



HULSHOUT

RUP tuinbouwgerelateerde bedrijven Toelichtingsnota

Ontwerp voorlopige vaststelling 26 maart 2011

Liselotte Raes
Projectverantwoordelijke

ir. Stijn Sneyers
Projectcoördinator
Erkend ruimtelijk planner

COLOFON

opdrachtgever:

gemeentebestuur Hulshout

project:

RUP tuinbouwgerelateerde bedrijven

fase:

Voorlopige vaststelling

datum:

26 maart 2012

opdrachthouder:



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

projectcoördinator:

Stijn Sneyers

projectverantwoordelijke:

Liselotte Raes

projectteam:

IOK plangroep

ruimtelijke planning:

Rhea Denissen, Greet De Ruyscher, Luk
Helsen, Dirk Heylen, Liselotte Raes, David
Rombaut, Marijke Sannen, Stijn Sneyers, Danny
Vaes, Johan Van Opstal, An Vandeplass
Anja Dello, Dirk Poelmans, Tanja Van Dooren
Annick Sprengers

CAD-GIS:

secretariaat:

RUP TUINBOUWGERELATEERDE BEDRIJVEN HULSHOUT

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad van Hulshout in zijn zitting van 26 maart 2012.

Op bevel
de secretaris,

de burgemeester,

Goris Rob

Daems Geert

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis Hulshout werd neergelegd van xxx tot xxx

vanwege het college:
de secretaris,

de burgemeester,

Goris Rob

Daems Geert

Gezien, definitief goedgekeurd en aangenomen door de gemeenteraad van Hulshout in zijn zitting van xxx

Op bevel
de secretaris,

de burgemeester,

Goris Rob

Daems Geert

INHOUD

1	Inleiding.....	1
1.1	Reden tot opmaak RUP	1
1.2	Ruimtelijke situering en afbakening van het plangebied.....	1
1.3	Relatie van het RUP met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan	4
1.4	Planologische delegatie	4
2	Planningscontext.....	5
2.1	Planning op gewestelijk niveau.....	5
2.2	Planning op provinciaal niveau	10
2.3	Planning op gemeentelijk niveau	11
2.4	Bestemmingsplannen	15
3	Sectoraal juridisch kader.....	17
3.1	Natuur	17
3.2	Monumenten en landschappen	19
3.3	Water	22
3.4	Toetsing planMER-plicht	31
3.5	Toetsing ruimtelijke veiligheidsrapportage	33
3.6	Andere	34
3.7	Conclusie – randvoorwaarden uit sectorale wetgeving	35
4	Bestaande ruimtelijke structuur.....	37
4.1	Beschrijving van de omgevingskenmerken	37
4.2	Beschrijving van de bedrijven.....	39
4.3	Beschrijving overige infrastructuur.....	47
4.4	Bestaande feitelijke toestand bedrijven.....	47
5	Gewenste toestand - behoeften.....	50
5.1	Algemeen.....	50
5.2	Marc Van Dyck	50
5.3	Tuinrama.....	50
5.4	Marcel Van Dyck	50
5.5	Arbor.....	51
6	Confrontatie randvoorwaarden en behoeften	52
6.1	Algemeen.....	52
6.2	Marc Van Dyck	54
6.3	Tuinrama.....	54
6.4	Marcel Van Dyck	54
6.5	Arbor.....	55
6.6	Overige zones	57
7	Visie op het plangebied.....	58
7.1	Concepten.....	58
7.2	Krachtlijnen van het RUP	60
8	Ruimtebalans	67
9	Register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie	68
10	Op te heffen voorschriften.....	69

11	Plannen.....	70
12	Bijlage	70

Lijst met figuren

Figuur 1:	situering plangebied.....	2
Figuur 2:	contour van het plangebied geprojecteerd op het gewestplan	3
Figuur 3:	afbakening van het plangebied met als achtergrond de watertoetskaart van overstromingsgevoelig gebied (dd. 14/10/2011).....	3
Figuur 4:	afbakening natuurlijke en agrarisch structuur – eindrapport 2006 (fragment uit kaart 8A) 7	
Figuur 5:	uittreksel uit het GRS kaart 23: visie op deelruimte Houtvenne voor het plangebied.....	11
Figuur 6:	Indicatieve conceptschets zone Provinciebaan-Stationsstraat.....	13
Figuur 7:	weergave van de actiekaart van het bekkenbeheerplan van de Nete voor het plangebied	28
Figuur 8:	projectenkaart Sigmaplan	29
Figuur 9:	saneringsplan ter hoogte van het plangebied.....	31
Figuur 10:	infiltratiegevoeligheid (watertoetskaart) - links.....	37
Figuur 11:	(mogelijk) overstromingsgevoelige gebieden cf. watertoetskaart 14/10/2011– rechts	37
Figuur 12:	biologische waarderingskaart	38
Figuur 13:	luchtfoto (2010) met aanduiding van de gebruikspcelen van het bedrijf Marc Van Dyck	40
Figuur 14:	luchtfoto (2010) met aanduiding van de gebruikspcelen van het bedrijf Tuinrama	42
Figuur 15:	luchtfoto (2010) met aanduiding van de gebruikspcelen van het bedrijf Marcel Van Dyck.....	43
Figuur 16:	luchtfoto (2010) met aanduiding van de gebruikspcelen van het bedrijf Arbor.....	45
Figuur 17:	uittreksel DOV-Vlaanderen met aanduiding grondwaterwinningen	49
Figuur 18:	zuidwestelijke grens plangebied, perceel bestemd voor lokale bedrijvigheid.....	50

Lijst met tabellen

Tabel 1	dimensionering van de twee pompsystemen (grootte ordes)	26
Tabel 2:	relevante elementen voor het RUP uit de sectorale wetgeving	35
Tabel 3:	constructies binnen het plangebied	47
Tabel 4:	ruimtebalans RUP tuinbouwgerelateerde bedrijven	67

1 Inleiding

1.1 Reden tot opmaak RUP

In Houtvenne, deelgemeente van Hulshout, zijn reeds geruime lange tijd tuinbouwbedrijven en tuinbouwgerelateerde bedrijven aanwezig. Deze bedrijven zijn allen historisch gegroeid en zijn familiebedrijven. Binnen dit plangebied zijn vier tuinbouw of tuinbouwgerelateerde bedrijven gelegen:

- Marc Van Dyck – Provinciebaan 23 – boomkwekerij, fruit- en sierbomen
- Tuinrama – Provinciebaan 71 – kleinhandel tuinmachines, gereedschap, meststoffen,...
- Marcel Van Dyck – Provinciebaan 79 – groothandel in land- en tuinbouwmachines
- Arbor – Provinciebaan 85 – boomkwekerij, containerteelt

Het RSV voorziet in de mogelijkheid tot afbakening van agrarische bedrijvenzones voor de inplanting van nieuwe grondloze agrarische bedrijven binnen de zogenaamde *concentratiegebieden* voor tuinbouw onder glas en concentratiegebieden voor grondloze veeteelt op Vlaams niveau. De zones moeten ondersteunend werken voor de ontwikkeling van grondloze agrarische bedrijvigheid in deze regio's. Het RSPA ondersteunt deze visie.

De gemeente Hulshout behoort niet tot één van deze concentratiezones. Het aanduiden van dergelijke concentratiegebieden voor glastuinbouw of grondloze veeteelt lijkt daarom niet aangewezen.

Toch werd in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan geopteerd voor de aanduiding van een specifieke concentratiezone voor tuinbouwactiviteiten (niet specifiek glastuinbouw) gelet op de aanwezigheid van een historisch gegroeide concentratie van boomkwekerijen en aanverwante activiteiten op de grens Hulshout – Herselt. Het betreft deels grondgebonden en deels grondloze tuinbouw enerzijds en aanverwante functies anderzijds. Deze activiteiten vertegenwoordigen een belangrijk economisch aandeel in de agrarische sector van Hulshout. Recente cijfergegevens van de Provincie¹ tonen dit aan: landbouw in Hulshout is voornamelijk sierteelt, dit is uniek in de Provincie.

De aanduiding van deze zone biedt de mogelijkheid om via een RUP de aanwezige activiteiten te ordenen, waarbij overleg met de gemeente Herselt noodzakelijk is.

In het RUP kunnen de contouren vastgelegd worden en kan een verdere differentiatie gebeuren in functie van de verschillende activiteiten.

Eén van de bedrijven, Marcel Van Dyck, heeft reeds een gunstig planologisch attest verkregen en heeft op basis daarvan recent een grote uitbreiding van zijn bedrijf gedaan.

1.2 Ruimtelijke situering en afbakening van het plangebied

Ruimtelijke situering

Het plangebied is gelegen in de gemeente Hulshout, deelgemeente Houtvenne in de Provincie Antwerpen, arrondissement Turnhout. Het plangebied situeert zich ten noorden en gedeeltelijk ten zuiden van de Provinciebaan. In het noorden strekt het plangebied zich uit tot in de vallei van de Grote Nete en de Steenkesbeek. Het plangebied bestaat voor het grootste gedeelte uit landbouwgronden en aan de Provinciebaan woningen en bedrijfsgebouwen.

¹ Land- en tuinbouwsector in de provincie Antwerpen, uitgave maart 2011.

Figuur 1: situering plangebied



Afbakening plangebied

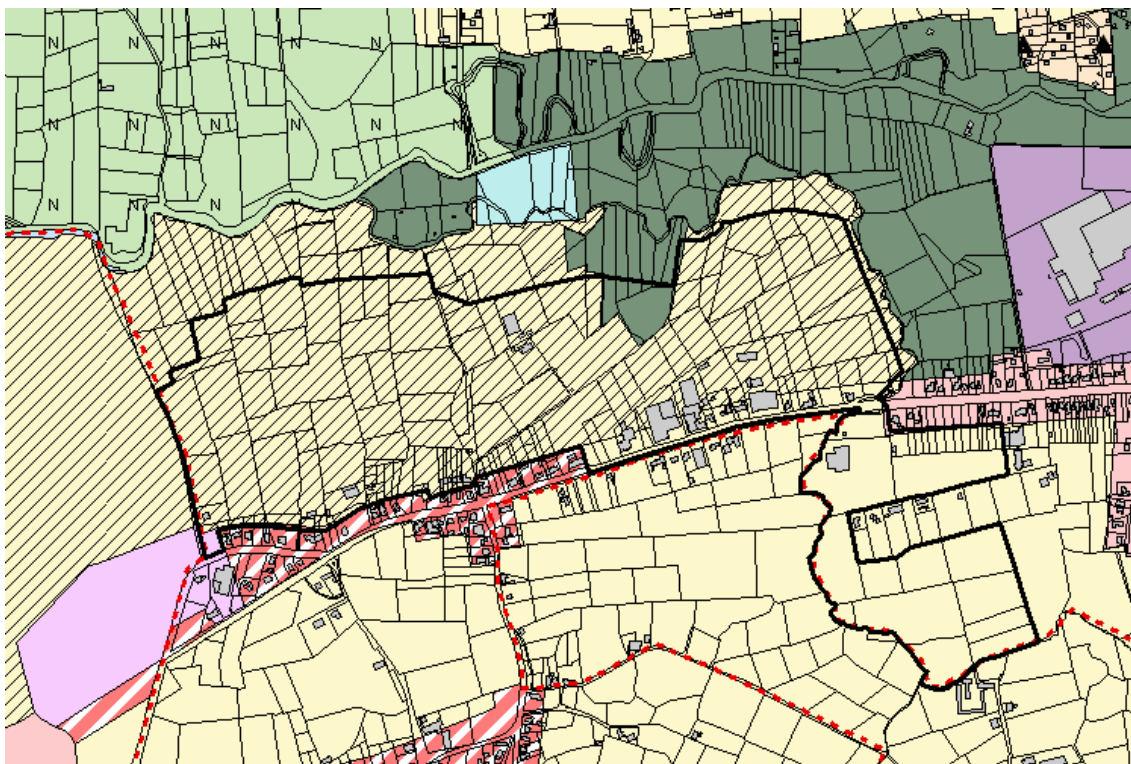
Het plangebied is volledig gelegen binnen de gemeente Hulshout. De visie die verder uitgeschreven wordt in de toelichtingsnota en het profiel van het bedrijf Arbor en van Tuinrama gaat ook deels over percelen in de gemeente Herselt. Dit gezien de ligging van deze bedrijven en de tuinbouwconcentratie over de gemeentegrenzen heen. Indien de gemeente Herselt in de toekomst beslist om ook een RUP op te maken voor dezelfde problematiek, kan dit RUP aan het gemeentelijk RUP tuinbouwgerelateerde bedrijven van Hulshout aangepast worden.

Ten noorden van de Provinciebaan bevat het plangebied het agrarisch gebied en het agrarisch gebied met landschappelijk karakter tot in de vallei van de Grote Nete en de Steenkesbeek. De noordelijke grens van het plangebied werd gekozen, zodat elementen uit het gewestelijk RUP 'vallei van de Grote Nete van Zammelsbroek tot Heist-op-den-Berg' niet met dit RUP zouden overlappen (zie verder). Aangezien de precieze afbakening van het gewestelijk RUP nog niet gekend is tijdens de opmaak van dit RUP, wordt een lijn aangenomen die in de mate van het mogelijke samenvalt met de grens tussen effectief en mogelijk overstromingsgevoelig gebied en met het voorstel van afbakening van zones waar maatregelen zullen genomen worden in het kader van het Sigmoplan. Er wordt van uitgegaan dat binnen het effectief overstromingsgevoelig gebied maatregelen moeten mogelijk zijn in het kader van de waterbeheersing (o.a. Sigmoplan) met gelijkaardige voorschriften voor het hele valleigebied. Deze lijn werd afgetoetst met de opmakers van het gewestelijk RUP. Binnen de afbakening zit tevens een gedeelte bosgebied cf. gewestplan. In het noordoosten wordt het plangebied begrensd door de vallei van de Steenkesbeek. De grens ten opzichte van de Steenkesbeek werd in samenspraak met de opmakers van het gewestelijk RUP gekozen.

In het oosten wordt het gedeelte van het plangebied dat ten noorden van de Provinciebaan ligt, afgebakend door een genivelleerde lijn op minimaal 10 meter vanaf de kruin van de Steenkesbeek. Op die manier kan ook op deze plaats een afstemming gebeuren met het gewestelijk RUP in opmaak. Deze lijn vormt op deze plaats eveneens een voorafname van de grens met het gewestelijk RUP.

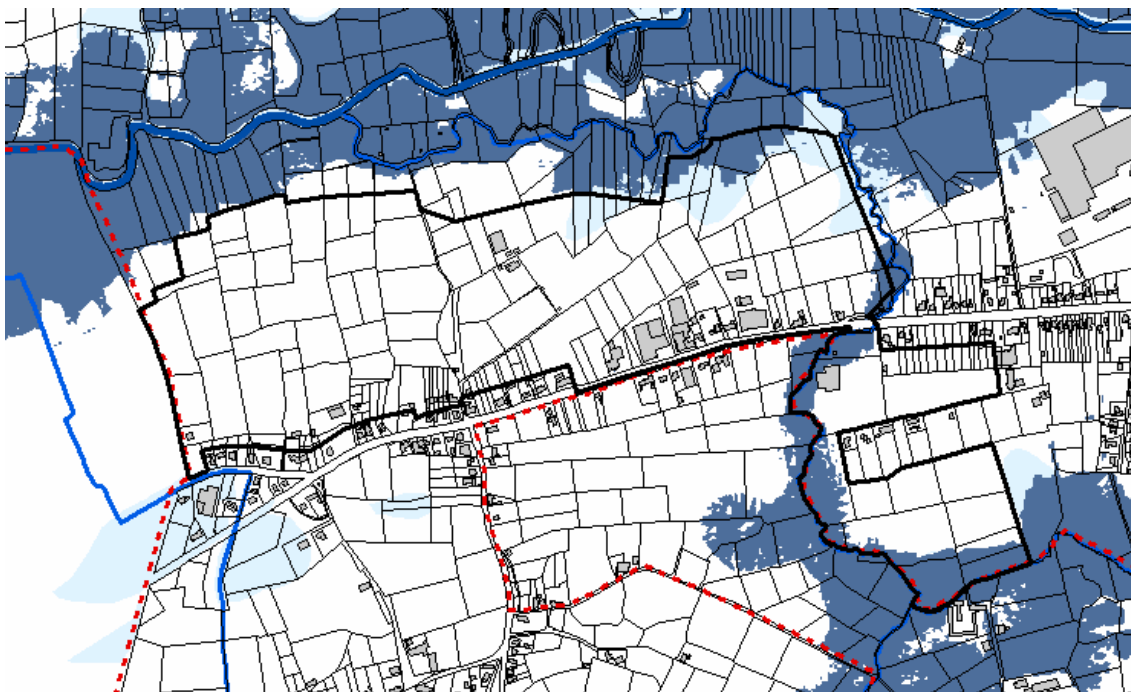
Ten zuiden van de Provinciebaan wordt het agrarisch gebied als plangebied genomen, begrensd door de Steenkesbeek in het westen en het zuiden en gebruikspcelen van Arbor in het oosten. De woningen aan de Steenkensstraat werden uit het plangebied gelaten.

Figuur 2: contour van het plangebied geprojecteerd op het gewestplan



rode stippellijn: gemeentegrens Hulshout, zwarte lijn: contour van het plangebied

Figuur 3: afbakening van het plangebied met als achtergrond de watertoetskaart van overstromingsgevoelig gebied (dd. 14/10/2011)



lichtblauw: mogelijk overstromingsgevoelig gebied; donkerblauw: effectief overstromingsgevoelig gebied

1.3 Relatie van het RUP met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

Het RUP wordt opgemaakt in uitvoering van bindende bepaling nr. 26 uit het gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan:

26. De gemeente maakt een RUP op voor het concentratiegebied van boomkwekerijen langs de Provinciebaan. In dit RUP dienen volgende doelstellingen in overweging genomen worden:

- Vastleggen van de harde grens van infrastructuur*
- Vastleggen van de contouren van de zone voor grondloze tuinbouw (niet eetbare producten) en zone voor multifunctionele tuinbouw*

1.4 Planologische delegatie

De opmaak van dit RUP vertoont mogelijke interferenties met andere lopende planningsprocessen op Vlaams beleidsniveau door de opname van gronden in de valleien van de Grote Nete en de Steenkesbeek, onder andere: afbakening van de agrarische gebieden, Sigmaplan met bijhorend GRUP, afbakening VEN-gebieden, ...

Hiervoor heeft het college van burgemeester en schepenen aan de Vlaamse regering gevraagd om formeel haar instemming te verlenen met een planologische delegatie voor het opmaken van het gemeentelijk RUP tuinbouwgerelateerde bedrijven, zoals voorzien in artikel 2.2.1 §2 VCRO.

Met een ministerieel besluit van 26/04/2011 verleende de bevoegde minister een planologisch delegatie. De beslissing over deze planologische delegatie en het ministerieel besluit zijn in bijlage toegevoegd.

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.

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 nederzettingpatroon.
- 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 agrarische structuur

- Landbouw is de grootste ruimtegebruiker in Vlaanderen en de belangrijkste beheerder van de open ruimte.
- Er wordt een beleid gevoerd dat streeft naar de aanduiding van gebieden die in de toekomst belangrijk blijven voor de landbouw. Het beleid in deze gebieden zal gericht zijn op het weren van nieuwe niet-agrarische functies die de landbouw kunnen belemmeren. Het Vlaams Gewest duidt de agrarische macrostructuur aan, met specialisatieregio's. Hulshout behoort niet tot een van de concentratiegebieden die op gewestelijk niveau gedefinieerd werden. In het RSV wordt gesteld dat de landbouw in Hulshout matig dynamisch is.
- Een verdere differentiatie wordt nagestreefd in functie van de agrarische bebouwingmogelijkheden. Het Vlaams Gewest zal bouwvrije zones afbakenen (beperkt in omvang) om de ontwikkelingsmogelijkheden van grondgebonden landbouw te optimaliseren.
- Binnen de agrarische structuur kunnen agrarische bedrijvenzones voor de inplanting van nieuwe grondloze agrarische bedrijven afgebakend worden om ongeordende ontwikkeling van concentraties te voorkomen.

- De overige gebieden van de agrarische structuur zijn gericht op het behoud en de verdere ontwikkeling van het agrarisch ruimtegebruik. Verdere differentiatie op lokaal niveau is mogelijk.

2.1.2 Afbakening natuur, landbouw, bos

Situering

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

Dit gebeurt in twee fasen:

Fase 1

In een eerste fase werd gewerkt op twee sporen:

1. Afbakening van de zogenaamde consensus gebieden GEN en GENO volgens de procedure voorzien in het decreet natuurbehoud. Deze gebieden liggen binnen een 'groene' of een daarmee vergelijkbare bestemming op de gewestplannen. Op 18 juli 2003 keurde de Vlaamse regering binnen dit spoor een afbakening goed van circa 85.000 ha Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN).
2. Het tweede spoor volgt de procedure van het decreet ruimtelijke ordening. Binnen dit tweede spoor worden gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen opgemaakt voor bestemmingswijzigingen van agrarisch gebied naar natuurgebied of omgekeerd, binnen de consensusgebieden. Een eerste reeks van zeventien gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen werd op 20 februari 2004 definitief goedgekeurd door de Vlaamse regering, een tweede reeks van acht gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen op 4 februari 2005. In de onmiddellijke omgeving van het plangebied is er één van deze plannen gelegen (zie verder 2.4.2)

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

Fase 2

- Vormen van een ruimtelijke visie op de structuurbepalende elementen van het buitengebied van Vlaams niveau voor een regio.
- Overleggen met gemeenten, provincies en belangenorganisaties om voor de ruimtelijke visie een maatschappelijk draagvlak te creëren.
- Selecteren van actiegebieden waar deze ruimtelijke visie wordt uitgevoerd. In gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden daartoe enerzijds grote eenheden natuur, grote eenheden natuur in ontwikkeling, natuurverwevingsgebieden, bosuitbreidingsgebieden en gebieden van de agrarische structuur afgebakend.

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

Stand van Zaken

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen heeft de Vlaamse administratie, in overleg met gemeenten, provincies en belangengroepen, een ruimtelijke visie opgesteld voor de regio Neteland. Hierin geeft de overheid aan hoe zij de open ruimte in deze regio de komende jaren ruimtelijk wil zien ontwikkelen en welke acties ondernomen kunnen worden om dit te realiseren.

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

Relevantie voor het RUP

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

Figuur 4: afbakening natuurlijke en agrarisch structuur – eindrapport 2006 (fragment uit kaart 8A)



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

Concepten

- Zone 1.1: behoud en versterking van de uitgesproken natuurwaarden in valleien met ruimte voor natuurlijke waterberging.
- Zone 3.2: behoud en versterken van ecologische en landschappelijke waarden verweven met de landbouw.
- Zone 6.1: bewaren en versterken van waardevolle landschappen en erfgoedwaarden

Ontwikkelingsperspectieven

Volgende ontwikkelingsperspectieven gelden voor het plangebied:

- Zone 1.1:
 - Het valleisysteem van de Grote Nete, Kleine Laak en delen van de Grote Laak is structuurbepalend voor de natuurlijke structuur op bovenlokaal niveau. Raambroekse bossen, het Goor – Asbroek, Langdonken met de Herseltse Beek en de vallei van de Grote Nete met Varendonk en Zammelsbroek zijn gebieden met ecologische kwaliteiten van internationaal belang/
 - Een meer natuurlijke waterhuishouding is bepalend voor de ordening van deze valleien. De valleien worden gevrijwaard van verdere bebouwing. In belangrijke delen van deze valleien staat behoud en ontwikkeling van de natuur- en waterbergingsfunctie voorop. Het gaat om de ecologisch meest waardevolle valleigebieden. Deze samenhangende natuurcomplexen worden opgenomen in het Vlaams Ecologisch Netwerk. Binnen deze natuurcomplexen wordt gestreefd naar beekherstel, het behoud en herstel van kleinschalige valleilandschappen met

- moerasvegetaties, halfnatuurlijke graslanden, houtkanten, bomenrijen, waardevolle alluviale bostypen en ongestoorde overgangen naar drogere valleiflanken.
- De grondgebonden landbouw, gericht op een permanent graslandgebruik kan lokaal een natuurondersteunende en landschapsverzorgende taak opnemen.
 - Waardevolle overgangen vanuit de valleien naar omliggende diestiaanheuvelds worden behouden en waar mogelijk versterkt. De verbinding van Prinsenbos - Raambroekse bossen met het Goor - Asbroek wordt versterkt. De verbinding tussen het Goor – Asbroek en de vallei van de Grote Nete en de verbinding tussen Varendonk en het samenvloeiingsgebied van de Laak worden versterkt.
 - Het recreatief medegebruik van de vallei van de Grote Nete wordt afgestemd op de natuur- en waterbergingsfunctie van de vallei. De aanwezigheid van diverse recreatieve functies (weekendverblijven...) in de vallei vergt een nadere afstemming met de ontwikkeling van de natuur- en waterbergingsfunctie.
 - Zone 3.2:
 - Behoud en versterken van ecologisch en landschappelijke waarden verweven met landbouw.
 - In de valleigebieden worden overstromingsgebieden zoveel mogelijk gevrijwaard van bebouwing. Hiertoe worden bouwvrije zones afgebakend.
 - Deze mozaïek van grondgebonden landbouw met kleine bos-, natuur-, en landschapselementen en de ruimtelijke samenhang met de beekvalleien wordt behouden.
 - Delen van dit mozaïeklandschap kunnen een hoofdfunctie natuur, bos of landbouw hebben of deze functies in verwevenheid met elkaar. Het ruimtelijk beleid is gericht op het behoud van de grondgebonden landbouwfunctie, maar vrijwaart voldoende ruimte voor het behoud, de ecologische opwaardering en het landschappelijke herstel van de aanwezige bos-, natuur-, en landschapselementen.
 - Via stimulerende maatregelen wordt in landbouwgebieden met natuurverweving het beheer van deze kleine elementen bevorderd en wordt de landbouw zoveel mogelijk afgestemd op de aanwezige waarden.
 - Zone 6.1:
 - Vrijwaren en versterken van waardevolle landschappen en erfgoedwaarden van de vallei van de Grote Nete rond de Herenbossen
 - Zone 7.1:
 - De goed gestructureerde agrarische gebieden van Ramsel en Haanven wordt maximaal gevrijwaard voor de beroepslandbouw.
 - In deze landbouwgebieden vormt een sterk grondgebonden landbouw een garantie voor het open houden van het agrarische cultuurlandschap. De grondgebonden landbouw functioneert hier als belangrijke ruimtelijke drager van het gebied.
 - Binnen het landbouwgebied wordt een landschapsecologische basiskwaliteit gegarandeerd. Vrijwillige stimulerende maatregelen kunnen hiervoor aangewend worden.
 - De aaneengesloten gebieden van de landbouwstructuur worden behouden door het aanduiden van bouwvrije agrarische zones. Nieuwe agrarische bebouwing sluit maximaal aan bij de bestaande bebouwing.
 - Zone 13.1:
 - De Steenkensbeek heeft een functie als natte natuurverbinding. Ze is van belang voor de migratie van fauna en flora. De verbindende functie wordt mede gerealiseerd door een netwerk van droge elementen zoals kleinere bosjes en kleine landschapselementen (houtkanten, hagen) op oevers en dijken. Vaak bepalen deze verbindende elementen de landschappelijke beeldwaarde.
 - Het ruimtelijk beleid is gericht op het behoud van de hoofdfunctie (landbouw, bosbouw, natuur) waarin deze elementen gelegen zijn, maar vrijwaart voldoende ruimte voor het realiseren van een hydrologische, landschappelijke en ecologische basiskwaliteit die de verbindende functie mee ondersteunt.

