

## INHOUD

1. INLEIDING .....	4	5.1.1. Toelichting bij de juridische toestand .....	12
1.1. Inleiding.....	4	5.1.1.1. Gewestplan .....	12
1.2. Historiek.....	4	5.1.1.2. Algemeen plan van Aanleg (APA) en Bijzondere plannen van aanleg (BPA) ....	12
2. SITUERING HULSHOUT OP MACRO - NIVEAU .....	5	5.1.1.3. Ruimtelijke Uitvoeringsplannen (RUP) ..	12
2.1. Ruimtelijke situering op macro - niveau.....	5	5.1.1.4. Goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen .....	12
3. HULSHOUT OP MESO - NIVEAU .....	6	5.1.1.5. Beschermd monumenten, geklasseerde landschappen en stads-/dorpsgezichten ...	13
3.1. Enkele kengetallen .....	6	5.1.1.6. Atlas der waterlopen.....	13
3.2. Bestaande ruimtelijke structuur op meso - niveau .....	6	5.1.1.7. Atlas der buurtwegen.....	13
3.2.1. Bestaande ruimtelijk - economische structuur.....	7	5.1.1.8. Eigendomsstructuren .....	13
3.2.2. Bestaande ruimtelijk verkeers - en vervoersstructuur .....	8	5.1.1.9. Goedgekeurde rooilijnplannen.....	13
3.2.3. Bestaande toeristisch – recreatieve structuur .....	8	5.1.1.10. Goedgekeurde bouwvergunning.....	13
4. PLANNINGSCONTEXT .....	9	5.1.2. Toelichting bij de feitelijke toestand.....	14
4.1. Het beleidskader .....	9	5.2. Bestaande relevante kennis .....	15
4.1.1. Internationale planvorming .....	9	5.2.1. Overstromingsgebieden .....	15
4.1.2. Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV).....	9	5.2.2. Biologische waarderingskaart .....	15
4.1.3. Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA) ...	9	5.2.3. Geplande fiets-/wandelpad Heist-op-den-Berg ...	16
4.1.4. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Hulshout (GRSH)10		6. INHOUDELIJKE ONDERBOUWING VAN HET RUP .....	17
4.1.5. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Heist-op-den Berg (GRSHeist).....	11	6.1. Visie.....	17
5. PLAN-/STUDIEGEBIED .....	12	6.2. Concepten .....	17
5.1. Juridische en feitelijke toestand .....	12	6.2.1. Een zone voor lokale recreatievoorzieningen.....	18
		6.2.2. Buffering van de recreatiezone in zijn omgeving....	18
		6.2.3. Parkeren op eigen terrein.....	19
		6.2.4. Fiets- en voetgangersverbinding.....	20

6.3. Ontwerp.....	20
7. TOETSING .....	21
7.1. Inleiding .....	21
7.2. Toetsing aan het RSV .....	21
7.3. Toetsing aan het RSPA .....	21
7.4. Toetsing aan het GRSH.....	21
7.5. Toetsing aan het GRS Heist-op-den-Berg.....	21
7.6. Watertoets .....	21
7.6.1. Dakoppervlakte .....	22
7.6.2. Bufferen op eigen terrein .....	22
7.7. Toetsing aan de adviezen n.a.v. de plan Mer – screening....	22
7.8. Archeologie.....	23
7.9. Toegankelijkheid .....	23
8. RUIMTEBALANS.....	24

## **KAARTENLIJST, BIJLAGEN & REKENVOORBEELDEN**

- KAART 1: situering
- KAART 2: ruimtelijke situering op macro – niveau
- KAART 3: bestaande ruimtelijke structuur op meso – niveau
- KAART 4: RSPA - deelruimten
- KAART 5: RSPA – gewenste ruimtelijke structuur
- KAART 6: gewenste ruimtelijk – natuurlijke structuur Hulshout
- KAART 7: visie deelruimte Hulshout – Eindeken
- KAART 8: gewenst open ruimte structuur Heist-op-den-Berg
- KAART 9: gewestplan
- KAART 10: overstromingsgebieden / infiltratiegevoelige bodems
- KAART 11: biologische waarderingskaart
- KAART 12: geplande fiets- en wandelroute Heist-op-den-Berg
- 
- BIJLAGE 1: masterplan dd. 27 februari 2009
- BIJLAGE 2: verzoek tot raadpleging dd. februari 2009
- BIJLAGE 3: adviezen naar aanleiding van het verzoek tot raadpleging
- BIJLAGE 4: beslissing dienst Mer dd. 24 april 2009
- BIJLAGE 5: verslag van de plenaire vergadering dd. 8 juli 2009 met adviezen
- 
- REKENVOORBEELD 1: parkeren
- REKENVOORBEELD 2: watertoets
- REKENVOORBEELD 3: aandeel verhard / onverhard

# 1. INLEIDING .....kaart 1

## 1.1. Inleiding

De bestaande recreatiezone, waarop dit RUP betrekking heeft, is gelegen ten noorden van de kern van Hulsthout aan Industriepark.

Vandaag bevinden er zich reeds een aantal stedelijke sportfuncties zoals een sporthal, zwembad, wielerspiste, atletiekpiste, voetbalveld, ... Ook tennisclub Sportiva situeert zich in deze zone.

De gemeente Hulshout wenst het gebied her in te richten en op een aantrekkelijke manier aan te leggen.

Tevens dient er ruimte voorzien te worden voor een toekomstige ontwikkeling op de site van een jeugdvoetbalcentrum aan de noordoostelijke zijde van de zone.

De bestaande parking aan de straatzijde dient herbekeken te worden in functie van de nieuwe activiteiten.

Daar een deel van de sportactiviteiten en parking in de bestemmingszone 'bufferzone' komen te liggen, werd de opdracht gegeven om een RUP 'Sportpark Joris Verhaegen' op te maken waarin de grenzen van het gewestplan worden herbekeken.

Tevens worden randvoorwaarden gesteld naar o.a. groenbuffering, parkeren, waterbuffering, ...

Het plangebied omvat de 'zone voor dagrecreatie' en 'bufferzone'.

Het plangebied wordt begrensd door:

- de woningen en de beek aan de zuidwestelijke zijde;
- de beek aan de noordelijke zijde;
- de bedrijven aan Industriepark aan oostelijke zijde;
- Industriepark aan de zuidoostelijke zijde.

Om planologische redenen wordt er onderscheid gemaakt tussen plan - en studiegebied.

Studiegebied = plangebied + onmiddellijke omgeving.

Oppervlakte plangebied = ca. 13 ha 86a 38ca

## 1.2. Historiek

Het schepencollege van de gemeente Hulshout heeft op 14/04/2008 de uitbreiding van het dossier 'omgevingwerken' met opmaak van het RUP goedgekeurd. Door groep Infrabo uit Westerlo werd een 'masterplan' opgemaakt voor de herinrichting van het plangebied (zie bijlage 1). ARK bvba kreeg de opdracht tot de opmaak van een RUP met het masterplan als uitgangspunt.

In juni 2008 werd een eerste voorontwerp opgemaakt en voorgesteld.

In februari 2009 werd het verzoek tot raadpleging (dd. februari 2009 met ref. nr. 08021414.02) ingediend in het kader van een onderzoek tot milieueffectrapportage van een plan of programma. De screeningsnota, de adviezen van de betrokken instanties en de beslissing van de MER – cel maken integraal deel uit van dit RUP (zie bijlage 2,3 & 4).

Op 8 juli 2009 werd de plenaire vergadering georganiseerd. Het verslag hiervan en de adviezen naar aanleiding van deze vergadering werden opgenomen in het RUP (*zie bijlage 5*) en verwerkt in deze nota (dd. 20 oktober 2009 met ref. nr. 08021409.05).

## **2. SITUERING HULSHOUT OP MACRO - NIVEAU**

### **2.1. Ruimtelijke situering op macro - niveau ..... kaart 2**

Hulshout is een Kempense gemeente die behoort tot de provincie Antwerpen, arrondissement Turnhout. De fusiegemeente bestaat uit drie deelgemeenten, namelijk Hulshout, Westmeerbeek en Houtvenne.

