

PROVINCIE ANTWERPEN
STAD HERENTALS

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN
"HAZENPAD" – ONTWERP
TOELICHTINGSNOTA

bvba Advies Ruimtelijke Kwaliteit (bvba ARK)
Augustijnenlaan 87 bus 103
2200 Herentals
tel.: 014/22.28.28
fax.: 014/22.28.29
ref. 11091909.07 dd. 02.12.2015
stedenbouwkundige E. Bellens



Voorlopige vaststelling door de gemeenteraad van Herentals in zitting van 30/06/2015

Bij bevel:

De secretaris, Tanja Mattheus

De voorzitter van de gemeenteraad, Jan Peeters

Het college van burgemeester en schepenen van Herentals bevestigt dat onderhavige toelichtingsnota ter inzage van het publiek werden neergelegd gedurende het openbaar onderzoek van 03/08/2015 t.e.m. 01/10/2015

Bij bevel:

De secretaris, Tanja Mattheus

De burgemeester, Jan Peeters

Definitieve vaststelling door de gemeenteraad van Herentals in zitting van 10/11/2015

Bij bevel:

De secretaris, Tanja Mattheus

De voorzitter van de gemeenteraad, Jan Peeters

KAARTENLIJST

kaart 01	Situering plangebied op stratenplan
kaart 02	Situering plangebied op luchtfoto
kaart 03	Herentals & Grobbendonk op macro-niveau
kaart 04	Herentals & Grobbendonk administratief
kaart 05	Bestaande ruimtelijke structuur Herentals
kaart 06	Bestaande ruimtelijke structuur Grobbendonk
kaart 07	Bestaande ruimtelijke structuur omgeving plangebied
kaart 08	Afbakening kleinstedelijk gebied Herentals (voorstudie)
kaart 09	PRUP Van Ende & Roxy
kaart 10	Gewenste ruimtelijke structuur Herentals
kaart 11	Gewenste ruimtelijke structuur Herentals, deelruimten
kaart 12	Gewenste ruimtelijk-economische structuur Herentals
kaart 13	Gewenste ruimtelijke structuur Grobbendonk
kaart 14	Situering plangebied op gewestplan
kaart 15	Recent overstroomd, risicozones en van nature overstroombare gebieden
kaart 16	Recht van voorkoop
kaart 17	Biologische waarderingskaart
kaart 18	Landschapsatlas

BIJLAGEN

bijlage 01	verzoek tot raadpleging dd. 21.05.2015 (verzonden dd. 25.05.2015) ref. 11091916.04 + adviezen
bijlage 02	beslissing dienst MER betreffende het onderzoek tot milieueffectrapportage dd. 26.05.2015 ref. LNE/MER/SCRPL15066
bijlage 03	Verslag plenaire vergadering dd. 29.05.2015 + adviezen

INHOUDSTABEL

1.	INLEIDING.....	3	5.	PLAN- & STUDIEGEBIED.....	20
1.1.	Aanleiding tot de opmaak van het RUP.....	3	5.1.	Juridische en feitelijke toestand.....	20
1.2.	Structuurplan?	3	5.1.1.	Toelichting bij de juridische toestand.....	20
1.3.	Ruimtelijk uitvoeringsplan?	4	5.1.2.	Toelichting bij de feitelijke toestand.....	23
1.4.	Situering plangebied.....	4	5.2.	Relevante sectorale kennis.....	23
1.5.	Historiek planproces.....	4	6.	INHOUDELIJKE ONDERBOUWING VAN HET RUP.....	24
2.	HERENTALS/GROBBENDONK OP MACRO – NIVEAU.....	6	6.1.	Historiek plangebied.....	24
3.	HERENTALS/GROBBENDONK OP MESO – NIVEAU.....	6	6.2.	Onderzoek bestaande bebouwing	24
3.1.	Situering Herentals/Grobbendonk op meso–niveau.....	6	6.3.	Visie - Ontwerp.....	25
3.2.	Bestaande ruimtelijke structuur Herentals.....	7	6.4.	Consequenties van het RUP.....	26
3.3.	Bestaande ruimtelijke structuur Grobbendonk	7	7.	TOETSING.....	27
3.4.	Bestaande ruimtelijke structuur omgeving plangebied.....	7	7.1.	Inleiding.....	27
4.	PLANNINGSCONTEXT.....	8	7.2.	Toetsing aan het RSV.....	27
4.1.	Internationale planvorming.....	8	7.3.	Toetsing aan het RSPA.....	27
4.2.	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV).....	8	7.4.	Toetsing aan het GRS-Herentals.....	27
4.3.	Afbakening gebieden natuurlijke en agrarische structuur...9		7.5.	Toetsing aan GRS-Grobbendonk.....	28
4.4.	Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA).....	9	7.6.	Watertoets.....	28
4.5.	Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA).....	9	7.7.	Toetsing aan de adviezen MER-screening.....	29
4.6.	Afbakening kleinstedelijk gebied Herentals.....	10	7.8.	Planbaten / planschade.....	29
4.7.	PRUP Van Ende & Roxy.....	10	7.9.	Archeologie.....	29
4.8.	Ruimtelijk Structuurplan Herentals.....	10	8.	RUIMTEBALANS.....	29
4.9.	Ruimtelijk Structuurplan Grobbendonk.....	14			
4.10.	Bestaande regelgeving inzake zonevreemde woningen..16				

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding tot de opmaak van het RUP

In uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Herentals (GRS-Herentals) besliste het stadsbestuur van Herentals om over te gaan tot de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Hazenpad' (zonevreemde woningen).

Conform het GRS-Herentals is de gewestplanbestemming als kwetsbaar gebied achterhaald door de sterke aantasting en versnippering van dit gebied.

Conform het GNOP-Herentals (gemeentelijk natuurontwikkelingsplan) zijn de mogelijkheden inzake natuurontwikkeling gelimiteerd door de dynamiek van de industrie en andere verstedelijkingsdruk.

Bovendien neemt de druk op het plangebied en directe omgeving nog toe door:

- ❑ de uitbreidingsmogelijkheden die aan het bedrijf n.v. Van Ende & Roxy werd gegeven door de opmaak van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan;
- ❑ de plannen van de stad Herentals om de voormalige kazerne langs de Lierseweg qua bestemming te wijzigen van 'recreatiegebied' naar 'specifiek bedrijventerrein' voor kantoorachtigen annex complementaire functies.

Het belangrijkste opzet van het RUP is: de historisch gegroeide concentratie woningen te behouden en de ontwikkelingsperspectieven voor deze woonkorrel verder uit te werken. Nochtans is het wel niet de bedoeling om de bestemming van het gebied als 'natuurgebied' te wijzigen.

Gelet op het feit dat de site 'Hazenpad' gelegen is in de onmiddellijke nabijheid van de gemeentegrens met Grobbendonk en er ook op het grondgebied van de gemeente Grobbendonk in deze buurt zonevreemde woningen voorkomen werd beslist om bij de opmaak van het RUP abstractie te maken van de administratieve grens tussen beide gemeenten en te werken met een gemeentegrens overschrijdende ruimtelijke eenheid.

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Herentals (GRS-Herentals) werd de opmaak van het RUP Hazenpad als bindende actie opgenomen.

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Grobbendonk (GRS-Grobbendonk) werd de opmaak van een RUP zonevreemde woningen als bindende actie opgenomen.

Van de opmaak van het RUP wordt tevens gebruik gemaakt om een aantal logische grenscorrecties van het gewestplan door te voeren.

1.2. Structuurplan?

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) is een beleidsdocument waarin de grote lijnen voor de toekomstige ontwikkeling van een gemeente worden uitgezet. Eigenlijk is het geen plan maar een visie. Een visie die aangeeft hoe best met de beschikbare ruimte wordt omgegaan.

Een structuurplan is niet bindend voor de individuele burger. Het is geen rechtstreekse basis voor het verlenen of weigeren van een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning.

1.3. Ruimtelijk uitvoeringsplan?

De principes die werden vastgelegd in het GRS worden vertaald in ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's). Een RUP legt vast wat er op het vlak van ruimtelijke ordening in de toekomst in een gebied mogelijk is.

1.4. Situering plangebied.....*kaarten 01 en 02*

Het plangebied situeert zich op de grens van de stad Herentals en de gemeente Grobbendonk (ca. 3 km ten zuidwesten van het centrum van Herentals en ca. 4 km ten zuidoosten van het centrum van Grobbendonk) tussen het Albertkanaal/Lierseweg en E313/spoorweg.

Het plangebied wordt omsloten door de Lierseweg in het noorden, een bestaand boscomplex in het oosten, de spoorlijn richting Antwerpen in het zuiden en de Spoorwegstraat/Meirhoevendreef/Parklaan in het westen.

Het gebied is op het gewestplan ingekleurd als natuurgebied.

Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 22,45 ha.

Om planologische redenen wordt er een onderscheid gemaakt tussen het plangebied en studiegebied: studiegebied = plangebied + onmiddellijke omgeving.

1.5. Historiek planproces.....*bijlagen 01, 02 en 03*

- ❑ Op 25.01.2007 werd het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Grobbendonk door de deputatie van de provincie Antwerpen goedgekeurd. In het bindend gedeelte van het GRS is de bindende actie nr 12: opmaak van een RUP per woonkorrel en een RUP verspreide zonevrije woningen opgenomen.
- ❑ Op 26.08.2010 werd het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Herentals door de deputatie van de provincie Antwerpen goedgekeurd. In het bindende gedeelte van het GRS is de bindende actie nr 27: opmaak RUP Hazenpad (zonevrije woningen) opgenomen.
- ❑ In juni 2011 besliste de stad Herentals om het RUP 'Hazenpad' op te maken.
- ❑ Gelet op het feit dat de woonkorrel Hazenpad op de grens met de gemeente Grobbendonk gelegen is en in de onmiddellijke omgeving op het grondgebied van Grobbendonk ook zonevrije woningen gelegen zijn stelt het GRS-Herentals dat in het kader van de opmaak van een RUP overleg kan worden gepleegd met de gemeente Grobbendonk.
- ❑ In juni 2012 heeft de gemeente Grobbendonk beslist om in te stappen in het RUP m.b.t. het gedeelte van het Grobbendonks-grondgebied dat paalt aan het plangebied afgebakend door de stad Herentals. Op basis van overleg zijn Herentals en Grobbendonk gekomen tot een gedeelde visie, verwerkt in deze nota.
- ❑ Op 13.06.2013 werd het schetsontwerp aan Herentals en Grobbendonk overgemaakt.
- ❑ In zitting van 08.09.2013 heeft het college van burgemeester en schepenen van Herentals het schetsontwerp onder voorwaarden goedgekeurd.
- ❑ In zitting van 13.10.2014 heeft het college van burgemeester en schepenen van Grobbendonk het schetsontwerp onder voorwaarden goedgekeurd.

