

Ruimtelijk Uitvoeringsplan

"LA CORBEILLE"

Gemeente Hulshout (Westmeerbeek)

Plan-m.e.r.-screeningsnota

Projectnummer 14/231

versie 2 september 2016

referentie Dienst MER: SCRPL14138

Colofon

Opdrachtgever	Gemeente Hulshout (Westmeerbeek) Prof. Dr. Vital Celenplein 2 2235 Hulshout Tel: 015 22 94 81 Fax: 015 22 40 14
Project	Ruimtelijk UitvoeringsPlan 'La Corbeille' Plan-m.e.r-screeningsnota
Datum	2 september 2016
Opdrachthouder	Studiebureau MAVA AES NV Gorislaan 49 1820 Steenokkerzeel Tel. 02/759.59.30 – Fax. 02/759.55.40
Projectteam RUP's	
Projectbegeleider	Roel Vleeracker
Projecthouder	Kristin Iliaens
Erkend MER-deskundige Mens-Mobilitiet	Eveline Staelens, BURO MOVE BVBA
Deskundige Geluid / Lucht	Stijn De Koninck
Projectmedewerker CAD-GIS	ODC Milieu BVBA
Projectmedewerker Administratie	Els Reynders

Belangrijke leeswijzer

Na de tweede plenaire vergadering werd, middels de collegebesluiten dd. 17/10/2016 en dd. 24/10/2016 het programma van het ontwerp RUP “La Corbeille” gewijzigd. Deze collegebesluiten worden hierna in bijlage toegevoegd.

De doorgevoerde wijziging omvat de vermindering van de ontwikkelingsmogelijkheden voor detailhandel binnen het RUP “La Corbeille”, met name een vermindering van 10.000m² bruto vloeroppervlakte naar 7.500m² bruto vloeroppervlakte. Van deze 7.500m² dient minimaal 3.750m² voorbehouden te blijven voor herlokalisatie van bestaande handelszaken kan max. 2.500m² voor een supermarkt en max. 1.250m² voor niet-geherlocaliseerde detailhandel (niet zijnde supermarkt) worden voorzien.

Aangezien het ontwerp RUP “La Corbeille” werd voorgelegd aan de adviesverlenende instanties en er reeds twee plenaire vergaderingen werden georganiseerd vóór het doorvoeren van de wijziging aan het programma, wordt in de uitgebrachte adviezen en de verslagen van de plenaire vergaderingen verwezen naar een programma met 10.000m² bruto vloeroppervlakte.

De vermindering van de bruto vloeroppervlakte voor detailhandel heeft geen negatief effect of nadelig gevolg op de uitgebrachte adviezen, noch op de conclusies van de plenaire vergaderingen, noch op het RUP in zijn geheel. Bijgevolg blijven de conclusies betreffende de onderzochte aspecten en de uitgebrachte adviezen onverminderd geldig.

Aangezien de adviezen reeds werden uitgebracht, de verslagen van de plenaire vergadering reeds werd goedgekeurd en de wijziging geen negatieve effecten teweeg brengt, wordt dit document niet meer aangepast maar dient deze leeswijzer te worden toegepast bij de lezing.

Het ontwerp van de toelichtende nota, het grafisch plan en de verordenende stedenbouwkundige voorschriften bevonden zich op het moment van de programmawijziging nog in de fase van het ontwerp vóór de voorlopige aanvaarding door de gemeenteraad. Deze documenten zijn werden dan ook volledig aangepast aan de doorgevoerd wijziging.

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Provincie

ANTWERPEN

ZITTING VAN 17 OKTOBER 2016

Arrondissement

TURNHOUT

GEMEENTE

2235 Hulshout

Aanwezig:

Rist Heylen: waarnemend burgemeester

Hilde Van Looy, Joost Verhaegen: schepenen

Anja Leflot: schepen/ocmw voorzitter

Liesbeth Mariën: waarnemend secretaris

Verontschuldigd:

Geert Daems: burgemeester

Elien Bergmans: schepen

Rob Goris: secretaris

BESLISSING: RUP La Corbeille. Aanpassing programma.

Voorgeschiedenis

- 17 maart 2014: Besluit van het college van burgemeester en schepenen omtrent de principiële beslissing tot opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'La Corbeille' en aanduiding van een erkend ruimtelijke planner voor een beperkte begeleidings- en reviewopdracht met als bijlage het bijzonder bestek voor de overheidsopdracht voor diensten met als onderwerp aanduiding van een erkend ruimtelijk planner voor de administratieve ondersteuning en begeleiding van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en kwaliteitsborging en review bij de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'La Corbeille'
- 7 april 2014: Besluit van het college van burgemeester en schepenen omtrent de gunning van de opdracht tot ruimtelijke planner aan MAVA NV
- 22 april 2014: Besluit van het college van burgemeester en schepenen houdende de goedkeuring van de procesnota van het RUP 'La Corbeille'
- 23 juni 2014: Besluit van het college van burgemeester en schepenen houdende de goedkeuring van de startnota van het RUP 'La Corbeille'
- 20 oktober 2014: Besluit van het college van burgemeester en schepenen houdende de goedkeuring van het voorontwerp RUP La Corbeille ter voorlegging aan de plenaire vergadering
- 5 december 2014: Verslag van de plenaire vergadering omtrent het gemeentelijk RUP La Corbeille d.d. 3 december 2014
- 22 juni 2015: Besluit van het college van burgemeester en schepenen houdende de goedkeuring van de nota "Ruimtelijk onderzoek naar potenties voor de site La Corbeille en kern Westmeerbeek"
- 12 juli 2016: Tweede plenaire vergadering RUP La Corbeille
- 19 juli 2016: Ontwerp van RUP La Corbeille aangepast aan de opmerkingen op de tweede plenaire vergadering d.d. 12 juli 2016, opgesteld door MAVA in functie van een voorlopige aanvaarding door de gemeenteraad

Feiten en context

- Het college van burgemeester en schepenen heeft op 17 maart 2014 beslist een RUP op te maken voor de site 'La Corbeille'.
- Na de aanstelling van MAVA NV als ruimtelijke planner heeft het college van burgemeester en schepenen op 22 april 2014 een procesnota goedgekeurd.
- Tussen april 2014 en september 2014 werd een eerste ontwerp van RUP opgesteld en voorgelegd aan de decretaal voorziene plenaire vergadering. Tijdens deze plenaire vergadering werden een aantal knelpunten besproken, waaronder het programma retail (10.000 m² verdeels over maximaal 1 supermarkt van 2.500 m², minimaal 5.000 m² herlocalisatie en maximaal 2.500 m² nieuwe retail). Met name de provincie stelde hier vragen bij.
- Als antwoord op de bekommernis van met name de provincie betreffende het programma retail, werd een ruimtelijk onderzoek naar de potenties en voor de site La Corbeille in relatie tot de kern van Westmeerbeek opgesteld en goedgekeurd. Deze nota vormde de basis van verdere besprekingen met de provincie.
- Een aangepast ontwerp werd aan de bevoegde diensten overgemaakt voor een tweede plenaire vergadering die plaatsvond op 12 juli 2016. In dit aangepaste ontwerp werd het programma retail

behouden ten opzichte van de eerste plenaire vergadering. De conclusie van de tweede plenaire vergadering was een voorwaardelijk gunstige evaluatie voor het ontwerp van RUP, waarbij de provincie nog steeds bedenkingen heeft gesteld omtrent het programma retail, zonder hierbij het standpunt in te nemen er een ongunstig advies wordt gegeven op dit vlak.

- Studiebureau MAVA heeft op 19 juli 2016 de gemeente een aangepast ontwerp van RUP La Corbeille bezorgd in functie van een voorlopige vaststelling van het RUP door de gemeenteraad. In dit aangepaste ontwerp is het programma retail nog steeds vastgelegd op de sinds 2014 vastgelegde normen: 10.000 m² verdeeld over maximaal 2.500 m² voor een supermarkt, minimaal 5.000 m² voor herlocalisatie en maximaal 2.500 m² voor nieuwe retail.
- In het ontwerp wordt de ontwikkeling van het programma retail gekoppeld aan een slot dat is verankerd in de bij het ontwerp toegevoegde MOBER. Dit slot ziet er als volgt uit:
 - een ontwikkeling tot maximaal 5.000 m² retail: slechts mogelijk mits afslagstroken op de ontsluitingsweg van de site zelf
 - een ontwikkeling tot maximaal 7.500 m² retail: slechts mogelijk mits realisatie van een afslagstrook op de Stationsstraat naar de site La Corbeille vanuit richting Booischot
 - een ontwikkeling tot maximaal 10.000 m² retail: slechts mogelijk mits de realisatie van verkeerslichtenregeling op de Stationsstraat ter hoogte van de site La Corbeille
- Bij de bespreking van het ontwerp RUP La Corbeille binnen verschillende fractievergaderingen in maanden augustus-september 2016 werd uiteindelijk een alternatief voorstel uitgewerkt voor het programma retail, nl. een verfijning van het programma waarin maximaal 7.500 m² retail wordt toegelaten, als volgt verdeeld: maximaal 2.500 m² voor een supermarkt, minimaal 3.750 m² voor herlocalisatie en maximaal 1.250 m² voor nieuwe retail.
- Bijkomend en als alternatief voor de aanpassing van het programma retail werd naar aanleiding van een overleg met eigenaar gezocht naar een tweede slot op de ontwikkeling van de retail in functie van de verkeersleefbaarheid aan de site en in het centrum van Westmeerbeek. Dit tweede slot werd door MAVA ontwikkeld en aan de gemeente voorgelegd op 29 juni 2016. Dit tweede slot is meer dan het eerste slot in handen van de gemeente en is uitgewerkt op basis van mobiliteitscredits, waarbij de ontwikkeling van retail gekoppeld wordt aan een maximaal aantal credits van 2.000 pae/dag.
- Over beide aanpassingen -- beperking aantal vierkante meters retail en/of tweede slot met mobiliteitscredits -- werd informeel advies ingewonnen bij de provincie. Informeel heeft de provincie gesteld akkoord te kunnen gaan met het programma retail beperkt tot 7.500 m². Er werd ook aangeraden om het tweede slot met de mobiliteitscredits niet verordenend op te leggen, maar wel in de toelichtende kolom.

Juridische gronden

- 1 september 2009: De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening met zijn wijzigingsdecreten en uitvoeringsbesluiten

Argumentatie

De binnen de fracties uitgewerkte verfijning van het programma retail gebeurt in functie van de verkeersleefbaarheid in Westmeerbeek en het realiseren van de herlocalisatie van retail, zonder dat deze herlocalisatie afhankelijk is van het al dan niet plaatsen van een verkeerslichtenregeling op de Stationsstraat. Door het aantal vierkante meters retail te beperken tot 7.500 m², is een verkeerslichtenregeling niet nodig. Herlocalisatie van retail is dan ten alle tijden mogelijk zonder het slot van de verkeerstechnische ingreep, die niet op gemeentelijk niveau kan worden geregeld.

Het tweede slot van de mobiliteitscredits heeft op vergunningenniveau zeker een meerwaarde en geeft de gemeente, meer dan het eerste slot, een bijkomend instrument om de verkeersleefbaarheid te bewaken. Daar er vragen zijn in welke mate het tweede slot operationaliseerbaar is, wordt voorgesteld om het tweede slot op te nemen in de toelichtende kolom.

BESLUIT:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen beslist om volgende wijzigingen goed te keuren in het ontwerp tot RUP La Corbeille zoals voorgelegd aan de gemeente door MAVA d.d. 19 juli 2016:

- 1) Het programma retail dient als volgt te worden aangepast:
 - a) maximaal 7.500 m² (i.p.v. 10.000 m²), als volgt verdeeld:
 - maximaal 2.500 m² voor een supermarkt (is gebleven)
 - minimaal 3.750 m² voor herlocalisatie (i.p.v. 5.000 m²)
 - maximaal 1.250 m² voor nieuwe retail (i.p.v. 2.500 m²)
- 2) Het door MAVA d.d. 29 september 2016 voorgestelde tweede slot gebaseerd op mobiliteitscredits wordt in de toelichtende kolom toegevoegd.

Artikel 2:

Een afdruk van deze beslissing wordt bezorgd aan MAVA, Gorislaan 49, 1820 Steenokkerzeel, ter afwerking van het ontwerp RUP La Corbeille.

Namens het college van burgemeester en schepenen

Bij verordening
de waarnemend secretaris
(get.)
Liesbeth Mariën

de waarnemend burgemeester
(get.)
Rist Heylen

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL

Bij verordening
de secretaris



Rob Goris



de burgemeester



Geert Daems

Vergadering	COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN		
Datum College	24 oktober 2016	Datum aanmaken nota	
Dienst	Ruimtelijke Ordening		
Persoon	Kurt Van den Vonder		
Agendapunt	BESLISSING (A-punt): RUP La Corbeille. Aanpassing beslissing CBS 17 oktober 2016.		
Bijlagen			
Website/infokrant	Nee		

ADVIES DIENST:

Geen advies.

MOTIVERING:

Voorgeschiedenis

- 17 maart 2014: Besluit van het college van burgemeester en schepenen omtrent de principiële beslissing tot opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'La Corbeille' en aanduiding van een erkend ruimtelijke planner voor een beperkte begeleidings- en reviewopdracht met als bijlage het bijzonder bestek voor de overheidsopdracht voor diensten met als onderwerp aanduiding van een erkend ruimtelijk planner voor de administratieve ondersteuning en begeleiding van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en kwaliteitsborging en review bij de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'La Corbeille'
- 7 april 2014: Besluit van het college van burgemeester en schepenen omtrent de gunning van de opdracht tot ruimtelijke planner aan MAVA NV
- 22 april 2014: Besluit van het college van burgemeester en schepenen houdende de goedkeuring van de procesnota van het RUP 'La Corbeille'
- 23 juni 2014: Besluit van het college van burgemeester en schepenen houdende de goedkeuring van de startnota van het RUP 'La Corbeille'
- 20 oktober 2014: Besluit van het college van burgemeester en schepenen houdende de goedkeuring van het voorontwerp RUP La Corbeille ter voorlegging aan de plenaire vergadering
- 5 december 2014: Verslag van de plenaire vergadering omtrent het gemeentelijk RUP La Corbeille d.d. 3 december 2014
- 22 juni 2015: Besluit van het college van burgemeester en schepenen houdende de goedkeuring van de nota "Ruimtelijk onderzoek naar potenties voor de site La Corbeille en kern Westmeerbeek
- 12 juli 2016: Tweede plenaire vergadering RUP La Corbeille
- 19 juli 2016: Ontwerp van RUP La Corbeille aangepast aan de opmerkingen op de tweede plenaire vergadering d.d. 12 juli 2016, opgesteld door MAVA in functie van een voorlopige aanvaarding door de gemeenteraad
- 17 oktober 2016: Besluit van het college van burgemeester en schepenen houdende de goedkeuring van de aanpassing van het programma retail in het ontwerp tot gemeentelijk RUP La Corbeille.

