

BIJLAGE III 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: overzicht aanpassingen door de gemeenteraad.

1 Aanpassingen en bijkomende overwegingen op basis van het GECORO-advies

De gemeenteraad verwijst voor de motivering van haar beslissing, tenzij expliciet anders vermeld, voor de beantwoording/weerlegging van bezwaren en adviezen en de aanpassingen aan het GRS naar het in bijlage opgenomen gemotiveerd advies van de GECORO van 22/11/2006 (verder GECORO-advies genoemd);

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

1.1 Bezwaren met betrekking tot de multifunctionele tuinbouwzone

GECORO-advies

III, 1.1 Bezwaren met betrekking tot de multifunctionele tuinbouwzone.

Voorstel van aanpassingen door de GECORO

(a4)

- Deel 4, IX, 1, volgende woord toevoegen:

“Vallei: In het GRS wordt met vallei de alluviale gronden bedoeld die van nature overstroombaar zijn (NOG’s).”

Aanpassingen cf gemeenteraad

geen

1.2 Bezwaren met betrekking tot bouwvrije zones

GECORO-advies

III, 1.3, bezwaren met betrekking tot bouwvrije zones

Voorstel van aanpassingen door de GECORO

(a8)

- deel 2, V, 3.2.4, zin toevoegen na de zin “De inplanting van een gebouw in een optimaal ingericht en zeer geschikt gebied.”

“Voor de leefbaarheid van bestaande bedrijven moet een ruime buffer van ca. 100m worden voorzien rond de bestaande landbouwbedrijfszetels om de normale ontwikkelingen, uitbreidingen en evoluties van het bedrijf te kunnen opvangen.”

Aanpassingen cf gemeenteraad

Geen

1.3 bezwaren met betrekking tot (illegale) weekendverblijven

GECORO-advies

III, 2.1, bezwaren met betrekking tot (illegale) weekendverblijven

Voorstel van aanpassingen door de GECORO

geen

Bijkomende overwegingen van de gemeenteraad

(a11)

De gemeenteraad wil aan de overwegingen van de GECORO toevoegen dat hun standpunt is dat onvergonde weekendverblijven, buiten de weekendzones moeten uitdoven. Dit uitdoofbeleid vertaalt zich zo dat de weekendverblijven niet meer van eigenaar kunnen veranderen. De huidige eigenaar wordt nog gedoogd. In het GRS is reeds opgenomen dat zonevremde toeristisch-recreatieve infrastructuur in kwetsbare gebieden in principe steeds moet uitdoven (deel 2, VIII, 4.2). Dit geldt eveneens voor weekendverblijven. Daarenboven is, naar aanleiding van het advies van het Vlaams gewest (zie a66), in het GRS toegevoegd dat bij niet-vergonde constructies niet mag gehandeld worden louter uit voldongen feiten, maar vanuit een volwaardige ruimtelijke afweging. Dit geeft de visie weer van de gemeente op het thema onvergonde weekendverblijven. De gemeenteraad acht dit voldoende gemotiveerd in het GRS. Het uitdoofbeleid moet echter nog worden toegevoegd in het GRS.

Aanpassingen cf gemeenteraad

(a11)

- deel 2, VIII, 4.2, ondertitel “in kwetsbare gebieden geldt steeds het uitdoofscenario”, toevoegen bij laatste alinea, als tweede zin:
“Het uitdoofbeleid van de weekendverblijven vertaalt zich in het gedogen van de bestaande bewoners/verblijvers. Indien het weekendverblijf overgaat naar nieuwe eigenaars, dan moeten de rechtsgang het probleem bekijken (gemeentelijke suggestie)”

1.4 vraag tot omvorming van grond tot bouwgrond

GECORO-advies

III, 3.1 Vraag tot omvorming van grond tot bouwgrond.

Voorstel van aanpassingen door de GECORO

(a14)

- deel 3, 4.3, extra bindende bepaling opnemen:
“De gemeente maakt een sectoraal RUP op m.b.t. zonevremde woningen.”

Bijkomende overwegingen van de gemeenteraad

In de bindende bepalingen van het GRS zijn reeds 5 RUP's opgenomen die binnen de planperiode moeten opgesteld worden. De gemeenteraad ziet een RUP voor zonevremde woningen momenteel niet als prioriteit en schuift het opstellen van dit RUP door naar een volgende planperiode als daar beleidsruimte voor bestaat. De mogelijkheden voor zonevremde woningen worden nu reeds geregeld via het decreet op de ruimtelijke ordening. Decretaal zijn reeds heel wat mogelijkheden opgenomen voor zonevremde woningen. De vraag van aanpassing van de GECORO om dit RUP mee op te nemen in de bindende bepalingen wordt niet weerhouden. Het RUP kan wel ingeschreven worden in het richtinggevend deel van het GRS als mogelijke maatregel voor de uitvoering van de gewenste ruimtelijke structuur.

Aanpassingen cf gemeenteraad

Aanpassing beschreven in het GECORO-advies schrappen en volgende aanpassingen doorvoeren:

(a14)

- deel 2, V, 4.3, extra ondertitel toevoegen:
“mogelijkheden voor zonevremde woningen onderzoeken
Het beleid voor de zonevremde woningen van de gemeente, kan in een RUP zonevremde woningen worden geregeld. Gebiedsgerichte ontwikkelingsperspectieven kunnen worden

opgesteld en individuele afweging kan gebeuren. Zolang geen RUP opgesteld is, blijven de decretaal vastgelegde ontwikkelingsperspectieven geldig.”

1.5 **Bezwaren met betrekking tot planologische ruil Hengstmorters-Heiberg**

GECORO-advies

III, 3.4, bezwaren met betrekking tot planologische ruil Hengstmorters-Heiberg

Voorstel van aanpassingen door de GECORO

(a21)

- Op kaart 17, 23 en 24 het ingevulde deel van WUG Hengstmorters (R7) uit het “te reserveren WUG halen” of uit het “woongebied invullen volgens woningprogrammatie” halen.

(a22), (a23) en (a24)

- Deel 2; V, 4.2.1, ondertitel “herbestemmen woon(uitbreidings)gebied (H): eerste gedachtestreepje (zone H2) schrappen; de betreffende ondertitel daarna veranderen in: “herbestemmen naar woongebied (HW)”
 - Deel 2, V, 4.2.1, ondertitel “planologische ruil van woongebieden en woonuitbreidingsgebieden”: volledig schrappen (zie ook a25)
- Deel 2, V, 4.2.1, ondertitel “reserveren voor de toekomst van woonuitbreidingsgebied (R)”, bij fase 2 de zone R8 schrappen. Een nieuwe zone R8 kan worden ingeschreven in FASE 3 “FASE 3”
 - R8: Houtvenne Hengstmorters N: WUG in de Vlakte van Houtvenne”
- Deel 2, V, 4.2.1, tabel 44: schrappen van zone R8 Heiberg uit de tabel. Bij Hengstmorters N een nieuwe code R8 vermelden, de kern Houtvenne, programma: reserveren, geen opmerking
- Deel 2, VI, 1, ondertitel “een gedifferentieerde versterking van de bebouwingsstrip Hulshout-Eindeken als hoofddorp op de rug”: derde alinea schrappen.
- Deel 2, VI, 3, ondertitel “versterken van Houtvenne als woonkern in de open ruimte”. Tweede alinea, vanaf de zin: “het noordelijk deel van het niet-ingevulde wug...” schrappen en vervangen door: “Het vrijliggende woonuitbreidingsgebied kan pas in latere fasen worden aangesneden als de behoefte ertoe is aangetoond.”
- Deel 2, VII, 9^{de} alinea: volgende zin schrappen: “Als planologische compensatie voor het schrappen van ongunstig gelegen woon(uitbreidings)gebied elders in de gemeente wordt ter hoogte van Heiberg een zoekzone naar voren geschoven.”
- Deel 2, VII, 4^{de} laatste alinea, volgende zinnen schrappen: “Het noordelijke deel van het niet-ingevulde woonuitbreidingsgebied in de depressie van Eussels-Ritten wordt deels herbestemd naar open ruimte. Ter planologische compensatie wordt een gunstiger gelegen gebied aansluitend bij het hoofddorp aangeduid (zie hoger).”
- Kaart 17:
 - Op de plaats van zone H2: vervangen door de nieuwe zone R8 (Hengstmorters N): te reserveren woongebied
 - De pijl van de planologische ruil tussen H2 en R8 schrappen
 - Oude zone R8 (Heiberg) schrappen
 - Nieuwe zone R8 (Hengstmorters N): mee opnemen in de aflijning van de woonkern

- Uit de legende het woord “uitbreidings” schrappen in “te herbestemmen woon(uitbreidings)gebied
- Schrappen uit de legende van de arcering van de planologische compensatie uit de oude R8 (Heiberg) zone.
- De harde grens naar de Netevallei inkorten
- Kaart 20: de nieuwe zone R8 (Hengstmorters N): mee opnemen in de aflijning van de multifunctionele woonkern
- Kaart 21:
 - De zoekzone voor planologische compensatie ter hoogte van de Kleine Bospleinstraat schrappen van de kaart en uit de legende
 - De harde grens naar de Netevallei inkorten
- Kaart 23:
 - Schrappen uit kaart en legende: te herbestemmen woonuitbreidingsgebied
 - Het te herbestemmen woonuitbreidingsgebied schrappen en vervangen door “te reserveren woonuitbreidingsgebied. Deze zone moet ook mee opgenomen worden binnen de aflijning van de woonkern.
 - In legende de “nader te bepalen noordelijke grens” schrappen
- Kaart 24:
 - De zoekzone voor planologische compensatie ter hoogte van de Kleine Bospleinstraat schrappen van de kaart en uit de legende
 - De harde grens naar de Netevallei inkorten
 - Het te herbestemmen WUG ter hoogte van Hengstmorters schrappen en vervangen door “woongebied invullen volgens woningprogrammatie”. Dit gebied mee opnemen in de aflijning van de woonkern.
- Deel 3, 3.4, nr23: woonuitbreidingsgebieden herbestemmen: schrappen
- Deel 3, 3.4, nr22: woonuitbreidingsgebieden reserveren voor de toekomst, toevoegen aan de lijst:
 - “Houtvenne, Hengstmorters N: fase 3”

Bijkomende overwegingen van de gemeenteraad

De gemeenteraad blijft achter de planologische ruil staan, zoals weergegeven in het GRS.