De gemeente 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 van Lier. De gemeente ligt op geruime afstand van het Albertkanaal en de E313.

### 3. HULSHOUT OP MESO - NIVEAU

#### 3.1. Enkele kengetallen

Tabel 1: Kengetallen

<b>OPPERVLAKTE</b>	<b>1.735 ha</b>
<b>INWONERS: aantal / bevolkingsdichtheid (op 1/1/2004)</b>	<b>8.990 inw. / 518 inw/km<sup>2</sup></b>
Waarvan jonger dan 20	21,4 %
tussen 20 jaar en 65 jaar	62,7 %
ouder dan 65 jaar	15,9 %
Aantal vreemdelingen op 1.1.2004	111 / 1,2 %
Bevolkingstoename tussen 1.1.2003 en 1.1.2004	+ 48 / + 0,5 %
<b>INWONERS PER DEELGEMEENTE (op 1/1/2001)</b>	<b>8.690</b>
Hulshout	5.177 / 59,6 %
Westmeerbeek	1.774 / 20,4 %
Houtvenne	1.739 / 20,0 %
<b>PARTICULIERE GEZINNEN: aantal/gezinsgrootte (op 1.1.2004)</b>	<b>3.663 / 2,45</b>
Waarvan Alleenstaanden	23,3 %
Samenwonenden	6,7 %
Huishoudens zonder kinderen	26,3 %
Huishoudens met ongetrouwde kinderen	42,7 %
Andere huishoudens	1,0 %
<b>WONINGEN (socio-economische enquête 2001)</b>	<b>3.467</b>
Woningen gebouwd vóór 1945 (1.10.2001)	355 / 10,2 %
Woningen met middelmatig tot groot comfort	2.553 / 73,6 %
Waarvan eengezinswoningen <sup>1</sup> (1.10.2001)	3.208 / 92,5 %
open bebouwing	2.382 / 68,7 %
halfopen bebouwing	615 / 17,7 %
gesloten bebouwing	211 / 6,1 %
Waarvan appartementen	164 / 4,7 %
Bewoond door eigenaar (1.10.2001)	2.834 / 81,7 %
<b>ARBEID EN TEWERKSTELLING</b>	
Loon- en weddetrekkenden (30.06.2002)	2.010
Zelfstandigen (31.12.2002)	605
Werkzoekenden (NWWZ - 2002)	293
<b>LEERLINGEN (2000-2001)</b>	<b>857</b>
Waarvan kleuteronderwijs	313
lager onderwijs	544

Bron: NIS, RSZ, RSVZ, VDAB, Ministerie van onderwijs

<sup>1</sup> Som van de percentages van de eengezinswoningen en appartementen is kleiner dan 100 % daar niet voor elke woning het woningtype gekend is.

#### 3.2. Bestaande ruimtelijke structuur op meso - niveau.....kaart 3

Uit het informatieve gedeelte van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Hulshout werden de relevante elementen geput.

De bestaande ruimtelijke structuur van Hulshout wordt gekenmerkt door een opvallende vallei – rugstructuur met een oost – west oriëntatie. De vallei van de Grote Nete is er zeer breed en maakt verder stroomafwaarts een sterke bocht in noordelijke richting langs de Diestiaanheuvel van Heist-op-den-Berg. Ter hoogte van de samenvloeiing met de Steenkensbeek bevindt zich een brede alluviale vlakte (Broekstreek). In de Netevallei domineert de natuurfunctie.

Ten zuiden van het valleigebied van de Grote Nete komt in de zgn. vlakte van Houtvenne een langgerekte depressie voor met broekbosjes die samenhangt met de oude loop van de Grote Nete. De aansluitende Steenkensbeek ligt op de rand van een oude langgerekte depressie m.n. de Goor–Asbroekdepressie. In deze depressie hebben zich op grote schaal weekendverblijven, soms met permanente bewoning, gevestigd.

Op de parallelle rug ten noorden van de Grote Netevallei zijn de nederzettingen van Hulshout en Eindeken (en verder ook Heultje) aaneengegroeid langs de aanwezige verbindende weg. Ten noorden van deze as bevindt zich het Groot Goor dat grotendeels is ingericht als industrieterrein. Enkele goed ontwikkelde bosrestanten getuigen nog van het voormalige bodemgebruik beboste heide. De kern van Hulshout is de grootste met een gemeentelijk voorzieningenniveau waaronder de

gemeentelijke diensten. In het overgangsgebied tussen vallei en bebouwde as, is sprake van een versnipperd en gemengd bodemgebruik.

De dorpskern van Westmeerbeek is historisch gegroeid langs de assen Provinciebaan en Netestraat-Ramselsesteenweg. Aan de randen van de kern bevinden zich enkele bedrijvzones, waarvan één grootschalig aan de ooststrand met een historisch gegroeid bedrijf. Westwaarts langs de Provinciebaan komt verlinting voor in de vorm van een cluster van tuincenters en boomkwekerijen en het gehucht Varkensmarkt.

De woonkern Houtvenne is behoudens de lintvormige uitlopers als compacte dorpskern in het zuiden van de gemeente behouden gebleven.

Aan de randen van de drie dorpskernen komen nog vrijliggende woonuitbreidingsgebieden voor. Nabij de dorpskernen bevindt zich telkens een concentratie aan sportvoorzieningen met de belangrijkste aansluitend op Groot Goor.

Een aaneengesloten, goed uitgerust agrarisch gebied met als hoofdgebruiker grondgebonden veeteelt is gelegen in het westen, deels in de vallei van de Grote Nete en verder doorlopend op grondgebied Heist-op-den-Berg. Daarbuiten is het ontginningspatroon eerder kleinschalig en komt het veelal in versnipperde randzones van het nederzettingpatroon voor. In Houtvenne ligt het accent op boomkwekerijen (met bovenlokale uitstraling).

De belangrijkste structurerende wegen waaronder de Provinciebaan (N15) verbinden de gemeente in NZ en OW-richting met de omliggende dorpskernen. De openbaar vervoersaansluitingen zijn eerder beperkt naast een vrij goed uitgebouwd fietsnetwerk.

### 3.2.1. Bestaande ruimtelijke economische structuur

*Het industriegebied Groot Goor* (81,3 ha) ligt ten noorden van de dorpskern van Hulshout ingeklemd tussen *het gemeentelijk sportcentrum* en het verblijfsrecreatiedomein De Kempische Ardennen in Westerlo. De zone werd in 1967 door middel van een BPA afgebakend in een gebied met laaggelegen natte depressies.

Het bedrijventerrein vormt een onderdeel van het gemeentegrensoverschrijdende industriepark 'Heultje' op grondgebied Westerlo - Hulshout (totale oppervlakte: 144,7 ha). Het terrein is alleen bereikbaar langs de weg via een netwerk van lokale en bovenlokale verbindings- en ontsluitingswegen, dat aansluit op het secundair en primair wegennet (N152, N19, N10). Het wegverkeer doorkruist verschillende dorpskernen vooraleer het hoofdverkeersnet wordt bereikt. Bewegwijzering geleidt het verkeer van en naar de industriezone.

Het eerste bedrijf heeft zich op Groot Goor gevestigd in 1959. Er komen momenteel een dertigtal verschillende ondernemingen voor met gemengd lokaalregionaal profiel, voornamelijk afkomstig uit de be- en verwerkende nijverheid. Ongeveer de helft van de aanwezige bedrijven combineert de productiefunctie met een handelsfunctie. Daarnaast komen er ook enkele zuivere groot- en kleinhandelsactiviteiten voor en een groot transportbedrijf. Alle sterke economische sectoren op gemeentelijk niveau zijn hier vertegenwoordigd. Met uitzondering van La Corbeille en Arbor komen ook de vanuit ruimtelijk-economisch oogpunt 'grote' bedrijven met uitgesproken regionale binding voor op deze bedrijvzone.