Operationeel uitvoeringsprogramma

In het operationeel uitvoeringsprogramma is het plangebied niet gelegen in een te herbevestigen agrarisch gebied, wel in een categorie I gebied. Dit zijn gebieden waarvoor onmiddellijk gestart kan worden met de voorbereiding van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).

Volgende actie is voor dit gebied uitgewerkt (gebied nr. 82):

Bevestigen van de agrarische bestemming (2.1, 2.3) samen met de opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor:

- het realiseren van natuur- en veiligheidsdoelstellingen van het geactualiseerde SIGMA-plan in de vallei van de Grote Nete tot en met Kwarekken (1.1, 1.3) en tussen Kwarekken en Zammels Broek (1.4, 1.5).
- differentiatie als ruimtelijk verweven agrarisch gebied, natuurverwevingsgebied, natuur-, groen- of bosgebied voor de omgeving Zonderschot, parallel aan de Grote Nete en voor De Goren (3.1, 3.2).

Conform BVR 2804/2006 over de realisatie van het geactualiseerde Sigmaplan. Voor Grote Nete wordt invulling gegeven aan de vooropgestelde veiligheidsdoelstellingen en ecologische doelstellingen in een globaal inrichtingsplan.

2.1.3 Gewestelijk RUP vallei van de Grote Nete van Zammels Broek tot Heist-op-den-Berg

Parallel aan de opmaak van dit RUP is het Vlaams Gewest bezig met de opmaak van het gewestelijk RUP "vallei van de Grote Nete". Een groot deel van de vallei van de Grote Nete en de Steenkesbeek, grenzend aan het plangebied zijn in de zoekzone voor de opmaak van dit plan gelegen.

De doelstelling van het op te maken gewestelijk RUP is uitvoering geven aan:

- De beslissing van de Vlaamse Regering in het kader van het geactualiseerde Sigmaplan, met veiligheids- en natuurdoelstellingen voor de Netevallei, en
- De richtinggevende en bindende bepalingen van het RSV inzake de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur, zoals nader uitgewerkt in de ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos in regio Neteland.

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

Planning

In december 2010 is aan de betrokken gemeentes de procesnota voorgesteld en in de loop van januari en februari 2011 zijn er bilaterale gesprekken geweest met de betrokken partners

Afspraken met betrekking tot overlap met het gemeentelijk RUP tuinbouwgerelateerde bedrijven

Op 4 februari 2011 is er een bilateraal overleg geweest met het RUP-team en de gemeente Hulshout. Omdat tot op die datum de afbakening van het plangebied van het RUP genomen werd tot aan de Grote Nete en de Steenkesbeek in het noorden, werden afspraken gemaakt om te vermijden dat op twee niveaus RUP's worden opgemaakt met niet dezelfde voorschriften. Volgende afspraken werden op dit overleg gemaakt:

- Het gewestelijk RUP zal de gemeentelijke RUP's niet vervangen. Waar een gemeentelijk RUP is, kan dit blijven bestaan.
- In het kader van gelijke voorschriften in het kader van de veiligheidsdoelstellingen en instandhoudingsdoelstellingen van het Sigmaplan (zie verder) is het wenselijk dat deze zone afgebakend wordt in het gewestelijk RUP in plaats van in het gemeentelijk RUP. Hiervoor is afgesproken dat de zone tegen de Grote Nete uit het gemeentelijk RUP zal gehaald worden. Het gemeentelijk RUP doet hiervoor een voorstel tot afbakening. In de meest westelijke zone van de vallei van de Grote Nete tegen de gemeentegrens, waar in het Sigmaplan slechts een zone van 20 meter wordt voorzien in functie van de instandhoudingsdoelstellingen, wordt een bredere zone uit het gemeentelijk RUP gelaten om zo de discussie over dit gebied nog open te houden voor het gewestelijk RUP. De afbakening van het gemeentelijk RUP t.o.v de vallei van de Grote Nete gebeurt zoveel mogelijk op perceelsniveau.
- Toetsing van met het gewestelijk RUP zal officieel gebeuren tijdens de plenaire vergadering. Op 8/12/2011 is er reeds een terugkoppelingsmoment geweest met het RUP-team mbt het voorontwerp van RUP.

2.2 Planning op provinciaal niveau

2.2.1 Relevante elementen uit RSPA

De provincie Antwerpen beschikt sinds 28.08.01 over een goedgekeurd Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA). Op 4/05/2011 werd een partiële herziening van het RSPA goedgekeurd.

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 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.

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

- De provincie streeft naar de versterking, de bescherming en het behoud van de dragende functie van de belangrijke beek- en riviervalleien. De vallegebieden 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 infrastructuren. De open ruimte wordt maximaal behouden.

2.3 Planning op gemeentelijk niveau

2.3.1 Relevante elementen uit het GRS

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) werd goedgekeurd door de Deputatie van de Provincie in zitting van 19/04/2007.

Volgens het GRS is het plangebied gelegen in de volgende zones:

- multifunctionele tuinbouwzone
- bouwvrij agrarisch gebied
- Nieuw landschap “nieuw tuinbouwlandschap langs Provinciebaan”
- wegcategorisering Provincieweg: Lokale weg type I

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

- suggestie toeristisch natuurverwevingsgebied
- wenselijke fiets- en voetgangersbrug met N-Z verbinding door het plangebied
- aanduiding van de Grote Nete als verder in te vullen fietsnetwerk + strategisch rustgebied

Deze elementen worden in een samenvattende tekst voor de Grote Nete hieronder besproken.

Figuur 5: uittreksel uit het GRS kaart 23: visie op deelruimte Houtvenne voor het plangebied



Hieronder worden de ontwikkelingsperspectieven weergegeven voor de verschillende zones:

Multifunctionele tuinbouwzones

De verspreide inplanting van grondloze bedrijven stuit niet enkel op ruimtelijke en landschappelijke bezwaren maar kan op termijn ook de agrarische structuur zelf ondermijnen. Het RSV voorziet in de mogelijkheid tot afbakening van agrarische bedrijvenzones voor de inplanting van nieuwe grondloze agrarische bedrijven binnen de zogenaamde *concentratiegebieden* voor tuinbouw onder glas en concentratiegebieden voor grondloze veeteelt op Vlaams niveau. De zones moeten ondersteunend werken voor de ontwikkeling van grondloze agrarische bedrijvigheid in deze regio's. Het RSPA ondersteunt deze visie.

De gemeente Hulshout behoort niet tot één van deze concentratiezones. Het aanduiden van dergelijke concentratiegebieden voor glastuinbouw of grondloze veeteelt lijkt daarom niet aangewezen.

Toch wordt geopteerd voor de aanduiding van een specifieke concentratiezone voor tuinbouwactiviteiten (niet specifiek glastuinbouw) gelet op de aanwezigheid van een historisch gegroeide concentratie van boomkwekerijen en aanverwante activiteiten op de grens Hulshout – Herselt². Het betreft deels grondgebonden en deels grondloze tuinbouw enerzijds en aanverwante functies anderzijds. Deze activiteiten vertegenwoordigen een belangrijk economisch aandeel in de agrarische sector van Hulshout. De aanduiding van deze zone biedt de mogelijkheid om via een RUP de aanwezige activiteiten te ordenen, waarbij overleg met de gemeente Herselt noodzakelijk is.

In het RUP kunnen de contouren vastgelegd worden en kan een verdere differentiatie gebeuren in functie van de verschillende activiteiten. Verder dienen in het RUP minimaal volgende elementen verder uitgewerkt te worden.

Opmaak van een zonering voor de verschillende functies die mogelijk zijn binnen de zone

De zone moet ruimte bieden aan diverse activiteiten, naast de grondgebonden boomkweek (klassieke teelt in volle grond) die in volgende groepen te verdelen zijn:

- Grondloze boomkweek of de containerteelt. De containers kunnen zowel in openlucht als onder glas of plastic geplaatst worden. Ze worden meestal niet op de volle grond geplaatst, maar op een folie.
- Aan de tuinbouw verwante kleinhandel zoals rechtstreekse verkoop evenals verkoop van aanverwante producten (cf. tuincentra), uitgaande van de bestaande kleinhandel
- Aan de tuinbouw gekoppelde administratieve en logistieke functies

De twee eerste activiteiten zijn functioneel duidelijk onderdeel van de agrarische structuur, terwijl dat voor de overige niet of minder het geval is. Een duidelijke zonering is noodzakelijk om aan de bestaande bedrijven rechtszekerheid te bieden enerzijds en om een verdere verspreide ontwikkeling van non-agrarische functies te voorkomen anderzijds.

Grenzen en specifieke voorschriften voor grondloze teelt met aandacht voor bedrijfseconomische flexibiliteit

Vanuit een ruimtelijke benadering is het onderscheid tussen grondloze en grondgebonden boomteelt zeker relevant en verdient het de aanbeveling om de grondloze activiteiten maximaal te bundelen. Toch moet enig voorbehoud gemaakt worden bij een te stringente opdeling omdat vanuit een bedrijfseconomische benadering het onderscheid immers minder relevant is. Bij de zonering moet voldoende aandacht gaan voor de bedrijfsdynamiek die toelaat voldoende flexibel te blijven inspelen op een voortdurend evoluerende marktvaart.

Wel kan het aangewezen zijn om een aantal harde grenzen te trekken voor de grondloze teelt teneinde nog gave landschappelijke en openruimte kwaliteiten te bewaren. De precieze lokalisatie hiervan moet blijken uit verder onderzoek in het RUP. Hierbij kan van het principe uitgegaan worden dat de grondloze activiteiten maximaal gebundeld worden nabij de reeds versnipperde ruimte langs de Provinciebaan (vandaag concentreert de containerteelt zich voornamelijk ten zuiden van de Provinciebaan in de gemeente Herselt en rond de Steenkensstraat). In de nog gave open ruimte ten noorden van bebouwingsconcentratie langs de Provinciebaan (richting vallei van de Steenkensbeek en vallei van de Grote Nete), moet maximaal gestreefd worden naar grondgebonden landbouw.

² In de mate dat de aanduiding van deze zone het lokale niveau overstijgt, moet de aanduiding beschouwd worden als een suggestie.

Nieuwe toekomstige tuinbouwbedrijven kunnen zich in dit gebied niet vestigen³. De multifunctionele tuinbouwzone mag bovendien niet uitgroeien tot een kleinhandelslint.

Tegelijk met de afbakening kunnen een aantal inrichtingsprincipes vastgelegd worden. Volgende specifieke voorschriften kunnen opgenomen worden (deze voorschriften kunnen gekoppeld worden aan het verkrijgen van een milieuv vergunning):

- bepalen van percentage cultuuroppervlakte onder plastic/glas in de totale oppervlakte van de zone
- regenwater tijdens extreme neerslagevenementen opvangen en geleidelijk laten afstromen naar waterlopen
- drainagewaters verzamelen en maatregelen treffen ter bescherming van de kwaliteit

Begrenzen van de zone waar 'verwante' kleinhandelsactiviteiten mogelijk zijn en formuleren van inrichtingsprincipes

In het RUP dienen eenduidig de mogelijkheden en beperkingen aangegeven te worden alsook de begrenzing voor de kleinhandelsactiviteiten⁴ en aan de tuinbouw gerelateerde administratieve en logistieke functies, rekening houdend met mobiliteit en verkeer. De voorziene ruimte wordt strikt gelimiteerd en start van een ruimtelijke herstructurering via inrichting van de bestaande zone

De inrichting kan gebaseerd worden op de principes die het RSV (1997) naar voor schuift i.v.m. de herstructurering voor kleinhandelsbedrijven:

- verbeteren van de bestaande ruimtelijke samenhang en relaties tussen de kleinhandelsvestigingen en met de omgeving: logische relatie tussen de tuincentra, de werkplaatsen en de teeltbedden (functionele relatie met zone voor grondloze tuinbouw)
- verhogen van de verkeersleefbaarheid, de verkeersveiligheid en interne verkeersorganisatie en de ontsluiting. Aandacht moet tevens gaan naar een duurzaam parkeerbeleid
- creëren van een hogere beeldwaarde of imago van het kleinhandelslint of –concentratie van de omgeving.

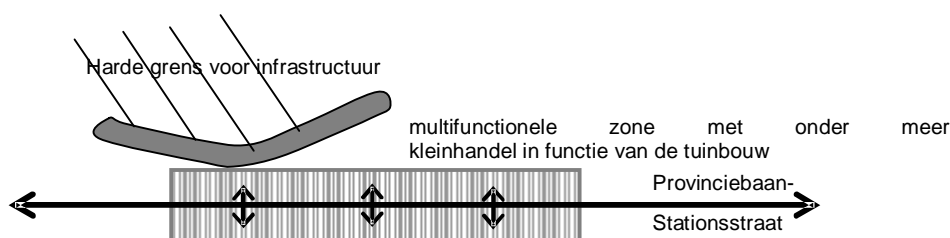
Tevens kunnen specifieke voorschriften uitgewerkt worden:

- Geen nieuwe oprichting van bijkomende tuincentra of nieuwe kleinhandel
- Strikte limitering van functies in beschermd landschap 'Steenkensbeek'⁵
- Strikte noordelijke grens vastleggen waarbuiten geen infrastructuur meer mogen voorkomen.
- Vastlegging maximale volumes toonzalen
- Vastlegging maximale volumes opslagruimten

Er dient voor de bestaande bedrijven in deze zone nagegaan te worden welke implicaties deze voorschriften hebben. Indien overgangsmaatregelen nodig blijken, dienen deze genomen te worden. De rechtszekerheid van bestaande bedrijven moet gegarandeerd zijn.

Volgende indicatieve conceptschets (Figuur 6) illustreert dit.

Figuur 6: Indicatieve conceptschets zone Provinciebaan-Stationsstraat



³ Afhankelijk van het wettelijk kader er rond, kan een bedrijf wel opgesplitst worden of is er een nieuwe uitbatingsvorm mogelijk.

⁴ Tevens moet aandacht besteed worden aan de ontwikkelingsperspectieven voor groothandel zoals die vandaag ook zouden voorkomen.

⁵ Tegen het beschermingsbesluit loopt een beroepsschrift bij de Raad van State.

Bouwvrij agrarisch gebied

In gewestelijke uitvoeringsplannen zullen binnen de gebieden van de agrarische structuur bouwvrije zones afgebakend worden waar geen bebouwing (ook geen agrarische) kan toegelaten worden. In de mate dat op dit vlak beleidsruimte rest, worden ook in het GRS op kleine schaal bouwvrije zones aangeduid. Uitgangspunt is dat het leefbare voortbestaan van bestaande agrarische bedrijven daarbij niet in het gedrang komen.

De criteria die gehanteerd worden voor de afbakening zijn:

- bindende voorwaarde: ontbreken van bestaande bedrijfszetels
- bijkomend (niet-cumulatief) o.m.:
 - ontbreken van bebouwing
 - fysisch systeem: alluviale en/of (zeer) natte gronden
 - landschappelijke kwaliteiten, die gehypothekeerd zouden worden door bebouwing
 - het aaneengesloten karakter van cultuurgronden

De differentiatie van de agrarische structuur i.f.v. bebouwingsmogelijkheden heeft zowel ruimtelijke als landbouwkundige voordelen. Enerzijds wordt de ruimtelijke spreiding van gebouwen beheerst, anderzijds wordt de leefbaarheid van landbouwbedrijven gevrijwaard. De inplanting van nieuwe agrarische bedrijven mag niet ten koste gaan van de leefbaarheid van bestaande bedrijven; b.v. de inplanting van een gebouw in een optimaal ingericht en voor grondgebonden teelten zeer geschikt gebied. Voor de leefbaarheid van bestaande bedrijven moet een ruime buffer van ca. 100m worden voorzien rond de bestaande landbouwbedrijfszetels om de normale ontwikkelingen, uitbreidingen en evoluties van het bedrijf te kunnen opvangen. De aanduiding van bouwvrije zones heeft bovendien een positieve invloed op de landschappelijke kwaliteit van het gebied en de gaafheid van de open ruimte.

Nieuw tuinbouwlandschap

Het nieuwe tuinbouwlandschap moet tot de huidige grondinname beperkt worden, zodat het beschermde landschap van de Grote Nete⁶ niet versnipperd raakt. Er dient dus een harde grens naar de vallei getrokken te worden.

Provinciebaan: lokale weg type I

De 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. De categorisering van de wegen en een vrachtroute die over de grens van Hulshout lopen, moet steeds in samenspraak met de betreffende gemeente gebeuren.

Vallei van de Grote Nete – samenvatting

De rol van de vallei van de Grote Nete in het watersysteem en de natuurlijke structuur is bovenlokaal. Ontwikkelingsperspectieven die binnen het bestek van een GRS vertrekken vanuit dit kader moeten beschouwd worden als gemeentelijke suggestie.

Grote delen van de Netevallei in deze deelruimte hebben natuur als hoofdfunctie (cf. gewestplan, VEN 1^e fase, gewestelijke RUP), waarvan het merendeel in het kader van rivierherstel tevens in onderzoek is om her in te richten als overstromingsgebied. Het RSPA voorziet natuurverbindingen waar natuur niet de hoofdfunctie is. Relevante natuurverbindingen zijn die stroken waar langs één of beide oevers natuur niet de hoofdfunctie is (of wordt) of ter hoogte van barrières. Dit leidt tot volgende verfijningen als suggestie / aannahme vanuit het gemeentelijke niveau:

- natuurverbinding tussen de Boischotseweg en Houtven Broek (De Linie)
- natuurverbinding ter hoogte van recreatiezone Laeremansstraat (grotendeels gevat in gewestplan via bestemming bosgebied) – buiten plangebied

De gemeente erkent deze bovenlokale rol van de vallei in het watersysteem en de natuurlijke structuur. Binnen de randvoorwaarden hieraan verbonden, wenst de gemeente de kwaliteiten van de vallei maximaal open te stellen voor de gemeenschap (suggestie aan hogere overheden). Op die

⁶ Tegen het beschermingsbesluit loopt een beroepsschrift bij de Raad van State.

manier kan tevens de maatschappelijke betrokkenheid bij de natuur- en landschapswaarden versterkt worden. Dit impliceert recreatief medegebruik als uitgangspunt. Aandacht moet ook worden besteed aan de kruising van de Grote Nete en de Booischotseweg. De barrièrewerking moet hier zoveel mogelijk verminderd worden. Verder suggereert de gemeente om op een aantal plaatsen toerisme en recreatie als gebruiksfunctie meer op het voorplan te zetten (nevenfunctie i.p.v. medegebruik). Voor deze locaties wordt uitgegaan van de historisch gegroeide bestaande toestand die tevens juridisch verankerd is in het gewestplan:

- De Linie⁷ (vroegere gemeentelijke visvijver, wordt toeristisch natuurverwevingsgebied): de gemeente wenst het openbare karakter van de zone te behouden. De concrete invulling wordt enerzijds afgestemd op de behoeften en anderzijds op de randvoorwaarden van het watersysteem en de natuurlijke structuur. Beperkte infrastructuur, eventueel afgestemd op periodieke overstroombaarheid, natuurlijke inrichting en lage dynamiek zijn de belangrijkste randvoorwaarden.

Aansluitend op deze zone wordt een voetgangers- fietsersbrug voorzien. Deze brug kan in geen geval toegankelijk worden gemaakt voor autoverkeer. Op die manier wordt voor de zachte weggebruiker de bereikbaarheid van deze zone verhoog en wordt anderzijds het fietsverkeer tussen de drie deelgemeentes aangemoedigd. De aanleg dient zodanig te gebeuren dat de bereikbaarheid gegarandeerd wordt voor fietsers en wandelaars vanuit noordelijke (Hulshout) en zuidelijke (Westmeerbeek-Houtvenne) richting. Vormgeving en materiaalgebruik dienen afgestemd op de valleikenmerken. Tevens dient de barrièrewerking voor de fauna beperkt te worden door het voorzien van wilddoorsteken dwars op de brug.

De invulling van de zone dient te gebeuren in functie van een maatschappelijke meerwaarde met respect voor de valleiomgeving.

De vallei van de Grote Nete kan ook een belangrijke rol spelen in een vervollediging van het recreatief en functioneel fietsnetwerk: de Netedijken kunnen een rol spelen bij voorzien van ontbrekende schakels in de netwerken door het koppelen van dijktrajecten. Via lussen kunnen deze dijktrajecten gelinkt worden aan bestaande routes, waarbij te grote omwegen vermeden dienen te worden om het functioneel fietsverkeer niet te ontmoedigen.

Verder pleit de gemeente om de Herenbossen deels in te richten als speelbos, waarbij bijvoorbeeld gedacht kan worden aan een avontuurlijke richting (suggestie aan bevoegde overheid). Het noordelijke deel van de Herenbossen leent zich hiertoe omwille van de nabijheid tot de kern.

2.4 Bestemmingsplannen

Een visueel overzicht van de bestaande bestemmingsplannen is toegevoegd in bijlage.

De bestemmingen werden lange tijd uitsluitend bepaald door de plannen van aanleg (gewestplan, BPA's, ..) in uitvoering van zowel RSV, RSPA als GRS zijn delen van de plannen van aanleg ondertussen vervangen door RUP's.

2.4.1 Plannen van aanleg

Gewestplan

Het plangebied is gelegen in agrarisch gebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied volgens het gewestplan.

Bijzondere plannen van aanleg

Binnen het plangebied zijn geen BPA's gelegen

⁷ De gemeentelijke visie voor dit gebied moet gezien worden als suggestie naar het hogere beleidsniveau, omwille van de ligging van het gebied in de vallei van de Grote Nete. Indien er op Vlaams niveau geen initiatief wenst ondernomen te worden voor dit gebied, dan kan de gemeente, in overleg met Vlaanderen, een ruimtelijk uitvoeringsplan voor dit gebied opmaken.

2.4.2 Ruimtelijke uitvoeringsplannen

Gewestelijk Ruimtelijke Uitvoeringsplannen

Het tweede spoor van de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur, (zie 2.1.2), gaat over gebieden van de gewenste natuur en bosstructuur die geen “groene” bestemming hebben op het gewestplan, maar wel tot de consensusgebieden behoren. Deze gebieden krijgen een bestemmingswijziging naar natuurgebied met overdruk grote eenheid natuur in een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, volgens een procedure die beschreven wordt in het decreet Ruimtelijke Ordening.

Buiten het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Vallei van de Grote Nete van Zammelsbroek tot Heist-op-den-Berg” is volgend GRUP in de omgeving van het plangebied gelegen:

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (gewestelijk RUP) “Vallei van de Grote Nete benedenstrooms” werd definitief vastgesteld op 4 februari 2005 (BS 10 maart 2005). Het RUP kadert in de uitvoering van het RSV. In de bindende bepalingen van het RSV staat vermeld hoeveel hectare agrarisch gebied, GEN-gebieden, bosgebieden en natuurverwevingsgebieden er moeten bijkomen. Door gewestelijke RUP's wordt aan deze afbakening gewerkt. Dit gewestelijk RUP kadert in het tweede spoor van de eerste fase van de afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur.

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.

Dit gewestelijk RUP is niet binnen het plangebied gelegen, maar wel in de onmiddellijke omgeving ervan (400-tal meter ten westen van het plangebied).

Provinciale Ruimtelijke Uitvoeringsplannen

In of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied is geen provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan gelegen.

Gemeentelijke Ruimtelijke Uitvoeringsplannen

In of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied is geen ander gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan gelegen.

3 Sectoraal juridisch kader

Een visueel overzicht van het sectoraal juridisch kader is toegevoegd in bijlage.

3.1 Natuur

3.1.1 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) (zie 2.4.2)

In het kader van de afbakening van de natuurlijke en de agrarische structuur op Vlaams niveau (zie 2.1.2), 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

Binnen het plangebied is een gedeelte van een GEN aangeduid. De noordelijke grens van het plangebied valt ook samen met het overig deel van het GEN. Dit GEN "Vallei van de Grote Nete benedenstrooms" is gelegen in de beboste valleigebieden (Herenbossen) van de Grote Nete en de Steenkesbeek. De vallei van de Grote Nete ten westen van het plangebied is tevens aangeduid als faunistisch voornaam gebied.

In het kader van de afbakening van de natuurlijke en de agrarische structuur op Vlaams niveau, worden binnen het plangebied waarschijnlijk nieuw GEN gebieden aangeduid om de bestaande GEN-structuur van de vallei verder te verstevigen.

3.1.2 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 natuurverbindinggebieden. De IVON-gebieden zijn nog niet afgebakend.

Relevantie voor het RUP

De IVON-gebieden zijn nog niet afgebakend. In het Ruimtelijk Structuurplan van de Provincie Antwerpen is de Grote Nete echter wel aangeduid als natuurverbinding.

3.1.3 Speciale beschermingszone (SBZ)

De speciale beschermingszones verwijzen naar de zogenaamde habitatrichtlijngebieden 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 101.891 ha aangemeld bij de Europese Commissie.

Passende beoordeling significantie negatieve effecten

In een habitatrichtlijngebied dienen de 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

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

3.1.4 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

De bossen binnen het plangebied vallen onder de regelgeving van het bosdecreet

3.1.5 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.

Het bosgebied cf. gewestplan ten noorden en deels ten zuiden van de Steenkesbeek staan wel gekarteerd als een zone waar een recht van voorkoop van toepassing is, in het kader van de realisatie van natuurreservaten. Het is dus mogelijk dat in de toekomst in de onmiddellijke omgeving van het plangebied of binnen het plangebied zelf natuurreservaat voorkomt.

3.2 Monumenten en landschappen**3.2.1 Beschermd monumenten en landschappen**

Het decreet van 16.04.96 (BS 21.05.96) regelt de bescherming van landschappen en de instandhouding, het herstel en het beheer van de in het Vlaamse gewest gelegen beschermde 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.

Wet van 7 augustus 1931 op het behoud van monumenten en landschappen, gewijzigd bij decreet van 14 juli 1993 regelt de bescherming van de monumenten, stads- en dorpsgezichten

Relevantie voor het RUP

Bij arrest van de Raad van State nr. 166.513 van 10 januari 2007 wordt vernietigd het besluit 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 is het beschermde landschap dat oorspronkelijk een groot deel van het plangebied innam geschrapt door een arrest van de Raad van State.

In de onmiddellijke omgeving zijn geen andere beschermde landschappen gelegen. In of in de onmiddellijke omgeving zijn geen beschermde monumenten of dorpsgezichten gelegen.

Beschermingsbesluit

In onderstaande tekst wordt het voormalige beschermingsbesluit opgenomen. Dit geeft de waarde van het landschap weer:

'Vallei van de Steenkesbeek

De esthetische waarde wordt als volgt omschreven: deze wordt bepaald door de homogeniteit van het gehele landschap met open graslanden, akkers, afgewisseld met struwelen, bossen en boomgaarden.

De historische waarde wordt als volgt omschreven: de nog natuurlijke loop van de Steenkesbeek en de beemden in het noordoostelijke deel van het landschap, zijn elementen die getuigen van een eeuwenoud verleden.

