

Ruimtelijk Uitvoeringsplan

"LA CORBEILLE"
Gemeente Hulshout (Westmeerbeek)

Toelichtende Nota

Projectnummer 14/230
versie 03 mei 2017

DEFINITIEVE AANVAARDING

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' Toelichtende Nota
Datum	03 mei 2017
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, teammanager MAVA AES NV
Projecthouder	Kristin Iliaens, erkend Ruimtelijk Planner.
Projectmedewerker CAD-GIS	ODC Milieu bvba
Projectmedewerker Administratie	Els Reynders
Kristin ILIAENS	Roel VLEERACKER

Voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van

Bij bevel

De Secretaris,

De voorzitter van de gemeenteraad

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ten gemeentehuize werd
neergelegd ter inzage van het publiek tijdens het openbaar onderzoek

van tot

Bij bevel

De Secretaris,

De Burgemeester

Definitief goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van

Bij bevel

De Secretaris,

De voorzitter van de gemeenteraad

Gezien en goedgekeurd door de deputatie in zitting van

In opdracht

De provinciegriffier

De gouverneur

Bijlage aan het besluit van de deputatie van de provincieraad van

In opdracht

De provinciegriffier

De gouverneur

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	6
1.1	OPDRACHTOMSCHRIJVING.....	6
1.1.1	Visie van het gemeentebestuur voor de site La Corbeille	6
1.1.2	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan	7
1.1.3	Meerjarig beleidsplan gemeente Hulshout	8
1.1.4	Conclusie	8
1.2	RUIMTELIJKE SITUERING EN AFBAKENING VAN HET PLANGEBIED	9
1.2.1	Ruimtelijke situering	9
1.2.2	Afbakening van het plangebied	9
1.2.3	Ruimtelijke positionering van het plangebied versus de kern Westmeerbeek	10
1.2.4	Werking kern Westmeerbeek.....	13
1.2.5	Beschrijving van het plangebied	14
1.3	RELATIE VAN HET RUP MET HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN.....	16
1.4	PLANOLOGISCHE DELEGATIE.....	16
2	PLANNINGSCONTEXT.....	17
2.1	PLANNING OP GEWESTELIJK NIVEAU	17
2.1.1	Relevante elementen uit het RSV.....	17
2.1.2	Afbakening natuur, landbouw, bos.....	19
2.2	PLANNING OP PROVINCIAAL NIVEAU	21
2.2.1	Relevante elementen uit het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen	21
2.3	PLANNING EN VISIEVORMING OP GEMEENTELIJK NIVEAU.....	25
2.3.1	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS).....	25
2.3.2	Site La Corbeille als deel van de kern en potenties voor herlocalisaties.....	28
2.3.3	Sectorale deelnota's.....	32
2.4	CONCLUSIE VERENIGBAARHEID RUIMTELIJK BELEID.....	32
3	JURIDISCHE CONTEXT.....	33
3.1	GEWESTPLAN	33
3.2	BIJZONDERE PLANNEN VAN AANLEG (BPA).....	34
3.3	RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN (RUP).....	35
3.3.1	Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan	35
3.3.2	Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan	36
3.3.3	Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan	36
3.4	VERGUNNINGSTOESTAND.....	36
3.4.1	Afgeleverde stedenbouwkundige, bouw- en verkavelingsvergunningen.....	36
3.4.2	Vastgestelde bouwmisdrijven	38
3.4.3	Afgeleverde milieuvergunningen.....	38
3.4.4	Vastgestelde milieuovertredingen	39
4	SECTORAAL JURIDISCH KADER.....	41
4.1	NATUUR	41
4.1.1	Het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN).....	41
4.1.2	Het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON).....	41
4.1.3	Speciale Beschermingszones (SBZ).....	41
4.1.4	Bosdecreet.....	42
4.1.5	Natuurreservaten	42
4.1.6	Gnop.....	43
4.2	ONROEREND ERFGOED	44
4.2.1	Beschermde monumenten en landschappen.....	44
4.2.2	Archeologisch patrimonium.....	44
4.2.3	Erfgoedlandschappendecreet.....	44
4.3	WATER.....	46
4.3.1	Integraal waterbeleid.....	46
4.3.2	Watertoets	47
4.3.3	Stroomgebiedbeheerplan Schelde (2016-2021), bekkenspecifieke deel 'Nete'	49
4.3.4	Signaalgebieden.....	51
4.3.5	Kwaliteitsobjectieven voor oppervlaktewater	53

4.3.6	Sigmaplan	53
4.3.7	Zoneringsplan	54
4.4	TOETSING MILIEUEFFECTENRAPPORTAGE (MER)	56
4.5	TOETSING RUIMTELIJKE VEILIGHEIDSRAPPORTAGE (RVR)	58
4.6	MOBILITEIT	60
4.6.1	Gemeentelijk mobiliteitsplan.....	60
4.6.2	Atlas der buurtwegen	62
4.6.3	Rooiijplan	64
4.7	TOETSING MOBILITEITSEFFECTENRAPPORTAGE (MOBER)	64
4.8	DETAILHANDEL.....	66
4.8.1	Uitgevoerde studies.....	66
4.8.2	Provinciale visie detailhandel.....	67
4.9	BELANGRIJKE ASPECTEN UIT DE INTERPROVINCIALE VISIE DETAILHANDEL	69
4.10	ANDERE.....	70
4.11	CONCLUSIE – RANDVOORWAARDEN UIT SECTORALE WETGEVING	70
5	BESTAANDE EN POTENTIËLE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	72
5.1	BESCHRIJVING VAN DE OMGEVINGSKENMERKEN	72
5.1.1	Fysisch systeem.....	72
5.1.2	Natuur en landschap	75
5.1.3	Gebruik van de ruimte.....	76
5.1.4	Ontsluiting van de ruimte.....	77
5.1.5	Rol van de Netevallei	77
6	PROGRAMMA.....	78
6.1	ALTERNATIEVENONDERZOEK.....	78
6.2	ANALYSE	78
6.2.1	Knelpunten	79
6.2.2	Kwaliteiten	79
6.2.3	Potenties.....	79
6.3	KERNMERKEN WESTMEERBEEK.....	80
6.4	BESCHRIJVING VAN DE EFFECTIEVE RUIMTELIJKE BEGRENZING VAN DE HISTORISCHE KERN.....	81
6.5	RUIMTELIJK AFBAKENINGSVOORSTEL VOOR DE KERN WESTMEERBEEK	82
6.6	VISIE EN PROGRAMMA VOOR DE SITE	84
6.6.1	Duidelijke structuren	84
6.6.2	Landschappelijke integratie.....	84
6.6.3	Markante plekken als bindend element in de bestaande bebouwde omgeving.....	85
6.6.4	Kleinschalige bedrijfsactiviteiten met verweving van functies als belangrijkste troef, verschillende zones met eigen invulling.....	86
6.6.5	Structuurschets.....	86
6.6.6	beslissing tot opmaak RUP	87
7	MASTERPLAN.....	88
7.1	ONDERZOEK NAAR NEVENFUNCTIES BINNEN HET PLANGEBIED, FUNCTIES IN OVERDRUK	89
7.1.1	Particulier wonen.....	89
7.1.2	Detailhandel.....	90
7.1.3	Horeca	92
7.1.4	Recreatie	92
7.1.5	Kantoor	92
7.2	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN VOOR HOOFDFUNCTIES.....	93
7.2.1	Zone voor KMO (art. 1).....	93
7.2.2	Zone voor Natuur en Bos (art. 2).....	94
7.3	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN VOOR FUNCTIES IN OVERDRUK OP DE GRONDBESTEMMING	94
8	INRICHTINGSPLAN.....	95
8.1	KWALITEITSEISEN BIJ INRICHTING.....	95
8.2	DOORVERTALING IN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.....	95
9	RUIMTEBALANS	96
10	REGISTER VAN PERCELEN WAAROP EEN BESTEMMINGSWIJZIGING GEBEURT DIE AANLEIDING KAN GEVEN TOT PLANSCHADE, PLANBATEN OF COMPENSATIE	97

10.1	PLANSCHADE.....	97
10.2	PLANBATEN.....	97
10.3	KAPITAALSCHADE	97
11	OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN.....	98
11.1	GEWESTPLAN	98
11.1.1	<i>Woongebieden.....</i>	<i>98</i>
11.1.2	<i>Industriegebieden.....</i>	<i>98</i>
11.1.3	<i>Bosgebieden</i>	<i>98</i>
11.2	VERKAVELINGEN.....	98
12	PLAN-M.E.R.-SCREENING	99

1 Inleiding

1.1 Opdrachtomschrijving

De site La Corbeille is een industrieel ontwikkeld terrein, gelegen volgens het geldende gewestplan in industriegebied, met leegstaande bedrijfsgebouwen, kantoren en loodsen.

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 (ongeveer 300 arbeidsplaatsen) 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 2013 deze eigendommen en wenst hier in samenspraak met de gemeente een lokale ontwikkeling te realiseren.

Op 17 maart 2014 besliste het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Hulshout principieel tot opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) "La Corbeille" met de bedoeling om de industriële bestemming naar een zachtere bestemming om te vormen, zijnde KMO.

1.1.1 Visie van het gemeentebestuur voor de site La Corbeille

De opmaak van het gemeentelijk RUP rust voor de gemeente 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 detailhandel 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 bedrijventone 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 te bieden op diverse specifieke bezorgdheden van het gemeentebestuur. Het is daarbij niet de bedoeling om de bestemmingscategorie 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."

1.1.2 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

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 dit verlaten bedrijventerrein 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.

1.1.3 Meerjarig beleidsplan gemeente Hulshout

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*, n.v.d.r.)

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 commercieel-strategisch plan uit. (*n.v.d.r. bij de opmaak van het RUP "La Corbeille" is dit plan nog niet beschikbaar*).

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.

...

Hoewel niet alle acties in een tijdsschema zijn vervat, mag hieruit duidelijk blijken dat de gemeente een grote aandacht heeft voor tewerkstelling en voor de heropflakking van de lokale economie.

1.1.4 Conclusie

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.

We kunnen 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.

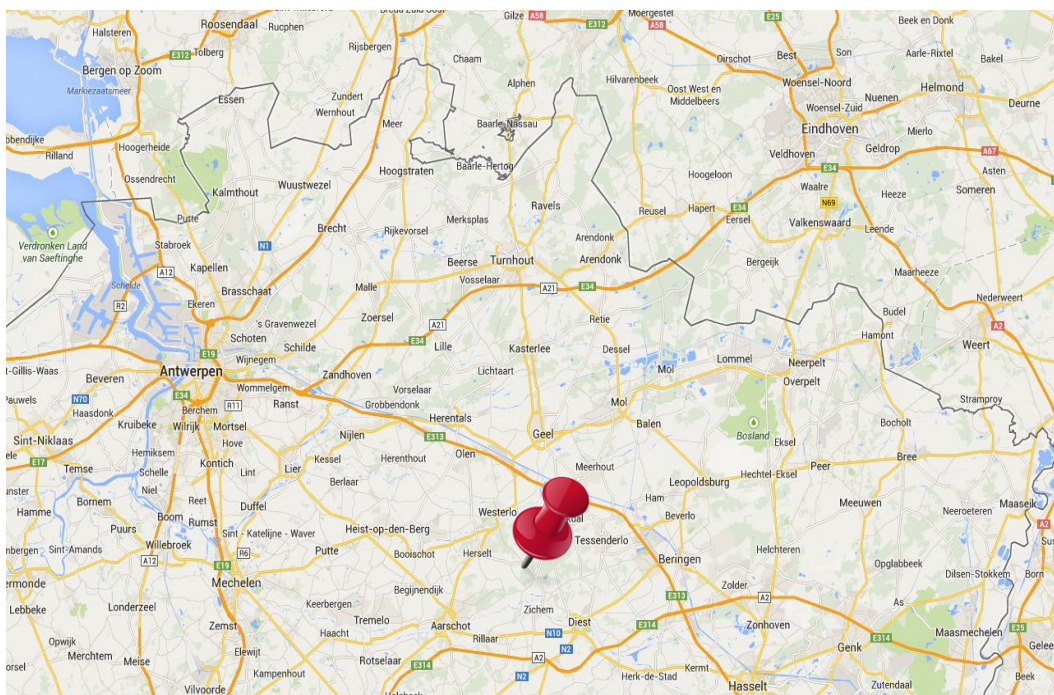
1.2 Ruimtelijke situering en afbakening van het plangebied

1.2.1 Ruimtelijke situering

De gemeente Hulshout is gelegen ten zuiden van de provincie Antwerpen, 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.



Figuur 1: Ligging binnen de provincie Antwerpen (bron: www.geopunt.be)

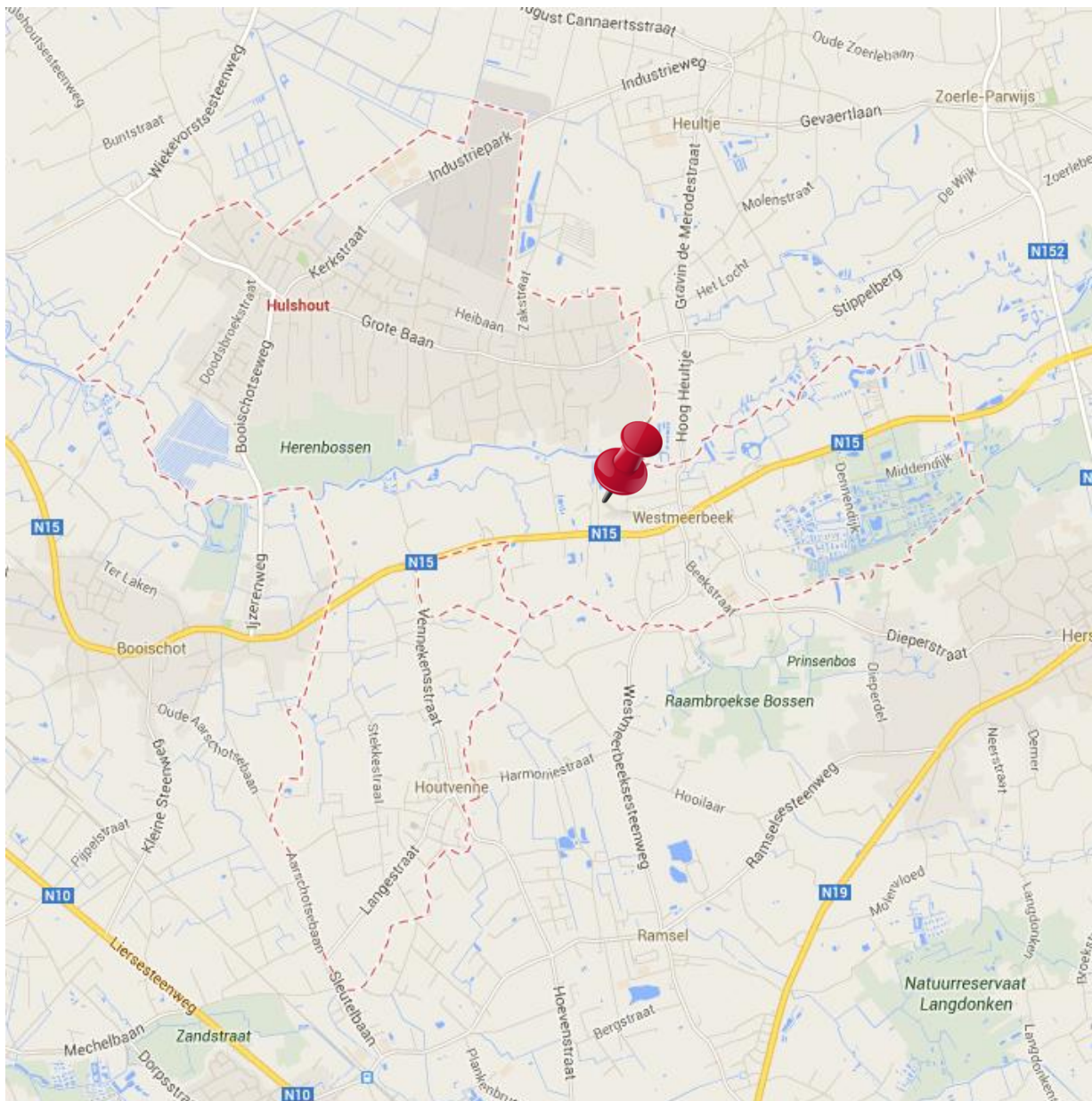
1.2.2 Afbakening van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de rand 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 is een historisch gegroeid bedrijf gelegen achter het woonlint langs de N15 en deels gelegen in de Netevallei. Door de historische ontwikkeling van La Corbeille, zijn de natuurlijke structuren op de site volledig verdwenen.

De grenzen van het plangebied zijn gelegen op de huidige bestemmingsgrenzen van het bestaande industrieterrein en gedeeltelijk in bosgebied op de perceelsgrenzen van de site (noordoosten). Een

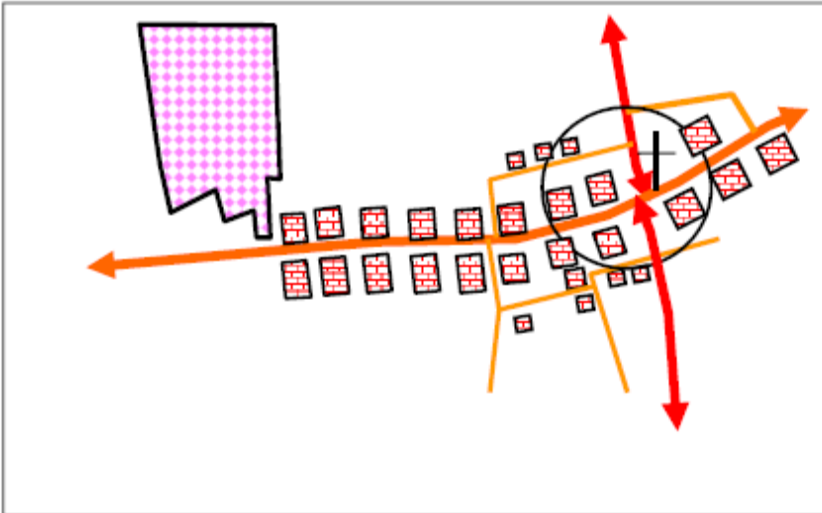
gedeelte van het woongebied ter hoogte van de Stationsstraat (onbebouwd perceel) behoort ook tot de bedrijvensite en zal mee opgenomen worden in de plancontour.



Figuur 2: ligging plangebied binnen de gemeentegrenzen (bron: www.geopunt.be)

1.2.3 Ruimtelijke positionering van het plangebied versus de kern Westmeerbeek

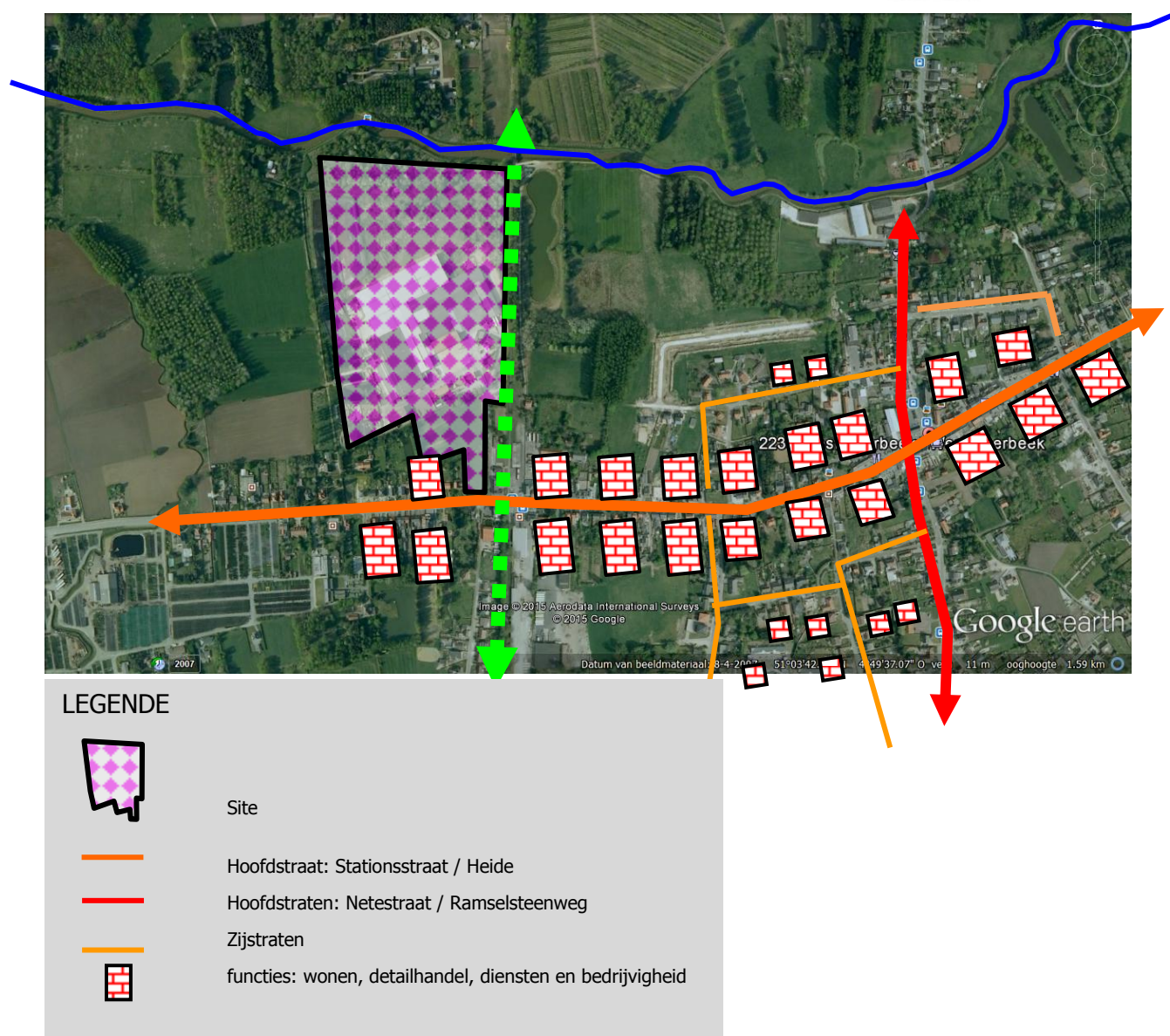
Westmeerbeek is een gemeente die is opgebouwd langsheen drie hoofdstraten: Stationsstraat/Heide, Netestraat en Ramselsteenweg. De kerk bevindt zich op het kruispunt van deze drie straten op de hoek van de Netestraat met de Stationsstraat. Vanuit deze straten zijn er willekeurige straten met lintbebouwingen gegroeid. Op deze 2 hoofdstraten worden diverse functies (wonen, winkels, bedrijvigheid, ...) aangetakt.



Figuur 3: weergave morfologische tot stand koming kern Westmeerbeek

De site van "La Corbeille" is zo ook op deze wijze historisch aangetakt aan de Stationsstraat. De keuze van de inplanting is historisch gegroeid op deze plaats en had enkel een binding met de kern door zijn aanwezigheid. Verder heeft de site in de huidige ruimtelijke situatie geen relatie met de rest van de gemeente Westmeerbeek.

Samenvattend kan gesteld worden dat de site "La Corbeille" begrensd wordt door woningen langs de Stationsstraat, de vallei van de Grote Nete en de voormalige spoorlijn Aarschot-Herentals. De locatiekeuze van de site "la Corbeille" is niet planmatig bepaald maar historisch gegroeid.

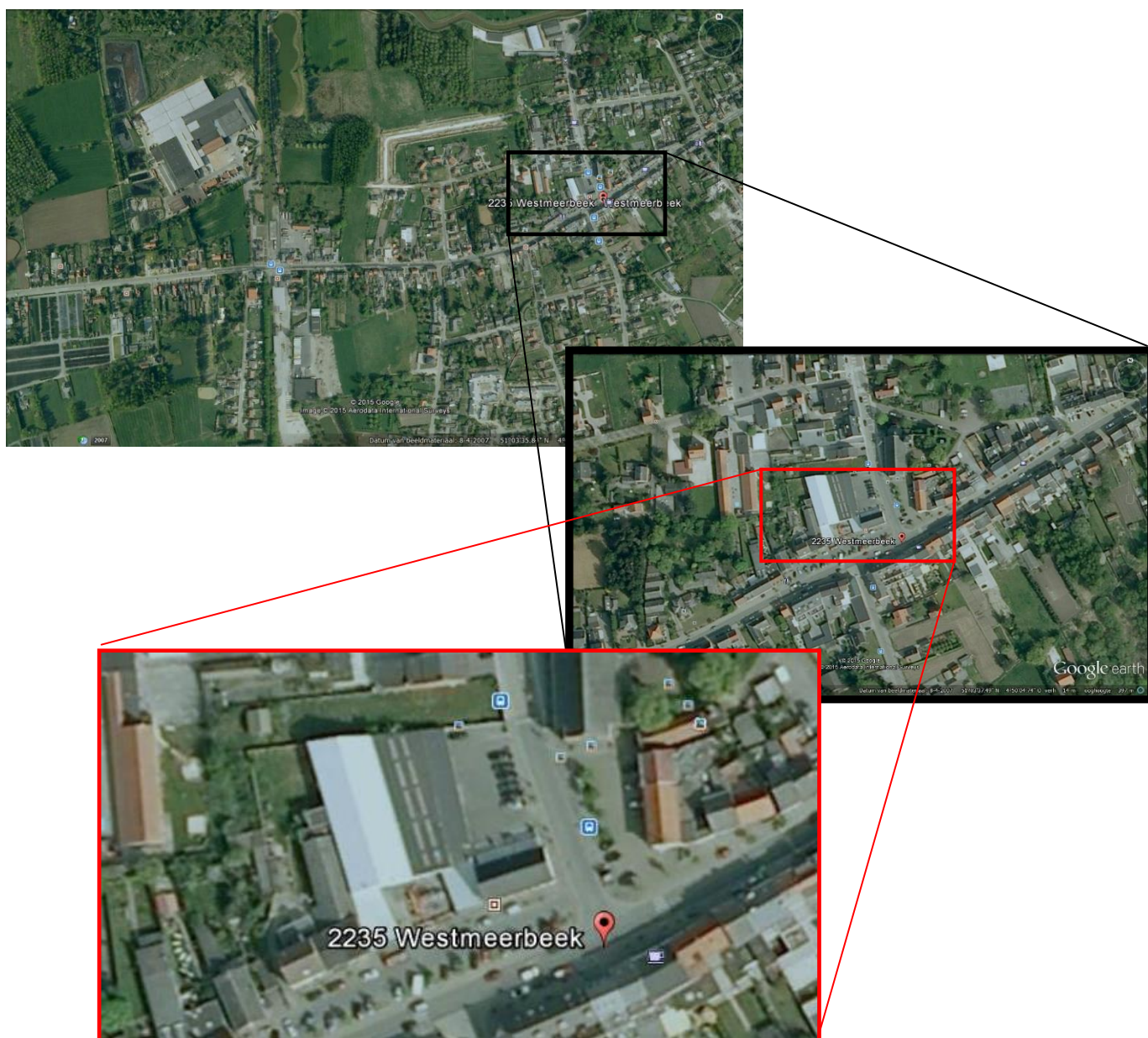


**Figuur 4: historisch gegroeide morfologisch gegroeide kern Westmeerbeek
(bron: Googlemaps - eigen bewerking)**

1.2.4 Werking kern Westmeerbeek

De kern Westmeerbeek wordt gekenmerkt door een grootschalige winkel in de dorpskern, doorgaand verkeer, parkeerproblematiek en afwezigheid van een effectief dorpsplein / centrum. De doe-het-zelf-zaak met name Marco bevindt zich in het centrum van Westmeerbeek. Deze grootschalige winkel bevindt zich ruimtelijk niet op een goede plek en deze site zou beter ingevuld worden met centrumfuncties als wonen, kleinschalige winkels en/of ruimtes voor zelfstandigen; Op deze wijze zou een stedenbouwkundig antwoord kunnen geformuleerd worden op de afwezigheid van de centrumzone.

Onderstaande beelden zijn een illustratie van de indeling van het kerngebied en hoe het plein louter als parkeerzone, voornamelijk in functie van de doe-het-zelf-zaak, functioneert.



Figuur 5: verhouding bestaande kern Westmeerbeek tot ruime omgeving (bron: Googlemaps)

1.2.5 Beschrijving van het plangebied

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 langs 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 wegenis ten oosten van de bedrijfsgebouwen, bevindt zich een waterzuiveringsinstallatie die destijds functioneerde voor de zuivering van het bedrijfsafvalwater van La Corbeille.

Op de site bevindt zich achter de bedrijfsgebouwen nog een braakliggend terrein waarop destijds bufferbekkens waren aangelegd in functie van de bedrijfsactiviteiten. Deze bufferbekkens waren bovenop het maaiveld aangelegd en hadden een aarden keerwand tussen 3 en 4 meter hoog. De bufferbekkens werden enkele jaren geleden verwijderd. Het terrein beschikt niet over een waardevolle begroeiing en wordt voornamelijk door onbeheerd grasland gekenmerkt.

Ten noordoosten van het terrein is een vijver gelegen die begin 19^e eeuw werd aangelegd als haventje. Via de Nete werden producten aan-en afgevoerd (verbinding Geel-Zamel naar Lier). In de volksmond noemde men dit "La Rampe", vandaag wordt deze vijver ook nog "rampvijver" genoemd. De zijarm werd met de dijk aanleg afgesloten maar is historisch blijven bestaan voor productiewater. Op vraag van de brandweer werd deze "rampvijver" in gebruik genomen als waterbuffer. Via een pompsysteem is er verbinding met de Grote Nete. Thans is deze vijver in onbruik geraakt.

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

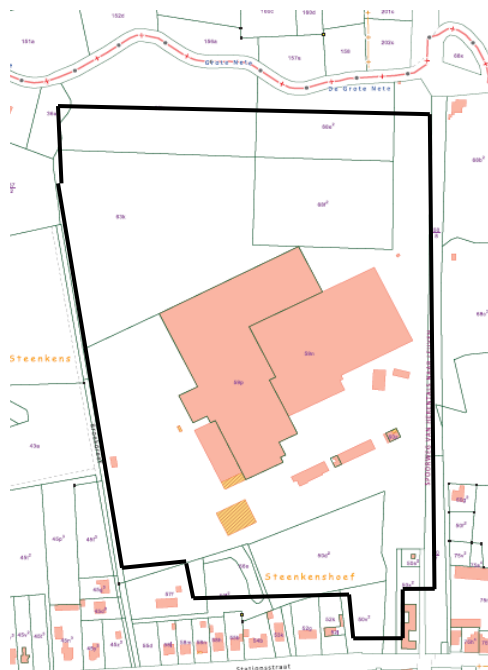
Voor de aanpalende woonzone ter hoogte van de Monseigneur Raeymaekersstraat werd een verkavelingvergunning voor woningbouw afgeleverd. De realisatie van deze verkaveling zit in de startfase. Hiermee al aangegeven dat de ruimere site in transformatie is.

Op 16 december 2013 werd voor de site 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 luchtfoto en fotoreportage geven de situatie ter plaatse duidelijk weer.



Figuur 6: luchfoto plangebied (bron: Googlemaps)



Figuur 7: planperimeter op basis van kadaster en gewestplan (bron: FOD economie en Ruimte vlaanderen)

De fotoreportage wordt als bijlage toegevoegd. (idem als hierboven.)

1.3 relatie van het RUP met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

Ten tijde van de opmaak van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) waren de bedrijfsactiviteiten ter plaatse nog in volle uitvoering. Binnen het GRS is dus geen bindende bepaling opgenomen voor de opmaak van een RUP voor deze site om de toenmalige bedrijfsactiviteiten niet in het gedrang te brengen.

Door de sluiting van de bedrijfsactiviteiten zijn de bepalingen in het GRS over de site La Corbeille, niet langer relevant. De gemeente wenst echter te vermijden dat hier een Brown field zou ontstaan door voortdurende leegstand en verwaarlozing.

De nieuwe eigenaar van deze bedrijvensite wenst in overleg met de gemeente tot een economisch verantwoorde ontwikkeling te komen van deze site zonder tot een grootschalige ontwikkeling te komen die niet op maat van de gemeente Hulshout zou zijn. De opmaak van een RUP voor deze site kan de gewenste ontwikkelingen sturen waarbij aan de doelstelling binnen het GRS om Hulshout maximaal te bewaren als een gemeente met een lokaal en landelijk karakter, kan voldaan worden.

In het richtinggevend deel onder hoofdstuk 5 worden zowel de doelstellingen als de beleidscategorieën en ontwikkelingsperspectieven uitgebreid uiteen gezet voor de gewenste ruimtelijke economische structuur. Hierin zit voldoende argumentatie vervat om in de huidige situatie over te kunnen gaan tot opmaak van een RUP voor de site La Corbeille zonder dat het GRS dient aangepast te worden en zonder dat over de site La Corbeille een bindende bepaling is opgenomen die de opmaak van zo'n RUP zou rechtvaardigen.

De opmaak van een RUP voor de site La Corbeille is bijgevolg een uitvoering van het GRS.

1.4 Planologische delegatie

De opmaak van dit RUP vertoont mogelijk interferenties met andere lopende planningsprocessen op Vlaams Beleidsniveau. Het plangebied grenst ten noorden aan de vallei van de Grote Nete waarop het Sigmaplan van toepassing is en een bijhorend gewestelijk RUP in opmaak is. De zone ten noorden van het plangebied is tevens gelegen binnen de afbakening van een VEN-gebied.

Uit eerdere overlegmomenten tussen de gemeente en de Vlaamse overheid en tijdens het structureel overleg dat werd gehouden in de aanloop van de opmaak van het RUP, heeft de Vlaamse Overheid bevestigd dat er geen interferentie is met de lopende planningsprocessen op Vlaams Beleidsniveau ter hoogte van de site La Corbeille. Een planologische delegatie is dus niet nodig voor de opmaak van dit RUP.

Bij de opmaak van het gemeentelijk RUP zullen de bestemmingszones maximaal worden afgestemd op de omgeving.

2 Planningscontext

In dit onderdeel wordt een overzicht gegeven van de relevante ruimtelijke beleidsplannen op de verschillende beleidsniveaus. Deze beleidsplannen geven het kader (gewenste ruimtelijke structuur) weer waaraan toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen dienen afgewogen te worden.

Volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) kunnen planinitiatieven genomen worden op 3 verschillende niveaus: het gewestelijk, het provinciaal en het gemeentelijk niveau.

De ruimtelijke ordening van het Vlaamse Gewest, de provincies en de gemeenten wordt vastgelegd in ruimtelijke structuurplannen, ruimtelijke uitvoeringsplannen en verordeningen.

In de ruimtelijke structuurplannen worden de beleidskeuzes vastgelegd per beleidsniveau. De ruimtelijke uitvoeringsplannen worden opgemaakt in uitvoering van de ruimtelijke structuurplannen en vormen zo het juridische kader voor het vergunningsbeleid.

Voor elke gemeente wordt een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan vastgesteld. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan richt zich naar het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en het provinciaal ruimtelijk structuurplan van de provincie waarbinnen de gemeente ligt. Het kan van het richtinggevend deel van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en van het provinciaal ruimtelijk structuurplan slechts afwijken op grond van de motieven, bepaald in artikel 2.1.2, § 3. van de als bindend aangeduide onderdelen kan niet worden afgeweken.

Het richtinggevend gedeelte van een ruimtelijk structuurplan is het deel van het ruimtelijk structuurplan waarvan een overheid bij het nemen van beslissingen niet mag afwijken, tenzij omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen.

De gemeente kan gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaken en herzien ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en van die delen van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en van het provinciaal ruimtelijk structuurplan waarvan de uitvoering aan de gemeente werd toegewezen.

De voorschriften van het gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplan heffen de voorschriften van de provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen die daar strijdig mee zijn, van rechtswege op.

De voorschriften van het provinciale ruimtelijke uitvoeringsplan heffen de voorschriften van de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen die daar strijdig mee zijn, van rechtswege op.

2.1 Planning op gewestelijk niveau

2.1.1 Relevante elementen uit het RSV

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 23 september 1997. De bindende bepalingen werden op 17 december 1997 bekrachtigd. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen heeft voor de overheden een bindend karakter, met weliswaar de mogelijkheid tot gemotiveerd afwijken van het richtinggevend gedeelte.

Hulshout behoort tot het buitengebied van Vlaanderen. Bekeken op het niveau van Vlaanderen is het buitengebied dat gebied waarin de open, onbebouwde ruimte overweegt.

Doelstellingen voor het buitengebied

- Een dynamische en duurzame ruimtelijke ontwikkeling garanderen zonder het functioneren van de structuurbepalende functies van het buitengebied (landbouw, natuur, bossen, wonen en werken op niveau van het buitengebied) aan te tasten.

- Een halt toeroepen aan de versnippering van de open ruimte en de verbrokkeling van de landelijke structuur door verkeersinfrastructuren en bebouwing.
- Wonen en werken vanuit de eigen groei in de gemeente ruimtelijk concentreren in of aansluitend bij de kernen van het buitengebied.
- De landbouw-, natuur- en bosfunctie inbedden in goed gestructureerde onderdelen ter garantie van een goede ruimtelijke ontwikkeling en een vermindering van ruimtelijke conflicten tussen de verschillende structuren.
- Het bereiken van gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied voornamelijk met betrekking tot de rivier- en beekvalleien, het fysisch systeem, de landbouw en het nederzettingsspatroon.
- Het afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem.
- De natuurfunctie in het buitengebied moet gebufferd worden ten opzichte van de eraan grenzende functies, onder meer omwille van de relatie tussen ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen vertaalt deze doelstellingen in bindende en/of indicatieve ontwikkelingsperspectieven voor elk van de structurerende elementen van het buitengebied.

Perspectieven voor de economische structuur in de buitengebieden

Optimale lokalisatie en kwaliteitsvolle inrichting van lokale, gemengd regionale en specifiek regionale bedrijventerreinen

De overheid moet de inrichtingsprincipes voor bedrijventerreinen vastleggen (perceelsindeling, eenheid in aanleg, bufferzone, integratie van natuurlijke en landschappelijke elementen, ...).

