatie- en innovatiecentrum' een verkaveling gesitueerd.

Deze verkaveling is niet gelegen binnen de site die ontwerp vormt van dit rapport.



<i>Landschapsatlas</i>	Niet relevant.
<i>Natuurreservaten</i>	Niet relevant.
<i>Bosdecreet</i>	Niet relevant.
<i>Ruilverkaveling</i>	Niet relevant.
<i>Recht van voorkoop</i>	Niet relevant.

<p>Archeologie Uit de Centraal Archeologische Inventaris blijkt dat de site niet valt binnen een beschermd archeologische site, noch binnen een gebied waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt.</p>	
<p>Veiligheid – Seveso-bedrijven</p>	<p>Niet relevant.</p>
<p>Atlas der Buurtwegen</p>	<p>Niet relevant.</p>
<p>Rooilijnplan</p>	<p>Zal allicht i.f.v. heraanleg kruispunt met Westelijke ring worden opgemaakt/herzien.</p>
<p>Atlas der Waterlopen</p>	<p>Niet relevant.</p>

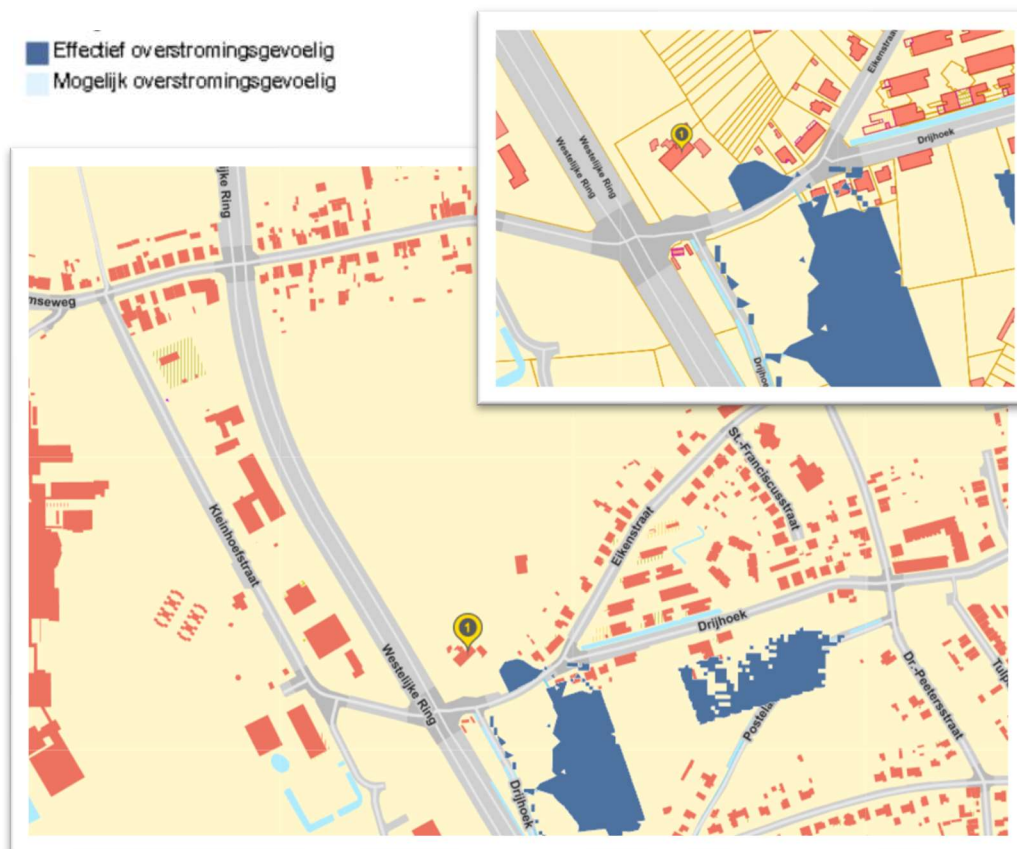
4.3. Bestaande relevante kennis

Functiekaart

De straten die de site begrenzen – Larumseweg en Drijhoek/Eikenstraat - hebben hoofdzakelijk het statuut 'woonstraat' bestaande uit een mengeling van vrijstaande, gekoppelde en aaneengesloten bebouwing. Veelal met als gabarit 1 of 2 bouwlagen/dak. Enkel op hoek Drijhoek/Eikenstraat is een wooncomplex van 3 en 4 bouwlagen gesitueerd.