De wetenschappelijke waarde wordt als volgt omschreven: De natuurwetenschappelijke waarde wordt vooral bepaald door de kenmerkende flora van de matig bemeste graslanden op vochtige tot natte grond, de natte ruigten, het rietland, de rivierbegeleidende wilgenstruwelen, het elzenbos, het eiken-berkenbos en de droge heide op voedselarme grond. Belangwekkend hierbij zijn de typische dagvlinders van voornoemde graslanden. Zeer waardevol zijn de broedvogels van de waterrijke gebieden, van de kleine landschappen en van de bossen.

Er werden ook een hele reeks verbodsmaatregelen opgesteld."

3.2.2 Erfgoedlandschappendecreet

Het decreet houdende maatregelen tot behoud van erfgoedlandschappen (13/02/2004) is toegevoegd aan het decreet van 16/04/1996 betreffende de landschapszorg als hoofdstuk IV: "behoud van de erfgoedlandschappen".

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.

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.

Dit besluit geeft uitvoering aan art.26 en art.29§2 van het decreet van 16 april 1996 betreffende de landschapszorg, gewijzigd bij het decreet van 13 februari 2004.

Relevantie voor het RUP

Het plangebied maakt deel uit van de volgende zones:

Relictzone R10096: vallei van de Grote Nete

– Historische waarde

Vallei wordt grotendeels gekenmerkt door duidelijk herkenbare valleigronden (cf. MGI) afgewisseld met stukken waar perceelsstructuur onherkenbaar is of schaalvergroting heeft ondergaan; Grote Nete kent nog een sterk meanderende loop. Vallei ter hoogte van Booischoot: Herenbossen bij Ferraris reeds bos, bij Vandermaelen aanzet herbebossing en aanleg huidige wegen, nu nog herkenbare en gave structuur (cf. MGI); beemdenstructuur nog herkenbaar met restanten bos (cf. MGI). Vallei van de Steenkesbeek: nog natuurlijke loop van de Steenkesbeek en de beemden in het NO deel van het landschap zijn elementen die getuigen van een eeuwenoud verleden.

– Esthetische waarde

Duidelijke en grote riviervallei met sterk meanderende rivier en grotendeels intacte valleigronden; gesloten karakter van vallei is op diverse plaatsen nog goed bewaard.. Vallei van de Steenkesbeek: esthetische waarde wordt bepaald door homogeniteit van het gehele landschap met open graslanden en akkers, afgewisseld met struwelen, bossen en boomgaarden, met zeer weinig visueel storende elementen.

– Beleidswenselijkheden

Behoud gesloten karakter van vallei; vrijwaren van bebouwing en verdere versnippering door infrastructuur.

Ankerplaats A10067: vallei van de Grote Nete rond de Herenbossen

– wetenschappelijke waarde

De wetenschappelijke waarde van dit landschap wordt in de eerste plaats bepaald door de relatief gaaf bewaarde relatie tussen vooral de Steenkensbeek, maar ook de Grote Nete, enerzijds en hun respectievelijke valleien anderzijds. De Steenkensbeek vormt wegens haar kronkelende loop en zuiver, enigszins voedselarm water trouwens een erg waardevol element. Daarnaast is er de rijke variatie in vegetatietypes met loofbossen (Herenbossen), broekbos,

struwelen, historisch permanente graslanden e.d., wat resulteert in een afwisselend landschap waar talrijke flora- en faunasoorten geschikt habitat vinden.

– Historische waarde

Het grondgebruik in dit valleilandschap gaat in oorsprong terug tot wat we terugvinden op de kaart van Ferraris uit 1777: overwegend moerassige weilanden langsheen de Nete met uitzondering van het centrale noordelijke deel- de huidige Herenbossen- dat ook toen loofbos was. De nog natuurlijke loop van de Steenkensbeek en de beemden in het noordoostelijke deel van het landschap, zijn de duidelijkste getuigen van dit eeuwenoud verleden. Eveneens herkenbaar bij Ferraris is de site van kasteel Hof ter Laken, in verbinding met het bosgebied aan de overkant van de Grote Nete. 'Hof ter Laken' klimt op tot de Hoge Middeleeuwen en speelde van bij het begin een belangrijke rol in de ontwikkeling van de lokale geschiedenis. Het huidige kasteelgebouw gaat terug tot de 19de eeuw. Het oudste gedeelte van de voormalige pachthoeve van het kasteel, 't Bergske' zou volgens literaire bronnen mogelijk opklimmen tot voor 1700; de stal, de schuur en het bakhuis zijn van latere datum. De mijlpaal 'Toreken' werd opgetrokken in 1842 bij de afwerking van de weg die Hulshout met Booischot verbindt.

– Esthetische waarde

Dit landschap betreft een mooi geheel van de Herenbossen met het valleigebied en gaaf bewaarde beemden van de Grote Nete en de Steenkensbeek. Het verspreid voorkomend bouwkundig erfgoed met het prachtige domein van 'Hof ter Laken' de 'Mac Adam' hoeve, hoeve 't Bergske, de mijlpaal, e.d. draagt mee bij tot de hoge belevingswaarde van dit landschap. Dankzij de afwezigheid van visueel storende elementen, biedt deze ankerplaats tevens aantrekkelijke zichten.

– Ruimtelijk-structurende werking

Deze ankerplaats betreft een mooi bewaard voorbeeld van een beekdallandschap in de zuidelijke Kempen. De aaneensluiting van vochtige weilanden, valleibossen en struwelen, karakteristiek voor de vallei van de Grote Nete, is hier gaaf bewaard gebleven. Opvallende ruimtelijk-structurende elementen zijn de Grote Nete, de sterk kronkelende Steenkensbeek, de noordelijk gelegen Herenbossen, alsook het domein van kasteel 'Hof ter Laken'. Ook de ontwateringstructuur, net ten westen van de Herenbossen, springt onmiddellijk in het oog. De onregelmatige perceelstructuur en de afwisseling in vegetatietypes, aangevuld met kleine landschapselementen, doen een kleinschalig landschap ontstaan.

– Omschrijving

Het landschap 'Vallei van de Grote Nete rond de Herenbossen' is gelegen op grondgebied van de gemeenten Hulshout en Heist-op-den-Berg in de Zuiderkempen. De begrenzing van deze ankerplaats wordt gevormd door de bewoning van Hulshout in het noorden, het Fietspad Herentals-Aarschot in het oosten, de bewoning van Booischot in het zuiden en de Heistseweg in het westen. Reeds bij Ferraris (1777) wordt de ankerplaats gedomineerd door beemden langsheen de Grote Nete en de Steenkensbeek en een langgerekte bosstructuur net ten noorden van de Nete. Bij Vandermaelen (1854) zijn er nog steeds de aaneengesloten beemden, met op de plaats van de huidige Herenbossen een oppervlakte bos en voor de rest akkergebied. Op de kaarten van het MGI (situatie in 1909) is het wegenpatroon sterk vergelijkbaar met dat bij Vandermaelen, doch wat meer uitgebreid. De beboste oppervlakte is opnieuw toegenomen en overeenkomstig met de huidige Herenbossen. De Herenbossen waren eertijds eigendom van de vroegere heer van Hulshout, nl. de Merode van Westerlo. De leeftijd van de meeste bestanden is om en bij de 40 à 50 jaar, wat erop wijst dat het bos tijdens de laatste oorlog zo goed als kaalgekapt werd. Dit ofwel door de bezetter (zg. 'Rommelasperges'), ofwel voor brandhout voor de bevolking. Vandaag herkennen we in dit landschap nog steeds de mooi bewaarde beemden en de sterk kronkelende loop van de Steenkensbeek als belangrijkste getuigen van het historische landschap. Het Kasteel 'Hof ter Laken', gelegen bij de Grote Nete, wordt omgeven door een groots landschapspark met verschillende oude bomen. Dit goed klimt op tot de Hoge Middeleeuwen en speelde van bij het begin een belangrijke rol in de ontwikkeling van de lokale geschiedenis. De huidige structuur van het kasteeldomein komt overeen met wat we herkennen bij Vandermaelen. Het kasteelgebouw, dat teruggaat tot de 19de eeuw, is een vrij groot, symmetrisch opgevat complex in neorenaissancestijl. Verspreid over het domein komen nog verschillende bijgebouwen voor. Zo zijn er de kasteelhoeve en de boswachterwoning, die beiden grotendeels teruggaan tot de 2de helft van de 19de eeuw. Ten zuiden van het kasteel ligt de voormalige, deels ommuurde moestuin die nu in gebruik is als struisvogelkwekerij. Ook zeker te vermelden, is de voormalige ijskelder met paviljoentje (2de helft 19de eeuw), dat vrij recent werd ingericht als kapel, de z.g. 'Boskapel'. Ten oosten van het kasteel ligt een meerledige, Kempische hoeve met voormalige herberg 'Mac Adam', naar de Schotse ingenieur John Loudon Mac Adam

die een aanlegwijze ontwierp voor steenslagwegen. Het transport van de regionaal ontgonnen ijzersteen vereiste dergelijke verharde wegen doorheen het moerassige dal van de Grote Nete. De 'Cabaret Macadam' zou teruggaan tot ongeveer 1840; de bijgebouwen zijn van iets latere datum. De voormalige schuur is nu in gebruik als taverne en dankt haar huidige naam, 'Pallierterhoeve', aan de opnamen die hier werden gemaakt voor de gelijknamige film. We vermelden ook nog het voormalige brugwachtershuisje, gelegen aan de eertijds druk bevaren Grote Nete, dat teruggaat tot de 2de helft van de 19de eeuw. De mijlpaal 'Toreken' werd opgetrokken in 1842 bij de afwerking van de weg die Hulshout met Booischot verbindt, op de plaats tot waar de gemeente Booischot de wegeniswerken had betaald en later onderhield. Het betreft een ca. 3 meter hoge zandstenen zuil, waarop inscripties de afstanden tot aan de kerk van verscheidene gemeenten vermeld. De wetenschappelijke waarde van dit landschap wordt in de eerste plaats bepaald door de relatief gaaf bewaarde relatie tussen vooral de Steenkensbeek, maar ook de Grote Nete, enerzijds en hun respectievelijke valleien anderzijds. De Steenkensbeek vormt wegens haar kronkelende loop en zuiver, enigszins voedselarm water trouwens een erg waardevol element. Daarnaast is er de rijke variatie in vegetatietypes met loofbossen (Herenbossen), broekbos, struwelen, permanent historische graslanden e.d., wat resulteert in een afwisselend landschap waar talrijke flora- en faunasoorten geschikt habitat vinden. Dit landschap betreft een esthetisch aantrekkelijk geheel van de Herenbossen met het valleigebied met gaaf bewaarde beemden. Opvallende ruimtelijk-structurende elementen zijn de Grote Nete, de sterk kronkelende Steenkensbeek, de opmerkelijke perceelsstructuur van het afwateringsstelsel in het noordwesten, alsook het domein van kasteel 'Hof ter Laken'. De onregelmatige perceelstructuur en de afwisseling in vegetatietypes, aangevuld met kleine landschapselementen, doen een kleinschalig landschap ontstaan dat, dankzij de afwezigheid van visueel storende elementen, aantrekkelijke zichten biedt. Het verspreid voorkomend bouwkundig erfgoed met het prachtige domein van 'Hof ter Laken' de 'Mac Adam' hoeve, hoeve 't Bergske -opvallend gelegen op een donk-, de mijlpaal, e.d. draagt mee bij tot de hoge belevingswaarde van dit landschap. Deze ankerplaats betreft dan ook een mooi bewaard voorbeeld van een beekdallandschap in de zuidelijke Kempen. De vallei van de Grote Nete is, dankzij de samenhang, ongetwijfeld één van de meer landschappelijk waardevolle gebieden van Vlaanderen. Deze ankerplaats is onderdeel van de cluster van landschappen die deze vallei vormt.

– Opmerkingen/knelpunten:

Teneinde de waarden van dit landschap voor de toekomst veilig te stellen dient erop worden toegezien dat de antropogene invloed, die duidelijk haar stempel heeft gedrukt op de omgeving, niet in het landschap infiltreert.

Afbakening ankerplaatsen

Op het moment van de opmaak van dit RUP is het plangebied deels mee opgenomen in de ankerplaats “vallei van de Grote Nete rond de Herenbossen”, aangeduid bij M.B. van 13/09/2011. Bij de opmaak van het gewestelijk RUP “vallei van de Grote Nete van Zammelsbroek tot Heist-op-den-Berg”, zal deze ankerplaats worden omgezet naar een erfgoedlandschap volgens het decreet betreffende de landschapszorg van 16/04/1996 (wijziging decreet 13/02/2004). Dit erfgoedlandschap zal al overdruk op het gemeentelijk RUP aangebracht worden.

3.3 Water

3.3.1 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 vermijdbaar 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.

3.3.2 Watertoets

In de screening op de planMER-plicht werden de effecten (op planniveau) op het watersysteem onderzocht. Onderstaande tekst zijn de onderzochte elementen in het kader van de watertoets overgenomen uit de planMER-screening van dit RUP.

Verstoring van waterhuishouding: verstoring van infiltratiemogelijkheden

Het grootste gedeelte van het plangebied is gevoelig voor infiltratie (met uitzondering van de zones die in het natuurlijk overstroombaar gebied liggen). Dit betekent dat door het bijkomend voorzien van verharding, de infiltratiemogelijkheden van het gebied worden beperkt. Aangezien de bestaande gebouwen en verhardingen gelegen zijn op een bodem die infiltratiegevoelig is, dienen de verhardingen zoveel mogelijk worden beperkt of te worden voorzien met een waterdoorlatend karakter. Bijkomende verhardingen mogen geen verdrogend effect genereren met bijvoorbeeld nadelige gevolgen voor waterafhankelijke natuur elders. Infiltratie moet dus blijvend mogelijk zijn. Indien het water niet ter plaatse kan infiltreren, dan dient dit water te worden opgevangen en vertraagd afgevoerd. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is van toepassing, waardoor geen negatief effect verwacht wordt in vergelijking met de referentiesituatie.

Verstoring waterhuishouding: verstoring van het waterbergend vermogen

Het plangebied is deels in valleigebied gelegen. Indien het waterbergend vermogen van de vallei niet wordt geschaad, wordt er ook geen verstoring van het waterbergend vermogen verwacht.

Door ingebruikname van een valleigebied door verhardingen, neemt het natuurlijk waterbergend vermogen af.

Bovendien is een groot gedeelte van het plangebied gelegen op een valleibodem of een natte lemige zandbodem of kleibodem. Dit zijn bodems die gevoelig zijn voor compactering. Door inname van een gebied dat gevoelig is voor compactering in functie van bedrijvigheid, verkleint ook het waterbergend vermogen van de bovenste bodemlaag.

Ook in natuurlijke omstandigheden, vb. als het grondwater hoog staat in natte periodes, is het natuurlijk waterbergend vermogen kleiner.

Het doel voor het valleigebied dient te zijn om het waterbergend vermogen zo weinig mogelijk aan te tasten. In het RUP moeten garanties worden geboden dat het waterbergend vermogen van de vallei kan worden behouden. Dit kan door:

- verhardingen in het overstromingsgevoelig gebied zoveel mogelijk te vermijden en indien nodig enkel voorzien in waterdoorlatende materialen.
- Bij aanleg van bufferbekken in het gebied, ontstaat door ontgraving van de bodem een soort kunstmatige verhoging van het waterbergend vermogen. Zolang dit bufferbekken niet gebruikt wordt als een ondiepe grondwaterwinning, heeft dit een licht positief effect op het waterbergend vermogen.

Indien deze vorige aanbevelingen worden gevolgd, wordt er geen impact verwacht op het waterbergend vermogen ten opzichte van de referentiesituatie.

Verstoring waterhuishouding: wijzigingen grondwaterstromingen

Bijna het volledige projectgebied is matig gevoelig voor grondwaterstromingen (type 2). Indien er in een type 2 gebied een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 5m en een horizontale lengte van meer dan 100m dient het kader van de watertoets advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie. Indien er in type 1 gebied een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 3m of een horizontale lengte van meer dan 50m dient het kader van de watertoets advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie.

Bij navolging van de sectorale wetgeving daaromtrent, wordt bij de aanleg van ondergrondse constructies geen impact verwacht op grondwaterstromingen in vergelijking met de referentiesituatie.

Binnen het plangebied zijn ook een aantal grondwaterwinningen gelegen. Deze grondwaterwinningen werden allen vergund via een milieuvergunning van de betreffende bedrijven. In deze milieuvergunning werd telkens aangetoond dat deze grondwaterwinning geen nadelige effecten heeft op het grondwater en de grondwaterstroming in de omgeving. Voor eventuele toekomstige grondwaterwinningen, kan ervan uit gegaan worden dat het instrument van de milieuvergunning opnieuw de wenselijkheid hiervan zal nagaan. Op basis van de bestaande sectorale wetgeving, wordt geen impact op de grondwaterstromingen door grondwaterwinningen verwacht.

Verstoring waterhuishouding: verstoring van de waterkwaliteit

Aantasting van waterkwaliteit kan optreden door inbreng van vreemde stoffen. Oppervlaktewaterkwaliteit kan aangetast worden door lozing via zowel punt- als diffusie lozingen. Grondwaterkwaliteit kan aangetast worden door uitloging en lekken van verontreinigende stoffen in de bodem.

Nutriënten afkomstig van bemesting:

In het plangebied van het RUP worden voornamelijk agrarische activiteiten en tuinbouwactiviteiten uitgeoefend. In het kader van verontreiniging zijn deze gebonden aan bestaande wetgeving terzake, nl. mestdecreet en milieuvergunning. Concreet voor de tuinbouwbedrijven dient het water dat gebruikt wordt voor de besproeiing van planten terug worden opgevangen, indien nodig gezuiverd en nuttig herbruikt.

Zonder specifieke maatregelen is verontreiniging van oppervlaktewater mogelijk door instroom van nutriënten afkomstig van drainwater. Drainwater afkomstig van beregening van de containerteelt (bij Arbor) wordt immers opgevangen en teruggevoerd naar het bufferbekken met overloop naar de Steenkensbeek.

Er zijn echter voorzieningen gepland bij Arbor om deze vorm verontreiniging tot een minimum te beperken: alvorens drainwater in het bufferbekken terechtkomt, passeert het een helofietenfilter, waarna het via pompen in het bufferbekken wordt overgepompt. Er worden tevens overstorten geplaatst op de pompputten, die in werking treden indien het aanvoerdebiet de pompcapaciteit overschrijdt (hoge neerslagintensiteit). De dimensionering van rietveld, pompen en bufferbekken is uitgevoerd door de Katholieke Hogeschool Kempen (KHK).⁸ Omdat niet enkel drainwater maar ook regenwater via afwatering terechtkomt in rietveld en bufferbekken, zullen de verblijftijden, debieten, maar ook de concentraties aan nutriënten sterk fluctueren in functie van droge en natte periodes:

- droog weer
 - hoge concentratie nutriënten
 - lange verblijftijd in rietveld, hoge zuiveringsgraad
 - lage debieten, geen of beperkte overstorten

⁸ Contactpersoon Rob van Deun, Mia Van Dyck, <http://www.constructedwetlands.net>

- nat weer (van lage intensiteit tot stortbui)
 - lage concentratie nutriënten
 - korte verblijftijd in rietveld, lage zuiveringsgraad
 - hoge debieten, grootste kans op overstorten

In de winterperiode is er geen beregening zodat het bekken zich vult; op dat moment is er ook geen risico op verontreiniging. In het vroege voorjaar is het bekken maximaal gevuld.

Voor de berekening / dimensionering rietveld, pompcapaciteit / bufferbekken en nutriëntenanalyse van drainwater wordt verwezen naar de nota van KHK in bijlage bij de planMER-screening⁹. Hieronder enkele aandachtspunten:

- De nutriëntenbelasting van dit recirculatiewater is laag omdat het bedrijf gebruik maakt van traagwerkende meststoffen. Toepassing van deze meststoffen gebeurt in juni en half augustus.
- Het rietveld is gedimensioneerd op een retourdebiet bij droog weer, m.a.w. wanneer de retour van de beregening naar de buffervijver gaat. Op dat ogenblik zal het water ook het meest 'vervuild' zijn en is zuivering noodzakelijk.
- De pompputten en pompcapaciteiten zijn zo berekend dat een overstort naar de beek nooit zal plaatsvinden tijdens een beregening.
- Grootste kans op inwerkingtreding van het overstort is er op het einde van de winterperiode. Op dat moment is echter ook de verdunning het grootst.
- Zelfs zonder rekening te houden met de verdunning die optreedt in de beek, blijft men voor N onder de basismilieukwaliteitsnormen die worden nagestreefd in het ontvangende oppervlaktewater.

Bij navolging van de bestaande wetgeving en uitvoering van het bufferbekken en het rietveld zoals aangegeven (cf. mil, worden er in vergelijking met de referentiesituatie geen problemen verwacht met betrekking tot nutriënten afkomstig uit bemesting.

Huishoudelijk afvalwater

De gebouwen aan de kant van de Provinciebaan zijn aangesloten op de riolering.

Indien de gebouwen het (huishoudelijk) afvalwater lozen via de riolering en dat voor de agrarische – en tuinbouwactiviteiten de bestaande regelgeving wordt gevolgd, worden er geen effecten verwacht op de versterking van de waterkwaliteit.

Verstoring waterhuishouding; verstoring van de waterkwantiteit

De waterkwantiteit wordt beïnvloed door de overstorten op Steenkensbeek, door het bedrijf Arbor

De overstorten zijn onderdeel van het recirculatie–zuiveringsbuffersysteem voor drainwater / hemelwater (zie hoger). De frequentie van inwerkingtreding de overstorten wordt bepaald door de dimensionering van bufferbekken en pompcapaciteit. De berekening – dimensionering werd uitgevoerd door de Katholieke Hogeschool Kempen (zie nota in bijlage bij de planMER-screening)^{10,11}).

In totaal wordt hemelwater afkomstig van 14,9 ha opgevangen. Voor 7,2 ha wordt bij overstort het water (gravitair) geloosd in de buffervijver, waarvan de opslagcapaciteit berekend is op gemiddelde neerslaggegevens. Enkel bij een volledig gevulde vijver (vroege voorjaar) in combinatie met een hevige bui kan dit overstort in werking treden. Vanaf het voorjaar wordt de vijver gebruikt voor beregening en wordt de kans op overstort tot een minimum herleid.

Dit betekent dat de buffercapaciteit van de pompputten in relatie tot de pompcapaciteiten de achillespees vormen van het systeem m.b.t. waterkwantiteit. Voor de berekening werd uitgegaan van de neerslaggegevens voor 2009 (bron KMI). Er zijn 2 pompsystemen voorzien die het retourwater van respectievelijk 5,8 ha en 1,9 ha moeten verwerken. Er wordt daarbij van uitgegaan dat 30 % van de neerslag per eenheid van oppervlakte in de pompputten terecht komt (cijfer gebaseerd op praktijkervaring, literatuurgegevens). Uitgaande van regenintensiteiten in 2009 konden 11 dagen

⁹ bijlage bij de planMER-screening opgemaakt voor dit plan. Dit is terug te vinden op de website www.mervlaanderen.be

¹⁰ Contactpersoon Rob van Deun, Mia Van Dyck, <http://www.constructedwetlands.net>

¹¹ bijlage bij de planMER-screening opgemaakt voor dit plan. Dit is terug te vinden op de website www.mervlaanderen.be

genoteerd worden met meer dan 10 l/m² neerslag per dag of min. 2 mm per m² per minuut (= stortbui volgens KMI). Onderstaande tabel geeft de grootteordes aan van dimensionering cf. berekeningen KHK.

Tabel 1 dimensionering van de twee pompsystemen (grootte ordes)

	Te verwerken oppervlakte	Pompput volume	Pompcapaciteit
Pompsysteem 1	5,8 ha	20 m ³ (evt 100 m ³)	900 m ³ /ha
Pompsysteem 2	1,9 ha	20 m ³	80 m ³ /ha

Bron: berekeningen KHK

In onderstaande tabellen gebeurt een simulatie van benodigde pompcapaciteit en pompputvolume voor de meest kritische pompput (1) om een stortbui van 2 mm/min gedurende 5 minuten te kunnen verwerken (eigen berekening). Randvoorwaarden zijn het vermijden van overstort en/of het beperken van lozingsdebiet tot ca 10 l per seconde per ha.

Uit onderstaande blijkt dat om overstort te vermijden een pompputvolume van 100 m³ vereist is indien de pompcapaciteit beperkt wordt tot 900 m³ per uur ; Indien de pompput beperkt wordt tot 20 m³, dan dient de pompcapaciteit verdubbeld.

opp (ha)	5,8
l/min per m ²	2
duur (min)	5
pot (l)	10
retour %	30%
drain (l/min)	0,6
pompput (m ³)	100

opp (ha)	5,8
l/min per m ²	2
duur (min)	5
tot (l)	10
retour %	30%
drain (l/min)	0,6
pompput (m ³)	20

minuten	drain(l/min)	pompcapaciteit (l/min)	buffer (l)	overstort (l)	overstort (l/s/ha)
	34800	15000	100000	0	0
1	34800	15000	80200	0	0
2	34800	15000	60400	0	0
3	34800	15000	40600	0	0
4	34800	15000	20800	0	0
5	34800	15000	1000	0	0

minuten	drain(l/min)	pompcapaciteit (l/min)	buffer (l)	overstort (l)	overstort (l/s/ha)
	34800	30000	20000	0	0
1	34800	30000	15200	0	0
2	34800	30000	10400	0	0
3	34800	30000	5600	0	0
4	34800	30000	800	0	0
5	34800	30000	-4000	4000	13,793

Verstoring waterhuishouding: toename risico's op overstromingen – veiligheidsaspecten

Gezien de bestaande (bedrijfs)gebouwen niet gelegen zijn binnen een risicozone (NOG, ROG, risicozone op overstromingen of overstromingsgevoelig gebied), lijkt de veiligheid tegen overstromingen gegarandeerd.

Een aantal verhardingen (kiezelverharding) in functie van de tuinbouwactiviteiten van Arbor zijn wel in een mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied gelegen. Op deze verhardingen worden planten tijdelijk gestockeerd in functie van later transport. Indien op een later tijdstip deze planten onderhevig zouden zijn aan een overstroming, zal dit mogelijks tot gevolgen in functie van de bedrijfsvoering leiden. De mogelijkheid tot overstroom wordt echter niet beknod, waardoor het watersysteem zelf geen hinder ondervindt in die zin.

Waterparagraaf

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.

