

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Provincie

ZITTING VAN 15 MEI 2017

ANTWERPEN

Aanwezig:

Geert Daems: burgemeester-voorzitter

Arrondissement

Elien Bergmans, Rist Heylen, Hilde Van Looy, Joost Verhaegen: schepenen

TURNHOUT

Rigo Huyskens, Jos Voet, Gust Van den Bruel, Gunther Vleugels, Stef

Mattheus, Elias De Wever, Saskia Luyten, Kurt Albert, Sofie Van Lommel,

GEMEENTE

Geert Vermunicht, Luc Van den Vonder, Bart Ceulemans, Kurt Winkelmans,

2235 Hulshout

Frank Ponsaert, Dorien Van Opstal, Koen Van Hoogten: raadsleden

Liesbeth Mariën: waarnemend secretaris

Verontschuldigd:

Anja Leflot: schepen/ocmw voorzitter

Rob Goris: secretaris

BESLISSING: Gemeentelijk RUP "La Corbeille". Definitieve vaststelling.

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 ruimtelijke uitvoeringsplan '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.
- 3 december 2014: Eerste plenaire vergadering omtrent het gemeentelijk RUP La Corbeille.
- 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 van 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.
- 24 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, aanpassing van de beslissing van 17 oktober 2016.
- 25 oktober 2016: Ontwerp van RUP La Corbeille aangepast aan de beslissingen van het college van burgemeester en schepenen van 17 en 24 oktober 2016, opgesteld door MAVA in functie van een voorlopige aanvaarding door de gemeenteraad.
- 14 november 2016: Besluit van de gemeenteraad houdende de voorlopige vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'La Corbeille'.
- 25 november 2016 - 23 januari 2017: openbaar onderzoek betreffende het door de gemeenteraad voorlopig vastgestelde gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'La Corbeille'.
- 17 januari 2017: Brief van de Provincie Antwerpen houdende het advies van de deputatie van 12 januari 2017 naar aanleiding van het openbaar onderzoek betreffende het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'La Corbeille'.
- 23 maart 2017: Notulen van de GECORO met inbegrip van het gemotiveerde advies van de GECORO betreffende de adviezen, opmerkingen en bezwaren die werden ingediend naar aanleiding van het voorlopig vastgestelde gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'La Corbeille'.
- 10 april 2017: Kennisname door de gemeenteraad van het gemotiveerde advies van de GECORO van 23 maart 2017.

Feiten en context

- De site 'La Corbeille' was in 2011 een industrieel ontwikkeld terrein, gelegen volgens het geldende gewestplan in industriegebied, met bedrijfsgebouwen, kantoren en loodsen. Op deze site was tot voor enkele jaren een conservenfabriek, genaamd Bonduelle (eerder La Corbeille), actief. Deze bedrijfsactiviteit was verantwoordelijk voor een belangrijke tewerkstelling (ongeveer 300 arbeidsplaatsen) binnen de gemeente en de ruime omgeving.
- Bonduelle besloot in de zomer van 2011 om de vestiging te verlaten. De toenmalige bedrijfsgebouwen kwamen leeg te staan en de vrees voor het totstandkomen van een brown field was reëel.
- De huidige eigenaar verwierf de eigendommen van Bonduelle in 2013 en wenste in overleg met de gemeente een nieuwe lokale ontwikkeling te realiseren.
- 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. In 2011 sloot de fabriek echter zijn deuren en kwamen de bedrijfsgebouwen leeg te staan. Door de sluiting van het industriële bedrijf Bonduelle, zijn de bepalingen in het GRS achterhaald. Uit de ruime omgeving dient er zich namelijk 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.
- De opmaak van het gemeentelijk RUP rust voor de gemeente op 3 belangrijke pijlers:
 - 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.
 - De gemeente is geen vragende partij voor zware industrie.
 - 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.
- 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."
- Om deze doelstelling te verwezenlijken werd geopteerd om de hoofdbestemming industrie om te zetten tot KMO, maar hierbij wel te zoeken naar nevenbestemmingen (retail, wonen, recreatie) die ruimtelijk inpasbaar zijn op de site en in de omgeving. Het idee is dat door verweving van deze functies de site kernversterkend kan zijn voor de woonkern van Westmeerbeek.

Juridische gronden

- 11 mei 2001: Besluit Vlaamse Regering tot aanwijzing van de instellingen en administraties die adviseren over voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen.
- 18 juli 2003 en later wijzigingen: Decreet betreffende het integraal waterbeleid.
- 20 juli 2006 en latere wijzigingen: Besluit Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets.
- 12 oktober 2007: Besluit Vlaamse Regering betreffende milieueffectrapportage over plannen en programma's.
- 11 april 2008: Besluit Vlaamse Regering tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.
- 19 juni 2009: Besluit Vlaamse Regering met betrekking tot het overnemen van de verplichtingen inzake plan-milieueffectrapportage over ruimtelijke uitvoeringsplannen van de bevoegde overheid.
- 1 september 2009 en later wijzigingen: Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, inzonderheid artikels 2.2.13 tot en met 2.2.18.