- ❑ Op 06.01.2015 werd het definitief schetsontwerp aan Herentals en Grobbendonk overgemaakt.
- ❑ Het definitief schetsontwerp werd op 27.01.2015 besproken/toegelicht met/aan:
 - hogere overheid (RWO-Vlaanderen en dienst ruimtelijke planning provincie Antwerpen) dd. 27.01.2015;
 - betrokken bewoners dd. 23.02.2015;
 - GeCoRo's Herentals en Grobbendonk dd. 24.02.2015.
- ❑ Op 30.03.2015 beslisten de colleges van burgemeester en schepenen van Herentals en Grobbendonk volgende aanpassingen aan het definitief schetsontwerp goed te keuren:
 - de afbakeningslijn op grondgebied van Herentals aanpassen om gevolg te geven aan de bemerking van de hogere overheid i.v.m. de gebiedsafbakening van het RUP: zone waarin geen zonnevrije constructies voorkomen niet opnemen;
 - voor het grondgebied van Grobbendonk blijft de oorspronkelijke afbakening behouden;
 - aanpassing stedenbouwkundige voorschriften:
 - kappen van bomen niet toegelaten i.f.v. uitbreiding van gebouwen hetzij binnen een straal van 30 m;
 - wijzigen van inplanting mag niet ten koste gaan van de bestaande bebossing;
 - bij iedere stedenbouwkundige vergunningaanvraag zal 'de goede ruimtelijke ordening' als toetsingselement worden gehanteerd.
- ❑ Op 17.04.2015 werd het 'verzoek tot raadpleging', in het kader van de opmaak van een plan-MER, opgemaakt en overgemaakt aan de adviserende instanties.....**bijlage 01**
- ❑ In het schrijven van 26.05.2015 van de dienst MER werd geconcludeerd dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.....**bijlage 02**

- ❑ Op 29.05.2015 werd de plenaire vergadering georganiseerd.....**bijlage 03**
- ❑ In onderhavige nota werd rekening gehouden met het verslag en de adviezen naar aanleiding van deze plenaire vergadering.
- ❑ In zitting van 30.06.2015 heeft de gemeenteraad van Herentals het ontwerp RUP 'Hazenpad' voorlopig vastgesteld.
- ❑ Van 03.08.2015 tot en met 01.10.2015 werd het RUP onderworpen aan een openbaar onderzoek. Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ontvangen. Adviezen werden ontvangen van Ruimte Vlaanderen (gunstig advies), provincie Antwerpen (voorwaardelijk gunstig advies) en gemeente Vorselaar (gunstig advies).
- ❑ In zitting van 27.10.2015 verleende de Gecoro een voorwaardelijk gunstig advies:
 - In het toelichtend gedeelte wordt op p. 9 vermeld dat conform het addendum RSPA Grobbendonk is aangeduid als hoofddorp en Bouwel, Noorderwijk en Morkhoven als woonkernen.
 - De Gecoro wijst er op dat in de toelichtingsnota de historiek aangevuld en geactualiseerd moet worden met de gegevens van het openbaar onderzoek en het advies van de Gecoro.
 - Gecoro vraagt de westelijke grens van het plangebied aan te passen. Deze respecteert niet helemaal de gemeentegrens tussen Grobbendonk en Herentals. Percelen 167C en 205R liggen bijvoorbeeld volledig op grondgebied Grobbendonk. De westelijke grens moet daardoor beperkt worden ingeperkt en aangepast conform de gemeentegrens. Gecoro vraagt om de gemeente Grobbendonk op de hoogte te brengen van de opgemerkte correctie.
- ❑ In zitting van 10.11.2015 besliste de gemeenteraad van Herentals om de motivering/beoordeling van de Gecoro tot zijn eigen motivering te maken en het RUP 'Hazenpad' definitief vast te stellen.

2. HERENTALS/GROBBENDONK OP MACRO-NIVEAU.....kaart 03

Herentals en Grobbendonk liggen ten noordoosten van de Vlaamse Ruit in het arrondissement Turnhout.

Zij zijn centraal gelegen in de provincie Antwerpen en maken beiden deel uit van de Kempen en van het valleigebied van de Kleine Nete.

Zowel Herentals als Grobbendonk worden doorsneden door de E313, het Albertkanaal en spoorlijn.

De hoofdweg E313 (Antwerpen – Hasselt) ontsluit de Kempen voor het wegverkeer.

Het Albertkanaal legt de verbinding met Antwerpen en geeft een belangrijke industriële impuls aan het gebied.

Verder zijn er de spoorverbindingen, zowel voor personen (naar Mechelen – Brussel, Antwerpen, Turnhout en Hasselt – Genk) als voor vrachtverkeer (IJzeren Rijn).

Herentals behoort tot de Kempische As, een rij van opeenvolgende kleinstedelijke gebieden bestaande uit: Herentals, Geel, Mol, Lommel en Overpelt-Neerpelt.

Grobbendonk is een kleinere gemeente in het buitengebied.

3. HERENTALS/GROBBENDONK OP MESO - NIVEAU

3.1. Situering Herentals/Grobbendonk op meso-niveau.....kaart 04

De stad Herentals telt 8 aangrenzende gemeenten: Vorselaar, Lille en Kasterlee in het noorden, Olen in het oosten, Westerlo en Heist-op-den-Berg in het zuiden en Herenthout en Grobbendonk in het westen. Het Albertkanaal, het kanaal Bocholt - Herentals (ook Kempisch kanaal genoemd), de E313, de ring (R15) en een aantal steenwegen zijn structurerende elementen voor de gemeente.

Grobbendonk wordt in het noorden begrensd door de gemeenten Zandhoven en Vorselaar, in het oosten door Herentals, in het zuiden door Herenthout en in het westen door Nijlen. De infrastructuurbundel Albertkanaal – E313 heeft een sterk structurerend rol.

In de omgeving van Herentals en Grobbendonk kunnen volgende natuurlijke ruimtelijk structuurbepalende systemen worden onderscheiden:

- ☐ vallei van de Aa;
- ☐ zandrug en bossen van Herentals – Lichtaart – Kasterlee – Retie (Kempense Heuvelrug);
- ☐ vallei van de Kleine Nete.

De link tussen Herentals en Grobbendonk op meso-niveau is de N13 (Lier – Herentals – Geel), een regionale verbindende gewestweg, die Grobbendonk met Herentals verbindt.

3.2. Bestaande ruimtelijke structuur Herentals.....kaart 05

De stad Herentals kent op haar grondgebied een aantal duidelijk homogene delen. Ruw geschetst bestaat Herentals uit:

- ☐ een laagdynamisch, overwegend open noordelijk deel;
- ☐ een hoogdynamisch en overwegend bebouwd centraal deel;
- ☐ een overwegend open zuidelijk deel;
- ☐ ten oosten van het centrale bebouwde deel komt een belangrijke, grotendeels onbebouwde ruimte voor.

Het centrale bebouwde deel van de gemeente, de stad en haar omgeving, omvat een grote afwisseling van functies. Het gebied bevat een aantal belangrijke wegen (o.a. de E313 en de ring rond Herentals), twee kanalen, verschillende regionale en lokale bedrijventerreinen, een aantal perifeer gelegen woonwijken en een historisch centrum met kernwinkelapparaat.

3.3. Bestaande ruimtelijke structuur Grobbendonk.....kaart 06

De gemeente Grobbendonk is hoofdzakelijk een woongemeente. Het wonen heeft zich voornamelijk verspreid over de 2 dorpskernen: Grobbendonk en Bouwel, respectievelijk ten noorden en ten zuiden van Albertkanaal/E313.

De infrastructuurbundel Albertkanaal – E313 heeft een sterk structurende rol in de gemeente. Niet alleen versterkt ze de scheiding tussen Grobbendonk en Bouwel, maar bepaalt ze voor een groot deel de economische rol van de gemeente.

De belangrijkste ruimtegebruikers zijn landbouw (1/3 grondgebied) en natuur (1/4 grondgebied).

3.4. Bestaande ruimtelijke structuur omgeving plangebied

.....kaart 07

Het plangebied is gesitueerd tussen het Albertkanaal/Lierseweg en E313/spoorweg op de administratieve grens tussen Herentals en Grobbendonk en heeft een oppervlakte van ca. 22,45 ha.

Het gebied is in het verleden onderdeel geweest van een zeer groot complex waartoe ook het militair domein behoorde, maar door de komst van de E313 en het Albertkanaal raakte het gebied versnipperd.

Het plangebied en omgeving is te omschrijven als een groen bebost kader met een afwisseling van woningen en enkele KMO's.

In het westen wordt de grens van het plangebied hoofdzakelijk bepaald door de woonwijk 'Meirhoeven', oorspronkelijk een gehucht dat later werd uitgebreid met verkavelingen en door zijn ligging in bosgebied het karakter heeft van een groene villawijk.

In het noorden vormt de bestaande bebouwing langs de Lierseweg/Herentalsesteenweg - een mengeling van woningen, handelszaken, nachtbars en KMO's – de grens.

In het oosten vormt een boscomplex, dat reikt van Lierseweg tot spoorlijn, de grens en in het zuiden de spoorlijn.

In het plangebied zijn 26 zonevreemde bouwwerken, waarover in dit RUP uitspraken worden gedaan, gesitueerd:

- ☐ grondgebied Herentals: 13 waarvan 10 woningen, 1 vernietigde woning, 1 leegstaand kippenstallencomplex en 1 paardenstallencomplex;
- ☐ grondgebied Grobbendonk: 13 waarvan 11 woningen en 2 vakantieverblijven.

4. PLANNINGSCONTEXT

4.1. Internationale planvorming

Ramsar-gebieden en vogelrichtlijngebieden komen in Herentals en Grobbendonk niet voor.

Habitatrichtlijngebieden komen in Herentals en Grobbendonk wel voor, maar zijn niet relevant m.b.t. het studiegebied. Het meest nabije habitatrichtlijngebied betreft het militair domein ten noorden van het Albertkanaal.

4.2. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)¹

Uit het RSV (gewenste ruimtelijke structuur) werden de relevante elementen m.b.t. Herentals en Grobbendonk geput.

□ Herentals

- Herentals is geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. Herentals geldt als goed uitgeruste kleine stad volgens de stedelijke hiërarchie uit verschillende wetenschappelijke analyses.
- Het afbakenen van structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden is een provinciale taakstelling.
- Herentals is ook geselecteerd als economisch knooppunt.
- Herentals is onderdeel van de Kempische As, een stedelijk netwerk op Vlaams niveau bestaande uit de kleinstedelijke gebieden Herentals, Geel, Mol, Lommel, Neerpelt-Overpelt en de gemeenten Olen en Hamont-Achel.
- Herentals maakt ook deel uit van het Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA), waarvoor een aanbodbeleid inzake bedrijventerreinen wordt uitgewerkt. Het belang van het netwerk is vooral gebaseerd op de aanwezigheid van hoogwaardige ver-

voers- en verkeersinfrastructuur waaronder het Albertkanaal en de E313.