Op basis van de voorziene ingrepen en maatregelen lijkt met andere woorden geconcludeerd te kunnen worden dat het plan verenigbaar is met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid:

- geen bebouwing en verharding toelaten in groengebied
- In de zone ten noorden van de Provinciebaan die niet onmiddellijk aansluit op de Provinciebaan, geen bebouwing en verharding toelaten. Enkel in een beperkte zone de mogelijkheid onderzoeken om beperkte verhardingen aan te brengen in functie van bestaande bedrijvigheid. Deze verharding kan dan enkel voorzien worden in waterdoorlatende materialen en indien kan aangetoond worden dat deze verharding geen nadelige effecten heeft op het watersysteem.
- reliëfwijzigingen in het deel van het plangebied ten noorden van de Provinciebaan zo beperkt mogelijk houden. Deze kunnen enkel indien het uitzicht van de valleien van de Grote Nete en de Steenkesbeek niet wijzigt.
- reliëfwijzigingen in het deel van het plangebied ten zuiden van de Provinciebaan enkel toelaten indien ze in de omgeving ingepast worden.
- verhardingen in overstromingsgevoelig gebied zoveel mogelijk vermijden en indien nodig enkel voorzien in waterdoorlatende materialen.
- drainage en bekkens voor grondwaterwinning zijn verboden in de meest kwetsbare delen van de valleigebieden van de Grote Nete en de Steenkesbeek.
- bij de aanleg van een bufferbekken in valleigebied dient te worden toegezien dat deze niet als ondiepe grondwaterwinning wordt gebruikt. Dit kan door het bufferbekken waterdoorlatend aan te leggen.

3.3.3 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 Net de viswaterkwaliteit een doelstelling. De overige waterlopen van de gemeente hebben een basiskwaliteitsdoelstelling.

3.3.4 Bekkenbeheerplan Netebekken

Het bekkenbeheerplan 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 bekkenbeheerplan heeft in hoofdzaak betrekking op de gewestelijke bevoegdheden, in het bijzonder wat betreft de opgenomen acties. Anderzijds heeft het bekkenbeheerplan een sturende rol onder meer inzake visie en aanbevelingen - naar de deelbekkenbeheerplannen toe

Het bekkenbeheerplan van het Netebekken 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 bekkenbeheerplan werd definitief goedgekeurd op 30/01/2009

Relevantie voor het RUP

Figuur 7: weergave van de actiekaart van het bekkenbeheerplan van de Nete voor het plangebied



Bron: waterloket bekkenwerking VMM

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:

Actie A12a

In het kader van het geactualiseerd Sigmoplan, 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 Sigmoplan. De concrete realisatie van deze wandelroutes dient samen te sporen met de beoogde herinrichting van de Grote Netevallei in het kader van het geactualiseerd Sigmoplan en met de aankoop van de Merodebossen.

3.3.5 Deelbekkenbeheerplan Middengebied Grote Nete

Actie 10-03_03: herinrichting vallei van de Steenkensbeek

beoogde resultaat:

- behoud en verbeteren van de natuurkwaliteit in de vallei van de Steenkensbeek en in 'Het Goor'
- voorzien van voldoende berging zodat piekdebieten kunnen opgevangen worden.
- Verbeteren van de waterkwaliteit

Oplossingsscenario's:

- afgraven van de oeverwallen op de plaatsen waar dat mogelijk is
- inrichting van het natuurgebied 'Asbroek' in functie van een betere waterberging
- wegnemen van de diffuse lozing als gevolg van de weekendverblijven

3.3.6 Sigmoplan

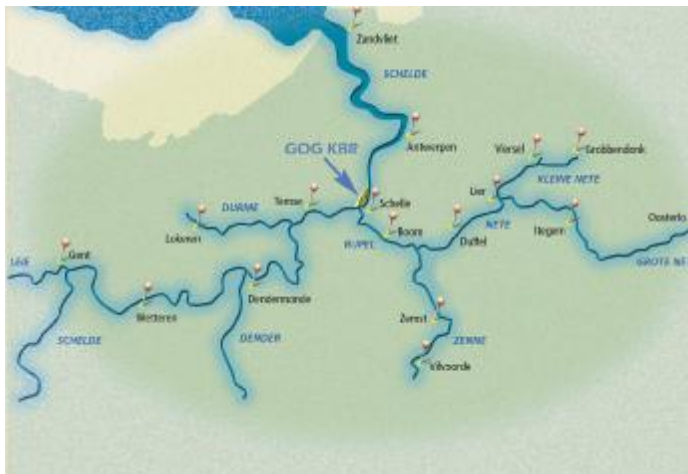
Het Sigmoplan wil iedereen beschermen die woont en werkt in het Zeescheldebekken. Dit is noodzakelijk, denk maar aan de rampzalige gevolgen van de overstromingen in '53 en '76.

Bovendien verandert het klimaat, verhoogt de zeespiegel en krijgen we meer en meer stormen, waardoor de kans op overstromingen toeneemt. Alleen het verhogen van dijken biedt geen duurzame oplossing. De rivier heeft ook meer ruimte nodig.

Het geactualiseerd Sigmoplan geeft ook gestalte aan een aantal Europese verplichtingen in verband met natuurherstel langs de Zeeschelde en haar tijgebonden zijrivieren. Het Sigmoplan moet de economische slagkracht van de rivier garanderen, zonder daarmee een mooier en natuurlijker Scheldebekken in de weg te staan.

De Zeeschelde dringt heel diep in Vlaanderen door, en met haar een zestal getijdengebonden zijrivieren waaronder de Durme, de Rupel en Grote en Kleine Nete, de Dijle en de Zenne. Het Sigmoplan neemt de laaggelegen gebieden in deze valleien onder haar vleugels, kronkelend langs meer dan 200 kilometer waterwegen.

Figuur 8: projectenkaart Sigmoplan



bron: website sigmaplan juli 2009

Project vallei van de Grote Nete

Ruimte voor de rivier

De vallei van de Grote Nete strekt zich diep landinwaarts uit, vanaf de samenvloeiing van Kleine en Grote Nete in Lier tot in Geel. Op grondgebied van de gemeenten Hulshout, Herenthout, Heist-op-den-Berg, Westerlo, Herselt, Laakdal en Geel werd een zoekzone afgebakend waarbinnen het beveiligen van de vallei tegen overstromingen gecombineerd zal worden met het realiseren van meer hoogwaardige natuur in de vallei.

Timing

- 2010: inrichtingsplan op infomarkt
- 2011: uitvoeringsplan
- 2015: start werken

Oppervlakte

Selectie van 850 hectare zoekzone uit 1300 hectare

Invulling

- Waterberging in overstroombare delen van de vallei
- Vernatting van verdroogde valleigebieden om natuurgebieden te herstellen

Hoe wordt het?

Het project Grote Nete is momenteel volop in voorbereiding. Het focuspunt van dit project is de combinatie van waterberging met vernatting van de vallei en het herstel van waardevolle natuurtypes. Binnen een zoekgebied van ruim 1300 hectare speurt de overheid op basis van wetenschappelijke studies en modellen, inclusief landbouweffectenrapport (LER), naar de meest geschikte locaties voor het realiseren van de doelstellingen. Op basis daarvan komt een inrichtingsplan tot stand, waarover eigenaars en bewoners informatie op maat krijgen. De start van de nodige procedures (milieueffectenrapport, ruimtelijk uitvoeringsplan, stedenbouwkundige vergunning) leidt tot de concrete uitvoering in 2015.

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.

3.3.7 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. De vaststelling van de eerste bekkenbeheerplannen is voorzien in de loop van 2008 en de herziening ervan is voorzien volgens de timing opgenomen in het decreet integraal waterbeheer.

Relevantie voor het RUP

Een deel van de gebouwen van het plangebied zijn gelegen in centraal gebied, wat duidt op het feit dat er riolering aanwezig is in de straat die aangesloten is op een werkend rioolwaterzuiveringsinstallatie en dat er een aansluitplicht bestaat. Het overige gedeelte van het plangebied ligt in een "collectief te optimaliseren buitengebied". In deze zone wordt op termijn wel een collectieve zuivering van het afvalwater (via riolering) voorzien. Eén woning, centraal in het plangebied is gelegen in "individueel te optimaliseren buitengebied". Een individuele waterzuiveringsinstallatie voor deze woning is nodig.

Figuur 9: saneringsplan ter hoogte van het plangebied



Bron: geoloketten VMM

3.4 Toetsing planMER-plicht

De regelgeving voor milieueffectrapportage werd opgemaakt op Europees niveau en werd later geïmplementeerd door Vlaanderen in de decreten: mer/vr decreet van 18/12/2002, decreet van 22/04/2005 en het decreet van 27/04/2007. Er werden een aantal uitvoeringsbesluiten goedgekeurd die bepalen welke categorieën van plannen en programma's onderhevig zijn aan een MER.

Het maken van een MER wordt gekoppeld aan de procedure van het RUP in het decreet Algemene Bepalingen Milieubeleid.

Specifiek voor het opmaken van RUP's geeft het uitvoeringsbesluit, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 7/11/2007, uitvoering aan het decreet van 27 april 2007, het zogenaamde planMER-decreet. Het decreet van 27/04/2007 verplicht dat bepaalde plannen van administratieve overheden van gewestelijk, provinciaal of lokaal niveau worden onderworpen aan een milieueffectenstudie, vooraleer zij definitief worden goedgekeurd. Deze milieueffectenstudie voor een RUP kan bestaan uit een planMER of een screening op milieueffecten.

Toetsing regelgeving voor het RUP

- Het RUP is niet van rechtswege onderworpen aan de planMER-plicht omwille van de volgende redenen:
 - het RUP vormt geen kader voor de toekenning van een vergunning voor de in bijlage I en bijlage II van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 opgesomde projecten.
 - voor het RUP heeft geen mogelijke betekenisvolle effecten op een speciale beschermingszone. Een passende beoordeling is niet vereist.

Aldus dient voor het RUP op basis van screening worden geoordeeld of het plan mogelijks aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

De opmaak van een screening voor de MER-plicht is een rechtstreekse uitvoering van het uitvoeringsbesluit van 7/11/2007.

Op 11/02/2011 besliste de dienst MER dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een planMER niet nodig is. Deze beslissing is toegevoegd in bijlage.

In vergelijking met het plangebied dat in de screening werd bekeken, is er één perceel aan het plangebied toegevoegd, namelijk in het zuidwesten een perceel voor lokale bedrijvigheid. Dit perceel is toegevoegd om een bestaande situatie, nl. de bestemming KMO volgens het gewestplan voor het grootste gedeelte van het plangebied te optimaliseren. Indien het perceel niet zou meegenomen worden in het RUP zou er een restzone agrarisch gebied blijven bestaan op dit perceel. Aangezien de KMO-zone op grondgebied Heist-op-den-Berg, dat daar onmiddellijk op aansluit dezelfde diepte heeft, wordt deze kleine aanpassing eerder als een gewestplancorrectie gezien. Het gaat in dit geval dus om een bestaande situatie, die enkel juridisch wordt geoptimaliseerd. Deze kleine zone voor

lokale bedrijvigheid die erbij komt (10-tal meter) geeft geen bijkomende significante milieueffecten naar de omgeving.

Relevantie voor het RUP

De opmaak van het RUP tuinbouwgerelateerde bedrijven zoekt een oplossing voor de bestaande tuinbouwgerelateerde bedrijven aan de Provinciebaan in Hulshout. Sommige van de bedrijven hebben ook activiteiten op grondgebied van de gemeente Herselt, waardoor dezen in de screening op de milieueffecten mee werden bekeken. Het RUP zal echter voor de activiteiten op het grondgebied van Herselt geen voorschriften opstellen en de milderende maatregelen uit de screening zullen in dit planproces dus niet doorvertaald worden.

Indien de voorgestelde maatregelen en de bijkomende maatregelen, zoals beschreven bij de verschillende disciplines worden uitgevoerd, worden er geen bijzondere effecten op het milieu verwacht door opmaak van dit RUP. Uit het screeningsdocument, komen volgende remediërende maatregelen:

Rekening houdend met volgende maatregelen:

- geen bebouwing en verharding toelaten in groengebied (G)
- In de zone A2 (zone ten noorden van de Provinciebaan dat niet onmiddellijk aansluit op de Provinciebaan) geen bebouwing en verharding toelaten. Enkel in een beperkte zone de mogelijkheid onderzoeken om beperkte verhardingen aan te brengen in functie van bestaande bedrijvigheid. Deze verharding kan dan enkel voorzien worden in waterdoorlatende materialen en indien kan aangetoond worden dat deze verharding geen nadelige effecten heeft op het watersysteem.
- reliëfwijzigingen in het deel van het plangebied ten noorden van de Provinciebaan zo beperkt mogelijk houden. Deze kunnen enkel indien het uitzicht van de valleien van de Grote Nete en de Steenkesbeek niet wijzigt.
- reliëfwijzigingen in het deel van het plangebied ten zuiden van de Provinciebaan enkel toelaten indien ze in de omgeving ingepast worden.
- verhardingen in overstromingsgevoelig gebied zoveel mogelijk vermijden en indien nodig enkel voorzien in waterdoorlatende materialen.
- Drainage en bekkens voor grondwaterwinning zijn verboden in de meest kwetsbare delen van de valleigebieden van de Grote Nete en de Steenkesbeek.
- bij de aanleg van een bufferbekken in valleigebied dient te worden toegezien dat deze niet als ondiepe grondwaterwinning wordt gebruikt. Dit kan door het bufferbekken waterondoorlatend aan te leggen.
- mogelijkheid voorzien om een fietsverbinding te realiseren doorheen het plangebied.
- aantal ontsluitingspunten aan Provinciebaan beperken
- aandacht voor een duurzaam parkeerbeleid
- dynamiek in het plangebied mag niet toenemen
- in het RUP mogelijkheden laten zodat Arbor het masterplan kan uitvoeren en zo de oversteekbewegingen over de Provinciebaan kan beperken en voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien.
- het bestendigen van het bosgebied als groenzone
- het bijkomend voorzien van groengebied tegen de Steenkesbeek en de Grote Nete, om zo uitvoering te geven het Sigmaplan en op deze plaats een herstel van de natuurlijke biotopen mogelijk te maken
- de meest dynamische activiteiten van de bestaande bedrijven worden voorzien aan de kant van de Provinciebaan.
- voorzien dat de Steenkesbeek, op plaatsen waar geen groengebied aan de waterloop grenst, toch een functie als natuurverbinding kan opnemen door voldoende ruimte te voorzien voor het creëren van een natuurlijke waterloop.
- voorzien van verlichting in de groengebieden vermijden
- in het bouwvrij agrarisch gebied enkel verlichting toegelaten wordt indien het gaat om gerichte verlichting en dat die enkel gebruikt wordt op momenten die strikt noodzakelijk zijn.
- zonevreemde woningen worden behouden door het RUP. Bestaande sectorale wetgeving (= basisrechten) blijft hiervoor van toepassing
- mogelijkheid voorzien voor de aanleg van een fietsverbinding in de richting van de vallei van de Grote Nete
- voorzien van een vastgelegd aandeel bebouwing/verharding en het toegelaten deel (klein)handel, uitgaande van de bestaande handelsactiviteiten langs de Provinciebaan.
- geen nieuwe kleinhandelsactiviteiten toelaten aan de Provinciebaan.

- bedrijven moeten het uitzicht hebben van een land- en tuinbouwbedrijf, met uitzondering van de zone vlakbij de Provinciebaan waar ook bedrijfsgebouwen/toonzalen toelaatbaar zijn
- binnen het groengebied, verbieden van buitenverlichting
- binnen het landbouwgebied geen verlichting voorzien, tenzij in functie van de land- en tuinbouwactiviteiten bepaalde vormen van verlichting strikt noodzakelijk zijn, dan kan dit enkel toegelaten worden indien het gaat om gerichte verlichting en indien deze verlichting slecht gebruikt wordt op het momenten dat het stikt vereist is.
- bijkomende bebouwing en verharding bundelen in de zone aan de Provinciebaan.
- beperking van de versnippering van het graaf landschap door bebouwing in het bouwvrij agrarisch gebied te mijden en verharding enkel toe te laten indien het strikt noodzakelijk is voor de landbouwbedrijfsvoering en indien het wordt aangelegd in waterdoorlatende materialen.
- beperking van de versnippering van het gaaf landschap door een gedeelte tegen de valleien van de Grote Nete en de Steenkesbeek te gaan herbestemmen tot groengebied/natuurgebied.
- instandhouding KLE
- voorzien van landschappelijke inkleding van de verharde terreinen die gebruikt worden in functie van een tuinbouwbedrijf. Dit kan door aanplanten van een groenbuffer rondom het gebied.
- opnemen voor de zone A2 en G: het kappen van deze waardevolle niet toegelaten is, tenzij ze door een gelijkwaardig alternatief ter plaatse worden vervangen.

kan geoordeeld worden dat aanzienlijke effecten met betrekking tot de milieudisciplines kunnen worden.

3.5 Toetsing ruimtelijke veiligheidsrapportage

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, wanneer nodig de risico's.

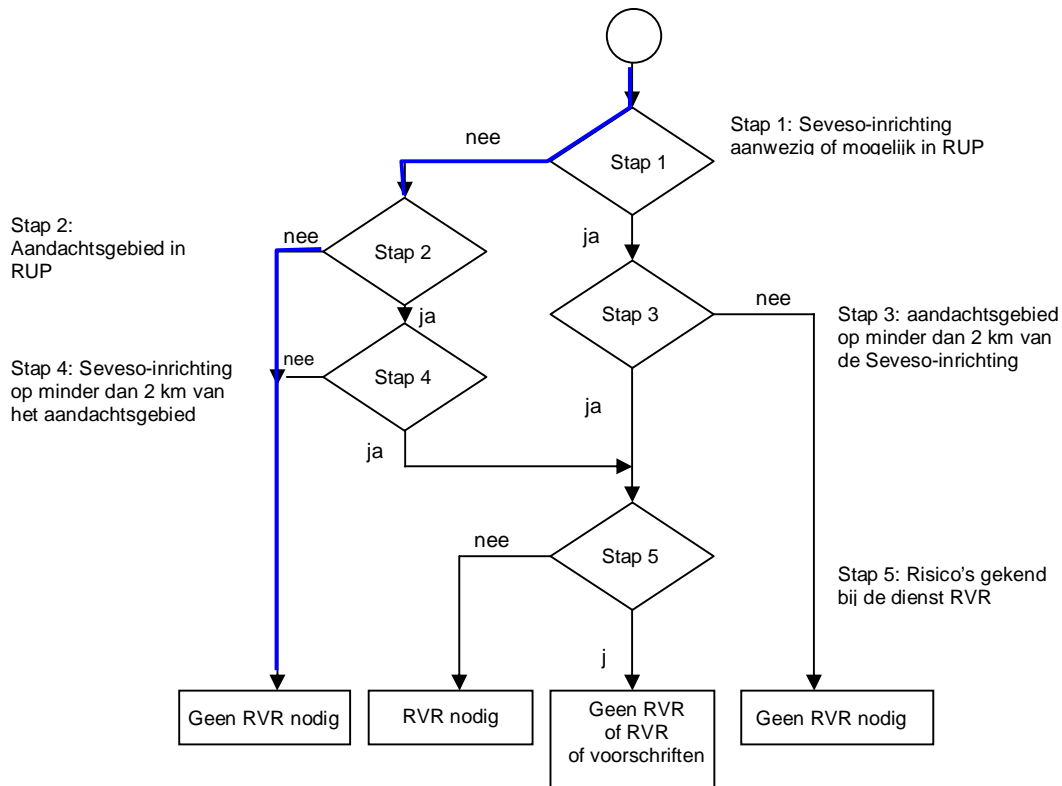
In het decreet Ruimtelijke Ordening werden bepalingen ingevoegd die de ruimtelijke planner verplicht om rekening te houden met de aspecten van risico's van zware ongevallen van Seveso-inrichtingen. Het Besluit RVR-criteria bevat de criteria om te beslissen of bij een ruimtelijk uitvoeringsplan effectief 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



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 zijn wel enkele bestaande woningen gelegen en in het RUP wordt wonen in de bestaande woningen wel toegestaan. Er worden echter geen nieuwe woongelegenheden gecreëerd. Er zijn geen Seveso-inrichtingen op minder dan 2 kilometer van het aandachtsgebied gepland.

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

3.6 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.

3.7 Conclusie – randvoorwaarden uit sectorale wetgeving

Als conclusie wordt een tabel gegeven waarin relevante elementen uit de sectorale wetgeving voor het PRUP worden samengevat.

Tabel 2: relevante elementen voor het RUP uit de sectorale wetgeving

Element uit de sectorale wetgeving	Relevante elementen voor het PRUP
VEN	Binnen het plangebied is een GEN aangeduid. De noordelijke grens van het plangebied valt grotendeels samen met de grens van het GEN. Dit GEN "Vallei van de Grote Nete benedenstooms" 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 echter wel aangeduid als natuurverbinding.
Speciale beschermingszone	In de onmiddellijke omgeving van het RUP zijn geen speciale beschermingszones gelegen. Een passende beoordeling is in het kader van dit RUP niet vereist.
Bosdecreet	De bossen binnen het plangebied vallen onder de regelgeving van het bosdecreet
Natuurreservaten	In of in de omgeving van het plangebied zijn geen natuurreservaten gelegen. Het bosgebied cf. gewestplan ten noorden en deels ten zuiden van de Steenkesbeek staan wel gekarteerd als een zone waar een recht van voorkoop van toepassing is, in het kader van de realisatie van natuurreservaten. Het is dus mogelijk dat in de toekomst in de onmiddellijke omgeving van het plangebied of binnen het plangebied zelf natuurreservaat voorkomt.
Beschermde monumenten en landschappen	In de onmiddellijke omgeving zijn geen beschermde landschappen gelegen. In of in de onmiddellijke omgeving zijn geen beschermde monumenten of dorpsgezichten gelegen.
Efgoedlandschappendecreet	Het plangebied maakt deel uit van de volgende zones: – Relictzone R10096: vallei van de Grote Nete – Ankerplaats A10067: vallei van de Grote Nete rond de Herenbossen: het onderzoek naar de afbakening van deze zone is bezig.
Archeologisch patrimonium	Dit is niet rechtstreeks van toepassing op het plan, wel eventueel bij latere vergunningsverlening binnen het plangebied.
Ruilverkaveling	In of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied is geen ruilverkavelingsgebied gelegen.
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	Het plangebied is niet gelegen in of in de onmiddellijke omgeving van een beschermingszone grondwaterwinning.
Kwaliteitsperspectieven voor oppervlaktewater	Voor de waterlopen in Hulshout is voor de Grote Net 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	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 het plangebied van het RUP gelegen. Binnen deze zoekzone zijn reeds voorlopige zoekzones voor gecontroleerde waterberging aangeduid en voorstellen voor zones voor invulling volgens instandhoudingdoelstellingen. 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 om dit doel te realiseren. Dit is op het moment van de opmaak van het RUP nog niet gefinaliseerd, maar zal wel doorwerking hebben naar het RUP toe (voornamelijk de zones voor invulling instandhoudingdoelstellingen). In het RUP is het de bedoeling om de gebieden van het Sigmaplan buiten de plancontour te laten

Element uit de sectorale wetgeving	Relevante elementen voor het PRUP
Veiligheidsrapportage	De opmaak van een RVR is niet noodzakelijk voor dit RUP.
Milieueffectenrapportage	Het RUP niet van rechtswege onderworpen aan de planMER-plicht. Aldus dient voor het RUP op basis van screening worden geoordeeld of het plan mogelijks aanzienlijke milieueffecten kan hebben.
Milieuwetgeving	Dit is niet rechtstreeks van toepassing op het plan, wel eventueel bij latere vergunningsverlening binnen het plangebied

4 Bestaande ruimtelijke structuur

4.1 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.

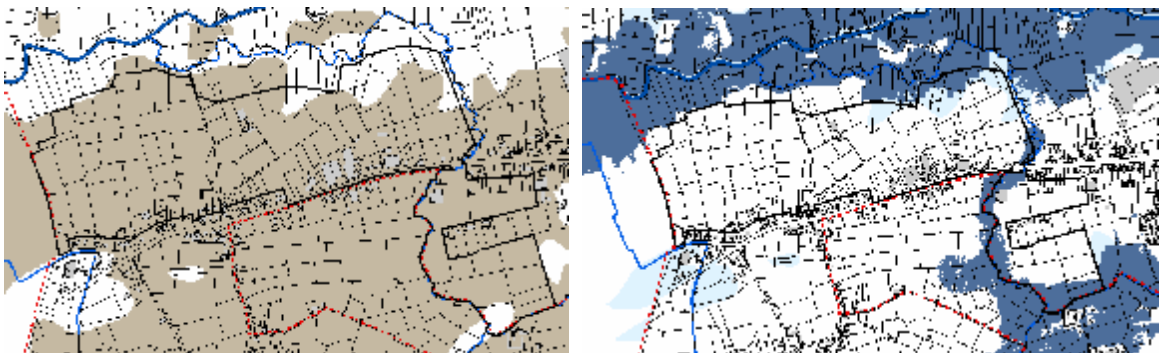
4.1.1 Fysisch systeem

In bijlage worden de elementen van het fysisch systeem weergegeven.