Zuinig ruimtegebruik moet voorop staan (dichtheid, meerdere bouwlagen indien mogelijk, gezamenlijke voorzieningen, beperken van reserve in eigendom van bedrijven, ...). De afgebakende terreinen moeten voor 50 % effectief bezet zijn vooraleer reservebedrijventerreinen worden uitgerust en bouwrijp worden gemaakt. Effectieve bezetting houdt in dat de activiteit ook effectief op de locatie wordt uitgevoerd.

Hierna worden specifieke lokalisatie- en inrichtingsprincipes aangegeven voor de diverse categorieën bedrijventerreinen.

• **Nieuwe regionale bedrijventerreinen**, die kunnen alleen worden gelokaliseerd in economische knooppunten (waaronder de stedelijke gebieden), worden bij voorkeur ontwikkeld aansluitend bij bestaande bedrijventerreinen. Ze worden verantwoord vanuit een globale ruimtelijke visie op het economisch knooppunt en de positie ervan in Vlaanderen en in de provincie. Ze passen in een gewenste ruimtelijk-economische structuur die voor ieder economisch knooppunt wordt uitgewerkt. De oppervlakte van het bedrijventerrein wordt afgestemd op de reikwijdte en het belang van het economisch knooppunt. De terreinen worden maximaal uitgerust (algemene uitrusting zoals telecom, water, gas, elektriciteit, waterzuivering en riolering, en daarnaast specifieke uitrusting voor de specifieke regionale bedrijventerreinen). Het mobiliteitsprofiel van de bedrijven en het bereikbaarheidsprofiel van de locatie moeten op elkaar afgestemd worden. De ontsluiting van de terreinen wordt verzorgd door secundaire of primaire wegen.

• **Nieuwe lokale bedrijventerreinen** worden ontwikkeld in hoofddorpen of in economische knooppunten, aansluitend bij de kern of een bestaand bedrijventerrein.

Ze worden verantwoord vanuit een globale ruimtelijke visie op de gemeente (verwoord in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan), en uitgewerkt in gemeentelijke ruimtelijke uitvoerende plannen. Omdat gemeenten meerdere hoofddorpen kunnen tellen, zijn eventueel meerdere lokale bedrijventerreinen mogelijk. De oppervlakte van een lokaal bedrijventerrein is beperkt tot 5 ha per

hoofddorp en de kaveloppervlakte wordt afgestemd op lokale bedrijven. De ontsluiting wordt verzorgd door gemeentelijke verzamelwegen die rechtstreeks toegang geven tot primaire of secundaire wegen. Op lokale bedrijventerreinen kunnen geen zuivere kleinhandelsbedrijven worden gesitueerd.

- **De bedrijventerreinen voor historisch gegroeide bedrijven** moeten aansluiten bij de bestaande bedrijfsvestiging en/of bij de kern.

Binnen het kader zoals vastgelegd op Vlaams en provinciaal niveau vullen de gemeenten zelf het ruimtelijk beleid in ten aanzien van de economische activiteiten van lokaal belang.

2.1.2 Afbakening natuur, landbouw, bos

Situering

De Vlaamse regering besliste op 7 december 2001 om de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur (AGNAS) af te bakenen in uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (afbakening gebieden van natuurlijke en agrarische structuur) en 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'.

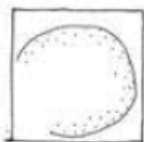
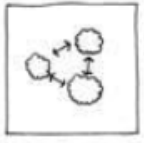
In 2001 besliste de regering de afbakening van deze landbouw-, natuur- en bosgebieden aan te pakken in twee fasen. In een eerste fase werd in 2003 ca 86 500ha bestaand natuurgebied aangeduid als onderdeel van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN). In de tweede fase worden sinds 2004 de landbouwgebieden en de resterende natuur- en bosgebieden afgebakend.

In een tweede fase werd Landbouw, natuur en bos samen onder de loep genomen. Van 2004 tot 2009 werkte de Vlaamse overheid in overleg met gemeenten, provincies en middenveldorganisaties een ruimtelijke visie uit op landbouw, natuur en bos in dertien buitengebiedregio's. De visie geeft de hoofdlijnen aan welke gebieden behouden blijven voor landbouw en waar er ruimte kan zijn voor natuurontwikkeling of bosuitbreiding. Ze vormt de basis van de opmaak van de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen die de bestemmingen op perceelsniveau vastleggen.

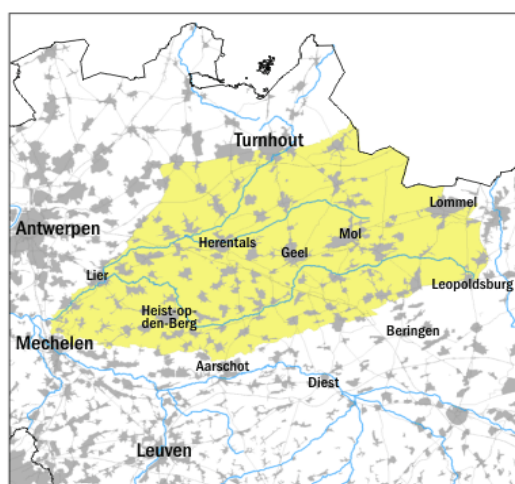
Ruimtelijke visie

De ruimtelijke visie omvat een aantal ruimtelijke beleidsdoelstellingen en een gewenste ruimtelijke structuur per deelruimte.

- De ruimtelijke beleidsdoelstellingen zijn een gebiedsgerichte vertaling van de doelstellingen voor het buitengebied uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Ze zijn geldig voor de volledige buitengebiedregio en vormen de algemene uitgangspunten voor de gewenste ruimtelijke structuur. Doelstellingen zijn bijvoorbeeld:
 - Vrijwaren van de samenhangende landbouwgebieden voor de beroepslandbouw
 - Behoud en versterken van valleistructuren voor natuurlijke waterberging
 - Erfgoedbakens als aanknopingspunt voor zachte recreatie en cultuurtoerisme
- In een tweede stap werd de buitengebiedregio opgedeeld in een aantal deelruimten. Binnen elke deelruimte wordt een samenhangend ruimtelijk beleid voorgesteld aan de hand van een structuurschets en een aantal conceptelementen. In een ruimtelijk concept worden de beginselen die geformuleerd worden in de visie, ruimtelijk weergegeven. Het integreren van de verschillende conceptelementen levert de gewenste ruimtelijke structuur. De getekende vertaling ervan is een structuurschets. Zo'n schets bevat de structuurbepalende elementen op niveau van de deelruimte en geeft er de samenhang van weer. Ze worden uitgedrukt in een symbooltaal bestaande uit vlakken, verbonden door pijlen en lijnen:

	Plateau vrijwaren als vrij intact grootschalig open cultuurlandschap		Beschermen en beheren van kasteelparken als aparte landschapselementen
	Vallei beschermen als belangrijke drager van natuur- en landschapswaarden		Ontwikkelen van een continue groenstructuur van bossen, parken en natuurgebieden

Regio Neteland

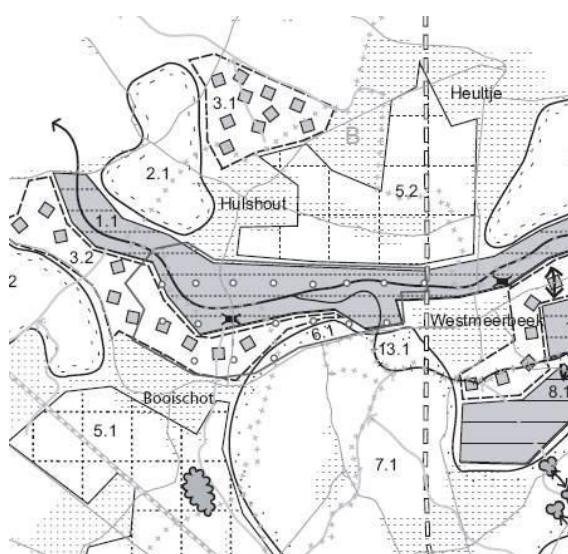


In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse Overheid in 2006 een ruimtelijke visie op voor landbouw, natuur en bos voor de regio Neteland.

Op 21 december 2007 nam de Vlaamse Regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 44 500 ha agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed.

In het operationeel uitvoeringsprogramma is aangegeven welke gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen de Vlaamse overheid de komende jaren zal opmaken voor de afbakening van de resterende landbouw-, natuur- en bosgebieden.

Figuur 8: afbakening regio Neteland (bron: Ruimte Vlaanderen)



Figuur 9: afbakening natuurlijke en agrarische structuur – eindrapport 2006, fragment uit kaart 8A (bron: Ruimte Vlaanderen)

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".

Binnen de deelruimten worden gebiedsgerichte ontwikkelingsperspectieven via concepten, gekoppeld aan structuurschetsen, weergegeven.

Het plangebied grenst aan zone 1.1. het concept voor deze zone bestaat uit het behoud en de versterking van de uitgesproken natuurwaarden in valleien met ruimte voor natuurlijke waterberging.

Eén van de ontwikkelingsperspectieven van het plangebied is de buffering van het bedrijventerrein in het omgevende landschap met respect voor de waterhuishouding en de specifieke ontwikkelingsmogelijkheden van het aanpalende landschap.

2.2 Planning op provinciaal niveau

2.2.1 Relevante elementen uit het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen

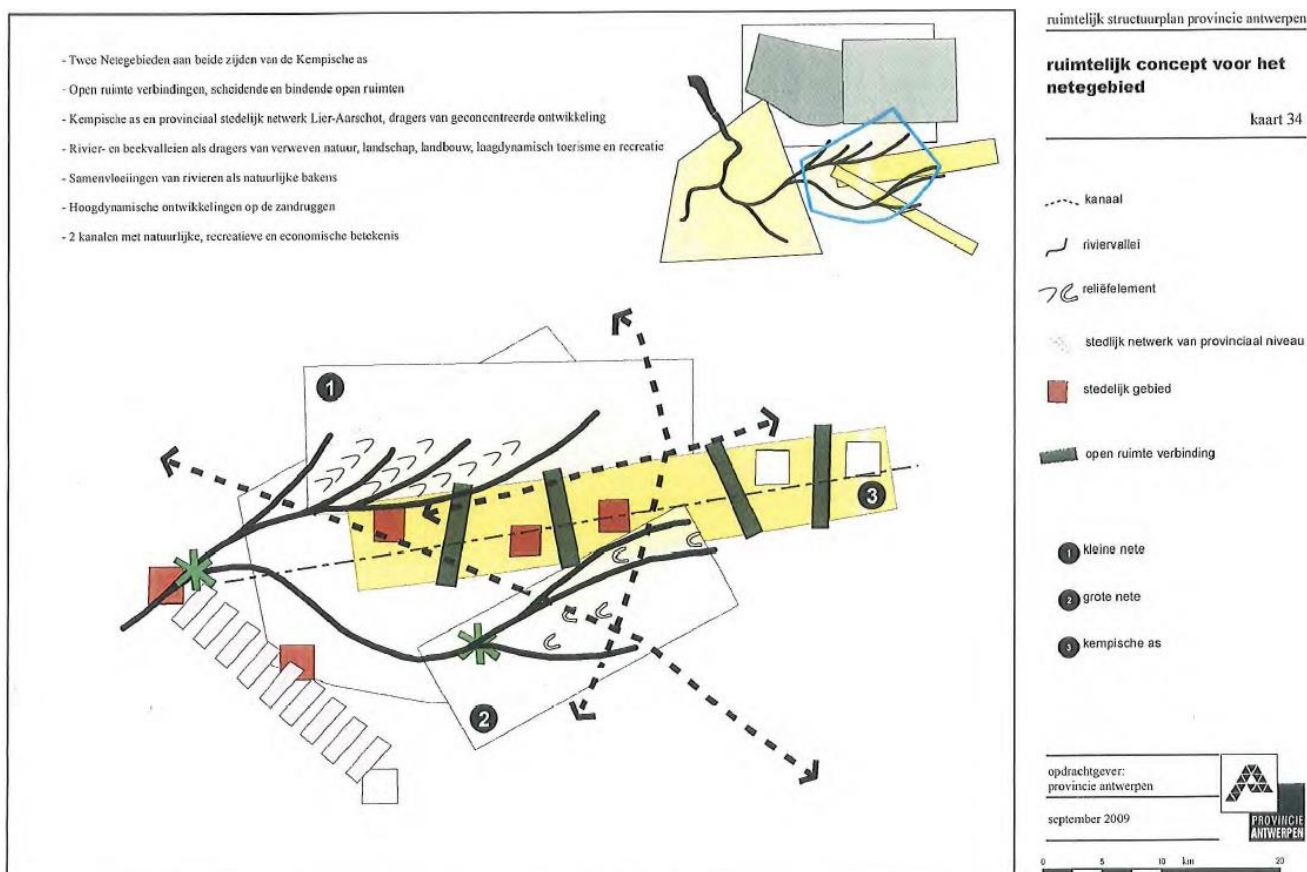
De provincie Antwerpen beschikt sinds 28 augustus 2001 over een goedgekeurd Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA).

Bij ministerieel besluit van 4/05/2011 werd een addendum aan het RSPA goedgekeurd. Het addendum moet samen gelezen worden met het RSPA en houdt een actualisatie en gedeeltelijke herziening van het RSPA in. Het addendum verlengt de planhorizon tot 2012 maar de taakstellingen die voortvloeien uit de inschatting van de ruimtebehoeften voor de periode 2007-2012 blijven ook na 2012 een grondslag bieden voor bestemmingswijzigingen.

Het RSPA is een verfijning van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen op het intermediaire planningsniveau. Zowel voor de beschrijving van de bestaande structuren als voor de ontwikkeling van een visie op de gewenste ruimtelijke structuur is het een belangrijk kader voor het gemeentelijk ruimtelijke structuurplan.

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.



Figuur 10: ruimtelijk concept voor het Netegebied (bron: addendum RSPA)

Relevante visies en doelstellingen voor de deelruimte 'gebied van de Grote Nete'

- Het gebied van de Grote Nete wordt gezien als een kwetsbaar en te koesteren gebied met provinciaal openruimtebelang. Het systeem van de Grote Nete en de zijbeken is de natuurlijke drager voor het gebied. Zowel het noordelijk als het zuidelijk deel kennen afwisselend open en beboste gebieden met verspreid laagdynamisch toerisme.
- Natuurbeleving, verbrede en grondgebonden landbouw, toerisme en recreatie zijn hoofdfuncties. In het gebied worden grote gehelen als natuurverbinding aangeduid. Toerisme en recreatie zijn laagdynamisch en worden verweven met andere openruimtefuncties. Landbouw wordt betrokken bij het beheer van het gebied.
- De kenmerkende, verregaande versnippering in deze deelruimte moet worden tegengegaan. Specifieke maatregelen tegen verlinting zijn noodzakelijk. Bijkomende voorzieningen worden niet gestimuleerd. Een beperkt aantal structuurondersteunende kernen kan worden aangeduid en hun rol blijft beperkt.

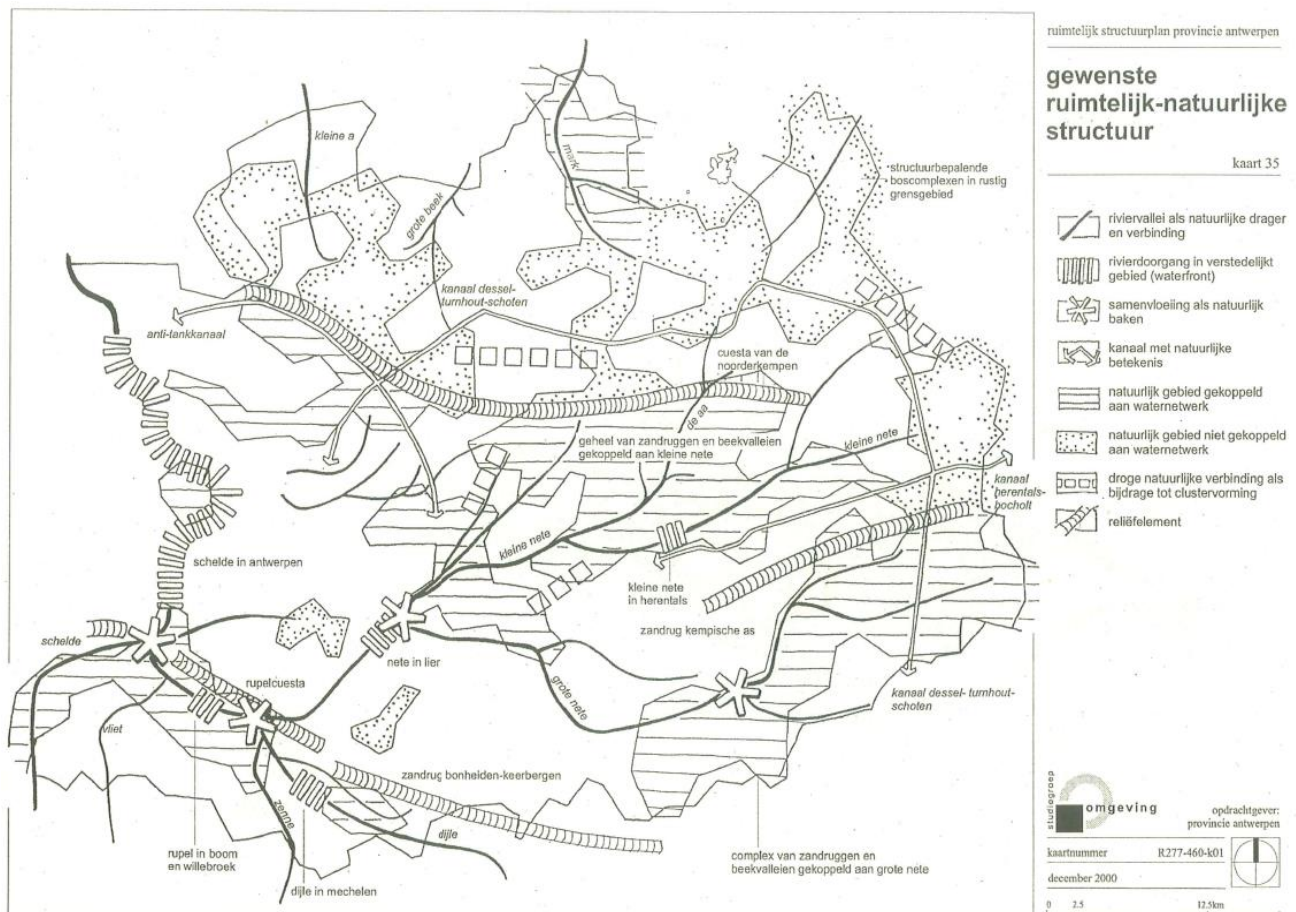
Andere perspectieven uit het RSPA die relevant zijn voor het RUP

Natuurlijke structuur

- De provincie streeft naar de versterking, de bescherming en het behoud van de dragende functie van de belangrijke beek- en riviervalleien. De valleigebieden moeten gevrijwaard worden van verdere bebouwing of van intensief bodemgebruik.
- Het RSPA wil de interne en onderlinge samenhang van rivier- en beekvalleien, grotere complexen natuurlijke gebieden en kleinere natuurlijke elementen beschermen en versterken. De provincie vertaalt dit beleid via de selectie van natuurverbindingsgebieden en gebieden met ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang.
- De vallei van de Grote Nete wordt door de provincie aangeduid als natuuraandachtsgebied.
- De Grote Nete wordt aangeduid als natuurverbinding tussen gebieden ten zuidoosten van Heist-op-den-Berg en het complex van gebieden rondom Herselt. In natuurverbindingsgebieden is het beleid gericht op de ruimtelijke ondersteuning van de hoofdgebruiker en van de kleinere natuurgebieden, alsook op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van kleine landschapselementen en van de niet-bebouwde onderdelen. In op te stellen PRUP's concretiseert de provincie dit beleid.
- Gebieden met een ecologische infrastructuur bevatten verzamelingen van kleine landschapselementen. In Hulshout is geen enkel van deze gebieden van bovenlokaal belang gelegen.
- Hulshout behoort tot de hoofdruimte 'Netegebied' en tot de deelruimte 'gebied van de Grote Nete'. Het Netegebied is een waardevolle en kwetsbare hoofdruimte rond het Netebekken. Elke ruimtelijke ontwikkeling in deze hoofdruimte moet worden gekoppeld aan de structuur van de Netes en aan de draagkracht van het fysisch systeem.
- De vallei van de Grote Nete wordt geselecteerd als strategisch rustgebied binnen het netwerk 'Kempen'. In strategische rustgebieden geldt het principe van beperkt recreatief medegebruik. Het zijn grotere gebieden met een minimum aan infrastructuur. Uitbouw of inplanting van hoogdynamische infrastructuur kan niet. Wel is kwaliteitsverbetering van de bestaande infrastructuren mogelijk. Eventueel kunnen locaties aangeduid worden waar een beperkte inplanting van ondersteunende infrastructuur voor recreatie en toerisme mogelijk is. Watertoerisme is mogelijk indien de uitrusting beperkt blijft tot laagdynamische infrastructuur.
- De vallei van de Grote Nete van Lier tot aan het Albertkanaal (Oosterlo) wordt geselecteerd als een gebundeld netwerk. Dit is een geheel van gebundelde routes voor recreatieve lange

afstandsbewegingen. Voor de vallei van de Grote Nete is het concept van gebundeld netwerk volledig in de sfeer van het recreatief medegebruik te ontwikkelen.

- De Grote Nete werd aangeduid als structurerend hydrografisch element. In provinciale uitvoeringsplannen waarin de hydrografische elementen worden behandeld, zal de provincie randvoorwaarden opleggen met het oog op een kwaliteitsvolle aanpak van waterfronten, een vernieuwde relatie tussen nederzetting en rivier en het behoud van het structuurbepalend karakter. Werken van algemeen belang moeten mogelijk blijven.
- Een gedeelte van Hulshout werd geselecteerd als complex gaaf landschap (complex van de Grote Nete West). De landschappen moeten gevrijwaard worden van versnippering en versnijding door nieuwe infrastructuur. De open ruimte wordt maximaal behouden. Het zuidelijke gedeelte van Hulshout behoort tot een complex nieuw landschap van het rasterlandschap in de omgeving van Sint-Katelijne-Waver.



Figuur 11: Gewenste ruimtelijke – natuurlijke structuur voor de provincie Antwerpen (bron: RSPA)

Nederzettingsstructuur

De nederzettingstructuur is grondig herwerkt in het addendum RSPA. Volgende elementen zijn van belang voor de site Corbeille en de opmaak van een ruimtelijke visie voor de site

- Het provinciaal structuurplan streeft naar een hiërarchische samenhang tussen kernen met een duidelijke differentiatie in verzorgingsniveau. Gedeconcentreerd bundelen op basis van de kernhiërarchie moet een gehele verstedelijking van de provincie tegengegaan.
- Bijkomende woningen worden ingeplant volgens de principes van kernversterking en inbreiding. Indien de woongebieden van de gemeente niet volstaan om de woningbehoefte op te vangen, of indien de gemeente opteert om bepaalde delen niet te ontwikkelen, dient

afgewogen te worden of het aansnijden van woonuitbreidingsgebied of van andere gebieden kan worden toegestaan

- bijkomende woningen worden bij voorrang voorzien in de hoofddorpen. In de hoofddorpen wordt een algemeen beleid van kernversterking door verdichting en inbreiding gevoerd. in de woonkernen gebeurt de opvang bij de bijkomende woningen in principe binnen het bestaande aanbod van gronden gelegen langs een uitgeruste weg in woongebied, percelen in een niet vervallen verkaveling, gronden met een woonbestemming in goedgekeurde BPA's of RUP's en gronden langs niet uitgeruste weg. Hulshout is geselecteerd als een hoofddorp, Westmeerbeek als woonkern.
- De provinciale taakstelling voor het aantal te voorziene woningen in Hulshout tussen 1992-2007 is vastgesteld op 501 – 600 bijkomende huishoudens. Deze taakstelling is informatief en moet worden onderbouwd via een woningprogrammatie in een door de gemeenteraad definitief vastgesteld ruimtelijk structuurplan
- het addendum voorziet woningbehoeften per gemeente voor de nieuwe planperiode 2007-2012. Voor Hulshout werd een woningbehoefte van 217 vastgelegd. . Voor het bepalen van het aantal bijkomende woningen dient een afweging gemaakt te worden tussen de vooropgestelde woningbehoefte enerzijds en het realistisch aanbod anderzijds. Deze principes zijn bepaald in het informatief deel van het addendum RSPA.
- bijkomende sociale woningen worden bij voorkeur ingeplant binnen het bestaand weefsel (door renovatie, vervangbouw, invulbouw, herbestemming en herbruik van oude gebouwen,...)

Het departement ruimtelijke ordening en mobiliteit van de provincie Antwerpen, dienst ruimtelijke planning, heeft ten behoeve van de gemeentes op haar grondgebied een omzendbrief opgesteld (ROPR/00-31 van 11/10/2001) voor de opmaak van de woningprogrammatie als onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Hierin wordt toegelicht hoe de ruimtelijke beleidscategorieën in stedelijke gebieden, hoofddorpen, woonkernen, linten en nederzettingen dienen opgenomen te worden in het GRS en hoe het theoretisch aanbod aan woonmogelijkheden per beleidscategorie dient berekend te worden. Uit de resultaten van deze berekeningen kan blijken dat de gemeente een ruimtelijk uitvoeringsplan moet opstellen om aan de woonbehoefte te kunnen voldoen.

Ruimtelijk-economische structuur

De ruimtelijk-economische structuur is grondig herwerkt in het addendum RSPA. Volgende elementen zijn van belang voor de site Corbeille en de opmaak van een ruimtelijke visie voor de site

- De vallei van de Grote Nete van Lier tot aan het Albertkanaal (Oosterlo) wordt geselecteerd als een gebundeld netwerk. Dit is een geheel van gebundelde routes voor recreatieve lange afstandsbewegingen. Voor de vallei van de Grote Nete is het concept van gebundeld netwerk volledig in de sfeer van het recreatief medegebruik te ontwikkelen.
- De provincie streeft ernaar om de economische bedrijvigheid onder de vorm van bedrijventerreinen te concentreren in een aantal economische knooppunten (ter vrijwaring van het buitengebied). Concreet staat te lezen: "wil men in de regionaalstedelijke gebieden Mechelen en Turnhout de aanwezige dynamiek opvangen dan zullen voldoende nieuwe bedrijventerreinen moeten worden ontwikkeld". Hergebruik van reeds bestaande bedrijventerreinen vormt hierin een speerpunt.
- In elk bedrijfsondersteunend hoofddorp kan een bijkomend lokaal bedrijventerrein worden gerealiseerd. Hulshout is een bedrijfsondersteunend hoofddorp. Lokale bedrijventerreinen sluiten in principe aan bij het bedrijfsondersteunend hoofddorp.
- Elke gemeente in het buitengebied heeft minimaal de mogelijkheid om de herlokalisatie van zonevreemde lokale bedrijven binnen de eigen gemeente te organiseren.

- In elk bedrijfsondersteunend hoofddorp kan een bijkomend lokaal bedrijventerrein gerealiseerd worden. Het bijkomend lokaal bedrijventerrein wordt bij voorkeur gesitueerd in het hoofddorp maar kan ook aansluiten bij een woonkern, zo mogelijk bij een bestaand KMO-zone of bij een bestaande grote harde onsluitingsinfrastructuur in de mate dat dit verzoenbaar is met de zorg voor het behoud van de open ruimte.

In het addendum RSPA zijn specifieke aanvullingen opgenomen voor kleinhandelsconcentratie van lokaal niveau en solitaire winkels (type V). Verder wordt aangegeven dat wanneer grootschalige kleinhandel in het historisch stedelijk weefsel niet mogelijk of gewenst is, er een aanbod moet gerealiseerd worden aan kleinhandelszone.

Concentratie en verweving van kleinhandel in de kernen van het buitengebied te stimuleren op maat van de desbetreffende kern. Kleinhandelszones kunnen uitsluitend in stedelijke gebieden en goed ontsloten ruimte plaatsen.

2.3 Planning en visievorming op gemeentelijk niveau

2.3.1 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS)

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Hulshout werd goedgekeurd door de Deputatie van de provincie Antwerpen in zitting van 19/04/2007.

Voor de site La Corbeille was in het GRS geen specifieke visie opgebouwd omdat er destijds nog geen sprake was van stopzetting van de industriële bedrijfsactiviteiten. In het GRS is enkel rekening gehouden met behoud van deze voormalige activiteiten.

Tegelijk is bij de opmaak van het GRS geen specifieke visie omtrent detailhandel opgenomen, noch voor de site, noch op maat van de gemeente.

Door de sluiting van de bedrijfsactiviteiten zijn de bepalingen in het GRS over de site La Corbeille, niet langer relevant. De gemeente wenst echter te vermijden dat hier een Brown field zou ontstaan door voortdurende leegstand en verwaarlozing.

De nieuwe eigenaar van deze bedrijvensite wenst in overleg met de gemeente tot een economisch verantwoorde ontwikkeling te komen van deze site zonder tot een grootschalige ontwikkeling te komen die niet op maat van de gemeente Hulshout zou zijn. De opmaak van een RUP voor deze site kan de gewenste ontwikkelingen sturen waarbij aan de doelstelling binnen het GRS om Hulshout maximaal te bewaren als een gemeente met een lokaal en landelijk karakter, kan voldaan worden

Om de invulling van de site maximale kansen te geven, werd een alternatievenonderzoek gevoerd om te bekijken of de site ook voor andere functies in aanmerking zou komen dan industrie. Voor het bepalen van de gewenste ruimtelijke deelstructuren binnen de gemeente, werd uitgegaan van volgende uitgangspunten:

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

De rol van Hulshout in de grote omgeving wordt omschreven als "pluspunt aan de Grote Nete". Hieruit blijkt dat de ruimtelijke structuur van Hulshout wordt opgebouwd vanuit het fysisch systeem waarin de vallei van de Grote Nete een centrale rol speelt. De doelstellingen voor de verschillende gewenste ruimtelijke deelstructuren worden hieronder kort opgesomd.

Gewenste ruimtelijk natuurlijke structuur

- Vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële openruimtefuncties
- Het fysisch systeem als structurerende component
- Duurzaam behoud en uitbouw van de bestaande natuur- en boscomplexen
- Vrijwaren en versterken van de ecologische infrastructuur
- Vrijwaren en versterken van structuurbepalende ecologische processen
- Ruimtelijke condities voor een integraal waterbeheer
- Aandacht voor cultuurhistorische aspecten
- Bouwen aan een draagvlak en zoeken naar harmonie tussen de open ruimte functies.

Gewenste landschappelijke structuur

- Erkenning van de landschappelijke structuur als continuïteit
- Erkenning van de landschappelijke kwaliteiten
- Behoud van de landschappelijke diversiteit met aandacht voor de samenhang
- Visueel "vertalen" van het fysisch systeem
- Respecteren van traditionele landschappen en landschapspatronen

La Corbeille wordt hierin genoemd als nieuw landschap: "bedrijvenlandschap ter hoogte van La Corbeille". Dit landschap heeft dermate ingegrepen op de traditionele structuren dat de herkenbaarheid ervan verdwenen of vervaagd is.

Gewenste agrarische structuur

- Vastleggen van de agrarische structuur ter verzekering van een leefbare toekomst voor de landbouw
- Differentieel landbouwbeleid in functie van landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten
- Agrarische vernieuwing en agrarische verbreding implementeren met het oog op een toekomstgerichte en leefbare landbouw
- Milieu- en natuurdoelstellingen realiseren door creëren rechtszekerheid
- Rekening houden met kwetsbaarheid fysisch systeem
- Kader uitwerken voor andere dan agrarische functies
- Aandacht voor de bestaande concentraties van boomkwekerijen en ruimtelijke ondersteuning van de evoluties binnen deze sector
- Differentiatie van de agrarische structuur via ruimtelijke beleidscategorieën

Gewenste nederzettingsstructuur

- Zachte groei vanuit de eigen behoefte
- Kernversterking
- Differentiatie in de huisvestingsmogelijkheden
- Gespreide vermenging
- Aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

Gewenste ruimtelijk-economische 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).

Gewenste ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur

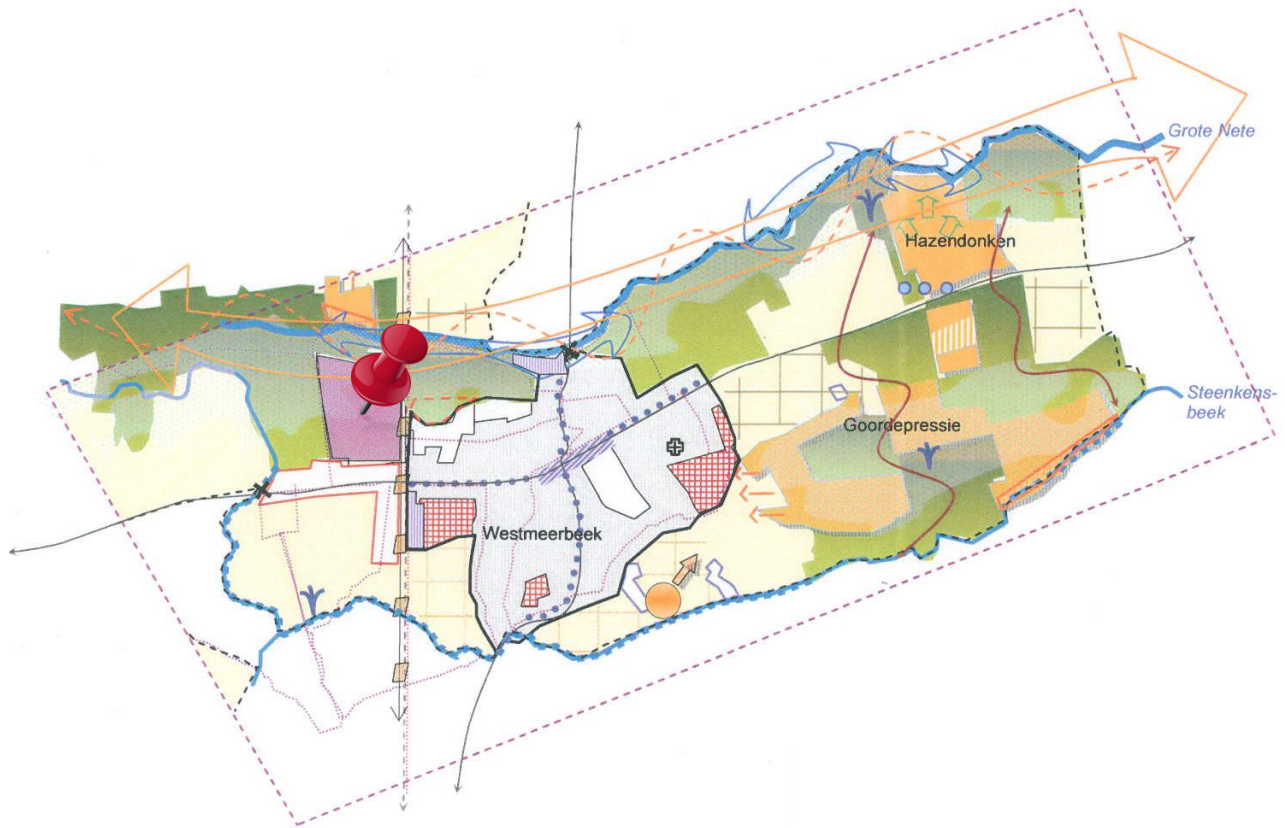
- Integreren van mobiliteit en ruimtelijke ordening
- Verbeteren van de verkeersleefbaarheid en de verkeersveiligheid
- Versterken van alternatieve vervoerswijzen
- Het wegennet optimaliseren via categorisering
- Aandacht voor leesbaarheid en compartimentering
- Een evenwichtige mobiliteit

Gewenste toeristisch-recreatieve structuur

- Geen nieuwe hoogdynamische infrastructuur
- Recreatief medegebruik met respect voor de draagkracht
- Centrumgerichte voorzieningen inbedden in de woonweefsels
- Speelruimten afstemmen op randvoorwaarden openruimtestructuren
- Toerisme en recreatie onderdeel van agrarische verbreding
- Geen permanente bewoning binnen de toeristisch-recreatieve structuur
- Strikte voorwaarden voor horeca in de open ruimte

Visie op de deelruimte Westmeerbeek

- Sturende werking van het watersysteem
- Recreatief (mede)gebruik in de vallei van de Grote Nete (suggestie)
- Streven naar een gedifferentieerd woon- en verwevingsbeleid in de woonkern Westmeerbeek met ruimtelijke correcties aan de grenzen
- Randfuncties aan de woonkern Westmeerbeek in de overgang naar de open ruimte
- Ruimte voor individuele verblijfsrecreatieve infrastructuur in het Goor mits afstemming op de randvoorwaarden water en natuur.



Figuur 12: uittreksel uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Hulshout voor de deelgemeente Westmeerbeek (bron: GRS)

2.3.2 Site La Corbeille als deel van de kern en potenties voor herlocalisaties

De huidige eigenaar van de site wenst in overleg met de gemeente te kijken naar de meest geschikte invulling voor de site. Hiermee ontstaat tevens de opportuniteit om de rol van de site ten aanzien van de kern Westmeerbeek terug te evalueren.

De visie van de gemeente omtrent detailhandel is ruimer dan zuiver een visie over mogelijke inplanting van detailhandel op de site La Corbeille. De gemeente vertrekt hierbij van 3 belangrijke principes:

- Principe 1: blijven inzetten op kernversterking in het centrum
- Principe 2: inplanting van een ondersteunende detailhandel vanuit het principe van verweving
- Principe 3: oplossing voor het herlokaliseren van slecht gelegen bedrijven en detailhandel.

Deze 3 principes zijn gekoppeld aan een globale visie omtrent mobiliteit.

Principe 1: blijven inzetten op kernversterking in het centrum

In de kern van Westmeerbeek is de opportuniteit en mogelijkheid om een volwaardige kern uit te bouwen. Er is "ruimte", echter is deze op dit moment onderbenut (zuiver parking).

Het uitwerken van een visie voor het heropwaarderen van de kern van Westmeerbeek is in opstartfase. De site van de doe-het-zelf-zaak en voorliggende parkeerzone is hierbij cruciaal om een volwaardige dorpskern te ontwikkelen.

De huidige eigenaar van La Corbeille heeft momenteel de site van de doe hetzelfzaak in het centrum opgekocht. Ook 2 aanpalende panden werden opgekocht. Momenteel zijn er gesprekken met de

gemeente lopende. Er zou gestart worden met ontwerpend onderzoek voor deze plek. De herlocalisatie van de doe het zelf zaak en de inrichting kunnen nu door dezelfde eigenaar gestuurd worden.

