

RUP Woonomgevingen Hulshout

SCOPINGSNOTA

JANUARI 2024



COLOFON

opdrachtgever:

gemeentebestuur Hulshout

project:

RUP Woonomgevingen Hulshout

fase:

Scopingsnota

datum:

JANUARI 2024

opdrachthouder:



Dienstverlenende Vereniging
Intergemeentelijke Samenwerking IOK
Antwerpseweg 1, 2440 Geel – www.iok.be

projectcoördinator:

Stijn Sneyers

projectverantwoordelijke:

Tinne Schorrewegen - Jan Druyts – Marijke Sannen

projectteam:

IOK plangroep

ruimtelijke planning:

Rhea Denissen, Luk Helsen, Dirk Heylen, Liselotte Raes,
Tinne Schorrewegen, Marijke Sannen, Stijn Sneyers, Han-
nelore Thoelen, Johan Van Opstal, An Vandeplas, Jan
Druyts, Ilse Leijnen

CAD-GIS:

Anja Dello

secretariaat:

Annick Sprengers

Tinne Schorrewegen

Stijn Sneyers

Projectverantwoordelijke
Erkend Ruimtelijk planner

Projectcoördinator
Erkend ruimtelijk planner

INHOUD

DEEL 1	TOELICHTINGSNOTA	1
1	Inleiding	3
1.1	Doelstelling	3
1.2	Ruimtelijke situering	4
1.3	Afbakening van het onderzoeksgebied	5
2	Planologisch - juridisch kader	6
2.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	6
2.2	Afbakening natuurlijke en agrarische structuur (AGNAS)	8
2.3	Ruimtelijk structuurplan Provincie Antwerpen	9
2.4	Beleidsplan Ruimte Provincie Antwerpen	10
2.5	Gemeentelijk Ruimtelijk structuurplan Hulshout	14
2.6	Bestemmingen	19
2.7	Studies en beleidsvisies	21
2.8	Sectoraal juridisch kader	25
3	Bestaande ruimtelijke structuur	37
3.1	Beschrijving plangebied en omgeving	37
4	Afwegingselementen en randvoorwaarden	60
4.1	Conclusie effectbeoordeling	60
4.2	Watertoets	61
5	Visie en ontwerp	62
5.1	Hoe omgaan met het RUP als planinstrument?	62
5.2	Ruimtelijke visie	66
DEEL 2	EFFECTBEOORDELING MILIEU	77
1	Algemeen	79
1.1	Toetsing planMER-plicht	79
1.2	Methodologie	79
1.3	Beschrijving RUP	82
1.4	Alternatieven	82
1.5	Referentiesituatie	83
1.6	Overzicht wijzigingen	83
1.7	Selectie van relevante milieudisciplines	86
2	Onderzoek naar aanzienlijkheid van milieueffecten	87
2.1	Discipline bodem	87
2.2	Discipline water	88
2.3	Discipline biodiversiteit	91
2.4	Discipline mobiliteit	93
2.5	Discipline mens	95
2.6	Discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	97
2.7	Discipline klimaat	99
3	Globale conclusie aanzienlijkheid van milieueffecten	101
DEEL 3	BIJLAGEN	102
1	Besluit Team Externe Veiligheid m.b.t. RVR	103
2	Verslag participatiemoment over startnota	104
3	Verwerking inspraakreacties en adviezen n.a.v. publieke consultatie en adviesronde	105

DEEL 1 Toelichtingsnota

1 Inleiding

1.1 Doelstelling

De gemeente Hulshout beschikt sinds september 2018 over een woonomgevingsplan met bijhorend richtlijnenhandboek. Dit plan werd opgemaakt om te komen tot een ruimtelijke visie voor de woongebieden in de gemeente, met duidelijke handvaten voor het vergunningenbeleid. Hiertoe werd het geheel van gebieden met een woonbestemming opgedeeld in een aantal samenhangende 'woonomgevingen'. Voor iedere woonomgeving werden er ook gebiedsgerichte richtlijnen uitgewerkt, die vastleggen wat mogelijk is in elke woonomgeving rekening houdend met de eigenheid van het aanwezige woonweefsel.

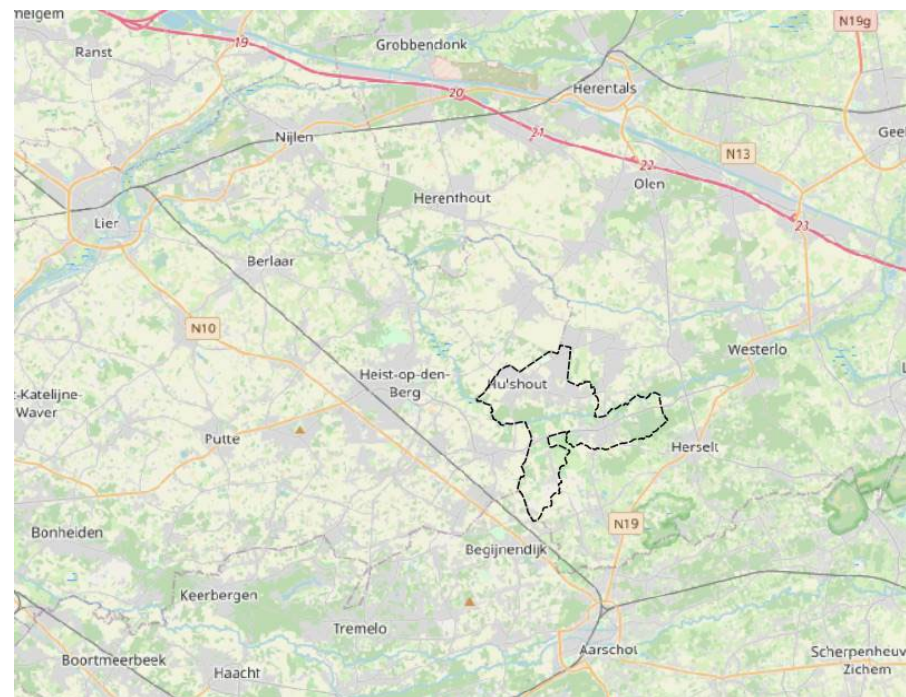
De gemeente heeft dit document opgemaakt als een eerste stap in het uitzetten van een doordacht ruimtelijk woonbeleid. Vandaag wenst de gemeente het woonomgevingsplan en het richtlijnenhandboek te gaan doorvertalen in een stedenbouwkundig kader met verordenende kracht. Dit moet de gemeente meer slagkracht geven in haar ruimtelijke beleid.

Voor de vertaalslag naar een verordenend kader, kiest de gemeente ervoor om te werken met een doordachte combinatie van de beschikbare instrumenten uit de ruimtelijke ordening. Elk instrument wordt daarbij ingezet vanuit zijn specifieke mogelijkheden en sterktes, en regelt die zaken waarvoor het meest geschikt is. De meer gebiedsgerichte aspecten worden verankerd in het RUP. Dit document zal in belangrijke mate de ruggengraat vormen voor het ruimtelijke beleid in de woongebieden. De meer generieke onderdelen van het richtlijnenhandboek zullen worden opgenomen in een stedenbouwkundige verordening. Er wordt voor elke deekern een afzonderlijk RUP opgemaakt. Dit betreft de scopingnota van het RUP voor de deekern Hulshout.

1.2 Ruimtelijke situering

De gemeente Hulshout is gelegen in de provincie Antwerpen in het arrondissement Turnhout. Buurgemeenten zijn Heist-op-den-Berg, Westerlo, Herselt en Begijnendijk (provincie Vlaams-Brabant). De gemeente ligt ten zuidoosten van Antwerpen, ten zuidzuidwesten van Turnhout en ten noorden van Aarschot.

De gemeente Hulshout bestaat uit drie deelgemeenten: Hulshout, Westmeerbeek en Houtvenne. De kern van Hulshout situeert zich ten noorden van de vallei van de Grote Nete. De kernen van Westmeerbeek en Houtvenne situeren zich ten zuiden van de vallei van de Grote Nete.



Figuur 1: Situering gemeente binnen directe omgeving

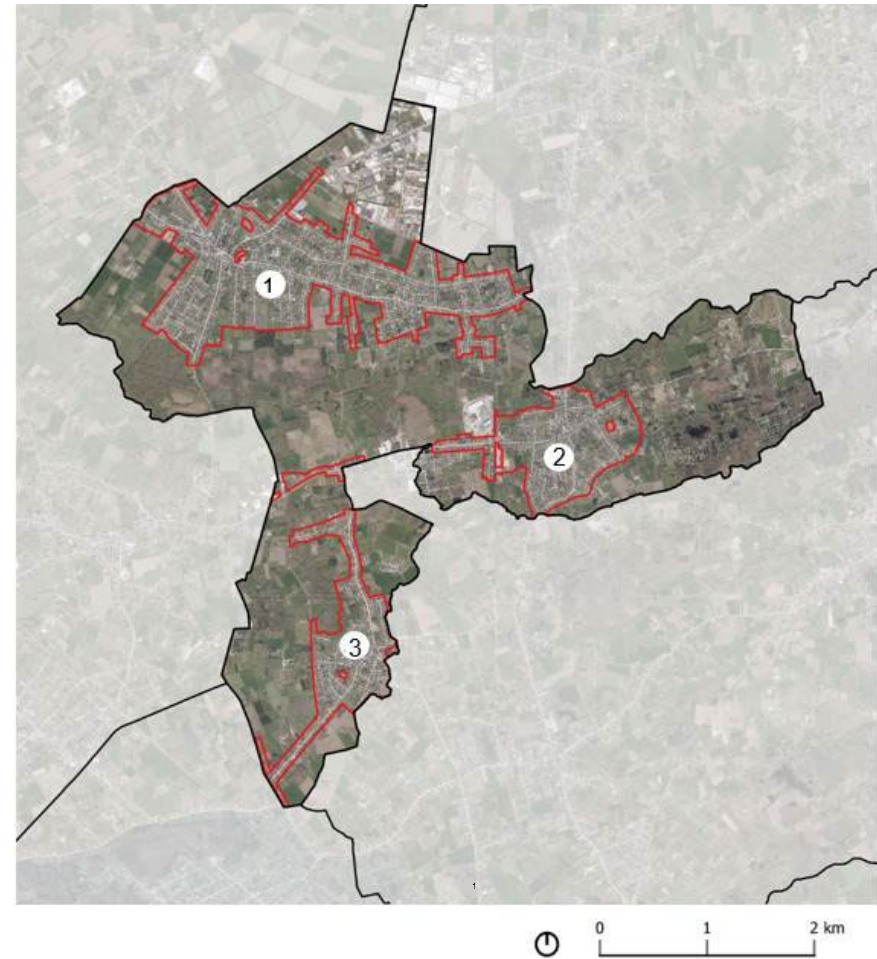
1.3 Afbakening van het onderzoeksgebied

Het onderzoeksgebied van het RUP bestaat uit al de woongebieden in brede zin op het gewestplan, inclusief de woonuitbreidingsgebieden.

Er wordt voor elke deekern een afzonderlijk RUP opgemaakt. Deze RUP's zullen onafhankelijk van elkaar de procedure doorlopen:

1. RUP Woonomgevingen Hulshout
2. RUP Woonomgevingen Westmeerbeek
3. RUP Woonomgevingen Houtvenne

Dit betreft de scopingsnota van het RUP Woonomgeving Hulshout.



Figuur 2: afbakening plangebied op orthofoto

2 Planologisch - juridisch kader

2.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 23 september 1997. De bindende bepalingen werden op 17 december 1997 bekrachtigd. Het structuurplan werd een eerste maal herzien in 2003 (VR 12.12.2003). De bindende bepalingen daarbij werden bekrachtigd door het Vlaams Parlement bij decreet van 19.03.2004. Een tweede herziening is gebeurd in 2010 (VR 17.12.2010). De bindende bepalingen daarbij werden bekrachtigd door het Vlaams Parlement bij decreet van 16.02.2011. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen heeft voor de overheden een bindend karakter, met weliswaar de mogelijkheid tot gemotiveerd afwijken van het richtinggevend gedeelte.

Het RSV vormt de inhoudelijke basis voor de verordenende uitvoeringsinstrumenten en –plannen die op termijn de gewestplannen en de gemeentelijke aanlegplannen kunnen vervangen. Intussen blijven deze van kracht.

Relevante elementen uit het RSV

Hulshout – gemeente in het buitengebied

De gemeente Hulshout behoort tot het buitengebied. In het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen worden de volgende doelstellingen geformuleerd voor het buitengebied:

- Een dynamische en duurzame ruimtelijke ontwikkeling garanderen zonder het functioneren van de structuurbepalende functies van het buitengebied (landbouw, natuur, bossen, wonen en werken op niveau van het buitengebied) aan te tasten.
- Wonen en werken vanuit de eigen groei in de gemeente ruimtelijk concentreren in of aansluitend bij de kernen van het buitengebied.
- De landbouw-, natuur- en bosfunctie inbedden in goed gestructureerde onderdelen ter garantie van een goede ruimtelijke ontwikkeling en een vermindering van ruimtelijke conflicten tussen de verschillende structuren.
- Het bereiken van gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied voornamelijk met betrekking tot de rivier- en beekvalleien, het fysisch systeem, de landbouw en het nederzettingsspatroon.
- Het afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem.
- De natuurfunctie in het buitengebied moet gebufferd worden ten opzichte van de eraan grenzende functies, onder meer omwille van de relatie tussen ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit.

Perspectieven voor de nederzettingsstructuur

- De nederzettingsstructuur wordt operationeel gemaakt via beleidscategorieën: kernen, linten, bebouwde perifere landschappen en verspreide bebouwing. Voor Hulshout zijn de bebouwde perifere landschappen op Vlaams niveau niet structurerend. De kernen worden verder onderverdeeld in hoofddorpen en woonkernen via het provinciaal ruimtelijk structuurplan.
- Wonen en werken worden geconcentreerd in de kernen van het buitengebied om de open ruimte te behouden en de leefbaarheid van de kernen te ondersteunen.
- Een economisch en zuinig ruimtegebruik wordt bewerkstelligd door te streven naar een minimale dichtheid van 15 woningen per hectare in de kernen van het buitengebied.
- De aangroei van woningen wordt trendmatig vastgelegd. Het provinciaal structuurplan stelt een kwantitatieve optie op inzake het te realiseren aanbod aan woningbouw voor de betrokken gemeente in het buitengebied. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan geeft de lokalisatie aan van nieuw te bouwen woningen met fasering en na te streven minimale en maximale dichtheden.
- Uitbreiding van de woningvoorraad mag niet uitsluitend vertaald worden in het creëren van nieuwe bouwlocaties. De nadruk moet gelegd worden op maximaal gebruik van de bestaande huisvestingsmogelijkheden in de kernen en op het aantrekkelijk maken van de woonomgeving.
- Geen verdere groei van linten en verspreide bebouwing om de resterende onbebouwde ruimte maximaal van versnippering en aantasting te vrijwaren.

Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen goed. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van beleidsopties op lange termijn.

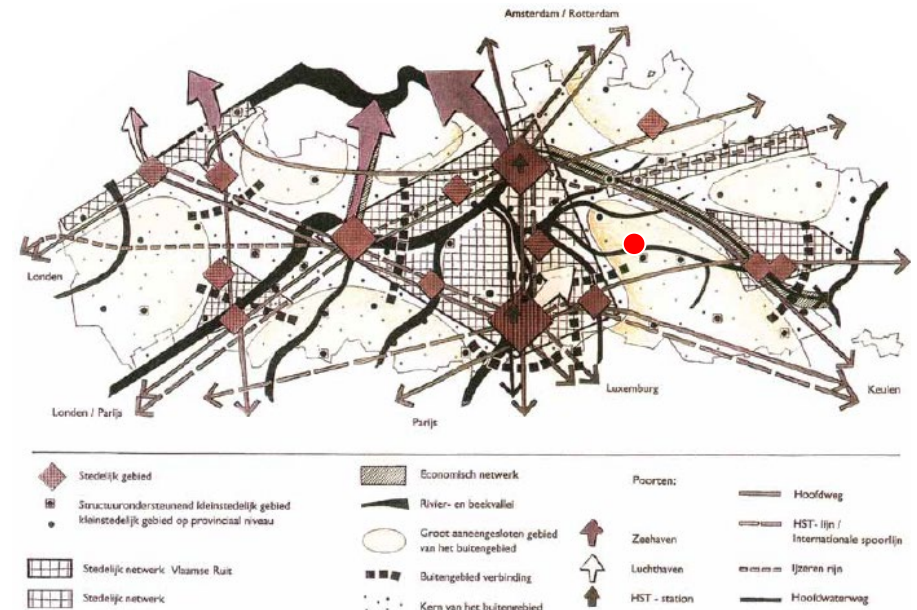
De beleidsopties worden samengevat in vijf strategische doelstellingen die gerealiseerd moeten zijn tegen 2050:

- Vlaanderen is in 2050 sterk ingebed in de Europese stedelijk-economische ruimte en energienetwerken zodat het internationaal concurrentieel blijft.
- De ruimte biedt in 2050 een palet van leefomgevingen en sterke steden en dorpen zodat iedereen goed kan leven.
- Vlaanderen heeft in 2050 meer woon- en werkplekken nabij collectieve vervoersknopen of fietsinfrastructuur en concentraties van voorzieningen, zodat mensen hun dagdagelijkse verplaatsingen kunnen organiseren.
- Vlaanderen heeft in 2050 een robuuste open ruimte om voedselproductie en biodiversiteit een zekere toekomst te bieden.
- De ruimte heeft in 2050 een fijnmazig netwerk van groenblauwe aders doorheen de bebouwde en open ruimte zodat de ruimte klimaatbestendig en meer leefbaar is.

Het realiseren van deze strategische doelstellingen moet gebeuren door het bestaande ruimtebeslag beter te benutten. De open ruimte moet hierbij maximaal gevrijwaard worden en het bijkomend ruimtebeslag moet daarenboven tegen 2040 tot nul herleid zijn.

Om bovenstaande strategische doelstellingen meer concreet vorm te geven, worden onderstaande ruimtelijke ontwerpprincipes vooropgesteld. Ze vormen de basis om ruimtevragen een duurzame plaats te geven en zijn bepalend voor het eigen ruimtelijk handelen van de Vlaamse overheid. De beleidskaders, waaronder steden en gemeenten, concretiseren dit tot op het schaalniveau waarop dit voor hen van toepassing is.

- Meer doen met minder ruimte
- Multifunctioneel ruimtegebruik en verweving
- Ontwikkelen vanuit de samenhang – samenhangende steden en dorpen
- Nieuwe technologie wordt ingezet om de samenhang tussen de knopen te versterken.
- Samenhang vanuit energie
- Samenhangende veerkrachtige (open) ruimte
- De leefkwaliteit bevorderen: welzijn, woonkwaliteit en gezondheid



Figuur 3: RSV - kaart ruimtelijke visie op Vlaanderen met situering van Hulshout (rode bol)

2.2 Afbakening natuurlijke en agrarische structuur (AG-NAS)

Het afbakenen van de gebieden van de agrarische en natuurlijke structuur is volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen een specifieke taak voor het Vlaams Gewest.

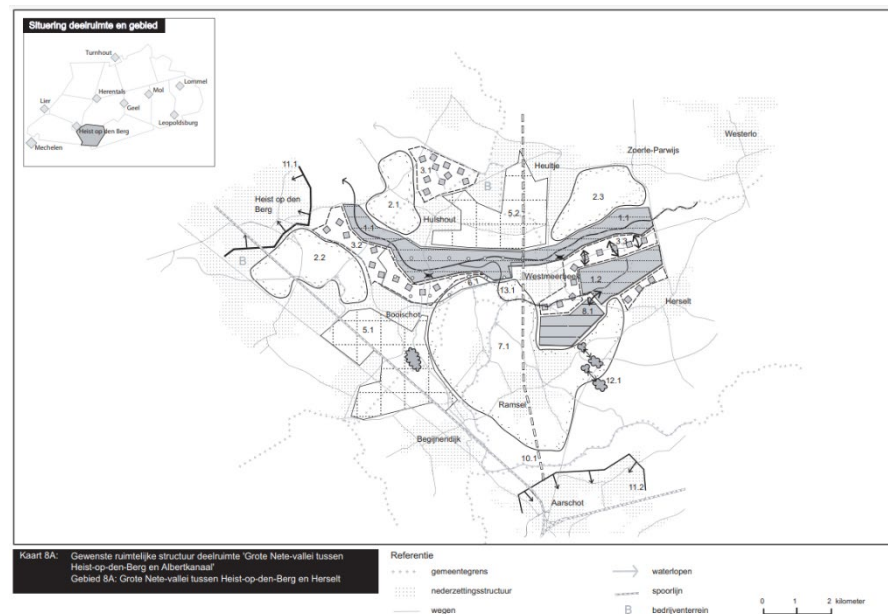
In het kader van de planprocessen voor het afbakenen van de gebieden van de agrarische en natuurlijke structuur behoort Hulshout tot de regio 'Grote Nete-vallei tussen Heist-op-den-Berg en Herselt'. In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen heeft de Vlaamse administratie, in overleg met gemeenten, provincies en belangengroepen, een ruimtelijke visie opgesteld (maart 2008).

In deze ruimtelijke visie geeft de overheid aan hoe zij de open ruimte in deze regio de komende jaren ruimtelijk wil zien ontwikkelen en welke acties ondernomen worden om dit te realiseren.

Rondom de woonkernen van Hulshout, Westmeerbeek en Houtvenne komen heel wat gebieden voor met uitgesproken natuurwaarden, gebieden voor land- en tuinbouw, landbouwgebied of gebieden met een combinatie van deze factoren (1.1, 1.2, 2.1, 3.1, 3.2, 3.3, 5.2, 7.1 op figuur 4). Gezien het maatschappelijke belang op vlak van natuurbehoud, waterberging, biodiversiteit, duurzame landbouw, ... worden deze gebieden gevrijwaard van verdere bebouwing en versnippering door vertuining.

Het agrarisch gebied rondom de woonkern Houtvenne en een klein gebied ten zuidwesten van de woonkern Westmeerbeek (7.1 op figuur 4) werd in 2009 opgenomen als herbevestigd agrarisch gebied (HAG). Nieuwe agrarische bebouwing in dit gebied sluit maximaal aan bij de bestaande bebouwing.

Doorheen de gemeente Hulshout loopt het tracé van een voormalige spoorlijn (10.1 op figuur 4). Dit erfgoedelement dient gevrijwaard te worden en kan ingeschakeld worden in een toeristisch – recreatief netwerk.



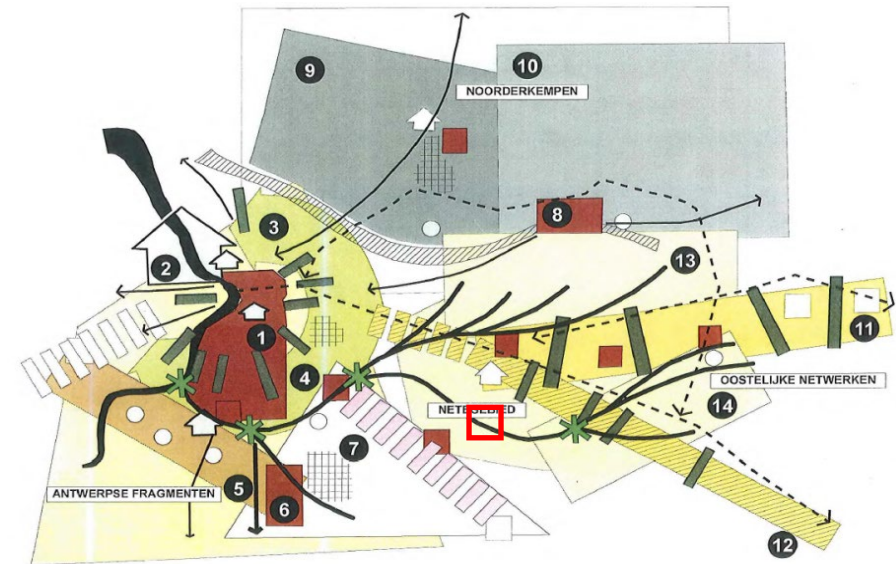
Figuur 4: Gewenste ruimtelijke structuur deelruimte 'Grote Netevallei tussen Heist-op-den-Berg en Herselt'

2.3 Ruimtelijk structuurplan Provincie Antwerpen

De Provincie Antwerpen beschikt sinds 28 augustus 2001 over een goedgekeurd Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (R.S.P.A.). Het structuurplan werd een eerste maal herzien in 2011 (MB 04.05.2011).

Relevante elementen voor het RUP

- Hulshout behoort tot de hoofdruimte 'Valleicomplexen van de Kleine en Grote Nete' en de deelruimte 'Vallei van de Grote Nete'.
- Het gebied 'Vallei van de Grote Nete' is geselecteerd als een gebied met door verlinting aan elkaar gegroeide dorpen. Lintbebouwing en langgerekte dorpen vormen één geheel. De uitbreiding en verdichting van linten moet zeer streng worden tegengegaan.
- Het Netegebied wordt omschreven als een kwetsbaar en verweven gebied rond beide Netes. Hiervoor geldt een beleid van beheersing van de verschillende activiteiten in functie van de beperkte draagkracht van het gebied. Essentieel in dit verhaal zijn de bestaande en potentiële grootschalige groenstructuren die zo veel als mogelijk worden gevrijwaard en waar mogelijk uitgebreid en versterkt.
- Op het vlak van mobiliteit wordt buiten de kleinstedelijke gebieden, waar de gemeente Hulshout deel van uitmaakt, vooral ingezet op de uitbouw van fiets- en voetgangersnetwerken.
- Binnen de gewenste nederzettingsstructuur wordt de kern Hulshout geselecteerd als hoofddorp. Westmeerbeek en Houtvenne krijgen het label woonkern toebedeeld. Dit betekent dat:
 - Indien het aanbod aan woonmogelijkheden de vraag naar bijkomende woningen niet kan dekken, dit verschil in eerste instantie zal moeten worden opgevangen in het hoofddorp.
 - In de hoofddorpen wordt een algemeen beleid van kernversterking door verdichting en inbreiding gevoerd.
 - In de woonkernen gebeurt de opvang van de bijkomende woningen in principe binnen het bestaande aanbod van gronden gelegen langs uitgeruste weg in woongebied.
 - Woonuitbreidingsgebieden komen in principe niet in aanmerking voor de opvang van bijkomende woningen.



Figuur 5: RSPA - kaart gewenste ruimtelijke structuur met situering van Hulshout

2.4 Beleidsplan Ruimte Provincie Antwerpen

Het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen (PBRA) (BS 30 januari 2024) bevat de visie op de ruimtelijke ontwikkeling in de provincie Antwerpen tot 2050. Het bestaat enerzijds uit de strategische visie voor de lange termijn en anderzijds uit een set van beleidskaders die op middellange termijn zorgen voor de uitvoering van die visie.

2.4.1 Strategische visie

Vier ruimtelijke principes

In de strategische visie zijn er vier ruimtelijke principes opgenomen waarop de visie op ruimtelijke ontwikkeling in de provincie Antwerpen gebaseerd is:

Zuinig ruimtegebruik in open en bebouwde ruimte:

Aangezien de werking van zowel de open als de bebouwde ruimte in de provincie Antwerpen onder druk komt te staan, wil men de beschikbare ruimte efficiënter gaan gebruiken. Bijkomende inname van ruimte en een optimalisatie van de ruimte in functie van de leefbaarheid en duurzaamheid dringt zich op. De basiselementen om dit te bereiken zijn hergebruik, verweving, kwalitatieve verdichting en tijdelijk gebruik.

Veerkracht:

Open en bebouwde ruimte moeten robuust en veerkrachtig zijn om nieuwe uitdagingen en trends te kunnen weerstaan en opvangen. In functie van klimaatbestendigheid, waterhuishouding en biodiversiteit moet de onverharde ruimte gevrijwaard worden. Ook de bebouwde ruimte moet veerkrachtig ingericht worden om een antwoord te kunnen bieden op nieuwe evoluties op vlak van o.a. technologie, milieu, energie, bevolkingssamenstelling,...

Nabijheid en bereikbaarheid:

Mobiliteit en ruimte zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Er moet ingezet worden op het beperken van verplaatsingen en het vergroten van het gemak waarmee mensen zich duurzaam kunnen verplaatsen. Dit kan door in te zetten op verweving van functies en het versterken van multimodale knooppunten die ook vlot en veilig bereikbaar zijn met de fiets of te voet.

Eigenheid:

Op maat van elke regio dienen cultuur- en natuurhistorische ontwikkelingen bewaard te worden en nieuwe trends en innovaties kwalitatief geïntegreerd, rekening houdend met het lokale karakter.

Doorvertaling in zeven ruimtelijke strategieën

De vier ruimtelijke principes zijn doorvertaald in zeven ruimtelijke strategieën. De strategieën gaan dieper in op specifieke thema's. Ze zijn, net zoals de ruimtelijke principes, de basis voor het provinciaal ruimtelijk beleid op lange termijn:

Offensieve open ruimte:

De provincie Antwerpen wil inzetten op een offensieve open ruimte waarbij natuur, landbouw, water en recreatie een samenhangend en functioneel geheel vormen die kan instaan voor de nodige biodiversiteit, de voedselproductie, waterberging, recreatie, ...

Samenhangend ecologisch netwerk:

Deze strategie zet in op het behoud en de versterking van het ecologisch netwerk in de provincie Antwerpen door er een samenhangend en fijnmazig ecologisch netwerk van te maken doorheen de open en bebouwde ruimte.

Van versnippering naar bundeling:

Om de open ruimte te versterken moeten we de versnippering tegengaan en zelfs terugdraaien en dynamische functies nog meer en doordachter bundelen.

Ruimtelijke multimodale knopen:

De provincie zet in op een synergie tussen de uitbouw van ruimtelijke multimodale knopen en ruimtelijke ontwikkeling. Multimodale knopen worden met elkaar verbonden door multimodale vervoerscorridors. Aan deze ruimtelijke multimodale knopen worden voldoende mensen en goederen samengebracht zodat het vervoer (in het bijzonder het openbaar vervoer) optimaal en efficiënt kan functioneren.

Sluitend locatiebeleid voor (hoog) dynamische functies:

Voorzieningen en bedrijven worden in eerste instantie voorzien in multimodaal ontsloten kernen. Hoogdynamische functies die niet verweefbaar zijn in kernen, worden gebundeld aan ruimtelijke multimodale knopen (buiten de kernen). Voor dynamische functies is een multimodale ontsluiting aangewezen.

Levendige kernen:

De provincie zet in op een netwerk van kwaliteitsvolle dorps- en stadskernen waarin het aangenaam leven is. In de strategie 'levendige kernen' staan het inzetten op veerkracht, het verhogen van de levenskwaliteit van bewoners en gebruikers, en het versterken van de eigen identiteit en het karakter voorop.

Afhankelijk van de grootte, ligging en functie vervullen de kernen een andere rol. Deze rol bepaalt het ontwikkelingsperspectief. De provincie wil de toename van de bevolking opvangen in multimodaal ontsloten kernen die voldoende compact zijn, een grote aantrekkingskracht en een hoog voorzieningenniveau hebben.

Er wordt gezocht naar kwalitatieve kernversterking, onder meer door de integratie van nieuwe typologieën van gebouwen, zodat de huishoudensgroei in de kern niet gelijk staat met een toename van ruimtebeslag en bijkomende inname van open ruimte rond de kernen.

Energietransitie:

Met het ruimtelijk beleid wil de provincie een fundamentele bijdrage leveren aan de energietransitie door het voorkomen van energieverbruik, het stimuleren van de overgang naar duurzame energiebronnen en het kiezen voor een energie-efficiënte inrichting. Deze strategie kader binnen de provinciale doelstelling om energieneutraal te worden tegen 2050.

2.4.1.1 Beleidskaders

De strategische visie van het beleidsplan is verder geconcretiseerd in drie beleidskaders:

- Beleidskader 'levendige kernen'
- Beleidskader 'verdichten en ontlichten van de ruimte'
- Beleidskader 'sterke netwerken: ruimte en mobiliteit'.

In het kader van het voorliggende RUP zijn vooral de beleidskaders 'levendige kernen' en 'Verdichten en ontlichten van de ruimte' relevant.

Beleidskader 'Levendige kernen'

Kernversterking

De provincie stelt kernversterking als een centraal principe voorop. Kernversterking gaat niet enkel over het verdichten van kernen. Het is vooral de bedoeling om de kwaliteit van de kernen te vergroten. Kernversterkende projecten kunnen bijvoorbeeld inzetten op herbestemming van beeldbepalend patrimonium, nieuwe invullingen voor leegstaande plekken, hoger of ondergronds bouwen, bundelen en verweven van diverse functie, een groenblauwe dooradering integreren, integratie van nieuwe compacte of gestapelde woontypologieën, de ruimte energieneutraal inrichten en gebruiken, etc.

Kernversterking moet gebeuren op maat van een kern. Wat een kern nodig heeft om levendig te zijn en op welke manier er kan worden ingespeeld op de verschillende uitdagingen, hangt af van de schaal, aantrekkingskracht, mate van bereikbaarheid, voorzieningenniveau en de ligging en samenhang ten opzichte van andere kernen. Dit is voor elke kern anders.

Kerntypering

Binnen het beleidskader heeft de provincie een kerntypering uitgewerkt. Deze kerntypering legt een basis voor een gedifferentieerde aanpak van de uitdagingen voor kernen (op provinciaal niveau). Er wordt vooreerst een onderscheid gemaakt tussen stedelijke en niet-stedelijke kernen. Binnen deze twee hoofdtypen

is er vervolgens een verdere onderverdeling gebeurd in types met elk hun eigen ontwikkelingsperspectieven op maat.

Binnen de kerntypering van de provincie worden de kernen van Hulshout als volgt gecategoriseerd:

De kernen Hulshout, Westmeerbeek en Houtvenne worden in de kerntypering ondergebracht onder het type 'dorpskern'. Deze dorpskernen zijn niet geschikt om bijkomende groei op te vangen van stedelijke kernen of strategische dorpskernen. Beperkte groei in functie van lokale opvang van huishoudens is mogelijk om te vermijden dat er buiten de dorpskernen bijkomend wordt bijgebouwd. Dit kan gerealiseerd worden door kernversterking. Ook voor de uitdagingen rond 'bedrijvigheid' en 'detailhandel' is de insteek dat deze mogelijk blijven, maar steeds 'op maat' van de kern.

Uitdagingen voor kernen

De provincie benoemt een aantal uitdagingen die op de kernen afkomen en de levenskwaliteit mee bepalen:

– Detailhandel:

De provincie wil detailhandel primair in de kernen. Daarom is het belangrijk om maximaal kansen te geven voor de ontwikkeling van detailhandel in de kernen. Dit altijd op maat van de kern en zijn omgeving.

Om ervoor te zorgen dat detailhandel kernversterkend kan functioneren wordt er ingezet op de verweving van detailhandel in kernen en de afbakening van 'kernwinkelgebieden'. Dit zijn gebieden die kleiner zijn dan de gehele kern, waar detailhandel prioritair en maximaal gestimuleerd wordt.

Buiten het kernwinkelgebied zijn er ook gerichte mogelijkheden voor detailhandel. Dit is bijvoorbeeld nodig voor grootschalige detailhandel. Deze winkels zijn best complementair aan het kernwinkelgebied zodat het functioneren binnen het kernwinkelgebied niet uitgehold wordt.

– Bedrijvigheid in kernen:

Kernversterking gaat ook over bedrijven in de kern. Om open ruimte te behouden en te versterken, een verscheiden aanbod aan werkgelegenheid dichterbij te creëren, wil de provincie diverse vormen van bedrijvigheid in de kernen maximaal

behouden en stimuleren. Verweefbare bedrijvigheid hoort prioritair thuis in de kern. Bedrijventerreinen worden gereserveerd voor niet-verweefbare bedrijven.

– Huishoudenstransitie:

De provincie Antwerpen wil woningen op de ruimtelijk meest verantwoorde plekken, rekening houdend met de toename van de huishoudens en de gewijzigde gezinssamenstelling.

Er worden een aantal algemene ontwikkelingsperspectieven vooropgesteld per kerntype voor bijkomende woningen. De dorpskernen (zoals Hulshout, Westmeerbeek en Houtvenne) zijn geschikt om de lokale huishoudensgroei op te vangen, maar in verhouding tot hun profiel.

Binnen een kern kan er een gedifferentieerd beleid gevoerd worden en bekeken worden waar het aanbod het best voorzien wordt.

Wonen buiten de kernen wordt niet gestimuleerd en liefst afgeremd. Het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden moet daarnaast de uitzonderingsregel worden.

De trend om naar compactere, energiezuinige bouwvormen te gaan en voldoende groene (speel)ruimte te voorzien, is een richtlijn die de provincie meeneemt. Er moet ook extra aandacht uitgaan naar de vraag naar en diversiteit van woningtypes in alle kerntypes.

– Groenblauwe dooradering:

Om bebouwde kernen kwaliteitsvol en klimaatbestendig te maken zetten we in op groenblauwe dooradering in de kern en net erbuiten. Er moet zuinig worden omgesprongen met de open ruimte in de kernen en worden gestreefd naar ont-harding binnen de kern.

– Energietransitie in de kernen:

Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt er rekening gehouden met de provinciale doelstellingen rond de energietransitie.

Beleidskader 'Verdichten en ontlichten van de ruimte'

Met het beleidskader 'Verdichten en ontlichten van de ruimte' wil de provincie ervoor zorgen dat nieuwe ontwikkelingen in onze schaarse ruimte niet langer versnipperd gebeuren. Door onze beschikbare ruimte efficiënter te gebruiken, zal de druk op onze open ruimte verminderen.

Dit wordt gedaan door:

- Kwalitatief te verdichten:

We gebruiken de reeds bebouwde ruimte efficiënter.

- Te ontlichten:

We voorzien extra open ruimte door bebouwing of verharding te verwijderen en indien nodig harde bestemmingen naar een openruimtebestemming te wijzigen of projecten op te starten die de open ruimte behouden en versterken.

Beleidskader 'Sterke netwerken: Ruimte en Mobiliteit'

Met het beleidskader 'Sterke netwerken: Ruimte en Mobiliteit' benadert de provincie stads- en dorpskernen en activiteitenclusters vanuit hun positie in een netwerk.

2.5 Gemeentelijk Ruimtelijk structuurplan Hulshout

Het gemeentelijk Ruimtelijk structuurplan van Hulshout werd op 19 april 2007 goedgekeurd door de Bestendige Deputatie. In onderstaande wordt gefocust op de elementen die relevant zijn voor het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Uitgangspunten uit het richtinggevend deel

De gemeente stelt een aantal waarden en normen naar boven met betrekking tot waardevolle en principiële elementen binnen de gemeente. De gewenste ruimtelijke structuur tracht met deze waarden en normen een toekomstbeeld te schetsen voor de open en bebouwde ruimte. De uitgangspunten zitten steeds 'in het achterhoofd' wanneer er ruimtelijke keuze worden gemaakt.

- Duurzame ruimtelijke ontwikkeling
- Maximaal streven naar ruimtelijke kwaliteit
- Ruimtelijke draagkracht als norm
- Complementariteit tussen samenhang en diversiteit

Ruimtelijke concepten uit het richtinggevend deel

Grote Netevallei als drager van de gewenste ruimtelijke structuur

Het beleid in deze natuurcomplexen is gericht op natuurontwikkeling en integraal waterbeheer; Recreatief medegebruik dient daarbij te worden ondersteund.

Het fysisch systeem als morfologische scheiding tussen de dealkernen

Een steeds verdere indringing in de valleien met bebouwing moet worden tegengegaan. De verdere verstedelijking tussen de verschillende dealkernen dient een halt te worden toegeroepen opdat de verschillende dorpen hun eigen karakter kunnen behouden.

Woonverdichting en verweving in de afgelijnde kernen

Om de ruimte verslindende lintbebouwing tegen te gaan en een duidelijke grens te stellen aan de bebouwde ruimte is het noodzakelijk om kernen af te lijnen. In de afgelijnde kernen wordt een verdichting van de bebouwing doorgevoerd aan een richtinggevende dichtheid van 15 wo/ha. De nagestreefde dichtheid veronderstelt een mix van halfopen en open bebouwing op kavels van 500 à 600 m². Verder wordt een verweving van kleinschalige, laagdynamische economische activiteiten in de kernen aangemoedigd.

Streven naar een duurzaam mobiliteitsscenario

Als duurzaam alternatief van autogerichte verplaatsingen wordt een gebiedsdekkend en veilig fietsnetwerk uitgewerkt met regionale aantakkingen. In het kader van het streven naar basismobiliteit wordt het aanbod en de frequenties van het openbaar vervoer opgevoerd tot het vooropgestelde niveau van het buitengebied.

Gewenste nederzettingsstructuur uit het richtinggevend deel

Doelstellingen

Er worden vijf doelstellingen geformuleerd i.v.m. de nederzettingsstructuur:

- Zachte groei vanuit de eigen behoefte
- Kernversterking
- Differentiatie in de huisvestingsmogelijkheden
- Gespreide vermenging van woontypologieën over de verschillende deelgemeenten
- Aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke beleidscategorieën en ontwikkelingsperspectieven

Volgende categorieën worden weerhouden:

- Kernen: Binnen de afgelijnde kernen moet de beschikbare ruimte eerst maximaal worden benut vooraleer men de grens in een latere planperiode terug in vraag kan stellen. Binnen de afgelijnde kern is het aangewezen om naar hogere dichtheden te streven.
- Wonen in een groene omgeving te Eindeken en het zuidoosten van Hulshout: De barrièrewerking van de verstedelijkte rug Hulshout-Eindeken kan verminderd worden door natuurontwikkeling. Dit houdt in dat geen volledige verdichting mag optreden.
- Nederzettingen te Eindeken-zuid (Hulshout) en Donken (Houtvenne): Ten aanzien van de nederzettingen wordt een beleid gevoerd dat de bouwmogelijkheden binnen het huidige woongebied benut, echter aan lagere dichtheden dan in de kern. Op die manier bevordert men de landschappelijke overgang naar de open ruimte.
- Linten: Woonlinten komen in de gehele gemeente voor. Ook lineaire uitwaaiing van de woongebieden worden als linten beschouwd. Er wordt gestreefd naar een lagere woondichtheid in de linten naar ongeveer 6wo/ha.
- Verspreide bebouwing: is iedere vorm van bebouwing die niet op basis van de definiëring tot één van de vorige beleidscategorieën behoort. Een verdere toename van bebouwing moet in de open ruimte niet worden gestimuleerd. Nieuwe woningen kunnen dan ook niet worden bijgebouwd, m.u.v. woningen gekoppeld aan landbouwbedrijven.

Woonprogramma in de kernen:

- In het gemeentelijk structuurplan wordt een planologische ruil van woongebieden en woonuitbreidingsgebieden voorzien met landbouwgrond en natuurgebied zonder hierbij de bestaande juridische voorraad aan te tasten. Men wil hierdoor de bebouwing meer centreren rond de kernen, waarbij het zwaartepunt in de kern Hulshout ligt. De aaneengesloten open ruimte moet daarbij ook maximaal

ge vrijwaard blijven en men heeft rekening gehouden met het fysisch systeem en in het bijzonder het watersysteem. Het RUP zal geen uitvoering geven aan grondruilen. Het wordt niet uitgesloten dat dit in een later planproces wel kan gebeuren.

- De ontwikkeling van niet uitgeruste woongebieden in de kernen zal gefaseerd in de tijd gebeuren, ruimtelijk gespreid over de verschillende kernen. Op die manier vermijdt men een overaanbod in een kern en in de hele gemeente. Er dient zo veel mogelijk gestreefd te worden naar de realisatie van een sociale mix, zowel naar woningtypes als naar inkomensklasse.
 - Het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden is in principe niet nodig, met uitzondering van goedgekeurde verkavelingen.
 - Onderstaande tabel geeft een overzicht van de niet uitgeruste woongebieden en de mogelijke herbestemming of ontwikkeling.
 - Er wordt gestreefd naar een optimaal gebruik van de bestaande woningvoorraad. Bij de opmaak van de RUP's voor de kernen wordt het wonen boven winkels gestimuleerd. Winkels met een ruime gevelbreedte worden verplicht minimum één aparte toegang tot de bovenverdieping te voorzien.
 - Men wil verdichting stimuleren via volgende maatregelen:
 - Het opmaken van RUP's per kern waardoor de minimale en maximale kavelbreedten en -grootten voor verschillende types van bebouwing worden vastgelegd. De belasting op onbebouwde percelen kan pas aanvangen na deze RUP's om te vermijden dat te veel grote kavels worden bebouwd.
 - De ontwikkeling van niet uitgeruste woongebieden mag niet worden gehypothecerd door het vastleggen van toegangspcelen in ontsluitingsplannen of het vastleggen van zones waar een voorverkoop geldt. Eventueel kan overgegaan worden tot onteigening. Hulshout heeft geen woonbehoefte die het bestaande juridisch aanbod overschrijdt. Het vastleggen van een voorkooprecht, noch onteigen is noodzakelijk. Dit wordt niet weerhouden in dit ruimtelijk uitvoeringsplan.
 - In het centrum van Hulshout kunnen meergezinswoningen gedifferentieerd worden toegelaten. Objectieve meetbare criteria kunnen hiervoor vastgelegd worden in een RUP.
 - Via een doordachte fasering van de te bebouwen percelen bij grote verkavelingen kan men een zachte groei creëren. De gemeente dwingt dit af bij de verkavelingsaanvraag.
- Een sociaal huisvestingsbeleid wordt gestimuleerd door via voorschriften voor te reserveren woonuitbreidingsgebieden en te ontwikkelen niet uitgeruste

woongebieden een verdeelsleutel vast te leggen ter realisatie van een sociale mix.

Om dit te realiseren worden in het RUP specifieke gebieden afgebakend.

- De bebouwingstoename in de open ruimte wordt beperkt door het opleggen van normen inzake minimale perceelgrootten, maximale terreinbezetting, ... voor linten.

Gewenste nederzittingsstructuur uit het richtinggevend deel

In het richtinggevend deel wordt een woonprogrammatie voorzien:

Tabel 1 Te ontwikkelen Niet uitgerust woongebied – woonprogrammatie woonkern Hulshout

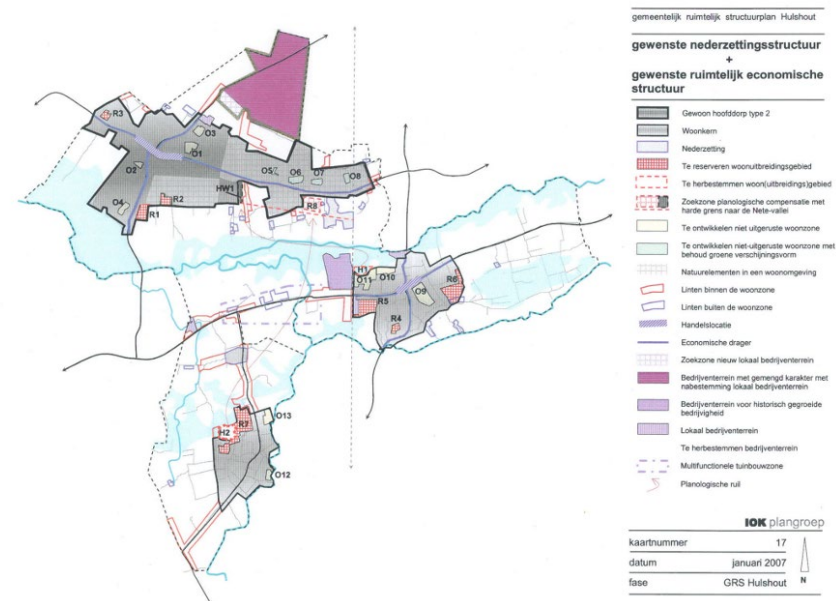
Zone	Code	Opmerking
De Hoef	01	/
Beemdenstraat N	02	/
Heibaan N	03	/
Hulshout-veld	04	
Seysheistraat	05	Behoud groene verschijningsvorm
Heibaan Z	06	Behoud groene verschijningsvorm
Oude Kruisstraat W	07	Behoud groene verschijningsvorm
Kleine Voorheide	08	Behoud groene verschijningsvorm

Bron: GRS Hulshout

Tabel 2: Te reserveren woonuitbreidingsgebieden – woonprogrammatie woonkern Hulshout

Zone	Code	Opmerkingen
Dorpskom west	R1	Te reserveren
Dorpskom oost	R2	Te reserveren
Heyde Velden	R3	Te reserveren

Bron: GRS Hulshout



Figuur 6: Gewenste nederzittingsstructuur Hulshout – GRS Hulshout

Visie op de deelruimten uit het richtinggevend deel

Visie op deelruimte Hulshout-Eindeken

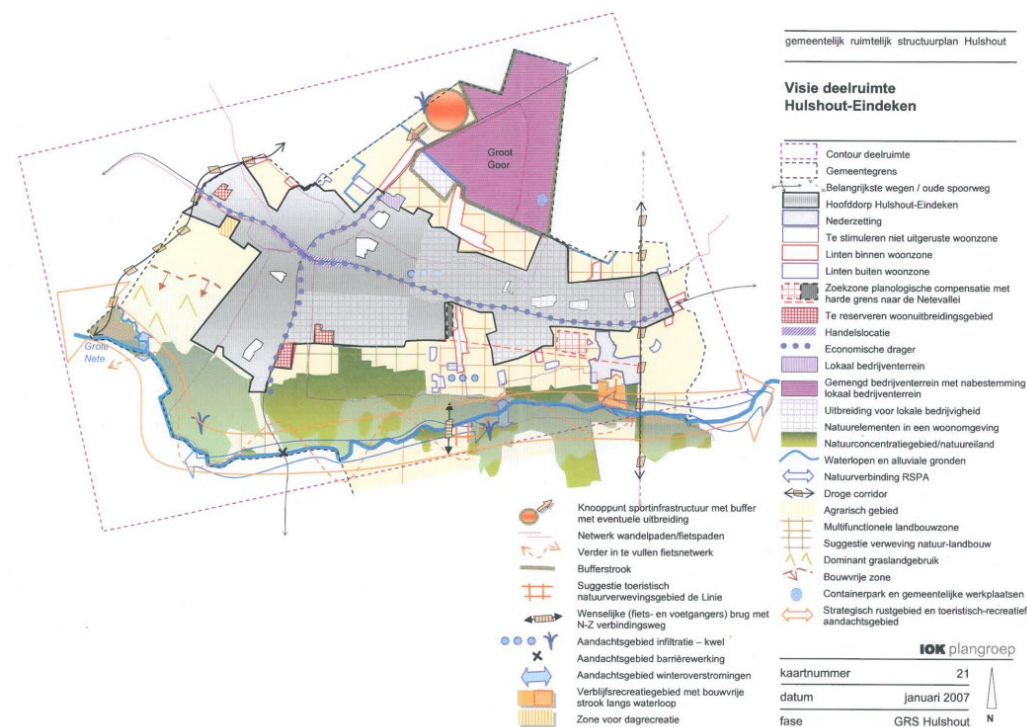
Het opvallende vallei-rugpatroon dient vertaald te blijven in de ruimtelijke structuur. Dit impliceert dat de meer dynamische functies geconcentreerd worden op de landrug terwijl in de vallei van de Grote Nete de nadruk ligt op openruimtefuncties en een lage dynamiek.

De historische gegroeide bebouwingstrip Hulshout-Eindeken wordt aangeduid als hoofddorp op de centrale rug. Het hoofddorp krijgt een duidelijke begrenzing ten opzichte van de aanpalende openruimtegebieden. Binnen het hoofddorp wordt een gedifferentieerd woonverdichtingsbeleid gevoerd waarbij een gemiddelde dichtheid van 15 wo/ha wordt beoogd. Er wordt gestreefd naar een mix in woontypologieën en een sociale mix. Bij de linten buiten het hoofddorp wordt waar nog mogelijk een ontichtingsbeleid gevoerd.

Bij het verder opvullen van de as Hulshout-Eindeken dient een te sterke verstening te worden vermeden. Zeker in het oosten van de kern neemt het aandeel kwalitatieve open ruimte toe. Hier kan de groene verschijningsvorm van de omgeving en de noodzakelijke waterbuffercapaciteit randvoorwaarden opleggen aan de bijkomende bebouwing. De oude spoorlijn dienst als fiets- en droge corridor behouden te worden.

Als planologische compensatie voor het schrappen van ongunstig gelegen woon(uitbreidings)gebied elders in de gemeente wordt ter hoogte van Eindeken een nieuwe reservezone gecreëerd.

Om de functionele verweving te sturen wordt in het dorpscentrum van Hulshout gestreefd naar een mix tussen wonen en winkels. De verblijfskwaliteit van het openbare domein in het centrum dient hiertoe verbeterd te worden. Langs de belangrijkste invalswegen binnen de kern kan verweving met laagdynamische bedrijvigheid uitgewerkt worden. In de woonkernen wordt ook ruimte gelaten voor ontspanningsfuncties.



Figuur 7: Visie deelruimte Hulshout – Eindeken – GRS Hulshout

Verhouding RUP met de bindende bepalingen van het Gemeentelijk Structuurplan Hulshout

Het RUP geeft uitvoering aan een deel van de bindende bepalingen uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. In onderstaande tekst wordt weergegeven op welke wijze het RUP hier rekening mee houdt.

- De woondichtheid verhogen via kavelbreedte en bouwtype:
 - Het RUP zal gebiedsspecifieke uitspraken doen over de kavelbreedte en de bouwtype. Hierbij wordt een woondichtheid op maat van de omgeving nagestreefd.
- Het uitvoeren van de woningprogrammatie door voor actiegerieden inrichtingen vast te leggen, waarbij het GRS als leidraad wordt genomen.
 - Het RUP wordt samen met een verordening opgesteld. In het RUP worden enkel algemene voorschriften opgenomen die een kwalitatieve ontwikkeling van dergelijke binnengebieden garanderen.
 - In de verordening worden uitgebreidere voorschriften opgenomen waaraan een ontwikkeling van dergelijke binnengebieden moet voldoen.
- Er wordt een voorkeurecht opgelegd op strategische toegangspereelen van niet uitgeruste woonzones of op de niet uitgeruste woonzones zelf.
 - Uit de studie 'Kwantitatief wonen' blijkt dat er ruim voldoende woonaanbod aanwezig is binnen de gemeente. Het voorzien van voorkeurecht lijkt met andere woorden niet wenselijk.
- Het streven van een sociale mix door het vastleggen van percentages en/of zonerings van bepaalde woontypologieën:
 - Het RUP heeft oog voor het behalen van het sociaal objectief.
 - Het RUP wordt samen met een verordening opgesteld. In de voorschriften van de verordening zullen maatregelen worden opgenomen voor de realisatie van een sociale mix te faciliteren.
- Ruimtelijk uitwerken van de handelslocaties. Hierbinnen worden mogelijke handelsfuncties omschreven in functie van het gewenste voorzieningsniveau:
 - In het RUP worden voorschriften voorzien voor de zone 'handelscentrum' die de vestiging van handel en diensten kunnen stimuleren. De meeste stimulerende maatregelen zijn niet van stedenbouwkundige aard.
- Verwevingsprincipes vastleggen langs de economische dragers.

- In het RUP wordt verweefbare bedrijvigheid gedifferentieerd – afgestemd op de locatie- mogelijk gemaakt.
- Integratie van visie-elementen met betrekking tot toerisme en recreatie in de woonkern.
 - Het RUP speelt niet concreet in op toerisme en recreatie in de woonkern, maar sluit dit ook niet uit.
- Een differentiatie voorzien met betrekking tot meergezinswoningen:
 - Het RUP zal gebiedsspecifieke uitspraken doen over meergezinswoningen.
 - Het RUP wordt samen met een verordening opgesteld. In de voorschriften worden randvoorwaarden opgelegd in verband met woonkwaliteit en ruimtelijke kwaliteit.
- Inrichting van het openbaar domein
 - Het gemeentebestuur is van mening dat er betere stedenbouwkundige instrumenten zijn voor het verankeren van de inrichting van het openbaar domein, zoals een beeldkwaliteitsplan. Het RUP zal geen concrete uitspraken doen over de inrichting van het openbaar domein.
 - Het RUP wordt samen met een verordening opgesteld. In de voorschriften worden randvoorwaarden opgelegd in verband met de inrichting van openbaar domein bij nieuwe ontwikkelingen.

2.6 Bestemmingen

2.6.1 Gewestplan

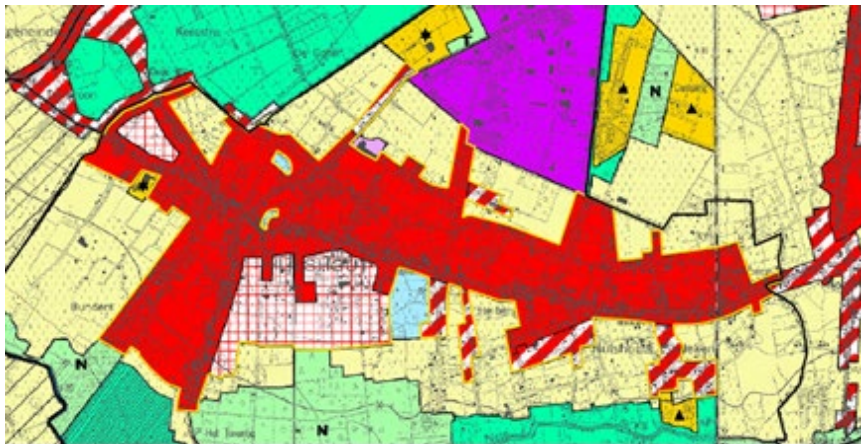
De bestemming van het plangebied is vastgelegd op het gewestplan Herentals – Mol (KB 28.07.1978). Het plangebied heeft op het gewestplan volgende bestemmingen:

- woongebied;
- woongebied met landelijk karakter;
- woonuitbreidingsgebied.

2.6.2 Verordeningen

Alle bouwverordeningen en stedenbouwkundige verordeningen op niveau van het Vlaams gewest zijn ook voor het plangebied van toepassing.

Figuur 8: uittreksel gewestplan met contour onderzoeksgebied – Hulshout-Eindeken



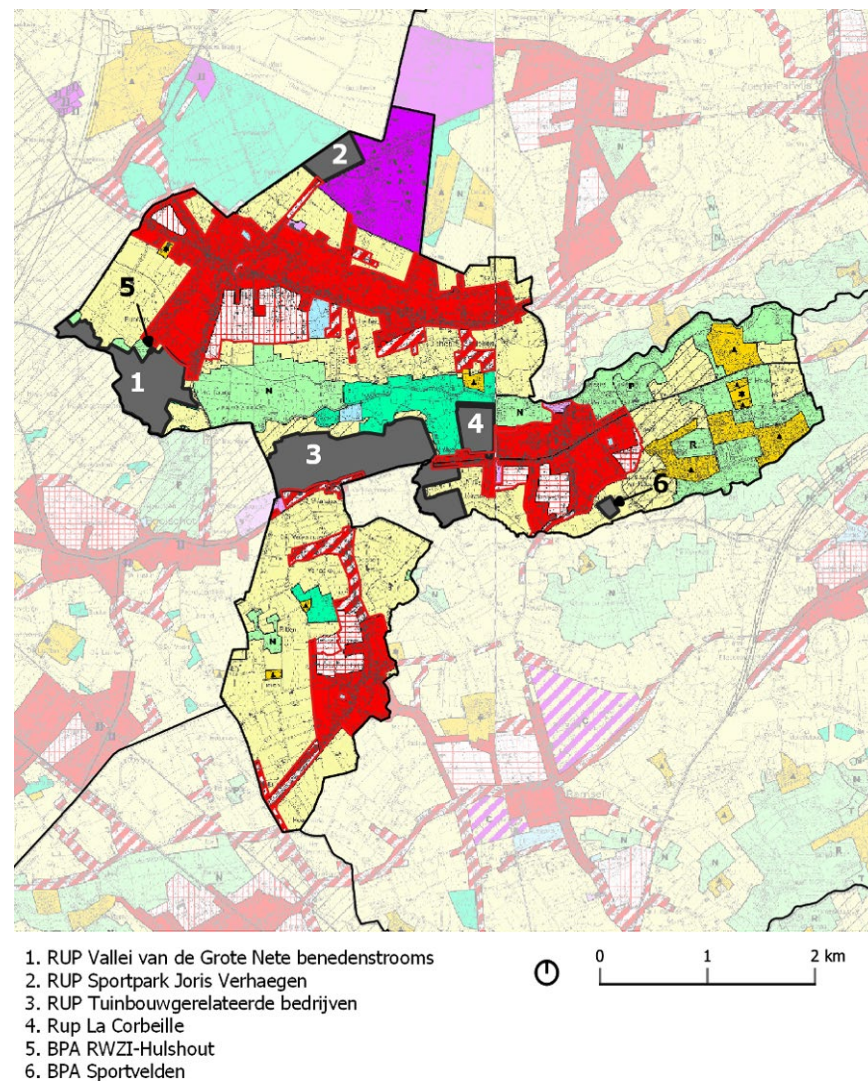
2.6.4 Ruimtelijke uitvoeringsplannen

In het onderzoeksgebied bevinden zich geen ruimtelijk uitvoeringsplan, noch een bijzonder plan van aanleg of algemeen plan van aanleg. Op het grondgebied van Hulshout bevinden zich volgende ruimtelijke uitvoeringsplannen:

1. RUP Vallei van de Grote Nete benedenstrooms
2. RUP Sportpark Joris Verhaegen
3. RUP Tuinbouwgerelateerde bedrijven
4. RUP La Corbeille
5. BPA RWZI – Hulshout
6. BPA Sportvelden

Volgende verordenende plannen liggen in de directe nabijheid van het plangebied:

- 1 RUP Onderdelen Grote Eenheid Natuur “Vallei van de Grote Nete benedenstrooms”
Dit RUP werd opgemaakt voor de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en de agrarische structuur van de Vallei van de Grote Nete – benedenstrooms.
- 2 RUP sportpark Joris Verhaegen
Dit RUP werd opgemaakt in functie van de optimalisatie van een bestaande recreatiezone. Het gebied is gelegen ten noorden van de kern van Hulshout en grenst aan het Industriepark. Vandaag bevinden er zich reeds een aantal sportfuncties zoals een sporthal, zwembad, wielerpiste, atletiekpiste, voetbalveld, ...
- 5 BPA RWZI-Hulshout
Door dit BPA wordt de bestaande waterzuiveringsinstallatie in de Doodbroekstraat in Hulshout die voorheen in natuurgebied, agrarisch gebied en bosgebied volgens het gewestplan was gelegen, geregulariseerd.



