

BIJLAGE II bij de gemeenteraadsbeslissing d.d. 18.12.2006 inzake:

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Hulshout: kennisname van het gemotiveerd advies van de GECORO in zitting van 22.11.2006 betreffende de ingekomen bezwaren en opmerkingen tijdens het openbaar onderzoek van het ontwerp Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Hulshout: weergave bezwaren.

A. BEZWAREN

1 Bezwaren met betrekking tot de agrarische structuur

1.1 Bezwaren met betrekking tot de multifunctionele tuinbouwzone

Nummers bezwaarschriften

86, 112, 134, 138

Weergave van de bezwaren

1. Gewone (grondgebonden) landbouw moet daar ook nog mogelijk blijven. Kleine percelen mogen niet worden samengevoegd voor de tuinbouw (verdwijnen kleine landschapselementen). In het informatieve deel van het GRS staat dit bij de knelpunten, kwaliteiten en kansen vermeld. Het landschap is bovendien beschermd.
2. Afbakening multifunctionele tuinbouwzone verduidelijken: in het westen moet deze zone tot aan de Oude Provinciebaan komen. Ruime uitbreiding moet mogelijk zijn.
3. Niet akkoord dat enkel ten zuiden van de Provinciebaan “grondloze teelten” worden toegelaten. Dit zou ook ten noorden van de Provinciebaan mogelijk moeten zijn (buiten de bouwvrije zone).
4. Grondloze teelten toelaten in valleigebied is in strijd met het RSPA en Hulshout behoort niet tot concentratiegebied voor grondloze tuinbouw. Vraag om toegelaten functies te definiëren.
5. De aanduiding van de multifunctionele tuinbouwzone is tegenstrijdig met de visie op Houtvenne waar staat dat een harde noordelijke grens moet worden getrokken voor de tuinbouwactiviteiten, rekening houdend met de bestaande gebruiksgronden van de professionele bedrijven en het beschermde landschap. Bovendien loopt tegen dit beschermde landschap een schorsingsprocedure bij de Raad van State.

1.2 Bezwaren met betrekking tot tuinbouw gerelateerde bedrijven

Nummers bezwaarschriften

86, 89, 112, 134

Weergave van de bezwaren

6. De huidige tuinbouw gebruikt veel water en chemische middelen. Het vervuild drainagewater komt terug in het watersysteem terecht. Dit geeft problemen voor omliggende (landbouw)gronden, het watersysteem en de gezondheid van omwonenden. Dit moet onderzocht worden in het RUP voor dit gebied.
7. De bedrijven in de multifunctionele tuinbouwstrook zijn niet verweefbaar in de omgeving. De niet-verweefbaarheid situeert zich op de volgende vlakken:

- Het is niet aanvaardbaar dat woongebied met landelijk karakter binnen zone voor tuinbouwgerelateerde functies valt. Vrees voor waardedaling bestaande woningen. Woonkwaliteit moet behouden blijven.
- Bij toenemende bedrijvigheid zal verkeersdrukke toenemen. Dit is niet aanvaardbaar omdat Provinciebaan nu al onveilig en niet comfortabel is om te fietsen en omdat de hinder voor omwonenden zal toenemen.
- Er is reeds overlast door het bedrijf “Arbor” dat een internationaal bedrijf is. De ruimtelijke draagkracht is reeds overschreden voor dit bedrijf. Verdere ruimtelijke uitbreiding is niet te verantwoorden.

Bij de bezwaren wordt een oplossing geboden voor het probleem: Bestaande bedrijven kunnen behouden blijven op de in gebruik genomen gronden, indien ze groeien moeten ze herlokaliseren. Nieuwe bedrijven en bijkomende containerteelt kunnen niet bijkomen. Geen verdere opvulling van het cluster van tuinbouwactiviteiten.

1.3 Bezwaren met betrekking tot bouwvrije zones

Nummers bezwaarschriften

112, 138, 139, 142, 148

Weergave van de bezwaren

8. Bouwvrije zones zijn te kort bij bestaande bedrijven gelegen, zodat de groeikwaliteiten van het bedrijfsleven in het gedrang komen. Afschaffen/beperken bouwvrije zones. Bouwvrije zones moeten beperkt blijven tot VEN-gebieden. Voor nieuwe landbouwbedrijven is men aan allerlei vergunningen onderhevig. Waarom nog bijkomende beperkingen? Dit is een waardevermindering van het agrarisch gebied.
9. Waarom worden sommige woningen bevoordeeld door uit de bouwvrije zone te worden gehaald en anderen niet? Waarom voorkeursbehandeling (idem voor aanduiding potentiële overstromingsgebieden)?

1.4 Bezwaren met betrekking tot afstandregels

Nummer bezwaarschrift

78

Weergave van het bezwaar

10. Er wordt bezwaar gemaakt tegen het aansnijden van het WUG R6 achter de Bunderstraat. De bezwaarindiener vermeldt dat er afstandsregels gelden van landbouwbedrijven ten opzichte van bewoning, maar dat die ook omgekeerd moeten gelden.

2. Bezwaren met betrekking tot weekendverblijven

2.1 Bezwaren met betrekking tot (illegale) weekendverblijven

Nummers bezwaarschriften

10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 45, 47, 69, 70, 79, 81, 82, 83, 84, 91, 97

Weergave van de bezwaren

11. Er moet een grondigere strategie gevonden worden om de (illegale) weekendverblijven met residentieel karakter op te lossen. Het is niet toelaatbaar dat deze blijven bestaan. Geen oplossing om voor deze bewoners een sociale woning te voorzien.

12. GRS laat deur open voor zachte recreatie in natuurgebied. Dit kan aanleiding geven tot opnieuw illegale verblijven. Dit moet verboden worden in GRS.