□ Grobbendonk

- In het RSV werd Grobbendonk geselecteerd als buitengebied-gemeente.
- De gemeente maakt eveneens deel uit van het ENA.

□ Buitengebied²

- Doelstellingen m.b.t. het buitengebied zijn o.a.:
 - het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies;
 - het tegengaan van de versnippering van het buitengebied;
 - het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed ge-structureerde gehelen;
 - het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied;
 - het afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem;
 - het bufferen van de natuurfunctie in het buitengebied.
- Conform het principe van de gedeconcentreerde bundeling kan een verdere groei van linten en een toename van de verspreide bebouwing niet aanvaard worden.

□ Infrastructuur

Volgende wegen werden op Vlaams niveau geselecteerd:

- E313 als hoofdweg: weg met een internationale en een gewestelijke verbindingfunctie;
- de ring (R15) en de N152, tussen ring en E313, werden geselecteerd als primaire wegen II;
- de spoorlijn Brussel – Mechelen – Lier – Herentals – Turnhout werd geselecteerd als onderdeel van het hoofdspoorwegennet voor personenvervoer;

¹ Op 23.09.1997 werd het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief vastgelegd. Om in te spelen op nieuwe ruimtelijke uitdagingen werd het plan geregeld herzien. De laatste herziening dateert van de periode 2010 – 2011.

² Bekeken op niveau van Vlaanderen is het buitengebied dat gebied waarin de open (onbebouwde) ruimte overheeft.

- de te herwaardenen IJzeren Rijn (Duinkerken – De Panne – Gent – Antwerpen – Lier – Mol – Neerpelt – Ruhrgebied) werd geselecteerd als onderdeel van het hoofdspoorwegennet voor goederenvervoer;
- het Albertkanaal behoort tot het hoofdwaterwegennet.

4.3. Afbakening gebieden natuurlijke en agrarische structuur

Niet relevant m.b.t. het plangebied.

4.4. Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA)

Niet relevant m.b.t. plangebied.

4.5. Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA)³

Uit het RSPA (gewenste ruimtelijke structuur) werden de relevante elementen m.b.t. Herentals en Grobbendonk geput.

□ Herentals

- Herentals is een onderdeel van de Kempische As. Het is één van de verdichtingspunten daarin. De toekomstige rol van Herentals voor de provincie is meervoudig:
 - knooppunt van stedelijke functies (sport en recreatie, kleinhandel, onderwijs, diensten);
 - geen groei ten koste van naburige grote natuurlijke gebieden die ontwikkeld moeten worden;
 - poort op provinciaal niveau in het economisch netwerk van het Albertkanaal met multimodale potenties.
- Herentals functioneert als een scharnierpunt tussen twee assen, nl. de Kempische As en het Economisch Netwerk Albertkanaal. Herentals kan verdeeld worden in:

- ‘Herentals stad’: kleinstedelijk gebied als verdichtingspunt op een rij steden omringd door open ruimte en natuurlijke elementen (Kleine Nete, Grote Nete, Heuvelrug);
- ‘Herentals poort’: hoogdynamisch beginpunt van het economisch netwerk en multimodaal logistiek knooppunt van provinciaal niveau op een smalle band tussen infrastructuur (E313 / Albertkanaal / spoorweg).

- Als structuurbepalende elementen gelden: de vallei van de Kleine Nete, de beboste zandrug Herentals – Lichtaart – Kasterlee, het kanaal Herentals – Bocholt, de ‘poort’ Herentals rond het Albertkanaal, E313 en de spoorwegen (Antwerpen – Turnhout en IJzeren Rijn).
- Conform het addendum RSPA zijn Noorderwijk en Morkhoven aangeduid als woonkernen.
- De ligging in een verkeersbundel van bovenprovinciaal niveau in het economisch netwerk van het Albertkanaal geeft hoge potenties voor de uitbouw van multimodale bedrijvigheid. De gemeente heeft de mogelijkheid voor het ontwikkelen van toekomstige bedrijventerreinen.
- De kleinhandelsconcentraties gelegen langs de Lierseweg (N13), KMO-zone Laagland en Aarschotseweg (N152) worden aanzien als kleinhandelsconcentraties type II. Het betreft kleinhandelsconcentraties die vermoedelijk ruimtelijk samenhangen met het stedelijk gebied Herentals.

□ Grobbendonk

- Grobbendonk werd geselecteerd als gewoon hoofddorp type III. Gemeenten met een hoofddorp type III beschikken enkel over woonkernen. In de gemeente worden Bouwel en Grobbendonk als woonkern geselecteerd. Conform het addendum RSPA is Grobbendonk als hoofddorp en Bouwel als woonkern aangeduid.
- Grobbendonk werd ingedeeld bij 2 deelruimten, meer bepaald ‘het gebied van de Kleine Nete’ en ‘het netwerk van het Albert-

³ Het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen werd op 10.07.2001 door de Vlaamse regering definitief goedgekeurd. Op 04.05.2011 werd de partiële herziening definitief vastgelegd.

kanaal'. Het Netegebied wordt omschreven als een kostbaar, kleinschalig, kwetsbaar en verweven gebied dat een bijzonder plaats bekleedt in de provincie. Verschillende functies zijn er op kleinschalige wijze verweven met de natuur.

- Het afbakenen van de natuurlijke structuur is voornamelijk de verantwoordelijkheid van het Vlaams Gewest. De provincie heeft als taak de samenhang tussen de grote eenheden natuur te concretiseren door het aanduiden van natuurverbindinggebieden. De provincie heeft in Grobbendonk 2 natuurverbindinggebieden aangeduid: een verbinding over het Albertkanaal en de E313 en een verbinding langs de vallei van de Kleine Nete.

□ **Infrastructuur**

- De N13 van Herentals tot Lier is geselecteerd als secundaire weg type III en krijgt een belangrijke rol toebedeeld voor openbaar vervoer en fietsverkeer.

4.6. Afbakening kleinstedelijk gebied Herentals.....kaart 08

Het planningsproces m.b.t. de afbakening van het kleinstedelijk gebied is lopende. Stand van zaken is dat de voorstudie, als basis voor de opmaak van PRUP's, werd goedgekeurd.

Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van de voorlopige afbakening.

4.7. PRUP Van Ende & Roxy.....kaart 09

N.v. Van Ende & Roxy is een industriële wasserij langs de Lierseweg in Herentals. Het bedrijf kampte met een nijpend tekort aan ruimte. Op basis van een gedeeltelijk positief planologisch attest werd een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt. Dat PRUP werd bij MB 07.06.2012 goedgekeurd.

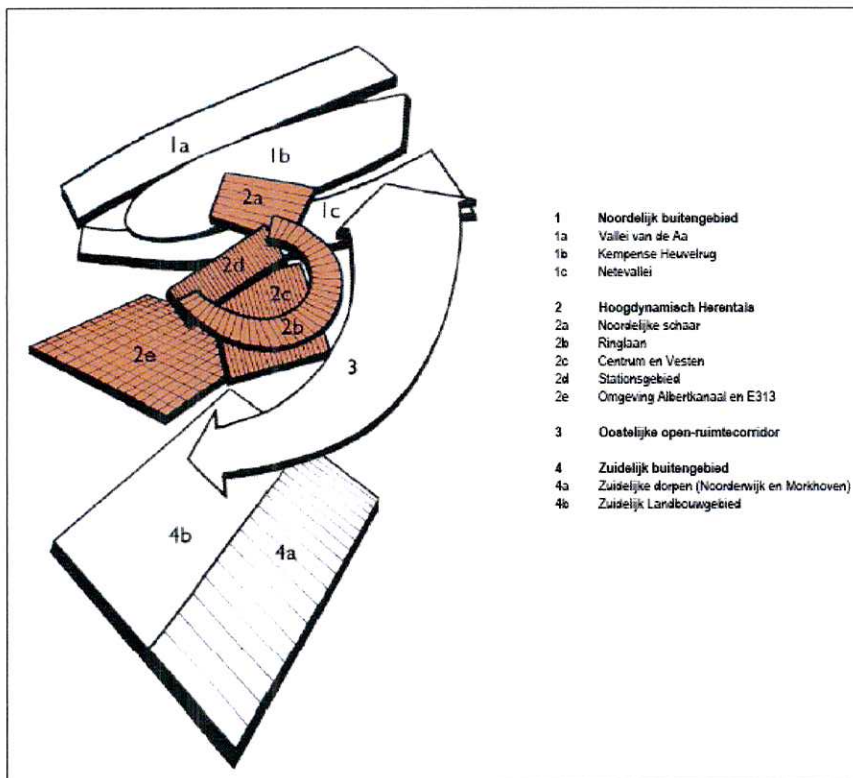
4.8. Ruimtelijk Structuurplan Herentals (GRS-Herentals)⁴

.....**kaarten 10, 11 en 12**

Uit het GRS-Herentals – gewenste ruimtelijke structuur – werden de relevante elementen geput.

- Er kunnen naar de gewenste ruimtelijke structuur 4 deelruimten onderscheiden worden. Deze deelruimten worden nog verder onderverdeeld in subdeelruimten, naargelang hun specifieke karakter.
- Het plan-/studiegebied behoort tot deelruimte 2 'Hoogdynamisch Herentals' meer bepaald tot de subdeelruimte 2e 'Omgeving Albertkanaal en E313'. Relevant daaromtrent : *"Een aangepast ontwikkelingsperspectief voor de aanwezige zonevreemde woningen en woonkorrels. De mogelijkheden voor de geïsoleerde woningen moeten geval per geval onderzocht worden. Algemeen kan gesteld worden dat gestreefd wordt naar het behoud en integratie van de aanwezige woonkorrels."*

⁴ Het Ruimtelijk Structuurplan Herentals werd door de deputatie van de provincie Antwerpen goedgekeurd op 26.08.2010.



kaart 11 GRS-Herentals
Gewenste ruimtelijke structuur
Deelruimten en subdeelruimten

