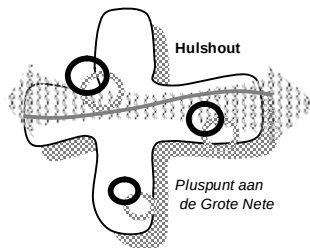




HULSHOUT

gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

definitieve vaststelling gemeenteraad 29.01.2007



COLOFON

Opdrachtgever: Gemeentebestuur Hulshout

Project: Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Hulshout

Opdrachthouder: Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen (IOK)
Antwerpseweg 1, 2440 Geel tel: 014/58 09 91 – fax: 014/58 97 22

Projectteam: **IOK plangroep**
Ruimtelijke planning:
Rhea Denissen Stijn Sneyers, Liselotte Raes, An Steegen
Socio-economische analyse:
Els Maes

Verantwoordelijke ruimtelijke planner Stijn Sneyers

Datum: januari 2007

Behoudens de uitdrukkelijk bij wet bepaalde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, op welke wijze ook, zonder de uitdrukkelijke voorafgaande en schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en de opdrachthouder.

INHOUD

INHOUD	2		
INLEIDING	2		
DEEL 1 INFORMATIEF DEEL	2		
I Situering en kengetallen	2		
1 Globale situering van de gemeente	2		
Kengetallen	2		
2 2			
II Planningscontext	2		
1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	2		
2 Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen	2		
3 Omzendbrief RO 2002/03	2		
4 GRS buurgemeenten	2		
5 Gewestplan	2		
5 Gewestplan	2		
6 Bijzondere Plannen van Aanleg (BPA)	2		
7 RUP's	2		
8 Juridisch kader	2		
9 Sectorale studies en beleidsdocumenten	2		
9.1 Gewestelijke en provinciale studies / beleidsplannen	2		
9.2 Gemeentelijke studies en beleidsdocumenten	2		
III Bestaande ruimtelijke structuur	2		
1 Structurerende elementen op macroniveau	2		
2 Bestaande ruimtelijke mesostructuur	2		
2 Bestaande ruimtelijke mesostructuur	2		
2.1 Fysisch systeem als drager van de ruimtelijke structuur	2		
2.2 Bestaande ruimtelijke natuurlijke structuur	2		
2.3 Bestaande landschappelijke structuur	2		
2.4 Bestaande agrarische structuur	2		
2.5 Bestaande nederzettingsstructuur	2		
2.6 Bestaande ruimtelijk economische structuur	2		
2.7 Bestaande ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur	2		
2.8 Bestaande toeristisch-recreatieve structuur	2		
3 Bestaande ruimtelijke microstructuur via deelruimten	2		
3 Bestaande ruimtelijke microstructuur via deelruimten	2		
3.1 Hulshout-Eindeken	2		
3.2 Houtvenne	2		
3.3 Westmeerbeek	2		
4 Synthese bestaande ruimtelijke structuur	2		
4 Synthese bestaande ruimtelijke structuur	2		
IV Kwantitatieve analyses en behoeften	2		
1 Woningbehoefte	2		
1.1 Demografische ontwikkelingen	2		
1.2 Ontwikkelingen in het woningbestand	2		
1.3 Sociale huisvesting	2		
1.4 Bouw- en verkoopactiviteiten	2		
1.5 Behoeftbepaling	2		
1.6 Aanbodsbepaling	2		
1.7 Confrontatie: behoefte versus aanbod	2		
2 Handel en bedrijvigheid	2		
2.1 Economisch profiel	2		
2.2 Behoefteprognose	2		
2.3 Aanbodsbepaling	2		
2.4 Confrontatie: behoefte versus aanbod	2		
Sport, jeugd- en gemeenschapsvoorzieningen	2		
3 2			
3.1 Ruimtebehoefte	2		
3.2 Aanbod	2		
3.3 Confrontatie behoefte - aanbod	2		
V Trends, knelpunten, kwaliteiten en kansen	2		
1 Trends	2		
1.1 Bebouwde ruimte	2		
1.2 Open ruimte	2		
1.3 Mobiliteit	2		
2 Knelpunten	2		
2.1 Bebouwde ruimte	2		
2.2 Open ruimte	2		
2.3 Mobiliteit	2		
3 Kwaliteiten en kansen	2		
3.1 Bebouwde ruimte	2		
3.2 Open ruimte	2		
3.3 Mobiliteit	2		

DEEL 2 RICHTINGGEVEND DEEL 2

I	Inleiding	2
II	Uitgangspunten	2
III	Rol van hulshout	2
IV	Ruimtelijke concepten	2
V	Gewenste ruimtelijke deelstructuren	2
1	Gewenste ruimtelijk natuurlijke structuur	2
1.1	Doelstellingen	2
1.2	Ruimtelijke beleidscategorieën en ontwikkelingsperspectieven	2
1.3	Mogelijke maatregelen ter realisatie van de gewenste ruimtelijk natuurlijke structuur	2
2	Gewenste landschappelijke structuur	2
2.1	Doelstellingen	2
2.2	Ruimtelijke beleidscategorieën en ontwikkelingsperspectieven	2
2.3	Mogelijke maatregelen ter realisatie van de gewenste landschappelijke structuur	2
3	Gewenste agrarische structuur	2
3.1	Doelstellingen	2
3.2	Ruimtelijke beleidscategorieën en ontwikkelingsperspectieven	2
3.3	Mogelijke maatregelen ter realisatie van de gewenste agrarische structuur	2
4	Gewenste nederzettingsstructuur	2
4.1	Doelstellingen	2
4.2	Ruimtelijke beleidscategorieën en ontwikkelingsperspectieven	2
4.3	Mogelijke maatregelen ter realisatie van de gewenste nederzettingsstructuur	2
5	Gewenste ruimtelijke economische structuur	2
5.1	Doelstellingen	2
5.2	Beleidscategorieën en ontwikkelingsperspectieven	2
5.3	Mogelijke maatregelen ter realisatie van de gewenste ruimtelijk economische structuur	2
6	Gewenste ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur	2
6.1	Doelstellingen	2
6.2	Beleidscategorieën en ontwikkelingsperspectieven	2
6.3	Mogelijke maatregelen ter realisatie van de gewenste ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur	2
7	Gewenste toeristisch-recreatieve structuur	2
7.1	Doelstellingen	2
7.2	Beleidscategorieën en ontwikkelingsperspectieven	2

7.3	Mogelijke maatregelen ter realisatie van de gewenste toeristisch-recreatieve structuur	2
VI	Visie op de deelruimten	2
1	Visie op deelruimte Hulshout – Eindeken	2
2	Visie op de deelruimte Westmeerbeek	2
2	Visie op de deelruimte Westmeerbeek	2
3	Visie op de deelruimte Houtvenne	2
VII	Synthese gewenste ruimtelijke structuur	2
VIII	Toetskader zonevrije infrastructuur	2
1	Algemene methodiek	2
2	Sectorale uitwerking: zonevrije woningen	2
2.1	Toepassingsgebied	2
2.2	Ontwikkelingsperspectieven	2
2.3	Gebiedsgerichte uitwerking	2
3	Sectorale uitwerking: zonevrije handel en bedrijvigheid	2
3.1	Toepassingsgebied	2
3.2	Ontwikkelingsperspectieven	2
3.3	Planologische toetsing in vier stappen	2
3.4	Gebiedsgerichte uitwerking	2
4	Sectorale uitwerking: zonevrije toeristisch-recreatieve infrastructuur	2
4.1	Toepassingsgebied	2
4.2	Gebiedsgerichte ontwikkelingsperspectieven	2
4.3	Gebiedsgerichte uitwerking	2

DEEL 3 BINDENDE BEPALINGEN..... 2

1	Inleiding	2
2	Doorwerking van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan	2
2.1	Maatschappelijk draagvlak en integraliteit	2
3	Selectie van beleidscategorieën	2
3.1	Natuurlijke structuur	2
3.2	Landschappelijke structuur	2
3.3	Agrarische structuur	2
3.4	Nederzettingsstructuur	2
3.5	Ruimtelijk-economische structuur	2
3.6	Ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur	2
3.7	Toeristisch-recreatieve structuur	2
4	Acties en maatregelen	2
4.1	Algemeen	2
4.2	Gebiedsgerichte RUP's	2

4.3	Sectorale RUP's.....	2
4.4	Financieel regulerende maatregelen	2
4.5	Overige maatregelen.....	2
DEEL 4	BIJLAGEN.....	2

Overzicht tabellen

Tabel 1: Kengetallen.....	2
Tabel 2: woongebieden.....	2
Tabel 3: gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut	2
Tabel 4: recreatiegebieden.....	2
Tabel 5: landelijke gebieden.....	2
Tabel 6: bedrijvzones.....	2
Tabel 7: Lijst met beschermde landschappen, monumenten en dorpsgezichten.....	2
Tabel 8: puntbakens in Hulshout	2
Tabel 9: landbouwbedrijftypes in Hulshout.....	2
Tabel 10: Typering van de agrarische eenheid Bunders Hulshout	2
Tabel 11: Typering van de agrarische eenheid Hulshout - Eindeken.....	2
Tabel 12: Typering van de agrarische eenheid Varkensmarkt - Broekstreek	2
Tabel 13: Typering van de agrarische eenheid Westmeerbeek - Goor.....	2
Tabel 14: Typering van de agrarische eenheid Eussels - Houtvenne	2
Tabel 15: Uitrustingsniveau van de dorpskernen (begin 2000).....	2
Tabel 16: voorlopige weergave van zonevrije woningen naar aantal en gewestplanbestemming	2
Tabel 17: industriegebied Groot Goor.....	2
Tabel 18: tewerkstelling en bedrijven op industriegebied Groot Goor.....	2
Tabel 19: industriegebied Westmeerbeek.....	2
Tabel 20: tewerkstelling en bedrijven op industriegebied Westmeerbeek	2
Tabel 21: ambachtelijke zone Kerkstraat	2
Tabel 22: tewerkstelling en bedrijven in ambachtelijke zone Kerkstraat	2
Tabel 23: ambachtelijke zone Houtvenne	2
Tabel 24: tewerkstelling en bedrijven in ambachtelijke zone Houtvenne	2
Tabel 25: ambachtelijke zone Westmeerbeek.....	2
Tabel 26: tewerkstelling en bedrijven in ambachtelijke zone Westmeerbeek	2
Tabel 27: ambachtelijke zone Nete	2
Tabel 28: verspreide liggende bedrijvigheid naar gewestplanbestemming	2

Tabel 29: Sociale huisvestingsprojecten tussen 1992 en 2003	2
Tabel 30: Behoeft i.f.v. evenwichtige verdeling sociale huur en koop.....	2
Tabel 31: Evolutie van de verkoopprijzen voor bouwgronden.....	2
Tabel 32: Overzicht van de behoeften	2
Tabel 33: Aanbod onbebouwde percelen langs uitgeruste wegen op 1/1/2000	2
Tabel 34: Weergave van het aanbod door niet ontsloten woongebieden	2
Tabel 35: Confrontatie van de woningbehoefte en het te verwachten woningaanbod2	
Tabel 36: Situering van het aanbod met aanduiding van het realiseerbaar aanbod...	2
Tabel 37: Belangrijkste sportinfrastructuur	2
Tabel 38: Zonevrije recreatieve infrastructuur.....	2
Tabel 39: Overzicht zones voor dagrecreatie volgens plannen van aanleg.....	2
Tabel 40: Overzicht zones voor gemeenschapsvoorzieningen volgens plannen van aanleg	2
Tabel 41: Aandachtsgebieden structuurbepalende ecologische processen	2
Tabel 42: puntbakens in Hulshout.....	2
Tabel 43: overzicht van de gave landschappen.....	2
Tabel 44: Samenvattende tabel woonprogramma in de kernen.....	2
Tabel 45: voorlopige weergave van zonevrije woningen naar aantal en ontwikkelingsperspectief	2
Tabel 46: voorlopige weergave van zonevrije handel en bedrijvigheid naar aantal en ontwikkelingsperspectief	2
Tabel 47: voorlopige weergave van weekendverblijven naar aantal, ontwikkelingsperspectief en juridische zone.....	2
Tabel 48: voorlopige weergave van zonevrije sportinfrastructuur naar aantal en ontwikkelingsperspectief	2

Overzicht figuren

Figuur 1:	driesporenplanning.....	2
Figuur 2:	Overlegstructuur structuurplanningsproces	2
Figuur 3:	Hulshout en de buurgemeenten.....	2
Figuur 4:	landbouwkundige eenheden in de gemeente Hulshout	2
Figuur 5:	schematisch verloop van het planningsproces.....	2
Figuur 6:	schematische voorstelling van de ruimtelijke beleidscategorieën van de agrarische structuur	2
Figuur 7:	Indicatieve conceptschets zone Provinciebaan-Stationsstraat.....	2
Figuur 8:	ontdichtingsprincipe	2
Figuur 9:	concept voor de verbinding tussen de doodlopende straten in het zuiden van Hulshout.....	2
Figuur 10:	situatieschets nieuwe brugverbinding.....	2
Figuur 11:	verenigbaarheidstoets zonevreemde infrastructuur, schematisch.....	2

Overzicht kaarten

Kaart 1:	sectoraal juridisch kader	2
Kaart 2 :	structurerende elementen op macroniveau.....	2
Kaart 3:	bestaande natuurlijke elementen	2
Kaart 4:	bestaande ruimtelijk-natuurlijke structuur	2
Kaart 5:	bestaande landschappelijke structuur	2
Kaart 6:	bestaande agrarische structuur.....	2
Kaart 7:	bestaande nederzettingsstructuur en ruimtelijk economische structuur.....	2
Kaart 8:	bestaande verkeers- en vervoersstructuur.....	2
Kaart 9:	bestaande fietsvoorzieningen	2
Kaart 10:	bestaande toeristisch-recreatieve structuur	2
Kaart 11:	Synthese bestaande ruimtelijke structuur	2
Kaart 12:	Knelpunten	2
Kaart 13:	Kwaliteiten en kansen	2
Kaart 14:	gewenste ruimtelijke natuurlijke structuur	2
Kaart 15:	gewenste landschappelijke structuur.....	2
Kaart 16:	gewenste agrarische structuur	2
Kaart 17:	gewenste nederzettingsstructuur en ruimtelijke economische structuur	2
Kaart 18:	gewenste verkeers- en vervoersstructuur + openbaar vervoersstructuur .	2
Kaart 19:	gewenste fietsnetwerken	2
Kaart 20:	gewenste toeristisch-recreatieve structuur.....	2
Kaart 21:	visie op deelruimte Hulshout-Eindeken	2
Kaart 22:	visie op de deelruimte Westmeerbeek.....	2
Kaart 23:	visie op de deelruimte Houtvenne	2
Kaart 24:	synthese gewenste ruimtelijke structuur	2
Kaart 25:	kwetsbaarheidskaart als toetskader voor zonevreemde infrastructuur	2

INLEIDING

Een gemeente wordt dagelijks geconfronteerd met conflicten tussen mensen die elk vanuit een andere invalshoek de beschikbare ruimte opeisen. Om in een dynamische maatschappij al deze eisen met elkaar in overeenstemming te brengen, dient het gemeentebestuur de ruimtelijke ontwikkeling van haar grondgebied bewust en doelgericht aan te pakken. Naarmate er meer beleidsaspecten tot uiting komen in het ruimtelijke beleid, worden de ruimtelijke ontwikkelingen ook steeds complexer. Er is dan ook meer onderzoek nodig om gefundeerde beleidsbeslissingen te kunnen nemen. Hierdoor groeit de behoefte aan een doordachte en planmatige aanpak van de ruimtelijke problematiek.

Structuurplanning als methodiek

Structuurplanning wordt als methode gehanteerd om deze complexe ruimtelijke problemen te onderzoeken en te sturen. Het is een dynamisch proces van visie- en beleidsvorming betreffende de ruimtelijke ontwikkeling van een plangebied (in dit geval een gemeente).

Een ruimtelijk structuurplan doet uitspraken over het ruimtegebruik maar legt geen bodembestemmingen vast: het is dus geen ruimtelijk uitvoeringsplan maar eerder een beleidsplan. De realisatie van een structuurplan gebeurt door middel van uitvoeringsplannen (bestemmingsplan, inrichtingsplan en/of beheersplan) en verordeningen die zich richten naar de inhoud en de visie van het structuurplan.

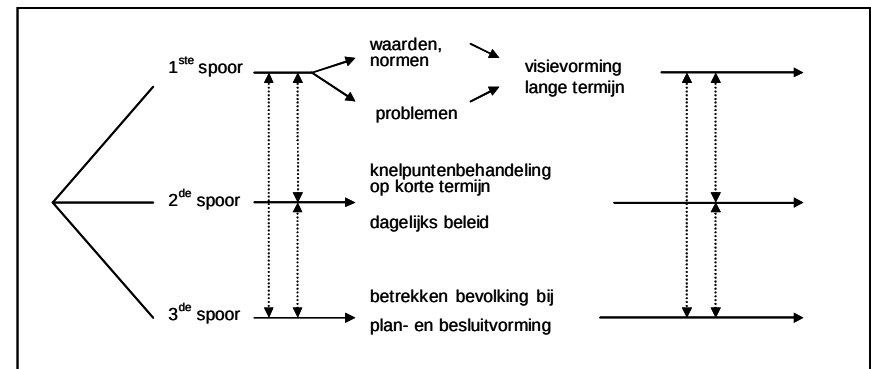
Een ruimtelijk structuurplan is een uitgebreide studie zodat een goede samenwerking tussen politici, administratie, ruimtelijke planners en bevolking is aangewezen. Concreet heeft men het over een **driesporenplanning**: langetermijnvisie, kortetermijnactie en samenwerking met de bevolking.

SPOOR 1: Een langetermijnvisie vastleggen met éénduidige waarden en normen. Op die manier schept men een normatief kader van waaruit men een evenwichtige ruimtelijke ontwikkeling van sectoren met een ruimtelijke impact kan afwegen.

SPOOR 2: Kortetermijnacties toelaten tijdens het structuurplanningsproces. Alle belangrijke concrete dossiers kunnen tussentijds aan de structuurplanning worden getoetst en aangehaakt. Deze werkwijze garandeert dat de concrete ruimtelijke praktijk gaandeweg in de richting gaat die in de structuurplanning wordt uitgetekend. De uitvoering van concrete dossiers hoeft dus niet aan te slepen tot het structuurplan op punt staat.

SPOOR 3: Inspraak van de bevolking garanderen. Voorstellen van de ruimtelijke planners en het gemeentebestuur kunnen op die manier gemakkelijker aan concrete situaties getoetst worden. Hierdoor speelt het structuurplan beter in op wat er bij verschillende groepen onder de bevolking leeft en wordt een democratische planvorming nagestreefd.

Figuur 1: driesporenplanning



Bron: AROHM, 1994. Structuurplanning: een handleiding voor gemeenten. Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Brussel, p. 2.6.

Het voornaamste kenmerk van de driesporenplanning is dat er gelijktijdig op de drie sporen wordt gewerkt. Hierdoor kan men zowel een langetermijnvisie ontwikkelen als strategisch inspikken op dringende problemen. Op die manier kan structuurplanning geen alibi worden om actuele, structurele problemen op de lange baan te schuiven. Anderzijds biedt het ook de garantie dat niet alleen de dringende problemen worden opgelost zonder deze te toetsen aan een duidelijk referentiekader.

Opbouw van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

In het decreet houdende de ruimtelijke planning van 24 juli 1996 (geïntegreerd in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening) wordt bepaald dat er op drie bestuurlijke niveaus (Vlaams gewest, provincie en gemeente) ruimtelijke structuurplannen moeten worden opgemaakt. Dit decreet vormt de juridische basis voor de opmaak van gemeentelijke structuurplannen, de opmaak zelf wordt verduidelijkt in omzendbrief RO 97/02. Conform het decreet bestaat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan uit een informatief, een richtinggevend en een bindend gedeelte.

- Jan Peeters, politiecommissaris (verkeer/mobiliteit)

Stuurgroep

In de stuurgroep werkten mensen mee van de bevolking, de actieve groepen, een aantal partners van de ambtelijke werkgroep en occasioneel een aantal leden van de gemeenteraad. De stuurgroep bestudeerde de voorbereidende nota's van de plangroep en zorgde voor adviezen naar het beleid. Op haar beurt legde het gemeentebestuur concrete projecten voor aan de stuurgroep. De stuurgroep bestaat uit de volgende leden (bevat sommige leden van de GECORO):

- Mark Verhaegen, burgemeester
- Julien Van der Mieren, schepen
- Maurice Ooms, schepen
- Jef Wauters, schepen
- Jef Van Bael, schepen
- Gustaaf Adams, gemeentesecretaris
- Luc Van Roie, hoofd technische dienst, secretaris GECORO
- IOK-plangroep, studie bureau
- Jan Peeters, politiecommissaris (verkeer/mobiliteit)
- Louis Van den Broeck, gemeenteraadslid
- Nicole Stas, gemeenteraadslid
- Geert Daems, gemeenteraadslid
- Bart Meuwissen, GECORO
- Vonnicq Vermeulen GECORO
- Lon Lommaert, GECORO
- Kelly Van der Auwera, GECORO
- René Vervoort, UNIZO
- Marc Van Dyck, Boerenbond
- Staf Aerts, natuurereniging
- Paul Frederickx, ACW
- Jan Vanderzeypen, geïnteresseerde bewoner
- Johnny Helsen, geïnteresseerde bewoner
- Maria Haepers, geïnteresseerde bewoner
- Jan Hendrickx, geïnteresseerde bewoner
- Ludwig Jehin, geïnteresseerde bewoner

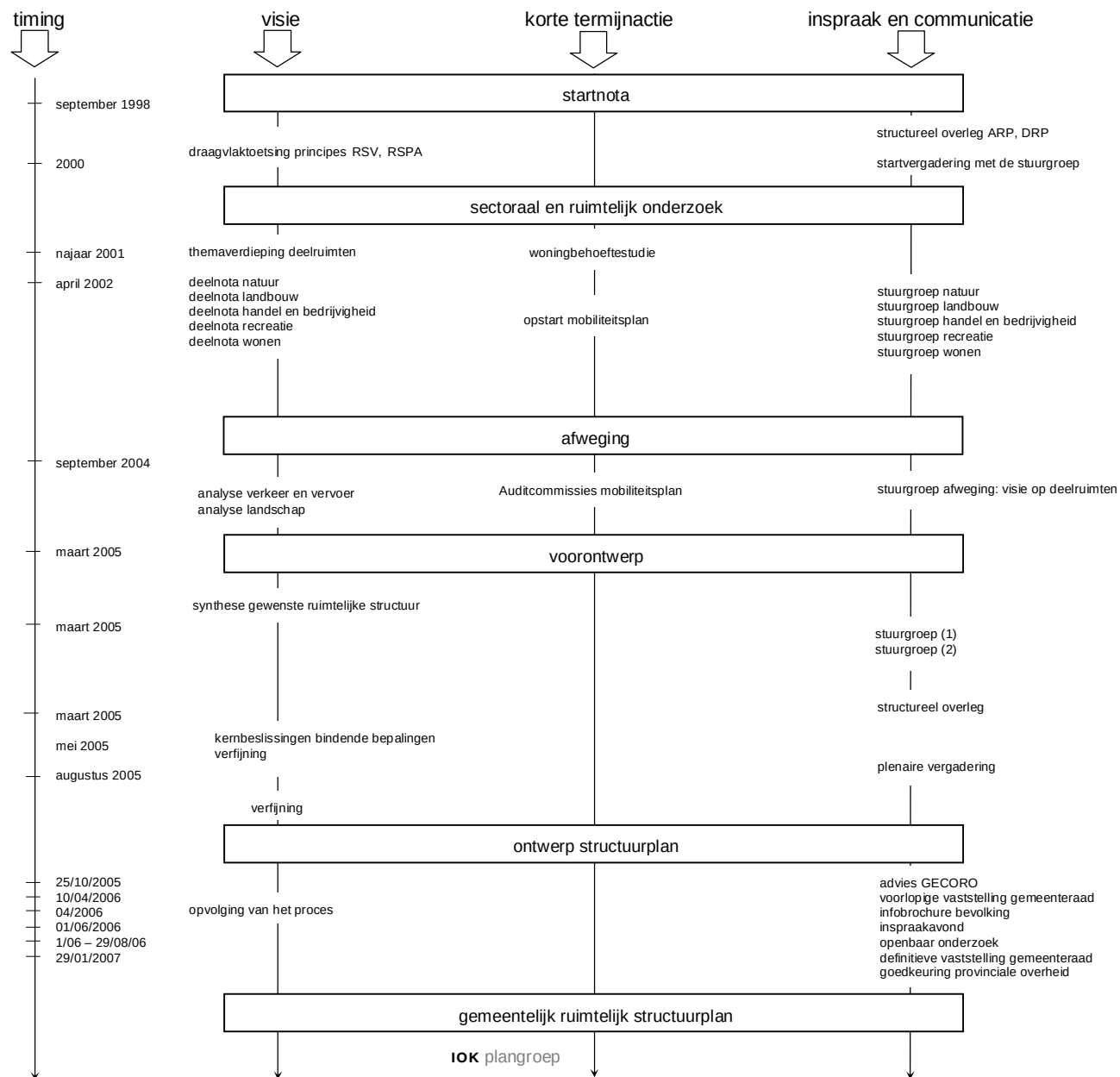
- Theo Symons, geïnteresseerde bewoner
- Ivo Thyssen, geïnteresseerde bewoner
- Hilde Tops, geïnteresseerde bewoner
- Filip Tops, geïnteresseerde bewoner
- Heidi Van de Moer, geïnteresseerde bewoner
- Marjan Van de Moer, geïnteresseerde bewoner
- Rudi Van de Moer, geïnteresseerde bewoner
- Jef Van Kerkhoven, bevoorrechte getuige
- Richard Van Eynde, bevoorrechte getuige
- Gie Van Eycken, bevoorrechte getuige
- Andriaan Heirman, cultuurraad
- Roel Vertessen, jeugdraad
- Gerda Beckers, KKK
- François Symens, NKVV
- René Verschueren, seniorencommissie
- René Verbruggen, WBE
- Luc De Rooms, inspraakbegeleider

Inspraakmomenten

Op regelmatige basis werden de nota's van IOK plangroep getoetst aan de visie van de gemeente, de stuurgroepleden, de GECORO en de bevolking. De stuurgroepen werden openbaar gehouden, zodat iedereen met interesse of belangen het proces kon volgen en zijn steentje bijdragen om tot een structuurplan te komen. De openbare stuurgroepvergaderingen lokten steeds heel wat belangstellenden. Zij kregen bovendien de kans om vragen te stellen of opmerkingen te maken reeds in de verschillende stappen van het structuurplanningsproces. Er werd ook een stuurgroepvergadering gewijd aan het beantwoorden van vragen en opmerkingen. Het draagvlak voor het structuurplan heeft kans gekregen om te groeien doorheen het structuurplanningsproces. Het volgende overzicht geeft weer welke inspraakmomenten werden gehouden voor de stuurgroep:

- 4 september 2001
 - installatie
 - toelichting startnota
- 13 november 2001
 - bespreking deelnota handel en bedrijvigheid

- bespreking deelnota wonen
- 25 april 2002
 - herneming installatievergadering
 - herneming deelnota handel en bedrijvigheid
 - herneming deelnota wonen
 - wensenpakket bevolking
- 16 mei 2002
 - bespreking deelnota natuur
 - bespreking deelnota recreatie
- 27 maart 2003
 - bespreking deelnota landbouw
- 22 september 2004
 - bespreking afwegingsdocument
- 8 maart 2005
 - voorstelling voorontwerp
- 22 maart 2005
 - bespreking voorontwerp
- 21 juni 2006
 - informatie- en inspraakvergadering voor de bevolking



DEEL 1

Informatief deel

I SITUERING EN KENGETALLEN

1 Globale situering van de gemeente

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

De gemeente grenst aan Westerlo en Herselt in het oosten, Begijnendijk (provincie Vlaams-Brabant) in het zuiden en aan Heist-op-den-Berg in het westen. Het grensgebied met Begijnendijk maakt deel uit van de provinciegrens. Hulshout bevindt zich op ongeveer 30 km ten zuidwesten van Turnhout, op 30 km ten zuidoosten van Antwerpen en op ongeveer 18 km van Lier. De gemeente ligt op geruime afstand van het Albertkanaal en de E313.

Figuur 3: Hulshout en de buurgemeenten



2 Kengetallen

Tabel 1: Kengetallen

OPPERVLAKTE	1.735 ha
INWONERS: aantal / bevolkingsdichtheid (op 1/1/2004)	8.990 inw. / 518 inw/km²
Waarvan jonger dan 20	21,4 %
tussen 20 jaar en 65 jaar	62,7 %
ouder dan 65 jaar	15,9 %
Aantal vreemdelingen op 1.1.2004	111 / 1,2 %
Bevolkingstoename tussen 1.1.2003 en 1.1.2004	+ 48 / + 0,5 %
INWONERS PER DEELGEMEENTE (op 1/1/2001)	8.690
Hulshout	5.177 / 59,6 %
Westmeerbeek	1.774 / 20,4 %
Houtvenne	1.739 / 20,0 %
PARTICULIERE GEZINNEN: aantal/gezinsgrootte (op 1.1.2004)	3.663 / 2,45
Waarvan Alleenstaanden	23,3 %
Samenwonenden	6,7 %
Huishoudens zonder kinderen	26,3 %
Huishoudens met ongetrouwde kinderen	42,7 %
Andere huishoudens	1,0 %
WONINGEN (socio-economische enquête 2001)	3.467
Woningen gebouwd vóór 1945 (1.10.2001)	355 / 10,2 %
Woningen met middelmatig tot groot comfort	2.553 / 73,6 %
Waarvan eengezinswoningen ¹ (1.10.2001)	3.208 / 92,5 %
open bebouwing	2.382 / 68,7 %
halfopen bebouwing	615 / 17,7 %
gesloten bebouwing	211 / 6,1 %
Waarvan appartementen	164 / 4,7 %
Bewoond door eigenaar (1.10.2001)	2.834 / 81,7 %
ARBEID EN TEWERKSTELLING	
Loon- en weddetrekkenden (30.06.2002)	2.010
Zelfstandigen (31.12.2002)	605
Werkzoekenden (NWWZ - 2002)	293
LEERLINGEN (2000-2001)	857
Waarvan kleuteronderwijs	313
lager onderwijs	544

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

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

II PLANNINGSCONTEXT

Dit deel schetst kort het ruimtelijk beleidskader en de relevante ruimtelijk juridische randvoorwaarden vanuit bestaande beleidsplannen, bestemmingsplannen, wetten en decreten. Ook de relevante bepalingen vanuit sectorale studies en beleidsdocumenten worden onderzocht. De uitwerking van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt gekaderd binnen deze planningscontext.

1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Volgens het subsidiariteitsbeginsel worden door drie beleidsniveaus structuurplannen opgemaakt. Een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan richt zich naar de ruimtelijke structuurplannen van het gewestelijke en het provinciale niveau. 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 overheeft.

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 voorname-lijk 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 natuurlijke (inclusief bos)structuur

- Er moet een ruimtelijk beleid gevoerd worden dat streeft naar de aanduiding van een samenhangend en georganiseerd geheel van natuurlijke gebieden. In deze gebieden wordt het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuur gestimuleerd. Ter uitvoering van dit beleid zal het Vlaams Gewest grote eenheden natuur (GEN), grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO), natuurverwevingsgebieden, bos- en bosuitbreidingsgebieden afbakenen. De provincie bakent natuurverbindingsgebieden af. Verschillende van de bos- en natuurgebieden in Hulshout werden reeds als GEN afgebakend.
- Een belangrijk accent voor de natuurlijke structuur is de ontwikkeling van beken en rivieren in relatie met de omgevende vallei. Dit betekent dat er ruimtelijke voorwaarden moeten worden gecreëerd die het integraal waterbeheer ondersteunen en die de relaties tussen de waterloop en de omgevende vallei versterken.
- De structuurbepalende elementen en processen die aan de basis liggen van de natuurlijke structuur moeten worden behouden en versterkt.
- Het is noodzakelijk dat voor de ecologische infrastructuur een basiskwaliteit tot stand wordt gebracht. Deze heeft betrekking op het voorkomen van natuurlijke elementen in het landschap en op de structuurkenmerken ervan. Deze laten het voortbestaan of de migratie van organismen toe in gebieden waar de invloed van de menselijke activiteit overheerst.
- Aanzienlijke inspanningen moeten worden geleverd voor de herwaardering van bestaande bossen in de richting van de doelstellingen van het Bosdecreet.

Perspectieven voor de landschappelijke structuur

- Uitgangspunt is het behoud en de ontwikkeling (versterking) van de diversiteit en herkenbaarheid van de landschappen in Vlaanderen.
- Operationalisering van het begrip landschap houdt in dat op provinciaal en gemeentelijk niveau wordt aangegeven welke landschappelijke elementen en com-

ponenten, gave landschappen en openruimteverbindingen als structurerend moeten beschouwd worden. Voor elk van deze kenmerken worden gedifferentieerde ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven vooropgesteld.

- Toekomstige ruimtelijke ingrepen in of nabij deze structurerende landschapkenmerken zullen beoordeeld worden in functie van de vooropgestelde ontwikkelingsperspectieven.

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 bedrijvenszones 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.

Perspectieven voor de nederzettingsstructuur

- De nederzettingsstructuur wordt operationeel gemaakt via beleidscategorieën: kernen, linten, bebouwde perifere landschappen en verspreide bebouwing. Voor Hulshout zijn de bebouwde perifere landschappen op Vlaams niveau niet structurerend. De kernen worden verder onderverdeeld in hoofddorpen en woonkernen via het provinciaal ruimtelijk structuurplan.
- Wonen en werken wordt geconcentreerd in de kernen van het buitengebied om de open ruimte te behouden en de leefbaarheid van de kernen te ondersteunen.

- Een economisch en zuinig ruimtegebruik wordt bewerkstelligd door te streven naar een minimale dichtheid van 15 woningen per hectare in de kernen van het buitengebied.
- De aangroei van woningen wordt trendmatig vastgelegd. Het provinciaal structuurplan stelt een kwantitatieve optie op inzake het te realiseren aanbod aan woningbouw tot 2007 voor de betrokken gemeente in het buitengebied. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan geeft de lokalisatie aan van nieuw te bouwen woningen met fasering en na te streven minimale en maximale dichtheden.
- Uitbreiding van de woningvoorraad mag niet uitsluitend vertaald worden in het creëren van nieuwe bouwlocaties. De nadruk moet gelegd worden op maximaal gebruik van de bestaande huisvestingsmogelijkheden in de kernen en op het aantrekkelijk maken van de woonomgeving.
- De verdere groei van linten en verspreide bebouwing wordt tegengegaan om de resterende onbebouwde ruimte maximaal van versnippering en aantasting te vrijwaren.
- Permanente bewoning in infrastructuur voor een tijdelijk en recreatief gebruik ondermijnt de recreatieve en toeristische productwaarde van het buitengebied en wordt ruimtelijk niet aanvaard.
- De aan het wonen gekoppelde gemeenschaps- en nutsvoorzieningen worden geconcentreerd in de kernen van het buitengebied. Het niveau en de reikwijdte van de voorzieningen wordt in overeenstemming gebracht met het belang van de kern. Bij niet aan het wonen gekoppelde gemeenschaps- en nutsvoorzieningen moet de schaal aansluiten bij de schaal van het landschap en mag de omvang de structuurbepalende functies van het buitengebied niet aantasten.

Perspectieven voor de gebieden voor economische activiteiten

- In het buitengebied kunnen nieuwe lokale bedrijventerreinen ontwikkeld worden, aansluitend bij de hoofddorpen of bij een bestaand bedrijventerrein. De terreinoppervlakte is maximum 5 ha (richtinggevend en geen norm). De gemeente bakent het lokaal bedrijventerrein af.
- Bedrijventerreinen voor de herlokalisatie en uitbreiding van historisch gegroeide bedrijven kunnen gerealiseerd worden aansluitend bij de bestaande vestigingen en/of in de kernen van het buitengebied voor zover de ruimtelijke structuur dit toelaat. Het Vlaams Gewest bakent deze bedrijventerreinen af.
- Een lokaal bedrijventerrein dient altijd afgestemd te worden op de plaatselijke behoefte aan lokale bedrijven, de kaveloppervlakte in functie van die lokale bedrijven. Zuivere kleinhandel kan er niet op worden toegelaten.

- De ontsluiting dient te gebeuren via een gemeentelijke verzamelweg die rechtstreeks aansluit op een primaire of secundaire weg.

Perspectieven voor andere functies in het buitengebied

- Andere functies zoals recreatie en toerisme, waterwinning en ontginningen, gemeenschaps- en nutsvoorzieningen kunnen als hoofdfunctie voorkomen, maar ze zijn niet structuurbepalend voor het buitengebied. Waterwinning is niet structuurbepalend voor Hulshout.
- Uitgangspunt bij de ontwikkeling van toeristisch-recreatieve activiteiten is het recreatief medegebruik met respect voor de draagkracht van het buitengebied. Paden en routes worden aan elkaar gekoppeld om op die manier de toeristisch-recreatieve aanbodelementen in het buitengebied en in de stedelijke gebieden met elkaar te verbinden en op elkaar af te stemmen.
- Permanente bewoning in infrastructuur voor een tijdelijk en recreatief gebruik ondermijnt de recreatieve en toeristische productwaarde van het buitengebied en is ruimtelijk niet aanvaardbaar. Onderzocht moet worden welke van de bestaande terreinen op termijn kunnen worden ingericht als een volwaardig woongebied. Dergelijke locatie moet een versterking betekenen van de bestaande kern door er onmiddellijk op aan te sluiten.
- De aan het wonen gekoppelde gemeenschaps- en nutsvoorzieningen worden geconcentreerd in de kernen van het buitengebied. Het niveau en de reikwijdte van de voorzieningen wordt in overeenstemming gebracht met het belang van de kern. Bij niet aan het wonen gekoppelde gemeenschaps- en nutsvoorzieningen moet de schaal aansluiten bij de schaal van het landschap en mag de omvang ervan de structuurbepalende functies van het buitengebied niet aantasten.
- Containerparken en kringloopcentra worden in het kader van het gemeentelijk structuurplanningsproces gelokaliseerd in de kern met respect voor de ruimtelijke draagkracht van de omgeving of op een bedrijventerrein dat aansluit bij de kern.

Perspectieven voor de lijninfrastructuren

- Het wegennet wordt geoptimaliseerd via een functionele categorisering. Onderscheid wordt gemaakt in hoofdwegen, primaire wegen, secundaire wegen en lokale wegen. Via deze categorisering krijgt elke weg een duidelijke hoofdfunctie. Selectief wordt er prioriteit gegeven aan bereikbaarheid of leefbaarheid in functie van de drie mogelijke hoofdfuncties: verbinden, verzamelen of toegang geven.
- In de gemeente Hulshout zijn geen hoofdwegen geselecteerd. De hoofdwegen worden onderdeel van een netwerk van doorgaande verbindingen en functioneren als ruimtelijke dragers voor het wegvervoer over langere afstand. Aangezien de internationale en gewestelijke verbindingfunctie primeert, moet het aantal op-

en afritten beperkt gehouden worden. Of een beperking effectief kan worden doorgevoerd moet nog nagegaan worden.

- Secundaire wegen hebben een verzamel functie op bovenlokaal niveau en ontsluiten gebieden naar primaire wegen en hoofdwegen. De selectie gebeurt in het provinciaal ruimtelijk structuurplan.

2 Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen

De provincie Antwerpen beschikt sinds 28.08.01 over een goedgekeurd Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA). Het 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.

Perspectieven voor de natuurlijke structuur

- De provincie streeft naar de versterking, de bescherming en het behoud van de dragende functie van de belangrijke beek- en riviervalleien. De valleigebieden

moeten gevrijwaard worden van verdere bebouwing of van intensief bodemgebruik.

- Het RSPA wil de interne en onderlinge samenhang van rivier- en beekvalleien, grotere complexen natuurlijke gebieden en kleinere natuurlijke elementen beschermen en versterken. De provincie vertaalt dit beleid via de selectie van natuurverbindingsgebieden en gebieden met ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang.
- De vallei van de Grote Nete wordt door de provincie aangeduid als natuuraandachtsgebied.
- De Grote Nete wordt aangeduid als natuurverbinding tussen gebieden ten zuidoosten van Heist-op-den-Berg en het complex van gebieden rondom Herselt. In natuurverbindingsgebieden is het beleid gericht op de ruimtelijke ondersteuning van de hoofdgebruiker en van de kleinere natuurgebieden, alsook op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van kleine landschapselementen en van de niet-bebouwde onderdelen. In op te stellen PRUP's concretiseert de provincie dit beleid.
- Gebieden met een ecologische infrastructuur bevatten verzamelingen van kleine landschapselementen. In Hulshout is geen enkel van deze gebieden van bovenlokaal belang gelegen.

Perspectieven voor de nederzettingsstructuur

- Het provinciaal structuurplan streeft naar een hiërarchische samenhang tussen kernen met een duidelijke differentiatie in verzorgingsniveau. Gedeconcentreerd bundelen op basis van de kernenhiërarchie moet een gehele verstedelijking van de provincie tegengegaan.
- Voor Hulshout houdt dit in: een indeling bij het lintlandschap met dorpenbanden en open ruimte, een selectie als gemeente met een gewoon hoofddorp type II en een selectie van Hulshout, Westmeerbeek en Houtvenne als woonkern.
- Het gemeentelijk structuurplan duidt aan welke woonkern in de gemeente als gewoon hoofddorp type II wordt vastgelegd. De andere woonkernen blijven het statuut van woonkern behouden. Het provinciaal structuurplan geeft voor de gemeente indicatief aan dat Hulshout in aanmerking komt als hoofddorp.
- Een gemeente met een gewoon hoofddorp type II krijgt de mogelijkheid om een bijkomend lokaal bedrijventerrein aan te duiden zowel voor nieuwe bedrijven als voor de herlokalisatie van zonevreemde en/of historisch gegroeide bedrijven. Dit type biedt desnoods beperkte mogelijkheden voor het realiseren van meer bijkomende woningen dan voor de opvang van de natuurlijke groei nodig is. Ontwikkelingen boven de natuurlijke groei worden niet aangemoedigd. De provinciale taakstelling voor het aantal te voorziene woningen in Hulshout tussen 1992-2007

is vastgesteld op 501 – 600 bijkomende huishoudens. Deze taakstelling is informatief en moet worden onderbouwd via een woningprogrammatie in een door de gemeenteraad definitief vastgesteld ruimtelijk structuurplan. Hierin kunnen eveneens als bijkomende behoefte boven de natuurlijke groei kleine woonprojecten worden voorgesteld bijvoorbeeld als afwerking van een kern of voor specifieke doelgroepen. De provinciale omzendbrief 01/10 die in navolging van het RSPA werd goedgekeurd maakt evenwel melding van de geactualiseerde resultaten van de MIRA2-projecties die als richtcijfer voor de evaluatie van de behoefteprognose zullen worden gebruikt.

- In een woonkern kan in principe geen lokaal bedrijventerrein worden aangelegd. De opvang van bijkomende woningen gebeurt in principe binnen het aanbod van gronden langs uitgeruste wegen in woongebied, percelen in niet vervallen verkavelingen, gronden met een woonbestemming in goedgekeurde BPA's en gronden in woongebied langs niet uitgeruste wegen. Dit betekent ook: alle woongebieden volgens het gewestplan dus inclusief landelijke woongebieden en woonparken. Woonuitbreidingsgebieden komen hiervoor in principe niet in aanmerking.
- Indien de woongebieden van de gemeente niet volstaan voor de natuurlijke aangroei of indien de gemeente het beter acht bepaalde delen hiervan niet te ontwikkelen, zal worden afgewogen of het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden of van ruimtelijk verantwoorde gebieden met een niet woonbestemming kan worden toegestaan. Een zuinig gemeentelijk beleid omtrent de binnengebieden en de wil van de gemeente om slecht gelegen binnengebieden of woonuitbreidingsgebieden te schrappen als woongebied, werkt positief in deze afweging.
- De provincie Antwerpen wil het aandeel van sociale woningen in het totaal van bijkomende woningen evenwichtig verdelen en zo nodig stimuleren. De bijkomende sociale huur- en koopwoningen worden bij voorkeur binnen het bestaand weefsel (renovatie, invulbouw, vervangingsbouw, ...) gerealiseerd. Zij kunnen voor een deel ook door projecten op gronden in ruimtelijk verantwoorde binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden worden voorzien.
- De provincie Antwerpen houdt rekening met bijzondere overheidsinitiatieven van gemeenten in het buitengebied om woningen en/of bouwkavels voor de midden-groepen uit de lokale bevolking (die net buiten de inkomensnormen van de sociale huisvesting vallen) te voorzien. De bijkomende koopwoningen en sociale kavels voor middengroepen uit de lokale bevolking worden bij voorkeur binnen het bestaand weefsel (renovatie, invulbouw, vervangingsbouw, ...) gerealiseerd.
- De belangrijkste doelstellingen voor het lintlandschap met dorpenbanden en open ruimte zijn het ordenen van de woonfunctie en het verweven ervan met de landbouwfunctie, het reorganiseren en het verhogen van de veiligheid van het verkeer, het organiseren van ambachten bij de kern, het strikt vrijwaren van een

open en agrarisch achterland, het accentueren van dwarsrelaties en het verbreden van doorsteken.

Perspectieven voor de ruimtelijk economische structuur

- Economische bedrijvigheid, kleinhandel, landbouw, toerisme en recreatie behoren in het provinciaal structuurplan tot de ruimtelijk economische structuur.
- Het RSPA ziet in haar beschrijvend gedeelte de groenteteelt en de veehouderij als structurerend op provinciaal niveau. Het RSPA onderscheidt een aantal deelgebieden in de provinciale agrarische structuur. Deze deelgebieden hebben een min of meer uitgesproken specialisatie in een productierichting. Hulshout behoort tot het Neteland. Binnen dit gebied kunnen een viertal gebieden onderscheiden worden. Hulshout behoort tot twee van deze deelgebieden, namelijk het Land van Lier - Heist-op-den-Berg in het noorden, en het Heuvelland van Lummen in het zuiden. Het Neteland wordt, met uitzondering van de ruilverkavelingsgebieden, gekenmerkt door een kleinschalige perceelsstructuur. Het Heuvelland van Lummen wordt bovendien gekenmerkt door een zeer kleinschalige perceelsstructuur. De ruimtelijke drager van het gehele gebied is de grondgebonden melk- en rundveehouderij. Intensieve niet-grondgebonden veeteelt ontwikkelt zich als nevenproductierichting.
- 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
- In Hulshout werden geen toeristisch-recreatieve knooppunten, gebieden van primair toeristisch-recreatief belang en toeristisch-recreatieve aandachtsgebieden aangeduid.
- 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 provincie streeft ernaar om de economische bedrijvigheid onder de vorm van bedrijventerreinen te concentreren in een aantal economische knooppunten (ter vrijwaring van het buitengebied). Concreet zullen ter opvang van de sterke economische (lees: industriële) dynamiek in de economische knooppunten van het arrondissement Turnhout voldoende bedrijventerreinen moeten worden ontwikkeld. Hergebruik van reeds bestaande bedrijventerreinen vormt hierin een speerpunt.
- Hulshout werd geselecteerd als een gemeente met een gewoon hoofddorp type II. Dit wil zeggen dat de mogelijkheid bestaat om een nieuw lokaal bedrijventerrein aan te leggen mits hiertoe aangetoonde ruimtebehoefte (grootteorde van 5 ha). Dit bedrijventerrein moet in principe aansluiten bij het hoofddorp of bij een reeds bestaand bedrijventerrein én goed bereikbaar zijn via een gemeentelijke verzamelweg en het openbaar vervoer.
- Concentratie en verweving van de kleinhandel in de kernen van het buitengebied moet gestimuleerd worden én dit op maat van de desbetreffende kern. Dit verhoogt niet alleen de aantrekkingskracht op het klantenpotentieel maar bevordert bovendien de multifunctionaliteit van de dorpscentra. Kleinhandelszones als specifieke regionale bedrijventerreinen mogen enkel ontwikkeld worden in de stedelijke gebieden en op goed ontsloten en ruimte plaatsen. Het ruimtelijk beleid ten aanzien van de kleinhandel(concentraties) is een gemeentelijke aangelegenheid. Solitaire winkels in het buitengebied moeten worden afgebouwd (geherlokaliseerd) of kunnen ten hoogste 'strikt' worden behouden. Deze visie dient eveneens te worden genuanceerd in het GRS.

Perspectieven voor de ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur

- De selectie van secundaire wegen wordt verder verfijnd. Doel van deze verfijning is het verkeer zo snel en efficiënt mogelijk naar het meest geschikte wegennet te leiden. Onderscheid wordt gemaakt in secundaire wegen type I, II en III. Type I heeft als hoofdfunctie verbinden (in combinatie met weerstand of filter bij potentiële maasverkleining), type II heeft als hoofdfunctie verzamelen, type III wordt een belangrijke drager van fiets- en openbaarvervoersverbindingen.
- In de gemeente Hulshout werden geen secundaire wegen geselecteerd.

Perspectieven voor de landschappelijke structuur

- Het RSPA stelt het behoud en de versterking van de landschappen centraal en beschermt de nog bestaande open ruimte. Het behoud en versterking van de continuïteit binnen deze landschappen zijn belangrijke doelstellingen. De provin-

cie erkent de erfgoedwaarde van typische landschappen met representatieve relictten.

- De Grote Nete werd aangeduid als structurerend hydrografisch element. In provinciale uitvoeringsplannen waarin de hydrografische elementen worden behandeld, zal de provincie randvoorwaarden opleggen met het oog op een kwaliteitsvolle aanpak van waterfronten, een vernieuwde relatie tussen nederzetting en rivier en het behoud van het structuurbepalend karakter. Werken van algemeen belang moeten mogelijk blijven.

Een gedeelte van Hulshout werd geselecteerd als complex gaaf landschap (complex van de Grote Nete West). De landschappen moeten gevrijwaard worden van versnippering en versnijding door nieuwe infrastructuur. De open ruimte wordt maximaal behouden. Het zuidelijke gedeelte van Hulshout behoort tot een complex nieuw landschap van het rasterlandschap in de omgeving van Sint-Katelijne-Waver.

3 Omzendbrief RO 2002/03

Recent werd omzendbrief RO/2002/03 door het Vlaams Gewest goedgekeurd, ter vervanging van omzendbrief RO 97/03. Volgens deze omzendbrief is het onder bepaalde voorwaarden mogelijk een woonuitbreidingsgebied aan te snijden zonder de goedkeuring van een woningbehoeftestudie². Er kan in principe onmiddellijk een vergunningsaanvraag gebeuren zonder verdere procedure voor de volgende gebieden:

- Woonuitbreidingsgebieden die worden opgenomen in de 'atlas van vrij te ontwikkelen woonuitbreidingsgebieden', nog op te maken door het Vlaams Gewest.
- Restpercelen in woonuitbreidingsgebieden. De restpercelen zijn onbebouwde en onuitgeruste gronden binnen een overwegend bebouwd woonuitbreidingsgebied. De restpercelen mogen een aaneengesloten oppervlakte hebben die niet groter is dan 0,5 ha (richtcijfer). Meerdere restpercelen binnen hetzelfde woonuitbreidingsgebied kunnen worden ontwikkeld indien minstens de helft van het totale woonuitbreidingsgebied is bebouwd en de restpercelen ruimtelijk van elkaar gescheiden zijn.
- Percelen langs voldoende uitgeruste wegen in woonuitbreidingsgebieden voor zover gelegen in een onbebouwde strook die niet groter is dan 100 meter (richtcijfer).