3. Bezwaren met betrekking tot de nederzettingsstructuur

3.1 Vraag tot omvorming van grond tot bouwgrond

Nummers bezwaarschriften

1, 3, 4, 5, 6

Weergave van de bezwaren

13. Vraag tot het bouwrijp maken van een grond

14. Woning werd ingetekend in natuurgebied, zonder rekening te houden met feitelijke toestand (bezwaar 4). Vraag tot opname in woonzone

Situatieschets

- Bezwaar 1: grond gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, aan 2 zijden omgeven door bebouwing.
- Bezwaar 3: grond gelegen in doodlopende straat in agrarisch gebied. Aan de overkant van de straat is dit bebouwd. Perceel sluit aan op woonzone met landelijk karakter
- Bezwaar 4: woning gelegen in natuurgebied. Tegen de straatkant is perceel gedeeltelijk gelegen in woongebied. Woning is vergund voor de goedkeuring van het gewestplan: woning werd bij de opmaak van het gewestplan over het hoofd gezien.
- Bezwaar 5: grond gelegen in agrarisch gebied in doodlopende straat. Er staan al andere woningen in agrarisch gebied in de omgeving van het perceel.
- Bezwaar 6: grond gelegen in agrarisch gebied, aansluitend bij bestaande woningen in woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied. Er wordt geen landbouw uitgeoefend op betreffende perceel.

3.2 Bezwaar met betrekking tot methode berekening woningbehoefte

Nummers bezwaarschriften

98, 99, 101, 102, 103, 138, 141, 143

Weergave van de bezwaren

15. De woonbehoeftestudie geldt slechts tot 2007. In bindende bepalingen concrete acties en maatregelen voorzien om bij de hogere overheden de toekomstige woonbehoefteberekening beter af te stemmen op de werkelijke behoeften voor de gemeente. Gemeente is sterk aangegroeid door inwijking waardoor er nu geen mogelijkheden meer zijn om iets te ontwikkelen. De methode is te veel opgedrongen door hogere overheden. Gemeentebestuur dient formeel haar bezwaar hiertegen formuleren in het definitieve GRS.

3.3 Bezwaren met betrekking tot het aansnijden/herbestemmen van WUG's

Nummers bezwaarschriften

8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 30, 31, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 91, 92, 97, 100, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 111, 138, 141, 143, 149, 150

Weergave van de bezwaren

16. WUG R1 en R2 zijn gelegen tegen de vallei van de Grote Nete en de Herenbossen. Langs de Bertelbroekstraat komen veel wandelaars om naar de Herenbossen te gaan. Door het aansnijden van R1 en R2 wordt het rustige en landelijke karakter van de weg teniet gedaan. Te dogmatische beargumentering dat deze WUG's moeten worden aangesneden omwille van historische beslissingen en het principe van aansluiting op de kern. Men zou omgekeerd, vanuit het natuurgebied kunnen redeneren, wat voor de andere zijde van de Nete wel gedaan wordt in het GRS. Is het zinvol om de schaarse open ruimte nog aan te snijden? Gebied R1 is in de loop der jaren een waardevol weiland geworden waar vele dieren zitten. In de winter komen dieren uit het bos daar foerageren. Bovendien komt waterhuishouding en natuurlijke afwatering naar de Grote Nete in het gedrang.

Eerst bestaande bouwgronden aansnijden. Volgens het GRS blijkt geen behoefte om aan te snijden voor huurwoningen, maar wel voor koopwoningen. Voorstel om de zones te vrijwaren als recreatieve zone, natuuruitbreidingsgebied, parkzone of e.v. voor de bouw van bejaardenwoningen. Er is geen behoefte om nieuwe WUG's aan te snijden volgens het GRS.

17. Onder geen beding kunnen WUG's worden opgeofferd voor een andere bestemming, zonder passende compensatie

18. Zo vlug mogelijk RUP's opstarten voor het ontwikkelen van WUG's (bezwaar 143)

3.4 Bezwaren met betrekking tot planologische ruil Hengstmorters-Heiberg

Nummers bezwaarschriften

7, 9, 29, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 93, 94, 95, 96, 122, 123, 140, 146, 147, 151

Weergave van de bezwaren

Vormelijke bezwaren

19. Het ruilgebied Hengstmorters wordt meermaals de foutieve ligging 'Ritten' of 'Eusels' of een combinatie van de twee genoemd. Dit geeft een verkeerd beeld van de correcte ligging.

20. Het nieuwe WUG wordt Heiberg genoemd. Op de kaart is te zien dat het om de zone rond de Kleine Bospleinstraat gaat. Iedereen was verward rond de zone. Deze verwarring lijkt opzettelijk en is niet aanvaardbaar. Twee interpretaties zijn mogelijk.

21. Op kaarten in het GRS staat het volledige WUG voorgesteld, terwijl al een groot deel (zeker 10ha) is ingenomen. Door de planologische ruil wordt de woonreserve in Houtvenne terug gebracht op 3 tot 4 ha. Hulshout heeft bovenop 43.5 ha WUG nog eens 3.5 ha extra: 47 ha. Dit is onaanvaardbaar.

Inhoudelijke bezwaren

22. De bezwaarindieners tekenen bezwaar aan tegen de planologische ruil Hengstmorters-Heiberg voorgesteld in het GRS.

Er is in het GRS aangetoond dat er geen behoefte is om WUG aan te snijden. Er is ook geen maatschappelijk draagvlak voor de planologische ruil. Dit is duidelijk gemaakt tijdens de informatievergadering.

De noodzaak tot het doorvoeren van een planologische ruil is niet aangetoond. In het GRS wordt gesteld dat er nog sociale koopwoningen nodig zijn, ook al is er geen behoefte om nieuwe woonuitbreidingsgebieden aan te snijden. Men zit in Hulshout al aan het plafond van sociale woningen en dit zou enkel nog de migratiedruk uit de stedelijke gebieden vergroten (en dat is tegen de principes van ruimtelijke beleidsplannen). De conclusie (p 68) dat binnen de koopsector nog inspanningen nodig zijn omdat er een tekort is van 90-tal woningen, moet worden bijgesteld: 'binnen de koopsector is het gewenste aandeel van 34 woningen binnen de planperiode bijna gerealiseerd. De verhouding koop-huurwoningen kan/zal echter meer in balans gebracht worden door de gelijkmatige verkoop van huurwoningen aan de zittende

huurders en door het verhogen van het aantal koopwoningen bij geplande gemengde (koop/huur) projecten.’ De sociale woonbehoefte wordt bovendien overschat door het aanbod voor middengroepen en doelgroepen bijkomend op te tellen.