- **Gewenste deelstructuur – nederzettingsstructuur**
Afwegingskader zonevrije woningen - volgende uitgangspunten vormen de basis voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid inzake zonevrije woningen:
 - **De vergunningstoestand, de visie van de Vlaamse regering zoals beschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de geldende regelgeving terzake vormen het uitgangspunt voor het te voeren beleid.**
 - De gemeente werkt een lange termijnoplossing uit voor de bestaande en vergunde zonevrije woningen op haar grondgebied. **Voor het merendeel betekent dit het geven van voldoende mogelijkheden voor instandhouding en verbouwingen.**
 - **Woningen worden niet herbestemd** – dit betekent dat de bestemming niet gewijzigd of gelijkgesteld wordt aan woongebied, landelijk woongebied of woonpark zoals omschreven in het gewestplan – maar kunnen wel meer zekerheid krijgen over mogelijkheden en beperkingen. Het heropbouwen van bestaande vergunde woningen in ruimtelijk kwetsbare gebieden wordt over het algemeen omwille van de beperkte draagkracht van deze gebieden niet wenselijk geacht. In bijzondere gevallen, wanneer kan aangetoond worden dat de feitelijke ruimtelijke draagkracht voldoende hoog is, kan het heropbouwen van een bestaande vergunde woning na vernieling door storm of brand (in geval van overmacht) worden toegestaan. Gelet op het feit dat de huidige wetgeving deze uitzondering niet voorziet, betreft het een suggestie aan de hogere overheid.
 - De gemeente pakt de problematiek op een gediversifieerde en gebiedsgerichte wijze aan. Dat betekent dat ingespeeld wordt op de rol van delen van de gemeente, maar ook op concrete situaties in deze delen. Het afwegingskader wordt bepaald door de (synthese van de) gewenste ruimtelijke structuur van de

gemeente. Daarnaast speelt de specifieke situatie ter plaatse (bijvoorbeeld de nabijheid van een waterloop, de uitrusting van een weg, bouwfysische toestand, ...) een rol. Een eerste aanzet tot diversificatie en gebiedsgerichte uitwerking wordt meegegeven in het structuurplan. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen verspreide zonevrije woningen en concentraties van zonevrije woningen. De concentraties zonevrije woningen worden in beleidstermen vertaald naar woonkernen. Deze worden in het kader van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 aangaande de bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen gelegen buiten de geëigende bestemmingszone als gebouwengroep beschouwd. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen verschillende types van woonkernen. Het is in geen geval de bedoeling om het aanbod bebouwbare percelen binnen woonkernen op te drijven. De ontwikkelingsperspectieven zijn voorlopig en enkel van toepassing op bestaande (vergunde) zonevrije woningen.

- Aangezien de problematiek zich situeert op het niveau van uitvoeringsplannen en vanwege de genoemde diversificatie is geen allesomvattende korte termijnoplossing mogelijk. De gemeente zal de problematiek van de zonevrije woningen samen met andere problematieken stap voor stap in de verscheidene ruimtelijke uitvoeringsplannen behandelen. Concreet zal de gemeente dus voor die gevallen waar ze de decretale regeling gepast acht, geen ruimtelijke uitvoeringsplan opmaken. Hierdoor heeft de gemeente de kans om zich te concentreren op die locaties waar een gebiedsspecifieke regeling gewenst, aangewezen of prioritair is.
- Markante en beeldbepalende gebouwen die belangrijk zijn vanwege hun historische achtergrond (hofstede, landhuis, verlaten landbouwbedrijf, ...) hebben in veel gevallen een belangrijk bouwvolume. Het is noodzakelijk om voor deze woningen/gebouwen een passend ontwikkelingsperspectief te bieden

zodat de blijvende aanwending van deze eigendommen mogelijk kan gemaakt worden.

- Op basis van een gebiedsgerichte benadering kunnen voorlopig 5 types van zonevrije woonkernen worden onderscheiden:
 - Type I: buiten ruimtelijk kwetsbaar gebied.
 - **Type II: in ruimtelijk kwetsbaar gebied.**
 - Type III: binnen bovenlokale ruimtelijke ruimten.
 - Type IV: aansluitend bij woongebied in ruime zin.
 - Type V: aansluitend bij concentraties weekendverblijven.
- De geselecteerde woonkernen en bijhorende ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en voorlopig aan te nemen. De selecties van de woonkernen en bijhorende ontwikkelingsperspectieven kunnen in op te stellen ruimtelijke uitvoeringsplannen wijzigen en verder verfijnd worden. Dit hoofdzakelijk op basis van bijkomend onderzoek op perceelsniveau (o.a. vergunningstoestand van de woningen).
- **'Hazenpad' betreft een woonkern type II.**
- Woonkern typ II omvat slechts 3 concentraties die in ruimtelijk kwetsbaar gebied gelegen zijn: 17 – Vuilvoort, 40 – Hazenpad en 41 – Meivuurstraat. **De gemeente opteert de historisch gegroeide concentraties woningen te Hazenpad en Meivuurstraat te behouden.** Volgens de gemeente is de gewestplanbestemming als kwetsbaar gebied achterhaald door de sterke aantasting en versnippering van deze gebieden. Onderzoek op perceelsniveau moet uitwijzen of deze woonkernen (40 – Hazenpad en 41 – Meivuurstraat) kunnen opgenomen worden in een gebiedsgericht RUP. Om de natuur- en landschapswaarden en het onbebouwd karakter van de gebieden te behouden wordt een beperkend beleid t.a.v. deze woonkernen voorgesteld:
 - Herbouwen buiten een geval van overmacht is niet toegelaten.

- Met uitzondering van een geval van overmacht (brand, ontploffing, storm, ...) kan men bij de bestaande zonevreemde woningen, die gelegen zijn buiten de geselecteerde woonkorrel enkel onderhouds-, instandhoudings- en afbraakwerken uitvoeren. Verbouwen kan enkel binnen het bestaande gabarit (bouwwolume).
- De woningen kunnen eventueel uitbreiden om redenen van wooncomfort tot maximum 700 m³ bruto. De volumevermeerdering mag echter niet meer dan 50 % bedragen.
- Functiewijzigingen alsook het toevoegen van complementaire functies is niet toegelaten.
- ***Gelet op het feit dat de woonkorrel Hazenpad op de grens met de gemeente Grobbendonk gelegen is en in de onmiddellijke omgeving op het grondgebied van Grobbendonk ook zonevreemde woningen gelegen zijn kan in het kader van de opmaak van een RUP overleg worden gepleegd met de gemeente Grobbendonk.***
- Acties
 - Opmaak RUP 'Hazenpad': voorbereidend onderzoek op perceelsniveau ter motivatie en ondersteuning van het RUP 'Hazenpad' met als doel de ontwikkelingsperspectieven voor deze woonkorrel verder uit te werken.
 - Overleg met hogere overheid over ontwikkelingsperspectieven zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied. De heropbouw van bestaande, vergunde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied met voldoende draagkracht moet in geval van storm of brand (overmacht) mogelijk worden.
- **Gewenste deelstructuur – economische structuur.....kaart 12**
 - De stad stelt een verdere differentiatie van de bedrijventerreinen op haar grondgebied voor door een opdeling en onderscheid te maken tussen 3 strategische gebieden voor economische ontwikkelingen: 'Herentals stad', 'Herentals poort'

- en de 'Kempische poort'. Deze 3 ruimten zijn structuurbepalend voor de ruimtelijk-economische structuur van de stad.
- De 'Kempische poort' wordt gezien als de concentratie van regionale bedrijventerreinen in de omgeving van de infrastructuurbundel E313 – Albertkanaal.
 - Volgende regionale bedrijventerreinen behoren tot de 'Kempische poort':
 - Wolfstee – Klein Gent;
 - De Beukelaer – Pareinlaan;
 - Heirenbroek met inbegrip van de betoncentrale Lierseweg;
 - Lierseweg West.
 - Ontwikkelingsperspectieven bedrijventerreinen.
 - ***Kempische poort***
De Vlaamse regering streeft in een gebied dat zich uitstrekt van de Antwerpse haven tot de Nederlandse grens naar een gestructureerde afhandeling van het goederenvervoer door bundeling van ladingen. De Vlaamse overheid voert daarvoor een aanbodbeleid voor gemengde bedrijventerreinen, multimodaal ontsloten terreinen (water en/of spoor) en transport- en distributiezones. Deze regionale bedrijventerreinen en samenhangend goederenvervoer vormen de economische basis van het Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA).
In het kader van het ENA nam de Vlaamse regering de beslissing om het gebied Heirenbroek (het agrarisch gebied tussen Rietbroek, Albertkanaal en Lange Eerselsstraat) om te vormen tot een bijkomend watergebonden en gemengd regionaal bedrijventerrein (36,5 ha). De Vlaamse regering heeft hiervoor een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt dat definitief vastgesteld werd op 04.12.2009.

➤ **Lierseweg West**

Dit bedrijventerrein sluit aan bij een groter bedrijventerrein in Grobbendonk. Watergebonden ontwikkelingen worden gestimuleerd. Bijkomende grootschalige detailhandelszaken worden uitgesloten vanwege de perifere ligging ten opzichte van het centrum van Herentals.

➤ **Specifieke bedrijventerreinen**

De voormalige kazerne langs de Lierseweg. Het oorspronkelijk militair domein werd via een gewestplanwijziging omgevormd naar recreatiegebied. Anno 2007 stelde de provincie een RUP op om de bestemming te wijzigen naar openbaar nut met de bedoeling om op de site een penitentiare instelling onder te brengen. In 2009 werd het planningsproces stopgezet.

De gemeente is van mening dat de bestemming 'recreatiegebied' achterhaald is. Gelet op de bestaande bebouwing suggereert de gemeente om de site om te vormen tot specifiek bedrijventerrein met als concrete bestemming: kantoorachtigen annex complementaire functies (o.a. doorstroomsite voor startende kmo's, congrescentrum, sociale economiebedrijven, ...).

➤ **Verspreide bedrijven – eiland-bedrijven**

o.a. Wasserij Van Ende – Roxy en Hadibouw. Deze bedrijven zijn juridisch goed gelegen, maar worden omgeven door andere functies dan bedrijvigheid.

➤ **Kleinhandelsconcentraties type II**

De selectie van een aantal grootschalige kleinhandelsconcentraties die vermoedelijk samenhangen met het kleinstedelijk gebied gebeurde in het provinciaal ruimtelijk structuurplan. De effectieve ruimtelijke afbakening van deze concentraties van provinciaal niveau gebeurt bij de nadere uitwerking van de afbakening van het kleinstedelijk gebied.

Door de eerder perifere ligging van de handelsconcentratie en het specifieke karakter van de Lierseweg ten westen van de spoorweg is de verdere ontwikkeling van een kleinhandelsconcentratie niet evident. De stad suggereert de provincie dit gebied de ontwikkelingsperspectieven aan te reiken van een kleinhandelsconcentratie type III. Dit betekent dat de concentratie kan behouden blijven, geherstructureerd worden of dat er geopteerd wordt voor een scenario van afbouw. Een invulling van de industriezone, zoals aangeduid op het gewestplan is aangegeven.

Opmerking

De gewenste ruimtelijke-economische structuur opgenomen in het GRS-Herentals is mede oorzaak van verdere versnippering en aantasting van het plangebied en directe omgeving.

4.9. Ruimtelijk Structuurplan Grobbendonk (GRS-Grobbendonk)⁵kaart 13

Uit het GRS-Grobbendonk – gewenste ruimtelijke structuur – werden de relevante elementen geput.

- ❑ De site palende aan Herentals behoort tot de deelruimte 'De infrastructuurbundel E313 – Albertkanaal'.
- ❑ Doelstelling zijn:
 - Economisch netwerk van het Albertkanaal lokaal ondersteunen;
 - duidelijke ontwikkelingsperspectieven voor de bebouwing in de infrastructuurbundel;
 - duidelijke ontwikkelingsperspectieven voor recreatie;
 - groene verbindingen behouden.