De andere woonuitbreidingsgebieden kunnen worden aangesneden als de bestendige deputatie en de gewestelijk planologisch ambtenaar een principieel akkoord verlenen tot aansnijden van het gebied en mits voldaan is aan volgende voorwaarden:

- Het woonuitbreidingsgebied is inbreidingsgericht en/of kernversterkend gelegen:
 - Gelegen in een gemeente die geheel of gedeeltelijk behoort tot grootstedelijk, regionaalstedelijk of kleinstedelijk gebied gelegen binnen de (hypothese van) afbakeningsperimeter
 - Of aansluiten op een hoofddorp of een woonkern + inbreidingsgericht gelegen
- De ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied wordt gerealiseerd volgens de richtlijnen van het RSV (rekening houdend met de dichtheden, goede ontsluiting, geen lintbebouwing, ...)
- De ontwikkeling van het gebied geeft geen aanleiding tot conflicten met andere regelgeving (overstromingsproblematiek, habitat- en vogelrichtlijngebieden, ...)

² Mogelijk is hierbij een conflict ontstaan met het RSPA dat het aansnijden van woonuitbreidingsgebied niet toelaat indien de woningtaakstelling kan opgevangen worden binnen het woongebied.

- De gemeente geeft aan welke flankerende beleidsmaatregelen er worden genomen
 - Op welke manier wordt gestreefd naar een gezonde mix van kavels, sociale kavels en/of sociale koop- en huurwoningen
 - Het is wenselijk dat de sociale mix wordt gerealiseerd door een gezamenlijk initiatief van de private en de openbare sector
 - De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoonbouw (tegelijk en gemeenschappelijk oprichten van de woningen door overheid en/of private sector via gemeenschappelijke werf)
 - Het gemeentebestuur toont aan hoe het ontrabend optreedt tegen speculatieve doeleinden

4 GRS buurgemeenten

Om een afstemming in visievorming te bekomen inzake grensoverschrijdende ruimtelijke structuren is het belangrijk een inzicht te verwerven in de ruimtelijke visies van de buurgemeenten. Daarom wordt gekeken naar de gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen van de buurgemeenten Westerlo, Herselt, Begijnendijk en Heist-op-den-Berg. De relevante aspecten voor het GRS Hulshout worden hieronder uiteengezet.

Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Westerlo (IOK Plangroep, voorontwerp nov. 2004)

Het grensgebied tussen Hulshout en Westerlo wordt in het noordoosten ingenomen door de vallei van de Grote Nete. Deze vallei heeft door de afbakening als GEN in de eerste afbakening van het VEN al een hoofdfunctie natuur gekregen. Deze hoofdfunctie natuur werd ook in de gemeentelijke visie van GRS Westerlo bevestigd door de aanduiding van de vallei van de Grote Nete als natuurconcentratiegebied. Voor de andere bestemmingsgebieden die daar op aansluiten en gelegen zijn binnen de alluviale vallei van de Grote Nete en de risicozones voor overstroming wordt een verwevingsvoorstel gedaan: verweving tussen landbouw en natuur in het agrarisch gebied ten westen van Hoog Heultje (op de grens met Hulshout) en verweving tussen natuur en verblijfsrecreatie ter hoogte van Ritseldonk.

De bebouwing van Westmeerbeek wordt naar het noorden toe verbonden met Heultje via het bebouwingslint langs Hoog Heultje, de bebouwing langsheen de Grote Baan loopt op het grondgebied van Westerlo zonder onderbreking over in het lint langsheen de Hulshoutsesteenweg. De westelijke grenszone tussen Westerlo en Hulshout wordt ingenomen door het bedrijventerrein. Bedrijventerrein Heultje wordt in GRS Westerlo aangeduid als een gemengd bedrijventerrein dat omwille van mobiliteitsproblematiek geheroriënteerd wordt naar lokale bedrijvigheid. Tussen de bebouwingslinten en het bedrijventerrein wordt de grenszone ingenomen door een versnipperde open ruimte. De campings in Westerlo aan de Kempische Ardennen zijn op provinciaal niveau geselecteerd en worden ook in GRS Westerlo aangeduid als toeristisch-recreatief knooppunt van bovenlokaal niveau. De landbouwpercelen worden verder afgewisseld met beboste percelen. De bospercelen die aansluiten op de Oude Westmeerbeeksesteenweg worden in GRS Westerlo aangeduid als natuureiland. Verder wordt de bestemming agrarisch gebied aangehouden.

Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Herselt (IOK Plangroep, afwegingsdocument dec. 2004)

De grens tussen Herselt en Hulshout wordt grotendeels bepaald door waterlopen waarvan de verbindingsfunctie erkend wordt. Aansluitend bij de Steenkensbeek in het noorden vormt het gebied Goor-Asbroek een zwaartepunt in de natuurlijke structuur van Herselt, verder oostwaarts is de vallei van de Nete ook een natuurlijk zwaartepunt. De oostgrens met Herselt, ter hoogte van de Scheiloo, loopt grotendeels door agrarisch gebied, met uitzondering van een natuureilandje aan de samenvloeiing met de Peerdsloop. Rondom dit eiland loopt bovendien een bouwvrije zone. Het fietspad op de oude spoorweg Aarschot – Herentals wordt naast een recreatief element tevens beschouwd als groen lint. Het gebied ten zuiden van Varkensmarkt waar de boomkwekerijsector sterk vertegenwoordigd is, wordt aangeduid als een multifunctionele landbouwzone waar een bundeling van grondloze teelten een doelstelling is en waar er tevens ruimte is voor grondgebonden landbouwactiviteiten.

Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Begijnendijk (Gedas, ontwerp nov. 2004)

De gewenste ruimtelijke structuur van Begijnendijk valt uiteen in volgende elementen: hoofddorp Begijnendijk, woonkern Betekom, lokaal bedrijventerrein, de Demervallei, de belangrijke landbouwgebieden, de belangrijke natuurgebieden, het rasterlandschap, de belangrijke lijninfrastructuren.

De grensoverschrijdende deelruimte landbouwlandschappen valt uiteen in 2 onderdelen, een deel in het uiterste noordoosten en een deel in het westen van de gemeente. In deze delen is de versnippering van de gronden minder groot, waardoor ze nog door de beroepslandbouw kunnen worden gebruikt.

De min of meer aaneengesloten percelen in het noordoosten worden voornamelijk gebruikt als weiland. Het loopt verder over de gemeentegrenzen heen en vindt aansluiting bij de landbouwgronden van Heist-op-den-Berg, Herselt en Hulshout.

Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Heist-op-den-Berg (Studiegroep Omgeving, definitieve vaststelling 2001)

De gewenste ruimtelijke structuur in Heist-op-den-Berg werd definitief vastgesteld bij ministerieel besluit van 19/06/2001.

De grensoverschrijdende Netevallei, wordt als een multifunctionele ruggengraat van de open ruimte in Heist aangeduid. De Grote Netevallei heeft een betekenis voor natuur, landschap, recreatie en landbouw. Enkel binnen de agrarische deelstructuur is het winterbed van de vallei niet van levensbelang, binnen de overige openruimte-deelstructuren is ze dat wel. De ecologische waarde wordt in het RSV onderkend. De afbakening wordt op gewestelijk niveau bepaald en aangezet in een gemeentelijk RUP open ruimte.

De nabijheid van de veiling van Sint-Katelijne-Waver biedt ook voor Heist-op-den-Berg potenties om de tuinbouwactiviteiten uit te bouwen. Indien bodemgesteldheid en transportmogelijkheden in acht genomen worden, lijkt het gebied rond Pandoe-renhoek hiervoor het best geschikt. Fruitteelt en sierteelt kunnen in Booischot aansluiten bij Begijnendijk - Houtvenne.

Openruimteverbindingen vernetten de open ruimte van Heist en verbinden deze met de openruimtestructuren over de gemeentegrenzen heen. Dit is bijvoorbeeld het geval voor de bosstructuur, het fietspadennetwerk, de openruimtecorridors,... zoals de Netevallei, de verbinding tussen Averegten en Goren over Hallaarse Aard en Wishagen.

Het is aangewezen om streekeigen bebossing te stimuleren in de Goren (streven naar een bebossingsgraad van ca. 50% (= dambordpatroon) en het landschappelijk waardevol agrarisch gebied rond Netevallei (gewestplan in bosstroken).

5 Gewestplan

Basiskaart A

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

Het grootste gedeelte van de gemeente bestaat uit landbouwgronden (40,7%). Bijna een kwart van de gemeente wordt ingenomen door woongebied en nog 4,7% woon-uitbreidingsgebied. De volgende ruimte in de rij wordt ingenomen door groengebieden en bosgebieden. Samen nemen ze ongeveer 20% van de oppervlakte van de gemeente in. De groengebieden (natuurgebied en natuurreservaat) neemt 12,8% in, de bosgebieden 5,5% en de park- en buffergebieden 0,9%. Het overige deel van de gemeente wordt ingenomen door industriegebied (5,9%), recreatiegebied (4,4%) en 0,7% voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.

Hulshout is een overwegend landelijke gemeente. Er is een dominantie van de agrarische gebieden (40,7%). Toch gaat het niet over hele grote aaneengesloten gebieden. De meeste landbouwgebieden zijn versnipperd tussen de andere functies gelegen. Het grootste gedeelte van dit agrarisch gebied is agrarisch gebied zonder overdruk (80,1%). Het grootste aaneengesloten gebied is dat rond Houtvenne. Rond Westmeerbeek en Hulshout-Eindeken komen ook agrarische gebieden voor, maar ze zijn veelal versneden door woongebieden. De overige agrarische gebieden (18,88%) hebben een overdruk met landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De grootste gebieden met een belangrijke landschappelijke waarde situeren zich ten zuiden van de vallei van de Grote Nete en ten westen van Westmeerbeek.

Op de tweede plaats komen de woongebieden en de woonuitbreidingsgebieden voor. Samen nemen ze 29,2% van de oppervlakte van de gemeente in. Het grootste gedeelte van de woongebieden worden ingenomen door de kernen van Hulshout-Eindeken, Westmeerbeek en Houtvenne. Daarnaast komen er enkele woongebieden met landelijk karakter voor, meestal als linten aansluitend op de woonkernen. Woongebieden met landelijk karakter komen voor ter hoogte van Heiberg, Eindeken, Donken en langs de hoofdweg van Houtvenne. Verder zijn er nog de woonuitbreidingsgebieden in de kernen van Hulshout, Westmeerbeek en Houtvenne.

Op de derde plaats komen de natuurgebieden, natuurreservaten, bosgebieden, parkgebieden en buffergebieden voor. Deze nemen samen 19,2% van de oppervlakte van de gemeente in. Het gaat om grote waardevolle aaneengesloten gebieden die grotendeels samenhangen met de rivier- en beekvalleien. Het grootste gebied wordt gevormd door de natuurgebieden, natuurreservaten, parkgebieden en bosgebieden in de vallei van de Grote Nete. Deze vormen een groen lint doorheen de gemeente.

Ten Westen van Westmeerbeek komen in de Westmeerbeekse heide en in de Goor-depressie grote stukken natuurgebied en natuurreservaat voor. Ten oosten van Houtvenne komen tenslotte nog enkele kleine gebieden voor als natuurgebied of bosgebied. Ten noorden van de sportvelden van Hulshout is bovendien nog een smalle strook als buffergebied afgebakend.

In Hulshout komen zowel dagrecreatiegebieden als gebieden voor verblijfsrecreatie voor. Ze nemen 4,4% van de oppervlakte van de gemeente in. De overhand is hier voor de gebieden voor verblijfsrecreatie die bijna 82% van het recreatiegebied innemen. In de Netevallei komen twee van deze gebieden voor. Ter hoogte van de Westmeerbeekse Heide en het Westmeerbeeks Goor komen de grootste gebieden voor. Tenslotte zijn er ook ter hoogte van Eussels-Ritten in Houtvenne twee kleine verblijfsrecreatieve gebieden. De dagrecreatiegebieden komen voor in de Westmeerbeekse Heide en twee gebieden met sportvelden in Hulshout.

Vervolgens nemen de bedrijvenzones nog een grote plaats in: 5,9%. Bijna geheel dit gebied bestaan uit industriezone (93,8%), verdeeld over twee zones: de Goren in Hulshout en Westmeerbeek aan de spoorweg. Verder komen er nog enkele kleinere zones voor ambachtelijke bedrijven of KMO's voor. Deze zijn gesitueerd ter hoogte van Westmeerbeek Hoogzand, Westmeerbeek aan de Spoorweg, langs de Provinciebaan in Houtvenne en langs de Vosse Putten in Hulshout.

Tenslotte komen er nog gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut voor in de gemeente. Eén zone is gesitueerd ter hoogte van Heiberg op de rug Hulshout-Eindeken en een ander gebied is gelegen ten zuiden van de Grote Nete. Er komen in Hulshout zelf ook nog twee kleinere gebieden en in Westmeerbeek en Houtvenne komt beide een gebied voor. In alle kernen is dit de begraafplaats. Een laatste gewestplanbestemming die voorkomt in Hulshout is deze van de bestaande waterwegen. De Grote Nete neemt een deel van het grondgebied van Hulshout in.

Overzichtstabellen gewestplan

Volgende tabellen geven een overzicht van de verschillende gewestplanbestemmingen in Hulshout:

Tabel 2: woongebieden

gewestplanbestemming		Opp (ha)
Woongebieden		507,09
Woongebied	rug Hulshout-Eindeken	219,34
	Westmeerbeek	90,03
	Houtvenne	52,41
Woongebied met landelijk karakter	Kleine Molenstraat (Hulshout)	1,14
	Kerkstraat (Hulshout)	2,62
	Ceulemanstraat (Hulshout)	2,13
	Vaartdijkstraat (Heiberg)	3,27
	Geersbroekstraat (Heiberg)	3,20
	Heibergstraat (Heiberg)	6,45
	Eindeken	8,02
	Provinciebaan (Houtvenne)	6,75
	Ramselsesteenweg (Westmeerbeek)	1,75
	Vennekenstraat (Houtvenne)	17,75
Woonuitbreidingsgebied	Langestraat (Houtvenne)	10,33
	Hulshout centrum west	4,54
	Hulshout centrum zuid	39,06
	Westmeerbeek oost	5,09
	Westmeerbeek centraal	10,69
	Westmeerbeek west	4,93
Houtvenne		17,59

Bron: Digitaal Gewestplan GIS-Vlaanderen

Tabel 3: gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut

Gewestplanbestemming		Opp (ha)
Gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut		11,78
	Hulshout centrum noord	0,74
	Hulshout centrum centraal	0,43
	Hulshout centrum zuid	6,82
	Netevallei	2,95
	Westmeerbeek centrum	0,51
Houtvenne centrum		0,33
Infrastructuur		0,30
Bestaande waterwegen	Grote Nete	0,30

Bron: Digitaal Gewestplan GIS-Vlaanderen

Tabel 4: recreatiegebieden

gewestplanbestemming		Opp (ha)
Recreatie		77,66
Gebied voor dagrecreatie	Sportvelden Hulshout (2 gebieden)	11,54
	Westmeerbeekse Heide	2,11
Gebieden voor verblijfrecreatie	Westmeerbeekse Heide (2 gebieden)	2,68
	Westmeerbeeks Goor (2 gebieden)	40,60
	Netevallei west	3,01
	Netevallei oost	15,61
	Eussels (Houtvenne)	1,26
Ritten (Houtvenne)		0,85

Bron: Digitaal Gewestplan GIS-Vlaanderen

Tabel 5: landelijke gebieden

gewestplanbestemming		Opp (ha)
Parkgebieden		12,00
Parkgebied	Kasteel Ter Borgt	12,00
Bufferzones		3,09
Bufferzone	Industriepark	3,09
Groengebieden		221,39
Natuurgebied	Westmeerbeekse Heide	82,11
	Hulshout Bunders	17,50
	Herenbossen	70,44
	Grote Netevallei Westmeerbeek	12,65
	Houtvenne	0,52
	Ritten (Houtvenne)	6,25
	Westmeerbeeks Goor	23,70
	Natuurreservaat Het Goor	8,22
Bosgebieden		94,53
Bosgebied	Hulshout Broek	26,36
	Grote Netevallei (2 gebieden)	59,68
	Bos Ritten	8,49
Agrarische gebieden		689,52
Agrarisch gebied	Hulshout (11 gebieden)	238,53
	Houtvenne (3 gebieden)	237,60
	Westmeerbeek (2 gebieden)	64,28
	Het Goor	16,94
Landschappelijk waardevol agrarisch gebied	Varkensmarkt	75,89
	Westmeerbeek	56,28

Bron: Digitaal Gewestplan GIS-Vlaanderen

Tabel 6: bedrijvenzones

Gewestplanbestemming		Opp (ha)
Bedrijvenzones		101,98
industriegebied	Groot Goor/Heultje	81,26
	La Corbeille	14,37
ambachtelijke bedrijven en KMO's	Kerkstraat, Hulshout	1,50
	Netestraat, Westmeerbeek	1,78
	Stationsstraat, Westmeerbeek	1,40
	Provinciebaan, Hulshout	1,67

Bron: Digitaal Gewestplan GIS-Vlaanderen

6 Bijzondere Plannen van Aanleg (BPA)

Kaart 1: sectoraal juridisch kader

Een BPA beslaat een gedeelte van het grondgebied van één gemeente. Het is een zeer gedetailleerd plan dat verder gaat dan het aanduiden van een bestemming van de bodem, maar uitgebreide voorschriften inhoudt, bvb. plaatsing, grootte en welstand van de gebouwen. BPA's die de hoofdbestemming van een gebied wijzigen worden afwijkende BPA's genoemd.

Een uitsnede uit het Belgisch Staatsblad van 24/02/2001 vermeldt: "De gemeentelijke plannen van aanleg of delen van gemeentelijke plannen van aanleg die goedgekeurd zijn voor de inwerkingtreding van het besluit of de besluiten tot vaststelling van het gewestplan Turnhout en Herentals-Mol en die daarna niet meer gewijzigd zijn, worden niet behouden in het plannenregister van de gemeente." Voor Hulshout worden geen BPA's van voor goedkeuring van het gewestplan behouden.

BPA Sportvelden

BPA Sportvelden is goedgekeurd bij KB van 27/04/87. Hierbij wordt 2,3 ha agrarisch gebied omgevormd naar gebied voor dagrecreatie in de deelgemeente Westmeerbeek.

BPA RWZI

BPA RWZI is goedgekeurd door MB van 31/10/2005. Door dit BPA wordt de bestaande waterzuiveringsinstallatie in de Doodbroekstraat in Hulshout die voorheen in natuurgebied, agrarisch gebied en bosgebied volgens het gewestplan was gelegen, geregulariseerd. De zone is aangeduid als "gebied voor gemeenschapsvoorzieningen" enerzijds en "zone voor buffer" anderzijds.

7 RUP's

Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur

Het gewestelijk uitvoeringsplan (gewestelijk RUP) werd definitief vastgesteld op 4 februari 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.

Een gewestelijk RUP bevat een grafisch plan, stedenbouwkundige voorschriften, een weergave van de feitelijke en juridische toestand en een opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en opgegeven worden.

Het tweede spoor van de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur, 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.

Een gedeelte van de gebieden die deel uitmaken van dit gewestelijk RUP, zijn gelegen op het grondgebied van de gemeente Hulshout. Het betreft het valleigebied langs de rechtoever van de Grote Nete ten westen van de Booischotseweg (met de Laakbeek als noordelijke grens ten westen van de waterzuivering). In de weerhouden gebieden gelden de stedenbouwkundige voorschriften die aan dit plan gekoppeld zijn. Deze voorschriften houden in dat natuur en waterbeweging hier de hoofdfunctie worden.

Gewestelijk RUP m.b.t. terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven

Dit ruimtelijke uitvoeringsplan kadert binnen de problematiek van de (deels) zonevreemde terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven. Aanleiding hiertoe is het decreet van 3 maart 1993 houdende het statuut van terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven dat deze terreinen verplicht om zich uiterlijk tegen 31 december 2000 te conformeren aan de nieuwe exploitatievoorwaarden. Voor 22 terreinen in de Provincie Antwerpen bleek dit niet mogelijk omdat zij deels of geheel zonevreemd gele-

gen zijn. Tenzij hun ruimtelijke zonering in overeenstemming werd gebracht met het feitelijke grondgebruik, was het voortbestaan van deze terreinen dus bedreigd.

Hiervoor werd door de Vlaamse Regering een overgangsregeling uitgewerkt in het Besluit van 8 juni 2000 die stelde dat de betrokken terreinen uiterlijk op 30 juni 2003 over een vergunning dienen te beschikken. Deze uitvoeringsplannen zijn opgemaakt in toepassing van art 188bis van het decreet van 18 mei 1999 (overgangsregel), dat toelaat om op voorstel van de provincieraad gewestelijke RUP's op te maken voor materies van provinciaal niveau, zolang nog geen provinciaal ruimtelijk structuurplan is goedgekeurd (hetgeen het geval was op het moment dat de procedure werd opgestart).

In Hulshout betreft het RUP "Terrein voor openluchtrecreatieve verblijven Westmeerbeek" voor de camping gelegen in de zone Hazendonken. Het RUP werd geschorst bij de Raad van State.

8 Juridisch kader

Kaart 1: sectoraal juridisch kader

Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu

Het betreffende het natuurbehoud en het natuurlijke milieu van 21 oktober 1997 (natuurdecreet) stelt een gebiedsgericht beleid voorop via beleidscategorieën die door het Vlaamse Gewest (grote eenheden natuur, grote eenheden natuur in ontwikkeling en natuurverwevingsgebieden) en de provincie (natuurverbindingsgebieden) zullen worden afgebakend in uitvoeringsplannen. Er zullen specifieke bepalingen van toepassing zijn en de Vlaamse regering kan verder reglementaire voorschriften uitvaardigen. De (ruwe) aanduiding van deze gebieden werd al aangegeven in de hogere structuurplannen. Doelstelling is de versterking van de natuurwaarden, de ontwikkeling van de onderlinge samenhang tussen deze waarden en de benutting van de potenties van de natuurwaarden. De instrumenten waarmee de doelstellingen van het decreet geïmplementeerd worden zijn verwerving, vrijwillige beheersovereenkomsten, natuurinrichting, natuurrichtingsplannen. De Vlaamse Regering kan ook terreinen die van belang zijn voor het behoud en de ontwikkeling van natuur en het natuurlijk milieu aanwijzen of erkennen als natuurreservaat.

In Hulshout zijn de volgende gebieden als natuurreservaat erkend:

- ‘Het Goor-Asbroek’ met een oppervlakte van ca. 35 ha (grondgebied Herselt en Hulshout) als natuurreservaat afgebakend. Bij ministerieel besluit van 18/11/97 is het erkend voor een periode van 10 jaar met bijbehorend beheersplan.
- De vallei van de Grote Nete met een oppervlakte van ca. 36 ha op het grondgebied van Hulshout en Heist-op-den-Berg.
- De Netevallei-Schaapwees in Hulshout, Herselt en Westerlo met een oppervlakte van ca. 50 ha.
- Vallei van de Steenkesbeek met een oppervlakte van ca. 6 ha.

In uitvoering van het natuurdecreet maakt het Ministerieel Besluit van 23 juli 1998 het wijzigen van vegetatie, permanent grasland en kleine landschapselementen in een aantal gebieden en onder bepaalde voorwaarden, vergunningsplichtig of verboden. Los daarvan geldt steeds de zorgplicht die nageleefd moet worden. Het besluit geeft indicatieve lijsten van wat onder vegetatie en permanent grasland moet worden verstaan.

Afbakening VEN eerste fase

In uitvoering van het Natuurdecreet werd een eerste selectie van gebieden voor het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) voorgesteld. In het eerste spoor van afbakening betreft het de zogenaamde consensusgebieden en de selectie is beperkt tot een limitatieve lijst van (groene en enkele andere) bestemmingen volgens het gewestplan. Voor de gemeente Hulshout betreft het delen van drie gebieden:

- De vallei van de Grote Nete benedenstrooms (code 308)
- De Grote Nete Schaapwees-Kwarekken (code 342)
- Goor-Asbroek (code 341)

Het tweede spoor van de eerste fase gaat over gebieden die geen “groene” bestemming hebben op het gewestplan, maar waar er wel een consensus over bestaat. In dit tweede spoor werd een gebied in het oosten van de gemeente afgebakend. De GEN-gebieden die worden afgebakend behoren tot de vallei van de Grote Nete benedenstrooms (code 308).

Het bosdecreet

Het bosdecreet van 13 juni 1990 reglementeert de bossen, ongeacht de bestemming volgens het gewestplan, andere beschermingen of eigenaar. Het kent aan de bossen verschillende functies toe, het regelt de toegankelijkheid, het stelt het opmaken van een beheersplan 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 (bvb. gelegen op een bouwgrond) 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.

Naargelang de eigenaar en het beheer onderscheidt men:

- Privé-bos;
- Openbaar bos: in mede-eigendom van gemeente, provincie, OCMW,...;
- Domeinbos: openbaar bos waarvan het volledige bosbeheer werd toevertrouwd aan het Bosbeheer.

Het bosdecreet regelt tevens de toegankelijkheid van bossen. Alle bossen zijn in principe voor het publiek steeds toegankelijk (op de boswegen en op de openbare doorgangswegen), tenzij een specifieke regeling wordt voorzien met ruimere of beperktere toegankelijkheid.

Speelzones zijn speciaal daarvoor voorziene zones in het bos voor spelen met min 18-jarigen en hun begeleiders. Speelzones worden door het bosbeheer of door de eigenaar aangewezen. De aangeduide zone kan permanent of een bepaalde periode

van het jaar als speelzone worden aangeduid. De speelzones moeten worden opgenomen in het bosbeheersplan en in het toegankelijkheidsreglement. In het bos zijn ze aangeduid met het bord "speelzone" van de afdeling Bos & Groen. De term 'speelbos' is een populaire benaming voor een speelzone, maar wordt niet gedefinieerd in het bosdecreet. In Hulshout werd in de Herenbossen reeds een permanente speelzone aangeduid. Een andere speelzone is gepland in de Herenbossen, maar is momenteel nog niet toegankelijk.

Decreet op de ruimtelijke ordening

Het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij de decreten van 28/09/1999, 22/12/1999, 26/04/2000, 08/12/2000, 13/07/2001, 01/03/2002, 08/03/2002, 19/07/2002, 28/02/2003, 21/11/2003, 07/5/2004, 22/4/2005 en 10/3/2006.

Dit decreet vormt de juridische basis voor de ruimtelijke ordening, waarin o.a. de procedure voor het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is ingeschreven. Op verschillende plaatsen in dit GRS wordt naar het decreet verwezen.

Het mestdecreet en het mestactieplan

Het decreet van 23 januari 1991, het MAP (vanaf 1 januari 1996) en MAP2 (sinds 1 januari 2000) hebben tot doel het leefmilieu te beschermen tegen de verontreiniging als gevolg van de productie en het gebruik van meststoffen. Het decreet inventariseert de productie en de in- en uitvoer van dierlijke mest en regelt de afzet. Het bepaalt de bemestingsnormen (gebiedsgerichte verscherpingen) en voorwaarden die in acht moeten genomen worden en de heffingen. Tevens laat het toe een restrictief vergunningenbeleid te voeren in functie van de mestdruk in de gemeente.

De gebiedsgerichte verscherping (inzake de bemestingsnorm en/of uitrijregeling) is o.m. van kracht voor de gewestplanbestemmingen bosgebied, natuurgebied, natuurontwikkelingsgebied en natuurreservaat. Ook de valleigebieden en ecologisch waardevolle agrarische gebieden en bovendien de vogelrichtlijngebieden zijn onderhevig aan verscherpte bemestingsnormen die gelden voor wat genoemd wordt de 'gebieden van de groep natuur'. Voor de 'gebieden van de groep water', waaronder de waterwingebieden, gelden eveneens verscherpte bemestingsnormen. Tenslotte gelden zeer strenge bemestingsnormen voor fosfaatverzadigde gebieden.

Sinds 1 januari 2000 wordt tijdelijk tot 31 december 2004 een nog strikter vergunningbeleid gevoerd dan voorheen. Vergunningen voor nieuwe uitbatingen worden niet afgeleverd, noch vergunningen voor bestaande veeteeltinrichtingen die een verhoging van de vergunde mestproductie tot gevolg hebben.

Beschermde landschappen, monumenten en dorpsgezichten

De rangschikking van landschappen en monumenten werd geregeld door de wet van 7 augustus 1931 op het behoud van monumenten en landschappen. Voor de bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten werd deze opgeheven door het decreet van 3 maart 1976. Het decreet van 16 april 1996 regelt de bescherming van landschappen en de instandhouding het herstel en het beheer van in het Vlaams Gewest gelegen beschermde landschappen. De beschermde monumenten en dorpsgezichten zijn belangrijk omwille van hun sociaal culturele waarde. De dorpsgezichten zijn een groepering van één of meerdere monumenten of onroerende goederen inclusief de omgevende bestanddelen zoals beplantingen, omheiningen, waterlopen, pleinen, etc. De beschermde landschappen zijn belangrijk omwille van hun natuurwetenschappelijke, historische, esthetische of sociaal-culturele waarde.

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. Hieronder volgt een overzicht van de bescherming.

Tabel 7: Lijst met beschermde landschappen, monumenten en dorpsgezichten

	Type	Datum van besluit
Schuur, Kruisveststraat Houtvenne	M	12/04/2002
Pastorie, Langestraat Houtvenne	M	13/05/2002
Vallei van de Steenkesbeek ⁴	L	9/06/1995
Sint-Annakapel, Provinciebaan, Houtvenne	M	12/04/2002
Retabels Sint-Matheuskerk	M	24/01/1985
		6/10/1980
De hoeve "t Bergske" met omgeving	D + M	28/07/1977
Mijlpaal "Het Toreke", Booischtotseweg	M	9/06/1995
Hoeve, Geersbroekstraat Hulshout	M	12/12/2002
Sint-Annakapel, Grote Baan Hulshout	M	12/04/2002
Het Goor, Westmeerbeek	L	4/09/1980
Aalmoezenierswoning bij Kasteel Ter Borgh	M	12/04/2002
Kasteel Ter Borgh + aanhorigheden	M	12/04/2002
Sint-Michielskerk ruïne, Hoogzand Westmeerbeek	M	25/03/1938

M: Monument, L: Landschap, D: Dorpsgezicht

Vlarem en afstandsregels

Het Vlarem onderwerpt het oprichten van een "hinderlijke inrichting" aan een vergunningsplicht. Tegelijk worden voorwaarden opgelegd waaraan de hinderlijke inrichting moet voldoen. Een landbouwbedrijf bestaat in de regel uit één of meerdere hinderlijke inrichtingen waarop het Vlarem van toepassing is.

Voor bepaalde hinderlijke inrichtingen gelden zones waarbinnen de inrichting niet kan worden vergund of waarvoor een bepaalde afstand geldt voor het oprichten ervan (de zogenaamde 'afstandsregels'). Meestal betreft het bepaalde bestemmingen volgens het gewestplan of specifieke beschermingszones (b.v. waterwinning).

Kwaliteitsobjectieven oppervlaktewater

Bij Besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 1998 (KB 29/01/99) werden de viswaterzones, schelpdierenzones, drinkwaterzones en badzones aangeduid waarbinnen specifieke kwaliteitsobjectieven van toepassing zijn. Voor de waterlopen in Hulshout is voor de Grote Nete de viswaterkwaliteit een doelstelling. De overige waterlopen van de gemeente hebben een basiskwaliteitsdoelstelling.

⁴ Op dit moment loopt een beroepsschrift bij de Raad van State tegen dit besluit

Decreet op het integraal waterbeheer

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het Integraal Waterbeleid (DIWB)⁵ biedt de basis voor de omzetting van de Europese Kaderrichtlijn Water⁶. Het doel van deze richtlijn was in de eerste plaats de duurzame bescherming van onze kostbare watervoorraden voor de huidige en toekomstige generaties, maar ook de bescherming van de ecosystemen die ermee samenhangen en het garanderen van voldoende water voor de menselijke gebruiksfuncties. Op een aantal punten gaat het DIWB verder dan de Kaderrichtlijn, onder meer op het vlak van de band tussen het waterbeleid en het beleidsveld van de ruimtelijke ordening. De operationalisering vereist nog een aantal uitvoeringsbesluiten.

Eén van de instrumenten voor het voeren van integraal waterbeleid is de watertoets⁷, die onder meer van toepassing is op de vergunningen die worden verleend of de plannen of programma's die totstandkomen op basis van de wetgeving op de ruimtelijke ordening. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de mogelijke schadelijke effecten van plannen, programma's of vergunningsbesluiten op het watersysteem. Hierbij fungeert de watertoets als een belangrijk preventief instrument:

Eventuele schadelijke effecten dienen in de eerste plaats zo mogelijk vermeden of beperkt te worden door het opleggen van voorwaarden. Indien het schadelijk effect niet kan worden voorkomen of indien geen beperkende maatregelen mogelijk blijken te zijn, dan moeten de op te leggen voorwaarden gericht zijn op herstel of compensatie in natura. Indien noch voorkoming noch herstel of compensatie mogelijk is, wordt de vergunning of de goedkeuring van het plan of programma geweigerd. Eventueel kan in deze gevallen gebruik gemaakt worden van de aankoopplicht of de vergoedingsregeling voorzien in artikel 17 DIWB.

Indien de vergunningsplichtige activiteit, het plan of het programma onderworpen is aan een milieueffectrapportering, dan gebeurt de watertoets in dat rapport.

In het GRS zullen de elementen van de watertoets worden onderzocht, waar noodzakelijk. Een gedegen watertoets kan in het GRS echter nog niet worden uitgevoerd, omdat de details van de ontwikkeling van bepaalde gebieden nog niet gekend zijn. Bij een vergunningsaanvraag moet telkens een gedegen watertoets worden doorgevoerd door de bevoegde instanties.

⁵ Decreet betreffende het integraal waterbeleid, B.S. 14 november 2003

⁶ Richtlijn 2000/60/EG van het Europees Parlement en de Raad van 23 oktober 2000 tot vaststelling van een kader voor communautaire maatregelen betreffende het waterbeleid.

⁷ Artikel 8 DIWB

Polders en wateringen

Polderbesturen moeten het binnendijkse land behoeden voor overstromingen. Wateringen staan in voor de permanente afwatering van lager gelegen gronden. De werking staat in dienst van de landbouw. Polders en Wateringen worden gereguleerd door resp. de Wet van 3.06.57 betreffende de polders en de Wet van 5.07.56 in verband met de wateringen. Het KB van 30.12.58 bevat het algemeen politiereglement van polders en wateringen. Hun gebied wordt afgebakend bij besluit van de Vlaamse Regering.

Op grondgebied Hulshout zijn volgende polders en wateringen gelegen:

- Watering de Goren
- Verenigde Polders van de Midden-Neet

Speciale beschermingszones: Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden

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. In Hulshout is geen vogelrichtlijngebied gelegen.

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 instandhouden 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.Vl.Regering 04.05.01) 38 gebieden met een totale oppervlakte van 101.891ha aangemeld bij de Europese Commissie. Op grondgebied Hulshout werd een te beschermen zone aangeduid, onderdeel van “de Bovenloop van de Grote Nete met Zammelsbroek, Langdonken en Goor” (SBZ BE2100040-7).

De Speciale beschermingszones werden tevens verankerd in het Decreet op het Natuurbehoud. Art 36ter van het Decreet stelt dat ingeval een vergunningsplichtige activiteit of een plan of programma (afzonderlijk of in combinatie met één of meerdere bestaande of voorgestelde activiteiten, plannen of programma's) een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone kan

veroorzaken, een passende beoordeling dient te gebeuren wat betreft de betekenisvolle effecten voor de speciale beschermingszone. Daarbij zal het advies van de administratie bevoegd voor het natuurbehoud gevraagd moeten worden. Het uitgangspunt hierbij is dat steeds de nodige maatregelen dienen genomen te worden om een verslechtering van de natuurkwaliteit en natuurlijk milieu van de habitats of een verstoring van specifieke soorten (cfr. bijlage van het decreet) te vermijden.

De vogelrichtlijngebieden en de aangewezen Habitatrichtlijngebieden zullen samen het ecologisch netwerk van Natura 2000 vormen, een netwerk van beschermde gebieden over heel de Europese Unie. De ecologische samenhang van het netwerk moet verder verzekerd worden door een adequaat beheer van verbingsgebieden.

Veiligheid en veiligheidsrapportage

In de decreetwijziging decreet RO van 21 november 2003 is onder meer toegevoegd dat in het richtinggevend gedeelte van een ruimtelijk structuurplan de nodige aandacht moet worden besteed aan het aspect veiligheid: bij de beschrijving van de gewenste ruimtelijke structuur, rekening moeten houden met dit aspect veiligheid, in het bijzonder zoals bedoeld in artikel 2 en 24 van het samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale staat, het Vlaamse, het Waalse en het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn (in uitvoering van de SEVESO II-richtlijn).

Ruilverkaveling

Ruilverkaveling van versnipperde en verspreid liggende gronden heeft een betere economische uitbating van de landeigendommen tot doel. Ruilverkaveling kan gepaard gaan met aanleg en verbetering van wegen, met waterbeheersingswerken, grondverbeteringswerken, werken voor water- en elektriciteitsvoorziening, werken voor landschapszorg en met andere maatregelen van landinrichting en natuurinrichting. De ruilverkaveling wordt geregeld in de nieuwe ruilverkavelingswet van 11.08.78, de Bijzondere wet van 08.08.80 met B.Vl.Ex. 11.12.85.

In de gemeente Hulshout werden geen ruilverkavelingsgebieden aangeduid.

Landinrichting

Het decreet op de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 bepaalt dat landinrichting ingezet wordt voor een gecoördineerde en projectsgewijze integrale inrichting van de open ruimte.

Landinrichtingsprojecten zijn projecten waar grote gebieden zodanig ingericht worden zodat alle facetten die in het gebied aanwezig zijn (natuur, milieu, landbouw, recreatie, cultuurhistorie) zich volwaardig kunnen ontwikkelen. Dit gebeurt door het

aanbieden van een overlegkader dat de samenspraak tussen verschillende sectoren en landinrichtingsinstanties organiseert. Zo wordt gekeken hoe het gebied het best wordt aangepakt en hoe verschillende inrichtingsbehoeftes op elkaar worden afgestemd. Via structurele inrichtingsmaatregelen worden aan alle functies binnen de open ruimte nieuwe, geïntegreerde en duurzame ontwikkelingskansen geboden binnen een globale ontwikkelingsvisie voor het gebied.

De doelstelling van landinrichting is de inrichting van landelijke gebieden te realiseren overeenkomstig de bestemmingen toegekend door de ruimtelijke ordening. Hierbij beoogt landinrichting kwaliteit, synergie en evenwicht in de ontwikkelingen van het ruimtegebruik van de open ruimte.

De VLM is momenteel bezig met een onderzoek voor het landinrichtingsproject “Zuiderkempem”. De gemeente Hulshout ligt binnen het onderzoeksgebied voor dit landinrichtingsproject⁸. Het landinrichtingsproject is ongeveer 41900 ha groot en loopt behalve over Hulshout ook nog over de volgende gemeenten: Berlaar, Geel, Grobendonk, Heist-op-den-Berg, Herentals, Herenthout, Kasterlee, Laakdal, Lier, Nijlen, Olen, Ranst, Vorselaar, Westerlo en Zandhoven. In juli 2002 was de voorstudie voor dit landinrichtingsproject afgerond.

Op 5 juni 2003 gaf de Vlaamse minister van Leefmilieu, Landbouw en Ontwikkelingsamenwerking opdracht aan de VLM om een planprogramma op te maken voor het landinrichtingsproject Zuiderkempem.

Hoevetoerisme

De huidige wetgeving (decreet RO. art. 145 bis §2) biedt ruimte voor hoevetoerisme in bestaande vergunde gebouwen voor zover ze niet gelegen zijn in recreatiegebied of ruimtelijk kwetsbare gebied, behoudens parkgebied, en op voorwaarde dat land- of tuinbouw nevenfunctie blijft. Er is wel een erkenning nodig van Toerisme Vlaanderen. In haar gemeentelijk structuurplan kan de gemeente een eigen invulling geven aan deze wetgeving, die dan juridisch moet worden vastgelegd in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

⁸ Indien de hierin onderzochte noden van de landbouw aanleiding zouden geven tot het aanduiden van een ruilverkavelingsgebied kan het onderzoek hiertoe worden opgestart.

9 Sectorale studies en beleidsdocumenten

Sectorale beleidsdocumenten en studies scheppen randvoorwaarden voor de structuurplanning. De richtlijnen en inzichten van deze nota's worden gebruikt bij ruimtelijk-sectorale onderbouwing van het planningsproces en zijn doorlopend in dit ruimtelijk structuurplan terug te vinden. Voor Hulshout zijn volgende studies en documenten belangrijk:

9.1 Gewestelijke en provinciale studies / beleidsplannen

Weekendverblijven

Op 30/3/2000 werd door het Vlaams Parlement een resolutie aanvaard die de Vlaamse Regering verzocht een beleidsplan betreffende weekendverblijven voor te leggen voor einde 2000. Enkele doelstellingen:

- Via RUP oplossingen bieden voor clusters van weekendverblijven die niet gelegen zijn in kwetsbare gebieden⁹ of gebieden die in aanmerking komen om afgebakend te worden in de natuurlijke of landschappelijke structuur
- Illegale weekendverblijven die gelegen zijn in een kwetsbaar gebied of een gebied dat in aanmerking komt om afgebakend te worden in de natuurlijke of landschappelijke structuur komen in aanmerking voor een onmiddellijke ambtshalve uitvoering.

Begin juli 2002 maakte minister Dirk Van Mechelen het beleidsplan 'Problematiek Weekendverblijven' bekend. De gemeenten krijgen in het beleidsplan een bijzondere taak toegewezen. Onder de coördinatie van de provincie, worden zij verplicht een inventaris weekendverblijven op te stellen. Bovendien wordt een nieuw verordenend kader uitgewerkt voor 'echte' weekendverblijven. Het voorstel van planningsgerichte aanpak is slechts relevant voor 'clusters' van weekendverblijven. Een cluster weekendverblijven wordt bepaald door na te gaan of er binnen een straal van 100 m van een weekendverblijf andere weekendverblijven gelegen zijn. Vanuit die weekendverblijven wordt opnieuw gekeken of er zich nog andere weekendverblijven bevinden binnen een straal van 100m, enz. Een cluster bevat tenminste vijf weekendverblijven. In de mate van het mogelijke zal in deze nota reeds rekening worden gehouden met 'clusters'. Voor deze clusters wordt een planningsgerichte aanpak voorgesteld. Deze komt erop neer dat er voor (na afweging) behouden clusters **die niet gelegen zijn in**

⁹ Kwetsbare gebieden: natuurgebieden, bosgebieden, landschappelijk en ecologisch waardevolle landbouwgebieden, overstromingsgebieden, valleigebieden

kwetsbare gebieden of dergelijke een ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt kan worden. De betreffende gemeente wordt bij de opmaak van het RUP betrokken.

Bovendien wordt in de beleidsnota een nieuw verordenend kader voorgesteld voor 'echte' weekendverblijven ten behoeve van de regularisatie van onvergunde (tengevolge van ontbreken van een ordeningsplan) weekendverblijven in recreatiegebied. De toepassing ervan is gekoppeld aan drie randvoorwaarden:

- De weekendverblijven zijn niet gelegen in kwetsbaar gebied.
- Het behoud van de weekendverblijven is ruimtelijk verantwoord.
- De weekendverblijven worden niet permanent bewoond.

Deze nieuwe algemene stedenbouwkundige verordening wordt ook wat betreft nog op te richten weekendverblijven voorgesteld ter vervanging van de KB's van 1973 en 1975 in verband met weekendverblijfparken. Voor gegroepeerde inplanting wordt in het voorontwerp onder meer gesteld dat het aantal openluchtrecreatieve verblijven niet meer dan 15 per ha mag bedragen.

Geluidsintensieve sporten

De oplossing tot de problematiek van de geluidsintensieve sporten is een provinciale bevoegdheid en werd in het Ruimtelijk Structuurplan van de Provincie Antwerpen doorgeschoven naar de uitvoeringsfase. Voorafgaandelijk wou de provincie een overzicht van knelpunten en potenties en een behoeftestudie opmaken.

Op Vlaams niveau werd in 2001 een werkgroep opgericht om de problematiek van de permanente en niet-permanente crossterreinen te behandelen. Op Vlaams niveau werden uiteindelijk een behoeftestudie en een juridisch kader uitgewerkt. In de behoeftestudie werd aangegeven hoeveel permanente crossterreinen per provincie noodzakelijk zouden zijn. De Vlaamse Regering besliste najaar 2002 dat in Vlaanderen minimaal 12 en maximaal 15 multifunctionele terreinen zouden worden voorzien in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen. Voor de Provincie Antwerpen is bepaald dat 3 à 4 permanente cross- en multifunctionele terreinen afgebakend kunnen worden op basis van een afwegingskader dat uitgewerkt wordt op Vlaams niveau.

Begin oktober 2003 werd door de Bestendige Deputatie van de provincie Antwerpen beslist welke vier crossterreinen in aanmerking komen om uitgebouwd te worden als permanent crossterrein: Hondapark Balen, Rooiveld Westerlo, Pegasso Grobben-donk en Kraaienhorst Brecht.

Overstroombare gebieden

Er wordt verwezen naar het project 'in kaart brengen van de natuurlijke en actuele overstromingen in Vlaanderen' (Aerts et al, 2000), dat een overzicht geeft van de van nature overstroombare gebieden (NOG) en recent overstroomde gebieden (ROG).

In Hulshout komen langs de Grote Nete NOG en ROG gebieden voor. Ook het Goor in Westmeerbeek is in een ROG gelegen. Enkele andere gebieden in de gemeente zijn in NOG en/of ROG gelegen. Deze kaart wordt onder ander gebruikt om de water-toets door te voeren.

SIGMA plan en plan-MER overstromingsgebieden

Het Sigmaplan is een plan dat moet garanderen dat mensen en goederen langsheen de getijdenrivieren van het Zeescheldebekken beschermd zijn tegen overstromingen. Het gaat hierbij om de bescherming van tienduizenden hectaren potentieel overstroombaar land en van honderdduizenden mensen. Het plan is oorspronkelijk opgesteld in 1977, na de zware overstromingen van het jaar voordien.

Het plan is nu dringend aan actualisatie toe en dit om verschillende redenen:

- Het oorspronkelijke plan is nooit volledig uitgevoerd zoals het voorzien was;
- In de meer dan 25 jaar sinds het plan werd gedefinieerd zijn nieuwe inzichten gegroeid over de manier waarop moet worden omgegaan met veiligheid tegen overstromingen;
- Over die 25 jaar zijn ook de fysische omstandigheden gewijzigd: zowel het gemiddeld hoogwaterpeil als de kans op voorkomen van uitzonderlijk hoge peilen is toegenomen¹⁰.

Met het oog op de actualisatie van het Sigmaplan heeft de Administratie Waterwegen en Zeewezen van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap verschillende mogelijke oplossingen laten bestuderen: dijkverhogingen, maar onder meer ook stormvloedkeringen en de aanleg van gecontroleerde overstromingsgebieden. Die oplossingen kosten niet allemaal even veel, ze bieden ook niet allemaal dezelfde veiligheid, en elk van hen heeft daarnaast nog verschillende andere voor- en nadelen.

Om de voor- en nadelen van de verschillende oplossingen te bestuderen voor wat het milieu betreft, werd een plan-MER opgesteld, dat gefinaliseerd werd in augustus 2004.

Een parallelle studie, de Maatschappelijke Kosten-BatenAnalyse (MKBA) zoekt een antwoord op dezelfde vraag, maar dan vanuit het standpunt van de kosten en baten die de verschillende alternatieven van het Sigmaplan met zich meebrengen voor de maatschappij. Beide studies samen hebben als ambitie de beleidsmakers te helpen bij het nemen van een belangrijke beslissing: vast te leggen wat de meest duurzame

¹⁰ Bovendien is het inzicht in de effecten van de te verwachten klimaatverandering toegenomen: men gaat nu uit van een snellere zeespiegelstijging en een toename in frequentie van stormen.

en voor de maatschappij meest aanvaardbare manier is om voldoende veiligheid in het Zeescheldebekken te garanderen¹¹.

Voor de hernieuwing van het SIGMA-plan zijn enkele zones langs de Grote Nete in onderzoek als overstromingsgebied. In de gemeente Hulshout zijn eveneens enkele zoekzones voor de inrichting als overstromingsgebied gelegen.

9.2 Gemeentegelijke studies en beleidsdocumenten

Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan (GNOP) IMD-IOK 1996

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

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

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

- verdroging en verstoring van de beek-beekdalrelatie in de Netevallei (Sigmawerken)
 - grootschalige verblijfsrecreatie in het Goor
 - toenemende verharde oppervlakte door civiele infrastructuur in de Netevallei
 - Landschappelijke degradatie door verlinting en versnippering van de open ruimte
- In haar natuurbeleidsvisie stelt de gemeente 6 kernthema's centraal:
- Netevallei: ecologische ruggengraat van Hulshout
 - doorbreken van de isolatie en creëren van ecologische verbindingen
 - ruimte geven door de open ruimte te vrijwaren
 - zuiver en voldoende water in een natuurlijke bedding
 - uitbouw van een specifiek soortgericht beleid

¹¹ Deze beslissing, maakt deel uit van de Vlaams-Nederlandse beslissing rond de Ontwikkelingsschets 2010, de eerste stap in het realiseren van de grensoverschrijdende Lange Termijnvisie voor het Schelde-estuarium.

- versterken van het maatschappelijk draagvlak

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

Sectorale deelnota's

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

Mobiliteitsplan

Het mobiliteitsplan van Hulshout (Libost-groep n.v.) is op 29/08/2005 goedgekeurd op de gemeenteraad. De inhoud van het mobiliteitsplan vormt de basis voor de opmaak van de verkeers- en vervoersstructuur van dit GRS en werd in overleg met de IOK-plangroep opgemaakt.

III BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

In dit deel wordt de bestaande ruimtelijke structuur van de gemeente beschreven. Dit gebeurt op drie schaalniveaus: macro, meso en micro.

De **macrostructuur** wordt weergegeven omdat ruimtelijke structuren niet stoppen aan de gemeentegrens. Bovenlokale elementen kunnen een invloed hebben op het ruimtelijk functioneren binnen de gemeente. Het is dan ook noodzakelijk om de regionale structuurdragers aan te geven.