Feiten en context

- Het college van burgemeester en schepenen heeft op 17 maart 2014 beslist een RUP op te maken voor de site 'La Corbeille'.
- Na de aanstelling van MAVA NV als ruimtelijke planner heeft het college van burgemeester en schepenen op 22 april 2014 een procesnota goedgekeurd.
- Tussen april 2014 en september 2014 werd een eerste ontwerp van RUP opgesteld en voorgelegd aan de decretaal voorziene plenaire vergadering. Tijdens deze plenaire vergadering werden een aantal knelpunten besproken, waaronder het programma retail (10.000 m² verdeels over maximaal 1 supermarkt van 2.500 m², minimaal 5.000 m² herlocalisatie en maximaal 2.500 m² nieuwe retail). Met name de provincie stelde hier vragen bij.
- Als antwoord op de bekommernis van met name de provincie betreffende het programma retail, werd een ruimtelijk onderzoek naar de potenties en voor de site La Corbeille in relatie tot de kern van

Westmeerbeek opgesteld en goedgekeurd. Deze nota vormde de basis van verdere besprekingen met de provincie.

- Een aangepast ontwerp werd aan de bevoegde diensten overgemaakt voor een tweede plenaire vergadering die plaatsvond op 12 juli 2016. In dit aangepaste ontwerp werd het programma retail behouden ten opzichte van de eerste plenaire vergadering. De conclusie van de tweede plenaire vergadering was een voorwaardelijk gunstige evaluatie voor het ontwerp van RUP, waarbij de provincie nog steeds bedenkingen heeft gesteld omtrent het programma retail, zonder hierbij het standpunt in te nemen er een ongunstig advies wordt gegeven op dit vlak.
- Studiebureau MAVA heeft op 19 juli 2016 de gemeente een aangepast ontwerp van RUP La Corbeille bezorgd in functie van een voorlopige vaststelling van het RUP door de gemeenteraad. In dit aangepaste ontwerp is het programma retail nog steeds vastgelegd op de sinds 2014 vastgelegde normen: 10.000 m² verdeeld over maximaal 2.500 m² voor een supermarkt, minimaal 5.000 m² voor herlocalisatie en maximaal 2.500 m² voor nieuwe retail.
- In het ontwerp wordt de ontwikkeling van het programma retail gekoppeld aan een slot dat is verankerd in de bij het ontwerp toegevoegde MOBER. Dit slot ziet er als volgt uit:
 - een ontwikkeling tot maximaal 5.000 m² retail: slechts mogelijk mits afslagstroken op de ontsluitingsweg van de site zelf
 - een ontwikkeling tot maximaal 7.500 m² retail: slechts mogelijk mits realisatie van een afslagstrook op de Stationsstraat naar de site La Corbeille vanuit richting Booischot
 - een ontwikkeling tot maximaal 10.000 m² retail: slechts mogelijk mits de realisatie van verkeerslichtenregeling op de Stationsstraat ter hoogte van de site La Corbeille
- Bij de bespreking van het ontwerp RUP La Corbeille binnen verschillende fractievergaderingen in maanden augustus-september 2016 werd uiteindelijk een alternatief voorstel uitgewerkt voor het programma retail, nl. een verfijning van het programma waarin maximaal 7.500 m² retail wordt toegelaten, als volgt verdeeld: maximaal 2.500 m² voor een supermarkt, minimaal 3.750 m² voor herlocalisatie en maximaal 1.250 m² voor nieuwe retail.
- Bijkomend en als alternatief voor de aanpassing van het programma retail werd naar aanleiding van een overleg met eigenaar gezocht naar een tweede slot op de ontwikkeling van de retail in functie van de verkeersleefbaarheid aan de site en in het centrum van Westmeerbeek. Dit tweede slot werd door MAVA ontwikkeld en aan de gemeente voorgelegd op 29 juni 2016. Dit tweede slot is meer dan het eerste slot in handen van de gemeente en is uitgewerkt op basis van mobiliteitscredits, waarbij de ontwikkeling van retail gekoppeld wordt aan een maximaal aantal credits van 2.000 pae/dag.
- Over beide aanpassingen -- beperking aantal vierkante meters retail en/of tweede slot met mobiliteitscredits -- werd informeel advies ingewonnen bij de provincie. Informeel heeft de provincie gesteld akkoord te kunnen gaan met het programma retail beperkt tot 7.500 m². Er werd ook aangeraden om het tweede slot met de mobiliteitscredits niet verordenend op te leggen, maar wel in de toelichtende kolom.
- Het college heeft in zitting van 17 oktober 2016 de beslissing genomen om beide aanpassingen aan het ontwerp RUP La Corbeille -- beperking aantal vierkante meters retail en/of tweede slot met mobiliteitscredits -- goed te keuren.

Juridische gronden

- 1 september 2009: De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening met zijn wijzigingsdecreten en uitvoeringsbesluiten

Argumentatie

De binnen de fracties uitgewerkte verfijning van het programma retail gebeurt in functie van de verkeersleefbaarheid in Westmeerbeek en het realiseren van de herlocalisatie van retail, zonder dat deze herlocalisatie afhankelijk is van het al dan niet plaatsen van een verkeerslichtenregeling op de Stationsstraat. Door het aantal vierkante meters retail te beperken tot 7.500 m², is een verkeerslichtenregeling niet nodig. Herlocalisatie van retail is dan ten alle tijden mogelijk zonder het slot van de verkeerstechnische ingreep, die niet op gemeentelijk niveau kan worden geregeld.

Bij de beslissing van 17 oktober 2016 werd beargumenteerd om het tweede slot van de mobiliteitscredits niet in de verordenende kolom maar in de toelichtende kolom op te nemen daar er vragen zijn in welke mate dit tweede slot operationaliseerbaar is in het vergunningenbeleid. Sindsdien werd bijkomend onderzoek gedaan naar deze problematiek en werd besloten dat de meerwaarde van het tweede slot door zijn beperkte

operationaliseerbaarheid zo beperkt is dat het tweede slot ook best uit de toelichtende kolom wordt geschrapd.

BESLUIT:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen beslist om volgende aanpassing van de beslissing d.d. 17 oktober 2016 goed te keuren in het ontwerp tot RUP La Corbeille zoals voorgelegd aan de gemeente door MAVA d.d. 19 juli 2016:

- 1) Het programma retail dient als volgt te worden aangepast:
 - a) maximaal 7.500 m² (i.p.v. 10.000 m²), als volgt verdeeld:
 - maximaal 2.500 m² voor een supermarkt (is gebleven)
 - minimaal 3.750 m² voor herlocalisatie (i.p.v. 5.000 m²)
 - maximaal 1.250 m² voor nieuwe retail (i.p.v. 2.500 m²)
- 2) Het door MAVA d.d. 29 september 2016 voorgestelde tweede slot gebaseerd op mobiliteitscredits wordt in zijn geheel geschrapd uit het ontwerp van RUP.

Artikel 2:

Een afdruk van deze beslissing wordt bezorgd aan MAVA, Gorislaan 49, 1820 Steenokkerzeel, ter afwerking van het ontwerp RUP La Corbeille.

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding.....	9
1.1	Situering van het plangebied.....	9
1.1.1	Situering op macro-schaal.....	9
1.1.2	Situering op meso-schaal.....	10
1.1.2.1	Sigmaplan.....	10
1.1.2.2	Afbakening natuur, landbouw, bos.....	12
1.1.3	Situering op micro-schaal.....	13
1.2	Coördinaten initiatiefnemer.....	14
1.3	Toetsing aan de plan-MER-plicht.....	14
2.	Beschrijving van voorgenomen plan	17
2.1	Beknopte voorstelling van het plan.....	17
2.2	Gehanteerde concepten bij de opmaak van het RUP.....	19
2.2.1	Duidelijke structuren.....	19
2.2.2	Landschappelijke integratie.....	19
2.2.3	Markante plekken als bindend element in de bestaande bebouwde omgeving.....	20
2.2.4	Kwalitatieve bebouwing.....	20
2.2.5	Kleinschalige bedrijfsactiviteiten met verweving van functies als belangrijkste troef, 3 zones met eigen invulling.....	20
2.3	Structuurschets.....	22
2.4	Masterplan.....	23
2.5	Inrichtingsmogelijkheden van het plangebied.....	24
3.	Grensoverschrijdende effecten	27
4.	Inschatting en beoordeling van mogelijke milieueffecten.....	29
4.1	Bodem.....	29
4.1.1	Bestaande toestand.....	29
4.1.2	Oriënterende of beschrijvende bodemonderzoeken.....	29
4.1.3	Geplande toestand.....	29
4.1.4	Conclusie.....	30
4.2	Oppervlakte- en Grondwater.....	30
4.2.1	Bestaande toestand.....	30
4.2.1.1	Vlaams Hydrologische Atlas (VHA).....	30
4.2.1.2	Overstromingskansen.....	30
4.2.1.3	Infiltratiegevoeligheid.....	31
4.2.1.4	Grondwaterstromingsgevoeligheid.....	31
4.2.1.5	Erosiegevoeligheid.....	31
4.2.1.6	Kwaliteit oppervlaktewater.....	31
4.2.1.7	Waterwingebied, beschermingszone.....	31
4.2.1.8	Grondwaterkwetsbaarheid.....	31
4.2.1.9	Signaalgebied.....	32
4.2.1.10	Toepassing hemelwaterverordening.....	33
4.2.2	Geplande toestand.....	33
4.2.3	Conclusie.....	34
4.3	Fauna en Flora.....	34

4.3.1	Bestaande toestand	34
4.3.1.1	Biologische waarderingskaart	34
4.3.1.2	Natura 2000	35
4.3.1.3	VEN/IVON	35
4.3.1.4	Bosreferentielaaag	35
4.3.2	Geplande toestand.....	35
4.3.3	Conclusie	36
4.4	Geluid en Trillingen	37
4.4.1	Bestaande toestand	37
4.4.2	Geplande toestand.....	38
4.4.3	Conclusie	40
4.5	Licht	41
4.5.1	Bestaande toestand	41
4.5.2	Geplande toestand.....	41
4.5.3	Conclusie	41
4.6	Lucht en Geur, Atmosfeer en Klimaat.....	42
4.6.1	Bestaande toestand	42
4.6.2	Geplande toestand.....	44
4.6.3	Conclusie	46
4.7	Gezondheid van de Mens.....	46
4.7.1	Bestaande toestand	46
4.7.2	Geplande toestand.....	46
4.7.3	Conclusie	47
4.8	Stoffelijke goederen	47
4.8.1	Bestaande en geplande toestand.....	47
4.8.2	Conclusie	47
4.9	Energie- en grondstoffenvoorraad	47
4.9.1	Bestaande en geplande toestand.....	47
4.9.2	Conclusie	47
4.10	Mobiliteit	47
4.10.1	Bestaande toestand	47
4.10.2	Geplande toestand.....	48
4.10.3	Mobiliteitseffecten.....	48
4.10.3.1	Afwikkelcapaciteit.....	48
4.10.3.2	Parkeerbalans	49
4.10.3.3	Verkeersleefbaarheid.....	49
4.10.3.4	Percentage vrachtverkeer	50
4.10.3.5	Verkeersveiligheid en oversteekbaarheid	50
4.10.4	Verkeerstechnische maatregelen	50
4.10.5	Suggesties voor een milieuvriendelijk RUP	51
4.10.5.1	Mobiliteitsmanagement.....	51
4.10.5.2	Suggesties.....	51
4.10.6	Fasering.....	51
4.10.7	Conclusies.....	52
4.10.7.1	Maximaal scenario RUP (o.a. 10.000m ² retail)	53
4.10.7.2	Conclusie mobiliteitseffecten	55
4.11	Ruimte	55
4.11.1	Bestaande toestand	55
4.11.2	Geplande toestand.....	55
4.11.3	Conclusie	56

4.12	Landschap	56
4.12.1	Bestaande toestand	56
4.12.2	Geplande toestand.....	57
4.12.3	Conclusie	57
5.	Motivering waarom er geen plan-mer moet opgemaakt worden	59
5.1	Omschrijving	59
5.2	Conclusie.....	60
6.	Mobiliteitseffectenrapport	61
7.	Kaartenbundel	63
	Kaart 1 – Situering van het plangebied binnen de provincie Antwerpen	63
	Kaart 2 – Situering van het plangebied binnen de gemeentegrenzen	64
	Kaart 3 – Situering van het plangebied in de ruime omgeving.....	65
	Kaart 4 – Luchtfoto plangebied en onmiddellijke omgeving.....	66
	Kaart 5 – Bodem.....	67
	Kaart 6 – Situering van bodemonderzoeken en saneringsprojecten op de site	68
	Kaart 7 – Situering van het plangebied op basis van de Vlaams Hydrologische Atlas	69
	Kaart 8 – Situering van het plangebied op basis van de overstromingskaart.....	69
	Kaart 9 – Situering van het plangebied binnen de infiltratiegevoelige gebieden	70
	Kaart 10 – Situering van het plangebied binnen de grondwaterstromingsgevoelige gebieden.....	70
	Kaart 11 – Situering van het plangebied op de erosiegevoelige kaart.....	71
	Kaart 12 – Situering van het plangebied op de kwetsbaarheidskaart.....	71
	Kaart 13 - Ontwikkelingsperspectief voor signaalgebied 'La Corbeille'	72
	Kaart 14 – Situering van het plangebied op de biologische waarderingskaart	73
	Kaart 15 – Situering van het plangebied binnen de kaart van het VEN/IVON.....	74
	Kaart 16 – Situering van het plangebied op de bosreferentietlaag 2000	74
	Kaart 17 – Geluidsbelasting	75
	Kaart 18 - Situering van het plangebied tov van de landschapskaart.....	75
	Kaart 19 - Situering van het plangebied tov van de ankerplaats	76
	Kaart 20 – Onroerend Erfgoed	77
8.	Bijlage 1	79
9.	Fotoreportage	80
10.	Ontvangen adviezen en verwerking van de opmerkingen	87

1 INLEIDING

1.1 Situering van het plangebied

Kaart 1 – situering plangebied binnen de provincie Antwerpen

Het plangebied van het op te maken RUP is gelegen ten westen van de kern Westmeerbeek, een deelgemeente van Hulshout. Het plangebied wordt ontsloten via de N15 (Stationsstraat). De Stationsstraat wordt voornamelijk door residentiële open bebouwing gekenmerkt, opgericht in lintbebouwing. Het landschap achter het woonlint maakt deel uit van de Netevallei (Grote Nete) en wordt gekenmerkt door kleinere bospartijen, grasland, akkers en een enkele vijver. De site La Corbeille snijdt in tweede bouworde ten opzichte van de Stationsstraat, in dit landschap in en wordt bijgevolg langs drie zijden begrensd door bosgebied (gewestplan). Zoals hoger beschreven is het bosgebied niet volledig gerealiseerd en bepalen vooral weilanden en akkers het bodemgebruik van deze zone.

Volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 29 januari 2007, behoort deze zone tot een bedrijvensite voor historisch gegroeide bedrijvigheid en kan deze als dusdanig behouden blijven. Op deze site was tot voor enkele jaren een conservenfabriek, genaamd Bonduelle (eerder La Corbeille), actief. Deze bedrijfsactiviteit was verantwoordelijk voor een belangrijke tewerkstelling binnen de gemeente en de ruime omgeving.

In 2011 sloot de fabriek zijn deuren en kwamen de bedrijfsgebouwen leeg te staan. De huidige eigenaar verwierf in 2012 deze terreinen en wenst hier in samenspraak met de gemeente een lokale ontwikkeling te realiseren.

Het gemeentebestuur vindt het niet wenselijk dat zich opnieuw een grootschalige industriële activiteit op deze terreinen vestigt. Zoals bepaald in het GRS kan de site binnen de huidige contour, behouden blijven. De gemeente is er voorstander van dat er op deze site opnieuw tewerkstelling kan gecreëerd worden en dat de industriële bestemming (die thans de mogelijkheid voorziet voor hinderlijke industriële activiteiten) mits randvoorwaarden kan herontwikkeld worden. Daarbij dient aandacht te gaan naar verweving van hoog- en laagdynamische economische activiteiten waarbij een zo gevarieerd mogelijk en volledig aanbod aan woonondersteunende economische en dienstverleningsactiviteiten kunnen aangeboden worden. In de woonkernen is het de bedoeling om een multifunctionele woonomgeving tot stand te brengen met werkgelegenheid en dienstverlening als ondersteunende randactiviteiten (p125 en 126, richtinggevend deel GRS).

Door de sluiting van het industriële bedrijf Bonduelle, zijn de bepalingen in het GRS achterhaald. Uit de ruime omgeving dient er zich geen enkel historisch gegroeid bedrijf aan van hetzelfde formaat dat zich hier zou kunnen vestigen. De huidige gewestplanbestemming is op dit ogenblik nog steeds van kracht en laat toe dat er zich opnieuw een grootschalige industriële activiteit zou kunnen vestigen vlak naast de woonkern Westmeerbeek. Om dit te vermijden conform de wensen van het gemeentebestuur, is de opmaak van een gemeentelijk RUP noodzakelijk. Hierin kan de visie van de gemeente vertaald worden in voorschriften en daardoor juridisch verankerd worden. Bij de opmaak van het RUP dient sterk rekening gehouden te worden met het landschap en het watersysteem. Bovendien is het niet aangewezen dat er zich bedrijven kunnen vestigen die hinderlijk zijn voor de nabijgelegen omgeving en meer in het bijzonder de woonkern van Westmeerbeek.

1.1.1 Situering op macro-schaal

Kaart 2 – situering van het plangebied binnen de gemeentegrenzen

Op een stratenplan wordt de situering van de site weergegeven binnen de gemeente.

De gemeente Hulshout ligt in het zuiden van de provincie Antwerpen en grenst aan Westerlo en Herselt in het oosten, Begijnendijk (provincie Vlaams-Brabant) in het zuiden en aan Heist-op-den-Berg in het westen. Het grensgedeelte met Begijnendijk maakt deel uit van de provinciegrens. Hulshout bevindt zich op

ongeveer 30 km ten zuidwesten van Turnhout, op 30 km ten zuidoosten van Antwerpen en op ongeveer 18 km ten zuidoosten van Lier. De gemeente ligt op geruime afstand van het Albertkanaal en de E313.

De gemeente wordt doorsneden door een belangrijke verkeersader, de N15, die de verbinding vormt tussen Mechelen en Westerlo. De Grote Nete die door de gemeente vloeit is een belangrijke groene ader waarbij de vallei een structuurbepalend element is.

De gemeente Hulshout bestaat uit 3 deelgemeenten: de gemeente Hulshout zelf, Westmeerbeek en Houtvenne.

Heist-op-den-Berg is door de provincie Antwerpen geselecteerd als kleinstedelijk gebied met hoofddorp type II. Hulshout behoort tot de hoofdruimte "Netegebied" en tot de deelruimte "gebied van de Grote Nete".

De hoofdruimte Netegebied is een waardevol en kwetsbaar gebied rond de beide Netes. Elke ruimtelijke ontwikkeling in deze hoofdruimte moet worden gekoppeld aan de structuur van de Netes en aan de draagkracht van het fysisch systeem. Er geldt een beleid dat o.m. de openruimtefuncties moet stimuleren en de lintvorming moet beheersen.

1.1.2 Situering op meso-schaal

Kaart 3 - situering van het plangebied in de ruime omgeving

Op meso-schaal wordt de bestaande ruimtelijke structuur weergegeven door middel van een gedetailleerde luchtfoto. Deze luchtfoto geeft een globaal overzicht van het plangebied en de verhoudingen met de onmiddellijke omgeving.

Het plangebied is gelegen onmiddellijk ten westen van de woonkern Westmeerbeek. Ten zuiden wordt het ontsloten door de N15, een gewestweg die een belangrijke verbinding vormt tussen Mechelen en Westerlo.

De N15 (Stationsstraat) wordt voornamelijk door residentiële open bebouwing gekenmerkt, opgericht in lintbebouwing. Het landschap achter dit woonlint maakt deel uit van de Netevallei (Grote Nete) en wordt gekenmerkt door een kamerlandschap bestaande uit kleinere bospartijen, grasland, akkers en een enkele vijver. De site La Corbeille snijdt in tweede bouworde ten opzichte van de Stationsstraat in dit landschap en is bijgevolg volledig omsloten door de Netevallei. Door de historische ontwikkeling van La Corbeille, zijn de natuurlijke structuren op de site volledig verdwenen terwijl het omliggende landschap nog heel natuurlijk en open overkomt.

Ten westen wordt het plangebied begrensd door de Broekdreef, een lokale weg, slechts gedeeltelijk verhard en uitsluitend bestemd voor bestemmingsverkeer.

Ten oosten van het plangebied bevindt zich de Grote Baan, een bovenlokale fietsverbinding die gelegen is op een oude spoorwegberm.

Ten noorden wordt het plangebied begrensd door een natuurgebied dat behoort bij de Netevallei.

1.1.2.1 Sigmaplan

Doelstellingen project Grote Nete

Voor de Vallei van de Grote Nete vanaf de Hellebrug te Itegem tot Geel, op grondgebied van de gemeenten Heist-op-den-Berg, Herenthout, Nijlen, Herenthout, Hulshout, Westerlo, Herselt, Laakdal en Geel wordt conform de beslissing van de Vlaamse Regering van 28 april 2006, 850 ha hoogwaardige natte natuur (wetland) afgebakend en ingericht en worden in het valleigebied maatregelen genomen om maximaal water op een gecontroleerde manier te bufferen en ongewenste overstromingen te vermijden.

De concrete afbakening van de gebieden om tot een optimale inrichting van de vallei te komen voor de dubbele doelstelling van veiligheid enerzijds en natuurlijkheid anderzijds, gebeurde op basis van een inrichtingsstudie waarbij over een zoekzone van ca. 1333 ha rekening werd gehouden over het lokale draagvlak voor de dijkverplaatsingen, de afwatering van de zijwaterlopen, het afbakeningsproces voor de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur en bestaande afbakeningen (onder meer ruimtelijke uitvoeringsplannen).

De herinrichting dient te gebeuren door een combinatie van dijkverplaatsing en natuurontwikkeling conform de instandhoudingsdoelstellingen. De beslissing van de Vlaamse Regering van 28 april 2006 stelt dat een globaal inrichtingsplan voor de Grote Nete opgemaakt moet worden, waarmee tot op projectniveau invulling wordt gegeven aan de vooropgestelde veiligheidsdoelstellingen en ecologische doelstellingen en waar maximaal rekening wordt gehouden met lokale knelpunten en potenties. Daarbij werd tevens als uitgangspunt meegenomen dat de afwateringen van de beken en de waterlopen geenszins mogen verslechteren door de projecten van het geactualiseerde Sigmaplan. Het is dit inrichtingsplan dat mee de basis vormt van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "vallei van de Grote Nete van Zammels Broek tot Heist-op-den-Berg" dat momenteel in opmaak is en grenst aan het plangebied. De uitvoering van de vooropgestelde herinrichting dient uiterlijk in 2015 aan te vatten.

Herinrichtingsmaatregelen

Uit onderzoek van de historische toestand van de vallei van de Grote Nete is gebleken dat grondwaterstanden destijds veel hoger waren waardoor een aaneengesloten waardevolle graslandvegetatie in de vallei voorkwam. De Grote Nete was dan breed en zeer ondiep. Doordat de Grote Nete meerdere malen werd verdiept, verlaagde het grondwaterpeil en is de vallei droger geworden. Als gevolg van de lagere grondwaterstanden werden de graslanden ontgonnen in functie van de landbouw en verdwenen vele natuurwaarden uit het gebied. Door de ontginning van de graslanden werd de vallei ook lokaal sterker gedraineerd en zijn de toenmalige wetlandcondities grotendeels verdwenen.

Bedoeling is deze historische situatie te herstellen en de vallei dus opnieuw te gaan vernatten. Dit kan worden gerealiseerd door het verhogen van de grondwaterstand, die op haar beurt kan worden bekomen door het plaatsen van drempels in de bedding van de Grote Nete. Het typerende karakter van de oude riviervallei als een permanent vochtig gebied dat periodiek onder water komt te staan, is een belangrijke pijler in de visie op vlak van waterbeheer en veiligheid. De vallei kan namelijk sterk bijdragen in de beveiliging van de stroomafwaartse gebieden bij grote waterafvoeren. Daarom wordt de vallei ook zodanig ingericht dat de mogelijkheid tot bergen van overtollig water bij uitzonderlijke regenval opnieuw mogelijk wordt.

De Grote Netevallei werd ingedeeld in drie zones op basis van de noodzakelijke maatregelen inzake waterhuishouding, om de natuurdoelstellingen in combinatie met de veiligheidsdoelstellingen te realiseren.

Het plangebied La Corbeille is te situeren ten zuiden van deelgebied 2 met volgende doelstellingen:

Het middelste deelgebied, Ter Borgh – de Merode, situeert zich tussen de Marlybrug (Westerlo) tot aan de nieuwe baanbrug te Westmeerbeek (Hulshout). De doelstelling in het deelgebied Ter Borgh – de Merode is het optimaliseren van de waterbergende functie van de vallei van de Grote Nete. Er wordt niet uitgegaan van een algemene vernatting, het peil van de Grote Net wordt in deze zone niet verhoogd. Ter hoogte van de overstroombare delen van de vallei worden drie gecontroleerde waterbuffergebieden ingericht. Hiertoe worden de dijken lokaal beperkt verlaagd zodat daar bij hoge bovenafvoeren Netewater kan geborgen worden.

Waar landinwaarts het maaiveldpeil onvoldoende hoog ligt, wordt een nieuwe beschermingsdijk gebouwd, om ongewenste overstromingen (ter hoogte van vergunde constructies) te vermijden.

In het afwaartse deel van elk gecontroleerd waterbuffergebied wordt een uitwateringsconstructie voorzien om het geborgen water vertraagd naar de Grote Nete te kunnen afvoeren wanneer het waterpeil voldoende is gedaald.

Aanvullend worden in het hele valleigebied overstromingen gecontroleerd toegelaten tot aan de rand van de natuurlijke vallei. Omdat de valleirand in het gebied vaak werd overschreden door woningbouw en recreatieve infrastructuur worden een aantal maatregelen genomen om bestaande woningen en recreatieve infrastructuur alsnog te vrijwaren van toekomstige overstromingen vanuit de Grote Nete. Hierbij is uitgegaan van een gemodelleerd overstromingspeil bij een retourperiode van 100 jaar. Met andere woorden: in het gehele valleigebied wordt de vallei maximaal benut om

overstromingswater gecontroleerd te bergen bij extreme regenval, waarbij door middel van lokale beschermingsmaatregelen (dijken,...) vergunde constructies beschermd worden.

Tenslotte worden op vlak van veiligheid en waterbeheersing ook een aantal maatregelen getroffen om de doorvoercapaciteit van de Nete onder dwarsende wegen te garanderen. Waar nodig worden ook lokale beschermingsdijken opgericht om gebouwen en bepaalde vormen van grondgebruik aan de valleirand te beschermen tegen overstromingen.

1.1.2.2 Afbakening natuur, landbouw, bos

De Vlaamse regering besliste op 7 december 2001 de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur (AGNAS) uit te voeren. Dit gebeurt in uitvoering van het RSV, alsook in uitvoering van het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21 oktober 1997 (afbakening Vlaams Ecologisch Netwerk, VEN). Hulshout wordt gesitueerd in de deelruimte 'Neteland'

Dit gebeurde in twee fasen:

Fase 1

In een eerste fase werd gewerkt op twee sporen:

Afbakening van de zogenaamde consensus gebieden GEN en GENO volgens de procedure voorzien in het decreet natuurbehoud. Deze gebieden liggen binnen een 'groene' of een daarmee vergelijkbare bestemming op de gewestplannen. Op 18 juli 2003 keurde de Vlaamse regering binnen dit spoor een afbakening goed van circa 85.000 ha Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN).

Het tweede spoor volgt de procedure van het decreet ruimtelijke ordening. Binnen dit tweede spoor worden gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen opgemaakt voor bestemmingswijzigingen van agrarisch gebied naar natuurgebied of omgekeerd, binnen de consensusgebieden. Een eerste reeks van zeventien gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen werd op 20 februari 2004 definitief goedgekeurd door de Vlaamse regering, een tweede reeks van acht gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen op 4 februari 2005. Eén van deze plannen is ten noorden van het plangebied La Corbeille gelegen.

Op 17 oktober 2003 besliste de Vlaamse regering geen nieuwe procedures voor ruimtelijke uitvoeringsplannen meer op te starten volgens de werkwijze van de eerste fase, maar te starten met de tweede fase van het planningsproces. Hierbij wordt een gebiedsgerichte en geïntegreerde ruimtelijke visie op de natuurlijke én agrarische structuur uitgewerkt in overleg met gemeenten en provincies.

Fase 2

Vormen van een ruimtelijke visie op de structuurbepalende elementen van het buitengebied van Vlaams niveau voor een regio.

Overleggen met gemeenten, provincies en belangenorganisaties om voor de ruimtelijke visie een maatschappelijk draagvlak te creëren.

Selecteren van actiegebieden waar deze ruimtelijke visie wordt uitgevoerd. In gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden daartoe enerzijds grote eenheden natuur, grote eenheden natuur in ontwikkeling, natuurverwevingsgebieden, bosuitbreidingsgebieden en gebieden van de agrarische structuur afgebakend.

Daarnaast worden voor (delen van) grote aaneengesloten landbouwgebieden de bestaande gewestplannen herbevestigd volgens de methodiek die de Vlaamse Regering hiervoor vastlegde op 3 juni 2005.