Figuur 9: Relevante aangrenzende bestemmingen

2.7 Studies en beleidsvisies

2.7.1 Mobiliteitsplan

Het gemeentelijk mobiliteitsplan werd op 17 maart 2005 ter goedkeuring voorgelegd aan de Provinciale auditcommissie. Het besluit luidt als volgt:

“Het voorliggende beleidsplan biedt voldoende garanties voor het voeren van een duurzaam mobiliteitsbeleid en wordt dan ook conform verklaard.

Gezien de Noord-Zuidverbinding een zeer emotioneel geladen thema is, dient er strikt over gewaakt te worden dat dit niet meer kan en mag worden dan ten hoogste een ecologisch verantwoorde lokale fiets- en voetgangersbrug.

In de toekomst dient het beleidsplan samen met dit advies gelezen te worden.”

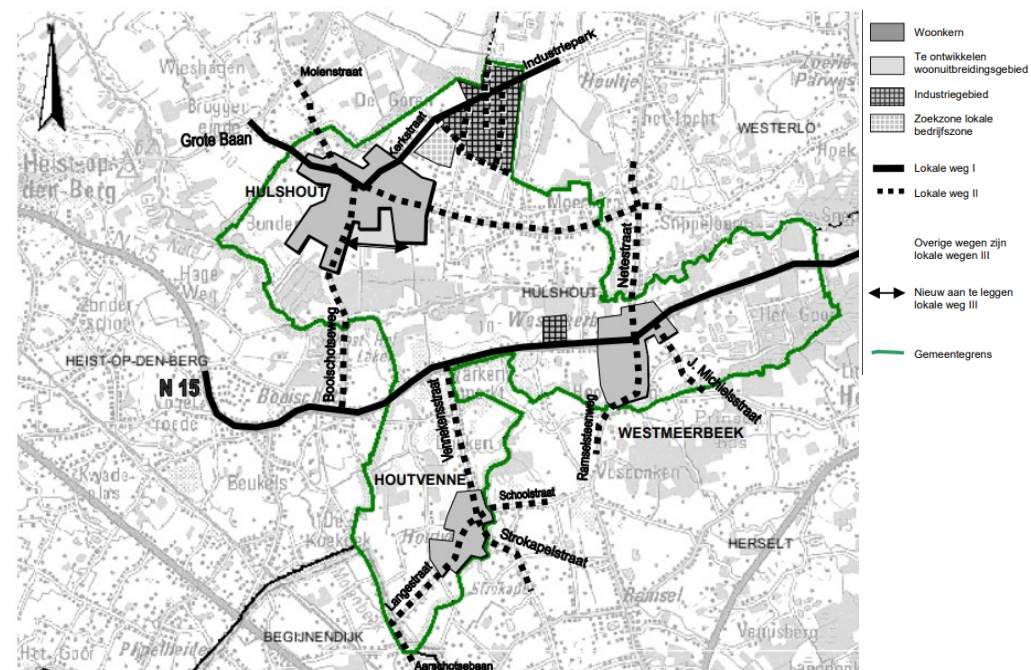
Het gemeentelijk mobiliteitsplan bevat een categorisering van het wegennetwerk. De Grote Baan tot aan het kruispunt met de Kerkstraat en de Kerkstraat zijn lokale wegen type I. De Molenstraat en de Booischotseweg zijn lokale wegen type II. De overige wegen binnen het plangebied zijn lokale wegen type III.

Het mobiliteitsplan is in herziening. Op 30 maart 2023 werd er naar aanleiding van de sneltoets een inloopmoment georganiseerd. Algemeen wordt door de bevolking gevraagd naar een autoluwer centrum met minder doorgaand vrachtverkeer.

2.7.2 Energie- en klimaatactieplan

In het energie- en klimaatactieplan worden acties en operationele doelstellingen benoemd. Volgende acties zijn relevant bij de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan:

- Het openbaar domein klimaatproof (her-)inrichten.
- Private ontwikkelingen klimaatproof sturen.
- Systematische keuze voor alternatief vervoer.
- Transitie van fossiel naar hernieuwbaar.
- Groenblauwe netwerk als basis voor klimaatadaptatie.



Figuur 10: Mobiliteitsplan Hulshout - wegcategorisering (bron: Mobiliteitsplan – Fase 3: beleidsplan d.d. 17 maart 2005)

2.7.3 Actieplan lokale economie

In zitting van 4 juli 2022 nam de gemeenteraad van Hulshout kennis van het actieplan lokale economie goed. Met de opmaak van dit actieplan spreekt het lokaal bestuur zijn ambitie uit om de komende jaren de lokale economie te versterken. Het plan werd opgemaakt in samenwerking met de detailhandelcoach van de provincie.

Uit de analyse van de detailhandel kwamen volgende conclusies voor Hulshout:

- Kern goed voorzien, sterk lokaal verzorgingsgebied
- Net buiten de kern supermarkt
- Invullen leegstand is prioriteit
- Behouden/versterken van basisvoorzieningen¹

In het actieplan werden volgende acties benoemd die relevant zijn voor het RUP:

- Branding van de gemeente: Inzetten op de identiteit van 'Hulshout'
- Ruimtelijke differentiatie vastleggen in het RUP – afbakening van de kernen
- Inzetten op vooroverleg met ontwikkelaars
- Inzetten op duurzame mobiliteit en een doordacht parkeerbeleid

Naar aanleiding van het actieplan lokale economie keurde het college van burgemeester en schepenen in zitting 18 juli 2022 de afbakening van de 'economische kern' voor de drie dealkernen goed. Voor Hulshout loopt deze zone van het kruispunt Paalsteenstraat/Doodsbroekstraat tot aan de Kapelstraat en van de Grote Baan tot aan Booischtotseweg 25 (straatje Chiro).



Figuur 11: Afbakening van de economische kern (bron: eigen verwerking op basis van het besluit van het college van burgemeester en schepenen d.d. 18/7/2022)

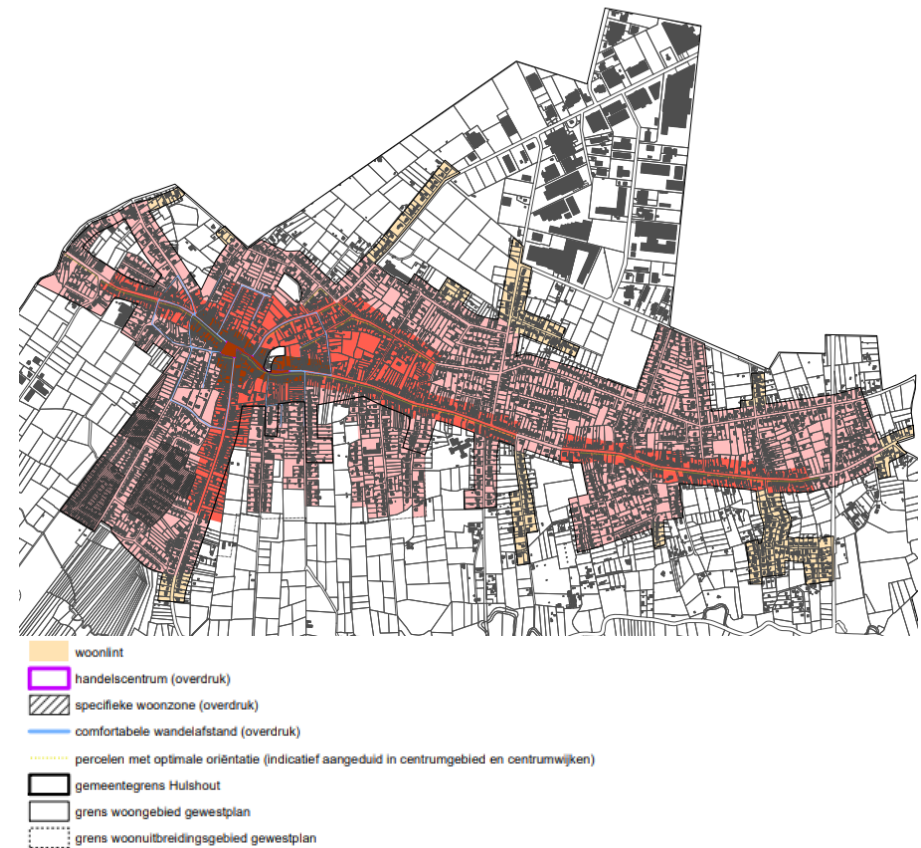
¹ Bron: Webinar voor ondernemers: Een heldere kijk op de detailhandel in Hulshout d.d. 30/11/2021.

2.7.4 Woonomgevingsplan

Algemeen

De gemeente Hulshout beschikt sinds 3 september 2018 over een woonomgevingsplan met bijhorend richtlijnenhandboek. De gemeente heeft ervoor gekozen om in het kader van hun kernenbeleid een woonomgevingsplan als instrument in te zetten. Het woonomgevingsplan is een beleidsdocument waarin voor de kernen een 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' wordt vastgelegd.

Het woonomgevingsplan met richtlijnenhandboek vormt in belangrijke mate de inhoudelijke basis voor het voorliggende RUP, alsook voor de stedenbouwkundige verordening die parallel wordt opgemaakt.



Figuur 12: Woonomgevingsplan Hulshout – Zoneringsplan Hulshout d.d. 3/9/2018 (bron: Woonomgevingsplan Hulshout)

Zoneringsplan

Voor Hulshout worden er 5 types woonomgevingen onderscheiden:

- Centrumgebied:
Dit is het centrum van de kernen waar het merendeel van de centrumondersteunende functies en het handelsapparaat zich situeert. De gebouwen in deze zone zijn overwegend opgericht in gesloten bebouwing. Alles is op wandelafstand goed bereikbaar.
- Centrumwijken:
Dit zijn de woonzones in de nabijheid van het centrumgebied. De gebouwen in deze zone bestaan uit een mix van halfopen en open bebouwingsvormen. Het centrumgebied ligt op wandel- of fietsafstand.
- Randwijken:
Dit zijn de woonwijken aan de randen van de kernen. De gebouwen zijn in deze buurten voornamelijk opgericht in open bebouwingsvormen. Het centrumgebied ligt op fietsafstand.
- Woonlinten:
De woonlinten zijn lineaire structuren die geen deel uitmaken van de kern. De bebouwing bestaat er voornamelijk uit vrijstaande bebouwing.
- Landelijke woonentiteit:
Tussen de drie kernen in Hulshout is er één woonentiteit midden in een open landschap. De bebouwing in dit lint bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen. Tussen de bebouwing zijn er doorzichten naar het achterliggende landschap.

Boven op de hoofdzones worden ook een aantal overdrukken aangebracht:

- Handelscentrum:
Binnen het centrumgebied wordt een 'handelscentrum' afgebakend. In deze zone worden handel en andere centrumfuncties maximaal gestimuleerd door meer mogelijkheden te bieden aan deze functies.
- Specifieke woonzone:
Binnen het woonweefsel van Hulshout komen een aantal reeds gerealiseerde projectontwikkelingen voor die gekenmerkt worden door een zekere samenhang en/of bebouwing die afwijkt van het gangbare bebouwingspatroon. In het merendeel van de gevallen gaat het om (oudere) sociale woonprojecten.
Voor deze delen van de kern wordt een afzonderlijke zonering voorzien, i.c. de overdruk 'specifieke woonzones'. Op deze manier is het mogelijk om voor deze delen een aangepast beoordelingskader te voorzien, waarbij er rekening kan worden gehouden met de bestaande structuur en de morfologie van deze woonontwikkelingen. Dit evenwel zonder de bestaande structuur van de woonontwikkelingen te betonnen in al te rigide bepalingen.
- Comfortabele wandelafstand:
In principe worden er enkel meergezinswoningen toegestaan in het 'centrumgebied' van de kern. Bedoeling van dit beleid is om vooral te gaan verdichten nabij de centrumvoorzieningen, die voornamelijk geconcentreerd zijn in het hiervoor besproken 'handelscentrum'.
Er zijn echter ook delen buiten het centrumgebied die zeer dicht gelegen zijn bij het handelscentrum. Ook hier moeten er logischerwijze gerichte verdichtingsmogelijkheden worden voorzien. Zo zullen er hier meergezinswoningen worden toegestaan op voorwaarde dat ze op maat zijn van de woonomgeving en ingepast worden in de toegestane typologieën (i.c. halfopen of open bebouwing).
De delen van waar meergezinswoningen mogelijk zijn, worden aangeduid door een overdruk 'comfortabele wandelafstand'.

Gedifferentieerd beoordelingskader voor 'reguliere' en 'specifieke' aanvragen

Door de woonkernen op te delen in verschillende woonomgevingen is het mogelijk om een gebiedsgericht beoordelingskader aan te reiken met ontwikkelingsperspectieven en bijhorende richtlijnen op maat.

De stedenbouwkundige richtlijnen worden echter niet enkel gebiedsgericht gedifferentieerd. Binnen elke woonomgeving zelf zal het beoordelingskader eveneens variëren, afhankelijk van het voorwerp van de aanvraag. Zo zullen er verschillende richtlijnen gelden voor 'reguliere' aanvragen en voor 'specifieke' aanvragen:

- Reguliere aanvragen hebben meestal betrekking op eerder courante ingrepen en handelingen in het bestaande woonweefsel (bijv. aanvragen m.b.t. het (ver)bouwen van een eengezinswoning, meergezinswoning, winkeltje, etc.). Hoewel de ruimtelijke impact of invloed van deze ingrepen vanuit stedenbouwkundige oogpunt vaak eerder beperkt is, is het wel meestal van belang dat ze de logica volgen van het stedenbouwkundige geheel waarvan ze deel uitmaken. Ze vormen immers de bouwstenen van het bestaande kernweefsel. Om deze reden wordt er in het woonomgevingsplan voor gekozen om voor deze ingrepen de bebouwingsmogelijkheden eenduidig vast te leggen in duidelijke en eerder gedetailleerde stedenbouwkundige richtlijnen. Zo worden er onder meer bepalingen uitgeschreven over de plaatsing van het gebouw, de bouwdiepte, de bouwhoogte, de dakvorm, richtcijfers voor parkeren, toegestane oppervlaktes voor bepaalde functies, etc.
- Specifieke aanvragen handelen in tegenstelling tot de reguliere aanvragen over minder courante en vaak ook meer omvangrijke ontwikkelingen (bijv. een groepswooningbouwproject, verkaveling, schoolgebouw, sporthal, etc.). Zoals gesteld wordt voor dit type van projecten een apart beoordelingskader uitgeschreven in de stedenbouwkundige richtlijnen. Dit kader is veel flexibeler dan dat voor de 'reguliere' aanvragen. Het is de bedoeling om via deze weg ook kwaliteitsvolle ontwikkelingen binnen de kernen van Hulshout mogelijk te maken die mogelijk niet passen binnen het eerder stringente kader voor de 'reguliere' aanvragen. De aard en/of de omvang van de projecten bieden vaak kansen om tot hedendaagse en ook innovatieve ruimtelijke ontwikkelingen te komen.

Door een onderscheid te introduceren tussen de 'reguliere' en 'specifieke' aanvragen, kan men in het woonweefsel van de kernen sterk sturen waar nodig (i.e. in het bestaande kernweefsel dat reeds een duidelijk stedenbouwkundig stramien kent) en voldoende flexibiliteit bieden waar mogelijk (bijv. nieuw te ontwikkelen projectgebieden, gemeenschapsvoorzieningen, etc.).

2.8 Sectoraal juridisch kader

Samenvattende tabel sectoraal kader

Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP Woonomgevingen Hulshout
Natuur en bos		
Gebieden van VEN/IVON	Afbakening van deze gebieden met natuurfunctie cf. natuurdecreet	Centraal in de gemeente Hulshout, op een as van west naar oost in de vallei van de grote Nete situeren zich een aantal zones van het Vlaams Ecologisch Netwerk. Deze gebieden maken deel uit van het VEN-gebied 'De Vallei van de Grote Nete benedenstrooms'. (gebiedsnr. 308) Het gebied grenst aan de woonkernen Hulshout-Eindeken en Westmeerbeek en ligt op 300m van het plangebied Houtvenne.
Vogelrichtlijngebied	Het betreft een decretale verankering (natuurdecreet) van de Europese Richtlijn 79/409/EEG	In de gemeente Hulshout bevindt zich geen vogelinrichtingsgebied. Het dichtstbijzijnde gebied bevindt zich in de naburige gemeenste Herselt, ten zuid-oosten van de gemeente Hulshout, met naam 'De Demervallei'. (BE 2223316)
Habitatrichtlijngebied	Het betreft een decretale verankering (natuurdecreet) van de Europese Richtlijn 92/43/EEG	Op het grondgebied van de gemeente bevindt zich een deel van het habitatrichtlijngebied 'Bovenloop van de Grote Nete met Zammelsbroek, Langdonken en Goor' (BE 2100040). Het situeert zich in het oosten van de gemeente. Ook in de naburige gemeente Herselt bevindt zich nog een zone die deel uitmaakt van datzelfde habitatrichtlijngebied.
Natuurbeheerplannen	Gebiedsgericht beleid natuurreservaten cfr. natuurdecreet	Binnen het plangebied RUP Woonomgeving Hulshout bevinden zich geen gebieden met een natuurbeheerplan. Rondom de woonkern zijn wel enkele zones waar te nemen. Ze bevinden zich aangrenzend (in het noordwesten) of op enkele honderden meters van het plangebied.
Bosdecreet	Bosdecreet 13/06/90, zoals gewijzigd	Binnen het plangebied van het RUP komen er delen voor die mogelijk als 'bos' beschouwd kunnen worden. Indien men in deze gebieden ontbost, zal de bestaande regelgeving m.b.t. boscompensatie dienen te worden gevolgd.
Landbouw		
Afbakening natuurlijke en agrarische structuur	Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos, als basis voor het uitwerken van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Ten noorden van het plangebied RUP-Hulshout ligt het herbevestigd agrarisch gebied 'HAG-Landbouwgebied rond Wiekevorst, Morkhoven, Tongerlo en Zoerle-Parwijs'.
Landschap / onroerend erfgoed		
Beschermd monument, landschap, dorpsgezicht of stadsgezicht	onroerend erfgoeddecreet van 12/04/2013 en onroerenderfgoedbesluit van 16/05/2014	In het plangebied bevinden zich verschillende elementen die beschermd zijn: <ul style="list-style-type: none"> – Parochiekerk Sint-Mattheus: Passieretabel en Sint-Matheusretabel (monument) – Prairiehoeve (monument) (aangrenzend aan het plangebied)
Erfgoedlandschappen	onroerend erfgoeddecreet van 12/04/2013 en onroerenderfgoedbesluit van 16/05/2014	Binnen de gemeente Hulshout bevinden zich onderstaande landschappelijke elementen of gehelen die deel uitmaken van de erfgoedlijst: <ul style="list-style-type: none"> – Spoorwegbedding lijn 29 Aarschot-Herentals (ID308332) – Grote Nete van Zammel tot Zoerle, Beeltjens en de depressie van Goor-Asbroek (ID135375) – De Grote Nete en Herenbossen (ID135374) – Het Goor (ID300004)

Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP Woonomgevingen Hulshout
Inventaris bouwkundig erfgoed	onroerend erfgoeddecreet van 12/04/2013 en onroerenderfgoedbesluit van 16/05/2014 Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voor Vlaanderen (VIOE) - vastgestelde lijst (14/03/2019)	In het plangebied van het RUP situeren zich diverse gebouwen en/of constructies die opgenomen zijn in de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed ² . <ul style="list-style-type: none"> - Gemeentehuis Hulshout, Prof. Dr. Vital Celenplein 2 (Hulshout) - Gemeentelijke dubbelschool, Grote Baan 90-96 (Hulshout) - Mijlpaal Het Torreke, Booischotseweg (Hulshout) - Pastorie Sint-Mattheusparochie, Grote Baan 121 A (Hulshout) - Onderwijzerswoning, Grote Baan 100 (Hulshout) - Prairiehoeve, Geersbroekstraat 33 (Hulshout) (aangrenzend aan het plangebied) - Geboortehuis van Vital Celen, Grote Baan 123 (Hulshout) - Kapelletje van Klein Brustem, Vaardijkstraat (Hulshout) - Kapel Sint-Annakapel, Grote Baan (Hulshout) - Parochiekerk Sint-Mattheus, Grote Baan (Hulshout) - Burgerhuis, Grote Baan 102 (Hulshout) - Langgestrekte hoeve Bergerhof, Kerkstraat 21 (Hulshout) - Dorpswoning, Grote Baan 23 (Hulshout)
Archeologisch erfgoed	onroerend erfgoeddecreet van 12/04/2013 en onroerend erfgoedbesluit van 16/05/2014 - hoofdstuk 5 (archeologie)	Binnen het plangebied zijn cf. de centraal archeologische inventaris reeds onderstaande vondsten gedaan: <ul style="list-style-type: none"> - St. Mattheüskerk (ID 103054) - Hulshout pastorie (ID 103048) - Sint Annakapel (ID 103052) - Hulshout-Veld (ID 226967) → voor deze zone wordt aangegeven dat er op basis van onderzoek geen archeologisch erfgoed te verwachten is. Binnen onderstaande zones wordt cf. de centraal archeologische inventaris geen archeologisch erfgoed verwacht: <ul style="list-style-type: none"> - Grote Baan (gebied 2003) - Kerkstraat (gebied 4892) - Booischotsesteenweg (gebied 6047)
Fysisch systeem		
Waterloop	Wet op de onbevaarbare waterlopen van 28/12/1967	Er zijn een aantal waterlopen die door het plangebied lopen of eraan raken: <ul style="list-style-type: none"> - Grote Nete (bevaarbare waterloop) - Binnenbeek (Geklasseerde waterloop, 2^{de} categorie) - Leemheideloop (Geklasseerde waterloop, 2de categorie)
Polder of watering	De wet van 5 juli 1956 betreffende de wateringen; de wet van 3 juni 1957 betreffende de polders; het K.B. van 30 januari 1958 houdende algemeen politiereglement van de polders en van de wateringen; de wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen.	Er zijn geen polders of wateringen in of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied gelegen.

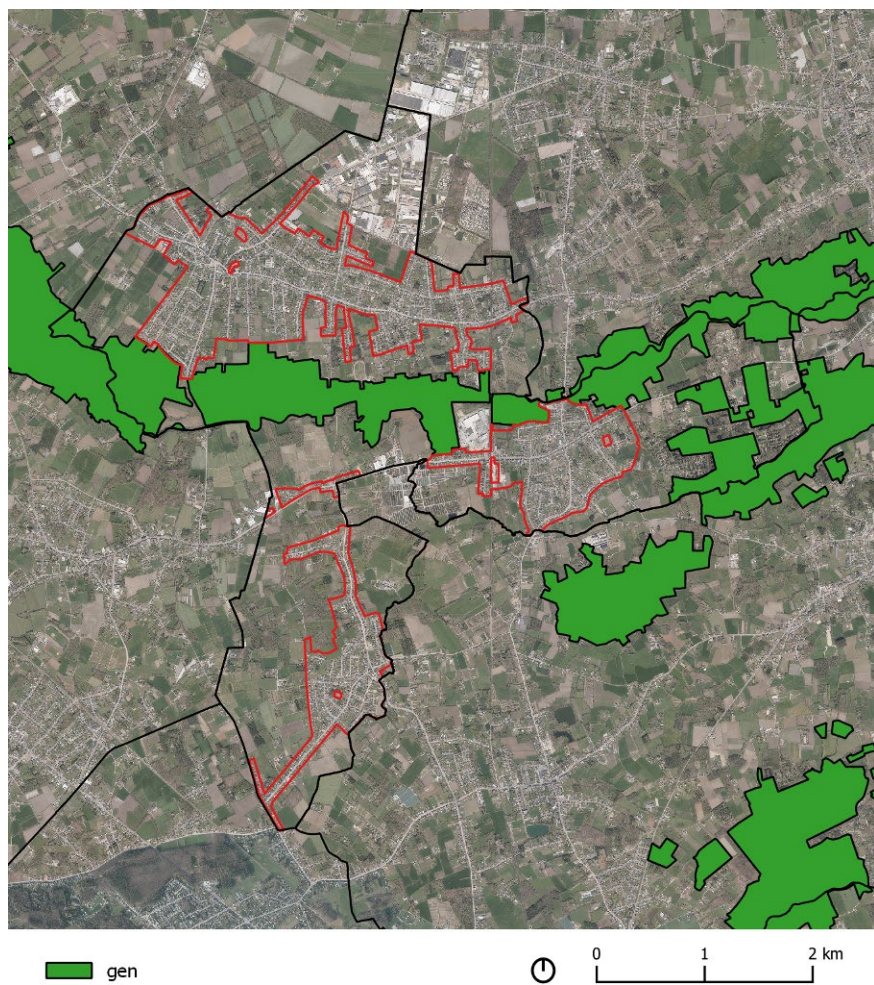
² De adressen van de Inventaris Bouwkundig erfgoed zijn niet afgestemd op de algemene henummering uitgevoerd in 2017.

Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP Woonomgevingen Hulshout
Beschermingszone grondwaterwinning	De afbakening van waterwingebieden en beschermingszones valt onder het besluit van 27 maart 1985.	Er is geen beschermingszone rond grondwaterwinning in of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied gelegen.
Watertoets	Artikel 1.3.1.1 Gecoördineerd decreet integraal waterbeleid + uitvoeringsbesluit watertoets (watertoetskaart overstromingsgevoelige gebieden 2023)	<p>Slechts een beperkt aantal percelen van het plangebied zijn gelegen in fluviaal overstromingsgevoelig gebied:</p> <ul style="list-style-type: none"> – In het noorden van Hulshout liggen een aantal percelen van de Kerkstraat en de Peerdekerkhofstraat in overstromingsgevoelig gebied volgens de kaart van de fluviaal overstromingsgevoelige gebieden (2023). <p>Een aantal percelen van het plangebied zijn gelegen in pluviaal overstromingsgevoelig gebied:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Een heel aantal straten zijn volgens de kaart van de pluviale overstromingsgevoelige gebieden (2023) overstromingsgevoelig. – Een heel aantal binnengebieden zijn watergevoelig zoals Hulshoutveld – Zijperstraat, Brouwerijstraat – Grote Baan – Doodsbroekstraat, Grote Baan, - Molenstraat – Brouwerijstraat, Grote Baan- Schietboompleinstraat – Kapelanierstraat – Heibaan – Hooistraat, Heibaan – Hooistraat – Vosse Putten, Heibaan – Oude Heibaan – Zakstraat, Deze bevinden zich hoofdzakelijk in het noorden van de woonkern.
Zoneringsplan	De stroomgebiedbeheerplannen 2016-2021 werden op 18/12/2015 goedgekeurd door de Vlaamse Regering na een openbaar onderzoek. De definitief herziene zoneringsplannen en GUP's (gebiedsdekkende uitvoeringsplannen)	Een groot deel van het plangebied is gelegen in centraal gebied. Dit geldt voor de zone rond het centrum van Hulshout en de gebieden rond de invalswegen. Daarnaast zijn er heel wat zones gelegen in collectief geoptimaliseerd buitengebied en collectief te optimaliseren buitengebied. De meeste van die gebieden bevinden zich aan de rand van het woonweefsel.
Mobiliteit/openbare ruimte		
Buurtwegen	Cf. atlas der buurtwegen (decreet gemeentewegen)	<p>Volgende buurtwegen en voetwegen zijn geheel of deels gelegen binnen het plangebied van het RUP:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Buurtweg nr.: 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 38 – Voetweg nr.: 38, 39, 40
Mobiliteitsplan	Mobiliteitsplan Hulshout (conform verklaard dd. 17.03.2005)	Het gemeentelijk mobiliteitsplan bevat een categorisering van het wegennetwerk. De Grote Baan tot aan het kruispunt met de Kerkstraat en de Kerkstraat zijn lokale wegen type I. De Molenstraat en de Booischotseweg zijn lokale wegen type II. De overige wegen binnen het plangebied zijn lokale wegen type III
Rooilijnplan	Een rooilijn is de grens tussen de openbare weg en een aangrenzende eigendom (aangelanden).	Op het grondgebied van Hulshout bevinden zich verschillende rooilijnplannen.
Andere		
Voorkooprecht	Domeinen waarop rechten van voorkoop gelden zijn o.m.: natuurbehoud, ruilverkaveling, ruimtelijke ordening, woonbeleid, waterbeleid, scheepvaart,...	In en in de rechtstreekse omgeving van het plangebied zijn een aantal voorkooprechten van toepassing.

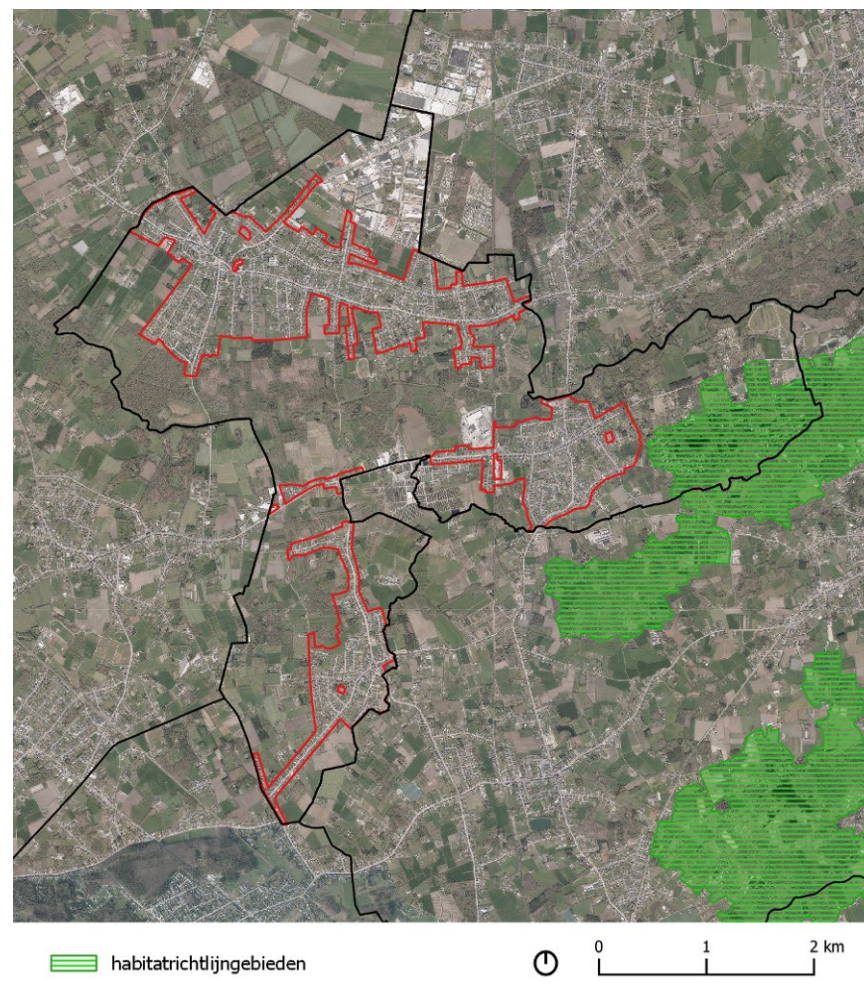
Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP Woonomgevingen Hulshout
Ruimtelijke veiligheidsrapportage	Besluit inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage 29/6/2007	De online RVR- toets werd doorlopen. Er bevinden zich één of meer bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het plangebied. De inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen wordt in het RUP uitgesloten. Het (voor)ontwerp van RUP moet aan het Team Externe Veiligheid worden voorgelegd om te laten bepalen of er al dan niet een RVR moet worden opgesteld. ³

³ Het Team Externe Veiligheid wordt als adviesinstantie geraadpleegd in het kader van de inspraakronde voor de startnota van het voorliggende RUP.

Figuur 13: VEN-gebieden



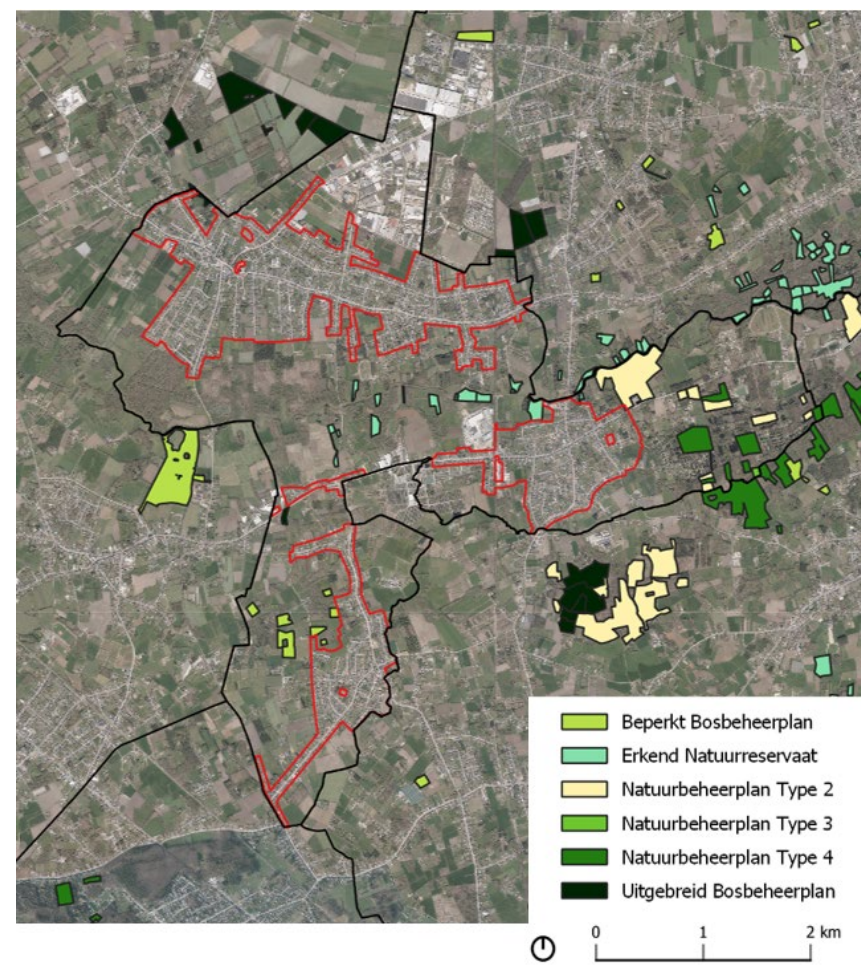
Figuur 14: Habitatrichtlijngebieden



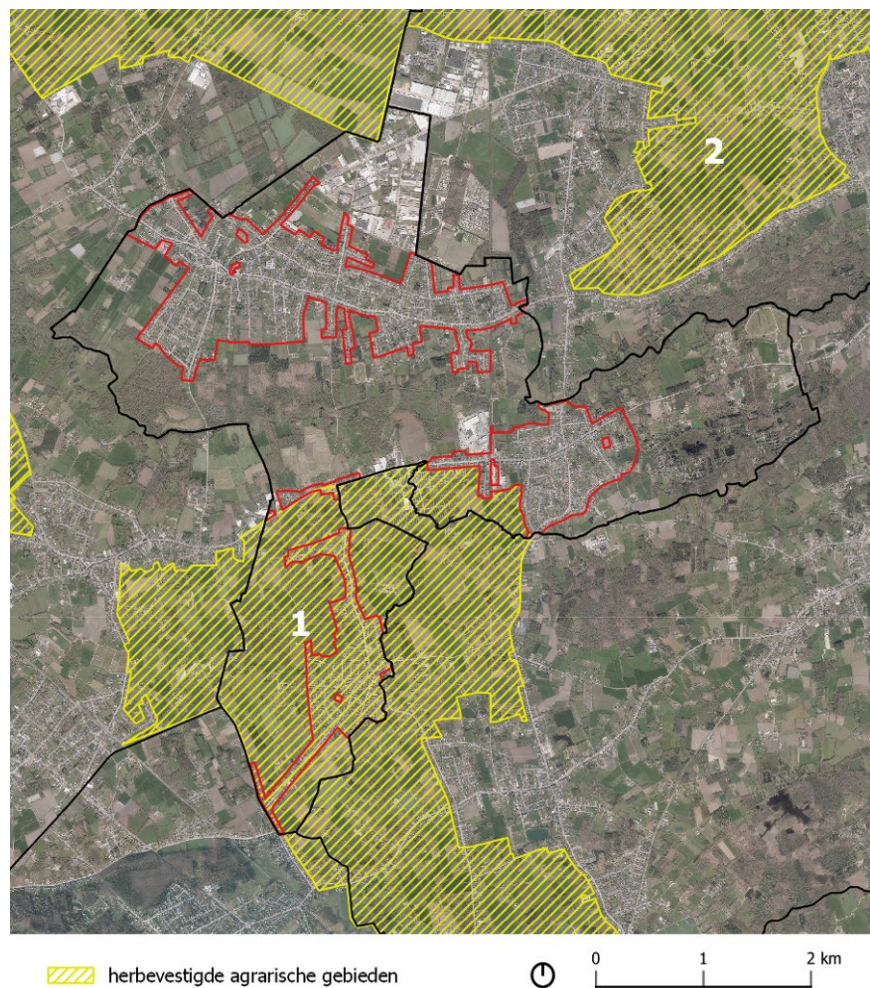
Figuur 15: Vogelrichtlijngebieden



Figuur 16: Natuurbeheerplannen

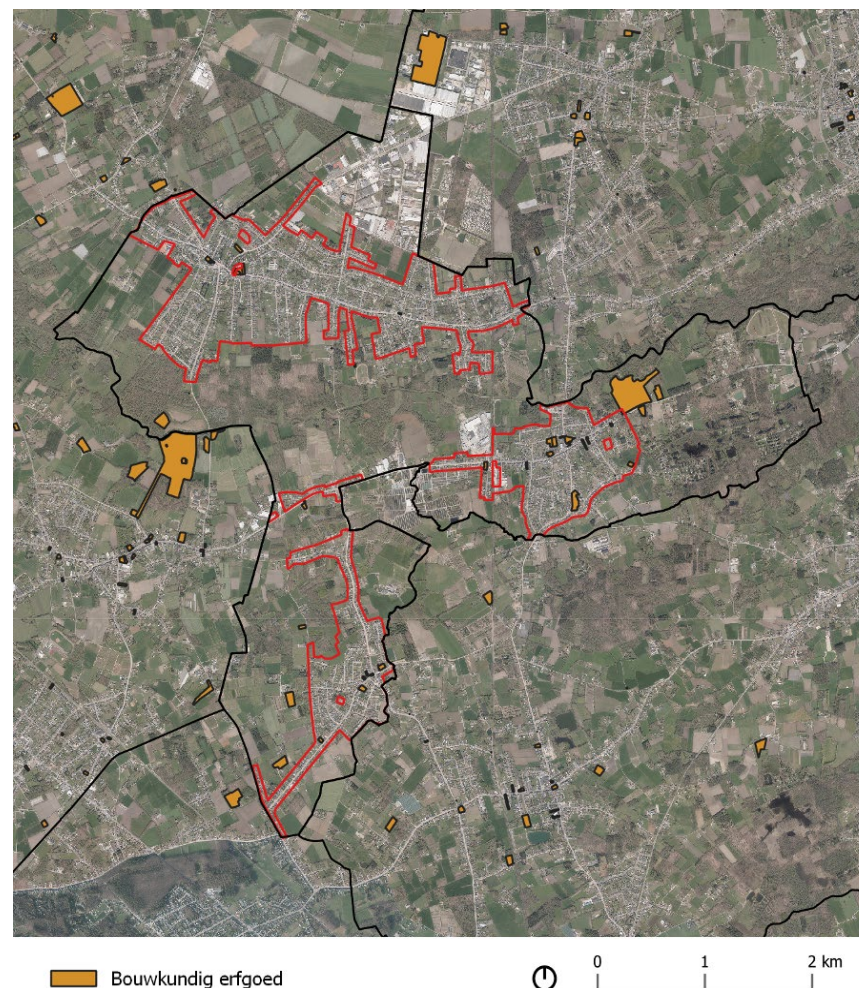


Figuur 17: Herbevestigde agrarische gebieden



1. HAG Landbouwgebied ten westen van Ramsel
2. HAG Landbouwgebied rond Wiekevorst, Morkhoven, Tongerlo en Zoerle-Parwijs

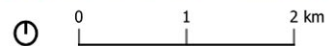
Figuur 18: Inventaris bouwkundig erfgoed



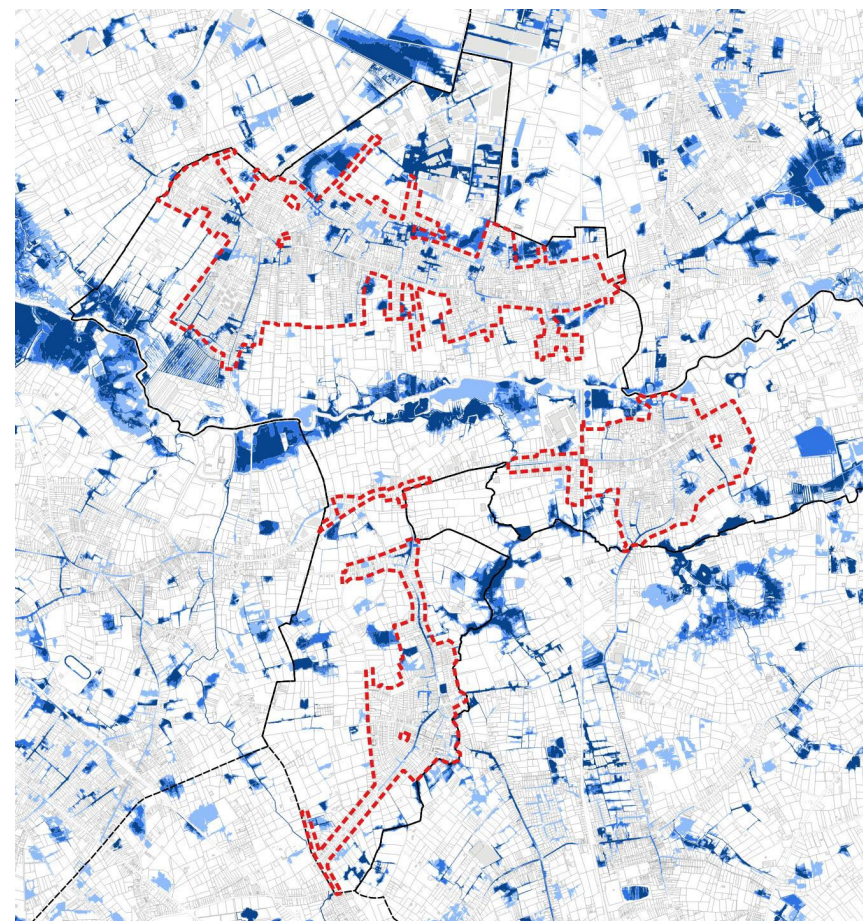
Figuur 19: Waterlopen



— Bevaarbaar
— Geklasseerd, tweede categorie

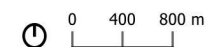


Figuur 20: Watertoetskaart – pluviaal overstromingskaart (2023)

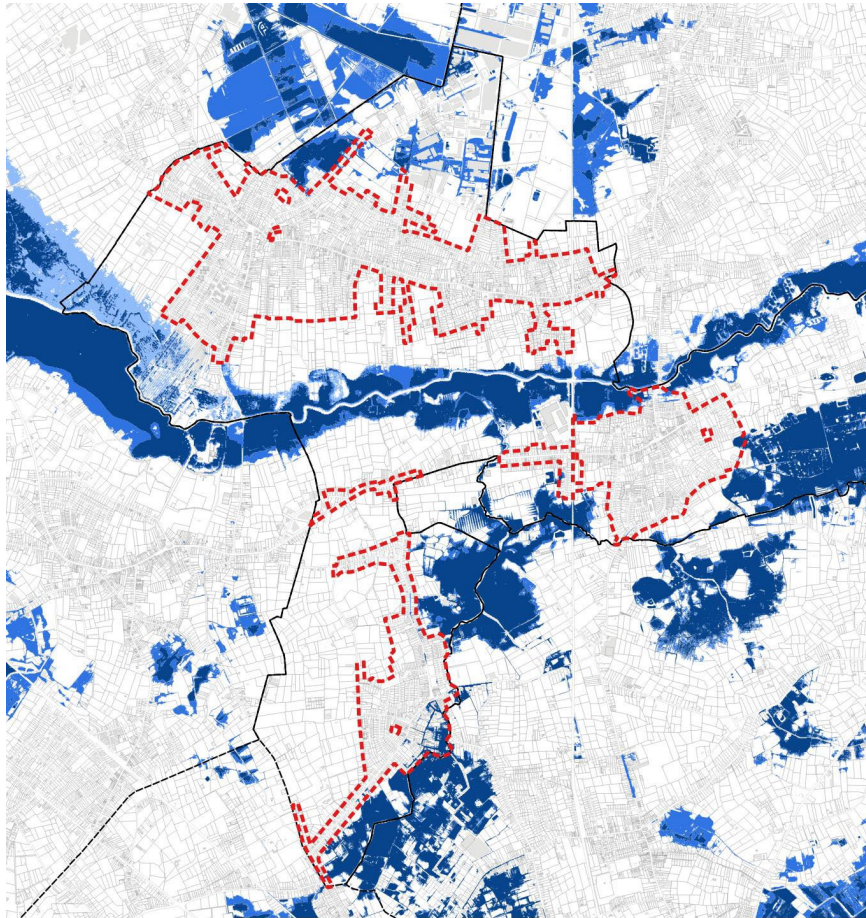


watertoets pluviaal (2023)

- B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- C - Kleine kans op overstromingen
- D - Middelgrote kans op overstromingen



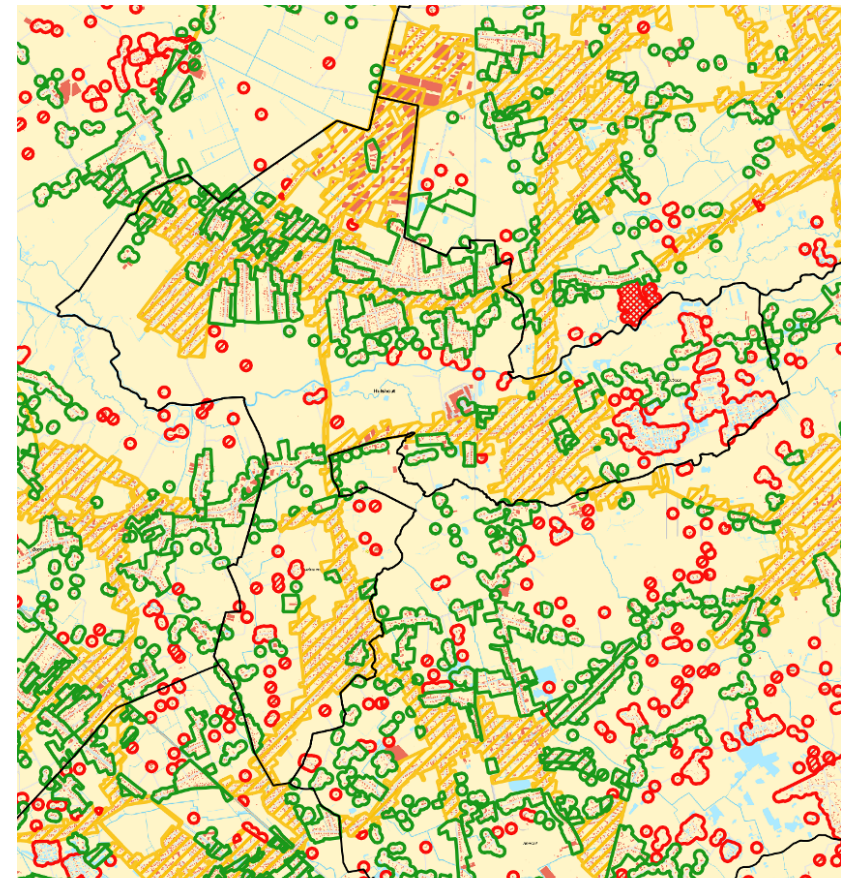
Figuur 21: Watertoetskaart – fluviale overstromingskaart (2023)



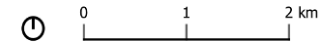
watertoets fluviaal (2023)

- B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- C - Kleine kans op overstromingen
- D - Middelgrote kans op overstromingen

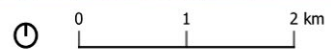
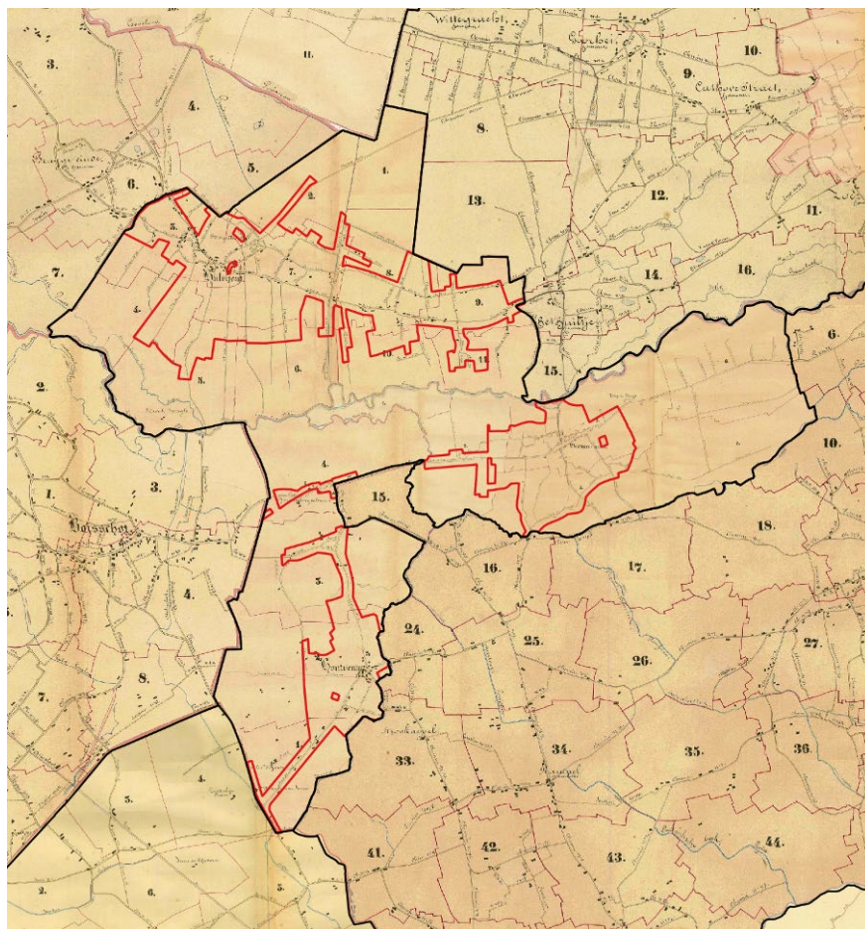
Figuur 22: Zoneringsplan (bron: geoloket VMM)



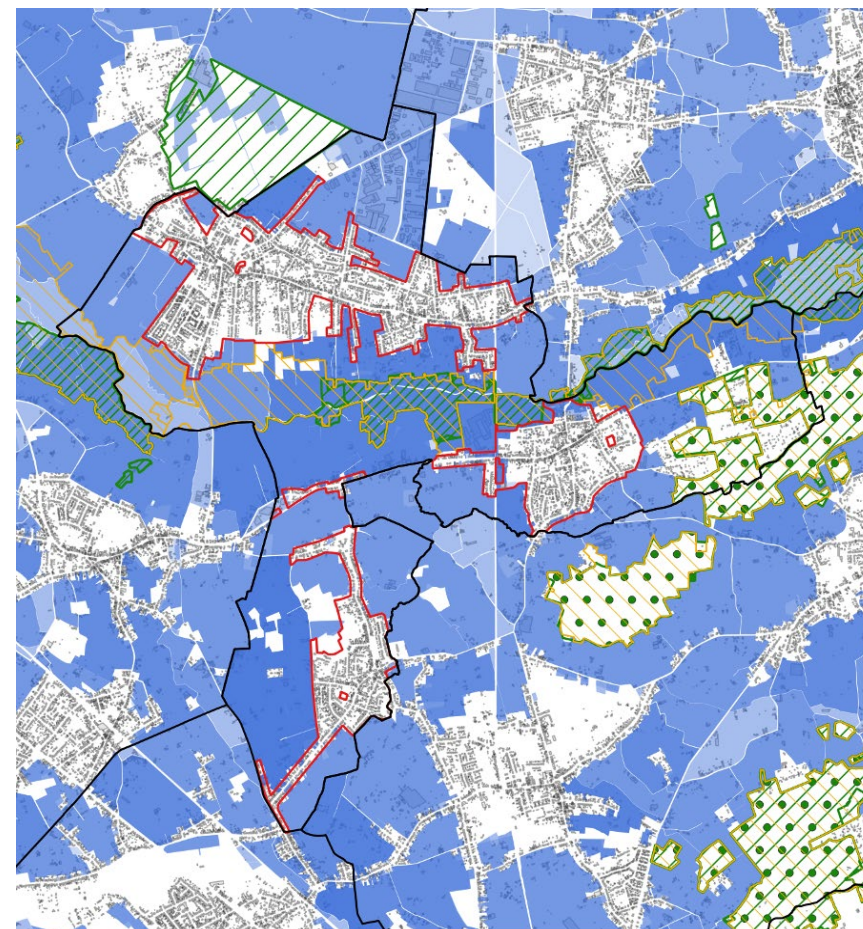
- Collectief geoptimaliseerd buitengebied
- Collectief te optimaliseren buitengebied
- Individueel te optimaliseren buitengebied - gesloten opvangsysteem - gepland
- Individueel te optimaliseren buitengebied - IBA aanwezig
- Individueel te optimaliseren buitengebied - IBA gepland
- Centraal gebied



Figuur 23: Uittreksel atlas der buurtwegen (bron: geopunt.be)



Figuur 24: Voorverkooprecht (bron: geopunt.be)



Figuur 25: Terreinen van Seveso-inrichtingen



■ Hogedrempel
■ Lagedrempel

0 1 2 km

3 Bestaande ruimtelijke structuur

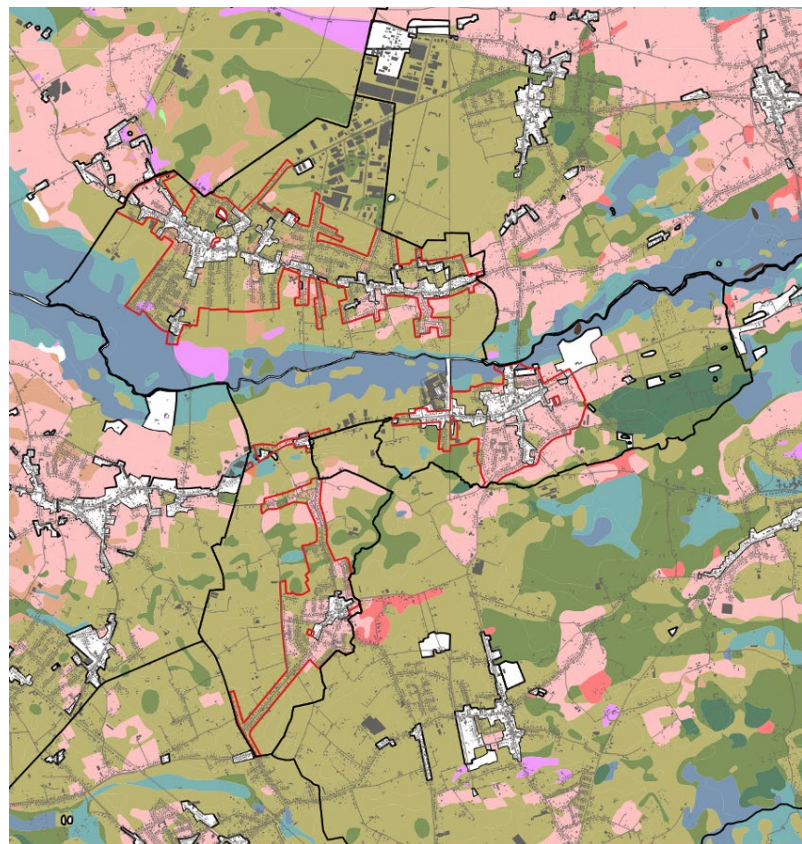
3.1 Beschrijving plangebied en omgeving








Fysisch systeem

Bodemtype	De meer centrale delen van de woonkern en rond de Grote Baan zijn sterk antropogeen. Verder bestaat de woonkern voornamelijk uit plaggenbodems op zand en zandleem en droge tot matig natte podzol(achtige) bodem. Er zijn kleine fragmenten met natte podzol(achtige) bodem en kleibodem en plaggenbodems op (lemig) zand.
Bodemkwaliteit	Er zijn binnen het plangebied slechts een beperkt aantal gronden waarvoor er een bodemonderzoek is gebeurd (cf. informatie geoloket OVAM). Deze beslaan slechts een zeer beperkt deel van de oppervlakte van het plangebied. <ul style="list-style-type: none"> – Oriënterend bodemonderzoek: <ul style="list-style-type: none"> – ID 24614 Grote Baan 63 – ID 95995 Grote Baan 73 – ID 30403 Grote Baan 95 – ID 76444 Grote Baan 125 – ID 98631 Grote Baan 386 – ID 6534 Doodsbroekstraat 82 – ID 62445 Booischotseweg 100 – ID 93838 Vloeikensstraat 10 – ID 102362 Oude Kruisstraat 21 – Beschrijvend bodemonderzoek: <ul style="list-style-type: none"> – ID 30657 Booischotseweg 98 – ID 75551 Vaartdijkstraat 15 – 29 – ID 30612 Grote Baan 434 – ID 75542 Netelaan 88 – 90, Zijperstraat 2-18, Booischotseweg 110 -122 en 145-155 – Eindevaluatieonderzoek: <ul style="list-style-type: none"> – ID 30729 Molenstraat 4 – 4A – ID 26005 Booischotseweg 42-44 en 47-53 – ID 30423 Grote Baan 237 – 241 – ID 30663 Grote Baan 453

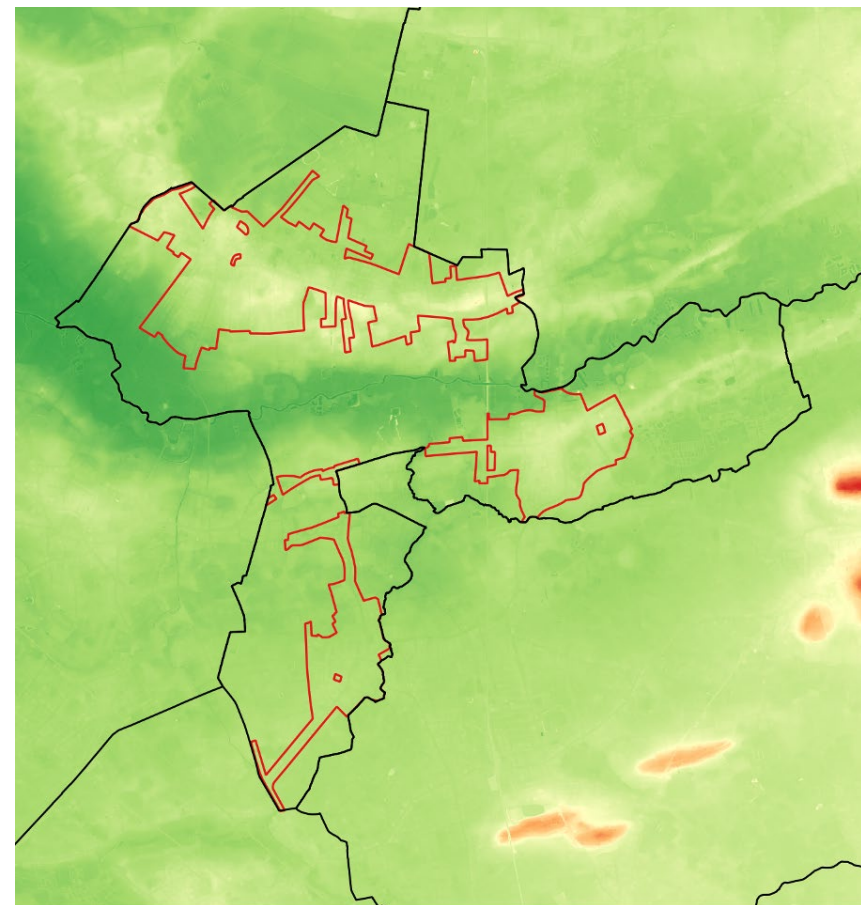
Reliëfkenmerken	In de gemeente Hulshout tekent het valleigebed van de Grote Nete zich duidelijk af als een lagergelegen gebied. De woonkern Hulshout-Eindeken ligt voornamelijk op hoger gelegen gronden. Het centrum van de woonkern en de 'Grote Baan' liggen het hoogst gelegen. Enkel de meest zuidelijke gelegen percelen van de woonkern maken deel uit van de lagergelegen gebieden van de vallei van de Grote Nete.
Watertoetskaarten	<ul style="list-style-type: none"> – Het plangebied is volledig gekarteerd als 'matig gevoelig voor grondwaterstroming' (type 2). Aan de zuidkant grenst het plangebied aan een gebied dat gekarteerd is als 'zeer gevoelig voor grondwaterstroming' (type 1). – Het grootste deel van het plangebied en de omgeving is infiltratiegevoelig. Enkel ten noorden van de 'Grote Baan' zijn er delen die als niet infiltratiegevoelig gekarteerd zijn. – In de woonkern Hulshout-Eindeken komen verspreid over de woonkern verschillende kleine fragmenten voor die erosiegevoelig zijn en dat voornamelijk in de buurt van de waterwegen. <p>Slechts een beperkt aantal percelen van het plangebied zijn gelegen in fluviaal overstromingsgevoelig gebied:</p> <ul style="list-style-type: none"> – In het noorden van Hulshout liggen een aantal percelen van de Kerkstraat en de Peerdekerkhofstraat in overstromingsgevoelig gebied volgens de kaart van de fluviaal overstromingsgevoelige gebieden (2023). <p>Een aantal percelen van het plangebied zijn gelegen in pluviaal overstromingsgevoelig gebied:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Een heel aantal straten zijn volgens de kaart van de pluviale overstromingsgevoelige gebieden (2023) overstromingsgevoelig. – Een heel aantal binnengebieden zijn watergevoelig zoals Hulshoutveld – Zijperstraat, Brouwerijstraat – Grote Baan – Doodsbroekstraat, Grote Baan, - Molenstraat – Brouwerijstraat, Grote Baan- Schietboompleinstraat – Kapelanierstraat – Heibaan – Hooistraat, Heibaan – Hooistraat – Vosse Putten, Heibaan – Oude Heibaan – Zakstraat, Deze bevinden zich hoofdzakelijk in het noordelijk deel van de woonkern.