De **mesostructuur** beschrijft de structuurdragers binnen de gehele gemeente. Dit gebeurt aan de hand van 8 deelstructuren. De deelstructuren bevatten de morfologische en functionele samenhang tussen gebieden met een gelijke aard. Volgende deelstructuren komen aan bod: de ruimtelijk-natuurlijke structuur (aangevuld met de bosstructuur)¹², de agrarische structuur¹³, de landschappelijke structuur, de nederzittingsstructuur, de ruimtelijk-economische structuur, de ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur en de toeristisch-recreatieve structuur¹⁴. Nadien volgt een synthese van de bestaande ruimtelijke structuur waarin de deelstructuren over mekaar worden geschoven. Dit geeft ons een inzicht in het ruimtelijk samenhangen van de deelstructuren.

De **microstructuur** onderzoekt de relevante deelruimten binnen de gemeente. Op die manier wordt een inzicht verkregen in het functioneren van de kleinere, doch complexe ruimtelijke eenheden.

¹² In het RSV wordt de bosstructuur beschreven als structuurbepalend voor de ruimtelijke structuur in het buitengebied. Omdat de bosstructuur in haar ecologische functie overlapt met de natuurlijke structuur, wordt de beschrijving ervan geïntegreerd in die van de ruimtelijk-natuurlijke structuur.

¹³ De agrarische structuur maakt uiteraard ook deel uit van de ruimtelijk-economische structuur maar wordt omwille van haar groot ruimtegebruik en haar belangrijke bijdrage in de totstandkoming van het huidige landelijke gebied, apart bekeken.

¹⁴ Ook de toeristisch-recreatieve structuur maakt deel uit van de ruimtelijk-economische structuur, maar is in de Kempen voldoende structurerend om apart te belichten.

1 Structurerende elementen op macroniveau

Kaart 2 : structurerende elementen op macroniveau

Hulshout is in het zuiden van de provincie Antwerpen gelegen, in het arrondissement Turnhout. Op regionale schaal bekeken ligt Hulshout in de Zuiderkempen.

Regionaal wordt de ruimtelijk-natuurlijke structuur gedetermineerd door grote reliëf-elementen, valleien en enkele omvangrijke groencomplexen. Een eerste belangrijk reliëfelement is de microcuesta van de Kempen in het noorden van de provincie. Het oost-west georiënteerd cuestafront vormt de overgang tussen Noorderkempen en de Centrale Kempen en tegelijk het waterscheidingsvlak tussen het bekken van de Schelde en dat van de Maas. Een ander reliëfelement is het Kempens Plateau, gelegen in het noorden van de provincie Limburg. Het Kempens Plateau heeft een noord-zuidoriëntatie en vormt eveneens de waterscheiding tussen Schelde en Maas. Het Kempens Plateau is in feite het restant van de grote puinkegel van de Maas, gevormd tijdens de Elster-ijstijd. Later is deze door reliëfinversie boven de omgeving verheven. De Zuiderkempen en meer bepaald het Kempisch Heuvelland wordt getypeerd door Diestiaanheuvelds. Deze lokale verhevenheden danken hun ontstaan aan de hoge erosiebestendigheid van het geologisch substraat waardoor ze in de loop der tijden boven het landschap zijn gaan uitsteken. Ze komen voor in onder meer Herselt, Laakdal en Heist-op-den-Berg.

De grote reliëfelementen bepalen de loop van de rivieren. De bovenlopen van beide Netes ontspringen op het Kempens plateau (of uitlopers ervan) en stromen van daaruit met een overwegend oost-westoriëntatie in de richting van Lier. De Kleine Nete flankiert de zuidelijke zijde van de Kempense Heuvelrug en breekt door de laatste uitlopers van deze rug ten westen van Herentals. Vanaf de microcuesta ontspringen talrijke bijrivieren (Molenbeek, Aa, Wamp, ...) die in een dicht net, van noord naar zuid in de richting van de Kleine Nete stromen. Deze noord-zuidoriëntatie is kenmerkend voor de Centrale Kempen boven de Netevallei. De Grote Nete volgt het reliëf dat bepaald wordt door lokale verhevenheden op Diestiaan. Zo buigt de rivier stroomafwaarts Hulshout bruusk af naar het noorden waar ze de flank van de berg van Heist nadert. Deze trajectverlenging vormt ook een verklaring voor het feit dat de alluviale vallei hier zeer breed is (kleiner verval).

Massieve groencomplexen zijn kenmerkend voor de Centrale Kempen en de Noorderkempen en vallen in sterke mate samen met voormalige heidegebieden. In de Zuiderkempen met vele oude agrarische ontginningen zijn uitgestrekte boscomplexen schaarser. In het zuidwestelijk deel (aansluitend op het tuinbouwgebied van

St.-Katelijne-Waver) komen omvangrijke groencomplexen nagenoeg niet voor. De agrarische landschappen zijn er overwegend open.

De toeristisch recreatieve aantrekkingskracht van de Kempen hangt sterk samen met het groene karakter en de landschappelijke kwaliteiten. Het geheel van fiets-, auto-, wandel-, kano- of mountainbikeroutes zijn gericht op de troeven van natuur en landschap. Draggers van deze routes zijn vaak kanalen, rivieren en oude spoorwegen. Bij het netwerk horen horecazaken en verhuurdiensten.

De Kempen kenmerkt zich anderzijds door een sterke concentratie aan logiesvormen: campings, verblijfsparken, jeugdvakanties,...De concentratie aan verblijfstoeristische accommodatie, zoals vakantie dorpen, maakt dat het toeristisch-recreatief karakter van de Kempen grensoverschrijdend is. De accommodatie voor dagtoerisme en –recreatie is van regionale betekenis. De daguitstappen concentreren zich enerzijds op de steden als Turnhout en anderzijds op de attractieparken zoals Bobbejaanland. Binnen de structurerende functie van de Kempen op macroniveau is het aandeel van de gemeente Hulshout eerder beperkt. De toeristisch – recreatieve uitstraling wordt in belangrijke mate bepaald door de fiets- en wandelmogelijkheden e.d., onder meer in de vallei van de Grote Nete, waarbij het verlangen naar rust primeert.

In de regio situeren zich enkele agrarische concentratiegebieden die structurerend zijn op Vlaams niveau. Het gaat hierbij om de veredelingssector waarvan een concentratiegebied gelegen is in de Noorderkempen. Naast het verspreide voorkomen van de varkenshouderij in de hele Noorderkempen is een concentratie terug te vinden ten oost-zuidoosten van Turnhout, in de regio Kasterlee-Retie-Arendonk. Mestkalverij kent twee concentratiegebieden, een eerste gelegen rond Turnhout-Poppel en een tweede tevens rond Kasterlee-Retie. Pluimveebedrijven komen verspreid voor in de hele Antwerpse Kempen, zodat er niet echt sprake kan zijn van één kerngebied binnen de pluimveesector. Een ander concentratiegebied is de tuinbouwstreek van St.Katelijne-Waver en Lier (structurerend op Vlaams niveau) en in mindere mate de omgeving van Hoogstraten (structurerend op provinciaal niveau). Minder gekenmerkt door een ruimtelijke concentratie, maar economisch zeer belangrijk binnen de agrarische sector is de melkveehouderij.

Echte akkerbouw komt oorspronkelijk in de Kempen nagenoeg niet voor. Enkel de regio Postel-Retie-Arendonk kent een traditie in de akkerbouw. Het gaat hierbij hoofdzakelijk om de aardappelteelt.

Grote delen van de Noorderkempen en Centrale Kempen kennen uitgestrekte landbouwgebieden met grote kavels (jonge ontginningen en ruilverkavelingsgebieden). Dit in tegenstelling tot de Zuiderkempen die eerder door kleinschalige landbouwgebieden getypeerd worden. Hulshout is grotendeels gelegen in het Neteland, en meer bepaald in het Land van Lier – Heist-op-den-Berg en het Heuvelland van Lummen.

Het Neteland heeft een veeleer kleinschalige perceelsstructuur (65 tot 100 percelen per km²). Weinig gebieden binnen het Neteland hebben een ruilverkaveling ondergaan. De ruimtelijke drager van het gebied is de grondgebonden melk- en rundveehouderij die een evolutie doormaakt naar een grootschaliger karakter.

Binnen de regio, maar zeker ook op internationaal vlak, is de gemeente eveneens bekend omwille van zijn boomkwekerijen. Bedrijven gelegen in Hulshout vinden een afzetmarkt in het buitenland. Exportlanden zijn gesitueerd over gans Europa.

Economisch gezien is Hulshout gelegen buiten de zwaartepunten van de ruimtelijk economische structuur in de regio. De gemeente is meerbepaald gelegen tussen het netwerk Albertkanaal (een lineair economische concentratie op Vlaams niveau) en een economische concentratie op het schaalniveau van de provincie gevormd door de steden Lier, Heist-op-den-Berg en Aarschot. De eerst vermelde concentratie is geënt op de E313 en het Albertkanaal; de tweede voornamelijk op de N10 en in mindere mate op de spoorlijn Antwerpen-Lier-Aarschot. Ondanks de decentrale ligging ten opzichte van het secundair en hoofdwegennet is op het grondgebied van de gemeenten Hulshout en Westerlo een grootschalig bedrijventerrein met regionaal karakter gelegen.

Hulshout ligt binnen de invloedssfeer van de kleine steden Aarschot, Lier en Heist-op-den-Berg. Lier en Aarschot zijn goed uitgeruste kleine steden in de omgeving. Hulshout en het gebied ten zuidwesten van Hulshout vertonen een nederzettingspatroon dat als een bebouwd perifeer landschap op landelijk niveau kan getypeerd worden. In zo'n bebouwd perifeer landschap komt de bebouwing fragmentarisch voor in een ongedefinieerd patroon van allerhande types van bebouwing en infrastructuur. De onbebouwde ruimte is er nog in belangrijke mate aanwezig maar heeft een versnipperd voorkomen als gevolg van een uitwaaiing van allerhande functies en activiteiten.

Ten noorden en ten zuiden situeren zich lineair stedelijke ontwikkelingspatronen. Ten noorden is dit een lineaire ontwikkeling op Vlaams niveau: de 'Kempische as'. Herentals, Geel, Mol, Lommel en Neerpelt-Overpelt maken hiervan deel uit. Ten zuiden is er een lineair stedelijke ontwikkeling op provinciaal niveau rond de ruimtelijke bundel N10-spoorlijn 16. Beiden zijn provincieoverschrijdende stedelijke ontwikkelingen die bestaan uit een 'lappendeken' van bebouwingsvlekken en sterk gefragmenteerde ruimtes.

Doorheen de gemeente en parallel aan de vallei van de Grote Nete is er één weg van bovengemeentelijk belang, met name de provincieweg N15 als verbindingsweg tussen Mechelen/ N10 (Lier-Aarschot) en de N19 (Geel-Aarschot). De N10 en de N19 ontsluiten (op grotere afstand) de gemeente naar het hoofdwegennet: de A13/E313 (omgeving Geel) en de A 2/E314 (omgeving Aarschot).

De gemeente is niet aangesloten op het spoorwegnet. De belangrijkste spoorlijnen situeren zich op enige afstand van de gemeente:

- Net zuidelijk van de gemeente is er de lijn 16 Leuven - Aarschot – Heist-op-den-Berg – Lier – Antwerpen. De dichtstbijzijnde treinstations zijn Booischot (vanuit hoofddorp Hulshout) en Begijnendijk (vanuit Houtvenne). De treinreizigers richten zich hoofdzakelijk op de IC/IR-stations
- van Heist-op-den-Berg en Aarschot.
- Noordelijk van de gemeente en op grote afstand is er de lijn 15 Lier – Herentals – Geel – Mol – Lommel – Neerpelt .

Het spoorwegverkeer richt zich hoofdzakelijk op het IC/IR-station van Herentals. Vroeger doorkruiste de spoorlijn Aarschot – Herentals de gemeente van noord naar zuid. Op de voormalige spoorwegbedding werd een recreatieve fietsroute aangelegd.

2 Bestaande ruimtelijke mesostructuur

De bestaande ruimtelijke mesostructuur in de gemeente wordt onderzocht via de deelstructuren. Ze worden geanalyseerd via de volgende indeling:

- Een definitie van de deelstructuur
- (indien relevant) een korte beschrijving van de evolutie van de deelstructuur
- een beschrijving van de huidige elementen die de deelstructuur morfologisch en functioneel bepalen

2.1 Fysisch systeem als drager van de ruimtelijke structuur

Basiskaart B

2.1.1 Definitie

Het fysisch systeem is het geheel van eigenschappen, processen en onderlinge relaties van klimaat, geologie, reliëf, bodem, oppervlakte- en grondwater en lucht. De interne samenhang van deze elementen is erg belangrijk. Het fysisch systeem vormt de onderlegger van de ruimtelijke structuur en heeft vooral in de open ruimte een sterk structurerende werking. Inzicht in het fysisch systeem is daarom noodzakelijk om de verschillende deelstructuren te kunnen verklaren. Op schaal van een gemeente dragen vooral bodem, water en reliëf bij tot de structurerende werking aangezien zij in rechte lijnen verband staan met het bodemgebruik en zo de ruimtelijke ontwikkeling sturen.

2.1.2 Elementen van het fysisch systeem

Geologie en reliëf als structurerende elementen

Regionaal wordt het reliëf bepaald door de Kempense cuesta van de Noorderkempen en het Kempisch plateau in het oosten, waardoor er een lichte afhelling is van noordoost naar zuidwest. Hulshout wordt tot de Zuiderkempen gerekend (plaatselijke heuvelvorming o.i.v. het Diestiaan, lemig zand). De Netevallei vormt hierin een afzonderlijke entiteit, waardoor Hulshout op te delen is in drie delen:

- Het noordelijk deel dat behoort tot het Nete-interfluvium, de zgn. Goren (Hulshout-Heultje-Zoerle-Parwijs)
- Centraal van oost naar west ligt het alluvium van de Grote Nete
- Het zuidelijk deel behoort tot het oostelijk overgangsgedebied van de Kempen van Waver-Heist naar het Kempisch heuvelland

Lokaal wordt het reliëf bepaald door hogere ruggen (lemig zand) tussen de lager gelegen valleien van de Grote Nete, de Steenkensbeek en depressies (Goor-Asbroek, Vlake van Houtvenne, Eindervelden).

Deze depressies vielen samen met de oorspronkelijke valleibedding van de Grote Nete die NO-ZW was gericht (m.n. de oostelijke uitloper van de 'Vlaamse Vallei'). Door de aanwezigheid van erosiebestendige Boomse klei in de ondergrond heeft de vallei zich 1 km noordwaarts verlegd naar haar huidige bedding. In de Goordepessie stagneert nu het grondwater op de ondoordringbare Boomse kleilaag. We merken bovendien op dat stroomopwaarts Westmeerbeek de vallei van de Grote Nete veel smaller is dan meer stroomafwaarts. Dit is het gevolg van de ligging van de vallei in relatief weerstandbiedende lagen, nl. het Diestiaan. Ter hoogte van Westmeerbeek ligt als het ware de scheiding tussen de bredere benedenloop en de smallere middenloop. Ter hoogte van de bocht van Booischoot verbreedt de alluviale vlakte van de Grote Nete zelfs tot ca. 800 m.

Het ontstaan van de hoger gelegen ruggen vindt zijn verklaring in de hardere lemige zandbodems in de ondergrond die de erosie in de loop der tijden beter hebben doorstaan. De belangrijkste bebouwingsconcentraties situeren zich op de hogergelegen ruggen (o.a. de Hei- en Moerberg met een hoogte van ca. 18 m).

De bodem als structurerende component

De bodem is het bovenste losse deel van de aardkorst en de groeiplaats van planten. De bodem op dit moment geeft een geïntegreerd beeld van de invloed van de verschillende bodemgenetische factoren gedurende duizenden jaren, namelijk de aard van het moedergesteente, het klimaat, het reliëf, de vegetatie, de mens en tenslotte het tijdsaspect. Ook nu nog heeft de bodem een belangrijke sturende werking op de verschillende vormen van het ruimtegebruik. De combinatie van profielontwikkeling, textuur en vochttoestand van de bodem bepaalt de geschiktheid ervan voor landbouw, bosbouw, bebouwing en andere activiteiten. Aan elk bodemtype is ook een potentieel natuurlijke vegetatie verbonden. Dit is het vegetatietype dat zich op een bepaalde plaats zou vestigen indien het gebied voor lange tijd (50-100j.) onverstord zou blijven.

Bodemvormende processen (verwerking, mineralisatie en humificatie, migratie en structurele reorganisatie) en bodemgenetische factoren liggen aan de basis van de differentiatie van de bodemtypes (met verschillen in profielontwikkeling, textuur en

vochttoestand). Hulshout wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van lemige zandgronden die typerend zijn voor de Zuiderkempen. Uitgesproken zandgronden die typisch zijn voor de Kempen in 't algemeen komen hier minder voor. De lage alluviale bodems worden gekenmerkt door licht zandleem in de Netevallei stroomopwaarts Westmeerbeek en door klei in de vallei stroomafwaarts Westmeerbeek. De lemige zanden in de vlakte van Houtvenne hebben een fijnere granulometrische samenstelling dan deze van het Nete-interfluvium. De verschillen in profielontwikkeling weerspiegelen in sterke mate het bodemgebruik uit het verleden:

- Podzolen in gebieden die lange tijd onder heide lagen: Groot Goor, Goor Asbroek, Heide, Vlake van Houtvenne, Hulshout-Eersels, Varkensmarkt-Broekstreek.
- Plaggenbodems rond de traditionele nederzettingen, waar de oudste akkerontginningen plaats vonden: versnipperde strookjes verspreid over de rug Hulshout-Eindeken, bij de woonkern en gehuchten van Houtvenne, Donken en Varkensmarkt en een grote vlek in Westmeerbeek.
- Alluviale gronden als gevolg van winteroverstromingen binnen de winterbeddingen van de waterlopen en hoge grondwaterstanden in kwelzones: Grote Nete, Goor-Asbroek, Eussels Rittenloop, Vlake van Houtvenne.
- Dekzandstuifduinen als gevolg van N-NO-verstuiving van de zandbanken in droogliggende valleigedeelten: Moerberg en Heiberg.
- Op een aantal plaatsen komt in de ondergrond van natte bodems onverteerd organisch materiaal voor: veen. Deze veenlenzen zijn gevormd door permanente hoge grondwaterstand in afgesloten kommen: Grote Netevallei, Goor-Asbroek.

Oppervlaktewater en grondwater als structurerende componenten

Beken en rivieren zijn mede bepalend voor de ruimtelijke structuur van Hulshout omwille van hun waterafvoerende en ecologische functie. Daarnaast hebben de stroomgebieden een belangrijke ruimtelijke betekenis. Naast de verbindende functie van de waterlopen, is eveneens de barrièrewerking structurerend voor de ruimte.

Alle waterlopen in de gemeente behoren tot het bekken van de Grote Nete die ontspringt op het Kempisch Plateau. De belangrijkste waterlopen die voor de afwatering van de gemeente zorgen zijn Grote Nete, Steenkensbeek, Leemheideloop, Vaardijk, Eussels Rittenloop en de Scheilooop. Naast de zijlopen zijn er nog tal van kunstmatige ontwateringsgreppels en –grachten. Het geheel vormt een dicht waternet.

In de loop van de laatste decennia zijn er nogal wat wijzigingen aangebracht in het hydrografisch net van Hulshout. Zo werd een groot deel van de vaardijk/vaart afgeschaft terwijl op die plaats een collector werd aangelegd.

Ten zuidwesten van de dorpskern van Hulshout en ten oosten van de dorpskern van Westmeerbeek liggen enkele, soms uitgestrekte, natte depressies (bvb. Het Goor dewelke gescheiden is van de Grote Netevallei door een smalle rug van ca. 13 m).

Natuurlijke vennen, oude turfputten en recent gegraven plassen treffen we in grote dichtheden aan in de Goordepressie van Westmeerbeek. De meesten werden uitgegraven in de jaren '60 in een grootscheepse verkaveling.

De samenhang tussen water en omgeving creëert specifieke levensvoorwaarden voor planten- en diersoorten. Vaak is de graad van natuurlijkheid precies hoog in natte valleigebieden omwille van de fysische beperktheden voor het bodemgebruik, waardoor de invloed van de mens er relatief beperkt is gebleven. Dit uit zich in delen van de valleien van hoger vernoemde waterlopen, terwijl andere delen vaak zijn ingevuld met recreatie.

Het grondwater in het grootste deel van Hulshout wordt als zeer kwetsbaar beschouwd. Een uitzondering hierop vormt het gebied tussen Houtvenne en Varkensmarkt (door de aanwezigheid van een afnemende kleiige deklaag).

2.2 Bestaande ruimtelijke natuurlijke structuur

Kaart 3: bestaande natuurlijke elementen

Kaart 4: bestaande ruimtelijk-natuurlijke structuur

In bijlage I werd de analyse van de sectorstudie natuur opgenomen.

2.2.1 Definitie

De natuurlijke structuur is (definitie RSV p65):

- het samenhangend geheel van de rivier- en beekvalleien, de natuurgebieden, de boscomplexen en de andere gebieden, waar de voor de natuur structuurbepalende elementen en processen tot uiting komen;
- de ecologische infrastructuur gevormd door lijn-, punt- en vlakvormige natuurelementen, door geïsoleerde natuur- en bosgebieden en door parkgebieden.
- binnen de natuurlijke structuur is er een ecologische samenhang aanwezig en treden belangrijke ecologische relaties op. De gebieden met een sterke interne samenhang en veel relatief ongestoorde ecologische relaties hebben een grote meerwaarde voor de natuurfunctie.

2.2.2 Evolutie

Ondergrond, reliëf (met substraat) en klimaat bepalen in belangrijke mate de bodemgesteldheid en de hydrologische condities, die op hun beurt weer erg bepalend zijn voor de levende wereld, waarvan ook de mens deel uitmaakt. De positie van de mens als “boetserende kracht” in het systeem is echter uniek. Door zijn vermogen tot reflexief denken en zijn technologisch kunnen, kan hij zich gedeeltelijk en tijdelijk losmaken van de natuur.

De invloed van de mens bleef lange tijd beperkt en bleef in de schaduw van de heersende natuurlijke krachten en structuren. Het traditionele middeleeuwse landschap kenmerkte zich door een grote stabiliteit en trage ontwikkeling. Het zou tot de grote landhervormingen na de Tweede Wereldoorlog duren vooraleer er effectief ingegrepen werd in de eeuwenoude structuren van het agrarische landschap. De resterende natuurlandschappen werden in versneld tempo omgezet in min of meer uitgesproken cultuurlandschappen. Een belangrijke tendens is alleszins dat de landbouw niet langer de enige gebruiker is het landelijke gebied.

Het bodemgebruik getoond op de Ferrariskaarten (ca. 1777) geeft een goede weergave van het bodemgebruik dat hier gedurende eeuwen (van de Middeleeuwen tot

begin 1900) nagenoeg onveranderd is gebleven. Het was afgestemd op het Kempische agrarische stelsel (het potstalsysteem¹⁵) en had aanleiding gegeven tot het ontstaan van diverse landschapstypen, allen gekenmerkt door een hoge graad aan natuurlijkheid en een grote diversiteit. De opmerkelijke overeenkomst tussen de bodemkaart en de Ferrariskaart toont aan dat de boer zijn bedrijf had aangepast aan de natuurlijke omstandigheden. Het landschap was eer gevarieerd en gaf als het ware natuurgetrouw de toestand van de bodem weer. In Hulshout werd het landschap voornamelijk bepaald door de uitgestrekte beemden en moerassen in de vallei van de Grote Nete en zijrivieren. Ook op de plaats van het huidige Goor kwam een uitgestrekt moerasgebied voor. De barrièrewerking van de Grote Nete was ook veel groter dan nu. Men kon de rivier enkel oversteken via “wadden” (doorwaadbare plaatsen). Het beemdenlandschap van de Grote Nete bleef tot rond 1930 vrijwel intact. De nattere gronden, ongeschikt voor akkerbouw, werden beheerd als graas- en vooral hooiland. Kenmerkend voor elk van de valleien was bovendien het ontbreken van bebouwing of andere infrastructuur. Door allerlei ingrepen in de rivier-valleirelatie op een groot aantal plaatsen verloren gegaan.

Ten tijde van de Ferraris was het oorspronkelijke “oer”bos (Kolenwoud) op enkele relictten na, volledig, verdwenen. Het agrarisch stelsel had er namelijk toe geleid dat de bossen grotendeels plaats hadden gemaakt voor heide en ruigtes. Deze zgn. aarden bleven lang gemeenschapsbezit en hadden een belangrijke economische betekenis¹⁶. In deze heiden bevonden zich verscheidene open waters (vennen en turfputten). Op de Ferrariskaart zien we nog uitgestrekte heidegebieden ten noorden van de vallei van de Grote Nete, zoals bijvoorbeeld de “Goorheyde” die zich uitstreckte van Hulshout tot Westerlo, Morkhoven en Wiekevorst. Bossen (loofhout) zien we ter hoogte van de huidige Herenbossen en enkele in de vlakte van Ramsel-Houtvenne. In het begin van 1900 werden de overgebleven heidegebieden volledig beplant met naaldbossen om economische redenen. In het noorden van Hulshout gaf dit aanleiding tot de gemeentebossen. De bestaande loofbossen waren rond deze tijd wat ingekrompen ten voordele van akkerland. Op dit moment is het aandeel heide en woeste gronden sterk teruggedrongen. Enkel in Westmeerbeek (het Goor) bevindt zich nog een heiderelict van betekenis. De gemeentebossen hebben nagenoeg volledig plaats gemaakt voor industrie. De Herenbossen zijn nagenoeg intact gebleven, terwijl de bossen in het Goor uitgedund zijn door recreatieve infrastructuur.

¹⁵ Heide- en mogelijk ook grasplaggen, evenals bladeren, dennennaalden, gemaaid struikheide en gedroogd veenmos werden in de Kempische potstal gebracht. De stallen werden pas geledigd wanneer een dikke laag aanwezig was. De met mest doordrenkte plaggen en strooisel werden gebruikt om de akkers te bemesten. Dit gaf het ontstaan aan de zogenaamde plaggengronden.

¹⁶ Door het potstalsysteem en later door de schapenteelt bezat de heide een zeer grote economische betekenis. Naast het winnen van materiaal voor de potstal en het weiden van vnl. schapen was ook de imkerij op de heiden zeer belangrijk (De Langhe, 1978), werd er materiaal verzameld voor de haard en de oven (turf, graszode,) en werd er leem gegraven (Willems H., 1962).

Nieuwe bossen (populierenaanplanten) zijn ontstaan in de Netevallei in voormalige hooilanden (het Broek, ...).

Door de uitbreiding van verstedelijking en de technologische evoluties binnen de landbouw met de daarmee gepaard gaande landschapsingrepen hebben het landschap geleidelijk omgevormd tot wat het nu is. De graad van natuurlijkheid is daarbij in alle opzichten sterk afgenomen. Natuur is nu teruggedrongen tot min of meer duidelijk afgebakende (geïsoleerde) gebieden.

2.2.3 Elementen van de bestaande ruimtelijke natuurlijke structuur

Uitgaande van de definitie van de natuurlijke structuur kunnen volgende structuurbepalende elementen en processen op gemeentelijk niveau gedefinieerd worden:

- grote natuur- en boscomplexen
- rivier- en beekvalleien
- ecologische processen
- ecologische infrastructuur

In de eerste plaats zijn de grote natuur- en boscomplexen structuurbepalend voor de natuurlijke structuur. Dit zijn gebieden met een hoge graad aan natuurlijkheid, waarin natuur de hoofdfunctie is. Dit kunnen boscomplexen zijn maar ook andere landschapsvormen zoals valleien, moerassen, heiden of een combinatie ervan. Processen zoals infiltratie- en kwelrelaties tussen hogere ruggen en valleien en depressies, winteroverstromingen,... kunnen eveneens structuurbepalend zijn voor de natuurlijke structuur. Dergelijke processen vallen onder de noemer “verticale relaties”.

De natuur- en boscomplexen worden van elkaar gescheiden door gebieden met een ander hoofdgebruik, zoals gebieden met een voornamelijk woonfunctie of agrarische functie. De mate dat deze gebieden meer of minder geschikt zijn voor “verbinding” komt tot uiting in de ecologische infrastructuur. Drukke verkeerswegen, woongebieden, alsook monofunctionele agrarische cultuurlandschappen, oefenen een barrière-effect uit.

De vereenvoudigde biologische waarderingskaart (BWK) van België (Kaart 3) geeft een eerste globaal beeld van de groencomplexen en de natuurwaarde binnen de gemeente. De gedetailleerde resultaten van de analyse zijn toegevoegd in bijlage I.

Natuurlijke zwaartepunten van de natuurlijke structuur

In Hulshout hangen de natuurlijke elementen hoofdzakelijk samen met de vallei van de Grote Nete. De vallei loopt van oost naar west door de gemeente en vormt een

relatief aaneengesloten natuurgebied, met een aantal zeldzame elementen. De alluviale gronden vormen een sterk gevarieerd, waterrijk, bosrijk gradiëntrijk geheel met veel interessante biotopen.

In het oosten van de gemeente komt de depressie van Goor-Asbroek voor. Deze depressie is een onderdeel van de fossiele vallei van de Grote Nete. Deze vallei maakt deel uit van de “geul” van Houtvenne, of de Vlaamse Vallei die verder doorloopt in de Vlake van Houtvenne. Zowel de depressie als de geul van Houtvenne bevatten natuurlijke elementen. De depressie is een voedselarme, natte biotoop met een bosrijk karakter. Grote delen van dit gebied zijn echter verstoord door menselijke ingrepen. Een gedeelte van de depressie is als natuurgebied aangeduid. Dit natuurgebied is floristisch zeer merkwaardig door het voorkomen van een groot aantal zeldzame en zeer zeldzame soorten. De “geul” van Houtvenne hangt hiermee samen. De natuurwaarden van dit gebied bestaan uit enkele bosaanplanten en lineaire kleinschalige landschapselementen. Het gebied is voornamelijk in landbouwgebruik.

De Westmeerbeekse Heide tenslotte vormt een natuurlijk zwaartepunt tussen de vallei van de Grote Nete en de Goordepressie. Dit gebied kent een dominante aanwezigheid van naaldboomaanplanten met ondergroei, afgewisseld met waardevolle loofbossen. Lineaire kleinschalige landschapselementen komen ook voor in dit gebied.

Behalve deze zwaartepunten komen er nog enkele structuurbepalende rivier- en beekvalleien voor in de gemeente. De vallei van de Grote Nete en van de Steenkesbeek kwamen reeds aan bod, maar de valleien van de Scheiloo, van de Goorloop en van de Eussels Rittenloop-Houtvenseloop zijn eveneens structuurbepalend.

Ecologische processen

Een aantal gebieden vertonen een sterke interne, ecologische samenhang. Aan de basis hiervan liggen ecologisch processen zoals infiltratie-kwel, veenvorming en winteroverstromingen. Het instandhouden van de natuurwaarden is vaak gebonden aan het vrijwaren van de essentiële ecologische processen.

Op regionale schaal fungeren de Kempische cuesta en het Kempisch plateau als bron- of infiltratiegebied. Dit verklaart waarom de grondwaterstromen hoofdzakelijk noordoost-zuidwest verlopen. Maar ook op kleinere schaal komen dergelijke bronputrelaties voor. De valleien en depressies vormen daarbij de putgebieden, de interfluvia zoals landruggen en heuvels als infiltratiegebied. De infiltratiegebieden in Hulshout zijn de landrug Hulshout-Eindeken en het overgangsgebied Eersel, de Landrug Westmeerbeek-Heide en de landrug Houtvenne-Donken-Varkensmarkt. De put- of kwelgebieden zijn de vallei van de Grote Nete, Goor-Asbroek, delen van de Vlake van Houtvenne (Ritten) en de Goren.

Veenvorming is een proces dat optreedt onder permanent hoge waterstand die een zuurstofarme situatie creëert in de bovenste lagen van de bodem. De activiteit van micro-organismen die instaan voor de afbraak van afgestorven plantenmateriaal, neemt sterk af onder deze zuurstofarme omstandigheden. Het gevolg is dat de aanvoer van organisch materiaal groter is dan de afbraak ervan zodat een aangroei optreedt, hetgeen veenvorming wordt genoemd. Dergelijke hoge grondwaterstanden kunnen voorkomen in valleien en soms ook in depressies. Veen creëert bijzondere uitgangskondities voor het natuurlijk leven. Op veengronden komen dan ook waardevolle vegetatietypes voor met soorten die als zeer zeldzaam kunnen beschouwd worden. Gebieden waar veenvorming optreedt of de natuurlijke omstandigheden van die aard zijn dat het kan optreden, verdienen daarom bijzondere aandacht binnen de natuurlijke structuur. In Hulshout zijn delen van de vallei van de Grote Nete (ter hoogte van Kasteel 'Ter Borgt') en delen van de Goordepessie gebieden met veenvorming.

De wisselwerking tussen waterloop, bodemvorming en vegetatie vormt de basis van dit ecologisch proces. Vóór de grootschalige ingrepen in de waterhuishouding waren winteroverstromingen een zeer normaal fenomeen in de meeste valleigebieden. Getuige daarvan zijn de alluviale bodems die precies ontstaan o.i.v. deze overstromingen. Vanwege de fysische beperkingen is het bodemgebruik meestal extensief en de graad van natuurlijkheid hoog in dergelijke gebieden. Door kanalisatie, indijking en ontwatering zijn winteroverstromingen een zeldzaamheid geworden. Wanneer ze optreden is de impact echter groot, omdat het bodemgebruik niet langer afgestemd is en doordat de kritieke pijl kunstmatig verhoogd is door de dijken. De jongste jaren zijn door deze ingrepen ook gebieden overstroomd die van nature vroeger nooit overstroomden. Voor overzicht van de alluviale gebieden wordt verwezen naar de kaart van het fysisch systeem (basiskaart B). De vallei van de Grote Nete en beperkte delen van de Vlake van Houtvenne bevatten alluviale gronden. Deze zijn van nature overstroombaar. Enkele niet-alluviale gronden en depressies die recentelijk overstroomd werden zijn de vallei van de Steenkensbeek, Goor-Asbroek depressie en de vallei van de Scheiloo.

Ecologische infrastructuur

Met ecologische infrastructuur wordt bedoeld de minimale fysische en biologische karakteristieken in een landschap in functie van het voorkomen en de verspreiding van een bepaalde soort. Dit impliceert dat dit begrip voor elke planten- of diersoort een eigen betekenis heeft. Landschappelijke diversiteit heeft alleszins een positief effect op de soortendiversiteit. Zo spelen kleine landschapselementen zoals bosfragmenten, houtkanten, rivieroeveren voor vele soorten een belangrijke rol in de ecologische infrastructuur. Ze vormen als het ware stapstenen of corridors tussen twee deelbiotopen, zodat het tussenliggend (dikwijls agrarisch)gebied gemakkelijk over-

brugbaar wordt. Ook als oriëntatiemiddel zijn ze voor sommige soorten nuttig (vb voor de vleermuis).

De grootste barrières in Hulshout worden gevormd door:

- de verstedelijkte rug Hulshout – Eindeken: de combinatie steenweg en bebouwde zones heeft een sterk barrière-effect. Op een aantal plaatsen fungeren bosrestanten en ruigtes als stapsteen.
- De overige steenwegen, vaak met lintbebouwing
- De woonkernen van Westmeerbeek en Houtvenne
- Het industrieterrein; een aantal vrij omvangrijke bosrestanten fungeren als stapsteen.

Het tussenliggend gebied tussen de zwaartepunten van de natuurlijke structuur enerzijds en de bebouwde zones anderzijds heeft in Hulshout een overwegend kleinschalig en versnipperd karakter. Uitgestrekte landschappen met een homogeen (agrarisch) gebruik ontbreken. In de vlakte van Houtvenne is sprake van een vrij hoge densiteit aan kleine landschapselementen in de vorm van bosjes, enkele houtkanten en bomenrijen. Ook het versnipperde overgangsgedebied tussen de verstedelijkte rug Hulshout – Eindeken en de Netevallei wordt gekenmerkt door een vrij dicht net van kleine landschapselementen. De overige overgangsgedebieden (Varkensmarkt, Westmeerbeek) zijn kleine landschapselementen overwegend schaars.

Een belangrijke noord-zuidcorridor wordt gevormd door de oude spoorweg.

Verder maken de waterlopen buiten de natuurlijke zwaartepunten deel uit van de ecologische infrastructuur met een verbindingfunctie, voornamelijk aan natuurlijke oevers. De belangrijkste rol is weggelegd voor de Steenkensbeek.

2.3 Bestaande landschappelijke structuur

Kaart 5: bestaande landschappelijke structuur

2.3.1 Definitie

Het landschap is het eindbeeld van een dynamische interactie tussen het fysisch systeem en de structuurbepalende functies wonen, werken, natuur, landbouw. Deze wisselwerking geeft aanleiding tot een specifiek ruimtegebruik, een specifiek ecologisch functioneren¹⁷ en een specifieke visuele beleving. Ruimtegebruik en ecologisch functioneren komen aan bod in de verschillende deelstructuren, terwijl hier het accent wordt gelegd op de verschijningsvorm, de visuele beleving.

2.3.2 Evolutie

Het traditionele middeleeuwse landschap kenmerkte zich door een grote stabiliteit en trage ontwikkeling. Het zou tot de grote landhervormingen na de Tweede Wereldoorlog duren vooraleer er effectief ingegrepen werd in de eeuwenoude structuren van het agrarische landschap. Binnen de Kempen kwam deze evolutie het snelst op gang in de meer zuidelijk gelegen regio's.

Deze evolutie kan geïllustreerd worden aan de hand van thematische momentopnamen uit een drietal representatieve periodes:

- Ferrariskaarten (ca. 1777)
- militaire stafkaarten (ca. 1935)
- recente stafkaart en luchtfoto's (1984 - 1990)

Waterlopen en valleien

Sterk bepalend voor het 18^e eeuwse landschap en bodemgebruik van de Centrale Kempen en Zuiderkempen waren de brede alluviale vlaktes van de waterlopen die de

¹⁷ In deze systeembenadering is het landschap opgebouwd uit elementen en componenten, waarbij een onderscheid gemaakt wordt tussen abiotische, biotische en antropogene (door de mens bepaalde) elementen en componenten:

- abiotische componenten: reliëf, hydrologie en hydrografie, bodem en geologie
- biotische elementen: vlakvormige elementen (bos, duinen ...), lijnvormige elementen (bomenrijen ...), puntvormige elementen (bomen ...)
- biotische componenten: openheid-geslotenheid door de aanwezigheid van natuurlijke elementen
- antropogene elementen: vlakvormige elementen (woonkernen ...), lijnvormige elementen (wegen ...), puntvormige elementen (kerktorens ...)
- antropogene componenten: bebouwingspatroon, bodemgebruik

uitgestrekte heidegebieden doorsneden. Zo werd de landschapsopbouw van Hulshout en omgeving in sterke mate bepaald door de brede vallei van de Grote Nete en een aantal van haar bijrivieren. In deze valleien kwamen uitgestrekte beemden en moerassige zones voor. Ook ten zuiden van Meerbeek Heide (huidige Goor en omgeving) kwam een uitgestrekt moerasgebied voor. De barrièrewerking van de Grote Nete was in die periode veel groter dan nu. Tot eind 17^e eeuw was het gebruikelijk de Nete over te steken via de zogenaamde "wadden" (doorwaadbare plaatsen). Er bevond zich zo'n wad aan "Macadam". Toen in 1680 de eigenaar van kasteel Ter Laken de hoeve "het Bergske" liet optrekken aan de overkant van de Nete, werd daar een eerste brug aangelegd (Goovaerts, 1991). De weg tussen Booischot en Hulshout was toen wat meer westelijk gelegen dan de huidige. Ook later, toen in oorlogsperiode om strategische redenen bruggen werden afgebroken, zou men opnieuw gebruik maken van deze wadden.

Rond 1930 was het beemdenlandschap van de Grote Nete nog vrijwel intact. De nattere gronden, ongeschikt voor akkerbouw, werden beheerd als graas- en vooral hooiland. Kenmerkend voor elk van de valleien was bovendien het ontbreken van bebouwing of andere civiele infrastructuur. Wel waren in de loop van de 19^e eeuw de eerste verbeteringswerken uitgevoerd aan de Grote Nete, waarbij de rivier werd uitgediept, verbreed en rechtgetrokken en dijken werden aangelegd. De Grote Nete verloor hierdoor zijn doorwaadbare plaatsen.

Vandaag is de Grote Netevallei nog steeds herkenbaar in het landschap, zij het onder sterk gewijzigde vorm. Vooral de Sigmawerken uit de tweede helft van de jaren '80 hebben de valleistructuur drastisch gewijzigd: het dwarsprofiel werd zodanig aangepast dat de rivierbodem versmalde, de binnentaluds minder steil werden en de totale breedte van de rivier met haar dijken ongeveer verdubbelde. Het beekarakter werd hierdoor zeer sterk geüniformiseerd. Door het plaatsen van terugslagkleppen aan de monding van de zijlopen en de dode Netearmen werd het contact tussen beek-beekvallei volledig verbroken. Typische valleilandschappen met hooilanden en moerassige vegetatie zijn mede daardoor schaars geworden.

Bossen, heide en woeste gronden

Ten tijde van de Ferraris (ca. 1777) was het oorspronkelijke "oer"bos (Kolenwoud) op enkele relictten na, volledig, verdwenen. Het agrarisch stelsel had er namelijk toe geleid dat de bossen grotendeels plaats hadden gemaakt voor heide en ruigtes. Deze zgn. aarden bleven lang gemeenschapsbezit en hadden een belangrijke economische betekenis¹⁸. In deze heiden bevonden zich verscheidene open waters

¹⁸ Door het potstalsysteem en later door de schapenteelt bezat de heide een zeer grote economische betekenis. Naast het winnen van materiaal voor de potstal en het weiden van vnl. schapen was ook de imkerij op de

(vennen en turfputten). In de Zuiderkempen was de oppervlakte heide in de 18^e eeuw eerder beperkt (oudere ontginningen) in vergelijking met de meer noordelijke en oostelijke Kempen. Op de Ferrariskaart zien we nog uitgestrekte heidegebieden ten noorden van de vallei van de Grote Nete, zoals bijvoorbeeld de "Goorheyde" die zich uitstrekte van Hulshout tot Westerlo, Morkhoven en Wiekevorst. Bossen (loofhout) zien we ter hoogte van de huidige Herenbossen en enkele in de vlakte van Ramsel-Houtvenne.

Op de militaire stafkaart van de jaren '30 herkennen we duidelijk dezelfde structuren, zij het dat de resterende heide nagenoeg volledig omgezet was in naalddhout. Deze tendens was op dat moment recent en was een gevolg van de grote houtbehoefte van steenkoolmijnen en steenbakkerijen enerzijds en het wegvallen van het economisch belang van de heide tengevolge van gewijzigde landbouwtechnieken anderzijds. Op die manier was boven Hulshout een ca. 100 ha groot gemeentebos ontstaan. De oudere loofbossen (Herenbossen en de bossen van Houtvenne) zijn op dat moment wat ingekrompen ten voordele van akkerland. Op de kaart van 1936 zijn nog heiderelicten te herkennen in de gemeentebossen en in het Goor.

Op dit moment is het aandeel heide en woeste gronden sterk teruggedrongen. Enkel in Westmeerbeek (het Goor) bevindt zich nog een heiderelict van betekenis. De gemeentebossen hebben nagenoeg volledig plaats gemaakt voor industrie. De Herenbossen zijn nagenoeg intact gebleven, terwijl de bossen in het Goor uitgedund zijn door recreatieve infrastructuur. Nieuwe bossen (populierenaanplanten) zijn ontstaan in de Netevallei in voormalige hooilanden (het Broek, ...).

Bewoning, infrastructuur en landbouw

De bebouwing ten tijde van de Ferraris (1777) vertoonde reeds de aanzet tot de lintvorming die het huidige bebouwingspatroon van de gemeente typeert. Van een echte kern was enkel sprake in Westmeerbeek en Oosterwijk, terwijl in Hulshout de bebouwing verspreid voorkwam op de droge rug Hulshout-Eindeken tussen de Goorvlakte en de Netevallei. Elk van deze nederzettingen was gelegen op hogere grond in de nabijheid van een rivier, hetgeen typisch is voor het traditionele (Frankische) nederzettingenpatroon. Rondom het dorp van Westmeerbeek zijn nog enkele open akkergebieden zonder scheidingskanten te bespeuren, de zogenaamde "kampen"¹⁹, waarvan de naam Kempen mogelijk is afgeleid. Deze ontginningsvorm was de oud-

heiden zeer belangrijk (De Langhe, 1978), werd er materiaal verzameld voor de haard en de oven (turf, graszode,) en werd er leem gegraven (Willems H., 1962).

¹⁹ Deze kampen waren een voortvloeisel van het feit dat de eerste Frankische akkerontginningen gemeenschappelijk bezit waren. Mettertijd zouden ze onze streken gaan typeren omdat het gemeenschapsbezit er langer bleef bestaan dan in andere streken. De Herenbossen en het aangrenzende Broek werden pas in het midden van de 19^e eeuw privé-bezit.

ste vorm van Frankische akkerontginning. De wat verder afgelegen (later ontgonnen) akkers en weilanden waren alle omzoomd met houtkanten.

Tijdens het interbellum was het patroon van kleine akkerpercelen met een dicht net van houtkanten nagenoeg ongewijzigd gebleven. Wel was nieuwe landbouwgrond gecreëerd in voormalig heidegebied. De landbouw was op dat moment nog zeer kleinschalig en werd gedomineerd door gemengde gezinsbedrijven. Het patroon van de bebouwde zones was op dat moment vergelijkbaar met dat van de 18^e eeuw. Tussen de grotere waren intussen de eerste steenwegen aangelegd. Dwars door de gemeente, van noord naar zuid was ook een spoorweg aangelegd (Herentals-Aarschot) met een station in Westmeerbeek.

Op dit moment zijn de gevolgen van de verstedelijkingsdruk en de evoluties in de landbouw duidelijk merkbaar. Recente gebruikskarten tonen een sterke uitbreiding van de bebouwde zones in die mate dat een groot deel van de oorspronkelijke landbouwgronden rond de kernen ingepalmd zijn door bebouwing. De landbouw werd door deze bebouwingstoename verdrongen naar de verder afgelegen "woeste gronden" en valleien. Het opvullen van tussenliggende ruimte tussen dorp en gehuchten en het verder opvullen van de linten, hetgeen historisch was ingezet en later juridisch onderbouwd (gewestplan, opvulregel), heeft aanleiding gegeven tot de huidige linten. Opvallend is ook dat de bebouwing steeds vaker in de omgeving van valleigronden verschijnt. Ook recreatieve infrastructuur verschijnt op grote schaal in valleien en depressies. Vooral in de natte depressie van het Goor zijn een groot aantal visvijvers en weekendverblijven aangelegd. Nieuw is ook de industrie, die ten noorden van Hulshout-centrum de plaats van de gemeentebossen heeft ingenomen. Ondertussen is ook het aantal kilometer verharde wegen zeer sterk toegenomen. De spoorweg Herentals-Aarschot werd gesupprimeerd en omgevormd tot fietspad.

2.3.3 Elementen van de bestaande landschappelijke structuur²⁰

De indeling in geografische streken (Antrop, 1989) situeert Hulshout in de Zuiderkempen, meer bepaald in het serreland van St.-Katelijne-Waver. Het noordelijke gedeelte van de gemeente ligt echter in het land van de Zuiderkempen van Lier en Heist-op-den-Berg. Een compartimentenlandschap komt in de Zuiderkempen frequent voor. Morfologisch gezien bestaat het landschap uit valleien met een overstromingsvlakte, getuigenheuvels en plaatselijke landduinen. Structuurbepalend voor de landschappelijke structuur van Hulshout zijn bakens, structurerende reliëfelementen, structurerende hydrografische elementen, markante terreinovergangen, openruimtecorridors en nieuwe landschappen.

²⁰ Een groot deel van de informatie gebruik in dit hoofdstuk komt uit de landschapsatlas Vlaanderen (Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Afdeling Monumenten en Landschappen, 2001)

Bakens

Binnen de gemeente komen een aantal gebouwen voor die het landschap structureren. Ze fungeren als visuele blikvangers en zijn daardoor belangrijke oriëntatiepunten. Met hun cultuurhistorische waarde spelen ze ook een rol in de beleving van het landschap. Ze komen verspreid in de gemeente voor en ze kunnen worden beschouwd als puntbakens.

Elke dorpskern bevat verschillende puntvormige bakens. De kerken van Houtvenne, Hulshout en Westmeerbeek vormend duidelijke puntvormige bakens, net als de ruïne van de oude Sint-Michielskerk in Hulshout. Andere religieus getinte bakens zijn de Sint-Annakapel in Houtvenne en de Sint-Annakapel in Hulshout. In het centrum van Hulshout kan het gemeentehuis als baken worden beschouwd. Andere bakens in Hulshout zijn de hoeve 't Bergske, de mijlpaal "het Toreke", de Kaasstrooimolen op de grens met Heist-op-den-Berg en een hoeve in de Geersbroekstraat. De pastorie en een schuur in de Kruisveststraat zijn andere puntbakens in Houtvenne. In Westmeerbeek komt het kasteel "Hof ter Borgh" voor. Net als de aalmoezenierswoning die bij dit kasteel hoort is het ook een puntbaken. Tenslotte zijn de Ster, het Ceusterhuys en Manneke Pis puntbakens met een betekenis in Westmeerbeek.

Tabel 8 geeft een eerste overzicht van de puntbakens met hun ligging.

Tabel 8: puntbakens in Hulshout

Naam	Ligging
Schuur	Kruisveststraat Houtvenne
Pastorie	Langestraat Houtvenne
Sint-Annakapel	Provinciebaan, Houtvenne
Sint-Adrianuskerk	Houtvenne
Sint-Matheuskerk	Hulshout
De hoeve "t Bergske"	Netevallei ten Z van Hulshout
Mijlpaal "Het Toreke"	Booischtseweg, Hulshout
Hoeve	Geersbroekstraat Hulshout
Sint-Annakapel	Grote Baan Hulshout
Gemeentehuis	Hulshout
Aalmoezenierswoning bij Kasteel Ter Borgh	Westmeerbeek
Kasteel Ter Borgh	Westmeerbeek
Sint-Michielskerk ruïne	Hoogzand Westmeerbeek
Nieuwe Sint-Michielskerk	Westmeerbeek
De Ster	Dorpsplein Westmeerbeek
Ceusterhuys	Dorpsplein Westmeerbeek
Manneke Pis	Hoogzand Westmeerbeek

Bron: lijst monumenten, gemeentelijke website

Deze lijst kan aangevuld worden met andere bezienswaardigheden en architecturaal cultuurbezit (zie bijlage II).

Behalve puntbakens, komen er ook lijnbakens in Hulshout voor. Bepaalde lijnvormige (infra)structuren hebben een landschappelijke impact en helpen bij de oriëntatie doorheen het landschap.

De grote Nete vormt een structuurbepalend lijnbaken. De rivier verdeelt de gemeente in een noordelijk en een zuidelijk deel: in het noorden Hulshout, in het zuiden Westmeerbeek en Houtvenne. Een ander lijnbaken is de oude spoorwegbedding die de gemeente noord-zuid kruist. De spoorwegbedding wordt tegenwoordig als fietspad gebruikt.