Overstromingsgebieden en watertoets

Binnen de site, langs Drijhoek ligt een effectief overstromingsgevoelig gebied.



Biologische Waarderingskaart

Op de site geen biologisch waardevolle elementen.

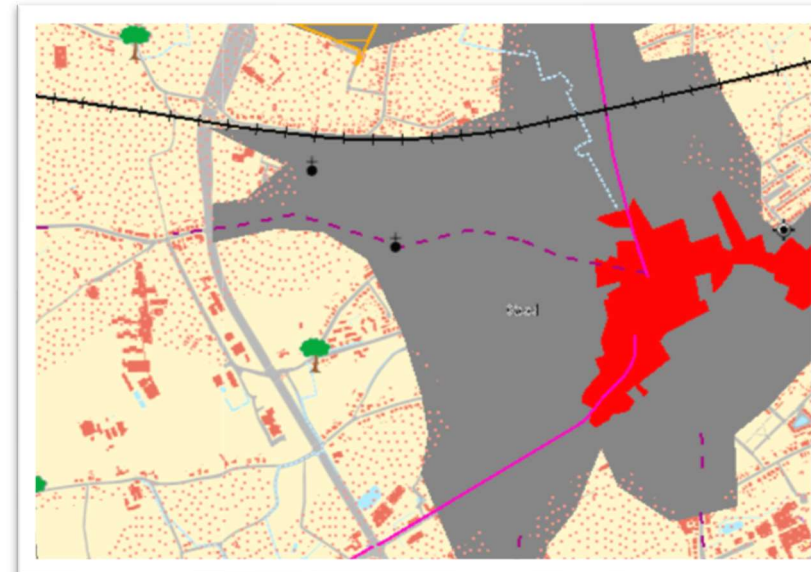
- biologisch minder waardevol
- complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
- complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
- complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
- biologisch waardevol
- complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
- biologisch zeer waardevol



Landschapsatlas

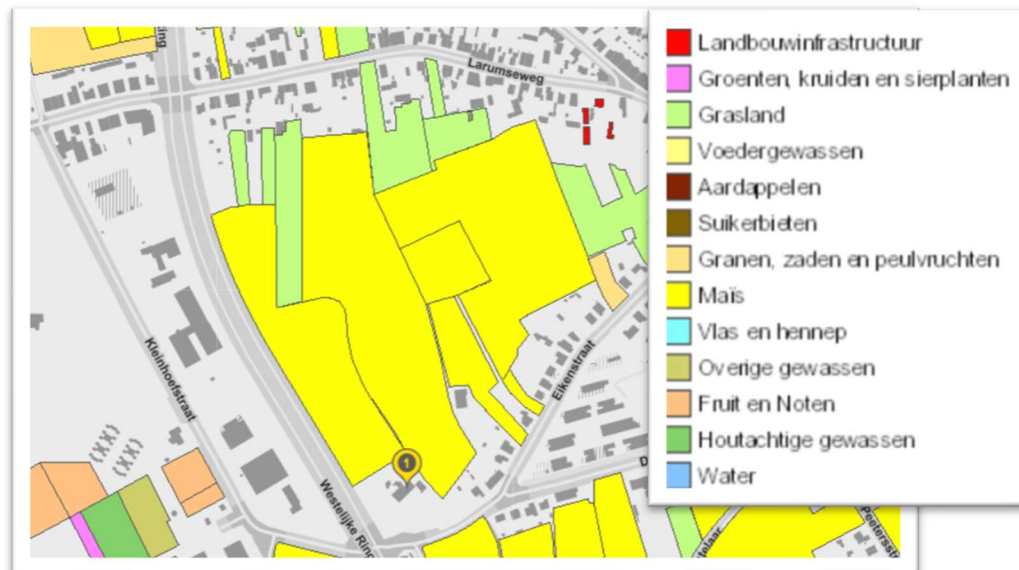
- ✓ ankerplaatsen: /
- ✓ relictzones: /
- ✓ lijnrelicten: /
- ✓ puntrelicten: /