Stand van Zaken

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen heeft de Vlaamse administratie, in overleg met gemeenten, provincies en belangengroepen, een ruimtelijke visie opgesteld voor de regio

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

Op basis van deze nota en de adviezen van de betrokken gemeenten, provincies en belangengroepen, nam de Vlaamse regering op 21 december 2007 een beslissing over de herbevestiging van de agrarische gebieden en het operationeel uitvoeringsprogramma, mits "technisch nazicht". Na technisch nazicht kwam er een mededeling met een aantal aangepaste documenten op de Regering op 22 februari 2008.

Relevantie voor het RUP

De visie is opgebouwd aan de hand van deelruimten en gebieden. De relevante deelruimte waar het plangebied aan grenst, is de deelruimte "Grote Netevallei tussen Heist-op-den-Berg en Albertkanaal", gebied 8A: "Grote Netevallei tussen Heist-op-den-Berg en Herselt".

1.1.3 Situering op micro-schaal

Kaart 4 – luchtfoto van de site en onmiddellijke omgeving

Het uitzicht van de site is voornamelijk bepaald door de voormalige bedrijfsactiviteiten van La Corbeille. Het bedrijventerrein wordt bereikt door een private toegangsweg waarlangs ook sociale woningen in de Stationsstraat worden ontsloten. Links van deze ontsluitingsweg bevinden zich nog onontwikkelde terreinen die deels gelegen zijn in woongebied (50m langsheen de Stationsstraat) en deels in industriegebied. Deze terreinen zijn braakliggend. Rechts van de toegangsweg en achter de woningen van de sociale huisvestingsmaatschappij, bevindt zich een parkeerzone. Het eerste deel van het bedrijventerrein geeft de kantoorgebouwen weer langs de linkerzijde. Langs de rechterzijde is via een weegbrug en enkele technische gebouwen een toegang naar de achterliggende bedrijfsgebouwen. Deze bestaan uit ruime loodsen waarvan een gedeelte nog in goede staat is. Rondom deze gebouwen bevindt zich de nodige verharding voor de circulatie van de bedrijfsvoertuigen.

Tussen de bedrijfsgebouwen en een niet-verharde wegeenis ten oosten van de bedrijfsgebouwen, bevindt zich een waterzuiveringsinstallatie die destijds functioneerde voor de zuivering van het bedrijfsafvalwater van La Corbeille.

Achter de bedrijfsgebouwen bevindt zich nog een braakliggend terrein dat hoger ligt dan de omgeving. Dit gedeelte van het plangebied beschikt niet over een waardevolle begroeiing en wordt voornamelijk door onbeheerd grasland gekenmerkt.

Ten noordoosten van terrein ligt nog een waterbuffer onder de vorm van een gracht die met een pompsysteem in verbinding staat met de Grote Nete. Deze "watertank" is thans in onbruik geraakt.

De oostelijke zijde van het plangebied wordt begrensd door een oude spoorwegberm die thans in gebruik is als bovenlokale fietsverbinding.

De oppervlakte van het plangebied bedraagt ruim 14 ha.

Op 16 december 2013 werd een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het oprichten van KMO-gebouwen, het nivelleren van het bestaande terrein en het voorzien van nieuwe interne wegenis en parkeergelegenheden na het slopen van de bestaande industriegebouwen. Elke KMO-unit heeft een aparte toegang maar is wel moduleerbaar in te richten. Rondom het bedrijventerrein werd rekening gehouden met het voorzien van de nodige buffering.

De aanvang van de sloopwerken is voorzien in de maand september 2014.

De luchtfoto en fotoreportage geven de situatie ter plaatse duidelijk weer.

1.2 Coördinaten initiatiefnemer

De initiatiefnemer voor het project is:

Gemeente Hulshout
Prof. Dr. Vital Celenplein 2
2235 Hulshout
Tel: 015 22 94 81
Fax: 015 22 40 14

1.3 Toetsing aan de plan-MER-plicht

Er geldt enkel een plan-MER-plicht voor deze plannen en programma's die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben.

Om al dan niet te kunnen besluiten tot een plan-MER-plicht moeten geval per geval de volgende drie fases doorlopen worden:

Fase 1: in de eerste plaats moet worden nagegaan of het voorgenomen plan of programma onder de definitie valt van plan of programma zoals gedefinieerd in het decreet van 27 april 2007 houdende wijziging van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid en van artikel 36ter van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (hierna genoemd D.A.B.M).

De definitie van plan of programma bevat drie voorwaarden die tegelijkertijd moeten vervuld worden. Het betreft volgende drie voorwaarden:

1. decretale of bestuursrechtelijke bepalingen moeten voorschrijven dat een plan of programma wordt opgesteld en/of vastgesteld;
2. het moet gaan om een plan of programma dat door een instantie op regionaal, provinciaal of lokaal niveau is opgesteld;
3. het plan of programma moet via een wetgevingsprocedure door het parlement of de regering worden vastgesteld of door een instantie (regionaal, provinciaal of lokaal niveau worden vastgesteld.

→ *Het voorgenomen gemeentelijk RUP voldoet aan de drie voormelde voorwaarden en valt dus onder de definitie van plan zoals gedefinieerd in het D.A.B.M.*

Fase 2: eens vaststaat dat het voorgenomen plan of programma onder de definitie van plan of programma valt, moet worden nagegaan of het betrokken plan of programma onder het toepassingsgebied van het D.A.B.M. valt.

Het toepassingsgebied staat niet gelijk met de plan-MER-plicht, die pas in fase drie wordt behandeld. Dit betekent dat niet voor alle plannen of programma's waarop het D.A.B.M van toepassing is, er een plan-MER-plicht geldt.

Het toepassingsgebied wordt in twee categorieën van plannen en programma's opgesplitst:

- plannen en programma's, of de wijziging ervan, die het kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor een project;
- plannen of programma's, of de wijziging ervan, waarvoor, gelet op de mogelijke betekenisvolle effecten op speciale beschermingszones, een passende beoordeling is vereist uit hoofde van artikel 36ter, § 3, eerste lid van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu

Onderzoek noodzaak passende beoordeling

Art. 36ter van het decreet van Natuurbehoud bepaalt dat ieder plan – dat afzonderlijk of in combinatie met één of meerdere bestaande of voorgestelde activiteiten, plannen of programma's – een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een als speciale beschermingszone te beschouwen gebied kan veroorzaken, dient onderworpen te worden aan een passende beoordeling. Het gaat om gebieden die door de Vlaamse regering zijn voorgesteld of aangewezen zijn als Speciale

Beschermingszone in toepassing van de Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG van 02/05/1979) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG van 21/05/1992).

De dichtstbijzijnde speciale beschermingszone ligt op een afstand van ca. 1,3 km nl. 'Prinsenbos' (BE2100040). Gezien de sterke infrastructurele barrières (steenweg, oude spoorwegberm met fietspad) tussen het plangebied en het SBZ zijn er geen directe relaties, omdat deze gebieden van elkaar ruimtelijk gescheiden zijn.

Concluderend kan gesteld worden dat het gemeentelijk RUP geen plan is dat een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een als speciale beschermingszone te beschouwen gebied kan veroorzaken, en conform artikel 36ter van het decreet Natuurbehoud, geen passende beoordeling vereist is.

→ *Het voorgenomen gemeentelijk RUP valt onder de eerste categorie van plannen en projecten en vormt dus een kader voor de toekenning van een vergunning.*

Fase 3: in deze fase wordt bepaald welke plannen en programma's waarop het D.A.B.M. van toepassing is, onder de plan-MER-plicht vallen. Er vindt desgevallend een onderzoek plaats naar de noodzaak tot de opmaak van een plan-MER (= screening), meer bepaald een onderzoek of het voorgenomen plan of programma aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

Hierbij maakt men een onderscheid tussen de plannen programma's die 'van rechtswege' onderworpen zijn aan plan-MER-plicht en de plannen en programma's die 'geval per geval' beoordeeld moeten worden of ze aanzienlijke milieueffecten hebben aan bod komen.

- Voor plannen en programma's die 'van rechtswege' plan-MER-plichtig zijn, is geen voorafgaandelijke toetsing vereist daar er op onweerlegbare wijze wordt vermoed dat deze plannen en programma's aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Men onderscheidt:
 - a) plannen of programma's, of de wijziging ervan, **die tegelijkertijd**:
 - een kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor de in bijlagen I en II van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 opgesomde projecten;
 - niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau, noch een kleine wijziging inhouden;
 - betrekking hebben op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme en ruimtelijke ordening of grondgebruik (artikel 4.2.3, § 2, 1° D.A.B.M.).
 - Plannen en programma's waarvoor geval per geval moet geoordeeld worden of ze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben zijn niet van rechtswege plan-MER-plichtig, maar zijn screeningsplichtig. Men onderscheidt hierbij twee groepen van plannen en programma's die het kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor een project:
 - a) plannen en programma's, of de wijziging ervan, die het gebruik bepalen van een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging inhouden (artikel 4.2.3, § 3, D.A.B.M.);
 - b) plannen en programma's die niet het gebruik bepalen van een klein gebied op lokaal niveau, noch een kleine wijziging inhouden én die niet vallen onder de bovenvermelde plan-MER-plicht van rechtswege onder groep a (artikel 4.2.3, § 2, 2° D.A.B.M.).

→ *Het RUP is niet van rechtswege onderworpen aan de plan-MER-plicht want:*

- het vormt wel het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project uit bijlage II, rubriek 10b, van het project-m.e.r.-besluit van 10/12/2004 en voor meerdere rubrieken van bijlage III van het project-m.e.r.-besluit van 10/12/2004, en het heeft betrekking op de ruimtelijke ordening, echter het RUP bepaalt louter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau;

2. BESCHRIJVING VAN VOORGENOMEN PLAN

2.1 Beknopte voorstelling van het plan

De opmaak van dit RUP heeft voornamelijk tot doel om de beleidsvisie van de gemeente uit te werken na de sluiting van de bedrijfsactiviteiten op de site La Corbeille. Om een kwaliteitsvolle inrichting te kunnen garanderen, met oog voor kwaliteit en duurzaamheid, kan de opmaak van een gemeentelijk RUP de juridische zekerheid bieden die de gemeente voor ogen heeft om haar beleidsvisie op deze site te kunnen waarmaken.

De opmaak van dit RUP kadert voornamelijk in de bezorgdheid dat het terrein voor industriële activiteiten ontwikkeld zou worden zoals thans mogelijk is volgens de gewestplanvoorschriften. Het plangebied grenst aan woongebieden waar een industriële ontwikkeling ongewenst is. Om geen gebieden voor bedrijvigheid verloren te laten gaan, zal het plangebied deels omgevormd worden naar een zone voor KMO en deels naar een zone voor Natuur en Bos. Door het voorzien van bestemmingen in overdruk zal het terrein kunnen ontwikkelen naar een multifunctioneel geheel. Hierop wordt later dieper ingegaan.

De **plan-m.e.r.**-screening zal ingaan op de mogelijke effecten die zullen gegenereerd worden door de maximale potentiële invulling en activiteiten in het gebied die mogelijk zijn binnen de geplande bestemmingswijziging (nieuwe toestand) en zal deze effecten beoordelen en afwegen ten opzichte van de maximale potentiële invulling en activiteiten in het gebied die mogelijk zijn binnen de huidige bestemming (bestaande toestand). De plan-m.e.r.-screening beoordeelt bijgevolg de potentiële milieueffecten die kunnen ontstaan bij een maximale invulling van de toekomstige bestemming ten opzichte van een maximale invulling van de huidige bestemming, ongeacht de huidige of toekomstige effectieve terreininvulling binnen de huidige of toekomstige bestemmingen op het terrein.

Wanneer bij verdere ontwikkeling van het terrein bepaalde projecten onder bijlage I, II of III van het **project-m.e.r.**-besluit van 10/12/2004 zouden vallen, dient een project-m.e.r. beoordeling uitgevoerd te worden. *Bij een project-m.e.r. beoordeling dient de beoogde activiteit (project) ten opzichte van de bestaande terreintoestand geëvalueerd te worden, ongeacht de achterliggende bestemmingen.*

Er dient op gewezen te worden dat de detailleringsgraad van het voorgenomen plan gelinkt is aan de doelstelling en de reikwijdte en wordt omschreven bij het begin van het planningsproces. Net zoals de reikwijdte kan en zal de detailleringsgraad evolueren met de inzichten van het lopende planningsproces.

De opmaak van het gemeentelijk RUP rust voor de gemeente Hulshout op 3 belangrijke pijlers:

1. Vermijden dat dit een Brown field-project wordt. Er gingen de afgelopen jaren 600 arbeidsplaatsen verloren binnen de gemeente, een herbestemming van de site La Corbeille dient voor nieuwe werkgelegenheid te zorgen.
2. De gemeente is geen vragende partij voor zware industrie.
3. De gemeente wenst een bestemming op maat van Hulshout en niet op bovenlokaal belang. Toch is de gemeente niet blind voor een leefbaar concept voor de eigenaar bij de ontwikkeling van dit terrein. Maar een inrichting van deze zone voor uitsluitend retail is bv. niet aangewezen omdat hierdoor de schaal en de draagkracht van de gemeente overschreden wordt.

Het gemeentebestuur vindt het niet wenselijk dat zich opnieuw een grootschalige industriële activiteit op deze terreinen vestigt. Zoals bepaald in het GRS kan de site binnen de huidige contour behouden blijven. De gemeente is er voorstander van dat er op deze site opnieuw tewerkstelling kan gecreëerd worden en dat de industriële bestemming (die thans de mogelijkheid voorziet voor hinderlijke industriële activiteiten) mits randvoorwaarden kan herontwikkeld worden.

Door de sluiting van het industriële bedrijf Bonduelle, zijn de bepalingen in het GRS achterhaald. Uit de ruime omgeving dient er zich geen enkel historisch gegroeid bedrijf aan dat zich hier zou kunnen vestigen. De huidige gewestplanbestemming is op dit ogenblik nog steeds van kracht en laat toe dat

er zich opnieuw een grootschalige industriële activiteit zou kunnen vestigen vlak naast de woonkern Westmeerbeek. Om dit te vermijden conform de wensen van het gemeentebestuur, is de opmaak van een gemeentelijk RUP noodzakelijk. Hierin kan de visie van de gemeente vertaald worden in voorschriften en daardoor juridisch verankerd worden. Bij de opmaak van het RUP dient sterk rekening gehouden te worden met het landschap en het watersysteem. Bovendien is het niet aangewezen dat er zich bedrijven kunnen vestigen die hinderlijk zijn voor de nabijgelegen woonkern.