Een belangrijk deel van het industriegebied is nog niet in industrieel gebruik en voornamelijk bebost. Het is evenwel in privé-eigendom van aanpalende bedrijven die de gronden in reserve houden voor een eventuele toekomstige uitbreiding. De nog vrijliggende gronden op de bedrijvzone

Groot Goor worden dus voorlopig niet op de markt aangeboden. De voorkomende ‘leegten’ in combinatie met de aanwezige zuiver commerciële activiteiten resulteren in een vrij lage rationele bezettingsgraad (d.i. de effectief ingenomen oppervlakte voor bedrijfsdoeleinden). In het zuidoosten van het bedrijventerrein aan de grens met Westerlo wordt momenteel een containerpark ontwikkeld door de IOK.

Alle vrijliggende percelen (in totaal ca. 20% !) zijn in eigendom van de hier aanwezige bedrijven en worden in reserve gehouden voor eventuele toekomstige uitbreidingen. Regelmatig komen er bedrijfsgebouwen vrij, die evenwel nooit lang op een nieuwe gebruiker moeten wachten.

**Tabel 17: industriegebied Groot Goor**

Groot Goor	81,3 ha	100,0 %
Aandeel percelen met bedrijvigheid	52,9 ha	65,0 %
Aandeel percelen met andere (economische) functies	8,7 ha	10,7 %
Aandeel percelen met woning	2,2 ha	2,7 %
Aandeel vrije percelen (niet-realiseerbaar voor 2007)	17,5 ha	21,5 %
Aandeel realiseerbare vrije percelen	0,0 ha	0,0 %

**Tabel 18: tewerkstelling en bedrijven op industriegebied Groot Goor**

Tewerkstelling	797	
Aantal bedrijven	44	
Aantal grote ondernemingen	1	2,3 %
Aantal middelgrote ondernemingen	3	6,8 %
Aantal sterke sectoren	12	27,3 %
Aantal kleinhandelzaken	4	9,1 %
Aantal groothandelzaken	15	34,1 %

Bron: November, 2001

### 3.2.2. Bestaande ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur

De as Kerkstraat – Industriepark (Hulshout) verbindt de kern Hulshout met Heultje, de kern van Westerlo. Het gemeentelijk sportcentrum, het

gemeentelijk industriepark en het aanliggende industrieterrein Westerlo – Heultje wordt via deze weg ontsloten.

### 3.2.3. Bestaande toeristisch-recreatieve structuur

#### Sportvoorzieningen

De meeste voorzieningen zijn gelegen in of aansluitend op de kern en zijn bijgevolg goed bereikbaar vanuit het woonweefsel. Het gemeentelijk sportcentrum is nabij het industriepark gelegen en is derhalve verder verwijderd van het woonweefsel, maar is eveneens goed bereikbaar.



## 4. PLANNINGSCONTEXT

### 4.1. Beleidskader

#### 4.1.1. Internationale planvorming

Ramsar-gebieden, vogelrichtlijngebieden en habitatrictlijngebieden zijn elementen van Europees beleid met een ruimtelijke impact.

Ramsar-gebieden en vogelrichtlijngebieden komen in Hulshout niet voor.

De bovenloop van de Grote Nete met Zammelsbroek, Langdonken en Goor, gelegen in het zuidoosten van Hulshout, werd als habitatrictlijngebied afgebakend.

#### 4.1.2. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)<sup>1</sup>

Uit het RSV (gewenste ruimtelijke structuur) werden de relevante elementen geput.

**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 zijn o.m.:

- het vrijwaren voor de essentiële functies (landbouw, natuur, bos, wonen en werken op het niveau van het buitengebied);
- het tegengaan van versnippering;
- het bundelen van de ontwikkeling in de kernen (woningdichtheid = min. 15 woningen/ha);

---

1 Op 23.09.1997 werd het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief vastgesteld.

- het inbedden van de landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen;
- het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit;
- het afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem;
- het bufferen van de natuurfunctie.

#### 4.1.3. Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA)<sup>2</sup>

.....kaart 4, kaart 5

Uit het RSPA (gewenste ruimtelijke structuur) werden de relevante elementen geput.

Uit *het richtinggevende gedeelte* volgende relevante informatie:

Hulshout behoort tot **de hoofdruimte "Netegebied"**. Binnen de hoofdruimte "Netegebied" maakt Hulshout deel uit van de deelruimte **"Gebied van de Grote Nete"**.

De hoofdruimte **"Netegebied"** is een waardevol maar kwetsbaar gebied rond het Netebekken. Voor de deelruimte "Gebied van de Grote Nete" gelden volgende doelstellingen:

- stimuleren van open ruimte functies (laag dynamisch);
- beheersen van lintvorming;
- beperken van barrièrewerking.

---

2 Het ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen werd op 10.07.2001 door de Vlaamse regering definitief goedgekeurd.

#### 4.1.4. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Hulshout (GRSH)<sup>3</sup>

.....kaart 6, kaart 7

Uit het richtinggevende gedeelte werden de relevante elementen geput:

##### *Gewenste toeristisch – recreatieve structuur*

##### **Knooppunten voor sportinfrastructuur**

Recreatieve knooppunten voor sportinfrastructuur zijn zones waarin reeds een concentratie aan sportinfrastructuur voorkomt en/of waarin deze verder kan ontwikkeld worden. Voorschriften, inrichting, beheer en eventuele nabestemming moeten per zone geregeld worden in een RUP. Bij het aanduiden van de knooppunten wordt uitgegaan van de bestaande zones, d.w.z. een knooppunt in elk van de drie deelgemeenten, telkens op maat van de deelgemeente:

- **Zone Sportcentrum Hulshout S1**
- Zone Sportvelden Westmeerbeek S2
- Zone sportvelden Houtvenne S3

*Ruimtelijk biedt de zone S1 de meeste potenties vanwege de ligging nabij het hoofddorp en vanwege (beperkte) groeimogelijkheden zonder in conflict te komen met open ruimte of fysisch systeem. Eventuele groei, opvang herlocalisatiebehoeften, dient te gebeuren in de richting van de woonkern (zuidwaarts).*

##### **Afstemmen van de sportinfrastructuur op de lokale behoeften**

De sportvoorzieningen in deze knooppunten dienen afgestemd op het niveau van de gemeente (S1) of deelgemeente (S2 en S3).

Groeimogelijkheden in functie van het opvangen van eventuele nieuwe behoeften inzake sportvoorzieningen, voor zover ze gemeentelijk zijn, zijn er enkel voor sportcentrum Hulshout. In de overige 2 zones zijn de uitbreidingsmogelijkheden beperkt en enkel op niveau van de deelgemeente.

Steeds dient ook rekening gehouden worden met de randvoorwaarden gesteld vanuit het fysisch systeem en vanuit het functioneren van de andere sectoren.

##### **Grensstellende elementen voor de locatie sportcentrum Hulshout:**

- *Voor deze zone zijn enkel uitbreidingsmogelijkheden in zuidelijke richting, gelet op de ligging van de zone op de rand van de gemeentegrens en van het industriepark.*
- *De buffer tussen het sportcentrum en het industriepark dient gerealiseerd waarbij echter de voorziene bufferzone op het gewestplan lokaal kan herleid worden tot een visuele afscherming. Geluidproducerende activiteiten sluiten bij voorkeur aan op het industrieterrein.*

##### *Gewenste ruimtelijke economische structuur*

##### **Ontwikkelingsperspectieven voor de bestaande bedrijventerreinen – Groot Goor**

Groot Goor wordt gecategoriseerd als bedrijventerrein met een gemengd karakter met als nabestemming lokaal bedrijventerrein.