Deze keuze heeft op korte termijn nog geen belang. Het gaat immers om de herbestemming van woonuitbreidingsgebied en niet van woongebied. Dit is geen juridische voorraad en kan slechts aangesneden worden indien behoefte ertoe wordt aangetoond. In deze planperiode is dit zeker niet mogelijk. Het is dus niet het verschuiven van een juridische, maar enkel een afweging waar het ruimtelijk de beste plaats is om in de toekomst bouwgrond bij te creëren.

Bovendien gaat het hier om een beleidskeuze die gemaakt is en waar de gemeente blijft achter staan. Hierbij is geen sprake van discriminatie van de inwoners van Houtvenne ten opzichte van de inwoners van Hulshout.

Motivering tot het herbestemmen van WUG Hengstmorters (H2)

Het gebied H2 vormt slechts een klein gedeelte van het WUG Hengstmorters. Alle overige gebieden in het WUG van Hengstmorters wil de gemeente behouden als “te reserveren WUG”.

Conform het RSV vormt het fysisch systeem vormt de onderlegger voor planning in het buitengebied. Het vrijwaren van de open ruimte is één van de centrale doelstellingen van het

RSV. De versnippering van de open ruimte door verkeersinfrastructuren en bebouwing moet hierbij een halt worden toegevoerd.

De motivering tot herbestemming van dit gebied is meervoudig. Geen enkel van de argumenten staat hierbij afzonderlijk; alle argumenten samen maken dat het gebied beter wordt herbestemd.

- de fysische gesteldheid van de ondergrond en de watertoets

De toestand van de bodem, diepte van het grondwater, aanwezigheid van rivieren, aanwezigheid van natuurlijk of recent overstroombaar gebied, ligging in een risicogebied voor overstromingen, ... vormen elementen in de afweging voor de watertoets.

De watertoets, zoals bij decreet Integraal Waterbeleid bepaald, zal op zijn minst beperkende randvoorwaarden opleggen in het gebied Hengstmorters

In Hengstmorters is de bodem van nature nat. Het gebied maakt deel uit van een natte depressie. De grondwaterstand in Hengstmorters is relatief hoog (klasse e), wat beperkingen met zich meebrengt voor infrastructuur.

- de ligging van het gebied in een gaaf openruimtegebied

De zone Hengstmorters is in een waardevol, aaneengesloten openruimtegebied gelegen. Aaneengesloten open ruimte moet zoveel mogelijk gevrijwaard blijven van bebouwing. De nog te bebouwen zones zijn bij voorkeur gelegen in de aangetaste open ruimte, waar de klassieke openruimtefuncties (landbouw, natuur, landschap, bos) geen of beperkte potenties tot functionele ontwikkeling hebben. Als onderdeel van de fossiele depressie bevat Hengstmorters heel wat kleine landschapselementen, natuureilanden, bossen,... Het gebied is samen met het omliggende gebied geselecteerd als “gebied met ecologische infrastructuur van lokaal belang. Een aaneengesloten openruimtegebied zoals Hengstmorters, met een sterke landbouw en/of natuurfunctie dient maximaal gevrijwaard.

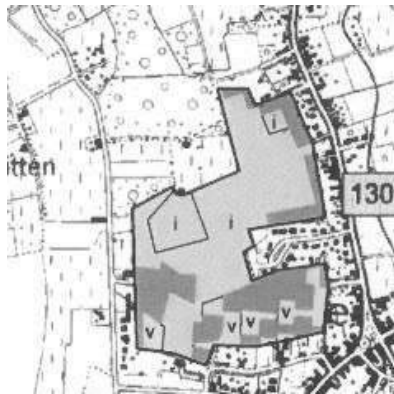
Bovendien is Hengstmorters op de biologische waarderingskaart gekarteerd als complex van biologisch minder waardevol en zeer waardevolle elementen.

- De hiërarchie van de kernen

In het RSV is bepaald dat bijkomende bewoning zoveel mogelijk gebundeld moet voorkomen in de kernen. In de hiërarchie van de kernen ligt het zwaartepunt in de kern met het hoogste voorzieningsniveau. Dit is Hulshout en niet Houtvenne

- De aanduiding van het gebied in de WUG-atlas

De aanduiding van het volledige WUG als “gebieden die principieel vanuit het Vlaams beleidskader NIET kunnen worden ontwikkeld wegens niet inbreidingsgericht” in de WUG-atlas (Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap), zie onderstaande figuur.



Deze inventaris zet de stelling kracht bij dat de invulling van dit gebied niet inbreidingsgericht is.

Het gemeentebestuur nuanceert en verfijnt de atlas op basis van de reële situatie. Slechts een klein gedeelte van wat volgens deze inventaris als principieel niet te ontwikkelen is wegens niet inbreidingsgericht, wordt door de gemeente herbestemd. De overige gebieden van het WUG blijven in het GRS wel “te reserveren WUG”.

Motivering tot het aanduiden van WUG Kleine Bospleinstraat (R8)

De motivering tot het aanduiden van dit gebied als WUG is eveneens meervoudig. Geen enkel van de argumenten staat hierbij afzonderlijk; alle argumenten samen maken dat het gebied :

- De fysische gesteldheid van de ondergrond en de watertoets

De zone is niet gelegen noch in natuurlijk overstroombaar gebied, noch in recent overstroomd gebied, noch in risicogebied voor overstromingen. De bodem bestaat voornamelijk uit plaggenbodems en matig droge lemige zandbodem. De ondergrond vormt geen beperkingen voor bebouwing

- Ligging aan de rand van de kern

Het gebied aan de Kleine Bospleinstraat (Eindeken) maakt deel uit van een versnipperd gebied aan de rand van het woongebied. Het heeft eerder de kenmerken van een openruimtekamer dan van de open ruimte. Dit gebied heeft bovendien weinig potenties om in te vullen met een openruimtefunctie. Indien dit geen woonuitbreidingsgebied wordt, dan is de visie in de gewenste ruimtelijke structuur hier multifunctionele landbouwzone. Doordat dit gebied als een openruimtekamer tegen een woonzone aanleunt, betekent dit geen extra versnippering van de open ruimte. Wel dient ervoor gezorgd te worden dat de openruimte naar het zuiden toe in de vallei van de Grote Nete niet verder aangetast wordt. Er dient dus een duidelijk zuidelijke grens opgelegd naar het zuiden toe.

- De hiërarchie van de kernen

In het RSV is bepaald dat bijkomende bewoning zoveel mogelijk gebundeld moet voorkomen in de kernen. In de hiërarchie van de kernen ligt het zwaartepunt in de kern met het hoogste voorzieningenniveau. Dit is Hulshout.

Conclusie

De beleidskeuze wordt gemaakt om het gedeelte H2 van het WUG Hengstmorters te herbestemmen en in ruil daarvoor een gebied met evenwaardige grootte aan te duiden als WUG ter hoogte van de Kleine Bospleinstraat in Hulshout-Eindeken. De visie, beschreven in het GRS wordt hiermee behouden.

(a19)

De gemeenteraad gaat akkoord met de motivering van dit bezwaar in het GECORO-advies en wil het GRS hieraan aanpassen

(a20)

De gemeenteraad gaat akkoord met de motivering van dit bezwaar in het GECORO-advies en wil het GRS hieraan aanpassen

(a21)

De gemeenteraad gaat akkoord met de motivering van dit bezwaar in het GECORO-advies en wil het GRS hieraan aanpassen

(a22)

De gemeenteraad blijft achter de planologische ruil staan, zoals voorgesteld in het GRS.

Bijkomend wil de gemeenteraad als weerlegging op het bezwaar toevoegen dat de berekening van de woningbehoefte in het GRS gebeurd is volgens regels die vastgelegd zijn door de hogere overheid. Het aanbod dekt echter de behoefte en dus kunnen er geen extra woonuitbreidingsgebieden worden aangesneden deze planperiode. De behoefte aan sociale koop- en huurwoningen staat in het document dus enkel ter volledigheid.

Het invullen van een woonuitbreidingsgebied moet bovendien ook niet noodzakelijk ingevuld worden met “sociale woningen”. Hulshout heeft momenteel reeds 13,3% sociale woningen in haar woningvoorraad en zit hiermee op een behoorlijk aandeel. In een RUP voor de kern van de

gemeente (zoals in bindende bepaling 31) kunnen de WUG's "geordend" worden en dan hoeven daar niet noodzakelijk sociale woningen worden gerealiseerd.