Figuur 26: Vereenvoudigde bodemkaart



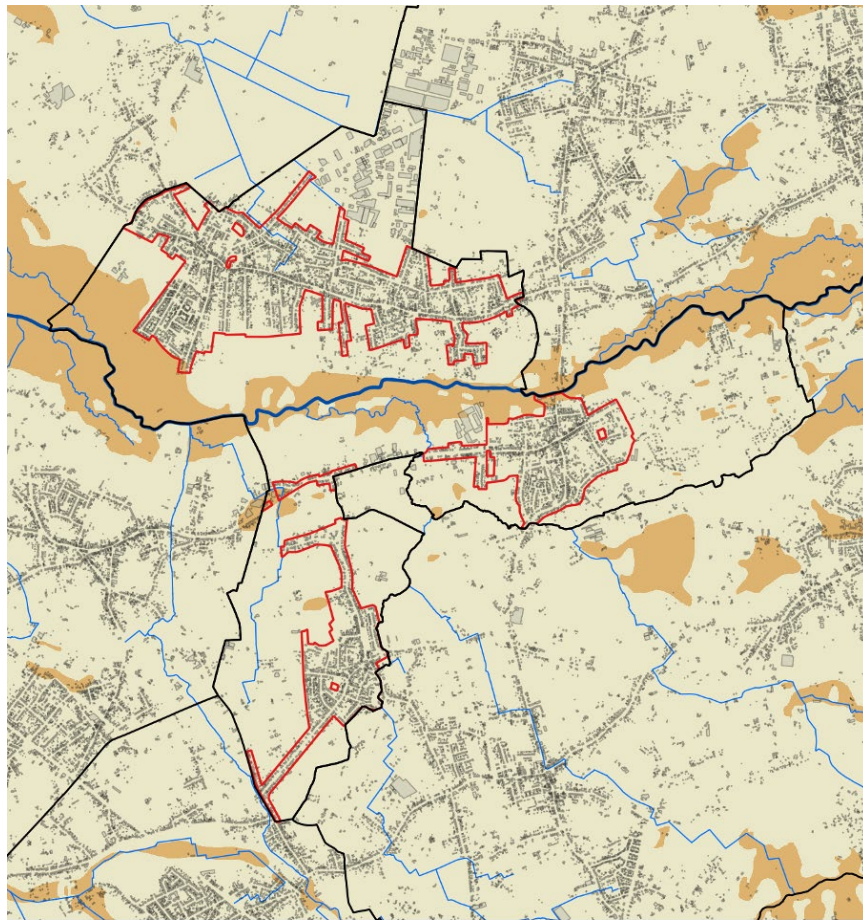
- | | | | |
|--|--|---|--|
|  vallei : zeer natte alluviale bodem (NOG) |  0 |  1 |  2 km |
|  vallei : natte alluviale bodem (NOG) |  | | |
|  depressie : zeer natte podzol(achtige) bodem | | | |
|  depressie : natte podzol(achtige) bodem |  plaggenbodem op (licht) zandleem | | |
|  veen (NOG) |  natte plaggenbodem op (licht) zandleem | | |
|  droge tot matig natte podzol(achtige) bodem |  verspoelde grond (colluvium) | | |
|  plaggenbodem op (lemig) zand |  kleibodem | | |
|  natte plaggenbodem op (lemig) zand |  niet gekarteerd of sterk antropogeen | | |

Figuur 27: Digitaal terreinmodel



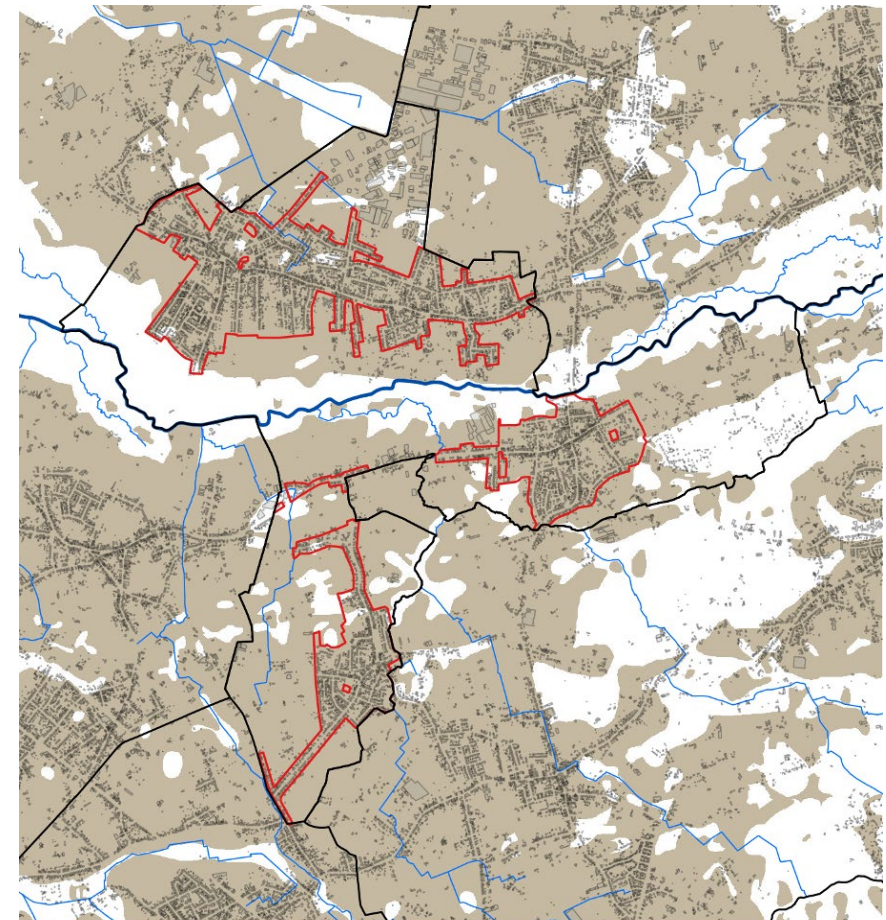
- | | | | |
|--|---|---|--|
|  6,0 |  0 |  1 |  2 km |
|  12,0 |  | | |
|  18,0 | | | |
|  24,0 | | | |
|  30,0 | | | |



Figuur 28: Watertoetskaart – grondwaterstromingsgevoelige gebieden



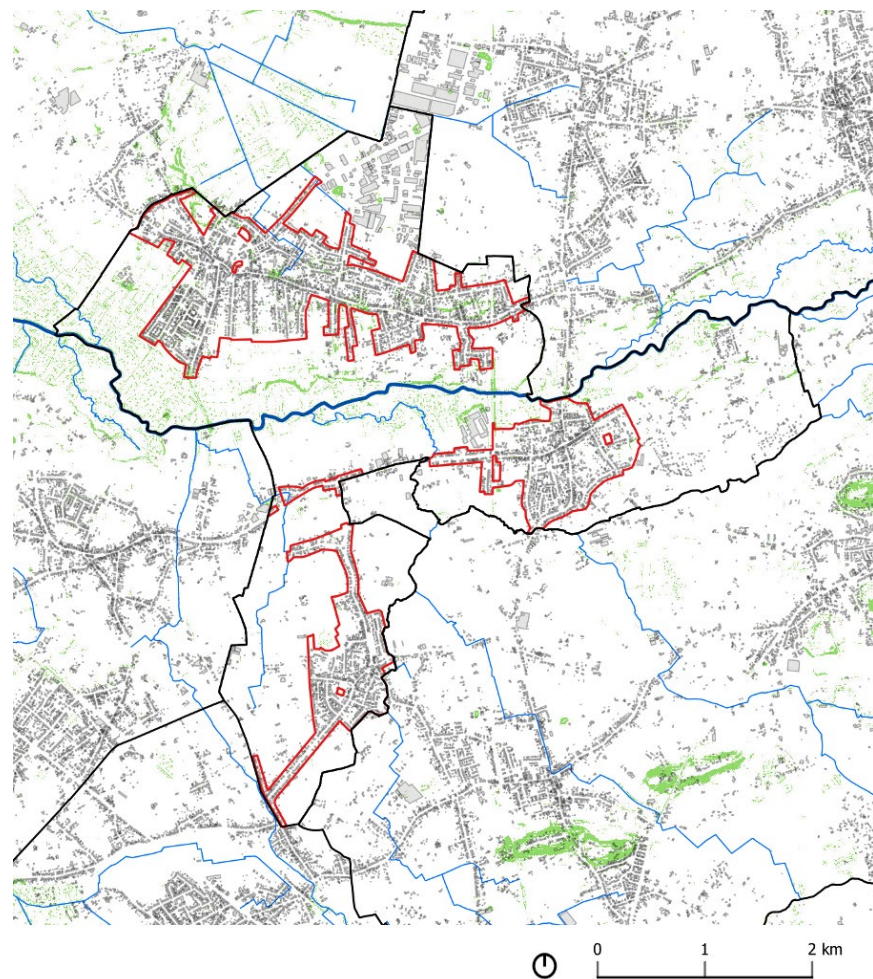
-  Geen informatie beschikbaar
-  Zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
-  Matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
-  Weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)

Figuur 29: Watertoetskaart – Infiltratiegevoelige bodems



-  Niet infiltratiegevoelig
-  Infiltratiegevoelig

Figuur 30: Watertoetskaart – Erosiegevoelige gebieden

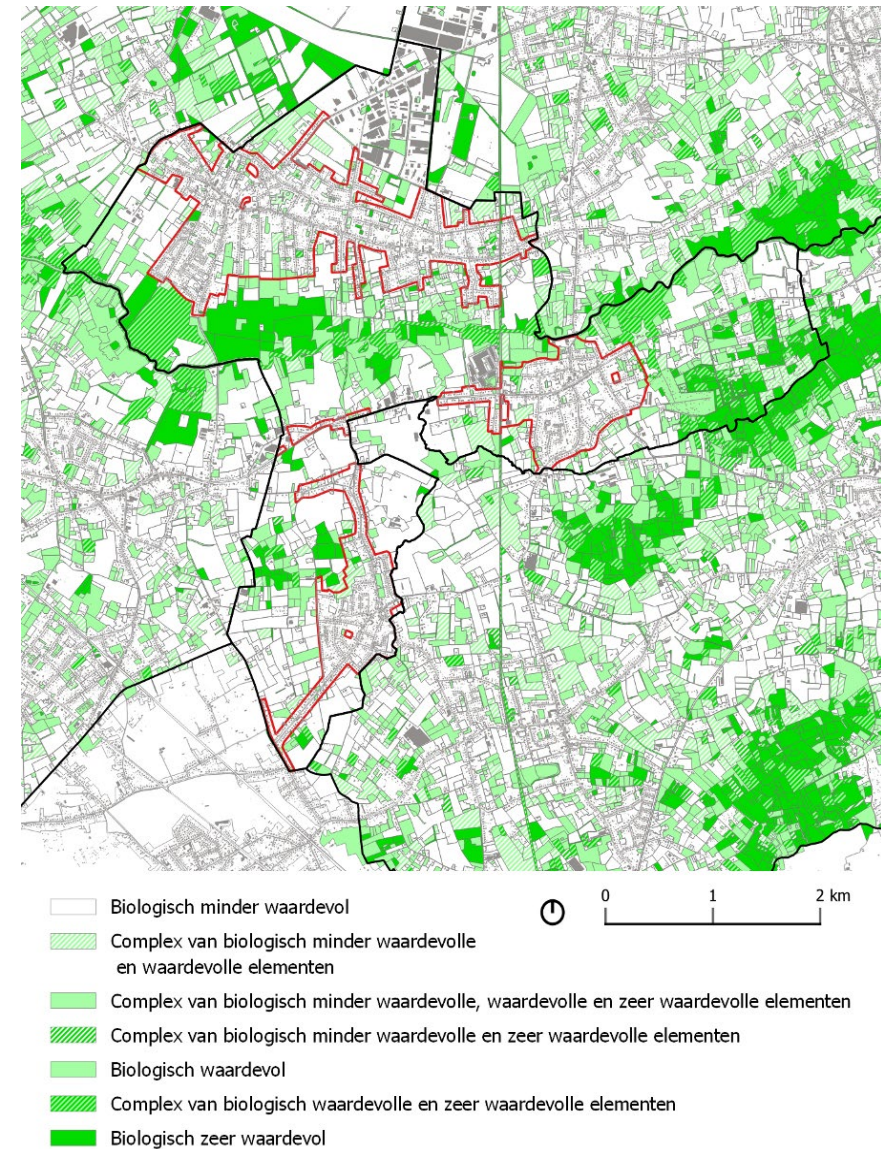


- Niet erosiegevoelig
- Erosiegevoelig

3.1.1 Natuur

Globale natuurlijke structuur	De omgeving van de woonkern Hulshout-Eindeken wordt gekenmerkt door een combinatie van agrarische gebieden en gehelen met duidelijke natuurwaarden. Die laatste bevinden zich vooral in het gebied 'vallei van de Grote Nete' ten zuiden van de woonkern.
Natuurwaarden in plangebied	Binnen het plangebied van het RUP zijn de natuurwaarden over het algemeen eerder beperkt. De omgeving van de voormalige spoorweg die in noord-zuidelijke richting door het onderzoeksgebied loopt, is biologisch waardevol tot zeer waardevol. In de woonuitbreidingsgebieden bevinden zich grotere biologisch waardevolle gehelen. Verspreid over het onderzoeksgebied bevinden zich kleine fragmenten met biologische waarde.

Figuur 31: Biologische waarderingskaart (2020)



Habitatrichtlijngebied 'Bovenloop van de Grote Nete met Zammelsbroek, Langdonken en Goor' (BE2100040)

Algemeen

Bij besluit van de Vlaamse Regering van 23/04/2014 tot aanwijzing van de speciale beschermingszone 'BE2100040 - Bovenloop van de Grote Nete met Zammelsbroek, Langdonken en Goor' zijn de instandhoudings-doelstellingen en prioriteiten voor dit gebied vastgelegd.

Het habitatrichtlijngebied ligt in de gemeenten Aarschot, Balen, Geel, Ham, Herselt, Hulshout, Laakdal, Lommel, Meerhout en Mol. Het gebied is in essentie een valleiecosysteem dat zich uitstrekt van het brongebied tot de middenloop van de Grote Nete. Het gebied omvat ook de aanliggende rivierduinen, de ondiepe grondwatergevoede depressies van de Langdonken en het Goor en enkele bosgebieden op de overgang van de zandige Kempen met het Hageland. Het gebied is in Vlaanderen essentieel voor ondiepe laaglandbeken met een goed ontwikkelde waterplantenvegetatie (habitattype 3260) en voor oeverkruidgemeenschappen (habitattype 3130). Verder is het zeer belangrijk voor alluviale bossen, voedselrijke ruimtes, overgangsen trilveren en heischrale graslanden.

De Grote Nete en haar vallei vormen ontegensprekelijk de ruggengraat van dit habitatrichtlijngebied. Het valleilandschap is dan ook een cruciale biotoopcluster in dit gebied als verbindingselement met de andere biotoopclusters.

Het gebied wordt als speciale beschermingszone (SBZ) aangewezen voor de onderstaande habitats van bijlage I van het Natuurdecreet met hun Natura-2000 code, waarbij het teken “**” aangeeft dat het een prioritaire habitat betreft in de zin van de Habitatrichtlijn.

	Habitats
2310	Psammofiele heide met <i>Calluna</i> - en <i>Genista</i> -soorten
2330	Open grasland met <i>Corynephorus</i> - en <i>Agrostis</i> -soorten op landduinen
3130	Oligotrofe tot mesotrofe stilstaande wateren met vegetatie behorend tot de <i>Littorelletalia uniflora</i> en/of de <i>Isoetes-Nanojunctea</i>
3150	Van nature eutrofe meren met vegetatie van het type <i>Magnopotamion</i> of <i>Hydrocharition</i>
3260	Submontane en laagland rivieren met vegetaties behorend tot het <i>Ranunculo-fluitans</i> en het <i>Callitricho-Batrachion</i>
4010	Noord-Atlantische vochtige heide met <i>Erica tetralix</i>
4030	Droge heide (alle subtypen)
6230*	Soortenrijke heischrale graslanden op arme bodems van berggebieden (en van submontane gebieden in het binnenland van Europa)*
6410	Grasland met <i>Molinia</i> op kalkhoudende bodem en kleibodem (Eu-Molinion)
6430	Voedselrijke zoomvormende ruigten van het laagland, en van de montane en alpiene zones
6510	Laaggelegen schraal hooiland (<i>Alopecurus pratensis</i> , <i>Sanguisorba officinalis</i>)
7140	Overgangs- en trilveren
7150	Slenken in veengronden met vegetatie behorend tot het <i>Rhynchosporion</i>
9120	Beukenbossen van het type met <i>Ilex</i> - en <i>Taxus</i> -soorten, rijk aan epifyten (<i>Ilici-Fagetum</i>)
9160	Subatlantische en Midden-Europese wintereikenbossen of eiken-haagbeukenbossen behorend tot het <i>Carpinion-betuli</i>
9190	Oude zuurminnende bossen met <i>Quercus robur</i> op zandvlakten
91E0*	Alluviale bossen met <i>Alnion glutinosa</i> en <i>Fraxinus excelsior</i> (<i>Alno-Padion</i> , <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i>)*

Het gebied wordt als SBZ aangewezen voor de onderstaande soorten van bijlage II van het Natuurdecreet :

Tabel 3: aangemelde habitats binnen SBZ BE2100040

Soorten bijlage II
Drijvende waterweegbree - <i>Luronium natans</i>
Beekprik - <i>Lampetra planeri</i>
Bittervoorn – <i>Rhodeus sericeus amarus</i>
Kleine modderkruiper - <i>Cobitis taenia</i>
Rivierdonderpad – <i>Cottus gobio</i>
Kamsalamander – <i>Triturus cristatus</i>
Meervleermuis - <i>Myotis dasycneme</i>

In het rapport wordt specifiek ingegaan op elk van deze habitats en soorten. Voor elk van deze habitats en soorten worden doelstellingen geformuleerd. Hierbij zijn de volgende algemene principes gehanteerd:

- Instandhoudingsdoelstellingen (IHD's) worden in eerste instantie gerealiseerd door kwaliteitsverbetering en/of omvorming. Effectieve uitbreiding, waarbij Europese natuurtypen worden gerealiseerd op plaatsen die momenteel geen of nauwelijks natuurwaarden kennen, wordt enkel toegepast indien de doelen niet bereikt kunnen worden door kwaliteitsverbetering.
- Versterking van natuurwaarden vindt in eerste instantie plaats aansluitend aan bestaande kernen met natuurwaarden en op de geëigende locaties met potenties. Hierdoor wordt op de meest efficiënte manier een bepaald minimumareaal bereikt en wordt het natuurbeheer het meest kostenefficiënt georganiseerd.
- Het realiseren van doelen voor de Europees te beschermen habitats en soorten wordt zoveel als mogelijk ruimtelijk gecombineerd en gerealiseerd op locaties waarbij er het kleinste ruimtebeslag nodig is (= principe van zuinig ruimtegebruik en optimale ruimtelijke allocatie).
- Er wordt actief gezocht naar samenwerking met alle partners voor het realiseren van de doelen.

Managementplan Natura 2000 1.0 voor BE2100040 d.d. 19/12/2014

Voor betrokken habitatrichtlijngebied BE2100040 is managementplan 1.0 beschikbaar.

Volgende prioritaire inspanningen zijn opgenomen in het managementplan van de speciale beschermingszone (SBZ):

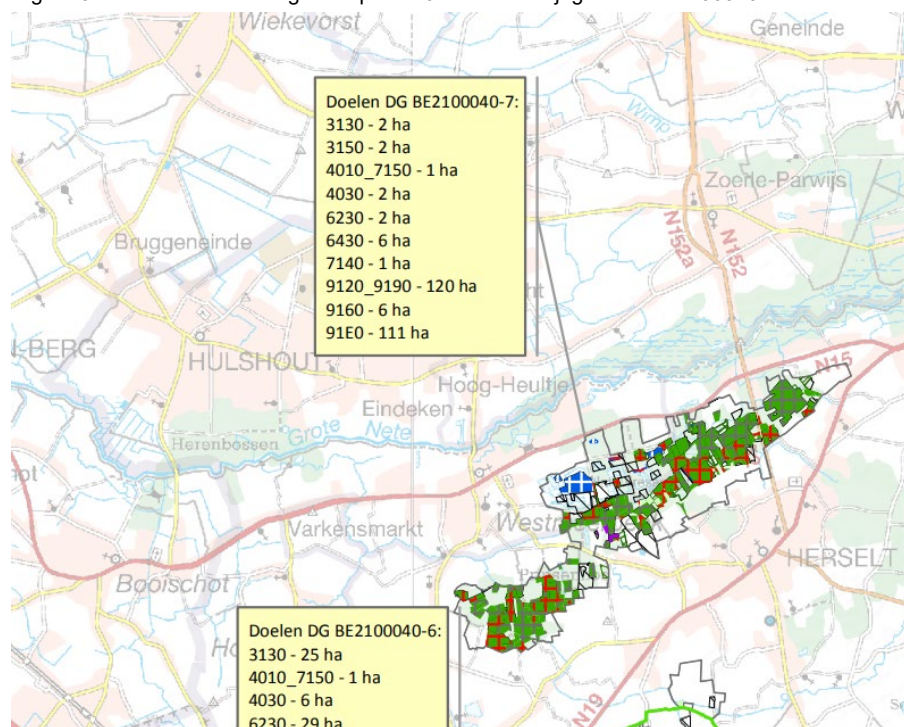
- Herstel van de natuurlijke hydrologie in de vallei van de Grote Nete en haar infiltratiegebieden.
- Verbetering van de waterkwaliteit.

- Herstel van de natuurlijke beekstructuur en de connectiviteit.
- Realisatie van een samenhangend netwerk van alluviale bossen, natte graslanden, alluviale ruigtes en moerassen in de vallei van de Grote Nete (uitbreiding overgangs- en trilvenen in De Most door omvorming van niet-habitatwaardig bos en door pitrus gedomineerde vegetaties).
- Realisatie van een uitgestrekt moerasgebied in het Zammels Broek en het Trichelbroek als leefgebied voor roerdomp, woudaap en porseleinhoen.
- Uitbouw van twee kernen landduinhabitats (waaronder op de Keiheuvel).
- Versterking van de bestaande boshabitatkernen (belangrijkste omvormingen zullen o.a. plaats vinden op de Keiheuvel en in de overgangszone naar De Mostdepressie).
- Verder herstel van oeverkruidgemeenschappen en schrale graslanden in de Langdonken en het Goor.
- Herinrichting van vis- en recreatievijvers in het Malesbroek, het Griesbroek, het Bels broek, het Selguis en het Zammels broek.
- Afstemming van recreatief medegebruik op de ecologische waarden.

Informatief worden in het managementplan de natuurdoelen kwantitatief voorgesteld, alsook de wenselijke prioritaire inspanningen met het oog op het realiseren van deze instandhoudingsdoelstellingen.

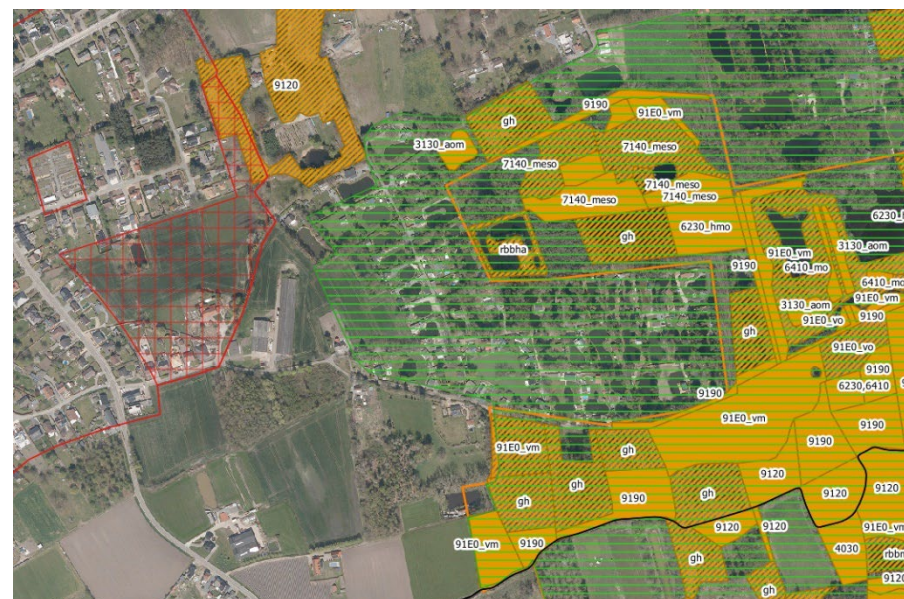
Voor de omgeving van het plangebied ziet dit er als volgt uit:

Figuur 32: uittreksel uit managementplan 1.0 habitatrichtlijngebied BE 2100040-2



Het plangebied zelf ligt niet in habitatrichtlijngebied. Er worden in het managementplan geen uitspraken gedaan over het plangebied van dit RUP, maar wel i.f.v. het habitatrichtlijngebied in de directe omgeving van het RUP.

Omdat bovenstaande kaart op grote schaal is gemaakt wordt even ingezoomd naar de habitats in de omgeving van het RUP.



Figuur 33: Aanwezige habitats in de omgeving van het plangebied Westmeerbeek - in rood de afbakening van het plangebied – oranje contour: faunistisch belangrijk gebied (habitatkaart toestand 2020)

Volgende habitats (binnen habitatrichtlijngebied) werden gekarteerd in de omgeving van het plangebied:

Habitats	
3130	Oligotrofe tot mesotrofe stilstaande wateren met vegetatie behorend tot de Littorelletalia uniflora en/of de Isoëtes-Nanojuncea
7140	Overgangs- en trilveen
9190	Oude zuurminnende bossen met <i>Quercus robur</i> op zandvlakten
91E0*	Alluviale bossen met <i>Alnion glutinosa</i> en <i>Fraxinus excelsior</i> (Alno-Padion, <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i>)*

Instandhoudingsdoelstellingen (IHD's)

Op de voorgaande figuur is de habitatkaart versie 5.2, indicatieve situering van de natura2000-habitats en de regionaal belangrijke biotopen weergegeven. Deze kaart geeft aan dat volgende habitattypes voorkomen in deelgebied BE2100040-2 in de omgeving van het plangebied met bijhorende instandhoudingsdoelstellingen cf. aanwijzingsbesluit.

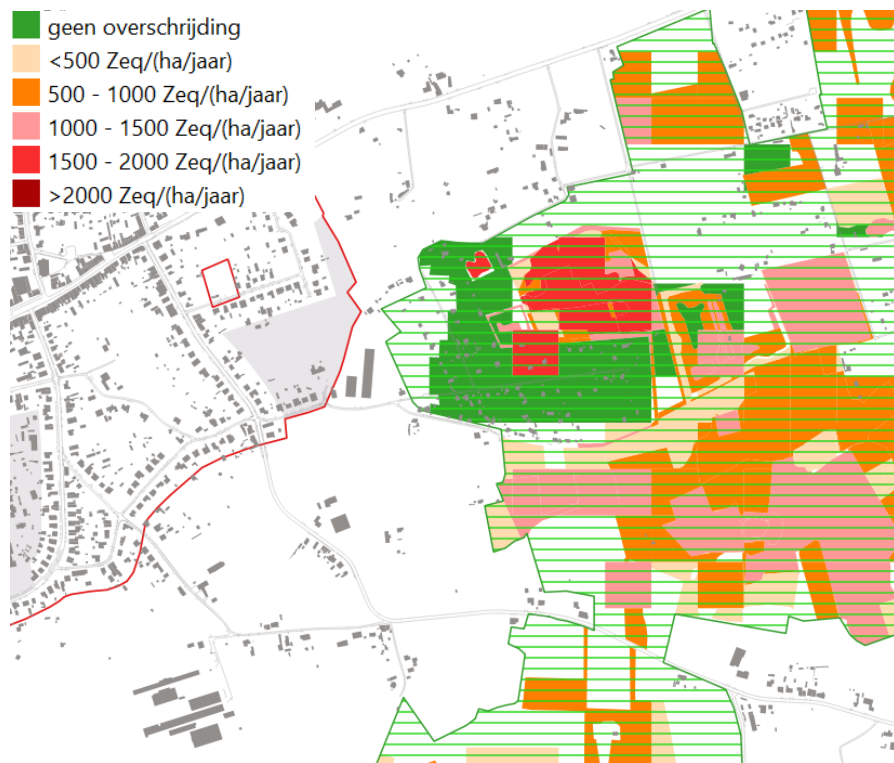
Tabelcode	Oppervlakte doelstelling	Kwaliteitsdoelstelling
3130	Actueel 18 ha habitatype 3130 Toename met 10 ha door omvorming van vis- en recreatievijvers en natte depressies. Veruit de grootste omvorming zal plaats vinden in de Langdonken. Samen met de oppervlakte toename van habitatype 3130 zal de oppervlakte van de verlandingsvegetaties (habitattypes 7140_cl) toenemen.	<ul style="list-style-type: none"> - Helder, zeer zwak tot matig gebufferd en min of meer nutriëntenarm water met een lage stikstof- en fosforconcentratie en een matig zure tot circumneutrale pH - Schommelende waterstanden met periodieke droogval - Geen invasieve exoten - Gevlekt witsnuitlibel en venwitsnuitlibel zijn kwaliteitsindicatoren voor dit habitatype.
7140	Actueel 25 ha. Vlakvormige toename met 18 ha door omvorming van verboste graslanden, verdroogde alluviale ruigtes en/of naaldhoutbestanden op locaties in de Grote Netevallei met een veenbodem.	<ul style="list-style-type: none"> - Natuurlijke hydrologie in de vallei van de Grote Nete met een voldoende hoge kweldruk - Aangepast maai- en kapbeheer - Porseleinhoen, kwartelkoning, blauwborst, ijsvogel, beekprik, rivierdonderpad en Kempense heideliberl zijn kwaliteitsindicatoren voor dit habitatype

Tabelcode	Oppervlakte doelstelling	Kwaliteitsdoelstelling
91E0_vm	Actueel 260 ha + toename tot 542 ha, met als richtwaarde voor bosuitbreiding 160 ha. Belangrijkste toenames zullen gerealiseerd worden in de deelgebieden 1, 4, 6 en 7. De tot doel gestelde subtypes zijn: <ul style="list-style-type: none"> - Oligotroof elzenbroek in het oosten van deelgebied 1 (Overmaai, De Most, ...). - Overwegend mesotroof elzenbroek in de rest van de Grote Netevallei (deelgebieden 1, 4 en 5). - Vogelkersbos (91E0_veb) langs de Kalsterloop in de Langdonken (deelgebied 6 en de Steenkensbeek in het Goor-Asbroek (deelgebied 7) 	<ul style="list-style-type: none"> - Natuurlijke hydrologie in de vallei van de Grote Nete met een voldoende hoog grondwaterpeil, een voldoende hoge kweldruk en een natuurlijke overstromingsdynamiek. - Voldoende aandeel (dik) dood hout. - Voldoende soortenrijkdom en dekking van sleutelsoorten in de kruidlaag. - Voldoende open plekken (max. 3 ha) met mesotroof overgangs- en trilveen (7140_meso) en/of alluviale ruigtes (6430_hf of rbbhf). - Geleidelijke bosranden aansluitend bij open vegetaties.
9190	Actueel 24 ha. Toename tot 117 ha. Deze toename wordt volledig gerealiseerd door omvorming van aangeplant naaldhout op de Keiheuvel en op de paraboolduinen van Scherpenbergen-De Hutten en Geel-Bel	<ul style="list-style-type: none"> - Voldoende spontane verjonging en heterogeniteit (qua leeftijd en soort) van het bomenbestand - Zo weinig mogelijk invasieve exoten - Voldoende aandeel (dik) dood hout - Voldoende soortenrijkdom en dekking van sleutelsoorten in de kruidlaag - Geleidelijke bosranden aansluitend op open habitattypes - Nachtzwaluw, boomleeuwerik, wespandief en zwarte specht zijn kwaliteitsindicatoren voor dit habitatype.

Voor de habitattypes in de directe omgeving van het plangebied zijn volgende bedreigingen gekend:

Habitatype	Bedreigingen
3130	<ul style="list-style-type: none"> – Deze vegetaties zijn gevoelig voor eutrofiëring en verzuring. Verzuring door atmosferische depositie leidt tot soortenarme vegetaties met veenmossen, Knolrus of Veelstengelige waterbies. Bij eutrofiëring worden de voedselarme vegetaties verdrongen door Pitrus-, Lisdodde- of Rietvegetaties, met soorten als Moerasstruisgras, Waternavel of Grote wederik. – Door het kunstmatig op peil houden van vennen en vijvers valt de typische waterdynamiek weg. Drainage en waterwinning kunnen leiden tot verdroging en verzuring. – Ongepast beheer van vijvers in functie van viskweek, hengelsport of recreatie is een veel voorkomende oorzaak van habitatverlies. – Bosontwikkeling leidt tot eutrofiëring (bladval), verdroging en beschaduwning. Andere vormen van eutrofiëring zijn te wijten aan landbouw, huishoudelijk afvalwater, inwaaien van meststoffen, spoelen van citernes, guanoëtrofiëring (bv. meeuwenkolonies), grote grazers en atmosferische stikstofdepositie. Door overbegrazing en overbetreding van de oevers kunnen de vegetaties en relictsoorten vertrapt worden en wordt zaadvorming bemoeilijkt of verhinderd. – Door natuurlijke successie zullen ondiepe vennen verlanden en kale, vochtige zandbodems dichtgroeien. - Kolonisatie door exoten, zoals Zonnebaars en Amerikaanse hondsvij, is vooral nefast voor de aquatische fauna; op de droogvallende oevers kan Watercrassula en Parelvederkruid de typische vegetatie verdringen.
7140	<ul style="list-style-type: none"> – Dit habitatype is uiterst gevoelig voor verstoringen van de complexe waterhuishouding, zowel kwalitatief als kwantitatief. Een verstoring van één van de componenten, door bv. drainage, verhoogde nutriëntenconcentraties in het grond-, regen- of oppervlaktewater, verminderde toevoer van grondwater, verzuring door atmosferische depositie, pesticideninvloed, enzovoort, volstaat om heel het habitatype negatief te beïnvloeden. Voor bepaalde subtypen (bv. overgangsveen naar hoogveen) is overstroming met oppervlaktewater nefast. – Bij verdroging of verbossing groeien trilvenen vast aan het moedersubstraat en lopen ze het risico van in de winter langdurig te worden overspoeld met voedselrijk water, waardoor de levensgemeenschap zwaar wordt geëutrofiëerd en aangetast. – Oppervlakkige verdroging leidt reeds tot toenemende mineralisatie en eutrofiëring. Hierdoor neemt de vegetatieproductie en vergrassing met soorten als Hennegrass toe en wordt de successie naar struweel of bos versneld. Dit is vooral van belang in dikkere, oude trilvenen. – In sommige omstandigheden (zie bij beheer) vraagt de instandhouding van een overgangs- en trilveen een specifiek beheer. Het achterwege blijven ervan is dan een bedreigende factor. – De meeste relicten van dit habitatype zijn sterk versnipperd, waardoor de vereiste milieuomstandigheden niet of onvoldoende gehaald worden voor een optimale ontwikkeling. – Deze vegetaties zijn zeer gevoelig voor betreding.

Habitatype	Bedreigingen
91EO	<ul style="list-style-type: none"> - Verruiging treedt op door verdroging (ten gevolge van waterwinning, inpoldering, drainage of ontwatering) en door toevoer of overstromingen van water met slechte kwaliteit. - Beekruiming zorgt voor ophoging van oevers en verstoring van de hydrologie en bodem. - Door rechttrekking, verbreding en oeerversteviging wordt de natuurlijke dynamiek van de waterloop gewijzigd, evenals door hydrologische wijzigingen in het bovenstrooms gebied (versnelde watertoevoer door verharding, verbeterde drainage, riooloverstorten e.d.). - Versnippering - Gevoelig voor intensieve recreatie, maar voor doorsnee recreant weinig toegankelijk. - In het verleden werden veel waardevolle structuur- en soortenrijke alluviale en broekbossen omgevormd naar intensieve, economisch georiënteerde populierenaanplanten. Dit ging gepaard met drainage, kaalslagpraktijken en korte omlooptijden met grote exploitatieschade (bv. bodemverdichting en spoorvorming) en een sterke degradatie door soortenverlies, homogenisering en structuurverlies.
9190	<ul style="list-style-type: none"> - In het verleden zijn vele bossen door overbegrazing en kappen geëvolueerd naar heide, waardoor oud en goed ontwikkeld bos zeer zeldzaam is - Atmosferische depositie en inspoeling van meststoffen van aangrenzend landbouwgebied leiden tot eutrofiëring en verzuring. - Drainage of ontwatering leidt tot verdroging (vochtige variant). - Intensieve recreatie brengt verstoring en degradatie met zich mee. - De struiklaag wordt vaak gekoloniseerd en overwoekerd door Amerikaanse vogelkers. Oude bossites zijn vaak ingeplant met Grove den en exoten als Corsicaanse den, Tamme kastanje, Amerikaanse eik, Lork en Douglasspar. In bossen met een voormalige parkinvloed of vertuining kan (veel) Rododendron voorkomen - Grootschalig en/of intensief kapbeheer met grondbewerking, heraanplant en overexploitatie leiden tot habitatdegradatie met weinig oude bomen en dood hout en een zwakke structuurontwikkeling. - Versnippering. - Een te hoge wildstand (Ree) bemoeilijkt natuurlijke verjonging.



Figuur 34: Overschrijdingskaart verzuring

Gezien de gevoeligheid voor eutrofiëring en verzuring voor de habitats (3130, 7140) het dichtst bij de woongebieden van Hulshout (kern Westmeerbeek) gelegen, wordt nagekeken wat de mate van overschrijding van de kritische drempelwaarde voor stikstof betreft in de speciale beschermingszone daar betreft om te kijken of zich daar in de huidige toestand reeds knelpunten manifesteren.

De kritische depositiewaarde (KDW) is de hoeveelheid stikstofdepositie (kilogram stikstof per hectare per jaar) voor een bepaald ecosysteem waaronder er op lange termijn, volgens de huidige wetenschappelijke kennis, geen betekenisvolle verandering in de biodiversiteit optreedt.

De groene gebieden zijn de habitats waarbij de KDW (momenteel) niet in overschrijding zijn. Bij de delen van het habitatrictlijngebied die geen inkleuring kregen, zijn de habitats niet gevoelig voor eutrofiëring via de lucht.



Figuur 35: Overschrijdingskaart eutrofiëring

In de nabije omgeving van het plangebied zijn reeds overschrijdingen van de kritische drempelwaarde aanwezig.

3.1.2 Landschap

Landschapstype	<p><i>Plangebied Hulshout-Eindeken</i></p> <p>Het plangebied omvat de woonkern van Hulshout-Eindeken en de aanpalende woonlinten. Het betreft een woonomgevingen gekenmerkt door een eerder landelijk karakter, bebouwing met een kleinschalige korrel en over het algemeen lagere woondichtheden.</p> <p>De woonkern wordt voornamelijk omgeven door afwisselend agrarisch landschap doorsneden met enkele woonlinten. In het zuiden sluit de woonkern hier en daar aan op het valleigebied van de Grote Nete. In het noorden is er een aanpalend industriegebied en bevinden zich een aantal recreatiezones voor kampeerterreinen en een sportcampus.</p>
Landschapsatlas	<p>In de directe omgeving van het plangebied komen volgende relictzones voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> – ‘Vallei van de Grote Nete’ overlapt in het zuiden gedeeltelijk met het plangebied – ‘Open akkergebied Bernum – Buggeneinde – Locht’ grenst in het oosten aan het plangebied – ‘Bos- en akkercomplex Hulshout – Westerlo’ grenst in het noorden aan het plangebied <p>Verder zijn ook tal van lijnstructuren in de omgeving aangeduid als lijnrelict. Het lijnrelict ‘oude spoorweg Herentals-Aarschot’ loopt door de woonkern.</p> <p>Binnen het plangebied of in de directe omgeving komen ook een aantal puntrelicten voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Kerk van Hulshout (binnen het plangebied) – Kapel van klein Brustem (ten zuiden van het plangebied) – Kaasstrooimolen (ten noordwesten van het plangebied) – Mijlpaal Het Torreke (ten zuiden van het plangebied) – Hoeve ‘Bergske (ten zuiden van het plangebied) – Dok naast de Oude Spoorweg (ten zuiden van het projectgebied)

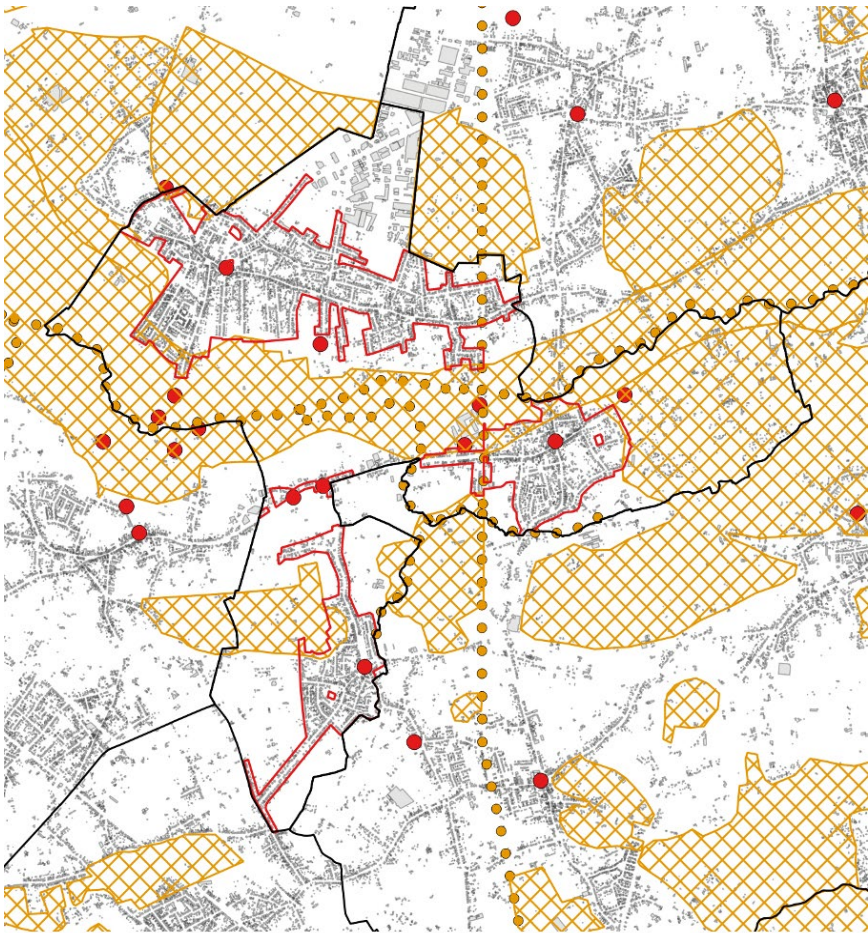
Provinciale landschapskaart

Op de provinciale landschapskaart (is de historische kern van Hulshout aangeduid als 'historische woonkern'. De kerk en de kapel zijn aangeduid als bouwkundig erfgoed. Het plangebied wordt in het oosten doorkruist door een verlaten spoorwegbedding.

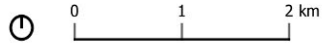
In de omgeving van het plangebied tekenen zich verder vooral volgende structuren af:

- Plaggenbodems rond en in de woonkern van Hulshout-Eindeken
- Bossen, valleien en historisch grasland ter hoogte van de vallei van de Grote Nete
- Industriegebied ten noorden van Hulshout

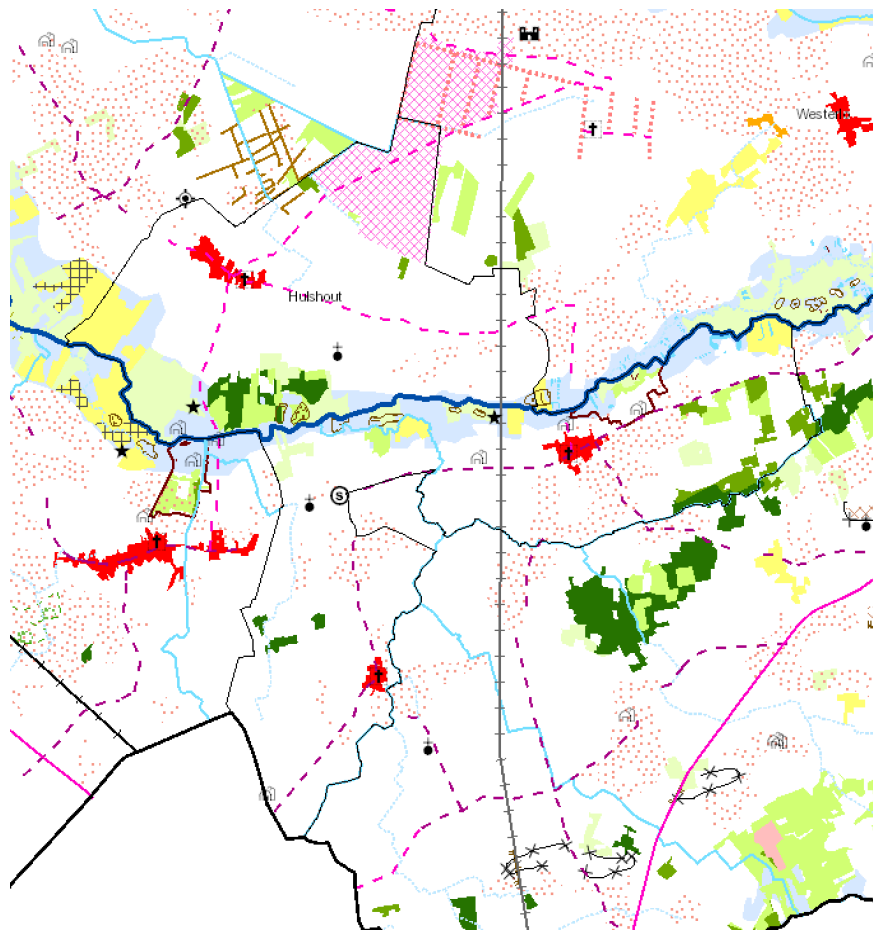
Figuur 36: Landschapsatlas



- ⊠ relictzone -indicatief
- lijnrelicten - indicatief
- puntrelicten - indicatief



Figuur 37: Provinciale landschapskaart



3.1.4 Beschrijving plangebied

Afbakening van het onderzoeksgebied.

Het onderzoeksgebied van het RUP bestaat uit al de woongebieden in brede zin op het gewestplan, inclusief de woonuitbreidingsgebieden. Bij de beschrijving van het onderzoeksgebied wordt ook de directe omgeving van het onderzoeksgebied betrokken.

Het finale plangebied kan afwijken van het onderzoeksgebied. In het onderzoeksgebied wordt het gehele woonuitbreidingsgebied opgenomen. Het is mogelijk dat enkel de delen van het woonuitbreidingsgebied die in het RUP worden herbestemd naar wonen worden weerhouden in het uiteindelijke plangebied.

Typering van de woonkern

De verschillende beleidsvisies en ruimtelijke data dragen bij aan de typering van de dorpskern.

De functie van de woonkern volgens beleidsplannen

Volgens het Provinciaal ruimtelijk structuurplan is Hulshout een hoofddorp type I. Westmeerbeek en Houtvenne zijn getypeerd als woonkern. De differentiatie tussen deze kernen werd in het Beleidsplan Ruimte Antwerpen losgelaten. In het provinciaal beleidsplan Ruimte wordt de kern getypeerd als woonkern, net zoals de overige twee dealkernen.

De knooppuntwaarde van de woonkern

Hulshout scoort volgens 'Ontwikkelingskansen op basis van knooppuntwaarde en voorzieningen, toestand 2019' beperkt, net zoals Westmeerbeek. Enkel Houtvenne scoort matig tot goed. Deze benadering is eenzijdig.

Ruimtekompas

Hulshout scoort qua gebruiksintensiteit en Ruimtelijke context het beste van de drie woonkernen op alle drie de parameters (inwoners, tewerkstelling en bezoekers).

Ook qua plaatswaarde scoort Hulshout hoger dan de twee andere woonkernen. Houtvenne scoort wel beter dan Hulshout voor water betreft de lokale voorzieningen.

Op vlak van knooppuntwaarde scoort Hulshout het minst goed. Dit komt onder meer door de invloedssfeer van een treinstation op Houtvenne en de betere fietsbereikbaarheid van Westmeerbeek.



Figuur 38: Ruimtekompas Hulshout (bron provincie Antwerpen)

Wonen

Ontstaan

De bestaande ruimtelijke structuur van Hulshout wordt gekenmerkt door een opvallende vallei-rugstructuur met een oost – west oriëntatie. De kern Hulshout vormt de hoofdkern binnen de gemeente. De dorpskern van Hulshout is een langgerekte bebouwingsstrip op de hoger gelegen gronden ten noorden van de Grote Netevallei. Deze bebouwingsstrip strekt zich uit van de grens met Heist-op-den-Berg tot Westerlo. Aan deze gemeentegrenzen gaat de woonzone van de dorpskern Hulshout respectievelijk over in de landelijke woonzones van Bruggeneinde in het westen en Hoog Heultje in het oosten.

Gebouwtypologie

Aaneengesloten bebouwing komt er voor in de omgeving van de kerk en het gemeentehuis. De woonwijk in het zuidwesten met zijn overwegend gekoppelde bebouwing kent samen met het dorpscentrum de grootste dichtheid. Verder komt er hier en daar gekoppelde bebouwing voor langs de Grote Baan. Het overige gedeelte van de uitgestrekte dorpskern Hulshout wordt gekenmerkt door overwegend open bebouwing met een lage dichtheid.



Figuur 39: Bestaande gebouwtypologie - woonkern Hulshout

Woontypologie

In het algemeen kent de gemeente een sterke groei van meergezinswoningen. In het centrum van de kern komen grotere meergezinswoningen voor die qua schaal afwijken van de oorspronkelijke bebouwing en de vrij dorpse schaal van de kern doorbreken. De vrijstaande grondgebonden woning blijft dominant.

Andere vormen van wonen of stapelen, vb. cohousing, komen nog niet voor binnen de woonkern.

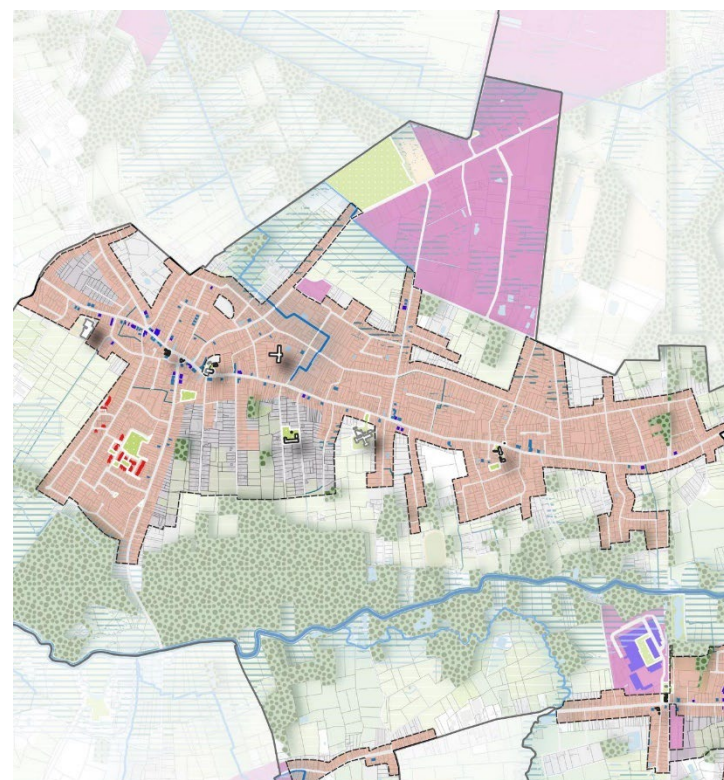
In het binnengebied 'Schietboompleinstraat – Kapelaniestraat – Hooistraat- Grote Baan' bevindt zich het woonzorgcomplex De Hoef – Orpea.

Woonuitbreidingsgebied

In het zuiden van de kern, net ten oosten van de Booischotseweg, bevindt zich een groot woonuitbreidingsgebied dat reeds op verschillende plaatsen is aangesneden. Dit onafgewerkte gebied wordt in het zuiden begrensd door de Herenbossen in de Netevallei. In het noordwesten van de woonkern bevindt zich een beperkt woonuitbreidingsgebied in het bouwblok 'Kleine Molenstraat – Molenstraat- Brouwerijstraat – Grote Baan'.

Sociaal wonen

In Hulshout bevinden zich 95 sociale huurwoningen en 3 sociale koopwoningen⁴. Deze bevinden zich in het zuidwesten van de gemeente. Naar concrete aantallen toe is er een vrij evenwichtige verspreiding tussen de verschillende woonkernen, maar in verhouding tot het aantal huishoudens is er in de deelgemeente Hulshout een laag aandeel sociale huurwoningen.



Woontypologie

- tweegezinswoningen of wonen boven handelspand
- meergezinswoning met 3 tot 6 WE
- meergezinswoning met > 6 WE
- sociale huurwoningen

0 200 400 m

Figuur 40: Bestaande woontypologie - woonkern Hulshout

⁴ Bron: Visie Sociaal wonen (2021)

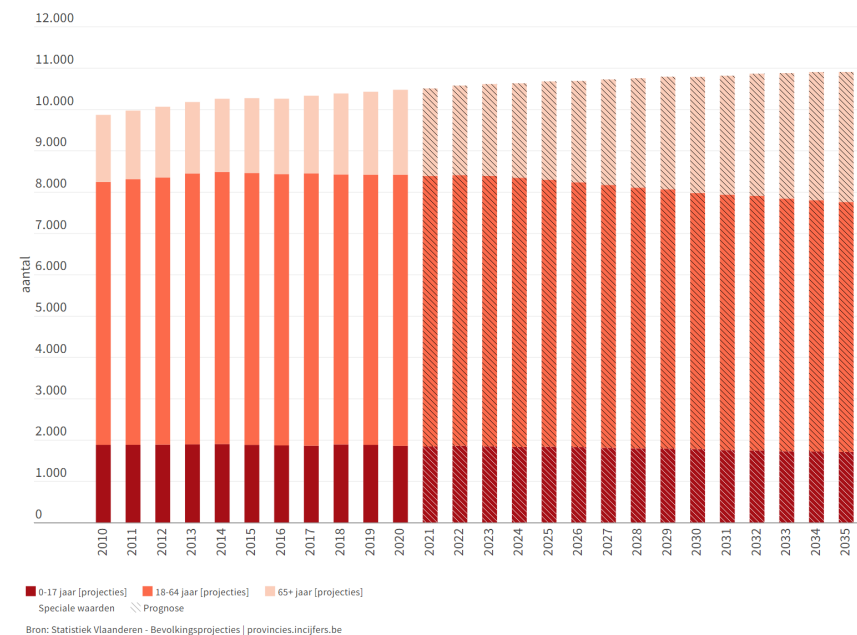
Bevolking

Groei inwonersaantal

Volgens de bevolkingsprognose van Statistiek Vlaanderen wordt ingeschat dat de bevolking in Hulshout zou evolueren van 10 471 in 2020 tot 10 903 in 2035. Dit is een stijging van ca. 4,1% op 16 jaar tijd. In absolute cijfers betekent dit een zeer beperkte groei van 432 personen. Deze prognose maakt een inschatting van de toekomstige bevolking in een gemeente op basis van trends in het verleden en de verwachte evolutie daarvan.

Evolutie demografische samenstelling - vergrijzing

Indien we een blik werpen op de historische evolutie van de demografische samenstelling, zien we dat er vooral een sterke groei is geweest bij de 65-plussers. Dit is een tendens die zich volgens de prognose van Statistiek Vlaanderen ook duidelijk zal doorzetten in Hulshout. Er is een duidelijke vergrijzingsdruk. Volgens de prognose is er een duidelijke dalende trend te zien bij de beroepsactieve bevolking. Terwijl het aantal jongeren stabiel blijft.



Figuur 41: Bevolking naar leeftijd – historisch overzicht en vooruitzichten tot 2035
(bron: Rijksregister I provincie.incijfers.be)

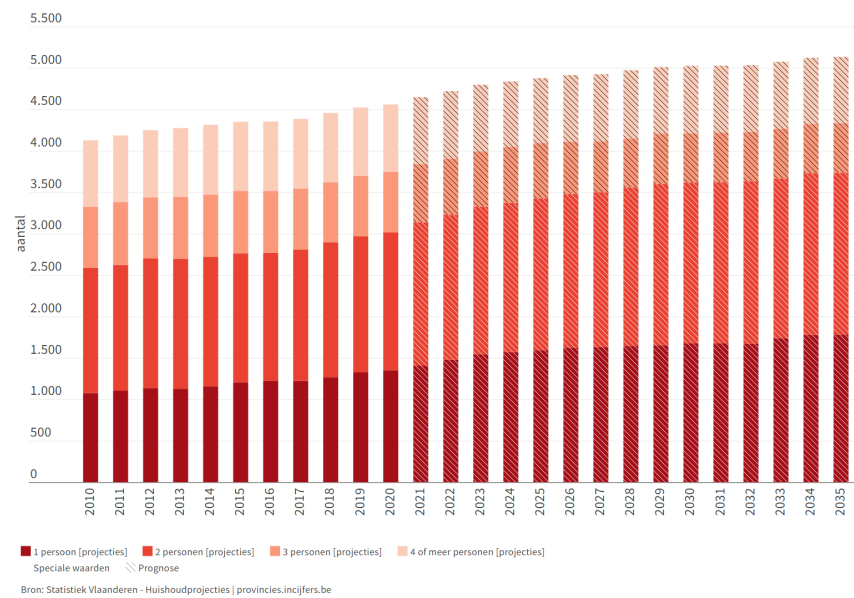
Huishoudens

Groei aantal huishoudens

Volgens de huishoudensprognose van Statistiek Vlaanderen zou het aantal huishoudens tussen 2020 en 2035 groeien van 4560 tot 5.134. Dit is een toename van in totaal 574 huishoudens.