Zo werd er eveneens het leegstaand perceel naast de kerk in de deelgemeente Houtvenne aangekocht. Ook hier zal gekeken worden naar de beste invulling voor deze locatie.



Figuur 13: functionele invulling kern (bron: Googlemaps)

De inplanting van een voedingswinkel voor dagelijkse goederen dient in de eerste plaats goed bereikbaar te zijn en kan tevens een complementaire opwaardering van de kern genereren. De site La Corbeille is gelegen op een 600m van het potentiële dorpsplein.



Figuur 14: afstand site tot dorpskern (bron: Googlemaps)

Principe 2: zoeken naar de best mogelijke locatie voor inplanting van een voedingswinkel vanuit principe verweving

Zoals gesteld zijn de bewoners van Westmeerbeek voor de dagelijkse goederen afhankelijk van andere gemeenten. Uit de provinciale cijfers blijkt dat er binnen Hulshout ruimte is voor de inplanting van een voedingswinkel.

De bestaande winkels (bakker, beenhouwer en krantenwinkel) kunnen perfect blijven bestaan in combinatie met wonen naast de aanwezigheid van een voedingswinkel. In het centrum kan de kleinhandel verder blijven ontwikkelen in combinatie met wonen op schaal van de morfologische opbouw van de kern.

Principe 3: herlokaliseren van slecht gelegen bedrijven en kleinhandel

Slecht gelegen bedrijven zijn te zien als bedrijven die ofwel zonevreemd liggen alsook bedrijven die zone-eigen liggen maar omwille van dynamiek niet verzoenbaar zijn met het omliggende weefsel.

In het GRS is gesteld dat de meubelzaak Tirana, gelegen in industriepark Hulshout zou moeten herlokaliseren omdat het hier voornamelijk over detailhandel gaat in industrieterrein.

De doe-het-zelf-zaak Marko in het centrum van Westmeerbeek is dan wel zone-eigen gelegen maar is omwille van grootte, dynamiek en verwachte groei ruimtelijk niet meer gewenst op de huidige locatie.



Figuur 15: meubelzaak Tirana



Figuur 16: doe-het-zelf-zaak Marko

Relevante elementen voor het plangebied

Hulshout wordt geselecteerd als hoofddorp, Westmeerbeek en Houtvenne worden aangeduid als woonkernen. In de woonkernen gebeurt de opvang van woningen in principe in de bestaande woongebieden aangezien woonkernen een beperkt voorzieningenniveau hebben. De groeimogelijkheid voor woningen moet dus worden afgestemd op het niveau van de kern. Ten oosten van het

plangebied kan de nog niet ontwikkelde woonzone deels voor wonen ontwikkeld worden. Het meest noordelijk deel hiervan dient een herbestemming te krijgen met een planologische compensatie. De kern van Westmeerbeek wordt hierdoor verder afgewerkt waarbij maximaal rekening wordt gehouden met het watersysteem ter plaatse.

Naast de woonfunctie moet ook de lokale werk- en verzorgingsfunctie van de Hulshoutse kernen worden gestimuleerd, zonder het wonen in het gedrang te brengen. De bedoeling is om een multifunctionele woonomgeving tot stand te brengen met werkgelegenheid en dienstverlening als ondersteunende randactiviteiten aan het wonen, telkens op maat van de kern.

Het verlaten bedrijventerrein La Corbeille kan verschillende doelstellingen vanuit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan verenigen. Er is binnen de gemeente geen nood aan het creëren van een bijkomende juridische voorraad voor woningen maar er is wel nood aan tewerkstelling, mede door de sluiting van Bonduelle. Het bedrijventerrein kan door een doordachte invulling een overgang vormen van de kerngerelateerde functies waar wonen de hoofdzaak is en de open ruimte functies waar landbouw en natuur de hoofdtoon voeren.

Tegelijk ziet de gemeente in het centrum van Westmeerbeek de lokale kleinhandel achteruit gaan, voornamelijk door de grote parkeerdruk die wordt gegenereerd door een kleinhandelaar in bouwmaterialen die door zijn aanwezigheid de goede functionaliteit van de dorpskern enigszins ontwricht. Daarbovenop heeft ook de N15 een belangrijke negatieve impact op de leefbaarheid van de kern en worden mensen er niet meer naar aangetrokken maar eerder door afgestoten omwille van de verkeersonveilige situaties en de onaantrekkelijke openbare ruimte die voornamelijk als parkeerruimte wordt ingevuld. De open ruimte in de kern wordt niet langer als ontmoetingsruimte benut terwijl een dorpshart juist deze functie moet hebben om de kleinhandel te laten floreren.

Uit diverse beleidsdocumenten en beleidsvisies komen een aantal belangrijke aspecten naar boven waarmee rekening moet gehouden worden bij het opstellen van ontwikkelingsscenario's voor de site La Corbeille:

- Positionering van de site ten opzichte van de kern. Bij de herontwikkeling de potentie van de relatie tot de kern mee bekijken. De historische functie versus de nieuwe invulling versus de relatie tot de kern: aansluitend versus aanvullend.
- Nadenken over de contour van de kern in relatie tot de site
- Visie voor invulling van het openbaar domein in de kern van Westmeerbeek
- Binnen de kern van Hulshout is nog ruimte voor een voedingswinkel
- De principes verweving, functies op maat van de gemeente en juiste functie op de juiste plaats zijn bepalend.

Volgens het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan is de woonkern Westmeerbeek geschikt voor verweving van hoog- en laag dynamische 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. Het feit dat La Corbeille aan de rand van de woonkern is gelegen, zal deze doelstelling optimaal kunnen realiseren. Door de realisatie van een geplande verkaveling aan de Monseigneur Raymaekersstraat zal de morfologische kern van Westmeerbeek bovendien uitbreiden zoals verder beschreven onder hoofdstuk 5. Daardoor komt de site La Corbeille in de kern van Westmeerbeek te liggen.

Volgens het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan is het plangebied gelegen in de volgende zones:

- Aandachtsgebied infiltratie
- Verder in te vullen fietsnetwerk
- Bedrijventerrein voor historisch gegroeide bedrijvigheid
- Linten binnen de woonzone

In de onmiddellijke omgeving van het plangebied is de vallei van de Grote Nete gelegen. Daarbij zijn volgende elementen uit het GRS van belang:

- Natuurverbinding (RSPA)
- Natuurconcentratiegebied / natuureiland
- Droge corridor (fietsverbinding op oude spoorwegberm)
- aanduiding van de Grote Nete als verder in te vullen fietsnetwerk + strategisch rustgebied.

In het RUP wordt de versterking van de Netevallei vergroot door het gedeeltelijk omvormen van industriegebied naar een zone voor Natuur en Bos. Hierdoor wordt door de opmaak van het RUP ook deze doelstelling gehaald wat niet mogelijk zou zijn zonder de opmaak van een RUP.

2.3.3 Sectorale deelnota's

De sectorale deelnota's zijn onderzoeksdocumenten die voorafgaan aan het (voor-) ontwerp van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. Ze leveren de basis voor het onderzoek naar structuren en het blootleggen van problemen en kansen. Er werden sectorale deelnota's opgemaakt voor wonen, handel en bedrijvigheid, landbouw, natuur en toerisme en recreatie.

Deze nota's worden hier niet verder aangehaald.

2.4 Conclusie verenigbaarheid ruimtelijk beleid

De uitgangspunten van het RUP La Corbeille zijn niet strijdig met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen mits morfologische uitbreiding van de kern (zoals verder beschreven onder hoofdstuk 5). De overeenstemming van dit RUP is te vinden in de visie van de Provincie over kleinhandel en kleinhandelszones: binnen de site La Corbeille is voldoende ruimte om kleinhandel aan te trekken. Er wordt ter plaatse ruimte voorzien voor de grotere kleinhandel. De kleinschalige kleinhandel (op niveau van een perceel) kan zich bijgevolg complementair verder blijven ontwikkelen in de kern van Westmeerbeek op het niveau van deze kern zonder afbreuk te doen aan de leefbaarheid ervan. In de kern van Westmeerbeek zou elke invulling met grootschalige kleinhandel ruimtelijk een schaalbreuk met de omgeving betekenen en indruisen tegen een aangenaam woonklimaat in de kern.

De uitgangspunten van het RUP La Corbeille geven ook uitvoering aan en zijn in overeenstemming met de beleidsvisie van de gemeente. Het RUP is zelfs een integrale realisatie van de verschillende beleidsvisies voor de ruimtelijke structuren binnen het GRS. Zonder de opmaak van dit RUP en zelfs bij een behoud van de eerdere activiteiten van Bonduelle, hadden deze beleidsvisies nooit zo sterk verankerd kunnen worden.

3 Juridische context

In dit onderdeel worden de juridische randvoorwaarden weergegeven die als basis dienen voor het beoordelen van vergunningsaanvragen. Bestemmingsplannen zijn een instrument om vergunningsplichtige werken af te toetsen aan deze randvoorwaarden. Bestemmingsplannen worden opgemaakt in uitvoering van beleidsplannen.

Ruimtelijke uitvoeringsplannen zijn bestemmingsplannen in uitvoering van de ruimtelijke structuurplannen. Net als de structuurplannen kunnen uitvoeringsplannen op 3 verschillende niveaus gemaakt worden: het gewestelijk, het provinciaal en het gemeentelijk niveau. Elk planningsniveau maakt ruimtelijke uitvoeringsplan op voor de onderdelen waarvoor het planningsbevoegdheid heeft. Een planningsniveau kan een planningsbevoegdheid delegeren aan een ander planningsniveau.

Ruimtelijke uitvoeringsplannen blijven gelden tot ze worden vervangen. Ze kunnen te allen tijde geheel of gedeeltelijk worden vervangen.

De voorschriften van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan heffen de voorschriften van de provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen die daar strijdig mee zijn, van rechtswege op. De voorschriften van het provinciale ruimtelijk uitvoeringsplan heffen de voorschriften van de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen die daar strijdig mee zijn, van rechtswege op.

De stedenbouwkundige voorschriften kunnen eigendomsbeperkingen inhouden met inbegrip van bouwverbod.

De stedenbouwkundige voorschriften kunnen van die aard zijn dat ze na verloop van tijd in werking treden of dat de inhoud op een bepaald tijdstip verandert.

De stedenbouwkundige voorschriften kunnen modaliteiten voorschrijven die bij de inrichting van het gebied in acht moeten genomen worden.

Een stedenbouwkundig voorschrift in een ruimtelijk uitvoeringsplan sorteert altijd onder een categorie of een subcategorie van gebiedsaanduiding.

Voor de ruimtelijke uitvoeringsplannen bestonden ook al bestemmingsplannen. Voorbeelden daarvan zijn het gewestplan en de bijzondere plannen van aanleg. Bij de opmaak van de ruimtelijke uitvoeringsplannen worden de voorschriften van het gewestplan en de bijzondere plannen van aanleg geheel of gedeeltelijk opgeheven.

3.1 Gewestplan

Volgens het gewestplan Herentals-Mol (KB 28.07.1978), is het plangebied grotendeels bestemd als industriegebied. Ten noordoosten van het plangebied (ter hoogte van de "rampvijver") heeft het gewestplan de bestemming bosgebied hoewel er geen gerealiseerd bosgebied aanwezig is. De voorzijde van het plangebied is gelegen in woongebied dat zich uitstrekt over 50m langsheen de Stationsstraat.

De industriegebieden zijn volgens het gewestplan bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten.

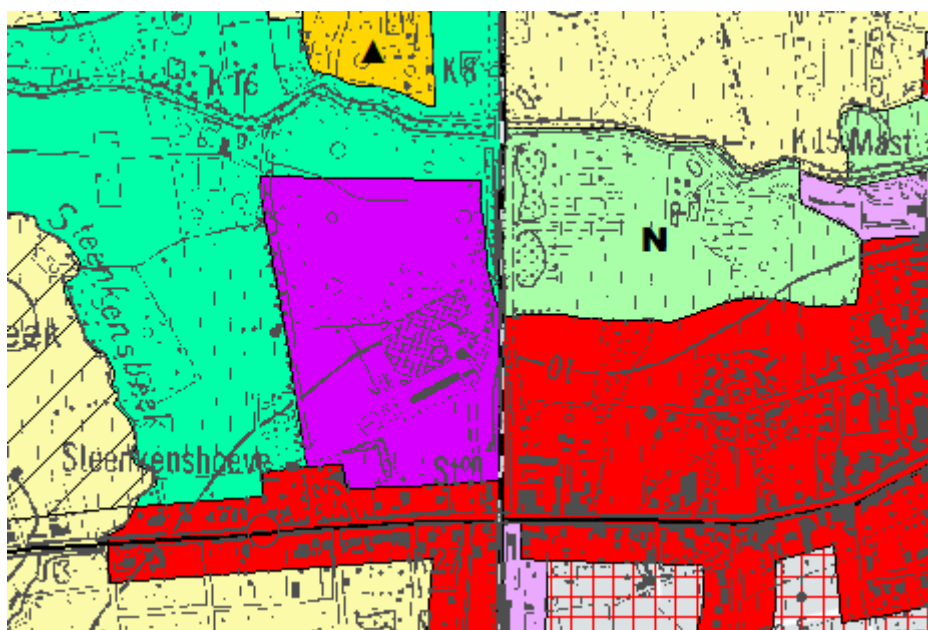
Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële activiteiten toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinestations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop (artikel 7 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

De woongebieden zijn volgens het gewestplan bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede

ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

De bosgebieden zijn volgens het gewestplan de beboste of de te bebossen gebieden, bestemd voor het bosbedrijf. Daarin zijn gebouwen toegelaten, noodzakelijk voor de exploitatie van en het toezicht op de bossen, evenals jagers- en vissershutten, op voorwaarde dat deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk. De overschakeling naar agrarisch gebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden (artikel 12 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).



Figuur 17: gewestplan (bron: www.geopunt.be)

In samenspraak met het bevoegde Agentschap Natuur en Bos kan het betrokken bosgebied dat gelegen is ten zuiden van het verlengde van de achterste perceelsgrens van de site, opgenomen worden in de bedrijvenzone. Daarvoor dient ter compensatie een bijkomende realisatie van bosgebied in de huidige industriezone gerealiseerd te worden (planologische ruil).

Het plangebied grenst ten noorden en ten westen aan bosgebied, ten oosten aan een zone voor openbaar nut (oude spoorwegberm) en ten zuiden aan woongebied.

3.2 Bijzondere plannen van aanleg (BPA)

Binnen en rondom het plangebied zijn geen bijzondere plannen van aanleg vastgesteld.

3.3 Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP)

3.3.1 Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Het plangebied is niet gevat door een gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "vallei van de Grote Nete van Zammels Broek tot Heist-op-den-Berg" dat momenteel in opmaak is, is wel relevant voor het RUP La Corbeille.

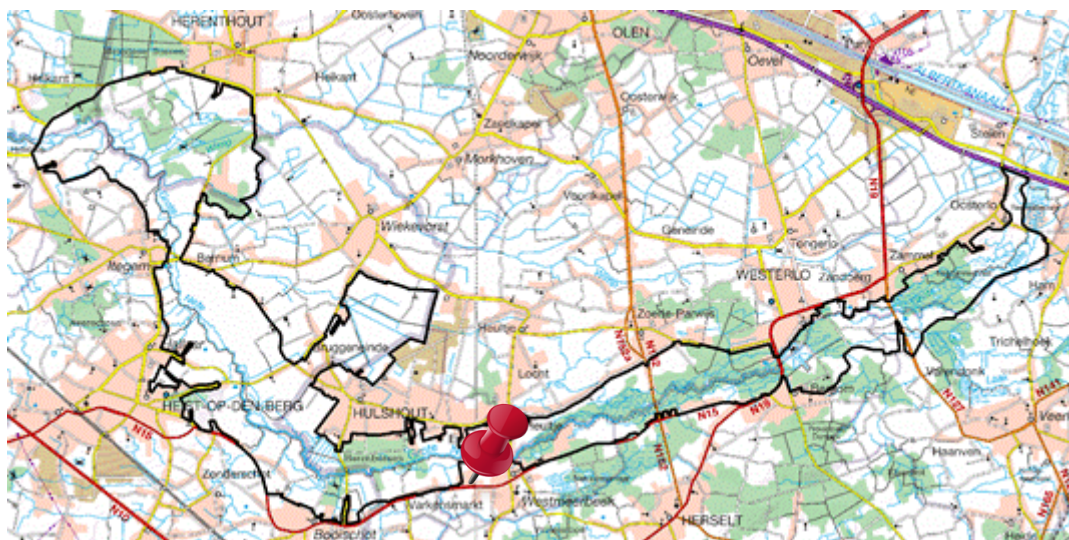
In december 2010 startte de Vlaamse overheid met de opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de afbakening van landbouw-, natuur- en bosgebieden in de vallei van de Grote Nete van Zammels Broek tot Heist-op-den-Berg.

De doelstelling van het gewestelijk RUP is:

- Uitvoering geven aan de richtinggevende en bindende bepalingen van het RSV inzake de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur uitvoeren, zoals nader uitgewerkt in de ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos in regio Neteland.
- De realisatie van een aantal ingrepen rond waterbeheer, veiligheid en natuurdoelstellingen in de vallei van de Grote Nete, zoals vastgelegd in het geactualiseerd Sigmaphan.
- De ankerplaats "De Grote Nete en de Herenbossen" en de overlappende delen van de ankerplaats "Grote Nete van Zammel tot Zoerle, Beeltjes en de depressie van Goor-Asbroek" opnemen als erfgoedlandschap in de zin van het landschapsdecreet.

Het plan zal daarvoor noodzakelijke bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften vastleggen op perceelsniveau.

Op basis van de opmerkingen en reacties van de actoren op een eerste planvoorstel is een tweede planvoorstel opgemaakt dat eind augustus 2013 voor advies werd voorgelegd. Na de verwerking van deze adviezen zal een formeel voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt worden.



Figuur 18: uittreksel uit het voorstel tot verordenend plan (bron: ruimte Vlaanderen)

Relevantie voor het RUP La Corbeille

Binnen het plangebied zullen geen acties ondernomen worden ter uitvoering van het gewestelijk uitvoeringsplan voor de afbakening van landbouw-, natuur- en bosgebieden in de vallei van de Grote Nete van Zammels Broek tot Heist-op-den-Berg.

De begrenzing van het gewestelijk RUP interfereert niet met de begrenzing van het gemeentelijk RUP. Evenwel is het de bedoeling om ter hoogte van de zonegrenzen, stedenbouwkundige voorschriften af te stemmen op deze van het gewestelijk RUP.

3.3.2 Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

Het plangebied is niet gelegen binnen of grenst niet aan een bestaand of in opmaak zijnde provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.

3.3.3 Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Het plangebied grenst niet aan een bestaand of in opmaak zijnde gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

3.4 Vergunningstoestand

Naast de bestemmingsplannen kunnen ook de afgeleverde vergunningen een beoordelingskader vormen voor het nemen van nieuwe beslissingen over vergunningsplichtige werken. Zij kunnen voorwaarden bevatten waaraan de vergunninghouder zich moet houden om de afgeleverde vergunning te mogen uitvoeren.

Vastgestelde misdrijven vormen eveneens een beoordelingskader voor het nemen van nieuwe beslissingen over vergunningsplichtige werken. Ook is het principieel niet de bedoeling dat misdrijven kunnen opgeheven worden door de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan.

3.4.1 Afgeleverde stedenbouwkundige, bouw- en verkavelingsvergunningen

Hieronder wordt een overzicht van de afgeleverde (en gedigitaliseerde) stedenbouwkundige en bouwvergunningen gegeven binnen de perimeter van het vooropgestelde RUP (status 01/01/2015).

STATUS 01/01/2015

#	Aanvragers	Adres	Onderwerp	Beslissingen
1	Nouvelle Usine de Conserves Alimentaires	Broekdreef ZN	Herbouwen van een magazijn en loods	College: 16/09/1960 Vergunning -
2	Nouvelle Usine de Conserves Alimentaires NV	Broekdreef ZN	Bouwen van loods en waterhouder	College: 17/10/1961 Vergunning -
3	Nouvelle Usine de Conserves Alimentaires	Broekdreef ZN	Oprichten van een opslagplaats achter de bestaande gebouwen	College: 26/04/1956 Vergunning -
4	NV La Corbeille	Broekdreef ZN	bouw van een opslagplaats	College: 15/11/1973 Vergunning -
5	N.V.La Corbeille	Broekdreef ZN	Bouwen van een stapelruimte	College: 25/05/1976 Vergunning -
6	N.V.LA CORBEILLE	Broekdreef ZN	Uitbreiding van stapelsruimte	College: 19/01/1982 Vergunning -
7	NV La Corbeille	Stationsstraat 92	Het bouwen van een stapelruimte.	College: 24/05/1983 Vergunning -
8	N.V. La Corbeille	Stationsstraat 92	Het bouwen van een stapelruimte.	College: 26/06/1990 Vergunning -
9	LA CORBEILLE INDUSTRIE NV	Stationsstraat 92	aanleggen van slibdikkingsvelden	College: 31/08/1999 Vergunning -
10	LA CORBEILLE NV	Stationsstraat 92	uitbreiden van bestaande bedrijfsgebouwen (deels afbraak, deels verbouwing, deels nieuwbouw)	College: 26/10/1999 Vergunning -
11	LA CORBEILLE	Stationsstraat 92	bouwen van een loods	College: 20/02/2002 Vergunning -
12	NV LA CORBEILLE	Stationsstraat 92	aanleg en regularisatie van een bufferbekken voor waterzuivering	geen beslissing
13	LA CORBEILLE GROUP NV	Stationsstraat 92	aanleg van een bufferbekken voor waterzuivering	geen beslissing
14	LA CORBEILLE GROUP NV	Stationsstraat 92	verbouwen en uitbreiden van een groenten- en fruitfabriek	College: 7/11/2005 Vergunning -

15	LA CORBEILLE GROUP NV	Stationsstraat 92	bouwen van een loods	College: 7/11/2005 Vergunning	-
16	NV Bonduelle Northern Europe	Stationsstraat 92	regularisatie van bufferbekkens	College: 31/01/2011 Vergunning	-
17	NV Bonduelle Northern Europe	Stationsstraat 92	de afbraak van bufferbekkens	ingetrokken	
18	Tervia's	Stationsstraat 92	het oprichten van kmo-gebouwen, het nivelleren van het bestaande terrein en het voorzien van een nieuwe interne wegenis en parkeergelegenheden na het slopen van de bestaande industriegebouwen	College: 16/12/2013 Vergunning	-
19	Van Kerckhoven-Ceulemans	Stationsstraat (kleine delen van het plangebied)	Verkavelingsvergunning voor het verkavelen van een perceel in 7 loten	College: 3/08/1965 (VK) en 31/10/1977	

Relevantie voor het RUP La Corbeille

De meest recent afgeleverde stedenbouwkundige vergunning houdt in dat nagenoeg alle constructies worden afgebroken en deels vervangen worden door nieuwe constructies. Er mag aangenomen worden dat er op de site geen bezwarende elementen aanwezig zijn voor het opmaken van het RUP La Corbeille.

De afbakening van de afgeleverde verkavelingsvergunning valt gedeeltelijk binnen de plancontour van het RUP. **Deze delen blijven tot de afgeleverde verkaveling behoren en behouden de stedenbouwkundige voorschriften die er geldig op zijn aangezien de verkavelingsvoorschriften niet strijdig zijn met de bepalingen van het RUP La Corbeille.**

3.4.2 Vastgestelde bouw misdrijven

Er werden geen bouw misdrijven gemeld in het vergunningenregister.

3.4.3 Afgeleverde milieuvergunningen

Hieronder wordt een overzicht van de afgeleverde (en gedigitaliseerde) milieuvergunningen binnen de perimeter van het RUP gegeven. Als kanttekening moet meegegeven worden dat deze milieuvergunningen niet langer geldig zijn aangezien de exploitatie is gestopt.

#	Omschrijving	Exploitant	Klasse	Datum Beslissing	Datum start	Datum einde
1	wijzigen van de exploitatievoorwaarden	NV LA CORBEILLE INDUSTRIE	0	17/02/1994		

2	de melding van de overname van een vergunde inrichting	LA CORBEILLE INDUSTRIE	1	30/10/1998		24/01/2011
3	het veranderen van een inrichting, met precisering dat het een verandering van een groenteconservenfabriek betreft	NV LA CORBEILLE	1	6/01/2000	6/01/2000	24/01/2011
4	bodemsanering	NV LA CORBEILLE INDUSTRIE	2	25/02/2003		
5	het veranderen van een inrichting, met precisering dat het afkoppeling lozing bedrijfsafvalwater riool naar Grote Nete via gemeentegracht betreft	NV LA CORBEILLE INDUSTRIE	1	28/08/2003		
6	ioniserende stralingen klasse 2	LA CORBEILLE INDUSTRIE	0	1/06/2004	1/06/2004	1/06/2019
7	Wijzigen van de exploitatievoorwaarden	NV LA CORBEILLE INDUSTRIE	2	11/05/2006	11/05/2006	01/07/2008
8	ioniserende stralingen klasse 3	LA CORBEILLE INDUSTRIE	1	8/02/2007	8/02/2007	2/08/2022
9	het veranderen van een inrichting, met precisering dat het een uitbreiding en verandering conservenfabriek betreft	NV LA CORBEILLE INDUSTRIE	1	15/01/2009	15/01/2009	21/01/2011
10	ioniserende stralingen klasse 3	Bonduelle Northern Europe	0	27/06/2011	27/06/2011	8/02/2022
11	ioniserende stralingen klasse 3	Bonduelle Northern Europe	3	13/02/2012		13/02/2012

3.4.4 Vastgestelde milieuovertredingen

Er werden geen milieuovertredingen gemeld.

4 Sectoraal juridisch kader

4.1 Natuur

4.1.1 Het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)

Het VEN is een netwerk van waardevolle natuurgebieden waar een specifiek beleid inzake natuurbehoud wordt gevoerd, gebaseerd op de kenmerken en elementen van het natuurlijk milieu, op de onderlinge samenhang tussen de gebieden en op de aanwezige en potentiële natuurwaarden.

Het VEN bestaat uit Grote Eenheden Natuur (GEN) en Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling (GENO). IN GEN en GENO neemt de administratieve overheid de nodige maatregelen om de natuur en het natuurlijk milieu te behouden, te herstellen en te ontwikkelen.

In het najaar van 2002 werd de eerste fase van afbakening van het VEN voltooid. De Vlaamse Regering keurde op 18 juli 2003 deze eerste afbakening van gebieden van het VEN goed.

Het gewestelijk RUP voor de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur, onderdelen Grote Eenheid Natuur "Vallei van de Grote Nete benedenstrooms", doet uitspraken over (onderdelen van) de gemeenten Nijlen, Herenhout, Heist-op-den-Berg en Hulshout. Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (gewestelijk RUP) "Vallei van de Grote Nete benedenstrooms" werd definitief vastgesteld op 4 februari 2005 (BS 10 maart 2005).

In het kader van de afbakening van de natuurlijke en de agrarische structuur op Vlaams niveau heeft de Vlaamse Regering het plangebied mee opgenomen in een categorie I, met andere woorden een gebied waarvoor onmiddellijk gestart kan worden met de voorbereiding van een gewestelijk RUP voor o.a. het realiseren van natuur- en veiligheidsdoelstellingen.

Relevantie voor het RUP La Corbeille

Het plangebied raakt aan aangeduide GEN-gebieden zoals opgenomen in het gewestelijk uitvoeringsplan voor de afbakening van landbouw-, natuur- en bosgebieden in de vallei van de Grote Nete van Zammels Broek tot Heist-op-den-Berg (zie hoger).

4.1.2 Het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON)

Het IVON is het geheel van gebieden waarin de administratieve overheid zorg draagt voor het behoud van de aanwezige natuurwaarden, maatregelen neemt ter bevordering en versterking van die natuurwaarden, alsook stimulerende maatregelen neemt ter bevordering van de biologische diversiteit. Het IVON bestaat uit natuurverwevingsgebieden en natuurverbindingsgebieden. De IVON-gebieden zijn nog niet afgebakend.

4.1.3 Speciale Beschermingszones (SBZ)

De speciale beschermingszones verwijzen naar de zogenaamde habitatrichtlijnen en vogelrichtlijngebieden. Het betreft een decretale verankering van twee Europese Richtlijnen.

Beschermingszones tot behoud van de vogelstand (Vogelrichtlijn)

De Vogelrichtlijn heeft tot doel de instandhouding van alle natuurlijke in het wild levende vogelsoorten op het Europees grondgebied te bevorderen en hun leefgebieden doeltreffend te beschermen. De Europese Richtlijn 79/409/EEG van 02.04.79 verplicht de lidstaten voor de leefgebieden van de in bijlage bij de richtlijn vermelde bijzonder te beschermen vogelsoorten, alsook voor de rui-, overwinteringsgebieden en rustplaatsen van de geregeld voorkomende trekvogels, speciale beschermingsmaatregelen te treffen. Hiervoor zijn de lidstaten gebonden om naar aantal en oppervlakte de meest geschikte gebieden voor de instandhouding van deze vogelsoorten aan te wijzen als speciale beschermingszone, de zogenaamde vogelrichtlijngebieden. De Besluiten van de

Vlaamse Regering (17.10.88, 20.09.96, 23.06.98, 17.07.00) hebben 23 gebieden met een totale oppervlakte van 97.745 ha aangeduid als speciale beschermingszone.

Beschermingszones in het kader van de instandhouding van natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (Habitatrichtlijn)

De EU-richtlijn 92/43/EEG van 21.05.92 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beoogt het waarborgen van de biologische diversiteit, door het in stand houden van de natuurlijke habitats en van de wilde fauna en flora binnen de EU-lidstaten. Deze richtlijn is complementair aan de Vogelrichtlijn. Ook de Habitatrichtlijn gaat uit van de aanwijzing van speciale beschermingszones. Voor Vlaanderen werden in 2001 (B.VI.Regering 04.05.01) 38 gebieden met een totale oppervlakte van 101.891ha aangemeld bij de Europese Commissie.

Passende beoordeling significantie negatieve effecten

In een habitatrichtlijngebied dienen de Europese lidstaten passende maatregelen te treffen om de bescherming, de instandhouding en het herstel van habitats en soorten waarvoor de gebieden werden aangewezen te verzekeren. Voor de uitvoering van plannen of projecten die negatieve gevolgen (kunnen of zullen) hebben voor het gebied is een aparte procedure voorzien (art. 6 van de Europese richtlijn).

Relevantie voor het RUP La Corbeille

In de onmiddellijke omgeving van het RUP zijn geen speciale beschermingszones gelegen. Een passende beoordeling is in het kader van dit RUP niet vereist.

4.1.4 Bosdecreet

Het bosdecreet van 13 juni 1990 reglementeert de bossen, ongeacht de bestemming volgens het gewestplan, andere bestemmingen of eigenaar. Het kent aan de bossen verschillende functies toe, het regelt de toegankelijkheid, het stelt het opmaken van een beheerplan voor bossen groter dan 5 ha verplicht en het beschermt de bossen.

Het bosdecreet werd in november 1999 lichtjes aangepast. Terwijl vroeger een bos enkel kon gekapt worden ten openbaar nut, is het nu mogelijk een bos te kappen als de eigenaar zelf (of via een derde partij) een boscompensatie voorziet. Hij kan deze compensatie voorzien via de aanplanting van nieuw bos op een ander perceel of via een bijdrage aan het boscompensatiefonds.

Als de percelen in kwestie geheel of deels bebost zijn, zal rekening gehouden moeten worden met artikel 90bis van het Bosdecreet de wijzigingen ervan. Dit artikel voorziet in uitzonderingen op het ontbossingsverbod, maar die uitzonderingen gelden niet voor ontbossing gelegen in landbouwzones.

In dat geval is er advies van de afdeling Bos en Groen nodig.

Artikel 90bis voorziet wel nog in een mogelijkheid tot ontheffing van het verbod. Dat verzoek tot ontheffing van het verbod moet goedgekeurd worden door de Vlaamse minister van Leefmilieu.

Relevantie voor het RUP

Volgens de digitale boswijzer Vlaanderen 2013 liggen delen van het plangebied in een bos en vallen deze delen dus onder de toepassing van het bosdecreet indien zij zouden geveld worden.

Volgens de boskarteringskaart ligt het noordelijk deel van het plangebied in een bosreferentielaag met als kenmerken: middeloud loofhout (populier). Voor het vellen van deze bomen werd de opgelegde boscompensatie betaald door de vorige eigenaar.

4.1.5 Natuurreservaten

De Vlaamse Regering kan terreinen die van belang zijn voor het behoud en de ontwikkeling van natuur en het natuurlijke milieu aanwijzen of erkennen als natuurreservaat. In deze natuurreservaten wordt, via een aangepast beheer een natuurstreefbeeld behouden of ontwikkeld.

Relevantie voor het RUP

In of in de omgeving van het plangebied zijn geen natuurreservaten gelegen. In de onmiddellijke omgeving van het plangebied geldt het voorkeurecht voor VLM en Waterwegen & Zeekanaal. Daardoor bestaat de kans dat op deze plaats in de toekomst natuurreservaten komen.

4.1.6 Gnop

Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan (GNOP) IMD-IOK 1996

De opmaak van een Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan was één van de gemeentelijke taken in het kader van het 'milieuconvenant, 1991', een overeenkomst op vrijwillige basis tussen de gemeente en het Vlaamse Gewest. Het GNOP bestaat uit:

- een basisinventaris met een algemene beschrijving en een beschrijving per landschappelijke eenheid waarin zowel aandacht is voor de kwaliteiten als de knelpunten m.b.t. het ecologisch functioneren van de gemeente
- een gemeentelijke beleidsvisie met daaraan gekoppeld een actieprogramma

Uit de basisinventaris blijkt dat Hulshout vooral gekenmerkt wordt door waardevolle valleien en andere waterrijke gebieden. De belangrijkste natuurwaarden zijn gedeconcentreerd in deze biotopen. De knelpunten inzake natuurbehoud en –ontwikkeling hangen in belangrijke mate samen met de versnippering van de open ruimte en verstedelijkingsdruk.

Volgende knelpunten behoren tot de belangrijkste:

- verdroging en verstoring van de beek-beekdalrelatie in de Netevallei (Sigmawerken)
- grootschalige verblijfsrecreatie in het Goor
- toenemende verharde oppervlakte door civiele infrastructuur in de Netevallei
- Landschappelijke degradatie door verlinting en versnippering van de open ruimte

In haar natuurbeleidsvisie stelt de gemeente 6 kernthema's centraal:

- Netevallei: ecologische ruggengraat van Hulshout
- doorbreken van de isolatie en creëren van ecologische verbindingen
- ruimte geven door de open ruimte te vrijwaren
- zuiver en voldoende water in een natuurlijke bedding
- uitbouw van een specifiek soortgericht beleid
- versterken van het maatschappelijk draagvlak

Deze natuurbeleidsvisie vormt enerzijds het raamwerk voor haar sectoraal beleid en kan anderzijds als sectorale visie geïntegreerd worden in haar milieu- en ruimtelijke ordeningsbeleid. Aan de beleidsvisie is een tevens een projectenbank (15 projecten) gekoppeld voor uitvoering op korte en middellange termijn.

Relevantie voor het RUP La Corbeille

Door de afbakening van het plangebied en de omzoming ervan met bufferstroken, zal de potentiële impact van het bedrijventerrein op de open ruimte, begrensd worden.

De groene dragers binnen het plangebied zullen de kans geven om ecologische verbindingen te herstellen of te creëren.

Binnen het plangebied zijn geen specifieke actiepunten in functie van het GNOP gekend.

4.2 Onroerend erfgoed

Voor monumenten, stads- of dorpsgezichten, landschappen en archeologisch erfgoed is de juridische grondslag het Onroerenderfgoeddecreet en het bijbehorend Onroerenderfgoedbesluit. Het Onroerenderfgoeddecreet en -besluit bevatten de werkinstrumenten om te beschermen en te beheren.

Het Onroerenderfgoeddecreet heft het vroegere Monumentendecreet (1976), het Landschapsdecreet (1996) en het Archeologiedecreet (1993) op. Sinds 1 januari 2015 zijn deze decreten niet meer van kracht wat betreft monumenten en landschappen en sinds 1 juni 2016 wat betreft archeologisch erfgoed.

4.2.1 Beschermde monumenten en landschappen

De bescherming van de landschappen wordt verzekerd door het opleggen van een aantal maatregelen en richtlijnen die tot doel hebben de landschappen in stand te houden en te onderhouden. Hieronder vallen onder andere erfdiensbaarheden van openbaar nut en beperkingen op de uitoefening van de eigendoms- en gebruiksrechten. Naast deze maatregelen en richtlijnen die specifiek zijn voor elk beschermd landschap, kan de Vlaamse regering een aantal algemene beschermingsvoorschriften vaststellen.

Relevantie voor het RUP La Corbeille

Bij arrest van de Raad van State nr. 166.513 van 10 januari 2007 wordt het besluit vernietigd van 9 juni 1995 van de Vlaamse minister van Verkeer, Buitenlandse Handel en Staatshervorming houdende rangschikking als landschap van 'De vallei van de Steenkesbeek', gelegen te Hulshout.

Hiermee werd het beschermde landschap waaraan het plangebied grenst, geschrapt.

4.2.2 Archeologisch patrimonium

Archeologen bestuderen de geschiedenis van de mens en zijn omgeving, aan de hand van materiële resten in en boven de grond. Door het bodemarchief te lezen, geven ze een beter beeld van het verleden.

Archeologische resten en sporen zijn heel divers, tastbaar en ontastbaar. Dit kan gaan van verkleuringen in de grond, werktuigen, munten of bakstenen tot resten van mensen, paarden of zelfs pollen van graan. Een deel van dit bodemarchief ligt ook onder water, zoals scheepswrakken, drijvende inrichtingen met hun lading en uitrusting in zee, verdronken nederzettingen, enz. Zij behoren tot het maritiem archeologisch erfgoed. Al deze archeologische resten geven ons een steeds beter beeld van het verleden.

Met een bescherming wordt een archeologische zone optimaal in situ bewaard..

Relevantie voor het RUP La Corbeille

Binnen het plangebied zelf noch in de onmiddellijke omgeving werden archeologische sites bewaard.