Er kan nogmaals worden herhaald dat deze keuze op korte termijn nog geen belang heeft. Het gaat immers om de herbestemming van woonuitbreidingsgebied en niet van woongebied. Dit is geen juridische voorraad en kan slechts aangesneden worden indien behoefte ertoe wordt aangetoond. In deze planperiode is dit zeker niet mogelijk. Het is dus niet het verschuiven van een juridische, maar enkel een afweging waar het ruimtelijk de beste plaats is om in de toekomst bouwgrond bij te creëren.

(a23)

De gemeenteraad blijft achter de planologische ruil staan, zoals voorgesteld in het GRS. De motivering van de planologische ruil is opgenomen zie hoger. De aantekening die gemaakt wordt bij de overwegingen in het GECORO-advies wordt mede ondersteund door de gemeenteraad.

Als antwoord op de argumenten aangehaald in het GECORO-advies om het gebied niet te herbestemmen, geeft de gemeenteraad de volgende motivering:

- De beleidsmatige keuze werd (zie hoger) beter gemotiveerd
- Bij de planologische ruil is geen sprake van discriminatie van de inwoners van Houtvenne ten opzichte van de inwoners van Hulshout. Het is slechts een klein gedeelte van het nu nog vrijliggende WUG in Houtvenne dat wordt herbestemd. Er blijft nog een grote oppervlakte aan vrijliggend WUG over in de gemeente. Dit overblijvend WUG is voldoende groot om te voorzien in de (over)leefbaarheid van Houtvenne.
- De watertoets werd niet als uitsluitend criterium gebruikt voor de planologische ruil (zie hoger)
- De aangelegde infrastructuur gaat over een "zandweg" in de Lijsterstraat. Deze weg kan in de toekomst nog steeds gebruik worden als toegangsweg, maar niet voor het te herbestemmen gebied.

De 171 onbebouwde percelen in Houtvenne, is de toestand van 1/1/2000, berekend op basis van de kadasterkaarten, luchtfoto's en gegevens vanuit de administratie. Aangezien niet al deze percelen op het zelfde moment op de markt kunnen komen, werden bepaalde realisatiegraden toegepast (zie deel 1, IV, 1.6).

(a24)

De gemeenteraad blijft achter de planologische ruil staan, zoals voorgesteld in het GRS. De motivering van de planologische ruil is opgenomen zie hoger. De aantekening die gemaakt wordt bij de overwegingen in het GECORO-advies wordt mede ondersteund door de gemeenteraad.

Als antwoord op de argumenten aangehaald in het GECORO-advies en in de bezwaren om het gebied niet te herbestemmen, geeft de gemeenteraad de volgende motivering:

- Hulshout-Eindeken werd als het hoofddorp afgebakend.
- Een bodemtype is geen uitsluitend criterium tot het al dan niet herbestemmen van een bepaald gebied (zie hoger). In het GRS is dit ook niet als een uitsluitend criterium beschouwd.
- Het invullen van een woonuitbreidingsgebied moet bovendien ook niet noodzakelijk ingevuld worden met "sociale woningen". Hulshout heeft momenteel reeds 13,3% sociale woningen in haar woningvoorraad en zit hiermee op een behoorlijk aandeel. In een RUP voor de kern van de gemeente (zoals in bindende bepaling 31) kunnen de WUG's "geordend" worden en dan hoeven daar niet noodzakelijk sociale woningen worden gerealiseerd.

- Het concept “wonen in een groene omgeving” in Eindeken wordt niet geschaad. Indien het geplande WUG tot ontwikkeling zou kunnen komen, dan kan dit gedaan worden met respect voor de groene omgeving en aan een lagere dichtheid dan in het centrum van Hulshout.
- Het gebied aan de Kleine Bospleinstraat is reeds gedeeltelijk ingevuld door bestaande woningen en er liggen reeds wegen rond. Het invullen van dit gebied, aan een lagere dichtheid dan in de kern, kan niet als het een verdichting van de verstedelijkte as worden gezien.

Aanpassingen cf gemeenteraad

De aanpassingen voorgesteld door de GECORO worden geschrapt, tenzij er hieronder naar verwezen wordt.

(a19)

- Deel 1, V, 2.2, “open ruimte”, derde gedachtenstreepje, de vermelding “de Ritten depressie” vervangen door “de vlakte van Houtvenne”.
- Deel 2, V, 4.2.1, ondertitel “Herbestemmen woon(uitbreidings)gebied (H)”, H2 Hengstmorters: de vermelding “de depressie van Eussels-Ritten” vervangen door “de vlakte van Houtvenne”.
- Deel 2, VI, 3, ondertitel “versterken van Houtvenne als woonkern in de open ruimte, de vermelding “de depressie van Eussels-Ritten” vervangen door “de vlakte van Houtvenne”.
- Deel 2, VII, 4^{de} laatste alinea, de vermelding “de depressie van Eussels-Ritten” vervangen door “de vlakte van Houtvenne”.

(a20)

- Deel 2, V, 4.2.1, ondertitel “planologische ruil van woongebieden en woonuitbreidingsgebieden”, subtitel “omgeving Heiberg (R8)”: Heiberg uit de titel veranderen door Eindeken (Kleine Bospleinstraat)”
- Deel 2, V, 4.2.1, ondertitel “reserveren voor de toekomst van woonuitbreidingsgebied (R)”, bij fase 2, code R8 “Hulshout Heiberg” veranderen in “Hulshout – Eindeken (Kleine Bospleinstraat)”
- Deel 2, V, 4.2.1, tabel 44, R8 Heiberg vervangen door “R8 Eindeken (Kleine Bospleinstraat)”
- Deel 2, VI, 1, ondertitel “een gedifferentieerde versterking van de bebouwingsstrip Hulshout-Eindekan als hoofddorp op de rug”, derde alinea, “Heiberg” vervangen door “Eindeken (Kleine Bospleinstraat)”
- Deel 2, VII, negende alinea, “Heiberg” vervangen door “Eindeken (Kleine Bospleinstraat)”

(a21)

Aanpassingen onder dit nummer voorgesteld in het GECORO-advies worden behouden.

1.6 bezwaren met betrekking tot planologische ruil Westmeerbeek - Geersbroekstraat

GECORO-advies

III, 3.5 bezwaren met betrekking tot planologische ruil Westmeerbeek-Geersbroekstraat

Voorstel van aanpassingen door de GECORO

(a25)

- Deel 2, V, 4.2.1, ondertitel “herbestemmen niet-uitgerust woongebied (H)”, schrappen
- Deel 2, V, 4.2.1, ondertitel “ontwikkelen van niet uitgeruste woongebieden (O) in fases, gebied O11: Mgr. Raeymaekersstraat ZW: schrappen en vervangen door:

“O11 Mgr. Raeymakersstraat ZW: Door ontwikkeling van deze zone kan de kern van Westmeerbeek verder worden afgewerkt. De ontsluiting van dit gebied kan gebeuren via de Mgr. Raeymaekersstraat. De gemeente wenst dit gebied gefaseerd te ontwikkelen. Het noordelijkste stuk van dit gebied is gelegen op natte alluviale gronden, meer bepaald “sterk gleyige kleibodem zonder profiel”. Dit bodemtype heeft niet alleen een permanent hoge grondwaterstand maar wijst tevens op een van nature overstroombare toestand. De zone is dan ook gelegen binnen de contouren van NOG. Gevolg is dat de meest noordelijke gronden fysisch minder geschikt zijn voor bebouwing.

- Deel 2, VI, 2, ondertitel “Streven naar een gedifferentieerd woon- en verwevingsbeleid in de woonkern Westmeerbeek met ruimtelijke correcties aan de grenzen”, laatste alinea schrappen en vervangen door:

“In het noordwesten van de woonkern Westmeerbeek ligt aanpalend aan de oude spoorlijn een deel van het woongebied in de vallei van de Grote Nete. Dit niet ontsloten woongebied scoort negatief bij het bekijken van de elementen van de watertoets, vanwege de ligging in van nature overstroombaar gebied (NOG). Bij verkavelingsaanvragen voor dit gebied moet rekening worden gehouden met het watersysteem.”

- Deel 2, V, 4.2.1, ondertitel: “herbestemmen woon(uitbreidings)gebied (H)”, gedachtenstreepje ivm HW1 schrappen
- Deel 2, V, 4.2.1, tabel 44:
 - Gebied H1 uit de tabel schrappen
 - Gebied HW1 uit de tabel schrappen
- Kaart 14: schrappen van het “te herbestemmen woongebied naar openruimte”
- Kaart 17: gebied H1 en HW1 van kaart en uit legende schrappen; gebied H1 mee opnemen in O11
- Kaart 20: contour “multifunctionele woonkern” aanpassen
- Kaart 21: de zoekzone voor planologische compensatie schrappen van de kaart en uit de legende (samen met de harde grens naar de Netevallei)
- Kaart 22: te herbestemmen woonzone schrappen en mee opnemen binnen de kern en de “te stimuleren niet uitgeruste woonzone
- Kaart 24: zoekzone voor planologische compensatie schrappen van de kaart en uit de legende (samen met de harde grens naar de Netevallei). Het te herbestemmen woongebied van de kaart halen en mee opnemen binnen de kern van Westmeerbeek en de “woongebieden in te vullen volgens de woningprogrammatie”.

(a28)

- Deel 2, V, 4.2.1, ondertitel “ontwikkelen van niet uitgeruste woongebieden (O) in fases”, gedachtenstreepje O10:

De zin: “de watertoets is doorgevoerd en heeft gezorgd voor de herbestemming van het aanliggende deel H1” schrappen en vervangen door:

“Elementen van de watertoets werden voor dit gebied onderzocht en het gebied kan worden ontwikkeld.”