Evolutie samenstelling huishoudens

In het voorgaande is al naar voor gekomen dat er een groot aandeel van huishoudens met 1 of 2 personen is. Er wordt naar de toekomst vooral ook een verdere groei verwacht in deze 1- en 2-persoonshuishoudens. Het aantal huishoudens met 4 of meer personen blijft in aantal relatief stabiel terwijl het aantal huishoudens bestaande uit drie personen sterk afneemt. Dit verklaart de grotere groei in huishoudens, dan in inwoners.



Figuur 42: Aantal huishoudens – historisch overzicht en vooruitzichten tot 2035

(bron: Rijksregister | provincie.incijfers.be)

Handel, voorzieningen en tewerkstelling

De kern Hulshout is binnen de gemeente qua voorzieningen en centrumfuncties het beste uitgerust. Het merendeel van deze functies is vrij centraal gelegen in de kern rond de kerk van Hulshout aan de kruispunten van de Grote Baan - Kerkstraat en de Boischotseweg en langsheen de Grote Baan. Aan de westelijke rand van de woonkern bevindt zich, langsheen de Grote Baan, een grootwarenhuis 'Okay'.

In de woonkern zijn 29 handelspanden aanwezig met een totale winkelvloeroppervlakte van 2592 m².

- 7 diensten
- 6 leegstand
- 5 horeca
- periodieke goederen
- 5 dagelijkse goederen
- 1 uitzonderlijke goederen
- 1 transport en brandstoffen⁵

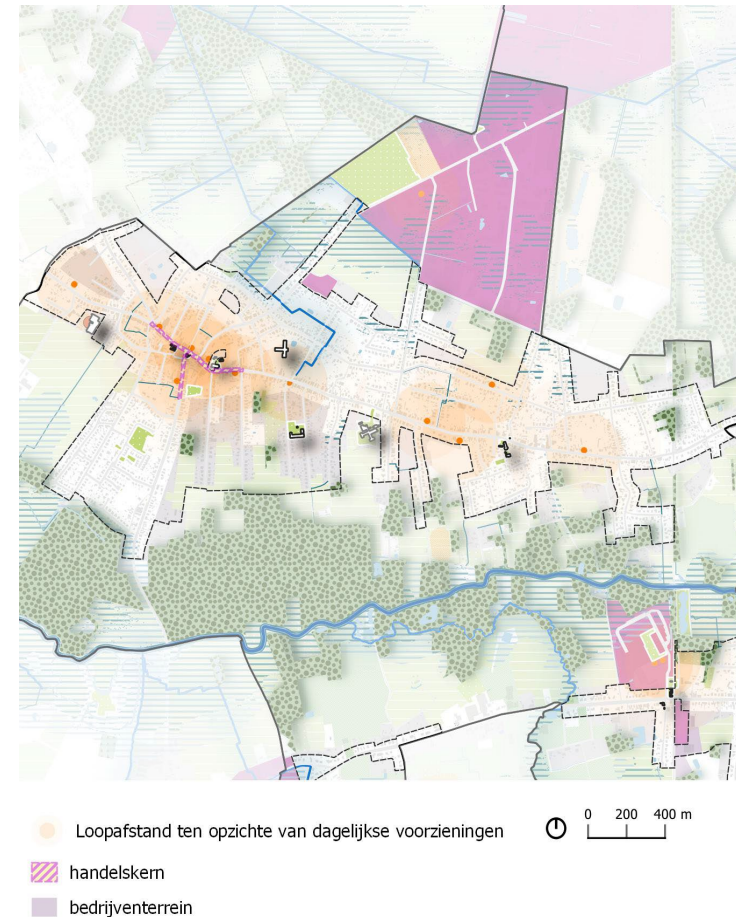
In de omgeving van de kerk situeert zich ook de bibliotheek en een kleuterschool. De gemeentelijke basisschool bevinden zich meer naar het oosten van de woonkern ten zuiden van de Grote Baan - Vloeikensstraat. Het gemeentehuis situeert zich ten oosten van de kern Hulshout, langsheen de Grote Baan ter hoogte van het WZC Ter Nete. Ook ter hoogte van de Professor Dr. Vital Celenplein bevindt zich een deel van de gemeentelijke administratie.

In de detailhandel studie van de provincie wordt gesteld dat de kern goed voorzien is met een sterk lokaal verzorgingsgebied. De invulling van de leegstand heeft prioriteit. Daarnaast is het behoud en versterken van de basisvoorzieningen van belang.

In het noorden van de dorpskern langs de Kerkstraat bevindt zich een kleine KMO-zone. Aansluitend op de lintbebouwing langs de Kerkstraat in het uiterste noorden van de gemeente bevindt zich het grootschalige 'Industriepark' met gemengd lokaal-regionaal profiel dat verderloopt op het grondgebied van Westerlo.

De omgeving van het plangebied kent in belangrijke mate een agrarisch gebruik. Het grondgebruik bestaat voornamelijk uit graslanden, maïsteelt, granen en voedergewassen. Ook binnen het plangebied zijn er nog enkele gronden met een landbouwfunctie. Het gaat veelal om kleine percelen buiten het centrumgebied.

⁵ Bron: Webinar voor ondernemers: Een heldere kijk op de detailhandel in Hulshout d.d. 30/11/2021.



Figuur 43: Situering van handel en voorzieningen in de woonkern van Hulshout

Ontspanning en recreatie

Fiets- en wandelnetwerk

In het noorden van de woonkern, parallel met de Grote Baan, loopt het fietsknooppuntennetwerk over de Peerdekerkhofstraat en de Heibaan. In noord zuidelijke richting loopt het netwerk over de voormalige spoorweg.

Het wandelknooppuntennetwerk loopt op verschillende plaatsen door de kern van Hulshout. Er is geen netwerk terug te vinden in het Eindeken.

Groen

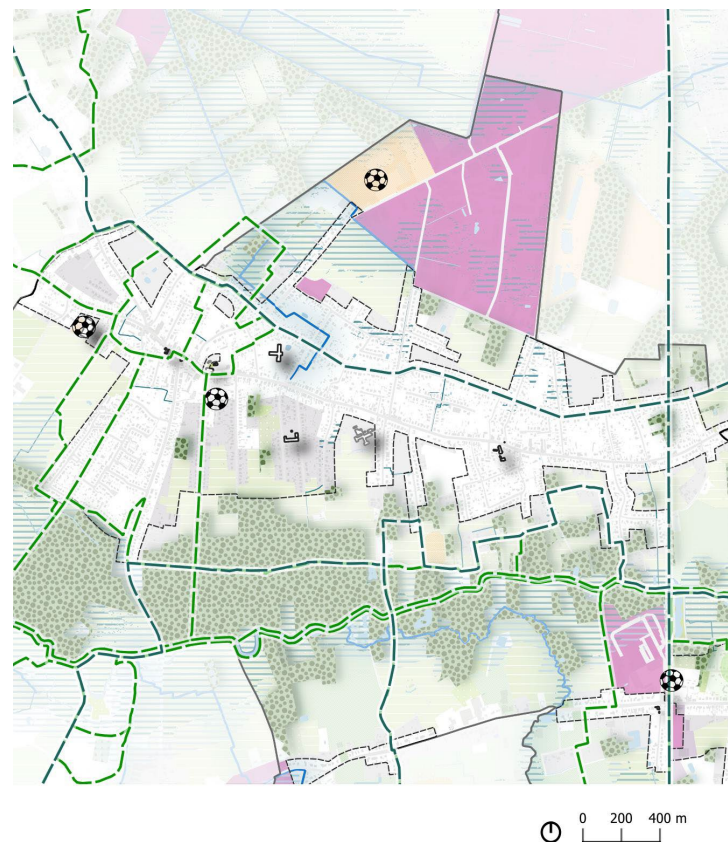
Ten zuiden van de woonkern bevindt zich de groenzone 'Herenbossen' in de Nevallei. Binnen de woonkern is het aanbod aan toegankelijk groen beperkt tot groen aan gebouwen.

Recreatieve terreinen

Ten noorden van de woonkern bevindt zich, aansluitend op de zone voor bedrijvigheid, de sportzone Joris Verhaegen met o.a. het gemeentelijk zwembad, tennisclub, wielerpiste, atletiekpiste. In het zuidwesten van de woonkern bevindt zich het sportterrein 'TC De Raket', gericht op tennis.

De Chiro bevindt zich in een zijstraat van de Booischotseweg. De terreinen sluiten aan op deze van de Kleuterschool de Toverdoos.

Ten noorden van de woonkern Hulshout bevinden zich in de aangrenzende gemeente Westerlo een aantal kampeerterreinen.



Figuur 44: Ontspanning en recreatie – woonkern Hulshout

Mobiliteit

Verkeersstructuur

De as Grote Baan – Kerkstraat – Industriepark vormt een lokale weg type 1. Deze zorgt voor de verbinding tussen Hulshout en Westerlo in oostelijke richting en met Heist-op-den-Berg in westelijke richting. Dit is ook de voorkeursroute voor het vrachtverkeer doorheen de woonkern en dus niet via het verlengde van de Grote Baan richting Eindeken.⁶

Molenstaat en Booischotseweg zijn lokale wegen type 2. De overige wegen zijn lokale wegen type 3.

Parkeren

In de directe nabijheid van de openbare gebouwen en ter hoogte van het rusthuis bevinden zich parkeerhavens. Langsheen de Grote Baan bevinden zich langspaarkeerplaatsen. In de woonstraten kan er geparkeerd worden op de weg.

Openbaar vervoer

In oost westelijke richting doorkruist buslijn 510 (Mechelen- Heist-op-den-Berg Westerlo, Geel) de woonkern. De overige lijnen hebben een beperkte bediening: 220 (Aarschot – Ramsel – Westmeerbeek – Hulshout - Wiekevorst), 515 (Herselt, Booischot, Hulshout, Heist-op-den-Berg), 514 (Hulshout, Booischot, Westmeerbeek – Houttje, Westerlo).

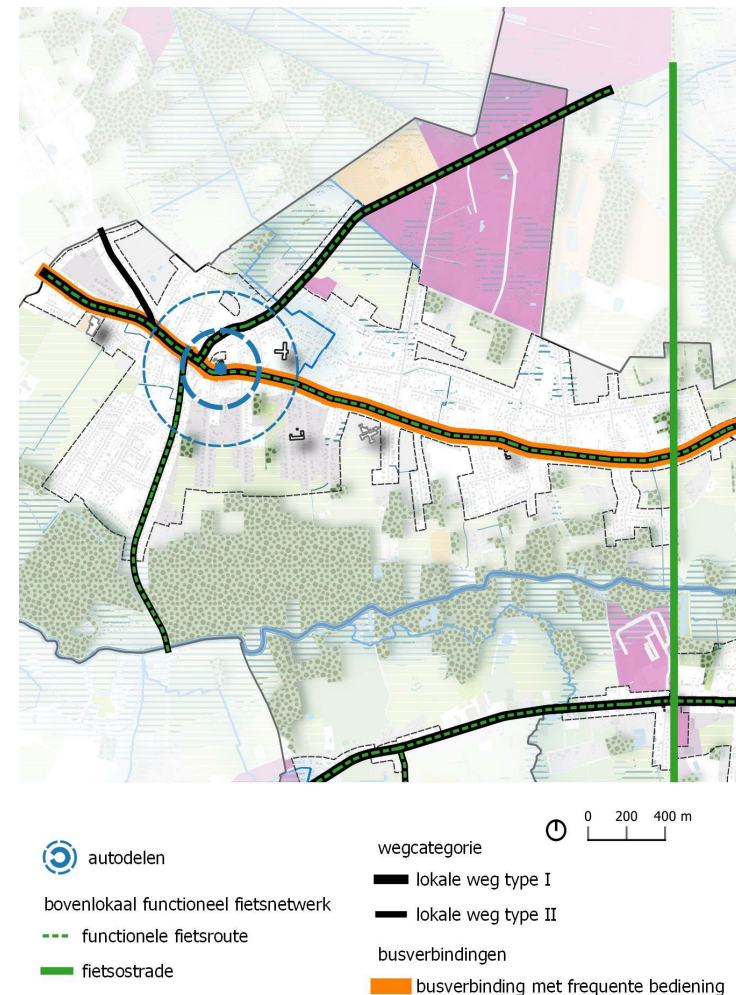
Collectief vervoer

In de Unieke verantwoordingsnota van de vervoerregio Kempen (2021) wordt Hulshout Dorp weerhouden als Hoppinpunt. Dit hoppinpunt sluit aan op kernnetlijn C en fungeert vooral als opstaphalte. De bestaande deelwageng wordt gekoppeld aan het hoppinpunt.

Fiets- en wandelnetwerk

De voormalige spoorwegverbinding Herentals – Aarschot is een conforme fietsostrade (F106). De Booischotseweg, Kerkstraat en de Grote Baan zijn niet-conforme functionele fietsverbindingen.

De aanwezige trage verbindingen op lokaal niveau vormen geen consistent en goed uitgebouwd netwerk.



Figuur 45: Mobiliteit – woonkern Hulshout

⁶ Bron: mobiliteitsplan Hulshout

4 Afwegingselementen en randvoorwaarden

In onderstaand overzicht worden de afwegingselementen en randvoorwaarden beschreven die van toepassing zijn voor dit RUP. Dit gaat om o.a. de maatregelen en aanbevelingen uit de screening op de milieueffecten (zie DEEL 2), maar ook andere relevante randvoorwaarden.

4.1 Conclusie effectbeoordeling

De effectbeoordeling uitgevoerd in het kader van het RUP (zie DEEL 2), houdt rekening met volgende elementen die meegenomen worden bij de verdere doorvertaling van de ruimtelijke visie naar het verordenend instrumentarium:

- Bij nieuwe ontwikkelingen binnen het RUP dient de watergevoeligheid van het gebied steeds als beoordelingspunt mee in rekening worden gebracht bij verguningsaanvragen. Indien de locatie toch bebouwing toelaat, dient er overstromingsveilig te worden gebouwd: de vloerplas van de woningen dient te worden verhoogd, maar op de omliggende delen (tuin), dient het oorspronkelijk maaiveld maximaal behouden blijven om zo de ruimte voor water niet weg te nemen.
- Waar niet op de riolering verbonden met een RWZI kan worden aangesloten, dient voorzien te worden in een individuele waterzuivering
- In de randwijken wordt het open en groene karakter behouden. In het RUP worden garanties geboden om dit karakter te behouden (beperken meergezinswoning, opleggen randvoorwaarden.)
- Voorzien van mogelijkheden voor ‘strategische aanvragen’ in sommige gevallen, waardoor ook hedendaagse en innovatieve ruimtelijke ontwikkelingen kunnen gerealiseerd worden, passend in hun omgeving.
- In het RUP wordt het woongebied in de woonkern opgesplitst in verschillende woonomgevingen. In de woonomgevingen die het best bereikbaar zijn voor openbaar vervoer en op wandelafstand liggen van de centrumvoorzieningen (de handelskern), kunnen hogere dichtheden gerealiseerd worden. Verderaf gelegen gebieden en woonlinten zijn minder bereikbaar voor openbaar vervoer en daar wordt de auto-afhankelijkheid groter. Daar worden in het RUP lagere dichtheden voor woningbouw voorzien.
- Aanvragen die betrekking hebben op waardevolle gebouwen kunnen ingedeeld worden als strategische aanvragen.
- In functie van strategische aanvragen zijn bouwtypologieën en bouwhoogtes mogelijk die afwijken van de voorschriften van de zone waarin het project gelegen is. Er dient daarvoor echter, steeds per project een afweging van de inpasbaarheid te gebeuren.

- De bestemmings- en inrichtingsvoorschriften en de afbakeningen moeten afgestemd worden op de draagkracht van de woonkern én de nood aan bijkomend woonaanbod.

Volgende aanbevelingen kunnen wel worden meegegeven:

- Verhardingen maximaal beperken.
- Het voorzien van verhardingen zo maximaal mogelijk voorzien in waterdoorlatende verharding om de infiltratie ter plaatse naar de ondergrond zo groot mogelijk te houden.
- Ook op projectniveau dient er voldoende aandacht te zijn voor maatregelen die de modal shift kunnen faciliteren:
 - Voorzien van trage verbindingen voor het vergroten van de doorwaadbaarheid van de woongebieden
 - Voorzien van voldoende grote fietsstaplplaatsen waar fietsen op de meest bereikbare plek, op een veilige manier kunnen gestald worden, met aandacht ook voor buitenmaatse fietsen.
- Ook op projectniveau dient er te worden ingezet op:
 - Maximale vergroening van onbebouwde delen.
 - Aanwezigheid van open water binnen projecten
 - Noodzakelijke verhardingen zo maximaal mogelijk voorzien in waterdoorlatende verharding om de infiltratie ter plaatse naar de ondergrond zo groot mogelijk te houden.

Rekening houden met voorgaande elementen, blijkt uit het effectenonderzoek dat het voorgenomen plan geen aanzienlijke milieueffecten zal hebben. Voor het RUP woonomgevingen moet dus geen plan-MER worden gemaakt.

4.2 Watertoets

Op basis van de getoetste elementen kan een gunstige beoordeling gebeuren met betrekking tot de watertoets op planniveau:

- De planinhoud lijkt geen aanleiding te geven tot een significant nadelig of schadelijk effect op het watersysteem.
- Op basis van de voorziene reguliere maatregelen en randvoorwaarden lijkt met andere woorden geconcludeerd te kunnen worden dat het plan verenigbaar is met de doelstellingen en beginselen van de gecoördineerde decreten betreffende het integraal waterbeleid (waterwetboek).
- De doelstellingen zoals bedoeld in artikel 1.2.2 van het waterwetboek werden in acht genomen bij de opmaak van het plan. Daarbij werd uitgegaan van de relevante beginselen zoals geformuleerd in artikel 1.2.3.
- Volgende voorwaarden en maatregelen dienen te worden ingewerkt in de relevante artikels van de stedenbouwkundige voorschriften en/of het grafisch plan:
 - Bij nieuwe ontwikkelingen binnen het RUP dient de watergevoeligheid van het gebied steeds als beoordelingspunt mee in rekening worden gebracht bij vergunningsaanvragen. Indien de locatie toch bebouwing toelaat, dient er overstromingsveilig te worden gebouwd: de vloerplas van de woningen dient te worden verhoogd, maar op de omliggende delen (tuin), dient het oorspronkelijk maaiveld maximaal behouden blijven om zo de ruimte voor water niet weg te nemen.
 - Waar niet op de riolering verbonden met een RWZI kan worden aangesloten, dient voorzien te worden in een individuele waterzuivering

Volgende aanbeveling wordt meegegeven voor het RUP:

- Verhardingen maximaal beperken.
- Het voorzien van verhardingen zo maximaal mogelijk voorzien in waterdoorlatende verharding om de infiltratie ter plaatse naar de ondergrond zo groot mogelijk te houden.

Op basis van deze voorwaarden en maatregelen kan met andere woorden geconcludeerd worden dat het plan de doelstellingen en beginselen, vermeld in artikel 1.2.2, 1.2.3 en 1.2.4 van de gecoördineerde decreten betreffende het integraal waterbeleid (het waterwetboek), in acht heeft genomen.

5 Visie en ontwerp

5.1 Hoe omgaan met het RUP als planinstrument?

Doordachte inzet stedenbouwkundig instrumentarium

Zoals aangegeven in het voorgaande, vormt het woonomgevingsplan met richtlijnenhandboek dat de gemeente sinds 2018 hanteert (zie hoofdstuk 2.7.4 Woonomgevingsplan) de inhoudelijke basis voor het voorliggende RUP. De gemeente wenst vandaag de ruimtelijke beleidsvisie die vervat is in deze documenten bij te sturen en te verankeren in een verordenend kader.

Bij de vertaalslag naar het verordenende kader wordt er gewerkt met een combinatie van een RUP en een stedenbouwkundige verordening. Daarbij wordt elk instrument ingezet vanuit zijn specifieke mogelijkheden en sterktes, en regelt het die zaken waarvoor het meest geschikt is.

Methodologisch voorziet het RUP vooral in de gebouw- en woningtypologie afgestemd op een gebiedsgerichte bestemming.

In de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening zullen de meer generieke bepalingen uit het richtlijnenboek worden doorvertaald. Zo krijgen onder meer de bepalingen m.b.t. volgende thema's een plaats in de verordening: woonkwaliteit, parkeren, kwaliteitsvereisten meergezinswoningen, etc.

De verordening wordt gelijktijdig opgemaakt met dit RUP. Op deze manier kan een goede afstemming tussen beide instrumenten maximaal gegarandeerd worden.

Overdruk-RUP

Het voorliggende RUP heeft – net als het eerder opgemaakte woonomgevingsplan met richtlijnenhandboek – vooral tot doel om een kader te voorzien binnen de bestaande gebieden met een woonbestemming. De grenzen van het woongebied staan daarbij niet ter discussie. Om deze reden wordt ervoor gekozen om het RUP grotendeels⁷ op te maken in de vorm van een 'overdruk-RUP'. Daarbij wordt de grondbestemming van het gewestplan behouden, en wordt de zonering in verschillende woonomgevingen als een bijkomende laag met aanvullende voorschriften toegevoegd.

⁷ In het RUP worden er een beperkt aantal gebieden effectief herbestemd, meer bepaald de aangesneden delen van het woonuitbreidingsgebied (zie hoofdstuk 5.2.4). Voor de overige delen blijft de bestemming op het gewestplan als basisbestemming behouden.

Instrumentarium	Aspecten van ruimtelijke kwaliteit
RUP - Algemene voorschriften	- Opsomming van de criteria waarop een omgevingsvergunning wordt afgetoetst (o.a. buffering, parkeren, integratie in omliggend weefsel, architecturale kwaliteit, ...).
RUP – Specifieke voorschriften	<ul style="list-style-type: none"> – Bestemming en mogelijke (neven)functies met oppervlaktebeperkingen – Woontypologie, bouwtypologie⁸, woondichtheid – Groennorm bij nieuwe woonontwikkelingen – voldoende aaneengesloten buurtgroen – Gebiedsspecifieke criteria waarop een omgevingsvergunning wordt afgetoetst (zoals integratie in de onmiddellijke omgeving, beeldkwaliteit, ...).
Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening	<ul style="list-style-type: none"> – Hemelwaterverordening – Integraal waterbeheer en waterhuishouding – Waardevolle gebouwen – Woonkwaliteit (minimale oppervlakte, voldoende lichtinval, rolstoelaanpasbaarheid, minimale buitenruimte, collectieve buitenruimte, ...). – Parkeren (minimaal aantal parkeerplaatsen voor fietsen en auto's, afmetingen van stalplaatsen, toegang tot ondergrondse parkeerplaatsen, ...).⁹ – Verhardingen en bijgebouwen – Afvalberging
Beleidsmatig gewenste ontwikkeling en afsprakennota	- Doorvertaling van kwaliteitscriteria voor specifieke en reguliere projecten in een intern draaiboek of een beleidsmatig gewenste ontwikkeling
Opportuniteitsbeoordeling bij omgevingsvergunning.	<p>Conform criteria opgenomen in het RUP:</p> <ul style="list-style-type: none"> – integratie in het omliggende bebouwde weefsel – ontwikkeling van het binnengebied op lange termijn – waterneutraal ontwikkelen – parkeren – impact op mobiliteit en verkeersleefbaarheid – respect voor erfgoed en identiteit – beeldkwaliteit – ...

⁸ De gangbare profielen worden toelichtend opgenomen in het ruimtelijk uitvoeringsplan.

⁹ Aspecten rond duurzame mobiliteit, zoals deelwagens, elektrificatie, ... zitten in een transitie. In het verordenend deel worden kapstokken rond deze thema's voorzien. Deze kunnen aangevuld worden met gemeentelijke visies rond autodelen, een gemeentelijk laadpalenplan, ...

Gedifferentieerd beleid voor uiteenlopende woonomgevingen

Binnen het geheel van woongebieden zal een gedifferentieerd en gebiedsgericht ruimtelijk beleid worden gevoerd. Het is de bedoeling om toekomstige ontwikkelingen in het woonweefsel enerzijds af te stemmen op het plaatselijke karakter en de eigenheid van de omgeving waarin deze voorzien worden. Wonen in het dorpshart 'onder de kerktoren' is immers niet hetzelfde als wonen in een verkaveling aan de rand van een woonkern. Tegelijk is een gebiedsgerichte differentiatie ook nodig om te kunnen werken aan kwalitatieve kernversterking, waarbij ernaar gestreefd wordt om te komen tot compacte, attractieve en leefbare dorpskernen. In dit kader is het van belang om naar de toekomst vooral te verdichten op de plekken die hiertoe het meest geschikt zijn, meer bepaald op plaatsen kort bij de voornaamste voorzieningen in de kern.

Om deze ambitie te kunnen realiseren, wordt het woonweefsel in het RUP opgedeeld in een aantal 'woonomgevingen'. Elke woonomgeving kan beschouwd worden als een deelruimte binnen het woonweefsel met een zekere samenhang op vlak van aspecten zoals straatbeeld, dominante bebouwingswijze, morfologie, specifieke ligging binnen het weefsel, etc. In het RUP zullen er voor elke woonomgeving ontwikkelingsperspectieven op maat worden uitgewerkt.

Inzake het aantal woonomgevingen is het uitgangspunt om in het RUP te streven naar een goed evenwicht om enerzijds de gewenste gebiedsgerichte differentiatie te kunnen realiseren en anderzijds niet af te glijden naar al te gedetailleerde en/of complexe plannen en voorschriften.

Methodiek voor de afbakening van de woonomgevingen

De afbakening van de woonomgevingen gebeurt in eerste instantie op basis van de aanwezige woningtypologieën en functies. Het karakter van een welbepaalde woonomgeving wordt immers in belangrijke mate bepaald door de wijze waarop er gebouwd is en door de functies die er voorkomen.

Daarnaast kunnen ook andere factoren zoals de specifieke ligging binnen de nederzittingsstructuur, het straatbeeld, de omgeving, het karakter van het openbaar domein of de historische achtergrond ervoor zorgen dat een deel van het woonweefsel als een ruimtelijk samenhangende woonomgeving wordt beschouwd.

Tot slot is uiteraard ook de gewenste ruimtelijke structuur een sturende factor voor de indeling en afbakening van de woonomgevingen. Het is niet de bedoeling om het plan volledig te gaan afstemmen op de bestaande structuur van de kern, en de

huidige situatie bij wijze van spreken te betonnen. Er moeten ook keuzes gemaakt worden over waar verdichting gestimuleerd wordt en waar dit beter afgeremd wordt. Ook dit speelt vanzelfsprekend een rol in de uiteindelijke indeling in woonomgevingen.

De afbakening van de woonomgevingen gebeurt op perceelsniveau. Bij het uitzetten van de precieze grenslijnen worden een aantal uitgangspunten en principes gehanteerd:

- Zoals aangegeven in het voorgaande vormt de bebouwingswijze een belangrijke parameter voor de afbakening van de woonomgevingen. Dit is de primaire leidraad bij het uitzetten van de precieze grenslijnen van de verschillende zones. Bij de opdeling in woonomgevingen wordt een onderscheid gemaakt tussen:
 - gebieden waar meer gesloten vormen van bebouwing voorkomen of gewenst zijn (i.e. de centra van de woonkernen);
 - gebieden waar hoofdzakelijk een combinatie van gekoppelde, halfopen en open bebouwing voorkomt of gewenst is;
 - gebieden waar open bebouwing het meest voorkomt (veelal de meer perifeer gelegen delen van het woonweefsel).
- Bij de afweging op basis van bebouwingswijze wordt er per straatsegment met een herkenbaar begin- en eindpunt nagegaan welke bebouwingstypologie het meest voorkomt. Het begin- of eindpunt van een straatsegment kan bestaan uit diverse elementen. In veel gevallen zal dit een kruispunt zijn, maar ook andere zaken kunnen het begin- of eindpunt van een segment markeren, zoals: een wijziging in het openbaar domein (bijv. verbreding van de rooilijnbreedte, overgang van aanliggende naar vrijliggende fietspaden, start van laanbeplanting, etc.), een specifieke site (bijv. schoolsite, begraafplaats, etc.), een duidelijke shift of breuklijn in het bebouwingsspatroon, ...
- In principe worden beide zijden van een straatsegment in eenzelfde zone opgenomen. Enkel als er een zeer duidelijk verschil is tussen de twee zijden van een straatsegment (bijv. qua bebouwingstypologie of qua functie), kan het voorkomen dat de ene zijde van een straat in een andere zone wordt opgenomen dan de overzijde van de straat.
- Binnengebieden of andere sites met ontwikkelingspotentieel worden geïntegreerd in de zone waar ze ruimtelijk en beleidsmatig het best bij aansluiten. Dit geldt evenzeer voor omvangrijke sites met een ander invulling dan wonen (bijv. schoolsite, site supermarkt, zorgsite, etc.).
- Er wordt gestreefd naar de afbakening van aaneengesloten en samenhangende gehelen. Dit geldt in het bijzonder voor de afbakening van de centrumgebieden waar men vooral op verdichting zal willen inzetten om tot compacte kernen te kunnen komen. Dit betekent onder meer dat losse en/of meer perifeer gelegen

delen met gesloten bebouwing als dominante bebouwingstypologie, niet mee opgenomen worden in het centrumgebied.

- Hoewel de afbakening van de woonomgevingen veelal zal leiden tot compacte gehelen die ruimtelijk sterk samenhangen, zullen er in bepaalde gevallen toch ook lineaire uitlopers zijn (bijv. delen langs invalswegen). In deze uitlopers is het de bedoeling om uitsluitend het gedeelte aan straatzijde mee te betrekken in de zone.

Bij zeer diepe percelen houdt dit in dat de achterliggende delen van diepe tuinen niet mee geïntegreerd worden binnen een zone. De diepte van de zone wordt afgestemd op de diepte van een perceel met aanvaardbare diepte in de straat.

Omgekeerd wordt bij zeer ondiepe percelen ervoor geopteerd om delen van de aangrenzende achtergelegen percelen mee in de zone op te nemen.¹⁰ Ook hier wordt de diepte van een omliggend en/of nabijgelegen perceel in de straat als referentiediepte genomen. Enkel bij hoekpercelen wordt soms een beperktere diepte gehanteerd.

Gedifferentieerd kader afhankelijk van het type project

Door de woonkernen op te delen in verschillende woonomgevingen is het mogelijk om een gebiedsgericht beoordelingskader aan te reiken met ontwikkelingsperspectieven en bijhorende voorschriften op maat.

De stedenbouwkundige voorschriften worden echter niet enkel gebiedsgericht gedifferentieerd. Binnen elke woonomgeving zelf zal het beoordelingskader eveneens variëren, afhankelijk van het voorwerp van de aanvraag. Zo zullen er verschillende bepalingen gelden voor 'reguliere' aanvragen en voor 'strategische' aanvragen:

- Reguliere aanvragen hebben meestal betrekking op eerder courante ingrepen en handelingen in het bestaande woonweefsel (bijv. aanvragen m.b.t. het (ver)bouwen van een eengezinswoning, meergezinswoning, winkeltje, etc.). Hoewel de ruimtelijke impact of invloed van deze ingrepen vanuit stedenbouwkundige oogpunt vaak eerder beperkt is, is het wel meestal van belang dat ze de logica volgen van het stedenbouwkundige geheel waarvan ze deel uitmaken. Ze vormen immers de bouwstenen van het bestaande woonweefsel. Om deze reden wordt er in het RUP voor gekozen om voor deze ingrepen de bebouwingsmogelijkheden eenduidig vast te leggen in een aantal heldere basisregels. Deze moeten – samen met de bepalingen in de verordening – een goede inpassing in het bestaande weefsel waarborgen.
- Strategische aanvragen handelen in tegenstelling tot de reguliere aanvragen over minder courante en vaak ook meer omvangrijke ontwikkelingen (bijv. een inbreidingsproject, groepswoningbouwproject, etc.). Zoals gesteld wordt voor dit

type van projecten een apart beoordelingskader uitgeschreven in de stedenbouwkundige voorschriften. Dit kader is flexibeler dan dat voor de 'reguliere' aanvragen. Het is de bedoeling om via deze weg ook kwaliteitsvolle ontwikkelingen binnen de kern mogelijk te maken die misschien niet passen binnen het eerder stringente kader voor de 'reguliere' aanvragen. De aard en/of de omvang van de projecten bieden vaak kansen om tot hedendaagse en ook innovatieve ruimtelijke ontwikkelingen te komen.

Door een onderscheid te introduceren tussen de 'reguliere' en 'strategische' aanvragen, kan men in het woonweefsel van de kernen sterk sturen waar nodig (i.e. in het bestaande kernweefsel dat reeds een duidelijk stedenbouwkundig stramien kent) en voldoende flexibiliteit bieden waar mogelijk (bijv. nieuw te ontwikkelen projectgebieden, etc.).

Toepassingsgebied 'strategische aanvragen'

Om het hiervoor beschreven principe te kunnen toepassen, is het van belang om duidelijk af te lijnen welke projecten als 'reguliere' of als 'strategische' aanvraag worden beschouwd.

In het woonomgevingsplan worden volgende projectaanvragen beschouwd als een 'specifieke aanvraag':

- aanvragen waarbij nieuw openbaar domein en/of een erfdienstbaarheid van openbaar nut wordt gecreëerd
- aanvragen waarin gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen en/of recreatieve voorzieningen de hoofdfunctie vormen
- aanvragen die betrekking hebben op 'waardevolle gebouwen'

Het bestaande toepassingsgebied voor de 'strategische' aanvragen wordt in de loop van het planproces nog verder verfijnd. Het is ook mogelijk dat het toepassingsgebied per woonomgeving verschillend is.

In het huidige toepassingsgebied voor strategische projecten wordt geen antwoord geboden op de maatschappelijke tendens van cohousing. Ook ontbreekt een kader voor strategische locaties, zoals beeldbepalende hoeken, waarvoor de reguliere stedenbouwkundige voorschriften geen pasklaar antwoord bieden.

¹⁰ Dit wordt wel enkel gedaan indien de achterliggende percelen rug aan rug liggen met de ondiepe percelen.

5.2 Ruimtelijke visie

5.2.1 Gebaseerd op woonomgevingen

De gemeente Hulshout beschikt sinds 3 september 2018 over een woonomgevingsplan met bijhorend richtlijnenhandboek. De gemeente heeft ervoor gekozen om in het kader van hun kernenbeleid een woonomgevingsplan als instrument in te zetten. Het woonomgevingsplan is een beleidsdocument waarin voor de kernen een 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' wordt vastgelegd.

Het woonomgevingsplan met richtlijnenhandboek vormt in belangrijke mate de inhoudelijke basis voor het voorliggende RUP, alsook voor de stedenbouwkundige verordening die parallel wordt opgemaakt. Het plan wordt bijgestuurd vanuit nieuwe inzichten en beleidsplannen waaronder:

- Actieplan lokale economie
- Klimaatplan
- Decreet betreffende de basisbereikbaarheid
- ...

Zo blijven de zones en de algemene principes per zone behouden, zoals reeds uitvoerig beschreven in hoofdstuk 2.7.4 'Woonomgevingsplan'. Echter kunnen de afbakeningen van de zone worden bijgestuurd op basis van de nieuwe verworven inzichten en beleidsplannen:

- centrumgebied
- woonwijken
- randwijken
- woonlinten en landelijke woonentiteiten

Volgende in het woonomgevingsplan voorziene overdrukken blijven weerhouden:

- Specifieke woonzone: Deze woonzone is tot stand gekomen als een sociale woonwijk en heeft hierdoor een andere en meer dense woontypologie. Echter is deze locatie niet kernversterkend, waardoor verdere verdichting hier eerder niet wenselijk is.
- Handelscentrum: Het handelscentrum werd in het woonomgevingsplan ingetekend op basis van het bestaande handelsapparaat en de inrichting van het openbaar domein. Na de inwerkingtreding van het woonomgevingsplan werd het openbaar domein herzien én werd naar aanleiding van het actieplan lokale economie de afbakening van de 'economische kern' bijgesteld in een beslissing van het college van burgemeester en schepenen in zitting van 18 juli 2022.

5.2.3 Bijsturing op basis van nieuwe inzichten met nadruk op kernversterkende logica

Afstemmen op de vereiste kwantiteit en draagkracht van de woonkern

Behoefte tot 2035 op basis van groeiprognose huishoudens

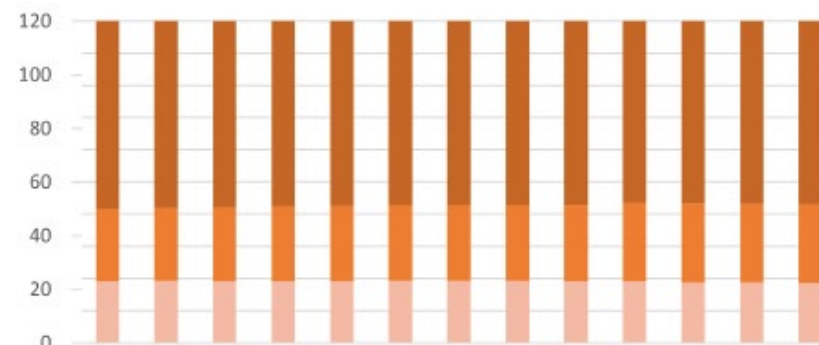
De bevolking in Hulshout zou evolueren van 10.471 in 2020 tot 10.903 in 2035, met een groei van het aantal huishoudens van 4.560 tot 5.134. Indien we de woonbehoefte relateren aan het aantal huishoudens, betekent dit dat er in Hulshout een woonbehoefte is van 574 bijkomende woonegelegenheden of 588 bijkomende woonegelegenheden inclusief frictieleegstand van 2,5 tot 2035.

Bovendien wordt verwacht dat de trend met betrekking tot de samenstelling van de huishoudens zich doorzet en dat de groei zich voornamelijk situeert bij de huishoudens met 1 of 2 personen. Hierdoor mag verwacht worden dat de woonbehoeften zich met name uit in de behoefte aan hierop aangepaste woningtypes.

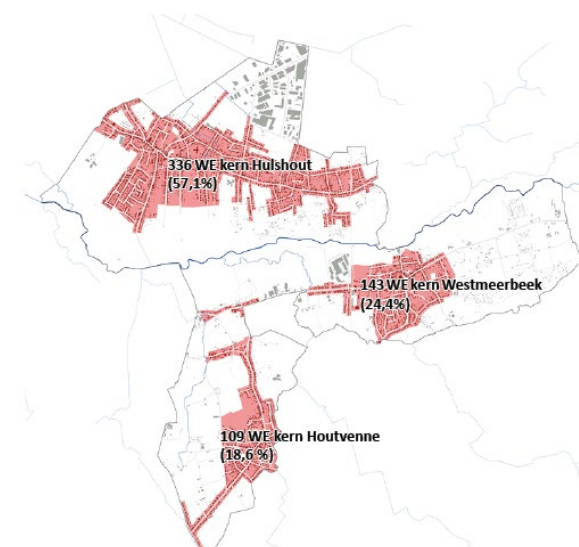
De bevolkingsgroei bevindt zich hoofdzakelijk in de categorie van ouderen en kleine huishoudens.

Indien deze 'verwachte groei' wordt verdeeld over de drie dealkernen naar analogie met de huidige verdeling van het aantal inwoners over de drie dealkernen dan betekent dit voor Hulshout een geschatte groei van 336 wooneenheden tegen 2035.

Een belangrijke kanttekening is dat deze prognose is gebaseerd op een BAU-scenario. De groei is uitsluitend een gevolg van migratie.



Figuur 46: Aandeel van het totaal aantal huishoudens per dealkern (Houtvenne – roze, Westmeerbeek – oranje, Hulshout bordeaux) (bron: provinciesincijfers.be)



Figuur 47: Ruimtelijke spreiding van de prognose van het aantal bijkomende gezinnen te Hulshout

Aanbod

In de studie kwantitatief wonen werd het aanbod – de kansen voor het huisvesten van bijkomende gezinnen – onderzocht. Zo werd het ontwikkelingspotentieel van:

- Strategische projecten (inbreidingsprojecten)
- Creëren van tweegezinswoningen
- Creëren van meergezinswoningen
- Invullen van onbebouwde percelen
- Verkavelingen gelegen in woonuitbreidingsgebied
- Leegstand.

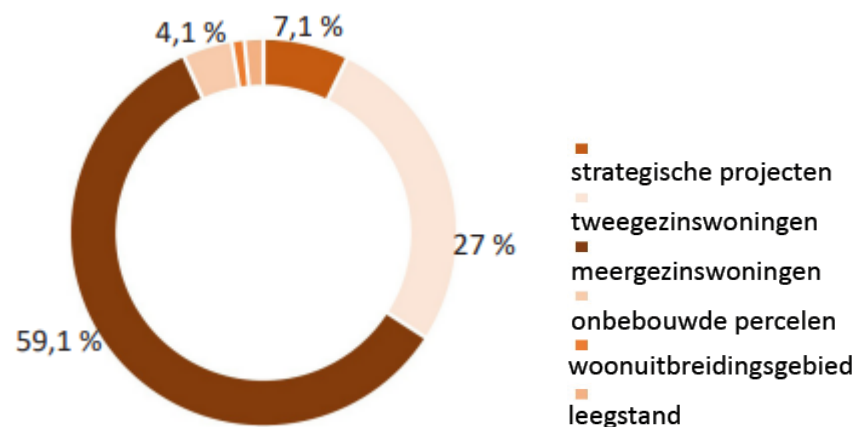
Op basis van het geldende beleidskader – het woonomgevingsplan- heeft de gemeente een ontwikkelingspotentieel van 4807 wooneenheden indien de totale ontwikkelingskansen in rekening brengt. Indien men rekening houdt met een realisatiegraad dan blijft er een aanbod van 1992 wooneenheden aanwezig. Dit is respectievelijk 8,1 tot 3,3 keer de gemeentelijke prognose.

Binnen het woongebied van de deekern Hulshout is een totaal aanbod van 3160 wooneenheden aanwezig zonder rekening te houden met realisatiegraden of 1330 wooneenheden rekening houdende met realisatiegraden. Dit betekent dat het aanbod 9,4 tot 3,9 keer de behoefte van de woonkern Hulshout overschrijdt.

De twee- en meergezinswoningen nemen het grootste aandeel van het totale ontwikkelingspotentieel van Hulshout in, met respectievelijk 21 % en 59,1% van het totale ontwikkelingspotentieel. Het bouwpotentieel in strategische projecten neemt 7,1% van het totale potentieel in.

Afstemmen van aanbod op de aanwezige behoefte

Bij de doorvertaling van de woonomgevingen en de bijhorende richtlijnen naar een verordend plan met voorschriften, zullen de afbakeningen en de voorschriften moeten bijgesteld worden. Het bouwpotentieel moet beter afgestemd worden op de draagkracht van de woonkern. Concreet kunnen de afbakening van de zones worden bijgesteld vanuit de kernversterkende logica én zullen de kwaliteitsvereisten om over te kunnen gaan tot verdichtingsinitiatieven bijgestuurd worden.



Figuur 48: Verdeling van het aanwezige aanbod te Hulshout ten opzichte van de verschillende verdichtingsstrategieën

Kernversterkende logica

Als we bevolkingsprognose en bouwpotentieel met elkaar vergelijken dan blijkt dat Hulshout een overaanbod heeft aan bouwpotentieel. Dit betekent niet dat er binnen de woonkernen een halt moet worden toegevoerd aan verdichtings- of inbreidingsinitiatieven, maar wel dat we doordacht en omzichtig om zullen gaan met dit type projecten.

In de uitrol van het RUP wordt ingezet op projecten die bijdragen aan de uitbouw van sterke en duurzame woonkernen. Het komt er dus op aan om verdichtingsinitiatieven te kaderen binnen een kernversterkende opzet.

In eerste instantie differentiëren we de bouw mogelijkheden en de kansen op basis van de ligging. Daarnaast zetten we verdichtingsvragen in als een middel om meer kwaliteit te genereren binnen de woonkernen. Deze principes werden reeds gehanteerd in het woonomgevingsplan.

Om verder de kaart te trekken van kernversterking zullen de woonomgevingen zoals gedefinieerd in het woonomgevingsplan Hulshout (2018) bijgesteld worden op basis van o.a. volgende criteria:



Nabijheid van handel en diensten: Naar aanleiding van het actieplan lokale economie keurde het college van burgemeester en schepenen in zitting 18 juli 2022 de afbakening van de 'economische kern' voor de drie deelen goed. Voor Hulshout loopt deze zone van de Paalsteenstraat/Doodsbroekstraat tot aan de Kapelstraat en van de Grote Baan tot aan Booischtotseweg 25.



Nabijheid van en kansen voor duurzame mobiliteit: Met de introductie van 'basisbereikbaarheid', cf. het Decreet "betreffende de basisbereikbaarheid" van 26 april 2019, wil Vlaanderen de 'mobiliteitswitch' maken. De Vervoerregio Kempen werkte een nieuw Openbaar Vervoersplan (OV-plan) (2020) uit dat – in principe – midden 2023 operationeel zal zijn. Hierin wordt het openbaar vervoer efficiënter georganiseerd en beter afgestemd op het fiets- en wegennetwerk. Combimobiliteit, het combineren van verschillende vervoersmiddelen, staat hierin centraal. Het Hoppinpunt is het mobiliteitsknooppunt waar de gebruiker zo eenvoudig mogelijk moet kunnen overstappen tussen de verschillende vervoersmiddelen. Het Hoppinpunt van Hulshout werd gesitueerd in de nabijheid van de kerk.



Nabijheid van denser woonweefsel: Projecten dienen steeds afgestemd te worden op de eigenheid en de draagkracht van de omgeving. Verdichtingsprojecten worden bij voorkeur voorzien in de nabijheid van woonomgevingen die reeds getypeerd worden door een meer dichte invulling.



Nabijheid van openbaar groen: Bijkomende wooneenheden moeten beschikken over voldoende kwalitatief, toegankelijk gebruiksgroen, ook in de onmiddellijke omgeving van het project. Binnen de kern is er een gering aanbod aan verblijfsruimte. Bij de bijsturing van de afbakening kan ook rekening gehouden worden met aanwezige potenties voor bijkomend gebruiksgroen.

Deze correctie kan verder verfijnt worden o.b.v. identiteit (historische structuur), kansen voor warmteclustering, ...

Impact van het gepland beleid voor site Ter Nethe

Het gemeentebestuur bouwt de site Ter Nethe verder uit als een zone voor gemeenschapsvoorzieningen en diensten. Deze beleidskeuze was nog niet gekend bij de opmaak van het woonomgevingsplan.

Een mogelijk uitvoeringsalternatief is het voorzien van een bipolair centrum, met in het westen het historische dorpshart en in het oosten de nieuwe campus. Deze piste werd niet weerhouden door het planteam. Site Ter Nethe wordt beschouwd als een ondersteunende satelliet bij het historische centrum.

5.2.4 Visie woonuitbreidingsgebieden

Rechtszekerheid voor de bestaande woningen

Situering

In de kernen van Hulshout situeren zich naast de eigenlijke woongebieden ook een aantal woonuitbreidingsgebieden. Deze maken eveneens deel uit van het plangebied van dit RUP. Grote delen van deze woonuitbreidingsgebieden zijn in het verleden reeds aangesneden.

Het gebied aan de 'Bruggeneindse Heivelden' is een ingesloten gebied dat al deels ingenomen is door een klassieke verkaveling met open bebouwing.

Het grote gebied ten zuiden van de Grote Baan is grotendeels ingenomen door woonlinten die naar het zuiden uitwaaiëren. Tussen deze woonlinten bevindt zich vaak een smalle strook landbouwgrond. Ter hoogte van de Vloeikensstraat bevindt zich ook een site van de gemeentelijke basisschool in dit woonuitbreidingsgebied.

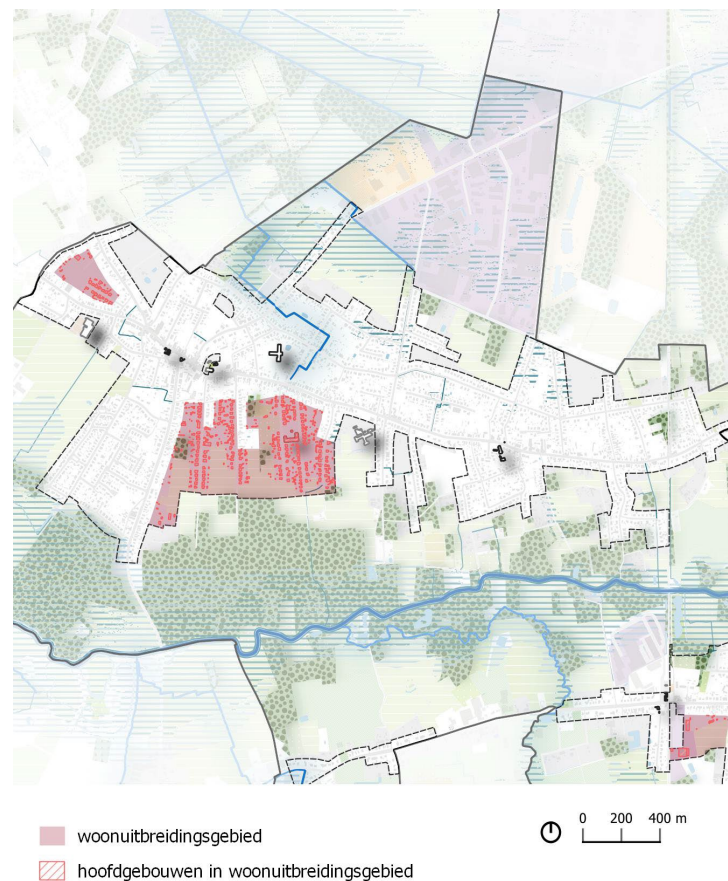
Fysische toestand

Het woonuitbreidingsgebied 'Bruggeneindse Heivelden' heeft een plaggenbodem op (lemig) zand als ondergrond.

Het zuidwestelijke deel van het zuidelijk gelegen woonuitbreidingsgebied wordt gekenmerkt door een droge tot matige natte podzol(achtige) bodem. Het zuidoostelijk deel bestaat hoofdzakelijk uit een plaggenbodem op (licht) zandleem.

Watergevoeligheid

De woonuitbreidingsgebieden zijn niet watergevoelig volgens de pluviale en fluviale watertoetskaart 2023. Een beperkt deel van het openbaar domein van het woonuitbreidingsgebied 'Bruggeneindse Heivelden' heeft volgens de pluviale watertoetskaart een kans op overstromingen.



Figuur 49: Situering van woonuitbreidingsgebied te Hulshout

Beleidsvisies

Visie Provinciaal Beleidsplan Ruimte

In het Provinciaal Beleidsplan Ruimte van de provincie Antwerpen wordt een ontwikkelingsperspectief voor bijkomende woningen in niet-stedelijke kernen geformuleerd. Voor dorpskernen luidt de visie over woonreservegebieden als volgt: "Aansnijden van woonreservegebieden is niet wenselijk".¹¹

Visie Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voorziet in een gedeeltelijke herbestemming van het woonuitbreidingsgebied naar een openruimte functie. Dit deel van het woonuitbreidingsgebied maakt geen deel uit van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

In het GRS wordt R1 Hulshout Z, de Dorpskom (westelijk deel), R2 Hulshout Z, de Dorpskom (oostelijk deel) en R3, Hulshout, Heyde Velden gereserveerd op lange termijn. In het GRS staat dat het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden in principe niet nodig is en dat een aantal gebieden dan ook voor de toekomst kunnen worden gereserveerd. De goedgekeurde verkavelingen in deze woonuitbreidingsgebieden kunnen echter wel worden ingevuld.

De gebieden worden onderling gefaseerd zodat de meest gunstig gelegen gebieden eerst tot ontwikkeling kunnen komen. Bovendien kan een bepaald woonuitbreidingsgebied ook intern worden gefaseerd zodat de meest strategisch gelegen delen eerst tot ontwikkeling komen.

De woonuitbreidingsgebieden, die in aanmerking komen voor huisvesting, worden gereserveerd tot de behoefte tot aansnijden kan worden aangetoond. Ze komen prioritair in aanmerking voor de lagere inkomensklasse (sociale huisvesting) al dan niet in combinatie met initiatieven voor de middenklasse. Om ook hier de sociale dimensie van de huisvestingsprojecten te verhogen dient er zo veel mogelijk gestreefd te worden naar de realisatie van een sociale mix. Deze mix dient zowel gerealiseerd te worden naar inkomensklasse als naar woningtype (kavels, huurwoningen, koopwoningen).

De woonuitbreidingsgebieden R1 Hulshout Z, de Dorpskom (westelijk deel), R2 Hulshout Z, de Dorpskom (oostelijk deel) en R3, Hulshout, Heyde Velden zitten vervat in fase 1 van te reserveren woonuitbreidingsgebieden.

¹¹ Bron: PBRA – Beleidskader 'Levendige kernen'

Woonbehoefte

Taakstelling Bindend Sociaal Objectief

Bij de nulmeting (31/12/2007) heeft Hulshout 243 sociale huurwoningen, 12 sociale koopwoningen en 0 sociale kavels. Het sociaal objectief van 31 december 2025 bedraagt voor Hulshout 66 sociale huurwoningen, 31 sociale koopwoningen en 2 sociale kavels. Na de nulmeting werden er 39 sociale huurwoningen en 31 sociale koopwoningen gerealiseerd. Dit betekent dat er nog 27 sociale huurwoningen dienen gerealiseerd te worden, waarvan 25 reeds zijn gepland te Bertelstukken te Hulshout.

Specifiek voor Hulshout zijn er 93 sociale huurwoningen gerealiseerd voor de nulmeting. Na de nulmeting werden in deze woonkern nog 2 sociale huurwoningen en 3 sociale koopwoningen gerealiseerd.

Op 5 mei 2023 heeft een voorbespreking plaatsgevonden met betrekking op een project met 25 sociale huurwoningen in het gebied gekend onder de naam Bertelstukken. Deze grond is in eigendom van de sociale huisvestingsmaatschappij. Verder staat op lange termijn de vervangingsbouw van Hulshout Veld gepland. Deze grond ligt niet in woonuitbreidingsgebied.

We kunnen concluderen dat het aansnijden van dit woonuitbreidingsgebied kan gemotiveerd worden vanuit het behalen van het bindend sociaal objectief. Het objectief van sociale huurwoningen kan gehaald worden door de ontwikkeling van Bertelstukken. Er zijn geen beter gelegen gronden in eigendom van de SHM.

Algemene Woonbehoefte

In functie van het ruimtelijk uitvoeringsplan werd de woonbehoefte van de verschillende woonkernen onderzocht. Voor Hulshout ligt het reëel potentieel 8,1 keer hoger dan de prognose van de woonbehoefte. Het geschatte ontwikkelingspotentieel ligt 3,3 keer hoger dan de prognose van de woonbehoefte. Het verder aansnijden van het woonuitbreidingsgebied kan niet beargumenteerd worden vanuit de algemene woonbehoefte.

Herbestemming bebouwde delen tot 'woongebied'

Aanzienlijke delen van dit woonuitbreidingsgebied zijn reeds bebouwd, al dan niet gelegen in een goedgekeurde niet-vallen verkaveling. Voor de percelen die gelegen zijn in een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling worden de mogelijkheden vandaag bepaald cf. de verkavelingsvoorschriften. Deze woningen worden niet beschouwd als zonevreemd. Door de inwerkingtreding van het woonreservedecreet zijn ook de woningen gerealiseerd door middel van een groepswoningbouwproject niet langer zonevreemd.

Voor bestaande, vergunde gebouwen die gelegen zijn buiten een verkaveling en niet gerealiseerd als groepswoningbouwproject gelden de basisrechten cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Met oog op rechtszekerheid wenst de gemeente in de reeds aangesneden delen in woonuitbreidingsgebied aan de bestaande vergunde of vergund geachte woningen dezelfde mogelijkheden te bieden als in volwaardig woongebied. Hiertoe worden deze bebouwde delen van het woonuitbreidingsgebied in het RUP herbestemd tot 'woongebied'. Ook een beperkt aantal 'restpercelen' die ruimtelijk aansluiten bij de aangesneden delen en die gelegen zijn langs een uitgeruste weg kunnen mee opgenomen worden in deze zone en aldus herbestemd worden. Ook ruimtelijke snippers, zoals tuinzones van woningen gelegen in woongebied die door een gedeeltelijke herbestemming van percelen in het woonuitbreidingsgebieden ingesloten geraken kunnen worden meegenomen.

In het woonomgevingsplan werd reeds een suggestie gedaan van de afbakening van het 'reeds' aangesneden woonuitbreidingsgebied. De uitgangspunten hierbij zijn:

- Geen herbestemming voor:
 - Niet hoofdzakelijk vergunde woningen of vergund geachte woningen
 - Bedrijvigheid. Hiervoor kan in de toekomst een afzonderlijk kader voor worden opgesteld.
 - Onbebouwde percelen (of delen van percelen) die aansluiten op de open ruimte.
 - Grote aaneengesloten gehelen
 - Losse fragmenten en woningen in 'tweede orde'
 - Tuinzones waarvan de woning in 'woongebied' is gelegen
- Watergevoelige percelen en percelen met een hoge biologische waarde
- Een herbestemming voor:
 - Bebouwde hoofdzakelijk vergunde woningen en aan wonen-gerelateerde functies
 - Loten die deel uitmaken van een niet-vervallen verkaveling
 - Restpercelen in een bebouwde context.

Deze randvoorwaarden worden strenger geïnterpreteerd naar mate de afstand tot het centrum groter wordt.

Ruimtelijke sturing door middel van overdrukken woonomgevingen

Net als bij de bestaande woongebieden, is het de bedoeling om ook in de bovenvermelde delen van het woonuitbreidingsgebied, die herbestemd worden tot 'woongebied', de precieze inrichtingsmogelijkheden af te stemmen op de aard en het karakter van de woonomgeving. De ruimtelijke inrichting in deze gebieden wordt eveneens gestuurd door boven op de nieuwe grondbestemming de overdrukken met de verschillende woonomgevingen te laten doorlopen.

Geen verdere aansnijding van de onbebouwde ruimte

Algemene visie

De gemeente Hulshout wenst op dit moment geen verdere ontwikkelingen toe te staan in de woonuitbreidingsgebieden. Binnen het bestaande woongebied in de gemeente zijn er vandaag nog voldoende mogelijkheden om een bijkomend woningaanbod te realiseren. Het is niet wenselijk om de nog onbebouwde ruimte, m.u.v. restpercelen – die in sommige gevallen ook effectief structureel deel uitmaakt van de omliggende open ruimte – verder aan te snijden als dit niet nodig is. Nieuwe ontwikkelingen dienen maximaal in de eigenlijke woonkernen plaats te vinden.

Uitvoering geven aan de algemene visie

– Decreet woereservegebieden

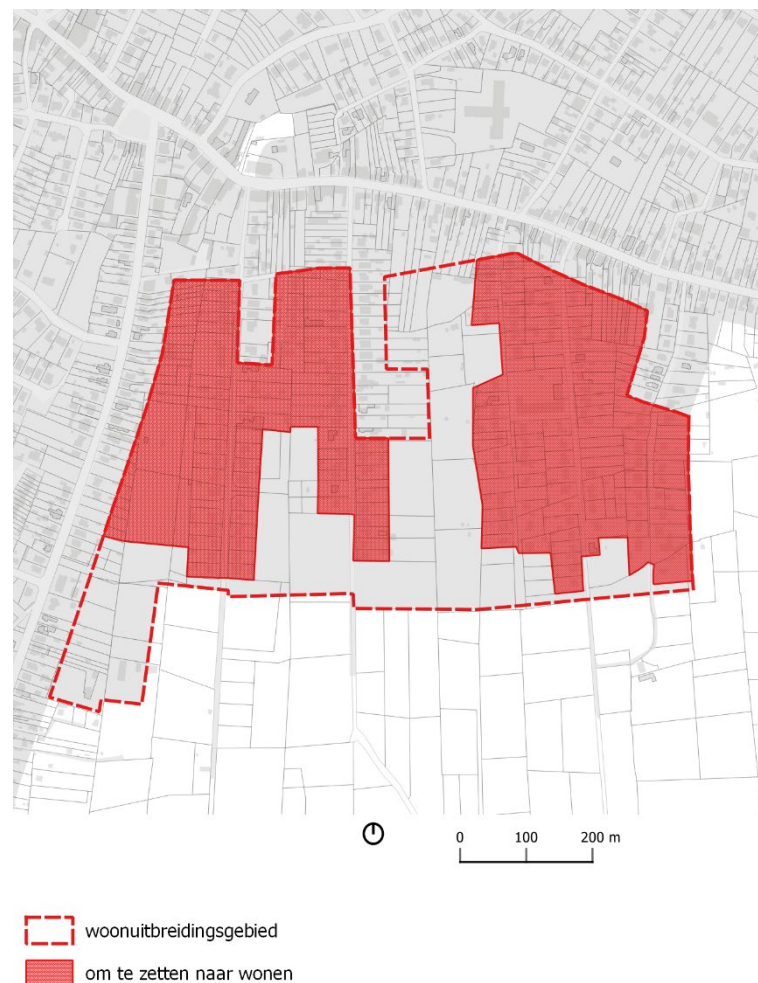
Het decreet woonreservegebieden, in werking getreden op 7 juli 2023, zet een 'stolp' over de nog aanwezige woonreservegebieden. Het aansnijden van de onbebouwde woonreservegebieden kan pas als de gemeente het gebied 'vrijgeeft'.