De voorgestelde 3,5 ha overschrijdt elke proportie van de behoefte aan bijkomende sociale woningen in Hulshout.

23. Volgende argumenten worden geuit om het WUG Hengsmorters niet af te schaffen:

- Het GRS is een erg politiek “invloedrijke” studie die op geen enkele wijze rekening houdt met de toekomstige (over)leefbaarheid van de deelgemeenten, zowel op economisch, educatief, parochiaal en sociaal vlak. Dit is een politieke beslissing die ruimtelijk wordt ingekaderd. Houtvenne wordt hierbij benadeeld. Het WUG ligt binnen de kern van het dorp en de invulling ervan is kernversterkend en inbreidingsgericht. Waarom moet dit worden herbestemd tot open ruimte? Het is de enige plaats waar Houtvenne nog kan groeien en woningen zetten. Woningen gevraagd in eigen dorp en niet in Hulshout. Vraag naar woningen in Houtvenne is zeer groot, maar het aanbod aan privé-gronden zeer klein. Door de planologische ruil vermindert het aandeel in WUG nog. Er dienen dringend meer privé verkavelingen voor jonge mensen met kinderen te komen in Houtvenne. Er wordt melding gemaakt van 171 onbebouwde percelen, maar er staat niet hoe/wanneer deze telling gebeurd is en of deze percelen ooit door de eigenaars op de markt werden of zullen worden geplaatst.
- Meermaals wordt gesteld dat Houtvenne in een vochtig tot nat gebied gelegen is. Dit gebied is niet lager gelegen dan de omgeving, ligt niet in ROG/NOG en niet in een risico grondwaterzone. Een gebied die wel in ROG is gelegen (zone O12) in het zuidoosten van de gemeente kan wel ontwikkeld worden. De watertoets wordt hier ongegrond gebruik ter rechtvaardiging van de planologische ruil. Het bodemtype Lec wordt als “ongeschikt” verklaard voor bebouwing: dit is een ongegronde reden tot afwijzing van een WUG. De hoofdreden waarom dit bodemtype Lec voorkomt is te wijten aan een verwaarloosde waterhuishouding in dit gebied (reiniging van grachten laatste 30/40 jaar niet meer gebeurd). In het gebied komen 3 boude boerderijen voor. Deze bewerkten tot midden vorige eeuw de gronden in het gebied. Deze zouden dit niet doen indien deze steeds nat waren geweest. Door eigen boring werd vastgesteld dat in het bodemtype Lec de vochtigheid (niet nat) pas begon op 2 meter diepte. De “op zijn minst beperkende maatregelen” voor water zijn niet onoverkomelijk!
- Deze ruil heeft een zware financiële impact voor de eigenaars van de betreffende percelen.
- Er ligt al een ontsluiting voor het gebied klaar langs de Lijsterstraat. Bij doortrekking van deze weg kunnen min 20 privé woningen worden opgericht.

24. Volgende argumenten worden geuit om het gebied Heiberg niet te ontwikkelen:

- De ligging van dit gebied is te ver van het centrum van de gemeente (2.1 km). Dit is geen hoofdkern meer. Hiërarchie van de kernen is hier niet meer van toepassing. Er moet ook rekening gehouden worden met de vrijkomende woningen door de vergrijzing van de bevolking. Deze woningen kunnen gerenoveerd worden. Er liggen ook nog veel niet-geëxploiteerde landbouwgronden tussen de bebouwde zones die eerst kunnen opgevuld worden.
- In tegenspraak met wat in de gewenste landschappelijke structuur staat: “sterke verdere verdichting van de verstedelijkte as Hulshout-Eindeken moet vermeden worden”. In de agrarische structuur staat dat de grondgebonden landbouw alle kansen moet krijgen om duurzaam te ontwikkelen. Door een WUG in te planten verdwijnt een prachtig stuk landbouwgrond.
- Het gebied maakt geen deel uit van de “versnipperde ruimte”, maar vormt een groot open natuureiland vanaf de Grote Baan tot aan de Grote Nete. Dit soort groene, kwalitatieve doorsteken moet bewaard blijven. De afwisseling tussen weiden en landbouwteelten moet er behouden blijven. Bovendien is het gedeelte van Heiberg, grenzend aan de woningen van de Heibergstraat een feitelijk overstromingsgebied. De laagst gelegen woningen zullen waterlast ondervinden als de zone volgebouwd wordt.
- In Houtvenne wordt bodemtype PDC geweerd als WUG waar een gelijkaardig bodemtype Sdm in Hulshout wel in WUG veranderd wordt.

- Percelen binnen het nieuw WUG zijn op de diensten van het kadaster al gecorrigeerd van agrarisch gebied naar woonuitbreidingszone. De eigenaars zijn daar mondeling van op de hoogte gesteld. Dit is onrechtvaardig ten opzichte van de eigenaars van percelen in WUG Hengstmorters
- Bewoners van Eindeken zijn er altijd van uitgegaan dat deze rustige zone in een landelijke gemeente ook rustig zou blijven, omwille van de nabijheid van de Netevallei en de afstand tot het dorp. De gewestplanbestemmingen bevestigden dit. Dit moet zo behouden blijven. Door de ontwikkeling van een WUG zal de waarde van de omliggende woningen dalen (door komst van sociale woningen).
Het achterliggende landschap op de Heiberg (Heibergstraat) was voor vele mensen de reden om daar te gaan wonen. Medewerkers op het gemeentehuis hebben verzekerd dat het gebied daar groen bleef. Er wordt schade berokkend aan de levenskwaliteit.
- Een WUG is in principe bestemd voor groepswooningbouw. Eindeken/Heiberg behoort niet tot de kern, maar tot het landelijk gebied en kan geen sociale woningbouw hebben. Het landelijk gebied staat al genoeg onder druk.
Dit betekent een grote impact op het gebied: 3.5 ha aan 15 wo/ha levert meer dan 50 bijkomende woningen (+ veel bijkomende auto's). Dit gebied kan dit niet aan.