Samen met deze visie wenst de gemeente ook een antwoord te bieden op de vraag die binnen de gemeente heerst naar kleinere opslagruimtes of werkruimtes. Tegelijk kan er ook ruimte geboden worden aan bedrijven die omwille van hun aard en omvang doorheen de tijd als hinderlijk voor de omgeving, kunnen aanzien worden. Deze bedrijfsactiviteiten kunnen hun plaats vinden op dit historisch gegroeid bedrijventerrein. Met de sluiting van La Corbeille, die toevallig gepaard ging met de sluiting van een ander bedrijf binnen de gemeente, zijn binnen de gemeente ongeveer 600 tewerkstellingsplaatsen verdwenen. Aangezien de tewerkstellingsgraad binnen de gemeentegrenzen al niet erg hoog is, is het herstel ervan een belangrijke zorg voor het gemeentebestuur.

Het behoud van deze bedrijvenzone is dus ten stelligste gewenst maar dan eerder voor kleinschalige, lokale bedrijvigheid, kleinhandel, ... op maat van de gemeente.

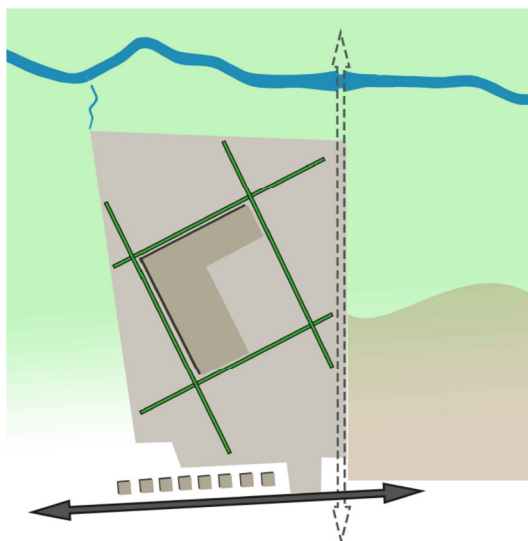
Hulshout kent ook een sterk uitgebouwd verenigingsleven dat zijn noden en wensen heeft. Dit verenigingsleven kende een sterke groei en moet thans veel meer uitwijken naar de randen van de gemeente. Hierdoor komt de bereikbaarheid in het gedrang. Ook zijn er verenigingen die vooral bestaan uit openlucht activiteiten en die voor de winterperiode op zoek zijn naar een onderkomen voor meerdere maanden om de winterperiode te kunnen overbruggen.

Het aanpassen van de geldende richtlijnen en voorschriften die momenteel gelden volgens het gewestplan, kan een antwoord bieden op diverse specifieke bezorgdheden van het gemeentebestuur. Het is daarbij niet de bedoeling om de basisbestemming te wijzigen, alleen kunnen door het invoeren van specifieke stedenbouwkundige voorschriften verschillende kansen gecreëerd worden voor het kwalitatief invullen van dit verlaten bedrijventerrein waarbij de inpassing in het bestaande landschap zo goed mogelijk wordt gerealiseerd en waarbij de vrijwaring van het bestaande watersysteem gedetailleerd kan vastgelegd worden.

In algemene woorden kan de doelstelling van het voorgenomen plan als volgt omschreven worden: *"het herontwikkelen van een verlaten bedrijventerrein op maat van de gemeente Hulshout en kernversterkend voor de woonkern Westmeerbeek, waarbij werkgelegenheid wordt gecreëerd en waarbij een kwalitatieve ontwikkeling voldoende aandacht en respect vertoont voor de leefbaarheid van de bestaande woonkern, de inpassing van het bedrijventerrein in het landschap en het watersysteem."*

2.2 Gehanteerde concepten bij de opmaak van het RUP

2.2.1 Duidelijke structuren



De landschappelijke omgeving doet zich voor als een kamerlandschap. Dit wordt doorgetrokken in het plangebied. Hierdoor ontstaat een grid van kleine "kamers" dat functioneert als drager in het plangebied.

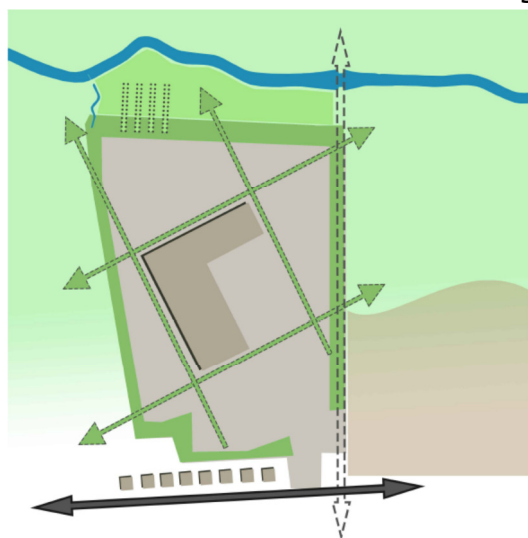
Het grid bepaalt de hoofdinfrastructuur. Los daarvan wordt neveninfrastructuur voorzien voor de ontsluiting van de gebouwen.

Na de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein, wordt de infrastructuur in het plangebied opgesplitst voor vrachtverkeer en personenvervoer. Het personenvervoer sluit aan op een visueel sterke as als bindend element binnen het bebouwd kamerlandschap.

Figuur 1 – concept duidelijke structuren

2.2.2 Landschappelijke integratie

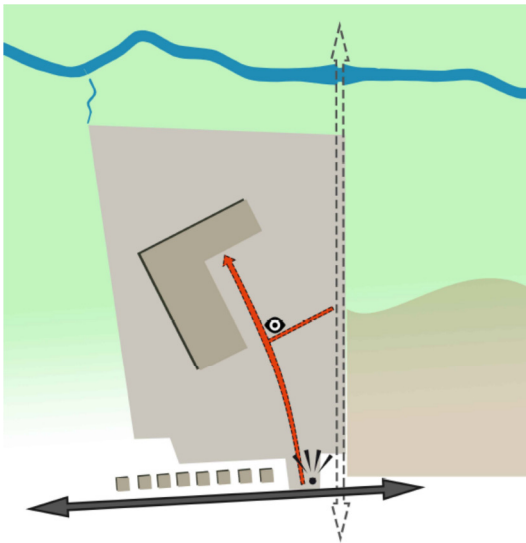
Een kwalitatieve bufferzone wordt langsheen het bedrijventerrein gelegd. Ten noorden wordt een zone voorbehouden voor natuur ter versterking van de Netevallei.



Vanuit het omliggende landschap zal het bedrijventerrein zodanig ingekapseld zijn dat van verstoring van het landschap niet langer sprake zal zijn. Groene rustzones zijn als schakels tussen het plangebied en de omgeving en versterken de groene rand van het plangebied. Het grid wordt een groen en bindend element tussen de omliggende landschappen. Via groene vingers zal het landschap indringen in het plangebied, als groene drager binnen de bedrijventerzone zullen zij structuurbepalend zijn. De verbindende groene elementen zullen de migratie van fauna en flora herstellen in het door bebouwing doorsneden valleigebied.

Figuur 2 – concept landschappelijke integratie

2.2.3 Markante plekken als bindend element in de bestaande bebouwde omgeving



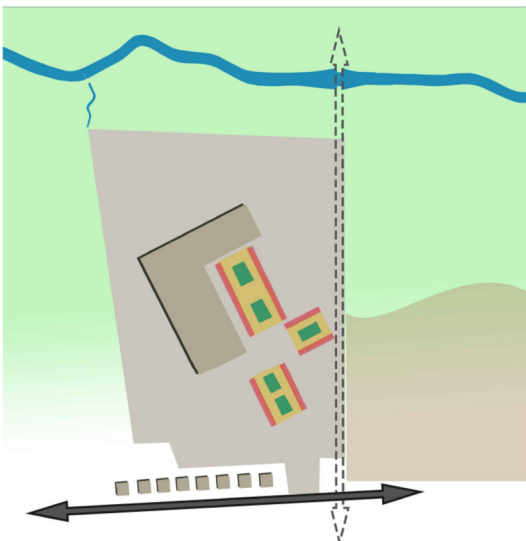
Het plangebied is gelegen achter een woonlint van de Stationsstraat waardoor het in het straatbeeld niet beeldbepalend overkomt. Gelet op de verschillende activiteitenzones die worden georganiseerd, zal een duidelijke herkenbaarheid in de bebouwde omgeving een meerwaarde zijn en de bereikbaarheid versterken.

Langsheen het bedrijventerrein loopt een bovenlokale fietsroute. Hier kan een kwalitatieve tweede toegang tot het bedrijventerrein worden gerealiseerd.

Via markante visuele relaties, wordt de bezoeker het plangebied binnen geloodst.

Figuur 3 – concept markante plekken

2.2.4 Kwalitatieve bebouwing



Het grid als drager bepaalt de bebouwbare zones. De bouwhoogtes van de gebouwen worden beperkt en voldoende afstand tussen de verschillende entiteiten brengt rust en harmonie.

Het bedrijventerrein kent verschillende ruime onbebouwde zones, dienstig als parking, ontmoetingsplek, rustplek en bestaande uit verschillende pleintjes met een eigen identiteit. Gevels vormen de pleinwanden en worden uitgewerkt in een harmonische geheel waarbij accenten kunnen bijdragen tot een aantrekkelijke belevingsruimte. De ontmoetingsruimten worden voorzien van groene accenten die uitnodigen tot een verblijfsmoment.

Figuur 4 – concept kwalitatieve bebouwing

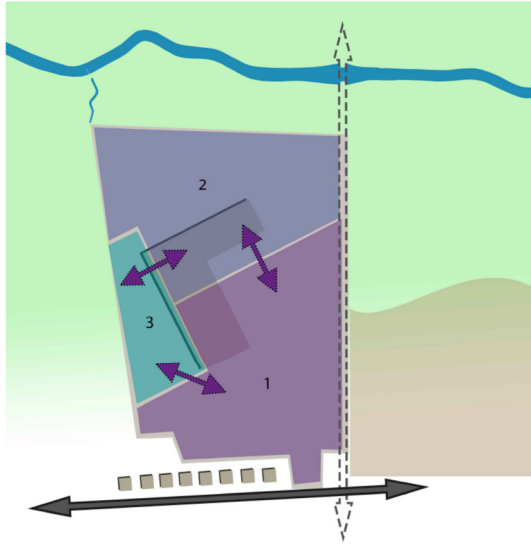
2.2.5 Kleinschalige bedrijfsactiviteiten met verweving van functies als belangrijkste troef, 3 zones met eigen invulling

Monofunctionele bedrijventerreinen behoren niet langer tot de huidige maatschappelijke norm. Het voorzien van verschillende complementaire en/of ondersteunende functies die ondergeschikt zijn aan de gewenste bedrijfsactiviteiten, kan de coherentie tussen de verschillende bedrijfstakken versterken. Dit kan de sleutel zijn tot het succes van dit bedrijventerrein.

De basisbestemming van het bedrijventerrein blijft bedrijfsactiviteiten maar dan van lagere orde dan hinderlijke industriële activiteiten. In verschillende geordende zones worden eigen bestemmingen in overdruk toegelaten. De zones kunnen "kameroverstijgend" zijn en zo een verbinding vormen tussen verschillende zones.

Binnen de gemeente is er vraag naar kleinhandelsactiviteiten die het handelsapparaat van de woonkern kunnen ondersteunen. De gemeente heeft in haar kernen weinig commerciële voorzieningen die nochtans noodzakelijk zijn voor de leefbaarheid van de woonkernen.

Daarnaast zijn bestaande handelsactiviteiten binnen de dorpskern Westmeerbeek omwille van hun omvang en hinder voor de omgeving, niet langer verweefbaar met het woonweefsel binnen de kern. La Corbeille kan een goede locatie zijn om deze en andere bedrijfs- of handelsactiviteiten die niet langer gewenst zijn in hun omgeving, te groeperen. Binnen de projectzone La Corbeille zal retail als nevenactiviteit worden toegelaten.



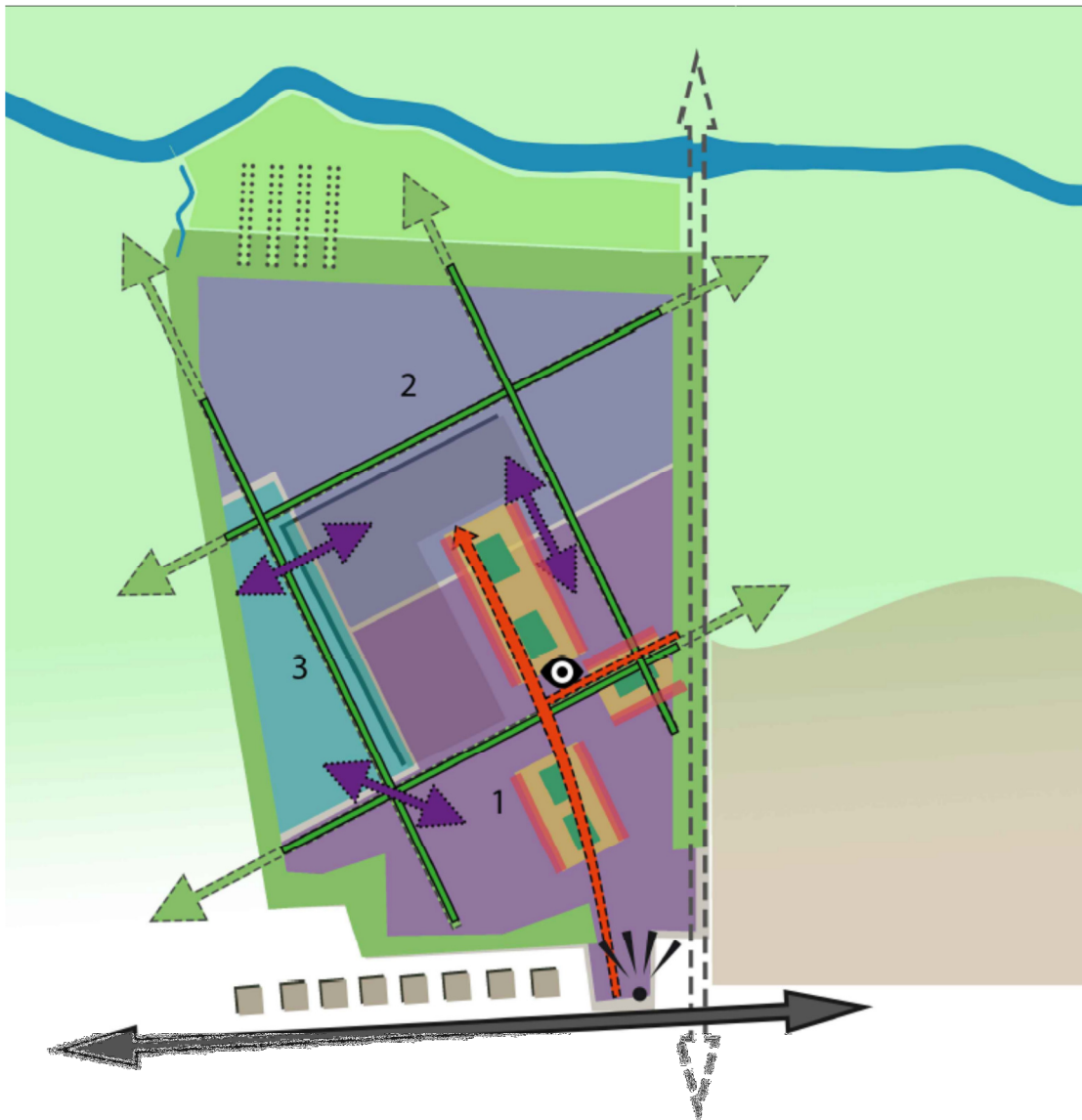
Naast handelsactiviteiten op lokaal niveau is ook de woonfunctie als ondersteunende functie mogelijk. Niet alleen als exploitant maar ook als particulier. Dat geeft de mogelijkheid om de ruimte zuinig en optimaal te gebruiken. Tegelijk voorziet een dergelijke invulling in een sociale controle en ligt de site er nooit verlaten bij.