Deze regelgeving kan met andere woorden uitvoering geven aan de bovenstaande visie met betrekking tot de te behouden onbebouwde ruimte gelegen in woonuitbreidingsgebied. Er is geen noodzaak om deze gronden te bevrozen in het gemeentelijk RUP. Indien er toch maatschappelijke noden zijn, vb. naar aanleiding van een nieuw sociaal objectief, kan men het woonuitbreidingsgebied vrijgeven zonder een nieuwe RUP procedure op te starten.

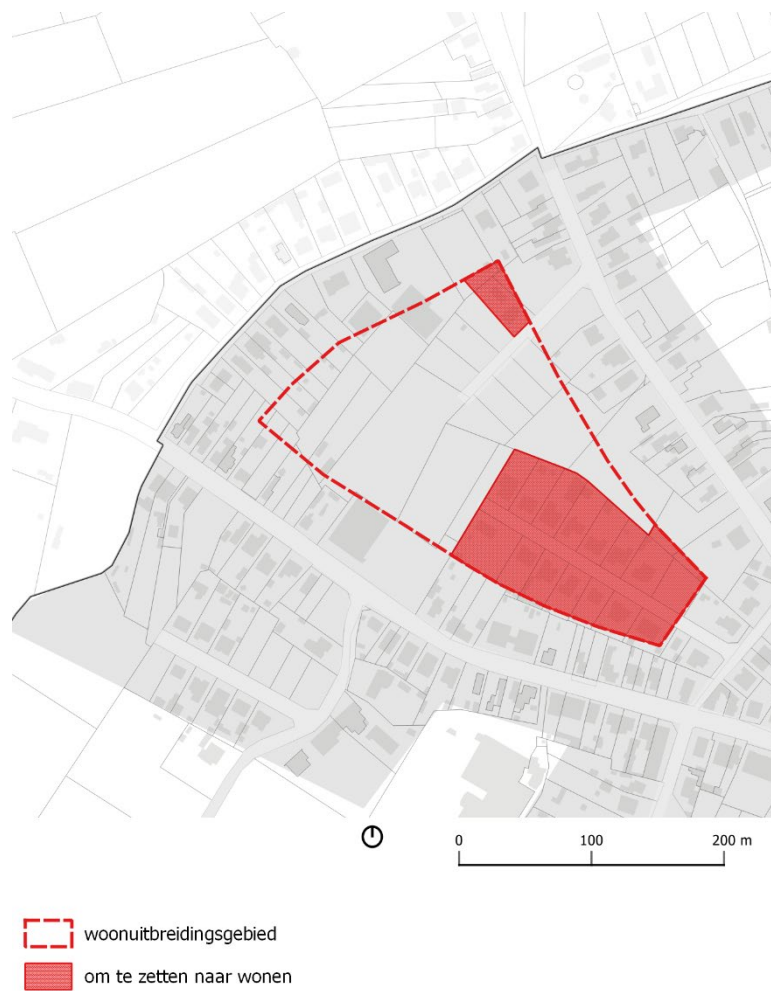
Het RUP zal de nevenbestemming van de zone die bestendig wordt als woonuitbreidingsgebied verfijnen.

– Bestendigen als 'woonreservegebied'.

Door middel van een overdruk kan een verfijning van de gewestplanbestemming worden doorgevoerd. De onaangesneden delen van de woonuitbreidingsgebieden worden in het plan aangeduid als 'woonreservegebied'. De overdruk 'woonreservegebied' onderscheidt zich van de onderliggende gewestplanbestemming 'woonuitbreidingsgebied' in die zin dat er een nieuw ruimtelijk uitvoeringsplan noodzakelijk is om de gronden te activeren. Een dergelijke herbestemming is pas aan de orde indien men kan aantonen dat er onvoldoende aanbod is in de gemeente/kern om de heersende woonbehoefte te kunnen opvangen, of indien men elders in de gemeente minder goed gelegen woongebied in ruil herbestemd (bijv. omzetting slecht gelegen lint naar een openruimtebestemming).



Figuur 50:Visie woonuitbreidingsgebied Hulshout Z (R1 en R2)



Figuur 51: Visie woonuitbreidingsgebied woonuitbreidingsgebied 'Bruggeneindse Heivelden' (R1 en R2)

5.2.5 Doorvertaling in het RUP

Overdruk RUP

De gebiedsgedifferentieerde bestemmingen (centrumgebied, woonwijk, randwijk en woonlinten en landschapslinten en de specifieke zones zoals het handelscentrum en de specifieke woonzones) worden in overdruk voorzien boven de geldende grondbestemmingen (i.c. 'woongebied' en 'woongebied met landelijk karakter' zoals vastgelegd op het gewestplan). De voorschriften in deze zones bestaan telkens uit twee luiken: een luik voor 'reguliere' aanvragen en een luik voor 'strategische' aanvragen.¹²

RUP

De woonuitbreidingsgebieden die deel uitmaken van het plangebied worden geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan. De percelen worden herbestemd naar woongebied of bestemd als 'woonuitbreidingsgebied'. Het afwegingskader hiervoor wordt besproken in het hoofdstuk '5.2.3 Visie woonuitbreidingsgebieden'.

De zone 'woongebied' om de bebouwde delen van het woonuitbreidingsgebied te herbestemmen tot volwaardig woongebied worden herbestemd met een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het doel van deze zone is om de aanwezige gebouwen en functies te voorzien van een geëigende bestemming en rechtszekerheid te bieden.

¹² In hoofdstuk 5.1 wordt omschreven wat beschouwd wordt als een 'reguliere' aanvraag en een 'strategische aanvragen'

DEEL 2 Effectbeoordeling milieu

1 Algemeen

1.1 Toetsing planMER-plicht

Een RUP valt onder de definitie van een plan of programma zoals gedefinieerd in het decreet algemene bepalingen milieubeleid (DABM). Omdat ze het kader vormt voor de toekenning van een vergunning valt het eveneens onder het toepassingsgebied van het DABM.

Het RUP kan mogelijk een kader vormen voor het toekennen van een vergunning voor een project vermeld in bijlage I, bijlage II of III van het BVR 'houdende vaststelling van categorieën van project onderworpen aan milieueffectrapportage' van 10/12/2004 en wijzigingen, namelijk rubriek 10b van bijlage III (stadsontwikkelingsproject).

Het voorgenomen RUP bepaalt echter het gebruik van een gebied op lokaal niveau en houdt een kleine wijziging in en komt dus in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage. Het RUP betreft in hoofdzaak een overdruk RUP, m.u.v. de herbestemming van de reeds ontwikkelde woonuitbreidingsgebieden. Het RUP zet in op gedifferentieerde inrichtingsprincipes van het woongebied.

Het RUP wordt opgemaakt in functie van het uitzetten van mogelijkheden in gebieden die reeds 'woongebied' in de ruime zin als bestemming hebben. Het grootste gedeelte van het plangebied is bovendien reeds bebouwd. Het RUP wil duidelijkheid bieden van wat op welke plaats toegelaten is en wat niet. Ze concretiseert het beleid binnen bepaalde zones en zorgt ervoor dat in functie van vergunningverlening voor eenduidigheid gezorgd wordt en het bestaande karakter van de gemeente behouden blijft. Het RUP vertaalt hierbij ook de beleidslijnen die uitgezet werden in het GRS van de gemeente. Het is de bedoeling om toekomstige ontwikkelingen in het woonweefsel af te stemmen op het plaatselijke karakter en de eigenheid van de omgeving waarin deze voorzien worden. Het RUP betreft dus een kleine wijziging ten opzichte van de bestaande toestand en de bestaande mogelijkheden.

Het plan heeft een oppervlakte van ca. 288,69 ha wat ca. 16,6 % van het grondgebied van de gemeente Hulshout bedraagt. Het RUP kan hierdoor gezien worden als een gebied op lokaal niveau.

Grensoverschrijdende milieueffecten

Bij de beoordeling wordt gescreend op eventuele grensoverschrijdende effecten. Grensoverschrijdende effecten zijn bij voorliggend RUP – gelet op de ligging, de aard en omvang van de ingrepen – niet te verwachten.

Gebruik hulpbronnen

Bij de beoordeling gescreend op eventuele significante effecten als gevolg van het gebruik van hulpbronnen. Significante effecten op dit vlak zijn bij voorliggend RUP – gelet op de aard en omvang van de ingrepen – niet te verwachten.

Leemten in de kennis

Er zijn geen leemten vastgesteld die ervoor zorgen dat de aanzienlijkheid van bepaalde effecten niet beoordeeld kan worden.

1.2 Methodologie

De methodologie voor het opstellen van een effectbeoordeling milieu is qua opbouw en aanpak gebaseerd op de richtlijnen voor het opstellen van een MER, maar de analyses zijn minder diepgaand: in de regel wordt gewerkt met een kwalitatieve benadering, waar relevant ook (semi)kwantitatief. Volgende opbouw en aanpak wordt gevolgd:

Gebiedsafbakening

De contouren van het betrokken RUP bepalen het plangebied. Het RUP heeft betrekking op het woongebied in de ruime zin. Het RUP betreft in hoofdzaak een overdruk RUP, waarbij de bestaande, onderliggende bestemmingen 'wonen' behouden blijven. Voor het reeds ingevulde woonuitbreidingsgebied, inclusief restpercelen, wordt een herbestemming naar wonen voorzien. Het overige woonuitbreidingsgebied wordt herbestemd naar woonreservegebied of wordt in een latere planfase uit de RUP- contour uitgesloten.

Het studiegebied wordt afgebakend in functie van verwachte reikwijdte van mogelijke effecten, die kan verschillen naargelang milieudiscipline. Het belangrijkste aspect bij de afbakening is het plan, de planeigenschappen en de verwachte effecten, zowel direct als indirect. De planeigenschappen geven aan welke effecten er waar onderzocht dienen te worden.

Beschrijving van mogelijke alternatieven + definitie nulalternatief - referentiesituatie

Een essentieel element voor beoordeling van een plan op milieueffecten is de analyse van en vergelijking met mogelijke alternatieven. Globaal kunnen volgende types alternatieven onderzocht worden:

- locatiealternatieven: enkel relevant indien verschillende locaties de facto mogelijk zijn (ruimtelijk – beleidsmatig)
- uitvoeringsalternatieven: door het opleggen van specifieke voorschriften (bestemming – inrichting – beheer) kan ingespeeld worden op alternatieve ontwikkeling
- nulalternatief: het alternatief waarbij uitgegaan wordt van het niet-uitvoeren van het voorliggende plan.

De referentiesituatie is de situatie waartegen eventuele milieueffecten van het RUP afgewogen worden.

Bij de effectbeschrijving wordt alleszins de vergelijking gemaakt van geplande toestand versus bestaande toestand (terreinsituatie). Zeker voor eenvoudige dossiers zal de referentietoestand gelijk zijn aan bestaande toestand.

Bij de beoordeling van de effecten kan de nadruk meer komen te liggen op het nulalternatief en minder op de bestaande toestand.

Screening mogelijke milieueffecten en vertaling in ingreep – effectschema

Op basis van het planvoornemen worden mogelijke milieueffecten gescreend en schematisch weergegeven. Uit dit ingreep – effectenschema komen de disciplines met mogelijk significante effecten tot uiting, die voor verdere bespreking geselecteerd worden. Significante effecten kunnen zowel positief als negatief zijn. We onderscheiden directe en indirecte effecten; tevens kan een onderscheid gemaakt worden tussen tijdelijke en permanente effecten. In deze fase van planning zonder concrete invulling hebben tijdelijke effecten uit de aanlegfase minder relevantie en worden daarom buiten beschouwing gelaten.

Milieueffecten kunnen zich voordoen in verschillende milieudisciplines. Daarbij kan een onderscheid gemaakt worden tussen de “primaire” disciplines (lucht, geluid en trillingen, licht, warmte en straling, bodem en watersysteem, mobiliteit) en de “integrerende” disciplines (mens, monumenten & landschappen, biodiversiteit, klimaat). Deze laatste groep onderscheidt zich van de eerste doordat de effecten zich meestal voordoen op een indirecte manier, nl. via effecten inzake de primaire disciplines.

Bij de beoordeling van de effecten wordt dit onderscheid meegenomen: de beoordeling van de primaire effecten gebeurt telkens t.o.v. de integrerende disciplines. Op die manier wordt een dubbele beoordeling vermeden.

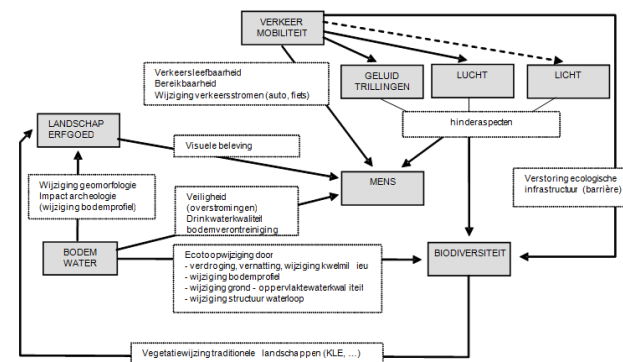
Analyse en beoordeling per effectdiscipline

Enkel de ingrepen die op basis van het ingreep - effectenschema aanleiding kunnen geven tot potentieel significante effecten worden meegenomen voor verdere analyse per discipline: per discipline worden directe en indirecte effecten geanalyseerd en beoordeeld met de referentiesituatie als beoordelingsbasis.

Volgende onderdelen worden telkens besproken:

- Studiegebied (reikwijdte)
- Referentiesituatie
- Analyse van ingrepen en effecten
- Beoordeling effecten
- Conclusie: maatregelen en aanbevelingen

Figuur 52: interdisciplinaire relaties



In bovenstaande figuur wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste geraadpleegde bronnen en de belangrijkste elementen van beoordeling. Niet alle bronnen worden steeds systematisch geanalyseerd, maar enkel waar dit relevant is vanuit de ingrepen en verwachte effecten. Effectbeoordeling gebeurt in de eerste plaats kwalitatief en (semi-)kwantitatief in de gevallen waar dit relevant is.

Bij de beoordeling wordt er in principe steeds van uitgegaan dat het vigerende sectoraal juridische kader wordt toegepast, tenzij expliciet anders vermeld.

	Beschrijving, bronnen	Beoordelingsaspecten
Bodem/ water	<ul style="list-style-type: none"> – Bodemkaart van België (bodemtextuur, -profiel en waterhuishouding) 	<ul style="list-style-type: none"> – Eventuele verstoring van bodemprofiel in relatie tot kwetsbare bodems
	<ul style="list-style-type: none"> – Vlaamse hydrologische atlas – Zoneringsplannen – Bekkenbeheerplannen – VMM kartering waterkwaliteit 	<ul style="list-style-type: none"> – Waterkwantiteit: oppervlakte verhardingen in relatie tot infiltratie – Eventuele lozingen in relatie tot waterkwaliteit en kwaliteitsdoelstellingen – Eventuele ingrepen in beekstructuur
	<ul style="list-style-type: none"> – Watertoetskaarten 	<ul style="list-style-type: none"> – Gevoeligheid voor overstromingen – Infiltratiegevoeligheid – Gevoeligheid voor erosie
	<ul style="list-style-type: none"> – Databank Ondergrond Vlaanderen (DOV) – Grondwaterkwetsbaarheidskaart – Beschermingszones waterwingebieden 	<ul style="list-style-type: none"> – Verontreiniging grondwater in relatie tot kwetsbaarheid – Verstoring grondwaterstromen
Geluid	<ul style="list-style-type: none"> – Inventaris en analyse van de belangrijkste bestaande geluidsbronnen (verkeerswegen, puntbronnen...) – Richtwaarden Vlarem II – Input uit discipline mens - mobiliteit 	<ul style="list-style-type: none"> – Kwalitatieve beoordeling in relatie tot bestaande bronnen
Mens*	<ul style="list-style-type: none"> – Mobiliteitsprofiel – bereikbaarheidsprofiel – Actueel bodemgebruik (orthofoto, landbouwgebruikspercelen, HAG-kaart...) – Input uit disciplines lucht, geluid, landschap 	<ul style="list-style-type: none"> – Functiewijziging en wijziging van bodemgebruik – Hinderaspecten (geluid, licht) – Gewijzigde visuele beleving – Wijziging verkeersafwikkeling en verkeersleefbaarheid
Biodiversiteit	<ul style="list-style-type: none"> – Biologische waarderingskaart – Bijzondere beschermingen zoals SBZ (Vogel- en Habitatrichtlijngebied) natuurreservaten, VEN – Habitatkaart INBO – Input uit disciplines water, lucht, geluid 	<ul style="list-style-type: none"> – Biotoopverlies en –wijziging – Versnippering, verstoring ecologische infrastructuur – Verdroging, vernatting – Verstoring door geluid of andere hinderaspecten
Landschap, erfgoed	<ul style="list-style-type: none"> – Orthofoto analyse, terreinkennis – Inventaris Beschermd monumenten, landschappen, dorps- of stadsgezichten – Landschapsatlas (ankerplaats, relictzone) – Landschapskaart Provincie Antwerpen – Inventaris onroerend erfgoed 	<ul style="list-style-type: none"> – Abiotische verstoring – Landschapsecologische verstoring – Beïnvloeding erfgoedwaarde – Verstoring visuele beleving

Lucht	– Input uit discipline mens –mobiliteit	– Mogelijk relevant in relatie tot mobiliteit (uitstoot verkeer); voor het overige worden geen significante effecten verwacht
Lucht	– Kwalitatief benaderen	– Mogelijk relevant voor gevoelige gebieden fauna en flora
Warmte, straling		– Deze milieudisciplines worden beschouwd als niet relevante disciplines gelet op de aard en de omvang van de mogelijke ontwikkeling op basis van de plannen.
Energie- en grondstofvoorraden		
Klimaat		

* Tabel 4: effectbeoordeling milieu: overzicht mogelijke bronnen en beoordelingsaspecten per milieudiscipline

Mens: ruimtelijke aspecten en hinder, mobiliteit

Watertoets

De effectbeoordeling milieu levert de nodige informatie om de watertoets voor het plan uit te voeren. Deze informatie wordt aangeleverd vanuit de discipline water, waarin zowel effecten op grondwater (kwaliteit, stromen) als oppervlaktewater (waterberging- en buffering, infiltratie, waterkwaliteit, structuurkenmerken waterloop) aan bod komen. Het resultaat wordt weergegeven in de waterparagraaf.

Passende beoordeling

Voor speciale beschermingszones gelegen binnen de potentiële invloedssfeer van het RUP wordt onderzocht of een passende beoordeling nodig is. De eventuele effecten op het aangemelde gebied en de instandhoudingsdoelstellingen worden in de discipline fauna en flora onderzocht.

In de eerste plaats wordt de betrokken SBZ expliciet opgenomen in de beschrijving van het studiegebied en in de beschrijving van de referentiesituatie.

In vele gevallen kan er ook sprake zijn van indirecte effecten op fauna en flora via ingrepen-effecten binnen andere milieudisciplines. Zij worden in dat geval specifiek beoordeeld bij deze relevante milieudisciplines waarna de conclusies daarvan meegenomen worden in de beoordeling van effecten op de SBZ en de instandhoudingsdoelstellingen binnen de discipline fauna en flora.

Conclusies

In de conclusie wordt per discipline weergegeven of al dan niet een significant effect te verwachten is. Hier worden ook aanbeveling geformuleerd. Dit zijn maatregelen

welke een niet-significant effect nog kunnen verzachten. De aanbevelingen kunnen bijvoorbeeld vanuit duurzaamheidsoogpunt aangewezen zijn.

1.3 Beschrijving RUP

Zie Deel 1, hoofdstuk 3 'Bestaande ruimtelijke structuur'.

1.4 Alternatieven

1.4.1 Locatiealternatieven

Locatiealternatieven zijn voor dit RUP niet aan de orde. Het RUP wijzigt in hoofdzaak geen bestemmingen en vormt een overdruk RUP. In het RUP worden dus mogelijkheden bekeken voor ontwikkelingen ter plaatse. Beperkte gedeelten zouden een herbestemming krijgen naar woongebied. Het betreft reeds ontwikkelde delen van woonuitbreidingsgebieden eventueel aangevuld met restpercelen.

1.4.2 Uitvoeringsalternatieven

Eventueel mogelijke uitvoeringsalternatieven zijn:

- Ruimere of beperktere mogelijkheden inzake toegelaten activiteiten
- Minder strenge of strengere beperking inzake bebouwing en verharding
- Ruimere of beperkte afbakening van het plangebied
- ...

Bij de beoordeling van elke discipline zal overwogen worden of alternatieve opties wenselijk zijn om mee te nemen in de voorschriften.

1.4.3 Nulalternatief

Het nulalternatief is de situatie wanneer er geen RUP wordt opgemaakt Dit betekent dat aanvragen voor vergunningen in een woongebied steeds ad hoc getoetst worden aan de beoordelingselementen van de goede ruimtelijke ordening zoals omschreven in het artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zonder dat er een algemene gemeentelijke beleidsvisie rond wonen werd uitgewerkt voor het bebouwde weefsel. Binnen het bestaande woongebied kan bebouwing worden voorzien zonder opmaak van het RUP. Er wordt, om een vergelijking te kunnen maken, geen rekening

gehouden met het goedgekeurde woonomgevingsplan dat als basis dient voor dit RUP.

1.5 Referentiesituatie

Als referentiesituatie wordt de bestaande toestand bekeken. Deze is beschreven in hoofdstuk 3 'Bestaande ruimtelijke structuur'.

. De bestaande toestand komt ook overeen met het nulalternatief.

Kort samengevat is de bestaande toestand:

- Woongebied en woongebied met landelijk karakter binnen de woonkern.
- Woonuitbreidingsgebieden die deels zijn ingevuld op basis van verkavelingen of in functie van sociale woningbouw of groepswoningbouw.
- Binnen de woongebieden komen diverse woonomgevingen voor:
 - De centra van de kernen bestaan voornamelijk uit gesloten bebouwing. Hier komt een verweving van wonen en centrumfuncties voor zoals handel, horeca, diensten, gemeenschapsvoorzieningen....De centra worden gekenmerkt door de aanwezigheid van meergezinswoningen. De kern Hulshout – Eidekens is het best uitgerust qua voorzieningen en centrumfuncties. Deze kern wordt gekenmerkt door een vrij dorpse schaal met voornamelijk open en in beperktere mate halfopen bebouwing.
 - Net buiten de eigenlijke centra van de kernen komen woonomgevingen voor die gekenmerkt worden door de aanwezigheid van eengezinswoningen in open of halfopen bebouwing. Wonen vormt hier de hoofdfunctie, maar er komen ook nog, in beperktere mate, complementaire functies voor.
 - Aan de randen van de kernen komen woonomgevingen voor die voornamelijk gekenmerkt worden door vrijstaande eengezinswoningen. Wonen is hier de hoofdfunctie, in beperkte mate komen andere complementaire functies voor.
 - Op het grondgebied van de gemeente Hulshout komen meerdere woonlinten voor. Dit zijn lineaire structuren die geen deel uitmaken van de kern. Tussen de drie kernen van Hulshout kom er verder ook nog een klein woonfragment voor dat zich midden in een open landschap situeert. Deze woonomgeving (gesitueerd buiten de kernen) worden getypeerd door vrijstaande eengezinswoningen.

1.6 Overzicht wijzigingen

Onderstaande tabel bevat een overzicht van de mogelijke wijzigingen die het voorgenomen plan teweeg kan brengen. Dit gebeurt zowel ten aanzien van de juridisch

planologische toestand als van de bestaande toestand op het moment van de opmaak van het RUP.

	Referentiesituatie	Geplande toestand	Wijziging
Bestemmingen	Woongebied, woongebied met landelijk karakter	Woongebied en woongebied met landelijk karakter met overdruk	De bestaande woonbestemmingen cf. gewestplan worden voorzien van overdrukzones. Deze overdrukzones worden specifiek voorzien voor verschillende woonomgevingen met een gebiedsgerichte differentiatie.
	Woonuitbreidingsgebied	Herbestemming van de bebouwde delen tot woongebied, incl. restpercelen. De niet bebouwde delen, exclusief restpercelen, worden voorzien van een overdruk 'woonreservegebied' of worden in een latere fase uit het plangebied uitgesloten.	In functie van het bieden van rechtszekerheid voor reeds ingevulde delen van het woonuitbreidingsgebied, wordt een herbestemming gedaan van deze delen naar woongebied. Ook restpercelen worden weerhouden voor de herbestemming naar woongebied. Op de niet-bebouwde delen wordt een rem gezet. Dit kan door de aanduiding als woonreservegebied via een overdruk of door het uitsluiten van deze gronden uit het plangebied in een latere fase.
Feitelijke toestand	Bebouwing in de centrumgebieden (woningen en centrumfuncties) – vnl. gesloten bebouwing, ook meergezinswoningen	Nastreven gesloten bebouwing, hogere woondichtheid en maximaal inzetten op verweving. Meergezinswoningen zijn toegelaten.	In dit gedeelte van de woonkernen wordt, in aansluiting op de bestaande toestand volop ingezet op gesloten bebouwing en verweving van functies. Meergezinswoningen komen hier al veel voor en zijn ook door het RUP toegelaten in de zone. In de voorschriften worden er randvoorwaarden verbonden om de draagkracht van de meergezinswoningen te garanderen.
	Bebouwing in dorpshart met verminging van wonen en centrumfuncties. Aanwezigheid van de meeste kleinhandelszaken van de gemeente.	Aanduiding als handelscentrum. In deze zone worden handel en andere centrumfuncties maximaal gestimuleerd door meer mogelijkheden te bieden aan deze functies.	In functie van handel en voorzieningen is een ander bouwprofiel mogelijk. De afbakening van het handelscentrum wordt bijgestuurd naar aanleiding van de studie actieplan lokale economie.

	Referentiesituatie	Geplande toestand	Wijziging
	In de woonwijken primeert de residentiële functie. Er is voornamelijk open bebouwing.	Inzetten op een middelhoge woningdichtheid. Halfopen en open bouwtypologie worden toegestaan. Tweegezinswoningen zijn mogelijk. Meergezinswoningen enkel in kader van ruimere projectontwikkeling (mogelijkheden cf. kader voor 'strategische aanvragen').	Rondom de centrumgebieden is een compacte zone waarin ingezet wordt op een lagere dichtheid dan de centrumgebieden, maar een hogere dichtheid dan de aanpalende randwijken. Tweegezinswoningen zijn mogelijk; meergezinswoningen enkel in het kader van een uitgewerkt project dat wordt ingediend als 'strategische aanvraag'. De afbakening van de woonwijk wordt verder verfijnt naar aanleiding van een diepgaander onderzoek naar de draagkracht van de woonkern en de principes van kernversterking.
	Randwijken met een uitgesproken residentieel karakter met lage woningdichtheid. Er komt voornamelijk een open woningtypologie voor.	Behoud van deze buurten als aangename en rustige woonomgevingen. Lage woningdichtheid wordt nagestreefd met behoud van vrijstaande bebouwing. Tweegezinswoningen zijn mogelijk onder strikte voorwaarden. Meer omvangrijke woon- en/of verdichtingsprojecten zijn niet gewenst in deze zone.	In de randwijken komt open bebouwing voor aan een lage dichtheid. Dit wordt door het RUP bestendigd. Tweegezinswoningen zijn mogelijk onder strikte voorwaarden. Meergezinswoningen met meer dan twee entiteiten zijn niet toegestaan. Inbreidingsprojecten zijn niet mogelijk.

	Referentiesituatie	Geplande toestand	Wijziging
	Woonlinten en landelijke woonentiteiten met verspreid doorzichten naar achterliggende landschap. Er is voornamelijk open bebouwing	Behoud landelijk karakter met lage woningdichtheid. Enkel open bebouwing toegelaten. Tweegezinswoningen zijn enkel mogelijk op een perceel dat voldoende breed is om op te splitsen in meerdere kavels (i.e. tweegezinswoning enkel toegestaan als alternatief voor perceelsplitsing). Alle andere vormen van meergezinswoningen zijn niet toegestaan. Meer omvangrijke woon- en/of verdichtingsprojecten zijn niet gewenst in deze zone.	Het RUP zet in op het behoud van de lage woningdichtheid met open bebouwing en landschappelijke doorzichten. Er wordt een sterker gezet op verdichtingsinitiatieven, zowel in de vorm van inbreidingsprojecten als meergezinswoningen. Tweegezinswoningen zijn enkel mogelijk op percelen die voldoende breed zijn om op te delen in meerdere kavels.

	Referentiesituatie	Geplande toestand	Wijziging
	Alle aanvragen tot omgevingsvergunning worden op ad hoc getoetst worden aan de beoordelingselementen van de goede ruimtelijke ordening	Gedifferentieerd kader afhankelijk van het type project: opsplitsing in 'reguliere' aanvragen en 'strategische' aanvragen.	Strategische aanvragen zijn aanvragen voor grotere projecten. Hiervoor wordt een apart beoordelingskader uitgewerkt met meer flexibiliteit. Dit dient om kansen te bieden aan kwaliteitsvolle projecten die niet in lijn liggen met de meer afgelijnde regels die gelden voor de reguliere aanvragen. De grotere flexibiliteit wordt ook aangeboden i.f.v. een return van het project voor de gemeenschap in de vorm van vb. groenaanleg, minder verharding, behoud groenelementen, doorwaadbaarheid gebied voor traag verkeer...
	Bebouwde delen van woonuitbreidingsgebied	Herbestemmen naar woongebied	Bestaande woningen in woonuitbreidingsgebied krijgen de rechtmatige bestemming. Een beperkt aantal restpercelen worden mogelijk ook mee herbestemd. Dit betekent een beperkt aandeel bijkomende woningen. Verdichting in de vorm van tweezinswoningen of perceelsopsplitsing zijn enkel mogelijk op kernversterkende locaties.
	Aaneengesloten, niet-bebouwde ruimte in woonuitbreidingsgebied	Behoud als niet-bebouwde ruimte door aanduiding als 'woonreservegebied' of worden niet weerhouden in het uiteindelijke plangebied.	Er wordt een bijkomende rem op de ontwikkeling van deze zones gezet. Deze worden behouden als niet-bebouwde zones.

1.7 Selectie van relevante milieudisciplines

In de effectbeoordeling milieu worden de effecten van het plan op de verschillende disciplines onderzocht. Voor de evaluatie van de effecten die het plan teweeg zal brengen worden bepaalde disciplines als relevant beschouwd. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen deze sleuteldisciplines, optiedisciplines en niet relevante disciplines.

Het feit dat bepaalde gewenste wijzigingen binnen bepaalde milieudisciplines onomkeerbare en dus permanente effecten veroorzaken, klasseert hen onder de noemer sleuteldisciplines.

De disciplines 'geluid', 'licht', 'warmte en straling' en 'aanspraak op energie- en grondstofvoorraden' worden niet weerhouden als relevante discipline in het kader van dit RUP. De aard en omvang van de ingrepen is immers niet van dien aard dat een significant effect binnen deze disciplines kan verwacht worden.

De opmaak van het RUP veroorzaakt eveneens geen effecten met betrekking tot luchtkwaliteit. Er wordt door de aanpassingen die doorgevoerd worden geen bijkomende verkeersgeneratie verwacht die in de referentiesituatie niet zou mogelijk zijn. Hierdoor zullen er geen bijkomende bronnen van uitstoot verwacht worden door mobiliteit. Ook de uitstoot o.b.v. gebouwenverwarming verandert door de opmaak van dit document eveneens niet.

Tabel 5: selectie van relevante en niet relevante disciplines voor het project

Discipline	Sleuteldiscipline	Optiediscipline	Niet relevante discipline
Bodem	X		
Water: grondwater en oppervlaktewater	X		
Biodiversiteit	X		
Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	X		
Mens – ruimtelijke aspecten en hinder	X		
Mens- mobiliteit	X		
Geluid			X
Licht			X
Lucht (gezondheid)			X
Warmte en stralingen			X
Energie- en grondstofvoorraden			X
Klimaat	X		

2 Onderzoek naar aanzienlijkheid van milieueffecten

2.1 Discipline bodem

2.1.1 Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

Voor de beoordeling van de effecten op bodem, wordt verwezen naar de randvoorwaarden voor deze discipline die eerder beschreven werden.

Specifieke aandachtspunten

Met betrekking tot de discipline bodem zijn volgend aandachtspunten voor het plangebied van het RUP van toepassing:

- De vallei van de Grote Nete snijdt de gemeente in 2 delen: de kern Hulshout ten noorden van de Grote Nete en de kernen Westmeerbeek en Houtvenne ten zuiden van de Grote Nete. De vallei wordt gekenmerkt door lagergelegen natte bodems. De deelgebieden zelf liggen hoger en worden gekenmerkt door droge tot matig natte podzol(achtige) bodems, plaggenbodems en sterk antropogene bodems. Enkel de meest zuidelijke gelegen percelen van de woonkern Hulshout-Eindeken en de meest noordelijk gelegen percelen van het plangebied Westmeerbeek maken deel uit van de lagergelegen gebieden van de vallei van de Grote Nete en worden gekenmerkt door meer natte, als dan niet alluviale bodems.

2.1.2 Mogelijke effecten

Met betrekking tot de discipline bodem kunnen volgende mogelijke significante effecten verwacht worden bij uitvoering van het RUP:

- Verstoring van de bodemlagen
- Verstoring van het natuurlijk reliëf
- Verstoring bodemkwaliteit
- Erosie

2.1.3 Beoordeling van de effecten

Verstoring van de bodemlagen

Het RUP heeft tot gevolg dat er bebouwing en verharding kan worden voorzien binnen het plangebied. In vergelijking met de referentietoestand en het nulalternatief, waarbij

het grootste gedeelte reeds de bestemming woongebied heeft, vormt dit op zich weinig verschil.

Door de bouw van constructies en mogelijks ondergrondse constructies zal er een vergraving van de bodem plaatsvinden. De aanleg van constructies heeft tot gevolg dat er een verstoring van de bodemlagen zal plaatsvinden. Dit effect kan niet gemilderd worden, maar vormt echter geen verschil met de referentiesituatie, waarin reeds mogelijkheden waren om bodemingrepen te doen.

Een aantal delen van woonuitbreidingsgebied worden door het RUP herbestemd naar woongebied. Dit betreft gebieden die reeds bebouwd zijn en mogelijks ook enkele restpercelen ertussen. De woonuitbreidingsgebieden zijn, onder voorwaarden, ook mogelijks ontwikkelbaar in de referentiesituatie. Dit betekent dat er voor die gebieden geen significante wijzigingen te verwachten zijn met betrekking tot verstoring van de bodemlagen in vergelijking met de referentiesituatie.

Er wordt door het RUP geen significante bodemverstoring verwacht in vergelijking met de referentiesituatie.

Verstoring van het natuurlijk reliëf

Het plangebied kent grotendeels een vlak reliëf. De vallei van de Grote Nete tekent zicht duidelijk af in het landschap door de aanwezigheid van lagergelegen gronden. De kern Hulshout wordt van de kernen Westmeerbeek en Houtvenne gescheiden door de vallei van de Grote Nete.

De ingrepen die mogelijk zijn volgens het RUP vormen met betrekking tot de aantasting van het natuurlijk reliëf geen verschil. Reliëfwijzigingen zijn elementen die in de referentiesituatie en na de goedkeuring van het RUP mee als beoordelingselementen in de omgevingsvergunning worden bekeken. Hieraan wijzigt niets door de opmaak van het RUP.

Er worden geen significante effecten met betrekking tot verstoring van het natuurlijk reliëf verwacht in vergelijking met de referentiesituatie.

Verstoring bodemkwaliteit

Binnen het plangebied zijn er geen gekende bodemverontreiniging. De activiteiten binnen het plangebied betreffen hoofdzakelijk wonen en complementaire functies. De bestemmingen worden in het grootste gedeelte van het plangebied niet gewijzigd, waardoor ook geen andere functies dan in de referentiesituatie zijn toegelaten. Enkel voor de delen van woonuitbreidingsgebied die herbestemd worden naar woongebied

is er een wijziging in de bestemming, die echter niet zal leiden tot specifieke verstoring van de bodemkwaliteit.

Eventuele activiteiten binnen het RUP die mogelijk verstoring van de bodemkwaliteit tot gevolg hebben, zullen steeds worden onderworpen aan de geldende sectorale wetgeving, waardoor (met uitzondering van accidentele lozingen) geen verstoring van de bodemkwaliteit verwacht wordt door het RUP.

Dit RUP geeft geen aanleiding tot verstoring van de bodemkwaliteit.

Erosie

Er worden geen specifieke effecten op erosie verwacht door het RUP in vergelijking met de referentiesituatie.

2.1.4 Conclusie: maatregelen en aanbevelingen

Er worden geen significante effecten op de discipline bodem verwacht in vergelijking met de referentiesituatie. Er zijn geen milderende maatregelen noodzakelijk.

2.2 Discipline water

2.2.1 Kwetsbaarheden plangebied en omgeving.

Voor de beoordeling van de effecten op discipline water, wordt verwezen naar de randvoorwaarden voor deze discipline die eerder beschreven werden.

Specifieke aandachtspunten

Met betrekking tot de discipline water zijn volgend aandachtspunten voor het plangebied van het RUP van toepassing:

Er zijn een aantal waterlopen die door het plangebied lopen of eraan raken:

- Grote Nete (bevaarbare waterloop)
- Binnenbeek (Geklasseerde waterloop, 2^{de} categorie)

Slechts een beperkt aantal percelen van het plangebied zijn gelegen in fluviaal overstromingsgevoelig gebied:

- In het noorden van Hulshout liggen een aantal percelen van de Kerkstraat en de Peerdekerkhofstraat in overstromingsgevoelig gebied volgens de kaart van de fluviaal overstromingsgevoelige gebieden (2023).

Een aantal percelen van het plangebied zijn gelegen in pluviaal overstromingsgevoelig gebied:

- Een heel aantal straten zijn volgens de kaart van de pluviale overstromingsgevoelige gebieden (2023) overstromingsgevoelig.
- Een heel aantal binnengebieden zijn watergevoelig zoals Hulshoutveld – Zijperstraat, Brouwerijstraat – Grote Baan – Doodsbroekstraat, Grote Baan, - Molenstraat – Brouwerijstraat, Grote Baan- Schietboompleinstraat – Kapelanierstraat – Heibaan – Hooistraat, Heibaan – Hooistraat – Vosse Putten, Heibaan – Oude Heibaan – Zakstraat, Deze bevinden zich hoofdzakelijk in het noordelijk deel van de woonkern.
- Het grootste gedeelte van het plangebied ligt in een zone die gevoelig is voor infiltratie.
- Het grootste gedeelte van het plangebied ligt in een zone die matig gevoelig is voor grondwaterstromingen.
- Het plangebied is grotendeels gelegen in centraal gebied. Kleine fragmenten liggen in collectief geoptimaliseerd buitengebied of collectief te optimaliseren buitengebied (vooral bepaalde linten of gebieden aan de rand van het woonweefsel).
- Het plangebied is niet gelegen in signaalgebied.

2.2.2 Mogelijke effecten

Met betrekking tot de discipline water kunnen volgende mogelijke significante effecten verwacht worden bij uitvoering van het RUP:

- Verstoring van infiltratiemogelijkheden en waterbergend vermogen
- Verstoring van het overstromingsregime (veiligheid)
- Aantasting van de waterkwaliteit
- Aantasting grondwaterstromingen

2.2.3 Beoordeling van de effecten

Verstoring van infiltratiemogelijkheden en waterbergend vermogen

Het grootste gedeelte van het plangebied ligt in een zone die gevoelig is voor infiltratie. Door de aanleg van bijkomende infrastructuur of verharding in die zone, worden de infiltratiemogelijkheden mogelijk plaatselijk verstoord.

Het systeem van infiltratie van hemelwater naar grondwater moet in evenwicht gehouden worden. Op projectniveau wordt dit geregeld via de gewestelijke stedenbouwkundige verordening met betrekking tot hemelwater. Indien op projectniveau verstoring van infiltratiemogelijkheden kan worden vermeden, dan worden er hiervoor geen negatieve effecten verwacht.

In de referentiesituatie zijn er ook reeds mogelijkheden voor bebouwing en verharding, zonder harde, vastgelegde regels. De aanvragen worden telkens ad hoc beoordeeld. De verstoring van infiltratiemogelijkheden en beperkingen van het waterbergend vermogen zijn echter zo goed als dezelfde als de referentiesituatie voor de gedeelten waar het RUP als een overdruk wordt voorzien of waar het ingevulde woonuitbreidingsgebied naar woongebied wordt omgezet.

In het RUP wordt voorzien dat in de woonomgeving 'woonwijken' voor strategische aanvragen specifiek zal ingezet worden in compacte en/of gestapelde bebouwing, in functie van meer (publieke) groene ruimte en minder verharding. Dit kan positieve effecten veroorzaken ten opzichte van de referentiesituatie.

Binnen de woonuitbreidingsgebieden worden de bebouwde delen herbestemd naar wonen. Tussen de gebouwde percelen zijn een beperkt gedeelte restpercelen aanwezig die nog niet bebouwd zijn. Voor de restpercelen in woonuitbreidingsgebied is door het RUP beperkte bijkomende bebouwing en verharding mogelijk die in de referentiesituatie niet mogelijk zou zijn. Dit betreffen echter restpercelen in bebouwde omgevingen en het betreffen geen percelen in de open, niet-aangesneden ruimte. Door naleving van de hemelwaterverordening op projectniveau zullen ook voor de invulling van deze percelen geen significante effecten te verwachten zijn.

In het algemeen is aan te raden om voor verhardingen zoveel mogelijk te werken met waterdoorlatende materialen.

Verstoring van het overstromingsregime (veiligheid)

Delen van het plangebied zijn in potentieel of effectief overstromingsgevoelig gebied gelegen. In uitbreiding hierop zijn er ook delen van de woonkernen gelegen in wat op de pluviale overstromingskaarten aangeduid staat als overstroombare gebieden.

Het RUP wordt opgemaakt voor de delen die al een bestaande bestemming woongebied hebben cf. de bestaande bestemmingsplannen, maar waar de inrichting verder verfijnd worden.

Voor de gedeelten van het RUP waar het plan een overdruk op het bestaande bestemmingsplan voorziet, geeft dit geen wijzigingen tussen het RUP de referentiesituatie, gezien er in deze zones in de referentiesituatie ook de bebouwingmogelijkheden gelijkaardig zijn. In functie van toekomstige bouwprojecten dient de overstroombaarheid (ook in functie van het wijzigende klimaat) steeds als beoordelingspunt mee opgenomen worden. Indien de locatie toch bebouwing toelaat, dient er overstromingsveilig worden gebouwd: de vloerplas van de woningen dient te worden verhoogd, maar op de omliggende delen (tuin), dient het oorspronkelijk maaiveld maximaal behouden blijven om zo de ruimte voor water niet weg te nemen. Er wordt geen nieuwe bebouwbare zones gerealiseerd in vergelijking met de referentiesituatie in deze zones met een eventuele impact op de overstromingsgevoeligheid.

In enkele woonuitbreidingsgebieden (zijn er delen van de reeds ingevulde woonuitbreidingsgebieden die overstromingsgevoelig zijn. Deze ingevulde delen krijgen een bestemming woongebied zodat de woningen in de geëigende bestemming staan. Bij deze herbestemming is het mogelijk dat ook een beperkt aantal restpercelen meegevoerd worden, waardoor daar nog bebouwingmogelijkheden op ontstaan. Indien deze restpercelen bebouwd worden, dient ook steeds overstromingsveilig worden gebouwd. Gezien slechts om een beperkt aantal percelen gaat, wordt er geen significante impact op het overstromingsrisico verwacht hierdoor. Bovendien worden watergevoelige percelen gelegen in woonuitbreidingsgebied niet weerhouden als woongebied.

Aantasting van de waterkwaliteit

De activiteiten binnen het plangebied betreffen hoofdzakelijk wonen en complementaire functies. De bestemmingen worden in het grootste gedeelte van het plangebied niet gewijzigd, waardoor ook geen andere functies dan in de referentiesituatie zijn toegelaten. Enkel voor de delen van woonuitbreidingsgebied die herbestemd worden

naar woongebied is er een wijziging in de bestemming, die echter niet zal leiden tot specifieke verstoring van de waterkwaliteit.

Eventuele activiteiten binnen het RUP die mogelijk verstoring van de waterkwaliteit tot gevolg hebben, zullen steeds worden onderworpen aan de geldende sectorale wetgeving, waardoor (met uitzondering van accidentele lozingen) geen verstoring van de waterkwaliteit verwacht wordt door het RUP.

Dit RUP geeft geen aanleiding tot verstoring van de grondwater- of oppervlaktewaterkwaliteit.

Aantasting grondwaterstromingen

Afhankelijk van de uit te voeren werkzaamheden in functie van de realisatie van bijkomende infrastructuur, kan mogelijks ook bemaling nodig zijn. Het grootste gedeelte van de bodem in het plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstromingen (type 2). Indien er in een type 2 gebied een vergunning aangevraagd wordt voor een ondergrondse constructie met een diepte van meer dan 5m en een horizontale lengte van meer dan 100m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie.

Er is met betrekking tot grondwaterstromingen geen significant verschil te verwachten tussen de referentiesituatie en het RUP.

Afvalwater

Een gedeelte van het plangebied is gelegen in centraal gebied en is reeds aangesloten op riolering. Kleine fragmenten liggen in collectief geoptimaliseerd buitengebied of collectief te optimaliseren buitengebied (vooral bepaalde linten of gebieden aan de rand van het woonweefsel).

Het RUP bevat geen specifieke voorschriften die impact hebben op afvalwater. De bestaande sectorale wetgeving blijft van toepassing. Dit is hetzelfde in de referentiesituatie als na de goedkeuring van het RUP.

Bij navolging van de milieuwetgeving wordt geen negatief effect verwacht in vergelijking met de referentiesituatie met betrekking tot afvalwater.

2.2.4 Conclusie: maatregelen en aanbevelingen

Bij de verdere doorvertaling van de ruimtelijke visie naar het verordenend instrumentarium zullen volgende elementen worden opgenomen:

- Bij nieuwe ontwikkelingen binnen het RUP dient de watergevoeligheid van het gebied steeds als beoordelingspunt mee in rekening worden gebracht bij vergunningsaanvragen. Indien de locatie toch bebouwing toelaat, dient er overstromingsveilig te worden gebouwd: de vloerpas van de woningen dient te worden verhoogd, maar op de omliggende delen (tuin), dient het oorspronkelijk maaiveld maximaal behouden blijven om zo de ruimte voor water niet weg te nemen.
- Waar niet op de riolering verbonden met een RWZI kan worden aangesloten, dient voorzien te worden in een individuele waterzuivering

Er kan geoordeeld worden dat er hierdoor geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline water te verwachten zijn. Er zijn geen milderende maatregelen noodzakelijk.

Volgende aanbevelingen kunnen wel worden meegegeven:

- Verhardingen maximaal beperken.
- Het voorzien van verhardingen zo maximaal mogelijk voorzien in waterdoorlatende verharding om de infiltratie ter plaatse naar de ondergrond zo groot mogelijk te houden.

Waterparagraaf

Op basis van de getoetste elementen kan een gunstige beoordeling gebeuren met betrekking tot de watertoets op planniveau:

- De planinhoud lijkt geen aanleiding te geven tot een significant nadelig of schadelijk effect op het watersysteem.
- Op basis van de voorziene reguliere maatregelen en randvoorwaarden lijkt met andere woorden geconcludeerd te kunnen worden dat het plan verenigbaar is met de doelstellingen en beginselen van de gecoördineerde decreten betreffende het integraal waterbeleid (waterwetboek).
- De doelstellingen zoals bedoeld in artikel 1.2.2 van het waterwetboek werden in acht genomen bij de opmaak van het plan. Daarbij werd uitgegaan van de relevante beginselen zoals geformuleerd in artikel 1.2.3.
- Volgende voorwaarden en maatregelen dienen te worden ingewerkt in de relevante artikelen van de stedenbouwkundige voorschriften en/of het grafisch plan:
 - Bij nieuwe ontwikkelingen binnen het RUP dient de watergevoeligheid van het gebied steeds als beoordelingspunt mee in rekening worden gebracht bij vergunningsaanvragen. Indien de locatie toch bebouwing toelaat, dient er overstromingsveilig te worden gebouwd: de vloerpas van de woningen dient te worden verhoogd, maar op de omliggende delen (tuin), dient het oorspronkelijk maaiveld maximaal behouden blijven om zo de ruimte voor water niet weg te nemen.

- Waar niet op de riolering verbonden met een RWZI kan worden aangesloten, dient voorzien te worden in een individuele waterzuivering

Volgende aanbeveling wordt meegegeven voor het RUP:

- Verhardingen maximaal beperken.
- Het voorzien van verhardingen zo maximaal mogelijk voorzien in waterdoorlatende verharding om de infiltratie ter plaatse naar de ondergrond zo groot mogelijk te houden.

Op basis van deze voorwaarden en maatregelen kan met andere woorden geconcludeerd worden dat het plan de doelstellingen en beginselen, vermeld in artikel 1.2.2, 1.2.3 en 1.2.4 van het waterwetboek (gecoördineerde decreten betreffende het integraal waterbeleid) in acht heeft genomen.

2.3 Discipline biodiversiteit

2.3.1 Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

Voor de beoordeling van de effecten op biodiversiteit, wordt verwezen naar de randvoorwaarden voor deze discipline die eerder beschreven werden.

Specifieke aandachtspunten

Met betrekking tot de discipline biodiversiteit zijn volgende aandachtspunten voor het plangebied van het RUP van toepassing:

- Het vogelrichtlijngebied ‘De Demervallei’ (BE2223316) situeert zich 2,5 km ten zuidoosten van de gemeente.
- Het habitatrichtlijngebied ‘Bovenloop van de Grote Nete met Zammelsbroek, Langdonken en Goor’ (BE 2100040) grenst in het oosten van de gemeente aan de woonkern van Westmeerbeek.
- De vallei van de Grote Nete vormt een drager van gebieden die deel uitmaken van het Vlaams Ecologisch Netwerk. De gebieden op het grondgebied van de gemeente Hulshout maken deel uit van het VEN- gebied ‘De vallei van de Grote Nete benedenstrooms’ (gebiedsnr. 308). De VEN-gebieden liggen niet binnen de afbakening van het plangebied maar grenzen hier wel aan.
- De biologische waarderingskaart geeft binnen de afbakening van het plangebied slechts beperkte fragmenten met een zekere biologische waarde. De belangrijke en biologisch (zeer) waardevolle elementen vallen samen met de VEN-gebieden in de vallei van de Grote Nete of met de speciale beschermingszones.

Binnen het plangebied bevinden zich geen gebieden met een natuurbeheerplan. Rondom de woonkern zijn wel enkele zones waar te nemen. Ze bevinden zich aangrenzend (in het noordwesten) of op enkele honderden meters van het plangebied.

2.3.2 Mogelijke effecten

Met betrekking tot de discipline biodiversiteit kunnen volgende mogelijke significante effecten verwacht worden bij uitvoering van het RUP:

- direct biotoopverlies door ruimtebeslag
- biotoopwijziging
- barrièrewerking, aantasting van de ecologische verbindingen en de ecologische infrastructuur
- toename van geluidshinder en lichthinder
- verscherpte natuurtoets
- toetsing op passende beoordeling

2.3.3 Beoordeling van de effecten

Direct biotoopverlies door ruimtebeslag

Het RUP voorziet voor het grootste gedeelte een overdruk op de bestaande bestemming woongebied volgens het gewestplan. Dit betekent dat de bestaande bestemming niet wijzigt met mogelijke biotoopwijzigingen die daarbij mee gepaard kunnen gaan. Het RUP verfijnt de mogelijkheden voor bebouwing binnen het woongebied. Binnen het woongebied zijn weinig bijzondere natuurwaarden aanwezig. De gebieden waar een natuurbeheersplan aanwezig is, situeren zich buiten de afbakening van de kern. Enkele van deze gebieden grenzen direct aan de kern.

Indien een aanvraag tot bebouwing of verharding wordt ingediend, zullen de natuurwaarden, als één van de beoordelingscriteria van de omgevingsvergunningsaanvraag bekeken worden. Er is daarbij geen verschil tussen de referentiesituatie en de situatie na goedkeuring van het RUP. Bovendien blijft het bosdecreet en de ‘zorgplicht’ uit het natuurdecreet en steeds van toepassing.

Een gedeelte van het plangebied wordt effectief ook herbestemd van woonuitbreidingsgebied (dat reeds is ingevuld) naar woongebied. Het betreft de reeds ingevulde delen waarin ook weinig tot geen natuurwaarden aanwezig zijn. Deze herbestemming heeft aldus geen impact naar biotoopverlies. Bij de herbestemming van de ingevulde woonuitbreidingsgebieden worden mogelijks ook een beperkt aantal restpercelen

opgenomen die kunnen bebouwd worden na goedkeuring van het RUP. Deze restpercelen bevinden zich echter in een volledig bebouwde omgeving.

Er is door de opmaak van het RUP geen direct biotoopverlies te verwachten door ruimtebeslag.

Biotoopwijziging

Met betrekking tot biotoopwijzigingen geeft het RUP geen significante wijzigingen ten opzichte van de referentiesituatie.

Het planvoornemen zorgt niet voor een relevante grondwaterstandswijziging of een gewijzigd overstromingsregime. Aanzienlijke effecten van verdroging/vernating worden niet verwacht.

Het planvoornemen zorgt niet voor een relevante bijdrage aan stikstofdeposities in vergelijking met de referentiesituatie. Er worden geen aanzienlijke effecten inzake verzuring of vermessing verwacht.

Er worden door het RUP geen effecten op biotoopwijzigingen verwacht.

Barrièrewerking, aantasting van de ecologische verbindingen en de ecologische infrastructuur

Het RUP bestaat uit een bestaande, grotendeels bebouwde omgeving, waar er ook mogelijkheden zijn voor bebouwing en verharding in de referentiesituatie.

De woonuitbreidingsgebieden die ingevuld zijn en de rechtmatige bestemming woongebied krijgen, betekenen ook geen bijkomende bebouwing. Bij de herbesteding van de ingevulde woonuitbreidingsgebieden worden mogelijk ook een beperkt aantal restpercelen opgenomen die kunnen bebouwd worden na goedkeuring van het RUP. Deze restpercelen bevinden zich echter in een volledig bebouwde omgeving. Het invullen van deze restpercelen heeft geen impact op barrièrewerking of op ecologische verbindingen.

Het RUP wijzigt geen elementen die de barrièrewerking ten opzichte van de omliggende natuurgebieden vergroten. De ecologische verbindingen en ecologische infrastructuur worden door dit RUP niet aangetast in vergelijking met de referentiesituatie.

Toename van geluidshinder en lichthinder

De bestaande toestand wordt reeds gekenmerkt door een sterk antropogeen karakter. De geplande toestand (RUP) geeft geen bijkomende geluidshinder of lichthinder die in de bestaande toestand of de referentiesituatie niet mogelijk is.

Het RUP voert een gedifferentieerd beleid waardoor er sprake is van een hogere (woon)dichtheid in de dorpskern en een lagere dichtheid op de rand met de aangrenzende open ruimtegebieden. De bebouwingsmogelijkheden in deze rand zijn veel minder dicht waardoor de overgang naar het aanpalende open ruimtegebied gemaakt wordt. Er worden geen significante effecten op geluidshinder of lichthinder verwacht door het RUP.

Verscherpte natuurtoets

De woongebieden overlappen niet met delen in het Vlaams Ecologisch Netwerk of het Integraal verwevings- en ondersteunend netwerk. Het RUP zorgt niet voor een onvermijdbare en onherstelbare schade binnen het VEN. Er wordt geen impact op de VEN en IVON gebieden verwacht door de opmaak het RUP.

Toetsing op passende beoordeling

Het habitatrichtlijngebied 'Bovenloop van de Grote Nete met Zammelsbroek, Langdonken en Goor' (BE 2100040) grenst in het oosten van de gemeente aan de woonkern van Westmeerbeek.

De specifieke habitats in de omgeving van het plangebied, werden beschreven vanaf pg. 41 en verder.

Het RUP in de omgeving van het plangebied in de buurt van een habitatrichtlijngebied voorziet enkel een overdruk en wijzigt de bestemming van de bestaande woongebieden niet. Dit betekent dat zowel in de referentiesituatie als na opmaak van het RUP mogelijkheden zijn in functie van het verkrijgen van vergunningen voor woningen.

Ingrepen op waterlopen kunnen stroomafwaarts effecten veroorzaken in gebieden die sterk afhankelijk zijn van de abiotische kenmerken van hun omgeving. Het habitatrichtlijngebied ligt stroomopwaarts waardoor er geen effecten te verwachten zijn van het woongebied stroomafwaarts gelegen.

Ingrepen op het grondwatersysteem kunnen effecten veroorzaken in biotopen die sterk afhankelijk zijn van de ermee samenhangende abiotische kenmerken. Cf. de bespreking bij discipline water worden er geen significante effecten verwacht met betrekking tot grondwaterstromingen.

Er is geen direct of indirecte invloed van de herbesteding woonuitbreidingsgebied naar woongebied op de speciale beschermingszones te verwachten. De herbesteding beperkt zich voornamelijk tot reeds ingevulde gedeelten van het woonuitbreidingsgebied.

Een indirect effect op de speciale beschermingszones zou de impact van autoverplaatsingen kunnen zijn met gevolgen naar rustverstoring en evt. depositie van eutrofiërende stoffen door deze verplaatsingen (NOx).

Het opmaken van het RUP zal de verkeersgeneratie echter niet significant wijzigen (zie bespreking in discipline mobiliteit). Dit betekent dat er geen potentiële effecten van deze verplaatsingen op rustverstoring en depositie van eutrofiërende verwacht worden in vergelijking met de referentiesituatie.

Door het RUP wordt er in vergelijking met de referentiesituatie geen invloed verwacht is op de EU-natuurwaarden die zich momenteel in de omgeving van het plangebied manifesteren. Bijgevolg is het opmaken van een passende beoordeling, overeenkomstig de bepalingen van het Decreet op Natuurbehoud artikel 36 dd. 21/10/1997 (B.S. 10/01/1998), niet noodzakelijk. Een passende beoordeling zal geen bijkomende elementen aan het licht brengen die tot een andere besluitvorming kunnen leiden.

2.3.4 Conclusie: maatregelen en aanbevelingen

Er kan geoordeeld worden dat er hierdoor geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline biodiversiteit te verwachten zijn. Er zijn geen milderende maatregelen noodzakelijk.

2.4 Discipline mobiliteit

2.4.1 Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

Voor de beoordeling van de effecten op mobiliteit, wordt verwezen naar de randvoorwaarden voor deze discipline die eerder beschreven werden.

Specifieke aandachtspunten

Met betrekking tot de discipline mobiliteit zijn volgend aandachtspunten voor het plangebied van het RUP van toepassing:

- Binnen het plangebied van het RUP zijn bestaande wegen voor traag en gemotoriseerd verkeer aanwezig.
- Er zijn verschillende buslijnen aanwezig in het plangebied. De bediening gebeurt echter niet heel regelmatig.
- In Hulshout lopen de functionele fietsroutes van het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk langs de verbindingswegen. Daarnaast is er ook de fietsostrade F106 over de verlaten spoorwegbedding van Herentals naar Aarschot.

- Volgende verbindingssassen voor wegverkeer bevinden zich binnen het plangebied:
 - De as Grote Baan – Kerkstraat – Industriepark vormt een lokale weg type 1. Deze zorgt voor de verbinding tussen Hulshout en Westerlo in oostelijke richting en met Heist-op-den-Berg in westelijke richting. Dit is ook de voorkeursroute voor het vrachtverkeer doorheen de woonkern (en dus niet via het verlengde van de Grote Baan richting Eindeken).