3.5 Bezwaren met betrekking tot planologische ruil Westmeerbeek - Geersbroekstraat

Nummers bezwaarschriften

110, 113, 114, 115, 117, 119, 120, 125, 127, 129, 131, 134, 145

Weergave van de bezwaren

25. Aan de ontwikkeling van het woongebied in Westmeerbeek wordt al jaren gezamenlijk gewerkt. Er is een 'structuurplan' opgesteld voor dit gebied als basis voor een gefaseerde ontwikkeling. Vergunningen worden verleend op basis van dit 'structuurplan'. Een eerste fase van de ontwikkeling (gebied O10) is op die manier vergund. Onrechtvaardig dat één gebied van deze structuurschets niet kan ontwikkeld worden en de andere wel. Rechtzekerheid en gelijkheidsbeginsel worden hier geschaad. Vreemd dat in dezelfde periode twee geheel verschillende conclusies worden getrokken (enerzijds verkavelingsvergunning en anderzijds herbestemming in GRS). Voor het gebied O10 loopt nu een proces bij de Raad van State. Voor de juridische zekerheid van de eventuele kopers moet de uitspraak hierover af te wachten. Er is gebleken dat er geen maatschappelijk draagvlak is voor de planologische ruil.
26. Niet te begrijpen dat het gebied H1 niet in aanmerking komt voor planschade. Dit is onjuist. De percelen zijn aangekocht als woonzone met de bedoeling dit te ontwikkelen. Er is voldoende aangetoond dat de ontwikkeling van het gebied gepland werd.
27. Woongebied aan de Mgr. Raeymakersstraat sluit veel meer aan bij de kern van Westmeerbeek en wordt omgeven door woongebieden en een bedrijventerrein. Het gebied aan de Geersbroekstraat is niet meer dan een lintbebouwing die tot ver in de vallei zal leiden en sluit minder goed aan bij de kern. De kern van Westmeerbeek is ook beter uitgerust dan Eindeken. Het gebied in de Geersbroekstraat is evenzeer als H1 gelegen in de open ruimte
28. Watertoets moet slechts worden toegepast bij vergunningsaanvraag, niet als argument om bestemmingen te wijzigen.
Er wordt een foute basiskaart gebruikt in het GRS. De ROG gebieden zijn groter. Bij het bekijken van de ROG kaarten, lijkt het onvoldoende om alleen H1 te herbestemmen, ook O10 en O11 moeten herbestemd worden of moeten aangeduid worden als te ontwikkelen, maar niet in deze planperiode. Ze maken allen deel uit van hetzelfde fysisch gebied. Het onontwikkelde gebied is nu voor een belangrijk gedeelte bebost en vormt een buffer tussen het industriegebied en de bebouwing. Deze functie van buffer moet behouden blijven. De gebieden kunnen ook als WUG worden aangeduid.

Het gebied H1 is afgebakend op basis van een hoogtelijn op de topografische kaart en het is opgenomen in de atlas van de overstromingsgebieden. De watertoets is negatief. Merkwaardig dat dezelfde redenering niet gevolgd wordt voor de gebieden O10 en O11. Volgens het GRS zorgen deze zones voor de afwerking van de kern. Waarom geldt de watertoets hier niet als randvoorwaarde? Het aansnijden van O10 en O11 mag geen implicaties hebben op het niet aansnijden van gebied H1. In de gemeenteraadsbeslissing voor de vergunning voor O10 staat duidelijk dat de watertoets niet werd uitgevoerd. In de vergunning wordt ook niet gesteld dat het bebouwen van O10 implicaties heeft op H1. De watertoets is bovendien het enige criterium dat de ruil “verantwoord”.

29. Door het nieuw woongebied aan de Geersbroekstraat te ontwikkelen verdwijnt de groene bufferzone en zal het woongebied reiken tot aan de Heerenbossen. Verkeer in de Vaardijkstraat zal ook sterk toenemen en de rust van de bewoners schaden.

3.6 Bezwaar met betrekking tot ontbreken visie meergezinswoningen

Nummer bezwaarschrift

32

Weergave van het bezwaar

30. De gemeentelijke visie met betrekking tot meergezinswoningen wordt niet gegeven, noch het voornemen om een RUP hiervoor op te stellen. Men zou stelling kunnen innemen van waar dit mogelijk is en waar niet, zodat mensen zouden weten als ze appartementen naast de deur kunnen krijgen of niet. Er zijn reeds slechte voorbeelden gekend in de gemeente.

3.7 Bezwaar met betrekking tot onbebouwde percelen

Nummers bezwaarschriften

138, 141, 143

Weergave van de bezwaren

31. In bindende bepalingen dienen maatregelen te worden getroffen om eigenaars van niet-bebouwde gronden te stimuleren tot verkoop/bebouwen van onbebouwde percelen. Dit zou verdichting stimuleren

3.8 Bezwaar met betrekking tot afbakening hoofddorp

Nummers bezwaarschrift

32, 134

Weergave van het bezwaar

32. In het GRS staat dat de ruimteverslindende lintbebouwing moet worden tegengegaan. De afbakening van het hoofddorp bevestigt de lintbebouwing echter. Dit is onaanvaardbaar en in tegenspraak met de goede ruimtelijke ordening. Dit is niet conform de visie over linten in het RSV en het RSPA. Er is ook een groot verschil tussen de ruimtelijke structuur van Hulshout en Eindeken. Hulshout mag verder ontwikkelen, Eindeken moet zijn landelijkheid kunnen behouden. Visie op de dealkernen moet herzien worden.