3 Het GRSH werd op 19.04.2007 definitief vastgesteld door de Bestendige Deputatie van de provincie Antwerpen.

#### *Gewenste ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur*

- *Grote Baan – Kerkstraat – Industriepark: aansluiting op de vrachtoverkeersroute van Heist-op-den-Berg en Westerlo werd geselecteerd als lokale weg I.* Lokale wegen I verbinden en/of verzamelen op lokaal en interlokaal niveau. Ze verbinden de kernen onderling, met kernen van buurgemeenten, met (klein)stedelijke gebieden of met het hogere wegennet.
- *Kerkstraat / Industriepark werd geselecteerd als functionele bovenlokale fietsroute.*
- Openbaar vervoernetwerk: naast de verbindende en ontsluitende lijnen wordt het openbaar vervoeraanbod versterkt door gebiedsdekkend openbaar vervoer met een flexibele systeem: belbussen, welke de ‘hiaten’ tussen de verbindende en ontsluitende buslijnen ‘dicht’. De lijnvoering valt samen met de selectie van lokale wegen.

#### *Visie op deelruimte Hulshout - Eindeken*

##### **Herprofilering van het industriepark Groot Goor en omgeving**

*...Het aanpalende knooppunt voor sportinfrastructuur wordt via bovengenoemde groene buffer ruimtelijk gescheiden van de naastliggende bedrijvigheid. Eventuele toekomstige uitbreidingsmogelijkheden van dit knooppunt met kernondersteunende sportinfrastructuur kunnen worden gezocht in zuidwestelijke richting...*

#### **4.1.4. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Heist-op-den-Berg (GRSHeist)<sup>4</sup>**

.....kaart 8

Het plangebied grenst aan de noordelijke zijde aan het grondgebied Heist-op-den-Berg meer bepaald aan het gebied de Goren.

Uit het richtinggevend gedeelte werden de relevante elementen geput:

##### **Open ruimte structuur**

##### **Versterken van de groene structuur**

Ecologische waardevolle gebieden zoals de Goren en de Averegeten moeten in de mate van het mogelijk uitgebreid en versterkt worden.

##### **Uitbouw van bosfragment tot bosband en bosgordel**

Heist is arm aan bosgebieden. Toch zijn er her en der nog bosfragmenten aanwezig. Bedoeling is om deze fragmenten met elkaar in relatie te brengen. De bosgebieden op het gewestplan zijn een aanknopingspunt. De Goren kunnen gerealiseerd worden in +/- 50 % verhouding open-bos dambordpatroon als het landbouwgebruik wordt verlaten of beheers afspraken worden gemaakt.

##### **Synthese van de gewenste ruimtelijke structuur voor de open ruimte**

Het is aangewezen om streekeigen bebossing te stimuleren in volgende gebieden:

- de Goren (streven naar een bebossingsgraad van ca. 50 % (= dambordpatroon))
- ...

---

<sup>4</sup> Het GRSHeist werd op 19.06.2001 vastgelegd bij ministerieel besluit.

## 5. PLAN - / STUDIEGEBIED

### 5.1. Juridische en feitelijke toestand

De juridische en feitelijke toestand van het studiegebied zijn weergegeven op afzonderlijke plannen op schaal 1:1000.

#### 5.1.1. Toelichting bij de juridische toestand

Op het plan "*juridische toestand*" werd de juridische context uitgetekend. Het wettelijk instrumentarium (plannen en verordeningen) dat op het studiegebied van toepassing is en daaruit voortvloeiende beperkingen inzake planning binnen het gebied.

Met betrekking tot het studiegebied dat onderwerp uitmaakt van deze nota zijn volgende plannen en verordeningen van kracht.

##### 5.1.1.1. Gewestplan Herentals - Mol KB 28.07.1978 ..... kaart 9

Het gewestplan Herentals - Mol, waartoe Hulshout behoort, werd vastgelegd bij K.B. van 28.07.1978.

Volgende bestemming komt voor in het plangebied:

- *gebied voor dagrecreatie*: de sportinfrastructuur langsheen de Goorwijkstraat is gelegen in gebied voor dagrecreatie. Ook een gedeelte van het braakliggende terrein naast de tennisclub Sportiva is nog ingekleurd als zone voor dagrecreatie.
- *bufferzone*: een gedeelte van de tennishal Sportiva, een gedeelte van de voorliggende onverharde parking en een gedeelte van het braakliggende terrein ten oosten van de tennisclub bevinden zich

vandaag in de gewestplanbestemming bufferzone. Deze groenbuffering werd echter nooit gerealiseerd;

Het plangebied wordt aan de noordelijke zijde begrensd door *bosgebied*, aan de oostelijke en zuidelijke zijde door *industriegebied* en aan de westelijke zijde voor *agrarisch gebied* en *woongebied met landelijk karakter*.

#### 5.1.1.2. Algemeen plan van Aanleg (APA) en Bijzondere plannen van aanleg (BPA)

De gemeente Hulshout telt twee BPA's. Er is echter geen enkel BPA dat betrekking heeft op het plangebied.

#### 5.1.1.3. Ruimtelijke Uitvoeringsplannen (RUP)

Hulshout beschikt over een goedgekeurd structuurplan. M.b.t. de gemeente Hulshout kunnen voortaan zowel gewestelijke, provinciale als gemeentelijke uitvoeringsplannen worden opgemaakt. Op gewestelijk niveau werd reeds een RUP definitief vastgesteld op het grondgebied Hulshout namelijk '*onderdelen grote eenheid natuur – vallei van de Grote Nete benedenstrooms*'. Dit RUP heeft echter geen betrekking tot het plangebied.

#### 5.1.1.4. Goedgekeurde niet- vervallen verkavelingen

Er zijn geen goedgekeurde niet – vervallen verkavelingen in of in de omgeving van het plangebied gelegen.

#### **5.1.1.5. Beschermd monumenten, geklasseerde landschappen en stads-/dorpsgezichten**

Hulshout telt 11 monumenten, 1 beschermd dorpsgezicht en 2 beschermde landschappen.

Geen enkel monument, geklasseerd landschap of stads-/dorpsgezicht heeft betrekking op het plangebied.

Het plangebied grenst aan de noordelijke en oostelijk zijde aan een relictzone 'bos- en akkercomplex Hulshout – Westerlo' op het grondgebied Heist – op – den – Berg.

#### **5.1.1.6. Atlas der waterlopen**

*Waterloop nr. 7.12.3, Leemheideloop - Vaartdijk*, komende vanuit zuidelijke richting, begrenst het plangebied aan westelijke en noordelijke zijde.

Aan westelijke zijde betreft het een waterloop van derde categorie. Aan de noordelijke zijde een waterloop van tweede categorie. Ten oosten van het plangebied mondt de waterloop uit in *de Goorloop, nr. 7.12*, eveneens een waterloop van tweede categorie.

#### **5.1.1.7. Atlas der buurtwegen**

*Chemin nr. 5*, vandaag Industriepark, grenzende in het zuiden aan het plangebied is opgenomen in de atlas der buurtwegen.

#### **5.1.1.8. Eigendomsstructuren**

De belangrijkste eigenaars (gegevens 16/07/2008) binnen en aangrenzend aan het plangebied, aangeduid op het plan 'juridische toestand' zijn:

De gronden en gebouwen binnen het plangebied zijn allen eigendom van de gemeente Hulshout (*nr. 1 t.e.m. nr. 9*). Enkel de tennishal is eigendom van de vereniging/Sportiva Tennisclub Hulshout (*nr. 10*).

#### **5.1.1.9. Goedgekeurde rooilijnplannen**

Er is geen rooilijnplan opgemaakt voor de aangrenzende straat, Industriepark.

#### **5.1.1.10. Goedgekeurde bouwvergunningen**

Op het plan 'juridische toestand' staat de historiek van de verschillende bouwvergunningen van het plangebied ingetekend. Tevens worden de voornaamste kenmerken vermeld: referentienummer, datum van goedkeuring en het voorwerp van de vergunning.