2.4.2 Mogelijke effecten

Met betrekking tot de discipline mobiliteit kunnen volgende mogelijke significante effecten verwacht worden bij uitvoering van het RUP:

- Verkeersgeneratie - verhoogde wegbelasting
- Impact op verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid in de omgeving
- Potenties voor een positieve beïnvloeding van de modal split

2.4.3 Beoordeling van de effecten

Verkeersgeneratie - verhoogde wegbelasting

Overdruk-RUP

In de referentiesituatie is binnen het plangebied bebouwing mogelijk binnen de bestemming woongebied. Het RUP differentieert deze woonbestemming door in verschillende woonomgevingen andere mogelijkheden voor bebouwing te bieden, afgestemd op het profiel van elke woonomgeving. Dit betekent dat in het centrum van (centrumgebied) andere voorschriften en mogelijkheden zullen gelden dan in de woonwijken, randwijken of woonlinten of landelijke woonentiteit.

De algemene visie die in het RUP gebruikt wordt, is het inzetten op een duurzame mobiliteit. Zonder de concrete voorschriften te kennen die hierover in het RUP zullen opgenomen worden, kan de beoordeling van de gewijzigde verkeersgeneratie wel reeds rekening houden met de mogelijkheden voor duurzame verplaatsingen.

In de centrumgebieden wordt gestreefd naar compacte bebouwing met hogere dichtheden. Dit betekent dat daar, in vergelijking met de referentiesituatie mogelijks meer wooneenheden kunnen gerealiseerd worden. Dit kan mogelijks een verhoging van de verkeersgeneratie betekenen. Echter, dit betreft de zone die ook de grootste bereikbaarheid kent voor het openbaar vervoer in de gemeente. Door de nabijheid van de handelsvoorzieningen andere centrumvoorzieningen, zijn ook veel mogelijkheden

voor wandelaars en fietsers bij de woningen in de centrumgebieden. Bovendien wordt in de overige zones wordt, afhankelijk van de ligging, een lagere of zeer lage dichtheid nagestreefd. Dat betekent dat in de overige zones er weinig verschil is met de referentiesituatie of zelfs een afname van vervoersbewegingen kan zijn.

Door in de meer excentrische zones niet zomaar in te zetten op verdichting, wordt hier ook het aantal autoverplaatsingen beperkt.

Er wordt door het RUP aldus geen grote wijzigingen in de verkeersgeneratie verwacht.

De bijkomende woongelegenheden die zullen gerealiseerd worden na goedkeuring van het RUP zullen bovendien enerzijds verspreid liggen waardoor de verkeersgeneratie zeer diffuus is en er niet specifiek gebiedsgericht een verhoogde wegbelasting optreedt op één specifieke weg of wegdeel. Anderzijds laat het RUP ook de ontwikkeling van projecten toe via 'strategische aanvragen'. Deze projecten dienen afgestemd te zijn op hun omgeving. De inpasbaarheid in de omgeving biedt de garantie dat de verkeersgeneratie en de verhoging van wegbelasting beperkt blijven. De impact blijft beperkt in vergelijking met de bestaande situatie. Ook op projectniveau dient er voldoende aandacht te zijn voor maatregelen die de modal shift kunnen faciliteren. Als suggestie kan worden toegevoegd dat bij projecten altijd de mogelijkheden voor het realiseren van nieuwe trage verbindingen moet worden bekeken. Op deze manier wordt in de toekomst de woonkern nog meer doorwaadbaar voor trage weggebruikers en kan de auto-afhankelijkheid nog dalen. Ook het voorzien van voldoende ruimte, veilige fietsstalplaatsen op de best bereikbare plek binnen een project, kan het fietsgebruik bevorderen en een positieve bijdrage leveren aan de modal split.

In een gedeelte van het centrumgebied (meeste centrale gedeelte van de kern) worden stimulerend maatregelen genomen in functie van het ontwikkelen van een handelskern met een voorzieningenniveau op maat van de kern. Deze handelsactiviteiten worden verenigd met een aangename woonomgeving.

De commerciële functies zijn beperkt van dynamiek, hebben een sterk lokale verankering en zijn goed bereikbaar te voet of met de fiets, zodat niet verwacht wordt dat een uitgesproken verhoogde verkeersgeneratie zal optreden.

De impact door kernverdichting is verwaarloosbaar in vergelijking met de referentiesituatie omdat daar ook een verdichting van de kern kan bereikt worden (maar zonder garanties dat dit op de beste plekken gebeurt).

Er wordt geen verhoogde verkeersgeneratie verwacht met een verhoogde wegbelasting tot gevolg in functie van de overdrukken.

Herbestemming woonuitbreidingsgebied.

In het RUP wordt ook voorzien in de herbestemming van ingevulde delen van woonuitbreidingsgebieden naar woongebied. Dit gaat over het behoud van de bestaande woningen. Enkel voor de goed gelegen percelen, de percelen op wandelafstand van de handelskern kan onderzocht worden of vormen van tweegezinswoningen of perceelsopsplitsing wenselijk zijn. Een juiste bestemming voorzien voor reeds ingevulde delen betekent dus geen of zeer beperkte bijkomende verkeersgeneratie. Mogelijks worden bij de herbestemming ook enkele restpercelen meegenomen die nu nog niet ingevuld zijn. Het gaat echter om beperkte delen, waar maar beperkt bijkomende bouw mogelijkheden zijn. Mogelijks is er dus een beperkte bijkomende verkeersgeneratie kan ontstaan ten gevolge hiervan. Er wordt echter verwacht dat deze toename verwaarloosbaar zal zijn en zal leiden tot aanzienlijke effecten op de wegbelasting.

Impact op verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid in de omgeving

Verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid worden onder meer bepaald door de verkeersdoorstroming en de parkeerproblematiek.

In de bestaande toestand zijn soms congestieproblemen op een aantal hoofdassen. Het voorzien van gedifferentieerde ontwikkelingsmogelijkheden biedt mogelijkheden om verdichting te voorzien op de best gelegen plaatsen en specifiek niet op verdichting in te zetten op minder gunstig gelegen locaties. De wegen binnen de gemeente zijn van buiten de gemeente en ook binnen de gemeente gemakkelijk bereikbaar voor gemotoriseerd en niet-gemotoriseerd verkeer.

Het parkeren in functie van woningen gebeurt in het grootste gedeelte van de gemeente op het eigen perceel. In het RUP zullen geen specifieke bepalingen opgenomen worden met betrekking tot parkeren. Deze zullen opgenomen worden in de gemeentelijke verordening die gelijktijdig met het RUP is.

Gezien de bijkomende woningen of functies niet op hetzelfde moment of op dezelfde plaats binnen het plangebied zullen gerealiseerd worden, wordt verwacht dat deze geen significante impact op de verkeersveiligheid of de verkeersleefbaarheid zullen hebben.

Conform de voorschriften van het RUP zal de ontwikkeling van projecten verlopen via 'strategische aanvragen'. Deze projecten dienen afgestemd te zijn op hun omgeving. De inpasbaarheid in de omgeving biedt de garantie dat de impact op de

verkeersveiligheid of de verkeersleefbaarheid niet in gevaar komt. Door deze 'strategische aanvragen' bestaat ook de mogelijkheid om te voorzien in een bijkomende trage verbinding. Hierdoor kan plaatselijk de bereikbaarheid en verhogen voor traag verkeer en dit zal de verkeersleefbaarheid positief beïnvloeden.

Er zijn geen significante effecten met betrekking tot verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid te verwachten door het opmaken van het RUP.

Potenties voor een positieve beïnvloeding van de modal split

Woonkern Hulshout – Eindeken wordt bediend door enkele buslijnen. De frequentie van deze bediening is redelijk beperkt. De woonkern Hulshout- Eindeken clustert de voorzieningen maximaal in het centrumgebied. Deze voorzieningen zijn voor omwonenden te voet of met de fiets te bereiken zijn. Dit zijn ook de zones waar het meest zal ingezet worden op verdichting. Het zijn ook de locaties die het best bereikbaar zijn voor het openbaar en traag vervoer. Hoe verder van deze centra af, hoe lager de geplande woondichtheden. In de woonlinten en landelijke woonentiteiten wordt zelfs gewerkt met zeer lage woondichtheden en wordt niet ingezet op verdichting. Dit zijn ook gebieden die het minst bereikbaar zijn voor (regelmatig) openbaar vervoer of via traag verkeer en waar de auto-afhankelijkheid groter is.

Het RUP zet, door de differentiatie in gebieden ook in op de potenties voor een positieve beïnvloeding van de modal split, door meer mogelijkheden te voorzien op plaatsen die minder auto-afhankelijk zijn, dan zones die niet of minder bereikbaar zijn voor openbaar vervoer en waar de auto afhankelijkheid groot is.

Cf. de bespreking in voorgaande punten wordt bij 'strategische aanvragen' bovendien ook ingezet op een inpassing in de omgeving en werden er suggesties meegegeven om op projectniveau te komen tot het bevorderen van duurzame vervoersmiddelen. Op die manier zal de bereikbaarheid en doorstroming van traag verkeer door het RUP op termijn mogelijks ook vergroten.

2.4.4 Conclusie: maatregelen en aanbevelingen

Bij de verdere doorvertaling van de ruimtelijke visie naar het verordenend instrumentarium zullen volgende elementen worden opgenomen:

- Voorzien van mogelijkheden voor 'strategische aanvragen' in sommige gevallen, waardoor ook hedendaagse en innovatieve ruimtelijke ontwikkelingen kunnen gerealiseerd worden, passend in hun omgeving.

- In het RUP wordt het woongebied in de woonkern opgesplitst in verschillende woonomgevingen. In de woonomgevingen die het best bereikbaar zijn voor openbaar vervoer en op wandelafstand liggen van de centrumvoorzieningen (de handelskern), kunnen hogere dichtheden gerealiseerd worden. Verderaf gelegen gebieden en woonlinten zijn minder bereikbaar voor openbaar vervoer en daar wordt de auto-afhankelijkheid groter. Daar worden in het RUP lagere dichtheden voor woningbouw voorzien.

Indien voorgaande elementen worden meegenomen in de stedenbouwkundige voorschriften, kan er geoordeeld worden dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline mobiliteit te verwachten zijn. Er zijn geen milderende maatregelen noodzakelijk.

Volgende aanbevelingen kunnen wel worden meegegeven:

- Ook op projectniveau dient er voldoende aandacht te zijn voor maatregelen die de modal shift kunnen faciliteren:
 - Voorzien van trage verbindingen voor het vergroten van de doorwaadbaarheid van de woongebieden
 - Voorzien van voldoende grote fietsstapplaatsen waar fietsen op de meest bereikbare plek, op een veilige manier kunnen gestald worden, met aandacht ook voor buitenmaatse fietsen.

2.5 Discipline mens

2.5.1 Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

Voor de beoordeling van de effecten op mens, wordt verwezen naar de randvoorwaarden voor deze discipline die eerder beschreven werden.

Specifieke aandachtspunten

Met betrekking tot de discipline mens zijn volgend aandachtspunten voor het plangebied van het RUP van toepassing:

- Het plangebied bevat alle woongebieden in de ruime zin.
- Sommige delen van woonuitbreidingsgebied zijn reeds ontwikkeld, andere delen zijn vrij van bebouwing en vnl. in gebruik door open ruimte.
- De woongebieden zijn gedifferentieerd wat betreft bebouwingsdichtheid, bouwtypologie, aanwezigheid centrumfuncties, ...

2.5.2 Mogelijke effecten

Met betrekking tot de discipline mens kunnen volgende mogelijke significante effecten verwacht worden bij uitvoering van het RUP:

- Wijziging grondgebruik met mogelijke gevolgen voor huidige gebruikers: verlies/winst aan functies
- Wijziging leefkwaliteit en omgevingskwaliteit door hinderaspecten: visuele hinder, lichthinder, geluidshinder, geurhinder
- Veiligheidsrisico's

2.5.3 Beoordeling van de effecten

Wijziging grondgebruik

Overdruk-RUP

In de bestaande toestand blijft de bestemming volgens het onderliggende bestemmingsplan behouden. Binnen de woongebieden zijn nu reeds gelijkaardige ontwikkelingen mogelijk als volgens de voorschriften van het RUP.

De opmaak van het RUP geeft eigenaars/bewoners echter meer duidelijkheid omtrent de mogelijkheden van hun percelen binnen woongebied en wat er in de omgeving met betrekking tot bebouwing mogelijk is. Het RUP gaat duidelijker de mogelijkheden binnen bepaalde gebieden afbakenen. De visie, uitgewerkt in het GRS van de gemeente, later verfijnd in het richtlijnenboek met woonomgevingsplan wordt nu geformaliseerd door middel van een RUP. De bestemmings- en inrichtingsvoorschriften en de afbakeningen moeten afgestemd worden op de draagkracht van de woonkern én de nood aan bijkomende woonaanbod. De toegelaten functies/bouwtypologie per zone sluiten aan bij de reeds aanwezige functie/bouwtypologie en houdt geen grote wijzigingen in. Het RUP geeft meer rechtszekerheid en duidelijkheid voor bewoners van Hulshout wat waar mogelijk of niet mogelijk is.

De niet-ingevulde delen van de woonuitbreidingsgebieden krijgen een overdruk naar woonreservegebied, tenzij in een latere fase worden uitgesloten uit het ruimtelijk uitvoeringsplan. Deze gebieden blijven hiermee door dit RUP vrij van verdere wooninvulling en kunnen hun huidige functie blijven behouden. Deze gebieden kunnen in een latere fase slechts aangesneden worden door opmaak van een nieuw RUP, waarbij de behoefte tot aansnijden wordt aangetoond.

In het andere geval worden ze uit de plancontour gesloten en blijft de bestaande regelgeving met betrekking tot woonuitbreidingsgebieden van kracht.

Het RUP biedt kansen voor het vergroten van de leefbaarheid binnen de woonkern.

Er is geen wijziging van grondgebruik te verwachten door het gedeelte van het overdruk-RUP.

Herbestemming woonuitbreidingsgebied

Een gedeelte van de woonuitbreidingsgebieden die reeds ingevuld zijn, worden herbestemd naar woongebied. Dit betekent dat het RUP zorgt dat deze percelen een bestemming cf. hun eigenlijk gebruik krijgen. Dit gaat over het behoud van de bestaande woningen. Verdichting in de vorm van tweegezinswoningen of perceelsopsplitsing is niet mogelijk. Een juiste bestemming voorzien voor reeds ingevulde delen betekent dus dat de eigenaars/bewoners meer rechtszekerheid krijgen hierdoor en dit is voor hen een meerwaarde.

Mogelijks worden bij de herbestemming ook enkele restpercelen meegenomen die nu nog niet ingevuld zijn. Het gaat echter om beperkte delen, waar maar beperkt bijkomende bouw mogelijkheden zijn. Mogelijks kunnen er dus een beperkt aantal bijkomende woningen worden opgericht in vergelijking met de referentiesituatie. Het gaat echter om een opvulling van gebieden in reeds bebouwde omgevingen. Dit betekent dat er geen grote verliezen van bestaande functies (vb. landbouw) te verwachten zijn.

Hinderaspecten

Het RUP biedt de mogelijkheid tot het vastleggen van enkele regels die zullen bijdragen tot realisatie van ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid binnen het plangebied. De referentiesituatie heeft deze garanties op ruimtelijke kwaliteit niet. Het RUP creëert een extra toetsingskader voor de gemeente bij het beoordelen van aanvragen tot omgevingsvergunningen.

Het RUP voorziet niet in bijkomende activiteiten die binnen een landelijke kern aanleiding zouden kunnen geven tot specifieke hinder ten opzichte van de woonomgeving. De leefkwaliteit binnen het plangebied wordt met andere woorden niet aangetast.

Visuele hinder

Het RUP bepaalt in grote mate de toegelaten bebouwingstypologie en toegelaten bouwprofielen.

Er wordt een differentiatie doorgevoerd hiervoor tussen de verschillende woonomgevingen. In het handelscentrum worden bijvoorbeeld meer mogelijkheden geboden voor de gelijkvloerse bouwlaag. Tussen de verschillende woonomgevingen wordt een differentiatie voorzien op basis van o.a. de bebouwingsvorm (open, halfopen, gesloten), maar ook het als dan niet toelaten van meergezinswoning. Via 'Strategische aanvragen' kunnen echter ook andere volumes toegestaan worden, maar daarbij dient steeds rekening te worden gehouden met de omgeving.

Er is geen significante visuele hinder te verwachten door het RUP.

Geluidshinder, lichthinder en geurhinder

De bestaande toestand wordt reeds gekenmerkt door een sterk antropogeen karakter. De geplande toestand (RUP) geeft geen bijkomende geluidshinder of lichthinder die in de referentietoestand niet mogelijk is.

Het RUP voert een gedifferentieerd beleid waardoor er sprake is van een hogere (woon)dichtheid in de centrumgebieden en een lagere dichtheid op de rand met de aangrenzende open ruimtegebieden. De bebouwingmogelijkheden in deze rand zijn veel minder dicht waardoor de overgang naar het aanpalende open ruimtegebied gemaakt wordt. Er worden geen significante effecten op geluidshinder of lichthinder verwacht door het RUP.

Het RUP geeft geen aanleiding tot geurhinder.

Veiligheids- en gezondheidsrisico's

Ter uitvoering van artikel 12 van de SEVESO II-richtlijn dient in het beleid inzake ruimtelijke ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen SEVESO-inrichtingen en aandachtsgebieden.

De online RVR-toets werd doorlopen:

- Er bevinden zich één of meer bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het plangebied.
- De inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen wordt in het RUP uitgesloten.

Het (voor)ontwerp van RUP moet aan het Team Externe Veiligheid worden voorgelegd om te laten bepalen of er al dan niet een RVR moet worden opgesteld.¹³

Er wordt geen significante toename aan verkeersintensiteit verwacht, met daarbij horende geluids-, en luchtemissies. Er wordt ook geen significante visuele hinder,

¹³ Het Team Externe Veiligheid wordt als adviesinstantie geraadpleegd in het kader van de inspraakronde voor de startnota van het voorliggende RUP.

lichthinder of geurhinder verwacht. Aanzienlijke effecten ten aanzien van gezondheid worden niet verwacht.

2.5.4 Conclusie: maatregelen en aanbevelingen

Bij de verdere doorvertaling van de ruimtelijke visie naar het verordenend instrumentarium zullen volgende elementen worden opgenomen:

- Voorzien van mogelijkheden voor 'strategische aanvragen' in sommige gevallen, waardoor ook hedendaagse en innovatieve ruimtelijke ontwikkelingen kunnen gerealiseerd worden, passend in hun omgeving.
- Het doorvoeren van een gedifferentieerd beleid op maat van de woonomgeving
- In functie van specifieke aanvragen zijn bouwtypologieën en bouwhoogtes mogelijk die afwijken van de voorschriften van de zone waarin het project gelegen is. Er dient daarvoor echter, steeds per project een afweging van de inpasbaarheid te gebeuren.
- De bestemmings- en inrichtingsvoorschriften en de afbakeningen moeten afgestemd worden op de draagkracht van de woonkern én de nood aan bijkomende woonaanbod.

Indien voorgaande elementen worden meegenomen in de stedenbouwkundige voorschriften, kan er geoordeeld worden dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline mens te verwachten zijn. Er zijn geen milderende maatregelen noodzakelijk.

2.6 Discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

2.6.1 Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

Voor de beoordeling van de effecten op landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie, wordt verwezen naar de randvoorwaarden voor deze discipline die eerder beschreven werden.

Specifieke aandachtspunten

Met betrekking tot de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie zijn volgend aandachtspunten voor het plangebied van het RUP van toepassing:

- Binnen het plangebied zijn verschillende beschermde momenten gelegen en ook waardevol onroerend erfgoed.
- Binnen het plangebied zijn verschillende archeologische vondsten en sporen terug te vinden vanaf de ijzertijd.

2.6.2 Mogelijke effecten

Met betrekking tot de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie kunnen volgende mogelijke significante effecten verwacht worden bij uitvoering van het RUP:

- wijziging van de ruimtelijke samenhang/landschappelijke structuur: versnippering van het landschap
- wijziging van de landschapsbelevingswaarde/omgevingskwaliteit
- invloed op waardevol onroerend erfgoed
- schade aan archeologisch erfgoed

2.6.3 Beoordeling van de effecten

Versnippering van het landschap

Er treedt geen wijziging in versnippering van het landschap op ten opzichte van de referentiesituaties. Het overdruk RUP voorziet bijkomende bepalingen voor binnen het bestaande woongebied, waar ook bebouwing mogelijk is. De delen die herbestemd worden naar woongebied betreffen gebieden die reeds bebouwd zijn (of waar reeds vergunningen zijn voor uitgereikt). Bij het herbestemmen van de ingevulde woonuitbreidingsgebieden worden mogelijks ook enkele restpercelen mee bestemd naar woongebied. Dit betreffen echter invulling van enkele percelen binnen reeds bebouwde omgevingen. Het betreft geen aansnijden van nieuwe openruimtegebieden.

Er wordt door het RUP geen versnippering van het landschap verwacht in vergelijking met de referentiesituatie.

Wijziging van de landschapsbelevingswaarde/omgevingskwaliteit

Door de bebouwingsmogelijkheden binnen het bestaande bebouwde weefsel, kan de landschapsbeleving mogelijks wijzigen als dit sterk afwijken zou zijn dan de bestaande toestand. De mogelijkheden geboden voor het RUP met betrekking tot bouw-mogelijkheden, bouwhoogte, e.d. sluit in generaliteit aan bij de kenmerken van de globale woonomgeving waarin een locatie gelegen is. Dit betekent dat de belevingswaarde of omgevingskwaliteit binnen deze woonomgeving niet significant wijzigt in vergelijking met de referentiesituatie.

Door het RUP wordt ook het aanvragen van een 'strategische aanvraag' mogelijk. Dit betekent dat locatiegericht en op maat van de omgeving gezocht wordt naar een invulling van een bepaald gebied, los van strikte voorschriften. Hierdoor zijn projecten mogelijk die afwijken van de bestaande bouwtypologie binnen de woonomgeving. Er dient hierbij echter steeds rekening te worden gehouden met de omgeving waardoor er geen wijzigingen verwacht worden die significant negatief zullen zijn t.o.v. de omgeving.

Vanuit de onbebouwde ruimte zijn ten opzichte van de bebouwde ruimte (plangebied) geen significante wijzigingen te verwachten. De open ruimte rondom het plangebied wordt door het RUP niet aangetast.

De grote gehelen van woonuitbreidingsgebied die niet zijn ingevuld, worden ook als onbebouwde ruimte behouden in het RUP.

Er zijn geen significante effecten te verwachten ten opzichte van de referentiesituatie wat betreft de landschapsbeleving en de omgevingskwaliteit.

Invloed op waardevol onroerend erfgoed

Binnen het plangebied is waardvol en beschermd onroerend erfgoed aanwezig.

Binnen het RUP zullen in functie van 'waardevolle gebouwen' mogelijkheden geboden via het indienen van een 'strategische aanvraag'. Hierdoor kan, zonder strikte voorschriften bekeken worden op welke manier de onroerend erfgoedwaard het best kan bewaard worden in het project en hoe het gebouw het best kan ingevuld worden. Dit geeft toekomstige mogelijkheden aan waardevolle gebouwen, ook de gebouwen die buiten de centrumgebieden gelegen zijn. Hierdoor zijn er meer garanties voor het behoud en de (her)waardering van het waardevol erfgoed.

Er worden geen significante effecten op waardevol erfgoed verwacht in vergelijking met de referentiesituatie. Door het inzetten van de 'strategisch aanvraag' in het kader van de ontwikkeling van een waardevol gebouw kan bovendien een meerwaarde van het gebouw voor de omgeving gerealiseerd worden.

Schade aan archeologisch erfgoed

Binnen het plangebied is reeds archeologisch erfgoed gekend. De bestaande, sectorale wetgeving met betrekking tot archeologie blijft echter, ook zonder het RUP van toepassing.

Bij een vergunningsaanvraag in dergelijke zone zal het archeologisch traject dat volgt uit het Onroerenderfgoeddecreet moeten worden gevolgd. Concreet betekent dit dat

de aanvrager moet nagaan of een bekrachtigde archeologienota vereist is voor zijn project. Zo ja, dan dient deze toegevoegd te worden aan de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning/verkavelingsvergunning, wat betekent dat (een deel van) het archeologisch traject al dient doorlopen te zijn vooraleer men de aanvraag indient.

Er is geen significant effect te verwachten door het RUP in vergelijking met de referentiesituatie.

2.6.4 Conclusie: maatregelen en aanbevelingen

Bij de verdere doorvertaling van de ruimtelijke visie naar het verordenend instrumentarium zullen volgende elementen worden opgenomen:

- Voorzien van mogelijkheden voor 'strategische aanvragen' in sommige gevallen, waardoor ook hedendaagse en innovatieve ruimtelijke ontwikkelingen kunnen gerealiseerd worden, passend in hun omgeving.
- Aanvragen die betrekking hebben op waardevolle gebouwen kunnen ingedeeld worden als strategische aanvragen.
- In functie van strategische aanvragen zijn bouwtypologieën en bouwhoogtes mogelijk die afwijken van de voorschriften van de zone waarin het project gelegen is. Er dient daarvoor echter, steeds per project een afweging van de inpasbaarheid te gebeuren.

Indien voorgaande elementen worden meegenomen in het verordenend instrumentarium, kan er geoordeeld worden dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie te verwachten zijn. Er zijn geen milderende maatregelen noodzakelijk.

2.7 Discipline klimaat

2.7.1 Inleiding

Klimaatverandering is de verandering van de gemiddelde weersomstandigheden op aarde, een rechtstreeks gevolg van de stijgende concentraties aan broeikasgassen in onze atmosfeer. Klimaatopwarming is een van de grootste mondiale risico's voor mens en maatschappij. Ze zal in Vlaanderen eenvoudig uitgedrukt zorgen voor 'meer hittegolven, drogere zomers, nattere winters en een stijgend zeeniveau.

Bij het uitwerken van het RUP dient dus worden nagegaan of er door de ingrepen significante effecten kunnen ontstaan die bijdragen aan de toename van hitte-stress (hittegolven, droge zomers) en aan overstromingen of dat er juist maatregelen genomen worden om de klimaatverandering tegen te gaan of aangepast te zijn op de klimaatveranderingen.

2.7.2 Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

De kwetsbaarheden van deze discipline vormen alle kwetsbaarheden die besproken bij de overige disciplines.

Het plangebied is niet gelegen in een signaalgebied. Het plangebied is wel deels gelegen in een valleigebied, een overstromingsgevoelig gebied of een gebied met een actie uit een stroomgebiedsbeheerplan.

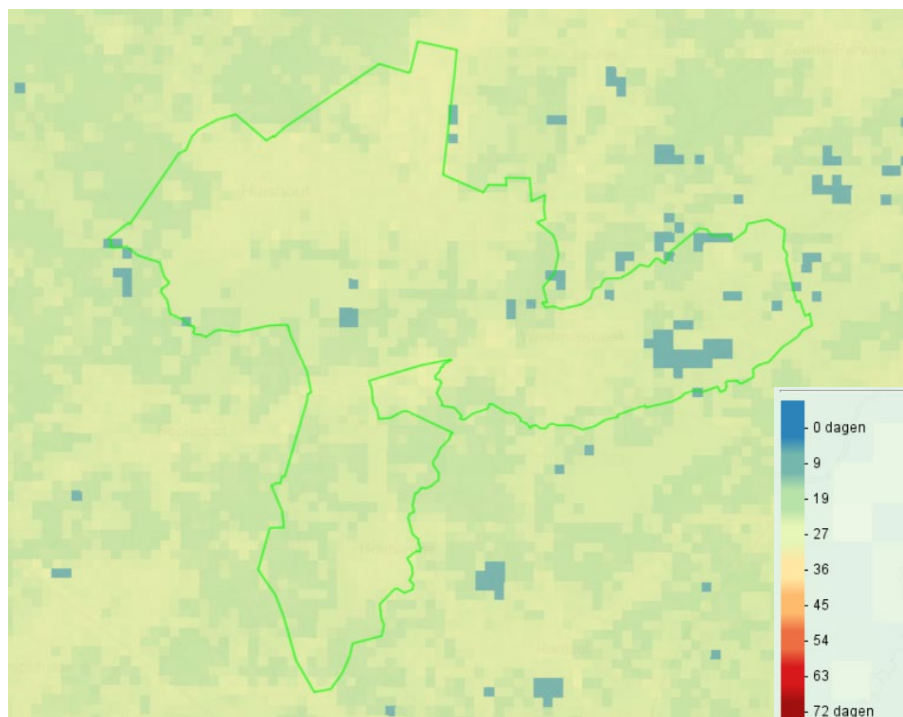
Het plangebied is niet gelegen in een signaalgebied. Het plangebied is wel deels gelegen in een valleigebied, een overstromingsgevoelig gebied of een gebied met een actie uit een stroomgebiedsbeheerplan.

Via het klimaatportaal Vlaanderen kunnen de effecten van het klimaat en de impact weergegeven worden, onderverdeeld in een aantal thema's.

- Hittestress.

De temperatuur in Vlaanderen zal stijgen. Tegen 2100 wordt een sterke verhoging van de hittestress verwacht. Het aantal hittegolf dagen stijgt. Deze stijging zet zich harder door in verstedelijkte gebieden en daar waar veel verharding aanwezig is. Ook de aanwezigheid van droge zandgronden waar minder verdamping plaatsvindt heeft een impact. De aanwezigheid van een groenblauw netwerk is noodzakelijk om deze impact te verminderen.

In het huidig klimaat zijn er ca. 5 hittegolfdagen te verwachten. Tegen 2050 betreft dit ca. 22 dagen. Dit aantal is hoger dan de gemiddelde waarden voor Vlaanderen.



Figuur 53: Aantal hittegolf graaddagen: hoog impact 2050 (bron: klimaatportaal VMM)

- Overstromingsgevoeligheid:
Voor de impact door overstromingen op basis van intense regenbuiten, werden de pluviale kaarten geraadpleegd. Deze kaarten werden reeds opgenomen in het toelichtende deel.

2.7.3 Effectbespreking

Mogelijke effect van het RUP op het klimaat

Rekening houdend met de aard van het planvoornemen/ de planingrepen en de effecten, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten vanuit het planvoornemen op het klimaat optreden:

- Er worden door de beleidsvisie geen significant effecten op grondwaterstroming en op grondwaterkwaliteit verwacht in vergelijking met de referentiesituatie.
- Bij nieuwe ontwikkelingen binnen het RUP dient de watergevoeligheid van het gebied steeds als beoordelingspunt mee in rekening worden gebracht bij

vergunningaanvragen. Indien de locatie toch bebouwing toelaat, dient er overstromingsveilig te worden gebouwd: de vloerplas van de woningen dient te worden verhoogd, maar op de omliggende delen (tuin), dient het oorspronkelijk maaiveld maximaal behouden blijven om zo de ruimte voor water niet weg te nemen.

- Er worden geen significante effecten verwacht op de structuurkwaliteit van waterlopen in vergelijking met de referentiesituatie
- Het RUP heeft geen aanzienlijke impact op biotoopverlies in vergelijking met de referentiesituatie.
- In het RUP wordt maximaal ingezet op duurzame mobiliteit: de locatie waar verdichtingsprojecten kunnen plaatsvinden zijn rechtstreeks gelinkt aan een goede bereikbaarheid. Minder bereikbare plaatsen (grotere auto- afhankelijkheid) dienen verder aan lager dichtheden ingevuld te worden.

Mogelijke effect van het klimaat op het RUP

- De hitte-stress zal in Hulshout toenemen, net als in overige delen van het land. De onbebouwde delen van de woonuitbreidingsgebieden, met uitzondering van de restpercelen in de kern, worden als onbebouwde ruimtes behouden. De onbebouwde omgeving in en nabij de woonkern is belangrijk om de effecten van hitte-stress te beperken.
- In functie van het beperken van de hitte-stress kan als aanbeveling meegegeven worden om op projectniveau in te zetten op:
 - Maximale vergroening van onbebouwde delen.
 - Aanwezigheid van open water binnen projecten
 - Noodzakelijke verhardingen maximaal mogelijk voorzien in waterdoorlatende verharding om de infiltratie ter plaatse naar de ondergrond zo groot mogelijk te houden.
- Delen van het plangebied zijn in potentieel of effectief overstromingsgevoelig gebied gelegen. In uitbreiding hierop zijn er ook delen van de woonkernen gelegen in wat op de pluviale overstromingskaarten aangeduid staat als overstroombare gebieden. Bij een verhoging van de algemene temperatuur door wijziging van het klimaat kunnen het aantal overstromingen toenemen. In het RUP wordt echter voorzien dat bij nieuwe ontwikkelingen de watergevoeligheid van het gebied steeds als beoordelingspunt mee in rekening dient te worden gebracht bij vergunningaanvragen. Indien de locatie toch bebouwing toelaat, dient er overstromingsveilig te worden gebouwd: de vloerplas van de woningen dient te worden verhoogd, maar op de omliggende delen (tuin), dient het oorspronkelijk maaiveld maximaal behouden blijven om zo de ruimte voor water niet weg te nemen. Op die manier kan ook ingespeeld worden op het toekomstig klimaat.

2.7.4 Conclusie: maatregelen en aanbevelingen

Bij de verdere doorvertaling van de ruimtelijke visie naar het verordenend instrumentarium zullen volgende elementen worden opgenomen:

- Bij nieuwe ontwikkelingen binnen het RUP dient de watergevoeligheid van het gebied steeds als beoordelingspunt mee in rekening worden gebracht bij vergunningaanvragen. Indien de locatie toch bebouwing toelaat, dient er overstromingsveilig te worden gebouwd: de vloerplas van de woningen dient te worden verhoogd, maar op de omliggende delen (tuin), dient het oorspronkelijk maaiveld maximaal behouden blijven om zo de ruimte voor water niet weg te nemen.

Indien voorgaande elementen worden meegenomen in de stedenbouwkundige voorschriften, kan er geoordeeld worden dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot het klimaat te verwachten zijn. Er zijn geen milderende maatregelen noodzakelijk.

Volgende aanbevelingen kunnen wel worden meegegeven:

- Ook op projectniveau dient er te worden ingezet op:
 - Maximale vergroening van onbebouwde delen.
 - Aanwezigheid van open water binnen projecten
 - Noodzakelijke verhardingen zo maximaal mogelijk voorzien in waterdoorlatende verharding om de infiltratie ter plaatse naar de ondergrond zo groot mogelijk te houden.

3 Globale conclusie aanzienlijkheid van milieueffecten

Uit het effectenonderzoek blijkt dat het voorgenomen plan geen aanzienlijke milieueffecten zal hebben. Voor het RUP zal dus geen plan-MER moeten worden opgemaakt.

DEEL 3 Bijlagen

1 Besluit Team Externe Veiligheid m.b.t. RVR

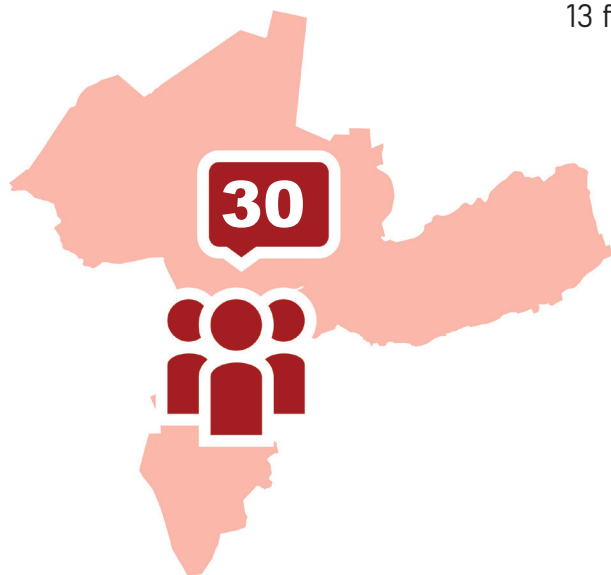
Er bevinden zich één of meer bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het plangebied. De inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen wordt in het RUP uitgesloten. Het (voor)ontwerp van RUP moet aan het Team Externe Veiligheid worden voorgelegd om te laten bepalen of er al dan niet een RVR moet worden opgesteld.

2 Verslag participatiemoment over startnota

VERSLAG INFOMARKT

RUP WOONOMGEVINGEN HULSHOUT

13 februari 2023



Op 13 februari organiseerde het gemeentebestuur van Hulshout een infomarkt over het RUP Woonomgevingen Hulshout. Geïnteresseerden konden vrij inlopen in zaal Vloeikens, Vloeikensstraat 18, te Hulshout tussen 18u en 21u.

Plusminus 30 personen namen deel aan de informarkt. Het verslag is een samenvatting van de vragen en bedenkingen die werden geuit tijdens het overleg. Vragen over individuele percelen die geen rechtstreekse link hebben met het lopende proces worden niet weergegeven in dit verslag.

Er werd 1 schriftelijk advies achtergelaten in de ideeënbus.

Scoop van het RUP

- Waarom doet het ruimtelijk uitvoeringsplan geen uitspraken over KMO-zones en agrarische zones?
- Op welke wijze werken de categorieën van de wegen door in het ruimtelijk uitvoeringsplan?
- Is het niet zinvol om ook voorschriften op te nemen met betrekking tot de inrichting van het openbaar domein?

Omvormen van woonuitbreidingsgebied naar woongebied

In het RUP zal onderzocht worden welke percelen eventueel kunnen worden herbestemd van woonuitbreidingsgebied naar woongebied. Verschillende bewoners stellen zich vragen:

- Welke criteria krijgen de bovenhand bij het herbestemmen van woonuitbreidingsgebied naar woongebied? Is dit eenzelfde behandeling van de beide zijden van de straat of het behoud van de openruimte bij bredere percelen?
- In de Windmolenstraat worden onbebouwde percelen opgenomen als te herbestemmen. Is dit wel correct? Is dit wenselijk?
- Worden alle onbebouwde percelen over dezelfde kam geschoren?
- Kunnen niet alle percelen gelegen in de linten van het woonuitbreidingsgebied herbestemd worden naar woongebied?
- Wanneer ruime bebouwde percelen worden herbestemd naar wonen, wat zijn dan de verdere ontwikkelingsmogelijkheden? Kunnen deze percelen verder opgesplitst worden? Op basis van welke richtlijnen kunnen deze dan verder opgesplitst worden?
- Worden eigenaars waarvan het perceel niet wordt omgevormd naar 'wonen' gecompenseerd?

Mogelijkheden voor meergezinswoningen

In de huidige beleidsmatig gewenste ontwikkeling - Woonomgevingsplan- wordt een blauwe lijn weergegeven. Volgens het woonomgevingsplan kunnen langsheen deze lijn meergezinswoningen worden geplaatst. Verschillende bewoners stellen zich hierbij vragen bij de 'blauwe lijn' en de doorvertaling van deze lijn in het ruimtelijk uitvoeringsplan:

- Wat is de impact van de wandelafstand tot het centrum (de "blauwe lijn")?
- Waarom is dit het enige criterium om meergezinswoningen toe te laten?
- Zijn alle locaties aan de "blauwe lijn" wel geschikte locaties voor meergezinswoningen.
- Kan de blauwe lijn afgeschaft of ingeperkt worden?
- Kan de blauwe lijn uitgebreid worden?
- De blauwe lijn is moeilijk te interpreteren. Kan dit niet omgevormd worden naar een zone?

Niet-vervallen verkavelingen

Wat zal er gebeuren met loten gelegen in een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling?

Afbakening handelskern

- Waarom is de handelskern niet uitgebreid tot de Booischotseweg, waar ook nog handelszaken gevestigd zijn?

Onderscheid tussen reguliere en strategische projecten

- Waarom een onderscheid tussen reguliere en strategische projecten?
- Kunnen strategische projecten ook in de randwijk? Gaat dit niet ten koste van de eigenheid van deze wijken?
- Kan cohousing in de toekomst overal?

Bouwmogelijkheden op hoekpercelen

- Is het mogelijk om voor hoekpercelen meer bouwmogelijkheden in de tuinzone te voorzien? Nu zijn de bouwmogelijkheden beperkt doordat hoekpercelen twee voortuinstraken hebben.

Landelijke woonlinten

- Is het beleid in de woonlinten wel voldoende duidelijk? Het huidige richtlijnen lijken geen antwoord te bieden op het behoud van het landelijke karakter. Kan het dan niet beter omgezet worden naar randwijk? Of moeten we strenger zijn in de toekomstige randvoorwaarden?

Opgesteld door Tinne Schorrewegen
16 februari 2023

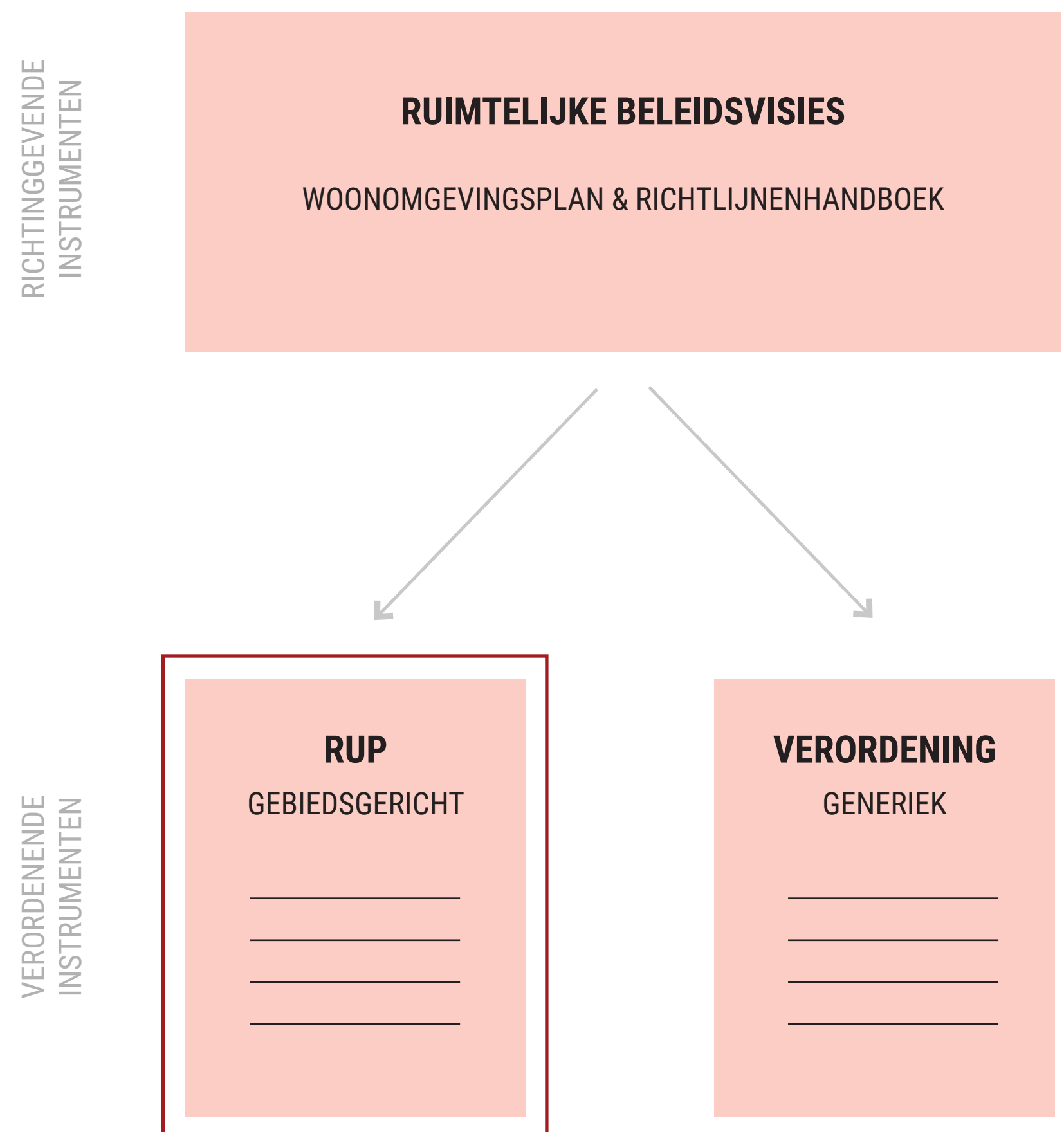
ALGEMENE INFO

DOELSTELLING

De gemeente Hulshout beschikt sinds augustus 2018 over een **woonomgevingsplan met bijhorend richtlijnenhandboek**. Dit plan werd opgemaakt om te komen tot een ruimtelijke visie voor de woongebieden in de gemeente, met duidelijke handvaten voor het vergunningenbeleid. Hiertoe werd het geheel van gebieden met een woonbestemming opgedeeld in een aantal samenhangende 'woonomgevingen'. Voor iedere woonomgeving werden er ook gebiedsgerichte richtlijnen uitgewerkt, die vastleggen wat mogelijk is in elke woonomgeving rekening houdend met de eigenheid van het aanwezige woonweefsel.

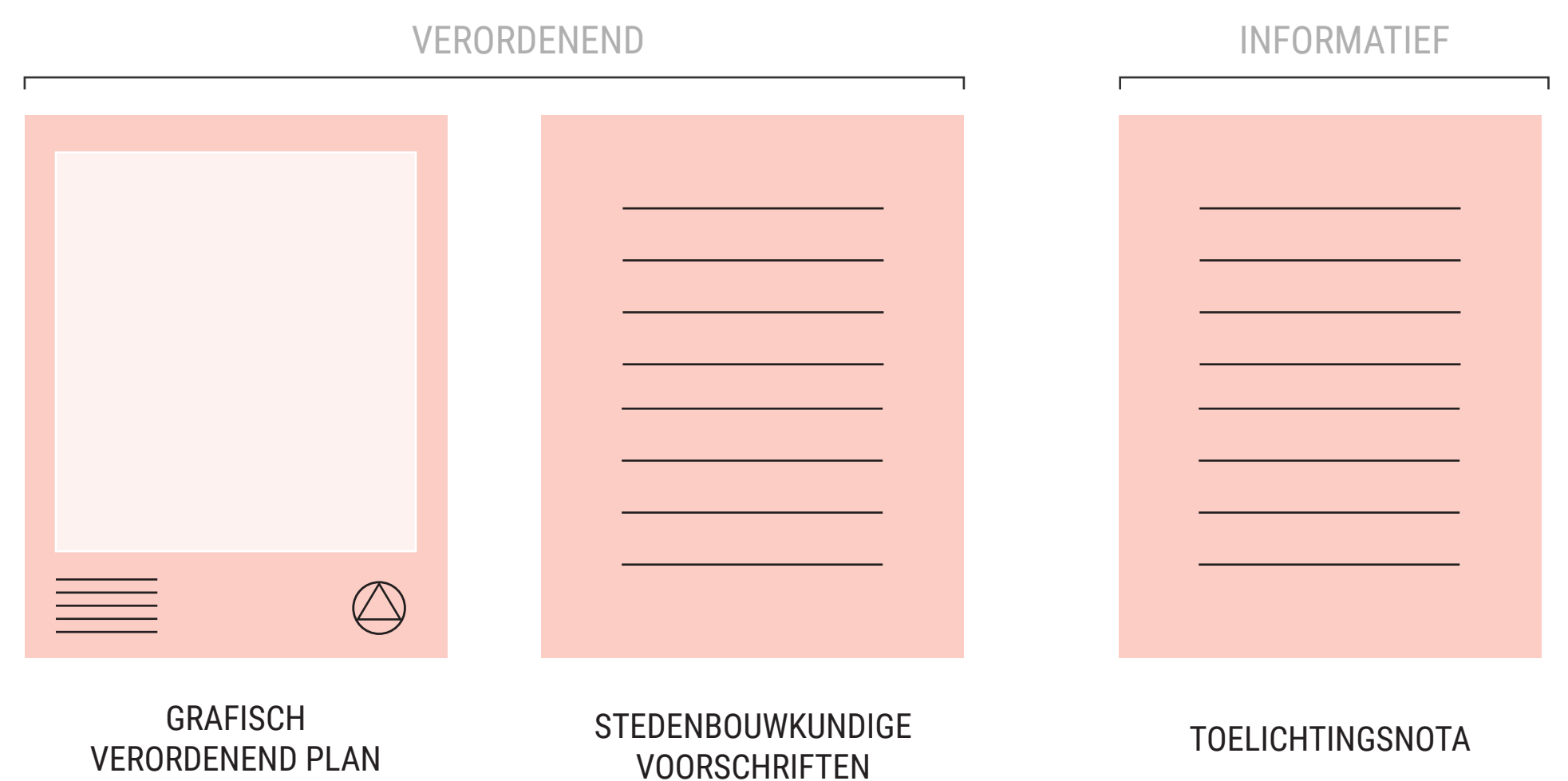
Vandaag wenst de gemeente verdere stappen te zetten om de ruimtelijke visie voor de woonkernen te gaan **doorvertalen in een stedenbouwkundig kader met verordenende kracht**. Het huidige woonomgevingsplan wordt bijgestuurd om zo de woonbehoefte (nood aan bijkomende wooneenheden) beter af te stemmen op het aanbod (aanwezige kansen aan bijkomende wooneenheden).

De gemeente kiest ervoor om te werken met een doordachte combinatie van de beschikbare instrumenten uit de ruimtelijke ordening. Elk instrument wordt daarbij ingezet vanuit zijn specifieke mogelijkheden en sterktes, en regelt die zaken waarvoor het het meest geschikt is. De meer gebiedsgerichte of locatiegebonden aspecten worden verankerd in een **RUP**. Dit document zal in belangrijke mate de ruggengraat vormen voor het ruimtelijke beleid in de woongebieden. Per woonkern - Hulshout, Westmeerbeek, Houtvenne - wordt een afzonderlijk RUP opgesteld. Het is voor dit plan dat vandaag de informatiemarkt georganiseerd wordt. De meer generieke spelregels zullen worden opgenomen in een **stedenbouwkundige verordening**.

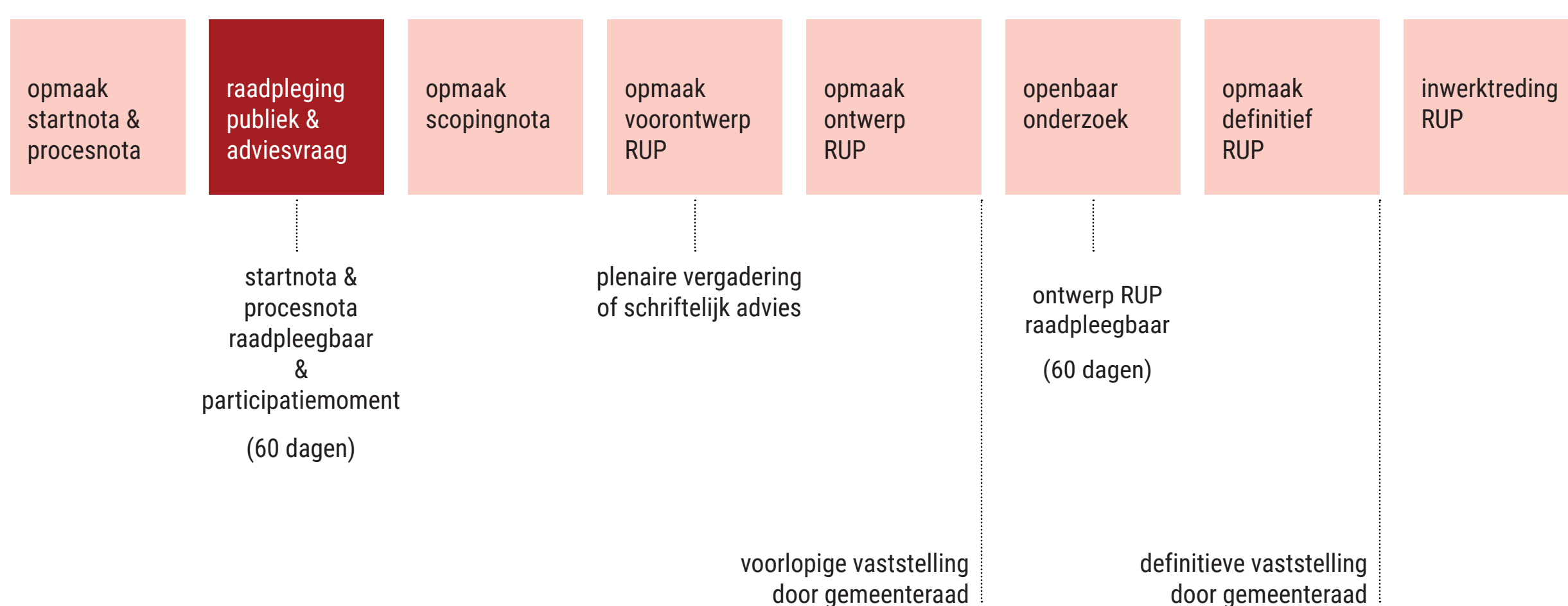


WAT IS EEN RUP?

- RUP = Ruimtelijk uitvoeringsplan
- Legt de bestemming en inrichting voor een bepaald gebied vast
- Beschrijft welke mogelijkheden er zijn binnen dit gebied
- Basis voor beoordeling van latere aanvragen tot omgevingsvergunningen
- Bestaat in finale versie uit volgende documenten →



PROCEDURE RUP



Het schema hiernaast geeft weer wat de verschillende procedurestappen zijn voor de opmaak van het RUP. Op dit moment bevinden we ons in een vroeg stadium van het planningsproces (zie donkerrode blok).

In de huidige stap zijn er twee documenten uitgewerkt die in deze eerste raadplegingsronde ter inzage liggen:

- **Startnota**
De startnota vormt de inhoudelijke aanzet voor het RUP. In de startnota wordt aangegeven voor welk gebied een plan wordt opgemaakt en wat de precieze doelstellingen zijn. Daarnaast worden ook de mogelijke milieu-effecten van het plan beoordeeld.
- **Procesnota**
De procesnota is een informatief document dat het planningsproces van het RUP beschrijft. Het bevat o.a. informatie over het procesverloop, de betrokken actoren & de wijze van participatie en informatieverstrekking.

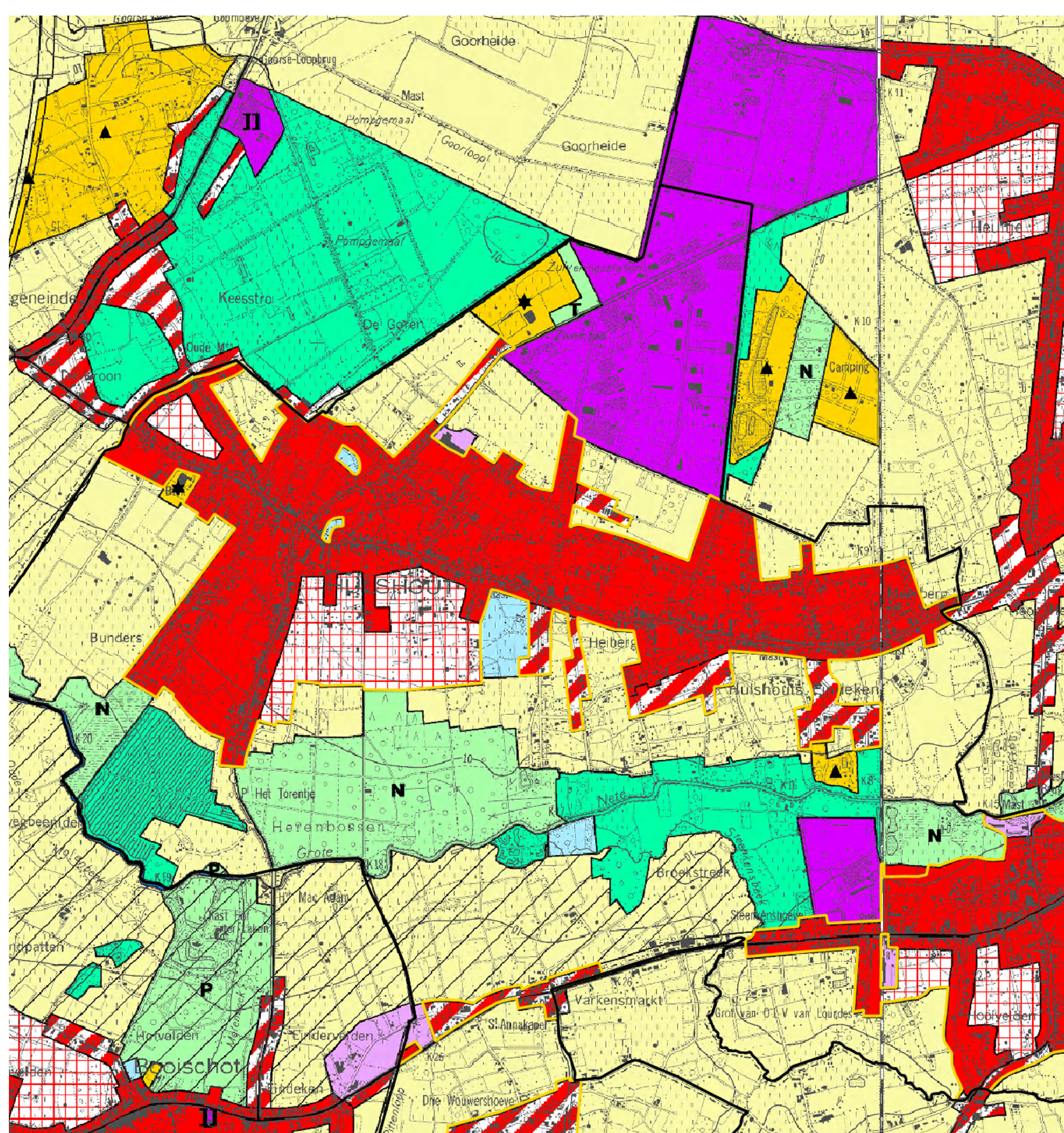
PLANGEBIED

BESTAANDE TOESTAND OP LUCHTFOTO



PLANGEBIED HULSHOUT
(RODE CONTOUR)

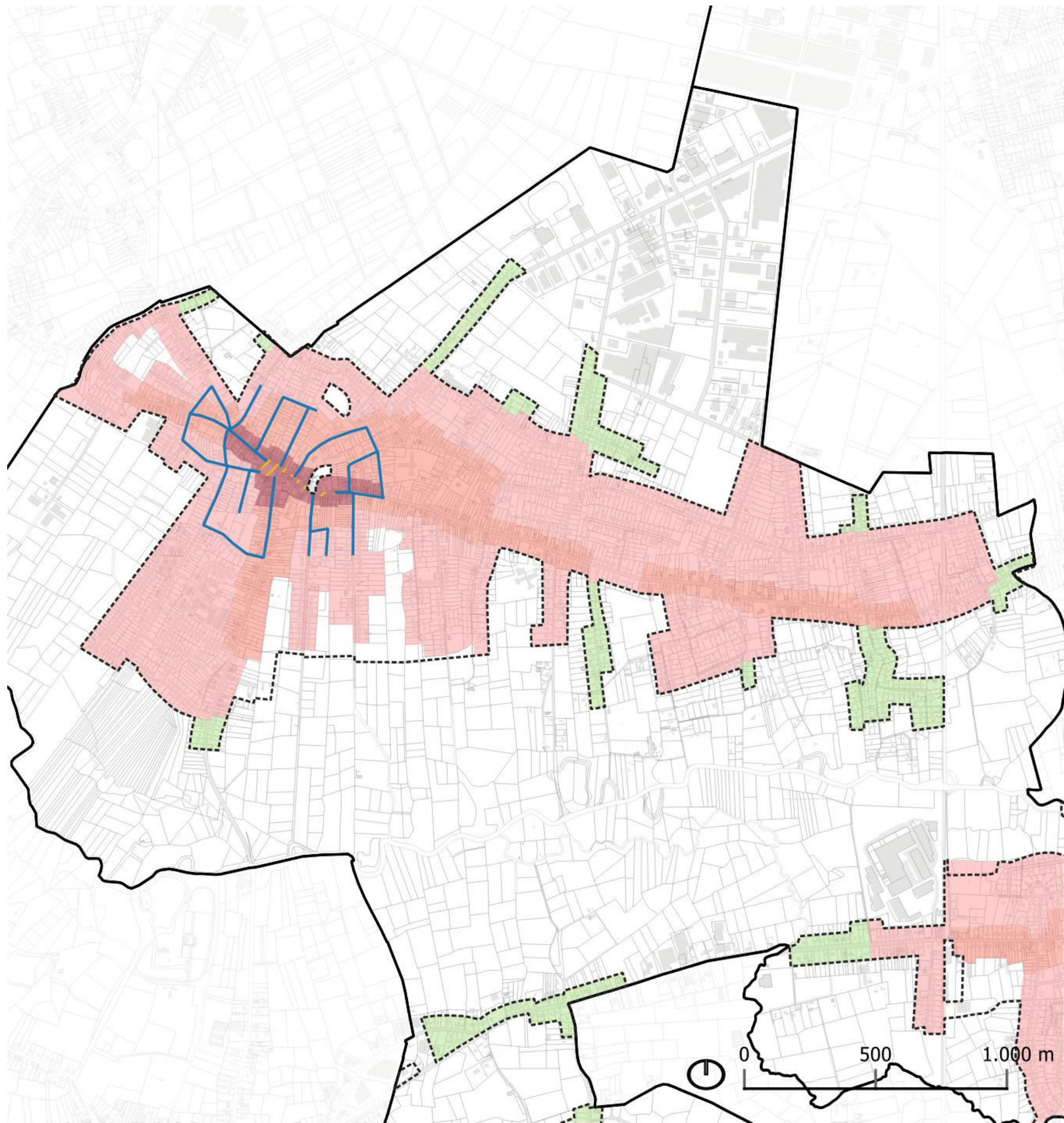
BESTEMMINGEN - GEWESTPLAN



PLANGEBIED HULSHOUT
(GELE CONTOUR)

BESTAAND WOONOMGEVINGSPLAN

WOONOMGEVINGSPLAN



Voorliggend woonomgevingsplan betreft een beleidsdocument waarbij het college van burgemeester en schepenen en de omgevingsambtenaar zichzelf handvaten geven wat betreft de beoordeling goede ruimtelijke ordening.