4. Bezwaren met betrekking tot mobiliteit

4.1 Bezwaren met betrekking tot de geplande brug over de Nete

Nummers bezwaarschriften

8, 30, 31, 32, 44, 46, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 80, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 92, 100, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 111, 117, 118, 121, 124, 126, 128, 130, 132, 134, 135, 136, 137, 149, 150

Weergave van de bezwaren

33. De bezwaarindieners zijn geen voorstanders van een nieuwe fiets- en voetgangersbrug over de Grote Nete. De volgende argumenten worden hierbij aangehaald:

Bestaande fietsverbindingen

- Er bestaan reeds goede fietsverbindingen over de Grote Nete (weg naar Booischot en oude spoorwegbedding). In het GRS staat ook dat het fietsnetwerk goed uitgebouwd is. Het “omrijden” maakt in werkelijkheid bijna geen verschil uit. Voor woon-werkverkeer en woon-schoolverkeer zal de brug waarschijnlijk niet veel bijdragen. Er zijn ook nog bestaande wegen tot aan de Nete die niet goed onderhouden zijn. Als deze beter onderhouden en opengesteld worden, zorgen ze voor de verbinding naar de Grote Nete. Voorstel om terug een veer in te zetten.

Brug vormt een bedreiging voor de vallei van de Grote Nete

- Brug voor fietsers en voetgangers is een eerste stap. Vrees dat dit ooit uitgroeit tot verbinding voor gemotoriseerd verkeer – in combinatie met de Joris Verhaegenlaan kan dit uitgroeien tot een ‘ring’ van Hulshout. Onomkeerbare aantasting. Vrees voor de aantasting van de rust, de veiligheid en de woonkwaliteit in het gebied. Te geldverslindend project, er zijn dringendere werken nodig in de gemeente (straten, fietspaden aan bestaande wegen, riolering).
- Brug loopt door uniek en beschermd landschap. Fauna en flora bleven daar tot op heden onaangeroerd. Dit zal door brug en weg verstoord worden. Verstoring blijft niet enkel beperkt tot traject van de brug en weg, maar ook er rond. De verstoring door versnijding en versnippering wordt niet beschreven. De afweging met natuur ontbreekt in GRS.
- Het gebied is bovendien veel te nat. Het staat regelmatig onder water, net als de aangrenzende weekendhuisjes. Een brug en een nieuwe weg betekenen een verstoring van de waterhuishouding.
- De gemeente erkent de bovenlokale rol van de vallei in het watersysteem en de natuurlijke structuur, maar dit is niet te zien in de uitwerking van het GRS.

Brug en verbinding stroken niet met hoger beleidskader

- Bouw van een brug over de Grote Nete gaat in tegen de visie van het RSPA: Grote Nete wordt gezien als kwetsbaar gebied – bijkomende voorzieningen worden niet gestimuleerd. Dit gaat ook in tegen het belang dat gehecht wordt aan de vallei van de Grote Nete en valleien in het algemeen in het GRS (versnippering moet worden vermeden). Grote Nete is ook strategisch rustgebied in RSPA.
 - Brug heeft niet enkel een toeristische functie, maar ook een functioneel karakter. Dit staat fout beargumenteerd in het GRS. Het functionele karakter is onverenigbaar met de vallei.
34. Waarom staat de visie op de brug uitvoerig beschreven bij de deelruimte Hulshout-Eindeken en niet bij de deelruimte Houtvenne?
35. Verbinding vanaf de brug tot de kern van Hulshout of het sportterrein verloopt via drukke en onveilige verkeersaders (veel uitritten). Er komen onveilige oversteekplaats voor en ook straten zonder fietspad.

4.2 Bezwaren met betrekking tot de geplande Joris Verhaegenlaan

Nummers bezwaarschriften

8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 30, 31, 32, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 91, 92, 97, 100, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 111, 116, 133, 144, 149

Weergave van de bezwaren

36. De bezwaarindieners zijn tegen het aanleggen van een nieuwe weg type III (Senator Verhaegenlaan) en halen daarbij de volgende argumenten aan:

Bedreiging van het landelijk karakter

- De weg is een bedreiging voor de rust en het landelijk karakter van de Bertelbroekstraat. De weg geeft een meer stedelijk karakter aan de buurt. Als het ware een ‘ring’ rond Hulshout. Dit is spijtig voor zowel bewoners als talrijke wandelaars. Aanslag op woonkwaliteit van zowel mens (ten noorden) en dieren (ten zuiden).

Mobiliteit/veiligheid

- De veiligheid in de doodlopende straten zal niet verbeteren, maar wel verslechteren door het drukker verkeer. Weg zal sluisverkeer mogelijk maken om verkeerslichten in centrum te vermijden.
- De aanleg van deze weg wordt te eenzijdig bekeken vanuit de visie mobiliteit. Doodlopende straten worden nu als speelterreinen gebruikt voor kinderen en dat zal verloren gaan. Deze functie komt niet naar voor in GRS. De huidige ontsluiting van de straten is al voldoende.
- De geplande weg gaat in tegen de door de hogere overheid gewenste boomstructuur in het wegennetwerk.

Nadelige invloed op de vallei van de Grote Nete

- De weg zal de natuurlijke afwatering naar de Grote Nete belemmeren en zal de penetratie van wilde dieren in het landschap verstoren. Landschap en natuurlijk karakter wordt verstoord door aanleg van de weg. Nu is er een geleidelijke overgang van bewoning naar natuur. Dit moet behouden blijven. De druk op het natuurlijk gebied wordt anders te groot. De “corridorfunctie” van de Grote Nete vermindert bovendien door de aanleg van deze weg. Categoriëring van nieuwe weg als type III A: woonstraat met hoofdfunctie verblijven: alle percelen grenzend aan deze laan zijn bijna ingenomen door huizen/tuinen. Verblijfsfunctie is hier ongeschikt.
- Bovendien er de vrees dat ook ten zuiden van de weg huizen zullen worden gebouwd.