1. Bouwvergunning ref.1969/57 dd. 13/02/1970 strekkende tot het bouwen van een overdekt zwembad;
2. Bouwvergunning ref. 1970/34 dd. 21/04/1970 strekkende tot het bouwen van een gemeentelijke polyvalente hal;
3. Bouwvergunning ref. 1977/56 dd. 10/01/1978 strekkende tot het uitbreiden van een bestaande sporthal;
4. Bouwvergunning ref. 1978/14 dd. 09/05/1978 strekkende tot het bouwen van kleedkamers en wasplaats voor een tennisclub;
5. Bouwvergunning ref. 1983/23 dd. 14/06/1983 strekkende tot het bouwen van een tennishal;

6. Bouwvergunning ref. 1990/19 dd. 04/04/1990 strekkende tot het uitbreiden van een berging aan een bestaande sporthal;
7. Bouwvergunning ref. 1993/115 dd. 14/04/1994 strekkende tot het aanleggen van een wielerpiste en het oprichten van een kleedkamergebouw;
8. Bouwvergunning ref. 1993/115 dd. 04/02/1994 strekkende tot het bouwen van kleedkamers bij sportcentrum;
9. Bouwvergunning ref. 1997/213 dd. 03/06/1998 strekkende tot het herstellen en uitbreiden van de cafetaria van een gemeentelijke polyvalente hal;
10. Bouwvergunning ref. 1999/34 dd. 26/10/1999 strekkende tot het bouwen van een houten tuinhuis
11. Bouwvergunning ref. 2005/109 dd. 07/09/2005 strekkende tot het vernieuwen van een gemeentelijk instructiezwembad;
12. Bouwvergunning ref. 2005/198 dd. 26/04/2006 strekkende tot het uitvoeren van buitengewoon onderhoud aan de sporthal;
13. Bouwvergunning ref. 2006/63 dd. 02/05/2006 strekkende tot het aanbrengen van een terrasoverkapping;
14. Bouwvergunning ref. 2007/81 dd. 20/08/2007 strekkende tot het aanleggen van MIDI-tennisterein;
15. Bouwvergunning ref. 2007/175 dd. 14/04/2008 strekkende tot de renovatie van het voetbalveld met atletiekpiste;
16. Bouwvergunning ref. 2008/7 dd. 21/10/2008 strekkende tot het ophogen van een voetbalveld;
17. Bouwvergunning dd. 29/05/2009 betreffende omgevingswerken aan het zwembad, de sporthal en de tennishal.

#### **5.1.1.11. Verbods- en afstandsregels t.g.v. VLAREM - wetgeving**

Vanuit de Vlarem – wetgeving worden voor bepaalde bedrijven verbods- en afstandregels opgelegd:

*art. 5.45.1.2. Verbods- en afstandregels 1. Het is verboden een inrichting die [overeenkomstig subrubrieken 45.1.a, b, d en e (slachthuizen), 45.2 (vetmelterijen), 45.4 a (pensziederijen en darmwasserijen) en 45.18 (dierlijke bijproducten, andere dan afvalstoffen als bedoeld in het decreet van 2 juli 1981 betreffende de voorkoming en het beheer van afvalstoffen)] van de indelingslijst is ingedeeld in de eerste klasse te exploiteren:*

*1° die geheel of gedeeltelijk gelegen is in een waterwingebied of beschermingszone type I, II of III, in een woongebied of in een recreatiegebied;*

*2° waarvan de opslagplaatsen en/of bedrijfsgebouwen gelegen zijn op minder dan 100 m afstand van een woongebied of van een recreatiegebied.*

Eén bedrijf in de omgeving van het plangebied, namelijk Belgras, heeft volgende verbods- en afstandsregels. Echter is het gelegen op ca. 500 meter ten zuidoosten ervan.

### 5.1.2. Toelichting bij de feitelijke toestand

Op het plan *"Feitelijke Toestand"* werd de bestaande structuur van het studiegebied gedetailleerd uitgetekend.

Op dit plan wordt de visuele waarneming van de ruimte weergegeven, die begrensd wordt door het uitzicht vanuit het openbaar domein. Op het plan zijn weergegeven:

- bebouwing met gabarit (aantal bouwlagen en dakvorm) en gelijkvloerse functie;
- onbebouwde oppervlakten met functie;
- toegangen tot...;
- erfscheidingen hoger dan 1,50 m;
- straatmeubilair bepalend voor het straatbeeld of functioneel;
- ontsluitingen uitsluitend voor voetgangers en fietsers;
- parkings;
- kenmerkende dwarsprofielen van de straten in het plangebied;

Op het plan staan ook de opnameplaatsen voor foto's aangeduid.

De fotoreeks moet gezien worden als een aanvulling van het plan *"Feitelijke Toestand"*.

#### ***Bodemgebruik in het studiegebied***

- **Sportcentrum Hulshout:** het plangebied omvat het sportcentrum van Hulshout. Het sportcentrum omvat het gemeentelijk zwembad, de gemeentelijke sporthal / polyvalente hal, twee voetbalvelden, twee basketbalvelden, een wielerpiste en een atletiekpiste in aanleg. Tevens bevindt zich op het terrein tennisclub Sportiva bestaande uit een tennishal en 6 openlucht tennisvelden.
- **braakliggend terrein:** net ten oosten van het sportcentrum, naast

de tennisclub en binnen het plangebied, is een braakliggend terrein gelegen. Dit terrein vormt vandaag de overgang tussen het sportcentrum enerzijds en de bedrijventone anderzijds.

- **bedrijventone:** ten oosten van het plangebied en aan de overzijde van Industriepark situeren zich bedrijventerreinen. De bedrijventone waaraan het plangebied grenst heeft een gemengd karakter. Zowel lokale als regionale bedrijven met een handels- en/of productiekarakter. Net aan de overzijde van het sportcentrum bevindt zich een groot industrieel bedrijf.
- **Akkerland / bossen:** de noordzijde van het plangebied wordt begrensd door een waterloop die tevens de grens vormt tussen de gemeente Hulshout en Heist – o/d – Berg. Achter deze waterloop, op het grondgebied Heist – o/d – Berg situeren zich akkerlanden en bossen.
- **Vrijstaande woningen:** ten zuiden van het plangebied, langs Industriepark, bevindt zich een strook met vrijstaande ééngezinwoningen.
- **Ontsluiting gemotoriseerd verkeer:** de ontsluiting van het plangebied gebeurt via Industriepark. Langs de straatzijde bevinden zich verschillende parkeerstroken die horen bij de respectievelijke sportfuncties. Alhoewel het parkeren vandaag grotendeels (is vandaag ook mogelijk tussen de sportinfrastructuur) gebeurt in een zone langs de straatzijde vormt deze toch geen geheel. De parkeerstrook langsheen Industriepark is vandaag de dag niet verhard en niet duidelijk afgelijnd. Het huidige aantal parkeerplaatsen wordt ingeschat op ca. 229.
- **Openbaar vervoer:** vlak voor het gemeentelijk zwembad en ter hoogte van het braakliggende terrein zijn er bushaltes gelegen. Buslijn nr. 51 Mechelen – Heist – o/d – Berg – Hulshout – Westerlo

heeft hier halte evenals de belbus Hulshout - Herselt – Olen – Westerlo.

Bus nr. 51 heeft een zeer lage frequentie aan deze haltes. De bus rijdt enkel tijdens wekdagen; 1 keer in de ochtend richting Mechelen en 1 keer, enkele tijdens schooldagen, richting Westerlo.

's Avonds rijdt de bus 1 keer richting Westerlo en 2 keer richting Mechelen. Op woensdag en vrijdag wordt in de late namiddag een extra bus ingelegd richting Mechelen.

## **5.2. Bestaande relevante kennis**

### **5.2.1. Overstromingsgebieden ..... kaart 10**

Het plangebied is niet gelegen in een risicozone voor overstromingen of overstromingsgebied. Net ten noorden van het plangebied, op het grondgebied van Heist-op-den-Berg, situeren zich effectief overstromingsgevoelige gebieden. De bodem binnen het plangebied is infiltratiegevoelig en grondwaterstromingsgevoelig. Ten noorden grenst het plangebied aan de Leemheideloop, een waterloop van tweede categorie. Ten westen van het plangebied loopt de Vaartdijk, een waterloop van derde categorie.