4.2.3 Erfgoedlandschapsdecreet

Het afbakeningsinstrument is de aanduiding van ankerplaatsen en erfgoedlandschappen. De aanduiding gebeurt in twee stappen. De Vlaamse Regering duidt eerst de ankerplaatsen aan. Hierbij hoort een beschrijving die aangeeft wat de waarden en de landschapskenmerken zijn. De afbakening van de ankerplaatsen is gebaseerd op de voorstellen die gemaakt werden in de wetenschappelijk onderbouwde landschapsatlas. In de tweede stap worden de ankerplaatsen of delen ervan opgenomen in een RUP als erfgoedlandschap. Het is de bedoeling dat de techniek van de aanduiding van ankerplaatsen gevolgd door de erfgoedlandschappen de belangrijkste manier wordt om landschappen te beschermen.

Landschapsatlas

De landschapsatlas is de inventaris van de relictten van de traditionele landschappen. Het is een gebiedsdekkende, wetenschappelijk onderbouwde inventaris van het landschap aan het begin van de 21ste eeuw. De nadruk ligt op de inventarisatie van de landschapskenmerken van bovenlokaal belang met erfgoedwaarde.



Figuur 19: landschapsatlas (bron: www.vioe.be)

Zorgplicht

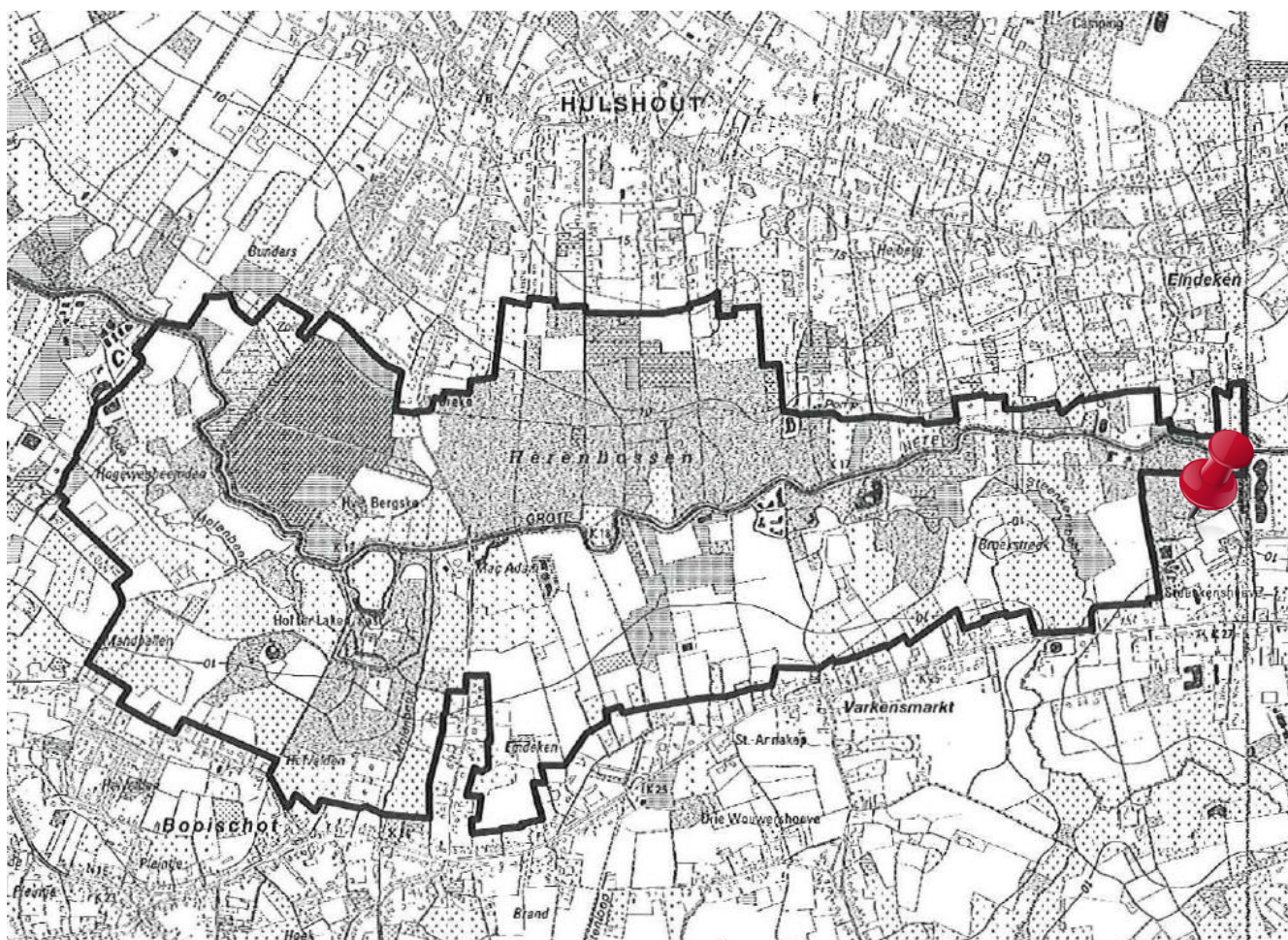
Op 9 mei 2008 werd het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van nadere regels voor de zorgplicht betreffende definitief aangeduide ankerplaatsen en erfgoedlandschappen goedgekeurd.

Relevantie voor het RUP La Corbeille

In of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied zijn geen beschermde monumenten of dorpsgezichten aanwezig.

Een klein gedeelte van het plangebied is gelegen binnen de Relictzone R10096: vallei van de Grote Nete. Ten noorden en ten westen grenst het plangebied ook aan deze relictzone.

Een klein gedeelte van het plangebied is gelegen binnen de Ankerplaats A10067: vallei van de Grote Nete rond de Herenbossen. Deze ankerplaats is voorwerp van een besluit van de Vlaamse regering van 4 september 2012. Ten noorden en ten westen grenst het plangebied aan deze Ankerplaats.



Figuur 20: ankerplaats A10067 (bron: www.vioe.be)

4.3 Water

4.3.1 Integraal waterbeleid

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (decreet IWB) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. De watertoets geeft uitvoering aan het principe van de integratie van integraal waterbeleid bij de opmaak van plannen, programma's en vergunningen, waarin wordt gesteld dat er bij eender welk nieuw initiatief geen schadelijk effect mag ontstaan of dat dit schadelijk effect zoveel mogelijk wordt beperkt en indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

Overeenkomstig het Decreet Integraal Waterbeleid dienen de beslissende overheden te onderzoeken of de betrokken activiteit een schadelijk effect op het watersysteem kan doen ontstaan dat verijdbaar is.

De watertoets kan m.a.w. omschreven worden als het proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de mogelijke schadelijke effecten van plannen, programma's of vergunningsbesluiten op het watersysteem. Doel is preventief te werk te gaan door reeds in een vroeg stadium het watersysteem mee te nemen in de afweging.

Een schadelijk effect wordt gedefinieerd als: "ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte woningen en

bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen".

Elk nieuw initiatief waarvoor er een vergunning nodig is (een stedenbouwkundige, een milieuvergunning of een andere) en elk plan of programma, moet vóór de goedkeuring aan de watertoets onderworpen worden. Alleen wanneer er in geen geval schadelijke effecten voor water te verwachten zijn, zoals bij een jachtvergunning, dan zegt het gezond verstand dat de watertoets zonder voorwerp is.

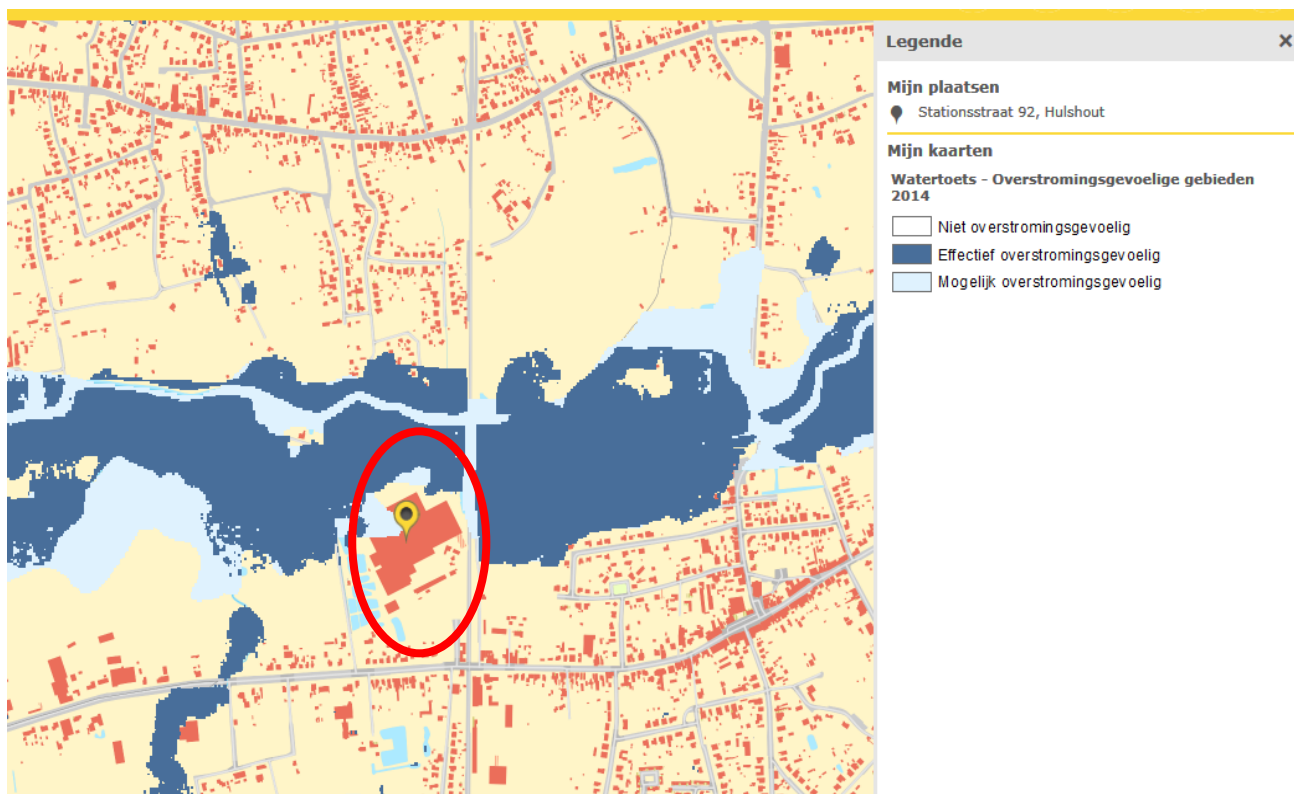
Toont de watertoets aan dat het initiatief significante schade kan veroorzaken, dan moet men op zoek naar alternatieven of compenserende maatregelen. De beslissende overheid legt in de eerste plaats voorwaarden op om de schade te vermijden of zoveel mogelijk te beperken. Als dat niet kan, zal de beslissende overheid de maatregelen richten op herstellen van de schade. Voor schade in de categorie "infiltratie van hemelwater" of "ruimte voor water", bestaat een noodoplossing: waar herstel onmogelijk is, kan compensatie eventueel nog een oplossing bieden. Is er - in uitzonderlijke gevallen - geen aanvaardbaar alternatief of remedie mogelijk, dan zit er niets anders op dan de vergunning of de goedkeuring voor het plan of programma te weigeren.

4.3.2 Watertoets

In de screening op de planMER-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 zoals hieronder weergegeven.



Figuur 21: Watertoetskaart (bron: www.geopunt.be)

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 verharden 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**. Deze infiltratievoorziening kan en mag niet aangelegd worden in het overstromingsgevoelige gebied.

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, weliswaar buiten de overstromingsgevoelige zones, kunnen gerealiseerd worden. In principe is het zelfs niet nodig dat de bufferzones (met een totale richtinggevende 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.

Waterparagraaf

Het niveau waarop overstromingsvrij kan gebouwd worden bedraagt 11m 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 buiten de overstromingsgevoelige zones op het terrein;
- 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. Ook dit bufferbekken dient uiteraard buiten de overstromingsgevoelige zones ingericht te worden.
- Het eventuele noodzakelijk grondverzet op het terrein uit te voeren met een neutrale groundbalans over het volledige plangebied als resultaat;
- De principes van overstromingsvrij bouwen aanwenden waarbij geen ondergrondse bruikbare ruimtes worden voorzien en waarbij de overstromingsvrije vloerpeil 11m TAW bedraagt.

4.3.3 Stroomgebiedbeheerplan Schelde (2016-2021), bekkenspecifieke deel 'Nete'

Het stroomgebiedbeheerplan Schelde (2016-2021), bekkenspecifieke deel 'Nete', heeft tot doel de beleidsvisie op het integraal waterbeleid voor het Netebekken te ontwikkelen en te beschrijven. Het vormt de leidraad voor de realisatie van een vernieuwd waterbeleid.

Het stroomgebiedbeheerplan Schelde (2016-2021), bekkenspecifieke deel 'Nete', heeft in hoofdzaak betrekking op de gewestelijke bevoegdheden, in het bijzonder wat betreft de opgenomen acties. Anderzijds heeft het stroomgebiedbeheerplan Schelde (2016-2021), bekkenspecifieke deel 'Nete', een sturende rol onder meer inzake visie en aanbevelingen - naar de deelbekkenbeheerplannen toe. Het bekkenspecifieke deel 'Nete' loopt over twee sporen. Enerzijds wordt het huidige beleid verder gezet. Anderzijds legt het plan een sterker accent op het aanvullende beleid, hierbij vertrekkende vanuit de integrale benadering van het watersysteem.

Het stroomgebiedbeheerplan Schelde (2016-2021), bekkenspecifieke deel 'Nete', werd door de Vlaamse Regering definitief goedgekeurd op 18/12/2015.

Relevantie voor het RUP La Corbeille

Het plangebied is deels gelegen in een gebied dat binnen het stroomgebiedbeheerplan Schelde (2016-2021), bekkenspecifieke deel 'Nete', is afgebakend als actiegebied. Het plangebied is deels door de afbakening van twee acties gevat die zich evenwel tot ver buiten het plangebied uitstrekken:

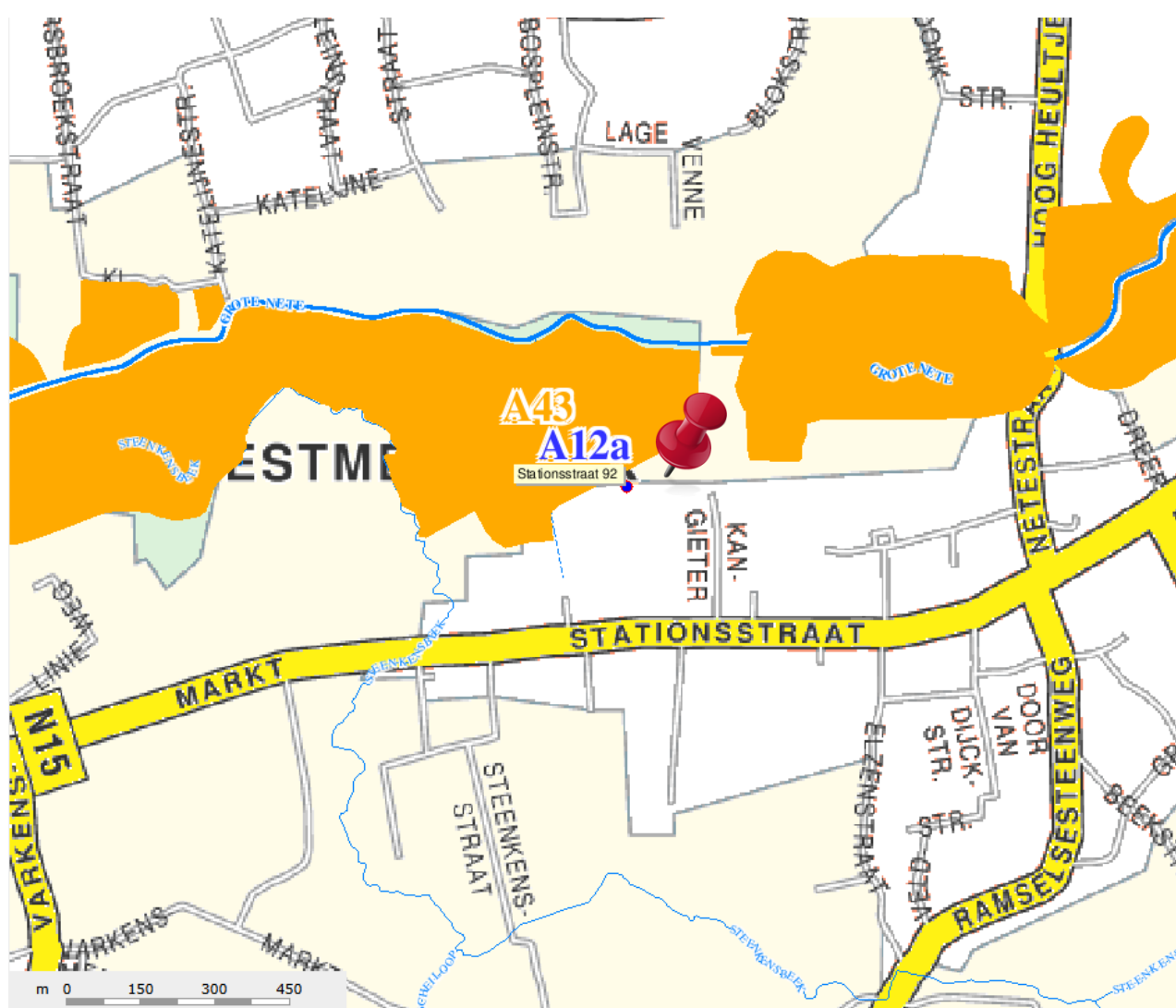
Actie A12a

In het kader van het geactualiseerd Sigmaplan, dat door de Vlaamse Regering werd goedgekeurd op 22 juli 2005, zal de vallei van de Grote Nete tussen Geel-Oosterlo en de Hellebrug te Itegem heringericht worden. Bij deze herinrichting wordt de vallei grotendeels teruggegeven aan de waterloop door de dijken door te steken en/of niet langer te onderhouden. Op deze manier wordt dezelfde veiligheid tegen wateroverlast gegarandeerd tegen een veel lagere kost. Een inrichtingsstudie zal in de afgebakende zone op zoek gaan naar 850 hectare voor watergebonden natuur.

Actie A43

Uitbouwen van wandelroutes in de vallei van de Grote Nete samen met de herinrichting van de vallei in het kader van het geactualiseerd Sigmaplan. De concrete realisatie van deze wandelroutes dient samen te sporen met de beoogde herinrichting van de Grote Netevallei in het kader van het geactualiseerd Sigmaplan en met de aankoop van de Merodebossen.

Door de afbakening van AGNAS voor regio Neteland (zie figuur 10), is duidelijk geworden dat deze acties niet binnen het plangebied zullen gerealiseerd worden.



Figuur 22: weergave van de actiekaart van het bekkenbeheerplan van de Nete voor het plangebied (bron: waterloket bekkenbeheer VMM)

4.3.4 Signaalgebieden

In de bekkenbeheerplannen werden de gebieden die belangrijk zijn voor het watersysteem op kaart aangeduid. Die gebieden kunnen een functie vervullen in de aanpak van wateroverlast omdat ze kunnen overstromen of omdat ze vanwege de specifieke bodemeigenschappen als een natuurlijke spons fungeren. In de bekkenbeheerplannen is een onderscheid gemaakt tussen drie types:

1. Waterconserveringsgebieden

Gebieden waar de neerslag van nature lang wordt vastgehouden. Omwille van hun specifieke bodemeigenschappen fungeren ze als een natuurlijke spons door het water een tijd vast te houden en vertraagd af te voeren. Om die reden zijn ze van groot belang om verdroging en overstromingen te voorkomen.

2. Actuele waterbergingsgebieden

Gebieden die geschikt zijn voor waterberging en ook effectief door het watersysteem worden aangesproken voor waterberging. Het zijn zones waar een waterbergingsfunctie mogelijk is, waar er m.a.w. geen wateroverlast is voor de bestaande bebouwing.

3. Potentiële waterbergingsgebieden

Gebieden die (tot nu toe) geen wateroverlast (meer) hebben gekend, bv. omdat de waterloop is rechtgetrokken of omdat de oevers zijn verhoogd, maar wel fysisch geschikt zijn om water te bergen. Mits enkele ingrepen kunnen potentiële waterbergingsgebieden gebruikt worden als effectief overstromingsgebied.

Van deze drie types van gebieden werd nagegaan waar de bestemmingsplannen (gewestplan, RUP of BPA) een harde bestemming (woongebied, industriegebied, woonuitbreidingsgebied, verblijfsrecreatie, handel en gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut) voorzien maar waar deze nog niet ontwikkeld is. Die analyse leverde een aantal zogenaamde signaalgebieden op. Signaalgebieden zijn dus niet ontwikkelde gebieden waar een tegenstrijdigheid kan bestaan tussen de geldende ontwikkelingsperspectieven en de belangen van het watersysteem.

Vervolgtraject signaalgebieden

Het vervolgtraject voor de signaalgebieden houdt een systematische aanpak in voor de nog niet ontwikkelde gebieden met een harde bestemming (wonen, industrie,...) die een hoge kans hebben om te overstromen. De aanpak vertrekt van een uitgebreide toetsing van de signaalgebieden aan de overstromingsgevaarkaarten. Zo wordt nagegaan of de huidige, nog niet ontwikkelde bestemming al dan niet compatibel is met het waterbergend vermogen.

- Voor de gebieden waar blijkt dat de **bestemming niet compatibel is met het waterbergend vermogen** wordt een bewarend beleid (stand still via instructies) en een proactief beleid (herbestemming of voorschriften) uitgewerkt.
- Voor de gebieden waarvan na analyse blijkt dat de **bestemming compatibel blijft met het waterbergend vermogen**, wordt het waterbergend vermogen gewaarborgd via adaptief bouwen en voorwaarden in de watertoets.

Deze aanpak voor het vrijwaren van het waterbergend vermogen werd door de Vlaamse Regering goedgekeurd op 29 maart 2013 in het kader van de korte termijnactie signaalgebieden van het groenboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

De Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid (CIW) kreeg de opdracht dit vervolgtraject voor te bereiden. Per signaalgebied formuleert de CIW een voorstel tot verdere aanpak dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de Vlaamse Regering.

Voorstel tot verdere aanpak Vlaamse Regering

Bij het voorbereiden van een voorstel tot verdere aanpak maakt de CIW een keuze uit volgende opties:

A. Geen actie – watertoets

Als de ontwikkeling van het gebied compatibel blijft met het waterbergend vermogen worden geen extra acties ondernomen. In dat geval volstaat de watertoets.

B. Bijkomende maatregelen met behoud van de bestemming

Als de ontwikkeling van het gebied een negatief effect heeft op het watersysteem, maar er geen hoge overstromingskans is, blijft de huidige bestemming behouden. Er worden wel bijkomende maatregelen genomen. Mogelijke instrumenten hiervoor zijn: erfdiensbaarheden, stedenbouwkundige voorschriften binnen een RUP en/of stedenbouwkundige verordeningen.

C. Nieuwe functionele invulling van het gebied

Als de ontwikkeling van het gebied niet compatibel is met het waterbergend vermogen en bovendien een hoge overstromingskans inhoudt, wordt een nieuwe functionele invulling van het gebied naar voor geschoven. Instrumenten die hiervoor ingezet kunnen worden zijn: gebiedsgerichte aanpak via RUP, planologische ruil, herverkaveling uit kracht van wet gecombineerd met planologische ruil en erfdiensbaarheden tot openbaar nut.

Indien van toepassing, wordt aangegeven welke **instrumenten** ingezet worden, wie de **initiatiefnemer** is en welke de eventuele **nabestemmingsopties** zijn.

Relevantie voor het RUP La Corbeille

Een gedeelte van het plangebied van het RUP La Corbeille getroffen door een signaalgebied waarvoor het onderzoek is opgestart.

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.

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

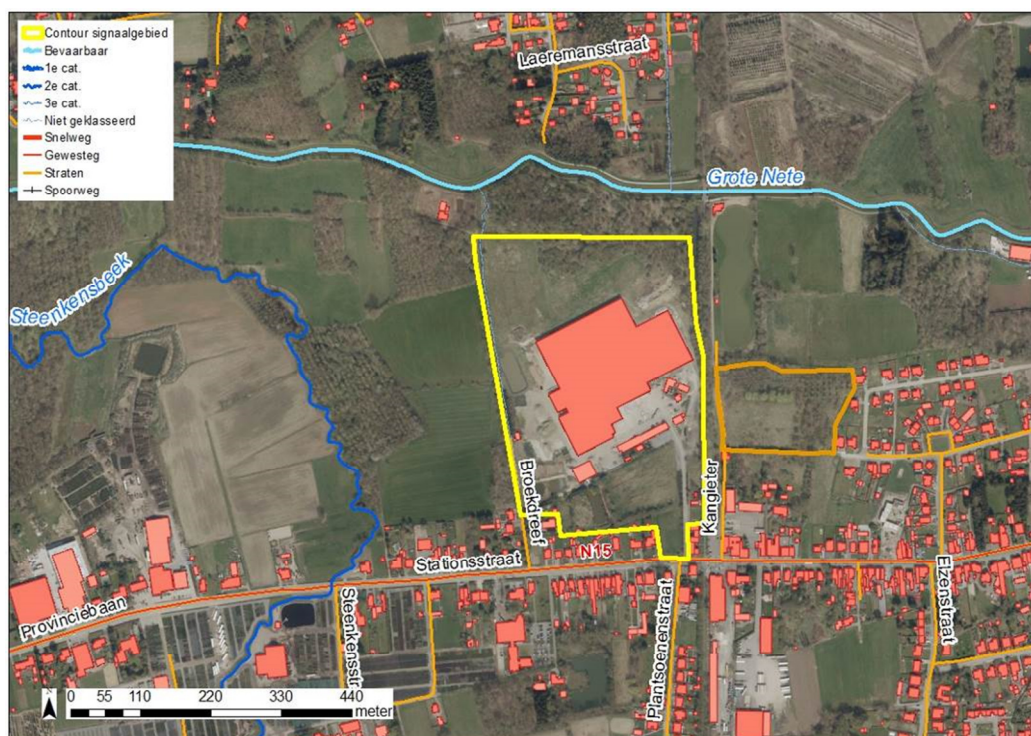
Provincie(s): Antwerpen

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



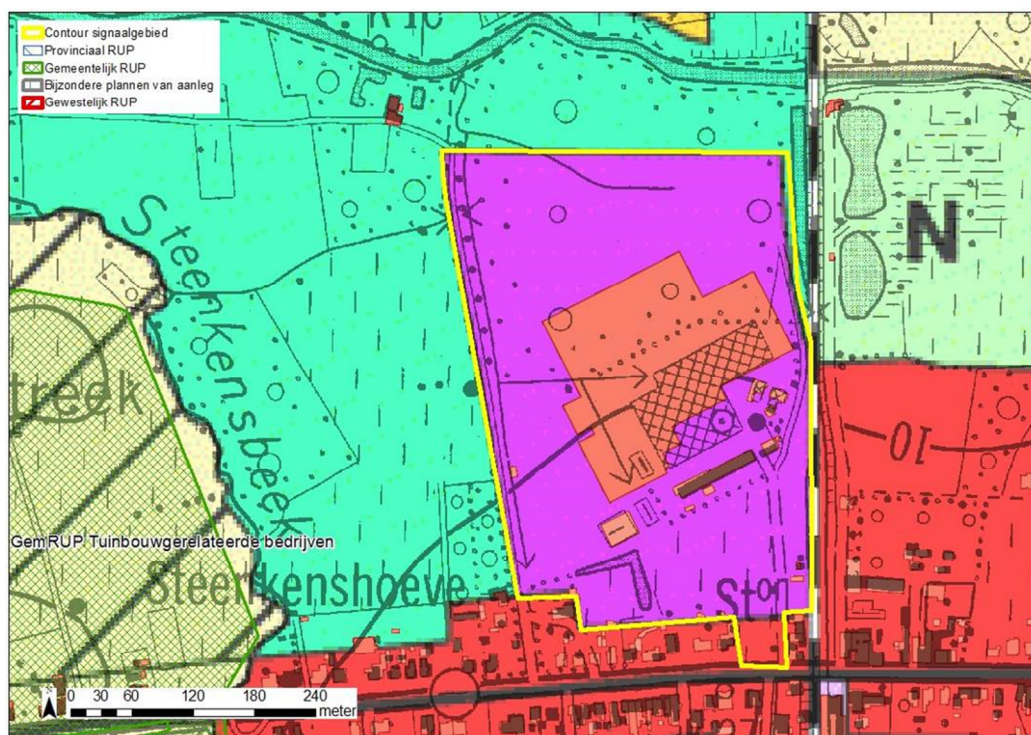
Figuur: situering signaalgebied op orthofoto (medio 2015) met aanduiding van gewestwegen, straten, waterlopen en de bebouwingstoestand volgens het Grootchalig Referentiebestand GRB. Bronnen: AGIV, GRB Raadpleegdienst via wms (toestand 2015-04-20).

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).

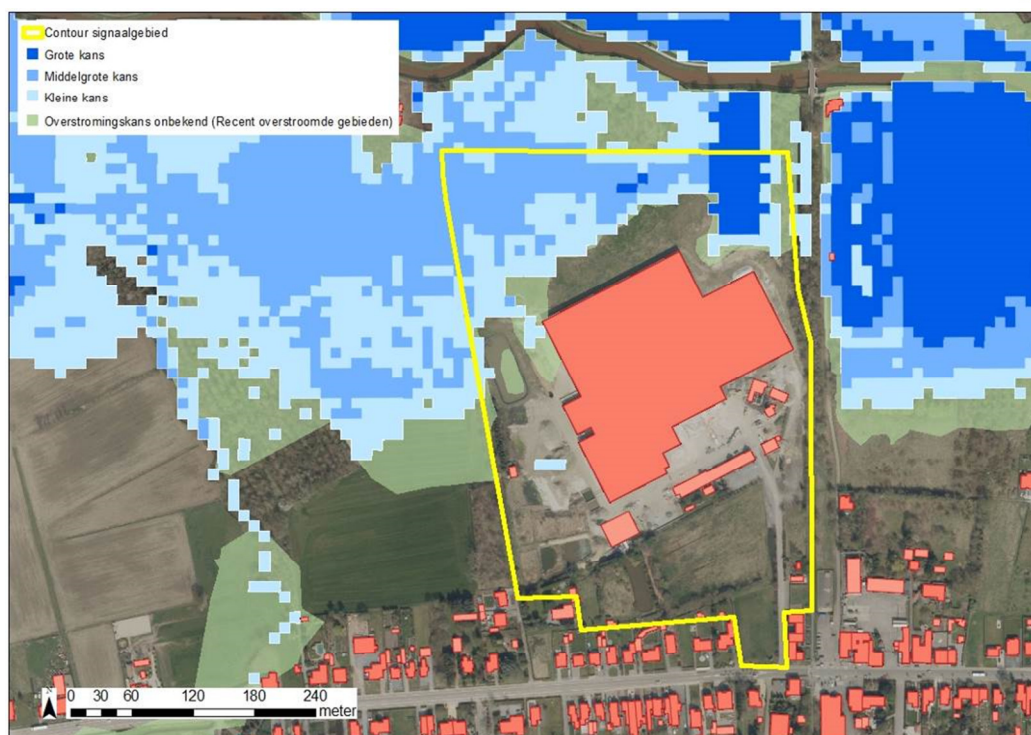
Vermits het niet zinvol is om voor elke waterloop hydraulische modellen op te stellen, werd in Vlaanderen de basiskaart hydrografisch netwerk opgesteld die alle waterlopen omvat waarvoor de overstromingsgevaar- en overstromingsrisicokaarten werden opgesteld. De basiskaart hydrografisch netwerk werd opgesteld 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



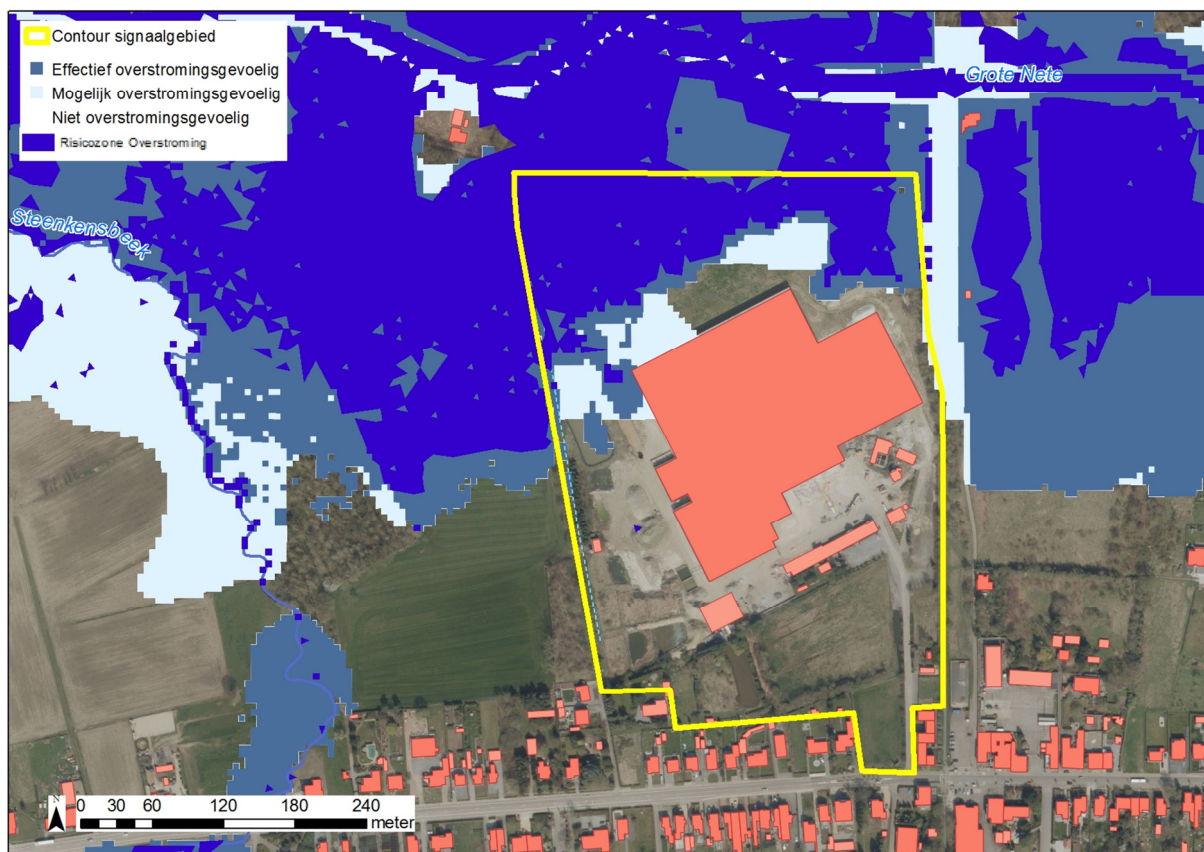
Figuur: De blauwe contouren geven de huidige overstromingskans weer. Hoe donkerder blauw, hoe groter de overstromingskans. De groene contour geeft de recente overstroomde gebieden (ROG) weer, waar geen specifieke overstromingskans gekend is.

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'

4.3 Lopende initiatieven:

Een gemeentelijk RUP is in opmaak. Zie hierboven onder ruimtelijke visie.

5 Historiek overleg lokale besturen

Bij de screening van de relevante signaalgebieden en de opmaak van de ontwerp-startbeslissingen werden naast de lokale besturen ook andere relevante instanties uitgenodigd.

- Gemeente (Luc Van Roie, Wouter Veraghtert) aanwezig op vooroverleg prioritering signaalgebieden reeks 3 op 11/09/14 te Geel;
- Gemeente (Luc Van Roie) aanwezig op ambtelijke goedkeuring prioritering reeks 3 op 03/10/14;
- Goedkeuring prioritering reeks 3 door algemene bekenvergadering op 12/11/2014 (schepen Joost verhaegen aanwezig)
- Bespreking ontwerp startbeslissing op 08/04/2016. Aanwezig: bekkensecretariaat (Tom Gabriels), gemeente Hulshout (Joost Verhaegen, Hilde Van Looy, Luc Van Roie, Kurt Van den Vonder, Wouter Veraghtert), provincie Antwerpen (Michiel De Mol, Elsbeth De Wachter, Tine Van Hoof), Waterwegen & Zeekanaal (Lieselotte Van Egdom).

Op ****/****/2016 heeft het college van burgemeester en schepenen zijn goedkeuring gehecht aan de ontwerp-startbeslissing.

6 Keuze ontwikkelingsperspectief, instrument en initiatiefnemer

Voor signaalgebied La Corbeille zijn volgende beleidsopties van toepassing:

C: nieuwe functionele invulling voor het gebied

In het meest noordelijke deel van het signaalgebied (aangeduid als C op onderstaande kaart) wordt een zone van 30 meter volledig gevrijwaard van bebouwing door ze te herbestemmen naar natuurgebied.