Structurende reliëfelementen

Typisch voor de Zuiderkempen is de afwisseling van vlakten, geïsoleerde heuvels, heuvelrijen en heuvelcomplexen. De verhevenheden zijn enerzijds het gevolg van de onderliggende weerstandbiedende lagen (zanden van Diest) en anderzijds eolische duinen.

Het noordelijk gedeelte van Hulshout behoort tot de Goren op een hoogte van +11m. Deze vlakte is van nature een natte depressie met een van nature slechte ontwatering. Nu wordt deze vlakte via een grachtenstelsel gedraineerd (watering de Goren). De Goren worden in het oosten-zuidoosten afgegrensd door smalle langgerekte landruggen bestaande uit glauconiethoudende (Diestiaan)zanden. Deze ruggen kennen een sterk microreliëf en hebben vrij steile hellingen (1 à 2 %). De Heiberg en de Moerberg met een hoogte van respectievelijk 18 en 17 m maken er deel van uit. De rug vormt een scheiding tussen twee natte gebieden in (de Goren en de Netevallei) wat ook de concentratie van bebouwing en infrastructuur hier verklaart. Dit fysisch gegeven verklaart dus voor een groot deel het verstedelijkte karakter en de sterke lintbebouwing op de as Hulshout - Heultje. De dichtheid aan bebouwing hebben echter de visuele waarneembaarheid van de reliëfverschillen in het landschap voor een groot deel weggenomen.

Een andere markante depressie is de Goor-Asbroekdepressie (deels op Herselts grondgebied). Deze depressie is in feite een fossiele vallei als oostelijke uitloper van de zogenaamde Vlaamse Vallei in een ver geologisch verleden. Ter hoogte van het Goor verschoof de Grote Nete ongeveer 1 km noordwaarts in de loop de geologische evolutie (vanwege de erosieweerstand van diestiaanbulten van Booischt en Heist op den Berg. Waar de Grote Nete vroeger een noordoost-zuidwest verloop kende, buigt ze nu bij het naderen van de diestiaanbulten ter hoogte van Booischt-Hulshout af in noordelijke richting. In de Goordepressie stagneert nu het grondwater op de ondoordringbare Boomse kleilaag waarop, tijdens de verschillende glaciale periodes door de rivier zand- en lemlagen alluviaal werden afgezet. Deze fossiele vallei is

dus zowel een structurerend hydrografisch element als structurerend reliëfelement. De Goor-Asbroekdepressie loopt in zuidwestelijke richting over in de geul van Houtvenne, een verderzetting van deze depressie.

Structurende hydrografische elementen

Het structurerend karakter van de waterlopen wordt in de eerste plaats bepaald door de corridorwerking in de lengterichting en de barrièrewerking dwars op de waterloop. De waterlopen verbinden Hulshout met andere gemeenten, onder andere op ecologisch en recreatief gebied. In de tweede plaats hebben de fysische beperkingen van de vallei binnen de winterbedding een sterk structurerende werking op het bodemgebruik, hetgeen zich vertaalt in het landschapsbeeld. Tenslotte vormen de waterlopen en hun valleien aantrekkingspolen voor allerlei recreatievormen, hetgeen soms nieuwe infrastructuur aantrekt.

Sommige hydrografische elementen zijn structuurbepalend op bovengemeentelijk niveau, andere op gemeentelijk niveau. De structuurbepalende hydrografische elementen in Hulshout zijn de volgende:

- De Grote Nete
- Steenkesbeek
- Scheiloo
- Eussels Rittenloop

Gave landschappen

In Hulshout komen een aantal gave landschappen voor. Het betreft soms uitgestrekte relictten traditionele landschappen.

De vallei van de Grote Nete is een eerste gaaf landschap. Op veel plaatsen is de vallei gaaf gebleven en is de meanderende loop grotendeels behouden. Het vroegere beemdenpatroon is nog op diverse plaatsen herkenbaar. De relatie tussen de rivier en haar vallei is weliswaar verstoord door dijkverhoging en het plaatsen terugslagkleppen op de zijlopen. Het Herenbos maakt deel uit van dit gaaf landschap. Alhoewel het huidige loofbosbestand niet ouder is dan een 50-tal jaar, is het bodemgebruik er reeds eeuwen loofbos. Ten westen van de Herenbossen is het typische kleinschalige ontwateringspatroon bewaard gebleven. Het landschap van de Steenkesbeek maakt ook deel uit van het gave landschap van de Grote Nete. Deze rivier heeft zijn valleistructuur goed bewaard en de huidige loop is een getuige van een eeuwenoud verleden. Het geheel met de aaneensluiting van vochtige weilanden, valleibossen, en struwelen; karakteristiek voor de vallei van de Grote Nete is hier gaaf bewaard gebleven. Heel het landschap heeft door de afwisseling van verschillende elementen een kleinschalig landschap doen ontstaan.

Het Goor in Westmeerbeek bevat gave elementen, alhoewel dit gebied op Hulshouts grondgebied aangetast is door weekendverblijven en bewoning. Het gebied is voornamelijk bebost met open stukken. Het bebost karakter van dit gebied accentueert ook de depressie die voorkomt in het Goor.

Bepaalde delen van het landschap in Houtvenne zijn ook gaaf gebleven. Het betreft kleinschalige landschappen met relictten van een beemdenlandschap en bosrestanten die voorheen deel uit maakte van een fossiele vallei. Ter hoogte van de Ritten-Vennekes komen nog relictten van het gave landschap voor met bosrestanten en beemden langs de Eussels-Rittenloop.

Nieuwe landschappen

Houtvenne, het zuidelijke deel van de gemeente maakt deel uit van het nieuwe bebouwde rasterlandschap. Dit rasterlandschap dat meer in Vlaams Brabant voorkomt, heeft ook uitlopers in de provincie Antwerpen. In stukken van Sint-Katelijne-Waver, Putte, Berlaar, Heist-op-den-Berg, Herselt en Hulshout komt dit landschap met sterke lintbebouwing en openruimte kamers voor. In Hulshout zelf is het slechts in beperkte mate aanwezig.

In het noorden van de gemeente werd een bedrijventerrein ingeplant in de vroegere gemeentebossen. Voordien maakten ze deel uit van een uitgestrekt heidegebied in een natte depressie (Goren). Lokaal verwijzen goed ontwikkelde bosrelictten nog naar het vroegere bodemgebruik.

Ook ter hoogte van het historisch gegroeid bedrijventerrein 'La Corbeille' komt een nieuw bedrijvenlandschap voor. Dit terrein is historisch gegroeid tussen de kern van Westmeerbeek en de vallei van de Grote Nete.

Langsheen de Provinciebaan in Houtvenne (en verder over de grens in Herselt) is een nieuw landbouwlandschap aanwezig. De tuinbouw is hier zeer sterk aanwezig en komt ook in het landschap duidelijk tot uiting.

Openruimtecorridors

De vallei van de Grote Nete is de enige openruimtecorridor die aanwezig is in Hulshout. Deze natuurlijke corridor doorkruist de hele gemeente en verdeelt deze in twee delen.

Markante terreinovergangen

In Hulshout is op twee plaatsen de markante terreinovergang te zien tussen de bebouwing en de vallei van de Grote Nete.

In het zuiden van Hulshout reikt recente woonuitbreiding nagenoeg tot aan de vallei-rand van de Grote Nete. De overgang naar de vallei met het specifiek afwateringspa-

troon met langgerekte, smalle percelen is abrupt. Ook de terreinovergang tussen de bebouwing en Bunders is duidelijk waar te nemen. Meer naar het oosten is er een meer geleidelijke overgang van bebouwde ruimte naar open ruimte en valleigebied

Ter hoogte van Westmeerbeek is op sommige plaatsen ook duidelijk de terreinovergang van de bebouwde ruimte naar de vallei van de Grote Nete te zien. Op de plaats tussenin is deze terreinovergang verloren gegaan omdat de bebouwing tot tegen de Grote Nete komt.

2.4 Bestaande agrarische structuur

Kaart 6: bestaande agrarische structuur

2.4.1 Definitie

De agrarische structuur is het samenhangende geheel van gebieden en bedrijven die het duurzaam functioneren van de landbouw verzekeren. Agrarische structuur is dus een ruimtelijk begrip.

2.4.2 Evolutie

Het Frankische agrarische systeem (potstalsysteem²¹) dat gedurende eeuwen standhield zou een belangrijke stempel drukken op het traditionele Kempense landschap. Dit landschap was een getrouwe weerspiegeling van het fysische systeem en kenmerkte zich door een grote stabiliteit en trage ontwikkeling. Het zou tot de grote landhervormingen van na de tweede wereldoorlog duren vooraleer er effectief ingegrepen werd in de eeuwenoude structuren van het agrarische landschap.

De bewoning kwam uitsluitend voor op de middelhoge gronden, gegroepeerd in dorpen en gehuchten. De kern Westmeerbeek is hier een voorbeeld van, terwijl de bebouwing in Hulshout eerder verspreid voorkwam. Rond de oudste van deze nederzettingen bevonden zich de open akkergebieden zonder scheidingskanten, de zogenaamde kampen. Voorbeelden hiervan vindt men eveneens rond Westmeerbeek terug. De wat verder afgelegen akkers en weilanden die later ontgonnen werden, waren alle omzoomd met houtkanten. Een groot gedeelte van de oppervlakte bestond uit heide, met daarin moerassen en vennen. Een voorbeeld hiervan is de 'Goorheyde' tussen Hulshout en Westerlo, ten noorden van de Grote Nete. Het areaal bos was eerder beperkt; het oorspronkelijke oerbos was op de meeste plaatsen volledig verdwenen.

Aan het begin van de 20^e eeuw was het patroon van bebouwde zones zeer vergelijkbaar met dat van de 18^e eeuw. Ook het patroon van kleine akkerpercelen met een dicht net van houtkanten was nagenoeg ongewijzigd gebleven. Wel waren heidepercelen nagenoeg volledig verdwenen. In de landbouwsector duikt de eerste boomkwekerij op. De landbouw was op dat moment nog zeer kleinschalig en werd gedomineerd door gemengde gezinsbedrijven. Het vroeger door heide gedomineerde

²¹ Maaisel en plaggen afkomstig van de uitgestrekte woeste gronden ('aarden') werden in de Kempische potstal gebracht. Nadien werden deze met mest doordrenkte plaggen en strooisel gebruikt om de akkers te bemesten, die op die manier aangerijkt werden met organisch materiaal en geleidelijk werden opgehoogd

landschap was geleidelijk veranderd in een landschap met afwisselend naaldbossen en agrarisch gebied. De naaldbossen en de nog resterende heiden namen de voor de landbouw minder gunstige gronden in: de droogste en natste, moerassige gronden. De voormalige middelhoge heidegronden werden vooral naar graasweiden omgezet, terwijl vochtige valleigronden vooral uit hooibeemden bleven bestaan. Akkerland bleef overwegen op de plaggenbodems. Tussen de grotere kernen waren intussen steenwegen aangelegd. Ook de spoorweg Herentals-Aarschot doorkruist de gemeente. De Grote Nete was rechtgetrokken en ingedijkt.

De grote omwenteling in de landbouw dateert van na W.O.II. De cultuurtechnische revolutie maakte de mens tot een ontregelende factor: elke landbouwtechniek is toepasbaar op elk type van grond, bijna ongeacht de natuurlijke omstandigheden. Bovendien varieert het gebruik van kavels dikwijls van jaar tot jaar. In de strijd om ruimte door bewoning en industrie wordt landbouw vaak verdrongen naar voor landbouw minder geschikte gronden. Eveneens is er een evolutie waar te nemen van veeteelt en akkerbouw naar boomkweek en groenteteelt. Vandaag zijn de gevolgen van de evoluties in de landbouw duidelijk merkbaar. Door indijking en kalibrering werd op vele plaatsen het grondwaterpeil verlaagd en konden moerassige gebieden omgezet worden in cultuurgrond. Mechanisatie heeft ertoe geleid dat het coulisse-landschap stilaan heeft plaats gemaakt voor geüniformiseerde landschappen. Het grondgebruik van de landbouwgronden werd in hoge mate geïntensiveerd.

De meest recente evolutie in de veeteelt, die in hoge mate bijdraagt tot de verdere verstedelijking van het platteland, is de opgang van de bio-industrie, die het evenwicht in het landbouwecosysteem doorbroken heeft. Door het loskoppelen van de veeteelt van de grond, worden stoffenkringlopen niet langer gesloten en zijn grote mestoverschotten ontstaan. De mestproblematiek bevindt zich in het raakvlak van het ruimtelijke orderings- en milieubeleid. De gemeente Hulshout telt slechts een beperkt aantal veeteeltbedrijven. De gemeentelijke mestproblematiek is daardoor iets gunstiger dan in de rest van de Kempen.

Specifiek voor Hulshout is de jongste decennia de oppervlakte in landbouwgebruik sterk teruggelopen. Kenmerkend blijft wel de oppervlakte aan boomkwekerijen en de groentebedrijven. De huidige concentratie aan boomkwekerijen en aanverwante bedrijvigheid is in de loop der jaren gegroeid vanuit één familiebedrijf dat zich rond 1900 in Houtvenne gevestigd heeft.

Iets meer dan de helft van de bedrijven in de gemeente Hulshout zijn professionele, volwaardige bedrijven. Het aantal professionele, uitbollende bedrijven en het aantal bedrijven in nevenberoep is eerder laag, nl. telkens 7,4%. Het aantal hobbylandbouwers is zeer hoog (33%). Dit wijst erop dat slechts een gedeelte van de landbouwbedrijven in de gemeente Hulshout leefbaar zijn. De grootste groep leefbare, professionele bedrijven behoren tot de grondgebonden veeteelt- en de tuinbouwsector, meer

specifiek de grondgebonden melkveesector en de tuinbouwsector van de niet-eetbare producten (boomkwekerijen).

De verdeling qua aantal van de bedrijven strookt niet helemaal met de verdeling van het BSS over de bedrijven. Daar waar de melkveehouderij het grootste aantal bedrijven telt, vertegenwoordigt zij slechts 11,4% in het BSS. De tuinbouwsector daarentegen telt slechts 11% van de bedrijven, maar realiseert 80% van het totale BSS. Zij positioneert zich daardoor als de belangrijkste sector binnen de gemeente.

Wat betreft de verdeling van de cultuurgronden kan men stellen dat de grondgebonden veehouderij de grootste ruimtegebruiker is binnen de gemeente, nl. bijna 50% van de cultuurgronden in de gemeente. Een tweede belangrijke ruimtegebruiker is de tuinbouwsector. Zij gebruikt iets meer dan één derde van de cultuurgronden. Hoewel de hobbylandbouwers in aantal een zeer belangrijke groep vormen, gebruiken zij slechts 6% van de cultuuroppervlakte binnen de gemeente.

Tabel 9: landbouwbedrijfstypes in Hulshout

Bedrijfstype	% bedrijven	% BSS	% cultuurgrond
Niet-professioneel, hobbylandbouw	33,3	0,8	6
Professioneel, volwaardig	51,9	98,2	89,7
p2.2 tuinbouw onder glas	7,4	1,6	1
p2.3 tuinbouw NET	11,1	80,3	34,4
Totaal tuinbouw	18,5	81,9	35,4
p3.1 grondgebonden melkvee	18,5	11,4	42,4
p3.3 grondgebonden opfok	3,7	1,5	5,3
Totaal grondgebonden veeteelt	22,2	12,9	47,7
p4.1 veredeling kippen	3,7	0,5	0,1
p4.3 veredeling mestkalveren	3,7	2	4,9
Totaal grondloze veredeling	7,4	2,5	5
p5 gemengde bedrijven	3,7	1	1,6
Professioneel, niet volwaardig - nevenberoep	7,4	0,5	2,1
n2.1 tuinbouw openlucht	3,7	0,2	0,7
n5 gemengde bedrijven	3,7	0,3	1,5
Professioneel, niet-volwaardig uitbollend	7,4	0,5	2,2

Bron: NIS 15 mei telling 2000

2.4.3 Elementen van de agrarische structuur

Uit de analyse (zie bijlage III) blijkt dat de landbouw in Hulshout inzake morfologie, bodemgebruik en bedrijfstypologie een zekere ruimtelijke differentiatie vertoont. Landbouwkundig kan Hulshout op deze basis ingedeeld worden in deelgebieden die samen de gebieden van de bestaande agrarische structuur op gemeentelijk niveau vormen (Figuur 4). Deze landbouwkundige eenheden kunnen als basis dienen voor een gebiedsgericht, gedifferentieerd beleid. Een te stringente ruimtelijke classificatie moet echter vermeden worden omdat dit de dynamiek van de agrarische sector in gevaar kan brengen.

Een belangrijke bemerking bij de beschrijving van de landbouwkundige eenheden is dat de harde grenzen van deze eenheden niet in het structuurplan worden vastgelegd. Het gaat veeleer om globale zones met niet-vaststaande grenzen, waarbinnen een homogeen beleid kan en zal gevoerd worden. Daarom wordt de aanduiding van de eenheden op kaart geschematiseerd.

Figuur 4: landbouwkundige eenheden in de gemeente Hulshout



Bunders Hulshout

Bunders Hulshout is een relatief klein gebied ten westen van de kern van Hulshout dat 12% van de cultuurgronden in de gemeente bevat. Het gebied maakt deel uit van de ruilverkaveling Heist-op-den-Berg die in onderzoek is. Ten tijde van Ferraris was de heide reeds ontgonnen. Het gebied wordt op dit ogenblik gekenmerkt door kleinschaligheid, de aanwezigheid van houtwallen, bomenrijen en eikenbosjes en door een hoog percentage grasland. Dit laatste kan verklaard worden door de aanwezigheid van een waterophoudend klei-zandsubstraat op geringe diepte.

Deze eenheid telt een drietal landbouwbedrijven die allemaal als professionele, grondgebonden melkveebedrijven getypeerd kunnen worden. In de evolutie van de teelten tussen 1998 en 2000 valt de verschuiving op van grasland naar maïs.

Tabel 10 Typering van de agrarische eenheid Bunders Hulshout

Subsectoren	% BSS	Teelten	% opp. 1998	% opp. 2000
Grondgebonden veeteelt	69	Andere	0	0,9
Pluimvee	0	Boomkwekerijen	1,9	1,8
Varkens	0	Gebouwen	5,5	5,1
Mestkalveren	0	Granen	2,5	0
Andere dieren	0	Grasland	78,3	61,9
Grasland	11	Maïs	11,8	30,4
Akkerbouw	20			
Tuinbouw	0			
Aandeel cultuurgrond				12%
Aandeel BSS				6,9%

Bron: 15-mei tellingen

Hulshout – Eindeken

Het huidige patroon van de eenheid Hulshout – Eindeken is ontstaan tijdens de Frankische periode. In deze periode fungeerde de eenheid als aantrekkingspool voor nederzettingen en akkerontginningen. De gronden ten zuiden van deze kernen waren bebost. Pas later in de Middeleeuwen werd het gebied in landbouwgebruik genomen. Ten tijde van Ferraris is het gebied volledig ontgonnen. Op dit ogenblik is de bebouwing aaneengekit langsheen de steenwegen die in de 19^e en 20^e eeuw aangelegd werden. Evenzo is de uitbreiding van bebouwing opvallend in noordelijke en zuidelijke richting. Het geheel binnen deze eenheid heeft een versnipperde structuur en de landbouw is eerder marginaal aanwezig.

Binnen dit gebied zijn er een achttal bedrijven gesitueerd. Van deze acht zijn er slechts twee professionele, volwaardige bedrijven. Zij behoren tot de grondgebonden

veeteeltbedrijven. Daarnaast zijn er een viertal hobbylandbouwers en twee landbouwbedrijven in nevenberoep aanwezig. De helft van deze bedrijven zijn gemengde bedrijven; de andere zijn een opfokbedrijf, een veredelingsbedrijf van mestkalveren, een bedrijf met andere dieren en een tuinbouwbedrijf in openlucht. Grondgebonden veeteeltbedrijven realiseren de hoogste BSS waarde, grasland is de grootste ruimtegebruiker.

Tabel 11: Typering van de agrarische eenheid Hulshout - Eindhoven

Subsectoren	%BSS	Teelten	% opp. 1998	% opp. 2000
Grondgebonden veeteelt	65	Aardappelen	0,5	0
Pluimvee	0	Andere	0	2,2
Varkens	0	Fruittelt	1,2	0
Mestkalveren	0	Gebouwen	1,4	0,9
Andere dieren	2	Grasland	79,7	65,5
Grasland	24	Groenten industrie	0,8	0
Akkerbouw	5	Groenten vers	0,6	0
Tuinbouw	3	Maïs	15,8	31,4
Aandeel cultuurgrond				19,2%
Aandeel BSS				3,5%

Bron: 15-mei tellingen

Varkensmarkt - Broekstreek

Een groot gedeelte van de eenheid Varkensmarkt-Broekstreek bleef lange tijd bebost of als heide in gebruik. Op enkele hogere gronden rondom de nederzettingen ontstonden wel akkerontginningen met houtkanten. Ten tijde van Ferraris (18^e eeuw) was het grootste gedeelte van deze eenheid als akkerland in gebruik. In de loop van de 20^e eeuw werd de bosoppervlakte gereduceerd en winnen de boomkwekerijen aan belang. De kleinschaligheid van de ontginningen blijft wel in het landschap over-eind.

In de eenheid Varkensmarkt – Broekstreek zijn er zeven bedrijven gelokaliseerd. Drie daarvan zijn volwaardige, professionele boomkwekerijen, één is een uitbollende boomkwekerij, één een uitbollend bedrijf dat groenvoeders teelt. Verder zijn er twee hobbylandbouwbedrijven: één dat gespecialiseerd is in akkerbouw en één gemengd bedrijf. Opmerkelijk in deze eenheid is het hoge BSS dat door de boomkwekerijen wordt gerealiseerd, evenals het aandeel van de boomkwekerijen in de totale oppervlakte. Deze eenheid kan zonder meer als concentratiegebied voor boomkwekerijen binnen de gemeente beschouwd worden.

Tabel 12: Typering van de agrarische eenheid Varkensmarkt - Broekstreek

Subsectoren	%BSS	Teelten	% opp. 1998	% opp. 2000
Grondgebonden veeteelt	0	Andere	0	0,2
Pluimvee	0	Boomkwekerijen	46,4	48,4
Varkens	0	Braak	0	3,3
Mestkalveren	0	Gebouwen	5	4,4
Andere dieren	0	Granen	8,1	1,1
Grasland	0	Grasland	23	23,9
Akkerbouw	0	Groenten vers	3,1	2,5
Tuinbouw	99	Maïs	14,4	16,2
Aandeel cultuurgrond				29%
Aandeel BSS				80,9%

Bron: 15-mei tellingen

Westmeerbeek - Goor

De eenheid Westmeerbeek - Goor is een relatief heterogene eenheid wat betreft het grondgebruik. De kern van Westmeerbeek was reeds vroeg een nederzetting waar-rond kampenontginningen gelegen waren. Naar het oosten toe kwamen er heidege-bieden voor en in het Goor, moerassen en broekbossen. In de loop van de vorige eeuw is de bebouwingsdruk er sterk toegenomen en eveneens in het oosten werden gronden aangesneden voor weekendverblijven. Het landschap is over de gehele eenheid eerder gesloten, enerzijds door de bebouwing en anderzijds door de aanwe-zigheid van bossen. Het gehele gebied is relatief sterk versnipperd.

Deze eenheid telt drie professionele, volwaardige bedrijven. Ze hebben een ver-scheiden karakter dat ook weerspiegeld wordt in de verdeling van het totaal BSS over de verschillende subsectoren. Het een tuinbouwbedrijf onder plastic, een vere-delingsbedrijf van mestkalveren en een gemengd bedrijf. Opvallend is het relatief lage percentage grasland en het hoge percentage maïs.

Tabel 13: Typering van de agrarische eenheid Westmeerbeek - Goor

Subsectoren	%BSS	Teelten	% opp. 1998	% opp. 2000
Grondgebonden veeteelt	16	Andere	0	1,1
Pluimvee	0	Fruitteelt	0	1,2
Varkens	14	Gebouwen	4,4	3,2
Mestkalveren	36	Granen	0	3,5
Andere dieren	0	Grasland	54	49,4
Grasland	7	Groenten vers	0	4,3
Akkerbouw	6	Maïs	41,6	37,3
Tuinbouw	21			
Aandeel cultuurgrond				18,8%
Aandeel BSS				3,8%

Bron: 15-mei tellingen

Eussels - Houtvenne

De eenheid Eussels – Houtvenne maakt deel uit van de Vlake van Houtvenne. In de Middeleeuwen was heide het dominante bodemgebruik. Aan het einde van de 18^e eeuw was de heide nagenoeg volledig verdwenen en tijdens de 19^e en 20^e eeuw werd het gebied verder ontgonnen als akkerland. Houtkanten blijven bestaan. Visueel kan men deze eenheid karakteriseren als een open landschap.

Drie hobbylandbouwers en drie professionele, volwaardige landbouwers zijn binnen deze eenheid gelokaliseerd. Zij hebben allen een ander bedrijfstype: het gaat om een tuinbouwbedrijf onder glas en één in openlucht, een gemengd bedrijf, grondgebonden melkveebedrijf, een kippenbedrijf en een bedrijf dat groenvoeders teelt. In de teeltoppervlakte nemen de boomkwekerijen nog een aanzienlijke oppervlakte in. Opvallend in de evolutie tussen 1998 en 2000 is de toename van het graanareaal en de afname van het maïsareaal. De diversiteit aan bedrijven in deze sector is eveneens terug te vinden in de verdeling van het BSS over de subsectoren.

Tabel 14: Typering van de agrarische eenheid Eussels - Houtvenne

Subsectoren	%BSS	Teelten	% opp. 1998	% opp. 2000
Grondgebonden veeteelt	39	Aardappelen	1,2	0
Pluimvee	9	Andere	0,9	1,7
Varkens	0	Boomkwekerijen	8,2	11,5
Mestkalveren	0	Braak	0	0,5
Andere dieren	11	Gebouwen	2,1	2,5
Grasland	9	Granen	2,2	13,1
Akkerbouw	15	Grasland	37,7	40,5
Tuinbouw	17	Maïs	46,2	30,3
		Voedergewassen	1,4	0
Aandeel cultuurgrond				21%
Aandeel BSS				4,9%

Bron: 15-mei tellingen

2.5 Bestaande nederzettingsstructuur

Kaart 7: bestaande nederzettingsstructuur en ruimtelijk economische structuur

In bijlage IV is de uitgebreide analyse voor de sector wonen opgenomen. Verder in het informatief gedeelte komt de kwantitatieve analyse aan bod, waar de gemaakte berekeningen worden toegelicht

2.5.1 Definitie

De nederzettingsstructuur focust op de organisatie van de bebouwde ruimte en de invloed ervan op het landschap. De nederzettingsstructuur bestaat uit het samenhangend geheel van dorpen, gehuchten, linten en verspreide bebouwing.

2.5.2 Evolutie

De historische bebouwingsaanzet van de verschillende Hulshoutse nederzettingen situeert zich in een logisch patroon op de fysische structuur: Hulshout en Eindeken tussen de Netevallei en de Goren; Houtvenne op een donk tussen Scheilooop en de . van Houtvenne; Westmeerbeek op de rug tussen het Goor/vallei Steenkensbeek en de Netevallei, Varkensmarkt tussen de Netevallei en de geul van Houtvenne. Enkel Westmeerbeek en Houtvenne zijn gegroeid vanuit echte gebundelde kernen. De overige traditionele bebouwing bestond uit verspreide bebouwing en rijgehuchten.

Vanuit deze historische aanzet, die in grote lijnen nagenoeg ongewijzigd bleef tot W.O. II, is de bebouwing geëxplodeerd in de naoorlogse periode. Vooral de rug tussen Hulshout en Hoog Heultje is nagenoeg volledig volgebouwd, zij het niet overal even dicht. Ook op de hogere gronden tussen de Netevallei en het Goor in Westmeerbeek is de bebouwing sterk toegenomen. In Houtvenne is sprake van verlinting langs de hoofdweg en verspreide agrarische bebouwing in de vlakte.

In een recente evolutie is het oorspronkelijke nederzettingenpatroon nog verder verwaagd doordat een groot deel van de tussenliggende ruimtes tussen de nederzettingen verder werd opgevuld of verlint. De grotere verbindingswegen die op de ruggen werden aangelegd, zijn in de naoorlogse evolutie van het bebouwingspatroon de kapstok geweest. Verlinting is aanwezig tussen Hulshout en Eindeken, tussen Westmeerbeek-Varkensmarkt-Booischot en langs de hoofdweg in Houtvenne.

In de loop van de jaren '60 is een nieuw fenomeen opgetreden, nl. de massale bouw van weekendverblijven en dit vooral in de natte depressie van het Goor, maar ook in de vallei van de Grote Nete. Een aantal van deze weekendhuisjes doen dienst als

woonhuis. Het steeds verder indringen van bebouwing in depressies en valleien is trouwens een fenomeen van de jongste decennia. Dit is uitgesproken het geval in de Goordepessie met visvijvers en weekendverblijven, alsook woningen.

2.5.3 Elementen van de bestaande nederzettingsstructuur

Binnen de gemeente kan men een aantal typische nederzettingselementen onderscheiden: dorpskernen, lintbebouwing, grote gebouwenconcentraties, verspreide bebouwing en merkwaardige gebouwen/monumenten.

Dorpskernen

De gemeente kent 3 dorpskernen: Hulshout, Westmeerbeek en Houtvenne. Terwijl Westmeerbeek en Houtvenne nog een min of meer geconcentreerde bebouwing hebben, waaiert de dorpskern van Hulshout als een langgerekte bebouwingsstrip uit op de hogergelegen gronden ten noorden van de Grote Netevallei. Deze bebouwingsstrip strekt zich uit van de grens met Heist-op-den-Berg tot Westerlo. Aan deze gemeentegrenzen gaat de woonzone van de dorpskern Hulshout respectievelijk over in de landelijke woonzones van Bruggeneinde in het westen en Hoog Heultje in het oosten.

De overgang van het bebouwingsweefsel van de dorpskern **Hulshout** naar de open ruimte is niet duidelijk; vooral in de richting van de vallei van Grote Nete is er geen duidelijke grens tussen kern en open ruimte. Een uitzondering hierop vormt de woonwijk met overwegend sociaal karakter net ten zuiden van het dorpscentrum. Hier is sprake van een duidelijke structuur en een harde grens ten opzichte van de onbebouwde ruimte. Dit dorpsgedeelte met zijn overwegend gekoppelde bebouwing kent samen met het dorpscentrum de grootste dichtheid. Verder komt er hier en daar gekoppelde bebouwing voor langs de Grote Baan. Aaneengesloten bebouwing komt er voor in de omgeving van de kerk en het en het gemeentehuis. Het overige gedeelte van de uitgestrekte dorpskern Hulshout wordt gekenmerkt door overwegend open bebouwing met een lage dichtheid.

In het zuiden van de kern, net ten oosten van de Booischotseweg, bevindt zich een groot woonuitbreidingsgebied dat reeds op verschillende plaatsen is aangesneden. Dit onafgewerkte gebied wordt in het zuiden begrensd door de Herenbossen in de Netevallei.

In het noorden van de dorpskern langs de Kerkstraat bevindt zich een kleine KMO-zone. Aansluitend op de lintbebouwing langs de Kerkstraat in het uiterste noorden van de gemeente bevindt zich het grootschalige 'Industriepark' met gemengd lokaal-regionaal profiel dat verderloopt op het grondgebied van Westerlo. Tussen de dorpskern Hulshout en dit bedrijventerrein is een smalle openruimtevinger aanwezig.

Het bebouwingspatroon van **Westmeerbeek** ontwikkelde zich voornamelijk parallel met de Provinciebaan op de hogergelegen gronden net ten zuiden van de vallei van de Grote Nete. Een gedeelte van het meest noordelijk gelegen bebouwingsweefsel (waaronder een KMO-zone) is evenwel gelegen in de winterbedding van de Nete. Aan de overkant van de Westmeerbeekse brug gaat het bebouwingspatroon over in de landelijke lintbebouwing van Hoog Heultje (grondgebied Westerlo). In het uiterste zuiden van de dorpskern Westmeerbeek sluit de bebouwing aan op een landelijk woonlint van Ramsel (Herselt).

In het westen vormt het fietspad Kempen-Hagelandroute (d.i. de oude spoorwegbedding van de lijn Herentals-Aarschot) de eigenlijke grens van de dorpskern Westmeerbeek. Naast dit fietspad (aan de oostzijde ervan) is een smalle strook met KMO's gelegen die aantakt op de Stationstraat. Aan de andere kant hiervan bevinden zich nog lintvormige bebouwingssuitlopers langs de Stationstraat en de Plantsoenstraat. Voor het overige dorpsgedeelte is de grens tussen kern en open ruimte vaag. Dit komt ten dele in het noorden door een nog onafgewerkte woonzone aan de Netestraat; terwijl aan de zuidelijke rand nog onafgewerkte/onaangesneden woonuitbreidingsgebieden voorkomen. Het bebouwingspatroon is overwegend open met hier en daar gekoppelde bebouwing langs de belangrijkste invalswegen. In het centrum verdicht het bebouwingspatroon zich voornamelijk langs de Stationstraat-Hoogzand tot aaneengesloten bebouwing. Vlakbij de kerk komt hier een groot handelspand voor.

Aan de westzijde tussen Stationstraat en Netevallei, aanpalend aan de spoorwegbedding, is de site van het historisch gegroeide, regionale conservenbedrijf La Corbeille gelegen met ontsluiting langs de Stationstraat-Provinciebaan. Op het terrein, dat wordt begrensd door valleibos, zijn voldoende mogelijkheden tot bedrijfsuitbreiding. Aansluitend op de lintbebouwing langs de Stationstraat op de grens met Herselt bevindt zich een complex van boomkwekerijen, tuincentra met regionaal profiel met bijbehorende administratieve gebouwen en bedrijfswoningen (Van Dijk, Arbor, Tuinrama...). Het betreft familiebedrijven die in het grensoverschrijdende landbouwgebied Hulshout-Herselt zijn gegroeid.

De meest compacte en tevens kleinste dorpskern is **Houtvenne** in het open agrarisch gebied in het zuiden van de gemeente. Deze kern ontwikkelde zich voornamelijk langs de Langestraat die aansluit op het driehoekige kerkplein. De dorpskern kent lintvormige uitlopers langs de invalswegen Vennekensstraat, Langestraat, Schoolstraat, Strokapelstraat. Deze laatste twee geven aansluiting op het raster met lintbebouwing van Ramsel (Herselt). Via de lintbebouwing langs de Aarschotsebaan wordt er aangesloten op de woonlinten van Begijnendijk in de provincie Brabant. Met zijn duidelijk waarneembare lintvormige uitlopers vormt het bebouwingspatroon in de deelgemeente Houtvenne, meer nog dan Hulshout en Westmeerbeek, de overgang naar de typische lintlandschappen van Vlaams Brabant.

Ondanks het zeer beperkte uitrustingsniveau is in Houtvenne meer sociale woningbouw aanwezig dan in het beter uitgeruste Westmeerbeek. Aan de noordoostelijke rand van de dorpskern bevindt zich een woonuitbreidingsgebied.

De drie dorpskernen functioneren allen vrij zelfstandig. Hulshout heeft het meest gediversifieerd voorzieningsniveau alsook de voorzieningen die functioneren voor de andere deelen (gemeentelijke diensten, politie, post, ...). De meeste voorzieningen en commerciële activiteiten zijn geënt op de invalswegen van de dorpskernen met een lichte concentratie in het centrum van de dorpen.

De gemeentelijke administratieve en technische diensten zijn alle geconcentreerd op het Prof. Dr. Vital Celenplein, waar ook het politiekantoor is gesitueerd. In totaal zijn er ca. 55 personeelsleden tewerkgesteld als gemeentearbeider of -bediende. In de gemeente is een gemeentelijk containerpark aanwezig, meer bepaald op het industriepark. De gemeente Hulshout behoort tot de politiezone Herselt-Westerlo-Hulshout en doet dienst op het brandweerkorps van Heist-op-den-Berg.

Het postkantoor is gelegen langs de Grote Baan te Hulshout. Er zijn een aantal kleuter- en lagere scholen in de fusiegemeente Hulshout, waarvan één in Houtvenne en één in Westmeerbeek. Het hoofdfiliaal van de openbare bibliotheek is gelegen aan de andere kant van het Prof. Dr. Celenplein, met uitleenfilialen in Houtvenne en Westmeerbeek.

Het OCMW is gelegen in de Stationsstraat te Westmeerbeek, in het vroegere gemeentehuis. In de gemeente werd recent een rusthuis gebouwd langs de Grote baan tussen Hulshout-centrum en Hulshout-Eindeken.

Aansluitend op de industriezone is het gemeentelijk sportcomplex gelegen. Naast de sporthal zijn hier twee verharde basketbalpleinen en drie voetbalvelden gelegen, waarvan één omgeven door een atletiekpiste en een andere gelegen binnen de recent aangelegde wielerpiste. Aansluitend bij dit complex is een tennisclub gelegen met een zestal buitenpleinen en een overdekte tennishal (vier terreinen). Aan de Grote Baan richting Itegem is nog een tennisclub gevestigd (met vijf overdekte terreinen en 6 buitenterreinen), net zoals aan de Kleine Waterstraat in Houtvenne. Verder zijn er her en der verspreid in de gemeente nog een aantal voetbalvelden en visvijvers. Daarnaast zijn er nog een aantal jeugdlokalen, speelterreinen en speelbossen aanwezig in de gemeente.

Tabel 15: Uitrustingsniveau van de dorpskernen (begin 2000)

	Hulshout	Westmeerbeek	Houtvenne
BASISVOORZIENINGEN			
Bakker	4	3	2
Slager	2	1	2
Krantenwinkel	2	1	2
Kruidenier	2	2	1
Apotheek	1	-	1
Kleuteronderwijs	2	1	1
Lager onderwijs	2	1	1
Speelplein/zitplek	1	1	1
Telefooncel	4	1	
Café	12	4	3
BIJKOMENDE VOORZIENINGEN			
Superette / supermarkt	1	-	-
Kleding, schoenen, bloemen, ...	7	4	3
Kapper, wasserij, fotograaf, ...	7	2	4
Ontmoetingszaal / vergaderzaal	2	1	1
Restaurant, frituur, ...	9	5	1
Postloket	1	-	-
Bankfiliaal / bankautomaat	10	2	2
Dokter / huisarts	6	3	3
Tandarts / kinesist	5	2	4
Bibliotheek (ook uitleenfiliaal)	1	1	1
Jeugdlokaal	2	2	2
Loketfunctie voor gemeentelijke diensten	1	-	-
Voetbalveld / sportveld	1	1	1
HOOFDVOORZIENINGEN			
Gemeentelijke administratie	1	-	-
Politiekantoor	1	-	-
OCMW	-	1	-
Sporthal	1	-	-
Postkantoor	1	-	-
Brandweer	-	-	-
Rusthuis	1	-	-

Bron: gemeentelijke diensten Hulshout

In de deelgemeente wordt het plaatselijke parochiecentrum gebruikt als ontmoetingscentrum door plaatselijke verenigingen om thema-avonden, kaartavonden en toneelvoorstellingen te geven. In de dorpskern Hulshout fungeert de turnzaal van de school in de Strepestraat eveneens als vergaderlokaal en voor naschoolse sportactiviteiten.

Het winkelapparaat van Hulshout-centrum is verzorgend op gemeentelijk niveau (bakkers, beenhouwers, dagbladhandelaars, bankfilialen, kledingzaken, frituren, horecazaken). De dorpskern van Hulshout, naar het oosten toe overlopend in Hulshout-Eindeken telt nog een aantal horecazaken, maar voor de meeste niet-dagdagelijkse aankopen zijn de inwoners aangewezen op de randgemeenten (Heist-op-den-Berg en Westerlo). Het Eindeken is verzorgend op buurniveau. De deelgemeente Westmeerbeek is verzorgend op buurniveau en telt verder nog een vijftal andere horecazaken maar is voornamelijk gericht op Aarschot voor de niet dagelijkse aankopen. Houtvenne is een slaapdorp en kan juist voorzien in de dagelijkse behoeften, mede dankzij een algemene voedingszaak die net over de grens in Ramsel is gelegen. Ook hier wijkt men meestal uit naar Aarschot en Heist-op-den-Berg.

Typerend is dat de best uitgeruste kern Hulshout-Eindeken eveneens het grootste aanbod aan bouw mogelijkheden heeft. Anderzijds heeft de minst uitgeruste kern Houtvenne meer bouw mogelijkheden dan Westmeerbeek en eveneens een groter aandeel aan sociale woningbouw.

Grote bebouwingsconcentraties buiten de dorpskernen

Grote bebouwingsconcentraties komen buiten de dorpskernen voor en nemen verschillende functies op.

Grote bedrijfsconcentraties komen voor op het grensoverschrijdende industriepark in het noorden van de gemeente en ter plaatse van de bedrijfsvestiging van La Corbeille (zie bestaande ruimtelijk economische structuur). Daarnaast komt er een complex van tuincenters en boomkwekerijen voor langs de Provinciebaan.

Recreatieve bebouwingsconcentraties van vakantiehuisjes komen voor in de natte depressie van het Goor, maar ook in de vallei van de Grote Nete (zie bestaande toeristisch recreatieve structuur). Het industriepark ligt tussen het gemeentelijk sportcomplex en het recreatiegebied met stacaravans 'Kempische Ardennen' (Heultje).

Lintbebouwing

De bebouwing van Hulshout wordt gekenmerkt door een uitgesproken verlinting op de hogere ruggen. De lintbebouwing heeft vaak een historische aanzet die via het gewestplan en de opvolgeregels juridisch in de hand werd gewerkt. Het betreft groten-deels uitlopers van de dorpskernen en de aaneengroeiing van kleine rijgehuchten.

Aan de dorpskern Hulshout-Eindeken zijn er lintvormige uitlopers in de richting van het Industriepark langs Kerkstraat en Vaartstraat (resp. ingekleurd als landelijke woongebied en woongebied). Zij doorbreken de openruimtevinger tussen Industriepark en de kern Hulshout. Aan de grens met Westerlo sluit de lintbebouwing aan op die van Hoog-Heultje. In het zuiden van de kern Hulshout-Eindeken zijn er een heel aantal lintvormige uitlopers in de richting van de vallei van de Grote Nete. Deze lintbebouwing is deels op het gewestplan ingekleurd als landelijk woongebied, deels als agrarisch gebied (m.n. de lagergelegen delen nabij de vallei van de Grote Nete). Deze linten komen voor langs de Vaartdijkstraat, de Geersbroekstraat, de lagere delen van de Katelijnestraat, de Blokstraat, de Laermansstraat-Lage Venne. Laatst vermeld lint is in beperkte mate in de breedte uitgegroeid en heeft een grillige vorm. De ruimte tussenin hogervermelde linten is bovendien sterk versnipperd door verspreide bebouwing. Er ontstaat een diffuus bebouwingspatroon waarin het onderscheid tussen kernbebouwing en bebouwing in de open ruimte moeilijk te bepalen valt.

In de deelgemeente Westmeerbeek onderscheiden we de lintbebouwing langs de Stationstraat ten westen van de oude spoorwegbedding (inclusief het tuincenter- en boomkwekerijencomplex) en verderop de lintbebouwing Varkensmarkt die verder loopt op het grondgebied van Booischot. Hier komt eveneens een grensoverschrijdende, kleine KMO-zone voor. Ten zuiden van de dorpskern Westmeerbeek komen er linten voor die de gemeentegrens met Herselt overschrijden (Michielsstraat, Beekstraat).

De impact van lintbebouwing kan eveneens opgemerkt worden in Houtvenne met linten langs de Vennekensstraat, Booischotstraat en de Langestraat. De lintbebouwing langs de Schoolstraat en de Strokapelstraat is reeds op het grondgebied van Ramsel gelegen. Het woonlint langs de Aarschotsebaan wordt in twee gedeeld door de gemeentegrens met Begijnendijk. In Westmeerbeek en Houtvenne is de lintbebouwing grotendeels ingekleurd als (landelijk) woongebied. Sommige delen bevinden zich evenwel in agrarisch gebied.

Verspreide bebouwing

De verspreide bebouwing is structuurloos uitgezaaid en komt praktisch overal voor. Het bebouwingspatroon bestaat uit een verweving van landbouwbedrijven, kleine en grote bedrijfsgebouwen, geïsoleerde woningen, kastelen, woningconcentraties, concentraties van weekendhuisjes en visvijverschuilhokken.

Een deel van de verspreide bebouwing bestaat uit zonevreemde woningen. Op basis van de kadscan kaarten werd een eerste schatting gemaakt van de zonevreemde residentiële bebouwing in Hulshout, rekening houdend met de inventaris van de weekendverblijven, de actieve landbouwbedrijven en de goedgekeurde niet-vervallen

verkavelingen. De telling is evenwel gebeurd zonder rekening te houden met de vergunningstoestand en functiewijzigingen.

Tabel 16: voorlopige weergave van zonevreemde woningen naar aantal en gewestplanbestemming

gewestplanbestemming	aantal	relatief aandeel (%)
Gebied voor verblijfsrecreatie	6	3,0
Parkgebied	1	0,5
Natuurgebied	9	4,5
Bosgebied	1	0,5
Agrarisch gebied	149	74,5
Landschappelijk waardevol agrarisch gebied	34	17,0
Totaal	200	100

Bron: Kadscan

Merkwaardige gebouwen

In de gemeente bevinden zich ook een aantal historische sites en merkwaardige gebouwen die al dan niet toeristische waarde hebben: Hoeve 't Bergskens (niet langer toegankelijk), de oude pastorie, de Sint-Mattheuskerk met twee laat-gotische retabels, de maalderij van de Kaasstrooimolen (de molen zelf staat op het grondgebied van Heist-op-den-Berg), de kapel van Klein-Brustum en het Toreke te Hulshout; de Kaubergschrans met de nabijgelegen St-Annakapel, de oude brouwerij en de pastorie te Houtvenne; de Steenkenshoeve, de ruïne van de oude kerk met het "Ceustershuys", "de Kroon", "de Ster" en "de Keizer", de dorpspomp met "manneke pis" en het Hof ter Borch met park te Westmeerbeek.

2.6 Bestaande ruimtelijk economische structuur

Kaart 7: bestaande nederzettingsstructuur en ruimtelijk economische structuur

In bijlage V is de uitgebreide analyse voor de sector handel en bedrijvigheid opgenomen. Verder in het informatief gedeelte komt de kwantitatieve analyse aan bod, waar de gemaakte berekeningen worden toegelicht. Verder bevat bijlage VII een aantal tabellen in verband met handel en bedrijvigheid.

2.6.1 Definitie

Met de ruimtelijke economische structuur wordt gefocust op de ruimtelijke impact en het functioneren van het economisch weefsel. We beperken ons tot de ruimtelijke analyse van de non-agrarische bedrijvigheid en handel. Omwille van hun specifieke ruimtelijke impact worden landbouw, toerisme en recreatie afzonderlijk behandeld.

2.6.2 Evolutie

La Corbeille is wellicht het oudste nog bestaande industriële bedrijf van Hulshout en sluit aan op de dorpskern van Westmeerbeek.

Het huidige industrieterrein Groot Goor in het noorden van de gemeente, werd in 1967 afgebakend door middel van een BPA (en later als bestemming overgenomen op het gewestplan). Voorheen werd dit moerassig gebied gebruikt om turf te steken. In 1967 waren hier reeds enkele bedrijven gevestigd langs de huidige weg Industriepark. Vanaf dat jaar werd het gebied ontsloten en werden andere bedrijven aange trokken.

2.6.3 Elementen van de bestaande ruimtelijke economische structuur

Volgende elementen kunnen binnen de ruimtelijk economische structuur van Hulshout onderscheiden worden: bedrijvenzones, verweven handel en bedrijven in de dorpskernen, verspreid liggende handel en bedrijven in de open ruimte. De ruimtelijke analyses op kadasterkaart dateren van begin 2001.

Bedrijvenzones

Het gewestplan van Herentals-Mol telt voor het grondgebied Hulshout 2 industriegebieden (ca. 96 ha) en 4 zones voor ambachtelijke bedrijven en KMO's (ca. 6 ha). Het

gaat in totaal om ca.102 ha²² aan bedrijvenzone of om 5,8 % van het gemeentelijk grondgebied. Dit is een relatief groot aanbod voor een buitengebiedgemeente. De 'ruwe' gewestplanzoneringen stemmen veelal niet overeen met de kadastrale percelering.

Industriezone Groot Goor

- Het industriegebied Groot Goor (81,3 ha) ligt ten noorden van de dorpskern Hulshout ingeklemd tussen het gemeentelijk sportcentrum en het verblijfsrecreatiedomein De Kempische Ardennen in Westerlo. De zone werd in 1967 door middel van een BPA afgebakend in een gebied met laaggelegen natte depressies. Het bedrijventerrein vormt een onderdeel van het gemeentegrensoverschrijdende industriepark 'Heultje' Westerlo-Hulshout (totale oppervlakte: 144,7 ha). Het terrein is alleen bereikbaar langs de weg via een netwerk van lokale en bovenlokale verbindings- en ontsluitingswegen, dat aansluit op het secundair en primair wegennet (N152, N19, N10). Het wegverkeer doorkruist verschillende dorpskernen vooraleer het hoofdverkeersnet wordt bereikt. Bewegwijzering geleidt het verkeer van en naar de industriezone (zie kaart 2).
- Het eerste bedrijf heeft zich op Groot Goor gevestigd in 1959. Er komen momenteel een dertigtal verschillende ondernemingen voor met gemengd lokaal-regionaal profiel, voornamelijk afkomstig uit de be- en verwerkende nijverheid. Ongeveer de helft van de aanwezige bedrijven combineert de productiefunctie met een handelsfunctie. Daarnaast komen er ook enkele zuivere groot- en kleinhandelsactiviteiten voor en een groot transportbedrijf. Alle sterke economische sectoren op gemeentelijk niveau zijn hier vertegenwoordigd. Met uitzondering van La Corbeille en Arbor komen ook de vanuit ruimtelijk-economisch oogpunt 'grote' bedrijven met uitgesproken regionale binding voor op deze bedrijvenzone.
- Een belangrijk deel van het industriegebied is nog niet in industrieel gebruik en voornamelijk bebost. Het is evenwel in privé-eigendom van aanpalende bedrijven die de gronden in reserve houden voor een eventuele toekomstige uitbreiding. De nog vrijliggende gronden op de bedrijvenzone Groot Goor worden dus voorlopig niet op de markt aangeboden. De voorkomende 'leegten' in combinatie met de aanwezige zuiver commerciële activiteiten resulteren in een vrij lage rationele bezettingsgraad (d.i. de effectief ingenomen oppervlakte voor bedrijfsdoeleinden). In het zuidoosten van het bedrijventerrein aan de grens met Westerlo wordt momenteel een containerpark ontwikkeld door de IOK.