Volgens de provinciale Landschapsatlas zijn enkel de plaggenbodems vermeldingswaardig.



Landbouwgebruik

Binnen de site zijn de onbebouwde percelen grotendeels ingekleurd als 'maïs' en beperkt als 'grasland'.



Boskartering

Niet relevant.

Wegen en Verkeer Antwerpen

De westelijke Ring vormt onderdeel van de gewestweg van de R14 (ring rond Geel) en van de noord-zuidverbinding in de Kempen (N19).

In het PRUP worden m.b.t. het kruispunt ring – Kleinhoefstraat – Driehoek 3 ingrepenniveaus onderscheiden. Daarbij wordt gesteld :*”De symbolische en indicatieve aanduiding van het aansluitpunt wil zeggen dat de exacte ligging, dimensionering en het ontwerp ervan bij de inrichting moet gebeuren.”*

Mail Agentschap Wegen en Verkeer dd. 18.09.2020 :*”... Het klopt dat er voor de ontwikkeling van de zone tussen Larumseweg en Eikenstraat aanpassingen nodig zijn. Momenteel zijn hier echter nog geen plannen voor een herinrichting van dit kruispunt. We kunnen u dan ook geen tijdsbestek geven hiervoor. ...”*

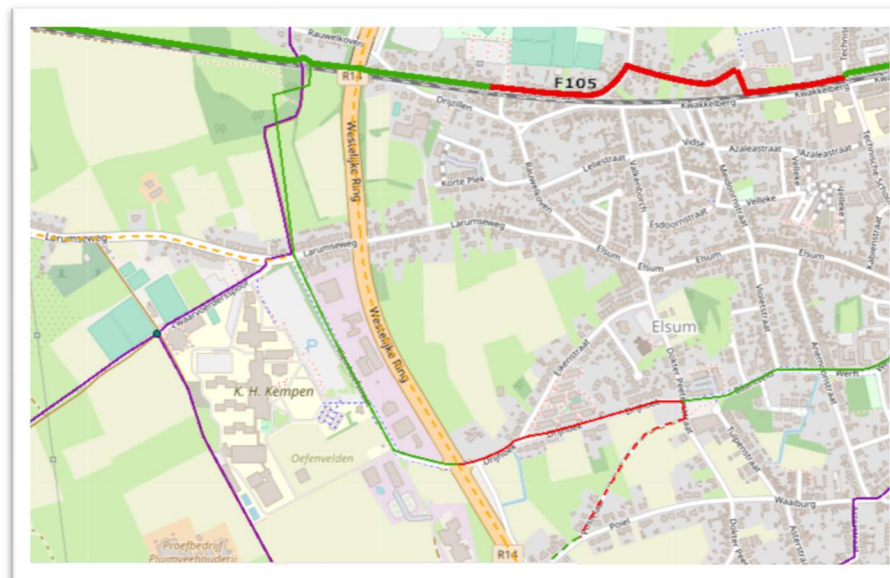
Larumseweg en Drijhoek

- ✓ De Larumseweg is een invalsweg voor Geel.
- ✓ Drijhoek sluit eveneens vanuit het centrum aan op de R14 (ter hoogte van de Kleinhoefstraat). Fietser, voetgangers en bussen gebruiken dit kruispunt om vanuit het centrum de KHK te bereiken.
- ✓ Het kruispunt Larumseweg/R14 en Kleinhoefstraat/Drijhoek/R14 zijn lichtengeregelde kruispunten.