- Deel 1, II, ondertitel “decreet op het integraal waterbeheer”, toevoegen op het einde:

“In het GRS zullen de elementen van de watertoets worden onderzocht, waar noodzakelijk. Een gedegen watertoets kan in het GRS echter nog niet worden uitgevoerd, omdat de details van de ontwikkeling van bepaalde gebieden nog niet gekend zijn. Bij een vergunningsaanvraag moet telkens een gedegen watertoets worden doorgevoerd door de bevoegde instanties.”

Bijkomende overwegingen van de gemeenteraad

De gemeenteraad blijft achter de planologische ruil staan, zoals weergegeven in het GRS. De aanpassingen voorgesteld door de GECORO worden verworpen. De gemeenteraad oordeelt dat als uit een eerste toetsing reeds blijkt dat zowel de veiligheid op overstromingen van het gebied niet kan gegarandeerd worden en dat het natuurlijk waterbergingsvermogen van de vallei beknot wordt er reeds gegronde redenen zijn om dit gebied te herbestemmen. Indien dit gebied woongebied blijft, zal het immers, door de beperkingen van o.a. de watertoets niet voor woningbouw in aanmerking kunnen komen.

(a25)

De fysische toestand van het gebied H1 is slechts één reden waarom het gebied herbestemd wordt. De elementen van de watertoets kunnen, zoals ook in het advies van de GECORO aangehaald, worden verduidelijkt en aangevuld in het GRS.

De elementen van de watertoets leveren heel wat informatie. Deze informatie moet tweërlei worden geïnterpreteerd:

- Enerzijds voor de veiligheid: is het veilig om daar te bouwen, is het in overstromingsgevoelig gebied gelegen?
- Anderzijds: ligt het gebied in het natuurlijk waterbergingsgebied van de rivier? Indien dit zo is, dan betekent dat het waterbergend vermogen van de rivier achteruit gaat, indien dit gebied bebouwd/verhard wordt (rechtstreekse toepassing van het integraal waterbeheer).

Beide vragen kunnen worden beantwoord in een meer gedetailleerdere kijk op de elementen van de watertoets. Deze is hieronder weergegeven.

Een meer gedetailleerdere kijk op de elementen van de watertoets:

De precieze afbakening van het te herbestemmen gebied is nog niet gebeurd, omdat dit detailonderzoek vergt op niveau van een RUP.

De ligging van het gebied op de bodemkaart ziet er als volgt uit:



De blauwe/blauwgroene zones maken deel uit van het NOG, de roze lijn is de afbakening van het ROG en de rode lijn is de afbakening van het woongebied volgens het gewestplan.

De te herbestemmen gronden (H1) zijn volgens de Bodemkaart van België gelegen op natte alluviale gronden, meer bepaald “sterk gleyige kleibodem zonder profiel”. Dit bodemtype heeft niet alleen een permanent hoge grondwaterstand maar wijst tevens op een van nature overstroombare toestand. De zone is dan ook gelegen binnen de contouren van NOG (van nature overstroombare gebieden).

Gevolg is dat de gronden niet alleen fysisch ongeschikt zijn voor bebouwing, maar ook dat voor woningbouw de watertoets in het kader van het Decreet Integraal Waterbeleid negatief zal zijn. Dat zou betekenen dat het verkrijgen van vergunningen sterk bemoeilijkt, zo niet onmogelijk, wordt.

Tevens dient in acht genomen dat dit NOG deel uitmaakt van de vallei van de Grote Nete die een prioritaire plaats bekleedt binnen de herziening van het SIGMA plan. Onder meer in dit trajectgedeelte wordt actief gezocht naar GOG (gecontroleerde overstroombare gebieden), waarvoor uiteraard de NOG bij uitstek in aanmerking komen.

Ondersteunend voor een beleidskeuze tot herbestemming is een evaluatie vanuit de open ruimte. De zone sluit immers aan op een uitgestrekt gaaf open ruimtegebied dat samenhangt met de vallei van de Grote Nete. Het gebied maakt hierbij deel uit van de natuurlijke vallei van de Grote Nete en heeft een waterbergende functie. Het bebouwen en/of verharden van het gebied schaadt het waterbergend vermogen van de rivier. Door het gebied open te houden, behoud de haar natuurlijke ruimte.

Deze meer gedetailleerdere kijk op de elementen van de watertoets, kan in het GRS vermeldt worden.

(a26)

De gemeenteraad gaat akkoord met de motivering van dit bezwaar in het GECORO-advies.

(a27)

Omwille van het integraal waterbeheer, is het beter om de gronden in Westmeerbeek vrij te houden van bebouwing. De ligging van deze percelen in NOG maken deze minder geschikt voor bebouwing. In het kader van de hogere structuurplannen, het GRS en de waterbeleidsplannen is de visie om de waterlopen zoveel mogelijk hun natuurlijke bedding te laten behouden en deze vrij te houden van bijkomende verharding.

Het gebied aan de Geersbroekstraat kan worden gezien aan een afwerking van de kern van Hulshout en is niet in de open ruimte gelegen. In het GRS is duidelijk gesteld dat een duidelijke zuidelijke grens moet worden getrokken naar de vallei van de Grote Nete toe.

(a28)

De gemeenteraad gaat akkoord met de motivering van dit bezwaar in het GECORO-advies.

De gemeenteraad wil hieraan nog toevoegen dat op basis van de NOG-kaart het gebied H1 werd aangeduid als te herbestemmen: het gebied dat in NOG is gelegen (zie figuur bij a25). Dit gebied is niet in ROG gelegen. Bij de verkavelingsaanvraag van beide gebieden O10 en O11 zal een uitgebreide watertoets doorgevoerd worden en kunnen mogelijk randvoorwaarden worden opgelegd. De watertoets dient verder gemotiveerd te worden bij de opmaak van een RUP. Bij de watertoets die in het kader van het GRS werd uitgevoerd, werden geen beperkende maatregelen weerhouden. De gebieden O10 en O11 liggen niet in NOG of ROG.

(a29)

De gemeenteraad gaat akkoord met de motivering van dit bezwaar in het GECORO-advies.

Aanpassingen cf gemeenteraad

Alle aanpassingen beschreven in het GECORO-advies worden geschrapt. Onderstaande aanpassingen worden doorgevoerd:

(a25)

- Deel 2, V, 4.2.1, ondertitel “herbestemmen niet-uitgerust woongebied (H)”, toevoegen:
 “Elementen van de watertoets
 Het te herbestemmen gebied H1 is volgens de Bodemkaart van België gelegen op natte alluviale gronden, meer bepaald “sterk gleyige kleibodem zonder profiel”. Dit bodemtype heeft niet alleen een permanent hoge grondwaterstand maar wijst tevens op een van nature overstroombare toestand. De zone is dan ook gelegen binnen de contouren van NOG.
 Gevolg is dat de gronden niet alleen fysisch ongeschikt zijn voor bebouwing, maar ook dat voor woningbouw de watertoets in het kader van het Decreet Integraal Waterbeleid negatief is. Dat zou betekenen dat het verkrijgen van vergunningen sterk bemoeilijkt, zo niet onmogelijk, wordt.
 Ondersteunend voor een beleidskeuze tot herbestemming is een evaluatie vanuit de open ruimte. De zone sluit immers aan op een uitgestrekt gaaf open ruimtegebied dat samenhangt met de vallei van de Grote Nete. Het gebied maakt hierbij deel uit van de natuurlijke vallei van de Grote Nete en heeft een waterbergende functie. Het bebouwen en/of verharden van het gebied schaadt het waterbergend vermogen van de rivier. Door het gebied open te houden, behoud de haar natuurlijke ruimte.”
 - Deel 2, V, 4.2.1, ondertitel “herbestemmen niet-uitgerust woongebied (H)”, de zin die begint met “dit niet ontsloten woongebied scoort negatief...” schrappen en vervangen door:
 “Dit niet ontsloten woongebied scoort negatief bij het bekijken van de elementen van de watertoets, vanwege de ligging in van nature overstroombaar gebied (NOG).
 - Deel 2, V, 4.2.1, ondertitel “planologische ruil van woongebieden en woonuitbreidingsgebieden”, subtitel “Mgr. Raeymakersstraat”, de zin “watertoets is negatief” vervangen door “de elementen van de watertoets zijn negatief”.
 - Deel 2, V, 4.2.1, ondertitel “planologische ruil van woongebieden en woonuitbreidingsgebieden”, ondertitel “Vaasdijkstraat Geersbroekstraat”, de zin “watertoets geen probleem” schrappen en vervangen door: “de elementen van de watertoets vormen geen probleem”
 - Deel 2, VI, 2, ondertitel “Streven naar een gedifferentieerd woon- en verwevingsbeleid in de woonkern Westmeerbeek met ruimtelijke correcties aan de grenzen”, laatste alinea schrappen en vervangen door:
 “In het noordwesten van de woonkern Westmeerbeek ligt aanpalend aan de oude spoorlijn een deel van het woongebied in de vallei van de Grote Nete. Dit niet ontsloten woongebied scoort negatief bij het bekijken van de elementen van de watertoets, vanwege de ligging in van nature overstroombaar gebied (NOG). Er wordt voorgesteld om deze zone van één ha te herbestemmen naar een openruimtefunctie en elders te compenseren door ‘te reserveren woongebied’ met dezelfde oppervlakte als ontwikkelbaar aan te duiden (= planologische compensatie).”
- (a28)
- Deel 2, V, 4.2.1, ondertitel “ontwikkelen van niet uitgeruste woongebieden (O) in fases”, gedachtestreepje O10:
 De zin: “de watertoets is doorgevoerd en heeft gezorgd voor de herbestemming van het aanliggende deel H1” schrappen en vervangen door:
 “Elementen van de watertoets werden voor dit gebied onderzocht en het gebied kan worden ontwikkeld.”
 - Deel 2, V, 4.2.1, ondertitel “ontwikkelen van niet uitgeruste woongebieden (O) in fases”, gedachtestreepje O11:

De zin: “de watertoets is doorgevoerd en heeft gezorgd voor de herbestemming van het aanliggende deel H1” schrappen en vervangen door:

“Elementen van de watertoets werden voor dit gebied onderzocht en het gebied kan worden ontwikkeld.”