Adviezen

- Het ontwerp tot gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'La Corbeille' werd tweemaal onderworpen aan een adviesronde met bijhorende plenaire vergadering. De adviezen en de verslagen van beide rondes zijn integraal toegevoegd aan het ontwerp RUP.
- 3 december 2014: De eerste plenaire vergadering vindt plaats. Volgende adviezen werden gevraagd en verkregen:
 - 31 oktober 2014: De Lijn: geen opmerkingen, verontschuldigd voor de vergadering.
 - 31 oktober 2014: Agentschap Ondernemen: ongunstig, meerdere opmerkingen over verwevenheid van functies, onduidelijkheid van de stedenbouwkundige voorschriften, mogelijke verdrukking van de hoofdfunctie KMO, verontschuldigd voor de vergadering.
 - 3 november 2014: INFRABEL: geen opmerkingen, verontschuldigd voor de vergadering.
 - 5 november 2014: Onroerend Erfgoed: gunstig, verontschuldigd voor de vergadering.
 - 27 november 2014: Departement LNE: voorwaardelijk gunstig, verontschuldigd voor de vergadering.
 - 2 december 2014: Departement MOW: geen opmerkingen op planniveau, verontschuldigd voor de vergadering.
 - 2 december 2014: Toerisme Vlaanderen: geen opmerkingen, verontschuldigd voor de vergadering.
 - 2 december 2014: BLOSO: voorwaardelijk gunstig, verontschuldigd voor de vergadering.
 - 2 december 2014: GECORO Hulshout: voorwaardelijk gunstig, aanwezig op de vergadering.
 - 3 december 2014: Provincie Antwerpen, Ruimtelijke Planning: ongunstig, niet akkoord met het programma (voornamelijk retail), de nota dient verder te worden uitgewerkt en gecorrigeerd, aanwezig op de vergadering.
 - 3 december 2014: Provincie Antwerpen, Dienst Waterbeleid: vervat in advies Ruimtelijke Planning, verontschuldigd voor de vergadering.
 - 3 december 2014: Waterwegen en Zeekanaal: voorwaardelijk gunstig, aanwezig op de vergadering.
 - 3 december 2014: Agentschap voor Natuur en Bos: voorwaardelijke gunstig, aanwezig op de vergadering.
 - 3 december 2014: Ruimte Vlaanderen Antwerpen: voorwaardelijk gunstig, aanwezig op de vergadering.
 - 3 december 2014: VMM: voorwaardelijk gunstig, verontschuldigd voor de vergadering.
 - Agentschap Wegen & Verkeer: geen advies ontvangen, verontschuldigd voor de vergadering.
- De conclusie van de eerste plenaire vergadering was dat de provincie niet akkoord kon gaan met het programma, met name wat de retail betreft. Het idee van verweving van functies werd gunstig beoordeeld, maar er moest gestreefd worden naar een evenwicht. Er werd geen eenduidig antwoord gegeven op de vraag of een tweede plenaire vergadering noodzakelijk was.
- Na de eerste plenaire vergadering werd duidelijk dat er bijkomend overleg nodig was tussen de gemeente en de provincie. In de loop van 2015 en 2016 werden verschillende bilaterale overlegmomenten georganiseerd tussen de gemeente en de provincie.
- De overlegmomenten van 2015 en 2016 hebben geleid tot aanpassingen aan het ontwerp, waardoor een tweede plenaire vergadering noodzakelijk werd.
- 12 juli 2016: De tweede plenaire vergadering vindt plaats. Volgende adviezen werden gevraagd en verkregen:
 - 15 juni 2016: Onroerend Erfgoed: gunstig, verontschuldigd voor de vergadering.
 - 23 juni 2016: Departement MOW: geen opmerkingen op planniveau, verontschuldigd voor de vergadering.
 - 30 juni 2016: Provincie Antwerpen, Ruimtelijke Planning: gunstig, verschillende opmerkingen besproken tijdens de plenaire, aanwezig op de vergadering.
 - 30 juni 2016: Provincie Antwerpen, Dienst Waterbeleid: vervat in advies Ruimtelijke Planning, verontschuldigd voor de vergadering.
 - 4 juli 2016: De Lijn: geen opmerkingen, verontschuldigd voor de vergadering.
 - 5 juli 2016: INFRABEL: geen opmerkingen, verontschuldigd voor de vergadering.
 - 5 juli 2016: Departement LNE, ALBON: geen opmerkingen, verontschuldigd voor de vergadering.
 - 5 juli 2016: Departement LNE, Dienst MER: gunstig mits correct volgen plan-MER-screeningsprocedure, niet aanwezig op de vergadering.
 - 5 juli 2016: Departement LNE, VR: geen RVR nodig, verontschuldigd voor de vergadering
 - 5 juli 2016: VMM: voorwaardelijk gunstig, verontschuldigd voor de vergadering.
 - 8 juli 2016: Sport Vlaanderen: voorwaardelijk gunstig, verontschuldigd voor de vergadering.