Relevante elementen voor het RUP	
Bodemtype	Het plangebied is voornamelijk gelegen op depressiegronden: natte podzol(achtige) bodem. Volgende bodemtypes komen voor binnen het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> – Sdf: matig natte lemig zandbodem met weinig duidelijke ijzer en/of humus B horizont – Scf: matig droge lemig zandbodem met weinig duidelijke ijzer en/of humus B horizont – Efp: zeer sterk gleyige kleibodem zonder profiel (NOG) – Eep: sterk gleyige kleibodem zonder profiel (NOG) – Pef: nat licht zandleem met weinig duidelijke ijzer en/of humus B horizont – Sdm: matig natte lemig zandbodem met dikke antropogene humus A horizont
Waterlooptype	Het plangebied wordt hoofdzakelijk begrensd door waterlopen: in het noorden door de Grote Nete, een bevaarbare waterloop. De Steenkesbeek loopt in het oosten van het plangebied en vormt de grens van het plangebied. Deze waterloop is van tweede categorie.
Waterhuishouding	Het hemelwater stroomt af naar Grote Nete, al dan niet via de Steenkesbeek. Tegen de Grote Nete en de Steenkesbeek 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 cf. watertoetskaart. Deze zone is niet infiltratiegevoelig, maar wel zeer gevoelig voor grondwaterstromingen (type 1). Het grootste gedeelte van het plangebied (buiten de NOG's) is aangeduid als mogelijk overstromingsgevoelig gebied Deze zone is ook gevoelig voor infiltratie en is en is matig gevoelig voor grondwaterstromingen- type 2 (cf. watertoetskaart).
Reliëfkenmerken	Het plangebied is gelegen in een vrij vlak landschap. Naar de waterlopen toe, helt het terrein lichtjes af. Het plangebied is niet erosiegevoelig.
Grondwater	Grootste gedeelte van plangebied is gelegen in een gebied dat matig gevoelig voor grondwaterstromingen- type 2 (cf. watertoetskaart). In de nabijheid van de waterlopen (overstromingsgevoelige zones) is het gebied zeer gevoelig voor grondwaterstromingen (type 1) Het plangebied is niet gelegen in een beschermingszone voor grondwaterwinning

Figuur 10: infiltratiegevoeligheid (watertoetskaart) - links

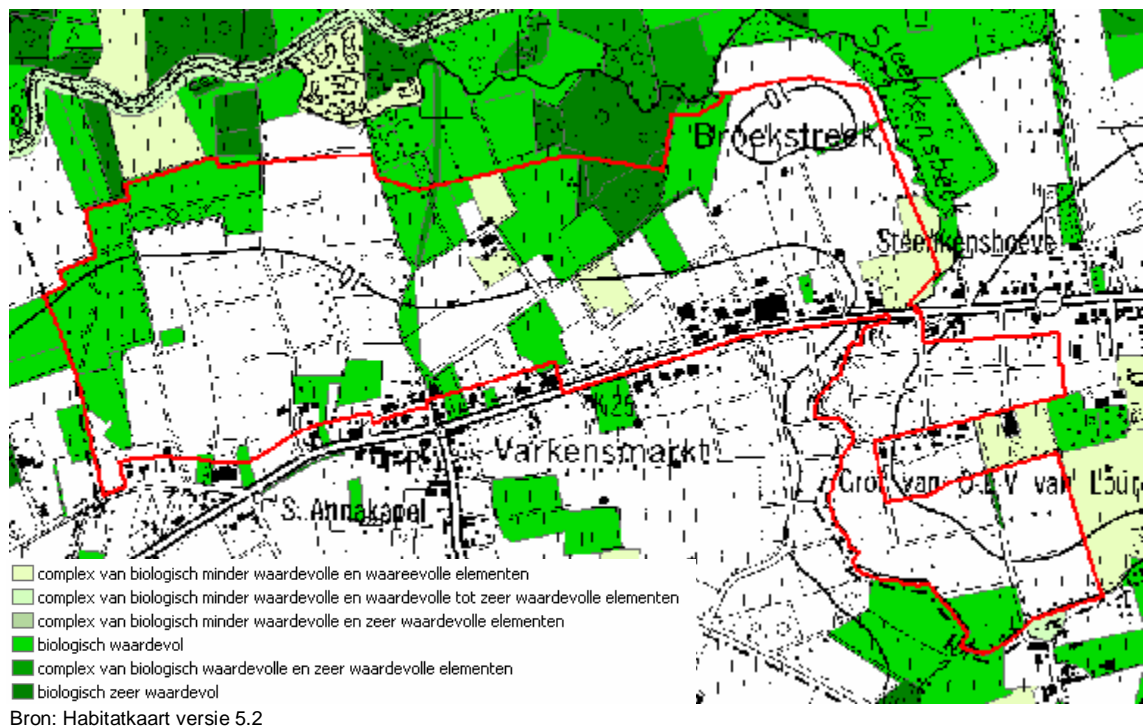
Figuur 11: (mogelijk) overstromingsgevoelige gebieden cf. watertoetskaart 14/10/2011– rechts



4.1.2 Natuur en landschap

Relevante elementen voor het RUP	
Landschapstype	<p>Ten noorden van de Provinciebaan is het landschap een afwisselend landschap met open graslanden en akkers, afgewisseld met struwelen, bossen en boomkweek met weinig visueel verstorende factoren. Het landschap in de vallei van de Grote Nete en de Steenkesbeek vormt een gaaf landschap.</p> <p>Ten zuiden van de Provinciebaan loopt de Steenkesbeek als een groene ader door het tuinbouwlandschap.</p>
Landschapskaart Provincie Antwerpen	<p>De landschapskaart geeft visueel waarneembare landschapselementen en landschapskenmerken met (cultuur)historische invalshoek weer op één kaartbeeld. Volgende elementen worden weergegeven voor het projectgebied:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Een gedeelte historisch permanent grasland in het noorden tegen de Steenkesbeek – Delen bosgebied met verschillende leeftijden – Een klein aandeel plaggenbodems
Natuurlijke kenmerken	<p>Binnen het plangebied ten noorden van de Provinciebaan komen enkele biologisch waardevolle of zeer waardevolle percelen voor. Dit gaat meestal om beboste percelen en waardevolle graslanden. Binnen het plangebied komen enkel bomenrijen voor en verspreid enkele bospercelen. De natuurwaarden in het noordelijk gedeelte van het plangebied hangen vast aan het voorkomen van de waterlopen Grote Nete en de Steenkesbeek. In dit gedeelte van het plangebied is veel waterafhankelijke natuur te vinden.</p> <p>In het plangebied ten zuiden van de Provinciebaan komen weinig natuurwaarden voor.</p>

Figuur 12: biologische waarderingskaart



4.1.3 Gebruik van de ruimte

Relevante elementen voor het RUP	
Wonen	Het plangebied is gelegen tegen een woonlint langs de Provinciebaan, zowel op grondgebied Hulshout als grondgebied Herselt. Het plangebied is tevens gelegen op korte afstand van de kern van Houtvenne. In het plangebied komen enkel zonevreemde constructies voor, voornamelijk wonen. Deze zijn, op enkele uitzonderingen na allen gelegen aan de Provinciebaan.
Werken	Het gedeelte van het plangebied tegen de Provinciebaan vormt een cluster van tuinbouwbedrijven. De bedrijven Marcel Van Dyck, Arbor en Tuinrama grenzen rechtstreeks aan elkaar. Marc Van Dijck is los van de vorige drie bedrijven gelegen. Deze tuinbouwbedrijven hebben niet enkel productie ter plaatse (boomkwekerijen/plantenkweek), maar de handelsfunctie (groothandel/kleinhandel) is tevens aanwezig in het gebied.
Recreëren	Het plangebied is tot in de vallei van de Grote Nete gelegen. Deze vallei heeft een grote toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht omwille van de natuur, het gave landschap en de waterloop. De vallei van de Grote Nete vormt een zoekzone voor een verder uitbouw van het fietsnetwerk. Doorheen het plangebied is in de toekomst een noord-zuid fiets- en voetgangersverbinding over de Grote Nete mogelijk.

4.1.4 Ontsluiting van de ruimte

Relevante elementen voor het RUP	
Ontsluitingspunten	De woningen/bedrijven in het plangebied ontsluiten voornamelijk rechtstreeks via de Provinciebaan. In sommige gevallen is dit onrechtstreeks via een weg die uitkomt op de Provinciebaan.
Wegtype	De Provinciebaan is een gewestweg (N15). Deze gewestweg verbindt de stad Mechelen met het gehucht Bergom (Herselt).
Wegprofiel	Het profiel van de provinciebaan is als volgt opgebouwd: een geasfalteerde gemarkeerde 2x1 weg geflankeerd door fietspaden gescheiden van de weg door een strook asfalt die kan gebruikt worden om te parkeren. Ter hoogte van Arbor is langs beide zijden een stopplaats voor het openbaar vervoer aanwezig. Aan de rand van de weg zijn groenbermen aanwezig en een opengracht langs beide zijden van de weg De overige wegen in het plangebied (Amerveld, Linieweg, Steenkensstraat en Oude Baan) zijn smalle, deels verharde wegen.

4.2 Beschrijving van de bedrijven

In dit RUP wordt specifiek gekeken naar 4 bedrijven binnen het plangebied:

- Marc Van Dyck – Provinciebaan 23
- Tuinrama – Provinciebaan 71
- Marcel Van Dyck – Provinciebaan 79
- Arbor – Provinciebaan 85

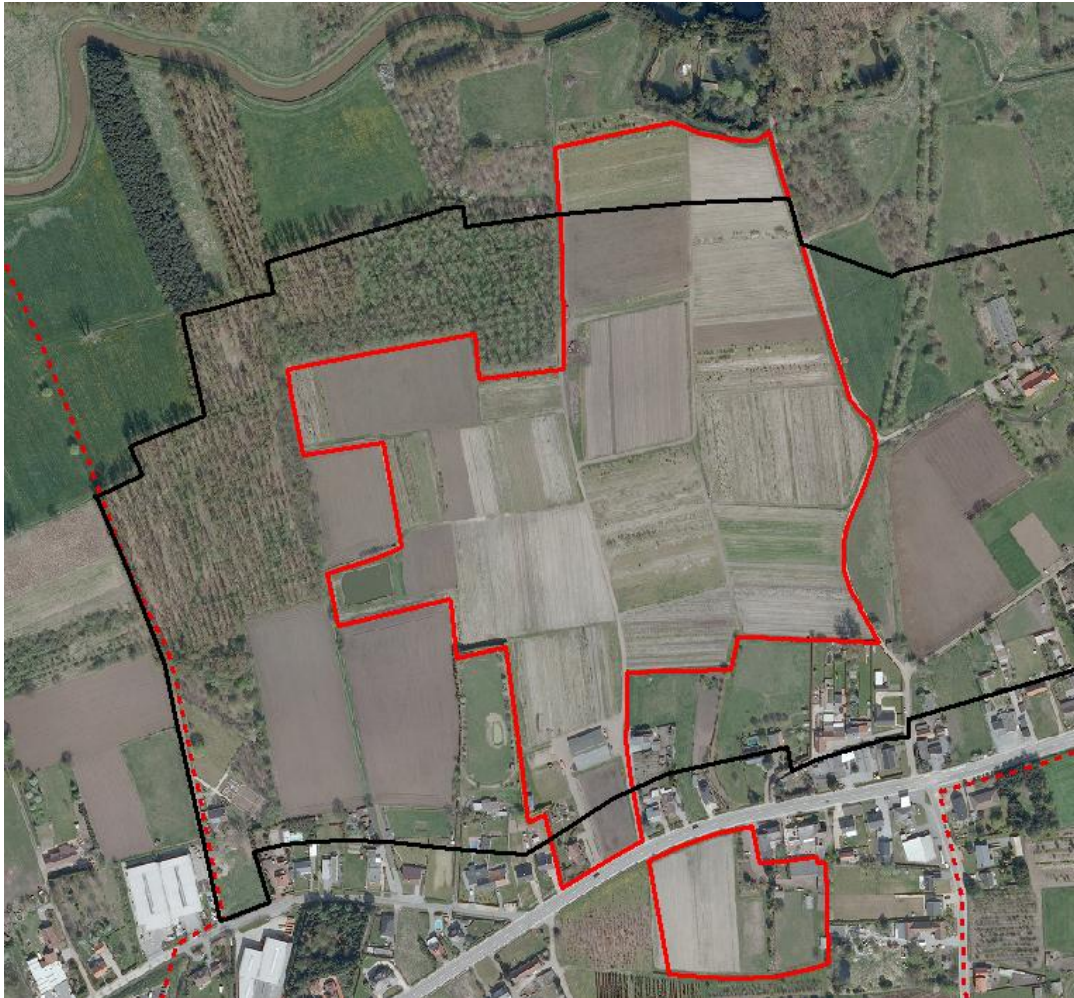
4.2.1 Marc Van Dyck

Beschrijving

Het bedrijf Marc Van Dyck is gelegen aan de Provinciebaan 23. Dit bedrijf is een boomkwekerij, gespecialiseerd in fruit- en sierbomen. De boomkwekerij werd opgericht door de vader in 1953 (Provinciebaan 10). In 1991 heeft de huidige bedrijfsleider het bedrijf overgenomen en zich kort daarop op de huidige plaats gevestigd. Het bedrijf is een familiebedrijf: het stelt enkel de bedrijfsleider en zijn zoon tewerk. In het winterseizoen werken er ook een 3 tal seizoensarbeiders voor 1 à 2 maand voor het verzorgen van de bomen. De gebruiksgronden van dit bedrijf vormen één mooi aaneengesloten geheel ten noorden van de Provinciebaan. Het bedrijf heeft nog een klein

aantal percelen ten zuiden van de Provinciebaan in gebruik. De totale oppervlakte van de gebruiksgronden bedraagt ongeveer 15 ha. De gebruiksgronden liggen tot aan de Grote Nete in het noorden. Omwille van de natte gronden (valleigebied) worden de gronden nu gedraineerd.

Figuur 13: luchtfoto (2010) met aanduiding van de gebruikspercelen van het bedrijf Marc Van Dyck



De teeltwijze van dit bedrijf is volle grond met niet beschermde bometeelt. De bedrijfsgebouwen bestaan enerzijds uit een beperkte loods (Amerveld 2) voor opslag van materialen/machines + voor de verkoop. In deze loods is geen specifieke verkoopsruimte afgebakend. Naast de loods is nog een afdak geplaatst voor het opbergen van materiaal en rollend materieel. Rondom de loods is een steenslagverharding aanwezig; Anderzijds is er nog de bedrijfswoning (Provinciebaan 23), waar ook het bureel van het bedrijf gevestigd is. Klanten/leveranciers komen langs de weg Amerveld naar het bedrijf.

Dit bedrijf is een grondgebonden tuinbouwbedrijf met een beperkt aantal werkkrachten en weinig infrastructuur. De bedrijfsgronden worden voor het overgrote deel ingenomen door boomkweek. Het bedrijf bedient vooral groothandelaars en heeft slechts voor een beperkt deel particulieren als klanten. De vervoersbewegingen van en naar het bedrijf zijn beperkt: per week komen een 3-tal leveranciers en een 30-tal klanten. De klanten/leveranciers kunnen aan de loods parkeren.

Huidig ruimtegebruik

oppervlakte	onderverdeeld	oppervlakte (m ²)
Bebouwing	– loods (Amerveld 2)	– 540
	– machineloods	– 235
	– opslaggebouw	– 70
	– woning/bureel (Provinciebaan 23)	– 155
Verharding	Rondom de loods (steenpuin) + paden tussen boomkwekerij (steenpuin)	Ongeveer 2000 m ²
Gebruikspercelen	In functie van boomkwekerij	Ongeveer 150.000

Uiterlijke verschijningsvorm

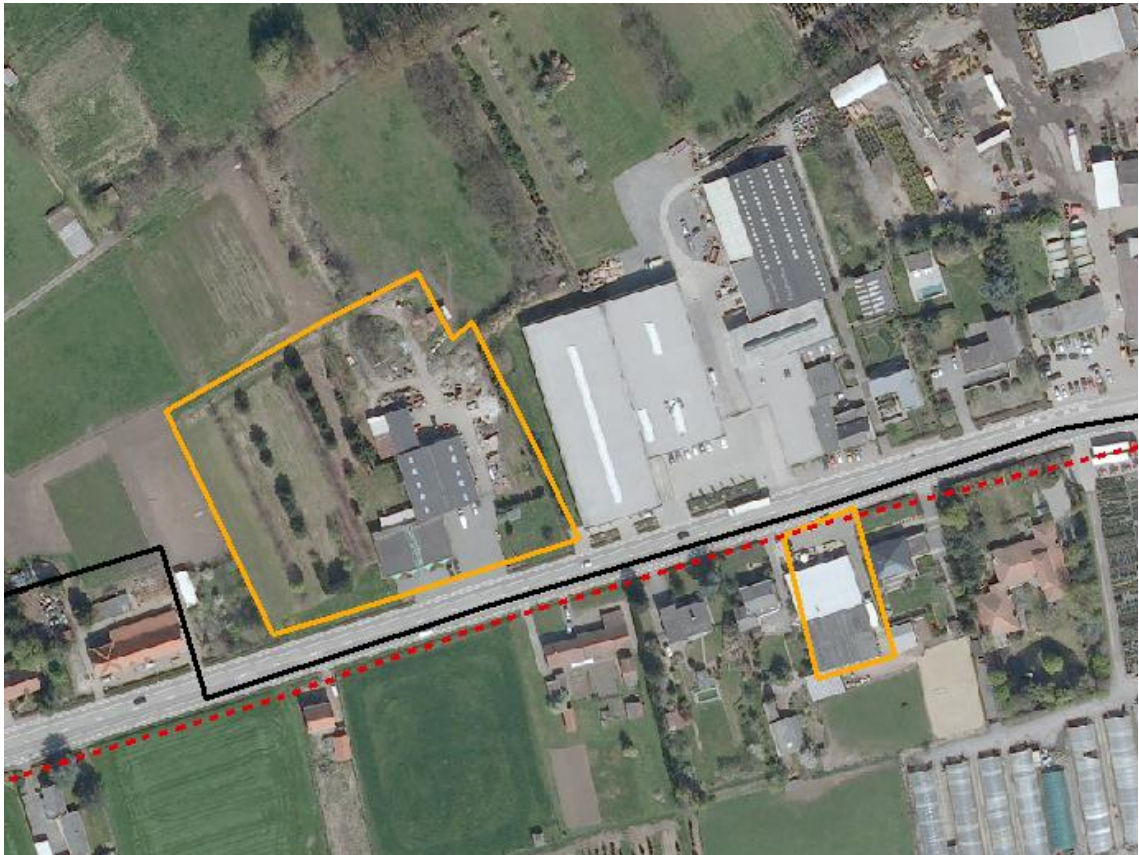
Gebouwen		De machineloods en de loods werden gebouwd in 1990-1991. De woning met bureel werd gebouwd in 1997. De woning is een open bebouwing uit metselwerk met zadeldak. De loods is gebouwd in industriële materialen. De loods heeft het uitzicht van een agrarisch bedrijfsgebouw. De machineloods is opgebouwd uit betonplaten en is halfopen. Deze is achter de woning gelegen en is niet zichtbaar vanaf de straat.
Omgeving straatbeeld	en	Het geheel heeft een verzorgde indruk en past binnen het straatbeeld in de landelijke omgeving en heeft het uitzicht van een landbouwbedrijf.

4.2.2 Tuinrama**Beschrijving**

Tuinrama is een familiebedrijf, gelegen langs de Provinciebaan nr 71 (Hulshout) en deels aan de overzijde van de weg (Herselt). Het bedrijf heeft twee bedrijfstukken die verspreid zijn over beide locaties: tuinmachines/tuinaanleg in nr. 71 en tuinmeubels en decoratie aan de overkant van de weg op grondgebied Herselt. Alhoewel er twee locaties zijn, vormen de activiteiten wel één bedrijf. Beide bedrijfstukken zijn al reeds geruime tijd gevestigde waarden in de gemeente. De grootouders van de huidige bedrijfsleiders startten het bedrijf op in de jaren '50: boomkwekerij en tuinaanleg. Dit bedrijf was gevestigd naast het huidige bedrijfsgebouw van Marcel Van Dyck (Provinciebaan 79). De winkel op grondgebied Herselt is er gekomen begin de jaren '70. Dit was oorspronkelijk een plantenwinkel. Tuinmeubelen e.d. zijn er dan ook bijgekomen. In 1990 is de nieuwe winkel, op grondgebied Hulshout ontstaan. Op deze locatie dan meer gaan specialiseren in tuinmachines en op de achterliggende gronden ook boom- en plantenkwekerij in functie van tuinaanleg. Deze laatste functie is de laatste jaren wat op de achtergrond gekomen, maar zou in de toekomst terug actiever gaan worden.

Het bedrijfsgebouw op grondgebied Hulshout bestaat uit een toonzaal/winkelruimte, met een bedrijfshal daarachter. Een deel van de gebouwen van het bedrijf worden gebruikt door één van de eigenaars van het bedrijf als woongelegenheden. Voor de hal en de toonzaal is verharding aangebracht en wordt gebruikt als parking. In het bedrijf zijn een 4-tal werknemers aan de slag, deels familie en deels buitenstaanders. Het bedrijf legt zich voornamelijk toe op de verkoop aan particulieren. De tuinaanleg is voornamelijk gericht op bedrijven, organisaties en lokale besturen. De klanten komen uit de ruime omgeving. In het hoogseizoen komen tot 8 vrachtwagens per dag leveren (voor beide winkels). In het tussenseizoen is dat ongeveer één bestelwagen/dag. Het bedrijf levert ook zelf aan klanten met eigen rollend materieel. Op drukke dagen (enkele per jaar, vb. opendeur) is de parking te klein, zeker in functie van de tuinmeubelen.

Figuur 14: luchtfoto (2010) met aanduiding van de gebruikspcelen van het bedrijf Tuinrama



Huidig ruimtegebruik

oppervlakte	onderverdeeld	oppervlakte (m ²)
Bebouwing	<ul style="list-style-type: none"> – Verkoopruimte/toonzaal – Hal (inclusief woning) – Opslag/afdak 	<ul style="list-style-type: none"> – 470 – 650 – 250
Verharding	<ul style="list-style-type: none"> – Parking (vooraan het gebouw) + andere niet waterdoorlatende verharding – Paden in het plangebied (steenpuin) 	Ongeveer 1000
Gebruikspcelen	In gebruik voor plantenweek e.d.	580

Uiterlijke verschijningsvorm

Gebouwen	De bedrijfshal werd gebouwd in 1990, de verkoopsruimte/toonzaal in 1992. De hal is opgebouwd uit betonpanelen met zadeldak, de verkoopsruimte/toonzaal uit metselwerk en glas met plat dak. Het bedrijf heeft tevens een verkoopruimte voor tuinmeubelen e.d. aan de overkant van de Provincieweg op grondgebied Herselt.
Onverharde buitenruimte	De onverharde buitenruimte wordt deels gebruikt voor boom- en plantenkwekerij. Langs de voorzijde van de gebruikspcelen zijn naast de verharding ook nog grasvelden aanwezig.
Omgeving straatbeeld	en Het geheel heeft een verzorgde indruk. Door de aanwezigheid van Arbor en Marcel Van Dyck heeft het geheel het uitzicht van een tuinbouwbedrijvencuster met industriële gebouwen.

4.2.3 Marcel Van Dyck

Beschrijving

Het bedrijf Marcel Van Dyck is een groothandel in land- en tuinbouwmachines en grasmaaiers en is gelegen langs de Provinciebaan 79. Dit bedrijf is een familiebedrijf en stelt een 20-tal mensen te werk. Het bedrijf wordt geleid door de familie: 4 personen. De grootouders hadden vroeg een boomkwekerij. Dit bedrijf is in de jaren '80 gesplitst in enerzijds Marcel Van Dyck en anderzijds Tuinrama (zie hierboven). Een 30-tal jaar geleden is het huidige bedrijf opgestart met de bouw van een toonzaal en werkruimten. De infrastructuur van dit bedrijf bestaat enerzijds uit de toonzaal + werkruimten en in 2006 is een volledig nieuw magazijn van 4200 m² bijgebouwd. Dit magazijn werd gebouwd om de huidige opslagruimte die gehuurd werd in Booischot te kunnen verlaten en zo de vervoersbewegingen van en naar het bedrijf te verkleinen. Het commercieel gedeelte van het bedrijf werd door de uitbreiding niet vergroot. De vergunning voor dit magazijn werd verkregen in functie van een positief planologisch attest (27/03/2006). Rondom de gebouwen is een groot stuk verhard. Aan de voorzijde wordt de verharding gebruikt als parkeerplaats. Er zijn een 30-tal parkeerplaatsen voorzien. De percelen aan de achterzijde van de gebouwen zijn niet bebouwd/verhard, maar ingericht als een tuin. Deze tuin wordt ook wel gebruikt om de verkochte toestellen te demonstreren.

Het bedrijf voert geen landbouwwerken/tuinbouwwerken in de strikte zin van het woord uit. Het is wel een tuinbouw gerelateerd bedrijf. Het bedrijf verkoopt voornamelijk aan klanten uit de groothandel (90%) en slechts 10% aan particulieren. De klanten voor de groothandel komen uit heel België/Benelux. De artikelen voor de groothandel worden met een koerierbedrijf naar de klanten gebracht. De particuliere klanten komen wel met de auto, of auto met aanhangwagen hun goederen halen. Elke dag komen een 5-tal vrachtwagens naar het bedrijf voor leveringen/bestellingen. Het bedrijf zelf heeft vertegenwoordigers in dienst die vaak op de baan zijn. Het ander rollend materieel (trekker met oplegger) wordt weinig gebruikt.

Figuur 15: luchtfoto (2010) met aanduiding van de gebruikspcelen van het bedrijf Marcel Van Dyck



Huidig ruimtegebruik

oppervlakte	onderverdeeld	oppervlakte (m ²)
Bebouwing	– Toonzaal/verkoopsruimte	– 800
	– Magazijn/werkplaats/kantoren/opslag	– 2750
	– Nieuw magazijn	– 4200
Verharding	– Toegangszone/parking (niet waterdoorlatend)	– 3000
	– Opslagterrein (steenpuin)	– 1800
Gebruikspercelen	In gebruik door bedrijf	Ongeveer 15.000

Uiterlijke verschijningsvorm

Gebouwen	De toonzaal is gebouwd in 1989. In 1994 is er een magazijn aan de toonzaal gebouwd. Begin de jaren 2000 is het terrein gesaneerd en is deel van magazijn afgebroken en met een nieuwbouwdeel terug opgebouwd. In 2006 is een nieuw magazijn gebouwd ten westen van de andere bedrijfsgebouwen. Beide gebouwen zijn niet met elkaar verbonden. Naast de toonzaal is een bedrijfswoning gelegen. Alle gebouwen zijn opgebouwd uit industriële materialen.
Onverharde buitenruimte	Een deel van het terrein is onverharde buitenruimte. Deze ruimte is ingericht als tuin en wordt soms gebruikt voor de demonstratie van machines.
Omgeving straatbeeld en	Het geheel heeft een verzorgde indruk. Door de aanwezigheid van Arbor en Tuinrama langs beide zijden, heeft het geheel het uitzicht van een tuinbouwbedrijvencluster met industriële gebouwen.

4.2.4 Arbor

Beschrijving

Arbor is een historisch gegroeid familiebedrijf dat is opgestart in 1901 door de grootvader. De huidige bedrijfsleiders zijn van de 4^{de} generatie. Arbor is op dit moment de grootste boomkwekerij van België. In Houtvenne/Herselt heeft dit bedrijf op dit moment ongeveer 40 ha containerteelt, en enkele hectare boomteelt in volle grond. Verspreid over België heeft het bedrijf 260 ha boomkweek in volle grond en in Frankrijk (Vicq) 220 ha. Het bedrijf is in hoofdzaak een exportbedrijf. De producten worden over heel Europa verspreid. Het bedrijf verkoopt niet aan particuliere klanten.

Ten noorden van de Provinciebaan staan de bedrijfsgebouwen: kantoor, loods, opslagruimtes voor machines, verblijven voor seizoensarbeiders,... De zone ten noorden van de Provinciebaan wordt voornamelijk gebruikt als logistiek terrein voor het verladen van vrachtwagens. In aanloop van het seizoen worden op deze plaats planten uitgedaan en gestockeerd (voorraad). Deze zone wordt gebruikt als logistiek knooppunt voor aanlevering van alle bomen/planten die door het bedrijf worden gekweekt (België/Frankrijk). In deze zone worden de planten en de bomen tijdelijk gestockeerd en daarna op vrachtwagens geladen richting heel Europa en Oost-Europa. Ten noorden van de Provinciebaan werd ook een bekken gegraven voor het opvangen van water om de planten te bevoelen.