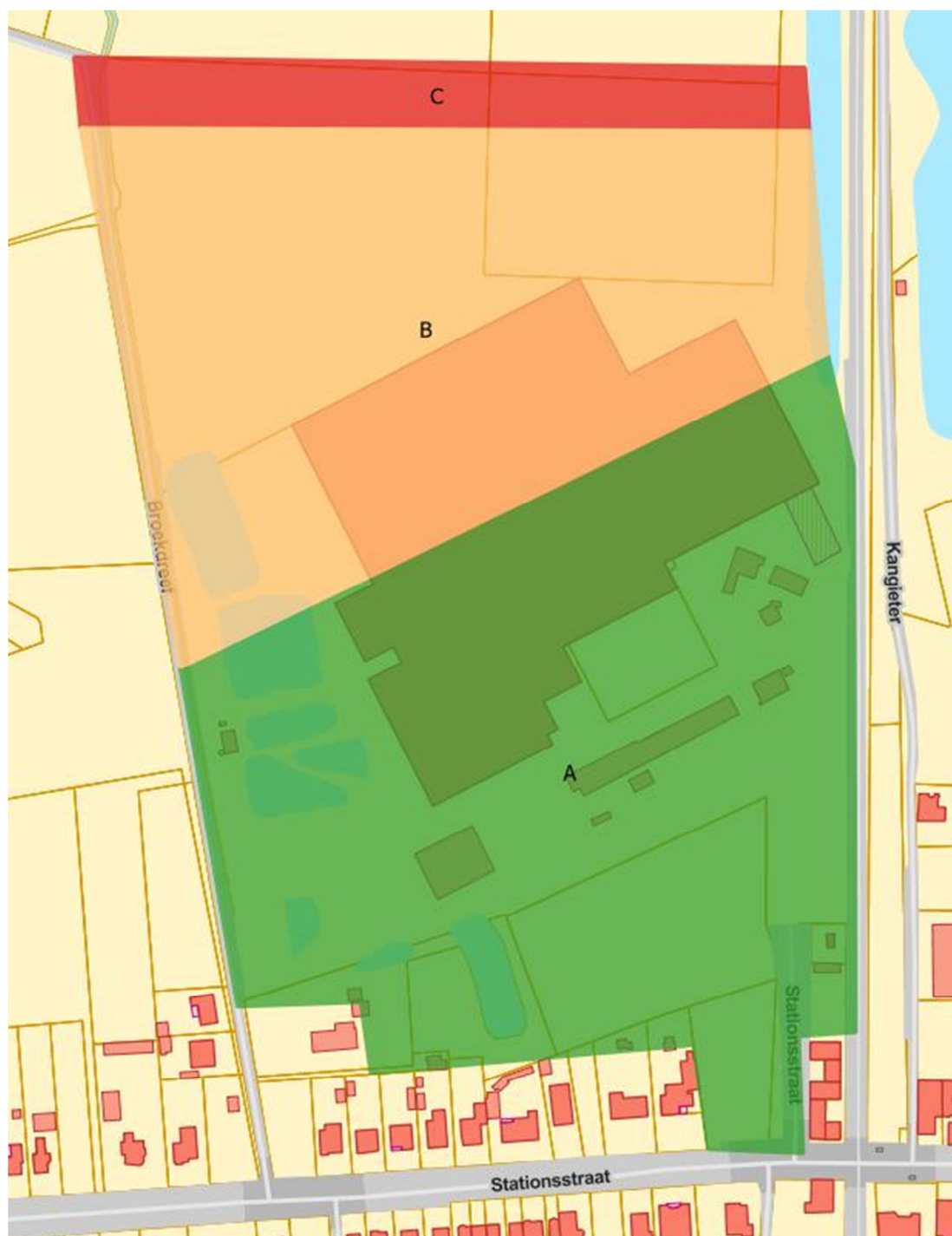
B: maatregelen met behoud van bestemming

Het noordelijk deel aangeduid als zone B op onderstaande figuur, kan ontwikkeld worden mits rekening gehouden wordt met volgende voorwaarden:

- Het oprichten van nieuwe constructies in effectief overstromingsgevoelige gebieden is uitsluitend toegelaten wanneer de vloerpas voorzien wordt op overstromingsvrij niveau (11 mTAW).
- Ondergrondse constructies zijn niet toegestaan.
- Grondverzet is in overstromingsgevoelige gebieden uitsluitend toegestaan voor zover de grondbalans neutraal blijft.
- Het oprichten van nieuwe constructies mag geen invloed hebben op de bestaande waterhuishouding noch op het overstromingsregime van het perceel en de omliggende percelen.
- Verhardingen in de onbebouwde ruimte dienen tot een minimum beperkt te worden. Bovendien moeten de noodzakelijke verhardingen in de mate van het mogelijke gerealiseerd worden in waterdoorlatende en/of halfverharde (natuurlijke) materialen. Uitzondering hierop zijn de noodzakelijke verhardingen die omwille van milieutechnische redenen of toegankelijkheidsvoorschriften niet in waterdoorlatende materialen mogen of kunnen aangelegd worden.

A: watertoets

- Voor het grootste deel van het signaalgebied (zie zone A in onderstaande figuur) volstaat het toepassen van de watertoets aangezien zich hier geen acute waterproblematiek stelt.



Figuur: Ontwikkelingsperspectief voor signaalgebied 'La Corbeille'

Instrument:

Gemeentelijk RUP

Initiatiefnemer:

Gemeente Hulshout

7 Conclusie signaalgebied en beslissing Vlaamse Regering

Conclusie signaalgebied

In dit signaalgebied worden de beleidsopties die in samenspraak met de waterbeheerder werden uitgetekend in het kader van de voorbereiding van het gemeentelijk RUP 'La Corbeille', ondersteund. De contour van het signaalgebied valt daarom samen met de voorziene contour van het RUP 'La Corbeille'.

In het meest noordelijke deel van het signaalgebied wordt een zone van 30 meter volledig gevrijwaard van bebouwing door ze te herbestemmen naar natuurgebied.

Voor het zuidelijke deel van het signaalgebied volstaat het toepassen van de watertoets aangezien zich hier geen acute waterproblematiek stelt.

Het tussenliggende gebied kan ontwikkeld worden mits rekening gehouden wordt met een aantal duidelijke randvoorwaarden.

Beslissing Vlaamse Regering d.d. [nog te bepalen]

4.3.5 Kwaliteitsobjectieven voor oppervlaktewater

Bij Besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 1998 werden de viswaterzones, schelpdierenzones, drinkwaterzones en badzones aangeduid waarbinnen specifieke kwaliteitsobjectieven van toepassing zijn.

Relevantie voor het RUP

Voor de waterlopen in Hulshout is voor de Grote Nete de viswaterkwaliteit een doelstelling. De overige waterlopen van de gemeente hebben een basiskwaliteitsdoelstelling.

4.3.6 Sigmaphan

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, 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 met 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 mag verslechteren door de projecten van het geactualiseerde Sigmaphan. Het is dit inrichtingsplan dat mee de basis vormt het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. 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 verkregen 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:

In het middelste deelgebied, Ter Borcht – de Merode, situeert zich tussen de Marlybrug (Westerlo) tot aan de nieuwe baanbrug te Westmeerbeek (Hulshout). De doelstelling in het deelgebied Ter Borcht – 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 Nete 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.

Relevantie voor het RUP

In het kader van het geactualiseerde sigmaplan is reeds een (voorlopige) afbakening gebeurd van zoekzone waarbinnen het beveiligen van de vallei tegen overstromingen gecombineerd zal worden met het realiseren van meer hoogwaardige natuur in de vallei. Deze zoekzone is deels in de onmiddellijke omgeving van het plangebied van het RUP gelegen. Binnen deze zoekzone zijn reeds voorlopige zoekzones voor gecontroleerde waterberging aangeduid en voorstellen voor zones voor invulling volgens instandhoudingsdoelstellingen. Voor dit laatste zullen leefgebieden voorzien worden voor leefbare populaties van faunasoorten: kwartelkoning, bever, otter en verscheidene vissoorten.

Dit zal gepaard gaan met de inname van noodzakelijke ruimte en een waterpeilverhoging binnen deze zone om dit doel te realiseren.

De doelstellingen van het Sigmaplan worden voor de vallei van de Grote Nete meegenomen in de opmaak van het gewestelijk RUP voor de vallei van de Grote Nete. Dit proces is op dit moment lopende (zie eerder). De gebieden die belangrijk zijn in het kader van de beschermingszones voor overstromingen en/of de instandhoudingsdoelstellingen worden niet mee opgenomen in dit gemeentelijk RUP, wel in het gewestelijk RUP.

4.3.7 Zoneringsplan

Op 10 maart 2006 is het besluit van de Vlaamse Regering houdende de vaststelling van de regels met betrekking tot de scheiding tussen de gemeentelijke en de bovengemeentelijke saneringsverplichting

en het vaststellen van de zoneringsplannen goedgekeurd. Hiermee kregen de zoneringsplannen wettelijke grond.

Het vastgestelde saneringsplan is geldig voor een periode van 6 jaar en kan in beperkte mate worden herzien n.a.v. de opmaak van de volgende bekkenbeheerplannen.

Relevantie voor het RUP

Op 9 juni 2008 werd het definitief zoneringsplan voor de gemeente Hulshout door de minister vastgesteld.

Het plangebied is gelegen in een individueel te optimaliseren buitengebied. Er is geen aansluiting op een openbare afvalwaterzuiveringsinstallatie en deze is die ook niet voorzien in de toekomst.

Het afvalwater zal in principe moeten gezuiverd worden door een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA).

Voor de lozing van het effluent van de septische put of van de IBA, kunnen zich 3 situaties voordoen:

- lozing in een riool (in vele gevallen een ingebuisde gracht) die uiteraard niet is aangesloten op een openbare zuiveringsinstallatie;
- lozing in een gracht;
- indirecte lozing in de bodem (besterfput).

Het lozen van het effluent (van septische put of IBA) via een besterfput, is enkel toegelaten indien er zich binnen een afstand van 50 meter geen oppervlaktewater of open kunstmatige afvoerweg voor hemelwater (bv. gracht) bevindt. Bovendien moet aan enkele voorwaarden voldaan worden (Vlarem II, art. 6.9.2.2.,3°). Zo mag de besterfput geen overloop hebben en moet ze zich op een maximale diepte van 10 meter onder het maaiveld bevinden. Een afstand van 100 meter tot grondwaterwinning en elke bron van drinkwater, thermaal water of mineraalwater moet gerespecteerd worden.

Indien in het gebouw slechts sporadisch afvalwater wordt geproduceerd, kan men eveneens opteren voor een gesloten opvangsysteem (zonder overloop!) met periodieke ophaling.

Mits overleg met de bevoegde diensten, kan onderzocht worden of het toch niet aangewezen is om de site aan te sluiten op de openbare riolering. Uit eerdere overlegmomenten is al gebleken dat de riolering in de Stationsstraat voldoende gedimensioneerd is voor de opvang van het rioolwater afkomstig van de site La Corbeille.



Figuur 23: zoneringsplan ter hoogte van het plangebied (bron: geoloketten VMM)

4.4 Toetsing milieueffectenrapportage (MER)

Teneinde de gevolgen voor het leefmilieu beter te kunnen inschatten bij de besluitvorming over een RUP wordt de plan-MER als methode aangereikt. Het is namelijk de doelstelling om te komen tot een duurzame ruimtelijke ordening.

Artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bepaalt dat de ruimtelijke ordening gericht is op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.

Duurzame ontwikkeling houdt rekening met alle genoemde pijlers zonder dat één van de pijlers prioriteit heeft boven een andere.

Het Decreet algemene bepalingen milieubeleid (DABM) van 5 april 1995 en latere wijzigingen, bepaalt dat bij de opmaak van planprocessen, tijdig onderzoek dient te gebeuren naar de mogelijke milieueffecten die het planproces zal hebben op de omgeving. De opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan is dus onderhevig aan deze plan MER-plicht.

Artikel 4.2.3 §3 bepaalt:

Voor een plan of programma, dat overeenkomstig artikel 4.2.1, onder het toepassingsgebied van dit hoofdstuk valt, en dat het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging inhoudt, moet geen plan-MER worden opgemaakt voor zover de initiatiefnemer aan de hand van de criteria die worden omschreven in bijlage I die bij dit decreet is gevoegd, aantoont dat het plan of programma geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben. De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen betreffende de beoordeling van de aanwezigheid van aanzienlijke milieueffecten.

De site La Corbeille kan gezien worden als een klein gebied op lokaal niveau. Het aantonen dat een plan of programma geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben gebeurt op basis van een m.e.r.-screeningsnota.

De m.e.r.-screeningsnota wordt parallel met het planningsproces opgesteld. Wanneer na het raadplegen van de bevoegde adviesinstanties blijkt dat het plan toch aanzienlijke milieueffecten zou veroorzaken, zal alsnog een plan-MER opgemaakt moeten worden. De beslissing van de cel MER dient hierover bekend te zijn voordat het RUP voorlopig wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

Om de mogelijke effecten op de omgeving maximaal te verminderen of zelfs volledig te vermijden, kunnen milderende maatregelen worden opgenomen om dit te realiseren. Deze maatregelen dienen zich door te vertalen in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

Relevantie voor het RUP La Corbeille

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;

Daarom werd een m.e.r.-screeningsnota opgesteld waaruit blijkt dat het plan geen bijzondere effecten op het milieu verwacht worden.

Onder meer volgende voorwaarden worden doorvertaald in de stedenbouwkundige voorschriften:

- Een voldoende visuele buffering van het bedrijventerrein met inheems groen
- Een strook industriegebied wordt omgevormd naar een zone voor natuur als overgangszone naar het achterliggende valleigebied van de Nete
- Reliëfwijzigingen in overstromingsgevoelige gebieden zijn uitsluitend mogelijk mits een neutrale grondbalans gevrijwaard wordt
- Verhardingen maximaal in waterdoorlatende materialen tenzij dit omwille van milieutechnische redenen of toegankelijkheidsredenen niet mogelijk is
- Nuttige vloeroppervlakte detailhandel wordt beperkt tot maximaal 7.500 m²
- Nuttige vloeroppervlakte recreatie wordt beperkt tot maximaal 5 000 m²
- Nuttige vloeroppervlakte horeca wordt beperkt tot maximaal 600 m²
- Aantal woningen wordt beperkt tot maximaal 10
- Evenementen mogen geen bovenlokale dynamiek hebben en kunnen slechts een zeer tijdelijk karakter hebben zowel gedurende de voorbereidingsperiode als tijdens de afbraakperiode.
- Er wordt geen hinderlijke recreatie (zoals motorsport) toegelaten
- Bedrijfsactiviteiten in open lucht worden zeer beperkt en slechts lokaal toegelaten. Buitenruimtes kunnen wel benut worden voor buitenopslag van materiaal en machines maar

de productieactiviteiten moeten over bijna de gehele zone binnen de bedrijfsgebouwen plaatsvinden

- Geen hinderlijke industriële activiteiten toegelaten
- Op de site dient het vrachtverkeer zoveel mogelijk van het personenverkeer te verlopen
- Er dienen voldoende parkeermogelijkheden voorzien te worden, indien er op de pleinen en de wegenis onvoldoende parkeermogelijkheden aanwezig zijn dan moeten de bedrijven hier zelf voor instaan op hun eigen bedrijfskavel
- De site wordt verbonden met de bovenlokale fietsverbinding die ten oosten van het plangebied is gelegen, hierdoor wordt de toegankelijkheid met de fiets aantrekkelijker voor de bezoeker
- De site wordt bovendien ontsloten naar de voetweg 23 die een verbinding maakt met de dorpskern Westmeerbeek
- Er dient voorzien te worden in (overdekte) fietsenstallingen
- ...

Om de mobiliteitshinder voor de ruimere omgeving te beperken, zal ter hoogte van de toegang tot de bedrijvensite voldoende ruimte dienen voorzien te worden om te vermijden dat het doorgaand verkeer op de Stationsstraat wordt gehinderd door in- en uitrijdend verkeer naar en van de bedrijvenzone.

De opgemaakte Plan-m.e.r.-screeningsnota werd door de Dienst MER goedgekeurd op 20 september 2016. Deze goedkeuringsbeslissing wordt in bijlage aan deze Toelichtende Nota toegevoegd.

4.5 Toetsing ruimtelijke veiligheidsrapportage (RVR)

Op 29 juni werd het besluit houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage van kracht (BS 19/06/2007). Dit besluit legt in de vorm van een schema de criteria vast die de dienst Veiligheidsrapportering hanteert om te beslissen of bij een gemeentelijk, een provinciaal of een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) al dan niet een ruimtelijk veiligheidsrapport moet worden opgemaakt. Tegelijkertijd traden ook de bepalingen in het decreet Ruimtelijke Ordening met betrekking tot de procedure voor adviesvraag voor het opstellen van een ruimtelijk veiligheidsrapport bij een ruimtelijk uitvoeringsplan, in werking. Concreet betekent dit dat alle voorontwerpen van ruimtelijke plannen sindsdien ter advies aan de dienst Veiligheidsrapportering dienen voorgelegd te worden, en dit ten laatste 21 dagen voor de plenaire vergadering.

Wanneer een ruimtelijk uitvoeringsplan een bestemmingswijziging beoogt, ziet de ruimtelijke veiligheidsrapportage erop toe dat door de nieuwe bestemming de preventie of de beperking van de gevolgen van zware ongevallen niet in het gedrang komt. Het ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) onderzoekt de risico's wanneer nodig.

In het decreet Ruimtelijke Ordening werden bepalingen ingevoegd die de ruimtelijke planner verplicht om rekening te houden met de aspecten van risico's van zware ongevallen van Seveso-inrichtingen.

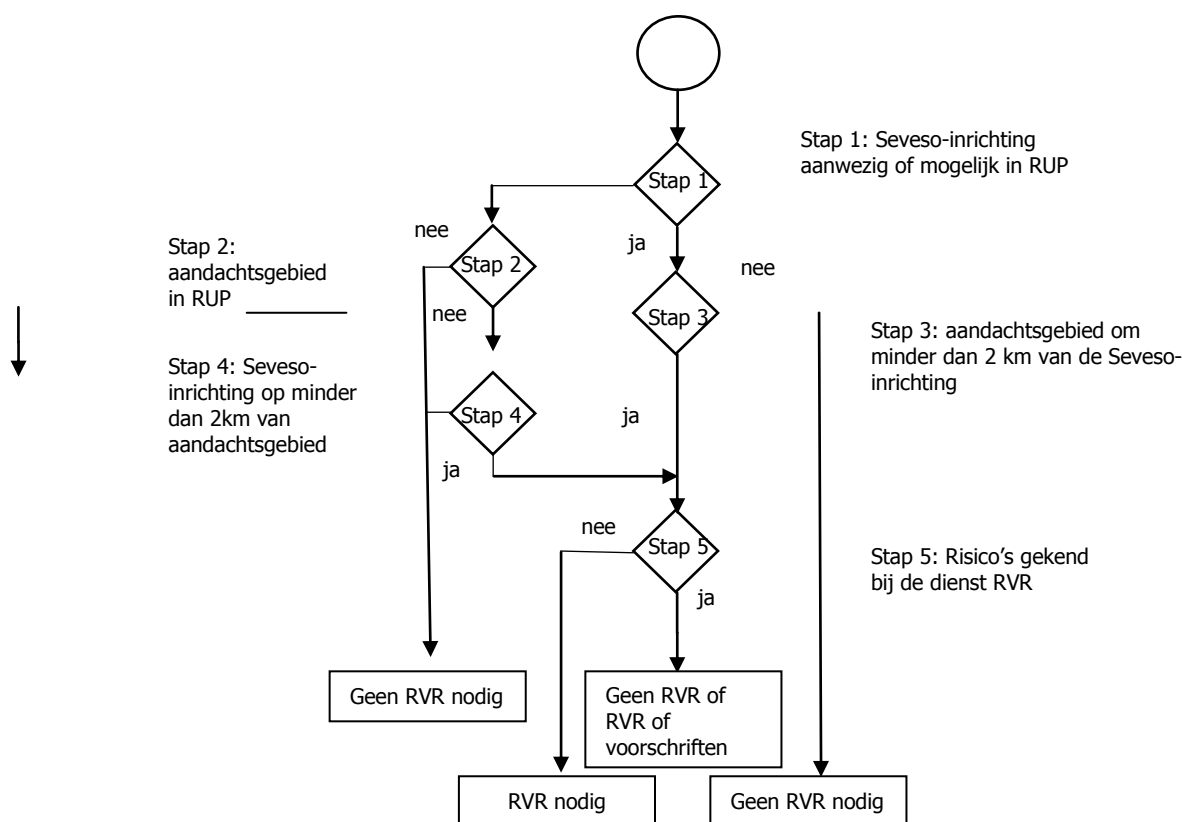
Het Besluit RVR-criteria bevat de criteria om te beslissen of bij een ruimtelijk uitvoeringsplan effectief een ruimtelijk veiligheidsrapport vereist is. Om erop toe te zien dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het risico van zware ongevallen niet vergroot of de gevolgen van zware ongevallen niet ernstiger kunnen worden, definieerde de Vlaamse overheid zogenaamde aandachtsgebieden. Dit zijn gebieden die bij het opmaken van ruimtelijke uitvoeringsplannen bijzondere aandacht vragen:

- ofwel vanwege de aanwezigheid van grote groepen van personen: woongebieden, druk bezochte gebouwen, belangrijke transportassen,... Dit zijn aandachtsgebieden omdat ze de gevolgen van een zwaar ongeval ernstiger kunnen maken door een hoger aantal menselijke slachtoffers;
- ofwel vanwege hun milieu- en/of natuurwaarde: waardevolle of bijzonder kwetsbare natuurgebieden,... Dit zijn aandachtsgebieden omdat ze de milieuschade mogelijk verhogen;

- ofwel vanwege de intrinsieke mogelijkheid om zware ongevallen te veroorzaken: externe gevarenbronnen. Dit zijn aandachtsgebieden omdat ze de kans op een zwaar ongeval, en aldus ook het risico van een zwaar ongeval, vergroten.

De Vlaamse overheid ontwikkelde een procedure die de wisselwerking tussen bestaande en/of geplande Seveso-inrichtingen enerzijds en bestaande en/of geplande aandachtsgebieden anderzijds moet bestuderen teneinde mogelijke onverenigbaarheden reeds tijdens de planningsfase op te sporen en er op gepaste wijze op te reageren. Het moet voorkomen dat in de toekomst aandachtsgebieden te dicht bij Seveso-inrichtingen ingeplant worden (maar ook omgekeerd) waardoor mens of milieu aan te hoge risico's van zware ongevallen zouden blootgesteld worden. De ruimtelijke veiligheidsrapportage verbindt aldus het beleid ruimtelijke ordening met het industriële veiligheidsbeleid inzake risico's van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. In het ruimtelijke planningsproces moet rekening gehouden worden met de resultaten van het ruimtelijk veiligheidsrapport. Hierbij is het mogelijk dat (ontwerpen van) ruimtelijke uitvoeringsplannen moeten bijgestuurd of aangepast worden.

Toetsing regelgeving voor het RUP La Corbeille



Relevantie voor het RUP La Corbeille

Het RUP voorziet niet dat Seveso-inrichtingen zich in het plangebied kunnen vestigen. Het plangebied zelf kan niet als aandachtsgebied worden gezien. Binnen het plangebied worden enkele woongelegenheden gecreëerd. Er worden echter geen nieuwe woongebieden gecreëerd. Er zijn geen Seveso-inrichtingen op minder dan 2 kilometer van het aandachtsgebied gepland.

Andere inrichtingen die vallen onder de toepassing van het samenwerkingsakkoord tussen de federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken en waarvoor een veiligheidsrapport vereist is als gevolg van de toepassing van de milieuwetgeving, zijn niet toegelaten.

De opmaak van een RVR is bijgevolg niet noodzakelijk voor dit RUP.

4.6 Mobiliteit

4.6.1 Gemeentelijk mobiliteitsplan

Een gedeelde verantwoordelijkheid met het Vlaamse Gewest, de lokale overheden (gemeente, provincie) en de Vlaamse vervoermaatschappij is op zijn plaats om een grotere verkeersleefbaarheid te creëren. De verkeersveiligheid verhogen en de verkeersleefbaarheid verbeteren kan mede verkregen worden door te werken met een mobiliteitsconvenant.

In zitting van 19.11.2001 ondertekende de gemeente de moederconvenant en bijakte 1 en in zitting van 30/01/2012 werd de nieuwe moederconvenant 13016/1 goedgekeurd.

Na goedkeuring van de convenant door de minister werd op 02.07.2002 een ontwerper aangesteld (nl. NV Libost Groep te Hasselt).

Om inzichten, ideeën en visies te verzamelen en het draagvlak voor oplossingsrichtingen te verkennen, werd enerzijds een begeleidingscommissie en anderzijds een stuurgroep geïstitutionaliseerd.

In de gemeentelijke begeleidingscommissie 'mobiliteitsplan' zetelen het plaatselijk beleid, afgevaardigden van de administraties, de overheid, afgevaardigde van de politiezone en de Vlaamse Vervoermaatschappij.

Via de 'gemeentelijke stuurgroep mobiliteitsplan' kreeg een breed draagvlak van de bevolking de mogelijkheid om aan dit proces deel te nemen : nl. het plaatselijk beleid en afgevaardigden van de administraties, de overheid, de ontwerper, de cultuurraad, de milieuraad, de middenstand, de industrie, de Gecoro en de verschillende oudercomités van de scholen.

Het mobiliteitsplan werd conform verklaard op 17/03/2005 en door de gemeenteraad goedgekeurd op 29/08/2005.

De gemeentelijke begeleidingscommissie evalueerde op 21.12.2010 het mobiliteitsplan en deze sneltoets werd op 17.02.2011 door de Provinciale Auditcommissie conform verklaard. Het resultaat van deze besprekingen is dat het huidige mobiliteitsplan zal worden geactualiseerd en bevestigd.

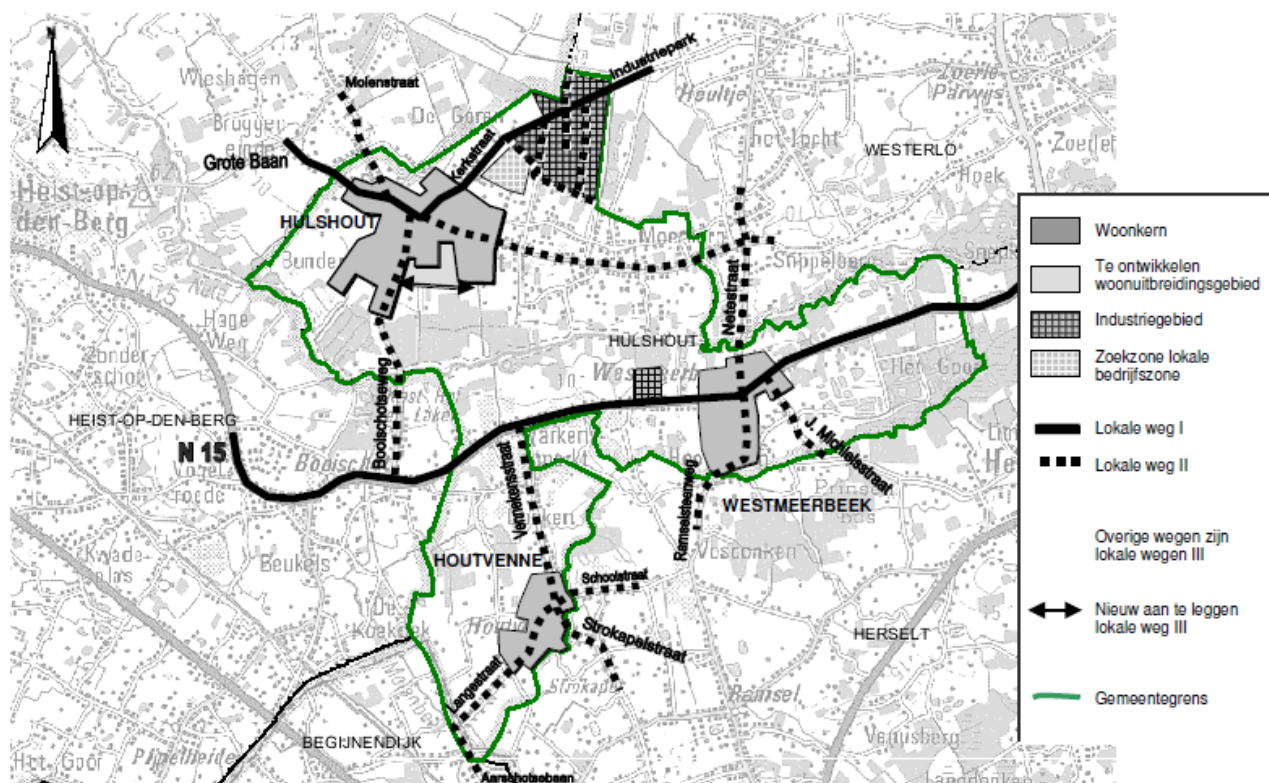
Alvorens een definitieve versie voor te stellen aan de PAC (Provinciale Audit Commissie), vroeg de gemeente haar burgers om hun mening te geven over het mobiliteitsplan en de bijhorende herziening. Tot 10 juli 2011 was het mogelijk om feedback aan de gemeente te geven.

De beleidsnota met geactualiseerde actietabel dient samen met het bestaande mobiliteitsplan te worden gelezen.

Relevantie voor het RUP La Corbeille

De voor het RUP relevante figuren uit het mobiliteitsplan zijn:

Kaart 5: Wegencategorisering – gemeente Hulshout



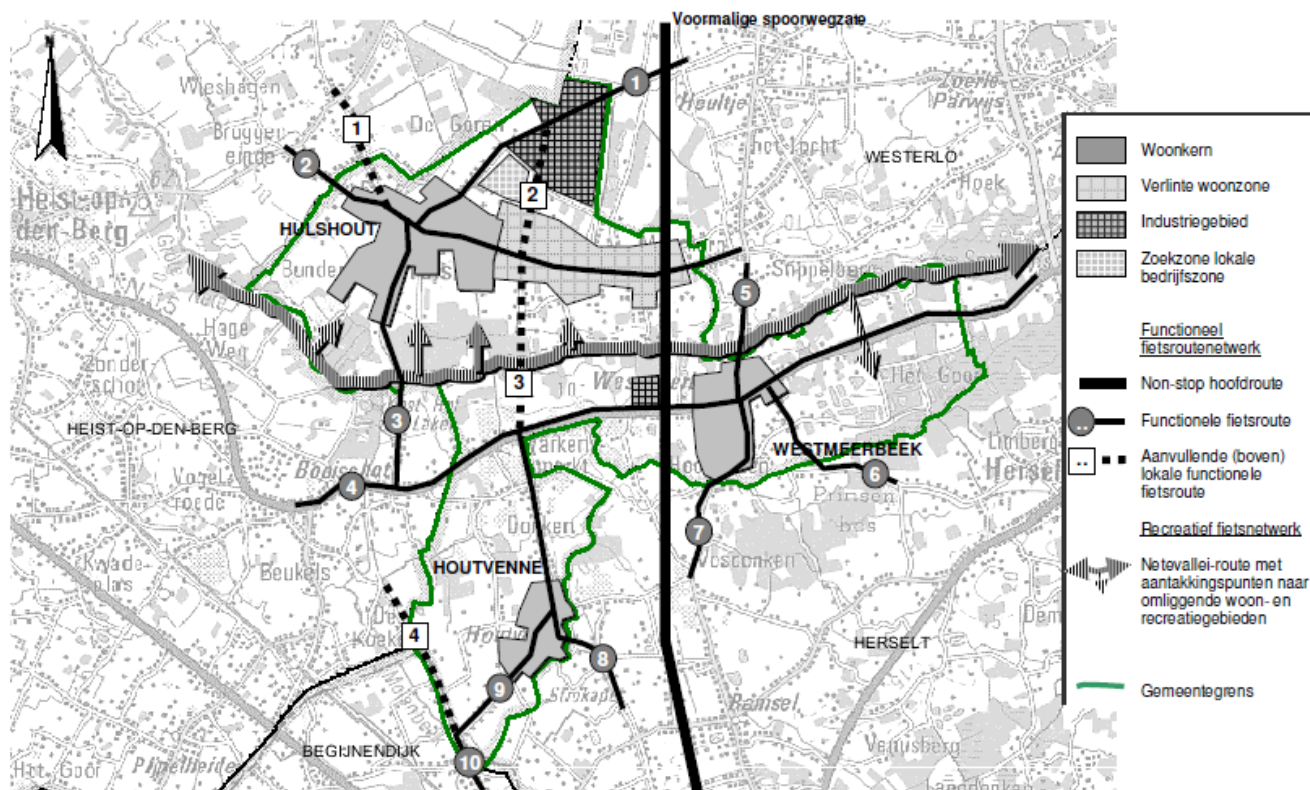
Libost-Groep NV

Mobiliteitsplan – Beleidsplan
17 maart 2005

Gemeente Hulshout

Figuur 24: wegcategorisering (bron: mobiliteitsplan)

Kaart 7: Fietsroutenetwerk

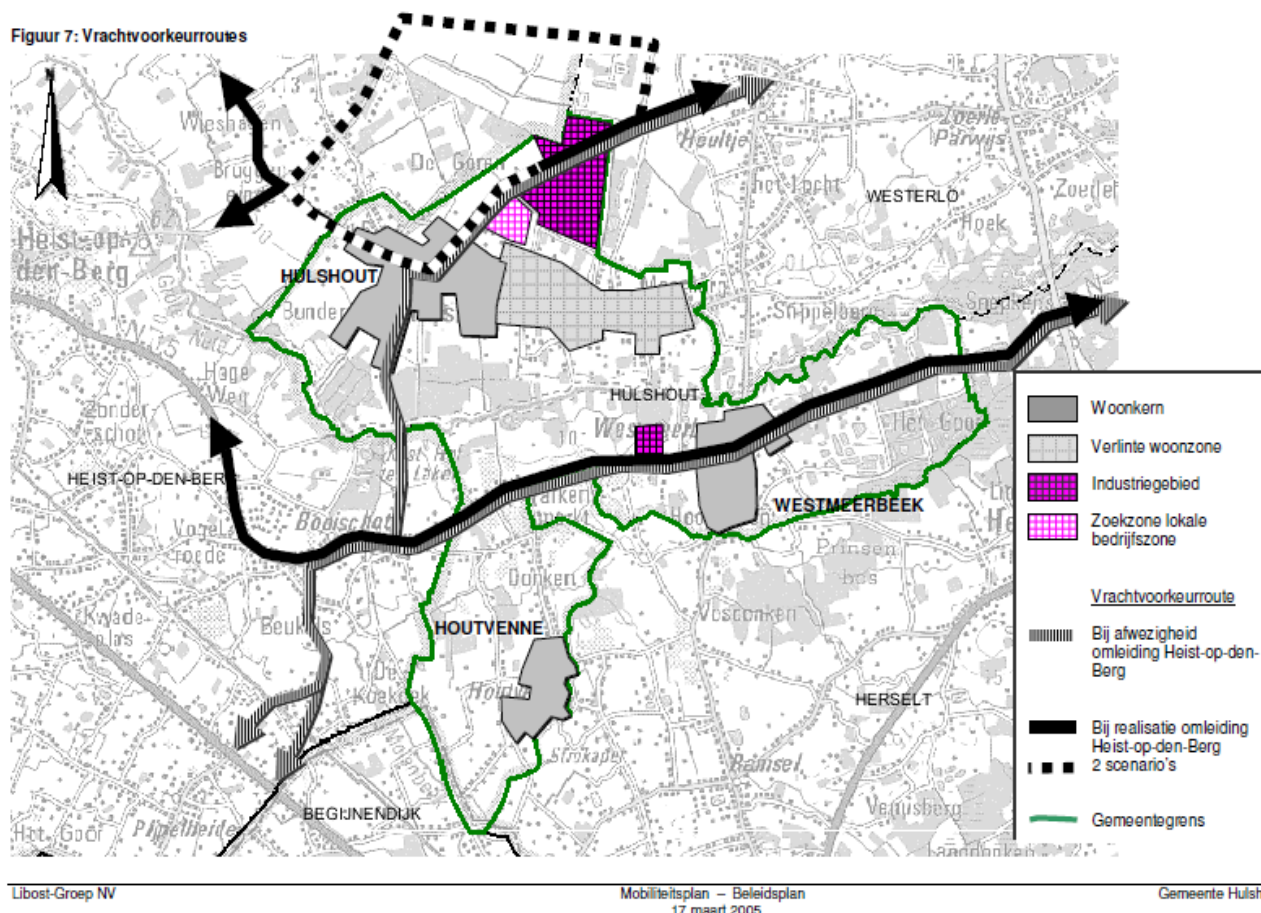


Libost-Groep NV

Mobiliteitsplan – Beleidsplan
17 maart 2005

Gemeente Hulshout

Figuur 25: fietsroutenetwerk (bron: mobiliteitsplan)



Figuur 26: vrachtvoorkeurroutes (bron: mobiliteitsplan)

De gemeenteraad stelde op 04/06/2012 het geactualiseerd mobiliteitsplan definitief vast.

4.6.2 Atlas der buurtwegen

De wetgever wilde in 1841 ondubbelzinnig aanduiden welke kleine wegen een openbaar karakter hadden. Wie eigenaar was (of is) van de bedding (gemeente of aangelanden [eigenaar van een stuk grond dat grenst aan een weg, dijk of rivier]) speelt eigenlijk geen rol. Al deze buurtwegen zijn aangeduid in de zogenaamde atlas van de buurtwegen.

Vele geselecteerde wegen waren destijds bedoeld voor doelgericht verkeer (zich begeven naar het dorp, de kerk, weide, akker, ...). Toeristisch fietsen en/of wandelen was toen nog niet aan de orde.

De atlas maakt een onderscheid in buurtwegen en voetwegen (sentiers). Voetwegen zijn smalle wegen, soms maar 1 meter breed en de bedding behoort gewoonlijk toe aan de aangelanden.

De wet op de buurtwegen dateert van 10 april 1841 en regelt:

- de erkenning en afbakening van buurtwegen
- het onderhoud en de verbetering van buurtwegen
- de verbreding, het rechtekken, het openstellen en de afschaffing van buurtwegen
- de buurtwegpolitie
- de provinciale verordeningen inzake buurtwegen

Het landschap is erg gewijzigd sinds 1841. Er zijn spoorwegen, kanalen, autostrades, nieuwe wegen en verkavelingen aangelegd. Dit maakt dat de atlas moeilijk bruikbaar is.

Vele nieuwe wegen in verkavelingen zijn niet tot stand gekomen via de procedure van de opening van een buurtweg.

Anderzijds zijn er uitspraken van de rechtbank die bepaalde wegen (die niet zijn opgenomen in de atlas der buurtwegen) het statuut van openbare weg hebben gegeven.

In de praktijk kun je niet zien of je je bevindt op een buurtweg, een gemeenteweg of eventueel een private weg. Talrijke buurt- en voetwegen zijn ter plaatse niet meer zichtbaar, alhoewel ze nooit officieel zijn afgeschaft. De Atlas der Buurtwegen geeft geen structuren weer die binnen het plangebied zijn gelegen en die zouden moeten gewijzigd of afgeschaft worden.