- 8 juli 2016: Agentschap Ondernemen: ongunstig, meerdere opmerkingen over verwevenheid van functies, onduidelijkheid van de stedenbouwkundige voorschriften, mogelijke verdrinking van de hoofdfunctie KMO, aanwezig op de vergadering.
- 11 juli 2016: Toerisme Vlaanderen: geen opmerkingen, verontschuldigd voor de vergadering.
- 12 juli 2016: Ruimte Vlaanderen Antwerpen: behoud advies eerste plenaire vergadering, aanwezig op de vergadering.
- GECORO Hulshout, behoud advies eerste plenaire vergadering: voorwaardelijk gunstig, niet aanwezig op de vergadering.
- Waterwegen en Zeekanaal, geen advies ontvangen, voorwaardelijk gunstig, niet aanwezig op de vergadering.
- Agentschap voor Natuur en Bos, geen advies ontvangen, voorwaardelijk gunstig, niet aanwezig op de vergadering.
- Agentschap Wegen & Verkeer, geen advies ontvangen, niet aanwezig op de vergadering.
- Het ontwerp RUP werd vervolgens zo maximaal mogelijk aangepast aan de opmerkingen van de tweede plenaire vergadering.
- Na de voorlopige vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'La Corbeille' werd het plan ter advies voorgelegd aan de deputatie en aan het Agentschap (Ruimte Vlaanderen).
- Van het Agentschap (Ruimte Vlaanderen) werd geen advies ontvangen.
- De deputatie bracht op 12 januari 2017 volgend advies uit:

1. Vormvereisten en procedure

1.1. Vormvereisten

Het plan voldoet aan de vormvereisten van artikel 2.2.2 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (B.S. 20 augustus 2009).

1.2. Procedure

Momenteel bevindt het RUP zich in de fase van het openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek loopt van 25 november 2016 tot en met 23 januari 2017. In toepassing van art. 2.2.14 §1 heeft de deputatie advies uitgebracht inzake de overeenstemming met het RSPA en de provinciale RUP's.

1.3. Aandachtspunten voor besluitvorming

1.3.1. Op te heffen verkavelingen

Indien het RUP verkavelingen volledig of gedeeltelijk opheft, moet dit vermeld worden in zowel het besluit van de voorlopige vaststelling als in het besluit tot definitieve vaststelling.

1.3.2. Waterparagraaf

Zowel in het besluit van voorlopige vaststelling als in het besluit tot definitieve vaststelling dient een motivering opgenomen te worden waaruit blijkt dat een watertoets uitgevoerd is (zogenaamde waterparagraaf).

1.3.3. Procedurestappen inzake het MER

Zowel in het besluit van voorlopige vaststelling als in het besluit tot definitieve vaststelling dient een overzicht van de verschillende stappen van de plan-MER-screening opgenomen te worden. Het gaat om de volgende gegevens:

- datum aanschrijven dienst Mer.
- datum aanschrijven adviesinstanties + vermelden van de termijn van de terinzagelegging (= 30 dagen).
- datum opsturen van het dossier aan de dienst Mer.
- datum + (samenvattende) weergave van de beslissing van de dienst Mer.

1.3.4. Behandelen en verwerken bezwaren bij openbaar onderzoek

In het besluit van de definitieve vaststelling moet samenvattend worden weergegeven hoe is omgegaan met de bezwaren en de adviezen geformuleerd tijdens het openbaar onderzoek. Er dient minimaal weergegeven te worden op welke wijze de gemeenteraad zich al dan niet (geheel of gedeeltelijk) aansluit bij het advies van de gecoro.

2. Bespreking

2.1. Verenigbaarheid met beleidskader

2.1.1. Hoger beleidskader

Het RSPA situeert Hulshout in het gebied van de Grote Nete, een kwetsbaar en te koesteren gebied met provinciaal open ruimte belang. Natuurbeleving, verbrede en grondgebonden landbouw, laagdynamisch toerisme en recreatie zijn hoofdfuncties.

De Grote Nete is bindend geselecteerd als natuurverbinding tussen Heist-op-den-Berg en Herselt. De aanduiding als natuurverbinding betekent in principe dat in de betreffende zone de natuurfunctie ondergeschikt is aan de hoofdgebruiker, maar dat ze kan verbeteren en toenemen door ontwikkeling van KLE's om een verbinding te realiseren tussen grotere eenheden natuur. De natuurlijke loop van de

waterloop is van groot belang. De kenmerkende natuur- en landschapselementen moeten worden houden en versterkt.

Westmeerbeek is een woonkern. Dit betekent dat in principe de opvang van bijkomende woningen in het bestaande juridisch aanbod aan woongebied moet gebeuren. Het RUP voorziet tien woningen in het plangebied, in ruil voor het woongebied dat wordt herbestemd.

Buiten de stedelijke gebieden wil het RSPA de ontwikkeling van grootschalige kleinhandel tegengaan. In het buitengebied moet concentratie en verweving van kleinhandel in de kern worden nagestreefd. De gemeente toont aan dat de site sterk verbonden zal zijn met de kern van Westmeerbeek en dat de oppervlakte aan kleinhandel voor een groot deel wordt gereserveerd voor herlokalisatie van bestaande, ongunstig gelegen winkels.

Elk hoofddorp kan volgens het RSPA een bijkomend lokaal bedrijventerrein van richtinggevend 5 ha realiseren. In Hulshout werd hiervoor een zone aangeduid in het GRS, die al gedeeltelijk is ingevuld.