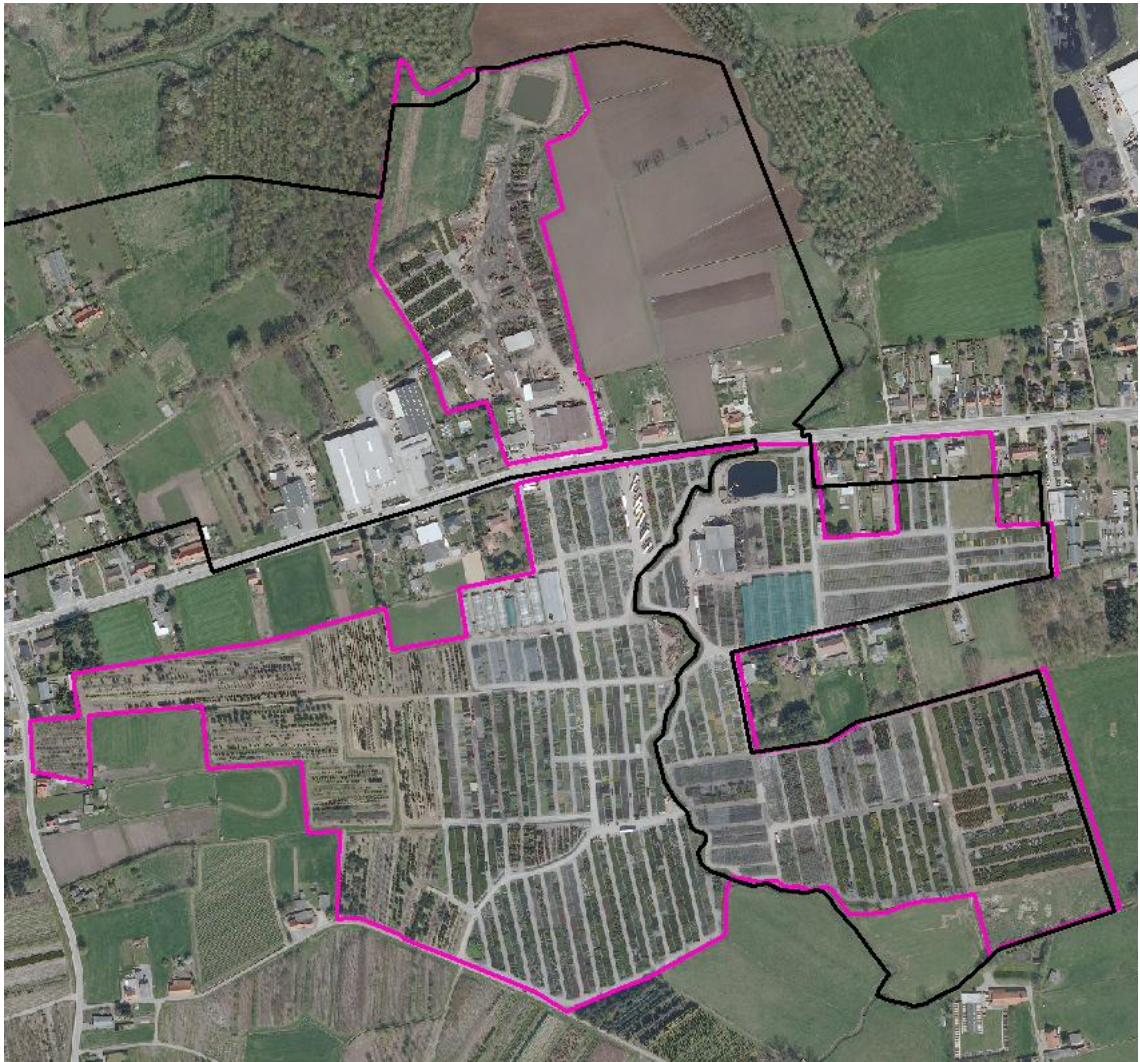
Ten zuiden van de Provinciebaan heeft het bedrijf een grote oppervlakte in gebruik, voornamelijk voor containerteelt, dit zowel op grondgebied Hulshout als grondgebied Herselt. Containerteelt betekent de teelt van sierheesters, coniferen en bomen in een recipiënt (plastic zak of pot) boven de grond, met de bedoeling het gehele jaar door planten af te leveren. De containers worden zowel in openlucht als plastic/schaduwhal geplaatst. Ze worden meestal niet op de volle grond geplaatst, maar op een folie. Het bedrijf heeft de containerteelt nodig voor constante cashflow (goede combinatie om dit samen met boomkweek uit volle grond aan te bieden). Het bedrijf is een "opkweek" bedrijf. Hier wordt niet van de zaden vertrokken, maar van bestaande planten. Ten zuiden van de Provinciebaan is tevens een hal gelegen die gebruikt wordt bij het inpotten van planten en voor opslag. Er is tevens een waterbekken aanwezig dat gebruikt wordt voor de bevoeiing van de planten.

Doordat het bedrijf activiteiten heeft aan beide kanten van de Provinciebaan, gebeuren er dagelijks veel oversteekbewegingen. In de piekperiode (februari-mei, augustus, september) zijn dat een 500-tal oversteekbewegingen per dag. In de maanden oktober-december zijn dat er 250-350 en in de overige maanden zijn dat er minder tot geen. Deze oversteekbewegingen veroorzaken in de bestaande toestand verkeersonveiligheid.

In het bedrijf zijn een 27-tal arbeidskrachten aan het werk, gesteund door een groot aantal seizoensarbeiders. In volle seizoen gaat dat tot een 40-tal seizoensarbeiders. Voor deze seizoensarbeiders is ruimte voorzien in het appartement boven de burelen (ten westen van het hoofdgebouw) en in containers achter deze ruimte.

Het bedrijf doet niet aan particuliere verkoop, maar wel aan groothandel op nationaal en internationaal niveau. De leveringen aan klanten gebeurt voornamelijk via vrachtwagens (geen eigen rollend materieel). Het bedrijf heeft een 1000-tal klanten per jaar. Per week komen er gemiddeld 10 lichte bestelwagens langs, 15 gesloten vrachtauto's en 50 trekkers met oplegger. Parkeerruimte voor deze voertuigen is voorzien voor de gebouwen en ook een stuk ten zuiden van de Provinciebaan.

Figuur 16: luchtfoto (2010) met aanduiding van de gebruikspcelen van het bedrijf Arbor



Huidig ruimtegebruik

oppervlakte	onderverdeeld	oppervlakte (m ²)
Bebouwing	– Kantoor/magazijn/loods	– 2175
	– Bureau met appartement seizoenarbeiders	– 220
	– Machineloodsen	– 1300
	– Tijdelijke verblijven seizoenarbeiders (containers)	
	– Conciërgewoning	– 320
Verharding	– Parking en toegang (ten N van Provinciebaan)	– 2500
	– Opslag (ten N van Provinciebaan)	– groot deel van oppervlakte
Gebruikspercelen	– ifv containerteelt in Hulshout (ten Z van provinciebaan)	– Ongeveer 40.000
	– Ruimte voor opslag en toegang (ten N van Provinciebaan)	– Ongeveer 35.000
	– Teelt in volle grond (Herselt, en verspreide percelen in België)	– Ongeveer 260.000
	– Teelt in volle grond in buitenland (Frankrijk)	– Ongeveer 220.000

Uiterlijke verschijningsvorm

Gebouwen	<ul style="list-style-type: none"> – Ten noorden van de Provinciebaan heeft het bedrijf verschillende gebouwen in gebruik. In oostelijke loods zijn de kantoren ondergebracht en wordt de rest van de loods nog gebruikt als opslagruimte. Oorspronkelijk was dit gebouw als hangar opgericht (voor 1962). In 1970 werd de oorspronkelijke hangar uitgebreid. Het gebouw heeft een verzorgd uitzicht en de voorgevel en het kantoorgedeelte werden recent nog gerenoveerd. – Ten westen van deze loods de voormalige bedrijfswoning voor, die momenteel gebruikt wordt als kantoor (gelijkvloers) en appartement voor seizoenarbeiders (eerste verdiep). De gevel van dit gebouw is recent gerenoveerd. – Achter de gebouwen die tegen de Provinciebaan staan, zijn nog enkele oudere loodsen, gebruikt voor opslag van materiaal en voertuigen, gelegen. Alle van deze gebouwen zijn opgericht voor 1962 en zijn voornamelijk uit platen opgebouwd.. – Ten zuiden van de Provinciebaan staat een productiehal uit baksteen. Deze hal dateert van rond 1980. Voor deze hal is een kleiner gebouw gelegen voor de installatie van de waterwinning.
Gebruik van de gebouwen	<ul style="list-style-type: none"> – De gebouwen worden allen gebruikt in functie van de activiteiten van het bedrijf: opslag materiaal/rollend materieel, kantoren, huisvesting seizoenarbeiders, productiehal,...
Bijhorende infrastructuur	<ul style="list-style-type: none"> – Naast één van de loodsen ten noorden van de Provinciebaan is nog een luifel aanwezig boven het tankstation. – Tussen de gebouwen ten noorden van de Provinciebaan en de Steenkesbeek worden planten uit volle grond tijdelijk gestockeerd en komt nog een zone voor met steenslagverharding. Het grootste gedeelte van deze zone is nog onverhard. – In het uiterste noorden, tegen de Steenkesbeek is een waterbassin aangelegd. – in de ruimte ten noorden van de Provinciebaan komt ook nog een gedeelte met plantbedden voor. – ten zuiden van de Provinciebaan wordt voornamelijk aan containerteelt gedaan. Dit uit zich door de aanwezigheid van plantbedden met infrastructuur voor beregening, afwateringsgoten,... Tussen de plantbedden zijn grintpaden aanwezig. Op het terrein van de containerteelt komt ook een schaduwhal en een aantal plasticserres voor.
Omgeving en straatbeeld	<ul style="list-style-type: none"> – Het geheel heeft een verzorgde indruk. Door de aanwezigheid van Tuinrama en Marcel Van Dyck heeft het geheel het uitzicht van een tuinbouwbedrijvencluster met industriële gebouwen

4.3 Beschrijving overige infrastructuur

Behalve de vier bedrijven zijn volgende constructies binnen het plangebied gelegen (zie onderstaande tabel):

Tabel 3: constructies binnen het plangebied

volgnr.	adres	type	perc_ID
1	Oude Provinciebaan 22	woning	13015_A_0011_D_000_00
2	achter Oude Provinciebaan 4	landgebouw	13015_A_0031_H_000_00
3	Amerveldstraat 2	woning	13015_A_0093_T_000_00
4	Provinciebaan 37	woning	13015_A_0095_L_000_00
5	Oude Baan 1	woning	13015_A_0097_K_002_00
6	Oude Baan 2	woning	13015_A_0097_H_002_00
7	Oude Baan 3	woning	13015_A_0097_F_002_00
8	Oude Baan 4	woning	13015_A_0098_R_000_00
9	Oude Baan 5	woning	13015_A_0098_S_000_00
10	Oude Baan 6	woning	13015_A_0100_C_000_00
11	Achter Provinciebaan 47	elektriciteitscabine	13015_A_0126_D_000_00
12	Linieweg +2	serre	13015_A_0118_E_000_00
13	Linieweg 2	hoeve	13015_A_0128_N_000_00
14	Linieweg +2	landgebouw	13015_A_0129_D_000_00
15	Provinciebaan 79	woning	13015_A_0141_D_003_00
16	Provinciebaan 81	woning	13015_A_0141_A_003_00
17	Provinciebaan 87	woning	13015_A_0145_X_000_00
18	Provinciebaan 89	woning	13015_A_0147_K_000_00
19	Provinciebaan 93	woning	13015_A_0148_N_000_00
20	Achter provinciebaan 93	elektriciteitscabine	13015_A_0148_L_000_00
21	achter stationsstraat 173	garagestelplaats	13015_B_0048_X_007_00

Bron: Cadmap 2007

4.4 Bestaande feitelijke toestand bedrijven

Voor de bedrijven worden hieronder enkel de onderdelen bekeken op grondgebied van Hulshout. Eventuele vergunningen op grondgebied Herselt zijn hierbij niet opgenomen.

Marc Van Dyck

Milieuvergunning	– 4/04/2000: uitbaten van een grondwaterwinning categorie A met debiet van max. 28.000m ³ /jaar – vergunning voor 20 jaar
Stedenbouwkundige vergunning	– 21/06/1988: bouwen van een ééngezinswoning – 26/05/1992: het slopen van een bestaande schuur en bouwen loods als opslagruimte bij bestaande boomkwekerij
Functie vergund	Ja
Administratieve handelingen (PV's)	

Tuinrama

Milieuvergunning	/
Stedenbouwkundige vergunning	<ul style="list-style-type: none">– 22/11/1988: bouwen van een bureel Varkensmarkt 15 (bestaat nu niet meer)– 19/06/1990: bouwen van een hal voor boomkwekerij en tuinaanleg– 25/02/1992: aanbouwen van burelen en toonzaal aan bestaande hal voor tuinaanleg
Functie vergund	Ja
Administratieve handelingen (PV's)	

Marcel Van Dyck

Milieuvergunning	<ul style="list-style-type: none">– 10/08/1999: exploitatie van een inrichting (rubrieken 3.1.1; 3.3; 15.1.1; 15.3; 16.3.1.1; 17.3.5.1; 17.3.6.1.b; 17.3.7.1; 17.3.9.1; 17.4; 29.5.2.1; 43.1.1)
Stedenbouwkundige vergunning	<ul style="list-style-type: none">– 16/05/1989: het bouwen van een winkel voor tuinbouwmachines en autobergplaats– 05/04/1994: bouw stapelplaats– 18/07/1995: afbreken en herbouwen woning– 02/07/2002: regularisatie inplanting van een vergunde woning– 02/07/2002: regularisatie opslagruimte– 05/09/2006: bouw opslagplaats aanhorend aan handelsruimte
Functie vergund	Ja
Administratieve handelingen (PV's)	<ul style="list-style-type: none">– 02/02/2007: reliëfwijziging en aanleg van verharding zonder vergunning in het beschermd landschap "de vallei van de Steenkesbeek"¹²
Planologisch attest	Een positief planologisch attest werd afgeleverd op 27/03/2006

Arbo

Milieuvergunning	<ul style="list-style-type: none">– 04/05/1993: uitbaten van een boomkwekerij (rubrieken 2.4.a.2; 11.3.1; 12.2.2; 15.1.2; 15.2; 15.3; 15.4.1; 16.3.2; 16.7.1; 17.3.4.2; 17.3.6.2; 29.5.1.2) – tot 1/09/2011– 22/07/1993: exploitatie van 2 grondwaterwinningsputten van respectievelijk 94 en 90m diep, voor een maximaal debiet van 400 m³/dag en 72.000m³/jaar– 3/01/2008: uitbating van boomkwekerij , toevoeging van percelen en uitbreiding met volgende rubrieken: 29.5.2.2; 17.3.9.3; 17.3.6.2. Akteneming van klasse-3 inrichtingen; vergunning geweigerd voor toevoeging van perceel 2-B-47n en uitbreiding grondwaterwinning op dit perceel. Vergunning tot 1/09/2011 met uitzondering van de grondwaterwinning waarvoor de vergunning loopt tot 1/01/2019– 19/11/2009: uitbreiding vergunning met perceel 47n, uitbreiden met grondwaterwinningsput op diepte van 88,5m met een totaal opgepompt debiet van 1100m³/dag en 140.000 m³/jaar voor beide putten samen - vergunning tot 1/09/2011 en grondwaterwinning tot 1/01/2019– Het bedrijf is bezig met de aanvraag voor de vernieuwing van de vergunning tot uitbaten van een boomkwekerij die op 1/09/2011 vervalt.
Stedenbouwkundige vergunning	<ul style="list-style-type: none">– 2/06/1965: bouw van een stapelplaats op Provinciebaan 83 (tussen de loods en de woning – bestaat op dit moment niet meer)– 29/08/1969: vergroten van toonzaal op Provinciebaan 83 (geen kopie van de bouwvergunning meer beschikbaar)– 22/09/1970: bouw van een nieuwe loods naast een bestaande loods– 18/01/2000: afbraak van bestaande woning en bouw van een nieuwe conciërgewoning op Provinciebaan 81– Het bedrijf heeft een vergunningsaanvraag ingediend voor de aanleg van een rietveld en een waterbuffer ten zuiden van de Provinciebaan (perceelsnummers: 13050_B_0351_B_000_00 en 13050_B_0351_A_000_00)
Bouwmisdrijven	

¹² Bij arrest van de Raad van State nr. 166.513 van 10 januari 2007 wordt vernietigd het besluit 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.

Administratieve handelingen (PV's)	<ul style="list-style-type: none"> – 22/05/2006: graven van een vijver zonder vergunning in het beschermd landschap "de vallei van de Steenkesbeek"¹³ – 02/02/2007: reliëfwijziging en aanleg van verharding zonder vergunning in het beschermd landschap "de vallei van de Steenkesbeek"¹⁴ – 11/01/2010: uitvoeren van verhardingswerken zonder vergunning
---	--

Figuur 17: uitsnede DOV-Vlaanderen met aanduiding grondwaterwinningen



Bron: DOV-Vlaanderen, 1: grondwaterwinning Marc Van Dyck, 2 en 3 grondwaterwinning Arbor

at

¹³ Bij arrest van de Raad van State nr. 166.513 van 10 januari 2007 wordt vernietigd het besluit 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.

¹⁴ idem

5 Gewenste toestand - behoeften

5.1 Algemeen

De gewenste toestand van het plangebied werd uitvoerig beschreven in het gemeentelijke ruimtelijk structuurplan (zie hoger). De uitwerking van dit RUP is een uitvoering van dit GRS en dient zodus de principes van het GRS over te nemen en hard vast te leggen. Op basis van het mogelijke dient rekening gehouden te worden met de individuele wensen van de bedrijven binnen het gebied, in zoverre de ruimtelijke draagkracht niet overschreven wordt.

In het zuidwesten van het plangebied wordt één perceel lokale bedrijvigheid opgenomen. Dit ter optimalisatie van een bestaande KMO-zone volgens het gewestplan. Dit wordt als een gewestplancorrectie gezien.

Figuur 18: zuidwestelijke grens plangebied, perceel bestemd voor lokale bedrijvigheid



5.2 Marc Van Dyck

De zoon van de bedrijfsleider zit nu al in de zaak en zal de zaak in de toekomst ook overnemen. Het bedrijf wenst ter plaatse te blijven, maar mogelijkheden te krijgen voor een uitbreiding van de loods voor opslag van de teelt & machines + om het gedeelte verkoopsruimte voor particulieren verder uit te breiden (plantencentrum). In functie van de overname van het bedrijf door de zoon is er ook een vraag tot oprichten van een conciërgewoning in de omgeving van het bedrijfsgebouw. Er is bovendien ook vraag voor het oprichten van vaste tunnels voor het opkweken van enten. Dit gebeurt nu in de loods, maar is daar eigenlijk weinig voor geschikt (te donker). Deze uitbreidingen van constructies worden gevraagd ter hoogte van de bestaande loods en het achterliggende perceel.

5.3 Tuinrama

De bedrijfsleiders willen de winkel op grondgebied Hulshout verder uitbreiden. Voor de oppervlakte van de toonzaal wordt een uitbreiding tot 1200m² gevraagd. Bedoeling is om in de uitbreiding de verkoopsactiviteiten van aan de overkant van de weg op grondgebied Hulshout (voornamelijk verkoop tuinmeubelen) onder te brengen. Op die manier kunnen beide verkoopsactiviteiten van het bedrijf meer in interactie staan. Deze uitbreiding wordt gevraagd op middenlange termijn (10 jaar). Deze uitbreiding kan plaatsvinden op eigen percelen ten westen van de bestaande toonzaal.

5.4 Marcel Van Dyck

In het planologisch attest dat opgemaakt werd, werd voorzien in een kortetermijn- en een langetermijnvisie. Het gebouw uit de kortetermijnvisie op basis van het gunstig planologisch attest is reed gebouwd. De visie op langer termijn, uitbreiding en afwerking van de oudste gebouwen vormt

nog steeds een vraag van het bedrijf. Er wordt bovendien ook uitbreiding gevraagd van het nieuwe magazijn. De uitbreiding van het oudste gebouw wordt eerst gevraagd en dit op een korte termijn (binnen de drie jaar). Deze uitbreiding staat enkel in het teken van de huidige activiteiten. De uitbreiding van het nieuwste gebouw wordt gevraagd, maar de bouw daarvan is afhankelijk van hoe de zaken ervoor staan. Deze uitbreiding zou dan gebeuren in functie van het magazijn.

5.5 Arbor

Arbor is een sterk groeiend bedrijf en wil containerteelt verder uitbreiden. Door de stijgende export dringt een herstructurering van de containerteelt zich op. Voor deze herstructurering is het bedrijf bezig met de opmaak van een masterplan. Naast het masterplan is het bedrijf ook volop bezig met het herstructureren met het terrein voor containerteelten in functie van waterzuivering en recirculatie van water.

Het bedrijf wil zich voor de containerteelt volledig toeleggen in Hulshout/Herselt – het gedeelte ten zuiden van de Provinciebaan. De vraag is om de containerteelt uit te breiden op de terreinen waar nu grondgebonden boomkweek gebeurt in Hulshout/Herselt. De boomkweek in volle grond blijft een belangrijke activiteit van het bedrijf, maar in Hulshout zou de voornaamste bedrijfsactiviteiten in functie van deze teelt de administratie en het logistiek gebeuren zijn in het gedeelte ten noorden van de Provinciebaan. Daarvoor wil het bedrijf ten noorden van de Provinciebaan ook een groter stuk verharden voor het laden en lossen van de bomen en het waterbekken uitbreiden in functie van recirculatie. De activiteiten worden gepland tot tegen de Steenkesbeek. Het gedeelte ten noorden van de Provinciebaan zou zo het logistiek en administratief centrum van het bedrijf worden. Alle gekweekte planten/bomen van de productiekwekerij worden hier op camions geladen en uitgevoerd naar de rest van Europa en Oost-Europa.

Het bedrijf wil tevens ten noorden van Provinciebaan een nieuwe hangar voor materiaal en rollend materieel bouwen en oude afbreken. De nieuwe hangar wenst het bedrijf bij voorkeur in één volume achter het gebouw met de kantoren te voorzien, zodat op het terrein ook meer ruimte vrijkomt voor het stockeren van planten.

Op grondgebied Herselt (ten zuiden van de Provinciebaan) wil het bedrijf een drooghal (open of halfopen constructie) voor planten van ongeveer 80*45m (midden in het gebied). Deze constructie wordt gevraagd omdat door het Belgische klimaat het niet altijd mogelijk is om de planten droog in te laden. Doordat de planten soms voor langere periodes onderweg zijn naar de klant (vb. Oost-Europa), verdient de aanbeveling om deze droog in te laden en zo schimmelinfecties te vermijden. Door de realisatie van deze hal, is het voor het bedrijf mogelijk om een strikte scheiding te maken tussen enerzijds de vollegrond teelt, waarvoor alle logistieke en administratieve activiteiten ten noorden van de Provinciebaan worden geclusterd en anderzijds het gebied ten zuiden van de Provinciebaan die volledig gericht is op de containerteelt. Door deze strikte scheiding worden de oversteekbewegingen over de Provinciebaan tot een minimum beperkt en zodus worden verkeersonveilige situaties vermeden.

Het bedrijf is tevens op zoek naar een locatie waar de seizoensarbeiders zouden kunnen verblijven. Er wordt voor ongeveer een 50-tal seizoensarbeiders een verblijfplaats gezocht. De optie is door het bedrijf daarvoor genomen om dit in een gedeelte van de hal te realiseren die ten oosten van de kantoren staat. Door reorganisatie kan het materiaal dat nu in deze hal staat elders terecht en kan deze ruimte vrijkomen om tijdelijke verblijfplaatsen voor seizoensarbeiders te voorzien.

Tot slot wil het bedrijf bijkomende ruimte voorzien voor het stallen van vrachtwagens om zo de overlast op de omgeving te beperken. Een speciale ruimte zal voorzien worden voor vrachtwagens (die dikwijls 's nachts komen aanrijden) om te wachten op hun lading. Deze ruimte zal voorzien worden ten zuiden van de Provinciebaan, ongeveer waar nu ook reeds vrachtwagens kunnen parkeren, maar dan enkel tijdens de openingsuren van het bedrijf.

Aangezien het bedrijf gelegen is op zowel grondgebied Hulshout als grondgebied Herselt, werd in de voorbereidende fase van het RUP verschillende keren overleg gepleegd met de verschillende gemeentebesturen mbt de problematiek van Arbor. Het RUP voor Arbor blokkeert de ontwikkelingsmogelijkheden op grondgebied Herselt niet.

6 Confrontatie randvoorwaarden en behoeften

6.1 Algemeen

6.1.1 Fysisch systeem

Randvoorwaarden voor het RUP uit het fysisch systeem

- omwille van de natte valleigronden tegen de Grote Nete en de Steenkesbeek: deze bodems vrijwaren van verdere bebouwing en verharding.
- de natte en infiltratiegevoelige bodems in het overige plangebied: enkel strikt noodzakelijke verharding aanbrengen. Verhardingen voorzien in waterdoorlatende materialen. Infrastructuur en verhardingen maximaal bundelen aan de Provinciebaan.
- geen ongezuiverde lozingen naar de Steenkesbeek of de Grote Nete.

Randvoorwaarden uit sectoraal juridisch kader en beleid

- milieuwetgeving
- Uitvoeren van acties bekkenbeheerplan:
 - realiseren overstromingsgebieden in het kader van het Sigmaphan
 - aanleggen van wandelroutes in de vallei van de Grote Nete
- Behoud kwaliteitsdoelstellingen waterlopen
- Afbakening natuurlijke en agrarische structuur:
 - Behoud vallei voor natuur- en waterbergingsfunctie
 - overstromingsgebieden vrijwaren van bebouwing
- RSPA: aanduiding van de Grote Nete als structurerend hydrografisch element. Werken van algemeen belang moeten mogelijk blijven.

6.1.2 Natuur en landschap

Randvoorwaarden voor het RUP uit natuur en landschap

- Behoud van de landschappelijke diversiteit ten noorden van de Provinciebaan: behoud van beboste percelen. Deze zone is geschikt voor grondgebonden landbouw. Grondloze landbouw kan enkel in de zone tegen de Provinciebaan toegelaten worden. Ten zuiden van de Provinciebaan kan grondloze landbouw geconcentreerd blijven voorkomen.
- De Steenkesbeek en de Grote Nete dienen als groene aders door het agrarische landschap behouden blijven. Aandacht voor de oeervervegetatie.

Randvoorwaarden uit sectoraal juridisch kader en beleid

- Wegens de ligging van het plangebied deels in en tegen VEN, moeten de natuurlijke waarde van het gebied behouden blijven. Het gedeelte van het plangebied dat als GEN is aangeduid dient ook deze overdruk te behouden in de stedenbouwkundige voorschriften.
- De Grote Nete is een mogelijke natuurverbinding (IVON). Ruimte daarvoor vrijhouden.
- Rekening houden met de erkenning van de landschappelijke waarde van het gebied in o.a. de landschapsatlas en het RSPA.
- Erkenning van de waarde van de valleien van de Grote Nete en de Steenkesbeek als structuurbepalend voor de natuurlijke structuur op bovenlokaal niveau (afbakening natuurlijke en agrarische structuur)
- Afbakening natuurlijke en agrarische structuur
 - Behoud vallei voor natuur- en waterbergingsfunctie

- In het valleigebied: grondgebonden landbouw, gericht op permanent graslandgebruik kan lokaal een natuurondersteunende en landschapsverzorgende taak opnemen.
- Behoud en versterken van ecologisch en landschappelijke waarden verweven met landbouw
- Ruimtelijke samenhang met beekvalleien behouden
- Behoud grondgebonden landbouw voor deel ten noorden van Provinciebaan – maar voldoende ruimte vrijwaren voor het behoud, de ecologische opwaardering en het landschappelijk herstel. Landbouw afstemmen op natuurwaarden.
- Vrijwaren van waardevolle landschappen en erfgoedwaarden in de vallei van de Grote Nete rond de Herenbossen.
- Ten zuiden van Provinciebaan: landschapsecologische basiskwaliteit garanderen
- Steenkesbeek: natte natuurverbinding. Voldoende ruimte vrijwaren voor het realiseren van een hydrologische, landschappelijke en ecologische basiskwaliteit die de verbindende functie mee ondersteunt.