- Deel 1, II, ondertitel “decreet op het integraal waterbeheer”, toevoegen op het einde:

“In het GRS zullen de elementen van de watertoets worden onderzocht, waar noodzakelijk. Een gedegen watertoets kan in het GRS echter nog niet worden uitgevoerd, omdat de details van de ontwikkeling van bepaalde gebieden nog niet gekend zijn. Bij een vergunningsaanvraag moet telkens een gedegen watertoets worden doorgevoerd door de bevoegde instanties.”

1.7 bezwaar met betrekking tot ontbreken visie meergezinswoningen

GECORO-advies

III, 3.6, bezwaar met betrekking tot ontbreken visie meergezinswoningen

Voorstel van aanpassingen door de GECORO

(a30)

- Deel 2, V, 4.1, ondertitel “differentiatie in de huisvestingsmogelijkheden”, toevoegen:

“Meergezinswoningen komen het best gedifferentieerd voor in de kern van de gemeente. Deze differentiatie kan gebeuren op basis van objectieve parameters als vb. de afstand tot openbaar vervoer, handelsvoorzieningen,... Buiten de kern kunnen geen meergezinswoningen worden voorzien.”

- Deel 2, V, 4.3, ondertitel “stimuleren van verdichting”, volgende punt toevoegen:

“In het centrum van de Hulshout, dat het meest voor verdichting in aanmerking komt, kan het voorkomen van meergezinswoningen gedifferentieerd toegelaten worden. Objectief meetbare criteria zoals vb. de afstand tot de handelsvoorzieningen, openbaar vervoer,... kunnen elementen zijn om de gekozen differentiatie te beargumenteren. Deze differentiatie kan in een RUP worden vastgelegd.”

- Deel 3, 4.2, nr 31. Bij deze actie moet een bijkomend gedachtenstreepje worden opgenomen:
 - “differentiatie van de kern voor meergezinswoningen”

Bijkomende overwegingen van de gemeenteraad

De gemeenteraad gaat akkoord met de motivering van de GECORO, maar wil daar nog aan toevoegen dat ook voor Westmeerbeek en Houtvenne, maatregelen moeten worden genomen in verband met meergezinswoningen. Het opmaken van een RUP voor de kernen van Westmeerbeek en Houtvenne staat reeds impliciet weergegeven in het GRS (deel 2, V, 4.3, ondertitel “stimuleren van verdichting”). In deze paragraaf moet expliciet worden verwezen naar de verschillende kernen en naar de differentiatie van de kern voor meergezinswoningen.

Aanpassingen cf gemeenteraad

Zie aanpassing cf gemeenteraad bij a52

1.8 Bezwaar met betrekking tot afbakening hoofddorp

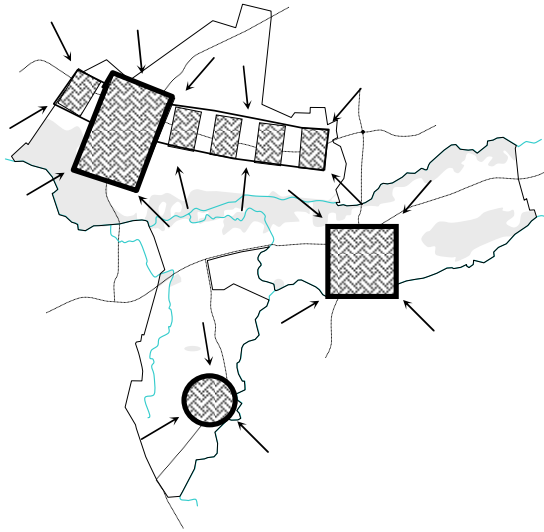
GECORO-advies

III, 3.8, bezwaar met betrekking tot afbakening hoofddorp

Voorstel van aanpassingen door de GECORO

(a32)

- De concepttekening in deel 2, IV, ondertitel “woonverdichting en verweving in de afgelijnde kernen” schrappen en vervangen door:



Aanpassingen cf gemeenteraad

geen

1.9 Bezwaren met betrekking tot de geplande brug over de Nete

GECORO-advies

III, 4.1, bezwaren met betrekking tot de geplande brug over de Nete

Voorstel van aanpassingen door de GECORO

(a33)

- Deel 2, VI, 1, ondertitel “natuur en landschap met maatschappelijke uitstraling in de vallei van de Grote Nete”, gedachtestreepje i.v.m. De Linie. De zin die begint met: “De aanleg dient zodanig te gebeuren dat...” schrappen en vervangen door:

“De aanleg dient zodanig te gebeuren dat de bereikbaarheid gegarandeerd wordt voor fietsers en wandelaars vanuit noordelijke (Hulshout) en zuidelijke (Westmeerbeek-Houtvenne) richting.”

- Deel 2, V, 6.2.4, eerste alinea, toevoegen als voorlaatste zin:

“De precieze inplanting van de brug en de fiets- en voetgangersverbinding ernaar toe moet rekening houden met het fysisch systeem, de ligging ten opzichte van oude meanders van de Nete, het omliggende landschap en de natuurlijke elementen.”

(a34)

- Deel 2, VI, toevoegen na titel:

“De voorzieningen en de visie voor de gebieden op de grens tussen twee deelruimtes, worden slechts bij één deelruimte besproken om dubbele citaten te vermijden.”

Aanpassingen cf gemeenteraad

Geen

1.10 Bezwaar met betrekking tot de geplande Joris Verhaegenlaan

GECORO-advies

III, 4.2 bezwaren met betrekking tot de geplande Joris Verhaegenlaan

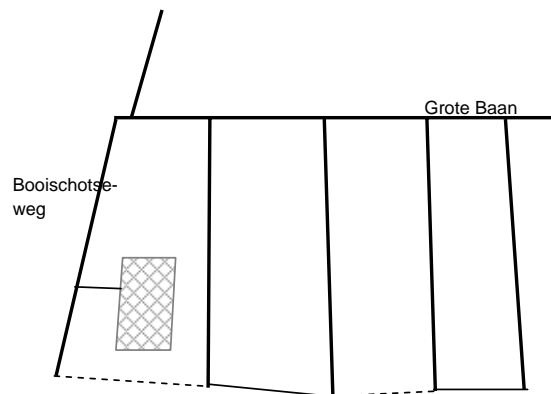
Voorstel van aanpassingen door de GECORO

(a36)

- Deel 2, V, 6.2.1.3, ondertitel “nieuw aan te leggen lokale weg type III” en onderstaande tekst volledig schrappen en vervangen door:

“Uitweg bieden voor doodlopende straten

Het woonuitbreidingsgebied ten zuiden van de kern van Hulshout is bijna volledig ingevuld. Het stratenpatroon van dit woonuitbreidingsgebied is éénduidig op de Grote Baan geënt. Voor de veiligheid van de omwonenden is het aangewezen om bepaalde verbindingsmogelijkheden te voorzien tussen de verschillende straten. Deze verbindingsmogelijkheden kunnen gedeeltelijk voor het autoverkeer voorzien worden in de vorm van een lus-systeem. De verbinding voor autoverkeer mag echter geenszins een volledige verbinding vormen tussen de doodlopende straten enerzijds en de Booischotseweg anderzijds. De ontwikkeling van een nieuw woongebied in het woonuitbreidingsgebied tussen de Booischotseweg en de Bertelbroekstraat kan wel ontsloten worden op de Booischotseweg. Op de plaatsen waar de doodlopende straten niet verbonden worden voor het autoverkeer, kunnen ze wel verbonden worden voor het voetgangers- en fietsverkeer. Op die manier kan een veilige fietsroute aangeboden worden van deze straten naar het centrum van Hulshout. In onderstaande concepttekening is een schets gemaakt van hoe de verbindingen er kunnen uitzien. Dit concept moet worden geïnterpreteerd als een “principe”. De praktische en concrete uitvoering van de verbindingen, werd niet verder onderzocht in het GRS.



Figuur 1: concept voor de verbinding tussen de doodlopende straten in het zuiden van Hulshout

Bij uitvoering van de verbindingen, kunnen volgende aandachtspunten in acht genomen worden:

- De zuidelijke zijde van het WUG moet kwalitatief afgewerkt worden naar de vallei van de Grote Nete toe, vb door de aanleg van bomen. De verstoring naar de vallei van de Grote Nete moet hierbij zoveel mogelijk geminimaliseerd worden.
- Aandacht voor de afwatering van weg en de omliggende woningen. Een grindgracht of een gescheiden riolering kunnen worden voorzien.”