La Corbeille heeft betrekking op een bestaand industrieterrein dat wordt omgevormd naar een kmo-zone, die minder belastend is voor de omgeving. Door de herlokalisatie van een grootschalige, ongunstig gelegen handelszaak komt er ruimte vrij voor de opwaardering van het centrum van Westmeerbeek. De provincie meent dat een herbestemming van La Corbeille met oog op een multifunctionele ontwikkeling in overeenstemming is met het RSPA.

Ruimte Vlaanderen brengt advies uit inzake de overeenstemming met het RSV, de relevante gewestelijke RUP's (in opmaak) en het Vlaams beleidskader.

2.1.2. GRS

Het plangebied is in het GRS gecategoriseerd als historisch gegroeid bedrijventerrein. Er is geen invulling voorzien na stopzetting van het bedrijf, zodat de gemeente is genoodzaakt een nieuwe, geschikte invulling te zoeken.

Voor de site wordt gesteld dat verdere ontwikkeling van bedrijvigheid kan binnen de gewestplanbestemming industrie, met aandacht voor water en landschap. De noordelijke zone kan worden herbestemd naar natuur als gewestplancorrectie. Hergebruik van leegstaande handels- en bedrijfspanden wordt gestimuleerd. Voor bedrijvigheid stelt het GRS dat de lokale werk- en verzorgingsfunctie van de Hulshoutse kernen moet worden gestimuleerd, verspreid over de kernen. Er moet ruimte worden vrijgemaakt voor lokale bedrijven. In Westmeerbeek vertaalt dit zich in het behoud en versterking van het buurtvoorzieningsniveau met detailhandel en publieke diensten in het centrum en in de mogelijkheid tot verweving van hoog- en laagdynamische economische activiteiten in functie van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. Westmeerbeek-centrum is een handelslocatie waar gestreefd moet worden naar een levendig en leefbaar handelscentrum, aangepast aan de reikwijdte er van, met name op buurtniveau. Op economische dragers is meer dynamische verweving mogelijk, zoals een kleine supermarkt, een tankstation,.... Planologische toetsing en een afstemming met het niveau van de kern moet worden bepaald welke functies kunnen worden toegestaan.

De ontwikkelingsperspectieven voor een lokaal bedrijventerrein houden in dat de toegelaten activiteiten worden beperkt in functie van de draagkracht van de omgeving. De maximum toegelaten bedrijfsoppervlakte is 2500 m² tot 5000 m² per kavel. Zuivere kleinhandel of louter commerciële activiteiten zijn niet toegelaten. Bedrijfsactiviteiten die de verkeersleefbaarheid van de omgeving ondermijnen moeten worden geweerd. Er wordt een stimuleringsbeleid gevoerd om vrijkomende en lege gronden en gebouwen zo snel mogelijk op de markt te brengen als realiseerbaar aanbod.

De Grote Nete is aangeduid als open ruimteverbinding. De site La Corbeille is een nieuw landschap, waarvoor behoud en versterking van resterende elementen en componenten wordt vooropgesteld.

Deze bestaande elementen worden ingekleurd tot diep in de site.

Het vrijkomen van de site is een opportuniteit die niet voorzien was in het GRS. Het RUP volgt een aantal richtinggevende bepalingen van het GRS, zoals de invulling van de site met bedrijvigheid, het huisvesten van te herlokaliseren bedrijven, het principe van verweving en de aansluiting op de bovenlokale fietsas. Toch staat er nog een problematisch voorschrift over afwijkingmogelijkheden in het RUP, dat stelt dat allerlei functies die "omwille van hun schaal en impact bij voorkeur niet meer in het woonweefsel kunnen worden georganiseerd, kunnen worden toegelaten in het plangebied" (zie opmerking 2.2.4). Dit zet de deur open naar grootschalige en bovenlokale ontwikkelingen en is niet in overeenstemming met het GRS.

2.2. Inhoudelijke bespreking

2.2.1. Detailhandel

De provincie kan akkoord gaan met de theoretisch benadering van de gemeente om kleinschalige detailhandel zoals bakker, beenhouwer,...., in de woonkern te voorzien. Maar de provincie wil opnieuw meegeven dat de mogelijkheden die momenteel opgenomen zijn in het RUP de economische

leefbaarheid van deze kleinschalige detailhandel in het gedrang brengt. Een beperktere supermarkt van max. 400 m² is in die optiek meer aangewezen. Aan de gemeente wordt meegegeven dat de opmaak van een overkoepelende visie op detailhandel in de gemeente in deze afweging een enorme meerwaarde en aanvulling zal zijn.

2.2.2. Buurtwegen

Op pagina 63 van de toelichtingsnota staat dat de gemeente een alternatieve publiek toegankelijke wegenis wil aanleggen als zachte verbinding tussen het huidige tracé van de voetweg nr. 23 en de Broekstraat. Voor het openen, afschaffen, wijzigen of verleggen van een buurt- of voetweg wordt verwezen naar respectievelijk hoofdstuk I en hoofdstuk III van de Wet op de Buurtwegen van 10 april 1841. Daarbij dient in rekening te worden genomen dat het vaststellen van rooilijnplannen voor buurtwegen in geval van opening, wijziging en verlegging van buurtwegen gebeurt volgens de procedure voorzien in hoofdstuk III van de wet van 10 april 1841 op de buurtwegen en niet volgens de procedure voorzien in het decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van rooilijnen.