²² Databank G.I.S. Vlaanderen

Tabel 17: industriegebied Groot Goor

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

Tabel 18: tewerkstelling en bedrijven op industriegebied Groot Goor

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

Bron: November, 2001

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

Industriegebied Westmeerbeek

- Het andere industriegebied IZ Westmeerbeek (14,4 ha) dat aansluit op de dorpskern Westmeerbeek is ten westen van de oude spoorlijn en ten zuiden van de Grote Nete gelegen. Het terrein bevat 1 (historisch gegroeid) regionaal bedrijf met name La Corbeille, dat reeds in 1927 werd opgericht. Het gebied wordt ontsloten door de bovenlokale verbindings- en ontsluitingsweg Stationstraat-Provinciebaan (N15).
- Ongeveer de helft van de bedrijvenzone is in gebruik voor bedrijfsdoeleinden. De andere helft is bebost. De gewestplanzonering stemt niet overeen met de kadastrale percelering waardoor een aantal percelen deels in industriegebied, deels in woon- of bosgebied zijn gelegen. Met de v.z.w. Natuurreserveaten werd een bebost stuk industriegebied ingeruild tegen een stuk (juridisch) bosgebied ter uitbreiding van het bedrijf. Momenteel liggen plannen op tafel die voorzien in een vernieuwing en een aanzienlijke uitbreiding van het bedrijf

Tabel 19: industriegebied Westmeerbeek

IZ Westmeerbeek	14,4 ha	100,0 %
Aandeel percelen met bedrijvigheid	7,9 ha	54,8 %
Aandeel percelen met andere (economische) functies	0,0 ha	0,0 %
Aandeel percelen met woning	0,0 ha	0,0 %
Aandeel vrije percelen (niet-realiseerbaar voor 2007)	6,5 ha	45,1 %
Aandeel realiseerbare vrije percelen	0,0 ha	0,0 %

Tabel 20: tewerkstelling en bedrijven op industriegebied Westmeerbeek

Tewerkstelling	285	
Aantal bedrijven	1	
Aantal grote ondernemingen	1	100,0 %
Aantal middelgrote ondernemingen	0	0,0 %
Aantal sterke sectoren	1	100,0 %
Aantal kleinhandelzaken	0	0,0 %
Aantal groothandelzaken	0	0,0 %

Bron: NBB, november 2004

- Deze percentages houden nog geen rekening met de geplande uitbreidingen van La Corbeille, waardoor een aanzienlijk deel van het nog vrijliggende terrein zal worden ingevuld.

Ambachtelijke zone Kerkstraat

De ambachtelijke zone Kerkstraat (1,5 ha) is gelegen in de noordelijke rand van de dorpskern Hulshout. Het terrein wordt ontsloten door de lokale verbindings- en ontsluitingsweg Kerkstraat.

De bedrijvenzone wordt volledig ingenomen door een eerder regionale transportbedrijf.

Tabel 21: ambachtelijke zone Kerkstraat

Kerkstraat	1,5 ha	100,0 %
Aandeel percelen met bedrijvigheid	1,5 ha	100,0 %
Aandeel percelen met andere (economische) functies	0,0 ha	0,0 %
Aandeel percelen met woning	0,0 ha	0,0 %
Aandeel vrije percelen (niet-realiseerbaar voor 2007)	0,0 ha	0,0 %
Aandeel realiseerbare vrije percelen	0,0 ha	0,0 %

Tabel 22: tewerkstelling en bedrijven in ambachtelijke zone Kerkstraat

Tewerkstelling	14	
Aantal bedrijven	1	
Aantal grote ondernemingen	0	0,0 %
Aantal middelgrote ondernemingen	0	0,0 %
Aantal sterke sectoren	0	0,0 %
Aantal kleinhandelzaken	0	0,0 %
Aantal groothandelzaken	0	0,0 %

Bron: NBB, november 2004

Ambachtelijke zone Houtvenne

- De ambachtelijke zone Houtvenne(-Booischoot) (1,7 ha) is aan de westelijke gemeentegrens gelegen. Deze KMO-zone strekt zich uit tussen de Oude Provinciebaan en de Provinciebaan tot op het grondgebied van de gemeente Heist-op-den-Berg. Het terrein wordt ontsloten via de bovenlokale verbindings- en ontsluitingsweg Provinciebaan (N15) en de aftakking Oude Provinciebaan (een slecht berijdbare kasseiweg).
- Op het uiterste perceel aan de grens met Booischoot is een woning gelegen. Het enige perceel dat voorkomt ten noorden van de Oude Provinciebaan is vrijliggend. Op het grondgebied van de gemeente Heist-op-den-Berg bevat het terrein een elektrogroothandel, een groothandel in ramen, deuren en veranda's en een drukkerij.
- De gewestplanzonering stemt niet overeen met de kadastrale percelering waardoor kleine stukjes van verschillende percelen deels in de KMO-zone, deels in woongebied met landelijk karakter zijn gelegen.

Tabel 23: ambachtelijke zone Houtvenne

Houtvenne	1,7 ha	100,0 %
Aandeel percelen met bedrijvigheid	1,1 ha	64,7 %
Aandeel percelen met andere (economische) functies	0,0 ha	0,0 %
Aandeel percelen met woning	0,3 ha	17,6 %
Aandeel vrije percelen (niet-realiseerbaar voor 2007)	0,3 ha	17,6 %
Aandeel realiseerbare vrije percelen	0,0 ha	0,0 %

Tabel 24: tewerkstelling en bedrijven in ambachtelijke zone Houtvenne

Tewerkstelling	1	
Aantal bedrijven	1	
Aantal grote ondernemingen	0	0,0 %
Aantal middelgrote ondernemingen	0	0,0 %
Aantal sterke sectoren	0	0,0 %
Aantal kleinhandelzaken	0	0,0 %
Aantal groothandelzaken	1	100,0 %

Bron: NBB, november 2004

- Eén perceel langs de Oude Provinciebaan en tegen de grens met Booischoot gelegen is nog vrijliggend. Dit perceel wordt in reserve gehouden door het aanpalende bedrijf.

Ambachtelijke zone Westmeerbeek

De ambachtelijke zone AZ Westmeerbeek (1,4 ha) is aan de zuidelijke rand van de dorpskern Westmeerbeek gelegen. Het terrein wordt ontsloten langs de bovenlokale verbindings- en ontsluitingsweg Stationstraat-Provinciebaan (N15).

Het terrein is volledig in gebruik door een groothandel in bouwmaterialen en een transportfirma. Twee van de magazijnen zijn buiten de zone gelegen. Dit heeft deels te maken met een gebrek aan afstemming tussen de gewestplanzonering en de kadastrale percelering.

Tabel 25: ambachtelijke zone Westmeerbeek

AZ Westmeerbeek (stationstraat)	1,4 ha	100,0 %
Aandeel percelen met bedrijvigheid	1,4 ha	100,0 %
Aandeel percelen met andere (economische) functies	0,0 ha	0,0 %
Aandeel percelen met woning	0,0 ha	0,0 %
Aandeel vrije percelen (niet-realiseerbaar voor 2007)	0,0 ha	0,0 %
Aandeel realiseerbare vrije percelen	0,0 ha	0,0 %

Tabel 26: tewerkstelling en bedrijven in ambachtelijke zone Westmeerbeek

Tewerkstelling	8	
Aantal bedrijven	2	
Aantal grote ondernemingen	0	0,0 %
Aantal middelgrote ondernemingen	0	0,0 %
Aantal sterke sectoren	0	0,0 %
Aantal kleinhandelszaken	0	0,0 %
Aantal groothandelszaken	1	50,0 %

Bron: NBB, november 2002

Ambachtelijke zone Nete

- De ambachtelijke zone Nete (1,8 ha) is in het valleigebied van de Grote Nete gelegen aan de noordelijke rand van de dorpkern Westmeerbeek en tevens aan de gemeentegrens met Westerlo. Het terrein wordt ontsloten via de lokale verbidings- en ontsluitingsweg Netestraat.
- De bedrijvenzone wordt ingenomen door één bedrijf. De gewestplanzonering volgt niet altijd de kadastrale percelering.

Tabel 27: ambachtelijke zone Nete

Nete	1,8 ha	100,0 %
Aandeel percelen met bedrijvigheid	1,4 ha	100,0 %
Aandeel percelen met andere (economische) functies	0,0 ha	0,0 %
Aandeel percelen met woning	0,0 ha	0,0 %
Aandeel vrije percelen (niet-realiseerbaar voor 2007)	0,0 ha	0,0 %
Aandeel realiseerbare vrije percelen	0,0 ha	0,0 %

Verweven handel en bedrijven in de kern

Hiermee worden de economische activiteiten bedoeld die tot de kern behoren.

Het kleinhandelsapparaat van de kern Hulshout is zwak uitgebouwd en is amper verzorgend op gemeentelijk niveau (bakkers, beenhouwers, dagbladhandelaars, bankfilialen, kledingzaken, frituren, horecazaken). Het handelsbestand is onlangs aangevuld met een supermarkt (Okay). Het centrum van Hulshout, naar het oosten toe overlopend in Hulshout-Eindeken telt nog een aantal horecazaken, maar voor een aantal niet-dagdagelijkse aankopen zijn de inwoners aangewezen op de randgemeenten (Heist-op-den-Berg en Westerlo). Het Eindeken is nog net verzorgend op buurtniveau. De deelgemeente Westmeerbeek is verzorgend op buurtniveau en telt verder nog een vijftal andere horecazaken maar is voornamelijk gericht op Aarschot voor de niet dagelijkse aankopen. Houtvenne is een 'slaapdorp' en kan juist voorzien in de dagelijkse behoeften, mede dankzij een algemene voedingszaak die net over de grens in Ramsel is gelegen. Ook hier wijkt men meestal uit naar Aarschot en Heist-op-den-Berg.

Verder komen er eerder lokale bedrijven voor in de dorpskernen Hulshout-(Eindeken), Westmeerbeek en Houtvenne. Deze zijn vooral geënt op respectievelijk de Grote Baan (Hulshout), Stationstraat (N15-Westmeerbeek) ter hoogte van het centrum. In het dorpscentrum van Westmeerbeek komen eveneens enkele bedrijven voor.

Verspreid liggende bedrijven

Hiermee worden de economische activiteiten bedoeld die niet in de kernen of niet op bestaande bedrijvenzones zijn gelegen.

De verspreid liggende economische activiteiten in de gemeente zijn vooral geënt op de N15. De grootste concentratie komt voor ten westen van de dorpskern Westmeerbeek aanpalend aan de grens met Herselt. Het betreft: boomkwekerijen en tuincentra. Daarnaast komen er nog verspreid liggende bedrijven voor behorende tot andere sectoren. Deze komen voor in volgende gewestplanbestemmingen:

Tabel 28: verspreide liggende bedrijvigheid naar gewestplanbestemming

gewestplanbestemming	aantal
zone openbaar nut	1
landschappelijk waardevol agrarisch gebied	4
Agrarisch gebied	6
Natuurgebied	1
Totaal	12

Bron: Kadscan, gemeentelijke gegevens

2.7 Bestaande ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur

Kaart 8: bestaande verkeers- en vervoersstructuur

Kaart 9: bestaande fietsvoorzieningen

2.7.1 Definitie

De verkeers- en vervoersstructuur wordt bepaald door het geheel van verkeersinfrastructuur bedoeld voor het vervoer van mensen, goederen en berichten en/of de samenhang van deze infrastructuur. Het structurend karakter ervan wordt bepaald door de morfologische impact (o.a. begrenzingen, door- en versnijdingen), door het aantrekken en ondersteunen van economische activiteiten en het genereren van personen- en/of goederenmobiliteit.

2.7.2 Elementen van de bestaande verkeers- en vervoersstructuur

De verkeers- en vervoersstructuur kan in Hulshout worden onderverdeeld in wegen- en busvervoertrajecten (die elk verschillende functies opnemen) en busvervoertrajecten.

Bij de beschrijving van de verkeers- en vervoersstructuur is naast eigen onderzoek gebruik gemaakt van het gemeentelijk mobiliteitsplan dat parallel aan dit structuurplanningsproces is opgesteld.

Wegentrajecten

Doorheen de gemeente en parallel aan de vallei van de Grote Nete is er één weg van bovengemeentelijk belang, met name de provincieweg N15 als verbindingsweg tussen Mechelen/ N10 (Lier-Aarschot) en de N19 (Geel-Aarschot). De N10 en de N19 ontsluiten (op grotere afstand) de gemeente naar het hoofdwegennet: de A13/E313 (omgeving Geel) en de A 2/E314 (omgeving Aarschot).

De gemeentewegen in Hulshout hebben voornamelijk een lokale ontsluitings- en/of verbindingfunctie naar hoger genoemde wegen.

De volgende intergemeentelijke verbindingen verzorgen de bereikbaarheid van de gemeente:

- Grote Baan (Hulshout): oost-westas op de noordelijke oever van de Grote Nete. De Grote Baan doorsnijdt de hoofdkern Hulshout. In westelijke richting wordt verbinding gemaakt met de Heistse kern Itegem, maar t.h.v. 'Bruggeneinde' is er verbinding met enerzijds het centrum van Heist-op-den-Berg en anderzijds met

Wiekevorst, Morkhoven, Noorderwijk en Herentals. In oostelijke richting geeft de Grote Baan verbinding naar Zoerle-Parwijs en Westerlo.

- Booischotseweg (Hulshout): legt de verbinding tussen Hulshout en de Heistse kern Booischot. De Booischotseweg overbrugt de Grote Nete en sluit aan op de N15. De Booischotseweg is de belangrijkste weg tussen de hoofdkern Hulshout en de deeltkern Houtvenne.
- de as Kerkstraat – Industriepark (Hulshout) verbindt de kern Hulshout met Heultje, deeltkern van Westerlo. Het gemeentelijk industriepark en het aanliggende industrieterrein Westerlo – Heultje wordt via deze weg ontsloten.
- Molenstraat (Hulshout): Deze weg geeft vanaf Hulshout verbinding met Wiekevorst (Heist-op-den-Berg)
- Vennekensstraat (Houtvenne): noord-zuid georiënteerde as die de kern Houtvenne verbindt met de N15.
- Strokapelstraat (Houtvenne): verderzetting van deze noord-zuid gerichte as vanaf Houtvenne in de richting van de Herseltse deeltkern Ramsel.
- Langestraat (Houtvenne): deze straat legt de verbinding tussen Houtvenne en de Aarschotsebaan. Deze laatste verbindt Begijnendijk met Booischot. Bij het gehucht 'Plankenburg' situeert zich de treinstation Begijnendijk en is er verbinding met de N10 Aarschot – Lier.
- Schoolstraat (Houtvenne): vanaf het centrum Houtvenne wordt verbinding gegeven aan de as Ramsel – Westmeerbeek.
- N15, Provincieweg (Westmeerbeek): de verbinding tussen Westmeerbeek en Heist-op-den-Berg, de N10 en verder via Putte naar Mechelen enerzijds en anderzijds de verbinding tussen Westmeerbeek en de N19 in Herselt.
- Netestraat (Westmeerbeek): reikt vanaf de kerk van Westmeerbeek in noordelijke richting naar Heultje. Vanaf Westmeerbeek vormt deze weg de route naar de hoofdkern Hulshout.
- Ramselsteenweg (Westmeerbeek): verbinding Westmeerbeek naar Ramsel en verder via N19 naar Aarschot.
- J. Michielstraat (Westmeerbeek): verbinding Westmeerbeek naar Herselt

Zoals kan worden vastgesteld is er omwille van de natuurlijke barrière van de Grote Nete op het grondgebied Hulshout geen verbinding tussen Hulshout en haar deeltkernen Houtvenne en Westmeerbeek. Hetzij dient men over grondgebied Heist-op-den-Berg via de Booischotseweg en de N15, hetzij via het grondgebied Westerlo via de Grote Baan en de Netestraat te rijden. Intern kan ook nog de as Vaartstraat – Industriepark aangeduid worden als een gemeentelijk weg met een lokale verbindingfunctie tussen de Grote Baan en het Industriepark. Binnen de kernen van

Hulshout en Westmeerbeek vormen de Grote Baan en de N15 (Provinciebaan - Stationsstraat - Hoogzand – Heide) de centrale assen, waarlangs de belangrijkste (deel)gemeentelijke voorzieningen zijn gelegen.

Busvervoertrajecten

Hulshout is niet aangesloten op het spoorwegnetwerk. Bijgevolg beperkt de inventarisatie van het openbaar vervoer zich tot het busnetwerk. De gemeente wordt bediend door de Vlaamse Vervoermaatschappij 'De Lijn'. Zij baat de volgende buslijnen uit:

Reguliere buslijnen:

- Lijn 29 a: Herentals – Hulshout – Aarschot (met aansluiting op treinverbindingen in het station van Aarschot). Deze lijn kent inzake lijnvoering verschillende varianten: Vanaf Herentals bedient deze lijn de kernen Noorderwijk, Morkhoven en Wiekevorst. Vanaf Wiekevorst is er een splitsing:
 - Wiekevorst – Heultje – Westmeerbeek – Ramsel en Aarschot via N19.
 - Wiekevorst – Hulshout – Westmeerbeek via Grote Baan en verder zoals hoger
 - Hulshout – Booischot (met keerpunt in centrum Booischot) – Westmeerbeek via N15 en verder zoals hoger
 - Booischot – Houtvenne via N15 en Vennekenstraat – N19 via Strokapelstraat en Aarschot via N19.
- Lijn 51: Mechelen – Heist -op-den-Berg - Hulshout – Westerlo (met aansluiting op de treinverbindingen in de stations van Mechelen en Heist-op-den-Berg). Ook deze lijn heeft geen gestrekte lijnvoering op het grondgebied Hulshout. Met name wordt voor de bediening van de industriezone een lus gemaakt via de Kerkstraat – Industriepark en Vaartstraat. In de relatie tot Westerlo wordt vanaf Hulshout niet rechtstreeks via de Grote Baan op Zoerle-Parwijs gereden, maar wordt via de N15 ook Westmeerbeek bedient.

Fietsvoorzieningen

Quasi alle gemeentelijke structuurwegen zijn uitgerust met fietsvoorzieningen. De kwaliteit van de voorzieningen is in een aantal gevallen nog voor verbetering vatbaar. De volgende voorzieningen kunnen als goed wordt beschouwd:

- Aanliggend verhoogde fietspaden langs de Kerkstraat en Industriepark.
- Fietsvoorzieningen in de N15 doortocht Westmeerbeek

Een bijzonder goede (exclusieve) fietsvoorziening wordt gevormd door de voormalige treinbedding, die in het westen, de gemeente in noord-zuidrichting doorsnijdt. Deze exclusieve fietsroute is vooral van recreatieve betekenis, maar is ook goed bruikbaar

als functionele fietsroute tussen de verschillende woonkernen en industriezones (Industriepark – Westerlo-Heultje en industriegebied Westmeerbeek).

Fietsvoorzieningen die voor verbetering vatbaar zijn:

- Doortocht Grote Baan te Hulshout: aanliggend verhoogd en enkelzijdig gelegen tweerichtingsfietspad.
- N15 Provinciebaan, Molenstraat, Netestraat en J. Michielstraat:

Aanliggende gelijkgrondse fietspaden:

- Booischotseweg, Vennekenstraat, Strokapelstraat, Langestraat, Aarschotsebaan en Ramselsteenweg: aanliggend gelijkgronds fietspad en enkelzijdig gelegen tweerichtingsfietspad.

De Langestraat en Aarschotsebaan staan geprogrammeerd voor verbetering.

Ontbrekende fietsvoorzieningen:

- doortocht Houtvenne en Schoolstraat
- J. Michielstraat (deel)
- Industriepark – Vaartstraat

2.8 Bestaande toeristisch-recreatieve structuur

Kaart 10: bestaande toeristisch-recreatieve structuur

In bijlage VI is de meer uitgebreide analyse voor de sector toerisme en recreatie opgenomen. In de bijlage komen onder meer tabellen voor met de inventarisatie van alle toeristisch-recreatieve structuur, routes,...

2.8.1 Definitie

De ruimtelijk toeristisch-recreatieve structuur wordt gevormd door de toeristisch-recreatieve voorzieningen en activiteiten en hun samenhang. Toerisme bevat het geheel van interrelaties en verschijnselen die verband houden met de verplaatsing naar en het tijdelijke verblijf van mensen in een niet alledaagse omgeving. Recreatie is het geheel van handelingen die gebeuren in de vrije tijd en primair gericht zijn op de fysieke (spel, sport,...) en geestelijke (cultuur, hobby,...) ontspanning

2.8.2 Elementen van de bestaande toeristisch-recreatieve structuur

Voorzieningen voor de jeugd

Met voorzieningen voor de jeugd worden zowel de infrastructuur van jeugdverenigingen bedoeld als de openbare speelmogelijkheden. De jeugdwerking kent traditioneel een sterke parochiale verankering. De voorzieningen voor de jeugdbewegingen situeren zich dan ook in het woonweefsel. Hulshout telt 6 jeugdverenigingen, waarbij de Houtvense jeugdbewegingen gehuisvest zijn in gemeentelijke lokalen.

De werking van een jeugdvereniging staat of valt met de beschikking over een vaste locatie waar de activiteiten veilig plaats kunnen vinden. Naar aanleiding van het jeugdwerkbeleidsplan werd in een enquête gepeild naar de graad van tevredenheid in verband met de gebruikte infrastructuur. Hieruit bleek dat de jeugdbewegingen in het algemeen een goede beoordeling gaven aan de kwaliteit en de veiligheid van hun lokalen.

Naast gebouwen en lokalen, maken jeugdverenigingen ook gebruik van braakliggende terreinen, bossen en speelpleinen voor sport en spel. In elke deelgemeente is er een beboste zone afgebakend dat fungeert als speelbos voor de jongeren (de Herebossen in Hulshout, het Goor in Westmeerbeek²³ en in Houtvenne een bos gelegen

²³ o.b.v. overeenkomst met Natuurpunt

aan de Langestraat). Daarnaast maken de jeugdbewegingen uit Houtvenne en Westmeerbeek ook gebruik van de speelterreinen in de onmiddellijke omgeving.

Sportvoorzieningen

De sportvoorzieningen in Hulshout richten zich voornamelijk op het lokale niveau. Enkele clubs profileren zich echter ook op regionaal niveau. In de gemeente zijn er een vijftigtal sportverenigingen actief, die elk nood hebben aan ruimte en infrastructuur. De inwoners van Hulshout kunnen aansluiten bij de meest uiteenlopende sportclubs, gaande van de traditionele balsporten, gevechtssporten, volkssporten tot de duivensport.

Een aantal van de voorzieningen zijn in beheer van de gemeente en worden ter beschikking gesteld aan de diverse sportclubs. Verschillende verenigingen beschikken echter ook over eigen infrastructuur waar al dan niet door andere clubs een beroep op kan worden gedaan.

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

Een aantal sportvoorzieningen ligt verspreid over de gemeente. Voetbalvelden met beperkte bijkomende infrastructuur zijn gelegen aan de Maaldonkstraat en de Kleine Katelijnestraat. Deze zijn verankerd op het sublokale niveau (gehuchten of wijken).

Voorzieningen voor de vissport, de hondensport en de paardensport vertonen een minder sterke functionele relatie met het woonweefsel en wijken daarmee af van de meeste sportvoorzieningen. Zo heeft voor de vestiging van de visinfrastructuur de bereikbaarheid vanuit de woonkernen minder sturend gewerkt. De aanwezigheid van ondiep water of grondwater is veel meer doorslaggevend geweest. Dit verklaart de aanwezigheid van de visclubs in de Netevallei en de Goor-Asbroekdepressie met uitgesproken natte gronden.

Hondenterreinen lenen zich minder tot verweving in de kern. Vandaar dat het hondenterrein in Hulshout gelegen is op de overgang van industriegebied naar agrarisch gebied (Zuidgoordijkstraat).

Maneges zijn vaak gegroeid vanuit of in combinatie met een agrarische functie en zijn daardoor vaak gelegen in de open ruimte. Hulshout telt twee maneges, die beide in agrarisch gebied zijn gelegen, namelijk in de Stekkestraat (Houtvenne) en in de Kleine Katelijnestraat (Hulshout).

Een aantal sportverenigingen beschikt voor de activiteiten over eigen infrastructuur, voornamelijk openluchtinfrastructuur met beperkte bebouwing. Enkele -soms minder kwaliteitsvolle- infrastructuren liggen echter buiten het geëigende bestemmingsge-

bied en vormen een daardoor probleem (rechtsonzekerheid en soms ruimtelijke onverenigbaarheid). Vooral kleine tot middelgrote verenigingen hebben met dit probleem te kampen. Zij zijn ook meestal de enige gebruikers.

Socio-culturele voorzieningen

De voorzieningen voor cultuur en ontspanning zijn ingebed in het woonweefsel, verankerd op het niveau van de parochies. De infrastructuur van de socio-culturele voorzieningen worden ook wel eens gebruikt door jeugd- en/of sportverenigingen.

Socio-culturele verenigingen kunnen een heel uiteenlopend profiel hebben. De sociale verenigingen zijn zeer sterk vertegenwoordigd in Hulshout. Daarnaast zijn er verschillende muziekverenigingen actief. Maar ook andere verenigingen, met bijvoorbeeld een educatief doel zijn aanwezig in de gemeente.

De ruimtebehoefte en de nood aan locaties zijn, omwille van deze diversiteit, moeilijker te veralgemenen. De meeste verenigingen maken gebruik van infrastructuur die polyvalent zijn ingericht door lokale overheden, zoals parochiezalen. Er wordt eveneens veel gebruik gemaakt van gebouwen waarvan de vroegere functie verlaten werd, met name oude schoolgebouwen. Slechts een kleine minderheid van de socio-culturele verenigingen beschikt over een eigen lokaal. De eisen wat betreft de ruimte zijn minder specifiek en optimaal te verweven in het woonweefsel.

Verblijfsrecreatieve infrastructuur en particuliere visvijvers

Tot de verblijfsrecreatieve infrastructuur behoren traditioneel de individuele weekendverblijven, de verblijfsparken, de vakantieparken en de campings.

De vestiging van weekendverblijven is een fenomeen dat enkele decennia geleden zijn bloei heeft gekend. De aanwezigheid van rust en landschappelijke kwaliteiten (bossen en water) zijn de belangrijkste vestigingscriteria gebleken. Dit verklaart de aanwezigheid van al dan niet zonevrije weekendverblijven in bos- en waterrijke gebieden.

Op grondgebied Hulshout bevinden zich een 300 tal weekendverblijven, waarvan het overgrote deel gelegen in gebied voor verblijfsrecreatie. De voornaamste concentratie bevindt zich in de waterrijke depressie van het Goor in Westmeerbeek. Andere, kleinere, concentraties van weekendverblijven zijn terug te vinden in de vallei van de Grote Nete (Hulshout en Westmeerbeek) en in de omgeving van +

– Ritten in Houtvenne. Het overgrote deel van de verblijven is zone-eigen, waarvan weliswaar een deel permanent bewoond.

In de gemeente bevindt zich één camping, nl ter hoogte van Westmeerbeekheide, aan de rand van de Netevallei (Zone Hazendonken).

Visvijvers komen voor verspreid in de gemeente. In de vallei van de Grote Nete bevinden zich heel wat visvijvers, net als in de depressie Goor-Asbroek.

Voorzieningen voor wandelaars, fietsers en ruiters

Hulshout wordt doorkruist door twee bovenlokale fietsroutes, nl de Laak- en Neteroute (B7) en de Berg- en Neteroute (A33). De laak- en Neteroute doorsnijdt Hulshout in noord – zuidrichting via de oude spoorwegbedding Herentals – Aarschot.

Het fietsknooppuntennetwerk van de Provincie loopt voor een stuk door de gemeente Hulshout. Er is tevens één knooppunt in de gemeente gelegen.

Verder bevinden zich acht bewegwijzerde wandelroutes in de gemeente, samen goed voor ca. 41 km. Deze routes doorkruisen gebieden met hoge natuurlijke en landschappelijke waarde en leiden langs de bezienswaardigheden in de landelijke gebieden rondom de kern.

Horeca

De horeca is in Hulshout hoofdzakelijk ingebed binnen de woonweefsels van de gemeente. Hotel Heidehof aan de grens met Herselt is buiten het centrum gelegen langs de N15.

Aan de landbouw gerelateerde toeristisch-recreatieve infrastructuur

Een bijzondere vorm van recreatieve infrastructuur zijn de voorzieningen die een sterke relatie vertonen met de landbouw, zoals maneges, kinderboerderijen, hoevetoeisme, verkoop van hoeve - ijs langs fietsroutes en dergelijke. Deze activiteiten bevinden zich op het raakvlak van de toeristisch – recreatieve en de agrarische structuur. In Hulshout bevinden zich twee infrastructuren voor paardensport en één voorziening voor hoevetoeisme.

Bundels en knooppunten van de toeristisch-recreatieve infrastructuur

Ruimtelijk vertaalt de toeristisch-recreatieve infrastructuur zich in een aantal bundels en knooppunten van één of meerdere recreatieve functies. Deze bundels en knooppunten worden gedragen door zowel elementen van de toeristisch - recreatieve structuur als elementen van de natuurlijke en landschappelijke structuur.

Een eerste bundel wordt gevormd door de vallei van de Grote Nete met verblijfsrecreatieve voorzieningen (individuele weekendverblijven, camping) en voorzieningen voor wandelaars en fietsers (opgehoogde dijken, bewegwijzerde routes).

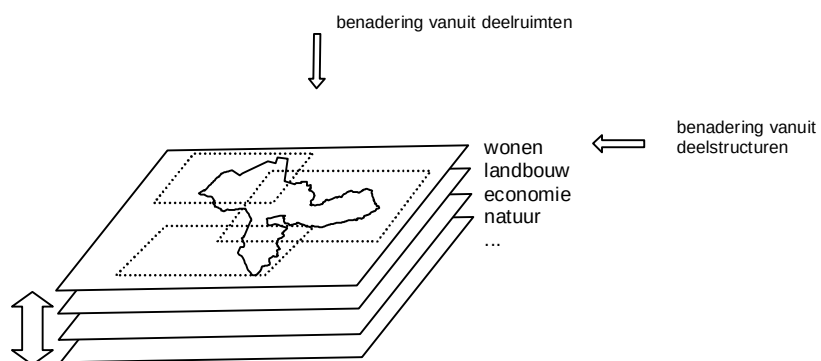
De water- en bosrijke Goor – Asbroekdepressie vormt op grondgebied Hulshout een knooppunt van verblijfsrecreatieve voorzieningen, dat in de loop van de tijd lokaal een semi-residentieel karakter heeft gekregen.

Aansluitend op het industriepark bevindt zich een knooppunt van sportvoorzieningen (locatie Klein Goor).

3 Bestaande ruimtelijke microstructuur via deelruimten

De ruimtelijke samenhang werd in de deelnota's telkens bekeken vanuit een specifieke invalshoek/sector. Deze benadering is per definitie een vereenvoudiging van de werkelijkheid, omdat structuren onderling een sterke wisselwerking vertonen. Dit wordt ook wel de benadering vanuit de deelstructuren genoemd.

De benadering vanuit de deelruimten daarentegen, is een middel om via conflictanalyse expliciet te kunnen focussen op de wisselwerking tussen de deelstructuren. De gemeente wordt hierbij ingedeeld in een aantal deelruimten. Op die manier komen specifieke conflicten en kansen aan de oppervlakte.



In het richtinggevend gedeelte kunnen de visies en ontwikkelingsperspectieven van de deelstructuren door het gebruik van de deelruimten beter op elkaar worden afgestemd. Het is de meest aangewezen manier om tot een integraal ruimtelijk beleid te komen.

De indeling in een deelruimte gaat uit van een bestaande homogeniteit qua morfologie, ruimtelijk functioneren en ruimtelijke problematiek. Gebiedsdekkend kunnen in Hulshout drie deelruimten onderscheiden worden:

- Deelruimte Hulshout-Eindeken
- Deelruimte Houtvenne
- Deelruimte Westmeerbeek

De deelruimtes overlappen enigszins om de grensgebieden niet aan belang te laten inboeten, maar ze worden slechts bij één van de deelruimtes besproken.



3.1 Hulshout-Eindeken

De ruimtelijke structuur wordt bepaald door een opvallende vallei – rugstructuur met een oost – west oriëntatie. De vallei van de Grote Nete is op deze plaats zeer breed en maakt verder stroomafwaarts een sterke bocht in noordelijke richting langsheen de Diestiaanheuvel van Heist-op-den-Berg.

Op de parallelle rug ten noorden van de vallei zijn de nederzettingen van Hulshout en Eindeken (en verder ook Heultje) gegroeid. In de loop der jaren heeft zich jaren heeft zich op de verbindende weg (de Grote Baan) een sterke verlinting voorgedaan. De dorpskern Hulshout-Eindeken heeft aldus een strookvormig voorkomen met een afname van bebouwingsdichtheid naar het oosten. Het centrum is lintvormig en bevindt zich in het westelijk deel ter hoogte van de kruising met de Booischotseweg en de Kerkstraat. In het centrum van Hulshout komen de gemeentelijke diensten voor. In de overgang naar de vallei van de Grote Nete zijn nog enkele woonuitbreidingsgebieden onafgewerkt.

Ten noorden van deze as bevindt zich een op nieuw een laagte, nl het Groot Goor. Dit voormalig nat heidegebied werd na bebossing in het begin van de 20^{ste} eeuw grotendeels ingericht als industrieterrein. Aansluitend komt er het gemeentelijk sportcentrum voor. Dit bebouwingscluster is via een agrarische openruimtestrip gescheiden van de dorpskern Hulshout-Eindeken.

Centraal in de vallei (rechteroever) bevindt zich een uitgestrekt en oud bosgebied, de Herenbossen. Ook ten oosten en ten westen van dit bos domineert de natuurfunctie in de vallei. In het westelijke deel komt nog het typische strokenpatroon voor van een voormalige vloeiveide, vandaag tevens bebost.

In de tussenliggende ruimtes komt landbouw voor, maar van een aaneengesloten, goed uitgerust agrarisch gebied is enkel sprake in het zuidwestelijke deel, deels in de vallei van de Grote Nete en verder doorlopend op grondgebied Heist-op-den-Berg. Grondgebonden veeteelt is er de hoofdgebruiker. In het overgangsgebied tussen vallei en bebouwde as, is sprake van een versnipperd en gemengd bodemgebruik.

3.2 Houtvenne

Twee subruimten zijn te onderscheiden:

- de omgeving Varkensmarkt, gelegen langs de provinciebaan, geflankeerd door een breed alluviale vlakte ter hoogte van de samenvloeiing Steenkensbeek – Grote Nete (Broekstreek)
- de vlakte van Houtvenne

De omgeving Varkensmarkt – Broekstreek wordt gekenmerkt door een sterke verlinting langs de provinciebaan (N15). In dit lint, zowel op Hulshouts als Herselts grondgebied komen enkele bovenlokale (internationaal georiënteerde) boomkwekerijen voor, naast woningen en enkele kleinhandelszaken. In noordelijke richting vindt er een abrupte overgang plaats naar de vallei. In deze overgangszone komen nog wel gebruikspcelen van de boomkwekerijen voor. Nagenoeg het hele gebied ten noorden van de N15 wordt onderzocht als mogelijk overstromingsgebied in het kader van de actualisatie van het Sigmaplan.

Ruimtelijk sluit de vlakte van Houtvenne aan bij de eerder kleinschalige landbouwgebieden en verlinte dorpen van Ramsel – Herselt. Opvallend is het voorkomen van een langgerekte depressie van oost naar west centraal in de vlakte. Deze depressie hangt samen met de oude loop van de Grote Nete uit een ander geologisch tijdvak (onderdeel van de “Vlaamse Vallei”). Ruimtelijk wordt dit weerspiegeld door het voorkomen van enkele broekbosjes op natte gronden. Voor het overige is de landbouwsector dominant in het bodemgebruik. Anders dan in de jonge ontginningen van de meer noordelijke Kempen betreft het minder grootschalige, in hoofdzaak grondgebonden veeteelt en tuinbouw. De kleinschaligheid verwijst daarbij naar een oud ontginningsspatroon.

De woonkern Houtvenne is behoudens de lintvormige uitlopers als compacte dorpskern behouden gebleven. Aan de randen komen nog vrijliggende woon(uitbreidingsgebieden) voor. Uitgezoomd maakt Houtvenne deel uit van een lintenlandschap over de gemeentegrenzen heen dat ruimtelijk gedragen wordt door de Vennekensstraat-Langestraat en de Provinciebaan.

3.3 Westmeerbeek

Valleien en depressies zijn structuurbepalend voor deze deelruimte en geven de ruimtelijke hoofdstructuur een oost – west oriëntatie. In het noorden wordt de deelruimte begrensd door de vallei van de Grote Nete en in het zuiden en het westen door de vallei van de Steenkensbeek. De Steenkensbeek zelf ligt op de rand van een langgerekte depressie (getuige van een voormalige vallei van een oud geologisch tijdvak), de Goor–Asbroekdepressie. In deze depressie hebben zich op grote schaal weekendverblijven, soms met permanente bewoning, gevestigd.

Op de smalle rug tussen de valleien en depressies bevindt zich de dorpskern van Westmeerbeek die historisch is gegroeid langsheen de assen Provinciebaan en Netestraat-Ramselsesteenweg. Het centrum is lintvormig langs de Provinciebaan gelegen en bevatte oorspronkelijk de gemeentelijke diensten. Aan de randen van de kern bevinden zich enkele bedrijvenszones, waarvan één grootschalig aan de oostrand met een historisch gegroeid bedrijf. Aan de zuidgrens van de kernbebouwing

bevinden zich nog enkele niet ingevulde woonuitbreidingsgebieden. Verder zuidwaarts langs de Beekstraat komt buiten de kern een lokale concentratie van sportinfrastructuur voor.

De landbouw is in deze deelruimte teruggedrongen tot fragmenten op de hogere gronden die zich grotendeels in de versnipperde randzones van het kernweefsel van Westmeerbeek bevinden. Wel komt in het westelijke deel (in overlap met deelruimte Houtvenne en de gemeente Herselt) een concentratiegebied voor van boomkwekerijen met bovenlokale uitstraling.

4 Synthese bestaande ruimtelijke structuur

Kaart 11: Synthese bestaande ruimtelijke structuur

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

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

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

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

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

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

Een aaneengesloten, goed uitgerust agrarisch gebied met als hoofdgebruiker grondgebonden veeteelt is gelegen in het westen, deels in de vallei van de Grote Nete en

verder doorlopend op grondgebied Heist-op-den-Berg. Daarbuiten is het ontginningsspatroon eerder kleinschalig en komt het veelal in versnipperde randzones van het nederzettingsspatroon voor. In Houtvenne ligt het accent op boomkwekerijen (met bovenlokale uitstraling).

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

IV KWANTITATIEVE ANALYSES EN BEHOEF-TEN

1 Woningbehoefte

Voor de update van de woningbehoefte (meer bepaald: confrontatie behoefteaanbod) wordt gewacht op de kadscan 3.

1.1 Demografische ontwikkelingen

Wanneer de bevolkingsevolutie wordt bekeken, dan valt op dat Hulshout veel sneller groeit dan de gemiddelde Antwerpse of Vlaamse gemeente. Het inwonersaantal van de provincie steeg de voorbije 25 jaar met 6 %, terwijl in Hulshout de stijging 30 % bedroeg. Hiermee is Hulshout de snelst groeiende gemeente in de directe omgeving.

Hulshout is een gemeente onder migratiedruk: tijdens de periode 1994-2003 was 77 % van de bevolkingsgroei het resultaat van een netto-inwijking. Bovendien vermindert het aandeel van de natuurlijke groei geleidelijk ten voordele van een toenemende inwijking.

Het overgrote deel van de migratiebewegingen vindt plaats binnen de eigen provincie (78 %). Deze migratiebewegingen resulteerden in de periode 1993-1998 in een netto-instroom van gemiddeld 100 personen per jaar. Een steekproef voor het jaar 1998 toont aan dat verhuizen een leeftijdsgebonden fenomeen is. Het blijken voornamelijk jongvolwassenen en jonge gezinnen met kinderen te zijn die verhuizen. Eens de leeftijd van 45 jaar wordt bereikt, wordt veel minder verhuisd: slechts 16 % van de inwijkelingen en 9 % van de uitwijkelingen zijn ouder dan 45 jaar. Hierbij valt op dat bijna 8 % van de inwijkelingen ouder is dan 64 jaar.

Voor wat betreft de leeftijdsstructuur kenmerkt Hulshout zich, evenals de buurgemeenten, door een relatief beperkt aandeel jongeren, een sterk vertegenwoordigde middengroep en een eerder laag aandeel ouderen in vergelijking met de hogere administratieve niveaus.

Er wordt een algemene trend van ontgroening en vergrijzing waargenomen. Naar aantal gezinnen toe, wordt de daling van het aantal jongeren als het ware teniet gedaan door de maatschappelijke veranderingen die gezinsverdunding in de hand werken. De laatste tien jaar is het aantal inwoners minder sterk toegenomen dan het aantal huishoudens, wat aantoont dat er effectief sprake is van gezinsverdunding.

Als gevolg hiervan zal de vraag naar kleinere, aangepaste woonegelegenheden alleen maar toenemen.

Uit de fiscale statistieken blijkt bovendien dat een niet onbelangrijk deel van de bevolking vragende partij is op de sociale huur- en koopmarkt.

1.2 Ontwikkelingen in het woningbestand

De voorbije tien jaar is het aantal woningen met 24 % toegenomen, wat een beduidend hoger groeitempo is in vergelijking met de referentieregio's. Binnen het arrondissement is Hulshout de op één na snelst groeiende gemeente. Overeenkomstig deze uitgesproken groei, kent Hulshout een vrij recent woningpatrimonium. Nochtans weerspiegelt zich dit niet in een uitzonderlijk groot aandeel woningen die voorzien zijn van groot comfort.

Het woningbestand bestaat voor 95 % uit eengezinswoningen, voornamelijk in open bebouwing. De woningen in halfopen en gesloten bebouwing vertegenwoordigen slechts 24 % van het totaal aantal woningen. De appartementen zijn uiterst beperkt (5 %) aanwezig. Hulshout kan met andere woorden omschreven worden als een buitengebiedgemeente met een open, landelijk karakter.

Hulshout beschikt over een eerder beperkte huursector, waarbij het grootste aandeel wordt ingenomen door sociale huurwoningen. Ondanks een absolute stijging is het aandeel huurwoningen (huizen en appartementen) in het totale woningbestand anno 2001 teruggelopen tot 15 %. De woningen in eigendom zijn dan ook sterk vertegenwoordigd in Hulshout, ook in vergelijking met de omgeving en de hogere administratieve niveaus.

1.3 Sociale huisvesting

Binnen de gemeente zijn drie sociale huisvestingsmaatschappijen actief:

De **Zonnige Kempen** heeft ongeveer tweederde van haar huurwoningen gerealiseerd in Houtvenne. De overige woningen kwamen tot stand in Westmeerbeek. Alle gerealiseerde woningen zijn tot op heden nog in eigendom van de maatschappij. Tot 2007 staan er nog enkele projecten op stapel in Westmeerbeek.

De bouwactiviteit van de **Geelse Bouwmaatschappij** beperkt zich tot de deelgemeente Hulshout. De sociale huurwoningen kunnen gelokaliseerd worden aan de Netelaan en Hulshoutveld. Een aantal huurwoningen werden in de loop van de tijd verkocht. Momenteel zijn er projecten in ontwerpfase ter hoogte van de Bertelbroekstraat (50-tal woningen met mix huur-koop) en aan de Netelaan (8 duplex huurwoningen).

Vanaf de jaren zestig heeft de **Kleine Landeigendom Zuiderkemp** sociale koopwoningen gebouwd in de deelgemeenten Hulshout en Houtvenne. Er staan nog enkele kleinschalige projecten op stapel in de verschillende deelgemeenten.

1.4 Bouw- en verkoopactiviteiten

De cijfers inzake bouw- en verkavelingsvergunningen voor de afgelopen jaren tonen zeer grote bouw- en verkavelingsactiviteit binnen de gemeente. De realisatiegraden van verkavelingen liggen over de hele regio bekeken betrekkelijk hoog (tussen 60 % en 80 % (bron: andere woningbehoeftestudies).

De gemiddelde oppervlakte voor een bewoning bebouwd perceel is tussen 1985 en 2000 gestegen van 670 m² naar 905 m², wat een stijging is van 35 %. Ten opzichte van de omgeving is dit een gematigde perceelsvergroting. Ten aanzien van de referentieregio's is deze stijging meer uitgesproken.

De verkoopprijzen van de bouwgronden zijn in het afgelopen decennium meer dan verdrievoudigd in Hulshout. Dit is een sterkere stijging in vergelijking met de provincie of het gewest, maar vergelijkbaar met het arrondissement. Anno 2000 blijft deze prijs echter achter op de referentieregio's en moet er 22 % minder betaald worden in vergelijking met Vlaanderen. De prijs voor een woning is tijdens de beschouwde periode met ongeveer de helft toegenomen. Voor een woning of een appartement moet anno 2000 ongeveer evenveel betaald worden als het Vlaamse gemiddelde.

Jonge gezinnen die een onroerend goed wensen te verwerven worden niet enkel geconfronteerd met stijgende prijzen, maar ook met een beperkter aanbod. Bovendien nemen de inkomens in Hulshout minder snel toe in vergelijking met de stijgende prijzen van het onroerend goed, in het bijzonder de bouwgronden.

1.5 Behoeftebepaling

Conform het RSV wordt hier een gesloten behoefteprognose gehanteerd die uitsluitend rekening houdt met de natuurlijke groei.

Behoefte aan bijkomende woningen

Het aantal te voorziene bijkomende woningen die nodig zijn om de natuurlijke groei van de bevolking tussen 1992 en 2008 te kunnen opvangen, werd door de provincie op 562 eenheden begroot. Omgerekend naar de planperiode van het RSV (1992-2007) is er een behoefte aan 527 bijkomende woningen.

Naast deze raming dient ook rekening gehouden te worden met een frictieleegstand van 2,5 % opdat vlot verhuizen mogelijk blijft. Hierdoor bedraagt de totale behoefte aan bijkomende woningen voor de periode 1992-2007 (527 + 13 =) 540 eenheden.

Op 1 januari 2004 telt Hulshout 8.990 inwoners, die deel uitmaken van 3.663 gezinnen. Dit stemt overeen met een gemiddelde gezinsgrootte van 2,45. Aangezien Hulshout in 1992 slechts 2.906 gezinnen telde, wil dit zeggen dat er in de periode 1992-2004 al 757 bijkomende woningen werden gerealiseerd. **Dit betekent met andere woorden dat de volledige behoefte, geraamd voor de periode 1992-2007, momenteel al is ingevuld.**

Alhoewel de behoefte is ingevuld, kunnen toch nog woningen worden gerealiseerd voor sociale woningbouw, woningen voor middenklassen en woningen voor speciale doelgroepen als sociale correctie. Deze sociale correctie kan echter niet als motivering worden gebruikt om extra woonuitbreidingsgebied aan te snijden.

Aandeel sociale woningen

Een deel van de totale woningbehoefte dient in de vorm van sociale huisvesting te worden opgevangen. De berekeningsmethode voor deze behoefte is door de provincie vastgelegd in het provinciaal ruimtelijk structuurplan. Het actueel aantal sociale woningen (373) kan uitgedrukt worden als percentage van het aantal woningen in 1991 (2.802). Voor Hulshout komt dit neer op 13,3 %.

Indien een gemeente in het buitengebied tussen 5 % en 15 % sociale woningen in haar woningvoorraad heeft, kan maximaal 25 % van het totaal aantal bijkomende woningen (540) uit sociale woningen bestaan. Voor Hulshout betekent dit maximaal 135 bijkomende sociale woningen. Dit cijfer wordt getoetst aan de realisaties van de huisvestingsmaatschappijen sinds 1992 (Tabel 29).

Tabel 29: Sociale huisvestingsprojecten tussen 1992 en 2003

	huur	koop	totaal
gerealiseerde woningen 1992-2003			
Hulshout	0	0	0
Westmeerbeek	10	0	53
Houtvenne	35	0	14
geplande 2004-2007²⁴			
Hulshout	35	0	35
Westmeerbeek	35	0	35
Houtvenne	0	0	0
totaal	137	0	137
behoefte 1992- 2007			135
overschot			2

Bron: Geelse Bouwmaatschappij, Zonnige Kempen, KLE Zuiderkempen (toestand 31.12.2003)

Rekening houdende met de geplande bijkomende sociale woningen, zal de behoefte volledig ingevuld zijn in 2007 (indien de geplande projecten uitgevoerd worden).

In het RSPA wordt echter een bijkomende randvoorwaarde gesteld. Er wordt van een gemeente verwacht dat deze streeft naar een ongeveer even grote aanwezigheid van sociale huurwoningen en sociale koopwoningen in de totale woningvoorraad. Eind 2003 zijn er in Hulshout 373 sociale woningen gerealiseerd. Rekening houdend met de behoeftebepaling zouden er tegen 2007 508 sociale woningen moeten zijn in de gemeente. Een evenwichtige verdeling tussen de huur- en de koopsector betekent dan 254 woningen binnen elke sector.

Tabel 30: Behoefte i.f.v. evenwichtige verdeling sociale huur en koop

	gerealiseerd t.e.m. 2003	Bijkomend nodig 2004-2007	gerealiseerd t.e.m. 2003
sociale huur	209	45	254
sociale koop	164	90	254
totaal	373	135	508

Bron: Geelse Bouwmaatschappij, Zonnige Kempen, KLE Zuiderkempen (toestand 31.12.2003)

²⁴ De KLE Zuiderkempen heeft wel enkele projecten gepland in de drie deelgemeenten, maar het aantal bijkomende woonegelegenheden is nog niet bekend.

Een vergelijking tussen Tabel 29 en Tabel 30 geeft aan dat binnen de sociale huur-sector tegen 2007 ruimschoots 254 woningen gerealiseerd zullen zijn (70 geplande woningen tegenover een resterende behoefte van 45 eenheden). Binnen de koop-sector zijn echter nog inspanningen nodig: hier bestaat nog een tekort van een 90-tal woningen.

Dit zijn uiteraard richtcijfers op basis van de provinciale taakstelling en geen bindende gegevens. De sterke migratoire groei van de gemeente, de toenemende vergrijzing en gezinsverdunding kunnen desgewenst fungeren als argumenten om bijkomende sociale woningen te motiveren.

Aandeel woningen voor middengroepen uit de lokale bevolking

Een deel van de totale woningbehoefte kan ook in de vorm van koopwoningen en sociale kavels voor middengroepen worden voorzien. Dit aandeel dient volgens het provinciaal structuurplan beperkt te blijven tot de helft van het totaal aantal bijkomende sociale woningen. Alleen gemeenten waar de markt van bouwgronden onder sterke druk staat²⁵, kunnen dit aandeel optrekken tot hetzelfde aantal bijkomende sociale woningen. Voor Hulshout is niet aan de eerste voorwaarde voldaan (de gemiddelde prijs bedraagt 25,38 EUR). De tweede voorwaarde wordt echter wel ingevuld (stijgingsfactor bedraagt 1,942). Beide voorwaarden moeten echter ingevuld worden vooraleer er sprake is van echte druk op de woningmarkt.