37. Als er toch een laan moet komen: kan dan enkel voor voetgangers en fietsers, met veel bomen en groen, zodat er een mooie overgang bestaat tussen wonen en natuur. Een weg type IIIB is dan beter geschikt. Dit is tevens goed alternatief voor fietsers i.p.v. de gevaarlijke en drukke Grote Baan. Kan ook alternatief zijn voor woon-schoolverkeer en verplaatsingen naar centrum van de gemeente.

4.3 Bezwaar met betrekking tot ontbreken visie ivm parkeerdruk en veiligheid

Nummers bezwaarschriften

32, 149, 150

Weergave van de bezwaren

38. Er wordt onvoldoende aandacht geschonken aan structurele oplossing voor de huidige onveilige en kwalitatief slechte toestand van de fietsinfrastructuur.

39. De parkeerdruk in de kern van Hulshout wordt nergens als knelpunt gezien en de verkeersdoorstroming wordt nergens deftig besproken. Deze horen ook thuis in de ruimtelijke ordening.

4.4 Bezwaren met betrekking tot ontbreken mobiliteitsvisie in het GRS

Nummer bezwaarschrift

32, 149

Weergave van het bezwaar

40. Er wordt nergens concreet melding gemaakt van hoe de doelen verkeerveiligheid, de verkeersleefbaarheid en het versterken van alternatieve vervoerswijzen zal gerealiseerd worden. Nergens maakt men er gewag van om iets te doen aan de leefbaarheid van de dorpskern. Het openbaar domein kan verbeterd worden.

41. Er worden geen acties voorgesteld om sluikverkeer te beperken. Een onzeker zoekpatroon creëren werkt niet. Ingrepen en inrichting van wegen is effectiever

4.5 Bezwaar met betrekking tot weg

Nummer bezwaarschrift

44

Weergave van het bezwaar

42. Bezwaarindiener is tegen de verbreding van de Vloeikensstraat.

5. Bezwaren met betrekking tot bedrijvigheid

5.1 Bezwaar met betrekking tot uitbreiding bedrijventerrein

Nummer bezwaarschrift

134

Weergave van het bezwaar

43. Door de uitbreiding van het bedrijventerrein in Hulshout gaat er een openruimtevinger verloren. Hulshout beschikt al over een voldoende groot bedrijventerrein voor een buitengebiedgemeente (102 ha), waar nog een groot aanbod is. De gemeente voert daarmee een aanbodbeleid, terwijl er nog voldoende bestaande aanbod is. Vooraleer aan uitbreiding te kunnen doen, moet de gemeente eerst een actieplan maken om de bestaande terreinen beter te benutten, zoals in het GRS vermeld staat. Het is niet omdat Hulshout hoofddorp type II is dat een bedrijventerrein MOET ontwikkeld worden. De behoefte ertoe is niet aangetoond.

44. Door de slechte ontsluiting moeten mobiliteitsgenererende bedrijven vermeden worden. Dit zal minder grote bedrijven aantrekken, met een minder groot ruimtebeslag en een lagere tewerkstelling. Op termijn zal het aanbod daardoor ook toenemen. De vrijgekomen gronden moeten gebruikt worden voor de herlokalisatie van bestaande terreinen.

45. De uitbreiding zal de recreatiezone nog meer insluiten. De bufferzone tussen het recreatiedomein wordt op bepaalde plaatsen ingenomen door geluidsproducerende sporten en de bufferzone wordt herleid tot een visueel scherm. De bufferzone moet als bufferzone ingericht worden.

5.2 Bezwaar met betrekking tot zonevreemde bedrijven

Nummer bezwaarschrift

2

Weergave van het bezwaar

46. Bezwaar tegen de inkleuring van bedrijf als natuurgebied op het gewestplan. Het bedrijf is volledig vergund en gebouwd vooraleer de gewestplannen zijn opgemaakt. Het bedrijf ligt aan een goed bereikbare uitgeruste weg. In de omliggende gebieden is eveneens handel aanwezig, doch zijn deze gebieden geen natuurgebied. Gevraagd wordt om in het structuurplan een passende bestemming te geven. Het natuurgebied kan wel gerealiseerd worden op 100m westelijker. Dit stemt overeen met de huidige situatie en sluit beter aan bij de ruimtelijke visie.

6. Bezwaren met betrekking tot de toeristisch recreatieve structuur

6.1 Bezwaren met betrekking tot het toeristisch natuurverwevingsgebied de Linie

Nummers bezwaarschriften

8, 30, 31, 32, 44, 46, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 80, 85, 86, 87, 89, 92, 100, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 124, 132, 134, 135, 136, 149, 150

Weergave van de bezwaren

47. De bezwaarindieners zijn gekant tegen het toeristisch natuurverwevingsgebied De Linie en wel om de volgende redenen:

- Plaats is niet geschikt voor toeristisch-recreatieve ontwikkelingen: gebied is veel te nat en staat regelmatig onder water. Water komt soms tot over de dijken. Netevallei is een uniek stuk natuur dat historisch gegroeid is. Het voorzien van recreatie op deze plaats is eerder om historische toestanden (politiek) te regulariseren en persoonlijke belangen te dienen.
 - Rustige buurt moet behouden blijven
 - Er is in Hulshout geen vraag naar dit soort recreatie. Waar zou parking voorzien worden voor het toeristisch-natuurverwevingsgebied? Niet iedereen kan te voet of met de fiets komen. Het toeristisch natuurverwevingsgebied wordt enkel gerealiseerd om de weg tussen Hulshout en Houtvenne te kunnen aanleggen.
 - Het is gelegen in strategisch rustgebied. Recreatief medegebruik is daar enkel mogelijk wanneer een aantal randvoorwaarden die valleibiotopen stellen nageleefd worden. De voorgestelde initiatieven voldoen daar geenszins aan. Een herbestemming van dit gebied naar een bestemming die aansluit bij de overheersende en gewenste ruimtelijke structuur is beter gepast.
48. Aan de brug in Westmeerbeek of aan de Pallieterhoeve zijn er betere mogelijkheden om in te spelen op zachte waterrecreatie.
49. Het inplanten van een gebouw in de bouwvrije zone kan niet. De bouwvrije zone moet consequent verder gezet worden tot aan de Grote Nete.
50. Welke weg zal gerealiseerd worden aan de kant van Houtvenne? Het GRS is daar niet duidelijk over. Er wordt een volwaardige weg voor autoverkeer gesuggereerd. Boven de bestaande collectoren loopt nog geen bestaande weg, zoals in het GRS gesuggereerd wordt. Op verschillende plaatsen is dit tracé bebost of in landbouwgebruik. Er ligt wel een weg 20 tot 100m parallel van deze collector. “Bundeling van infrastructuren” is niet van toepassing voor fietspaden.