Deze procedure staat dus los van het RUP, maar het is aangewezen in het RUP alvast mogelijk te maken dat een publiek toegankelijke verbinding voor zacht verkeer kan worden aangelegd. Concreet zijn op het grafisch plan twee toegangen indicatief ingetekend, maar omdat er geen voorschriften zijn opgenomen die een verbinding voor langzaam verkeer op deze locatie juridisch vast leggen, is het onduidelijk of de visie van de gemeente gerealiseerd kan worden.

2.2.3. Integraal Waterbeleid

De buffering/infiltratievoorziening waarvan in de toelichtingsnota onder 4.3.2 Watertoets sprake kan niet voorzien worden in het deel van de percelen dat overstromingsgevoelig is. Dit dient zowel in de stedenbouwkundige voorschriften als de toelichtingsnota toegevoegd te worden. Op pagina 49 van de toelichtingsnota moet de paragraaf 'bekkenbeheerplan Netebekken' worden geüpdatet naar het 'bekkenspecifieke deel Nete' van het stroomgebiedbeheerplan Schelde (20162021) dewelke door de Vlaamse Regering werden goedgekeurd op 18 december 2015. Deze plannen treden in de plaats van het bekkenbeheerplan en bevatten onder andere de acties A12a en A43.

2.2.4. Stedenbouwkundige voorschriften

Artikel 1 bepaalt dat functies, andere dan individuele kantoren, die omwille van hun schaal (minstens 500 m²) en impact (bv. een verkeer genererende functie) bij voorkeur niet meer in het woonweefsel worden georganiseerd, kunnen worden toegelaten in het plangebied. Dit voorschrift is een open deur om allerlei ontwikkelingen mogelijk te maken in het RUP. Dit voorschrift moet worden geschrapt.

De voorschriften van dit artikel bepalen eveneens de procedure om deze afwijkingen toe te staan. Dit is geen ruimtelijk aspect en kan niet in de voorschriften worden opgenomen. De deputatie merkt op dat in de voorschriften regelmatig voorschriften voorkomen die geen betrekking hebben op ruimtelijke aspecten, zoals bijvoorbeeld de voorschriften over parkmanagement.

3. Conclusie

Er wordt akkoord gegaan met het voorliggend RUP, op voorwaarde dat het voorschrift uit artikel 1 dat bepaalt dat "functies, andere dan individuele kantoren, die omwille van hun schaal (minstens 500 m²) en impact (bv. een verkeer genererende functie) bij voorkeur niet meer in het woonweefsel worden georganiseerd, kunnen worden toegelaten in het plangebied" wordt geschrapt. Eveneens dient rekening gehouden te worden met de bovenstaande opmerkingen.

- De GECORO bracht in zitting van 23 maart 2017 volgend advies uit aan de gemeenteraad:
 - De GECORO stelt vast dat tijdens het openbaar onderzoek er geen bezwaren werden ingediend.
 - De GECORO stelt vast dat van het agentschap (Ruimte Vlaanderen) geen advies werd ontvangen.
 - De GECORO beslist op unanieme wijze volgend gemotiveerd advies te verlenen met betrekking tot het door de Provincie Antwerpen opgestelde advies van 12 januari 2017:
 - De GECORO gaat akkoord met de conclusie van de Provincie betreffende schrappen van het voorschrift van artikel 1 dat handelt over het volgende:
 - Functies, andere dan individuele kantoren, die omwille van hun schaal (minstens 500 m²) en impact (bv. een verkeer genererende functie) bij voorkeur niet meer in het woonweefsel worden georganiseerd.
 - Wat de opmerkingen van de provincie betreft, stelt de GECORO het volgende:
 - Detailhandel: Het is niet bewezen dat het verder beperken van de oppervlakte voor een supermarkt zoals voorzien in de voorschriften van het RUP een invloed zou hebben op de economische leefbaarheid van de kleinschalige detailhandel in het centrum. De GECORO volgt de aanbeveling van de provincie om de supermarkt te beperken tot 400 m² niet.

- Buurtweg: De GECORO volgt de opmerking dat de buurtweg niet in het RUP kan worden afgeschaft. Bijkomende garanties voor de verbinding voor langzaam verkeer door een verankering in de stedenbouwkundige voorschriften is niet nodig daar deze verbinding reeds werd vergund in stedenbouwkundige vergunning nr. 5463, vergund door het college van burgemeester en schepenen op 2 mei 2016.
- Integraal waterbeleid: De GECORO treedt deze opmerkingen van de provincie bij.

Aanvullend merkt de GECORO op dat de in het RUP gehanteerde begrip 'retail' beter wordt vervangen door het begrip 'detailhandel', vermits deze laatste term eveneens wordt gehanteerd in het Besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen zoals gewijzigd op 17 juli 2015 en 30 oktober 2015.