6.1.3 Ruimtegebruik

Randvoorwaarden voor het RUP uit het gebruik van de ruimte

- Voor de woningen binnen het plangebied mogelijkheden voorzien, zodat hun rechtszekerheid gewaarborgd blijft.
- Geen verdere toename van het aantal tuinbouwbedrijven binnen het plangebied, gezien de beperkte ruimte.
- In het RUP mogelijkheden vrijhouden voor het aanleggen van een fiets- of voetgangersverbinding doorheen het gebied of langs de Grote Nete. De eventuele verharding hiervoor mogen het watersysteem in het gebied niet aantasten.

Randvoorwaarden uit sectoraal juridisch kader en beleid

- GRS: aanduiding bouwvrij agrarisch gebied ten noorden van de Provinciebaan.
- Afbakening natuurlijke en agrarische structuur:
 - Aandacht voor het recreatief medegebruik in de vallei van de Grote Nete en de Steenkesbeek
 - Ten zuiden van de Provinciebaan agrarisch gebied maximaal vrijwaren voor beroepslandbouw. Grondgebonden landbouw belangrijkste ruimtelijke drager van het gebied.
 - Ten zuiden van Provinciebaan: nieuwe agrarische bebouwing sluit maximaal aan bij de bestaande bebouwing.

6.1.4 Ontsluiting van de ruimte

Randvoorwaarden voor het RUP uit mobiliteit

- aantal ontsluitingspunten aan Provinciebaan beperken
- verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid op de Provinciebaan verhogen
- aandacht voor een duurzaam parkeerbeleid
- de weg kan wel wat verkeer aan, maar de dynamiek op de weg mag niet substantieel verhogen (leefbaarheid dorpskernen behouden).

Randvoorwaarden uit sectoraal juridisch kader

- GRS: vallei van de Grote Nete en de Steenkesbeek: verder in te vullen fietsnetwerk; wenselijke fiets- en voetgangersverbinding met N-Z verbinding door het plangebied.

6.2 Marc Van Dyck

Dit bedrijf betreft een echt tuinbouwbedrijf aangezien de activiteiten bestaan uit boomkwekerij in volle grond. Cf. GRS moet rechtszekerheid geboden worden voor dit bedrijf. Het bedrijf is reeds geruime tijd aanwezig in de gemeente en op deze plaats. Ruimtelijk gezien zijn deze activiteiten van boomkwekerij inpasbaar in het agrarisch gebied, ook in de valleien van de Grote Nete en de Steenkesbeek. De bestaande woning is gelegen in woongebied met landelijk karakter cf. gewestplan en wordt ook als dusdanig behouden en dus niet opgenomen in het plangebied.

Het voorzien van bijkomende bebouwing in agrarisch gebied in functie van agrarische bedrijvigheid is ruimtelijk inpasbaar in de omgeving van de bebouwde omgeving van de Provinciebaan. De bebouwing, inclusief bedrijfswoning dient we te worden voorzien in één compact volume om de impact naar de omgeving te beperken. De bebouwbare ruimte dient te worden afgeschermd van de overige waardevolle open ruimte door middel van een voldoende brede groenbuffer.

De bestaande bebouwing van het bedrijf in het agrarisch gebied bedraagt op dit moment ongeveer 850 m². Een uitbreidingsmarge is mogelijk. Door als toegelaten bebouwing 1500 m² te nemen, is er een uitbreidingsmarge van ongeveer 44%. Dit biedt enerzijds mogelijkheden voor het bedrijf, maar anderzijds blijft de bebouwing beperkt, zodat de impact op de open ruimte niet verstoord wordt.

De waterhuishouding van de bebouwing en verharding dient binnen de zone voor bebouwing geregeld worden.

De activiteiten van de boomkwekerij in volle grond kunnen in het bestaande agrarische gebied verder gezet worden.

6.3 Tuinrama

Dit bestaande familiebedrijf heeft reeds een lange historie op deze plaats. Cf. GRS moet rechtszekerheid geboden worden voor dit bedrijf. Voor deze bestaande kleinhandelszaak die momenteel verspreid ligt op 2 locaties langs dezelfde weg, kan een samenvoeging gerealiseerd worden. Hiervoor kan een uitbreiding van de verkoopsruimte toegestaan worden tot 1200 m², wat overeenkomt met de oppervlakte van beide verkoopsruimten van deze zaak.

De bestaande bebouwde oppervlakte is ongeveer 1370 m². De bestaande toonzaal neemt daarvan 470 m² in. Indien kan aangetoond worden dat de dynamiek op de Provinciebaan niet wijzigt, kan een toonzaal tot een maximum van 1200 m² worden voorzien.

Indien er in totaal een maximale bebouwing van 2200 m², inclusief woning of 2000 m² zonder woning in één compact volume in de zone tegen de Provinciebaan wordt toegestaan, dan betekent dit dat de uitbreiding op schaal van het bedrijf is, maar dat de impact op de omliggende ruimte beperkt blijft tot de ruimte aan de Provinciebaan zelf. Buiten de bestaande bebouwing betekent dit een uitbreidingsmarge van ongeveer 35%. De bebouwbare ruimte dient te worden afgeschermd van de overige waardevolle open ruimte door middel van een voldoende brede groenbuffer.

De waterhuishouding van de bebouwing en verharding dient wel binnen de zone voor bebouwing geregeld worden. De infrastructuur voor waterhuishouding kan eventueel ook gezamenlijk met de omliggende bedrijven gebeuren op één plaats.

De tuinbouw activiteiten dat het bedrijf uitoefent zijn inpasbaar in het agrarisch gebied.

6.4 Marcel Van Dyck

Dit familiebedrijf is reeds geruime tijd gevestigd op deze plaats en is gegroeid uit een boomkwekerij twee generaties ervoor. Cf. GRS moet rechtszekerheid geboden worden voor dit bedrijf. Dit bedrijf heeft reeds een belangrijke uitbreiding kunnen realiseren op basis van een planologisch attest voor de invulling van hun kortetermijnbehoeften. In vergelijking met de omliggende bebouwing is de bebouwingsgraad van dit bedrijf reeds groter. In functie van een lange termijnbehoefte, cf. planologisch attest wordt nog een bijkomende (kleinere) uitbreiding gevraagd.

Indien de uitbreiding niet betekent dat bijkomende open ruimte wordt ingenomen, kan nog een beperkte uitbreiding toegelaten worden, zonder dat deze op de omliggende open ruimte een grotere impact heeft dat het reeds bestaande bedrijf. Indien rekening gehouden wordt met de

langetermijnbehoeften cf. planologisch attest is er ongeveer nog een 15% uitbreidingsmarge nodig. In totaal komt dit dan op een maximum van 9400 m². De bebouwbare ruimte dient te worden afgeschermd van de overige waardevolle open ruimte door middel van een voldoende brede groenbuffer.

De waterhuishouding van de bebouwing en verharding dient wel binnen de zone voor bebouwing geregeld worden. De infrastructuur voor waterhuishouding kan eventueel ook gezamenlijk met de omliggende bedrijven gebeuren op één plaats.

6.5 Arbor

Arbor is een historisch gegroeid familiebedrijf op deze plaats. Deze boomkwekerijactiviteiten vinden al meer dan een eeuw plaats en het bedrijf is uitgegroeid tot de grootste boomkwekerij van België. Het bedrijf heeft activiteiten ten noorden en ten zuiden van de Provinciebaan en ook aangrenzend op grondgebied van de gemeente Herstel. Cf. GRS moet rechtszekerheid geboden worden voor dit bedrijf.

Conform de behoefte van het bedrijf is het ook ruimtelijk te verkiezen om de bedrijfsactiviteiten ten noorden en ten zuiden van de Provinciebaan te scheiden. Het gedeelte ten zuiden van de Provinciebaan, gelegen in minder gevoelig gebied is beter geschikt voor grondloze tuinbouw. Het stuk ten noorden van de Provinciebaan, in de vallei van de Grote Nete en de Steenkesbeek is beter geschikt voor grondgebonden landbouw.

Arbor ten noorden van de Provinciebaan

Aan de zijde van de Provinciebaan kan bebouwing gebundeld toegelaten worden. Het verdient de voorkeur om de bebouwing die verspreid voorkomt ten noorden van de Provinciebaan te bundelen tot één compact geheel. In de ruimte tegen de Provinciebaan, die minder gevoelig is voor het watersysteem, kan ook (niet-waterdoorlatende) verharding toegelaten worden indien nodig. De waterhuishouding van de bebouwing en verharding dient wel binnen de zone voor bebouwing of in een zone aanpalend geregeld worden. Dit kan eventueel ook in gezamenlijk met de omliggende bedrijven gebeuren op één plaats. De zone die niet wordt bebouwd moet maximaal vrij worden gehouden van verharding. Enkel functionele verhardingen die strikt noodzakelijk zijn i.f.v. bedrijfsvoering zijn toegelaten.

Indien 5000m² bebouwing wordt toegelaten, komt dit overeen met de oppervlakte bestaande bebouwing, met mogelijkheid tot beperkte uitbreiding. De totale bebouwbare oppervlakte van het terrein bedraagt hierdoor ongeveer 22%. Buiten de bestaande bebouwing is er een uitbreidingsmarge van ongeveer 25%. De bebouwbare ruimte dient te worden afgeschermd van de overige waardevolle open ruimte door middel van een voldoende brede groenbuffer.

Binnen deze toegelaten oppervlakte bebouwing ten noorden van de Provinciebaan, kan ook ruimte voorzien worden voor verblijfsgelegenheden voor seizoensarbeiders. Deze verblijven dienen aan enkele minimale eisen te voldoen van inrichting, oppervlakte, verlichting, verluchting verwarming en sanitaire voorzieningen.

Aansluitend op de zone waar bebouwing en verharding geconcentreerd wordt aan de Provinciebaan, dienen mogelijkheden gezocht worden voor de bestaande bedrijfsactiviteiten van het bedrijf, die ook in de toekomst noodzakelijk zijn voor het functioneren van het bedrijf. De mogelijkheid voor de inpassing van de bedrijfsactiviteiten in het agrarisch gebied in de vallei van de Steenkesbeek dienen te worden vastgelegd om zo de landschappelijke impact en de werking van het watersysteem zo min mogelijk te schaden.

Binnen deze zone worden in beperkte mate mogelijkheden geboden voor het aanleggen van waterdoorlatende verharding voor de bedrijfsactiviteiten van het bestaande bedrijf. Door de aangeduide zone groter te maken dan de bestaande bedrijfsgronden van het bedrijf, geeft voor de toekomst de mogelijkheden om uit te breiden in oostelijke richting, zodat de druk op de valleigebieden verkleint en de activiteiten meer richting Provinciebaan kunnen worden verplaatst.

In de zone, aansluitend aan de zone met bebouwing en verharding langs de Provinciebaan, kan een gedeelte (waterdoorlatende) verharding toegelaten worden. Dit kadert in het zoeken naar een evenwicht tussen de landschappelijke en natuurlijke waarde van het gebied en de economische belangen in functie van het bestaande bedrijf Arbor. De verharding van maximaal 8.800 m² van dit gebied in één compact geheel geeft garanties dat het bedrijf zijn activiteiten kan verderzetten, maar geeft anderzijds ook een bescherming tegen de versnippering van het landschap. Het aanbrengen

van verhardingen is onderhevig aan strikte voorwaarden. Deze toegelaten verharding komt overeen met ongeveer 30% van de zone.

De zone meer noordelijk daarvan, aansluitend op de omgeving rond de Steenkesbeek kan voordeliger. De mogelijkheid om verhardingen te voorzien, maar enkel met tijdelijke vergunningen, wordt specifiek opgelegd om de bedrijfsactiviteiten in deze zone te ontmoedigen en de permanente stimulans te geven om zo snel mogelijk over te gaan tot een verhuis van de bedrijfsactiviteiten naar een zone ten oosten van de zone die nu in gebruik is, maar (nog) niet in eigendom is van het bedrijf. Indien deze oostelijke zone(s) in gebruik worden genomen, dienen de verhardingen in deze zone te worden verwijderd en dient de volledige zone te worden hersteld in de oorspronkelijke toestand. Het maximaal voorzien van 1.500m² tijdelijke verharding binnen dit gebied, kadert in het zoeken naar een evenwicht tussen de landschappelijke en natuurlijke waarde van het gebied en de economische belangen in functie van het bestaande bedrijf. De (tijdelijk) verharding van maximaal 1.500m² van dit gebied in één compact geheel geeft garanties dat het bedrijf zijn activiteiten kan verder zetten, maar geeft anderzijds ook een bescherming tegen de versnippering van het landschap. Het aanbrengen van verhardingen is onderhevig aan strikte voorwaarden. Deze toegelaten verharding komt overeen met ongeveer 15% van de zone.

Het bestaande bufferbekken tegen de Steenkesbeek kan daar tijdelijk behouden blijven, indien het wordt voorzien van een niet-waterdoorlatende folie, zodat het niet als ondiepe grondwaterwinning kan worden gebruikt en geen drainage van de vallei tot gevolg heeft. De bestaande vijver heeft op dit moment nog geen niet-doorlatende folie. Als overgangmaatregel kan worden toegestaan dat dit bufferbekken maximum 5 zonder folie kan blijven behouden. Deze overgangmaatregel moet ervoor zorgen dat het bedrijf de tijd krijgt om bij voorkeur op een gewijzigde plaats ten oosten van de bestaande gebruiksgronden aan de Provinciebaan (nog niet in eigendom) een bufferbekken voorziet met een niet waterdoorlatende folie.

De zone ten oosten van de bestaande gebruiksgronden kunnen in gebruik genomen worden en bieden meer mogelijkheden dan in het noorden. Door de bedrijfsactiviteiten naar het oosten te verplaatsen, worden de bedrijfsactiviteiten meer gebundeld en wordt de vallei van de Steenkesbeek beter gevrijwaard. In deze zone moet ook plaats zijn voor een bufferbekken met een niet-waterdoorlatende folie. Dit bufferbekken kan dan gebruikt worden voor de opvang van hemelwater in functie van één of meerdere bedrijven. Binnen deze zone dient een maximale oppervlakte verharding te worden voorzien.

Arbor ten zuiden van de Provinciebaan

Op deze locatie heeft het bedrijf een groot aandeel landbouwgronden in gebruik voor enerzijds containerteelt en anderzijds grondgebonden landbouw. Deze activiteiten bevinden zich zowel op grondgebied Hulshout als op grondgebied Herstel, gescheiden door de Steenkesbeek (= gemeentegrens). De grondloze boomkweek bevindt zich op grondgebied Herselt.

De vraag van het bedrijf voor het oprichten van een drooghal en bijkomende stallingsplaatsen voor vrachtwagens, wordt bekeken op grondgebied van Herselt, binnen de bestaande geldende plannen.

In functie van bebouwing kan in de zone tegen de Provinciebaan ruimte geboden worden voor een uitbreiding van het bestaande bedrijfsgebouw. Een maximum van 1500m² bebouwbare oppervlakte komt overeen met een uitbreidingsmarge van ongeveer 44%. De totale bebouwbare oppervlakte van het terrein bedraagt hierdoor ongeveer 18%.

In het landbouwgebied is specifiek grondloze landbouw toegelaten om zo het landbouwgebied ten noorden van de Provinciebaan te vrijwaren van verdere versnippering. In het landbouwgebied is

Naast de Steenkesbeek wordt een strook van 10 meter vanaf de kruin van de waterloop afgebakend als natuurgebied. De bestemming dit artikel als natuurgebied voor het invullen van de functie natuurverbinding tussen het Asbroek enerzijds en de Grote Nete anderzijds is voordeliger: indien binnen de 2 jaar na goedkeuring van het RUP een beslissing is genomen om de Steenkesbeek te verleggen waardoor het gedeelte van de Steenkesbeek grenzend aan dit artikel wordt geuspprimeerd, verdwijnt deze bestemming en verandert de bestemming in agrarisch gebied.

Indien 2 jaar na goedkeuring van het RUP geen zicht is op een verlegging of er een beslissing genomen is dat er geen verlegging komt, dan dient de bestemming natuurgebied te worden gerealiseerd. Maximaal 5 jaar na goedkeuring van het RUP dient bestemming dan te zijn gerealiseerd..

6.6 Overige zones

6.6.1 Natuurgebied

Ten noorden van de Provinciebaan worden nog een zone aangeduid als natuurgebied, los van de gebruikspcelen van de bedrijven die in dit RUP besproken worden.

Natuurgebied ten noorden van Marcel Van Dyck

Ten noorden van de bedrijfspercelen van Marcel Van Dyck (1.2) is een stuk als natuurgebied aangeduid. Dit betreft een bosgebied cf. gewestplan, dat in het VEN is gelegen.

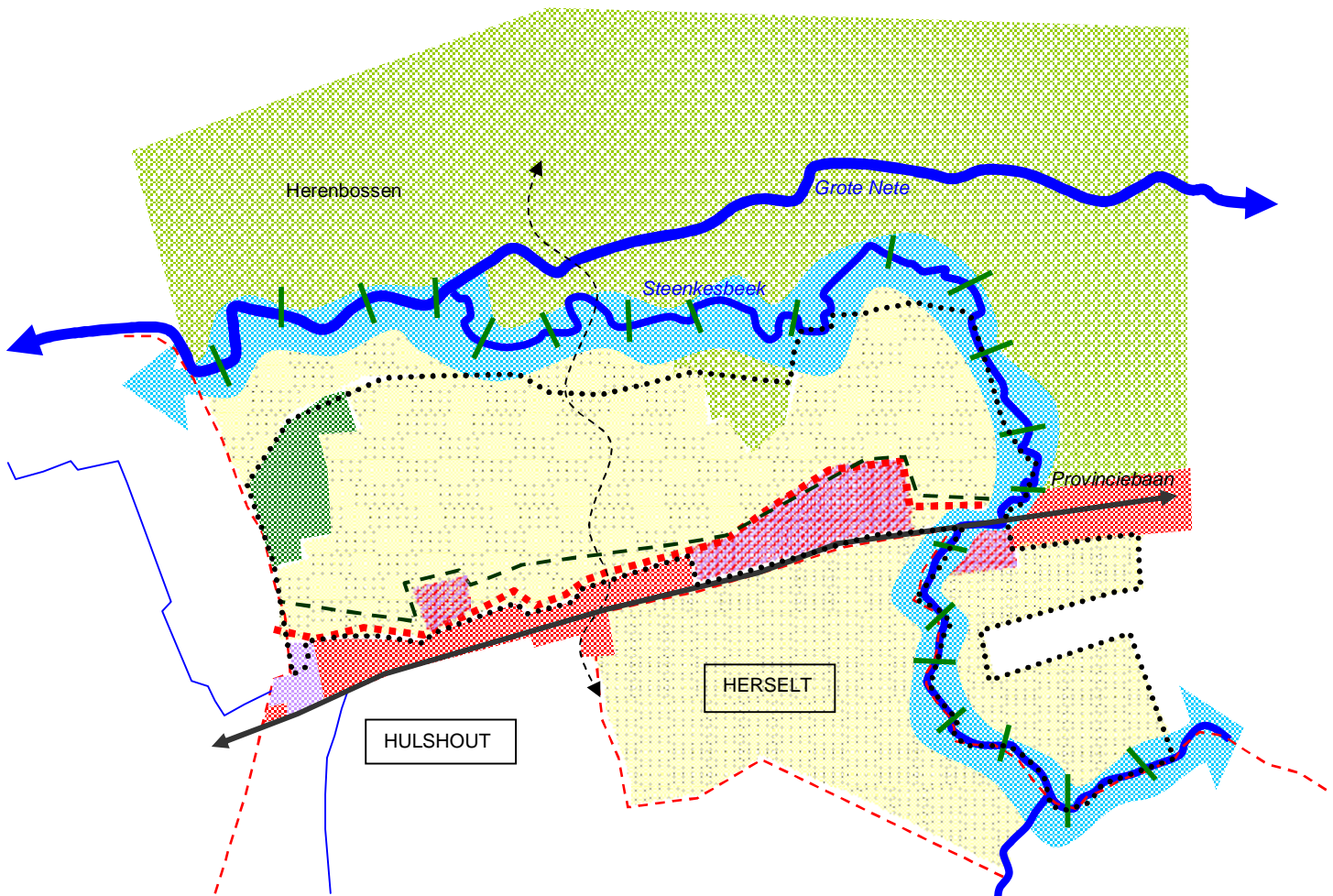
6.6.2 Bosgebied

In het westen van het plangebied werd landbouwgebied omgezet naar bosgebied, aangezien dit gaat om historisch bosgebied en de visie is om dit bebost gebied in het waardevol landschap van de vallei van de Grote Nete te behouden.

6.6.3 Lokaal bedrijventerrein

Eén perceel van het plangebied wordt aangeduid als lokaal bedrijventerrein. Dit is een, aansluitend op de gewestplanbestemming KMO in de gemeente Heist-op-den-Berg. Op dit moment is een gedeelte van het perceel cf. gewestplan bestemd als KMO-zone, maar de achterste 10 a 15 meter zijn landbouwgebied cf. gewestplan. Het perceel achter deze KMO-zone is eveneens bebouwd. Door het volledige perceel te bestemmen tot zone voor lokale bedrijvigheid, wordt het duidelijk welke activiteiten toegelaten zijn in deze zone en kan het volledige perceel tot lokaal bedrijventerrein worden ingericht. Het behouden van een kleine zone aan landbouwgebied, geeft op deze plaats geen meerwaarde gezien het gelegen zou zijn tussen KMO-zone en een zonevreemde woning. Krachtlijnen per bedrijven. Deze herbestemming kan gezien worden als een gewestplancorrectie.

7 Visie op het plangebied



7.1 Concepten

Belang waterbergend vermogen valleien

Het plangebied ten noorden van de Provinciebaan is gelegen in de valleien van de Grote Nete en de Steenkesbeek. Deze waterlopen hebben een natuurlijk overstroombaar gebied (vallei) waarbinnen de werking van het watersysteem niet mag worden gehinderd door de activiteiten op deze plaats. Grondgebonden landbouwactiviteiten op deze plaats vormen geen probleem, maar werken in functie van de werking van het watersysteem (vb. Sigmaplan) moeten mogelijk blijven. Om het waterbergend vermogen van de vallei niet in het gedrang te brengen zijn in deze zone geen verhardingen mogelijk.

Waterlopen als groene corridors door het plangebied

De Grote Nete en de Steenkesbeek dienen als waterloop te worden behouden met zijn oorspronkelijke loop en ruimte krijgen voor de ontwikkeling van natuurlijke oevers. Er dient bovendien ruimte worden gehouden voor het onderhoud aan deze waterlopen. Minimaal de eerste 5 meter aan beide zijden van de waterloop moeten vrij gehouden worden van enige vorm van bebouwing of verharding. In functie van de doorwaadbaarheid van de gebruikspcelen van Arbor zijn oeververbindingen mogelijk in het gedeelte van het plangebied ten zuiden van de Provinciebaan. Het aantal + breedte zullen worden vastgelegd in het RUP.



Gaaf landschap vallei van de Grote Nete en de Steenkesbeek behouden





Het landschap van de vallei van de Grote Nete en de Steenkesbeek vormt een gaaf geheel. Dit landschap is een afwisselend landschap met open graslanden en akkers, afgewisseld met struwelen, bossen en boomgaarden met weinig visueel verstorende factoren. Dit gaaf landschap dient te worden behouden: behoud van het gesloten karakter en vrijwaren van bebouwing en verdere versnippering door infrastructuur. De vallei van de Grote Nete en de Steenkesbeek is geschikt om (deel) te voorzien met de gebruikspcelen van boomkwekerijen, gezien deze binnen het landschappelijk karakter van de zone passen. Grondgebonden landbouw is hier op zijn plaats. Grondloze landbouw moet in het valleigebied ten noorden van de Provinciebaan maximaal geweerd worden.

Harde noordelijke grens vastleggen voor infrastructuur

De infrastructuur dient te worden beperkt in de richting van de valleien van de Grote Nete en de Steenkesbeek om een verdere indringing in het landschap te vermijden. Een harde noordelijke grens dient te worden getrokken om een bouwvrij agrarisch gebied af te bakenen in de vallei van de Grote Nete en de Steenkesbeek. Binnen deze bouwvrije zone kunnen verhardingen enkel gerealiseerd worden in waterdoorlatende materialen en enkel indien deze strikt noodzakelijk zijn. Deze grens dient rekening te houden met de bestaande vergunde gebouwen/constructies en kan in geen geval over de grens van de natuurlijk overstroombare gebieden getrokken worden.

Voor infrastructuur/bebouwing kan er een onderscheid gemaakt worden tussen woningen/bedrijfsgebouwen/toonzalen/... en agrarische bedrijfsgebouwen.

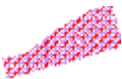
-  – Het eerste type van bebouwing dient te worden geconcentreerd aan de Provinciebaan. Het is een zone die samenvalt met de bedrijfsgebouwen en aanhorigheden van de bedrijven Marcel Van Dyck, Arbor en Tuinrama.
 -  – Het tweede type van bebouwing in het kader van agrarisch bedrijfsvoering kan wel verder in het agrarisch gebied worden voorzien, maar op een beperkte afstand van de Provinciebaan om zo alle infrastructuur zoveel mogelijk te bundelen.
- Voor de woningen/hoeve die nog in het bouwvrij agrarisch gebied is gelegen, dienen mogelijkheden te worden geboden.

Bestendigen historisch bosgebied



In het westen van het plangebied is in het gave landschap van de vallei van de Grote Nete en de Steenkesbeek een historisch bosgebied aanwezig. Dit historisch bosgebied vormt een relict in het landschap en dient te worden behouden.

Infrastructuur bundelen aan de Provinciebaan



De concentratie van infrastructuur in functie van tuinbouw tegen de Provinciebaan kan gebundeld worden als een zone voor multifunctionele tuinbouw. In de zone voor multifunctionele tuinbouw dienen voorschriften te worden vastgelegd voor aan de tuinbouw gerelateerde kleinhandel/groothandel en aan de tuinbouw gerelateerde administratieve en logistieke functies. Voor de (bedrijfs)woningen binnen de multifunctionele tuinbouwzone, dienen mogelijkheden te worden geboden. Bijkomende kleinhandel of bijkomende bedrijven zijn niet gewenst in de zone. De zone mag niet evolueren tot een kleinhandelslint. De voorschriften richten zich op de bestaande bedrijfsgebouwen. Voor de handelsactiviteiten in deze zone dient te worden uitgegaan van de bestaande oppervlakte voor klein/groothandel. Per bedrijf worden de maximale volumes van gebouwen en in het bijzonder de toonzalen vastgelegd. Voor bedrijven die niet stroken met de voorschriften dienen overgangsmaatregelen te worden ingevoerd om de rechtszekerheid van de bestaande bedrijven te behouden.

Vastleggen mogelijkheden voor grondloze tuinbouw



Om de landschappelijke en openruimte kwaliteiten te vrijwaren ten noorden van de Provinciebaan, dient grondloze tuinbouw daar te worden gemedend. Ten noorden van de Provinciebaan kunnen binnen de zone waar landbouwbedrijfsgebouwen toegelaten zijn (zie hoger) wel constructies in functie van de tuinbouw in volle grond (vb. entbedden) toegelaten worden.