7. Bezwaren met betrekking tot hiaten in GRS

7.1 Bezwaar met betrekking tot ontbreken visie inrichting openbaar domein

Nummer bezwaarschrift

32

Weergave van het bezwaar

51. nergens maakt men er gewag van om iets te doen aan de leefbaarheid van de dorpskern. Het openbaar domein kan verbeterd worden.

7.2 Bezwaren met betrekking tot ontbreken RUP's

Nummers bezwaarschriften

98, 99, 101, 102, 103, 138, 141, 143

Weergave van de bezwaren

52. Ontbreken van gebiedsgerichte RUP's voor Westmeerbeek in Houtvenne in de bindende bepalingen.

53. Ontbreken van voornemen om RUP zonevreemde woningen/bedrijven en clusters van afwerkingsgebieden op te maken in de bindende bepalingen.

54. In de bindende bepalingen ontbreekt het aan een RUP om de groen- en parkgebieden af te bakenen en stedenbouwkundige voorschriften strak vast te leggen. Deze gebieden moeten door terreinonderzoek afgebakend worden en niet op basis van oude kaarten/luchtfoto's. Hulshout heeft meer bos en groen nodig.

B. ADVIEZEN

1. Hogere overheid

Advies Provincie Antwerpen, DRP

Weergave van het advies

55. In deel 2, V, 1.2.3 wordt vermeld dat de visie op het toeristisch natuurverwevingsgebied "De Linie" mede ondersteund wordt door Toerisme Provincie Antwerpen (TPA). In een voetnoot wordt vermeld dat het over de vzw Vallei van de Grote Nete gaat. Deze vzw is een samenwerkingsverband dat ondersteund wordt door TPA, maar dit kan niet beschouwd worden als 'de toeristische dienst van de Provincie Antwerpen'. De standpunten van de vzw kunnen dus niet a priori gebruikt worden als de standpunten van het provinciebestuur.

De door de gemeente vooropgestelde ontwikkelingsperspectief moet duidelijk als een suggestie worden beschouwd. Daarom dient de stelling dat 'de vroegere gemeentelijke visvijver zal worden herbestemd tot...' te worden genuanceerd. Het gebied wordt mede bekeken binnen het proces van de afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur van de Grote Nete en de Kleine Nete. De gemeente kan in haar structuurplan wel opnemen dat als Vlaanderen hiervoor geen initiatief wenst te nemen, in overleg met Vlaanderen, een uitvoeringsplan kan opmaken.

De ontwikkelingsperspectieven moeten bovendien ondubbelzinnig zijn. In deel 2, V, 1.2.3 wordt het gebied beschreven als verwevingsgebied, terwijl het in deel 2, V, 6.2.4 omschreven wordt als toeristisch-recreatief knooppunt. Dit laatste is in tegenstrijd met de visie zoals

beschreven voor het gebied in het GRS en past niet binnen de bovenlokale ontwikkelingsperspectieven. Een eventuele ontwikkeling van dit gebied moet beperkt zijn.

56. Voor gebieden O12 en O13 (niet uitgeruste woongebieden), werd in een vorig provinciaal advies uitdrukkelijk om een watertoets gevraagd. Voor het gebied O12 is de watertoets onduidelijk. Er wordt gezegd dat het gebied niet, maar ook wel in ROG is gelegen. Dit dient verduidelijkt.

Voor beide gebieden is de watertoets in het GRS slechts summier uitgevoerd. Gelet op de ligging in de vallei van de Scheilooop is een uitgebreidere analyse en/of gespecialiseerd advies noodzakelijk.

57. Voor de ambachtelijke zone aan de Nete werd in een vorige versie van het GRS een deel van het gebied herbestemd naar een openruimte voorziening. Vanwege de ligging van het terrein in NOG en ROG is het niet ideaal te noemen. Het terrein is ook gelegen in een natuurverbingsgebied (RSPA) en als strategisch rustgebied. De gedeeltelijke herbestemming was aldus een goed compromis voor het gebied. Deze herbestemming is nu weggelaten zonder verdere motivering. Deze wijziging van de visie moet worden verduidelijkt. Ook zou in het GRS sowieso een aantal randvoorwaarden voor natuur en landschap moeten opgenomen worden, om de verdere ontwikkeling van het bestaande bedrijventerrein zo goed mogelijk in zijn omgeving in te passen.

58. Een groot gedeelte van La Corbeille ligt in de alluviale vallei van de Grote Nete (NOG). Enkel uit het informatief gedeelte blijkt dat een stuk industriegebied geruild werd met een stuk (juridisch) bosgebied in functie van een bedrijfsuitbreiding. Indien hiervoor een bestemmingswijziging via een RUP noodzakelijk is, dient deze planologische ruil ook in het richtinggevend gedeelte van het GRS onderbouwd te worden.

Bij een verdere uitbreiding van het bedrijf (ook binnen de juridische voorraad) de verdere aantasting van de vallei van de Grote Nete zoveel als mogelijk dient vermeden te worden. De vooropgestelde ontwikkelingsperspectieven dienen duidelijk als suggestie te worden beschouwd want het gebied wordt mede bekeken binnen de afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur van de Grote Nete en de Kleine Nete. De gemeente kan wel in het GRS opnemen dat zij, indien Vlaanderen hiervoor geen initiatief wenst te nemen, in overleg met Vlaanderen, een uitvoeringsplan kan opmaken.