### **5.2.2. Biologische waarderingskaart ..... kaart 11**

In het plangebied zelf komen geen biologisch waardevolle elementen voor. Net ten noorden, ten zuidoosten en zuidwesten ervan situeren zich complexen van minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen.

### **5.2.3. Geplande fiets- / wandelroute Heist-op-den-Berg ..... kaart 12**

De kaart in bijlage toont met een rode lijn het toekomstig fiets- en wandeltracé in de Goren op het grondgebied Heist-op-den-Berg net ten noorden van het plangebied. Tevens wordt in een groene lijn de bossen aangegeven die men wenst te versterken en te verbinden.

### **5.2.3. Natuurreservaat 'De Goren'**

Het gebied 'De Goren' net ten noorden van het plangebied op het grondgebied Heist-op-den-Berg is erkend als natuurreservaat.



## 6. INHOUDELIJKE ONDERBOUWING VAN HET RUP

### 6.1. Visie

Het bestaande sportpark wordt heringericht en op een aantrekkelijke manier aangelegd met o.a. het gebruik van groen,...

Een aantal kleinere functies worden geherlocaliseerd en/of toegevoegd zoals o.a. een minigolf, speeltuin, petanque, ...

De bestaande parkeerstroken worden herbekeken en heraangelegd.

Het sportpark werd in het ruimtelijk structuurplan Hulshout geselecteerd als knooppunt voor sportinfrastructuur. Het park kan verder ontwikkelen en uitbreiden.

Het terrein ten noordoosten welk reeds gedeeltelijk in gebruik is (nl. door de BMX – piste) en eigendom is van de gemeente Hulshout, zal de bijkomende sportvoorzieningen opvangen.

De bufferzone van 60 meter aangegeven op het gewestplan heeft geen zin meer tussen het sportcentrum en de bedrijvenszone rekening houdende met de verbods- en afstandsregels voor bedrijven vanuit de milieuwetgeving (cf. 5.1.1.11.). De buffer zal herleid worden tot een visuele afscherming zoals ook aangegeven in het structuurplan Hulshout.

Daar een deel van de sportactiviteiten en parking in de bestemmingzone 'bufferzone' kom te liggen, werd de opdracht gegeven om een RUP 'Sportpark Joris Verhaegen' op te maken waarin de grenzen van het gewestplan worden herbekeken.

Tevens worden randvoorwaarden gesteld naar o.a. groenbuffering, parkeren, waterbuffering, ...

### 6.2. Concepten

#### 6.2.1. Een zone voor lokale recreatievoorzieningen.....bijlage 1, rekenvoorbeeld 3

De bestaande sportactiviteiten bevinden zich vandaag hoofdzakelijk in de bestemmingszone 'gebied voor dagrecreatie' met uitzondering van een gedeelte van de tennishal, de tennisvelden, de parking en het BMX – parcours welke gelegen zijn in 'bufferzone'.

Door Groep Infrabo uit Westerlo werd een inrichtingsschets opgemaakt voor het gehele gebied met de bestaande sportactiviteiten en de nieuwe toe te voegen functies dit alles in een aantrekkelijk kader gegoten.

Er worden een aantal kleinere sport- en recreatievoorzieningen toegevoegd aan de zone zoals een speeltuin, bar/uitkijkpunt, minigolf, beachvolley, finse piste,... Het bestaande voetbalveld aan de westzijde van het plangebied wordt heraangelegd en verkleind.

In het noordoostelijke gedeelte van het plangebied wordt de bestaande BMX – piste heraangelegd en worden twee voetbalveldjes met bijhorende infrastructuur toegevoegd.

Het terrein dat eigendom is van de gemeente Hulshout is reeds aangesneden en zal dus in eerste fase verder worden ontwikkeld. De nieuwe sportvoorzieningen kunnen probleemloos opgevangen worden op de huidige terreinen zonder de omliggende ruimte aan te snijden.

De bufferzone zoals aangegeven op het gewestplan heeft zijn betekenis verloren tussen het huidige sportpark en de bedrijventone rekening houdende met de verbods- en afstandsregels voor bedrijven vanuit de milieuwetgeving (cf. 5.1.1.11.). De bufferzone zal herleid worden tot een visuele afscherming.

In een latere fase, wanneer er behoefte is aan bijkomende sport- en recreatievoorzieningen zal de ontwikkeling dienen te gebeuren in zuidwaartse richting zoals aangegeven in het structuurplan Hulshout.

In het verleden is er de vraag geweest voor de ontwikkeling van een jeugdcentrum voor voetbal met overnachtingsmogelijkheden in het plangebied. Echter zijn deze plannen niet concreet.

Om in de toekomst aan de vraag van sportclubs of recreatieverenigingen binnen het plangebied antwoord te bieden, wenst de gemeente Hulshout via dit RUP de realisatie van verblijfsaccommodatie in functie van de aanwezige sport- of recreatieactiviteiten voor ca. 50 personen mogelijk te maken.

Om de graad van bebouwing te kunnen bepalen werd o.a. gekeken naar de bebouwing vooropgesteld in de inrichtingsschets.

In rekenvoorbeeld 3 worden de oppervlakten van de verharde (gebouwen, wegen en parking) en de onverharde delen (openlucht recreatie, tuin) weergegeven met hun procentueel aandeel in de zone voor sport en recreatie volgens de inrichtingsschets van Infrabo. Ca. 40 % van de oppervlakte is volgens het Masterplan verhard ten opzichte van ca. 60 % onverhard.

In de toekomst wil men het mogelijk maken om nog bijkomende overdekte recreatiemogelijkheden te voorzien in het plangebied zoals:

- het mogelijks overdekken van de wielerpiste;

- het realiseren van een sporthal in het kader van nationale volleybalwedstrijden;
- ...

Om de overdekking van bestaande openlucht activiteiten en nieuwe indoor activiteiten mogelijk te maken wordt de te bebouwen / te verharde oppervlakte vastgelegd op maximaal 60 % van de zone.

Op maximaal 20 % van de zone kan een bouwhoogte van 20 meter worden gerealiseerd. Binnen deze 20 % is het mogelijk de wielerpiste te overdekken, een sportinfrastructuur op nationaal niveau te realiseren en een uitkijkpunt te creëren welke ca. 15 % van de zone innemen (zie gele markering in rekenvoorbeeld 3).

De overige bebouwing heeft een maximale bouwhoogte van 11 meter.

### **6.2.2. Buffering van de recreatiezone in zijn omgeving**

In het RUP 'sportpark Joris Verhaegen' worden de grenzen van de bestemmingszones herbekeken. De bufferzone heeft volgens het gewestplan een breedte van ca. 60 meter t.o.v. het industriegebied ten noordoosten en ten zuiden welke vandaag geen zin meer heeft tussen het huidige sportcentrum en de bedrijventone.

Hierbij werd rekening gehouden met de verbods- en afstandsregels die van toepassing zijn voor bepaalde inrichtingen vanuit de VLAREM – wetgeving (cf. 5.1.1.11.).

De bufferzone wordt herleid tot een visuele afscherming zoals vermeld in het Structuurplan Hulshout. Er wordt een strook van 5 meter voorzien waardoor de aanplanting van een rij hoogstammige bomen mogelijk wordt.

Aan de zijde van het bosgebied en agrarisch gebied wordt een bredere bufferstrook voorzien van 10 meter. Deze breedte is de maximale zonering die mogelijk is rekening houdende met de maatvoering van het verkleinde voetbalveld en de wielerspiste ten zuidwesten.

De bufferzone kan een ecologische verbinding vormen tussen de twee solitaire bossen ten noorden van het plangebied (*zie kaart 11*).

De strook van 10 meter maakt het mogelijk om twee rijen hoogstammige bomen te voorzien in combinatie met een lage beplanting.

Aan de westelijke zijde ter hoogte van het woongebied met landelijk karakter wordt een bufferstrook van 5 meter voorzien.

Daar er een bouwaanvraag lopende is voor de aanleg van een parking rondom het zwembad werd rekening gehouden met deze plannen. Een bredere bufferstrook is niet mogelijk.