Langzaam verkeer

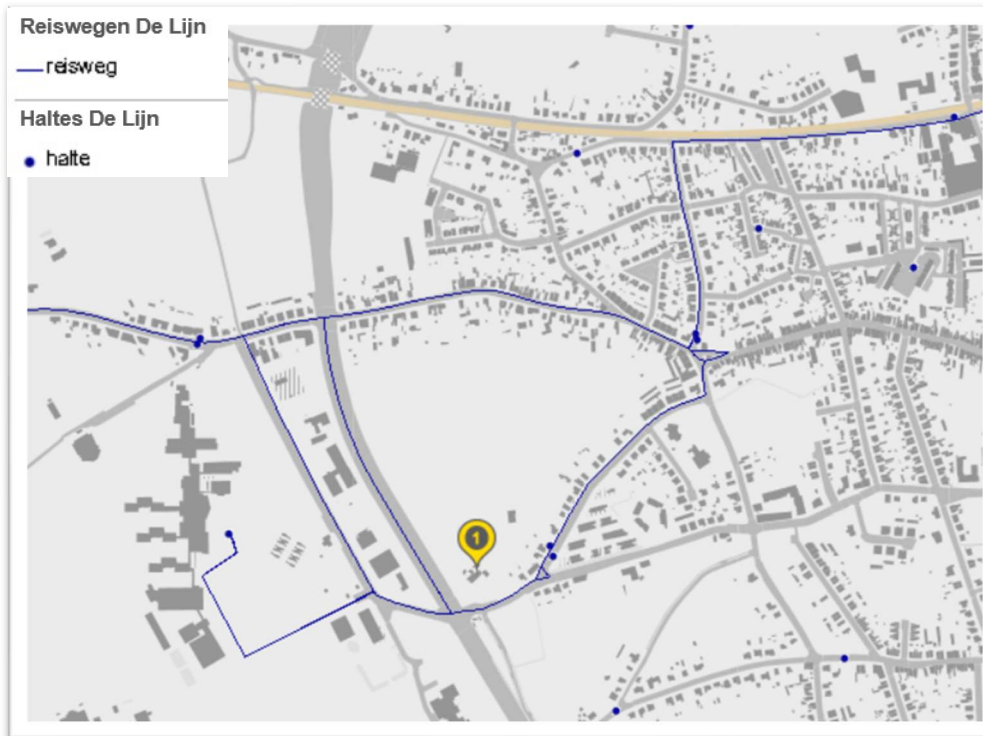
Langs de ring loopt een niet conforme fietsostrade.
Drijhoek betreft een functionele fietsroute.

-  fietsostrade, conform
-  fietsostrade, niet conform
-  fietsostrade, geen fietsinfrastructuur
-  fietsostrade, geen inventaris
-  functionele fietsroute, conform
-  functionele fietsroute, niet conform
-  functionele fietsroute, geen



Openbaar vervoer

Het treinstation van Geel ligt ca. 1,7 km ten noordoosten van de site. De dichtstbijzijnde bushalte (op de lijn station – Thomas More) ligt langs de Eikenstraat, vlakbij de site.



Mobiscore

Op Omgeving Vlaanderen krijgt het adres Drijhoek 191, Geel een mobiscore van 7,8/10:

- ✓ openbaar vervoer: goed aanbod;
- ✓ onderwijs: zeer goed bereikbaar;
- ✓ winkels & diensten: zeer goed bereikbaar;
- ✓ ontspanning, sport & cultuur: zeer goed bereikbaar;
- ✓ gezondheid & zorg: zeer goed bereikbaar.



Parkeren

De stad Geel heeft een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeren en stallen van auto's en fietsen.

In het PRUP staat in de stedenbouwkundige voorschriften :*"Het aantal parkeervoorzieningen moet afgestemd worden op de behoefte rekening houdend met de vervoersmodi."*

Klipplannen

Nog op te vragen bij Kabel- en Leidinginformatieportaal.