Als nevangeschikte functie wordt recreatie toegelaten. Bepaalde recreatieve activiteiten vinden slechts zelden plaats. Tijdelijk leegstaande ruimtes kunnen hier een oplossing bieden zonder een hypotheek te leggen op de uitoefening van de KMO-activiteiten die fundamenteel op deze site bedoeld zijn.

Om binnen al deze functies toch een zekere maatschappelijke coherentie, een bindend element te creëren, wordt ook een beperkte horecafunctie als nevenactiviteit toegelaten. Dit biedt de mogelijkheid voor bezoekers van het bedrijvenpark om het gebied te verkennen en er elkaar te ontmoeten. De horecafunctie kan op een bijzondere zichtlocatie voorzien worden waardoor het zowel vanaf de Stationsstraat als vanaf de fietsverbinding in het oog kan springen.

Figuur 5 – concept verweving van functies

2.3 Structuurschets



Figuur 6 – structuurschets

Het bij elkaar brengen van de verschillende concepten resulteert in een plan gewenste ruimtelijke structuur voor de site La Corbeille. In dit plan zijn alle ruimtelijke krachtlijnen en doelstellingen verenigd.

De structuurschets dient als basis voor de opmaak van een masterplan.

2.4 Masterplan

De opmaak van een masterplan is noodzakelijk om de ruimtelijke krachtlijnen en doelstellingen te vertalen naar de gewenste inrichtingsprincipes voor het terrein. Het masterplan zal de basis zijn voor de opmaak van het grafisch plan dat hoort bij het gemeentelijk RUP en dat de bestemmingen en voorschriften tot op perceelsniveau concreet zal weergeven. Het masterplan bestaat niet op zichzelf en moet samen gelezen worden met wat hieronder is beschreven. De tekst heeft voorrang op het masterplan.

De bestemming van het plangebied wijzigt integraal van industriegebied naar KMO-zone wat een lichtere invulling van het terrein betekent. Uitzondering hierop is zone 6 zoals hierna beschreven, dat deels een bestemmingswijziging krijgt van industriegebied naar natuurgebied en deels zijn bestemming van natuurgebied behoudt. Het gedeelte van de site dat in woongebied is gelegen, wordt mee geïntegreerd binnen de KMO-zone.

Om de verwevenheid van verschillende functies te kunnen realiseren, worden deze als functie in overdruk opgenomen. Met uitzondering van zone 6 is de hoofdfunctie dus KMO.

Het masterplan geeft enkel de bestemmingszones weer die worden afgebakend op de heersende structuren binnen het plangebied. Deze structuren worden bepaald door de bestaande bebouwing en de huidige vergunningstoestand. Zij worden vastgelegd in groene structuren die als bindend element zullen functioneren tussen de verschillende valleigebieden. Deze hoofdstructuren dienen aanwezig te zijn zonder dat zij echter cartografisch zullen vastgelegd worden. Bedoeling hiervan is om zoveel mogelijk flexibiliteit te kunnen realiseren bij de inrichting.

Het huidige industrieterrein zoals afgebakend op het gewestplan, behoudt in hoofdzaak zijn bestemmingscategorie bedrijvigheid. Het bedrijventerrein zal in de toekomst de bestemming KMO-zone krijgen. Uitzondering hierop is een gedeelte bosgebied dat wordt omgevormd naar KMO-zone en



een gedeelte industriegebied dat wordt omgevormd naar natuurverweving voor bos. Deze functies worden gezien als hoofdfunctie binnen het plangebied zoals hieronder verder omschreven.

Alle overige beschreven functies worden gezien als functies in overdruk en wijzigen niets aan de categorie van het gebiedsaandeel. De functies in overdruk kunnen onder bepaalde voorwaarden bestaan naast de beschreven hoofdfuncties.

Figuur 7 – masterplan

2.5 Inrichtingsmogelijkheden van het plangebied

Bij de opmaak van het RUP wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van woningen ten zuiden van het plangebied. Het plangebied krijgt als basisbestemming KMO-zone, wat een zachtere bestemming is dan industriegebied zoals vandaag volgens het gewestplan geldig is. Het bedrijventerrein zal in privé handen blijven en er zal een parkmanagement worden opgericht waarbij de te vestigen bedrijven zich dienen te vestigen.

Wanneer eventuele negatieve effecten niet kunnen doorvertaald worden in stedenbouwkundige voorschriften van het RUP, zal het op te stellen parkmanagement voorwaarden bevatten waaraan de toekomstige bedrijven zich zullen moeten houden.

Om de flexibiliteit van de ontwikkeling van dit plangebied niet in het gedrang te brengen, worden bestemmingen in overdruk toegestaan, te verdelen in 3 zones zoals aangeduid op het masterplan:

- zone 1: als bestemming in overdruk kan hier kleinhandel, wonen en horeca voorzien worden. De bestemming in overdruk wordt beperkt tot maximaal 10.000 m² voor retail (waarvan maximaal 5.000 m² voor nieuwe retail), maximaal 10 woningen en maximaal 600 m² bruto vloeroppervlakte voor horeca, buitenruimte niet meegerekend. De woningen worden als niet grondgebonden woningen bovenop de bedrijfsgebouwen ingericht. Door deze beperkingen te voorzien zullen de bestemmingen in overdruk altijd ruim minder dan de helft uitmaken van de hoofdbestemming. In deze zone zijn beperkte buitenactiviteiten mogelijk die zich beperken tot opslag van te verwerken goederen of opslag van te verhuren machines, laden en lossen, ... Productieprocessen dienen in deze zone altijd binnen de gebouwen plaats te vinden.
- zone 2: als bestemming in overdruk wordt hier handel voor professionals voorzien en overdekte recreatie. Bij de handel voor professionals is een productieproces voorzien, het kan echter ook gaan over verhuur aan professionals. Beide activiteiten horen thuis in KMO-zones. De bestemming in overdruk recreatie krijgt een maximale oppervlakte van 5 000 m² met dien verstande dat de recreatieve activiteiten hoofdzakelijk overdekt worden uitgevoerd en plaats hebben in bestaande gebouwen die getroffen worden door leegstand. Bedrijfsactiviteiten in open lucht zijn toegestaan voor zover zij slechts geringe of geen geluidshinder voor de omgeving veroorzaken. In deze zone zijn beperkte buitenactiviteiten mogelijk die zich beperken tot opslag van te verwerken goederen of opslag van te verhuren machines, ... Productieprocessen dienen in deze zone altijd binnen de gebouwen plaats te vinden. Ook laden en lossen is mogelijk in open lucht.
- Zone 3: de inrichting van deze zone zal in de ruime omgeving (wonen en natuur) de minste hinder veroorzaken wanneer er zwaardere activiteiten plaatsvinden. Naast de gewone KMO-activiteiten zijn hier activiteiten met een meer industrieel karakter mogelijk voor zover zij geen te grote hinder voor de omgeving teweeg brengen. Bedrijfsactiviteiten in open lucht zijn mogelijk, geluidsnormen dienen echter gerespecteerd te blijven om abnormale hinder te voorkomen. Recreatie in open lucht wordt als nevenactiviteit toegestaan voor zover het gaat om tijdelijke recreatieve inrichtingen.

Het is in elk geval het streefdoel dat het volledige terrein voor KMO wordt benut. Om die reden mogen bestemmingen in overdruk op geen enkele manier de hoofdbestemming hypothekeren, verdrukken of beletten dat deze tot stand kan komen.

Voor de terreinbezetting worden richtinggevend volgende cijfers gehanteerd voor het plangebied:

- Maximum 40% van het terrein kan bebouwd worden;
- Maximum 40% van het terrein kan verhard worden;
- Minimum 20% van het terrein dient voorzien te worden van groenelementen.

Het te ontwikkelen terrein is ongeveer 134 000 m² groot (exclusief de zone die wordt omgevormd naar natuurgebied ten noorden van het plangebied). Dit betekent dat een oppervlakte van 53 600 m²

mag bebouwd worden en nog eens dezelfde oppervlakte mag verhard worden. In de verharding is buitenopslag, wegenis, pleinen, parkeervoorzieningen, ... inbegrepen.

Minimum 26 800 m² dient te bestaan uit groen.

De maximale hoogte van de gebouwen zal 12m bedragen gemeten vanaf 11m TAW met uitzondering in zone 1b zoals aangeduid op het grafisch plan waar een maximale hoogte van 14m wordt toegelaten. Van deze bouwhoogtes kan afgeweken worden indien dit op vergunningsniveau afdoende wordt gemotiveerd. Gebouwen dienen gekoppeld of geschakeld opgericht te worden met het oog op een zuinig ruimtegebruik. Werken met meerdere bouwlagen binnen de toegestane maximale bouwhoogte wordt positief ervaren.

Alle constructies voor het opwekken van groene energie, zijn toegelaten op het terrein voor zover ze bedoeld zijn om te voldoen aan de energiebehoefte van het bedrijventerrein. Antennes, masten, ... moeten op minimum 50m afstand van de bufferstroken geplaatst worden.

Ten noorden van het plangebied wordt een strook van 30m industriegebied omgevormd naar een zone voor Natuur en Bos ter compensatie van een gedeelte bosgebied dat wordt omgevormd naar industriegebied en om het behoud en de versterking van de aanpalende valleistructuur maximaal te kunnen garanderen. Ten westen, noorden en oosten wordt een bufferstrook van 15m breed aangebracht. Ten zuiden van het plangebied bedraagt de bufferstrook op eigen terrein 10m. De bestemmingen die het meest complementair zijn aan het wonen, worden ten zuiden van het plangebied voorzien, de bestemmingen die het minst complementair zijn aan het wonen worden verwezen naar het centrum en het noorden van het plangebied. Omwille van de watergevoeligheid in het noordelijk deel van het terrein, zal de invulling ten noorden van het plangebied minder zwaar zijn dan elders in het plangebied.

Het natuurgebied en de bufferstroken kunnen naast het aanleggen van de noodzakelijke groenstructuren, ingericht worden in functie van waterbeheersingswerken ten behoeve van het bedrijventerrein. In de zuidelijke bufferstrook wordt dit uitgesloten.

Om alle functies binnen het bedrijventerrein te kunnen herbergen, zullen voldoende ontsluitingsmogelijkheden voorzien worden. Het bedrijventerrein zal 1 ontsluiting kennen, dienstig voor in- en uitrijdend verkeer. Op het terrein wordt het verkeer maximaal opgesplitst voor vrachtverkeer en personenverkeer waarbij het vooral de bedoeling is om het zuidelijke deel van zone 1 maximaal te vrijwaren van vrachtvervoer. In deze zone zullen immers de meeste functies op korte afstand van elkaar aanwezig zijn (wonen, retail, horeca) waarbij dan ook de verblijfsfunctie voorop staat. Bij het inrichten van de pleinen die als rustruimte tussen de gebouwen worden aangelegd, dient hier voldoende aandacht naar te gaan. Door de inplanting van de gebouwen zal de ontsluiting van de meeste gebouwen voornamelijk geënt zijn op de pleinen die tussen de gebouwen worden ingericht. Op deze pleinen dient naast aandacht voor groen, ook voldoende ruimte voor parkeren voorzien te worden.

Binnen het tracé van de wegenis kunnen parkeerstroken aangelegd worden, tussen de gebouwen dient voldoende pleinruimte voorzien te worden als ontmoetingsruimte maar ook om te voorzien in voldoende parkeermogelijkheden. Wanneer de parkeermogelijkheden ter hoogte van de voorliggende weg onvoldoende in de nodige parkeermogelijkheden kunnen voorzien, zal voor elke activiteit de eigen behoeftes aan personeelsparking en bezoekersparking op de eigen bedrijfskavel moeten ingevuld worden. De behoefte aan parkeermogelijkheden voor de geplande retail en horeca bedraagt ongeveer 914 parkeerplaatsen.

Alle verhardingen zullen maximaal aangelegd worden met waterdoorlatende materialen met het oog op de minimale verstoring van de waterhuishouding.

3. GRENSOVERSCHRIJDENDE EFFECTEN

Gezien de ligging t.o.v. de gewest- en landsgrens en de beperktheid van het plan, worden bij de realisatie van het plan geen grensoverschrijdende effecten verwacht.

4. INSCHATTING EN BEOORDELING VAN MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN

4.1 Bodem

4.1.1 Bestaande toestand

Kaart 5 - Bodem

Het plangebied wordt gekenmerkt door antropogene bodem ter hoogte van de bestaande bedrijfsgebouwen, matig natte lemige zandbodem met weinig duidelijke ijzer en/of humus B horizont (wSdfc), zeer sterk gleiige kleibodem zonder profiel (Efpm) en een klein gedeelte Matig natte licht zandleembodem met weinig duidelijke ijzer en/of humus B horizont (wPdfc).

De volgende geologische lagen komen voor:

Van(m) Tot(m) Beschrijving Betrouwbaarheid

0.00 - 13.00m: Formatie van Diest of Formatie van Berchem

13.00 - 16.50m: Lid van Berg (Formatie van Bilzen)

16.50 - 93.50m: Formatie van Sint Huibrechts Hern tot Formatie van Maldegem

93.50 - 133.00m: Lid van Wemmel (Formatie van Maldegem) tot Formatie van Lede

De formatie van Diest behoort tot de tertiaire laag en wordt gekenmerkt door groen tot bruin zand, heterogeen, meerdere grindlagen, (ijzer)zandsteenbanken, kleirijke horizonten, schuine gelaagdheid, glauconietrijk, micarische horizonten

4.1.2 Oriënterende of beschrijvende bodemonderzoeken

Kaart 6 - situering van bodemonderzoeken en saneringsprojecten op de site

Op de site werden er tijdens de exploitatie van Bonduelle en bij de stopzetting van de activiteiten van Bonduelle verschillende oriënterende en beschrijvende bodemonderzoeken uitgevoerd en conform verklaard door de OVAM.

Er werd eveneens een bodemsaneringsproject op de site uitgevoerd en afgerond.