⁵ Het Ruimtelijk Structuurplan Grobbendonk werd door de deputatie van de provincie Antwerpen goedgekeurd op 25 januari 2007.

- Het woongebied 'Meirhoeve' staat vermeld als een 'groene woonwijk'. Groene woonwijken zijn gebieden waarin de gemiddelde woondichtheid gering is en de groene ruimten verhoudingsgewijs een grote oppervlakte beslaan. Het zijn meestal verkavelingen met ruime percelen en grote villa's (open bebouwingsstructuur). Ze werden meestal ontwikkeld op de eigendommen van buitenhuizen of kastelen. In principe zijn in deze woonwijken geen voorzieningen aanwezig en is er geen binding met een dorpskern. 'Meirhoeven' betreft een oorspronkelijk gehucht dat later werd uitgebreid met verkavelingen. Door zijn ligging in bosgebied heeft het, het karakter van een groen woonwijk.
In een groene woonwijk wordt geen stimulerend beleid gevoerd. Woningen kunnen hier ontwikkeld worden binnen de juridische voorraad en op terreinen die volledig worden omsloten door bebouwing (= afwerken van de woonwijken).
- M.b.t. het bedrijventerrein langs de Lierseweg op de grens van Herentals en Grobbendonk wordt gesteld dat het op provinciaal niveau geselecteerd is als een kleinhandelslint type III. Afhankelijk van de opname van het kleinhandelslint in het stedelijk gebied Herentals zullen ontwikkelingsperspectieven door de provincie worden vastgelegd. De gemeente wenst hiervoor reeds enkele aanbevelingen te doen:
 - Het bedrijventerrein Herentals/Grobbendonk wordt niet verder ontwikkeld op het grondgebied van Grobbendonk. Het bedrijventerrein is zo goed als volledig ingenomen door garagebedrijven en aanverwanten. Aansnijden van het naastliggend bosgebied is in geen geval mogelijk vanwege de selectie als provinciaal natuurverbindingsgebied.
 - De gemeente wenst op dit bedrijventerrein het type bedrijvigheid te behouden en geen zware industrie toe te laten. Dit gezien de ligging nabij een woonomgeving (groene woonwijk Meirhoeven). Het bestaande type bedrijvigheid (garages en aanverwanten) stelt geen problemen.

□ **Afwegingskader zonevreemde woningen**

- De afwegingskaders voor zonevreemde constructies zijn afgeleid van de gewenste ruimtelijke structuur. In de gemeente Grobbendonk zijn er in principe slechts 3 mogelijkheden: ofwel is iets gelegen in een ruimtelijk kwetsbaar gebied, ofwel in/nabij een bebouwingsconcentratie ofwel in een structureel landbouwgebied.
- **Voor het beleid m.b.t. de zonevreemde woningen worden de decretale bepalingen als uitgangspunt genomen.** Er worden echter uitzonderingen voorzien:
 - Zonevreemde markante gebouwen: om de erfgoedwaarden zo goed mogelijk te bewaren gelden voor deze gebouwen specifieke ontwikkelingsperspectieven.
 - **Grenscorrecties van het gewestplan:** vergunde zonevreemde woningen van voor het gewestplan kunnen opgenomen worden in een woongebied in ruime zin ter correctie van het gewestplan indien het perceel reeds gedeeltelijk in woongebied gelegen is. Wanneer de woning (deels) gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied zal deze ruimte elders gecompenseerd worden in zoverre meer ruimte wordt ingenomen, dan decretaal wordt toegestaan.
 - **Woonkorrels.** Voor clusters van zonevreemde woningen (woonkorrels) gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied en zonevreemde woningen in goedgekeurd verkaveling(sakkoord)en wenst de gemeente een uitzondering te maken en deze woningen zekere ontwikkelingsperspectieven toe te kennen. Momenteel geldt voor deze woningen een instandhoudingsbeleid. **De gemeente wenst voor de clusters en verkavelingen ruimere ontwikkelingsperspectieven toe te kennen.**
- **Onder een 'cluster van woningen' (= woonkorrel) wordt verstaan een groep van minimaal 4 vergunde woningen waar-**

van de onderlinge afstand tussen de woningen minder dan 70 m bedraagt. Er dient gemeten te worden vanaf het midden van de bebouwing die op het perceel aanwezig is.

- **Clusters van vergunde, zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied en woningen in verkaveling(sakkoord)en kunnen als woonkorrel worden afgebakend na bijkomende planologische toetsing op perceelsniveau.** Dit dient te gebeuren bij de opmaak van het RUP.
- Voor de verschillende clusters van zonevreemde woningen zal er per entiteit een RUP worden opgemaakt. Hierbij zullen per entiteit ontwikkelingsperspectieven bepaald worden. Enkele algemene ontwikkelingsperspectieven wenst de gemeente al vast te leggen:
 - Er wordt aan de zonevreemde woningen **geen uitbreidingsoppervlakte** toegestaan, **beperkte volume-uitbreidingen** (zoals het vervangen van een plat door een hellend dak) kunnen worden toegestaan (m.a.w. er wordt geen bijkomend ruimtelijk kwetsbaar gebied aangesneden).
 - Enkel in zoverre deze kwetsbare ruimte krachtens de huidige bepalingen van het decreet niet kan worden ingenomen door de huidige bestemming, zal de verloren gegane kwetsbare ruimte elders worden gecompenseerd.
 - De overige ontwikkelingsperspectieven (inpassing) voor de woonkorrels zullen worden vastgelegd na de voornoemde bijkomende planologische toetsing op perceelsniveau.
 - **Andere functies dan residentieel wonen zijn niet mogelijk in woonkorrels in ruimtelijk kwetsbare gebieden.**

□ **Bindende acties**

Opmaken van een RUP per woonkorrel en een RUP verspreide zonevreemde woningen met als doel het afbakenen van de woonkorrels en het aanduiden van de verspreide zonevreemde woningen en het eenduidig vastleggen van de ontwikkelingsperspectieven ervoor.

4.10. Bestaande regelgeving inzake zonevreemde woningen

□ **Problematiek zonevreemde woningen**

Sinds de totstandkoming van de gewestplannen is er voor vele woningen het probleem van 'zonevreemdheid' ontstaan. Zonevreemde woningen zijn weliswaar veelal opgericht met een geldige bouwvergunning, maar zijn ingeplant op een locatie waar 'wonen' strijdig is met de bestemmingsvoorschriften van de geldende plannen (gewestplan, APA, BPA).

Het probleem stelt zich niet zozeer in het bestaan van deze woningen op zich, maar wel in het feit dat de eigenaars ervan beperkt worden in hun mogelijkheden om hun woning te renoveren, te verbouwen, uit te breiden of af te breken voor nieuwbouw. Om hier aan tegemoet te komen voorziet de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening basisrechten voor de zonevreemde woningen. **De Codex laat de gemeente tevens toe om deze basisrechten aan te vullen en uit te breiden via de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan.**

□ **Verbouwen, herbouwen en uitbreiden zonevreemde woningen**

- Inzake zonevreemde woningen geldt dat voor alle bestemmingsgebieden de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen voor het **verbouwen** van een bestaande zonevreemde woning, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.
- **Herbouwen op dezelfde plaats**, d.w.z. dat de nieuwe woning ten minste drie kwart van de bestaande woonoppervlakte

overlapt, is mogelijk indien het aantal woongelegenheden behouden blijft. Als het bestaande bouwvolume⁶ meer dan 1.000 m³ bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1.000 m³. Herbouwen op dezelfde plaats is niet mogelijk in ruimtelijk kwetsbaar gebied⁷ – met uitzondering van parkgebied – en recreatiegebied.

- **Herbouwen op een gewijzigde plaats** kan enkel indien voldaan wordt aan alle vereisten, zijnde:
 - Het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal.
 - Voor het verbouwen is ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar:
 - de woning is getroffen door een rooilijn;
 - de woning bevindt zich in een achteruitbouwzone;
 - de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening.
 - Ten minste één van volgende voorwaarden is vervuld:
 - de herbouwde woning krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie;
 - de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op.

⁶ Het bruto volume van een constructie en haar fysieke aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld.

⁷ Onder de ruimtelijk kwetsbare gebieden worden verstaan de groengebieden, natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde, natuurreservaten, natuurontwikkelingsgebieden, parkgebieden, bosgebieden, valleigebieden, brongebieden, agrarische gebieden met ecologische waarde of belang, grote eenheden natuur, grote eenheden natuur in ontwikkeling en de ermee vergelijkbare gebieden, aangeduid op de plannen van aanleg, alsook de beschermde duingebieden en voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden.

Als het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m³ bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1.000 m³.

Herbouwen op een gewijzigde plaats is niet mogelijk in ruimtelijk kwetsbaar gebied – met uitzondering van parkgebied – en recreatiegebied.

- Het **uitbreiden** van een bestaande zonevreemde woning is vergoedbaar, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m³ en op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal. Uitbreiden kan niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied – met uitzondering van parkgebied – en recreatiegebied.
- **Herstelwerken bij vernietiging of beschadiging door vreemde oorzaak**

Als een zonevreemde woning vernield of beschadigd werd ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend, kunnen herstelwerken worden vergoed, in afwijking van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

- De woning werd in het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging daadwerkelijk bewoond.
- De aanvraag gebeurt binnen de 3 jaar na de toekenning van het verzekeringsbedrag of, zo de vernieling of beschadiging niet door een verzekering gedekt zijn, binnen de 5 jaar na het optreden van deze vernieling of beschadiging.
- Het bouwvolume van de herstelde woning blijft beperkt tot:
 - het vergoede of vergoed geachte bouwvolume, met een maximum van 1.000 m³, indien de woning gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde;

- 1.000 m³, indien de woning gelegen is in een ruimtelijk niet kwetsbaar gebied, in een parkgebied of in een agrarisch gebied met ecologisch belang of ecologische waarde.

❑ **Afwerkingsregel**

Voor een perceel dat niet voor woningbouw bestemd is, kan desalniettemin een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning worden afgegeven, indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

- De nieuwe woning is van:
 - hetzij het driesgevel type, in welk geval zij aangebouwd wordt bij een wachtmuur van een bestaande woning op een belendend perceel;
 - hetzij het gesloten type, in welk geval zij gebouwd wordt op een perceel dat gelegen is tussen twee wachtmuren.
- Het perceel waarop de nieuwe woning opgericht wordt, heeft een oppervlakte van ten hoogste 650 m².
- Het bouwvolume van de nieuwe woning bedraagt ten hoogste 1.000 m³.
- De aanpalende bestaande woning of woningen is of zijn per 1 september 2009 op het ogenblik van de vergunningsaanvraag voor de nieuwe woning hoofdzakelijk vergund en niet verkrot.