Argumentatie

Procedure MER

In het kader van het besluit tot de voorlopige vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'La Corbeille' werden de volgende procedurestappen gezet in het kader van de plan-MER-screening:

- 20 augustus 2014: Eerste aanschrijven van de dienst MER en verzoek tot aanwijzen van de adviesverlenende instanties.
- 23 oktober 2014: Aanschrijven van de adviesinstanties inclusief vermelding van de termijn van terinzagelegging (30 dagen).
- 24 november 2014: Herinneringsbrieven naar de adviesverlenende instanties.
- 13 juli 2016: Opsturen van de plan-MER-screeningsnota aan de dienst MER met het oog op een beslissing.
- 5 september 2016: Opsturen van een aangepaste en aangevulde plan-MER-screeningsnota aan de dienst MER met het oog op een beslissing.
- 20 september 2016: Beslissing van de dienst MER: het voorgenomen plan geeft na de aanvullingen van 5 september 2016 geen aanleiding tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en de opmaak van een plan-MER is niet nodig.

Watertoets

Overwegende dat volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid het plan onderworpen dient te worden aan de watertoets, dat het plan werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem en aan de relevante doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, dat er in het screeningsdossier een toetsing is gebeurd van het RUP 'La Corbeille' ten aanzien van het watersysteem.

In de screening op de plan-MER-plicht werden de effecten op het watersysteem uitvoerig onderzocht. Op basis van de uitgevoerde watertoets mag geconcludeerd worden dat het voorgenomen plan overeenstemt met de doelstellingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid en latere wijzigingen.

Binnen het plangebied noch in de onmiddellijke omgeving bevinden zich waterlopen noch beschermde monumenten, landschappen, stads- en dorpsgezichten. Er dient wel rekening gehouden te worden met de specifieke aspecten van waterberging die horen bij het valleigebied van de Nete. Het plangebied grenst ten westen aan een gracht die uitmondt in de Nete.

Het plangebied bevindt zich deels in overstromingsgevoelig en effectief overstromingsgebied.

Voor het berekenen van de watertoets wordt uitgegaan van volgende richtinggevende cijfers:

- Max. 40 % van het terrein mag bebouwd worden.
- Max. 40 % van het terrein mag verhard worden.
- Min. 20 % van het terrein moet voorzien worden van groen.

Het te ontwikkelen terrein is 134 000 m² groot (exclusief de zone die wordt omgevormd naar natuurgebied ten noorden van het plangebied).

De totaal op te vangen te bouwen of te verharderen oppervlakte bedraagt bijgevolg 107 200 m². Er wordt vanuit een worst case benadering van uit gegaan dat geen gebruik wordt gemaakt van waterdoorlatende materialen, noch van groendaken, terwijl de stedenbouwkundige voorschriften deze werkwijze wel vooropstelt. Dat betekent dat de volgende berekening ruimer is uitgevoerd dan uiteindelijk zal moeten voorzien worden op terrein.

Er wordt aangenomen dat over het gehele terrein een aantal hemelwaterputten worden voorzien met een totale inhoud van 50 000 liter waarbij hergebruik mogelijk is voor sanitair.

Op basis van de uitgevoerde watertoets (met gebruik van de beschikbare webtoepassing) moet een infiltratievoorziening geplaatst worden van 2 700 000 liter of 2 700 m³ en een oppervlakte van 4 300 m².

Het totaal van de groenvoorzieningen moet minimum 26 800 m² bedragen. Binnen deze zones bestaat de mogelijkheid om overal waterbeheersingswerken uit te voeren. Dat betekent dat op het terrein voldoende ruimte kan voorzien worden voor het infiltreren van het hemelwater.

Er mag geconcludeerd worden dat de infiltratievoorzieningen integraal op het terrein zelf kunnen gerealiseerd worden. In principe is het zelfs niet nodig dat de bufferzones (met een totale richtinggevend oppervlakte van 18 960 m²) zouden aangesproken worden voor waterbeheersing. Door de specifieke ligging van de te ontwikkelen bedrijfskavels kan het evenwel toch aangewezen zijn om de bufferzones voor waterbeheersing aan te spreken.

Het niveau waarop overstromingsvrij kan gebouwd worden bedraagt 11 m TAW.

Het uitvoeren van enig grondverzet mag geen enkele invloed hebben op de waterhuishouding van het omliggende valleigebied van de Grote Nete.

Op basis van de voorgaande getoetste elementen kan een beoordeling gebeuren met betrekking tot de watertoets. De planinhoud lijkt geen aanleiding te geven tot een nadelig of schadelijk effect op het watersysteem indien er rekening gehouden wordt met een aantal maatregelen.