4.1.3 Geplande toestand

Voor de wegeniswerken en de bouw van nieuwe constructies, zal grond moeten afgegraven worden. Het is de bedoeling om de uitgegraven bodem zo veel mogelijk te hergebruiken binnen dezelfde zone waardoor de verspreiding van eventuele verontreinigingen wordt beperkt. Het grondverzet en de afvoer van de uitgegraven bodem gebeurt conform de vigerende wetgeving. Om de verspreiding van bodemverontreiniging te beheersen, heeft de Vlaamse Regering een regelgeving opgesteld met betrekking tot het gebruik van uitgegraven bodem. Deze regelgeving is ook wel bekend als "grondverzet" en wordt beschreven in hoofdstuk XIII van het VLAREBO (het Vlaams Reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming).

De algemene regel is dat voor het gebruik van bodem als bodem of als bouwkundig bodemgebruik en in een vormvast product er vooraf steeds een technisch verslag en bodembeheerrapport dient te worden opgemaakt (art. 173,§1 Vlarebo). De regelgeving is van toepassing bij grondverzet van meer dan 250 m³ of wanneer de uitgegraven bodem afkomstig is van verdachte grond. Er is geen technisch verslag en bodembeheerrapport nodig als de uitgegraven bodem afkomstig is van niet-verdachte grond, voorzover de totale uitgraving niet meer dan 250 m³ bedraagt.

Indien de uitgegraven bodem afkomstig is van een verdachte grond, indien de totale afgraving niet meer dan 250 m³ bedraagt en indien de uitgegraven bodem binnen de kadastrale werkzone volgens een code van goede praktijk gebruikt wordt, bestaat er eveneens een vrijstelling van technisch verslag

en bodembeheerrapport. Dit geldt eveneens als de uitgegraven bodem binnen de zone ter plaatse opnieuw gebruikt wordt volgens de code van goede praktijk.

Aangezien het grondverzet meer dan 250 m³ bedraagt dient er een technisch verslag opgemaakt te worden.

Tijdens de aanlegfase zijn er mogelijke risico's op bodem- en/of oppervlaktewaterverontreiniging door incidenten of lekken van o.a. machines. Toch is de kans hiervan te verwaarlozen. De machines dienen immers goed onderhouden te worden en er dient steeds met enige omzichtigheid vloeistoffen getankt te worden (indien er een werftank aanwezig is). Gevaarlijke producten zoals oliën dienen op een lekbak of inkuiping geplaatst te worden. Indien er zich toch een calamiteit zou voordoen dan zullen volgens de bepalingen van het bodemsaneringsdecreet maatregelen getroffen worden om de eventueel ontstane verontreiniging te verwijderen of om te voorkomen dat de verontreiniging zich zou verspreiden.

De toekomstige activiteiten zijn Vlarebo-activiteiten. Om bodem- en/of oppervlaktewaterverontreiniging te voorkomen, voorziet de geldende wetgeving reeds in de nodige preventieve voorzieningen. Deze worden via de af te leveren milieuvergunningen opgelegd aan de exploitanten. Het risico op bodem- en/of oppervlaktewaterverontreiniging is derhalve verwaarloosbaar.

Door de aanleg van infrastructuur en constructies zal de oorspronkelijke bodem gestoord worden. Dit effect is uitsluitend te beperken ter hoogte van het plangebied.

Door het RUP wordt het inrichten van het terrein voor vervuilende industrie onmogelijk gemaakt.

4.1.4 Conclusie

Het ontwikkelen van het terrein voor (vervuilende) industrie heeft een grotere kans op calamiteiten dan een ontwikkeling waarbij vervuilende industrie geweerd wordt.

Bij de aanlegfase zal er altijd een licht verhoogde kans op calamiteiten zijn (zowel in een industriegebied als in een zone voor KMO), maar er zijn voldoende wettelijk ingebouwde garanties om deze te voorkomen of te vermijden: eventuele verspreiding van verontreinigde stoffen bij het grondverzet worden beperkt door de opmaak van een technisch verslag en bodembeheerrapport.

Door het naleven van de geldende wetgeving zijn mogelijke effecten op de bodem niet significant. Door het omvormen van industriegebied naar KMO-zone wordt het risico op bodemverontreiniging zelfs nog verder geminimaliseerd waardoor kan besloten worden dat de opmaak van het RUP een positief effect zal hebben op de bodem.

4.2 Oppervlakte- en Grondwater

4.2.1 Bestaande toestand

4.2.1.1 Vlaams Hydrologische Atlas (VHA)

Het studiegebied behoort tot het Netebekken en het stroomgebied van de Schelde. Ten noorden van het plangebied bevindt zich de Grote Nete, een bevaarbare waterloop met als beheerder de NV Waterwegen en Zeekanaal, op ongeveer 120m. Ten westen van het plangebied bevindt zich een niet geklasseerde waterloop (gracht langsheen de Broekdreef. De Steenkensbeek, waterloop van 2^{de} categorie, bevindt zich op ongeveer 275m ten oosten van het plangebied.

Kaart 7 - Situering op basis van de Vlaamse hydrologische atlas

4.2.1.2 Overstromingskansen

Het plangebied ligt deels in een overstromingsgevoelig gebied, deels in mogelijk overstromingsgevoelig gebied en deels in een effectief overstromingsgebied. Het terrein stroomt af naar de "Sigmazone Herinrichting Grote Nete". Het behoort niet tot het winterbed van grote rivieren.

Kaart 8 - Situering op basis van de overstromingskaart

4.2.1.3 Infiltratiegevoeligheid

Het plangebied is deels in een infiltratiegevoelig gebied en deels in een niet infiltratiegevoelig gebied gelegen.

Kaart 9 - Situering van het plangebied binnen de infiltratiegevoelige gebieden

4.2.1.4 Grondwaterstromingsgevoeligheid

De zuidelijke helft van het plangebied valt onder type 2 van de grondwaterstromingsgevoeligheid: matig gevoelig voor grondwaterstroming. Het noordelijk deel is zeer gevoelig voor grondwaterstroming en behoort tot type 1.

Kaart 10 - Situering van het plangebied binnen de grondwaterstromingsgevoelige gebieden

4.2.1.5 Erosiegevoeligheid

Kleine delen van het plangebied zijn gelegen in erosiegevoelig gebied

Kaart 11 – situering van het plangebied op basis van de erosiegevoelige kaart

4.2.1.6 Kwaliteit oppervlaktewater

Stroomopwaarts van de Nete wordt de kwaliteit van het oppervlaktewater opgevolgd door de VMM (meetpunt 255500 Molenbeek – Zijp) in Westerlo. Dit meetpunt is niet gelegen in het studiegebied.

4.2.1.7 Waterwingebied, beschermingszone

Het gebied is niet gelegen in een waterwingebied of bijhorende beschermingszone type I, II of III, afgebakend volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 27/03/1985 houdende maatregelen voor de afbakening van waterwingebieden en de beschermingszones.

4.2.1.8 Grondwaterkwetsbaarheid

Het studiegebied is op de grondwaterkwetsbaarheidskaart aangeduid als zeer kwetsbaar. De kwetsbaarheidscode C1 staat voor:

- zandige watervoerende laag;
- zandige deklaag met een dikte van ≤ 5 m
- onverzadigde zone: ≤ 10 m

Over de grondwaterkwaliteit zijn geen gegevens gekend.

Kaart 12 – situering van het plangebied binnen de kwetsbaarheidskaart

4.2.1.9 Signaalgebied

Volgens de kaart van de signaalgebieden, wordt een gedeelte van het plangebied getroffen door een signaalgebied waarvoor het onderzoek is opgestart. Dit wordt in detail weergegeven op kaart 12.

Voor deze signaalgebieden geldt dat de overstromingskans richtinggevend is bij het bepalen van de mogelijke ontwikkelingen. De omzendbrief van 28 juni 2013 schuift een bewarend beleid voor signaalgebieden naar voor. Een bewarend beleid omvat volgens de omzendbrief een stand-still principe voor de realisatie van de bestemming in afwachting van een onderzoek van het gehele signaalgebied.

Het onderzoek naar het signaalgebied is inmiddels opgestart. Hierna wordt het ontwerp van de startbeslissing toegevoegd die de status en de voorgenomen principes omtrent dit signaalgebied weergeeft.

Kaart 13 – situering van het plangebied op de kaart van de signaalgebieden

Ontwerp startbeslissing signaalgebied

LA CORBEILLE (SG_R3_NET_33)

HULSHOUT

STATUS/VERSIE: voor te leggen aan college

LEESWIJZER

Op [nog voor te leggen] nam de Vlaamse Regering een beslissing over de vervolgstappen (vervolgtraject en beleidsopties) voor dit signaalgebied. Deze beslissing kadert in de uitvoering van de conceptnota (VR 29 maart 2013) met de aanpak voor het vrijwaren van het waterbergend vermogen in kader van de korte termijnactie van het groenboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

Deze fiche beschrijft voor het signaalgebied “La Corbeille” de gekozen beleidsopties (ontwikkelingsperspectief) en het vervolgtraject op basis van een ontwerp-startbeslissing, zoals voorbereid door de Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid.

Hoofdstuk 1 geeft een algemene situering van het signaalgebied weer en hoofdstuk 2 motiveert de afbakening van het signaalgebied. Hoofdstuk 3 beschrijft de overstromingsgevoeligheid van het signaalgebied en in hoofdstuk 4 worden de diverse visies op dit gebied besproken.

Hoofdstuk 5 omvat een korte weergave van het overleg dat met de betrokken lokale besturen gevoerd werd.

In hoofdstuk 6 wordt aangegeven voor welke beleidsoptie(s) gekozen is/zijn en welk instrument en/of initiatiefnemer hieraan gekoppeld zijn. Naargelang de rol van het signaalgebied voor het behoud van waterbergend vermogen en het algemeen beoordelingskader, zoals opgenomen in de omzendbrief LNE/2015/2, om nieuwe ontwikkelingen in overstromingsgevoelig signaalgebied te beoordelen, werd een keuze gemaakt tussen de volgende 3 opties:

1. Optie A - beperkte randvoorwaarden (type infiltratie, waterconservering,...)
indien de bestemming compatibel blijkt met het waterbergend vermogen, eventueel mits beperkte randvoorwaarden (bv voor infiltratie of waterconservering);
2. Optie B - maatregelen met behoud van bestemming (type overstromingsvrij bouwen)
indien er een overstromingskans bestaat maar de bestemming compatibel kan zijn met het waterbergend vermogen mits overstromingsvrij bouwen;
3. Optie C - vrijwaren van bebouwing
indien de bestemming niet compatibel is met het waterbergend vermogen en vrijwaren van bebouwing op basis van de overstromingskans aangewezen is.

Hoofdstuk 7 omvat de conclusies voor het signaalgebied en geeft de richting weer op basis waarvan de omzendbrief “Richtlijnen voor de toepassing van de watertoets bij het vrijwaren van het waterbergend vermogen in signaalgebieden” in dit gebied toegepast moet worden. In dit hoofdstuk is ook de beslissing van de Vlaamse Regering van opgenomen.

De conceptnota, de omzendbrief en de beslissing van de Vlaamse Regering van zijn terug te vinden op www.signaalgebieden.be.

1 Situering

1.1 Algemeen

Gemeente(n): Hulshout

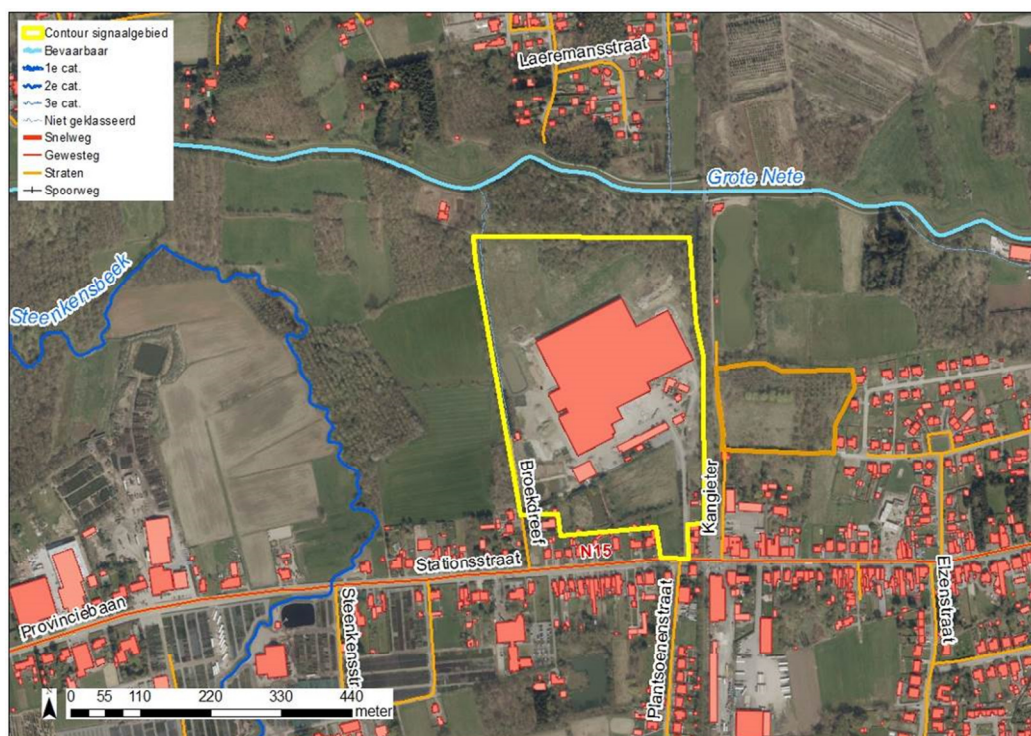
Provincie(s): Antwerpen

Ligging: Het signaalgebied is gelegen in Westmeerbeek (Hulshout), tussen de Broekdreef en Kangieter enerzijds, en tussen de Stationsstraat en de Grote Nete anderzijds.

Bekken: Netebekken

Betrokken waterlopen: Het gebied ligt ongeveer 100 meter ten zuiden van de Grote Nete.