- Kaart 18: de dubbele pijl als “nieuw aan te leggen lokale weg type III” schrappen en vervangen door een gestreepte lijn als “te onderzoeken uitwegmogelijkheden voor doodlopende straten”.
- Deel 2, VI, 1, ondertitel “ordening van de overgangsgebieden vanaf de centrale rug”, na de eerste alinea toevoegen:

“Op die grens kan een fiets- en voetgangersverbinding tussen de doodlopende straten en de Booischotseweg worden gerealiseerd. Op sommige plaatsen kan deze verbinding ook voor autoverkeer voorzien worden, zonder echter een volledige verbinding tussen de doodlopende straten en de Booischotseweg te voorzien.”

Bijkomende overwegingen van de gemeenteraad

De gemeenteraad wil aanvullend op het advies van de GECORO, de voorgestelde concepttekening voor de verbinding tussen de doodlopende straten in het zuiden van Hulshout aanpassen. De ontwikkeling van het woongebied tussen de Bertelbroekstraat en de Booischotseweg, kan beter ontsloten worden via de Bertelbroekstraat en zo naar de Booischotsebaan. Het alternatieve voorstel, gedaan in het advies van de GECORO wordt echter wel behouden.

Aanpassingen cf gemeenteraad

(a36)

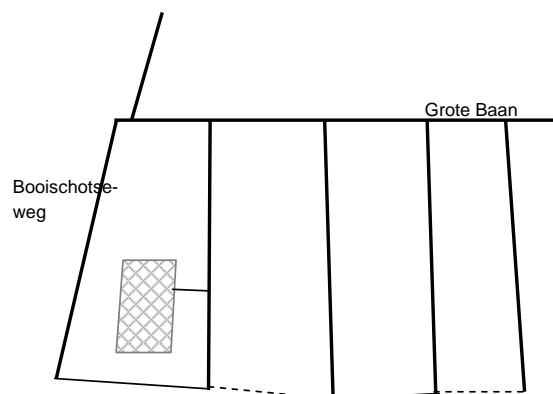
- Aanpassing in deel 2, V, 6.2.1.3, uit het advies van de GECORO schrappen en vervangen door volgende aanpassing:

Deel 2, V, 6.2.1.3, ondertitel “nieuw aan te leggen lokale weg type III” en onderstaande tekst volledig schrappen en vervangen door:

“Uitweg bieden voor doodlopende straten

Het woonuitbreidingsgebied ten zuiden van de kern van Hulshout is bijna volledig ingevuld. Het stratenpatroon van dit woonuitbreidingsgebied is éénvoudig op de Grote Baan geënt. Voor de veiligheid van de omwonenden is het aangewezen om bepaalde verbindingsmogelijkheden te voorzien tussen de verschillende straten. Deze verbindingsmogelijkheden kunnen gedeeltelijk voor het autoverkeer voorzien worden in de vorm van een lus-systeem. De verbinding voor autoverkeer mag echter geenszins een volledige verbinding vormen tussen de doodlopende straten enerzijds en de Booischotseweg anderzijds. De ontwikkeling van een nieuw woongebied in het woonuitbreidingsgebied tussen de Booischotseweg en de Bertelbroekstraat kan ontsloten worden via de Bertelbroekstraat en de Bertelbroekstraat kan verbonden worden met de Booischotsebaan. Op de plaatsen waar de doodlopende straten niet verbonden worden voor het autoverkeer, kunnen ze wel verbonden worden voor het voetgangers- en fietsverkeer. Op die manier kan een veilige fietsroute aangeboden worden van deze straten naar het centrum van Hulshout. In onderstaande concepttekening is een schets gemaakt van hoe de verbindingen er kunnen uitzien. Dit concept moet worden geïnterpreteerd als een “principe”. De praktische en concrete uitvoering van de verbindingen, werd niet verder onderzocht in het GRS.

Figuur 2: concept voor de verbinding tussen de doodlopende straten in het zuiden van Hulshout



Bij uitvoering van de verbindingen, kunnen volgende aandachtspunten in acht genomen worden:

- De zuidelijke zijde van het WUG moet kwalitatief afgewerkt worden naar de vallei van de Grote Nete toe, vb door de aanleg van bomen. De verstoring naar de vallei van de Grote Nete moet hierbij zoveel mogelijk geminimaliseerd worden.
- Aandacht voor de afwatering van weg en de omliggende woningen. Een grindgracht of een gescheiden riolering kunnen worden voorzien.”
- Kaart 18: de dubbele pijl als “nieuw aan te leggen lokale weg type III” schrappen en vervangen door een gestreepte lijn als “te onderzoeken uitwegmogelijkheden voor doodlopende straten”.
- Deel 2, VI, 1, ondertitel “ordening van de overgangsgebieden vanaf de centrale rug”, na de eerste alinea toevoegen:
“Op die grens kan een fiets- en voetgangersverbinding tussen de doodlopende straten en de Booischotseweg worden gerealiseerd. Op sommige plaatsen kan deze verbinding ook voor autoverkeer voorzien worden, zonder echter een volledige verbinding tussen de doodlopende straten en de Booischotseweg te voorzien.”

1.11 Bezwaren met betrekking tot ontbreken visie ivm parkeerdruk en veiligheid

GECORO-advies

III, 4.3, bezwaren met betrekking tot ontbreken visie ivm parkeerdruk en veiligheid

Voorstel van aanpassingen door de GECORO

(a39)

- Deel 1, V, 2.3, als extra gedachtestreepje toevoegen:
“de verkeersdoorstroming doorheen de kern en de parkeerdruk in de kern”

Aanpassingen cf gemeenteraad

Geen

1.12 Bezwaar met betrekking tot uitbreiding bedrijventerrein

GECORO-advies

III, 5.1, bezwaar met betrekking tot uitbreiding bedrijventerrein

Voorstel van aanpassingen door de GECORO

(a43)

- deel 2, V, 5.2.2, ondertitel “ontwikkelingsperspectieven voor de bestaande bedrijventerreinen”, subtitel “Groot Goor”, 6^{de} en 7^{de} gedachtestreepjes van plaats verwisselen
- deel 2, V, 5.2.2, ondertitel “ontwikkelingsperspectieven voor de bestaande bedrijventerreinen”, subtitel “Groot Goor”, gedachtestreepje beginnende met “ten zuiden van de bestaande bedrijvenzone...” schrappen en vervangen door:
 - “Ten zuiden van de bestaande bedrijvenzone Groot Goor is er nog ruimte vrij voor de ontwikkeling van een nieuw lokaal bedrijventerrein om de geraamde lokale economische groei op te vangen alsook eventuele herlokalisatiebehoeften van niet-verweefbare of zonevreemde bedrijven (dus minstens 5 ha). De oppervlakte die kan worden aangesneden hangt echter af van de ruimte die beschikbaar is op het bestaande bedrijventerrein (zie hoger). De oppervlakte van de vrijliggende bedrijfsgronden op Groot Goor, moet worden afgetrokken van de behoefte voor deze uitbreiding van de bestaande bedrijvenzone. Op het nieuwe/bestaande bedrijventerrein dient dan a rato van de herlokalisatiebehoefte ruimte te worden weerhouden die exclusief bestemd is voor herlokalisatie van bestaande bedrijven. In functie van een optimale ontsluiting kan dit lokaal bedrijventerrein het best ontwikkeld worden langs de Kerkstraat vanaf de zuidelijke grens van de bestaande bedrijvenzone. Randvoorwaarde open ruimte –fysisch systeem. Bij de ontwikkeling moet het vrijwaren van het lokale karakter strikt worden nageleefd, alsook een duurzaam en kwalitatief profiel. Gelijkaardige maatregelen zoals hierboven gesteld kunnen worden opgelegd.”

Bijkomende overwegingen van de gemeenteraad

(a45)

De gemeenteraad wenst bijkomend aan het GECORO-advies toe te voegen dat de buffer die voorzien is in het GRS rond het bestaande industrieterrein, op het industrieterrein zelf moet worden gerealiseerd. Dit moet toegevoegd worden in het GRS. Op die manier wordt de afscheiding tussen het bedrijventerrein en de recreatiezone gerealiseerd, ongeacht de invulling van het bestaande buffergebied volgens het gewestplan, waar occasionele geluidsproducerende evenementen kunnen worden georganiseerd.

Aanpassingen cf gemeenteraad

(a45)

- deel 2, V, 5.2.2, ondertitel “ontwikkelingsperspectieven voor de bestaande bedrijventerreinen”, subtitel “Groot Goor”, laatste gedachtenstreepje, de zin die begint met “deze buffer moet voorzien worden...” schrappen en vervangen door:

“Deze buffer moet voorzien worden in de voorschriften van een RUP voor het bedrijventerrein en moet gerealiseerd worden op het bedrijventerrein.”

1.13 bezwaren met betrekking tot het toeristisch natuurverwevingsgebied de Linie

GECORO-advies

III, 6.1, bezwaren met betrekking tot het toeristisch natuurverwevingsgebied de Linie

Voorstel van aanpassingen door de GECORO

(a47)

- Zie aanpassing bij a55 ivm dubbelzinnigheid i.v.m. toeristisch natuurverwevingsgebied De Linie.