In tegenstelling van een ruimtelijk uitvoeringsplan heeft een woonomgevingsplan geen verordenend karakter. Het woonomgevingsplan en de erin opgenomen richtlijnen zullen dus niet betrokken worden op de legaliteitstoets bij de beoordeling van omgevingsvergunningsaanvragen voor stedenbouwkundige handelingen.

Het woonomgevingsplan zal anderzijds wel betrokken worden op de opportuniteitstoets, de zogenaamde 'beoordeling goede ruimtelijke ordening', bij de beoordeling van omgevingsvergunningsaanvragen voor stedenbouwkundige handelingen, meer bepaald als 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' en dit onder meer in het kader van de inschatting van de verhoging van het ruimtelijke rendement.

In poster 3 tot en met 5 zal het bestaande woonomgevingsplan worden weergegeven. Dit woonomgevingsplan zal als basis dienen voor de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Om de woonbehoefte beter af te stemmen op het woonaanbod zullen zowel de voorschriften, als de afbakening van het woonomgevingsplan bijgestuurd worden in het ruimtelijk uitvoeringsplan. Dit wordt verder gemotiveerd in poster 6.

Na de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan zal de toepassing van het woonomgevingsplan niet langer relevant zijn.

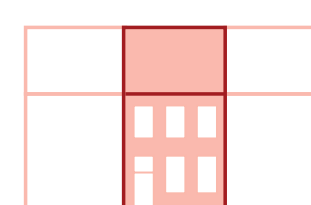
CENTRUMGEBIED



Deze woonomgeving bestaat uit het dorpscentrum van de woonkern Hulshout. In de centrumgebieden is er een mix van wonen en centrumfuncties zoals handel, horeca, diensten, scholen, etc. De bebouwing bestaat er voornamelijk uit gesloten bebouwing. In deze delen van de woonkernen komen vandaag ook de meeste meergezinswoningen voor.

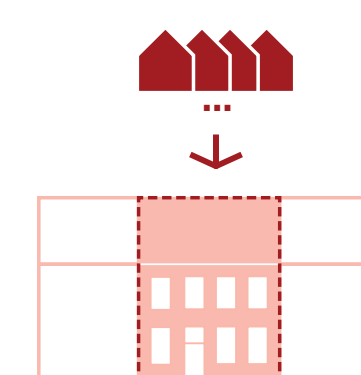
In de centrumgebieden is het de bedoeling om de huidige centrumfunctie binnen het woonweefsel te behouden en te versterken. Dit wordt gedaan door meer gesloten bebouwingvormen na te streven, een hogere woningdichtheid toe te staan en de verweving van functies maximaal te ondersteunen. In het centrumgebied worden meergezinswoningen toegestaan, weliswaar op voorwaarde dat ze zich kwalitatief inpassen in het bestaande woonweefsel.

TYOLOGIE



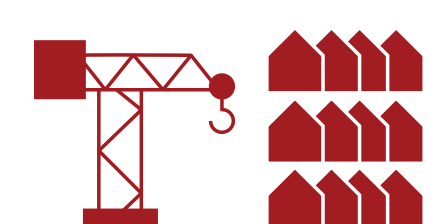
gesloten bebouwing

MEERGEZINSWONINGEN



meergezinswoningen mogelijk op maat van het dorp

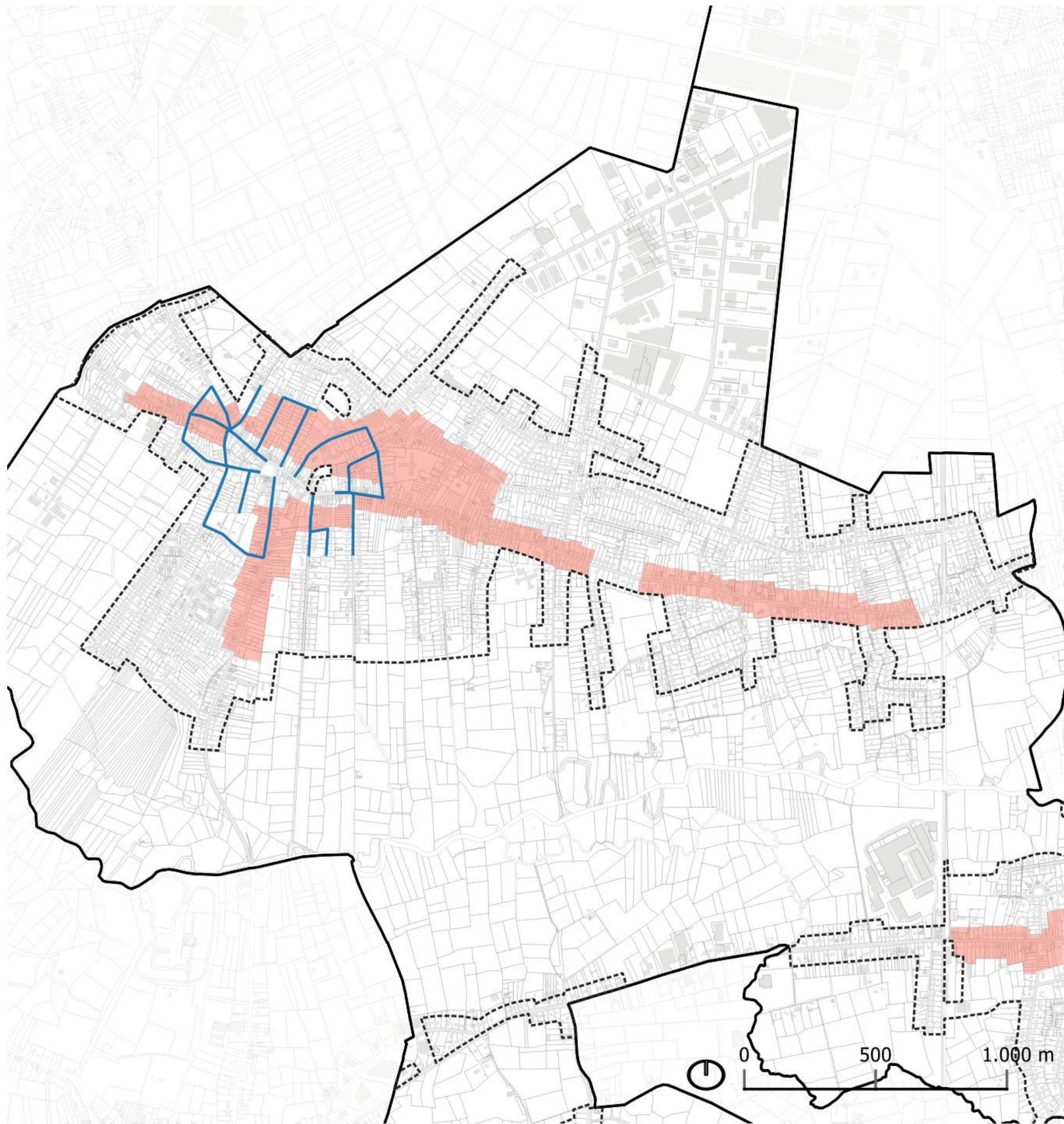
GROTE WOONPROJECTEN



projecten met eerder hoge woningdichtheid

BESTAAND WOONOMGEVINGSPLAN

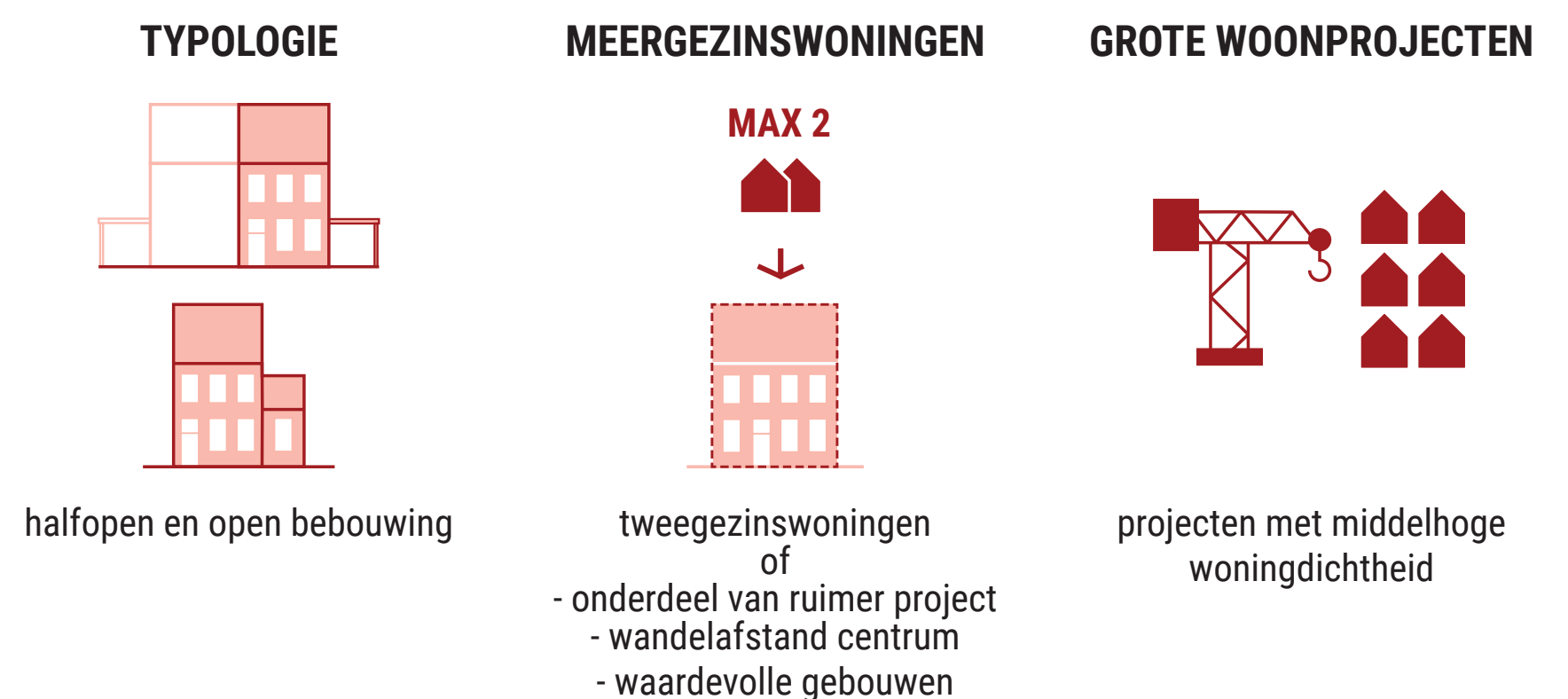
CENTRUMWIJK



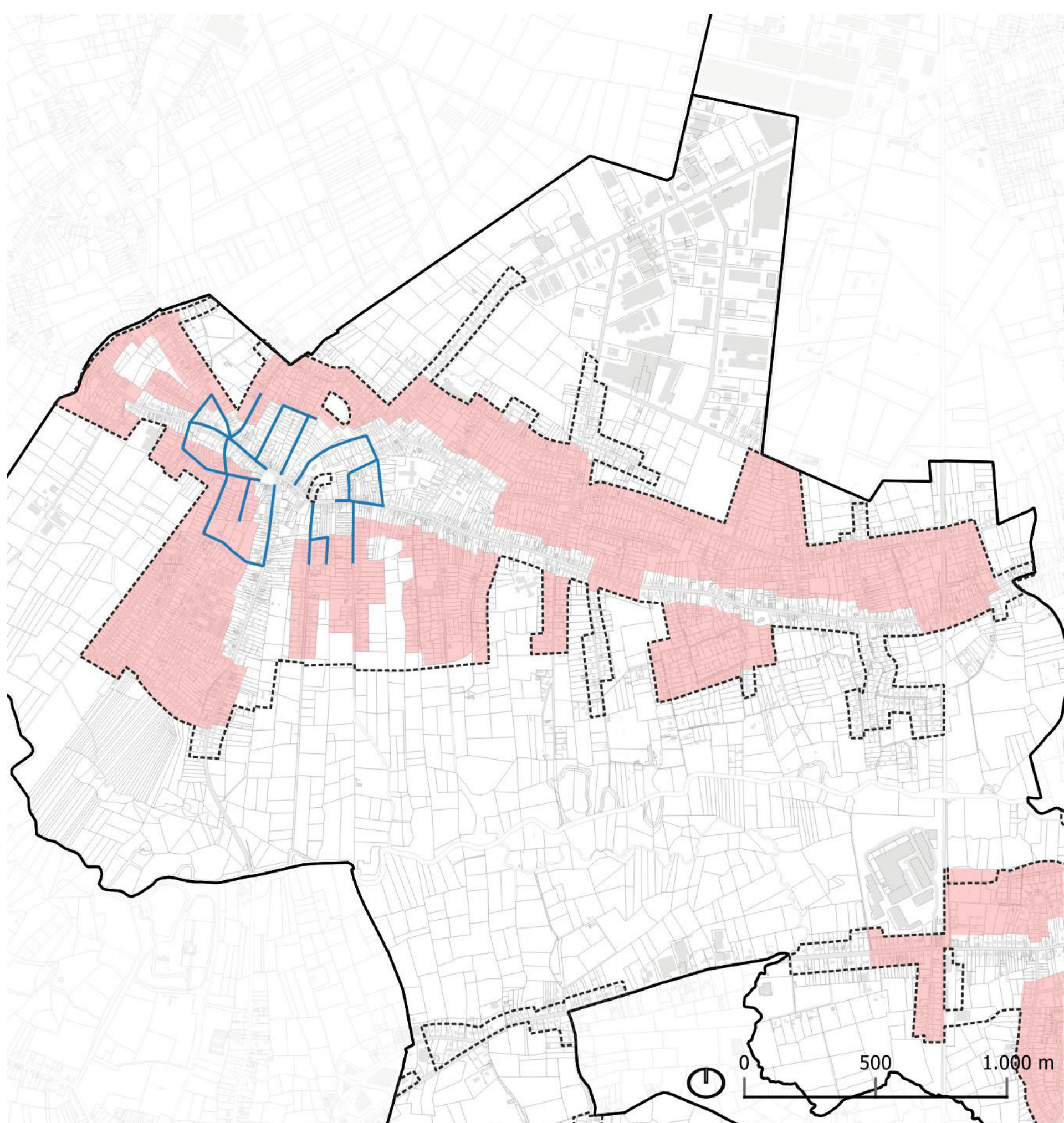
De 'centrumwijken' liggen omheen de centrumgebieden van Hulshout. De bebouwing in de zone wordt veelal gekenmerkt door een combinatie van halfopen en open bebouwing.

In de 'centrumwijken' wordt ernaar gestreefd om de zone te consolideren als een compacte schil omheen de centrumgebieden met gerichte mogelijkheden tot verdichting. Omwille van de ligging nabij de dorpscentra en het karakter van het bebouwde weefsel, mogen woonontwikkelingen hier een middelhoge woningdichtheid hebben (i.e. minder hoog dan in de centrumgebieden). Qua bebouwingstypologie wordt in deze zone zowel halfopen als open bebouwing toegestaan.

Wat het bouwen van meergezinswoningen betreft, gelden er in de 'centrumwijken' duidelijke beperkingen. Bij courante bouwinitiatieven worden deze enkel toegestaan in de vorm van tweegezinswoningen (i.e. een gebouw waarin twee woningen zijn ondergebracht met het uitzicht van een eengezinswoning). Dit is een woonvorm die door haar uiterlijke verschijningsvorm naadloos in het bestaande woonweefsel past. Daarnaast kunnen meergezinswoningen ook worden toegestaan op wandelafstand van het centrum, in een waardevol gebouw en als een onderdeel van een ruimere projectontwikkeling. Vanaf een bepaalde schaal van project kunnen meergezinswoningen een middel zijn om te komen te projecten met meer (publieke) groenruimte en minder verharding. Ook hier geldt echter als voorwaarde dat ze qua schaal en architectuur op maat moeten zijn van de omgeving, en dat ze gebouwd worden op daartoe geschikte locaties (bijv. aan een plein, etc.).



RANDWIJK

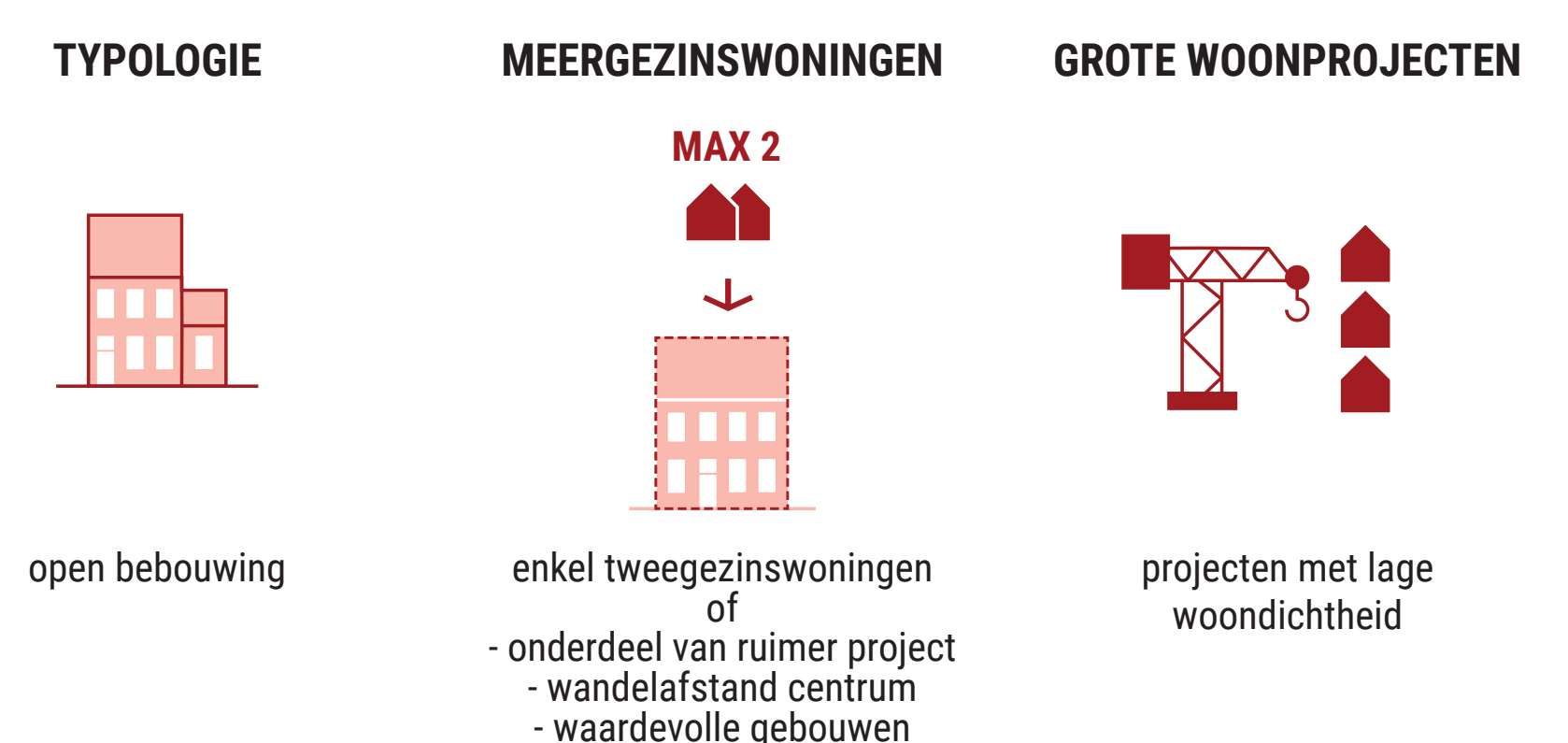


De 'randwijken' zijn de woonomgevingen aan de buitenrand van de kern Hulshout. Wonen vormt hier duidelijk de hoofdfunctie. De woningdichtheid in deze zone is eerder laag. De bebouwing bestaat in de randwijken voornamelijk uit woningen volgens een vrijstaande typologie.

In de 'randwijken' is het de ambitie om deze buurten te behouden als aangename en rustige woonomgevingen binnen de woonkern. Het residentiële karakter primeert hier. In deze zone wordt er niet aangestuurd op een verdere verdichting. Dit gebeurt vanuit een kernversterkende logica bij voorkeur in het 'centrumgebied' en de omliggende 'centrumwijken'. Concreet houdt dit in dat er een lage woningdichtheid wordt nagestreefd, met behoud van open bebouwing als voornaamste bebouwingwijze.

De mogelijkheden tot verdichtingsinitiatieven worden in de randwijken beperkt, zowel in de vorm inbreidingsprojecten als meergezinswoningen.

Wat het bouwen van meergezinswoningen betreft, gelden er in de 'randwijken' duidelijke beperkingen. Bij courante bouwinitiatieven worden deze enkel toegestaan in de vorm van tweegezinswoningen. Daarnaast kunnen meergezinswoningen ook worden toegestaan op wandelafstand van het centrum, in een waardevol gebouw en als een onderdeel van een ruimere projectontwikkeling. Vanaf een bepaalde schaal van project kunnen meergezinswoningen een middel zijn om te komen te projecten met meer (publieke) groenruimte en minder verharding. Ook hier geldt echter als voorwaarde dat ze qua schaal en architectuur op maat moeten zijn van de omgeving, en dat ze gebouwd worden op daartoe geschikte locaties (bijv. aan een plein, etc.).



BESTAAND WOONOMGEVINGSPLAN

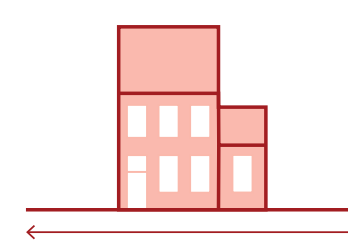
WOONLINTEN & LANDELIJKE WOONENTITEITEN



In Hulshout zijn er meerdere woonlinten. Dit zijn lineaire structuren die geen deel uitmaken van de kern. Tussen de drie kernen van Hulshout is er verder ook een klein woonfragment midden in een open landschap. De bebouwing in deze 'woonlinten' en 'landelijke woonentiteit' bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen. Tussen de bebouwing zijn er doorzichten naar het achterliggende landschap.

In deze delen van het woonweefsel wordt ernaar gestreefd om de lage woningdichtheden aan te houden en het landelijke karakter zoveel mogelijk te vrijwaren. Verdichting is hier niet wenselijk. Concreet houdt dit in dat ook in deze zone uitsluitend open bebouwing wordt toegestaan, en dat er een nog sterkere rem op verdichtingsinitiatieven wordt ingebouwd dan in de 'randwijken'. Grote woonprojecten en twee- en meergezinswoningen worden uitgesloten.

TYOLOGIE



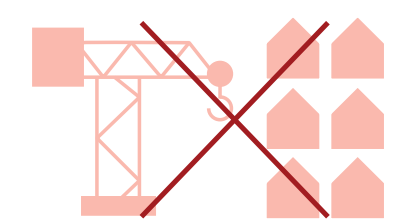
open bebouwing op brede percelen

MEERGEZINSWONINGEN



meer- en tweegezinswoningen zijn uitgesloten

GROTE WOONPROJECTEN



geen inbreidings- of verdichtingsprojecten

BIJSTUREN WOONOMGEVINGSPLAN IN RUP

BIJSTUREN VAN AFBAKENING EN RICHTLIJNEN WOONOMGEVINGSPLAN

Het woonaanbod in de gemeente overstijgt sterk de woonbehoefte. De huishoudensprognose voor de gemeente Hulshout voorspelt een nood aan 152 bijkomende wooneenheden tegen 2040. De bevolkingsgroei bevindt zich hoofdzakelijk in de categorie van ouderen en kleine huishoudens.

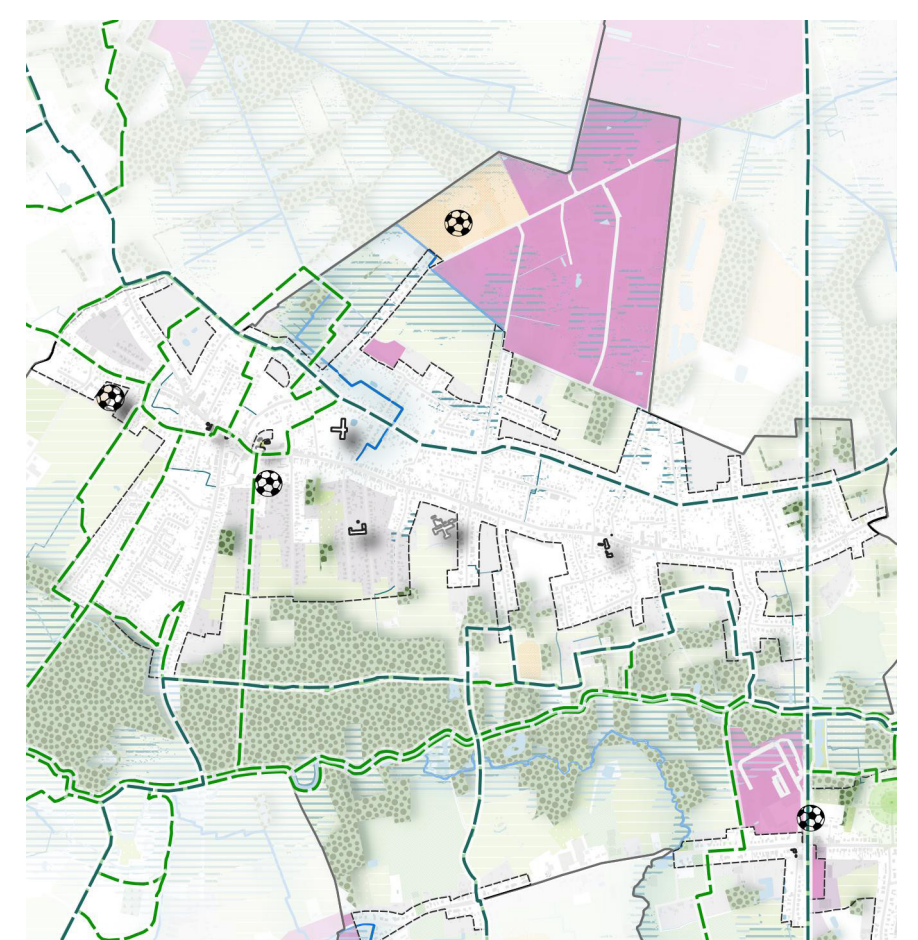
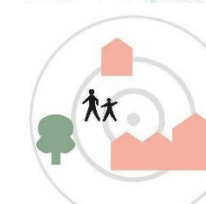
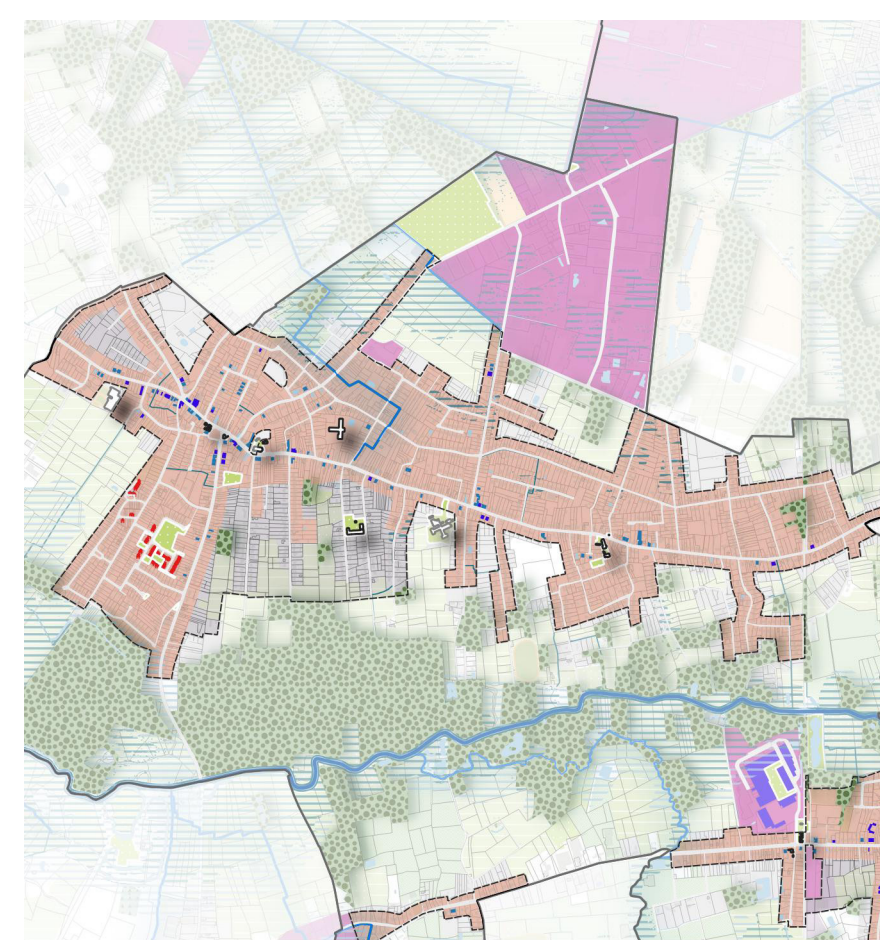
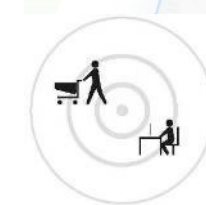
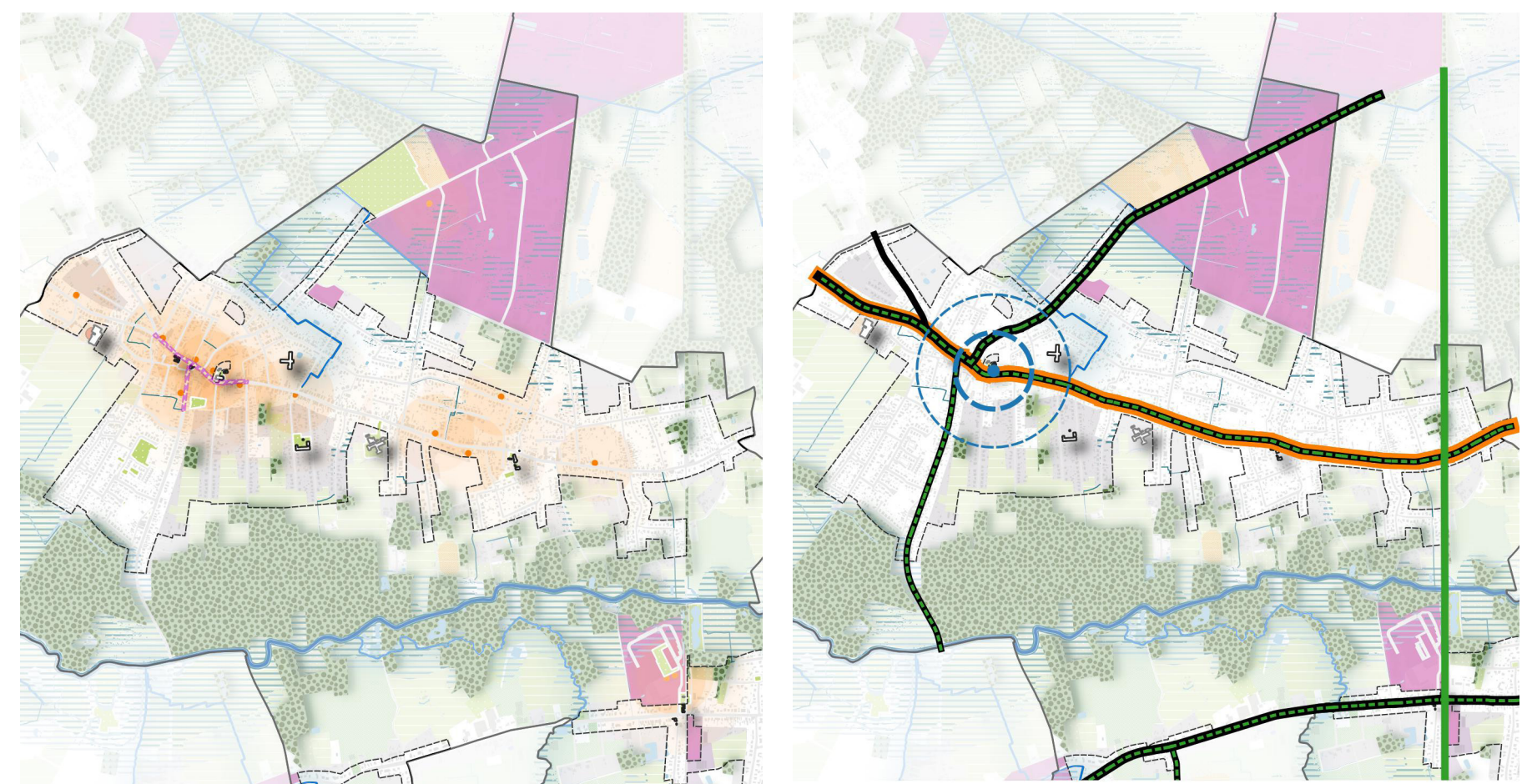
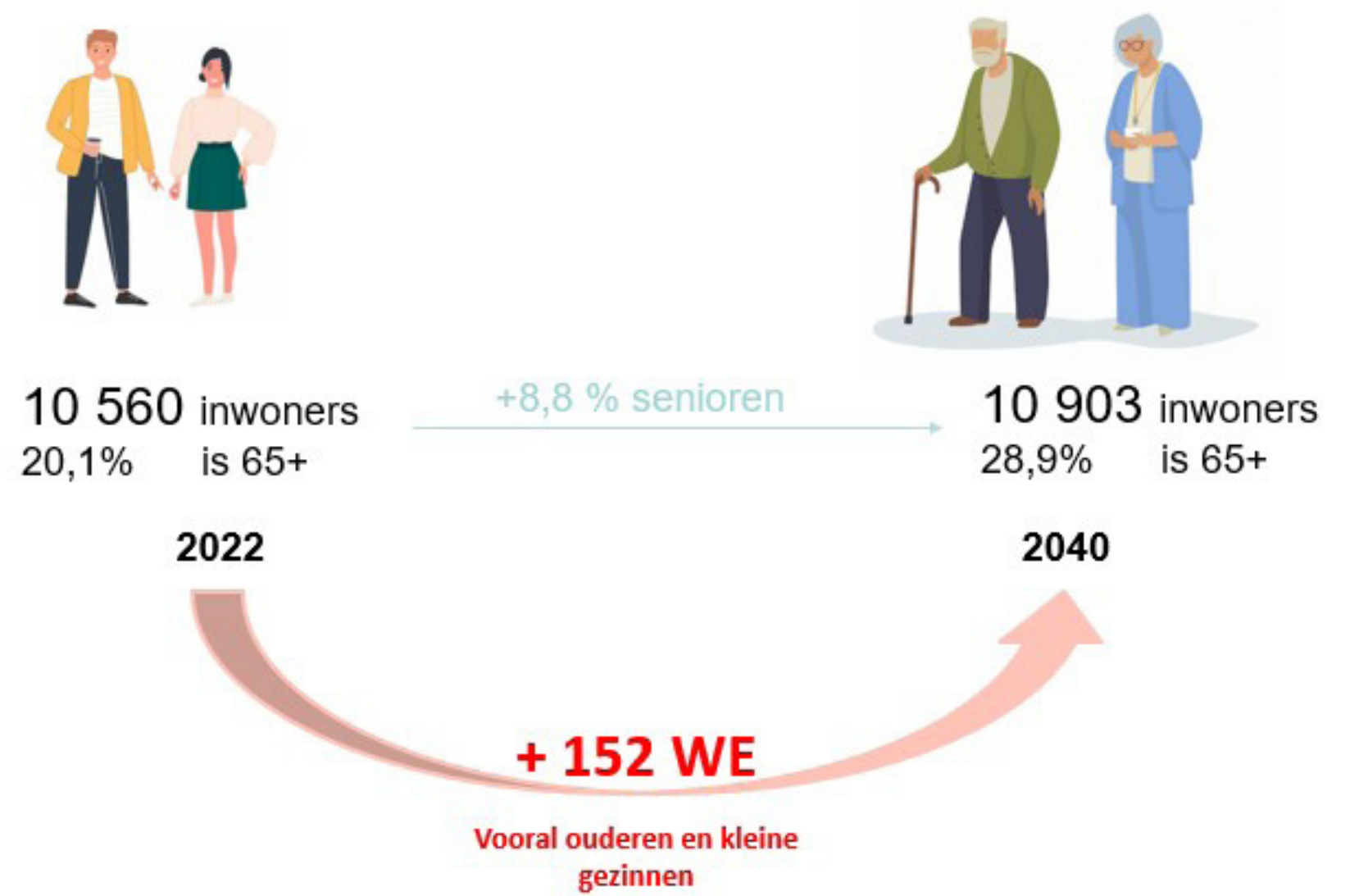
Op basis van het register onbebouwde percelen kunnen we voorzichtig concluderen dat het bestaande aanbod aan bouwgelegenheden 3 à 4 keer zo groot is dan dan de prognose met tijdshorizon 2040. Deze inschatting houdt geen rekening met de ontwikkeling van meergezinswoningen, binnengebieden, verkavelen van percelen.

Het woonomgevingsplan (2018) blijft de basis voor de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Het bouwpotentieel moet beter afgestemd worden op de draagkracht van de woonkern. Concreet zal de afbakening van de zones en de bijhorende voorschriften worden bijgesteld, vanuit de kernversterkende logica én zullen de kwaliteitsvereisten bijgestuurd worden.

KERNVERSTERKENDE LOGICA

In de uitrol van het RUP wordt ingezet in op projecten die bijdragen aan de uitbouw van sterke en duurzame woonkernen. Het komt er dus op aan om verdichtingsinitiatieven te kaderen binnen een kernversterkende opzet.

Om verder de kaart te trekken van kernversterking zullen de woonomgevingen zoals gedefinieerd in het woonomgevingsplan Hulshout (2018) bijgesteld worden op basis van onderstaande criteria. Deze ruwe afbakening kan verder verfijnd worden o.b.v. identiteit (historische structuur), kansen voor warmteclustering, ...



Nabijheid van handel en diensten:

De 'economische kern' = de Van Paalsteenstraat / Doodsbroekstraat tot aan de Kapelstraat en van de Grote Baan tot aan Booschosseweg 25 (bron: Actieplan Lokale economie 18/07/2022).



Nabijheid van en kansen voor duurzame mobiliteit:

Combimobiliteit, het combineren van verschillende vervoersmiddelen, staat hierin centraal. Een Hoppinpunt is het mobiliteitsknooppunt waar de gebruiker zo eenvoudig mogelijk moet kunnen overstappen tussen de verschillende vervoersmiddelen. Het Hoppinpunt van Hulshout werd gesitueerd in de nabijheid van de kerk.



Nabijheid van denser woonweefsel:

Projecten dienen steeds afgestemd te worden op de eigenheid en de draagkracht van de omgeving. Verdichtingsprojecten worden bij voorkeur voorzien in de nabijheid van woonomgevingen die reeds getypeerd worden door een meer dense invulling.

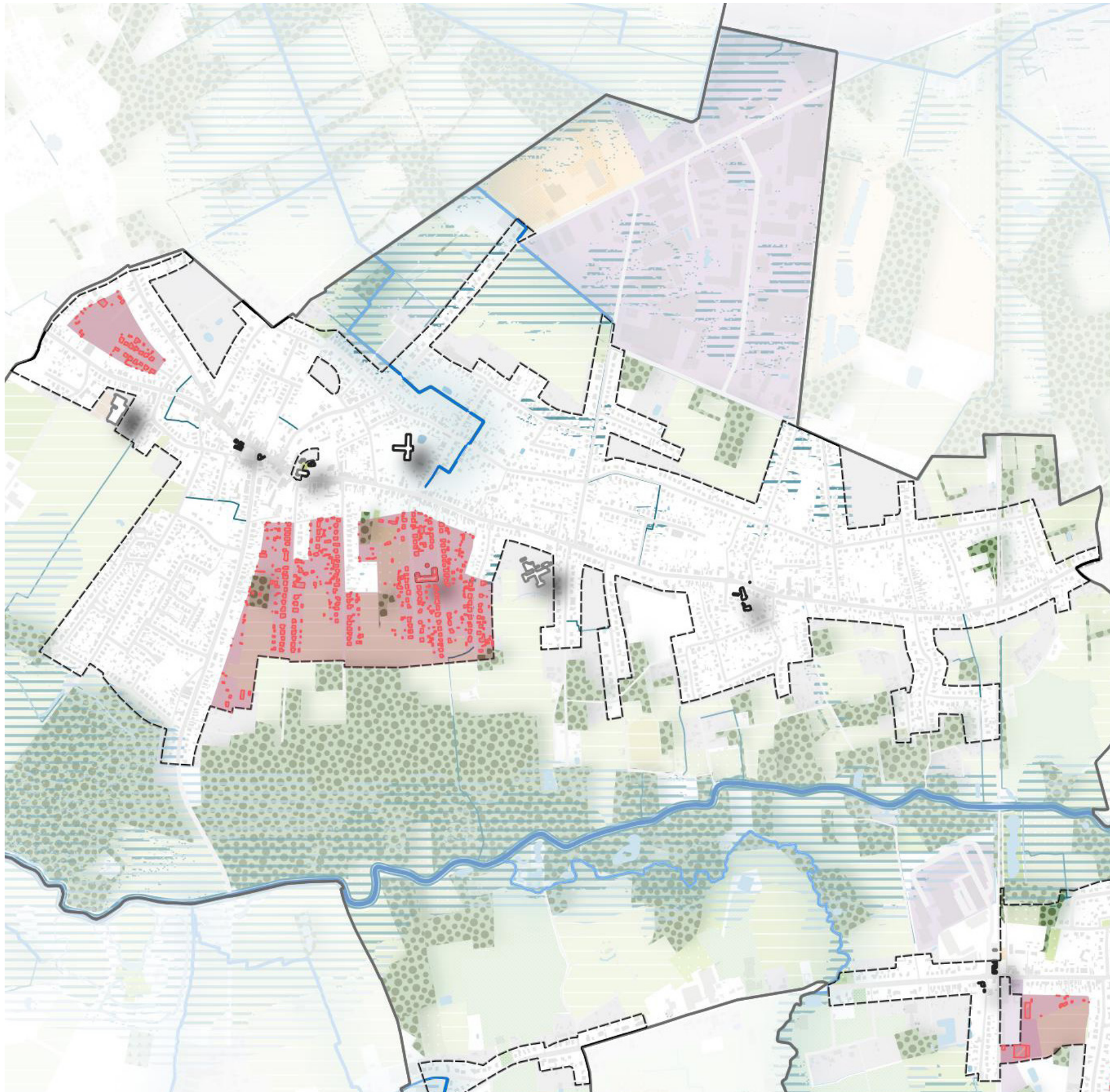


Nabijheid van openbaar groen:

Bijkomende wooneenheden moeten beschikken over voldoende kwaliteit, toegankelijk gebruiksgroen, ook in de onmiddellijke omgeving van het project. Binnen de kern is er een gering aanbod aan verblijfsruimte. Bij de bijsturing van de afbakening kan ook rekening gehouden worden met aanwezige potenties voor bijkomend gebruiksgroen.

WOONUITBREIDINGSGEBIEDEN

HERBESTEMMEN BEBOUWDE DELEN



RECHTSZEKERHEID VOOR BESTAANDE WONINGEN - HERBESTEMMING TOT WOONGEBIED

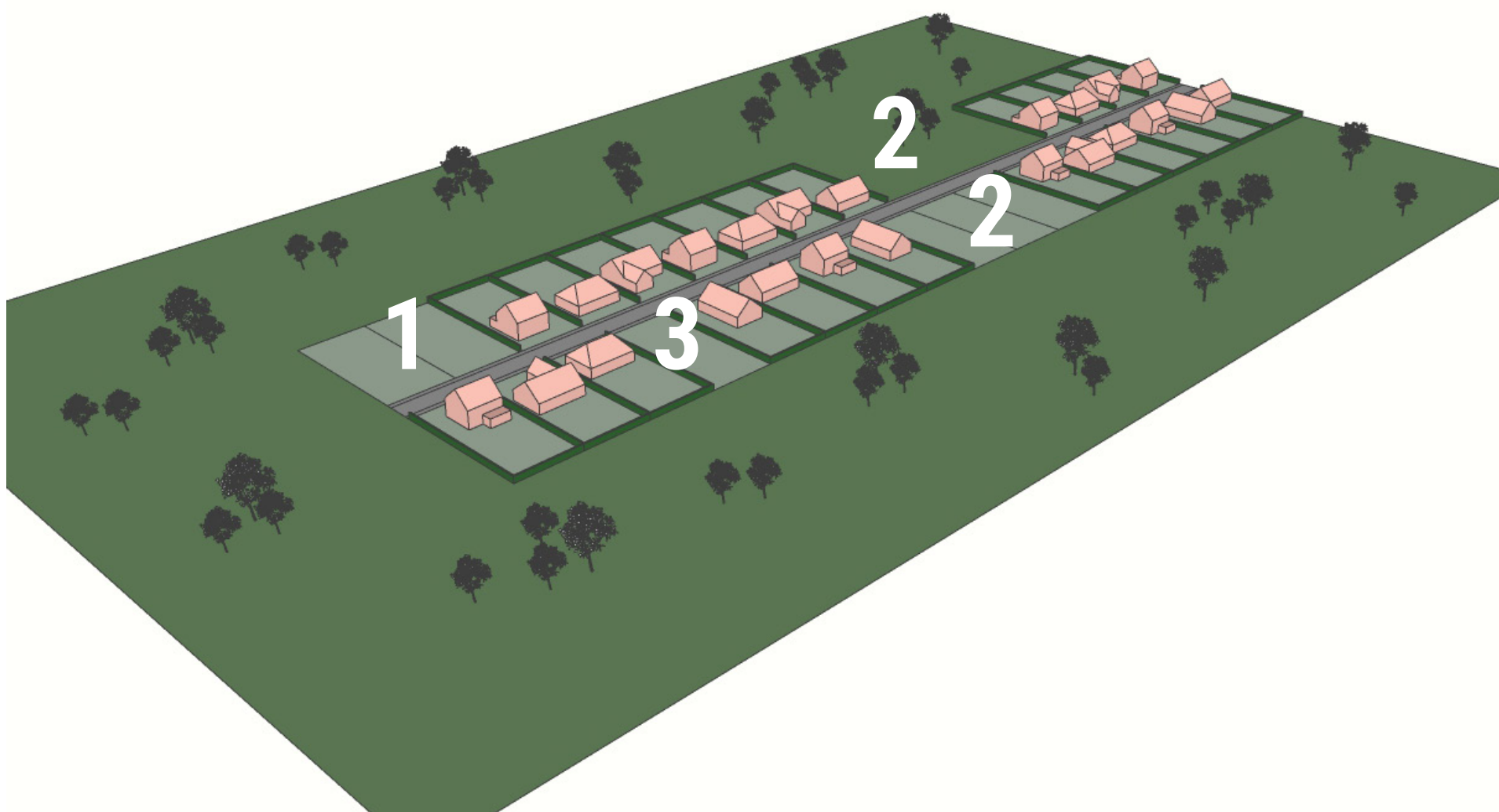
In de woonkernen situeren zich naast de eigenlijke woongebieden ook een aantal woonuitbreidingsgebieden. Aanzienlijke delen van deze gebieden zijn reeds ontwikkeld en/of in gebruik. Met het oog op rechtszekerheid wenst de gemeente in de reeds aangesneden delen in woonuitbreidingsgebied aan de bestaande woningen dezelfde mogelijkheden te bieden als in volwaardig woongebied. Hiertoe worden deze bebouwde delen van het woonuitbreidingsgebied in het RUP herbestemd tot 'woongebied'. Ook een beperkt aantal 'restpercelen' die ruimtelijk aansluiten bij de aangesneden delen en die gelegen zijn langs een uitgeruste weg kunnen mee opgenomen worden in deze zone en aldus herbestemd worden.

INRICHTINGSMOGELIJKHEDEN VOLGENS LIGGING IN BEPAALDE WOONOMGEVING

In de bebouwde delen van het woonuitbreidingsgebied zijn de inrichtingsmogelijkheden afhankelijk van de woonomgeving waarin het gelegen is (zie poster 3 tot 5). Net als bij delen die vandaag reeds op het gewestplan bestemd zijn als woongebied, is het ook hier immers de bedoeling om toekomstige ontwikkelingen af te stemmen op de aard en het karakter van de woonomgeving.

Bij de afbakening van de woonomgevingen werd om deze reden dan ook abstractie gemaakt van de grenzen tussen het woongebied en het woonuitbreidingsgebied. Op deze manier kon de afbakening van de woonomgevingen maximaal worden afgestemd op de feitelijke toestand op terrein.

VRIJWAREN ONBEBOUWDE DELEN



1. Restperceel op het einde van de straat
2. Brede (onbebouwde) percelen
3. Restperceel tussen twee bebouwde percelen

GEEN VERDERE AANSNIJDING VAN DE OPEN RUIMTE

De gemeente Hulshout wenst vandaag geen verdere ontwikkelingen toe te staan in de woonuitbreidingsgebieden. Binnen het bestaande woongebied zijn er vandaag nog voldoende mogelijkheden om een bijkomende woningen te bouwen. Het is niet wenselijk om de nog onbebouwde ruimte – die in sommige gevallen ook effectief structureel deel uitmaakt van de omliggende open ruimte – verder aan te snijden als dit niet nodig is. Nieuwe ontwikkelingen moeten zoveel mogelijk in de eigenlijke woonkernen plaatsvinden.

Om deze ambitie concreet te maken, worden de onbebouwde delen van de woonuitbreidingsgebieden aangeduid als 'woonreservegebied'. De aanduiding 'woonreservegebied' onderscheidt zich van de gewestplanbestemming 'woonuitbreidingsgebied' in die zin dat er op korte termijn geen enkele nieuwe woonontwikkeling mogelijk is binnen de zone. In woonuitbreidingsgebied bestaan er vandaag nog mogelijkheden voor groepswooningbouw. Deze worden soms aangegrepen, terwijl ontwikkelingen er vaak vanuit ruimtelijk opzicht niet wenselijk zijn. In de 'woonreservegebieden' zal dit dus niet meer kunnen. Het bestaande groene karakter van de gebieden blijft behouden.

In een volgende planfase vragen volgende ruimtelijke elementen bijzondere aandacht:

- Aanwezigheid van gemeenschapsvoorzieningen, zoals scholen en jeugdverenigingen
- Aanwezigheid van handel en diensten (al dan niet aan de rand)
- Aanwezigheid van bedrijvigheid
- Geplande projecten in functie van sociale huisvesting

Ook hoe wordt omgegaan met onbebouwde percelen gelegen in woonuitbreidingsgebied wordt in het vervolg van het planproces verder onderzocht. Hier kan een gedifferentieerd beleid worden toegepast.

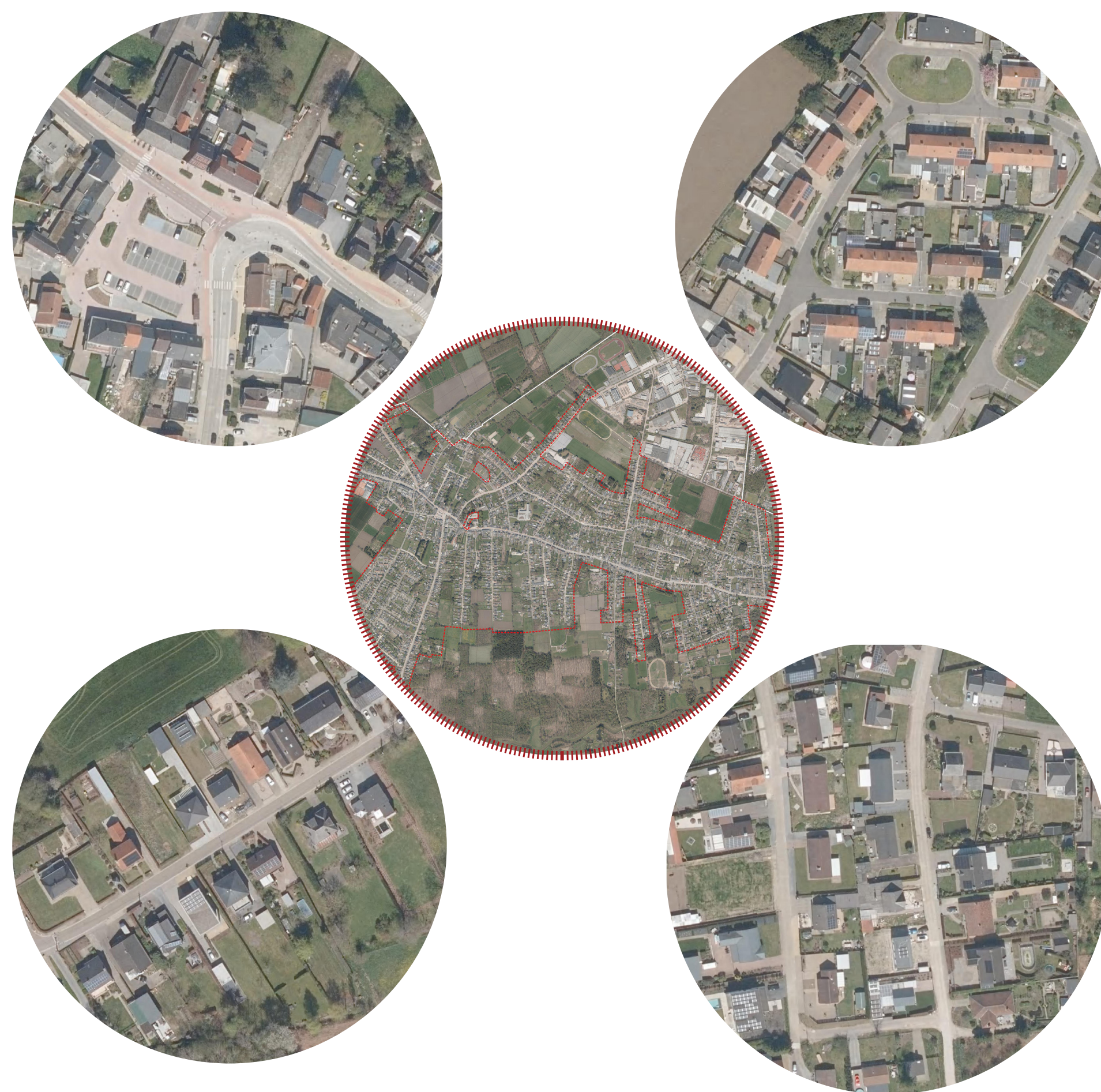
PLANOPBOUW

OPDELING WOONWEEFSEL IN WOONOMGEVINGEN

Binnen het geheel van woongebieden in Hulshout zal een **gedifferentieerd en gebiedsgericht ruimtelijk beleid** worden gevoerd. Het is de bedoeling om toekomstige ontwikkelingen in het woonweefsel enerzijds af te stemmen op het **plaatselijke karakter en de eigenheid** van de omgeving. Wonen in het dorpshart 'onder de kerktoren' is immers niet hetzelfde als wonen in een verkaveling aan de rand van een woonkern. Tegelijk is een gebiedsgerichte differentiatie ook nodig om te kunnen werken aan **kwalitatieve kernversterking**, waarbij er naar gestreefd wordt om te komen tot compacte, attractieve en leefbare dorpskernen. In dit kader is het van belang om naar de toekomst vooral te verdichten op de plekken die hiertoe het meest geschikt zijn, meer bepaald op plaatsen kort bij de voornaamste voorzieningen in de kern.

Om deze ambitie te kunnen realiseren, wordt het woonweefsel van Hulshout in het RUP **opgedeeld in een aantal 'woonomgevingen'**. Elke woonomgeving kan beschouwd worden als een deelruimte binnen het woonweefsel met een zekere ruimtelijke samenhang (op vlak van aspecten zoals straatbeeld, dominante bebouwingswijze, specifieke ligging binnen het weefsel, etc.). In het RUP zullen er voor elke woonomgeving **plaatsgebonden ontwikkelingsperspectieven op maat** worden uitgewerkt.

Inzake het aantal woonomgevingen is het uitgangspunt om in het RUP te streven naar een goed evenwicht om enerzijds de gewenste gebiedsgerichte differentiatie te kunnen realiseren en anderzijds niet af te glijden naar al te gedetailleerde en/of complexe plannen en voorschriften.



GROTE DIVERSITEIT IN HET WOONWEEFSEL » GEBIEDSGERICHT BELEID IN WOONOMGEVINGEN

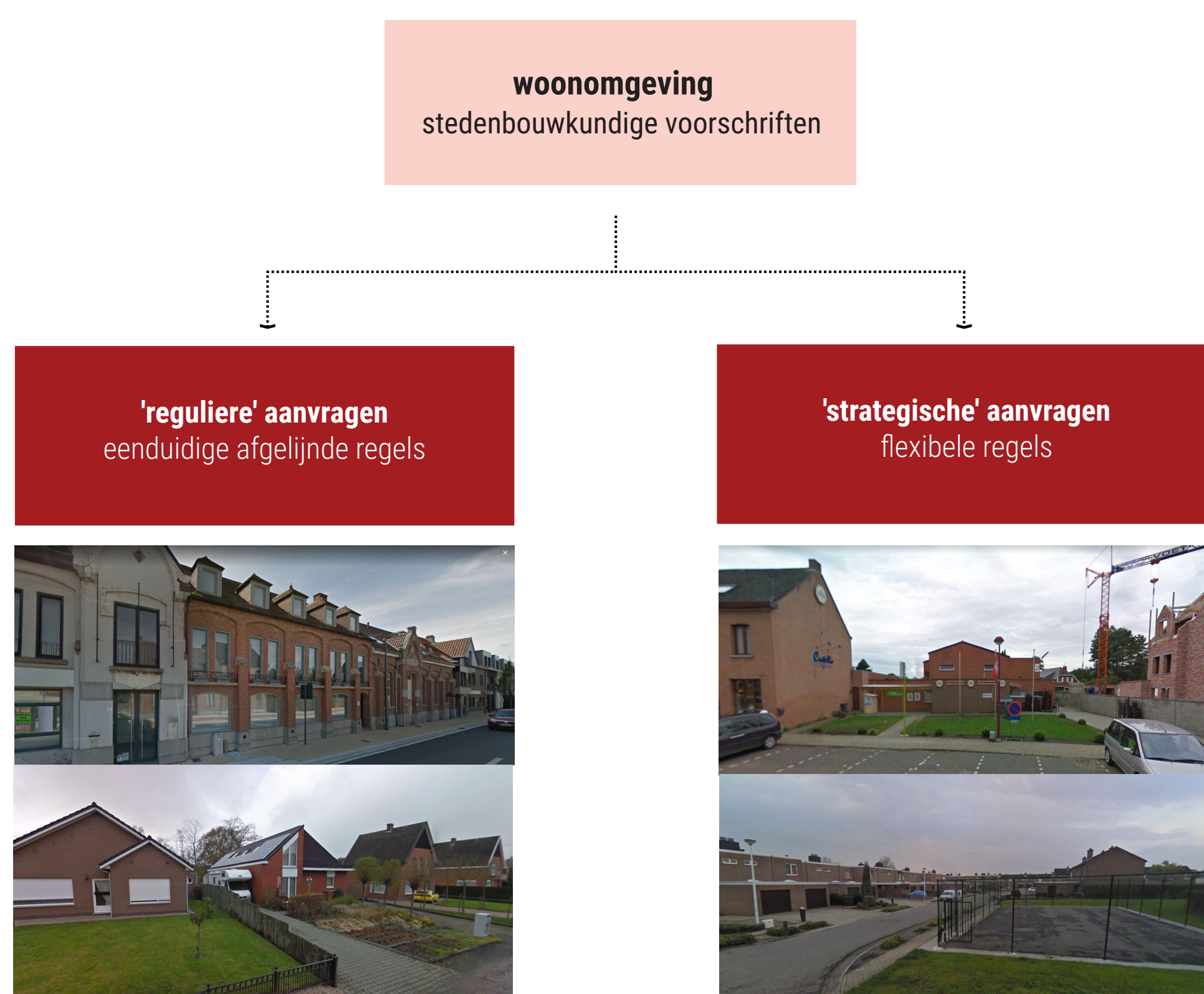
KADER OP MAAT VAN HET TYPE PROJECT

Door het woonweefsel op te delen in verschillende woonomgevingen is het mogelijk om een gebiedsgericht beoordelingskader aan te reiken, waarbij de precieze mogelijkheden voor projecten afgestemd worden op de kenmerken en eigenheid van de woonomgeving.