Het plan is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid wanneer volgende maatregelen worden toegepast:

- Het voorzien van hemelwaterputten op het terrein met een totale inhoud van minstens 50 000 liter dat voor hergebruik in aanmerking kan komen.
- Het voorzien van een infiltratievoorziening van minimum 2 700 m³ met een oppervlakte van minimum 4 300 m².
- Voor zover noodzakelijk een voldoende ruim bufferbekken te voorzien om de noodoverloop van de infiltratievoorziening op te kunnen vangen waarna het water vertraagd kan afgevoerd worden naar de dichtstbij gelegen waterloop of gracht voor zover zulks noodzakelijk zal zijn en dat er hiervoor ook de nodige toelatingen kunnen verkregen worden.
- Het eventuele noodzakelijk grondverzet op het terrein uit te voeren met een neutrale grondbalans over het volledige plangebied als resultaat.
- De principes van overstromingsvrij bouwen aanwenden waarbij geen ondergrondse bruikbare ruimtes worden voorzien en waarbij de overstromingsvrije vloerpeil 11 m TAW bedraagt.

Argumentatie opmaak RUP en programma

Het voorliggende RUP kan niet worden herleid tot een bindende bepaling in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS). De opmaak van het RUP kadert wel integraal binnen de beleidsvisie van het gemeentebestuur zoals vastgelegd in het richtinggevend gedeelte van het GRS en binnen het meerjarig beleidsplan dat bij het begin van de legislatuur werd goedgekeurd.

Volgens de bepalingen binnen het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan worden volgende doelstellingen naar voor gebracht voor de gewenste ruimtelijke structuur:

- Handel en bedrijvigheid op maat van een landelijke gemeente (zachte, selectieve groei voor handel en bedrijvigheid met lokale economische activiteiten ter ondersteuning van de plaatselijke economie en de leefbaarheid van de gemeente).
- Verweven waar mogelijk (bundelen van wonen, werken en diensten in en aansluitend bij de kernen om de open ruimte te vrijwaren van bebouwing).
- Oplossingen voor niet-verweefbare/niet-verenigbare bedrijven (herlokalisatie naar een bedrijventerrein aansluitend bij de kern en goed bereikbaar met openbaar vervoer).
- Naar een geïntegreerde, ruimtebesparende bedrijvigheid (zuinig ruimtegebruik en efficiënt investeringsbeleid van de handels- en bedrijfssector met ruimtelijke kwaliteit en harmonieuze inpassing van de activiteiten).
- Ruimtelijke informatiedoorstroming naar KMO's (kennis delen over ruimtelijke knelpunten en mogelijkheden).

Door een doordachte inrichting van het verlaten bedrijventerrein La Corbeille kan een multifunctionele omgeving tot stand komen die werkgelegenheid kan bieden en ondersteunende functies voor de woonkern van Westmeerbeek kan voorzien. Volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is de woonkern Westmeerbeek geschikt voor verweving van hoog- en laagdynamische economische activiteiten in functie van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. Er wordt gestreefd naar een zo gevarieerd mogelijk en volledig aanbod aan woonondersteunende economische en dienstverleningsgebieden. Omdat het verlaten bedrijventerrein behoort tot 1 eigenaar en dus niet versnipperd is in meerdere kavels, leent deze site er zich bij uitstek toe om dit ruimtelijk beleid om te zetten in een juridisch kader dat al deze doelstellingen kan waar maken.

In het meerjarig beleidsplan van de gemeente Hulshout, zijn onder andere de volgende krachtlijnen als basis van het gemeentelijk beleid opgenomen:

- Beleidsdoelstelling 001.001: De gemeente wil verder inzetten op een kwaliteitsvolle, duurzame en veilige leefomgeving waar het aangenaam is om te wonen en te werken.
 - Actieplan 001.001.011 De gemeente heeft oog voor kansen die zich voordoen om kwaliteitsverbetering in de RO te realiseren.

- Actienummer 001.001.011.003 De gemeente maakt een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan op voor de site Bonduelle (= La Corbeille).
- Actieplan 001.001.013 De gemeente wil economische activiteiten binnen de gemeente mogelijk maken of stimuleren.
 - Actienummer 001.001.013.002 De gemeente neemt deel aan het Provinciaal Platform Detailhandel.
 - Actienummer 001.001.013.003 De gemeente bouwt een loket voor lokale economie uit.
 - Actienummer 001.001.013.004 De gemeente werkt een gemeentelijk commercieelstrategisch plan uit.
 - Actienummer 001.001.013.005 De gemeente ontwikkelt een beleidsvisie in het kader van sociale economie.
 - Actienummer 001.001.013.0.13 De gemeente neemt deel aan het Coach-Operatie Detailhandel project.
- Beleidsdoelstelling 001.002: De gemeente wil zorgen voor een sociaal, gezond klimaat waarin we samen met verenigingen en individuen werken aan een betrokken, actieve gemeente met extra aandacht voor doelgroepen.

De opmaak van het RUP kadert dus integraal binnen de beleidsvisie van het gemeentebestuur en binnen de beleidsdoelstelling 001.001 die enerzijds het behoud van de bedrijvensite wenst en anderzijds door een herontwikkeling van deze site de kansen te benutten voor een kwaliteitsvolle invulling van de ruimtelijke ordening waarbij tegelijk kansen worden gecreëerd voor de arbeidsmarkt. Daarnaast wenst de gemeente in te zetten op een goed gestructureerde ontwikkeling van de economische sector waaronder voornamelijk de detailhandel valt.