- Deel 2, VI, 1, ondertitel “natuur en landschap met maatschappelijke “uitstraling” in de vallei van de Grote Nete”, bij het gedachtenstreepje ivm de Linie de “huidige gemeentelijke visvijver” vervangen door “vroegere gemeentelijke visvijver”.
- Deel 2, V, 1.2.3, ondertitel “uitbouw zachte recreatievormen rond toeristisch natuurverwevingsgebied De Linie”, invoegen na een voorlaatste zin:

“Het autoverkeer naar het toeristisch natuurverwevingsgebied moet zoveel mogelijk beperkt worden. De dynamiek in het gebied mag niet verhogen. Er kan een beperkt aantal parkeerplaatsen voorzien worden in de rand van het woongebied in Hulshout.”
- Deel 2, VI, 1, ondertitel “natuur en landschap met maatschappelijke “uitstraling” in de vallei van de Grote Nete”, gedachtenstreepje ivm de Linie, volgende zin schrappen:

“zoals bijvoorbeeld voorzieningen voor kanovaart”

(a50)

- deel 2, V, 6.2.4, toevoegen na tweede alinea:

“De toeleveringsweg mag in geen geval een volwaardige autoweg worden. Een semi-verharde landbouwweg is hierbij voldoende. De weg moet aangepast zijn aan de geldende randvoorwaarden van watersysteem en natuur.”
- Deel 2, V, 6.2.4, subtitel “integratie in VEN, Netevallei, vallei van de Steenkesbeek”, vierde gedachtenstreepje schrappen en vervangen door:

“Conform het principe “infrastructuur bundelen” van het RSV, wordt de toegangsweg tot de brugverbinding vanaf de Provinciebaan aangelegd boven een bestaande collector, waarover reeds gedeeltelijk een niet-verharde weg loopt. Door de bundeling van infrastructuren wordt de impact van de weg op de open ruimte en de vallei zo beperkt mogelijk gehouden.”

Nieuw gedachtenstreepje toevoegen:

“De precieze inplanting van de brug en de fiets- en voetgangersverbinding ernaar toe moet rekening houden met het fysisch systeem, de ligging ten opzichte van oude meanders van de Nete, het omliggende landschap en de natuurlijke elementen.”

Bijkomende overwegingen van de gemeenteraad

(a50)

De gemeenteraad volgt de overwegingen bij het advies van de GECORO, maar wenst toe te voegen dat de beperkte parking voor het toeristisch natuurverwevingsgebied kan voorzien worden ter hoogte van het pompstation aan de Vaardijkstraat en niet aan de Vaardijkstraat, aansluitend op het woongebied.

Aanpassingen cf gemeenteraad

(a47)

- Derde gedachtenstreepje van voorstel van aanpassingen door GECORO schrappen en vervangen door:

deel 2, V, 1.2.3, ondertitel “uitbouw zachte recreatievormen rond toeristisch natuurverwevingsgebied De Linie”, invoegen na een voorlaatste zin:

“Het autoverkeer naar het toeristisch natuurverwevingsgebied moet zoveel mogelijk beperkt worden. De dynamiek in het gebied mag niet verhogen. Er kan een beperkt aantal parkeerplaatsen voorzien worden aan de Vaardijkstraat ter hoogte van het pompstation.”

1.14 bezwaren met betrekking tot ontbreken RUP's

advies GECORO

III, 7.2, bezwaren met betrekking tot ontbreken RUP's

Voorstel van aanpassingen door de GECORO

(a52)

- Deel 2, V, 4.3, alinea toevoegen:

“Het opmaken van een RUP voor de woonkernen

De gemeente maakt voor de verschillende woonkernen één of meerdere RUP's op, waarbij volgende doelstellingen in acht worden genomen:

- De woningdichtheid verhogen via kavelbreedte en bouwtype.
- Het uitvoeren van de woningprogrammatie door voor actiegebieden inrichtingen vast te leggen. De volgorde waarin en welke RUP's eerst worden opgemaakt kan flexibel inspelen op de wijzigende behoeften waarbij de woningprogrammatie van het GRS als leidraad wordt genomen.
- Er wordt een voorkeurecht opgelegd op strategische toegangspcelen van niet uitgeruste woonzones of op de niet uitgerust woonzones zelf.
- Het streven van een sociale mix door het vastleggen van percentages en/of zonerings van bepaalde woontypologieën.
- Ruimtelijk uitwerken van de handelslocaties. Hierbinnen worden mogelijke handelsfuncties omschreven in functie van het gewenste voorzieningsniveau.
- Verwevingsprincipes vastleggen langs de economische dragers.
- Integratie van visie-elementen met betrekking tot toerisme en recreatie in de woonkern
- Een differentiatie voorzien met betrekking tot meergezinswoningen
- Inrichting van het openbaar domein
- ...”

Aanpassingen cf gemeenteraad

geen

1.15 advies Provincie Antwerpen

advies GECORO

IV, 1.1 Advies Provincie Antwerpen, DRP

Voorstel van aanpassingen door de GECORO

(a55)

- deel 2, V, 1.2.3, ondertitel “uitbouw zachte recreatievormen rond toeristisch natuurverwevingsgebied De Linie”: de zin “de visie van deze zone wordt mede ondersteund door de toeristische dienst van de Provincie Antwerpen” (met voetnoot) verwijderen.
- Deel 2, V, 1.2.3, ondertitel “uitbouw zachte recreatievormen rond toeristisch natuurverwevingsgebied De Linie”, eerste zin vervangen door:

“De vroegere gemeentelijke visvijver kan worden herbestemd tot toeristisch natuurverwevingsgebied gericht op zachte waterrecreatie”

Met daarna een voetnoot:

“De gemeentelijke visie voor dit gebied moet gezien worden als suggestie naar het hogere beleidsniveau, omwille van de ligging van het gebied in de vallei van de Grote Nete. Indien er op Vlaams niveau geen initiatief wenst ondernomen te worden voor dit gebied, dan kan de gemeente, in overleg met Vlaanderen, een ruimtelijk uitvoeringsplan voor dit gebied opmaken.”

Dezelfde voetnoot kan toegevoegd worden bij de visie op de deelruimten in deel 2, VI, 1, ondertitel “natuur en landschap met maatschappelijke uitstraling in de vallei van de Grote Nete”. Voetnoot toevoegen na “De Linie”.

- deel 2, V, 1.2.3, ondertitel “uitbouw zachte recreatievormen rond toeristisch natuurverwevingsgebied De Linie”: voetnoot toevoegen na eerste zin:

“Deze visie wordt ondersteund door de vzw Vallei van de Grote Nete. Deze vzw is een toeristisch samenwerkingsverband gevormd door de gemeenten Geel, Herselt, Hulshout, Laakdal, Meerhout en Westerlo; en wordt ondersteund door Toerisme Provincie Antwerpen. De vzw streeft naar een duurzame ontwikkeling van toerisme en recreatie in het werkingsgebied. In het kader van dit samenwerkingsverband is de vzw voorstander van de uitbouw van recreatie in de vallei van de Grote Nete. Ze steunen het initiatief van de gemeente Hulshout voor de uitvoering van een zachte waterrecreatie in de Netevallei, waarbij rekening wordt gehouden met de draagkracht van het gebied. Het aanleggen van een fiets/voetgangersverbinding kan een meerwaarde betekenen voor het gebied volgens de vzw, indien de brug een onmiddellijke aansluiting betekent met de lokale fiets- en/of wandelpaden (schriftelijk advies september 2005).”

- Deel 2, V, 6.2.4, ondertitel “toegang verschaffen aan het toeristisch-recreatief knooppunt De Linie”, de zin “Deze zone wordt mede ondersteund door de toeristische dienst van de Provincie Antwerpen” (met voetnoot) schrappen.
- Deel 2, V, 6.2.4, ondertitel “toegang verschaffen aan het toeristisch-recreatief knooppunt De Linie” aanpassen tot:

“Toegang verschaffen aan het toeristisch natuurverwevingsgebied De Linie”

Na tweede zin onder deze ondertitel toevoegen tussen haakjes: “zie deel 2, V, 1.2.3”.

- Deel 2, VII, toevoegen op het einde van de vierde alinea:

“Alle vooropgestelde ontwikkelingsperspectieven in de vallei moeten als gemeentelijke suggestie aan de hogere overheid worden beschouwd”.

(a56)

- deel 2, V, 4.2.1, ondertitel “ontwikkelen van niet uitgeruste woongebieden (O) in fases”, het gebied O12 in Houtvenne:

De volgende zin schrappen:

“Deze zone is in de nabijheid van de Scheilooop gelegen, maar het ligt niet in NOG, ROG of risicozone voor overstromingen”

(a57)

- deel 2, V, 5.2.2, ondertitel “Ontwikkelingsperspectieven voor de bestaande bedrijventerreinen”, subtitel “Nete”:

- In de tweede zin de woorden “Het oostelijk deel van” schrappen

- Bij het eerste gedachtestreepje op het einde toevoegen:

“Voor de natuurverbinding moet een strook van ongeveer 10 meter naast de oevers van de Grote Nete beschikbaar blijven. Bij de inrichting van het gebied dient rekening gehouden te worden met de ligging in de vallei van de Grote Nete, met daaraan verbonden randvoorwaarden natuur, landschap en watersysteem om het bestaande bedrijventerrein zo goed mogelijk in te passen in de omgeving.”

(a58)

- Deel 2, V, 5.2.2, ondertitel “ontwikkelingsperspectieven voor bestaande bedrijventerreinen”, subtitel “IZ Westmeerbeek”:

Het tweede gedachtestreepje schrappen en vervangen door:

“Een stuk in het noorden van het bedrijventerrein kan herbestemd worden naar natuur op basis van een gewestplancorrectie.”