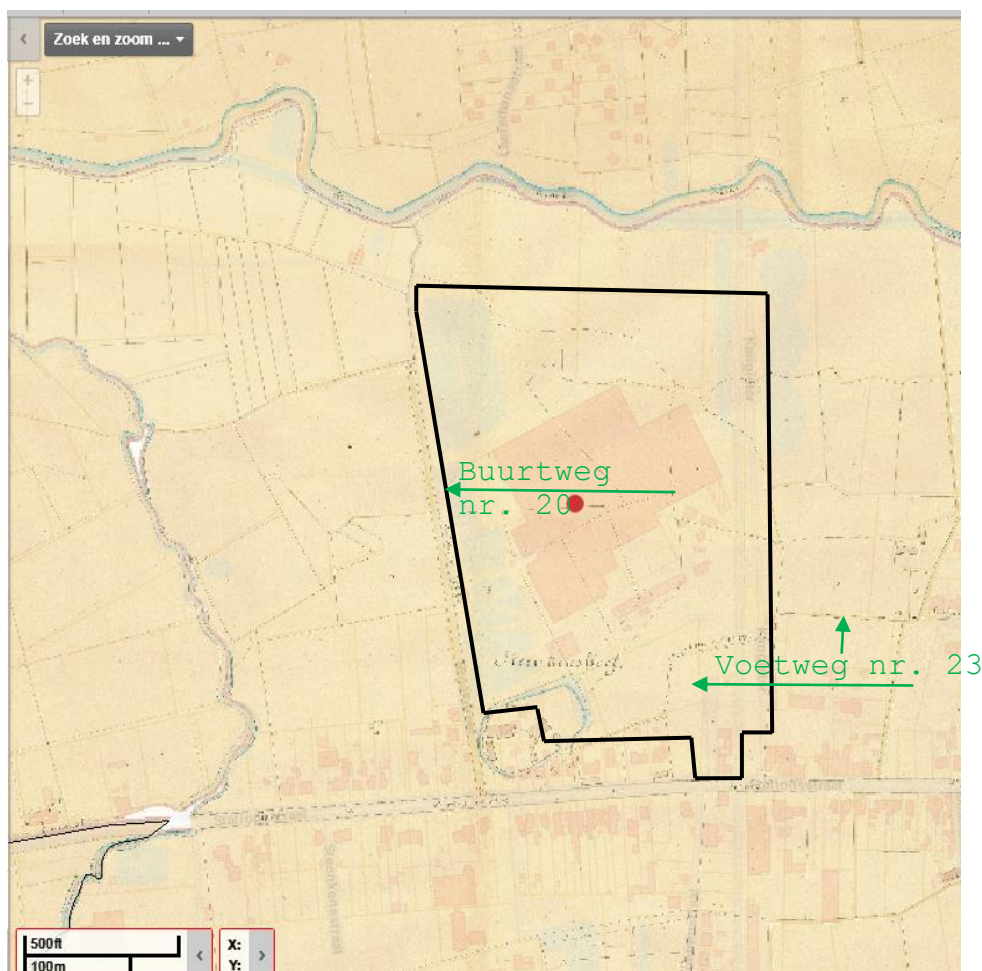
Relevantie voor het RUP La Corbeille

Binnen het plangebied bevindt zich de buurtweg nr. 20 (Broekstraat) en de voetweg nr 23. De voetweg is in onbruik geraakt door de realisatie van woningen aan de Stationsstraat en door de bovenlokale fietsweg Kempen-Hagelandroute. De huidige buurtweg nr 20 ligt hierdoor ook geïsoleerd

Op de site van La Corbeille wordt publiek toegankelijke wegenis uitgebouwd. Als alternatief voor de onbruikbare voetweg nr. 23 binnen het plangebied kan de nieuwe publiek toegankelijke wegenis een bruikbare zachte verbinding vormen tussen het huidige tracé van de voetweg nr. 23 ten oosten van het plangebied en de Broekstraat ten westen van het plangebied.

Door dit alternatief voor de huidige voetweg zou de nieuwe verbinding de aanzet kunnen zijn voor een interessante zachte verbinding tussen het plangebied en het centrum van Westmeerbeek zodat de relatie tussen het plangebied en de dorpskern nog beter kan versterkt worden.

De buurtweg nr. 20 (Broekstraat) behoort deels bij de te ontwikkelen bedrijventoneel en wordt nog gebruikt als toegang naar een dieperliggende woning gelegen in bosgebied nabij de Nete. Deze buurtweg blijft dan ook onverminderd behouden.



Figuur 27: Atlas der Buurtwegen bovenp GRB (bron: www.geopunt.be)

4.6.3 Rooilijnplan

De Stationsstraat is opgenomen in het rooilijnplan dat door een KB van 23/01/1923 werd vastgesteld. Dit rooilijnplan is in het plannenregister opgenomen onder ID 242_3_. De contour van het RUP volgt de contour van het rooilijnplan.

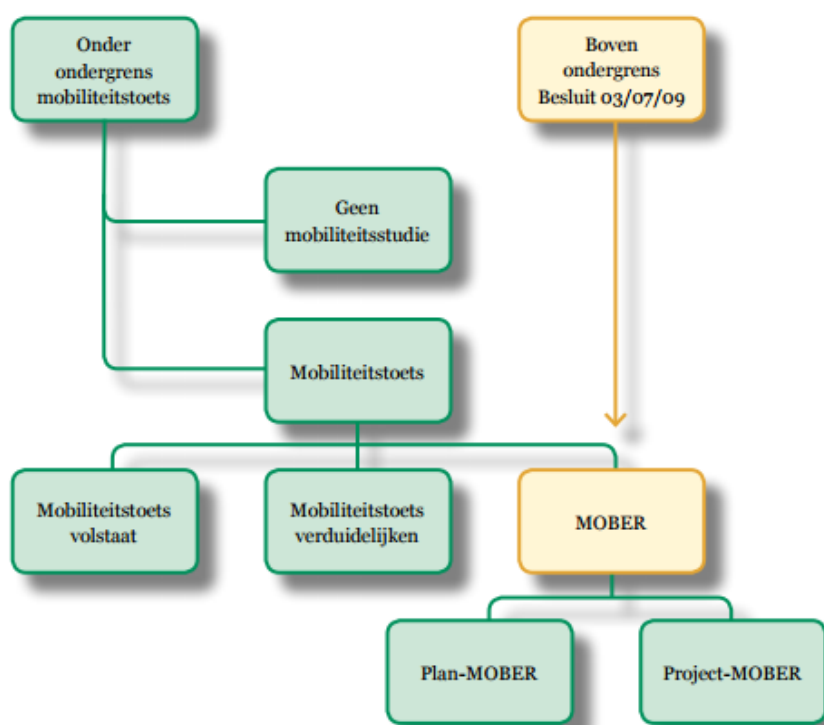
4.7 Toetsing mobiliteitseffectenrapportage (Mober)

Bij de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan dient onderzocht te worden welke impact de mobiliteitseffecten hebben op de omgeving. Deze studie kan opgenomen worden in de m.e.r.-screeningsnota onder de vorm van een mobiliteitstoets. Wanneer de ontwikkelingen evenwel een bepaalde grens overschrijden, is het opmaken van een mobiliteitseffectenrapport (Mober) verplicht. Deze grenswaarden werden bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering op 3 juli 2009 dat de mobiliteitstoetsing verplicht voor bepaalde aanzienlijke projecten.

Een plan-Mober wordt ingezet om de interactie tussen mobiliteitsbeleid, infrastructuurbeleid en ruimtelijk beleid op gewestelijk, regionaal en stedelijk niveau weer te geven. De verschillende behoeftes moeten op elkaar worden afgestemd en in overeenstemming gebracht met de draagkracht van de omgeving.

Een plan-Mober zal in congestiegevoelige gebieden ingezet worden wanneer verschillende ontwikkelingen in een gebied gepland worden of mogelijk moeten blijven met elk een eigen claim op de vervoersstructuur.

In onderstaande figuur wordt de afwegingsstructuur weergegeven:



Aanbevolen stappen

Verplichte stappen

Volgende grenswaarden worden vooropgesteld als grens voor het opmaken van een MOBER:

- Het bouwen van 250 wooneenheden of meer;
- Het bouwen van gebouwen of gebouwencomplexen voor handel, horeca, kantoorfuncties en diensten met een totale bruto vloeroppervlakte na de werkzaamheden van ten minste 7 500 m², of het uitbreiden van dergelijke gebouwen of gebouwencomplexen, als de totale bruto vloeroppervlakte door die uitbreiding de drempel van 7 500 m² of een veelvoud ervan overschrijdt;
- Het bouwen van gebouwen of gebouwencomplexen voor de vestiging van industrie, KMO en ambacht met een totale bruto vloeroppervlakte na de werkzaamheden van ten minste 15 000 m², of het uitbreiden van dergelijke gebouwen of gebouwencomplexen, als de totale bruto vloeroppervlakte door die uitbreiding de drempel van 15 000 m² of een veelvoud ervan overschrijdt;
- Het aanleggen van ten minste 200 parkeerplaatsen, of het wijzigen van een bestaande parkeergelegenheid als het aantal parkeerplaatsen door de wijziging de drempel van 200 parkeerplaatsen of een veelvoud ervan overschrijdt.

Relevantie voor het RUP La Corbeille

Uit bovenstaande richtlijnen moet afgeleid worden dat de opmaak van een plan-MOBER bij het RUP La Corbeille verplicht is.

De MER-plicht heeft sowieso een aantal implicaties op de uitvoering van de MOBER. Tijdens de vooroverlegfase wordt de inhoud van de MER vastgelegd. Een aantal van deze inhoudelijke aspecten

kunnen verband houden met de gegenereerde mobiliteitseffecten. Als dusdanig beïnvloedt de MER-plicht in meerdere of mindere mate de inhoud van de MOBER.

De resultaten van het MOBER worden geïntegreerd in het MER. De uitwerking van het mobiliteitsluik binnen een plan-MER kan opgevat worden als een Plan-MOBER.

Bij de opmaak van de plan-MOBER zullen eveneens de mogelijk toekomstige initiatieven op de ruimere omgeving omschrijven. Naast de ontsluiting van de site La Corbeille komen bij de omschrijving dan ook de volgende mogelijke initiatieven zeker aanbod:

- Aanleggen van een fietsoversteek op de N15 ter hoogte van de Linieweg en Vennekenstraat
- Aanleggen van een zebrapad op de N15 ter hoogte van de Varkensmarkt (bushalte)
- Aanbrengen fietsbeveiliging over het volledige traject van de N15 doorheen de gemeente Hulshout
- Maatregelen ter hoogte van het centrum van Westmeerbeek waar tijdens de piekmomenten onvoldoende doorstroming mogelijk is vanaf de zijwegen die op de N15 aansluiten.

De te nemen initiatieven net als de ontsluiting van de site La Corbeille, dienen in overleg gebracht te worden met de Agentschap Wegen en Verkeer.

Het plan-MOBER wordt als aparte nota toegevoegd aan de m.e.r.-screeningsnota. Zoals hoger aangehaald is de opmaak van een plan-MER niet nodig voor dit RUP.

4.8 Detailhandel

Op 25 juni 2010 keurde de Vlaamse Gemeenschap het decreet goed tot gedeeltelijke omzetting van richtlijn 2006/123/EG van het Europees Parlement en de Raad van 12 december betreffende diensten op de interne markt. Dit decreet handelt over de vrijheid van vestiging voor handelszaken, de vrijheid van dienstverlening voor ondernemers, de administratieve samenwerking en de verplichtingen van gemeenten, openbare centra voor maatschappelijk welzijn en provincies. De toegang tot en de uitoefening van een dienstenactiviteit is sindsdien niet langer afhankelijk van een vergunningstelsel tenzij voldaan is de voorwaarden van de Europese richtlijn betreffende de diensten op de interne markt.

Op 23 juli 2010 keurde de Vlaamse regering op initiatief van Vlaams minister-president Kris Peeters de startnota Winkelen in Vlaanderen goed. Deze nota vormt de basis voor verder overleg over een beleid van kernversterking zoals ook afgesproken in het Vlaamse Regeerakkoord.

De winkelnota bestaat uit twee luiken:

1. Ruimtelijk-economisch beleid voor de kleinhandel:

- Afwegingskader voor grootschalige detailhandel
- Beperken van kleinhandel op bedrijventerreinen, wijziging functiewijzigingsbesluit.

2. Economisch instrumentarium: versterken van handelaars en lokale besturen

De ondersteunende maatregelen voor lokale besturen en handelaars worden besproken binnen het stakeholdersplatform in de schoot van het Agentschap Ondernemen. Hieraan nemen deel: de provincies, UNIZO, Comeos (het vroegere Fedis), VOKA, de VVSG, het kabinet van minister-president Peeters en het Agentschap ondernemen.

4.8.1 Uitgevoerde studies

Op vlak van detailhandel werden binnen de Vlaamse provincies al verschillende studies uitgevoerd.

In 2010 heeft WES een studie uitgevoerd in opdracht van de provincie Antwerpen met het doel om een visie te ontwikkelen op detailhandel. Waar detailhandel vroeger vooral een kerngebonden

activiteit was, is deze nu ongebreideld uitgezwermd naar de periferie onder de vorm van grootschalige winkelcentra en baanwinkels. Deze beweging ontstond door de toename van onbereikbaarheid van de handelszaken in de kernen omwille van de stijgende mobiliteitsvraag.

Waar baanwinkels en grote winkelcentra zich destijds vestigden omwille van hun goede bereikbaarheid en grote parkeermogelijkheden, beginnen zich nu ook problemen qua bereikbaarheid voor te doen. De klant hecht veel belang aan een goede bereikbaarheid en goede parkeermogelijkheden. In verschillende stadscentra is een beweging aan de gang om de kern aantrekkelijker te maken wat dan weer ten goede komt aan de bereikbaarheid en de sfeer van de binnenstad. De aantrekkelijkheid van de stad om er te gaan winkelen wordt weer groter, mede door het organiseren van allerlei randactiviteiten die de klant naar de stad lokken en door het aanbieden van ruimere parkeermogelijkheden.

Winkelen kan in verschillende vormen onderscheiden worden. Afhankelijk of het gaat over "funshoppen" of "runshoppen" zijn bepaalde locaties aantrekkelijker dan andere bij de consument. Thans ontstaat een trend naar "funshoppen" waarbij een groot aanbod op kleine oppervlakte wordt aangeboden en er tegelijk snel kan gewinkeld worden. Dit heeft als gevolg dat het verkleinen van de winkeloppervlakte een nieuwe trend is geworden. De klant wil snel winkelen wanneer het gaat om dagelijkse goederen, voor vrijetijd is de service en de inrichting van de winkel dan weer belangrijk. Hypermarkten hebben dan wel een zeer groot aanbod maar zijn minder in trek door hun grootschaligheid en het tijdverlies dat ze genereren bij het doorlopen van het winkelparcours. De bijhorende parkings zijn ook zeer groot zodat het publiek vaak ver moet stappen alvorens het de winkel bereikt. Dit tijdverlies verklaart het verlies aan interesse voor de grote winkels, zeker wanneer het om dagdagelijkse dingen als voeding gaat. Een aantal ketens is meegegaan in die trend door buurtwinkels te bouwen of door zich te specialiseren in een zeker aanbod of door activiteiten te organiseren om ook klanten te blijven lokken naar de hypermarkten.

Consumenten wensen ook hoe langer hoe meer hun aankopen te doen in 1 winkelgebied. Hun aankopen kunnen dan snel uitgevoerd worden in een omgeving waar toch een heel divers aanbod geldt.

Daarnaast wint ook het online shoppen aan belang wat een zekere invloed heeft op de benodigde winkelvloeroppervlakte. Sommige winkelketens spelen hierop in door hun assortiment ook online aan te bieden.

4.8.2 Provinciale visie detailhandel

De visie van de provincie Antwerpen is om detailhandel zoveel mogelijk terug naar de kernen te brengen om het verspreide winkelgebeuren met een hoge mobiliteit als gevolg, te verminderen. Nieuwe handelsconcentraties buiten de kernen worden bij voorkeur niet meer ontwikkeld, ook het creëren van nieuwe baanwinkels wordt ontmoedigd. Bovendien wordt vastgesteld dat het aanbod winkelvastgoed sneller toeneemt dan de vraag waardoor in het algemeen binnen de provincie een overaanbod ontstaat aan winkelruimte met leegstand als gevolg.

Handelsconcentraties met een winkelvloeroppervlakte van in totaal meer dan 1 000 m² worden volgens de provincie Antwerpen geacht in gemeentes als Hulshout een bovenlokale impact te hebben.

Een recente studie uitgevoerd door IDEA CONSULT tussen 2012 en 2014 heeft geleid tot feitenfiches per gemeente en tot een SWOTfiche per gemeente. Percentages binnen de gemeente werden vergeleken met de gemiddelde percentages van VRIND (Vlaamse Regionale indicatoren). Aangezien er binnen de gemeente Hulshout slechts 71 respondenten waren, zijn de resultaten met enige voorzichtigheid te benaderen. De foutenmarge bij dit aantal respondenten bedraagt volgens de studie ongeveer 10%. Het omzetten van cijfers naar percentages kan soms ook een verkeerd beeld geven, zeker in een kleine gemeente als Hulshout waar het handelsapparaat eerder beperkt is.

Voor Hulshout zijn de vaststellingen van de studie kort als volgt samen te vatten:

- De welvaartsindex gaat in stijgende lijn: Hulshout is 1 van de sterkst groeiende gemeenten in Vlaanderen en trekt momenteel veel 2-verdieners aan. Dit biedt kansen voor het vestigen van detailhandel;
- De winkelvloeroppervlakte neemt af terwijl er wel een stijgende tewerkstelling is in de detailhandel. In het algemeen kan aangenomen worden dat winkelvloeroppervlakte zou moeten toenemen bij een stijgende tewerkstelling;
- Binnen Hulshout is geen structurele leegstand maar de bestaande leegstand zit wel in een gevarenzone. De gemiddelde leegstand in Hulshout ligt lager dan het gemiddelde binnen de provincie;
- Er is een eerder lage koopbinding binnen de gemeente Hulshout: er is weinig interesse van de lokale bevolking in het eigen winkelapparaat en winkelen gebeurt vaak op een andere plek. Dat is mogelijk te verklaren door de vele inwijkelingen die zich de laatste jaren binnen de gemeente hebben gevestigd en hun winkelgewoontes niet hebben aangepast aan hun gewijzigde woonomgeving. Het aanbod van dagelijkse goederen is in Hulshout ook ondermaats;
- Er is tegelijk wel een stijgende koopattractie (mensen die van buiten de gemeente naar Hulshout komen winkelen) voor handelszaken die periodieke goederen (kleding, schoenen, bouwmaterialen, ...) en uitzonderlijke goederen (auto's, meubelen, ...) aanbieden;
- Het aanbod van dagelijkse goederen is in Hulshout lager dan gemiddeld, op dat vlak heeft de gemeente nog een inhaalbeweging uit te voeren;
- Het verzorgingsgebied van de gemeente Hulshout is eerder beperkt;
- Met uitzondering voor Westmeerbeek, bedraagt de verspreide bewinkeling in Hulshout en Houtvenne een groter aantal dan het aantal winkels in de centra van Hulshout en Houtvenne. De verspreide bewinkeling kent in de hele gemeente een dalende trend, de winkelgebieden in de centra van Hulshout en Westmeerbeek kennen een stijgende trend;
- De resultaten van de kwalitatieve beoordeling van het winkelaanbod per winkelgebied zijn vooral te wijten aan de goede resultaten voor bereikbaarheid met de wagen en het ontbreken van parkeerkosten. Vooral het gebrekkige winkelaanbod laat te wensen over.

Volgens deze studie behoort Hulshout tot het overgangsgebied tussen de grootstedelijke rand en de regionaalstedelijke rand. Voor het overgangsgebied wordt als referentiewaarde uitgegaan van een aanbodgegevens van 15 à 18 panden / 1 000 inwoners en een winkelvloeroppervlakte van 1 500 – 2 000 m² / 1 000 inwoners.

Voor Hulshout bedraagt het winkelaanbod in 2013 14,3 gevulde panden / 1 000 inwoners. De woningvloeroppervlakte bedraagt op dat ogenblik 1 255 m² / 1 000 inwoners. Gelet op de snelle bevolkingsgroei die momenteel aan de gang is, is er binnen de gemeente Hulshout nog een groeipotentie voor detailhandel van 245 à 745 m² / 1 000 inwoners wat neerkomt op een totaal van ongeveer 2 045 à 7 450 m² binnen de fusiegemeente voor nieuwe handelszaken.

Het resultaat van de SWOT-analyse is als volgt samen te vatten:

Sterktes	Zwaktes
Evolutie verblijfstoerisme (51,3 vs 25 %)	Aantal gevulde panden /1 000 inw. (14,3 vs 15 – 18)
Percentage leegstand WVO (2,8 vs 3 – 7%)	WVO / 1 000 inw. (1 255 vs 1 500 – 2 000)
Koopattractie voor uitzonderlijke goederen (61,6 vs 40 – 50%)	Gemiddelde beoordeling winkelgebied (3,3 vs 3,5)
	Koopbinding voor dagelijkse / periodieke en uitzonderlijke goederen (45 vs 60 – 80%, 13,5)

	vs 20 – 40 %, 12,8 vs 30 – 50 %) Aandeel winkelaanbod voor dagelijkse goederen in WVO (14,3 vs 20 – 30%) Aandeel winkelaanbod voor periodieke goederen in WVO (5,2 vs 20 – 30%)
Kansen Evolutie van het aantal inwoners (6,1 vs 0 – 5%) Evolutie winkelaanbod uitzonderlijke goederen (-0,1 vs -3,6%)	Bedreigingen Evolutie van het aantal leegstaande panden (2,7 vs 0%) Evolutie van de leegstaande WVO (2,4 vs 0%) Evolutie winkelaanbod voor dagelijkse goederen (-1,2 vs -0,2%) Evolutie winkelaanbod voor periodieke goederen (-2,5 vs 1,1%)

Neutraal (niet opgenomen)

- Welvaartsindex (99,53 vs 90-110)
- Percentage leegstaande panden (3,9 vs 3 – 7%)
- De koopattractie voor dagelijkse goederen (19,4 vs 15 – 25%)
- De koopattractie voor periodieke goederen (33,1 vs 30 – 40%)

4.9 Belangrijke aspecten uit de interprovinciale visie detailhandel

In 2014 is de interprovinciale visie detailhandel afgerond. In deze visie zijn naast een analyse van vraag en aanbod, trends en ontwikkelingen ook een visie voor detailhandel opgemaakt. Hierbij is ingezet op complementariteit van de verschillende beleidsdomeinen.

Op basis van de provinciale visie inzake detailhandel blijkt dat er in de gemeente Hulshout nog ruime is voor een aanbod aan dagelijkse goederen. De gemeente dient op basis van deze gegevens een afweging te maken waar de gemeente deze supermarkt wenst in te planten. Een visie aangaande detailhandel is echter gelinkt aan de ruimtelijke visie voor de ganse gemeente en specifiek ook voor de deeltoren Westmeerbeek. Detailhandel is immers ruimtelijk verbonden met tal van andere ruimtelijke principes zoals mobiliteit, woongelegenheden, bedrijvigheid, woon-werk-relaties.

Op het moment van de opmaak van het GRS functioneerde het bedrijf "Bonduelle (voordien La Corbeille)" en was er geen sprake van mogelijke stopzetting van het bedrijf. In die optiek en omwille van de zwaar industriële activiteiten was het nodig om een visuele alsook ruimtelijke barrière te voorzien tussen het centrumgebied en de industrieel ontwikkelde site.

Door de stopzetting van het bedrijf en stopzetting van effectieve industriële activiteit, ontstaat de opportuniteit om de site te heroverwegen. Het is noodzakelijk om na te denken over de kern. Het wegvallen van deze functie geeft de mogelijkheid om een kernversterkend beleid uit te voeren.

Kernversterkend beleid is het beleid dat zowel in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), het groenboek beleidsplan Ruimte Vlaanderen en het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA) vooropgesteld wordt voor de kernen van het buitengebied met het oog op de kwalitatieve versterking en vernieuwing van de kernen en het ruimtelijk functioneren ervan. Het kernversterkend beleid is noodzakelijk om de uitbreiding en uitwaaiing van kernen tegen te gaan. Het kernversterkend beleid houdt maatregelen in voor een attractieve woonfunctie, een gedifferentieerde

woningvoorraad, het behoud van de economische dynamiek, het behoud van de voorzieningen, de leefbaarheid, de bereikbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit in het algemeen.

4.10 Andere

Volgende sectorale wetgeving werd bekeken, maar werd niet relevant bevonden voor het RUP:

- Ruilverkaveling: in of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied is geen ruilverkavelingsgebied gelegen.
- Beschermingszones grondwaterwinning: het plangebied is niet gelegen in of in de onmiddellijke omgeving van een beschermingszone grondwaterwinning.
- Decreet houdende bescherming van het archeologisch patrimonium: dit is niet van toepassing op het plan, wel eventueel bij latere vergunningsverlening binnen het plangebied.
- milieuwetgeving: werd voor dit RUP niet specifiek weergegeven, maar er wordt verondersteld dat bij vergunningverlening steeds de geldende milieuwetgeving dient te worden gerespecteerd.

4.11 Conclusie – randvoorwaarden uit sectorale wetgeving

Als conclusie wordt een tabel weergegeven waarin enkele elementen uit de sectorale wetgeving voor het RUP La Corbeille worden samengevat:

Element uit de sectorale wetgeving	Relevante elementen voor het RUP La Corbeille
VEN	Ten noorden en westen van het plangebied is een GEN aangeduid. Dit GEN "Vallei van de Grote Nete benedenstrooms" is gelegen in de beboste valleigebieden (Herenbossen) van de Grote Nete en de Steenkesbeek
IVON	De IVON-gebieden zijn nog niet afgebakend. In het Ruimtelijk Structuurplan van de Provincie Antwerpen is de Grote Nete aangeduid als natuurverbinding.
Speciale beschermingszone	Het plangebied is niet gelegen in een speciale beschermingszone, ook in de onmiddellijke omgeving zijn geen speciale beschermingszones gelegen. Een passende beoordeling is in het kader van dit RUP niet vereist.
Bosdecreet	Volgens de digitale boswijzer Vlaanderen 2013 liggen delen van het plangebied in een bos en vallen deze delen dus onder de toepassing van het bosdecreet indien zij zouden geveld worden. Volgens de boskarteringskaart ligt het noordelijk deel van het plangebied in een bosreferentielaaag met als kenmerken: middeloud loofhout (populier). De bomen werden grotendeels gekapt, hiervoor werd de geldende boscompensatie betaald.
Natuurreservaten	In of in de omgeving van het plangebied zijn geen natuurreservaten gelegen. In de onmiddellijke omgeving van het plangebied geldt het voorkeurecht voor VLM en Waterwegen en Zeekanaal. De kans bestaat dat er een natuurreservaat wordt ontwikkeld in de onmiddellijke

	omgeving van het plangebied.
Beschermde monumenten en landschappen	In of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied zijn geen beschermde monumenten of dorpsgezichten gelegen.
Erfgoedlandschappen-decreet	Een klein deel van het plangebied is gelegen binnen de Ankerplaats A10067 "vallei van de Grote Nete rond de Herenbossen". Ten noorden en ten westen van het plangebied grenst ook aan deze Ankerplaats. In de omgeving van het plangebied valt deze ankerplaats samen met de aanduiding van de relictzone R10096 "vallei van de Grote Nete".
Archeologisch patrimonium	Dit is niet rechtstreeks van toepassing op het plan, wel eventueel bij latere vergunningsverlening binnen het plangebied.
Decreet betreffende integraal waterbeheer	In de screening op de planMER-plicht worden de effecten (op planniveau) op het watersysteem onderzocht. Dit is de uitvoering van de watertoets voor het RUP.
Beschermingszones grondwaterwinning	In en in de omgeving van het plangebied is geen beschermingszone grondwaterwinning aanwezig.
Kwaliteitsperspectieven voor oppervlaktewater	Voor de waterlopen in Hulshout is voor de Grote Nete de viswaterkwaliteit een doelstelling. De overige waterlopen van de gemeente hebben een basiskwaliteitsdoelstelling.
Bekkenbeheerplan Netebekken	Het plangebied is deels gelegen in een gebied dat binnen het bekkenbeheerplan van de Grote Nete is afgebakend als actiegebied. Binnen het plangebied zijn twee acties van toepassing.
Sigmaplan	Het plangebied is niet gelegen binnen een zoekzone van het Sigmaplan. Ten noorden en ten westen grenst het plangebied wel aan een zoekzone van het Sigmaplan.
Veiligheidsrapportage	De opmaak van een RVR is niet noodzakelijk voor dit RUP.
Milieueffectrapportage	Op basis van een plan-m.e.r. screeningsnota wordt geoordeeld dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten zal hebben.
Mobiliteitseffectrapportage	Op basis van een plan-MOBER zal geoordeeld worden welke mobiliteitseffecten het plan zal genereren. De resultaten van het plan-MOBER worden geïntegreerd in de plan-m.e.r. screeningsnota.
Milieuwetgeving	Deze wetgeving is niet rechtstreeks van toepassing op het plan, wel bij latere vergunningverlening binnen het plangebied.
Atlas der buurtwegen	Binnen het plangebied bevindt zich de Voetweg nr. 23 en de Buurtweg nr. 20.
Rooilijnplan	Ter hoogte van de toegang van het plangebied dient rekening gehouden te worden met de vastgestelde rooilijn van de Stationsstraat.
Winkelnota	Voorschriften kunnen geen onderscheid aanbieden in een assortimentsaanbod.

5 Bestaande en potentiële ruimtelijke structuur

5.1 Beschrijving van de omgevingskenmerken

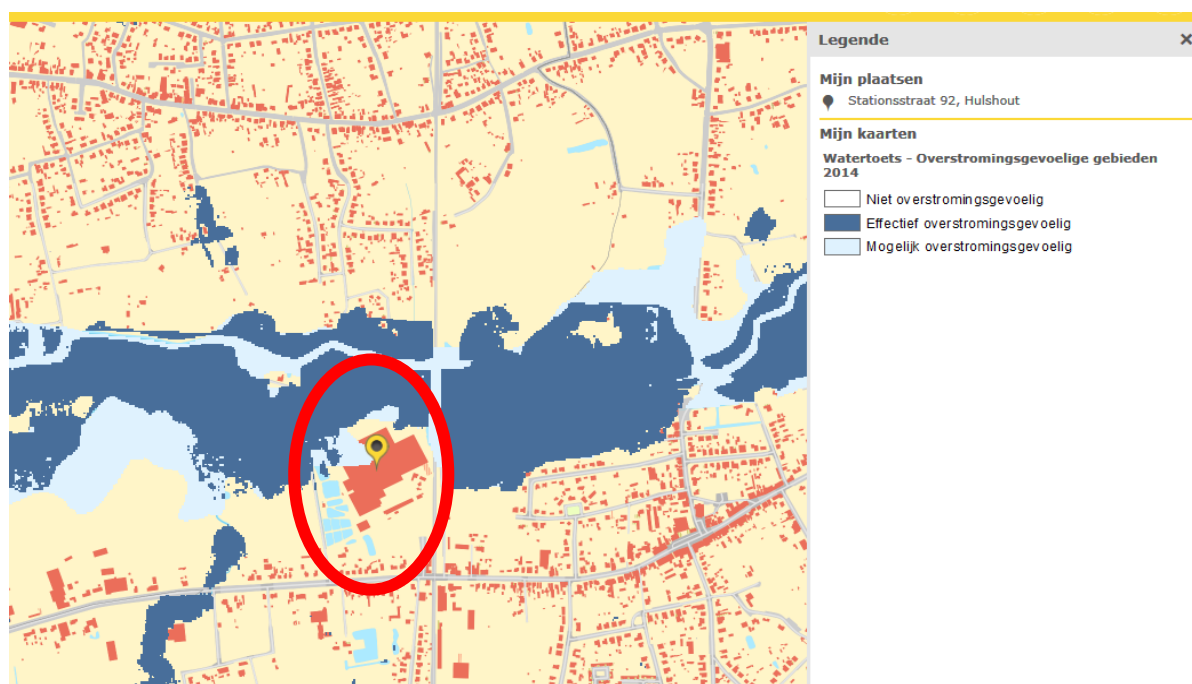
In dit onderdeel worden de omgevingskenmerken van het plangebied bekeken en daaruit worden randvoorwaarden voor het RUP geformuleerd. Per onderdeel worden ook de randvoorwaarden uit de sectorale wetgeving en uit het beleid meegegeven.

5.1.1 Fysisch systeem

Relevante kenmerken voor het RUP La Corbeille	
Bodemtype	Tertiair is het plangebied gelegen op de formatie van Diest en de Laag van Antwerpen. Quartair is het plangebied hoofdzakelijk gelegen in type 1 en deels in type 1a. Volgende bodemtypes komen voor binnen het plangebied: - Efpm (Zeer sterk gleyige kleibodem zonder profiel) - wSdfc (Matig natte lemig zandbodern met weinig duidelijke ijzer en/of humus B horizont) - wPdfe (Matig natte licht zandleembodem met weinig duidelijke ijzer en/of humus B horizont)
Waterlooptype	Het plangebied wordt niet begrensd door geklasseerde waterlopen. Ten noorden van het plangebied is de Grote Nete gelegen, ten westen van het plangebied de Steenkesbeek. De Grote Nete is een bevaarbare waterloop, de Steenkesbeek is van 2^{de} categorie.
Waterhuishouding	Het hemelwater van het volledige terrein stroomt in realiteit af naar de Grote Nete, en dit in tegenstelling tot de kaarten die de stroombekkens aanduiden en waaruit blijkt dat zuidelijke helft van het plangebied afstroomt naar de Steenkesbeek, een waterloop van 2de cat. Tegen de Grote Nete komen natte tot zeer natte alluviale bodems voor. Deze vormen het natuurlijk overstroombaar gebied van de waterlopen (NOG). Deze komen tevens overeen met de effectief overstromingsgevoelige gebieden volgens de watertoetskaart. Deze zone is niet infiltratiegevoelig maar wel zeer gevoelig voor grondwaterstromingen (type 1). Het plangebied is deels gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied en deels in effectief overstromingsgevoelig gebied. Deze zone van 5ha bevindt zich noordelijk van het plangebied en is niet infiltratiegevoelig. Ongeveer 9ha van het plangebied is niet in overstromingsgevoelig gebied gelegen en is infiltratiegevoelig.
Reliëfkenmerken	Het plangebied is gelegen in een vrij vlak landschap waarbij de hellingsgraad beperkt blijft van 0,5 tot 5%. Zeer lokaal kan de hellingsgraad oplopen tot meer dan 10%. Het plangebied is hoofdzakelijk niet erosiegevoelig. Zeer lokaal zijn delen van het plangebied wel gelegen in erosiegevoelig gebied.
Grondwater	De bodern van het plangebied is gelegen in een zone waar de grondwaterkwetsbaarheid als zeer kwetsbaar is aangeduid. Het noordelijk gedeelte van het plangebied (alluviale zones) is gelegen in

een gebied dat zeer gevoelig is voor grondwaterstromingen (type 1). Het overige gedeelte van het plangebied is gelegen in een zone dat matig gevoelig is voor grondwaterstromingen (type 2).

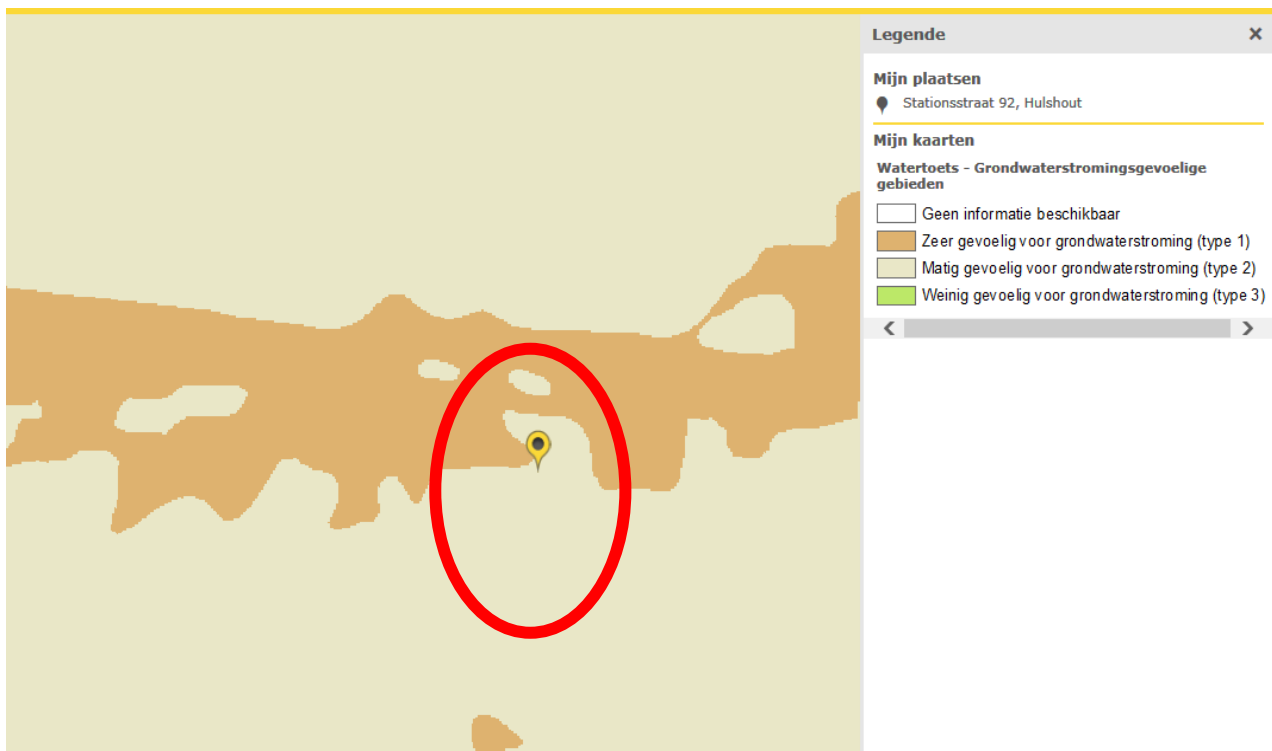
Het plangebied is niet gelegen in een beschermingszone voor grondwaterwinning.