Men kan dan ook stellen dat de gemeente Hulshout door middel van het RUP enkele beleidsdoelstellingen wenst te realiseren die voornamelijk hun uitwerking vinden binnen het beleidsdomein ruimtelijke ordening zonder daarbij de overige beleidsdoelstellingen uit het oog te verliezen.

Openbaar onderzoek

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'La Corbeille' werd na de voorlopige vaststelling van het RUP door de gemeenteraad van 16 november 2016 onderworpen aan een openbaar onderzoek van 25 november 2016 tot en met 23 januari 2017.

Tegelijkertijd werd het voorlopig vastgestelde RUP ter advies voorgelegd aan de deputatie en het Agentschap Ruimte Vlaanderen.

De gemeenteraad nam in zitting van 10 april 2017 kennis van het gemotiveerde advies van de GECORO betreffende de adviezen, opmerkingen en bezwaren die werden ingediend naar aanleiding van het voorlopig vastgestelde gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'La Corbeille'. Dit advies luidde als volgt:

- De GECORO stelt vast dat tijdens het openbaar onderzoek er geen bezwaren werden ingediend. De GECORO stelt vast dat van het agentschap (Ruimte Vlaanderen) geen advies werd ontvangen. De GECORO beslist op unanieme wijze volgend gemotiveerd advies te verlenen met betrekking tot het door de Provincie Antwerpen opgestelde advies van 12 januari 2017:
 - De GECORO gaat akkoord met de conclusie van de Provincie betreffende schrappen van het voorschrift van artikel 1 dat handelt over het volgende:
 - Functies, andere dan individuele kantoren, die omwille van hun schaal (minstens 500 m²) en impact (bv. een verkeer genererende functie) bij voorkeur niet meer in het woonweefsel worden georganiseerd.
 - Wat de opmerkingen van de provincie betreft, stelt de GECORO het volgende:
 - Detailhandel: Het is niet bewezen dat het verder beperken van de oppervlakte voor een supermarkt zoals voorzien in de voorschriften van het RUP een invloed zou hebben op de economische leefbaarheid van de kleinschalige detailhandel in het centrum. De GECORO volgt de aanbeveling van de provincie om de supermarkt te beperken tot 400 m² niet.
 - Buurtweg: De GECORO volgt de opmerking dat de buurtweg niet in het RUP kan worden afgeschaft. Bijkomende garanties voor de verbinding voor langzaam verkeer door een verankering in de stedenbouwkundige voorschriften is niet nodig daar deze verbinding reeds werd vergund in stedenbouwkundige vergunning nr. 5463, vergund door het college van burgemeester en schepenen op 2 mei 2016.
 - Integraal waterbeleid: De GECORO treedt deze opmerkingen van de provincie bij.

Aanvullend merkt de GECORO op dat de in het RUP gehanteerde begrip 'retail' beter wordt vervangen door het begrip 'detailhandel', vermits deze laatste term eveneens wordt gehanteerd in het Besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen zoals gewijzigd op 17 juli 2015 en 30 oktober 2015.

De gemeenteraad volgt het advies van de GECORO van 23 maart 2017 volledig. Het advies van de GECORO werd integraal verwerkt in het RUP.

Dit wil zeggen dat er t.o.v. het voorlopige vastgestelde RUP volgende wijzigingen worden aangebracht:

- Het voorschrift uit artikel 1 dat bepaalt dat "functies, andere dan individuele kantoren, die omwille van hun schaal (minstens 500 m²) en impact (bv. een verkeer genererende functie) bij voorkeur niet meer in het woonweefsel worden georganiseerd, kunnen worden toegelaten in het plangebied" wordt geschrapt.
- De buffering/infiltratievoorziening waarvan in de toelichtingsnota onder 4.3.2 Watertoets sprake, kan niet voorzien worden in het deel van de percelen dat overstromingsgevoelig is. Dit is zowel in de stedenbouwkundige voorschriften als de toelichtingsnota toegevoegd.
- Op pagina 49 van de toelichtingsnota is de paragraaf 'bekkenbeheerplan Netebekken' geüpdate naar het 'bekkenspecifieke deel Nete' van het stroomgebiedbeheerplan Schelde (20162021) dewelke door de Vlaamse Regering werden goedgekeurd op 18 december 2015.
- Het begrip 'retail' is vervangen door het begrip 'detailhandel'.

BESLUIT: unaniem

Enig artikel:

De gemeenteraad beslist om het ontwerp tot gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'La Corbeille' versie 03 mei 2017 DEFINITIEVE AANVAARDING, zoals opgesteld door MAVA en bestaande uit een verordenend grafisch plan, een plan juridische toestand, een plan feitelijke toestand, een toelichtende nota en stedenbouwkundige voorschriften alsook twee bundels bijlage ("Adviezen en verslagen Plenaire Vergaderingen" en "Plan-m.e.r.-screeningsnota"), overeenkomstig artikel 2.2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening definitief vast te stellen.

Bij verordening
de waarnemend secretaris
(get.)
Liesbeth Mariën

Namens de gemeenteraad
de burgemeester-voorzitter
(get.)
Geert Daems

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL

Bij verordening
de waarnemend secretaris

de voorzitter gemeenteraad

Liesbeth Mariën



Geert Daems