Recreatief

Recreatieve elementen (o.a. speelzones, sporthallen, jeugdbewegingen, ...) komen in de directe omgeving van de site niet voor.



5. MICRO-NIVEAU – BESTAANDE TOESTAND

De site is gelegen ten oosten, aan de binnenkant, van de ring rond Geel. Omliggende straten zijn Larumseweg in het noorden en Driehoek/Eikenstraat in het zuiden.

Op de site komt enkel bebouwing voor op het perceel palende aan Driehoek. Het betreft een voormalige horecazaak annex woning en bijgebouwen. Voor het overige is de site onbebouwd en in gebruik als maïs- en weilanden.

De site is in grote lijnen eigendom van 3 'eigenaars' en heeft een totale oppervlakte van ca. xxx m².

Bereikbaarheid: de site is conform het PRUP enkel ontsluitbaar via Driehoek/Eikenstraat.



Sterktes	Zwaktes
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Locatie, locatie, locatie, ... binnenkant ring Geel. ✓ De site heeft conform het PRUP als bestemming 'zone voor innovatieve en hoogtechnologische bedrijvigheid, incubatie- en innovatiecentrum'. ✓ De site kan als afzonderlijke fase worden ontwikkeld. ✓ De site is qua reliëf als vlak te bestempelen. ✓ De site is voor het grootste deel niet bebouwd. ✓ Bestaande bebouwing kan mogelijk geïntegreerd worden. ✓ Bereikbaarheid, ook voor fietsers en openbaar vervoer. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Ontwikkelingsmogelijkheden worden gelinkt aan de herinrichting van het kruispunt ring/Driehoek. ✓ Ontbreken van enig groen.
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Creëren van een kwalitatieve/duurzame link tussen Thomas More en centrum Geel. ✓ Invulling van de nood aan locaties voor 'kantoorachtigen'. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Toename inzake verhardingen.

6. PLANNINGSHISTORIEK

- ✓ KB 28.07.1978: goedkeuring gewestplan Herentals-Mol, waarop de site grotendeels werd ingekleurd als 'parkgebied' en voor een beperkt deel als 'woonuitbreidingsgebied': cf. supra.
- ✓ 14.12.2011: definitieve vaststelling PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Geel' – 'PRUP 5 Woon-werkpark'.
- ✓ 15.06.2020: mail naar stad Geel voor basisinformatie.
- ✓ 16.06.2020: mail van stad Geel, aandachtspunten:
 - ontsluiting op enige afstand van de aansluiting van de bereikbaarheidsas op de ring;
 - bestemming: innovatieve en hoogtechnologische bedrijvigheid, geen standaard kmo-verkaveling;
 - brede groene as centraal in het binnengebied tussen Eikenstraat en Larumseweg;
 - mobiliteit is een kritische factor.
- ✓ 16.07.2022: overleg met stad Geel:
 - toelichting PRUP;
 - **feitelijke ontwikkeling van de site mag/kan pas worden opgestart nadat alle noodzakelijke infrastructurele ingrepen zijn uitgevoerd;**
 - de kosten van de noodzakelijke infrastructurele ingrepen zijn normaliter ten laste van AWV, maar allicht zal ook een deel (???) worden afgewenteld op de ontwikkelaar.
- ✓ 20.07.2020: mail naar AWV : "… ontwikkeling is afhankelijk van de herziening van het kruispunt ring – Eikenstraat. Vermits de ring een gewestweg betreft richten wij ons tot u om na te gaan of er reeds plannen en een tijdsbestek voor deze werken bestaat. …".
- ✓ 18.09.2020: mail AWV : "… Het klopt dat er voor de ontwikkeling van de zone tussen Larumseweg en Eikenstraat aanpassingen nodig zijn. Momenteel zijn hier echter nog geen plannen voor een herinrichting van dit kruispunt. We kunnen u dan ook geen tijdsbestek geven hiervoor. …".

Opgemaakt, 23.05.2022

bvba ARK, stedenbouwkundige Eddy Bellens