De grondloze tuinbouw dient zich te concentreren in een zone ten zuiden van de Provinciebaan, zowel in de gemeenten Hulshout en Herselt. Dit is de plaats waar de huidige concentratie containerteelten voorkomt. In het RUP kunnen maximale oppervlaktes voor teelten onder plastic/glas opgenomen worden.

Bestaande zonevreemde constructies rechtszekerheid behouden

Binnen het plangebied zijn enkele zonevreemde constructies gelegen (vnl. woningen). Voor zonevreemde constructies werd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening basisrechten ingeschreven. Deze basisrechten blijven, los van het RUP van kracht, waardoor in het RUP geen bijkomende bepalingen voor deze constructies worden opgenomen.

Verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid verhogen

De verkeersveiligheid en de verkeersleefbaarheid binnen het plangebied moeten verhoogd worden. Door een aantal maatregelen in het RUP in te voeren, kan hier aan aandacht worden geschonken. De te nemen maatregelen zijn: ontsluitingspunten beperken, voeren van een duurzaam parkeerbeleid, de dynamiek op de Provinciebaan niet verhogen, ...

Recreatief medegebruik mogelijk houden.

Het plangebied maakt ook onderdeel uit van een aantrekkelijk gebied voor recreatief fiets- en wandelverkeer. Het uitbouwen van een recreatief netwerk voor traag verkeer moet steeds mogelijk blijven in de vallei van de Grote Nete en de Steenkesbeek en ook noord-zuid doorheen het plangebied als onderdeel van een gewenste fiets- en voetgangersverbinding over de Grote Nete. In functie van de te realiseren verbindingen dient te worden gewerkt met aangepaste materialen.

7.2 Krachtlijnen van het RUP

7.2.1 Afbakening plangebied

Afbakenen plangebied in overleg met andere overheden met bevoegdheden voor dit gebied. De voorschriften van dit RUP moeten passen binnen de visie op hoger beleidsniveau die voor deze omgeving bestaan:

- De doelstellingen van het Sigmaplan moeten kunnen worden uitgevoerd
- De visie voor de afbakening van het buitengebied op Vlaams niveau moet vertaald worden binnen het plangebied
- De voorschriften van het plangebied moeten passen binnen de doelstellingen van de ankerplaats vallei van de Grote Nete en Herenbossen.

Om deze doelstellingen eenduidig te kunnen laten verlopen, wordt gekozen om de noordelijke grens van het plangebied van het RUP niet te laten overlappen met de zone waar maatregelen nodig zijn in het kader van het Sigmaplan/Gewestelijk RUP. Over de precieze afbakening zal met de bevoegde overheden afspraken worden gemaakt.

7.2.2 Krachtlijnen stedenbouwkundige voorschriften

Zone voor multifunctionele tuinbouw

Deze zone dient om alle constructies te concentreren tegen de Provinciebaan en de omliggende ruimte te vrijwaren.

Volgende activiteiten zijn toegelaten in deze zone:

- representatieve bedrijfsruimten
- productie, opslag en verwerking van goederen;
- Verkoop van producten en materialen m.b.t. tuin- en agrarische of para-agrarische activiteiten
- Bedrijfsactiviteiten m.b.t. tuin- en agrarische of para-agrarische activiteiten
- Eén bedrijfswoning kan toegestaan worden per bedrijf binnen deze zone.

Het oprichten van bijkomende tuincentra of nieuwe kleinhandelzaken is niet toegelaten.

Agrarisch gebied

Dit is een zone, aansluitend bij de bebouwing van de Provinciebaan, die bestemd is voor professionele land- en tuinbouw als hoofdfunctie. In deze zone kunnen constructies worden voorzien

in functie van landbouwbedrijfsvoering, als ze een band vertonen met de Provinciebaan (vb. ligging landbouwbedrijfszetel). Een toegangsweg of een woning, niet zijnde landbouwbedrijfswoning vormt geen band.

De oprichting van nieuwe tuincentra of kleinhandel, een glastuinbouwbedrijf of geïsoleerde constructies voor permanente mestopslag los van een agrarisch bedrijfsgebouwencomplex zijn niet toegelaten.

Bepaalde nevenactiviteiten en bijhorende hoofdzakelijke constructies zijn binnen deze zone eveneens toegelaten, vb. thuisverkoop, hoefvetoerisme, ...

Bouwvrij agrarisch gebied

Landbouwgronden in de valleien van de Grote Nete en de Steenkesbeek met een belangrijke landschappelijke waarde, zijn gelegen in bouwvrij agrarisch gebied. Deze landschappelijke waarden dienen te worden behouden. Het terrein dient maximaal te worden gevrijwaard van nieuwe bebouwing en verharding. Enkel in functie van recreatief gebruik is het realiseren van paden binnen dit gebied toegelaten.

Het behoud van de landschappelijke waarden kan door het behoud en het voorzien van ontwikkelingsmogelijkheden voor kleine landschapselementen en beboste percelen.

Zone voor grondloze landbouw

Deze zone is bestemd voor professionele land- en tuinbouw als hoofdfunctie. Het oprichten van nieuwe landbouwbedrijven binnen deze zone is niet toegelaten. Nieuwe agrarische bebouwing dient maximaal aan te sluiten op bestaande bebouwing langs de Provinciebaan.

Binnen deze zone is specifiek grondloze landbouw toegelaten om zo het landbouwgebied ten noorden van de Provinciebaan te vrijwaren van verdere versnippering.

Natuurgebied

Het natuurgebied voorzien in dit RUP hangt samen met de vallei van de Grote Nete en de vallei van de Steenkesbeek. Dit natuurgebied moet zorgen dat deze waterlopen als een groene corridor door het landschap lopen. Voldoende ruimte vrijwaren voor het realiseren van een hydrologische, landschappelijke en ecologische basiskwaliteit die de verbindende functie mee ondersteunt. Strook aan zijden van de waterloop vrijhouden van enige vorm van bebouwing/verharding en valleigebonden vegetatie alle kansen geven. Aandacht voor de oevervegetatie. Ruimtelijke samenhang met beekvalleien behouden. Omdat de waarden van deze de vallei van de Steenkesbeek/Grote Nete het lokale niveau overstijgen op deze plaats, werd het natuurgebied aan de waterloop eruit gelaten en werd ruimte gelaten om dit in het gewestelijk RUP in opmaak voor deze zone op te nemen.

Ten zuiden van de Provinciebaan is het natuurgebied langs de Steenkesbeek voorzien in een strook langs de waterloop, zodat ook hier de natuurwaarden zich kunnen ontwikkelen als onderdeel van de natuurverbindingsfunctie van de Steenkesbeek. Indien de optie beslist wordt om de Steenkesbeek (en bijbehorende natuurverbinding) te verleggen op een gewijzigde plaats, waardoor de Steenkesbeek ter hoogte van het plangebied gesupprimeerd wordt, blijft deze zone echter de bestemming landbouw behouden.

Een gedeelte van het plangebied is in GEN gelegen. De bepalingen die hierbij horen, blijven eveneens van toepassing.

Bosgebied

Het bosgebied is aangeduid ter vrijwaring van het aanwezige historische bosgebied.

Indicatieve aanduiding doorgang traag verkeer

Deze indicatieve aanduiding geeft weer dat doorheen het plangebied een verhard tracé voor de doorgang van traag vervoer kan worden gerealiseerd.

Openbare weg

Binnen het plangebied is een gedeelte van de Provinciebaan gelegen. Deze weg dient als openbare weg behouden te blijven.

Lokale bedrijvigheid

Eén perceel van het plangebied wordt aangeduid als lokaal bedrijventerrein. Dit is een, aansluitend op de gewestplanbestemming KMO in de gemeente Heist-op-den-Berg. Op dit moment is een gedeelte van het perceel cf. gewestplan bestemd als KMO-zone, maar de achterste 10 a 15 meter zijn landbouwgebied cf. gewestplan. Het perceel achter deze KMO-zone is eveneens bebouwd. Door het volledige perceel te bestemmen tot zone voor lokale bedrijvigheid, wordt het duidelijk welke activiteiten toegelaten zijn in deze zone en kan het volledige perceel tot lokaal bedrijventerrein worden ingericht. Het behouden van een kleine zone aan landbouwgebied, geeft op deze plaats geen meerwaarde gezien het gelegen zou zijn tussen KMO-zone en een zonevreemde woning. Krachtlijnen per bedrijven. Deze herbestemming kan gezien worden als een gewestplancorrectie.

In het RUP zijn specifieke voorschriften opgenomen voor de bestaande tuinbouwgerelateerde bedrijven. De krachtlijnen van de stedenbouwkundige voorschriften specifiek per bedrijf worden hieronder weergegeven.

7.2.2.1 Arbor

Zone voor multifunctionele tuinbouw (1.1)

Binnen deze zone is de bedrijfszetel van Arbor gelegen. Volgende activiteiten zijn toegelaten in deze zone:

- Bedrijfsactiviteiten m.b.t. tuin- en agrarische of para-agrarische activiteiten
- productie, opslag en verwerking van goederen;
- Milieu-inrichtingen

In de zone van 50 meter ten opzichte van de perceelsgrens aan de Provinciebaan zijn bovendien ook volgende activiteiten/functies toegelaten:

- Thuisverkoop voor zover deze activiteiten in ruimte-inname ondergeschikt zijn aan de agrarische productie en voor zover minstens 50% van het productaanbod afkomstig is van het eigen bedrijf, voor zover deze activiteiten geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzaal/verkoopruimte mag hierbij niet groter zijn dan 150 m².
- Eén bedrijfswoning, inclusief bijhorende uitrustingen
- Parking voor personeel, cliënteel en eigen wagenpark.
- Tijdelijke huisvesting voor seizoensarbeiders
- Kantoorfunctie voor zover deze gekoppeld is aan de hoofdactiviteiten van het bedrijf en voor zover deze geïntegreerd is in de bedrijfsgebouwen of de bedrijfswoning.
- Noodzakelijke bedrijfsgebouwen in functie van de aanwezige tuin- en agrarische of para-agrarische activiteiten.

Autonome kantoren, voor de omgeving hinderlijke activiteiten; vervuilende en milieubelastende activiteiten, sterk vervoersgenererende activiteiten die niet in functie staan van de productie van het bedrijf ter plaatse en een bedrijf zonder link met land- of tuinbouw of para-agrarische activiteiten is niet toegelaten binnen deze zone.

Nieuwe bebouwing dient te worden voorzien in één compact volume, tegen de Provinciebaan.

Zone voor multifunctionele tuinbouw (1.5)

Dit deelartikel is voorzien voor gebruiksgronden en het bedrijfsgebouw van Arbor ten zuiden van de Provinciebaan. Rondom deze zone zijn gebruiksgronden in functie van containerteelten en volle grond kwekerij gelegen, zowel op het grondgebied van Hulshout als het grondgebied van Herselt. De Steenkesbeek vormt de gemeentegrens, maar de bedrijfspcelen lopen over deze grens verder.

Volgende activiteiten/functies zijn toegelaten binnen deze zone:

- Bedrijfsactiviteiten m.b.t. tuin- en agrarische of para-agrarische activiteiten
- grondloze landbouwactiviteiten
- Productie, opslag en verwerking van goederen;
- Milieu-inrichtingen

(Bedrijfs)woning, kantoren, handelsactiviteiten, verblijf van seizoensarbeiders, voor de omgeving hinderlijke activiteiten; vervuilende en milieubelastende activiteiten of sterk vervoersgenererende

activiteiten die niet in functie staan van de productie van het bedrijf ter plaatse zijn hier niet toegelaten.

Bebouwing in deze zone kan slechts worden voorzien in één compact volume, tegen de Provinciebaan.

Agrarisch gebied met beperkte mogelijkheden m.b.t. bedrijfsvoering

De gebruiksgronden van Arbor in de vallei van de Grote Nete en de Steenkesbeek zijn in een afzonderlijk artikel gezet. De bestemming van deze zone is professionele grondgebonden land- en tuinbouw.

Binnen deze zone worden in beperkte mate mogelijkheden geboden voor het aanleggen van waterdoorlatende verharding voor de bedrijfsactiviteiten van het bestaande bedrijf Arbor. Het artikel beperkt zich niet tot de bestaande bedrijfsgronden van het bedrijf, maar geeft ook mogelijkheden tot uitbreiden in oostelijke richting, zodat de druk op de valleigebieden meer richting Provinciebaan kunnen worden gespreid.

5.1

Het maximaal voorzien van 8.800 m² verharding binnen dit gebied, kadert in het zoeken naar een evenwicht tussen de landschappelijke en natuurlijke waarde van het gebied en de economische belangen in functie van het bestaande bedrijf Arbor. De verharding van maximaal 8.800 m² van dit gebied in één compact geheel geeft garanties dat het bedrijf zijn activiteiten kan verderzetten, maar geeft anderzijds ook een bescherming tegen de versnippering van het landschap. Het aanbrengen van verhardingen is onderhevig aan strikte voorwaarden.

5.2

Indien zone 5.3 of 5.5 in gebruik genomen worden, dienen de verhardingen in deze zone te worden verwijderd en dient de zone volledig te worden hersteld in oorspronkelijke toestand. De bestemming van deze zone blijft agrarisch gebied, maar het dient volledig bouwvrij te blijven, cf. voorschriften van artikel 3.

De mogelijkheid om verhardingen te voorzien, maar enkel met tijdelijke vergunningen, wordt specifiek opgelegd om de bedrijfsactiviteiten in deze zone te ontmoedigen en de permanente stimulans te geven om zo snel mogelijk over te gaan tot een verhuis van de bedrijfsactiviteiten naar 5.3 en/of 5.5.

Het maximaal voorzien van 1500m² verharding binnen dit gebied, kadert in het zoeken naar een evenwicht tussen de landschappelijke en natuurlijke waarde van het gebied en de economische belangen in functie van het bestaande bedrijf Arbor. De (tijdelijk) verharding van maximaal 1500m² van dit gebied in één compact geheel geeft garanties dat het bedrijf zijn activiteiten kan verderzetten, maar geeft anderzijds ook een bescherming tegen de versnippering van het landschap. Het aanbrengen van verhardingen is onderhevig aan strikte voorwaarden

5.3

Indien zone in gebruik wordt genomen, dienen de verhardingen in de zone 5.2 te worden verwijderd en dient de zone volledig te worden hersteld in oorspronkelijke toestand

Het maximaal voorzien van 3500m² verharding binnen dit gebied, kadert in het zoeken naar een evenwicht tussen de landschappelijke en natuurlijke waarde van het gebied en de economische belangen in functie van het bestaande bedrijf Arbor. De verharding van maximaal 3500 m² van dit gebied in één compact geheel geeft garanties dat het bedrijf zijn activiteiten kan verderzetten, maar geeft anderzijds ook een bescherming tegen de versnippering van het landschap. Het aanbrengen van verhardingen is onderhevig aan strikte voorwaarden.

Dit gedeelte is niet in eigendom van het bedrijf. Door in deze zone, verder van de vallei verwijderd ruimte te maken voor het voorzien van een beperkte vorm van verharding, geeft het bedrijf de mogelijkheid om de bedrijfsactiviteiten te gaan verplaatsen van een zone dicht bij de Steenkesbeek (artikel 5.2) naar deze zone en wordt de inplanting van de bedrijvigheid gunstiger ten opzichte van landschapswaarden, natuurwaarden en werking van het watersysteem.

5.4

Indien zone 5.3 of 5.5 wordt in gebruik genomen voor bedrijfsactiviteiten, dient deze zone volledig worden hersteld in z'n oorspronkelijke vorm en moeten alle verhardingen en aanwezige reliëfwijzigingen worden verwijderd. De bestemming van deze zone blijft agrarisch gebied, maar het dient volledig bouwvrij te blijven, cf. voorschriften van artikel 3.

Deze zone is bedoeld voor het (tijdelijke) behoud van een bufferbekken. Dit bufferbekken mag geen drainage van de vallei tot gevolg hebben, aldus wordt als voorwaarde gekoppeld dat deze steeds moet voorzien zijn van een niet-waterdoorlatende folie. Als overgangsmaatregel wordt toegestaan dat dit bufferbekken maximum 5 zonder folie kan blijven behouden. Deze overgangsmaatregel moet ervoor zorgen dat het bedrijf de tijd krijgt om bij voorkeur op een gewijzigde plaats (zie artikel 6.5) een bufferbekken voorziet met een niet waterdoorlatende folie. De maximale termijn voor een vergunning voor een bufferbekken in deze zone is 15 jaar na het goedkeuren van het RUP.

5.5

In deze zone kan ruimte voorzien worden voor het voorzien van een bufferbekken. Dit bufferbekken dient aangelegd te worden met een niet-waterdoorlatende folie. Dit bufferbekken kan gebruikt worden voor de opvang van hemelwater in functie van één of meerdere bedrijven.

Het maximaal voorzien van 30% verharding binnen dit gebied dat niet in gebruik is als waterbuffer, kadert in het zoeken naar een evenwicht tussen de landschappelijke en natuurlijke waarde van het gebied en de economische belangen in functie van het bestaande bedrijf Arbor. De toegelaten verharding in één compact geheel geeft garanties dat het bedrijf zijn activiteiten kan verderzetten, maar geeft anderzijds ook een bescherming tegen de versnippering van het landschap. Het aanbrengen van verhardingen is onderhevig aan strikte voorwaarden.

7.2.2.2 Marcel Van Dyck

Zone voor multifunctionele landbouw (1.2)

Dit deelartikel is voorzien voor het uitbaten van het bedrijf van Marcel Van Dyck, groothandel in land- en tuinbouwmachines en grasmaaiers.

Volgende activiteiten/functies zijn toegelaten binnen de gehele zone:

- Bedrijfsactiviteiten m.b.t. tuin- en agrarische of para-agrarische activiteiten
- productie, opslag en verwerking van goederen;
- Milieu-inrichtingen

Volgende activiteiten/functies zijn toegelaten binnen een zone van 50 meter vanaf de perceelsgrens ter hoogte van de provinciebaan:

- Kleinhandelsactiviteiten die een link vertonen met land- of tuinbouw en/of gekoppeld aan de productieactiviteiten van het daar gevestigde bedrijf zijn toegelaten. De toonzaal/verkoopsruimte mag hierbij niet groter zijn dan 800 m².
- De vergunde groothandelsactiviteiten
- Eén bedrijfswoning, inclusief bijhorende uitrustingen
- Parking voor personeel, cliënteel en eigen wagenpark.
- Kantoorfunctie voor zover deze gekoppeld is aan de hoofdactiviteiten van het bedrijf en voor zover deze geïntegreerd is in de bedrijfsgebouwen of de bedrijfswoning.
- Noodzakelijke bedrijfsgebouwen in functie van de aanwezige tuin- en agrarische of para-agrarische activiteiten.

Autonome kantoren, voor de omgeving hinderlijke activiteiten; vervuilende en milieubelastende activiteiten, sterk vervoersgenererende activiteiten die niet in functie staan van de productie van het bedrijf ter plaatse of een bedrijf zonder link met land- of tuinbouw of para-agrarische activiteiten is niet toegelaten binnen deze zone.

De stedenbouwkundige voorschriften voor dit bedrijf zorgen dat zowel de bestaande bebouwing mogelijk is, met mogelijkheid tot realisatie van de langetermijnvisie cf. het gunstig planologisch attest.

Dit gaat om een uitbreiding van de bestaande werkplaats/opslagplaats langs weerszijden van de bestaande hal.

7.2.2.3 Tuinrama

Zone voor multifunctionele landbouw (1.3)

Dit deelartikel is voorzien voor het uitbaten van het bedrijf van Tuinrama, kleinhandel in tuinmachines, tuinmeubelen en decoratie en tuinaanleg.

Volgende activiteiten/functies zijn toegelaten binnen de gehele zone:

- Bedrijfsactiviteiten m.b.t. tuin- en agrarische of para-agrarische activiteiten
- productie, opslag en verwerking van goederen;
- Milieu-inrichtingen

Volgende activiteiten/functies zijn toegelaten binnen een zone van 50 meter vanaf de perceelsgrens ter hoogte van de provinciebaan:

- Kleinhandelsactiviteiten die een link vertonen met land- of tuinbouw en/of gekoppeld aan de productieactiviteiten van het daar gevestigde bedrijf zijn toegelaten. Het uitbreiden van de verkoopsruimte/toonzaal is mogelijk tot maximaal 1200 m² om zo beide vestigingen van het bedrijf samen te voegen. De uitbreiding kan enkel voorzien worden als uitbreiding van de bestaande toonzaal/verkoopsruimte binnen dit artikel. Een vergunning voor het uitbreiden van de toonzaal kan slechts verkregen worden indien in het vergunningsdossier aangetoond wordt dat de vestiging aan de overzijde van de Provinciebaan stopgezet wordt.
- Eén bedrijfswoning, inclusief bijhorende uitrustingen
- Parking voor personeel, cliënteel en eigen wagenpark.
- Kantoorfunctie voor zover deze gekoppeld is aan de hoofdactiviteiten van het bedrijf en voor zover deze geïntegreerd is in de bedrijfsgebouwen of de bedrijfswoning.
- Noodzakelijke bedrijfsgebouwen in functie van de aanwezige tuin- en agrarische of para-agrarische activiteiten.

Autonome kantoren, voor de omgeving hinderlijke activiteiten; vervuilende en milieubelastende activiteiten, sterk vervoersgenererende activiteiten die niet in functie staan van de productie van het bedrijf ter plaatse of een bedrijf zonder link met land- of tuinbouw of para-agrarische activiteiten is niet toegelaten binnen deze zone.

De voorschriften van dit deelartikel geven het bedrijf mogelijkheden om hun handelsactiviteiten van de overzijde van de Provinciebaan naar binnen het plangebied te verplaatsen, zodat het bedrijf optimaler kan functioneren. De toegelaten bebouwing is vastgelegd in de voorschriften van het RUP.

7.2.2.4 Marc Van Dyck

Zone voor multifunctionele landbouw (1.4)

Binnen dit deelartikel is het bedrijf Marc Van Dyck gelegen. Dit bedrijf is een boomkwekerij zonder kleinhandelsactiviteiten.

Maximaal één bedrijf met een link met land- of tuinbouw of para-agrarische activiteiten is hier toegestaan. De voorschriften zijn opgebouwd voor het voortbestaan van het bestaande bedrijf Marc Van Dyck.

De inrichting van dit artikel dient te gebeuren, overeenkomstig met de overige gebruiksterreinen van het bedrijf die er onmiddellijk op aansluiten (artikel 3).

Volgende activiteiten/functies zijn toegelaten binnen de zone:

- Bedrijfsactiviteiten m.b.t. tuin- en agrarische of para-agrarische activiteiten
- productie, opslag en verwerking van goederen;
- Milieu-inrichtingen
- Eén bedrijfswoning, inclusief bijhorende uitrustingen

Autonome kantoren, voor de omgeving hinderlijke activiteiten; vervuilende en milieubelastende activiteiten, sterk vervoersgenererende activiteiten die niet in functie staan van de productie van het bedrijf ter plaatse of een bedrijf zonder link met land- of tuinbouw of para-agrarische activiteiten is niet toegelaten binnen deze zone.

Het bedrijf Marc Van Dyck beslaat niet enkel de terreinen binnen dit deelartikel. De inrichting van het gebied dient te gebeuren, overeenkomstig met de overige gebruiksterreinen. Dit deelartikel is bedoeld voor de meest 'harde functies' van het bedrijf. De voorschriften van dit deelartikel geeft het bedrijf de mogelijkheid om deels uit te breiden en in een conciërgewoning te voorzien.

8 Ruimtebalans

Tabel 4: ruimtebalans RUP tuinbouwgerelateerde bedrijven

Huidige bestemming		Opp (ha)
Categorie	Bestemming	
Landbouw	Agrarisch gebied (gewestplan)	20,14
	Landschappelijk waardevol agrarisch gebied (gewestplan)	57,77
Reservaat en natuur	Bosgebied	1,49
Bedrijvigheid	Ambachtelijke bedrijven en KMO's	0,20
Totaal		79,60
Bestemming RUP		Opp (m²)
Categorie	Bestemming	
Landbouw	Art. 1 - Zone voor multifunctionele tuinbouw	7,70
	Art. 2 - Agrarisch gebied	10,39
	Art 3 - Bouwvrij agrarisch gebied	37,43
	Art 4 – Zone voor grondloze landbouw	9,34
	Art 5 – Agrarisch gebied met beperkte mogelijkheden voor bedrijfsvoering	6,72
Reservaat en Natuur	Art 6 – Natuurgebied	2,71
Bosgebied	Art. 7 bosgebied	4,22
Lijninfrastructuur	Art 9 – Openbare weg	0,83
Bedrijvigheid	Art 10 – Zone voor lokale bedrijvigheid	0,26
Totaal		79,60
BALANS		Opp (ha)
Landbouw		- 6,33
Reservaat en natuur		+1,22
Bosgebied		+4,22
Bedrijvigheid		+0,06
Lijninfrastructuur		+0,83

Bron: Digitaal berekend op basis van bestemmingsplan in Autocad

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

Dit is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2 §1, 7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

Dit register geeft de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold voor de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige voorliggende plan. Mogelijk verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

Landbouw à bedrijvigheid: planbaten mogelijk

- 12 E (deels)
- 133 B
- 134 D
- 136 B (deels)
- 134 C
- 135 K
- 136 A (deels)
- 135 M
- 135 L
- 138 G (deels)
- 139 A (deels)
- 141 E3
- 141 V2
- 141 F3
- 141 D3

Landbouw à natuur: gebruikersschade mogelijk

- 47 N (deels)
- 47 L (deels)
- 350 / 3 (deels)
- 357 (deels)
- 356 (deels)
- 355 (deels)

In bijlage is een grafische (indicatieve) weergave opgenomen van dit register

10 Op te heffen voorschriften

Gewestplan

De bestemmingen voor Hulshout zijn vastgelegd in het gewestplan Herentals-Mol (KB 28.07.1978).

Het plangebied van het RUP is gelegen in agrarisch gebied, landschappelijk waardevol agrarisch gebied, randen van woongebied en woongebied met landelijk karakter, bosgebied en zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's

Het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen koppelt aan elke bestemming specifieke voorschriften:

– Agrarisch gebied

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

– Landschappelijk waardevol agrarisch gebied

De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

– Bosgebied

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.

– Zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's

De gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen. Deze gebieden zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard

Vanaf het ogenblik van het in werking treden van het RUP, vervallen de voorschriften van het gewestplan en wordt het grafisch verordenend plan met de bijbehorende verordenende voorschriften van dit RUP van toepassing.

Verkavelingsvoorschriften van geldende niet vervallen verkavelingen

Er zijn binnen de contouren van het plangebied van dit RUP geen verkavelingen die herzien of vernietigd moeten worden.

11 Plannen

Plan bestaande en juridische toestand

Zie plan in kaartenbundel van het RUP

Grafisch plan

Zie plan in kaartenbundel van het RUP

12 Bijlage

- Bijlage 1: De beslissing over de planologische delegatie en het ministerieel besluit
- Bijlage 2: Situering van het plangebied op het gewestplan, kaart sectoraal juridische context, fysisch systeem, landbouwgebruik, vegetatiekaart, orthofoto, landschap, topografische kaart, watertoetskaart en mobiliteitskaart.
- Bijlage 3: Fotoreportage
- Bijlage 4: Grafische weergave van register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie en legende
- Bijlage 5: Beslissing dienst MER ivm de screeningsnota