Ook hier dient de invulling te gebeuren door gebruik te maken van hoogstammige streekeigen bomen in combinatie met een lage beplanting.

In het kader van de aanleg van een looproute of finse piste rondom de sportactiviteiten is het mogelijk deze aan te leggen in de bufferzone. Ook de aanleg van een verbinding met de toekomstige fiets- en wandelroute op het grondgebied Heist-op-den-Berg moet mogelijk zijn. De aanleg van recreatieve routes moet echter tot het minimum beperkt worden om de buffering niet in het gedrang te brengen.

Om te garanderen dat de buffer effectief zal worden aangelegd zal in de voorschriften worden opgenomen dat deze dient gerealiseerd te worden binnen de 3 jaar vanaf de inwerkingtreding van het RUP.

### 6.2.3. Parkeren op eigen terrein.....*rekenvoorbeeld 1*

De bestaande parkeerstrook langsheen Industriepark blijft behouden en wordt op een aantrekkelijke manier aangelegd. Een gedeelte zal heringericht worden als groene parkeerzone voor bezoekers van de sportvoorzieningen in het plangebied.

De meest oostelijke zone van de parkeerstrook wordt ingericht als een parkeerzone voor vrachtwagens vanuit de gemeente. De gemeente wenst deze parking aan te leggen om het 'wild' parkeren van vrachtwagens binnen de gemeente aan te pakken. Door de aanleg van zulk een parkeerzone biedt de gemeente een alternatief aan naar de vrachtwagenbestuurders toe.

De aanleg van de parking is slechts een eerste stap in het gemeentelijk beleid waaraan nog verder wordt gewerkt.

Bij bepaalde activiteiten in het plangebied kan de vrachtwagenparking gebruikt worden voor o.a. het opstellen van tenten of als overloopparking voor auto's van bezoekers aan het sportcentrum.

De parkeerstrook langsheen Industriepark is vandaag de dag niet verhard en niet duidelijk afgelijnd. Het huidige aantal parkeerplaatsen wordt ingeschat op ca. 229. Na realisatie van het masterplan zullen er ca. 275 parkeerplaatsen zijn. Dit geeft een toename van slechts 46 parkeerplaatsen.

Het toekomstig aantal parkeerplaatsen kan ingeschat worden aan de hand van parkeercijfers voor sportvoorzieningen van de CROW (kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte, Nederland) uit 2004. Hierbij worden parkeerplaatsen gekoppeld aan bepaalde voorzieningen. De berekening in rekenvoorbeeld 1 geeft de capaciteit weer van min. 245 en max. 360 parkeerplaatsen. Het aantal voorzien in het masterplan bevindt zich

hiertussen.

#### **6.2.4. Fiets- en voetgangersverbinding**

Zoals aangegeven op kaart 12 zal op het grondgebied Heist-op-den-Berg, net ten noorden van het plangebied, in de toekomst een fiets- en voetgangersverbinding worden aangelegd.

Via dit RUP kan een verbinding gemaakt worden tussen het sportcentrum en de nieuwe verbindingsas waardoor de toegankelijkheid van het plangebied kan worden versterkt voor de zwakke weggebruiker.

Hieromtrent dient echter nog overleg gepleegd te worden tussen de twee gemeenten o.a. met het oog op de controleerbaarheid van de toegang,...

#### **6.3. Ontwerp**

De sport- en recreatievoorzieningen worden voorzien in de *'zone voor sport en recreatie'*. Stapelruimtes en gemotoriseerde recreatie (met uitzondering van occasionele dorny's en modelbouwbootjes) zijn verboden. De toegankelijkheid voor hulpdiensten en laden- & lossen blijft wel verzekerd.

De verharde en onverharde delen van de zone worden vastgelegd op respectievelijk 60 % en 40 %. Maximaal 20 % van de bebouwing mag een maximale hoogte van 20 meter hebben.

Overige bebouwing heeft een maximale bouwhoogte van 11 meter overeenkomstige de hoogte van de bestaande sporthal.

De 45 ° - regel t.o.v. perceelsgrenzen dient gerespecteerd te worden.

Maatregelen in functie van de opvang van regenwater afkomstig van de gebouwen en de verhardingen kunnen genomen worden in de *'zone voor sport en recreatie'*, *'zone voor groene parking – overdruk'*, *'zone voor*

*meervoudig gebruik – overdruk'*, en de *'zone voor achteruitbouwstrook'*.

In de *'zone voor groene parking - overdruk'* gelegen langsheen Industriepark is parkeren toegelaten voor bezoekers van het sportcentrum. Bij de aanleg van de parkeerplaatsen moet de toegankelijkheid voor hulpdiensten gegarandeerd worden. De zone moet verfraaid worden met groene elementen. Zo dient 1 hoogstammige boom per 200 m<sup>2</sup> te worden voorzien. Tevens wordt een zone voorbehouden voor een meervoudig gebruik in de *'zone voor meervoudig gebruik - overdruk'* (vrachtwagenparking, overloopparking sportcentrum en evenementenplein) De groene elementen worden hier tot het minimum beperkt namelijk enkel aan de randen.

In de *'zone voor groenbuffering'* wordt een visueel groenscherm voorzien van streekeigen hoogstammige bomen in combinatie met een lage beplanting. Naast een visuele buffering en een groene inkadering functioneert de zone ook als een ecologische verbinding tussen bosgebieden op het grondgebied Heist-op-den-Berg. In deze zone zijn recreatieve routes (finse piste,...) mogelijk, maar dienen ze tot het minimum te worden beperkt.

In *'Te realiseren langzaam verkeersverbinding'* wordt het mogelijk gemaakt om een verbinding te realiseren tussen het sportcentrum enerzijds en de toekomstige fiets- en voetverbinding op het grondgebied Heist-op-den-Berg anderzijds.

In de *'zone voor openbare wegenis'* worden de grenzen van de gewestplanbestemming herbekeken.

## **7. TOETSING**

### **7.1. Inleiding**

De toetsing heeft tot doel na te gaan of het voorliggende ontwerp annex stedenbouwkundige voorschriften tegemoet komt aan de probleemstellingen en aan andere geldende plannen.

### **7.2. Toetsing aan het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen**

Het Ruimtelijke Uitvoeringsplan 'Sportpark Joris Verhaegen' voldoet aan de beleidsdoelstellingen voor een buitengebied.

Het bestaande sportpark wordt geherstructureerd en beperkt uitgebreid op het reststuk naast de bedrijvenszone. De uitbreiding gebeurt zonder de bestaande open ruimte verder te hypothekeren en te versnipperen.

### **7.3. Toetsing aan het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen**

Geen bijzondere bepalingen.

### **7.4. Toetsing aan het Ruimtelijk Structuurplan Hulshout**

Het ontwerp voldoet aan de ontwikkelingsperspectieven voor de gewenste toeristisch – recreatieve structuur:

- de bijkomende sportvoorzieningen worden ingeplant op het terrein dat reeds gedeeltelijk in gebruik is als BMX – piste. De zone sluit aan op de bestaande percelen van het sportpark zonder

de aanliggende open ruimte ten noorden en ten noordwesten aan te snijden. Voorlopig wordt enkel gebruik gemaakt van de percelen die reeds eigendom zijn van de gemeente en die reeds gedeeltelijk in gebruik zijn. In een latere fase, wanneer er behoefte is aan bijkomende sportinfrastructuur, zal de ontwikkeling dienen te gebeuren in zuidwaartse richting;

- de bufferzone wordt herleid tot een visuele afscherming van 5 meter t.o.v. het industrieterrein en de bestaande woningen. Aan de zijden van het bosgebied en het agrarische gebied wordt de buffer vergroot tot 10 meter. De buffer zal bestaan uit streekeigen, hoogstammige bomen in combinatie met een lage beplanting;
- geluidsproducerende sportactiviteiten worden niet toegelaten in het plangebied met uitzondering van de occasionele derny's en de gemotoriseerde modelbouwbootjes.