Tabel 31: Evolutie van de verkoopprijzen voor bouwgronden

		Hulshout		Prov. Antwerpen		Vlaams Gewest	
		absoluut	relatief	absoluut	relatief	absoluut	relatief
1992	aantal	72		7.068		26.550	
	gem. opp.	1.079	84	1.417	110	1.288	100
	EUR/m ²	17,25	68	27,24	106	25,28	100
1997	aantal	58		4.888		21.136	
	gem. opp.	1.125	93	1.148	95	1.213	100
	EUR/m ²	33,50	92	43,48	119	36,51	100
gem. prijs '92-'97		25,38		35,37		30,90	
stijgingsfactor		1,942		1,596		1,44	

Bron: NIS, Financiële statistieken van de verkoop van onroerende goederen

²⁵ Onder sterke druk wil volgens het RSP-A zeggen:

- Het gemiddelde van de prijzen per m² bouwgrond in 1992 en 1997 ligt hoger dan het provinciaal gemiddelde (35,37 EUR/m²)
- Ook de toename van de prijs per m² bouwgrond tussen 1992 en 1997 ligt hoger dan het provinciaal gemiddelde (stijgingsfactor van 1,596)

Het aandeel middengroepwoningen en -kavels dient met andere woorden beperkt te blijven tot de helft van het aantal sociale woningen. Dit betekent dat er tussen 1992 en 2007 een 70-tal koopwoningen en/of sociale kavels voor middengroepen nodig zijn. Sinds 1992 zijn er geen kavels meer gerealiseerd in Hulshout, waardoor de hele behoefte nog moet worden ingevuld.

Uitzonderingen voor doelgroepen

Uit de inventaris van de weekendverblijven blijkt dat sprake is van ruim 100 (106) permanent bewoonde weekendverblijven. Op termijn mag verwacht worden dat hieruit nog een extra behoefte aan (sociale) woningen zal ontstaan. Mensen die in een weekendverblijf wonen zijn dikwijls mensen geen woning op de reguliere woningmarkt kunnen bekomen omwille van financiële redenen.

Deze behoefte wordt als extra behoefte voor doelgroepen gezien.

Overzicht van de verschillende behoeften

Tabel 32: Overzicht van de behoeften

	behoefte tot 2007
totale woningbehoefte (natuurlijke groei)	reeds ingevuld
sociale correctie:	
huurwoningen (soc.)	0 woningen
koopwoningen (soc.)	90 woningen
middengroep	70 woningen/kavels
Speciale doelgroepen	106 woningen/kavels

1.6 Aanbodsbepaling

Langs uitgeruste wegen

Het aanbod aan bouwmogelijkheden werd **voorlopig** onderzocht aan de hand van de kadasterplannen. Bij de analyse werden alle ontsloten, vrijliggende percelen geteld, rekening houdend met het overzicht van de vergunde verkavelingen **vanaf 1962** en de daarin bebouwde loten tot januari 2000. De effectieve bouwmogelijkheden op leegstaande percelen gelegen aan een uitgeruste weg werden bepaald aan de hand van perceelsbreedten conform omzendbrief RO 97/03 en de provinciale omzendbrief 10/01. De verdichting wordt op maat van de kern voorgesteld. De opvullingsmogelijkheden via appartementen worden bepaald aan de hand van een correctiefactor (zie

verder). De telling gebeurde simultaan met de visievorming op de kernen. De indeling in beleidscategorieën wordt in deze tabellen dan ook overgenomen maar de indeling zelf wordt pas in de volgende hoofdstukken geargumenteerde.

Tabel 33: Aanbod onbebouwde percelen langs uitgeruste wegen op 1/1/2000

	kern	nederzetting	linten	WUG ²⁶	totaal	aandeel
Hulshout	473	4	40	43	560	62,5%
Westmeerbeek	133	0	29	2	164	18,3%
Houtvenne	67	27	46	31	171	19,1%
Totaal	673	31	115	76	895	100%

Bron: gemeentebestuur Hulshout, kadasterkaarten, luchtfoto's 1995, eigen luchtfoto's IOK 1999, eigen berekeningen

De telling geeft het aanbod bouwrijpe percelen. Deze gronden zullen tot 2007 niet allemaal op de markt komen. Volgende realisatiegraden zijn toepasbaar:

- 21 % voor kavels gelegen aan een uitgeruste weg²⁷ (uitgeruste wegen – goedgekeurde verkavelingen = totaal aanbod 402)
- 60 %²⁸ voor kavels in vergunde verkavelingen (totaal aanbod 493)

Voor Hulshout komen deze realisatiegraden in het totaal neer op 380 percelen. Dit cijfer houdt echter alleen rekening met percelen terwijl het de bedoeling is dat we het aantal woningen kunnen bepalen. Langs uitgeruste wegen in de woonzones kan verondersteld worden dat er ook appartementen en studio's zullen worden gebouwd. Aangezien appartementen en studio's meerdere woningen op een perceel kunnen betekenen, is het noodzakelijk om een correctiefactor op het aantal beschikbare percelen toe te passen.

Bij de berekening van de correctiefactor nemen we aan dat hetzelfde aandeel één-gezinshuizen zal worden gebouwd zoals dat de laatste jaren het geval was volgens het referentiejaar 2001 (NIS). Per statistische sector werden de verschillende woningtypes opgevraagd waardoor we konden nagaan dat een meergezinsgebouw in Hulshout gemiddeld 5,15 woningen bevat. De correctiefactor die we toepassen op het aantal beschikbare percelen wordt dan 1,31 (1x 0,92 + 5,15 x 0,08). **Deze cor-**

²⁶ Alleen kavels in goedgekeurde verkavelingen die de verdere ontwikkeling van het achterliggend gebied niet in het gedrang brengen.

²⁷ AROHM hanteert een realisatiegraad van 30% op 10 jaar voor kavels langs uitgeruste wegen (Bestuur RO, het Algemeen en Bijzonder Plan van Aanleg, Brussel, 1991). Voor deze planperiode (2000 tot 2007) komt dit neer op een realisatiegraad van ongeveer 21%.

²⁸ Dit cijfer kan verder worden onderzocht o.b.v. de realisaties van verkavelingen tussen 1992-2001 en kan hoger of lager liggen.

rectie geeft aan dat er (langs uitgeruste wegen) tegen 2007 waarschijnlijk 498 woningen op de markt kunnen komen.

Aanbod door ontwikkeling van niet ontsloten woongebieden

De kavels langs uitgeruste wegen zijn niet de enige bouw mogelijkheden binnen de gemeente. Ook de niet uitgeruste gronden in de woonzone kunnen worden verkaveld en zo het aanbod verhogen. De volgende tabel geeft een realistisch aanbod van deze gronden, rekening houdend met de te verwachten verkavelingsprojecten en de ontwikkelingsperspectieven van de gewenste nederzettingsstructuur.

Tabel 34: Weergave van het aanbod door niet ontsloten woongebieden

zone	Opp. (ha)	aanbod 15/ha	perspectieven tot 2007
Hulshout			
1.Hulshout-veld	0,90	13	12 woningen realistisch
2.N Beemdenstraat	0,75	11	niet realistisch voor 2007
3.De Hoef	1,63	25	niet realistisch voor 2007
4.N Heirbaan	1,17	18	niet realistisch voor 2007
5.Seysheistraat	0,20	5	niet realistisch voor 2007
6..Z Heibaan	1,40	21	20 woningen realistisch
7.W Oude Kruisstraat	0,90	13	niet realistisch voor 2007
8.O Kleine Voorheide	0,80	12	niet realistisch voor 2007
Westmeerbeek			
9.Mierheuvel	3,87	60	niet realistisch voor 2007
10.a.N Mgr. Raeymaekersstraat (oost)	1,77	27	26 woningen realistisch
10.b. N Mgr. Raeymaekersstraat (west)	5,41	81	niet realistisch voor 2007
Houtvenne			
11.N Grote Waterstraat	1,52	23	niet realistisch voor 2007
12.Vennekensstraat	4,79	72	niet realistisch voor 2007
theoretische potentie		381	
Reële potentie		58	

Bron: overzicht van te verwachten projecten in goedgekeurde woningbehoeftestudie nov. 1997

In het buitengebied worden de niet uitgeruste woongebieden aan 15 woningen/ha ontwikkeld. Drie zones kunnen (via privé-initiatief) tot ontwikkeling komen voor 2007. Aangezien deze gronden in 2007 nog geen tien jaar zullen verkaveld zijn, is een realisatiegraad van 60 % toepasbaar. Dit geeft ongeveer 35 woningen.

Aanbod door projecten in woonuitbreidingsgebied

Woonuitbreidingsgebieden kunnen uitsluitend ontwikkeld worden voor groepswooningbouw. Onder groepswooningbouw lijkt te moeten worden verstaan: het tezelfdertijd en gemeenschappelijk oprichten van woningen. Typische voorbeelden van groepswooningbouw zijn sociale woonwijken. Projecten voor individueel op te richten woningen zijn in principe niet toegelaten, tenzij de gemeente over de ordening van het woonuitbreidingsgebied (via verkavelingsvergunning of BPA) anders heeft beslist. Rekening houdend met deze bepalingen komen de volgende realisaties binnen de woonuitbreidingsgebieden in aanmerking:

- Vrijliggende kavels in goedgekeurde verkavelingen werden reeds meegenomen in het aanbod langs uitgeruste wegen voor zover ze de ontwikkeling van het achterliggende gebied niet in het gedrang brengen.
- De Geelse Bouwmaatschappij, samen met de Kleine Landeigendommen Zuiderkempem plant 53 woongelegenheden in het woonuitbreidingsgebied van de kern Hulshout (aan de Bertelbroekstraat). Door toenmalig minister van ruimtelijke ordening Baldewijns werd in 1996 bij wijze van overgangsmaatregel goedkeuring verleent aan de ontwikkeling van deze restzone.
- De Zonnige Kempen plant 40 sociale huurwoningen langs een goedgekeurd wegentracé in een geordend deel van het woonuitbreidingsgebied Hooivelden.

Als gevolg van deze twee sociale huisvestingsprojecten zal een bijkomend aanbod van 93 woningen op de markt komen voor 2007.

Aanbod ten gevolge van leegstand

Ook de leegstaande panden zorgen voor een aanbod dat extra op de markt kan komen. De inventaris van de leegstand anno 2000 is echter verwaarloosbaar.²⁹

²⁹ Bron: gemeente Hulshout

1.7 Confrontatie: behoefte versus aanbod

Tabel 35: Confrontatie van de woningbehoefte en het te verwachten woning-aanbod

	Totaal onbebouwd	Percentage in de gemeente
Hulshout	560	64,3 %
Westmeerbeek	164	16,5 %
Houtvenne	171	19,2 %
Theoretisch totaal	865	100,0 %
Vrijkomend 2000 - 2007	498	
Reële potentie niet uitgerust	35	
Projecten in WUG	93	
Leegstand ³⁰	-	
Totaal aanbod 2000 - 2007	626	
Behoefte uit natuurlijke groei 2003 - 2007	-	
Behoefte voor speciale doelgroepen	106	
Overschot	520	
Sociale correctie:		
Sociale huurwoningen	0	
Sociale koopwoningen	90	
Sociale kavels	70	

Na confrontatie behoefteaanbod is er in principe geen behoefte tot het aansnijden van woonuitbreidingsgebied. **De gemeente kan bijgevolg haar bevolkingsaan-groei opvangen binnen de woongebieden die voorzien zijn op het gewestplan.** Enkel in functie van sociale correcties zou eventueel een ruimtelijk te verantwoorden woonuitbreidingsgebied kunnen aangesneden worden. Wenst men dit te doen dan is het aangewezen om slecht gelegen niet uitgeruste woongebieden te schrappen (RSPA, p.194 "plaats van bijkomende woningen")³¹.

³⁰ Voorlopig zonder leegstand.

³¹ De provinciale omzendbrief 11/10/2001 voegt als bijkomende optie toe: 'reservering van WG'.

2 Handel en bedrijvigheid

De analyses die aan de basis liggen van dit onderzoek, zijn terug te vinden in bijlage V.

2.1 Economisch profiel

Een economische analyse op basis van enkele statistische databanken (RSZ, NBB, ...) en een vergelijkend onderzoek tussen bedrijfsenquêtes in verschillende Kempen- se buitengebiedgemeenten wijst uit dat Hulshout een uitgesproken industrieel profiel heeft en een eerder gematigde economische positie inneemt in de provincie Antwerpen.

2.1.1 Arbeidsmarkt

In relatie tot het aantal inwoners heeft de gemeente Hulshout 228 jobs per 1.000 inwoners. Dit blijft duidelijk achter op het arrondissementale gemiddelde van 330 jobs per 1.000 inwoners. Op basis van deze cijfers, zal Hulshout ook maar een gematigde invloed hebben op de omgeving voor wat betreft de tewerkstelling.

De voorbije twee decennia is het aantal arbeidsplaatsen in Hulshout met 64 % toegenomen. De grootste groei wordt genoteerd in de industriële sector. In de tertiaire en in de quataire sector is de tewerkstelling ongeveer verdrievoudigd. Procentueel gezien, loopt het aandeel van de industrie achteruit ten voordele van de tertiaire en de quataire sector. De industrie vertegenwoordigde anno 2002 echter nog steeds de meerderheid (60 %) van het aantal arbeidsplaatsen.

Het aantal zelfstandigen is in dezelfde periode eveneens sterk toegenomen (57 %). De groei is in belangrijke mate terug te vinden in de tertiaire sector.

In Hulshout bedraagt de verhouding tussen het aantal zelfstandigen en het aantal loon- en weddetrekkenden 30 %, wat hoger ligt ten opzichte van de referentieregio's. Zowel in de landbouw als in de dienstensector is het aantal zelfstandigen ongeveer gelijk aan het aantal personen in loondienst.

Relatief gezien zijn er in de gemeente meer werklozen in vergelijking met het arrondissement Turnhout, veroorzaakt door zowel een hogere mannelijke als vrouwelijke werkloosheid. De werkzaamheidsgraad is met 64,75% slechts iets kleiner dan die van het arrondissement Turnhout (65,55%).

Hulshout heeft, anno 1991³², een vrij grote uitgaande pendel van de beroepsbevolking: 60 % van de in Hulshout wonende beroepsbevolking is werkzaam buiten de gemeentegrenzen. De inkomende pendel is iets minder uitgesproken: 56 % van de in Hulshout werkende beroepsbevolking is afkomstig van buiten de gemeentegrenzen. De belangrijkste uitgaande pendel gaat richting Heist-op-den-Berg, gevolgd door Antwerpen, Herentals en Lier. De inkomende pendel is hoofdzakelijk afkomstig van de omliggende gemeenten. Recentere cijfers inzake bruto-pendel (2002) wijzen nog steeds op een bruto uitgaande pendel.

De pendelgegevens vormen een indicatie voor het gegeven dat de gemeente een eerder beperkte invloed heeft op de omgeving voor wat betreft de tewerkstelling. Hulshout kan dan ook niet beschouwd worden als een zelfstandige tewerkstellings-pool.

2.1.2 KMO's en grote bedrijven

Op basis van de Europese criteria inzake personeelsbestand, omzet en balanstotaal werden in Hulshout de middelgrote en grote ondernemingen opgespoord. Op basis van het NBB-bestand is er in Hulshout één grote onderneming (La Corbeille) gevestigd. Daarnaast kunnen er twee bedrijven (Etablissement Van Moer en Simec) als middelgrote onderneming gecategoriseerd worden. De maatschappelijke zetels van Recticel en transportbedrijf Hendrickx zijn buiten Hulshout gelegen, waardoor geen afzonderlijke parameters beschikbaar zijn voor de vestigingen binnen de gemeente. Vermoed kan worden dat het respectievelijk om een grote en een middelgrote onderneming gaat.

2.1.3 Sterke sectoren

De specialisatiecoëfficiënt is qua tewerkstelling een indicatie voor de sterke aanwezigheid van bepaalde sectoren in Hulshout in vergelijking met het Vlaamse Gewest. Een coëfficiënt groter dan één wijst op specialisatie.

Voor de hoofdsectoren blijkt dat binnen de industrie en de landbouw in Hulshout relatief meer mensen werken dan in Vlaanderen. De bouwnijverheid scoort net onder de één wat er op wijst dat er ongeveer evenveel mensen tewerkgesteld zijn dan in Vlaanderen. Voor de tertiaire en de quataire sector is dit kengetal beduidend kleiner dan één.

³² De meest recente gegevens inzake woon-werkverkeer dateren van de Algemene Volks- en Woningtelling van 1991. De gegevens van de Algemene Socio-economische enquête (2001) zijn nog niet beschikbaar.

De sterkte van de industrie wordt gedragen door een viertal subsectoren, met name de voedingsindustrie, de kledingsnijverheid, de metaalverwerking en de meubelindustrie. Binnen deze vier subsectoren werken anno 2002 een 1.100-tal werknemers, waarvan er ongeveer 900 tewerkgesteld zijn in 5 bedrijven (81 %).

2.2 Behoefteprognose

De categorisering van Hulshout door het RSPA als gemeente met een gewoon hoofddorp type II impliceert dat een nieuw lokaal bedrijventerrein mag worden aangesneden voor de opvang van de endogene, economische groei (tot 2007) en de herlokalisatie van zonevrije lokale bedrijven en historisch gegroeide bedrijven.

Aangezien handel in principe verweefbaar is in de kern, wordt hier enkel de behoefte aan lokaal bedrijventerrein geraamd.

Raming van de endogene groei

Voor de raming van het aantal te verwachte nieuwe vestigingen tot 2007 (endogene groei) werd aan de hand van de gegevens van de Nationale Bank een trendanalyse uitgevoerd. De sectoren 'industrie', 'bouw', 'onderhoud en reparaties van voertuigen', 'transportsector' en 'opslag' werden weerhouden omdat zij thuishoren op een lokaal bedrijventerrein. Handelsactiviteiten worden om die reden niet weerhouden. De trendanalyse zelf werd naar analogie met de RSV-methodiek toegepast op de periode 1992-1997. Op deze tijdspanne werd een lineaire regressie van de oprichtingen binnen voormelde sectoren uitgevoerd, dewelke werd geëxtrapoleerd tot 2007. Deze raming geeft een beeld van het aantal oprichtingen tot 2007. Op basis van de uitgevoerde trendanalyse wordt in de periode 1998-2007 een toename verwacht met 35 eenheden.

Daarnaast werd ook rekening gehouden met het aantal bedrijven die hun activiteiten hebben stopgezet. Hiervoor werd het aantal faillissementen vanuit NIS-gegevens geëxtrapoleerd. De verhouding tussen lokale en regionale bedrijven in de gemeente, zoals uit de NBB-databank kan worden afgeleid, wordt doorgetrokken voor het aantal faillissementen. Voor Hulshout wordt het aantal faillissementen van lokale ondernemingen uit de relevante sectoren op 22 geraamd voor de periode 1998-2007.

Een deel van deze startende en failliete bedrijven wordt geacht (tijdelijk) verweefbaar te zijn. Dit percentage wordt voor de betrokken sectoren op 30 % geraamd. Dit resulteert in volgende netto-raming: $(35-22) \times 0,7 = 9$ nieuwe bedrijven (met vestiging op een lokaal bedrijventerrein).

Om de oppervlaktebehoefte te bekomen, dient vermenigvuldigd te worden met het richtcijfer van gemiddeld 2.500 m² per bedrijf, wat voor de periode 1998-2007 neerkomt op een totale bijkomende behoefte van $9 \times 2.500 \text{ m}^2 = 22.500 \text{ m}^2$ of **2,2 ha**.

Raming van de herlokalisatiebehoefte

De regularisatie-, uitbreidings- en herlokalisatiebehoeften van bestaande bedrijven vormen het tweede luik van de behoefte-raming. Hiertoe behoren naast de 'juridisch' zonevrije handel en bedrijven in de open ruimte eveneens de economische activiteiten met verwevingsproblemen in de woonzone (of de 'ruimtelijk' zonevrije handel en bedrijvigheid) opgenomen.

Een gedetailleerd beeld van deze behoefte kan enkel bekomen worden door geïndividualiseerd onderzoek per bedrijf, wat het onderwerp moet uitmaken van een sectoraal RUP 'zonevrije handel en bedrijvigheid'.

Vandaag zijn wel reeds een aantal indicatoren aanwezig voor deze herlokalisatiebehoefte: een raming kan gebeuren door confrontatie van de bestaande zonevrije bedrijven met de gewenste ruimtelijke structuur. Waar deze confrontatie leidt tot een negatieve beoordeling (onverenigbaarheid) is herlokalisatie het aangewezen ontwikkelingsperspectief. In eerste instantie betreft het bedrijven in zogenaamde kwetsbare gebieden, die in principe resulteren in een klassificatie 0 of 1 ('herlokalisatie') voor zonevrije bedrijven. Een confrontatie van bestaande zonevrije bedrijven met de kwetsbare gebieden via GIS analyse, levert 1 bedrijf op in kwetsbaar gebied. Dit resulteert, uitgaande van een richtinggevende oppervlakte van 2500 m², in een oppervlakte van **0,25 ha**.

Bij verkennend onderzoek via een algemene bedrijfsenquête werd door de respondenten onder meer aangegeven wat hun herlokalisatiebehoefte is. Deze raming kan fungeren als een eerste indicatie van deze behoefte. Een achttal bedrijven uit de relevante sectoren gaven te kennen dat ze een herlokalisatie overwegen. Dit resulteert, uitgaande van een oppervlakte van 2500 m², in een oppervlakte van **2,0 ha**.

Het huidige oppervlaktegebruik van deze bedrijven is evenwel hoger. Deze berekening is indicatief en dient zonodig bijgesteld in functie van de reële herlokalisatiebehoefte die blijkt uit een sectoraal RUP zonevrije bedrijven.

Totale behoefte

De totale behoefte aan bijkomend lokaal bedrijventerrein kan gelijk gesteld worden aan de som van de endogene groei en de herlokalisatiebehoefte. Voor Hulshout bedraagt de netto-behoefte tot 2007 dan **4,5 ha**, wat ligt binnen de grootte-orde van 5 ha.

2.3 Aanbodbepaling

Het aanbod aan vestigingsmogelijkheden voor bedrijven werd onderzocht aan de hand van kadaasterkaarten (zie bestaande ruimtelijk economische structuur). Bij de analyse werd per bedrijfvenzone het theoretisch aanbod en het realiseerbaar aanbod nagegaan. Het theoretisch aanbod omvat de totale oppervlakte aan niet-gebruikte of vrijliggende percelen op de bedrijfvenzones. Het realiseerbaar aanbod houdt rekening met de realisatiegraad in functie van de eigendomsstructuur, het uitrustingsniveau en de ontwikkelingsperspectieven (uit het richtinggevend gedeelte) van de niet-gebruikte of vrijliggende percelen. Anderzijds zijn er buiten de bedrijfvenzones geen leegstaande bedrijfsruimten aanwezig in de Hulshoutse kernen die voor de vestiging van (verweefbare) bedrijven in aanmerking komen.

Uit de analyse blijkt dat nagenoeg alle nog vrijliggende gronden op de bedrijfvenzone Groot Goor in Hulshout in privé-eigendom zijn van aanpalende bedrijven met het oog op een eventuele toekomstige uitbreiding. Deze gronden zullen waarschijnlijk niet voor 2007 op de markt worden aangeboden en kunnen dus enkel tot het theoretische aanbod worden gerekend. Ook het lege perceel op de bedrijfvenzone Houtvenne is een strategische reserve. Het realiseerbare aanbod aan bedrijfvenzone is daardoor nihil.

Onderstaande tabel geeft per bedrijfvenzone in Hulshout het theoretisch aanbod en het realiseerbare aanbod (tot 2007) weer.

Tabel 36: Situering van het aanbod met aanduiding van het realiseerbaar aanbod

Situering	Theoretisch aanbod (in ha)	Realiseerbaar aanbod (in ha)
1 Groot Goor	17,5	0
2 Kerkstraat	0	0
3 IZ Westmeerbeek	Uitbreiding La Corbeille	0
4 AZ Westmeerbeek	0	0
5 Nete	0	0
6 Houtvenne	0,3	0
Totaal	19,6	0

Bron: gemeentelijke gegevens dd. 01.2005

2.4 Confrontatie: behoefte versus aanbod

Confrontatie met de (voorlopige) ruimtebehoefte aan lokaal bedrijfventerrein leert ons dat de geraamde 4,5 ha niet kan opgevangen worden binnen het realiseerbare aanbod. Conclusie: in de gemeente Hulshout kan een nieuw lokaal bedrijfventerrein worden gecreëerd van een grootte-orde van 5 ha.

Als door onderzoek blijkt dat in Groot Goor het realiseerbaar aanbod voor lokale bedrijvigheid stijgt, dan zal deze oppervlakte van de behoefte worden afgetrokken. De grootte van het nieuwe lokale bedrijfventerrein hangt dus af van dit onderzoek. Het nieuwe bedrijfventerrein kan pas aangesneden worden als na het onderzoek blijkt dat er nog bijkomende behoefte is. De studie naar het realiseerbare aanbod op Groot Goor moet dus gekoppeld zijn aan het aansnijden van een nieuw bedrijfventerrein.

3 Sport, jeugd- en gemeenschapsvoorzieningen

3.1 Ruimtebehoefte

3.1.1 Ruimtebehoefte inzake sportvoorzieningen

Tabel 37 geeft een overzicht van de belangrijkste sportinfrastructuur in Hulshout.

Tabel 37: Belangrijkste sportinfrastructuur

Locatie	Infrastructuur	Eigenaar
Sportcentrum	Sporthal, wielerpiste, atletiekpiste, basket- en voetbalterreinen, ...	Gemeente
Terrein Industriepark	Polyvalent terrein	Gemeente
TC Sportiva	Tennisvelden (6 buiten - 4 binnen)	Gemeente
TC Lybo	Tennisvelden (2 buiten)	Privé
TC De Racket	Tennisvelden (6 buiten - 5 binnen)	Privé
Turnzaal Strepestraat	Turnzaal	Gemeente
Turnzaal Eindeken	Turnzaal	Gemeente
Voetbalterrein FC Voet	Voetbalveld	Privé
Voetbalterrein Heidester	Voetbalvelden (2)	Privé
Vissersclub De Poer	Visvijver	Privé
Vissersclub De Ringvissers	Visvijver	Privé
Vissersclub 't Dobberke	Visvijver	Privé
Kick Boxing Europe Gym	Turnzaal gemeenteschool	Privé
Sportvelden Houtvenne ³³	Sportvelden	Gemeente
Sportvelden Westmeerbeek	Sportvelden	Gemeente
Zuid-Goordijkstraat	Hondenterrein	Privé

Bron: Gemeentelijke diensten, enquête, KADSCAN

Het aanbod aan voorzieningen in Hulshout is vrij uitgebreid. Uit de sectorale analyse blijkt op basis van de beschikbare gegevens nog een ruimtebehoefte vanuit de voet-

balclub van Houtvenne: nl 1 ha extra t.o.v. het huidige gebruik. Een aantal voorzieningen zijn zonevreemd zijn gelegen (Tabel 38). Hierbij wordt er van uitgegaan dat infrastructuur gelegen in woongebied of in een zone voor gemeenschapsvoorziening als zone-eigen beschouwd kan worden.

Tabel 38: Zonevreemde recreatieve infrastructuur

Infrastructuur	Gewestplanbestemming	Oppervlakte (ha) ³⁵
Paardensport Koninckx	Agrarisch gebied	1,43
Paardensport De Prairie	Agrarisch gebied	0,93
Voetbalterrein Heidester	Bosgebied / Agrarisch gebied	1,31
Voetbalterrein Voet	Agrarisch gebied	0,54
Visvijver en kantine De Poer	Natuurgebied	0,94
Visvijver en kantine De Ringvissers	Natuurgebied	0,64
Hondenclub	Agrarisch gebied	0,17
TOTAAL		5,96

Bron: Gemeente, IOK inventarisatie

Deze tabel kan als basis dienen voor een raming van de herlokalisatiebehoefte. Nochtans kan een gedetailleerd beeld enkel verkregen worden na verijnd onderzoek in het kader van sectoraal RUP. Binnen het bestek van het GRS gebeurt hiervoor een ruwe raming van te herlokaliseren terreinen (= terreinen die niet verenigbaar zijn met omgeving). Belangrijke indicator voor (on)verenigbaarheid is het al dan niet gelegen zijn in kwetsbaar gebied (ca 3 ha volgens tabel). Nochtans is het niet per definitie aangewezen om de aanwezige infrastructuur te herlokaliseren (bijvoorbeeld omwille van het locatiegebonden karakter van sommige voorzieningen):

- Voor de terreinen voor paardensport en de hondenclub, wordt ervan uitgegaan dat ze niet geherlocaliseerd dienen te worden omwille van hun ligging cf gewestplan en in de wensstructuur
- Voor de visvijvers zijn er twee mogelijkheden: ofwel kunnen ze blijven onder bepaalde voorwaarden, ofwel moeten ze uitdoven. Er wordt dus geen herlokalisatiebehoefte meegerekend voor de visvijvers. Dit moet samen worden gelezen met DEEL 2VIII4.2., toetskader voor zonevreemde infrastructuur (specifieke ontwikkelingsperspectieven voor infrastructuur die een functionele relatie vertoont met het fysisch systeem).
- Voor de voetbalterreinen vormt herlokalisatie omwille van de verankering op wijkniveau vaak geen zinvol alternatief (zie: DEEL 2VIII4.2.). In afwachting van

³³ De sportvelden Houtvenne (in eigendom van de gemeente Hulshout) zijn op het grondgebied van de gemeente Herselt gelegen.

³⁵ De oppervlakte wordt geraamd op basis van de kadastrale legger.

een grondig afweging in het kader van een uitvoeringsplan, moet hier rekening worden gehouden met een mogelijke herlokalisatiebehoefte van 1,3 ha.

De geraamde behoefte op basis van zonevreemdheid kan aangevuld worden met specifieke ruimtevragen of uitbreidingsbehoefte vanuit de bestaande verenigingen. Een toename van het aantal leden kan immers leiden tot een nood aan meer ruimte om de activiteiten op een adequate manier te laten doorgaan. Bovendien evolueert het verenigingsleven voortdurend. Ook vanuit nieuwe verenigingen, die eventueel nieuwe activiteiten opstarten in de gemeente, kan in de toekomst een bijkomende ruimtevraag komen. Op basis van de beschikbare gegevens bestaat enkel nog een ruimtebehoefte vanuit de voetbalclub van Houtvenne: nl 1 ha extra t.o.v. het huidige gebruik.

3.1.2 Ruimtebehoefte inzake jeugdwerking

Uit het jeugdwerkbeleidsplan 2000-2004 blijkt bij de jeugd een groot verlangen te bestaan naar een bijkomende ontmoetingsgelegenheid, zijnde een jeugdhuis. De sociale huisvestingsmaatschappij De Zonnige Kempen is momenteel bezig met de realisatie van een jeugdlokaal in Westmeerbeek in het kader van een ruimer nieuwbouwproject. Daarnaast blijkt ook een vraag te bestaan naar een bioscoop in de gemeente.

Een exacte bepaling van de benodigde bijkomende oppervlakte voor het verenigingsleven kan gedetailleerd uitgewerkt worden in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

3.1.3 Ruimtebehoefte inzake specifieke gemeenschapsvoorzieningen

Uitgaande van de behoefte en gewenste ruimtelijke structuur dient rekening gehouden met:

- Uitbreiding van containerpark en werkplaats 0,5 ha
- Bejaardenwoningen in de omgeving van het rustoord 0,5 ha
- Uitbreiding gemeentelijke sportterreinen Houtvenne 1 ha

De begraafplaatsen in Hulshout, Westmeerbeek en Houtvenne kampen met een ruimteprobleem, dat echter opgelost kan worden via herinrichting, rekening houdend met het stijgende aandeel crematies.

Er is een bijkomende uitbreidingsbehoefte van 0,5 ha voor gemeentelijke werkplaatsen en containerpark (gelegen op het industriepark). Er van uitgaande dat deze uitbreiding ter plekke gerealiseerd kan worden, wordt deze behoefte niet meegenomen.

3.2 Aanbod

Onderstaande tabellen geven een overzicht van de beschikbare juridische voorraad volgens de plannen van aanleg.

Tabel 39: Overzicht zones voor dagrecreatie volgens plannen van aanleg

Naam	Opp.	Bezetting	Aanbod
Sportvelden Hulshout (2 gebieden)	11,5 ha	Volledig (sportvoorzieningen)	0,0 ha
Westmeerbeekse Heide	2,1 ha	Vijver, binnen-, buitenspeeltuin	0,0 ha
BPA Sportvelden Westmeerbeek	2,3 ha	Volledig (sportvoorzieningen)	0,0 ha
Sporterrein Houtvenne**	2,2 ha	Volledig (sportvoorzieningen)	0,0 ha

**gesitueerd op grondgebied Herselt

Tabel 40: Overzicht zones voor gemeenschapsvoorzieningen volgens plannen van aanleg

Naam	Opp. (ha)	Bezetting	Aanbod (ha)
Hulshout centrum noord	0,7	ingevuld	0,0
Hulshout centrum centraal	0,4	ingevuld	0,0
Hulshout centrum zuid			5,0 – waarvan 0,5 op het perceel van het rusthuis
	6,8	deels ingevuld, graslanden, bos	
Netevallei	3,0	gemeentelijke vijver	0,0
Westmeerbeek centrum	0,5	ingevuld	0,0
Houtvenne centrum	0,3	ingevuld	0,0
Lopende BPA Waterzuivering	0,2	waterzuivering	0,0

Tevens dient opgemerkt dat de woonzones ook ruimte bieden voor diverse vormen van gemeenschapsvoorzieningen.

3.3 Confrontatie behoefte - aanbod

Sportvoorzieningen

Uit de behoefte – aanbod analyse blijkt dat de reserve voor sportinfrastructuur vandaag nagenoeg onbestaande is.

In verband met de uitbreiding van de sportterreinen van Houtvenne wordt ervan uitgegaan dat uitbreidingsbehoefte ter plekke kan gerealiseerd worden, d.w.z. in de gemeente Herselt.³⁶ De benodigde ruimte voor herlokalisatie bedraagt 1 ha extra t.o.v. de huidige gewestplanbestemmingen.

Bovendien bestaat er een mogelijke herlokalisatiebehoefte uit zonevreemdheid van 1,3 ha. Deze behoefte kan niet worden opgevangen binnen het aanbod. Een RUP voor zonevreemde toeristisch-recreatieve infrastructuur zal moeten uitmaken of dit zonevreemd sportveld moet geherlokaliseerd worden of niet.

Gemeenschapsvoorzieningen

De beschikbare juridische voorraad inzake gemeenschapsvoorzieningen lijkt voldoende om de bijkomende behoeften op te vangen. Deze kwantitatieve analyse laat in het midden of de huidige voorziene locaties cf. het gewestplan of een nieuwe locatie ruimtelijk het meest aangewezen zijn.

³⁶ Dit blijkt uit een schrijven van de gemeente Herselt na een formele vraag van de gemeente Hulshout.

V TRENDS, KNELPUNTEN, KWALITEITEN EN KANSEN

1 Trends

1.1 Bebouwde ruimte

- Het aantal inwoners in Hulshout kent een snelle groei (30 % op vijftientwintig jaar tegenover 7 % in Vlaanderen, 6 % in de provincie Antwerpen, 17 % in het arrondissement Turnhout). Ook in vergelijking met de buurgemeenten Begijnendijk, Heist-op-den-Berg, Herselt, Westerlo is Hulshout de koploper op vlak van totale bevolkingsaan groei. In de jaren negentig neemt de migratoire groei maar liefst 77 % van de totale bevolkingsaan groei voor zijn rekening. Deze migratiegolf overspoelt eveneens de buurgemeenten, met uitzondering van Westerlo.
- Detailonderzoek van de migraties voor het steekproefjaar 1998 levert op dat vooral jonge alleenstaanden en jonge gezinnen met kinderen het vaakst verhuizen. Eens de leeftijd van 45 jaar wordt bereikt, wordt er nog maar zelden verhuisd. Onderzoek van de herkomstgemeenten leert ons bovendien dat in 1998 de helft van alle inwijkelingen afkomstig is uit het buitengebied.
- Uit de bijwerking van de kadasters blijkt dat bouwpercelen langs uitgeruste wegen in voldoende mate vrijkomen. Ze worden echter voornamelijk ingevuld met vrijstaande bebouwing. Herverkaveling naar kleinere percelen is eerder schaars.
- De trend van de vrijstaande bebouwing heeft zich vertaald in grote bouwpercelen. In 2004 was de gemiddelde bouwperceelsgrootte gestegen tot 914 m² waardoor een bouwrend tot stand is gekomen die heel wat hoger ligt dan de na te streven bouwrend van 15 woningen/ha (d.w.z. gemiddeld 667 m² per perceel).
- De trend naar grotere bouwpercelen is recent aan het wijzigen vanwege het stringenter beleidskader. Hierdoor komen er meer inrichtingsinitiatieven voor ingesloten, niet uitgeruste woongebieden. De trend van het streven naar vrijstaande bebouwing blijft echter bestaan, weliswaar op kleinere percelen.
- Het kleiner worden van de gezinnen en de toename van de oudere bevolking hebben een impact gehad op het woningaanbod. Tussen 1985 en 1995 is het aanbod appartementen verdubbeld en dit zowel in de huur- als koopbeheersvorm.
- Hulshout kenmerkt zich door een hoge industriële tewerkstelling, met een hoge specialisatie in de kledingsnijverheid, de meubelindustrie, de voedingsindustrie en de metaalverwerking.
- De rekrutering van de werknemers gebeurt hoofdzakelijk in Hulshout zelf of in de buurgemeenten. De bedrijven kennen dus een sterke lokale binding voor wat betreft hun personeel, maar zijn op het vlak van klanten en leveranciers veeleer regionaal gebonden. De verkeersstromen die hieruit voortvloeien, hebben hoofdzakelijk betrekking op lichte vrachtwagens. Er zijn slechts drie bedrijven die een hoge wekelijkse frequentie van zware vrachtwagens vermelden.
- Alle sterke sectoren (zie boven) komen voor op het bedrijventerrein Groot Goor (dat verder loopt op het grondgebied van Heultje (Westerlo)). Het terrein heeft een gemengd lokaal-regionaal profiel met grote bedrijven aan de randen en kleinschaligere bedrijven en handelsactiviteiten in het meer centrale gedeelte. Naast Groot Goor en de bedrijvenzone van La Corbeille komen nog enkel kleinere zones voor in Hulshout.
- De drie Hulshoutse kernen hebben een eerder beperkt en zeer lokaal voorzieningenniveau.
- De verweven bedrijven in de kern zijn bijna alle geënt op de Grote baan in Hulshout-dorp en de Stationstraat in Westmeerbeek.
- De verspreid liggende bedrijven buiten de kern zijn vooral geconcentreerd langs de N15 aan de grens met Herselt (boomkwekerijen en tuincentra).
- Slechts vijf grote (meer dan 100 werknemers) bedrijven staan in voor 45 % van de werkgelegenheid in Hulshout. De evolutie van deze bedrijven zal in sterke mate een invloed uitoefenen op de toekomstige tewerkstellingskansen in de gemeente.
- Hulshout kent een sterk uitgebouwd verenigingsleven. Waar vroeger in het traditionele dorpsleven vooral de socio-culturele verenigingen sterk actief waren, hebben de laatste decennia de sportverenigingen een sterke groei gekend. Deze verenigingen stellen heel wat meer eisen inzake ruimtebehoefte en inzake de uitrusting van de te gebruiken locaties. Het gaat hierbij bovendien om aanzienlijke investeringen, die niet altijd gedragen kunnen worden door de betrokken verenigingen. De lokale overheden zien het dan ook als hun taak om aan die vraag tegemoet te komen en medegebruik van sportinfrastructuur te organiseren. Ook infrastructuur, waar de verenigingen enkele malen per jaar grotere activiteiten willen organiseren, en polyvalente ruimten zijn vaak eigendom van deze instanties.

1.2 Open ruimte

- Als gevolg van het dalend aantal landbouwbedrijven, die een steeds groter areaal bewerken, heeft zich een sterke schaalvergroting voorgedaan. Een landbouwbedrijf beschikt anno 2001 over gemiddeld 22,7 ha cultuurground. Opvallend is het hoge aandeel landbouwers in nevenberoep. De totale tewerkstelling binnen de landbouw vertoont een negatieve evolutie, zowel als gevolg van een daling bij de bestendige als bij de onbestendige werkkrachten.
- Binnen de gemeente Hulshout is er een belangrijke concentratie aan boomkwekerijen gelegen ter hoogte van Varkensmarkt. Deze concentratie strekt zich verder uit op grondgebied van de gemeente Herselt. Gezien de recente toename aan percelen met boomkweek wordt verwacht dat deze trend zich zal verder zetten in de toekomst. Er bestaat dus een hoge druk op de gronden gelegen rond en vooral ten zuiden van de Provinciebaan. Samen met de ontwikkeling van deze zone neemt eveneens de vervoersdynamiek toe. Deze tak van de landbouw neemt niet alleen een belangrijke oppervlakte in, ook economisch is ze van doorslaggevend belang voor het beeld van de Hulshoutse landbouw. Bovendien wordt deze subsector steeds belangrijker. In vergelijking met andere Kempense gemeenten is het aandeel van de landbouwgrond dat in het teken van de dierlijke productie staat, eerder beperkt.
- Met een totale grootveebezetting van 2,7 GVE per hectare wordt de draagkracht van de landbouwgronden in Hulshout gemiddeld nauwelijks overschreden. Echter, de oppervlakte die ingenomen wordt door boomkwekerijen (30% van de cultuuroppervlakte) komt wel op papier maar niet in de praktijk (volledig) in aanmerking voor mestafzet, zodat de reële mestdruk hoger is. Opvallend is ook dat lichte verschuivingen binnen de veredelingssector belangrijke gevolgen hebben voor de gemeentelijke mestbalans. In het licht van de mestproblematiek en de voorziening van voeder blijft er een grondbehoefte. Deze ruimtebehoefte kan conflicten veroorzaken met andere sectoren in de open ruimte, zoals natuur en landschap.
- In het kader van de Kyoto-normen, moet het gebruik van bio-brandstoffen in het kader van de uitvoering van een Europese richtlijn ook in Vlaanderen bevorderd worden. Dit is een kans voor de landbouwsector om bij te dragen tot het halen van de vooropgestelde Kyoto-normen. Om niet afhankelijk te worden van buitenlandse aanvoer van bio-brandstoffen, dient ook in Vlaanderen de nodige ruimte te worden gecreëerd voor de teelt van koolzaad.
- De laatste tiental jaren is naast het traditionele recreatieve circuit een toenemende belangstelling op te merken voor het platteland en de natuur. Waar vroeger wandelen en fietsen niet als een waardevolle tijdsbesteding werd aanzien, heeft een groeiende dagelijkse mobiliteit geleid tot een voorkeur voor rustigere ont-

spanningsactiviteiten in een rustige, natuurlijke omgeving. Het enorme succes van wandelpaden, fietsroutes, trekkershuttoerisme, bouwkundig erfgoed, horeca in de open ruimte, verblijven op de boerderij,... wijst in die richting. Ook de vraag naar sportieve, individuele tijdsbesteding als mountainbike en ruitersport groeit.

- De toegenomen "vrije tijd" en de toegenomen automobilititeit heeft geleid tot een toename van het ééndagstoerisme en korte verblijven ten koste van langere vakanties. Deze trend is algemeen voor Vlaanderen.
- Uit het Toekomstplan Kempen (2005-2015) van het SPK (maart 2005) blijkt dat het toerisme in de Kempen lange tijd in de lift zat, maar dat het de voorbije jaren toch licht is achteruitgegaan.

1.3 Mobiliteit

- De gemeente kent een geïsoleerde ligging ten opzichte van de gewestelijke hoofdwegenstructuur.
- De gemeente kent één hoofdstructuurweg: de centraal gelegen oost-westas N15. De overige gemeentelijke structuurwegen staan in functie van de interne- en externe verbindingen als ook de ontsluiting.
- In de loop der jaren zijn er verscheidene verkeersprojecten gerealiseerd in functie van de verkeersveiligheid en leefbaarheid.
- Hulshout is niet aangesloten op het spoorwegennetwerk. Nabijgelegen treinhaltten zijn Booischoot en Begijnendijk. Nabijgelegen ic/ir-stations: Heist-op-den-Berg en Aarschot. Spoorwegpendelaars zijn hoofdzakelijk gericht op de IC/IR-stations van Heist-op-den-Berg, Aarschot en Herentals.
- De bestaande gemeentelijke fietsvoorzieningen situeren zich hoofdzakelijk langs de structuurwegen.

2 Knelpunten

Kaart 12: Knelpunten

2.1 Bebouwde ruimte

- Hulshout heeft meer dan voldoende kavels om de natuurlijke groei op te vangen. Vele kavels komen echter op de markt volgens de huidige (ruime) bouwrendement waardoor het zuiniger omspringen met de beschikbare ruimte wordt gemarginaliseerd. Het opmaken van uitvoeringsplannen kan daaraan verhelpen.
- Anderzijds zijn er sociale correcties nodig om het aandeel van sociale koopwoningen en sociale kavels op gelijke voet met de provinciale norm te brengen.
- De trend om steeds grotere bouw kavels te maken leidt tot een ruimteverslindende ruimtelijke ordening. Het ideaalbeeld van de vrijstaande ééngezinswoning wordt overal gepromoot als de standaard woonvorm. Dit heeft als gevolg dat zuinigere bouwtypes zoals de halfopen maar vooral de gesloten bebouwing steeds minder worden gebruikt.
- Er kan worden vastgesteld dat de voorbije jaren het aantal verkochte bouwgronden is teruggelopen, terwijl de grondprijzen een duidelijke stijging vertonen. De inkomens zijn in dezelfde periode minder snel toegenomen. Jonge gezinnen die momenteel een bouwgrond wensen te verwerven, worden ook geconfronteerd met een beperkter aanbod.
- De lintbebouwing is in Hulshout hoofdzakelijk opgebouwd uit open bebouwing en verbruikt zeer veel ruimte. Het ruimtebeslag dat men visueel ervaart is groot aangezien de percelen lineair geschakeld zijn. Deze nederzettingvorm heeft ook een financiële impact: de kosten voor de aanleg van riolering en andere nutsvoorzieningen zijn er zeer groot ten aanzien van de kernbebouwing (in de kern ligt het aantal aansluitingen voor dezelfde afstand meer dan tweemaal hoger dan in vergelijking met een woonlint).
- De morfologische impact van de verlinting is het grootst in het zuidelijk deel van de dorpskern Hulshout en aansluitend op de dorpskern Houtvenne. De verlinting in de deelgemeente Hulshout komt er overwegend in rastervorm voor waardoor kleine, ingesloten openruimtegebieden ontstonden. Deze verrastering tast het landschap aan aangezien de wijdse vergezichten steeds worden doorsneden door lineaire bebouwing. De lintbebouwing van Booischot en Hoog-Heultje is verstrengd met het bebouwingspatroon van Hulshout. Op die manier is er een

langgerekte bebouwde strip ontstaan die de identiteit van de kernen heeft weggevaagd.

- Voor de uitbreidingsproblematiek van het gebouwencomplex van boomkwekerijen en tuincenters langs de Provinciebaan op de grens met Herselt moet een oplossing worden gezocht.
- Ondanks een aandeel vrijliggende percelen van circa 20 % op de bedrijvenzone Groot Goor is het realiseerbare aanbod (door nieuwkomers) nagenoeg nihil (op een beperkt aanbod aan leegkomende bedrijfsgebouwen na). Dit is een gevolg van een (langdurig) in reserve houden van grond voor eventuele uitbreiding door de aanwezige bedrijven.
- Op dit industrieterrein komt eveneens zuivere kleinhandel voor, waardoor ruimte wordt ontnomen voor de echte bedrijvigheid.
- De bedrijvenzone Groot Goor is slecht aangesloten op het hoger verkeerswegenet en zorgt voor overlast. Een aantal bedrijven gelegen op het industriepark geven dit in de enquête aan als knelpunt (geografische ligging; bewegwijzering; beperkingen van het openbaar vervoer). Daarnaast wordt ook de opmerking gemaakt dat de ligging van het industriepark langs een recreatiezone 'geen gezonde situatie' is.
- Met uitzondering van de zone Houtvenne zijn alle andere bedrijvenzones volledig volzet of in bedrijfseigendom.
- Een aantal bedrijven, gelegen buiten de industrieterreinen, vermelden in de enquête dat ze geen uitbreidingsmogelijkheden hebben. Het gaat voornamelijk om bedrijven die gelegen zijn in woongebieden. Bovendien is één bedrijf (een schrijnwerkerij) zonevreemd gelegen. Daartegenover zien ze de verweving met de woonfunctie wel als een pluspunt.