59. Het realiseren van een nieuwe brugverbinding over de Grote Nete zou een verdere versnippering en aantasting van de vallei van de Grote Nete kunnen veroorzaken. Enkel kleinschalige voorzieningen die kaderen in een beperkte ontwikkeling van het gebied als verwevingsgebied kunnen worden aanvaard. Enkel een fiets- of voetgangersbrug kan worden aanvaard die absoluut niet kan worden gebruikt voor autoverkeer. De vooropgestelde ontwikkelingsperspectieven dienen duidelijk als suggestie te worden beschouwd want het gebied wordt mede bekeken binnen de afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur van de Grote Nete en de Kleine Nete. De gemeente kan wel in het GRS opnemen dat zij, indien Vlaanderen hiervoor geen initiatief wenst te nemen, in overleg met Vlaanderen, een uitvoeringsplan kan opmaken.

60. de bindende bepalingen moeten aan de gegeven opmerkingen aangepast worden. De bindende bepaling met betrekking tot de nieuwe brugverbinding moet geschrapt worden.

61. deel 2, V, 3.2.5: duidelijk vermelden dat enkel de geselecteerde zones in aanmerking komen als multifunctionele landbouwzones en niet al de randzones van de woonkern.

62. deel 1, IV, 1.5, ondertitel "uitzonderingen voor doelgroepen: vermoedelijk enkele woorden vergeten in de voorlaatste zin van de eerste alinea.

63. deel 2, VIII, 3.4, tabel 46: de totalen kloppen vermoedelijk niet.

Advies Vlaams gewest (Ministerieel Besluit)

Weergave van het advies

64. In de gewenste agrarische structuur wordt een sterke differentiatie uitgewerkt. Het is echter niet altijd duidelijk water het verschillende gebieden als er overal nevenfuncties worden toegelaten. Op die manier wordt de hoofdfunctie van de verschillende zones ondermijnd. Het is niet logisch om een agrarisch kerngebied aan te duiden waar de agrarische functie moet versterkt worden en het beleid in deze zone vervolgens uit te hollen door allerlei functies toe te laten (maneges, kinderboerderijen,...). Deze functies horen thuis in een multifunctionele landbouwzone.

De differentiatie in multifunctionele landbouwzone en tuinbouwzone wordt gemaakt en het lijkt niet logisch om ook tuincentra in multifunctionele landbouwzones toe te laten.

In de multifunctionele tuinbouwzone wordt 'aan tuinbouw verwante kleinhandel' toegelaten, uitgaande van de bestaande kleinhandel. De aangegeven kleinhandel is niet geselecteerd in het RSPA. Door de bepalingen in het GRS ontstaat de kans op verdere groei en dynamiek en dit is potentieel tegenstrijdig aan het RSPA. Het is aangewezen de bestaande verhouding verkoop-tuinbouw in de zone aan te geven als richtcijfer en de visie op de kleinhandel in die zin af te stemmen.

65. Vooraleer een nieuw bedrijventerrein van 5ha aan te snijden dient eerst een actief, stimulerend beleid worden gevoerd om vrijliggende gronden op het bestaande industrieterrein op de markt te krijgen. In het GRS moet al een eerste beeld worden gegeven van de vrijliggende gronden die in aanmerking komen voor lokale bedrijven. Nieuwe ontwikkelingen kunnen pas worden toegelaten indien eerst het bestaande aanbod maximaal wordt aangewend.

66. In het GRS staat aangegeven dat zonevreemde infrastructuur aan een verenigbaarheidstoets kunnen onderworpen worden. Voor volledig niet-vergunde constructies kan verwezen worden naar de rechtspraak van de Raad van State dat er niet mag gehandeld worden louter vanuit voldongen feiten, doch vanuit een volwaardige ruimtelijke afweging. De stelling in het GRS moet aldus worden genuanceerd. Het kan immers niet de bedoeling zijn om een grootschalige regularisatieoperatie in gang te zetten via het GRS.

2 Advies van buurgemeenten

Volgende buurgemeenten hebben advies uitgebracht:

- Heist-op-den-Berg
- Westerlo
- Begijnendijk

Weergave van de adviezen

67. gemeente Heist-op-den-Berg: het college vraagt met aandrang om maximaal te pogen de momenteel nog onbezette reservegronden op industriezone Groot Goor te gebruiken, vooraleer een bijkomend lokaal bedrijventerrein van 5ha aan te snijden. Gevraagd wordt om volgende aandachtspunten mee te nemen in de opmaak van een RUP voor Groot Goor: landschappelijke inpassing door middel van een grote groene buffer ten opzichte van landbouwgebied en bosgebied in Heist-op-den-Berg + nodige voorschriften voorzien in verband met waterbuffering.

68. gemeente Heist-op-den-Berg: er moet aandacht besteed worden aan de landschappelijke integratie van de ambachtelijke zone aan Eindeken te Booischot

69. gemeente Heist-op-den-Berg: recreatief medegebruik moet afgestemd worden op de natuur- en waterbergingsfunctie van de vallei. De werken in het kader van het Sigmoplan kunnen de mogelijkheden voor recreatief medegebruik verhogen.

- 70.gemeente Heist-op-den-Berg: wegen tussen industriezone Groot Goor en Wiekevorst mogen niet fungeren als verbindingswegen. De ontsluiting dient ernstig onderzocht en het bestemmingsverkeer voor de industriezone op termijn te spreiden (idem advies gemeente Westerlo). Het college wenst in de toekomst geraadpleegd te worden bij het categoriseren van wegen die vanuit Hulshout het grondgebied van Heist-op-den-Berg aandoen.
- 71.gemeente Heist-op-den-Berg: op p 123 wordt verwezen naar decreet RO: in voetnoot erbij vermelden om welke versie het gaat. Op kaart 23 de pijltjes van de bouwvrije zone mee in de legende zetten.