De afwerkingsregel is niet van toepassing in ruimtelijk kwetsbaar gebied.

❑ **Toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen**

De Vlaamse regering heeft bij besluit een aantal zonevreemde functiewijzigingen vergunbaar gemaakt. Daaruit de relevante info. Dit besluit geldt enkel voor:

- bestaande, niet verkrotte⁸, hoofdzakelijk vergunde⁹ gebouwen of gebouwencomplexen;
- niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied (met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde) of recreatiegebieden.
- Woning gedeeltelijk gebruiken (kantoor, vrij beroep, diensten-functie) is vergunbaar als aan al de volgende voorwaarden voldaan is:
 - de kantoorfunctie is niet groter dan 100 m²;
 - het woongedeelte is groter dan het kantoorgedeelte.
- Woning voorzien van gastenkamers (bed&breakfast, gastenkamers, ...) is vergunbaar als aan al de volgende voorwaarden voldaan is:
 - niet meer dan 8 gastenkamers;
 - geen enkele vorm van restaurant of café;
 - de aanvraag wordt voor voorafgaand advies voorgelegd aan Toerisme Vlaanderen;
 - gelegen aan een voldoende uitgeruste weg¹⁰;
 - het gebruiken als gastenkamers is mogelijk zonder ingrijpende werken.

⁸ Niet voldoende aan de elementaire eisen van stabiliteit.

⁹ Een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat:

- ❑ bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft;
- ❑ overige constructies (dus ook woningen) slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste 90 % van het bruto-bouwvolume van de constructie vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft.

¹⁰ Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet.

- Wonen in een zonevreemd gebouw dat voorheen niet als woning vergund was is vergunbaar als aan al de volgende voorwaarden voldaan is:
 - het was een landbouwgebouw;
 - maximaal één eengezinswoning per gebouwencomplex;
 - het gebouw of gebouwencomplex moet deel uitmaken van een gebouwengroep¹¹;
 - in de ruimere omgeving¹² komen nog gebouwen voor met de vergunde functie wonen;
 - gelegen aan een voldoende uitgeruste weg;
 - het gebouw kan bewoond worden zonder ingrijpende werken.
- Een gebouw in landbouwgebied gebruiken voor louter opslag is vergunbaar als aan al de volgende voorwaarden voldaan is:
 - het gebouw of gebouwencomplex maakt deel uit van een gebouwengroep;
 - gelegen aan een voldoende uitgeruste weg;
 - het nieuwe gebruik is mogelijk zonder ingrijpende werken.
- Een gebouw in landbouwgebied gebruiken voor paardenhouderij, manège, dierenasiel, dierenpension, dierenartsenpraktijk, jeugdlogies, tuinaanlegbedrijf, dierentherapie (waarbij dieren gebruikt worden als therapie voor mensen), opleiding- of therapiecentrum met verblijf is vergunbaar als aan al de volgende voorwaarden voldaan is:
 - gelegen aan een voldoende uitgeruste weg;
 - het nieuwe gebruik is mogelijk zonder ingrijpende werken;
 - onderschikte functies (handel, horeca, kantoorfunctie of diensten) die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de hoofdfunctie maximaal 100 m².
- Wonen in een voormalig landbouwbedrijf is vergunbaar als aan al de volgende voorwaarden voldaan is:
 - de bedrijfswoning en de fysiek aansluitende aanhorigheden krijgen als nieuw gebruik wonen, met uitsluiting van meergezinswoningen maar met inbegrip van tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft;
 - de bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en kunnen alleen een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen, of als accommodatie voor tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft;
 - het nieuwe gebruik is mogelijk zonder ingrijpende werken.

Overzicht van wat kan/mag in ruimtelijk niet-kwetsbaar gebied, niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied.

- ☐ Tegenbewijs, van vermoeden van vergunning, kan niet meer worden geleverd eens de constructie 1 jaar als vergund geacht opgenomen is in het vergunningenregister.
- ☐ Herbouwen op dezelfde of gewijzigde plaats.
- ☐ Uitbreiden.
- ☐ Afwerkingsregel.
- ☐ Functiewijzigingen.

¹¹ Minstens 3 gebouwen of gebouwencomplexen, al dan niet aan dezelfde kant van de straat gelegen, die samen geen functioneel, maar wel een ruimtelijk aangesloten geheel vormen.

¹² Omgeving die ruimtelijk aansluit bij gebouwen of gebouwencomplex, steeds beperkt tot een maximum van 200 m.

5. PLAN- & STUDIEGEBIED

5.1. Juridische & feitelijke toestand

Om planologische redenen wordt er een onderscheid gemaakt tussen het plangebied en studiegebied: studiegebied = plangebied + onmiddellijke omgeving.

De juridische toestand en de bestaande toestand van het studiegebied zijn weergegeven op afzonderlijke plannen:

- ☐ Feitelijke toestand annex fotoreeks
- ☐ Juridische toestand

5.1.1. Toelichting bij de juridische toestand

Op het plan “juridische toestand” werd de juridische context - het wet-
telijk instrumentarium (plannen en verordeningen) dat op het studie-
gebied van toepassing is en daaruit voortvloeiende beperkingen inzake
planning binnen het gebied – uitgetekend.

Met betrekking tot het studiegebied dat onderwerp uitmaakt van deze
nota zijn volgende plannen en verordeningen van kracht:

- ☐ **Gewestplan Herentals – Mol KB 28.07.1978.....kaart 14**

Het plangebied is volledig gelegen in ‘natuurgebied’.

Ten westen van het plangebied is een ‘woongebied’ gesitueerd.

Tussen de Lierseweg/Herentalsesteenweg en Albertkanaal is het ge-
bied ingekleurd als ‘industriegebied’.

Ten zuiden van de Lierseweg/Herentalsesteenweg is ‘woongebied’,
‘woongebied met landelijk karakter’ en beperkt ‘industriegebied’ ge-
legen.

Ten zuiden van het plangebied en de spoorlijn is het ENA-
bedrijventerrein Wolfstee – Klein Gent gesitueerd.

In het noorden paalt het plangebied ook nog aan 2 kleinere zones met
een andere inkleuring. Enerzijds betreft het een kmo-gebied en een

voormalig militair gebied dat bij gewestplanwijziging (BVR 27.07.1996)
werd omgevormd naar recreatiegebied.

- ☐ **Algemene en bijzondere Plannen van Aanleg (BPA)**

Voor het plangebied is geen APA of BPA van toepassing.

- ☐ **Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP)**

M.b.t. het studiegebied werd bij MB 07.06.2012 het PRUP ‘Van Ende &
Roxy’ goedgekeurd (cf. 4.7.)

- ☐ **VEN/IVON-gebieden**

Op het grondgebied van Herentals en Grobbendonk werden gebieden
afgebakend, maar deze zijn niet relevant in het kader van dit RUP.

- ☐ **Goedgekeurde niet – vervallen verkavelingen**

Op het plan ‘juridische toestand’ staan de afbakeningen van de rele-
vante verkavelingen in de omgeving van het plangebied ingetekend.
Tevens worden de voornaamste kenmerken vermeld: referentienum-
mer, datum van goedkeuring, aantal loten, aard van de bebouwing
(vrijstaand, gekoppeld,...) en gabarit (bouwlagen en dakvorm).
In het plangebied zijn geen verkavelingen gelegen.

- ☐ **Ruilverkaveling**

Het plangebied maakt geen deel uit van een ruilverkaveling.

- ☐ **Onteigeningsplannen**

Er is geen onteigeningsplan van toepassing binnen het plangebied.

- ☐ **Beschermde monumenten en stads-/dorpsgezichten**

In het plan-/studiegebied komen geen beschermde monumenten, ge-
klasseerde landschappen en/of stads-/dorpsgezichten voor.

❑ **Beschermde landschappen**

Ten noorden van het plangebied, aan de overzijde van het Albertkanaal, situeert zich het beschermde landschap 'De voormalige Britse basis te Herentals en Grobbendonk'.

Eveneens ten noorden van het plangebied, aan de overzijde van het Albertkanaal, situeert zich de ankerplaats 'Kasteel en Kleine Netebeemden van Grobbendonk'.

❑ **Archeologisch erfgoed**

Binnen het plangebied zijn geen archeologische vondsten gekend. Maar binnen de onmiddellijke omgeving zijn verschillende archeologische sites gekend. Zo is er ten oosten van het plangebied een lanspunt uit de bronstijd aangetroffen (grosso modo 2^{de} millenium voor Christus).

❑ **Inventaris Bouwkundig Erfgoed**

Binnen het plangebied of onmiddellijke omgeving is geen bouwkundig erfgoed dat opgenomen is in de inventaris gesitueerd.

❑ **Ruimtelijke veiligheidsrapportage**

Er is geen Seveso-inrichting gesitueerd binnen het RUP.

Er zijn binnen het plangebied geen elementen of gebieden die beschouwd kunnen worden als aandachtsgebied aanwezig.

Wel wordt er door de grenscorrecties – waarbij 'natuurgebied' wordt omgevormd naar 'woongebied' aandachtsgebied gepland.

Binnen een straal van 2 km vanaf de zuidelijke grens van het plangebied zijn er 3 Seveso-inrichtingen gelegen:

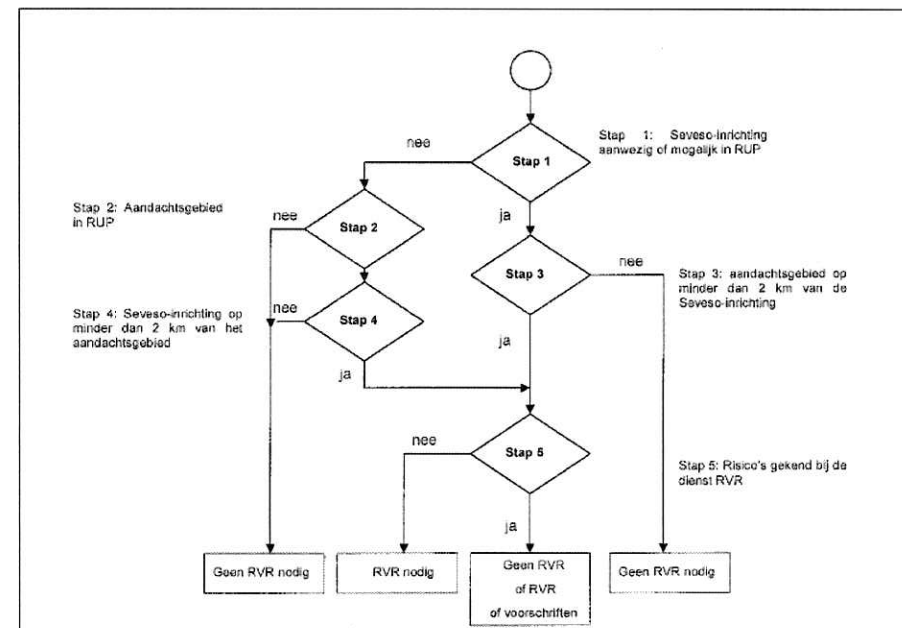
- GE Water & Process Technologie:
 - adres: Toekomstlaan 54, 2200 Herentals;
 - status: hoge drempel;
 - aangezien het gaat om een hoogdrempelig bedrijf, is het bedrijf verplicht een veiligheidsrapport op te

maken en wordt geacht dat de veiligheidsrisico's rond het bedrijf gekend zijn.