2.2 Open ruimte

- In een natuurlijke toestand bestaat er een intense wisselwerking tussen een waterloop en haar vallei, hetgeen aanleiding geeft tot vorming van typische valleibodem, valleivegetaties en valleilandschappen. Door kanalisatie en het graven van ontwateringsgrachten in natte gebieden is deze relatie op de meeste plaatsen verstoord. Dijkverhogingen en het plaatsen van terugslagkleppen op zijrivieren zijn nog bijkomende ingrepen die in het kader van de sigmawerken uitgevoerd werden op de Grote Nete. Een aantal waterlopen werden afgeschaft of ingebuisd (Vaartdijk). De belangrijkste gevolgen zijn een daling van de grondwatertafel, een verkorting van de waterloop (en dus snellere afvoer), een sterke achteruitgang van de structuurkwaliteit en van het zelfreinigend vermogen. De verdrogingsproblematiek enerzijds en de verhoogde piekafvoer tijdens natte perioden anderzijds

zijn hangen hiermee sterk samen. Met een aantal natte winters in het recente verleden, soms met wateroverlast, lijkt het probleem van verdroging een paradoxaal gegeven. Desalniettemin blijkt dit probleem uit verschillende cijfers en waarnemingen op het terrein. Ook in bossen op hogere gronden en vennen zijn verdrogings symptomen merkbaar. Verdroging kan beschouwd worden als een gecumuleerd langetermijneffect van ingrepen van de jongste decennia, zoals de snellere ontwatering door kanalisatie en de systematische toename van verharde oppervlakken. De belangrijkste gevolgen zijn een daling van de grondwatertafel, een snellere afvoer van het regenwater, een sterke achteruitgang van de structuurkwaliteit en van het zelfreinigend vermogen van de waterloop. Het uit zich ook in het stelselmatig achteruitgaan van natte biotopen en tot een intensivering van het bodemgebruik doordat een aantal fysische beperkingen wegvalt. Vooral zeldzame natte biotopen kunnen beschouwd worden als kwetsbaar voor verdroging. In Hulshout betreft het volgende verdrogingsgevoelige gebieden

- De alluviale winterbedding van de Grote Nete (o.a. aan de Bunders).
- Het vochtige heiderelict in het natuurreservaat het Goor wordt eveneens bedreigd door verdroging; wellicht veroorzaakt door ingrepen in de waterhuishouding en verstoring van de kwel in de omgeving (grote dichtheid aan visvijvers, ophoging terreinen). Bovendien laat de bestemming van laaggelegen gebieden als verblijfsrecreatief gebied (grotendeels gerealiseerd) een te sterke stijging van de grondwaterstand niet toe.
- De waterkwaliteit van de meeste waterlopen in Hulshout scoort niet zo best. Dit beperkt de mogelijkheden voor het herstel van rivier – valleirelaties. De herintroduktie van winteroverstromingen kan enkel op een verantwoorde manier gebeuren als de waterkwaliteit goed is, zeker op gronden waar ook vee graast.
- De verbindingsmogelijkheden tussen verschillende gebieden met belangrijke natuurwaarden zijn van belang voor de instandhouding ervan. Migratie van fauna en flora wordt voornamelijk bepaald door de structuurkenmerken van de tussenliggende gebieden. Intensivering van het bodemgebruik degradeert echter de milieukwaliteit van cultuurlandschappen en waterlopen. Kleine landschapselementen worden vaak beschouwd als een belemmering voor de moderne agrarische bedrijfsvoering en verdwijnen. Natuurwaarden raken steeds meer geïsoleerd. Nieuwe infrastructuur zowel lijnvormig, als vlekvormig, versnipperen de open ruimte en bemoeilijken migratie: kernen met aaneengesloten bebouwing, groepering bedrijfsgebouwen, recreatieve infrastructuur in waardevolle gebieden, grote wegen en lintbebouwing. In Hulshout kunnen de volgende voorbeelden van versnippering en barrièrewerking aangehaald worden:
 - De oprukkende bebouwing van Hulshout-Eindeken in de richting van de Netevallei
 - De geïsoleerde boscomplexen op het industriepark (restanten van de vroegere Gemeentebossen)
 - De doorsnijding van de Heide door de Provinciebaan en hiermee samenhangende lintbebouwing annex camping
 - De doorsnijding van de Vlake van Houtvenne door de Vennekensstraat
 - Een deel van het woonuitbreidingsgebied gekoppeld aan de kern van Houtvenne is gelegen op de natte depressiebodems van de vlake van Houtvenne; een eventuele realisatie zou tot een conflictsituatie leiden.
 - Uitlopers van de dorpskern Westmeerbeek als barrière in de Grote Netevallei ter hoogte van de brug aan de Netestraat
 - Versnippering door weekendverblijven en verblijfsrecreatie (zie hoger)
- Het kapitaalsintensieve karakter van de moderne landbouw heeft geleid tot schaalvergroting en een ver doorgedreven specialisatie. Hierdoor werden enerzijds de economische overlevingskansen van de landbouwbedrijven verzekerd. Anderzijds werd op die manier ook hun kwetsbaarheid verhoogd. Deze komt tot uiting op het moment dat veterinair en milieutechnische maatregelen (mestwetgeving, waterwinning,...) uitgevaardigd worden.
- Historisch is de sector van de boomkwekerijen gegroeid rondom het gehucht Varkensmarkt. Door de snelle evolutie de laatste decennia is de inrichting van het gebied echter niet gestructureerd: aan landbouw gerelateerde activiteiten (tuincentra e.d.) zijn willekeurig ingeplant langs de steenweg, zonder ruimtelijke afstemming. Er bestaat bijgevolg onduidelijkheid over de toekomstperspectieven op de huidige locatie. Bovendien zouden er milieuconflicten kunnen bestaan in de mate dat met het lozen van de drainagewaters van de verschillende teeltbedden in de bestaande beken ook belangrijke nutriëntenlozingen gepaard gaan. Dit dient alleszins nader onderzocht te worden.
- Bij de overdracht van percelen met hoofdfunctie landbouw naar percelen met hoofdfunctie natuur, bestaat de dreiging dat de afstandsregels die nu in Vlarem vastgelegd zijn, de leefbaarheid van bestaande bedrijven in het gedrang brengt. Hiermee dient rekening gehouden te worden bij de opmaak van RUP's.
- De moderne landbouw stelt doorgedreven eisen aan de inrichting van het agrarisch gebied zoals een goede ontwatering, grote percelen, verharde wegen, enz. Deze agrarische infrastructuur is niet overal in Hulshout aanwezig en creëert conflicterende noden. Bovendien strookt een dergelijke inrichting niet overal met het wensbeeld vanuit een meer globale benadering.
- Landbouwgronden die vrijkomen in Hulshout, worden dikwijls ingenomen door boomkwekerijen. Op die manier blijft er niet veel landbouwgrond over voor de andere professionele landbouwactiviteiten.

- Een aantal sportverenigingen beschikt voor de activiteiten over eigen infrastructuur, voornamelijk openluchtinfrastructuur met beperkte bebouwing. Enkele -soms minder kwaliteitsvolle- infrastructuren liggen echter buiten het geëigende bestemmingsgebied en vormen een daardoor probleem (rechtsonzekerheid en soms ruimtelijke onverenigbaarheid). Vooral kleine tot middelgrote verenigingen hebben met dit probleem te kampen. Zij zijn ook meestal de enige gebruikers. Hoewel beperkt, komt het probleem van juridisch zonevreemde horeca ook in Hulshout voor.
- Weekendverblijven, zeker als ze permanent bewoond worden, hebben een belangrijke impact op hun omgeving. Het is bovendien eigen aan weekendverblijven dat ze meestal gelegen zijn in biologisch waardevolle gebieden, gekenmerkt door rust en natuur, van waar de aantrekkingskracht precies uit gaat. Dit kan gepaard gaan met aantal specifieke conflicten zoals verstoring van ecologische evenwicht, biotoopverlies, versnippering, introductie van streekvreemde vegetatie. Ook de waterhuishouding kan verstoord worden, door onder meer het graven van visvijvertjes, de vervuiling van oppervlaktewater, ophogingen... Vele weekendverblijven liggen in waterrijke natuurgebieden, waar de hydro - ecologische processen en zuiver water juist essentiële voorwaarden zijn voor het behoud ervan. (Goor - Asbroekdepressie, vallei van de Grote Nete).
Voor weekendverblijven is de zonevreemdheidsproblematiek als dusdanig relatief beperkt in Hulshout. Het betreft een 40 – tal verblijven, waarvan het merendeel (ongeveer 80 %) gelegen in de vallei van de Grote Nete. Groter is het probleem van de verblijfsrecreatieve infrastructuur waarvan het recreatieve karakter ont-aard is tot een (semi)residentiële functie en/of waar niet gebouwd is volgens de voorschriften. De grootse concentraties van dit fenomeen zijn terug te vinden in de Goor-Asbroekdepressies; kleinere concentraties in de vallei van de Grote Nete en in de omgeving van Eussels Ritten. Bovendien kan de problematiek van permanente bewoning een verdoken woningbehoefte (met toenemende druk op de woongebieden) inhouden, waarvoor een oplossing moet gevonden worden.
- De belangstelling voor recreatieve activiteiten op het platteland is de jongste jaren toegenomen. Voorbeelden zijn maneges, hoevetoerisme en kinderboerderijen. Het zijn stuk voor stuk activiteiten die een sterke en vaak historisch binding hebben met de landbouw. Ook de verkoop van hoeve-ijs en dergelijke langs toeristische routes behoort tot deze categorie. Anderzijds laat het gewestplan binnen het agrarisch gebied in principe geen andere activiteiten toe dan de professionele landbouw. Precies vanuit hun intrinsieke aard zijn deze toeristisch – recreatieve voorzieningen vaak gelegen buiten de woonzones, terwijl het niet voor de hand ligt om binnen de huidige wetgeving vergunningen te verkrijgen voor dergelijke activiteiten in agrarisch gebied. Hierdoor is een conflict ontstaan tussen een maatschappelijke behoefte enerzijds en de wetgeving anderzijds en zijn een aan-

tal inrichtingen in een rechtsonzekere positie terechtgekomen. Anderzijds staat een ongecontroleerd inplanten ervan haaks op een goede ruimtelijke ordening.

- De jongste decennia is de recreant steeds meer een actieve gebruiker van de open ruimte geworden. In zijn zoektocht naar rust en natuur wordt hij ook vragen-de partij bij ingrepen in landschap en open ruimte. Dit verhoogt de druk op de resterende kwetsbare gebieden. De discussie inzake de verharding van de Netedijken met het oog op het meer toegankelijk maken van de vallei (voor fietsers) kan tegen deze achtergrond geplaatst worden. Een verantwoorde afweging tussen de bescherming van landschaps- en natuurwaarden enerzijds en het inspelen op een maatschappelijke vraag anderzijds vormt hierbij de uitdaging.

2.3 Mobiliteit

- Verkeersleefbaarheid en –veiligheid, met daarmee gepaard gaande achteruitgang van de woonkwaliteit in de kernen.
- De Netevallei als ruimtelijke barrière doorheen de gemeente: ontbreken van een directe verbinding tussen de deekernen
- De ontsluiting van de gemeente door het openbaar vervoer is erg matig. Vanuit Houtvenne is er geen verbinding naar Heist-op-den-Berg of Westerlo. De lijnvoering is ondoorzichtig voor occasionele openbaarvervoergebruikers. Ook de bediening 's avonds is erg beperkt; nauwelijks weekendbediening.
- Sluikverkeer doorheen de gemeente en rond verkeerslichten in Hulshoutcentrum. Zwaar doorgaand verkeer in woonkernen.
- Parkeren op niet toegestane zones, hoofdzakelijk in schoolomgevingen. Parkeren van zware vrachtwagens in woonstraten en dorpskernen.
- De ontsluiting van het industrieterrein het Heultje vanaf de gewestwegen (ontbrekende bewegwijzering voor vrachtverkeer). Ontbrekende doortochtinrichting in Houtvenne en Hulshout.
- Kruispunt Grote Baan – Vloeikensstraat in schoolomgeving.
- Vele bestaande fietsvoorzieningen bieden onvoldoende veiligheid voor het fietsverkeer. Er is in beperkte mate sprake van een samenhangend fietsnetwerk. Parkeren op en overrijden van de fietsvoorzieningen.
- Bijkomend verkeersgenerend effect bij ontwikkeling van een bijkomend lokaal bedrijventerrein.
- De ruimtelijke impact van een mogelijke noord-zuidverbinding (brug over Netevallei) op de verkeersstructuur en de bestaande ruimtelijke structuur van de gemeente.

- De verkeersdoorstroming doorheen de kern en de parkeerdruk in de kern.

3 Kwaliteiten en kansen

Kaart 13: Kwaliteiten en kansen

3.1 Bebouwde ruimte

- De dorpscentra bieden een gevarieerde architectuur met combinaties van gesloten en halfopen tot open bebouwing. Toekomstige huisvestingsprojecten aan 15 woningen/ha zullen geen grote morfologische wijzigingen met zich meebrengen in de centra.
- De aanwezigheid van heel wat vrijliggende percelen in het woongebied biedt de kans om een kernverdichtingsbeleid te voeren zonder open ruimte aan te snijden.
- De aanwezigheid van niet ontwikkelde woonuitbreidingsgebieden biedt voldoende mogelijkheden om ook op langere termijn te voorzien in de eigen bevolkingsgroei. Een aantal woonuitbreidingsgebieden zijn bovendien op nabije afstand van de dorpscentra gelegen.
- De vallei van de Grote Nete kan als morfologische scheiding tussen de kernen Hulshout en Westmeerbeek nog verder benadrukt worden. Dit kan door een duidelijke grens te stellen aan het bebouwingspatroon ten opzichte van de bossen en open ruimte van de Netevallei.
- De bedrijvenzone Groot Goor heeft de potentie om haar ruimtelijk-economisch imago te versterken door te streven naar meer interne samenhang, uitstraling en een rationelere (dichtere) bezetting. Op de bedrijvenzone zelf en aansluitend op de bedrijvenzone (meerbepaald tussen groot Goor en Hulshout-kern) is er nog ruimte vrij voor bedrijvigheid. De bedrijven die aangetrokken worden, zouden wel een lokaal profiel moeten hebben, gelet op het ruimtelijke (beleids-) kader van de gemeente.
- In Hulshout kan 5 ha nieuw lokaal bedrijventerrein worden ontwikkeld.
- Op de bedrijvenzone Houtvenne aan de grens met Booischot kan nog één perceel van 0,3 ha worden ingevuld met een bedrijfsactiviteit.
- In de dorpscentra kan een aantrekkelijker investeringsklimaat voor commerciële functies worden gecreëerd door een aangename maken van het publieke domein. Een afstemmen van de verkeersdoorstromingsfunctie op de verblijfsfunctie in het centrum kan hierin een sleutelrol spelen.

- Gelet op het natuurlijke karakter van Hulshout, heeft de gemeente heel wat kansen op het vlak van recreatie en toerisme. Op die manier kunnen een aantal tertiaire functies gecreëerd worden, die verweefbaar zijn met het wonen in de gemeente.
- Bedrijven in het woongebied die niet verweefbaar zijn met de functie wonen en/of niet verenigbaar met de open ruimte kunnen geherlokaliseerd worden op een speciaal daartoe voorziene bedrijvenzone.

3.2 Open ruimte

- Markant voor Hulshout is het voorkomen van uitgestrekte alluviale gronden of depressies (vallei van de Grote Nete, Goor – Asbroekdepressie, De Goren) met daartussen langgerekte ruggen, waarop ook de dorpen en nederzettingen gevestigd zijn. Doordat de natste gronden van oudsher niet geschikt waren voor de landbouw en daarom nooit intensief in gebruik genomen zijn, komen daar vaak belangrijke natuurwaarden voor. In de overgangszones zijn vaak belangrijke gradiënten waar te nemen (droog – nat; zandig – kleiig). Dergelijke overgangen vormen steeds interessante uitgangspunten voor natuurwaarden. Bovendien geeft deze fysische variatie aanleiding tot specifieke ecologische processen.
- Valleien zijn van nature interessant inzake natuurontwikkeling omdat de fysische beperkingen een intensief bodemgebruik minder voor de hand liggend maken. Voorzien van kleine natuurlijke elementen, lenen ze zich goed als kapstok om maatregelen op te enten voor de uitbouw van ecologische infrastructuur en natuurverbindingen. Dit geldt in de eerste plaats voor de Netevallei. Kleinere groene corridors worden kunnen geënt worden op de valleien van de Steenkensbeek, Scheiloo en Eussels-Rittenloop. Lokaal wordt Hulshout gekenmerkt door de aanwezigheid van vele kleine landschapselementen. Zij vormen een grofmazig netwerk dat bijdraagt aan de migratiemogelijkheden van soorten en dat de belangrijke natuurconcentratiegebieden met elkaar verbindt. Het behoud en de versterking van deze punt- en lijnvormige elementen draagt niet alleen bij tot het versterken van de ecologische infrastructuur, maar de gehele natuurlijke structuur.
- In gebieden met een hoge natuurlijke waarde bestaat de kans dat recreatief medegebruik verglijdt in overrecreatie. Onvermijdelijk gaat recreatief medegebruik gepaard met verstoring. Anderzijds kan recreatief medegebruik van de natuurlijke structuur bijdragen tot een bewustmaking en een versterking van het maatschappelijk draagvlak. Het komt erop aan de recreatieve mogelijkheden harmonieus te integreren in de natuurlijke structuur en de recreatiedruk te kanaliseren in gebieden die minder verstoring gevoelig zijn. Dit biedt kansen voor natuurgerichte re-

creatie waardoor het draagvlak voor natuur en natuurontwikkeling versterkt worden. Dit geldt voor delen van de Vallei van de Grote Nete en de Goor-Asbroekdepressie.

- De landbouw is een sector in Hulshout die garanties kan geven voor het vrijwaren van de open ruimte. Er hebben geen ruilverkavelingen plaatsgevonden. De traditionele kleinschaligheid weerspiegelt nog ten dele in de agrarische structuur. In de mate dat de landbouw lokaal kan betrokken worden in het duurzaam natuur- en landschapsbeheer, betekent dit een belangrijke meerwaarde voor de open ruimte. Hierbij kan verwezen worden naar het agrarisch gebied dat samenvalt met de Rittendepressie en de winteroverstromingen in de Bunders.
- In de lineaire uitwaaiing van de bebouwing tussen Hulshout en Eindeken komen verspreid kleinschalige boscomplexen voor als een groen lappendeken. Dergelijk landschappelijk groen in een versteende omgeving kan als een ruimtelijke kwaliteit beschouwd worden. Het behoud en de versterking deze versnipperde bosstructuur kan het versteende karakter van deze as 'verzachten'. De bosjes vormen noodzakelijke 'oases' en rustpunten in een uitgewaaierde bebouwingsweefsel. In de overgang naar de open ruimte kan de groen verschijningsvorm van de woonomgeving nog meer worden benadrukt. In de kern Hulshout-Eindeken komen er vooral beboste binnengebieden voor in de oostelijke uitloper en in de zuidelijke bebouwingsuitlopers naar de Vallei van de Grote Nete toe.
- In een aantal gevallen kan naar alternatieven worden gezocht voor geïsoleerd voorkomende bosnippers met beperkte natuurlijke en landschappelijke waarde in een versteende omgeving. Via boscompensatie kunnen op meer strategische plaatsen waardevolle en structuurbepalende natuur- en boscomplexen worden uitgebreid en versterkt. Zo zou bijvoorbeeld de voorraad aan bosrestfragmenten op het industriepark als aanvulling kunnen benut worden van het bosbestand in de Grote Netevallei.
- De natuurwaarde van structuurbepalende natuurgebieden kan worden versterkt door relaties te leggen via tussenliggende vlakvormige of lineaire openruimtegeheilen. Het resultaat is een ecologisch netwerk waarvan door biologische uitwisseling het geheel meer is dan de optelsom van de diverse delen. Het linken van het natuurcomplex De Goren in Heist-op-den-Berg met de vallei van de Grote Nete kan in deze context als aandachtspunt worden meegenomen. Ook het fietspad op de oude spoorwegbedding biedt mogelijkheden om als natuurlijke corridor fungeren tussen openruimtegeheilen in Westerlo en Herselt.
- Hulshout kan meehelpen om de trend van de achteruitgang van het toerisme in de Kempen om te buigen. Een mogelijkheid om deze doelstelling mee te realiseren is de aanwezigheid van de vallei van de Grote Nete. Dit is een aantrekkelijk gebied voor fietsers en wandelaars.

- Landbouw is een sterk gestructureerde sector wat garanties biedt voor het behoud van de open ruimte. Echter, op verschillende plaatsen in de gemeente staat haar rol onder druk. Vanuit de mogelijkheid die door de hogere overheden geboden wordt om beheersovereenkomsten af te sluiten en op die manier subsidies te verkrijgen, kan een bijkomende inkomst gecreëerd worden zodat de landbouw beheerder van de open ruimte blijft.
- De tuinbouwsector vertegenwoordigt binnen de landbouwsector 80% van het BSS in de gemeente Hulshout. Daarenboven resulteert de aanwezigheid van deze sector in de gemeente zowel in een directe als in een indirecte tewerkstelling. Duidelijke maatregelen nemen ter ondersteuning van de tuinbouwsector zoals het op een gestructureerde wijze inrichten van de zones kan de positie ervan binnen de gemeente verder versterken.
- In gebieden waar de productiefunctie van de landbouw door allerlei factoren afneemt, kunnen bijkomende functies op het agrarisch bedrijf (op voorwaarde dat landbouw de hoofdfunctie blijft) ervoor zorgen dat de landbouw er leefbaar blijft. Mogelijk bieden vormen van plattelandstoerisme openingen voor een verbreding van de agrarische activiteiten. De omgeving kan op deze manier een waardevol onderdeel van de agrarische structuur blijven. Dit vereist echter voornamelijk een beleid van de hogere overheid. Een secure afstemming op de agrarische structuur, die hierdoor niet ondermijnd mag worden, is daarbij van belang.
- De vallei van de Grote Nete, die ter hoogte van Hulshout gekenmerkt wordt door een zeer brede alluviale vlakte, doorkruist als een groene ader de gemeente en bepaalt daarmee sterk de landschappelijke hoofdorïëntatie. Een groot deel van de natuurwaarden zijn rechtstreeks of onrechtstreeks geënt op de vallei. De nabije ligging van de dorpskernen (vooral deelgemeenten Hulshout en Westmeerbeek) biedt een interessante uitgangspositie voor recreatief medegebruik. Specifiek kan daarbij de aandacht gaan naar speelmogelijkheden voor de jeugd.

3.3 Mobiliteit

- Het bestaande netwerk vertoont nauwelijks tekortkomingen in de samenhang, doch de kwaliteit van de bepaalde fietsvoorzieningen kan verhoogd worden.
- De doortochtinrichting in Westmeerbeek.
- De reeds gerealiseerde verkeersprojecten.
- Het huidig fietsgebruik en de lage ongevalcijfers.
- Opmaak signalisatieplan voor bedrijven(terreinen).
- De voormalige spoorwegbedding is ingericht als bovenlokale fietsroute.

DEEL 2

Richtinggevend deel

I INLEIDING

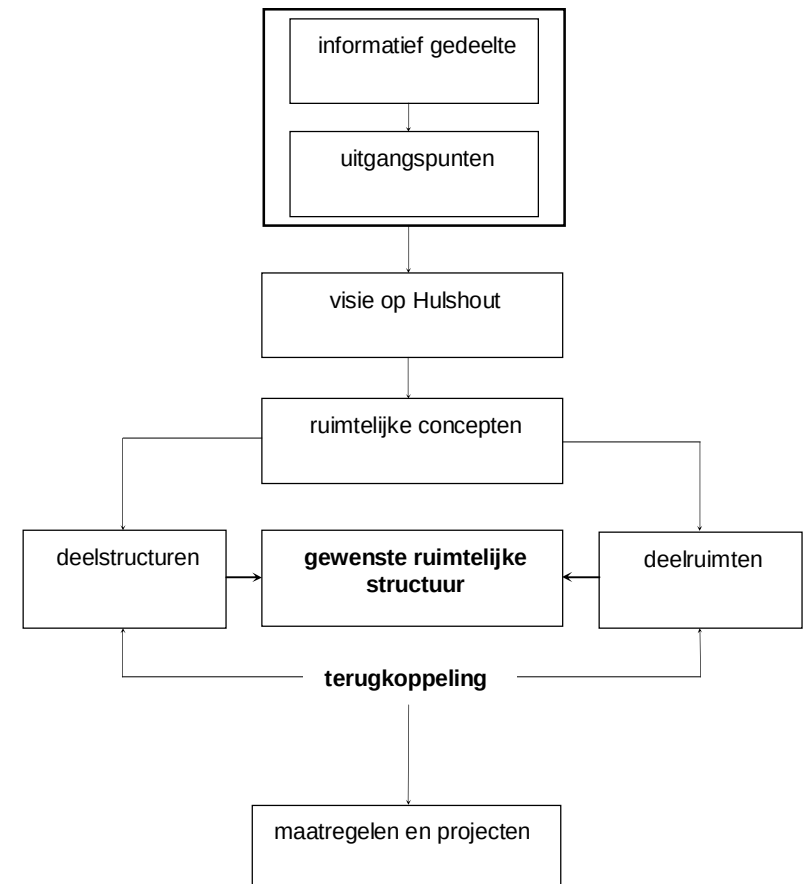
Het richtinggevend gedeelte geeft het toekomstbeeld van de gemeente weer via de gewenste ruimtelijke structuur. Deze gewenste ruimtelijke structuur gaat uit van de beleidsopties van bovengemeentelijk niveau, de inzichten in de bestaande ruimtelijke structuur, de toekomstige ruimtebehoeften en de knelpunten, kwaliteiten en kansen die in het informatief gedeelte naar voor zijn gekomen.

Eerst worden een aantal fundamentele uitgangspunten voor het toekomstig ruimtelijk functioneren van de gemeente weergegeven. Deze uitgangspunten worden vertaald naar de visie op Hulshout en de rol die Hulshout in de regio kan vervullen. De ruimtelijke concepten geven vervolgens op een abstracte manier een reeks algemene ordeningsprincipes weer; rekening houdend met de knelpunten, kwaliteiten en kansen. Deze worden verder uitgewerkt in de gewenste ruimtelijke deelstructuren via beleidscategorieën. Een volgende belangrijke stap in het planningsproces is de afweging van de verschillende deelstructuren ten opzichte van mekaar. Om deze afweging overzichtelijk te houden wordt dit gedaan op basis van ruimtelijk samenhangende, kleinere gebieden: de visies op de deelruimten.

De synthese van deze visies geeft een coherent toekomstbeeld via de gewenste ruimtelijke structuur van de gehele gemeente. De weergave van de mogelijke maatregelen en projecten die kunnen bijdragen tot de realisatie van de gewenste ruimtelijke structuur, vormt de overgang naar het bindend gedeelte.

De ruimtelijke impact van elke beleidsbeslissing moet in overeenstemming zijn met de bepalingen van dit richtinggevend gedeelte. De overheid kan enkel afwijken van deze bepalingen via een gemotiveerde beslissing, of tenzij er zich onvoorziene ontwikkelingen voordoen in de ruimtelijke behoeften van de maatschappelijke sectoren of indien er dringende economische, sociale of budgettaire redenen zijn die afwijken noodzakelijk maken.

Figuur 5: schematisch verloop van het planningsproces



II UITGANGSPUNTEN

Tijdens de discussies tussen het bestuur, de ontwerpers en de inwoners kwamen stap voor stap een aantal waarden en normen naar boven met betrekking tot waardevolle en principiële elementen binnen de gemeente. De gewenste ruimtelijke structuur tracht met deze waarden en normen een toekomstbeeld te schetsen voor de open ruimte en de bebouwde ruimte. Het formuleren van uitgangspunten is essentieel om een dergelijke toekomstvisie voor de gemeente éénduidig te kunnen uitwerken. De uitgangspunten zitten steeds 'in het achterhoofd' wanneer er ruimtelijke keuzes worden gemaakt.

Duurzame ruimtelijke ontwikkeling

Duurzame ontwikkeling is 'een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien'. (RSV, p. 20) Dit houdt in dat oplossingen voor ruimtelijke problemen in een ruimere context worden gezien en over een langere periode worden bekeken. Economische, socio-culturele, ecologische en ruimtelijke ontwikkelingen staan trouwens allen met elkaar in verband. Oplossingen die te eng worden bekeken (zowel interfunctioneel als tijdgericht) zijn vaak geen duurzame oplossingen.

Maximaal streven naar ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit is de basis voor een ruimtelijke ordening waar men zich goed bij voelt. De gewenste ruimtelijke structuur moet op alle vlakken deze kwaliteit kunnen waarborgen zodat er in goede omstandigheden kan gewoond, gewerkt en geleefd worden. Dit vereist een evenwicht tussen de dynamiek van het wonen, werken en het verplaatsen enerzijds en de intrinsieke kwaliteit van natuur, landschap en milieu anderzijds. Zuinig omspringen met de beschikbare ruimte en de opbouw van een stedenbouwkundige expertise zijn hierbij van essentieel belang om de conflicten tussen de bebouwde ruimte en de open ruimte te kunnen beheersen.

Ruimtelijke draagkracht als norm

De draagkracht van de ruimte wordt omschreven als het vermogen van de ruimte om menselijke activiteiten op te nemen zonder dat de grenzen van het ruimtelijk functioneren worden overschreden. De toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen moeten dan ook worden geordend tot gehelen die meer zijn dan een som van de verschillende delen. De rationele samenhang die hierdoor zowel op morfologisch als op functioneel vlak ontstaat, moet borg staan om bestaande of potentiële conflicten te neutraliseren en zo de ruimtelijke draagkracht te onderbouwen. Het is dan ook

noodzakelijk dat er grenzen worden aangegeven waarbinnen de verschillende groepen die aanspraak maken op de ruimte zich verder kunnen ontwikkelen.

Complementariteit tussen samenhang en diversiteit

De verschillende deelruimten hebben elk hun eigen kwaliteiten en potenties. Door het versterken van hun diversiteit kan men inspelen op de eigen ontwikkelingsbehoeften van de deelgebieden. Aan de andere kant hangen de verschillende deelruimten allemaal samen via natuurlijke en culturele structuren (beekvalleien, bosgebieden, steenwegen, ...) die overal dwars doorheen lopen. Het overdreven benadrukken van diversiteit kan deze samenhang in het gedrang brengen. Diversiteit en samenhang kunnen dus best complementaire doelen zijn.

III ROL VAN HULSHOUT

De globale visie aangaande Hulshout zit vervat in de slagzin:

Hulshout: pluspunt aan de Grote Nete

Deze slagzin geeft weer dat de gewenste ruimtelijke structuur van Hulshout wordt opgebouwd vanuit het fysisch systeem waarin de vallei van de Grote Nete een centrale rol speelt. Niet enkel het huidige verloop van de vallei maar tevens de historische aanzet m.n. 'de geul van Houtvenne' hebben onmiskenbaar hun stempel gedrukt op de ruimtelijke structuur van Hulshout en blijven vanuit fysisch, ecologisch en landschappelijk oogpunt de ruggengraat in de opbouw van een duurzaam ruimtelijk wensbeeld.

De natuurcomplexen samenhangend met de vallei van de Grote Nete en de Goor-Asbroekdepressie zijn structuurbepalend op bovenlokaal niveau. Het beleid is er gericht op natuurontwikkeling en integraal waterbeheer. Recreatief medegebruik met respect voor de rust en de natuurwaarden dient daarbij te worden ondersteund. In de Goordepressie moet de verblijfsrecreatie afgestemd worden op de natuur en het watersysteem. Voor de landbouw is een centrale rol weggelegd voor de concentratie aan boomkwekerijen op de grens met Herselt. Grondgebonden veeteelt op grotere schaal moet vooral kansen krijgen in de omgeving van de Bunders en de vlakte van Houtvenne.

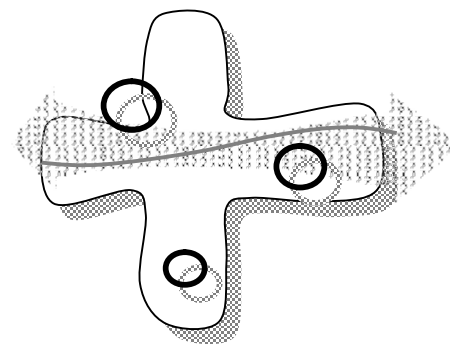
De op de hogere ruggen, historisch gegroeide dorpskernen hebben elk een eigen identiteit die grotendeels gestuurd wordt door fysische randvoorwaarden. Hulshout-Eindeken kan als een langgerekte bebouwingstrip met doorzichten naar de omgeving op de hogere rug parallel aan de Netevallei versterkt worden; de compacte dorpskernen van Houtvenne en Westmeerbeek worden verder ingevuld binnen de grensstellende contouren van de vlakte van Houtvenne, de Grote Netevallei en het Goor. Daar waar nodig worden correcties op de bestaande ruimtelijke en juridische structuur uitgevoerd. De versnippering in de rand van de dorpskernen wordt omgebogen als een positief concept waarbij gestreefd wordt naar bundeling van open ruimtetegereleerde functies die niet thuishoren in dynamische landbouwgebieden.

De nieuwe landschappen in de rand van de drie dorpen moeten duidelijke ontwikkelingsperspectieven krijgen vanuit een duurzame afweging tussen ruimtebehoefte en ruimtelijk aanbod. Het industriepark Groot Goor krijgt een beperkte lokale uitbreiding, landschappelijke inpassing en wordt geherprofileerd naar een eerder lokaal karakter. Aansluitend kan het sportcentrum beperkt uitbreiden. De historisch gegroeide site La Corbeille wordt duidelijk begrensd ten opzichte van de kwetsbare Netevallei. De tuinbouwstrip langs de Provinciebaan krijgt een juridische verankering binnen grensstellende randvoorwaarden. Het lappendeken van verblijfsrecreatie

in het kwetsbare gebied Goor krijgt randvoorwaarden opgelegd ter landschappelijke en ecologische inpassing.

Het voorzien van nieuwe brugverbinding over de Nete kan enerzijds een stimulans betekenen voor het lokale functionele fietsverkeer en anderzijds het recreatief medegebruik van de Netvallei ondersteunen.

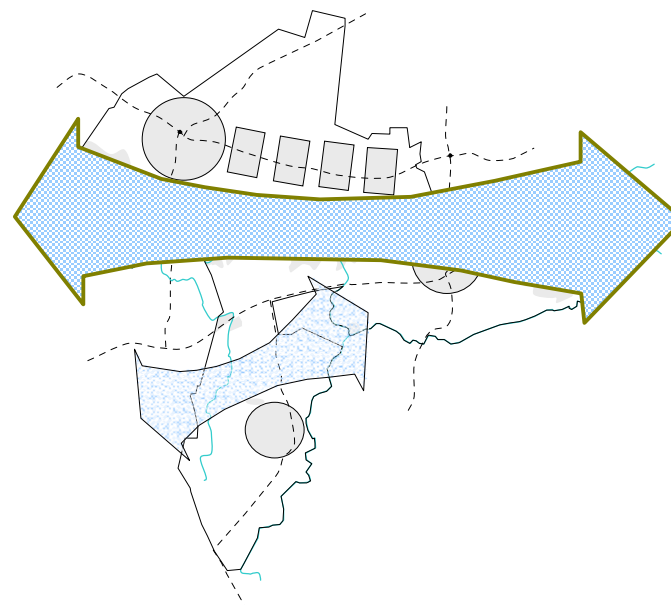
Bovenstaande globale visie biedt op een zuinige manier ruimte aan diverse ruimtebehoefte zonder dat de landelijke aantrekkingskracht van de gemeente Hulshout wordt ondermijnd. Landbouw als beheerder van de open ruimte, natuur- en landschapsbeheer vormen hierin middelen om rust en open ruimte hand in hand te laten gaan met wonen, werken en recreatie. Op die manier kan Hulshout worden bestendigd en uitgebouwd als een ruimtelijk 'pluspunt aan de Grote Nete'.



IV RUIMTELIJKE CONCEPTEN

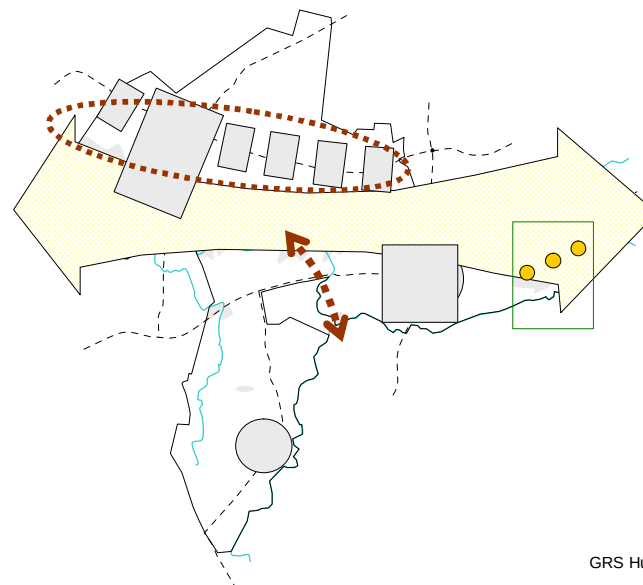
Grote Netevallei als drager van de gewenste ruimtelijke structuur

De gewenste ruimtelijke structuur van Hulshout wordt opgebouwd vanuit het fysisch systeem waarin de vallei van de Grote Nete een centrale rol speelt. In de ruimtelijk-natuurlijke structuur van Hulshout, bepaald door de afwisseling van valleien, laagvlaktes en hogere ruggen, vormt de Grote Netevallei een centrale oost-west georiënteerde natuurlijke corridor over de gemeentegrenzen heen. Niet enkel het huidige verloop van de vallei maar tevens de historische aanzet m.n. 'de geul van Houtvenne' hebben onmiskenbaar hun stempel gedrukt op de ruimtelijke structuur van Hulshout. Van oudsher kent de vallei precies omwille van de natte gronden een extensief bodemgebruik met de nadruk op openruimtefuncties en minimale infrastructuur, hetgeen verder moet bestendigd worden. Gelijkaardige doelstellingen gelden voor de Steenkensbeekvallei. De natuurcomplexen samenhangend met de vallei van de Grote Nete zijn structuurbepalend op bovenlokaal niveau. Het beleid is er gericht op natuurontwikkeling en integraal waterbeheer. Recreatief medegebruik met respect voor de rust en de natuurwaarden dient daarbij te worden ondersteund.



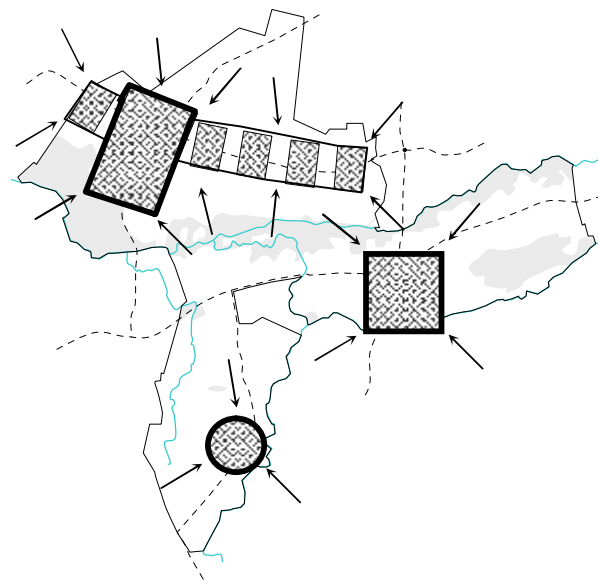
Het fysisch systeem als morfologische scheiding tussen de deelenkernen

De nederzettingsstructuur van Hulshout ontwikkelde zich op de hogergelegen gronden tussen de structuurbepalende valleien en winterbeddingen van rivieren en lopen. Zo is de vallei van de Grote Nete als een sterke oost-west barrière aanwezig tussen de kern Hulshout en de rest van de gemeente. Een steeds verdere indringing in de vallei met bebouwing moet worden tegengegaan om dit onderscheid te kunnen behouden en haakse vergroeiingen zoals tussen Westmeerbeek en Hoog Heultje tegen te gaan. Tussen Westmeerbeek en Houtvenne ligt de Steenkensbeek. De winterbedding van de Steenkensbeek kan als 'kapstok' dienen om de verdere verstedelijking tussen Westmeerbeek en Houtvenne een halt tot te roepen en een duidelijke scheiding tussen beide kernen te behouden. Een morfologische scheiding tussen dorpskernen is immers noodzakelijk om verschillende dorpen hun eigen karakter te geven.



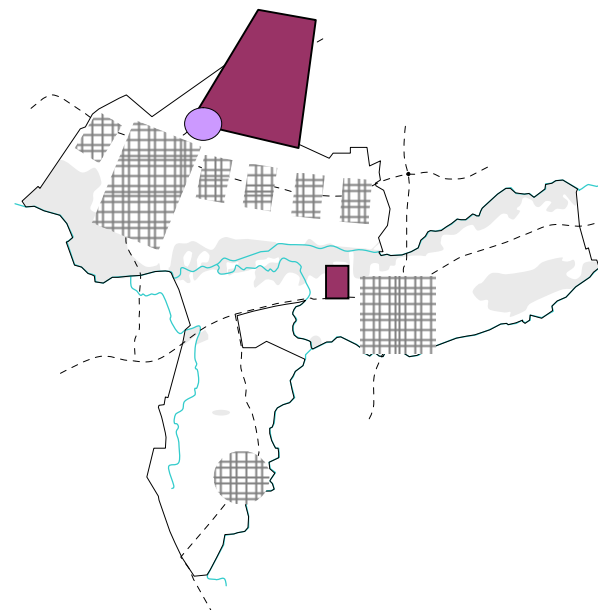
Woonverdichting en verweving in de afgelijnde kernen

Om de ruimteverslindende lintbebouwing tegen te gaan en een duidelijke grens te stellen aan de bebouwde ruimte is het noodzakelijk om de kernen af te lijnen. Hierbij wordt rekening gehouden met juridische en ruimtelijke randvoorwaarden. In de afgelijnde kernen wordt een verdichting van de bebouwing doorgevoerd aan een richtinggevende dichtheid van 15 wo/ha. Op die manier raken de bestaande grondreserves minder snel volgebouwd dan met de zeer ruimte-intensieve open bebouwing op grote bouwkvavels. De nagestreefde dichtheid veronderstelt een mix van halfopen en open bebouwing op kvavels van 500 à 600 m². Verder wordt een verweving van kleinschalige, laagdynamische economische activiteiten in de kernen aangemoedigd. Op die manier kunnen de dorpskernen worden uitgebouwd en versterkt als zelfvoorzienende en multifunctionele woonomgevingen.



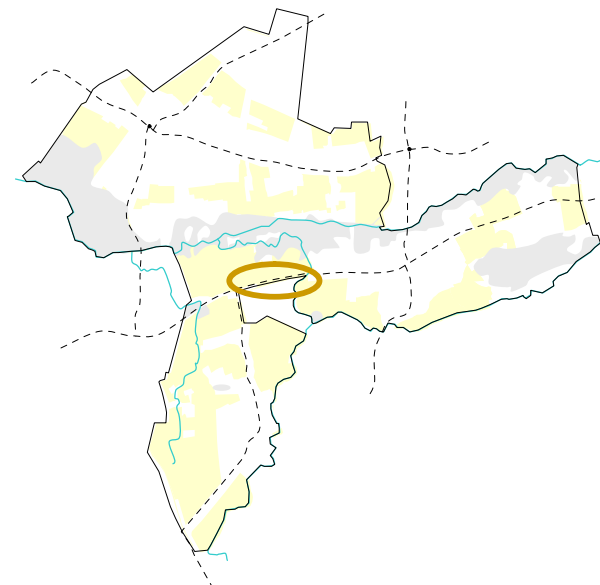
Duidelijke grenzen stellen aan de regionale bedrijvigheid en kansen creëren voor lokale economische activiteiten

De buitengebiedgemeente Hulshout bestaat uit 2 duidelijk regionale polen van bedrijvigheid; namelijk: industriepark Groot Goor en La Corbeille. Het betreft een bovenlokale materie waarvoor in dit structuurplan enkel suggesties kunnen worden gedaan. Er wordt voorgesteld om aan de vermelde sites een duidelijke begrenzing te geven waarbij ruimtelijke, juridische en economische randvoorwaarden tegen elkaar worden afgewogen. Voor Groot Goor wordt een lokaal-georiënteerde uitbreiding met een grootteorde van 5 ha voorzien; het bedrijventerrein zelf wordt op termijn geherprofileerd naar een lokaal profiel. Het historisch-gegroeid regionaal bedrijf La Corbeille kan zich verder ontwikkelen binnen de gestelde gewestplangrenzen. De overige bedrijventerzones worden bestendigd als lokale bedrijventerreinen met duidelijke begrenzing ten opzichte van de open ruimte. Verder wordt in dit structuurplan gewerkt aan een beleidskader voor de toetsing van verweefbare en zonevreemde economische activiteiten.



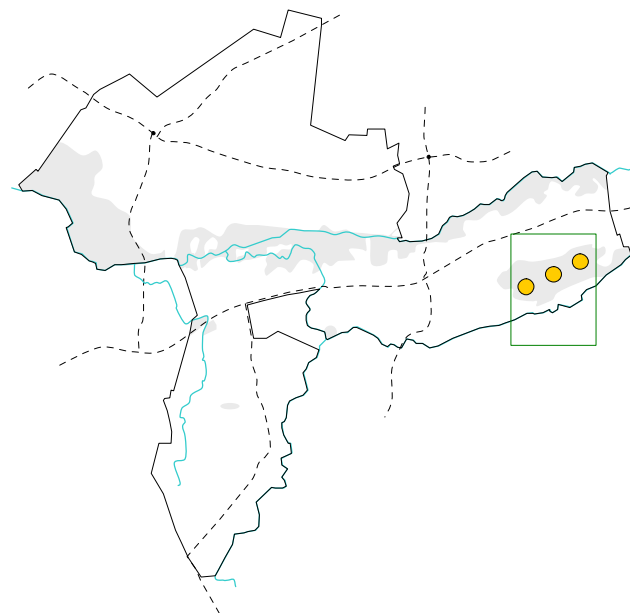
Gedifferentieerd agrarisch beleid in afstemming op de open ruimte

Voor de landbouw is een centrale rol weggelegd voor de concentratie aan boomkwekerijen op de grens met Herselt. Het 'tuinbouwcomplex' aan de (noordzijde van de) Provinciebaan wordt gebundeld en gestructureerd. Grondgebonden veeteelt op groter schaal moet vooral kansen krijgen in de omgeving van de Bunders en de vlakte van Houtvenne.



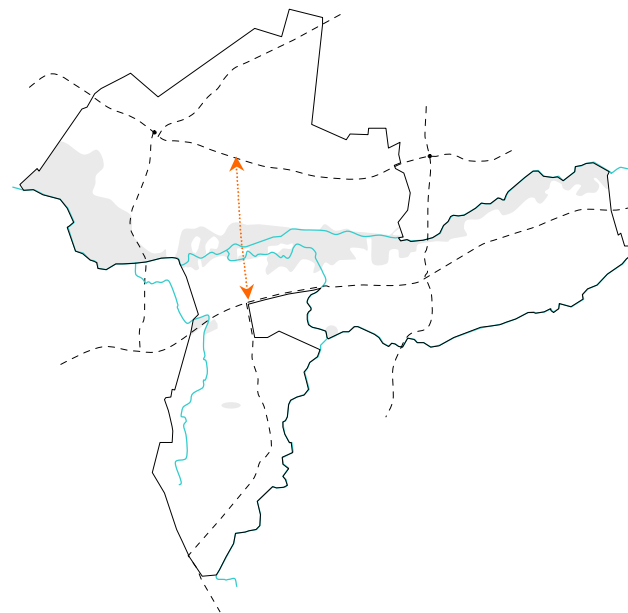
Fysisch milieu en natuurwaarden bepalen de invulling van het Goor

In de Goordepessie moet de verblijfsrecreatie afgestemd worden op de natuur en het watersysteem, uitgaande van de bestaande infrastructuur. De lage ligging en hoge grondwaterstand van de Goordepessie maken dat het gebied lange tijd onbegaanbaar moeras en broekbos bleef. Sinds de jaren '60 werden er op grote schaal weekendverblijven ingeplant, een evolutie die nog steeds aan de gang is.



Streven naar een duurzaam mobiliteitsscenario

Het voorzien van nieuwe brugverbinding over de Nete kan enerzijds een stimulans betekenen voor het lokale functionele fietsverkeer en anderzijds het recreatief medegebruik van de Netvallei ondersteunen. Door een lokale wegencategorisering wordt een hiërarchie opgelegd binnen de verkeersstructuur die gericht is op verkeersveiligheid en –leefbaarheid. Als duurzaam alternatief van autogerichte verplaatsingen wordt een gebiedsdekkend en veilig fietsnetwerk uitgewerkt met regionale aantakkingen. In het kader van het streven naar basismobiliteit en om tegemoet te komen aan het gebrek aan openbaar vervoer tijdens de weekends en feestdagen wordt het aanbod en de frequenties van de lijnen opgevoerd tot het vooropgestelde niveau van het buitengebied.



V GEWENSTE RUIMTELIJKE DEELSTRUCTUREN

1 Gewenste ruimtelijk natuurlijke structuur

Kaart 14: gewenste ruimtelijke natuurlijke structuur

1.1 Doelstellingen

Vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële(openruimte)functies

In het buitengebied waartoe Hulshout behoort wordt een dynamisch en duurzame ontwikkeling gegarandeerd zonder het functioneren van de structuurbepalende functies van het buitengebied aan te tasten. Daartoe moet de versnippering en de verbrokkeling van de structuur door bebouwing en infrastructuur tegengegaan worden. Het RSV ziet het fysisch systeem als de drager van het buitengebied en het raakvlak tussen het milieubeleid en de ruimtelijke ordening. Zowel milieubeleid als ruimtelijk beleid moeten afgestemd worden op het fysisch systeem.

Fysisch systeem als structurerende component

Het fysisch systeem is ruimtelijk structurerend voor de natuurlijke structuur. Ruimtelijk structurerend betekent dat de huidige, intrinsieke kenmerken van het bestaande fysisch systeem het richtinggevend kader zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling van de structuurbepalende functies. Hulshout wordt gekenmerkt door een afwisseling van hogere zandleemruggen en lageregelegen rivieren, valleien en depressies. Tussen deze elementen bestaat een nauwe wisselwerking onder de vorm van ecologische processen als infiltratie en kwel. Dit natuurlijke evenwicht verdraagt geen verstoring en moet behouden blijven. Van oudsher kennen deze ruggen en valleien omwille van hun bodemcondities een eerder extensief bodemgebruik. Het behoud van de openruimtefuncties en het vrijwaren van infrastructuur moet in deze samenhangende gebieden voorop staan.

Duurzaam behoud en uitbouw van de bestaande natuur- en boscomplexen

De bestaande structuurbepalende natuur- en boscomplexen worden gekenmerkt door soms zeer interessante natuurwaarden. Deze natuurwaarden moeten maximaal gevrijwaard worden. De nodige maatregelen moeten genomen worden om dit

op een duurzame manier te laten gebeuren met voldoende aandacht voor de ecologische infrastructuur die deze zwaartepunten met elkaar verbindt.

Vrijwaren en versterken van de ecologische infrastructuur

Niet enkel de zwaartepunten van de natuur zijn bepalend voor de natuurlijke structuur. Ook de ecologisch infrastructuur, die bestaat uit een aaneenschakeling van bosfragmenten, houtkanten, rivieroeveren,..., maakt er essentieel deel van uit. Deze lijn- en puntvormige elementen maken als stapstenen of corridors verspreiding van soorten mogelijk en maken het tussenliggend gebied overbrugbaar. Vooral in gebieden met een andere hoofdfunctie staat het behoud en versterking van de bestaande kleine landschapselementen voorop. Valleien bieden een geschikt kader om ecologische infrastructuur op te enten. Door het lineaire karakter en de fysische beperkingen voor bodemgebruik vormen ze streefzones voor de uitbouw ervan (verweving, medegebruik). Valleien moeten gevrijwaard worden van harde infrastructuur. Bovendien is het aangewezen plaatselijk te streven naar een maximaal graslandgebruik.

Vrijwaren en versterken van structuurbepalende ecologische processen

Alluviale valleien hebben een belangrijk structurerend effect en zijn mee de dragers van de natuurlijke structuur. Veenvorming is één van de ecologische processen die nauw verbonden is (was) met deze valleien. Terwijl de ruggen als infiltratiegebied fungeren, ontstaat vaak kwel in de valleien en lokaal in depressies, waaraan soms waardevolle biotopen verbonden zijn. Ook winteroverstromingen komen voor in deze valleien. Maatregelen moeten genomen worden om deze natuurlijke ecologische processen duurzaam te behouden. Dit kan randvoorwaarden scheppen voor andere ruimtegebruikers (in de open ruimte).

De gemeente pleit er wel voor om bij het voorzien van overstromingsgebieden voldoende evenwicht te bewaren in locatiekeuzes bovenstrooms en benedenstrooms. Hiermee dient rekening gehouden bij bovengemeentelijk onderzoek in dit verband.

Ruimtelijke condities voor een integraal waterbeheer

Geïntegreerd in de verschillende domeinen van het gemeentelijk beleid moeten randvoorwaarden ingebouwd worden die integraal waterbeheer mogelijk maken en ondersteunen. Een afstemming van het milieubeleid, het ruimtelijk ordeningsbeleid en het waterbeheer is een essentiële voorwaarde. Aandacht wordt daarbij besteed aan zowel waterkwaliteit als aan waterkwantiteit.

Aandacht voor cultuurhistorische aspecten

Door grondige ingrepen in het landschap zijn veel traditionele structuren vervaagd. De resterende verwijzingen naar traditionele landschappen moeten maximaal behouden blijven, zonder ze te bevriezen. In sterk aangetaste landschappen kan lokaal de herkenbaarheid van de hoofdstructuur verhoogd worden door herinstructie van kleine kenmerken van het voormalige landschap.