In het RUP zullen de stedenbouwkundige voorschriften echter niet enkel gebiedsgericht worden gedifferentieerd. Binnen elke woonomgeving zelf zal het **beoordelingskader ook afhankelijk zijn van het type project** waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Zo zullen er verschillende bepalingen gelden voor 'reguliere' aanvragen en voor 'strategische' aanvragen:

- **Reguliere aanvragen** hebben betrekking op eerder courante ingrepen en handelingen in het bestaande woonweefsel (bijv. aanvragen m.b.t. het (ver)bouwen van een eengezinwoning, meergezinwoning, winkeltje, etc.). Hoewel de ruimtelijke impact of invloed van deze projecten vanuit stedenbouwkundig oogpunt vaak eerder beperkt is, is het wel van belang dat ze de ruimtelijke logica volgen van het stedenbouwkundige geheel waarvan ze deel uitmaken. Ze vormen immers de bouwstenen van het bestaande woonweefsel. Om deze reden wordt er in het RUP voor gekozen om voor deze ingrepen de bebouwingmogelijkheden eenduidig vast te leggen in een aantal heldere basisregels. Deze moeten – samen met de bepalingen in de verordening – een goede inpassing in het bestaande weefsel waarborgen.
- **Strategische aanvragen** handelen in tegenstelling tot de reguliere aanvragen over minder courante en vaak ook grotere ontwikkelingen (bijv. een inbreidingsproject, groepswoonbouwproject, etc.). Zoals gesteld wordt voor dit type van projecten een apart beoordelingskader uitgeschreven in de stedenbouwkundige voorschriften. Dit kader is flexibeler dan dat voor de 'reguliere' aanvragen. Het is de bedoeling om via deze weg ook kwaliteitsvolle ontwikkelingen binnen de kern van Hulshout mogelijk te maken die misschien niet passen binnen het eerder stringente kader voor de 'reguliere' aanvragen. De aard en/of de omvang van de projecten bieden vaak kansen om tot hedendaagse en ook innovatieve ruimtelijke ontwikkelingen te komen.

Door een onderscheid te introduceren tussen de 'reguliere' en 'strategische' aanvragen, kan men in het woonweefsel van de kernen **sterk sturen waar nodig** (i.e. in het bestaande kernweefsel dat reeds een duidelijk stedenbouwkundig stramien kent) en **voldoende flexibiliteit bieden waar mogelijk** (bijv. bij nieuw te ontwikkelen projectgebieden, etc.).

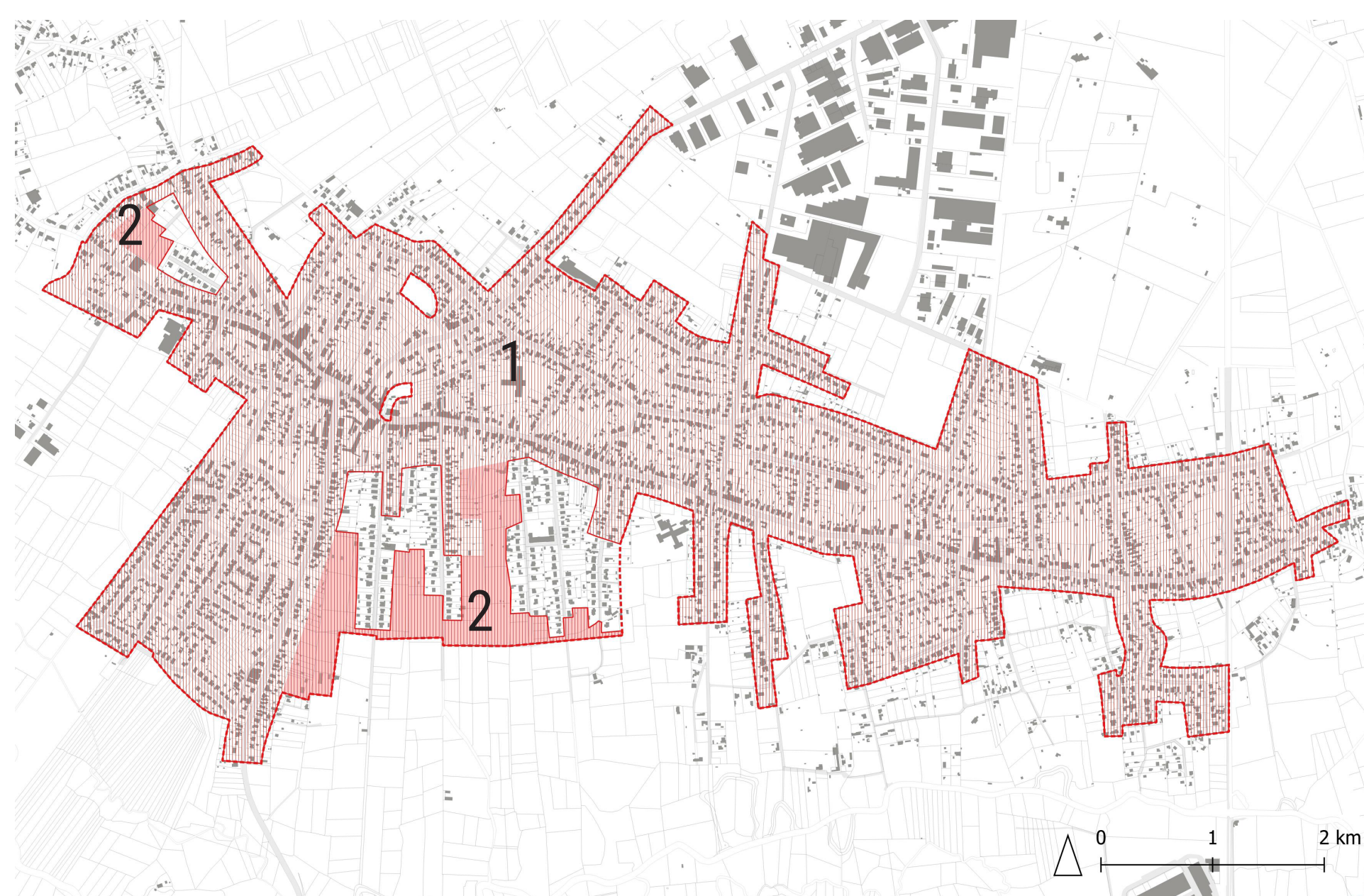


PLANOPBOUW

Op de voorgaande posters (posters 3 tot 7) werd de visie van het RUP kort toegelicht. Deze visie gaat later bij de verdere uitwerking van het RUP worden **doorvertaald in een grafisch verordenend plan en stedenbouwkundige voorschriften**.

Het grafisch verordenend plan zal bestaan uit twee onderdelen: een **deelplan met overdrukzones** en een **deelplan met herbestemmingen**. Hieronder wordt nader geduïd hoe de deelplannen zijn opgebouwd en wat er in elk deelplan geregeld wordt.

DEELPLAN MET OVERDRUKZONES



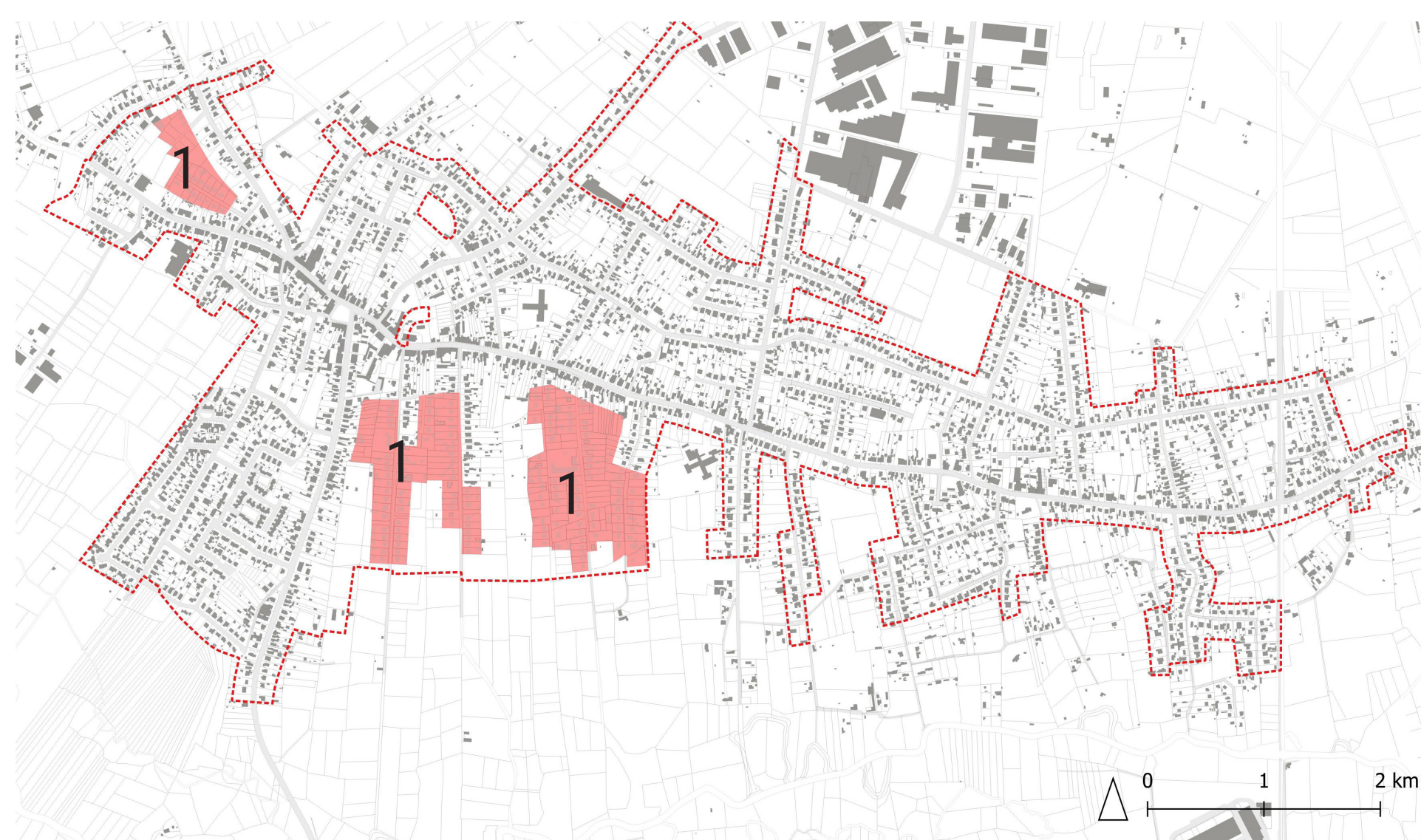
INDICATIEVE AANDUIDING

1. OVERDRUK RUP MET VERSCHILLENDE WOONOMGEVINGEN
2. OVERDRUK 'WOONRESERVEGEBIED'

Het RUP wordt grotendeels opgemaakt in de vorm van een 'overdruk-RUP'. Een overdruk-RUP vervangt de grondbestemming van het gewestplan niet. De overdrukzones in het RUP moeten beschouwd worden als een **extra laag bovenop de gewestplanbestemmingen**. Deze extra laag verfijnt de eerder algemene voorschriften van het gewestplan. De voorschriften van het gewestplan regelen immers vooral de toegelaten functies. Op vlak van inrichting zijn er weinig regels vervat in het gewestplan. Over de wijze waarop er gebouwd mag worden in de woongebieden, spreekt het gewestplan zich bijvoorbeeld niet uit. Het is voor deze aspecten dat het RUP een helder en eenduidig kader wil creëren.

In het overdruk-RUP wordt de **opdeling in de verschillende woonomgevingen** opgenomen, met de daarbij horende inrichtingsmogelijkheden. Daarnaast worden in dit deelplan ook de onbebouwde delen in de woonuitbreidingsgebieden aangeduid als **'woonreservegebieden'** (zie ook op poster 7). De aanduiding is indicatief en wordt verder verfijnd in een volgende fase.

DEELPLAN MET HERBESTEMMINGEN



INDICATIEVE AANDUIDING

1. WOONGEBIED AFGESTEMD OP DE OMLIGGENDE WOONOMGEVING

Het RUP bevat naast het deelplan met overdrukken (zie hierboven) ook een tweede deelplan. In dit deelplan worden de **bebouwde delen van de woonuitbreidingsgebieden herbestemd tot 'woongebied'**. In tegenstelling tot bij het deelplan met de overdrukken, gaat het hier om een volwaardige herbestemming (zie ook op poster 7). De zone 'woongebied' **vervangt de huidige bestemming als woonuitbreidingsgebied** op het gewestplan. De aanduiding is indicatief en wordt verder verfijnd in een volgende fase.

PUBLIEKE RAADPLEGING

DOEL

Op dit moment loopt er een **eerste publieke raadpleging over de startnota van het RUP**. De infomarkt die je momenteel bezoekt, is in dit kader georganiseerd. De publieke raadpleging wordt vroeg in het RUP-proces voorzien om het draagvlak en de kwaliteit van het uiteindelijke RUP te vergroten.

Deze eerste inspraakronde dient om iedereen **op de hoogte te brengen en inbreng te krijgen** over de probleemstelling, de inhoudsafbakening en de scope van het voorgenomen plan en bijhorende effectenbeoordelingen. Het is vooral de bedoeling om kennis en input te verzamelen, alternatieven te bepalen en **niet zozeer om bezwaren te formuleren** (= de planopties te becommentariëren). Het openbaar onderzoek later in de procedure vormt daarentegen de basis voor het formuleren van bezwaren en vindt plaats in een van de latere stadia van het proces (zie ook op poster 1 bij de procedure voor het RUP).

PRAKTISCH

De publieke raadpleging duurt **60 dagen** en loopt van **10 februari 2023 tot en met 11 april 2023**. De startnota en de procesnota zijn te raadplegen via de website van de gemeente (zie QR-code), of kunnen op afspraak op het gemeentehuis geraadpleegd worden (015 22 40 11). Voor bijkomende informatie kan steeds contact opgenomen worden met de Dienst Omgeving van de gemeente Hulshout.



HOE TE REAGEREN?

Wil je graag een reactie geven op het RUP? Dit kan door je opmerkingen of suggesties op een van de volgende manieren te bezorgen:

- Per schrijven versturen t.a.v. het College van burgemeester en schepenen (Prof. Dr. Vital Celenplein 2, 2235 Hulshout).
- Afgeven op het gemeentehuis tegen ontvangstbewijs.
- Per mail versturen naar omgeving@hulshout.be.

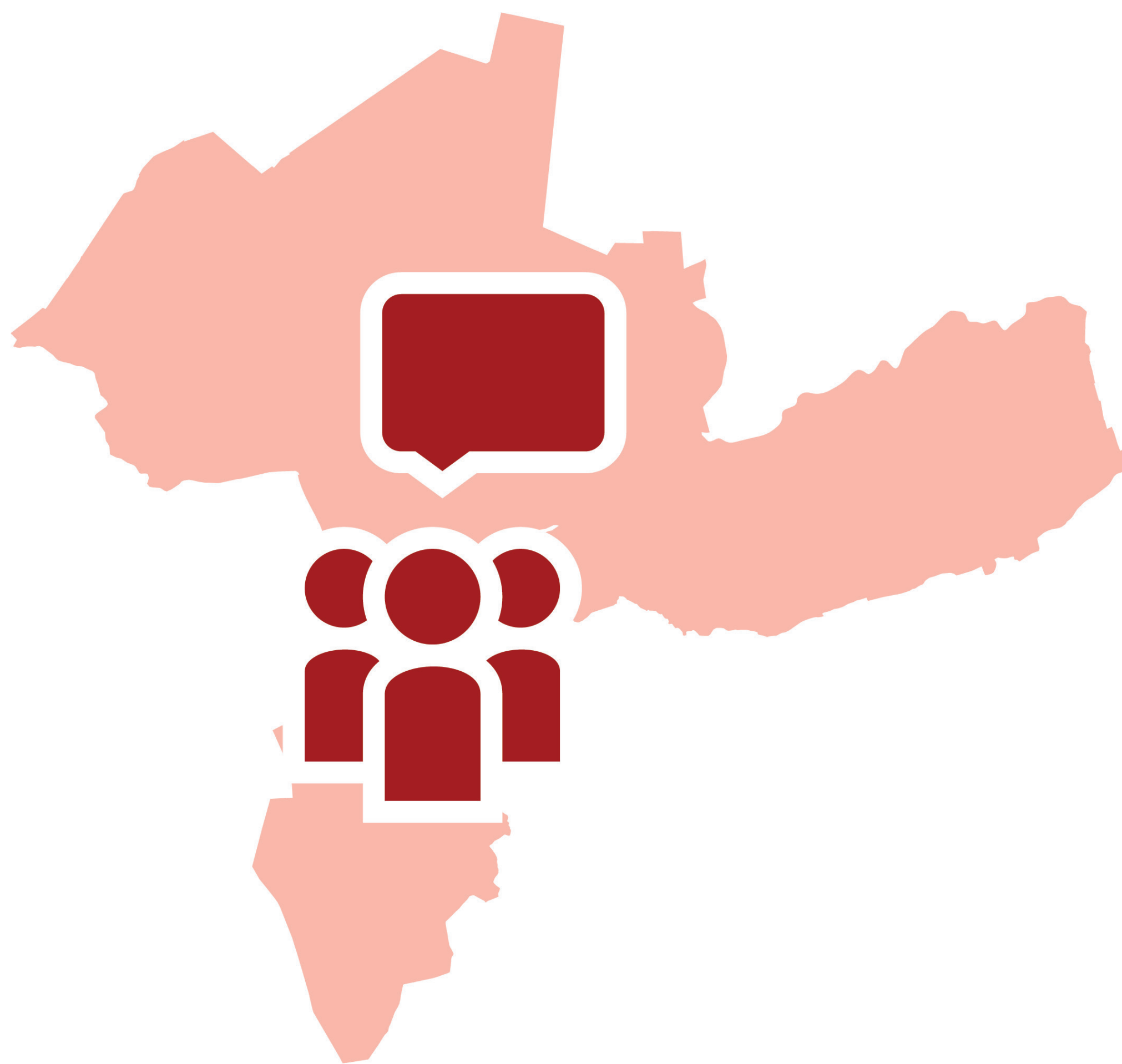
Vermeld in je reactie telkens duidelijk 'RUP Woonomgevingen - publieke raadpleging'.
Je kan reageren tot en met 11 april 2023.

Het is ook mogelijk om nu tijdens de infomarkt al te reageren. Er is een ideeënbus voorzien waar je je opmerkingen of suggesties kan achterlaten.

VOLGENDE STAP

Na afloop van de eerste publieke raadpleging en de adviesronde, worden alle ontvangen inspraakreacties en adviezen over de startnota verzameld. Deze worden door het planteam vervolgens in de **scopingnota** verwerkt.

In de scopingnota wordt aangegeven hoe er met de verschillende inspraakreacties en adviezen wordt omgegaan bij de verdere uitwerking van het RUP, zonder daarbij persoonsgegevens te vermelden. Indien je een reactie bezorgt, krijg je geen persoonlijk antwoord op je reactie, maar je kunt die in de scopingnota wel inkijken. Deze zal - net als de startnota - te consulteren zijn op de website van de gemeente.



3 Verwerking inspraakreacties en adviezen n.a.v. publieke consultatie en adviesronde

RUP WOONOMGEVINGEN HULSHOUT

VERWERKING INSPRAAKREACTIES EN ADVIEZEN

Voor het RUP Woonomgevingen werd er van 10 februari 2023 tot en met 11 april 2023 een publieke raadpleging georganiseerd. De startnota en procesnota konden tijdens deze periode worden geraadpleegd op de website van de gemeente Hulshout. De documenten lagen ook ter inzage op het gemeentehuis.

In het kader van de publieke raadpleging werd ook een publiek raadplegingsmoment georganiseerd. Dit heeft plaatsgevonden op maandag 13 februari 2023 in zaal Vloeiensstraat.

De adviezen en de inspraakreacties die volgden, werden door het planteam verwerkt. Voorliggend document geeft deze behandeling weer. Er wordt aangegeven op welke wijze zal worden omgegaan met de suggesties en met de aandachtspunten m.b.t. het effectenonderzoek.

Op basis hiervan wordt de startnota herwerkt tot een scopingnota.

1 Inspraakreacties

Infomarkt

Het raadplegingsmoment voor de startnota van het RUP Woonomgevingen werd georganiseerd in de vorm van een infomarkt. Deze heeft plaatsgevonden op maandag 13 februari 2023. Geïnteresseerden konden de infomarkt vrij bezoeken tussen 18.00 u en 21.00 u. In de zaal werden een aantal posters opgehangen met informatie over het RUP. Op de posters werd er enerzijds algemene informatie over het RUP en de bijhorende procedure meegegeven (doelstelling, planproces, inspraakmogelijkheden, etc.). Anderzijds werd er ook een gebald overzicht gegeven van de voornaamste inhoudelijke elementen van de startnota.

De infomarkt werd bijgewoond door 30 personen. Er werd steeds een persoonlijk gesprek gevoerd met de aanwezige personen waarbij de doelstelling en de opzet van de infomarkt kort werd geduid. Alle aanwezigen konden ook vragen stellen over het RUP of opmerkingen meegeven.

Van de infomarkt werd een verslag opgemaakt. Deze is als bijlage gevoegd bij de scopingnota van het RUP.

Schriftelijke inspraakreacties

Tijdens de publieke raadpleging werden er 3 schriftelijke inspraakreacties ingediend. In wat volgt, wordt een overzicht van de behandeling van de mondelinge en schriftelijke inspraakreacties gegeven.

Reactie tijdens infomarkt		verwerking inspraakreactie	
nr.	inspraakreactie (samenvattend)	reactie/motivering	voorstel van aanpassing
Inspraakreactie 1	<p>1</p> <p>Een aantal bewoners hebben vragen bij de scoop van het RUP:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Waarom doet het ruimtelijk uitvoeringsplan geen uitspraken over KMO-zones en agrarische zones? - Op welke wijze werken de categorieën van de wegen door in het ruimtelijk uitvoeringsplan? - Is het zinvol om voorschriften op te nemen met betrekking tot de inrichting van het openbaar domein? 	<ul style="list-style-type: none"> - Op pagina .. van de startnota wordt het toepassingsgebied van het RUP toegelicht. Een RUP geeft uitvoering aan een deel van het GRS. Een ruimtelijk uitvoeringsplan is niet bedoeld om allesomvattend te zijn. - De categorieën van de wegen worden niet één op één doorvertaald in het RUP. Het RUP wijzigt niets aan de wegencategorisering. - Er wordt akte genomen van de inspraakreactie. Het detailleringsniveau van de vraag komt niet overeen met het gewenste detailleringsniveau van het RUP. Het RUP heeft niet als doel de inrichting van het bestaande openbaar domein te sturen. De inrichting van het bestaande openbaar domein is de taak van de overheid. Er is m.a.w. geen noodzaak om dit verordend vast te leggen. In het RUP worden randvoorwaarden opgenomen voor de ontwikkeling van nieuw openbaar domein en publiek toegankelijke gebieden. 	Geen aanpassingen vereist.

Reactie tijdens infomarkt		verwerking inspraakreactie	
nr.	inspraakreactie (samenvattend)	reactie/motivering	voorstel van aanpassing
Inspraakreactie 2	<p>2</p> <p>In het RUP zal onderzocht worden welke percelen eventueel kunnen worden herbestemd van woonuitbreidingsgebied naar woongebied. Verschillende bewoners stellen zich vragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Welke criteria krijgen de bovenhand bij het herbestemmen van woonuitbreidingsgebied naar woongebied? Eenzelfde behandeling van beide zijden van de straat? Het behoud van de open ruimte bij bredere percelen? - In de Windmolenstraat worden onbebouwde percelen opgenomen als te herbestemmen. IS dit wel correct? Is dit wenselijk? - Worden alle onbebouwde percelen over dezelfde kam geschoren? - Kunnen niet alle percelen gelegen in de linten van het woonuitbreidingsgebied herbestemd worden naar woongebied? - Wanneer ruime bebouwde percelen worden herbestemd naar wonen, wat zijn dan de verdere ontwikkelingsmogelijkheden? Kunnen deze percelen verder opgesplitst worden? Op basis van welke richtlijnen kunnen deze dan verder opgesplitst worden? - Worden eigenaars waarvan het perceel niet wordt omgevormd naar 'wonen' gecompenseerd? 	<p>In hoofdstuk 5.2.3 van de startnota (pagina 58 -60) wordt de visie en de criteria van de woonuitbreidingsgebieden voldoende duidelijk beschreven.</p> <p>In een volgende fase, voorontwerp RUP, zal een grafisch plan specificeren welke zones worden bevestigd als woonuitbreidingsgebied en welke worden herbestemd naar woongebied.</p> <p>Het planteam stelt dat de principes van het gelijkheidsbeginsel ook in dit planproces doorwerken. In principe worden beide zijden van een straatsegment in eenzelfde opgenomen. Enkel als er een zeer duidelijk verschil is tussen de twee zijden van een straatsegment (bijv. bebouwingsgraad, landelijke waarde, ...), kan het voorkomen dat de ene zijde van een straat in een andere zone wordt opgenomen dan de overzijde van de straat. De afbakening van de verschillende bestemmingszones zit nog niet vevat in deze planfase.</p> <p>Het RUP voorziet in een lange termijnsvisie uitgaande van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Het zonder meer herbestemmen van alle percelen in woonuitbreidingsgebied naar woongebied, getuigt niet van een duurzaam ruimtelijk beleid.</p> <p>De percelen veranderen niet van bestemmingscategorie. Er is dus geen sprake van planschade, noch van planbaten, cf. art. 2.6.1 t.e.m. 2.6.19 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p> <p>Het bepalen of niet-vervallen verkavelingen al dan niet gedeeltelijk worden opgeheven of worden bijgesteld dient te gebeuren bij de voorlopige vaststelling van het ontwerp RUP door de gemeenteraad. In deze fase kan het planteam zich hierover nog niet uitspreken.</p>	Geen aanpassingen vereist.

Reactie tijdens infomarkt		verwerking inspraakreactie	
nr.	inspraakreactie (samenvattend)	reactie/motivering	voorstel van aanpassing
	<p>3</p> <p>In de huidige beleidsmatig gewenste ontwikkeling - Woonomgevingsplan- wordt een blauwe lijn weergegeven. Volgens het woonomgevingsplan kunnen langsheen deze lijn meergezinswoningen worden geplaatst. Verschillende bewoners stellen zich hierbij vragen bij de 'blauwe lijn' en de doorvertaling van deze lijn in het ruimtelijk uitvoeringsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wat is de impact van de wandelafstand tot het centrum (de "blauwe lijn")? - Waarom is dit het enige criterium om meergezinswoningen toe te laten? - Zijn alle locaties aan de "blauwe lijn" wel geschikte locaties voor meergezinswoningen. - Kan de blauwe lijn afgeschaft of ingeperkt worden? - Kan de blauwe lijn uitgebreid worden? - De blauwe lijn is moeilijk te interpreteren. Kan dit niet omgevormd worden naar een zone? 	<p>De 'blauwe lijn' is een element van het woonomgevingsplan. Op pagina 52 van de startnota wordt uitdrukkelijk vermeld dat het woonomgevingsplan de inhoudelijke basis is voor het voorliggende RUP, maar dat de gemeente de ruimtelijke beleidsvisie die vervat is in deze documenten wenst bij te sturen alvorens het te verankeren in een verordend kader.</p> <p>De gemeente zal een studie rond kwantitatief wonen uitvoeren om zo het gewenste woonaanbod op de juiste locatie verder te onderzoeken. In een latere fase zal blijken hoe dit ruimtelijk vertaald wordt.</p>	<p>In de scopingsnota worden de bouwmogelijkheden per kern onderzocht en suggesties geformuleerd voor het bijsturen van de ontwikkelingskansen.</p>
Inspraakreactie 4	<p>4</p> <p>Inwoners vragen zich af wat er zal gebeuren met loten gelegen in een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling.</p>	<p>Er wordt akte genomen van de inspraakreactie.</p> <p>Artikel 84 van het omgevingsvergunningsdecreet stelt: 'Een niet-vervallen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden kan worden bijgesteld ingevolge de definitieve vaststelling van een ruimtelijk uitvoeringsplan op voorwaarde dat dit bij de voorlopige en de definitieve vaststelling van het plan uitdrukkelijk aangegeven is, ten minste op het grafische plan.'</p> <p>Artikel 97 van het omgevingsvergunningsdecreet stelt:</p> <p>'Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden kan geheel of gedeeltelijk worden opgeheven in de gevallen en onder dezelfde voorwaarden en procedurele bepalingen, vermeld in artikel 84 en 85.'</p> <p>Het bepalen of niet-vervallen verkavelingen al dan niet gedeeltelijk worden opgeheven of worden bijgesteld dient te gebeuren bij de voorlopige vaststelling van het ontwerp RUP door de gemeenteraad. In deze fase kan het planteam zich hierover nog niet uitspreken.</p>	<p>Geen aanpassingen vereist.</p>

Reactie tijdens infomarkt		verwerking inspraakreactie		
nr.	inspraakreactie (samenvattend)	reactie/motivering	voorstel van aanpassing	
Inspraakreactie 5	5	<p>Een aantal bewoners stellen vragen met betrekking tot de afbakening van de handelskern.</p> <p>- Waarom is de handelskern niet uitgebreid tot de Booischotseweg, waar ook nog handelszaken gevestigd zijn?</p>	<p>Naar aanleiding van het actieplan lokale economie keurde het college van burgemeester en schepenen in zitting van 18 juli 2022 de afbakening van de economische kern' voor de drie deekernen goed. De afbakening in de startnota is hierop gebaseerd.</p> <p>Het RUP zet in op kernversterking o.a. door het nastreven van een multifunctionele verweving. Deze zullen afhankelijk zijn van de ligging t.o.v. de kern. In de scopingnota zullen kansen voor verweving nog extra benadrukt worden.</p>	In de scopingnota zullen de kansen voor verweving nog extra benadrukt worden.
	6	<p>Inwoners stellen vragen rond het onderscheid tussen strategische en reguliere projecten:</p> <p>- Waarom wordt een onderscheid gemaakt tussen reguliere en strategische projecten?</p> <p>- Kunnen strategische projecten ook in de randwijk? Gaat dit niet ten koste van de eigenheid van deze wijken?</p> <p>- Kan cohousing in de toekomst overal?</p>	<p>- Op pagina 54 van de startnota wordt het onderscheid tussen de twee type van projecten verduidelijkt. Door een onderscheid tussen de 'reguliere' en 'strategische' aanvragen, kan men sterk sturen waar nodig en voldoende flexibiliteit bieden waar mogelijk.</p> <p>Zoals beschreven in de voetnoot van de zelfde pagina kan het toepassingsgebied voor de 'strategische' aanvragen nog verder verfijnd worden in het loop van het planproces.</p> <p>- In deze fase zijn er nog geen stedenbouwkundige voorschriften opgesteld. De gemeente zal bij het uitwerken van de stedenbouwkundige voorschriften erop toezien dat er in (de centrale delen van) de kernen voldoende kansen en mogelijkheden geboden worden voor kernversterking en dat (verdichtings)projecten hier actief aan bijdragen.</p> <p>Bij een aanvraag tot omgevingsvergunning i.f.v. stedenbouwkundige handelingen zal de aanvraag steeds nog getoetst dienen te worden aan goede ruimtelijke ordening. Hier wordt ondermeer haar inpasbaarheid in de omgeving getoetst. Elke wijk kan zo haar karakter en eigenheid bewaren.</p>	Geen aanpassingen vereist.
	7	<p>Een inwoner stelde zich vragen bij de bouwmogelijkheden op hoekpercelen:</p> <p>- Is het mogelijk om voor hoekpercelen meer bouwmogelijkheden in de tuinzone te voorzien? Nu zijn de bouwmogelijkheden beperkt doordat hoekpercelen twee voortuinstroken hebben.</p>	<p>Er wordt akte genomen van de inspraakreactie.</p> <p>In deze fase zijn er nog geen stedenbouwkundige voorschriften opgesteld.</p>	Geen aanpassingen vereist.

Reactie tijdens infomarkt		verwerking inspraakreactie	
nr.	inspraakreactie (samenvattend)	reactie/motivering	voorstel van aanpassing
	8 Enkele inwoners stelden vragen bij het beleid in de woonlinten: - Is het beleid in de woonlinten wel voldoende duidelijk? Het huidige richtlijnen lijken geen antwoord te bieden op het behoud van het landelijke karakter. Kan het dan niet beter omgezet worden naar randwijk? Of moeten we strenger zijn in de toekomstige randvoorwaarden?	De gemeente zal een studie rond kwantitatief wonen uitvoeren om zo het gewenste woonaanbod op de juiste locatie verder te onderzoeken.	In de scopingsnota worden de bouwmogelijkheden per kern onderzocht en suggesties geformuleerd voor het bijsturen van de ontwikkelingskansen.

inspraakreactie		verwerking inspraakreactie	
nr.	inspraakreactie (samenvattend)	reactie/motivering	voorstel van aanpassing
Inspraakreactie 1	1 De indiener van de inspraakreactie geeft aan dat vanuit het rechtvaardigheidsprincipe binnen eenzelfde straat (dus langs de beide zijden) voor een identiek gebied moet worden gekozen.	Er wordt akte genomen van de inspraakreactie. Het planteam stelt dat de principes van het gelijkheidsbeginsel ook in dit planproces doorwerken. In principe worden beide zijden van een straatsegment in eenzelfde opgenomen. Enkels als er een zeer duidelijk verschil is tussen de twee zijden van een straatsegment (bijv. qua bebouwingstypologie of qua functie), kan het voorkomen dat de ene zijde van een straat in een andere zone wordt opgenomen dan de overzijde van de straat. De afbakening van de verschillende bestemmingszones zit nog niet vervat in deze planfase.	Geen aanpassingen vereist.
Inspraakreactie 2	2 De indiener van de inspraakreactie formuleert enkele suggesties met betrekking tot het vastleggen van een toegangsweg tot een toekomstig groepswooningbouw gelegen in woonuitbreidingsgebied.	Er wordt akte genomen van de inspraakreactie. In deze fase wordt nog geen grafisch plan, noch stedenbouwkundige voorschriften opgemaakt. In een volgende fase wordt onderzocht in welke mate het wenselijk is om de gewenste toegangen verordend te verankeren.	Geen aanpassingen vereist.
Inspraakreactie 3	3 De indiener van de inspraakreactie heeft volgende bemerkingen op de startnota van het RUP:		

inspraakreactie		verwerking inspraakreactie	
nr.	inspraakreactie (samenvattend)	reactie/motivering	voorstel van aanpassing
3.1	De indiener van de inspraakreactie vraagt om de voorwaarden waaronder specifieke aanvragen vallen anders te definiëren.	Er wordt akte genomen van het advies. Het planteam zal bij het uitwerken van de stedenbouwkundige voorschriften erop toezien dat er in (de centrale delen van) de kernen voldoende kansen en mogelijkheden geboden worden voor kernversterking en dat (verdichtings)projecten hier actief aan bijdragen.	Geen aanpassingen vereist.
3.2	De indiener van de inspraakreactie vraagt om geen woondichtheden of typologieën op te leggen voor specifieke aanvragen, maar eerder te werken met bebouwingspercentages en/of bepaalde kwaliteitseisen.	Er wordt akte genomen van het advies. Het planteam zal bij het uitwerken van de stedenbouwkundige voorschriften erop toezien dat er in (de centrale delen van) de kernen voldoende kansen en mogelijkheden geboden worden voor kernversterking en dat (verdichtings)projecten hier actief aan bijdragen.	Geen aanpassingen vereist.
3.3	De indiener van de inspraakreactie vraagt om minder normen op te leggen om zo beter te kunnen inspelen op de snel wijzigende marktsituaties (vastgoedtrends): - Geen minimumoppervlaktes per woongelegenheid opleggen bij meergezinswoningen - Geen parkeernormen op te leggen i.f.v. de transitie naar alternatieve mobiliteitsvormen.	Er wordt akte genomen van het advies. Het planteam zal bij het uitwerken van de stedenbouwkundige voorschriften erop toezien dat er in (de centrale delen van) de kernen voldoende kansen en mogelijkheden geboden worden voor kernversterking en dat (verdichtings)projecten hier actief aan bijdragen.	Geen aanpassingen vereist.

3 Adviezen

Volgende adviezen werden gevraagd:

adviesinstantie	datum	referentie
Gecoro Hulshout		
Departement Omgeving	04.04.2024	/
Deputatie van de provincie Antwerpen	23.03.2023	GemRUP-2023-0003
Provincie Vlaams-Brabant	03.03.2023	RMT-RUBY-RUP-2023-00021
Heist-op-den-Berg	04.04.2023	2023 cbs_00765
Westerlo	/	/
Herselt	20.03.2023	/
Begijnendijk	/	/
Vlaams Energieagentschap	/	
Agentschap Onroerend Erfgoed	/	//
Agentschap Wonen-Vlaanderen	/	/
Agentschap voor Natuur en Bos	/	/
Agentschap Wegen en Verkeer	31.03.2023	AV/114/2023/00190
De Lijn	06.03.2023	/
De Vlaamse Waterweg	/	/
Departement Mobiliteit en Openbare Werken	?	/
Dienst Integraal Waterbeleid Provincie Antwerpen	/	/
OVAM	?	/
Team Externe Veiligheid	/	/
Vlaamse Landmaatschappij	10.02.2023	RUP_13016_214_00010_00001

In wat volgt, wordt een overzicht van de behandeling van de uitgebrachte adviezen gegeven. Deze zijn als bijlage gevoegd bij deze nota.

advies		verwerking advies		
instantie	advies (samenvattend)	reactie/motivering	voorstel van aanpassing	
GECORO	1	De GECORO heeft volgende opmerkingen bij de startnota:		
	1.1	De GECORO stelt de vraag of hun advies nog kadert binnen de publieke raadpleging van de startnota cf. art. 2.2.18§2 van de VCRO.	De GECORO werd een eerste maal samengeroepen op 11 april 2023, maar er kon niet rechtsgeldig vergaderd worden. Het planteam wenst, niettegenstaande dat de wettelijke adviestermijn is verstreken, toch rekening te houden met het advies van de GECORO en deze te verwerken in de scopingnota.	Geen aanpassingen vereist.
	1.2	De leden van de GECORO stellen voor om minimaal 1 deskundig lid van de GECORO uit te nodigen in het planteam.	Er wordt akte genomen van het advies. Het planteam is tevreden met het engagement van de GECORO.	Het planteam zal uitgebreid worden met een afvaardiging vanuit de gecoro.
	1.3	De leden van de GECORO gaan akkoord om de planologische grondenuitruilen uit het GRS niet uit te voeren.	Er wordt akte genomen van het advies. Het RUP sluit eventuele grondruilen cf. het GRS in de toekomst niet uit.	Geen aanpassingen vereist.
	1.4	Er mogen geen delen van het woongebied, woongebied met landelijk karakter en woonuitbreidingsgebied uit de plangebieden worden uitgesloten.	De afbakening van het onderzoeksgebied wordt op pagina 45 van de startnota beschreven. Er wordt duidelijk gesteld dat voorliggende RUP focust op het verfijnen en verdiepen van de woonbestemming in de ruime zin en dat er geen herbesteding worden doorgevoerd naar de openruimte. Dit heeft tot gevolg dat de woongebieden waarvoor in het GRS een herbesteding naar een openruimte functie werd voorzien (deel van het woonuitbreidingsgebied) niet wordt weerhouden in het onderzoeksgebied van het voorliggende RUP. Een RUP moet niet tegelijkertijd uitvoering geven aan alle acties zoals opgenomen in het richtinggevend en bindend deel van het GRS. Het herbesteden van het deel van het woonuitbreidingsgebied naar een openruimte functie kan in een later planproces worden opgenomen.	Geen aanpassingen vereist.

advies		verwerking advies	
instantie	advies (samenvattend)	reactie/motivering	voorstel van aanpassing
	1.5 De Vlaamse overheid is bezig met het opstellen van het gewestelijk RUP van de vallei van de Grote Nete van E313 (Zammel) tot Hellebrug (Itegem). Dit wil zeggen dat de plangebieden van het gemeentelijk RUP van de woonomgeving Hulshout en het gemeentelijk RUP van de woonomgeving Westmeerbeek aan het gewestelijk RUP zullen grenzen. De leden van de GECORO raden aan dat er een afstemming wordt gemaakt tussen het Vlaamse en de gemeentelijke planningsinitiatieven om te voorkomen dat er overlappingsen zouden zijn in de respectievelijke plangebieden.	Er wordt akte genomen van het advies. Het planteam schuift de ambitie naar voor om de planprocessen maximaal op elkaar af te stemmen.	Het planproces wordt beschreven in de scopingsnota.
	1.6 De leden van de GECORO wijzen op het feit dat de startnota taal- en typfouten bevatten.	Er wordt akte genomen van het advies.	De fouten worden aangepast.
	1.7 De leden van de GECORO vermoeden dat de lijst van inventaris bouwkundig erfgoed en beschermde gebouwen en constructies wel actueel is.	Er wordt akte genomen van het advies.	De fouten worden aangepast.
	1.8 De leden van de GECORO gaan in principe akkoord met de gemaakte keuze voor de combinatie van een RUP en één of meerdere stedenbouwkundige verordeningen voor het regelen van de verschillende aspecten van ruimtelijke kwaliteit, zoals weergegeven in de drie startnota's. De verordenende voorschriften mogen geen aanleiding geven tot ongewenste effecten op de goede ruimtelijke ordening. De leden van de GECORO zijn vragende partij om ook actief betrokken te worden bij de opmaak van de verordening.	Er wordt akte genomen van het advies. De gemeente zal bij het uitwerken van de stedenbouwkundige voorschriften erop toezien dat er in (de centrale delen van) de kernen voldoende kansen en mogelijkheden geboden worden voor kernversterking en dat (verdichtings)projecten hier actief aan bijdragen. Zoals eerder aangegeven stelt het planteam voor de betrokkenheid van de GECORO te verhogen door een aantal extra overlegmomenten te organiseren. Dit kan ook bij de opmaak van de verordening op deze manier gebeuren.	Geen aanpassingen vereist.
Provincie Antwerpen	2 Provincie Antwerpen heeft volgende opmerkingen bij de startnota:		
	2.1 De provincie haalt aan dat het RUP voldoende voorschriften moet omvatten om een vergunning op af te toetsen indien de stedenbouwkundige verordening nog niet van kracht is én dat beide documenten op zich kunnen staan.	Zoals aangehaald in de startnota zal het RUP samen met de bepalingen in de verordening een goede inpassing in het bestaande weefsel waarborgen. Zowel een RUP als een verordening kan thematisch werken en hoeven niet allesomvattend te zijn. Voor deze thema's die niet door het RUP en/of de verordening behandeld worden kan de gemeente de opportuiniteitstoets uitvoeren. Er wordt over gewaakt dat de twee planningsinstrumenten op zich kunnen bestaan.	Geen aanpassingen vereist.

advies		verwerking advies		
instantie	advies (samenvattend)	reactie/motivering	voorstel van aanpassing	
	2.2	De provincie merkt op dat in de toelichtingsnota de informatie omtrent het PBRA niet up to date is. De provincieraad keurde op 27 oktober 2022 de ontwerpversie van het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen goed.	In de scopingnota zal de informatie omtrent het PBRA worden aangepast.	In de scopingnota zal de informatie omtrent het PBRA worden aangepast.
	2.3	Kernversterking:	- In de scopingnota zal duidelijk worden aangeduid welke onbebouwde percelen er worden omgezet naar woongebied. - In het RUP worden de gewenste 'groeipolen' gedefinieerd, zoals vooropgesteld in het PBR Antwerpen.	- In de scopingnota zal duidelijk worden aangeduid welke onbebouwde percelen er worden omgezet naar woongebied.
	a.	- De deputatie vraagt duidelijk aan te duiden welke onbebouwde percelen (restpercelen) er worden omgezet naar woongebied.	- In de suggesties van de provincie worden als waardevol beschouwd, maar- zoals de provincie zelf aangeeft- zijn niet alle elementen in een RUP vast te leggen. De inrichtingsbepalingen voor het openbaar domein maken bv. geen onderdeel uit van het RUP.	- In de scopingnota wordt verder onderzocht welke binnengebieden actief kunnen bijdragen tot het creëren van bijkomend woon- en/of buurtgroen.
	b.	- De deputatie vraagt zich af of de afbakening van de woonomgevingen in de toekomst gebruikt worden als kernafbakening in functie van het Ruimtelijke Beleidsplannen?	De gemeente zal een studie rond kwantitatief wonen uitvoeren om zo het gewenste woonaabod op de juiste locatie verder te onderzoeken. Ook de opportuniteit die binnengebieden hebben voor de realisatie van bijkomend groen worden onderzocht.	- In de scopingnota wordt het voorzien van een nevenbestemming voor woonuitbreidingsgebieden aangevuld.
	c.	- Wonen: De doelstelling zijn te vrijblijvend om een echte trendbreuk te realiseren. De gemeente kan in het RUP, bijhorend richtlijnenhandboek en verordening minimumnormen opleggen met betrekking tot groen, natuurinclusief, levensbestendig wonen, ea. De provincie vraagt of de woonbehoefte nog beter in beeld te brengen.	De gemeente zal bij het uitwerken van de stedenbouwkundige voorschriften erop toezien dat er in (de centrale delen van) de kernen voldoende kansen en mogelijkheden geboden worden voor kernversterking en dat (verdichtings)projecten hier actief aan bijdragen.	
	d.	- Groenblauwe netwerken: Om de rol van groenblauwe netwerken te versterken adviseert de provincie om de tekorten aan groen in kaart te brengen en minimale vereisten hierover uit te werken. De provincie suggereert verder nog een aantal te onderzoeken pistes zoals groennormen, natuurinclusief bouwen, tijdelijke natuurinvulling voor de woonreservergebieden, ...	De start- en scopingnota hebben o.a. tot doel de ambities van een plan te verduidelijken en de mogelijke milieueffecten te screenen. De uitwerking van specifieke voorschriften (zoals groennormen, parkeernormen, inrichtingsbepalingen rond natuurinclusief bouwen, ...) worden niet in deze fase van het planproces uitgewerkt. De suggesties worden meegenomen in een volgende fase.	
	e.	- Mobiliteit: De provincie wijst er op dat het RUP een opportuniteit is om aspecten vast te leggen die bijdragen tot het mobiliteitsgedrag van de toekomst en doet enkele suggesties naar richtlijnen, zoals maximale parkeernormen, ea.	Het voorzien van een nevenbestemming (natuur, recreatie, landbouw) voor woonuitbreidingsgebieden wordt meegenomen in een volgende fase.	
	2.4	Detailhandel: De provincie vraagt om in het punt '2.7.3. Actieplan Lokale Economie' de conclusies en actieplan te differentiëren per deerkern zoals deze benoemd zijn in het coaching traject.	In de scopingnota zal de informatie omtrent het Actieplan Lokale Economie worden aangepast.	In de scopingnota zal de informatie omtrent het Actieplan Lokale Economie worden aangepast.

advies		verwerking advies		
instantie	advies (samenvattend)	reactie/motivering	voorstel van aanpassing	
	<p>2.5 Bedrijvigheid: Zet het RUP in op verweving van laag dynamische bedrijvigheid zoals voorzien in het GRS? Het is belangrijk dat de voorschriften bedrijvigheid niet uitsluiten maat juist mogelijkheden bieden.</p>	Het RUP zet in op kernversterking o.a. door het nastreven van een multifunctionele verweving. In de scopingnota zullen kansen voor verweving nog extra benadrukt worden. Dit zal in latere fase ook meegenomen worden in stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.	- In de scopingnota zullen de kansen voor functionele verweving nog verder onderzocht worden.	
	<p>2.5 Recreatie: - De deputatie vindt het belangrijk dat de gemeente voldoende aandacht geeft aan de doelstelling uit de bindende bepalingen van het GRS bij de gebiedsgerichte RUP's: 'Integratie van visie-elementen met betrekking tot toerisme en recreatie in de woonkern'. - De deputatie vraagt of het netwerk van trage wegen verder wordt uitgebouwd in het RUP?</p>	<p>Het RUP zet in op kernversterking o.a. door het nastreven van een multifunctionele verweving. In de scopingnota zullen kansen voor verweving nog extra benadrukt worden.</p> <p>De gemeente zal bij het uitwerken van de stedenbouwkundige voorschriften erop toezien dat er in (de centrale delen van) de kernen voldoende kansen en mogelijkheden geboden worden voor kernversterking en dat (verdichtings)projecten hier actief aan bijdragen. Zo zal o.a. onderzocht worden welke kansen er in te ontwikkelen binnengebieden gelegen zijn voor het creëren van missing links voor een netwerk van trage wegen.</p>	<p>- In de scopingnota zullen de kansen voor functionele verweving nog verder onderzocht worden.</p> <p>- In de scopingnota wordt verder onderzocht welke binnengebieden actief kunnen bijdragen tot het creëren van bijkomende trage verbindingen.</p>	
Departement Omgeving	3	Het Departement Omgeving heeft volgende bemerkingen bij de startnota:		
	3.1	Het Departement vraagt om de ontwikkelingsperspectieven af te stemmen per kern. De knooppuntwaarde en het voorzieningenniveau van de verschillende kernen vormt een belangrijk uitgangspunt om verdichtings- en versterkingsmogelijkheden verder af te wegen.	In de scopingnota worden de bouwmogelijkheden per kern onderzocht en suggesties geformuleerd voor het bijsturen van de ontwikkelingskansen. Hierbij zal rekening gehouden worden met de knooppuntwaarde en het voorzieningenniveau van de verschillende kernen.	In de scopingnota worden de bouwmogelijkheden per kern onderzocht en suggesties geformuleerd voor het bijsturen van de ontwikkelingskansen.
	3.2	Het Departement vraagt om verder uit te klaren wat de nood is aan bijkomende wooneenheden per woonkern noodzakelijk is. Kan per woonkern een overzicht worden opgemaakt welke percelen in welk type woongebied liggen en wat de gewenste ontwikkeling van deze percelen is (rekening houdend met een actuele behoeftestudie en uitgaande van het vermijden van bijkomend effectief ruimtebeslag)?	In de scopingnota worden de bouwmogelijkheden per kern onderzocht en suggesties geformuleerd voor het bijsturen van de ontwikkelingskansen. Hierbij zal rekening gehouden worden met de knooppuntwaarde en het voorzieningenniveau van de verschillende kernen. Data met betrekking tot bevolkingsprognose en prognoses met betrekking op de groei van het aantal gezinnen zijn niet beschikbaar op een geografisch niveau dat kleiner is dan een gemeente.	In de scopingnota worden de bouwmogelijkheden per kern onderzocht en suggesties geformuleerd voor het bijsturen van de ontwikkelingskansen.
	3.3	Het Departement geeft aan dat het RUP uit moet gaan van een herbestemming van de niet te ontwikkelen percelen en gebieden naar openruimtebestemming.	Het RUP heeft tot doel de mogelijkheden in het woongebied te verfijnen en heeft niet tot doel onbebouwde percelen te herbestemmen naar een zachte bestemming. Dit werd niet voorzien in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Hulshout.	Geen aanpassingen vereist.

advies		verwerking advies		
instantie	advies (samenvattend)	reactie/motivering	voorstel van aanpassing	
	3.4	Het Departement vraagt de specificering van de woonprogramma's in relatie tot de knooppuntwaarde en mogelijkheden van kernversterking.	In de startnota wordt voorzien dat het aanbod beter moet afgestemd worden op de aanwezige behoefte. Het is een terechte bedenking dat dit niet enkel beperkt moet blijven tot een mathematische oefening, maar dat de woontypologie ook moet aangepast zijn aan de doelgroepen.	In de scopingsnota wordt het hoofdstuk 5.2.2. "Bijsturing op basis van nieuwe inzichten met nadruk op kernversterkende logica".
	3.5	Het Departement geeft aan dat de vergunningstoestand van de bebouwing in woonuitbreidingsgebied nergens wordt besproken. Een RUP is geen instrument om niet-vergunde constructies te regulariseren.	De rechtspraak van de Raad van State is heel duidelijk, nl. de planopmakende overheid moet erop toezien dat de regularisatie van zonevreemde toestanden het gevolg is, maar niet het opzet/doel is van het planinitiatief. Het uitgangspunt van een RUP moet, zoals hoger reeds gezegd, neerkomen op een effectieve afweging van de relevante belangen die in het plandossier meespelen, waarbij het plan een duurzame ruimtelijke verordening en een goede ruimtelijke ordening nastreeft. De (latere) vergunningstoestand van een constructie geen criterium van duurzame ruimtelijke ordening conform artikel 1.1.4 VCRO (P.J. DEFOORT, Handboek ruimtelijke uitvoeringsplannen, Brugge, die Keure, 2022, 44-46), zodat ook hier met de nodige voorzichtigheid moet worden omgesprongen in het plandossier. Een gedetailleerde vergunningstoestand van alle constructie is met andere woorden niet relevant. Bovendien is het niet gangbaar om voor RUP's met dergelijke reikwijdte en detailleringsniveau een volledige vergunningstoestand op te nemen. Het planteam stelt voor om in het kader van het afwegingskader voor het woonuitbreidingsgebied te onderzoeken of op het perceel een constructie is vergund met de functie wonen en/of er een constructies aanwezig waarvan de constructie en de functie wonen vergund geacht zijn.	Het hoofdstuk "5.2.3 Visie Woonuitbreidingsgebied" wordt aangevuld met een kaart van de vergunningstoestand van de woningen. Deze wordt beperkt tot vergunde woning, vergund geachte woning en vergunningstoestand niet gekend.
	3.6	Het Departement vraagt om de principes van de kernversterking – zoals o.a. beschreven in de conclusies van de effectenbeoordeling Milieu (p. 51 en elders) consequent door te vertalen in het RUP. Deze sluiten aan bij de strategische visie BRV en bij de uitgangspunten van het ontwerp-PBRA.	De gemeente zal bij het uitwerken van de stedenbouwkundige voorschriften erop toezien dat er in (de centrale delen van) de kernen voldoende kansen en mogelijkheden geboden worden voor kernversterking en dat (verdichtings)projecten hier actief aan bijdragen.	Geen aanpassingen vereist.
AWV	4.	Dit dossier handelt over een adviesvraag langs een weg die niet door het Agentschap Wegen en Verkeer wordt beheerd. Bijgevolg kan het Agentschap Wegen en Verkeer geen advies verlenen.	Er wordt akte genomen van het advies.	Geen aanpassingen vereist.
De Lijn	5.	De Lijn kan akkoord gaan met de inhoud van de startnota.	Er wordt akte genomen van het advies.	Geen aanpassingen vereist.
Departement MOW	6	Het departement Mobiliteit en Openbare Werken heeft geen opmerkingen op het dossier.	Er wordt akte genomen van het advies.	Geen aanpassingen vereist.

advies			verwerking advies	
instantie	advies (samenvattend)		reactie/motivering	voorstel van aanpassing
Vlaamse Landmaatschappij	7	De Vlaamse Landmaatschappij heeft geen opmerkingen op het dossier.	Er wordt akte genomen van het advies.	Geen aanpassingen vereist.
OVAM	8	De OVAM heeft volgende bemerkingen bij de startnota:		
	8.1	In het advies wordt er verwezen naar diverse informatiebronnen over de bodemkwaliteit van gronden uit het projectgebied.	De aangehaalde informatiebronnen zijn relevant op projectniveau. Bij aanvragen tot omgevingsvergunningen is de sectorale regelgeving, los van dit RUP, van toepassing. Op niveau van het RUP hebben deze geen directe implicaties.	Geen aanpassingen vereist.
	8.2	In het advies wordt er eveneens aangehaald dat er rekening moet worden gehouden met een aantal aandachtspunten die voortvloeien vanuit het Bodemdecreet en het VLAREBO-besluit.	De aangehaalde aandachtspunten zijn relevant op projectniveau. Op niveau van het RUP hebben deze geen directe implicaties.	Geen aanpassingen vereist.
Team Externe Veiligheid	9	Team Externe Veiligheid bracht nog geen advies uit.	/	/
Provincie Vlaams-Brabant	10	De provincie Vlaams-Brabant heeft geen opmerkingen op het dossier.	Er wordt akte genomen van het advies.	Geen aanpassingen vereist.
Heist-op-den-Berg	11	Het college van burgemeester en schepenen verwijst naar de doelstellingen van het ontwerp Provinciaal Beleidsplan Ruimte ven provincie Antwerpen waarbij Hulshout ingedeeld is in woonmarkt van Heist-op-den-Berg.	In de scopingnota zal de informatie omtrent het PBRA worden aangepast.	In de scopingnota zal de informatie omtrent het PBRA worden aangepast. In de scopingnota worden de bouwmogelijkheden per kern onderzocht en suggesties geformuleerd voor het bijsturen van de ontwikkelingskansen.
Herselt	12	De gemeente Herselt verleent een gunstig advies voor het RUP Woonomgeving Hulshout.	Er wordt akte genomen van het advies.	Geen aanpassingen vereist.

4 Gewijzigde regelgeving watertoets

Gewijzigde regelgeving

Sinds de opmaak van de startnota, is de regelgeving rond de watertoets gewijzigd. Tegelijkertijd zijn nieuwe watertoetskaarten ter beschikking gesteld, met name in bijlage III, IV en V van het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets. Deze kaarten zijn goedgekeurd met het besluit van de Vlaamse Regering van 25 november 2022 en traden in voege vanaf 1 januari 2023:

- Afbakening van de overstromingsgevoelige gebieden vanuit zee (bijlage III)
- Afbakening van de overstromingsgevoelige gebieden fluviaal (bijlage IV)
- Afbakening van de overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (bijlage V)

Het gaat om wetenschappelijke, informatieve kaarten ter ondersteuning van de watertoets.

Raadpleging van deze kaarten voor het voorgenomen plangebied leert dat het plangebied niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied vanuit de zee of gebieden die fluviaal overstromingsgevoelig zijn.

Delen van het plangebied zijn gelegen in pluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Deze pluviaal overstromingsgevoelige gebieden vallen niet helemaal samen met de gebieden die op de watertoetskaart van 2017 (gebruikt in de startnota) aangegeven stonden als effectief of mogelijk overstromingsgevoelig. De pluviale overstromingskaarten geven grotere delen aan waar een verhoogde kans op overstromingen is. De pluviale overstromingskaarten werden in de effectbeoordeling milieu uit de startnota wel reeds meegenomen bij de beoordeling van discipline klimaat en ook onder de discipline water. De conclusies van de beoordeling wijzigen echter door deze aanpassingen niet.

Het is echter noodzakelijk om in de scopingsnota de elementen die hierop betrekking hebben aan te passen en aan te passen aan de op dit moment geldende watertoetskaarten en verplichtingen hierrond.

Aanpassingen

- Aanpassing van de regelgeving en de relevante elementen van de watertoets in de tabel sectoraal juridisch kader (Deel 1, hoofdstuk 3).
- Toevoegen van de kaarten van de fluviaal en pluviaal overstromingsgevoelige gebieden (cf. watertoetskaart 2023), onder de tabel van het sectoraal juridisch kader (deel 1 hoofdstuk 3)

- De verwijzingen naar kaart 7 ‘watertoetskaart’ in bijlage dient te worden verwijderd in de toelichtende nota
- Toelichtende nota, deel 1, 5.2: watertoets aanpassen aan de aangepaste regelgeving en conclusies uit de effectbeoordeling milieu.
- Deel 2 effectbeoordeling milieu, discipline water, 2.2.1, specifieke aandachtspunten aanpassen aan de van toepassing zijnde watertoetskaarten.
- Deel 2 effectbeoordeling milieu, discipline water, 2.2.3, verstoring van het overstromingsregime aanpassen aan de van toepassing zijnde watertoetskaarten.
- Deel 2 effectbeoordeling milieu, discipline water, 2.2.4, waterparagraaf, aanpassen aan de van toepassing zijnde watertoetskaarten.
- Deel 2 effectbeoordeling milieu, discipline klimaat, aanpassingen met betrekking tot de bespreking van de overstromingsgevoeligheid.