- NOF Meta Coatings Europe:
 - adres: Bouwelven 1, 2280 Grobbendonk;
 - status: lage drempel.
- L'Air Liquide Belge:
 - adres: Atealaan 29, 2270 Herenthout;
 - status: lage drempel.

De bedrijven zijn gelegen op het industrieterrein aan de zuidkant van de spoorlijn die het plangebied in het zuiden begrenst.

Als conclusie kan gesteld worden dat de opmaak van een RVR in het kader van dit RUP niet vereist is en dat de veiligheid van dit gebied t.o.v. Seveso-bedrijven gegarandeerd is.



figuur 01: Beslissingsschema ruimtelijke veiligheidsrapportage

❑ **PlanMER-screening**

In de PlanMER-screening (cf. bijlage 01) werd onderzocht of het RUP geen aanzienlijke gevolgen zal/kan hebben voor het milieu en/of er een planMER moet worden opgemaakt.

De dienst MER heeft bij schrijven van 26.05.2015 ref.

LNE/MER/SCRPL15066 aangegeven dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

❑ **Zone non-aedificandi E313**

Gelet op de ligging van het plangebied t.o.v. de E313 is het koninklijk besluit van 04.06.1958 betreffende de vrije stroken langs autosnelwegen van toepassing.

Daarin staat o.a. vermeld dat:

- de vrije stroken een breedte hebben van 30 m aan weerszijden van de grens van het domein van de autosnelweg;
- het verboden is in die stroken te bouwen, te herbouwen of bestaande bouwwerken te verbouwen;
- voorbij de 10 m, gemeten van de grens van het domein van de autosnelweg, kan de wegbeheerder afwijkingen toestaan;
- als de wegbeheerder over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsaanvraag een gunstig advies uitbrengt, wordt dat beschouwd als een toegestane afwijking.

❑ **Goedgekeurde rooilijnplannen**

De goedgekeurde rooilijnplannen worden op het plan 'juridische toestand' aangeduid met naam en datum van goedkeuring.

In het studiegebied bestaat er enkel een rooilijnplan voor Lierseweg/Herentalsesteenweg: MB 12.09.2007.

❑ **Atlas der buurtwegen**

In het plangebied komt enkel op het grondgebied Herentals een buurtweg (nr. 45) voor opgenomen in de atlas der buurtwegen.

De buurtweg staat ingetekend op het plan 'juridische toestand'.

❑ **Atlas der waterlopen**

In het plangebied komt op het grondgebied Grobbendonk de waterloop van 2^{de} categorie 'Bouwelse Goorbeek' voor.

De waterloop staat ingetekend op het plan 'juridische toestand'.

❑ **Overstromingsgebied.....kaart 15**

In het plangebied komen geen recent overstroomde gebieden (ROG) en/of risicozones voor overstromingen voor.

Op het grondgebied van Grobbendonk, in het noordwesten van het plangebied, is een zone gesitueerd die op de kaarten als van nature overstroombaar gebied (NOG) en mogelijk overstromingsgevoelig is ingekleurd.

❑ **Eigendomsstructuren**

De belangrijkste eigenaars binnen het plangebied werden aangeduid op het plan 'juridische toestand'.

❑ **Goedgekeurde bouwvergunningen**

Op het plan 'juridische toestand' werden de percelen waarop de belangrijkste bouwvergunningen rusten aangegeven.

Bij aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning moet door de aanvrager aangetoond worden dat de huidige gebouwen en constructies geacht vergund zijn.

❑ **Recht van voorkoop.....kaart 16**

Een groot deel van het plangebied heeft inzake 'recht van voorkoop' de VLM als begunstigde.

5.1.2. Toelichting bij de feitelijke toestand

Op het plan 'feitelijke toestand' werd de bestaande structuur van het studiegebied gedetailleerd uitgetekend.

Op dit plan wordt de visuele waarneming van de ruimte weergegeven, die begrensd wordt door het uitzicht vanuit het openbaar domein. Op het plan zijn weergegeven:

- ❑ bebouwing met gabarit (aantal bouwlagen en dakvorm) en gelijkvloerse functie;
- ❑ onbebouwde oppervlakten met functie;
- ❑ toegangen tot...;
- ❑ erfscheidingen hoger dan 1,50 m;
- ❑ straatmeubilair bepalend voor het straatbeeld of functioneel;
- ❑ ontsluitingen uitsluitend voor voetgangers en fietsers;
- ❑ parkings;
- ❑ kenmerkende dwarsprofielen van de straten in het plangebied;

Op het plan staan ook de opnameplaatsen voor foto's aangeduid. De fotoreeks moet gezien worden als een aanvulling van het plan "feitelijke toestand".

5.2. Relevante sectorale kennis

❑ **Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan**

In het GNOP-Herentals staat m.b.t. het studiegebied vermeld:

- Algemeen landschapsbeeld: het uitzicht van dit gebied refereert nog nauwelijks naar het vroegere landschap door diepgaande ingrepen.
- Potenties: mogelijkheden inzake natuurontwikkeling zijn gelimiteerd door de dynamiek van de industriezone en andere verstedelijkingsdruk.

❑ **Biologische waarderingskaart.....kaart 17**

In het plangebied komen zowel 'biologisch waardevol' als 'complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen' voor.

Concreet zijn geen zonevreemde constructies binnen het plangebied gelegen in 'complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen'.

Wel zijn de zonevreemde constructies G11 en G13 gelegen in 'biologisch waardevol' gebied.

❑ **Landschapsatlas.....kaart 18**

Een belangrijk deel van het plangebied staat op de Landschapsatlas aangegeven als relictzone 'Bosgebied Bouwelse Heide, Meerhoeven en Goorkens'.

Op de landschapskaart van de provincie staat het plangebied aangegeven als traditioneel landschap 'Land van Herentals – Kasterlee'.

❑ **Fluxys-leidingen**

Ten oosten van het plangebied lopen leidingen van Fluxys. Dat betekent dat er bij bouwwerken randvoorwaarden gelden.

Echter komt er binnen het plangebied geen bebouwing voor in de directe omgeving van de fluxys-leidingen.

6. INHOUDELIJKE ONDERBOUWING VAN HET RUP

6.1. Historiek plangebied

- ❑ Middeleeuwen – Ferraris: grootste deel drassig grasland (Moerbroek); heide in droger noordwestelijk deel.
- ❑ 19^e eeuw: ontginning van de drassige gronden en heide voor de landbouw.
- ❑ 1855: aanleg spoorlijn.
- ❑ 1940: aanleg Albertkanaal. De geïsoleerde ligging maakt het gebied minder interessant voor de landbouw.
- ❑ Na wereldoorlog II: aanleg E313, aanleg industriegebieden en verkavelingen.

6.2. Onderzoek bestaande bebouwing

In het plangebied zijn 26 zonevreemde bouwwerken gesitueerd:

- ❑ 13 grondgebied Herentals:
 - 10 woningen
 - 1 vernielde woning
 - 1 leegstaande kippenstallencomplex
 - 1 paardenstallencomplex
- ❑ 13 grondgebied Grobbendonk:
 - 11 woningen
 - 2 vakantieverblijven

De bestaande bebouwing werd aan een screening onderworpen.

Naast de screening werd ook een voorstel tot bebouwingsmogelijkheden geformuleerd.

Daarbij volgende opmerkingen:

- ❑ De screening wordt niet in het dossier opgenomen omwille van de privacywetgeving.
- ❑ Het merendeel van de gebouwen/constructies/vakantieverblijven beschikken over een vergunning of komen in aanmerking om opgenomen te worden als geacht vergund.
- ❑ Op basis van overleg hebben de stad Herentals en de gemeente Grobbendonk beslist om de visie wat betreft het gabarit van de zonevreemde woningen op elkaar af te stemmen. Geopteerd wordt voor 2 bouwlagen met eventueel dak. Dit om enerzijds, afhankelijk van de perceelsafmetingen, voldoende tuinzone te garanderen en anderzijds de footprint zo klein mogelijk te houden.
- ❑ Aan het onderzoek kunnen geen rechten worden gekoppeld/ontleend. Bij het indienen van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning is het aan de aanvrager om aan te tonen dat de stedenbouwkundige vergunningstoestand hoofdzakelijk vergund is.

6.3. Visie - Ontwerp

Op basis van de juridische, feitelijke en relevante kennis van het studie/plangebied en gericht onderzoek werd in overleg met de verschillende actoren het ontwerp uitgetekend.

Door de aanleg van grote infrastructuur in de omgeving (spoorlijn, Albertkanaal, E313) heeft de site haar historische waarde voor de landbouw (deels feitelijk gebruik ≠ bestemming conform gewestplan) verloren.

Ook de bestemming als 'natuurgebied' (= ruimtelijk kwetsbaar gebied) op het gewestplan (= toekomst visie) is deels achterhaald door de dynamiek van de industriezones, de grootschalige detailhandel langs de Lierseweg/Herentalsesteenweg en andere verstedelijkingsdruk, met aantasting en versnippering tot gevolg. Het uitzicht van het gebied refereert nog nauwelijks naar het vroegere landschap.

Door het PRUP voor de uitbreiding van het bedrijf n.v. Van Ende & Roxy en de plannen van de stad Herentals om de voormalige kazerne langs de Lierseweg qua bestemming te wijzigen van 'recreatiegebied' naar 'specifiek bedrijventerrein' voor kantoorachtigen annex complementaire functies zal de druk op het gebied nog toenemen.

Toch wensen Herentals en Grobbendonk de bestemming als 'natuurgebied' te behouden. Vooral dan omwille van het bufferend karakter tussen wonen en kmo/industrie.

Het opzet van Herentals en Grobbendonk is om zonevrije woningen en constructies dezelfde bouw-, verbouw- en herbouwmogelijkheden te geven als zonevrije woningen en constructies gelegen in ruimtelijk niet-kwetsbare gebieden.

Het merendeel van de bestaande woningen/constructies dateren allemaal van voor de eerste inwerkingtreding van het gewestplan Heren-

tals-Mol en worden dus geacht vergund te zijn, hetgeen bij aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning nog wel moet worden aangetoond. Bovendien is het herbouwen en uitbreiden van zonevrije woningen/constructies in ruimtelijk kwetsbaar gebied conform de geldende regelgeving niet vergunbaar. Wat maakt dat de woningen o.a. niet kunnen aangepast worden aan de hedendaagse normen inzake comfort.