Figuur 28: overstromingsgevoeligheid, watertoetskaart (bron: www.geopunt.be)



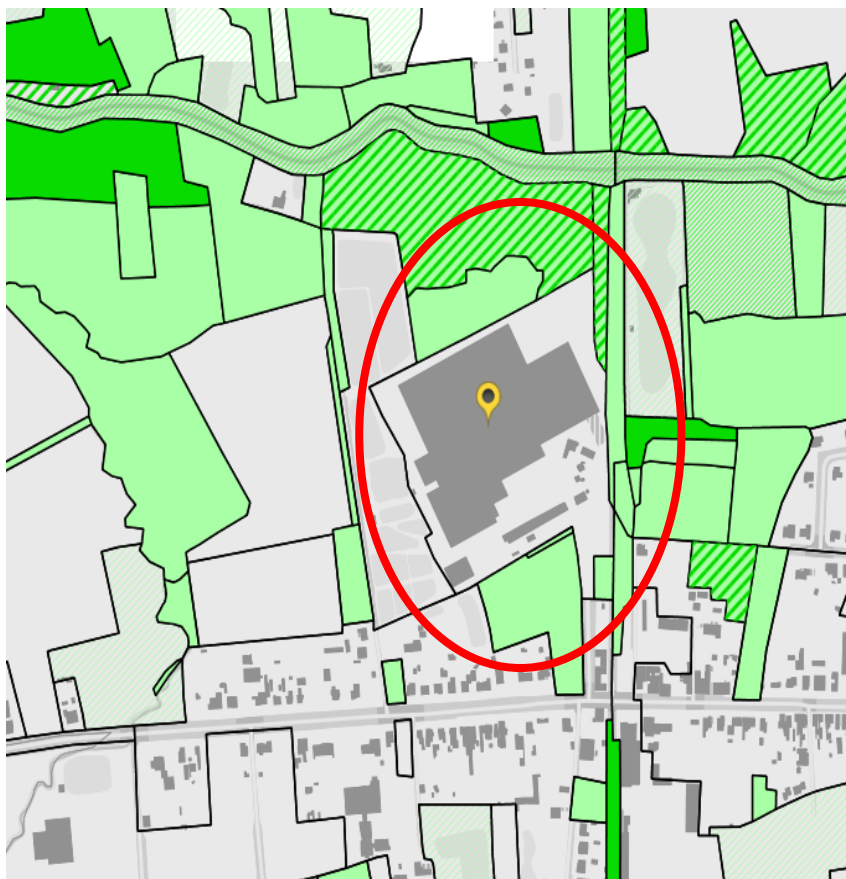
Figuur 29: infiltratiegevoeligheid (bron: www.geopunt.be)



Figuur 30: grondwaterstromingsgevoeligheid (bron: www.geopun.be)

5.1.2 Natuur en landschap

Relevante elementen voor het RUP La Corbeille	
Landschapstype	Het landschap rondom het plangebied kenmerkt zich als een kamerlandschap waarbij akkers afgewisseld worden door hooiland, kleine bossages, vijvers en weilanden. Het landschap binnen het plangebied zelf heeft een heel andere typologie dan deze van de omgeving. Het wordt gekenmerkt door industriële bebouwing, technische installaties, bufferbekkens en veel verharding. Het noordelijk deel van het plangebied is onbeheerd grasland zonder waardevolle begroeiing.
Landschapskaart provincie Antwerpen	De landschapskaart geeft visueel waarneembare landschapselementen en landschapskenmerken met (cultuur)historische invalshoek weer op één kaartbeeld. Volgens de landschapskaart behoort het noordelijk gedeelte van het plangebied nog tot het valleigebied. Visueel-ruimtelijk is deze band niet zo vanzelfsprekend aangezien het maaiveld van het plangebied aanzienlijk hoger ligt dan dat van de omgeving. Ook de harde infrastructuur rondom het plangebied (wegen, afsluiting, ...) geven aan dat het historisch gegroeid bedrijventerrein een breuk vormt in het natuurlijk valleilandschap en dat de historische bedrijfsactiviteiten er hun sporen hebben nagelaten.
Natuurlijke kenmerken	Volgens de biologische waarderingskaart versie 2 ligt ten zuiden van het plangebied een gedeelte in soortenrijk permanent cultuurgrasland met relict van halfnatuurlijke graslanden. De verlaten spoorweg vertoont interessante bermvegetatie. Ten noorden binnen het plangebied wordt een gedeelte van het terrein beschreven als een ruigte op voormalig akkerland, opgehoogde of vergraven terreinen, ... Deze zones worden aangegeven als biologisch waardevol op de biologische waarderingskaart. Kleine gedeeltes ten noorden van het plangebied sluiten aan op het valleilandschap van de Nete dat ook als een complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen wordt gekarteerd. Deze zones worden omschreven als struweelopslag van allerlei aard, vaak op gestoorde gronden, kapvlakte en natte ruigte met Moerasspirea (Filipendulion). Op het terrein zelf is slechts een beperkt gedeelte van deze struweelopslag aanwezig.



Legende:

- biologisch minder waardevol
- complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
- complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
- complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
- biologisch waardevol
- complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
- biologisch zeer waardevol

Figuur 31: biologische waarderingskaart (bron: www.geopunt.be)

5.1.3 Gebruik van de ruimte

Relevante elementen voor het RUP La Corbeille	
Wonen	Het plangebied is in hoofdzaak gelegen achter het woonlint langsheen de Stationsstraat. Aan de voorzijde ligt een braakliggend perceel, gelegen in woongebied, wat toegang verschaft tot de bedrijfsite. Naast een conciërgewoning zijn binnen het plangebied geen woningen aanwezig.
Werken	Tot in 2011 stelde het bedrijf Bonduelle een 300-tal mensen te werk op deze site. De activiteiten situeerden zich in het schoonmaken en bereiden van groenten tot blikvoeding. Door het grootschalig karakter van het bedrijf hadden de activiteiten de vorm van industriële activiteiten aangenomen. Andere economische activiteiten vonden hier niet plaats. Deze site was een belangrijke tewerkstellingsbron voor Hulshout en omgeving.

Recreëren	Langsheen het plangebied is een bovenlokale fietsroute gelegen bovenop een verlaten treinverbinding. In de ruime omgeving beperkt de recreatie zich tot vissen (visvijver ten noordoosten van het plangebied) en wandelen.
-----------	--

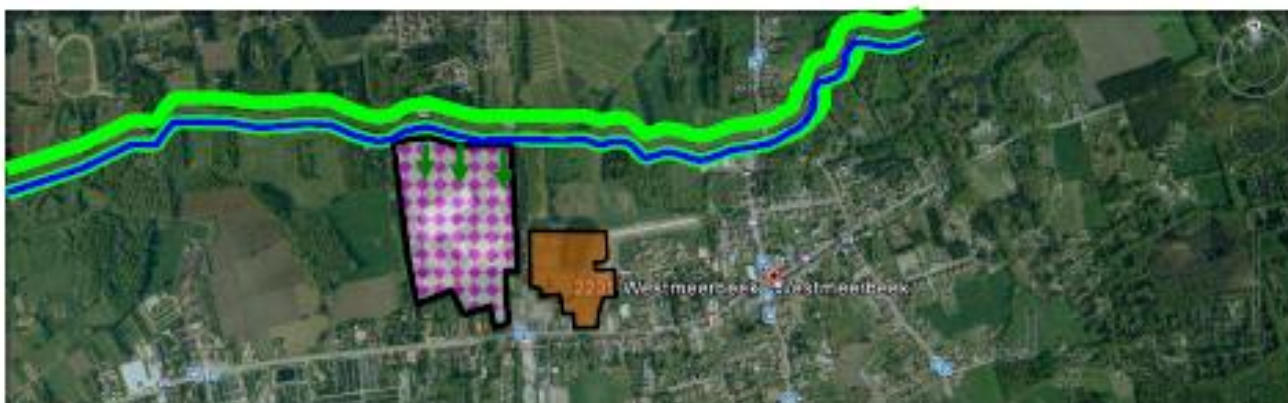
5.1.4 Ontsluiting van de ruimte

Relevante elementen voor het RUP La Corbeille	
Ontsluitingspunten	De bedrijvensite ontsluit langs de Stationsstraat voor het gemotoriseerd verkeer. Het fietsverkeer en de voetgangers kunnen de site bereiken langs de fietsverbinding ten oosten van het plangebied die in verbinding staat met het fietspad langsheen de Stationsstraat. Bij de realisatie van het RUP zal ook een rechtstreekse verbinding vanaf de fietsverbinding naar de site gemaakte worden.
Wegtype	De Stationsstraat is een gewestweg (N15) die een verbinding vormt tussen Mechelen en Westerlo.
Wegprofiel	De gewestweg is een betonnen weg met 1 rijstrook in elke richting en afgescheiden fietspaden. Ter hoogte van de toegangsweg tot de site, bevindt zich een middengeleider als aanzet naar het centrum. Hier bestaat de wegverharding uit asfalt. De fietsverbinding bestaat uit asfalt. Binnen het plangebied zal de wegenis aangelegd worden in functie van het te ontvangen verkeer. Deze wegenis wordt niet overgedragen naar het openbaar domein en behoudt een privé-karakter.

5.1.5 Rol van de Netevallei

Los van de potentiële ontwikkeling, moet rekening gehouden worden met de Netevallei enerzijds maar ook met de overstromingsvoeligheid in en langs het valleigebied. Door de nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden die zijn ontstaan door het verdwijnen van de voormalige bedrijfsactiviteiten, kan deze vallei ter hoogte van deze site een versterkte invulling krijgen waardoor een nieuwe en betere verbinding kan ontstaan tussen de verschillende landschappen in de Netevallei.

In onderstaande figuur wordt gevisualiseerd op welke manier de site nieuwe ontwikkelingskansen zal bieden voor de Netevallei.



Figuur 32: valleigebied van de Nete (bron: Googlemaps)

6 Programma

De opdracht omvat de opmaak van het RUP La Corbeille voor de gemeente Hulshout.

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.

Hierbij dienen de beleidsopties eerst getoetst te worden aan een alternatievenonderzoek waarna een analyse kan gemaakt worden die zal leiden tot het uiteindelijke programma met de verschillende inrichtingsconcepten.

6.1 Alternatievenonderzoek

Door de sluiting van de voormalige bedrijfsactiviteiten, is de toekomst van de site onzeker.

Door een alternatievenonderzoek kunnen de verschillende ontwikkelingsmogelijkheden afgetoetst worden. Het resultaat hiervan moet uitmonden in alternatieven die redelijk zijn. Redelijke alternatieven zijn alternatieven die rekening houden met het doel en de geografische werkingssfeer onder meer in functie van de mogelijke milieueffecten van het voorgenomen plan. In tweede instantie worden de alternatieven geëvalueerd en wordt er een keuze voorgesteld.

De voorgestelde alternatieven moeten eveneens realistisch zijn. De alternatieven moeten met andere woorden uitvoerbaar zijn, dit wil zeggen een oplossend vermogen hebben.

De site is gezien de ligging aan de rand van kern ideaal om iets grootschaligere functies op te nemen die in het huidig kleinschalig weefsel van de woonkern Westmeerbeek ruimtelijk niet ingepland kunnen worden. Mogelijke ontwikkelingsmogelijkheden zijn een zorgfunctie (ouderenverblijf), volledige omvorming naar kleinhandel, herlokalisering van zonevreemde bedrijven binnen de gemeente, volledige omvorming naar KMO, behoud van de huidige gewestplanbestemming, lokale recreatieve voorzieningen....

Een monofunctionele invulling van het terrein is gezien de ligging en de grootte echter niet aangewezen. Het invullen van het terrein met woningen is omwille van de woonbehoefte niet aangewezen.

Uit het ruimtelijke onderzoek naar de potenties van het gebied, is het behoud van de huidige gewestplanbestemming industrie niet aangewezen. De visie van de gemeente Hulshout is het creëren van een activiteitenzone vooral gericht op tewerkstelling zonder onoverkomelijke hinder voor de bestaande omgeving.

Meer en meer is het succes van bedrijventerreinen afhankelijk van een goede en ruimtelijk kwalitatieve inrichting die leidt tot een bepaalde dynamiek waar het aangenaam is om te verblijven of te werken.

Om dynamiek in het plangebied te brengen, wordt gedacht aan een vermenging van functies waarbij bedrijvigheid evenwel centraal staat en steeds als hoofdbestemming zal blijven gelden. Het blijft dus de bedoeling om de KMO alle kansen te geven maar een onmiddellijke invulling met uitsluitend KMO is dus niet te verwachten waar de aantrekkelijkheid van het terrein onmiskenbaar onder zal leiden.

6.2 Analyse

Om zicht te krijgen op de mogelijkheden die de site te bieden heeft, worden de knelpunten, de kwaliteiten en de potenties van de site opgesomd.

6.2.1 Knelpunten

- Verlaten bedrijvensite door de sluiting van de fabriek Bonduelle
- Bestemming gewestplan laat harde functies toe met grote druk op
 - o de woonkern Westmeerbeek
 - o de natuurlijke omgeving
 - o het verkeersnetwerk
- Enige ontsluiting langs N15 voor gemotoriseerd verkeer
- Verstoring van de waterhuishouding in de Netevallei
- Mogelijke verloedering bij niet invulling van de site (Brown Field)
- Te grote oppervlakte voor monofunctionele invulling

6.2.2 Kwaliteiten

- Afgebakend, onversnipperd geheel voor bedrijfsactiviteiten
- Kwalitatieve inrichtingsmogelijkheden
- Verkeerstechnisch ontsloten via verscheidene verkeersmodi
- Ontsluiting via een belangrijke verkeersader binnen de gemeente
- Ruimte voor landschappelijke relaties met de omgeving
- Ruimte voor buffering van nieuwe bedrijfsactiviteiten
- Mogelijke interactie met de woonkern Westmeerbeek
- Mogelijkheden voor herstel van de werkgelegenheid
- Nieuwe voorschriften bieden mogelijkheden voor diversiteit binnen één site
- Eén eigenaar biedt kansen voor gestructureerde invulling
- ligging van de site aan de rand van de kern

6.2.3 Potenties

- Herontwikkeling bedrijventerrein geënt op een duurzame en kwalitatieve herinrichting met oog voor de landschappelijke waarden van de omgeving en de noodwendigheden voor het behoud van de waterhuishouding
- Juridische garantie voor een zachtere bestemming voor dit bedrijventerrein
- Herbestemmingsmogelijkheden voor historisch gegroeide bedrijven die door hun omvang of activiteiten niet langer verenigbaar zijn met de omgeving
- Creëren van functies in overdruk die kernversterkend werken (handel, wonen, dienstverlening, ...) voor de aanleunende woonkern
- Herstellen van de teloor gegane werkgelegenheid in Westmeerbeek en omgeving
- Ondersteuning en versterken van de natuurwaarden in de omgeving
- Kern van Westmeerbeek herontwikkelen tot een leefbaar centrum

6.3 kernmerken Westmeerbeek

Het plangebied sluit aan bij de historische kern van Westmeerbeek dat momenteel zwaar onder druk staat door het verkeer op de N15. Het centrum van Westmeerbeek is organisch gegroeid als straatdorp langs de gewestweg en is terug te brengen tot de kruising van de N15 met de Ramselsesteenweg en de Netestraat.. Een grote meerwaarde voor deze dorpskern is de aanwezigheid van het kerkplein dat zich aansluitend bevindt aan de N15 en de Netestraat. Dit plein heeft op dit ogenblik echter een louter functionele invulling als parkeerruimte voor de aanwezige handelszaken en herbergen en voor een grootschalige kleinhandelszaak wanneer de parkeermogelijkheden daar onvoldoende zijn.

Aan de overzijde van het plein ter hoogte van de Netestraat bevindt zich een privéparking met garageboxen die het geheel een onaantrekkelijk uitzicht geven. De school bevindt zich dan nog in een zijstraatje van de Netestraat (Mgr. Raymaekersstraat) waarbij het aankomend en vertrekkend verkeer voornamelijk gebruik maakt van de Netestraat om te ontsluiten naar de N15. Langs de N15, tussen de Netestraat en de Ramselsesteenweg bevindt zich een detailhandelszaak die voornamelijk bouwmaterialen verkoopt en verhuurt. Rondom deze handelszaak wordt de open ruimte voornamelijk gebruikt voor parking. Hierdoor wordt de parkeerdruk in het centrum zo groot dat dit ten koste gaat van bestaande handelszaken en horeca. Langs de N15 bevinden zich sterk verspreid tussen de rijwoningen, kleine handelszaken. In het centrum bevinden zich langs beide zijden van de N15 nog parkeerstroken in functie van het wonen en de verspreid gelegen handelszaken.

De open ruimte binnen het centrum wordt dus voornamelijk gebruikt als een functionele ruimte voor verkeersafwikkeling en parkeren. Hierdoor blijft weinig tot geen ruimte over voor verblijfs- of ontmoetingsplekken. Er heerst geen aangename sfeer. Ook de woonfunctie dreigt door deze onaantrekkelijke ruimte en sfeer in het nauw te komen.

Binnen het plangebied is volgens de atlas van de buurtwegen nog een voetweg gelegen die een verbinding maakt met de Netestraat in het centrum van Westmeerbeek via de Mgr. Raymaekersstraat. De afstand bedraagt ongeveer 750m. De verbinding die deze voetweg maakte, kan onder een andere vorm terug actueel gemaakt worden en gebruikt worden voor een verbinding tussen het plangebied en het centrum voor de zwakke weggebruiker. Op deze manier zou zelfs een alternatieve fietsverbinding kunnen ontstaan. Deze verbinding maakt geen deel uit van dit planningsproject maar wordt wel als suggestie opgenomen.

Ter hoogte van het plangebied aan de overzijde van de bovenlokale fietsverbinding, bevindt zich nog een woonzone die in voorbereiding is. Hiervoor zal het nodig zijn dat een bijkomend wegtracé wordt aangelegd waardoor een woonkernontwikkeling op deze plaats mogelijk wordt. Wanneer deze zone voor wonen zou ontwikkeld worden, zou de relatie van het plangebied tot het centrum van Westmeerbeek nog sterker aanwezig zijn.

De zware economische activiteit, de grote verkeersdruk, het gebrek aan parkeermogelijkheden, maken van het centrum van Westmeerbeek een onaantrekkelijke kern die onveilig en erg druk aanvoelt. Een herontwikkeling van deze kern waarbij de hoofdfunctie, eventueel gecombineerd met detailhandel, zou primeren kan slechts gerealiseerd worden door het verdwijnen van de doe-het-zelf-zaak. Hierdoor zou heel wat ruimte ontstaan die kan ontwikkeld worden voor wonen en kleinhandel in combinatie met een pleinfunctie waarbij aansluiting wordt gezocht met het huidige kerkplein. Voor handelszaken dienen zoveel mogelijk parkeermogelijkheden beschikbaar te zijn (kortparkeren) en voor nieuwe woonfuncties kan parkeren ondergronds georganiseerd worden.

Een leefbare en aantrekkelijke pleinfunctie kan slechts tot stand komen wanneer ook een oplossing geboden wordt voor het verkeer dat doorheen het centrum komt. Het verkeer omleiden is niet mogelijk maar in overleg met de Vlaamse Overheid dient onderzocht te worden op welke manier het

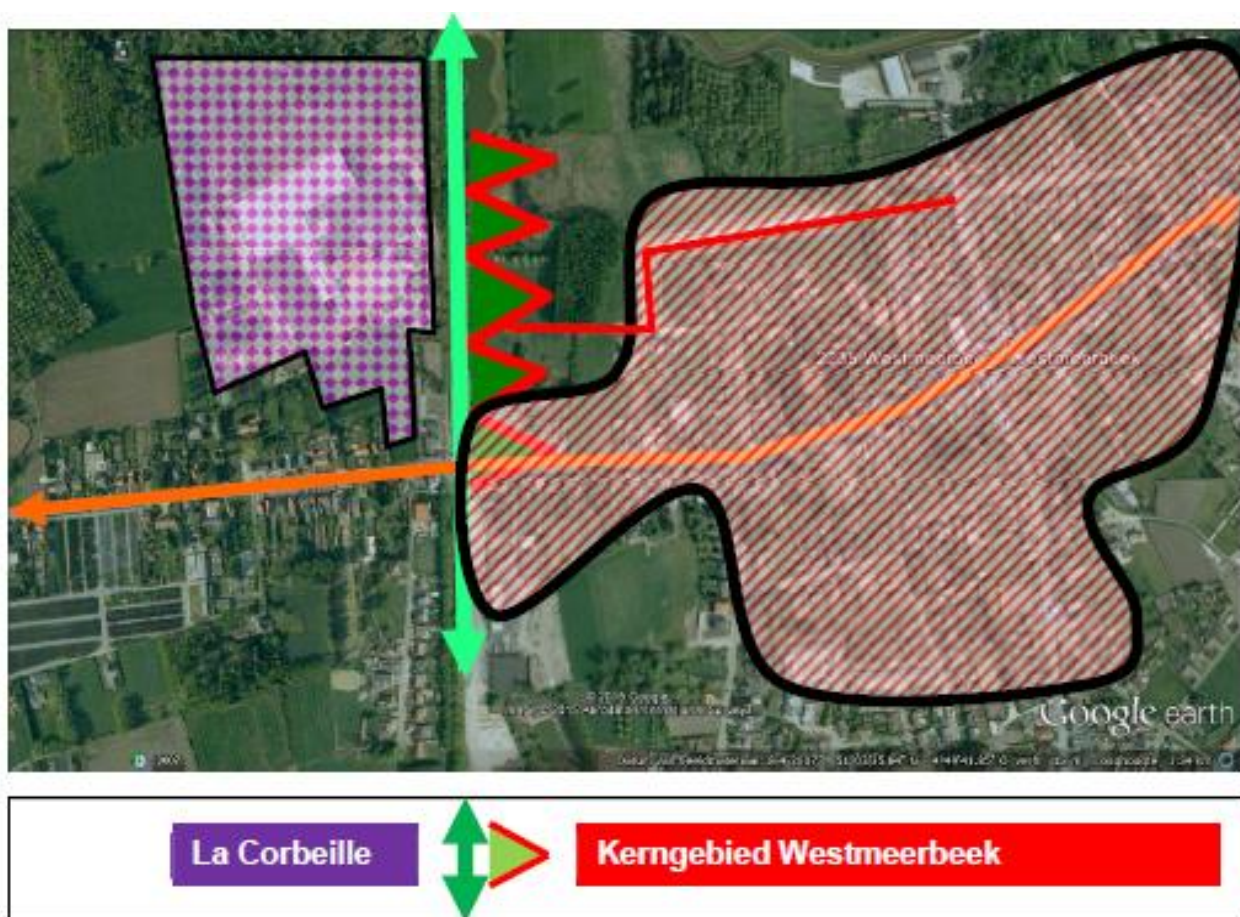
verkeer optimaal door deze dorpskern kan verlopen (inrichten als doortocht, inrichten als zone 30, andere verkeersremmende maatregelen, ...) opdat de verblijfsfunctie er kan geoptimaliseerd worden.

Door het uitvoeren van deze maatregelen zal dit centrum weer aantrekkelijk worden voor de kleinhandel die gebonden is aan het wonen.

6.4 Beschrijving van de effectieve ruimtelijke begrenzing van de historische kern

Op onderstaande foto is de vooropgestelde ontwikkeling van de verkaveling tussen de Ijzemaal en Monsieur Raeymaekerstraat nog niet opgenomen. Deze ontwikkeling is voorzien tussen de open ruimte tussen de site La Corbeille en het bestaande woonweefsel dat deel uitmaakt van de kern Westmeerbeek.

Zonder de ontwikkeling van deze verkaveling is de ruimtelijke begrenzing van de kern van Westmeerbeek – ten aanzien van de site La Corbeille – gelegen langs de oostelijke kant van de voormalige spoorlijn. De spoorlijn vormt duidelijk de grenslijn (groene barrière) tussen het huidige kerngebied en de site La Corbeille.



Figuur 33: morfologie kerngebied Westmeerbeek met aanduiding van rechts naar links: kerngebied – groene barrière en site La Corbeille. (Bron Google maps)

De morfologie van de aanwezige bebouwing is in transformatie. Momenteel is de verkaveling ter hoogte van de Monseigneur Raymaekersstraat in voorbereiding. Deze ontwikkeling gaat tot tegen de voormalige spoorlijn en de site La Corbeille. Deze verkaveling is gelegen tussen de aaneensluitende bebouwing van de kern van Westmeerbeek en de voormalige spoorlijn en is volgens de bepalingen van het GRS nog gelegen binnen de woonkern.

De voormalige spoorweg (groene pijl op figuur 31) is in het GRS opgenomen als een grensstellend element voor de kern Westmeerbeek. Door de nieuwe en geplande ontwikkelingen kan de oude spoorlijn als recreatieve verbinding mee deel uitmaken van de kern Westmeerbeek.

Bij de opmaak van het GRS was er immers geen sprake van een reconversie of vrijkomen van de industriële site en vormde de spoorlijn de ideale barrière, buffer tussen de woonkern en de industriezone.

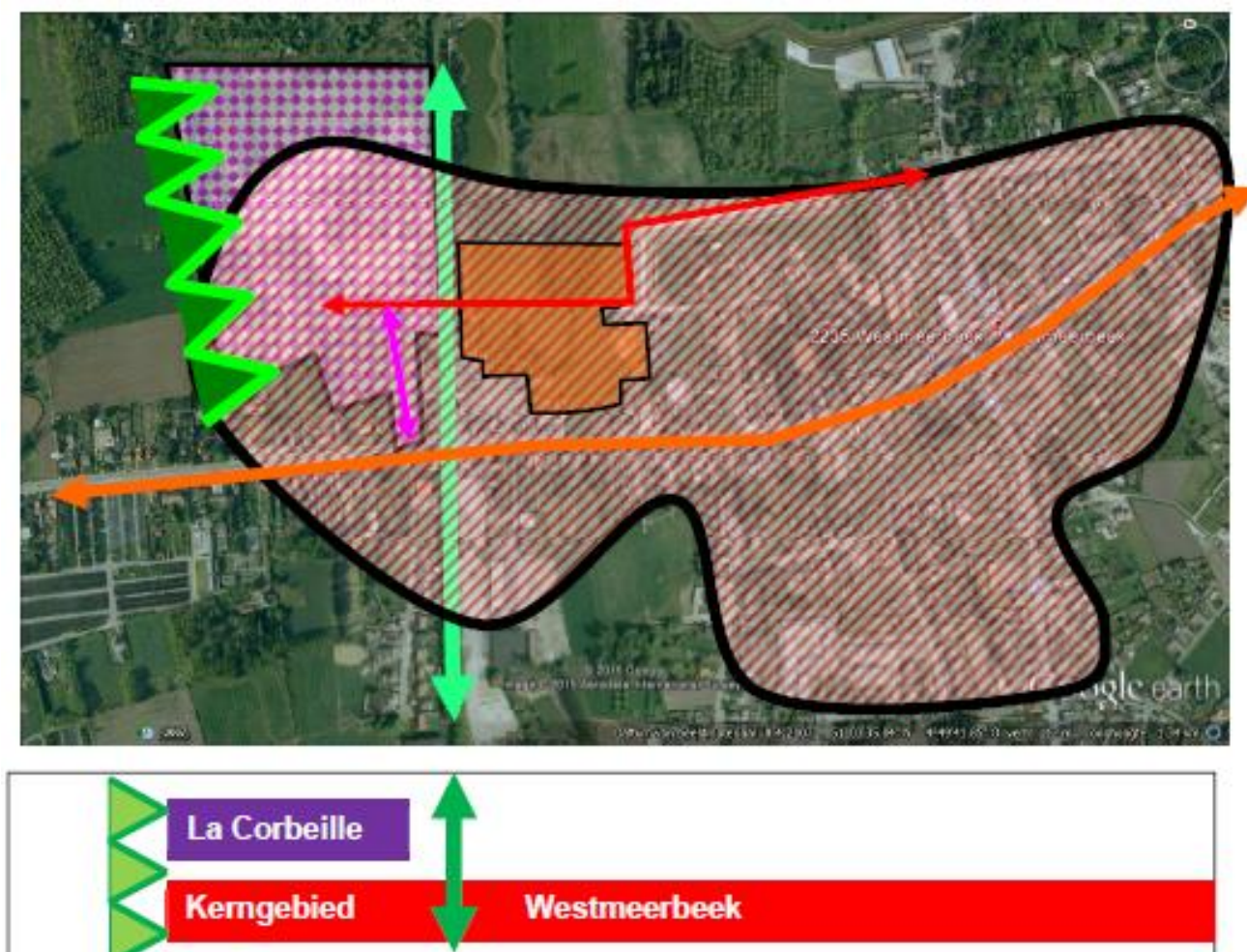
6.5 Ruimtelijk afbakeningsvoorstel voor de kern Westmeerbeek

Sinds de goedkeuring van het GRS zijn er dus duidelijk onvoorziene ontwikkelingen tot stand gekomen die hun invloed hebben op het ruimtelijk functioneren van deze gehele zone. Enerzijds moet rekening gehouden worden met de ontwikkeling van de verkaveling Monseigneur Raymaekersstraat en anderzijds met de potenties die op de site La Corbeille zijn ontstaan door het verdwijnen van de toenmalige bedrijfsactiviteiten. Om die reden is het te verantwoorden dat de afbakening van de kern wordt herbekeken. De visie voor de kern zal immers bepalend zijn voor de potentie en de rol die de site La Corbeille hierin kan opnemen.

Door de ontwikkeling van de nieuwe verkaveling ontstaat er één aaneengesloten ruimtelijk functionerend geheel en is de voormalige spoorlijn (thans bovenlokale fietsverbinding) niet langer een grensstellend maar eerder een bindend element dat toegang kan verschaffen tot zowel het centrum als de site La Corbeille ter hoogte van de geplande verkaveling. De site La Corbeille wordt ook nog ter hoogte van de Stationsstraat omrand door woningen die morfologisch gezien integraal deel uitmaken van de kern van Westmeerbeek.

Door het vrijkomen van de site La Corbeille ontstaat nu de opportuniteit om de ruimtelijke structuur van de woonkern te heroverwegen. De historisch gegroeide situatie kan hierdoor evolueren naar een ruimtelijk gewenste situatie.

In onderstaande figuur wordt een schematisch beeld gegeven van de morfologie van de kern van Westmeerbeek na realisatie van de verkaveling Raymaekersstraat.



Figuur 34: morfologische situatie van het kerngebied Westmeerbeek na realisatie van de verkaveling (bron: Googlemaps)

De kern van Westmeerbeek krijgt hierdoor een duidelijke morfologische afbakening met name:

- Bebouwings-enveloppe langsheen de Stationsstraat met een aantal woonlobben
- Netevallei
- Reconversiepotentie van La Corbeille
- Open ruimte gebied ter hoogte van Tuincentrum
- Spoorlijn als fietspad: groen-oranje open ruimte vinger doorheen de kern met verbindende potenties.

Door de site te betrekken in de kern van Westmeerbeek, zal dit gebied geen “concurrerende rol” opnemen. Dit gebied krijgt een potentie om mee een kernondersteunende rol op te nemen. Niet alleen ontstaat er op deze wijze een functionele verwevenheid maar ook een sterkere ontsluiting voor de zachte weggebruiker, met name door de verbinding die de voetweg nr. 23 maakte onder een andere vorm terug actueel te maken. Deze verbinding maakt geen deel uit van dit planningsproject maar wordt wel als suggestie opgenomen.

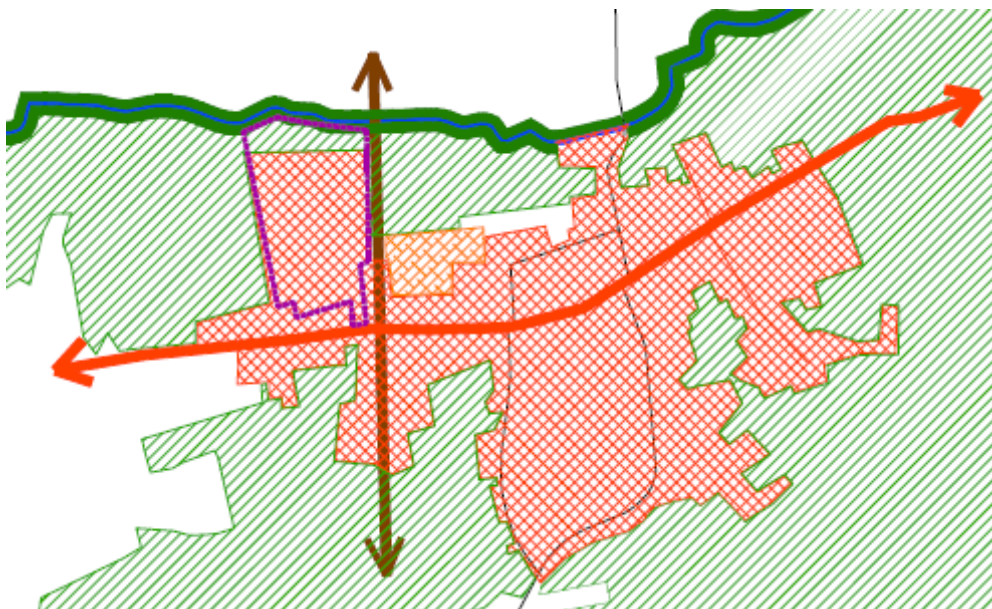
De mogelijkheid ontstaat nu om in te zetten op de ontwikkeling van een volwaardige kern waarbinnen ingezet kan worden op verdichting, kernondersteunende functies enerzijds en anderzijds het vrijwaren en opwaarderen van de omliggende open ruimte buiten deze perimeter. Ook de woonfunctie kan hier

voorzien blijven, zij het dan op een bescheiden schaal omwille van de geplande ontwikkelingen die voor deze site voorzien zijn.

6.6 visie en programma voor de site

6.6.1 Duidelijke structuren

Westmeerbeek kent 2 belangrijke structuren. In het noorden de Nete en de netevallei, ten zuiden overwegend agrarisch en bosrijke omgeving. De landschappelijke structuren snijden als open vingers diep in de woonkern in. Bij de ontwikkeling van het plangebied en Westmeerbeek dient er rekening te worden gehouden met de ecologische waarde van de netevallei, alsook het behoud en versterken van de open ruimte vingers.

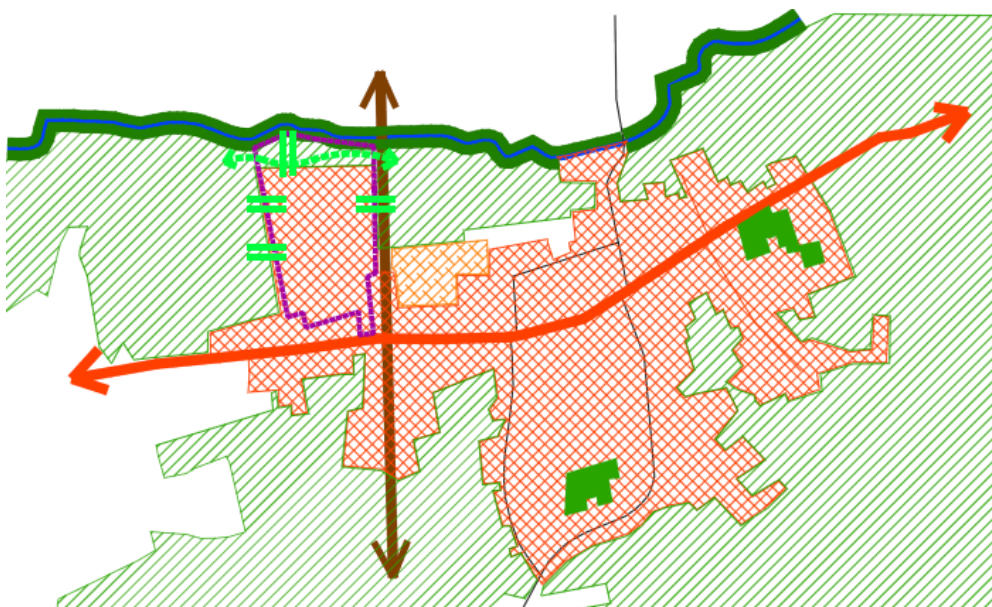


Figuur 35: concept landschappelijke structuren

6.6.2 Landschappelijke integratie

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

Bij de ontwikkeling van het gebied moet de doorwaardbaarheid van de groene open ruimten en de Netevallei gegarandeerd worden. Via groene vingers zal het landschap indringen in het plangebied, als groene drager binnen de bedrijvenszone zullen zij structuurbepalend zijn. De verbindende groene elementen zullen de migratie van fauna en flora herstellen in het door bebouwing doorsneden valleigebied.



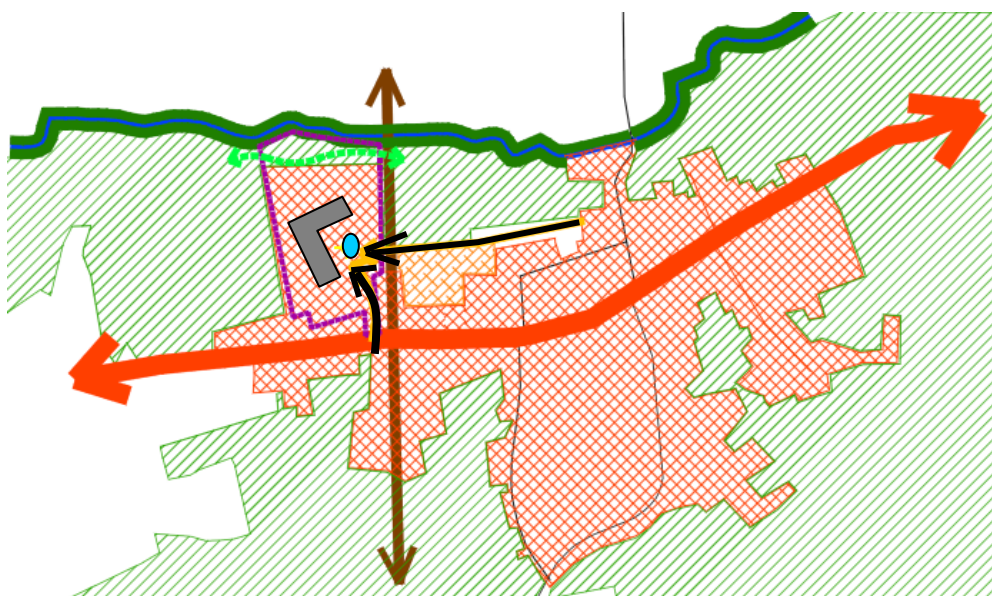
Figuur 36: concept landschappelijke integratie

6.6.3 Markante plekken als bindend element in de bestaande bebouwde omgeving

Op het terrein bevinden zich een aantal bestaande historische gebouwen.