Oppervlakte: 14,7 ha



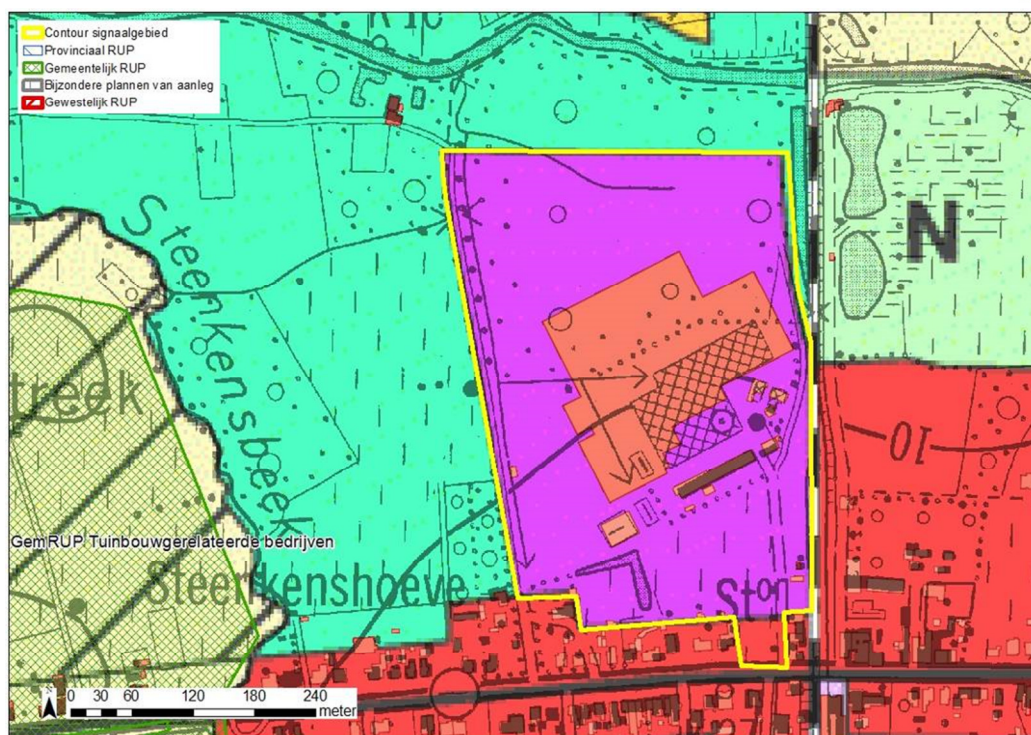
Figuur: situering signaalgebied op orthofoto (medio 2015) met aanduiding van gewestwegen, straten, waterlopen en de bebouwingstoestand volgens het Grootchalig Referentiebestand GRB. Bronnen: AGIV, GRB Raadpleegdienst via wms (toestand 2015-04-20).

Huidige planologische bestemming:

Het gebied heeft momenteel nog grotendeels de bestemming industriegebied met in het zuiden een klein stukje woongebied, maar er is een ruimtelijk proces lopende om het gebied te herbestemmen (zie verder onder ruimtelijke visie).

Globale beschrijving:

Op de site bevond zich tot voor kort de voormalige conservenfabriek van Bonduelle (voorheen 'La Corbeille'). Het terrein werd ondertussen grotendeels geëgaliseerd. In 2015 zijn in overeenstemming met het geplande RUP al 20 KMO-units gebouwd op het terrein.



Figuur: situering signaalgebied op gewestplan met aanduiding van goedgekeurde BPA's en RUP's en weergave van de bebouwingstoestand volgens het Grootschalig Referentiebestand GRB. Bronnen: Ruimte Vlaanderen en AGIV, GRB Raadpleegdienst via wms (toestand 2015-04-20).

2 Selectie en afbakening signaalgebied

Op 12/11/2014 werd voorliggend signaalgebied door de Algemene Bekkenvergadering Netebekken geselecteerd voor opname in de prioritair te onderzoeken signaalgebieden. De motivatie voor opname is als volgt:

Het signaalgebied overlapt met de contour van het geplande gemeentelijk RUP over de herstructurering van de site 'La Corbeille', waarin de waterproblematiek van het achterliggende gedeelte in de vallei van de Grote Nete erkend wordt.

De gemeente vraagt de opname van het gebied in reeks 3 in functie van het Rubiconfonds.

De afbakening van het signaalgebied werd tijdens het gevoerde overleg besproken. In functie van een volledige afstemming met de ruimtelijke visie van de gemeente, werd ervoor geopteerd om de contour van het signaalgebied te laten samenvallen met de (voorlopige) contour van het RUP in opmaak.

3 Watersysteem

3.1 Overstromingsrichtlijn¹

3.1.1 OVERSTROMINGSGEVAARKAART

In het kader van de Europese Overstromingsrichtlijn (ORL) werden overstromingsgevaar- en overstromingsrisicokaarten opgesteld aan de hand van hydraulische modellen. De overstromingsgevaarkarten zijn de kaarten die de 'fysische eigenschappen' van de overstromingen beschrijven zoals de overstromingscontouren, waterdieptes en stroomsnelheden. De overstromingsgevaarkarten geven geen informatie wat betreft de gevolgen, de kwetsbaarheid voor of het risico van de overstromingen.

De ORL stelt dat 3 scenario's in beschouwing dienen te worden genomen voor de overstromingskaarten: kleine kans op overstromingen (terugkeerperiode van grootteorde 1000 jaar of een uitzonderlijke gebeurtenis), middelgrote kans op overstromingen (terugkeerperiode van grootteorde 100 jaar) en grote kans op overstromingen (terugkeerperiode van grootteorde 10 jaar).

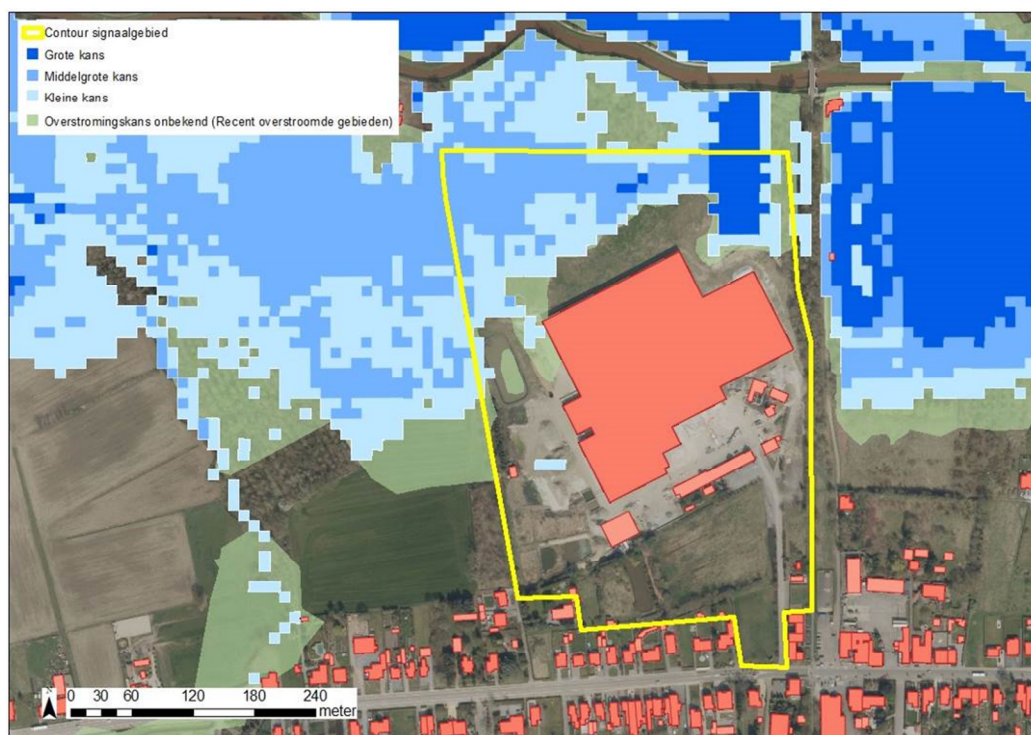
Vermits het niet zinvol is om voor elke waterloop hydraulische modellen op te stellen, werd in Vlaanderen de basiskaart hydrografisch netwerk opgesteld die alle waterlopen omvat waarvoor de overstromingsgevaar- en overstromingsrisicokaarten werden opgesteld. De basiskaart hydrografisch netwerk werd opgesteld volgens het principe dat alle waterlopen met een potentieel significant overstromingsrisico en waterlopen die water afvoeren van waterlopen met een overstromingsrisico meegenomen worden. Daarnaast werd ook de volledige kustlijn beschouwd.

Wanneer er geen gemodelleerde overstromingsgevaarkarten beschikbaar zijn wordt enkel de kaart van de Recent Overstroomde Gebieden (ROG) weergegeven². De kaarten geven steeds de huidige situatie weer en houden geen rekening met mogelijke of geplande ingrepen.

De noordoostelijke hoek van het signaalgebied heeft volgens de overstromingsgevaarkartaart een grote kans op overstromingen. De rest van het meest noordelijk deel kent een middelgrote kans die klein tot onbestaand wordt naarmate men verder van de Grote Nete weg gaat.

¹ Richtlijn 2007/60/EG van het Europees Parlement en de Raad van 23 oktober 2007 over beoordeling en beheer van overstromingsrisico's. Deze richtlijn werd omgezet in het decreet Integraal Waterbeleid op 16 juli 2010.

² gebiedsdekkende afbakening van alle effectief overstroomde gebieden in Vlaanderen in de periode 1988 tot heden



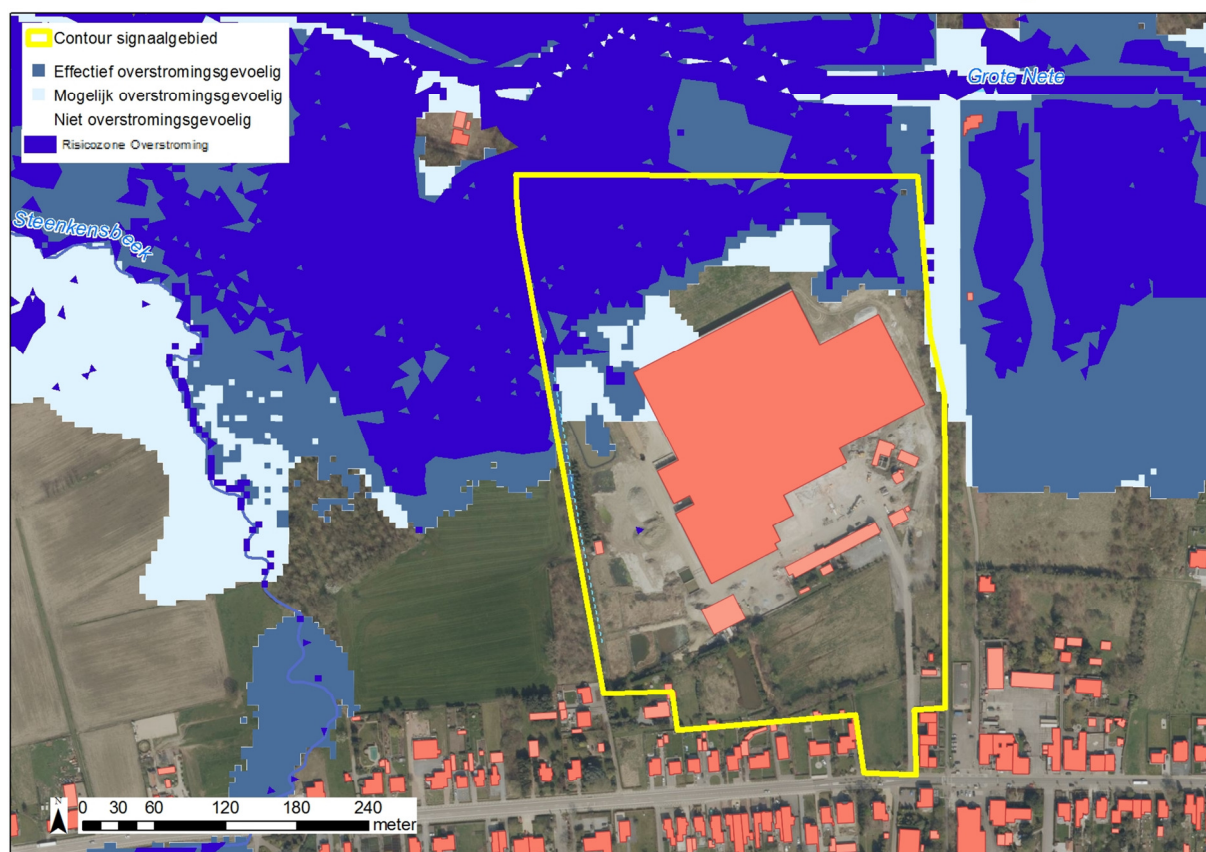
Figuur: De blauwe contouren geven de huidige overstromingskans weer. Hoe donkerder blauw, hoe groter de overstromingskans. De groene contour geeft de recente overstroomde gebieden (ROG) weer, waar geen specifieke overstromingskans gekend is.

3.1.2 KLIMAATTOETS

Vermits de betrokken waterloop geen deel uitmaakt van de ORBP-studie, is er voor dit signaalgebied geen klimaattoets beschikbaar.

3.2 Bespreking watersysteem

Het signaalgebied ligt in de onmiddellijke vallei van de Grote Nete. Het noordelijk deel van het gebied is effectief overstromingsgevoelig volgens de watertoetskaarten. Bovendien is een klein deel ook aangeduid op de federale kaart met risicozones voor overstromingen, wat betekent dat de overstromingsdiepte hier minstens 30 cm bedraagt.



Figuur: watertoetskaart van het signaalgebied op recente orthofoto (medio 2015) met aanduiding van de overstromingsgevoelige gebieden (lichtblauw = mogelijk overstromingsgevoelig; donkerblauw = effectief overstromingsgevoelig) volgens Ministerieel Besluit dd. 1/6/2014. Risicozone voor overstromingen (marineblauw).

4 Gebiedsvisie

4.1 Visie Integraal Waterbeleid

Het noordelijk deel van het gebied kent een uitgesproken waterproblematiek (effectief overstromingsgevoelig, grote en middelgrote kans op overstromingen, risicozone overstromingen). Een nieuwe functionele invulling dient hier terdege rekening mee te houden door enerzijds de (sterkst) getroffen zones te vrijwaren van bebouwing, en anderzijds de nodige randvoorwaarden in acht te nemen (zie verder onder ontwikkelingsperspectief B).

4.2 Ruimtelijke visie (structuurplannen ed.)

Het RUP 'La Corbeille' heroriënteert het terrein van de voormalige conservenfabriek van La Corbeille/Bonduelle in Westmeerbeek (industriegebied) naar een KMO-, industrie- en retailzone. Het gebied krijgt de bestemming 'zone voor KMO', verder opgedeeld in subgebieden die elk een specifieke overdruk krijgen (zie onderstaande figuur). In de noordelijke zone is dit een overdruk 'zone voor recreatie, evenementen' (overwegend), alsook overdruk 'zone voor buffers'.

De meest noordelijke strook van 30 meter wordt volledig teruggegeven aan de vallei van de Grote Nete en zal een andere hoofdbestemming krijgen: 'zone voor Natuur en Bos'.



Legende:

Bestemmingen als hoofdbestemming

- Artikel 1: zone voor KMO
- Artikel 2: zone voor Natuur en Bos

Bestemmingen in overdruk

- Artikel 3: zone voor particulier wonen, retail, horeca
- Artikel 4: zone voor retail
- Artikel 5: zone voor recreatie, evenementen
- Artikel 6: zone voor bedrijfsactiviteiten in open lucht
- Artikel 7: zone voor buffers
- Artikel 8: zone voor tuinen
- Artikel 9: zone voor wegen (indicatieve aanduiding)

Figuur: Voorontwerp verordenend grafisch plan gemeentelijk RUP 'La Corbeille'