In het plangebied, op grondgebied Grobbendonk, komen ook 2 vakantieverblijven voor. Ook deze worden geacht vergund te zijn. Vandaar dat ook voor de vakantieverblijven voor rechtszekerheid wordt geopteerd. Daarbij werd het besluit van de Vlaamse regering houdende vaststelling van een gewestelijke verordening inzake openluchtrecreatie verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke bedrijven als leidraad gehanteerd voor de stedenbouwkundige voorschriften. Vaste/permanente bewoning wordt niet toegelaten.

Om de natuur- en landschapswaarde en het onbebouwde karakter van het gebied te behouden wordt een beperkend beleid voorgesteld:

- ❑ het is geenszins de bedoeling om extra bebouwingsmogelijkheden te creëren;
- ❑ het kappen van bomen is niet toegelaten i.f.v. uitbreiding van gebouwen hetzij binnen een straal van 30 m;
- ❑ het wijzigen van een inplanting zal o.a. getoetst worden aan de bestaande bebossing, landbouwgebruik, biologische waarden, overstromingsgevoeligheid, ...
- ❑ bij iedere aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning wordt de 'goede ruimtelijke ordening' als toetsingselement gehanteerd.

Dit alles wordt op plan gevisualiseerd door op het 'natuurgebied' een overdruk aan te brengen.

Concreet betekent dit m.b.t. het plangebied, dat:

- ❑ zonevrije woningen en constructies mogen verbouwd, herbouwd en uitgebreid worden conform de regelgeving voor zonevrije woningen en constructies in ruimtelijk niet-kwetsbaar gebied;
- ❑ bij zonevrije woningen vrijstaande gebouwen mogen worden opgericht met een maximale oppervlakte van 40 m² (begrepen in het maximum bouwvolume van 1.000 m³);
- ❑ bij zonevrije woningen en constructies bepaalde zonevrije functiewijzigingen toelaatbaar worden op voorwaarde dat gebouwen/constructies en het terrein/omgeving geschikt zijn voor de nieuwe functie. De draagkracht van de omgeving is daarbij een belangrijk toetsingselement;
- ❑ zonevrije vakantieverblijven kunnen verbouwd worden rekening houdende met een maximale grond oppervlakte en een maximaal volume. Vaste/permanente bebouwing is niet toegelaten.

Meer in detail wordt vastgelegd dat het maximum bouwvolume voor zonevrije woningen (= 1.000 m³, inclusief vrijstaande bijgebouwen) moet verdeeld worden over 2 bouwlagen en eventueel het dak. Dit om, afhankelijk van de perceelsafmetingen, enerzijds voldoende tuinzone te garanderen en anderzijds de footprint zo klein mogelijk te houden.

Voor de tuinen bij de woningen langs de Parklaan en Herentalsesteenweg wordt een logische grenscorrectie toegepast, waardoor een normaal gebruik van de huiskavel in het algemeen en de tuinen in het bijzonder mogelijk wordt.

6.4. Consequenties van het RUP

Voor 17 perceelsdelen wordt de bestemming 'natuurgebied' (art. 4.3.1.) bepaald bij KB 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgeruimteplannen en geruimteplannen opgeheven. Al deze percelen zijn gelegen op grondgebied Grobbendonk. Het betreft de percelen 204/E-deel, 204/G-deel, 204/C-deel, 208/P-deel, 208/H2-deel, 185/Z2-deel, 189/T-deel, 189/V-deel, 196/P-deel, 196/V-deel, 196/T-deel, 197/K-deel, 195/L2-deel, 199/M2-deel, 199/N2-deel, 199/L2-deel en 199/S2-deel.

7 TOETSING

7.1. Inleiding

De toetsing heeft tot doel na te gaan of het voorliggende ontwerp annex stedenbouwkundige voorschriften tegemoet komt aan de problemstellingen en aan andere geldende plannen.

7.2. Toetsing aan het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het plangebied is gelegen in het buitengebied. Naar bebouwing toe wordt dat o.a. vertaald in de doelstelling dat verdere versnippering moet worden tegengegaan.

Het RUP heeft geenszins de bedoeling om bij te dragen tot een verdere versnippering.

De hoofdbestemming van het plangebied conform het gewestplan (natuurgebied) wordt gerespecteerd. Er wordt enkel een overdruk voorzien waardoor bestaande, vergunde of geacht vergunde zonevrije woningen en constructies dezelfde basisrechten krijgen als zonevrije woningen/constructies in ruimtelijk niet-kwetsbaar gebied. Er wordt geen bijkomende bebouwing voorzien binnen het plangebied.

Het RUP 'Hazenpad' is dus in overeenstemming met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

7.3. Toetsing aan het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen

De voor het plangebied relevante items uit het ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen worden niet gehypothekeerd door het RUP 'Hazenpad'.

Bovendien ligt het plangebied niet binnen de grenzen van de voorlopige afbakening van het kleinstedelijk gebied Herentals.

Het RUP 'Hazenpad' is dus in overeenstemming met het ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen.

7.4. Toetsing aan het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Herentals

Het RUP respecteert het ontwikkelingsperspectief van de deelruimte 2 'Hoogdynamisch Herentals' meer bepaald subdeelruimte 2e 'Omgeving Albertkanaal en E313' waarin wordt gesteld dat een aangepast ontwikkelingsperspectief voor de aanwezige zonevrije woningen en woonkorrels moet worden opgemaakt met als algemeen uitgangspunt dat gestreefd wordt naar het behoud en integratie van de aanwezige woonkorrels.

Tevens stelt het GRS-Herentals dat inzake zonevrije woningen de vergunningstoestand, de visie van de Vlaamse regering zoals beschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de geldende regelgeving het uitgangspunt vormt voor het te voeren beleid. Ook hieraan komt het RUP tegemoet.

Het RUP wijkt af van het GRS-Herentals wat betreft het beperkend beleid dat in het richtinggevend deel m.b.t. de zonevrije woonkorrel 'Hazenpad' werd geformuleerd. In het GRS wordt o.a. gesteld dat:

- ☐ herbouwen buiten een geval van overmacht niet is toegelaten;
- ☐ woningen eventueel kunnen uitbreiden tot maximum 700 m³ bruto en dat functiewijzigingen alsook het toevoegen van complementaire functies niet is toegelaten.

In het RUP wordt er voor geopteerd om de geldende regelgeving inzake zonevrije woningen/constructies in ruimtelijk niet-kwetsbaar gebied toe te passen. Als verantwoording wordt gesteld dat:

- ☐ het max. volume opgenomen in het GRS-Herentals als suggestie moet worden bestempeld;
- ☐ er in het verleden in de regelgeving voor zonevrije woningen een max. volume van 750 m³ was opgenomen, maar dat in de huidige codex een max. volume van 1.000 m³ staat vermeld;

- ❑ er gestreefd wordt naar eenzelfde regelgeving voor zonevreemde woningen op de ganse grondgebieden van Herentals en Grobbendonk.

In geen geval wordt de duurzame ontwikkeling, de ruimtelijke draagkracht en de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en omgeving in het gedrang gebracht waardoor de afwijkingen als aanvaardbaar mogen/kunnen worden bestempeld.

7.5. Toetsing aan het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Grobbendonk

In het GRS-Grobbendonk staat dat het wenselijk is voor clusters van zonevreemde woningen ruimere ontwikkelingsperspectieven toe te kennen dan louter een instandhoudingsbeleid. Daaraan komt het RUP 'Hazenpad' tegemoet.

Het RUP wijkt af van het GRS-Grobbendonk, waar wordt gesteld dat:

- ❑ onder een cluster wordt verstaan een groep van minimaal 4 vergunde woningen waarvan de onderlinge afstand tussen de woningen minder dan 70 m bedraagt;
- ❑ er aan de zonevreemde woningen geen uitbreidingsoppervlakte wordt toegestaan maar dat beperkte volumeuitbreidingen wel kunnen worden toegestaan;
- ❑ andere functies dan residentieel wonen niet mogelijk zijn in ruimtelijk kwetsbare gebieden.

7.6. Watertoets.....kaarten 15

Tot dusver kende het studie-/plangebied geen problemen wat betreft de waterhuishouding. Structurele ingrepen moeten dan ook niet worden voorzien. Wel moet worden voorkomen dat naar de toekomst toe eventuele problemen m.b.t. de waterhuishouding zouden kunnen ontstaan.

Vermits het studie-/plangebied niet gelegen is in 'recent overstroomd gebied' (ROG), niet gelegen is in een 'risicozone voor overstromingen' en slechts beperkt gelegen is in 'van nature overstroombaar gebied' (NOG) houdt de toepassing van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater voldoende garanties m.b.t. een goede waterhuishouding in.

Materialen die gebruikt worden voor verhardingen van onder meer wegenis, toegangen, parkings en terrassen zullen maximaal waterdoorlatend zijn tenzij dit om milieutechnische redenen niet te verantwoorden is.

Bij toepassing van de watertoets:

- ❑ advies moet gevraagd worden aan:
 - gemeente Grobbendonk inzake gewijzigd afstromingsregime;
 - Vlaamse Milieumaatschappij inzake gewijzigd grondwaterstromingspatroon.
- ❑ Aanbevelingen:
 - als gevolg van minder infiltratie van hemelwater, moet rekening gehouden worden met een aantal randvoorwaarden om deze negatieve impact te vermijden o.a. gewestelijke, provinciale en gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten e.a.

- hemelwater moet in eerste instantie hergebruikt worden, vervolgens geïnfiltreerd en pas in laatste instantie gebufterd en vertraagd afgevoerd.

7.7. Toetsing aan de adviezen n.a.v. de plan MER - screening

De dienst MER heeft bij schrijven van 26.05.2015 ref.

LNE/MER/SCRPL15066 aangegeven dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

7.8. Planbaten / planschade

Volgens Titel II, hoofdstuk VI, afdeling 2, artikel 2.6.5 van de Vlaamse Codes is er geen planbatenheffing verschuldigd daar:

- enerzijds voor het overgrote deel van het plangebied geen bestemmingswijziging gebeurt, maar gewerkt wordt met een overdruk;

- anderzijds voor de percelen die deels omgevormd worden tot woongebied voorheen ook een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning kon verkregen worden.

7.9. Archeologie

In de algemene geldende bepalingen in de voorschriften werd een artikel opgenomen betreffende archeologie.

8. RUIMTEBALANS

Gewestplan		Verordenend grafisch plan		Gebiedsaanduidingen voor RUP's	
bestemming	m ²	Art.	bestemming	categorieën	m ²
natuurgebied	224.527 m ²	4	Overdruk hoofdzakelijk vergunde zonevreemde woningen/constructies/vakantieverblijven	Reservaat en natuur	210.569 m ²
		5	woongebied	wonen	13.958 m ²
TOTAAL	224.527 m²			TOTAAL	224.527 m²