De Monseigneur Raeymaeckerstraat en de nieuw ontsluitingsweg versterken de link naar de dorpskern. Op het kruispunt van deze wegen en de bestaande industriële gebouwen kan een ontmoetingsplek gecreëerd worden.

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.



6.6.4 Kleinschalige bedrijfsactiviteiten met verweving van functies als belangrijkste troef, verschillende zones met eigen invulling

Monofunctionele bedrijventerreinen behoren niet langer tot de huidige maatschappelijke norm. Het voorzien van verschillende functies in overdruk die ondergeschikt zijn aan de gewenste bedrijfsactiviteiten, kan de coherentie tussen de verschillende bedrijfstakken versterken.

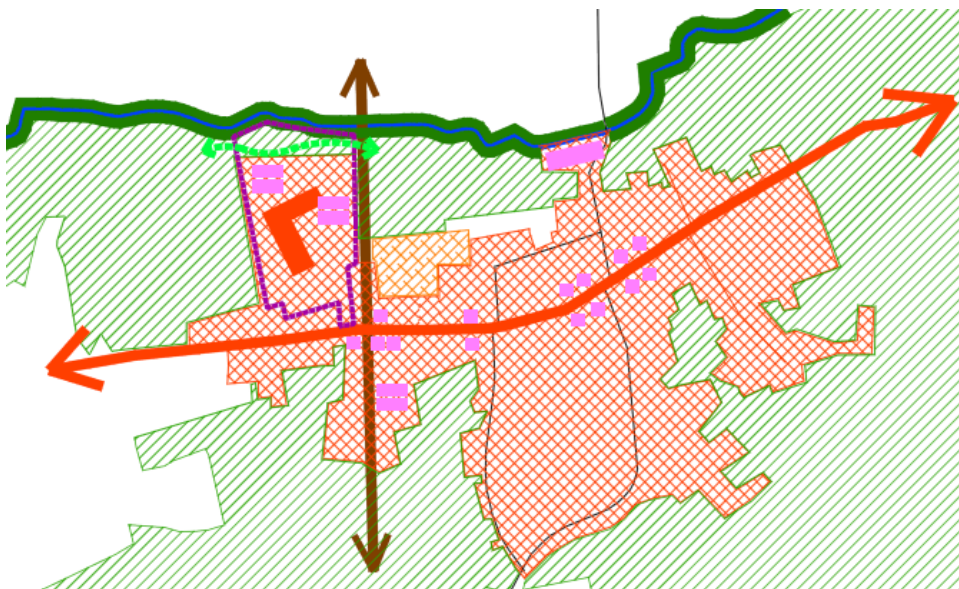
Binnen de gemeente is er vraag naar kleinhandelsactiviteiten die het handelsapparaat van de woonkern kunnen ondersteunen. De gemeente heeft in haar kernen weinig commerciële voorzieningen die nochtans noodzakelijk zijn voor de leefbaarheid van de woonkernen.

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 detailhandel als nevenactiviteit worden toegelaten.

Naast handelsactiviteiten op lokaal niveau is ook de woonfunctie als functie in overdruk 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 nevengechikte 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.

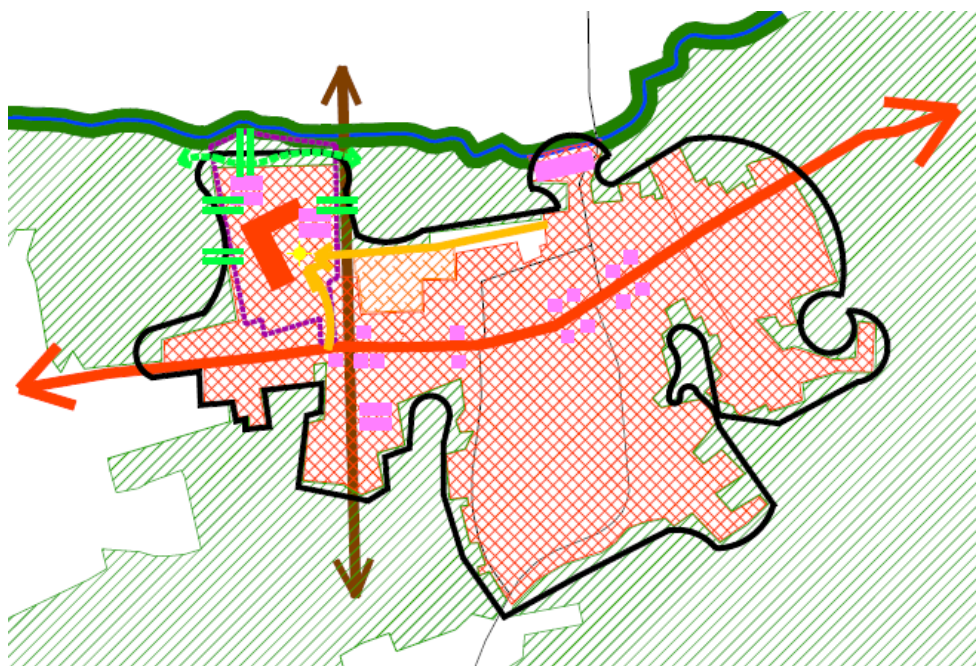


Figuur 37: concept verweving van functies

6.6.5 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.



6.6.6 beslissing tot opmaak RUP

Het programma is grotendeels gebaseerd op de bepalingen die zijn opgenomen in het GRS en de doelstellingen die zijn opgenomen in de beleidsvisie van de gemeente.

Tot de opmaak van een RUP werd door het College van Burgemeester en Schepenen beslist op 17 maart 2014. De opmaak van dit RUP kan als volgt gemotiveerd worden:

- Het behoud van het historisch gegroeide bedrijventerrein zoals vastgelegd in het GRS, is door de sluiting van Bonduelle achterhaald. Om uit te sluiten dat deze site een Brown Field wordt is de opmaak van een RUP aangewezen.
- Door de optimalisatie van het bedrijventerrein met nieuwe kleinschalige activiteiten kan binnen de gemeente de verloren gegane werkgelegenheid terug hersteld worden.
- De nieuwe activiteiten moeten op schaal van de gemeente zijn. Het voorzien van nieuwe hinderlijke bedrijfsactiviteiten is wegens de ligging nabij de kern van Westmeerbeek niet wenselijk.
- De verlaten bedrijvensite is een kans die zich voordoet om kwaliteitsverbetering in de ruimtelijke ordening te realiseren, zowel op de site als in het centrum van Westmeerbeek.
- De herinrichting moet gepaard gaan met een kwalitatieve ontwikkeling met voldoende aandacht en respect voor de leefbaarheid van de woonkern
- Het bedrijventerrein moet landschappelijk geïntegreerd worden in de omgeving
- Het watersysteem van de Netevallei mag niet onder druk komen te staan

7 Masterplan



Figuur 39: 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 en blijft de bestemmingscategorie "bedrijvigheid" ongewijzigd.

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.

7.1 Onderzoek naar nevenfuncties binnen het plangebied, functies in overdruk

Als hoofdbestemming blijft KMO de belangrijkste functie op het terrein. Het is de bedoeling dat de KMO-functie maximaal wordt ingevuld en dat de functies in overdruk de hoofdfunctie niet onderdrukken of de realisatie ervan niet belemmeren.

Om naast KMO-functies nieuwe functies binnen het bedrijventerrein in te brengen, dient onderzocht te worden in hoeverre deze functies in overdruk een meerwaarde kunnen zijn voor zowel de invulling van de bedrijvensite als de toekomstige invulling van het dorpscentrum Westmeerbeek.

Als functies in overdruk wordt gedacht aan particulier wonen, detailhandel, recreatie en horeca. Deze functies garanderen een zekere dynamiek binnen het bedrijventerrein en geven een grotere kans op sociale controle van de bedrijfspanden in periodes dat er niet gewerkt wordt (zoals weekends). Bovendien zal daardoor de noodzaak voor een kwalitatieve en architectonisch harmonische invulling van het bedrijventerrein, nadrukkelijker aanwezig zijn.

Het invullen van deze functies als functie in overdruk, kan een dubbele dynamiek doen ontstaan: enerzijds als aantrekkingspunt van buiten de site voor bezoekers die er hun boodschappen willen doen en tegelijk kunnen genieten van de andere faciliteiten zoals recreatie en horeca. Anderzijds kunnen deze functies ook inspelen op noden die zullen ontstaan vanuit de bedrijvensite. Zo kan de kans gegeven worden aan werknemers om dichtbij het werk te wonen, te winkelen en te recreëren. Door de evoluerende tijdsbesteding van de mens, is er meer en meer vraag naar zones waar gebundelde voorzieningen op korte tijd aan de vraag kunnen voldoen.

Voor elke voorgestelde functie in overdruk wordt afzonderlijk onderzocht op welke manier de integratie ervan binnen de bedrijvensite te verantwoorden is.

7.1.1 Particulier wonen

Particuliere woningen binnen een KMO-zone zijn niet altijd even evident. Exploitatiewoningen die geïntegreerd worden opgericht bij de bedrijfsgebouwen waartoe ze horen, zijn een grotere vanzelfsprekendheid. Toch is particulier wonen in combinatie met KMO onder bepaalde voorwaarden niet uit te sluiten.

Het voorzien van particuliere woningen vergt een kwalitatieve invulling van de omgeving: zowel van het bebouwde terrein als van de niet bebouwde delen. Bewoners hebben nood aan

ontmoetingsruimte en ruimte voor recreatie of vrijetijdsbesteding. Wanneer deze in de onmiddellijke woonomgeving terug te vinden zal zijn, wordt het wonen in een bedrijventerrein aantrekkelijker.

De hinderlijke aspecten van het bedrijfsleven worden zoveel mogelijk geweerd uit de woonomgeving. Vrachtvervoer zou bv opgesplitst worden van het personenvervoer, het leveren van goederen en de inrichting van de meest lawaaierige activiteiten zal overdekt gebeuren of aan de ommezijde van de gebouwen die in de omgeving van de woningen staan, mogelijke geurhinder moet buiten het bereik van de woonomgeving blijven, ...

Wonen in een bedrijvenzone is niet voor alle doelgroepen weggelegd. Het zullen eerder actieve, dynamische mensen zijn die deze uitdaging willen aangaan. Voor jongeren die graag dicht bij het werk wonen, kan een woning in een bedrijvenzone als starterswoning een goed begin zijn. Het zal hen niet alleen aanzetten om te investeren in een woning maar ook in hun omgeving waardoor de kwaliteit en de sociale controle gewaarborgd blijft.

Het wonen wordt voorzien in niet-grondgebonden woningen hetzij bovenop de bedrijfsgebouwen, hetzij harmonisch geïntegreerd in het bebouwd geheel.

7.1.2 Detailhandel

Herlocalisatie van "slecht" gelegen detailhandel

Binnen de gemeente zijn enkele handelszaken problematisch omwille van hun ligging binnen een bebouwd weefsel, geïsoleerd langs een steenweg of zonevreemd. Het gaat over een tuincentrum, een handelszaak in bouwmaterialen, een zaak in dierenbenodigdheden- en voeders, een drankencentrale en een meubelzaak. Het bundelen van deze verspreid gelegen handelszaken op de site La Corbeille zou een oplossing kunnen zijn om de verspreide bewinkeling tot een minimum te beperken. Bovendien gaat het telkens om periodieke of uitzonderlijke goederen waarvoor de ligging van minder belang is. Deze handelszaken worden immers bezocht omwille van hun assortiment.

Op de site La Corbeille is een groot potentieel aanwezig om deze handelszaken onder te brengen. Naast een supermarkt, kan plaats geboden worden aan 1 of meerdere van de genoemde handelszaken die op termijn toch problemen zullen ondervinden omwille van hun vergunbaarheid. Zeker wanneer er nog uitbreidingsplannen zijn, zal er een probleem ontstaan voor deze handelszaken.

Dagelijkse goederen

De site La Corbeille behoort morfologisch tot de kern van Westmeerbeek van zodra de verkaveling in de Monseigneur Raymaekersstraat wordt gerealiseerd (hierover bestaan concrete plannen). Het voorzien van detailhandel voor een specifiek publiek (dagelijkse goederen en periodieke of uitzonderlijke goederen) in deze zone kan enerzijds leiden tot het scheppen van werkgelegenheid en anderzijds een dynamiek tot stand brengen die kernversterkend werkt voor Westmeerbeek. De consument hoeft zich voor zijn basisbehoeften niet langer te wenden tot supermarkten aan de rand of buiten de gemeente en de bestaande detailhandel (bakker, slager, krantenwinkel) kan perfect blijven overleven en zelfs uitbreiden.

Binnen de gemeente is er nood aan een ruimer aanbod van dagelijkse goederen. Voor een degelijk aanbod aan voedingswaren moet de Hulshoutenaar tot 7 km afstand overbruggen wat als te ver en oncomfortabel ervaren wordt. Er bevindt zich 1 kleine supermarkt op de grens tussen Hulshout en Heist-op-den-Berg, voor het overige bevindt er zich geen enkele supermarkt binnen de gemeentegrenzen die aan het aanbod van dagelijkse goederen kan voldoen. Het aanbod van basisbehoeften binnen de gemeente is laag ten opzichte van het gemiddelde binnen de provincie, dit aanbod kan opgetrokken worden.

Zowel in het centrum van Hulshout als in het centrum van Westmeerbeek zijn kleinere handelszaken aanwezig. Uitzondering hierop is een handelszaak in bouwmaterialen in het centrum van Westmeerbeek die een behoorlijke impact heeft op de parkeermogelijkheden voor de overige

handelszaken en die ten opzichte van het bebouwd weefsel een schaalbreuk is. In Houtvenne vindt men geen handelsapparaat in het centrum zelf.

Voor kleinere kernen als deze zal het inplanten van een (kleine) supermarkt in het centrumweefsel verhinderen dat de dorpskern opnieuw tot zijn niveau kan ontwikkelen. De parkeerdruk zal zo groot zijn dat dit ten koste gaat van de kleinhandelszaken en de aantrekkelijkheid van de dorpskern. De aanwezigheid van de bestaande kleinhandel in bouwmaterialen, geeft deze weerslag op de parkeerdruk al aan. Verschillende kleinere handelszaken werden in het recente verleden al gesloten. Het verder verdwijnen van handelszaken zou als gevolg hebben dat het centrum van Westmeerbeek op termijn niet langer in de eigen centrumfuncties kan voorzien met uitzondering dan van het aanbod van een supermarkt. Hierdoor zou bovendien ook de verkeerscirculatie rondom de nabije basisschool verder onder druk komen en (fiets)onveiliger maken.

Dit is nefast voor de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit van een centrum aangezien het daardoor tot een louter functionele ruimte wordt herleid waar geen plaats is voor een aangenaam verblijfskader dat een centrum zou kunnen bieden. Dit zal uiteindelijk leiden tot een teloorgang van de kleinschalige lokale economie in dit centrum wat een belangrijke impact zal hebben op het maatschappelijk gegeven van de deelgemeente Westmeerbeek.

Het is dus aangewezen om een handelszaak voor dagelijkse goederen in de rand van de morfologische kern van Westmeerbeek wordt voorzien waar nog voldoende ruimte is voor parkeren. De site La Corbeille is daarvoor de aangewezen plek.

Volgens de gemeente Hulshout zijn de kleine gemeentekernen bij uitstek geschikt voor het kleinere handelsapparaat, zoals de kleinere kledingzaken, bakkers, slagers, hobby, bloemenzaken, krantenwinkels, ... en horeca zoals eetgelegenheden, cafés, Voor deze handelszaken is er een voldoende parkeeraanbod aanwezig en kunnen de kernen daarnaast nog kwalitatief worden ingericht als verblijfsruimte. Bovendien passen grotere handelszaken omwille van hun grootschalige ruimtebeslag niet in een kleinschalig bebouwd weefsel, zij vormen er zelfs een schaalbreuk mee wat ten koste gaat van een de belevingswaarde in het straatbeeld.

De gemeente Hulshout hanteert momenteel een parkeerverordening van 2,5 per appartement. Dit vertegenwoordigt een belangrijke parkeerdruk op het openbaar domein.

In de huidige kern van de Hulshout is het morfologisch niet mogelijk voor het realiseren van een grotere voedingswinkel. Door de transformatie van Hulshout zal La Corbeille deel uitmaken van Hulshout. Deze laatste kan wel voedingswinkel in zich opnemen. Doordat de afstand tussen de kerk en de site van La Corbeille beperkt is, is een synergie tussen beide mogelijk. Deze synergie wordt bevordert doordat de huidige eigenaar van de la Corbeille de site van de doehetzelfzaak Marco in volle eigendom heeft.

Kansen

Het groeiende bevolkingsaantal biedt kansen voor detailhandel dat immers de demografische evolutie volgt. In Hulshout zijn juridisch gezien nog een 1 000-tal woongelegenheden beschikbaar wat een garantie biedt voor een verdere groei van de bevolking en wat tegelijk een zekerheid geeft voor de detailhandel.

De sfeer die zal gecreëerd worden op de site La Corbeille is van een totaal andere orde dan de sfeer die men in het dorpscentrum wenst te creëren. Om die reden is de ontwikkeling op La Corbeille van detailhandel als een complementaire en kernondersteunende ontwikkeling.

7.1.3 Horeca

Het voorzien van horeca in de KMO-zone is ingegeven vanuit het kwalitatief en multifunctioneel inrichten van de ruimte waar de verblijfsfunctie ook haar plaats kan vinden voor mensen die dat wensen. De horecavoorziening is vooral bedoeld als aanvulling op het winkelapparaat en het aanbod aan recreatie (zie verder). Tegelijk kan de inplanting van een horecazaak een attractief element vormen, niet alleen voor bezoekers die op het terrein komen via de N15 maar ook voor bezoekers die via de fietsverbinding toegang nemen tot de site of fietsers vanuit het centrum van Westmeerbeek wanneer ook deze fietsverbinding wordt gerealiseerd.

De maximaal toegelaten oppervlakte voor horeca dient beperkt te blijven om ook hier geen concurrentie te vormen met het aanbod in het centrum. Op deze plek kan bv een brasserie komen waar een snelle snack kan genuttigd worden wat dan weer inspeelt op de noden van de werknemers die op de bedrijvensite tewerkgesteld zullen zijn. In het centrum blijft dan weer meer ruimte voor het langer en uitgebreider tafelen onder de vorm van het restaurantgebeuren.

7.1.4 Recreatie

Vanuit het lokale verenigingsleven en sportverenigingen zijn al vragen gekomen voor huisvesting tijdens de wintermaanden. Wanneer bedrijfsgebouwen met tijdelijke leegstand te kampen zouden hebben, bestaat de mogelijkheid om hiervoor een aanbod te voorzien binnen het bebouwd patrimonium. Het is niet de bedoeling om een permanent recreatief karakter te genereren binnen de bedrijvensite, recreatieve activiteiten mogen geen negatieve impact hebben op het uitvoeren van bedrijfsactiviteiten. Daarnaast kan bv het inrichten van een fitness wel gezien worden als een complementaire activiteit die perfect aansluit bij overige activiteiten die op de site voorzien worden.

Recreatieve activiteiten dienen overwegend ondergebracht te worden in overdekte ruimtes met uitzondering van zachte recreatie als wandelen, picknicken,

7.1.5 Kantoor

Op dit moment is er binnen de gemeente geen acute behoefte aan locatie voor kleinschalige individuele kantoorruimten. De gemeente wil echter geen hypotheek leggen op eventuele toekomstige trends. In die optiek biedt deze locatie tevens de opportuniteit om ondergeschikt kleinschalige lokale kantoorruimten op te vangen. De verweefbaarheid met de KMO-site enerzijds en ligging aan de rand van de kern is hier een enorme troef.

Besluit nevenfuncties, functies in overdruk

Wanneer nevenfuncties of functies in overdruk bovenop de te realiseren bestemming goed omschreven worden en binnen een goed afgebakend kader kunnen plaatsvinden, kan een multifunctionele omgeving worden gecreëerd die inspeelt op de evoluerende behoeften van de mens die graag heel wat activiteiten wenst uit te oefenen maar ze ook liefst gebundeld ziet om zichzelf niet te veel te moeten verplaatsen. Tegelijk kan er dan over gewaakt worden dat de hoofdbestemming bedrijvenszone niet in het gedrang wordt gebracht en ten allen tijde kan gerealiseerd worden. Functies

in overdruk zullen immers steeds als een ***ondergeschikte functie*** aan de hoofdfunctie moeten gezien worden. De functies in overdruk vormen ook de kracht van dit RUP dat bedoeld is voor ontwikkeling als KMO maar dat bijkomend mogelijkheden ziet voor andere functies zonder deze te sterk te willen sturen of juridisch te verankeren in hoofdbestemmingen. Hierdoor kan heel flexibel worden omgesprongen met de voortdurend wijzigende maatschappelijke gegevens waaraan de maatschappij thans onderhevig is.

7.2 Bestemmingsvoorschriften voor hoofdfuncties

7.2.1 Zone voor KMO (art. 1)

De hoofdfunctie industrie en bosgebied wordt grotendeels omgevormd naar KMO. Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid.

Het gebied is bestemd voor bedrijven van lokaal belang met 1 van de volgende activiteiten:

- Productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen;
- Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten;
- Kleinschalige op- en overslag, voorraadbeheer, klein-schalige groepage, kleinschalige fysieke distributie en groothandel.

Inrichtingen die als gevolg van de toepassing van de milieuwetgeving vallen onder de vergunningscategorie klasse I, zijn in principe toegelaten voor zover ze niet strijdig zijn met overige beperkingen van dit artikel. Het kan gaan om:

- Een transportbedrijf met beperkte overslag of andere beperkte logistieke activiteiten
- Opslag van inerte materialen en grond
- Opslag van gevaarlijke stoffen (zoals verven, vernissen, inkten, metaalpoeders en analoge stoffen)
- Reproductie en duplicering van audiovisuele communicatie,
- Garagewerkplaats met carrosserie-activiteiten
- ...

Worden uitgesloten

Inrichtingen die vallen onder de toepassing van het samenwerkingsakkoord tussen de federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken en waarvoor een veiligheidsrapport vereist is als gevolg van de toepassing van de milieuwetgeving, zijn niet toegelaten.

Inrichtingen die als gevolg van de toepassing van de milieuwetgeving als hinderlijk voor de omgeving beschouwd dienen te worden, zijn niet toegelaten tenzij anders vermeld in het typevoorschrift per zone. Het gaat hier om bijvoorbeeld:

- Een slachterij
- Een grootschalig transportbedrijf (inclusief logistieke functies)
- Zware industrie
- Betoncentrale
- Breekwerf
- Overslag

- Petrochemie en andere (anorganisch- of organisch-) chemische installaties
- Chemische industrie
- Verwerking van afval met het oog op een definitieve verwijdering
- Verwerken / bewerken in open lucht
- Inrichtingen voor het fabriceren en verwerken van pesticiden
- Uitsluitend verkoop aan particulieren tenzij hierna anders bepaald
- ...

Deze lijst is niet limitatief en geeft uitsluitend aan in welke zin een aanvraag kan beoordeeld worden.

Complementaire functies inherent aan het functioneren van het lokale bedrijventerrein, zijn toegelaten.

In de op te maken stedenbouwkundige voorschriften worden bovenstaande bepalingen verder verfijnd.

7.2.2 Zone voor Natuur en Bos (art. 2)

Ten noorden van het plangebied zal een strook van 30m breed omgevormd worden van industriegebied en bosgebied naar een zone voor Natuur en Bos. Deels ter planologische compensatie voor het gedeelte natuurgebied dat wordt omgevormd naar KMO-zone. Categorie van gebiedsaanduiding: "Natuur en reservaat".

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos.

Recreatief medegebruik zoals wandelen, fietsen, spelen, picknicken, ... is een ondergeschikte functie. Harde recreatieve functies zoals gemotoriseerde sporten, zijn niet toegelaten.

7.3 Bestemmingsvoorschriften voor functies in overdruk op de grondbestemming

In de KMO-zone wordt de mogelijkheid voorzien om tevens beperkt functies in overdruk te voorzien met name wonen, detailhandel en horeca. Opdat de KMO-functie ten alle tijden gerealiseerd dient te kunnen worden, worden deze mogelijkheden opgenomen in overdruk.

Deze functies in overdruk kunnen pas gerealiseerd worden vanaf het ogenblik dat de hoofdbestemming KMO binnen het bedrijventerrein voor minstens 50% is gerealiseerd of in uitvoering is van een afgeleverde vergunning.

De functies in overdruk vormen ook de kracht van dit RUP dat bedoeld is voor ontwikkeling als KMO maar dat bijkomend mogelijkheden ziet voor andere functies zonder deze te sterk te willen sturen of juridisch te verankeren in hoofdbestemmingen.

- Volgende functies worden in overdruk mogelijk gemaakt : Maximaal 10 woongelegenheden met elk maximaal vloeroppervlakte van 175m² voor individueel gebruik, buitenruimte inbegrepen.
- Horeca , ondersteunt de functie wonen, detailhandel en recreatie en wordt niet gezien als bedrijfsrestaurant. Voor deze functie wordt de vloeroppervlakte beperkt tot 600m².
- Detailhandel beperkt tot 7.500m² waarvan minimum 3.750m² van deze bebouwde oppervlakte dient voorbehouden te blijven voor herlocalisatie van bestaande handelszaken. Hierbij wordt tevens de mogelijkheid voorzien om 2500m² voor supermarkt en max 1.250m² voor niet geherlocaliseerde detailhandel te voorzien. Deze maximale oppervlakten is het totaal bebouwde oppervlakte te voorzien binnen de contour van het RUP (met andere woorden artikel 3 en artikel 4 tesamen)

8 Inrichtingsplan

8.1 Kwaliteitseisen bij inrichting

Om de inrichting van het terrein te concretiseren kan een inrichtingsplan worden opgemaakt. Dergelijk plan heeft geen verordenende kracht en moet gezien worden als een mogelijke inrichting van het terrein waarvan in ieder geval nog kan afgeweken worden. Het aanleggen van infrastructuur voor de ontsluiting van de bedrijfsgebouwen is niet vastgelegd

Binnen de bouwzones worden alle functies voorzien voor bedrijvigheid, inclusief de noodzakelijke ruimtes in open lucht voor parking, toegangen, circulatie, opslag, In functie van de brandveiligheid dienen de nodige voorzorgsmaatregelen getroffen te worden.

De gebouwen worden bij voorkeur opgericht in één geheel waarbij zij onderling kunnen opgedeeld worden in functie van de verschillende bedrijfsactiviteiten. Dit kan modulair worden opgebouwd. Wanneer er nood is aan solitaire bebouwing, moet er rekening gehouden worden met afstandsregels tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen. In onderling overleg is het mogelijk om de toegang voor de brandweer gezamenlijk over twee of meer percelen te leggen om alzo circulatieruimte tot een minimum te beperken.

Op het terrein zal verharding worden aangelegd in functie van de primaire ontsluiting van de verschillende bedrijfsgebouwen, als secundaire ontsluiting van bedrijfsgebouwen, als plein en als parking voor de gebruikers van de bedrijventoneel.

De primaire ontsluitingsassen beschikken over minimum 2 volwaardige rijstroken. Waar deze assen tussen gebouwen worden aangelegd, dient de afstand tussen de gebouwen minimum 20m te bedragen. De bijkomende ruimte dient met groen voorzien te worden maar kan ook voorzien worden van parkeerplaatsen in functie van de bedrijfsgebouwen.

De secundaire ontsluitingsassen (uitsluitend personenwagens of bestelwagens) kunnen met een minimum aan verharding worden aangelegd in functie van de inrichting van het terrein. Zij hoeven niet noodzakelijk omzoomd te worden met parkeerplaatsen. Ook deze assen dienen voorzien te worden van een groene begeleiding.

Op de pleinen en parkeerplaatsen worden groene accenten aangebracht als stapstenen tussen de groene dragers, het omliggende buffergroen en het landschap. Tegelijk dienen zij als ontspanning- en rustzones.

8.2 Doorvertaling in stedenbouwkundige voorschriften

Om de kwaliteit die nagestreefd wordt te garanderen, is het aangewezen dat bij een vergunningsaanvraag tot bebouwen of verkavelen van het perceel, een inrichtingsplan gevoegd worden dat de invulling van het volledige terrein in beeld brengt.

In de stedenbouwkundige voorschriften zullen de bovenvermelde eisen inzake kwaliteit opgenomen worden. De suggestie voor opmaak van inrichtingsplan zal toelichtend meegenomen worden.

9 Ruimtebalans

De ruimtebalans geeft de balans van de bestemmingswijzigingen weer in het RUP La Corbeille ten opzichte van de huidig geldende bestemmingscategorie. Dit wordt weergegeven in onderstaande tabel:

HUIDIGE BESTEMMING GEWESTPLAN		
Categorie	Bestemming	Oppervlakte (m ²)
Bedrijvigheid	Industriegebied	140 688,10
Wonen	Woongebied	2 331,10
Bos	Bosgebied	2 039,00
Totaal		145 058,20
BESTEMMING RUP LA CORBEILLE		
Categorie	Bestemming	Oppervlakte (m ²)
Bedrijvigheid	Hoofdbestemming	134 689,70
	Art. 1 zone voor KMO	
	Bestemmingen in overdruk	
	Art. 3 particulier wonen- detailhandel- horeca	
	Art. 4 detailhandel	
	Art. 5 recreatie - evenementen	
	Art. 6 bedrijfsactiviteiten in open lucht	
	Art. 7 buffers	
	Art. 8 tuinzones	
	Art. 9 wegenis	
Natuur en reservaat	Hoofdbestemming Art. 2 Zone voor natuurgebied	10 368,50
Totaal		145 058,30
RUIMTEBALANS		
Categorie		Oppervlakte (m ²)
Bedrijvigheid		- 5 998,40
Wonen		- 2 331,10
Bos		- 2 039,00
Natuur en reservaat		+ 10 368,50

Deze oppervlaktes werden berekend op basis van de digitale gegevens.

10 Register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie

In uitvoering van art. 2.2.2 7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, dient een RUP een register te bevatten van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in art. 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in art. 2.6.4 of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

10.1 Planschade

Een planschadevergoeding is verschuldigd wanneer, op basis van een werking getreden RUP, een perceel niet meer in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen of te verkavelen terwijl het de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van dat definitieve plan wel in aanmerking kwam voor een vergunning om te bouwen of te verkavelen.

Aan volgende criteria moet samen worden voldaan om een planschadevergoeding toe te passen:

1. Het perceel moet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg;
2. Het perceel moet stedenbouwkundig en bouwtechnisch voor bebouwing in aanmerking komen;
3. Het perceel moet gelegen zijn binnen een bebouwbare zone zoals bepaald in een plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan;
4. Enkel de eerste 50 meter vanaf de rooilijn komt in aanmerking voor planschade.

Geen enkel perceel binnen het RUP waarop een bestemmingswijziging tot stand komt na inwerking treding van het RUP, voldoet aan deze 4 criteria tezamen.

10.2 Planbaten

Een planbatenheffing is verschuldigd wanneer een in werking getreden RUP op een perceel 1 of meer bestemmingswijzigingen doorvoert zoals bepaald in art. 2.6.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Een gedeelte van perceel 2^{de} afdeling, sectie B nummer 59N gaat over van de categorie gebiedsaanduiding "bos" naar de categorie gebiedsaanduiding "bedrijvigheid". Hiervoor is mogelijk een planbatenheffing van toepassing.

De oppervlakte van dit perceel bedraagt 74 071,27 m² waarvan 3 847,20 m² overgaat van "bos" naar "bedrijvigheid".

In toepassing van art. 2.6.5 2° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening waarbij aangegeven wordt dat er geen planbatenheffing verschuldigd is wanneer de bestemmingswijziging minder dan 25% bedraagt van het perceel, zal voor het perceel 59N geen planbaten verschuldigd zijn:

25% van het perceel = 18 517,82 m². Het gedeelte van het perceel dat overgaat van "bos" naar "bedrijvigheid" bedraagt slechts ongeveer 1/5 van deze oppervlakte.

10.3 Kapitaalschade

Volgens boek 6, titel 2 of 3 kan kapitaalschade slechts toegekend worden ter compensatie bij gronden die behoren tot de gebiedscategorie "landbouw". Bij de opmaak van dit RUP zal geen kapitaalschade kunnen toegekend worden aangezien geen van de percelen behoort tot de gebiedscategorie "landbouw".

11 Op te heffen voorschriften

11.1 Gewestplan

Volgende gewestplanvoorschriften worden opgeheven voor het gedeelte waarop het plangebied van toepassing is:

11.1.1 Woongebieden

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

11.1.2 Industriegebieden

Deze zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten.

Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinestations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.

11.1.3 Bosgebieden

De bosgebieden zijn de beboste of de te bebossen gebieden, bestemd voor het bosbedrijf. Daarin zijn gebouwen toegelaten, noodzakelijk voor de exploitatie van en het toezicht op de bossen, evenals jagers- en vissershutten, op voorwaarde dat deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk.

De overschakeling naar agrarisch gebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

11.2 Verkavelingen

De stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling die gedeeltelijk wordt gevat door het RUP La Corbeille, worden integraal behouden aangezien de verkavelingsvoorschriften niet strijdig zijn met de bepalingen van het RUP La Corbeille.

12 Plan-m.e.r.-screening

In het kader van de opmaak van het RUP "La Corbeille" werd een plan-m.e.r.-screeningsnota opgesteld. Deze plan-m.e.r.-screeningsnota wordt als afzonderlijke bundel aan dit RUP toegevoegd.

De verschillende adviezen die werden uitgebracht naar aanleiding van de plan-m.e.r.-screeningsnota werden geïntegreerd in de afgewerkte plan-m.e.r.-screeningsnota.

De opgemaakte plan-m.e.r.-screeningsnota werd door de Dienst MER goedgekeurd op 20 september 2016. Deze goedkeuringsbeslissing wordt hierna in bijlage aan deze Toelichtende Nota toegevoegd.

In het kader van het besluit tot de voorlopige vaststelling alsook het besluit tot definitieve vaststelling wordt een overzicht gegeven van de verschillende stappen van de plan-MER-screening.

20 augustus 2014	datum aanschrijven dienst MER en verzoek tot aanwijzen van de adviesverlenende instanties.
23 oktober 2014	datum aanschrijven adviesinstanties inclusief vermelding van de termijn van de terinzagelegging (= 30 dagen).
24 november 2014	datum verzenden herinneringsbrieven naar de adviesverlenende instanties
13 juli 2016	datum opsturen van de plan-m.e.r.-screeningsnota aan de dienst MER met het oog op een beslissing.
05 september 2016	datum opsturen van de aangepaste en aangevulde plan-m.e.r.-screeningsnota aan de dienst MER met het oog op een beslissing.
20 september 2016	beslissing van de dienst MER: het voorgenomen plan geeft geen aanleiding tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en de opmaak van een plan-MER is niet nodig.

DEPARTEMENT LEEFMILIEU, NATUUR & ENERGIE

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst milieueffectenrapportagebeheer
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
Tel 02 553 80 79
www.mervlaanderen.be

Aan het College van Burgemeester en
Schepenen
Prof. Dr. Vital Celenplein 2
2235 Hulshout

uw bericht van
5/9/2016

uw kenmerk
email

ons kenmerk
LNE/MER/SCRPL14138/
2016/

bijlagen
/

vragen naar / e-mail
Veerle Timmermans
Veerle.timmermans@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer
02 553 80 07

datum

20 SEP. 2016

Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP La Corbeille in Hulshout.

Beslissing plan-MER-plicht

volgens het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd en het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007

Geachte heer, mevrouw,

Met uw email van 5/9/2016 vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL14138 behandeld.

Zoals u in het dossier aangeeft, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Het RUP heeft als doel de bestemming van een industriële site (waarvan de activiteiten stopgezet werden in 2011) te wijzigen naar voornamelijk KMO-zone.

Het screeningsdossier (bestaande uit de screeningsnota, de adviezen en de verwerking van de adviezen) bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines besproken.

Verscheidene adviesinstanties hebben opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. Op 13/7/2016 werd een eerste versie van het screeningsdossier ingediend. Op 23/8/2016 liet de dienst Mer weten dat er onvoldoende was tegemoetgekomen aan een aantal vragen uit de adviezen. Op 5/9/2016 werd een aangepaste versie van het screeningsdossier bezorgd. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord of weerlegd in deze versie van het screeningsdossier via een aanpassing van de screeningsnota, zodat het screeningsdossier voldoende informatie bevat om een correcte inschatting m.b.t. de milieueffecten te kunnen maken.

In het screeningsdossier wordt duidelijk aangetoond dat de milieueffecten die het plan genereert niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden.

Enkele adviesinstanties hebben ook opmerkingen over het plan zelf. Deze opmerkingen hebben echter geen impact op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan. De initiatiefnemer beschikt in het kader van de plan-m.e.r.-screening over de vrije keuze om al dan niet in te gaan op deze opmerkingen.

Rekening houdend met het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn door de publicatie ervan in de 'dossierdatabank' op www.mervlaanderen.be.

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer (www.mervlaanderen.be), op de website van de gemeente en op het gemeentehuis. Deze verplichtingen volgen uit omzendbrief LNE/2007 van 1 december 2007. Er zijn geen standaardformulieren noch vormvereisten voor deze bekendmaking. Er is in de regelgeving ook geen termijn opgelegd voor de duur van deze bekendmaking. De dienst Mer adviseert een termijn van 30 dagen.

U dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het voorontwerp van RUP. Wij vragen dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering (indien mogelijk) maar uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

We wijzen u er op dat u, als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient na te gaan of de effecten van het gewijzigde plan voldoende onderzocht werden in de screeningsnota. Als dit niet het geval is, dient u de screeningsnota aan te passen, de relevante adviesinstanties m.b.t. de aanpassing om advies te vragen en de dienst Mer om een nieuwe beslissing te vragen aan de hand van het aangepaste dossier met de eventuele bijkomende adviezen en de verwerking ervan. Voor een gemeentelijk RUP dient minstens de provincie aangeschreven te worden.

Met vriendelijke groet,



Liesbeth Lelieur
Diensthoofd dienst Mer

Kopie: roel.vleeracker@mava.be