- Deel 2, V, 5.2.2, ondertitel “ontwikkelingsperspectieven voor bestaande bedrijventerreinen”, subtitel “IZ Westmeerbeek”:

Eerste gedachtestreepje, tweede zin schrappen en vervangen door:

“Gezien de ligging van deze zone in de vallei van de Grote Nete en in NOG, moet bij uitbreiding binnen het bedrijventerrein steeds rekening worden gehouden met het landschap en dienen de resultaten van de watertoets steeds worden meegenomen.”

- Deel 2, V, 5.2.2, ondertitel “ontwikkelingsperspectieven voor bestaande bedrijventerreinen”, subtitel “IZ Westmeerbeek”: volgende voetnoot toevoegen na de subtitel:

“De gemeentelijke visie voor dit gebied moet gezien worden als suggestie naar het hogere beleidsniveau, omwille van de ligging van het gebied in de vallei van de Grote Nete. Indien er op Vlaams niveau geen initiatief wenst ondernomen te worden voor dit gebied, dan kan de gemeente, in overleg met Vlaanderen, een ruimtelijk uitvoeringsplan voor dit gebied opmaken.”

- Deel 2, V, 5.2.2, ondertitel “ontwikkelingsperspectieven voor bestaande bedrijventerreinen”, subtitel “IZ Westmeerbeek”, tweede gedachtestreepje schrappen.
- Deel 2, VI, 2, ondertitel “streven naar een gedifferentieerd woon- en verwevingsbeleid in de woonkern Westmeerbeek met ruimtelijke correcties aan de grenzen”, vierde alinea, laatste zin schrappen en vervangen door:

“De historisch gegroede bedrijvensite La Corbeille aan de westrand van de woonkern Westmeerbeek kan binnen de bestaande bestemming behouden blijven. Door de ligging van deze bedrijvensite in de vallei van de Grote Nete dient bij ontwikkelingen steeds rekening te worden gehouden met landschap en watersysteem.”

- Kaart 17, 22 en 24: het te herbestemmen bedrijventerrein aan La Corbeille verwijderen van de kaart en uit de legende

(a59)

- Deel 2, V, 6.2.4, subtitel “integratie in VEN, Netevallei, vallei van de Steenkesbeek, toevoegen bij het eerste gedachtestreepje:

“De brug kan in geen geval voor autoverkeer gebruikt worden.”

- Deel 2, V, 6.2.4, subtitel “integratie in VEN, Netevallei, vallei van de Steenkesbeek, toevoegen als eerste zin:

“Wegens de ligging van de nieuwe brugverbinding in de vallei van de Grote Nete, de vallei van de Steenkesbeek en VEN gebied, dient een verdere aantasting en versnippering van het gebied te worden vermeden.”

- Deel 2, V, 6.2.4, toevoegen als voetnoot naast titel:

“De gemeentelijke visie voor deze brugverbinding moet gezien worden als suggestie naar het hogere beleidsniveau, omwille van de ligging van het gebied in de vallei van de Grote Nete. Indien er op Vlaams niveau geen initiatief wenst ondernomen te worden voor dit gebied, dan kan de gemeente, in overleg met Vlaanderen, een ruimtelijk uitvoeringsplan voor dit gebied opmaken.”

- Deel 2, VI, 1, ondertitel: “natuur en landschap met maatschappelijke uitstraling in de vallei van de Grote Nete”, gedachtestreepje in verband met De Linie:

Tweede alinea, toevoegen na zin: “Aansluitend op deze zone wordt een fiets en-voetgangersbrug voorzien”:

“Deze brug kan in geen geval toegankelijk worden gemaakt voor autoverkeer.”

(a60)

- Deel 3, 3.6, nr 27: schrappen van de “Nieuwe brug” als fietsroute van lokaal belang.

(a61)

- deel 2, V, 3.2.5, laatste zin tweede alinea vervangen door:

“In de gemeente Hulshout komen volgende randzones van de woonkern in aanmerking als multifunctionele landbouwzone:”

(a62)

- deel 1, IV, 1.5, ondertitel “uitzondering voor doelgroepen”, laatste zin eerste alinea vervangen door:

“Mensen die in een weekendverblijf wonen zijn dikwijls mensen geen woning op de reguliere woningmarkt kunnen bekomen omwille van financiële redenen.”

(a63)

- Deel 2, VIII, 3.4, tabel 46 moet aangepast worden zoals hieronder weergegeven:

Tabel 46: voorlopige weergave van zonevreemde handel en bedrijvigheid naar aantal en ontwikkelingsperspectief

Aard handel./bedrijvigheid	van	Kwetsbaar gebied	Niet kwetsbaar gebied	Totaal
Aan landbouw gerelateerd bedrijf		0	1	1
Diensten		0	1	1
Kleinhandel		1	0	1
Kleinhandel tuinbouw		0	1	1
Productie		0	4	4
Transport en opslag		0	0	0
Tuinbouw		0	4	4
Totaal		1	11	12

Bron: Kadscan

Aanpassingen cf gemeenteraad

geen

1.16 Advies Vlaams Gewest

advies GECORO

IV, 1.2, advies Vlaams Gewest (Ministerieel Besluit)

Voorstel van aanpassingen door de GECORO

(a66)

- Deel 2, VIII, 2.1: “sectorale uitwerking zonevreemde woningen, toepassingsgebied”. De zin die begint met “In een gemeentelijke RUP” vervangen door:

“In een gemeentelijk RUP kunnen ook de niet (volledig) vergunde woningen aan een verenigbaarheidstoets onderworpen worden in zo verre niet gehandeld wordt uit voldongen feiten, maar vanuit een volledige ruimtelijke afweging. “

- Deel 2, VIII, 3.1: “sectorale uitwerking zonevreemde handel en bedrijvigheid, toepassingsgebied”. Toevoegen na de eerste paragraaf:

“Bij niet-vergunde constructies mag niet gehandeld worden vanuit voldongen feiten, maar vanuit een volwaardige ruimtelijke afweging.”

- Deel 2, VIII, 4.1: “sectorale uitwerking zonevreemde toeristisch-recreatieve infrastructuur”. Na de zin die begint met “De verenigbaarheidstoets” toevoegen:

“Bij niet-vergunde constructies mag niet gehandeld worden vanuit voldongen feiten, maar vanuit een volwaardige ruimtelijke afweging.”

Aanpassingen cf gemeenteraad

geen

1.17 Advies van buurgemeenten

advies GECORO

IV, 2, advies van buurgemeenten

Voorstel van aanpassingen door de GECORO

(a67)

- deel 2, V, 5.2.2, ondertitel “ontwikkelingsperspectieven voor de bestaande bedrijventerreinen”, subtitel “Groot Goor”, laatste gedachtestreepje schrappen en vervangen door:

“De gehele bedrijvensite, inclusief de eventuele uitbreiding moet worden afgebakend ten opzichte van de open ruimte (met o.a. bosgebied en landbouwgebied) met een groene buffer; met uitzondering van het deel palend aan het bedrijventerrein Heultje op grondgebied van Westerlo. Hierdoor wordt een duidelijke grens gesteld aan het bedrijventerrein en krijgt het geheel een landschappelijke en ruimtelijke inpassing. Deze buffer moet voorzien worden in de voorschriften van een RUP voor het bedrijventerrein. Deze buffer wordt op termijn gerealiseerd. Een overgangsregeling wordt voorzien voor de bestaande toestand. In de voorschriften van een RUP voor het gebied kunnen eveneens maatregelen worden opgenomen in verband met waterbuffering.”

(a68)

- deel 2, V, 5.2.2, ondertitel “ontwikkelingsperspectieven voor de bestaande bedrijventerreinen”, subtitel “Kerkstraat, AZ Westmeerbeek, Houtvenne”, toevoegen als tweede gedachtestreepje:

“de randvoorwaarden landschap en watersysteem moeten steeds in acht worden genomen.”

(a69)

- Deel 2, V, 1.2.1 “natuurconcentratiegebieden”, ondertitel “recreatie binnen de vallei van de Grote Nete”: Toevoegen na de eerste zin:

“In de vallei van de Grote Nete dient het recreatief medegebruik te worden afgestemd op de natuur- en waterbergingsfunctie van de vallei.”

- Deel 2, VI, 2 “visie op de deelruimte Westmeerbeek”, ondertitel “recreatief (mede)gebruik in de vallei van de Grote Nete (suggestie)”, toevoegen na de zin die begint met “Dit impliceert recreatief..”:

“Het recreatief medegebruik moet worden afgestemd op de natuur- en waterbergingsfunctie van de vallei.”

(a70)

- Deel 2, V, 6.2.1.1 toevoegen bij “functie”:

“De categorisering van de wegen en een vrachtroute die over de grens van Hulshout lopen, moet steeds in samenspraak met de betreffende gemeente gebeuren.”

(a71)

- Deel 1, II, 8, toevoegen na “het bosdecreet”

“Decreet op de ruimtelijke ordening

Het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij de decreten van 28/09/1999, 22/12/1999, 26/04/2000, 08/12/2000, 13/07/2001, 01/03/2002, 08/03/2002, 19/07/2002, 28/02/2003, 21/11/2003, 07/5/2004, 22/4/2005 en 10/3/2006.

Dit decreet vormt de juridische basis voor de ruimtelijke ordening, waarin o.a. de procedure voor het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is ingeschreven. Op verschillende plaatsen in dit GRS wordt naar het decreet verwezen.”

- Kaart 16, 23 en 24: in de legende de pijltjes van de bouwvrije zones toevoegen

Aanpassingen cf gemeenteraad

geen