### **7.5. Toetsing aan het Ruimtelijk Structuurplan Heist-op-den-Berg**

Het ontwerp draagt bij tot het versterken van de groene structuur in 'de Goren', welke gelegen zijn net ten noorden van het plangebied. De groenbuffers kunnen een ecologische verbinding vormen tussen de nog bestaande solitaire bossen.

### **7.6. Watertoets**.....*rekenvoorbeeld 1*

Een studie m.b.t. de waterhuishouding is bij de vergunningsaanvraag te voegen.

### 7.6.1. Dakoppervlakte

Maatregelen in functie van de opvang van regenwater afkomstig van de gebouwen en de verhardingen kunnen genomen worden in de 'zone voor sport en recreatie, 'zone voor groene parking', en/of in de 'zone voor achteruitbouwstroken'.

Dit hemelwater moet in eerste instantie hergebruikt worden. In tweede fase moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd en/of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkt debiet vertraagd kan worden afgevoerd naar de aangrenzende waterlopen, Leemheideloop – Vaartdijk.

Deze waterlopen wateren af naar een overstromingsgevoelige waterloop, de Goorloop. Gezien de wateroverlastproblemen in het verleden wordt het toegevoerd debiet beperkt.

In het advies van de dienst ruimtelijke planning van de provincie n.a.v. de screening planMER (*zie bijlage 2*) werd een buffervolume van 340 m<sup>3</sup>/ha met een lozingsdebiet van 5l/sec/ ha opgelegd.

Wanneer rekening wordt gehouden met de situatie volgens het masterplan (*bijlage 1*) dan bedraagt de horizontale dakoppervlakte en waterdoorlatende verharding in het plangebied **ca. 43.475,00 m<sup>2</sup>**.

Het volume dat moet gebufferd worden bedraagt **ca. 1.478,15 m<sup>3</sup> of 1.478.150,00 liter**.

Wanneer wordt uitgegaan van het maximale scenario, wanneer slechts 60 % bebouwd en/of verhard kan worden, moet ca. 2.828,22 m<sup>3</sup> of 2.828.215,20 liter worden gebufferd.

Ter hoogte van het zwembad bevindt zich een bestaande ondergrondse buffer van ca. 96 m<sup>3</sup>. De vijver die centraal in het plangebied wordt aangelegd heeft een oppervlakte van ca. 3.574,00 m<sup>2</sup>. De buffervijver zal een diepte moeten hebben van ca. 1,10 meter. 50 cm dient als buffer en wordt vertraagd afgevoerd. De overige 60 cm is noodzakelijk om de vijver bevaarbaar te houden voor de modelbootjes.

Voor de realisatie van het masterplan heeft de vijver voldoende buffercapaciteit. Wanneer we rekening houden met het maximale scenario waarbij 60 % wordt bebouwd en/of verhard dan is de buffercapaciteit van de bestaande vijver onvoldoende en dient deze herbekeken te worden.

### 7.6.2. Bufferen op eigen terrein

Het plangebied is gelegen in infiltratiegevoelig gebied en in grondwaterstromingsgevoelig gebied.

Infiltreren van het regenwater is hier zo goed als uitgesloten. Het regenwater zal moeten gebufferd worden in hemelwaterputten, ondergrondse buffertanks, bufferbekken,...

De waterpartij aangegeven op het masterplan kan als bufferbekken worden aangewend bij de opvang van het regenwater.

Het hemelwater dient vertraagd te worden afgevoerd richting de aangrenzende waterlopen zoals de Vaartdijk en Leemheideloop.

### 7.7. Toetsing aan de adviezen n.a.v. de plan MER - screening.....*bijlage 3*

In de beslissing tot de opmaak van een plan Mer werden een aantal suggesties en opmerkingen geformuleerd bij het RUP:

- 'er werd voorgesteld om een voldoende brede buffer van minstens 10

*meter te voorzien langsheen het aanpalende bosgebied op het grondgebied Heist-op-den-Berg*'. De buffers aan de noord en westzijde van het plangebied hebben een breedte van 10 meter die ingevuld zal worden met streekeigen hoogstammige bomen. In de voorschriften wordt de mogelijkheid gelaten tot de aanleg van een recreatieve route in de buffers (finse piste, ...);

- *'het BMX – terrein groen in vullen en de beek in het plangebied natuurvriendelijk aanleggen*'. Het BMX – terrein en de beek zullen worden aangelegd en ingevuld zoals aangegeven op het masterplan van groep infrabo (*zie bijlage 1*) met gebruik van het nodige groen;
- *'er zou duidelijkheid geschapen moeten worden over het feit dat het inkrimpen van de bufferzone geen effect heeft op de afstandsregels die gelden voor de naastliggende bedrijven*'. Slechts één bedrijf, namelijk Belgras, heeft vanuit de milieuwetgeving verbods- en afstandregels. Echter, dit bedrijf is gelegen op ca. 500 meter van het sportcentrum en dus geen invloed op de groenbuffering (cf. 5.1.1.11.) Buffering van bedrijven dient tevens te gebeuren op eigen terrein. De opmaak van het RUP heeft geen invloed op de aangrenzende bedrijfspercelen. De bufferzone van 5 meter die voorzien wordt binnen het plangebied maakt het mogelijk om de recreatiezone op een aantrekkelijke en groene manier in te kleden;
- *'er wordt gesuggereerd om een verbinding voor wandelaars en fietsers te voorzien naar de noordwestzijde van het perceel, teneinde een aansluiting op het geplande wandel- en fietsrouten netwerk in de Goren te kunnen verwezenlijken vanaf het sportcentrum*'. In de voorschriften wordt de mogelijkheid geschapen om een verbinding te realiseren tussen het sportcentrum en de toekomstige fietsroute ten noorden.

## **7.8. Archeologie**

In de algemene geldende bepalingen in de voorschriften werd een artikel opgenomen betreffende archeologie waarbij wordt gewezen op het archeologisch vooronderzoek.

## **7.9. Toegankelijkheid**

In het kader van de toegankelijkheid van gebouwen en openbare ruimten wordt elke aanvraag tot vergunning die betrekking heeft op een publieke ruimte voor advies voorgelegd aan het Centrum voor Toegankelijkheid Provincie Antwerpen (Boomgaardstraat 22, bus 101, 2600 Antwerpen; T: 03/240.56.47 of [www.provant.be](http://www.provant.be), Welzijn, Toegankelijkheid) alvorens de stedenbouwkundige vergunning af te leveren.

De aanvrager dient alle informatie te verstrekken die nodig is om de toegankelijkheid te evalueren.

Onder publieke ruimte wordt verstaan: de openbare en niet-openbare gebouwen die voor het publiek toegankelijk zijn, met inbegrip van de praktijken voor vrije beroepen, de openbare en niet – openbare wegen die voor het publiek toegankelijk zijn, alsook elke ander domein, infrastructuur, gebouw of plaats die voor het publiek toegankelijk is.

## 8. RUIMTEBALANS

Gewestplan		Verordenend grafisch plan		gebiedsaanduidingen voor RUP's	
bestemming	m <sup>2</sup>	art	bestemming	categorieën	m <sup>2</sup>
gebied voor dagrecreatie	108.117	4	zone voor sport & recreatie	recreatie	86.507
		5	zone voor groene parking - overdruk	recreatie	11.060
		6	zone voor meervoudig gebruik - overdruk	recreatie	0
		7	zone voor groenbuffering	recreatie	6.743
		8	zone voor achteruitbouwstrook	recreatie	1.078
		9	zone voor openbare wegenis	lijninfrastructuur	2.729
bufferzone	30.521	4	zone voor sport & recreatie	recreatie	13.935
		5	zone voor groene parking - overdruk	recreatie	5.265
		6	zone voor meervoudig gebruik - overdruk	recreatie	5.500
		7	zone voor groenbuffering	recreatie	2.118
		8	zone voor achteruitbouwstrook	recreatie	1.102
		9	zone voor openbare wegenis	lijninfrastructuur	2.601
<b>TOTAAL</b>	<b>138.638</b>			<b>TOTAAL</b>	<b>138.638</b>