Bouwen aan een draagvlak en zoeken naar harmonie tussen de open ruimte functies

Het creëren van de gewenste ruimtelijke condities voor de natuurlijke structuur kan leiden tot een conflict met andere ruimtegebruikers. Dit is in het bijzonder het geval binnen de gebieden met een waardevolle ecologische infrastructuur, waar niet natuur maar een ander bodemgebruik hoofdgebruiker is. In dergelijke gebieden moet gestreefd worden naar een evenwichtige invulling waarbij kansen voor de verschillende sectoren behouden blijven.

Het is van fundamenteel belang dat de natuurdoelstellingen mee gedragen worden door de verschillende gebruikers van het landelijk gebied en in het bijzonder de landbouw. Het is bovendien aangewezen dat de landbouw als hoofdbeheerder actief deelneemt in de realisatie ervan. Beheersovereenkomsten en dergelijke bieden hiervoor mogelijk een geschikt instrumentarium.

Recreatief medegebruik kan enerzijds een positief effect hebben op de bewustmaking van de mens voor natuurwaarden en zorgt onrechtstreeks voor een economische waardering van de natuur. Anderzijds houdt recreatief medegebruik van biologisch waardevolle en kwetsbare gebieden steeds risico's in voor de natuurwaarden door een onvermijdelijke toename van de verstoring. De mate van verstoring en de invloed ervan op de natuurwaarden is afhankelijk van de aard van het recreatief medegebruik enerzijds en van de aard van de natuurwaarden anderzijds. Een gebiedsgerichte afstemming van de intensiteit van het recreatief gebruik is aangewezen.

1.2 Ruimtelijke beleidscategorieën en ontwikkelingsperspectieven

Teneinde een gedifferentieerd ruimtelijk beleid te voeren in functie van een visie op de gewenste ruimtelijk natuurlijke structuur, worden "ruimtelijke" beleidscategorieën afgebakend. Voor elk van de beleidscategorieën gelden specifieke ontwikkelingsmogelijkheden. Dit betekent dat binnen elke beleidscategorie een eigen beleid gevoerd zal worden. In het kader van een structuurplan worden de ontwikkelingsper-

spectieven per beleidscategorie aangegeven en gebeurt een globale zonering. De feitelijke afbakening en de bepaling van de voorschriften gebeuren in een latere fase via de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

1.2.1 Natuurconcentratiegebieden

Natuurconcentratiegebieden vormen door hun afmetingen en door de dominante natuurfunctie de zwaartepunten van de natuurlijke structuur binnen de gemeente.

Mogelijk behoren de natuurconcentratiegebieden van de gemeentelijke visie geheel of gedeeltelijk tot gebieden die op Vlaams niveau reeds afgebakend werden of bijkomend zullen afgebakend worden binnen het VEN³⁷ als GEN of GENO, of tot de gebieden die door het Vlaams Gewest zullen worden afgebakend binnen het IVON³⁸ als natuurverwevingsgebied.

De eerste fase afbakening van het VEN werd reeds afgerond. De vallei van de Grote Nete werd daarin bijna volledig aangeduid binnen de grensoverschrijdende Grote Eenheden Natuur, net als het Goor-Asbroek. De gebieden die afgebakend zijn als GEN in Hulshout maken deel uit van:

- De vallei van de Grote Nete benedenstrooms (code 308)
- De Grote Nete Schaapswees-Kwarekken (code 342)
- Goor-Asbroek (code 341)

Hierdoor werd de hoofdfunctie natuur voor de gebieden op Vlaams niveau herbevestigd. Binnen het IVON zijn op Vlaams niveau nog geen afbakeningen gebeurd.

Op 4/02/05 werd bovendien een gewestelijk RUP ter afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur goedgekeurd voor het bekken van de Grote Nete benedenstrooms. Het RUP omvat een gedeelte van de vallei van de Grote Nete op het grondgebied van Hulshout, namelijk het meest westelijk gelegen deel. De aanname van deze GEN overlapt bijna volledig met de afbakening die gebeurd is in VEN eerste fase. (zie Kaart 1: sectoraal juridisch kader)

In de toekomst kan de gemeente de afbakeningen van GEN en GENO enkel en alleen ondersteunen indien ze gelijktijdig gebeurt met de afbakening van de gebieden van de agrarische structuur, wat bij de eerste RUP's niet altijd het geval is geweest. Enkel onder deze voorwaarde worden de ontwikkelingsperspectieven voor GEN en GENO ondersteund.

³⁷ Vlaams Ecologisch Netwerk, met daarin Grote Eenheden Natuur (GEN) en Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling.

³⁸ Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk, met daarin natuurverwevingsgebieden en natuurverbindingengebieden.

Hoofdfunctie natuur in natuurconcentratiegebieden

Natuurconcentratiegebieden worden in het GRS aangeduid ter hoogte van natuurlijke zwaartepunten binnen de gemeente. In functie van een coherente visie worden daarin ook de gebieden opgenomen die aangeduid werden of mogelijk worden aangeduid op Vlaams niveau.

Volgende natuurconcentratiegebieden kunnen in Hulshout onderscheiden worden:

- Vallei van de Grote Nete NCG1
- Heide en Goor in Westmeerbeek NCG2

Behoud en ontwikkeling van natuurwaarden en ecologische processen

Natuur is en blijft de hoofdfunctie. Via bestemming, inrichting en beheer moeten de nodige condities gecreëerd worden om de natuurlijke ecotopen te herstellen of verder te ontwikkelen. De ecologische processen die vaak aan de basis liggen van de natuurwaarden, moeten daarbij gevrijwaard of hersteld worden.

Andere gebruiksfunctie zijn ondergeschikt

Andere gebruiksfuncties zijn ondergeschikt; medegebruik is mogelijk in de mate dat de natuurfunctie niet in het gedrang komt. Beheer door de landbouw (via beheersovereenkomsten) is mogelijk maar moet volledig afgestemd worden op de natuurfunctie.

Gebiedsgericht bestendigen en ontwikkelen van de natuurfunctie

Het behoud en de ontwikkeling van de natuurwaarden moet gebiedsgericht ingevuld worden. De gebiedsgerichte visie op de natuurfunctie moet vertrekken van de specifieke eigenheid van het gebied waarin fysische kenmerken, ecologische verbanden en dergelijke een determinerende rol spelen.

Geen verdere versnippering in de Goor-Asbroek depressie

Het natuurconcentratiegebied Goor-Asbroek kent een versnipperde mozaïekstructuur van afwisselend natuur en concentraties van weekendverblijven. Door een aangepast beleid van inrichting en beheer dient de samenhang tussen de natuurcomplexen te worden versterkt. Een verdere verdichting van concentraties van weekendverblijven dient te worden vermeden. Dit kan gebeuren door de bestaande

recreatiegebieden niet verder aan te snijden, voor zover ze niet gelegen zijn aan een uitgeruste weg. Op die manier kunnen zowel natuurverbindingen in noord-zuid- als in oost-westrichting gevrijwaard worden. De versterking van de samenhang kan tevens ondersteund worden via specifieke ontwikkelingsperspectieven voor de clusters van weekendverblijven, waarbij uitgaande van de bestaande vergunde constructies, een afstemming kan gebeuren op de natuurwaarden en het watersysteem. Een verdere uitwerking gebeurt in de gewenste toeristisch recreatieve structuur door aanduiding van een specifieke beleids categorie.

Recreatie binnen de vallei van de Grote Nete

Recreatie in natuurconcentratiegebieden kan in principe enkel in de vorm van recreatief medegebruik als ondergeschikte functie. In de vallei van de Grote Nete dient het recreatief medegebruik te worden afgestemd op de natuur- en waterbergingsfunctie van de vallei. Op enkele, goed omschreven plaatsen kan recreatie echter nevensgeschikt naast de natuurfunctie voorkomen. Deze plaatsen kunnen beschouwd worden als suggestie natuurverwevingsgebied en vallen dan buiten het concentratiegebied.

Verder in dit deel wordt op natuurverwevingsgebieden ingegaan.

1.2.2 Natuureilanden

Natuureilanden worden afgebakend op plaatsen waar de natuurfunctie op een kleine oppervlakte geïsoleerd ligt tussen andere ruimtelijke gebruiksfuncties zoals wonen, landbouw en dergelijke. Natuureilanden onderscheiden zich van natuurconcentratiegebieden door de beperkte afmetingen. Vanuit de afstemming van het fysisch systeem en vanuit de functionele rol binnen de integrale natuurlijke structuur is het echter wel aangewezen de natuurfunctie op deze plaats te bestendigen.

Volgende gebieden worden aangeduid als natuureiland:

- De broekbossen van de Ritten-depressie NE1
- De bosfragmenten in het overgangsgebied Varkensmarkt NE2

Behoud van natuurwaarden

Als ontwikkelingsperspectief voor de natuureilanden wordt het behoud van de natuurwaarden in deze gebiedjes vooropgesteld in afstemming op de specifieke fysische condities. Binnen de natuureilanden zijn eventuele andere functies ondergeschikt aan de natuurlijke functie. Het behoud van de natuurlijke waarden wordt verzekerd door de afbakening van deze gebieden met als hoofdfunctie natuur, door inrichting en beheer. Gezien de beperkte oppervlakte van deze natuureilanden tussentussen van gebieden met een andere hoofdfunctie, dient deze natuurfunctie zich te

beperken tot de afgebakende gebieden zelf en mag de afbakening niet resulteren in beperkende gevolgen voor de omliggende hoofdfuncties.

Gebiedsgericht invullen van de rol in de ecologische infrastructuur

Door de kleinere afmetingen en de geïsoleerde ligging is het beleid in de kleinere gebieden (natuureilanden) vooral gericht op een functionele uitbouw van de rol als stapsteen binnen de ecologische infrastructuur. Gebiedsgericht moeten de ontwikkelingsperspectieven hierop afgestemd worden en op de specifieke eisen van de aanwezige fysische condities en natuurwaarden.

1.2.3 Natuurverwevingsgebieden

Het RSV voorziet de afbakening in gewestelijke uitvoeringsplannen van natuurverwevingsgebieden. In natuurverwevingsgebieden, als onderdeel van het IVON kunnen naast de natuurfunctie ook andere verzoenbare functies nevenschikt voorkomen en mag de ene functie de andere niet verdringen.

Vanwege het voorlopig ontbreken van een definitieve afbakening van de natuurverwevingsgebieden in Hulshout zal een aanname hieromtrent gebeuren in de vorm van een ruwe zonering⁴⁰. Deze aanduiding, alsook de bijhorende ontwikkelingsperspectieven moeten beschouwd worden als een suggestie van het gemeentelijk niveau.

Volgende gebieden komen in aanmerking voor een verweving tussen landbouw en natuur:

- | | |
|---|------|
| – Het gebied tussen de Herenbossen en de bebouwing van Hulshout | NVG1 |
| – Omgeving hoeve 't Bergske | NVG2 |
| – Omgeving Hoge Vennen - vallei van de Grote Nete | NVG3 |
| – De Bunders Westmeerbeek | NVG4 |
| – De Heide Westmeerbeek | NVG5 |

Volgend gebied komt in aanmerking voor een verweving tussen natuur en toerisme/recreatie:

- | | |
|-------------------------|------|
| – Omgeving van de Linie | NVG6 |
|-------------------------|------|

⁴⁰ De voorlopige afbakening van de agrarische gebieden door Afdeling Land, AMINAL (1998) heeft bepaalde gebieden aangeduid als "bos – uitsluiten uit agrarisch gebied" ten noorden van de Herenbossen, "natuur – uitsluiten uit agrarisch gebied" ten noorden van de Goordepessie en "verwevingsgebied" in de vallei van de grote Nete ter hoogte van Hoeve 't Bergske en Hoge Vennen. Deze gebieden werden als basis genomen voor de aanduiding van de verwevingsgebieden natuur – landbouw.

Functies nevenschikt conform bepalingen RSV

De verweving houdt in dat elke functie behouden kan worden zonder andere functies te verdringen of door andere functies verdrongen te worden. Het beleid is gericht op de ruimtelijke ondersteuning van de verweving van de openruimtefuncties. De ruimtelijke ondersteuning houdt ruimtelijke randvoorwaarden in voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van de aanwezige en gewenste ecotopen. Verder dienen de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van de met deze ecotopen verzoenbare landbouwactiviteiten ruimtelijk ondersteund te worden.

Ook voor hobbylandbouw moet kansen geboden worden in het natuurverwevingsgebied.

Zekerheid van bedrijfsvoering en rechtszekerheid voor de landbouw in verwevingsgebieden natuur - landbouw

De natuurverwevingsgebieden kunnen door de gemeente ondersteund worden als voldoende rechtszekerheid en zekerheid van de bedrijfsvoering kan geboden worden aan de landbouw. Dit betekent onder meer (suggestie):

- In de gebieden waar landbouw en natuur verweven voorkomen, moet de landbouw blijvend kansen krijgen op lange termijn.
- Een verwevingsgebied mag geen tussenstap zijn naar hoofdfunctie natuur.
- Eventuele inkomensverliezen die hierdoor zouden ontstaan moeten billijk vergoed worden door de bevoegde overheid.

Gradaties van verwevingsvormen in verwevingsgebied natuur - landbouw

Verweving kan gerealiseerd worden door het afwisselend voorkomen van percelen met enerzijds hoofdfunctie landbouw en anderzijds met hoofdfunctie natuur. Daarnaast kan in verwevingsgebieden ook multifunctionaliteit op perceelsniveau afgedwongen worden (beheerslandbouw), zoals verplicht permanent graslandgebruik in natuurlijke beemden. De graad van verweving moet vertaald worden in een gewestelijke ruimtelijk uitvoeringsplan.

Uitbouw zachte recreatievormen rond toeristisch natuurverwevingsgebied De Linie

De vroegere gemeentelijke visvijver kan worden herbestemd tot toeristisch natuurverwevingsgebied gericht op zachte waterrecreatie^{41,42}. Het openbare karakter van

⁴¹ 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.

de zone dient behouden te worden. De invulling van de zone dient te gebeuren in functie van een maatschappelijke meerwaarde met respect voor de valleiomgeving. Op die manier kan een afstemming gebeuren van de behoeften 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. De bestaande vijver zal ecologisch ingericht worden en weidelijk vissen is toegestaan (sportvisserij kan niet). De ontsluiting van de zone is gericht op laagdynamisch verkeer (in de eerste plaats fietsers en voetgangers). Het autoverkeer naar het toeristisch natuurverwevingsgebied moet zoveel mogelijk beperkt worden. De dynamiek in het gebied mag niet verhogen. Er kan een beperkt aantal parkeerplaatsen voorzien worden aan de Vaardijkstraat ter hoogte van het pompstation. De Linie moet gezien worden als een knooppunt in het netwerk van fiets- en wandelroutes in de vallei van de Grote Nete.

Zekerheid van bedrijfsvoering en rechtszekerheid voor de landbouw in verwevingsgebieden natuur – landbouw

De gemeente ondersteunt dit type verwevingsgebieden in de mate dat voldoende rechtszekerheid en zekerheid van bedrijfsvoering kan geboden worden aan de landbouw. Dit betekent onder meer (suggestie vanuit de gemeente):

- In de gebieden waar landbouw en natuur verweven voorkomen, moet de landbouw blijvend kansen krijgen op lange termijn.
- Een verwevingsgebied mag geen tussenstap zijn naar hoofdfunctie natuur.
- Eventuele inkomensverliezen die hierdoor zouden ontstaan, moeten billijk vergoed worden door de bevoegde overheid.

⁴² Deze visie wordt ondersteund door de vzw Vallei van de Grote Nete. Deze vzw is een toeristisch samenwerkingsverband gevormd door de gemeenten Geel, Herselt, Hulshout, Laakdal, Meerhout en Westerlo; en wordt ondersteund door Toerisme Provincie Antwerpen. De vzw streeft naar een duurzame ontwikkeling van toerisme en recreatie in het werkingsgebied. In het kader van dit samenwerkingsverband is de vzw voorstander van de uitbouw van recreatie in de vallei van de Grote Nete. Ze steunen het initiatief van de gemeente Hulshout voor de uitvoering van een zachte waterrecreatie in de Netevallei, waarbij rekening wordt gehouden met de draagkracht van het gebied. Het aanleggen van een fiets/voetgangersverbinding kan een meerwaarde betekenen voor het gebied volgens de vzw, indien de brug een onmiddellijke aansluiting betekent met de lokale fiets- en/of wandelpaden (schriftelijk advies september 2005).

1.2.4 Natuurverbindingsgebieden

Natuurverbinding over de vallei van de Grote Nete ter invulling van het ecologisch netwerk op regionale schaal

Het afbakenen van de natuurverbindingsgebieden binnen het IVON is een provinciale taak. In het RSPA werden daarom natuurverbindingsgebieden aangeduid waarbinnen in de uitvoeringsfase door de provincie natuurverbindingsgebieden zullen worden afgebakend. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen droge en natte natuurverbindingsgebieden. Natte natuurverbindingsgebieden baseren zich op de samenhang tussen de waterlopen en de vallei. Bij de afbakening ervan kan vanuit het ruimtelijk beleid een ondersteuning worden gegeven aan de doelstellingen van het integraal waterbeheer. Droge natuurverbindingsgebieden zijn verbindingzones op hogere gronden of gekoppeld aan, het waternetwerk die grotere bos- en natuurcomplexen met elkaar verbinden.

In het RSPA werd de volgende natuurverbinding in Hulshout aangeduid:

- De Grote Nete als verbinding tussen de gebieden ten zuidoosten van Heist-op-den-Berg en het complex van gebieden rondom Hulshout.

Beleid gericht op kleine landschapselementen met blijvend kansen voor hoofdgebruik

In natuurverbindingen 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. 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 verfijningen als suggestie/aanname vanuit het gemeentelijke niveau⁴³:

- natuurverbinding tussen de Booischotseweg en Houtven Broek (De Linie)
- natuurverbinding tussen de Netestraat en de recreatiezone aan de Laeremansstraat (grotendeels gevat in gewestplan via bestemming bosgebied) net ten westen van de oude spoorweg
- natuurverbinding ter hoogte van de twee recreatiezones, één langs de rechteroever (Westerlo) en één langs de linkeroever (Westmeerbeek).

Dit kan vertaald worden in het behoud en de versterking van de (vallei)bossen en een extensief beheerd grasland in de gebieden van de vallei waar de landbouw actief is.

⁴³ wordt mogelijke achterhaald als in een latere fase bijkomende delen afgebakend worden als GEN of GENO

1.2.5 Corridors en ecologische infrastructuur op gemeentelijk niveau

De uitwerking van ecologische infrastructuur op het gemeentelijk niveau kan gebeuren door de aanduiding van corridors en gebieden met ecologische infrastructuur van lokaal belang. Natuureilanden kunnen als stapsteen hierbij ondersteuning bieden.

Naargelang de ruimtelijke condities wordt een onderscheid gemaakt tussen corridors in de natte sfeer (natte corridors) en corridors in de droge sfeer (droge corridors). Volgende corridors worden aangeduid:

- Natte corridors:
 - Delen van de Steenkensbeek
 - Scheiloo
 - Eussels-Rittenloop
- Droge corridors:
 - Verbinding tussen de vallei van de Grote Nete en de Goren op de grens tussen Hulshout en Heist op den Berg
 - Fietspad op de oude spoorwegbedding
 - Verbinding tussen de vallei van de Grote Nete en de Steenkensbeek (aaneenrijgen van natuurfragmenten)

Daarnaast kan ook een gebied aangeduid worden met ecologische infrastructuur van lokaal belang:

- Omgeving Ritten – Vennekens

Ontwikkeling van de ecologische verbindingfunctie in afweging met andere gebruiksfuncties

Deze elementen van de ecologische infrastructuur zijn essentiële schakels in de ecologische infrastructuur op het gemeentelijk niveau. In deze gebieden worden de ruimtelijke condities geschapen om een functionele ecologische verbinding tussen natuurconcentratiegebieden en natuureilanden mogelijk te maken. De precieze aard van de verbindingfunctie is afhankelijk van de specifieke natuurwaarden.

Corridors en gebieden met ecologische infrastructuur van lokaal belang doorkruisen gebieden waar natuur niet de hoofdfunctie is en die mogelijk deel uitmaken van de agrarische structuur of de nederzettingenstructuur. Het realiseren van de natuurdoelstellingen moet steeds afgewogen worden tegen de gewenste ontwikkelingen van de nadere structuurbepalende functies.

Waterlopen centraal in natte corridors

Corridors in natte sfeer zijn geënt op waterlopen, waarbij de waterloop en delen van de vallei de dragers vormen van de verbindingsmogelijkheden. De aandacht gaat daarbij onder meer naar de oevers. Ook zeer natte gronden met beperkingen voor de landbouw bieden mogelijkheden in zoverre het functioneren van de agrarische structuur dit toelaat.

Aandacht voor kleine landschapselementen in droge corridors

De verbindingsmogelijkheden zijn geënt op in hoofdzaak bestaande, kleine landschapselementen (houtkanten, bosjes, bermen, perceelsranden, ...). De verbindingfunctie moet gevrijwaard worden binnen de randvoorwaarden van de andere deelstructuren (landbouw/recreatie).

Natuurfragmenten tussen de valleien van de Grote Nete en de Steenkensbeek aaneenrijgen

De corridors tussen de valleien van de Grote Nete en de Steenkensbeek moeten worden gerealiseerd door de resterende groene stapstenen tussen de bestaande infrastructuren in het verblijfsrecreatiegebied te behouden. De Goor-Asbroek depressie is behalve recreatiegebied ook nog beschermd als landschap⁴⁴, is afgebakend als habitatrichtlijngebied, delen ervan zijn afgebakend in VEN eerste fase en het gebied ligt in overstroombaar gebied en kwelgebied. Het aanduiden van de (eerder beperkte) corridors moet dus in dit ruimer kader worden bekeken.

Ecologische infrastructuur van lokaal belang ter hoogte van Ritten-Vennekens behouden

Bij de ecologische infrastructuur van lokaal belang zijn de kleine landschapselementen van groot belang. Deze bepalen de verbindingsmogelijkheden doorheen het gebied met hoofdzakelijk een landbouwfunctie. Het kleinschalige landschap met de verbindingfunctie moet gevrijwaard worden binnen de randvoorwaarden van de landbouw.

Effectvermindering van barrièrewerking

Het doorbreken van barrières is een essentieel onderdeel van een beleid gericht op de ontwikkeling van de ecologische infrastructuur en het vrijwaren van de verbindingsmogelijkheden. Waar drukke verkeerswegen of verstedelijkte ruimten gelegen zijn binnen natuurconcentratiegebieden, natuureilanden of op corridors, gaat extra aandacht naar de effectvermindering van de barrièrewerking:

⁴⁴ Tegen het beschermingsbesluit loopt een beroepsschrift bij de Raad van State.

- Netestraat-vallei van de Grote Nete
- Booischotseweg-vallei van de Grote Nete
- Provinciebaan-vallei van de Steenkensbeek
- Provinciebaan-Heide

1.2.6 Natuurelementen in een woonomgeving

De barrièrewerking van de verstedelijkte rug Hulshout – Eindeken kan verminderd worden door behoud van groenelementen in een woonomgeving. Dit houdt in dat geen volledige verdichting mag optreden en dat bestaande bosjes en ruigtes gevrijwaard moeten worden, voor zover dit geen planschade tot gevolg heeft. Tegelijk verhoogt dit de belevingswaarde van het gebied.

Natuur in een woonomgeving wordt verder uitgewerkt door de aanduiding van specifieke beleidscategorieën in de gewenste nederzettingsstructuur.

1.2.7 Verblijfsrecreatiegebieden met randvoorwaarden inzake watersysteem en natuurlijke structuur

Bij de inrichting van de clusters met weekendverblijven in het Goor – Asbroek moet het gebied maximaal afgestemd worden op het kwetsbare hydrologische milieu, de natuurlijke waarde en het belang van het gebied als habitatrichtlijngebied.

Er dient ook gestreefd naar een doeltreffende zuivering van het afvalwater.

Gelet op de ligging van de cluster moet binnen de zones niet gestreefd worden naar een maximale verdichting. Bij aanleg of heraanleg van wegen moet maximaal gebruik gemaakt worden van doorlatende natuurlijke materialen.

In de voorschriften kunnen ook richtlijnen opgenomen worden inzake de beplanting (bijvoorbeeld gebruik streekeigen soorten). De volumebeperkingen dienen strikt nageleefd te worden (permanente bewoning is niet toegelaten).

Op plaatsen waar recreatiegebieden tot aan de oever van een structuurbepalende rivier komen, moeten aan de randvoorwaarden van natuur en landschap worden voldaan (zie gewenste toeristisch-recreatieve structuur)

1.2.8 Aandachtsgebieden inzake structuurbepalende ecologische processen

Ecologische processen kunnen structuurbepalend zijn voor de natuurlijke structuur. Het kwalitatief vrijwaren van deze processen is essentieel voor het functioneren van

de natuurlijke structuur. Dit kan voor de hoofdfunctie van het gebied randvoorwaarden inhouden, die gespecificeerd moeten worden in afweging met de gewenste ruimtelijke structuur van de hoofdfunctie. Afbakening en uitwerking van de randvoorwaarden worden opgenomen in ruimtelijke uitvoeringsplannen. Voor de precieze aanduiding is nader hydrologisch onderzoek vereist. We onderscheiden aandachtsgebieden kwel, veenvorming, winteroverstroming en infiltratie. Volgende aandachtsgebieden inzake ecologische processen worden aangeduid, uitgaande van de bestaande fysische terreinkenmerken.

Tabel 41: Aandachtsgebieden structuurbepalende ecologische processen

Ecologische processen	Aandachtsgebied
Infiltratie	Onbebouwde delen van de landrug Hulshout-Eindeken Westmeerbeek Heide
Kwel	Vallei van de Grote Nete Goordepressie De Goren Ritten-depressie
Winteroverstroming	Vallei van de Grote Nete Vallei van de Steenkensbeek Goor-Asbroekdepressie

Tegengaan van ontwatering en verdroging in aandachtsgebieden veenvorming

In aandachtsgebieden veenvorming moet bij de inrichting van het gebied een voldoende hoge permanente grondwaterstand nagestreefd worden, door onder meer het vermijden van snelle ontwatering. De afmetingen van het gebied kunnen sterk variëren.

Ecologische beekherstel in aandachtsgebieden winteroverstroming

De inrichting moet gericht zijn op het vrijwaren of lokaal terug herstellen van winteroverstromingen. Te sterke drainage moet vermeden worden. Verder moet het bodemgebruik afgestemd worden op een grondwaterstand boven het maaiveld in de winter. Dominant graslandgebruik is daarbij aangewezen.

Goede waterkwaliteit als randvoorwaarde voor winteroverstroming

Het gecontroleerd toelaten van winteroverstromingen in alluviale gebieden is enkel verantwoord wanneer het rivierwater een goede kwaliteit heeft. Een verbetering van

de waterkwaliteit van de Grote Nete is een doelstelling die op regionale schaal moet uitgewerkt worden.

Vrijwaren fysieke omstandigheden kwelphenomeen

In een aandachtsgebied kwel worden de fysieke omstandigheden gevrijwaard om lokaal kwel te laten optreden. Het vermijden van een te sterke ontwatering en verontreiniging is hiervoor essentieel.

“Bijhouden” van niet verontreinigde regenwater in aandachtsgebieden infiltratie

Een aandachtsgebied infiltratie vervult door zijn hogere ligging en onbebouwde karakter een essentiële rol in het opvangen van niet-verontreinigde hemelwater. Binnen de natuurlijke structuur is dit essentieel om de “voeding” van kwelzones te vrijwaren. Ook buiten de natuurlijke structuur hebben deze infiltratiegebieden een belangrijke functie, zoals het uitvlakken van piekdebieten in waterlopen (overstromingsrisico's) en het bufferen van water in functie van de basisbehoeften (drinkwater,...). Het infiltratievermogen wordt maximaal gevrijwaard door het vermijden van verharding en het bijhouden van water (bezinking eerder dan systematische snelle afvoer). Ook de verontreiniging van grondwater moet in een aandachtsgebied infiltratie vermeden worden.

1.3 Mogelijke maatregelen ter realisatie van de gewenste ruimtelijk natuurlijke structuur

Integratie van ecologische randvoorwaarden in de agrarische gebieden

- Stimuleren van landbouwers voor het aangaan van beheersovereenkomsten. Hiervoor wordt een kader geboden door de besluiten van B.VI.Ex.13.04.99 en B.VI.Ex.04.06.99 betreffende het sluiten van beheersovereenkomsten ter uitvoering van de verordening (EEG) nr 2078/92 van de Raad van 30.06.92.
- Opnemen in een RUP: beheersprincipes voor het beheer van perceelsranden, graslanden en kleine landschapselementen in de gebieden met ecologische infrastructuur van lokaal niveau.

Versterken van de ecologische infrastructuur

- Opmaken van een bekenbeheersplan. In eerste instantie wordt minimaal een bekenbeheersplan opgesteld voor de waterlopen die een ecologische corridorfunctie hebben in de natuurlijke structuur. Het beschermen van infiltratie- en

kwelgebieden wat betreft waterkwaliteit en waterkwantiteit kan ook worden opgenomen in een bekenbeheersplan (Netebekkencomité).

- Opnemen in een RUP: ruimtelijke randvoorwaarden ter behoud van stapstenen in corridors, eventuele herbestemming naar hoofdfunctie natuur

Afbakenen en bestendigen van de natuurfunctie in natuureilanden

- Opnemen in RUP: herbestemming van een aantal natuureilanden naar hoofdfunctie natuur. In de nieuwe bestemming wordt natuur hoofdfunctie met als randvoorwaarde dat de herbestemming geen hypotheek mag leggen op het functioneren van naburige bedrijven (vergunningsplichtige inrichtingen krachtens het Vlare) door afstandsregels Vlare e.a.

Creëren van aaneengesloten gebieden met een homogene natuurfunctie in natuurconcentratiegebieden

- Opnemen in een RUP: toetsing van zonevrije toeristisch-recreatieve infrastructuur aan de gewenste ruimtelijke structuur en vastleggen van ontwikkelingsperspectieven.
- Opnemen in een RUP: eventuele herbestemming van niet-aangesneden percelen in gebieden voor verblijfsrecreatie in het Goor naar een nieuwe bestemming met hoofdfunctie natuur, voor zover de percelen niet gelegen zijn aan een uitgeruste weg.

2 Gewenste landschappelijke structuur

Kaart 15: gewenste landschappelijke structuur

2.1 Doelstellingen

Erkenning van de landschappelijke structuur als continuïteit

Een gewetensvolle aanpak van het begeleiden van processen in het landschap zal altijd rekening moeten houden met de continuïteit binnen dat landschap. Een dergelijke aanpak zal een middenweg betekenen tussen het uitvlakken van het bestaande en het integraal behouden van een bepaald landschappelijk patroon. Deze continuïteit vertaalt zich in de landschappelijke structuur, als functionele drager en beelddrager van het landschap. De landschappelijke structuur heeft daarmee een langlopende waarde; ontstaan en ontwikkeling, kortom de geschiedenis van een landschap, komen in de structuur tot uitdrukking. Vanuit dit perspectief legt de gewenste landschappelijke structuur randvoorwaarden op aan alle activiteiten die er plaatsvinden.

Erkenning van de landschappelijke kwaliteiten

Historiciteit (erfgoedwaarde), diversiteit en herkenbaarheid (identiteit) worden erkend als landschappelijke kwaliteiten.

Behoud van de landschappelijke diversiteit met aandacht voor de samenhang

De herkenbaarheid van de landschappelijke diversiteit wordt als kwaliteit erkend en het vrijwaren en versterken ervan geldt als doelstelling. Een banalisering en uniformisering van de landschappen moet tegengegaan worden. Verstedelijking en groot-schalige ingrepen in het landschap kunnen deze processen in de hand werken en moeten daarom onder strikte randvoorwaarden geplaatst worden. Doorheen de verschillen is er een belangrijke samenhang tussen de landschappen, die essentieel is voor het functioneren ervan. In het behoud van de diversiteit moet deze samenhang gerespecteerd worden.

Accentueren van grenzen en overgangen

Landschappen gaan vaak geleidelijk in elkaar over. Soms is er sprake van scherpe grenzen. Het accentueren van deze grenzen en overgangen kan de landschappelijke identiteit verhogen.

Visueel “vertalen” van het fysisch systeem

Een landschap is opgebouwd uit landschapselementen en –componenten, waarbij het fysisch systeem een sleutelrol speelt. Het fysisch systeem heeft een sterk structurerend karakter: valleien, depressies en lokale verhevenheden. Het visueel accentueren van de structurerende werking van het fysisch systeem dient een bijdrage te leveren aan de herkenbaarheid van het landschap. Dit kan gebeuren door behoud en versterking van structurerende elementen en componenten.

- Valleien: Referentielandschap is hetzij een halfopen landschap gedomineerd door graslanden (referentie: beemdenlandschap), hetzij een besloten landschap met opgaande begroeiing (referentie: rietlanden en broekbossen).
- Rugen: In de eerste plaats kan het vrijwaren van de open ruimte een bijdrage leveren tot de visuele aanwezigheid. In de tweede plaats kunnen door het behouden of versterken van contrasten (open en besloten) lokale verhevenheden geaccentueerd worden.
- Depressies: De herkenbaarheid van een depressie hangt in belangrijke mate samen met de mate waarin het bodemgebruik als ‘natuurlijk’ ervaren wordt.

Respecteren van traditionele landschappen en landschapspatronen

Traditionele landschappen of landschapspatronen verwijzen naar langlopende bodemgebruiksvormen uit het verleden en hebben in die zin een belangrijke erfgoedwaarde. Behoud betekent geenszins een fossiliseren van het bestaande maar het inpassen van nieuwe elementen in de hoofdlijnen van de bestaande structuur, waarbij gestreefd wordt naar het versterken van de regionale identiteit van het landschap. Grondregels zijn hierbij het respect voor de natuurlijke, fysisch-geografische basis en de cultuurhistorische eigenheid van het landschap.

2.2 Ruimtelijke beleidscategorieën en ontwikkelingsperspectieven⁴⁵

2.2.1 Bakens als structurerende elementen

Bakens zijn visuele blikvangers en fungeren dikwijls als oriëntatiepunten in het landschap. In onderstaande tabel worden de puntbakens voor Hulshout opgesomd. De

⁴⁵ Als basis voor de beleidscategorieën en de ontwikkelingsperspectieven werd ondermeer de landschapsatlas Vlaanderen gebruikt (Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Afdeling Monumenten en Landschappen, 2001).

bakens zijn merkwaardige gebouwen, monumenten en andere infrastructuur in de gemeente.

Tabel 42: puntbakens in Hulshout

Naam	Ligging
Schuur	Kruisveststraat Houtvenne
Pastorie	Langestraat Houtvenne
Sint-Annakapel	Provinciebaan, Houtvenne
Sint-Adrianuskerk	Houtvenne
Sint-Matheüskerk	Hulshout
De hoeve "t Bergske"	Netevallei ten Z van Hulshout
Mijlpaal "Het Toreke"	Booischotseweg, Hulshout
Hoeve	Geersbroekstraat Hulshout
Sint-Annakapel	Grote Baan Hulshout
Gemeentehuis	Hulshout
Aalmoezenierswoning bij kasteel ter Borgh	Westmeerbeek
Kasteel Ter Borgh	Westmeerbeek
Sint-Michielskerk ruïne	Hoogzand Westmeerbeek
Nieuwe Sint-Michielskerk	Westmeerbeek
De Ster	Dorpsplein Westmeerbeek
Ceusterhuys	Dorpsplein Westmeerbeek
Manneke Pis	Hoogzand Westmeerbeek

Bron: lijst monumenten, gemeentelijke website

Deze lijst kan aangevuld worden met de andere bezienswaardigheden en architecturaal cultuurbezit in de gemeente (zie bijlage).

Behalve puntbakens, komen er ook lijnbakens in Hulshout voor. Bepaalde lijnvormige (infra)structuren hebben een landschappelijke impact en helpen bij de oriëntatie doorheen het landschap.

De Grote Nete vormt een structuurbepalend lijnbaken. De rivier verdeelt de gemeente in een noordelijk en een zuidelijk deel: in het noorden Hulshout, in het zuiden Westmeerbeek en Houtvenne. Een ander lijnbaken is de oude spoorwegbedding die de gemeente noord-zuid kruist. De spoorwegbedding wordt tegenwoordig als fietspad gebruikt.

Puntbakens behouden met respect voor hun authenticiteit

Elk van de puntbakens dient behouden blijven, met respect voor hun (al dan niet cultuurhistorische) authenticiteit. De bebouwing in de omgeving van deze karakteristieke elementen dient op dergelijke wijze te worden vorm gegeven dat de bakens visueel gevrijwaard of versterkt worden.

Structurerende functie van lijnbakens behouden

De Grote Nete en de oude spoorwegbedding moeten als structurerende lijnbakens behouden blijven. Ze doorkruisen de gemeente in oost-west en in noord-zuidrichting. Deze lijnbakens hebben bovendien ook een functie in de gewenste natuurlijke structuur.

2.2.2 Structurerende reliëfelementen

Het landschap in Hulshout vertoont geen uitgesproken reliëfelementen. Toch hebben reliëfverschillen een sterk structurerende werking in de ruimtelijke structuur van de gemeente. Structurerend is de afwisseling van eerder smalle ruggen en brede valleien en depressies, wat zich ook vertaalt in het bodemgebruik.

In het noorden van de gemeente vormt het Groot Goor (het huidige industrieterrein, watering de Goren op grondgebied Heist op den Berg) een van nature natte depressie. In het oosten- zuidoosten wordt deze depressie afgegrensd door smalle, langgerekte stuifduinen. Heiberg en Moerberg zijn in Hulshout voorbeelden van dit soort stuifduinen. Deze stuifduinen zijn een onderdeel van de grotere meer langgerekte rug waar Hulshout-Eindeken op is gelegen en die uitsteekt boven de vallei van de Grote Nete en de depressie van de Goren. Ook de vallei van de Grote Nete kan als structurerend reliëfelement worden gezien.

Structurerende reliëfelementen en hun functie behouden in het landschap

Er dient gestreefd naar het behoud van de (visuele) herkenbaarheid van de reliëfelementen. Dit betekent onder meer dat sterke verdere verdichting van de verstedelijkte as Hulshout – Eindeken vermeden moet worden. De aanwezigheid van bosfragmenten kan het reliëf accentueren en dienen behouden te worden. Tevens dient het reliëf een sturende werking te blijven hebben op het bodemgebruik. Dit hangt in belangrijke mate samen met ecologische processen (van het watersysteem) en wordt dan ook verder uitgewerkt onder structurerende hydrografische elementen.

2.2.3 Structurerende hydrografische elementen

Valleien hebben door hun barrière- en corridorwerking en hun karakteristieke fysisch milieu een belangrijke structurerende werking. Naast de essentiële functie in onder meer de natuurlijke structuur vervullen ze eveneens een belangrijke rol in de landschappelijke structuur. De structuurbepalende hydrografische elementen in Hulshout zijn de volgende:

- De Grote Nete
- Steenkensbeek
- Scheiloo
- Eussels Rittenloop
- Een bijzonder is hydrografisch element is de aaneenschakeling van depressies in Westmeerbeek en Houtvenne: Goor – Asbroekdepressie en geul van Houtvenne.

Deze depressies zijn een overblijfsel van een uitloper van de zogenaamde Vlaamse Vallei. De Grote Nete liep vroeger in deze vallei. Doorheen de geologische evolutie is de Grote Nete op de plaats van de huidige rivier komen liggen en is sprake van een fossiele vallei bij Goor-Asbroek en geul van Houtvenne. Op de bodemkaart is deze depressie waarneembaar door de aaneenschakeling van alluviale en natte gronden

Behoud structurerende werking via specifieke ontwikkelingsperspectieven in natuurlijke en agrarische structuur

De functietoekenning aan deze valleien en depressies in de gewenste natuurlijke en agrarische structuur, vormt een voldoende garantie voor een minimaal behoud van structuurbepalende elementen en componenten, zoals minimale bebouwing extensief bodemgebruik. Verder kan voor een aantal rivieren in samenhang met de omgeving een ontwikkelingsplan opgesteld worden, dat als toetskader geldt bij onder meer de inplanting van nieuwe infrastructuur of bij grootschalige landschapsingrepen. Oeverversterking, bedijking en ontsluiting zijn bijzondere aandachtspunten.

Voor het Goor wordt geen verdere uitbreiding van infrastructuur voorzien.

2.2.4 Gave landschappen

Een gaaf landschap is een landschap waarvan de samenhang slechts in beperkte mate gewijzigd is door ingrepen. Het betreft hetzij relictten van traditionele landschappen (valleilandschappen, ...), hetzij relictten van landschapspatronen: depressies of kleinschalig landschappen. Tabel 43 geeft een overzicht van de gave landschappen in Hulshout

Bij de gave landschappen staat het behoud en de versterking van de structurerende landschapselementen en -componenten voorop (Tabel 43), samen met het weg nemen van de aantasting door niet verenigbare infrastructuur

Tabel 43: overzicht van de gave landschappen

Type van gaaf landschap	Ter versterken structurerende elementen en componenten
Valleilandschap	
Vallei van de Grote Nete	gaaf gebleven valleikenmerken: – Beemdenpatroon op sommige plaatsen nog herkenbaar. Kleinschalig ontwateringspatroon bewaard ten westen van de Herenbossen. – Herenbossen vormen een historisch relict. – Afwisseling van vochtige weilanden, valleibossen en struwelen.
Vallei van de Steenkensbeek	Goed bewaarde valleistructuur t.h.v. samenvloeiing met de Grote Nete. Huidige loop is daar een getuige van een eeuwenoud verleden.
Depressie	
Het Goor-Asbroek	– Onbebouwde en onverharde delen – Restanten broekbos en heide
Geul van Houtvenne	– Gesloten beemdenlandschap en bosrestanten in fossiele vallei. – Gave restanten voornamelijk rond Ritten en Vennekes. Het geheel heeft een kleinschalig landschapspatroon

Valleilandschappen: behoud herkenbaarheid valleikarakter

In een vallei wordt het landschapsbeeld in belangrijke mate gedicteerd door beperkende randvoorwaarden van het fysisch systeem (natte alluviale gronden, winteroverstromingen,...) die een intensief bodemgebruik niet toelaten. Een typisch valleilandschap wordt gekenmerkt door de volgende elementen en componenten:

- Halfopen, kleinschalige landschappen met graslanden (referentie beemdenlandschap)
- Gesloten landschap met broekbos, rietland en moerasvegetatie

Valleilandschappen worden maximaal gevrijwaard van verdere versnippering en versnijding door nieuwe infrastructuur en bebouwing, uitgezonderd de reeds geplande brug voor laag dynamisch verkeer. Er wordt gestreefd naar een behoud of

herstel van de natuurlijke loop van de rivier of beek. De structurerende elementen en componenten (zie hoger) worden behouden of versterkt. Het waterbergend vermogen van de rivier wordt behouden en de regels van het decreet voor het integraal waterbeheer worden nageleefd.

Depressies: behouden van fysische kenmerken

In gebieden met kwel of een slechte natuurlijke ontwatering legt het fysisch systeem beperkingen op voor het bodemgebruik, hetgeen zich weerspiegelt in het landschapsbeeld. Traditioneel werden deze gebieden getypeerd door broekbossen of natte heide. Lokaal zijn hier aspecten van bewaard gebleven. In deze gebieden staat het behoud van de structurerende elementen en componenten voorop.

2.2.5 Nieuwe landschappen

In nieuwe landschappen is dermate ingegrepen op de traditionele structuren dat de herkenbaarheid ervan verdwenen of vervaagd is. Volgende nieuwe landschappen kunnen aangeduid worden:

- Bebouwde rasterlandschap van Houtvenne NL1
- Bedrijvenlandschap ter hoogte van Groot Goor NL2
- Bedrijvenlandschap ter hoogte van La Corbeille NL3
- Nieuw tuinbouwlandschap langs Provinciebaan NL4

Behoud en versterking van resterende elementen en componenten

Behoud en versterking van de resterende elementen en componenten van de oorspronkelijke structuren staan voorop. Concreet betekent dit behoud of herstel van resterende relictten en kleine landschapselementen, vooral waar ze de structuur accentueren.

Ruimtelijke doorzichten in bebouwd rasterlandschap mogelijk houden

Het bebouwde rasterlandschap komt duidelijker tot uiting in enkele aangrenzende gemeenten en in Vlaams Brabant. Het is ontstaan door een sterke lintbebouwing met daartussen openruimte kamers. De landschappelijke doorzichten mogen door de dichtslibbing van de lintbebouwing niet verloren gaan. De linten mogen niet verder verdichten.

Nieuw tuinbouwlandschap met harde grens naar de vallei

Het nieuwe tuinbouwlandschap moet tot de huidige grondinname beperkt worden, zodat het beschermde landschap van de Grote Nete⁴⁶ niet versnipperd raakt. Er dient dus een harde grens naar de vallei getrokken te worden.

2.2.6 Openruimteverbindingen

De vallei van de Grote Nete is een openruimteverbinding in de gemeente. Deze vallei krijgt echter reeds in de gewenste natuurlijke structuur natuur als hoofdfunctie waardoor het als openruimtegebied bestemd wordt. Het hoeft in de gewenste landschappelijke structuur dus geen extra ontwikkelingsperspectieven.

2.2.7 Markante terreinovergangen als structuurbepalende componenten

Markante terreinovergangen vormen een overgang tussen twee duidelijk verschillende landschappen. Dikwijls gaat het gepaard met een verschil in bodemgebruik, percelering of open-geslotenheid. Volgende markante terreinovergangen worden aangeduid (met aanduiding van de te behouden en de te versterken structuurbepalende elementen en componenten):

Vallei van de Grote Nete – bebouwd gebied in het westen van Hulshout

Tussen de Vallei van de Grote Nete en het bebouwd gebied in het westen van Hulshout is er een markante terreinovergang van bebouwd gebied naar open ruimte. Deze grens ligt valt nagenoeg samen met de overgang van hogere gronden naar alluviale valleigronden. De overgang tussen bebouwd gebied en open ruimte is zeer plots en moet in het landschap bewaard blijven. Een uitbreiding van infrastructuur in zuidelijke richting is niet mogelijk.

Vallei van de Grote Nete – bebouwd gebied in Westmeerbeek

Waar het bebouwd gebied van Westmeerbeek niet tot aan de Grote Nete komt, is nog duidelijk de overgang van bebouwd gebied naar open ruimte/valleigebied waar te nemen. Behoud van de valleikenmerken is het uitgangspunt.

⁴⁶ Tegen het beschermingsbesluit loopt een beroepsschrift bij de Raad van State.

2.3 Mogelijke maatregelen ter realisatie van de gewenste landschappelijke structuur

- Bij de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen kan de gemeente een systematisch toetsing aan de gewenste landschappelijke structuur inbouwen. Deze toetsing kan vertaald worden in de stedenbouwkundige voorschriften met volgende aandachtspunten:
 - Vrijwaren van openruimtecorsidors
 - Behoud van structuurbepalende elementen en componenten van gave landschappen en markante terreinovergangen
 - Maximale integratie van infrastructuur in het landschap.
 - Merkwaardige gebouwen en monumenten

3 Gewenste agrarische structuur

Kaart 16: gewenste agrarische structuur

3.1 Doelstellingen

Vastleggen van de agrarische structuur ter verzekering van een leefbare toekomst voor de landbouw

De dynamiek die binnen de landbouw bestaat mag niet teruggedroefd worden door het gemeentelijk structuurplan, maar dient er integendeel door ondersteund te worden. Vandaar is het nodig dat de nodige ruimtelijke condities gecreëerd worden om het verder dynamisch evolueren van de landbouw toe te laten. In de eerste plaats moeten daarvoor de gebieden van de agrarische structuur hard afgebakend worden (bevoegdheid Vlaams Gewest). Binnen deze gebieden is landbouw de hoofdfunctie en mag de eventuele introductie van nevenfuncties het functioneren van de landbouw niet in het gedrang brengen. Vermeden moet worden dat door infiltratie van nieuwe functies (wonen in het landelijk gebied, horeca ...) de agrarische structuur ondermijnd zou worden.

Differentieel landbouwbeleid in functie van landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten

Tussen de gebieden van de agrarische structuur zijn er verschillen: structureel sterke landbouwgebieden komen voor naast structureel minder sterke gebieden. Deze differentiatie is soms historisch gegroeid en er is geen noodzaak om ze op te heffen. Integendeel, indien geen aangepast beleid zou gevoerd worden zou de eigenheid van de gebieden verloren gaan en zou het landschap binnen de gemeente volledig homogeniseren. Vandaar dat men gebiedsgerichte maatregelen dient te nemen. Ook moet er rekening gehouden worden met de ontwikkeling van een gebied in de visie van andere sectoren, zoals bijvoorbeeld natuur of recreatie. Echter, een differentieel landbouwbeleid dient niet alleen tussen verschillende agrarische eenheden te worden gevoerd. Ook binnen één eenheid kunnen er verschillen bestaan die een differentieel beleid opdringen. Deze noodzaak bestaat b.v. in valleien die een eenheid doorkruisen en waar men zones van dominant graslandgebruik wil afbakenen.

Agrarische vernieuwing en agrarische verbreding implementeren met het oog op een toekomstgerichte en leefbare landbouw

De moderne landbouw is sterk gespecialiseerd en grootschalig en is hierdoor ook kwetsbaar. Dit wordt versterkt door de concurrentiepositie en de toenemende eisen die gesteld worden vanuit ecologische overwegingen en in functie van het dierenwelzijn. Agrarische verbreding kan vanuit dit perspectief een meerwaarde bieden en kan op micro-economisch vlak mogelijke inkomensverliezen als gevolg van recente ontwikkelingen compenseren. Agrarische verbreding is erop gericht de landbouw de mogelijkheid te geven nieuwe functies zoals landschapsonderhoud en –beheer, alsook beperkte toeristisch recreatieve functies uit te bouwen. Een andere mogelijkheid is bijdragen tot de teelt van koolzaad voor de productie van bio-brandstoffen. Waar de landbouwer bijkomende beheersfuncties uitvoert, moet hiervoor een aangepaste vergoeding voorzien worden door de hogere overheden.

Milieu- en natuurdoelstellingen realiseren door creëren rechtszekerheid

Op dit ogenblik bestaat er binnen de landbouwsector enige scepsis t.a.v. de introductie van milieu- en natuurdoelstellingen. Verantwoordelijk hiervoor zijn negatieve ervaringen, waarbij de landbouwer herhaaldelijk geconfronteerd is geworden met onvoldoende rechtszekerheid. Er moet daarom gestreefd worden naar het opnieuw vergroten van het draagvlak door het actief betrekken van de landbouwsector bij te realiseren doelstellingen. Tevens is het van essentieel belang dat in uitvoeringsplannen de mogelijkheden en beperkingen ondubbelzinnig worden vastgelegd in functie van de rechtszekerheid.

Rekening houden met kwetsbaarheid fysisch systeem

De gemeente Hulshout telt een aantal waterlopen (deels op de grens gelegen) en op verschillende plaatsen wordt een hoge grondwatertafel teruggevonden. De gebieden grenzend aan deze waterlopen en deze met een hoge grondwatertafel zijn zeer gevoelig voor vervuiling. Zorg besteden aan waterkwaliteit en dit vertalen naar bodemgebruik op terrein zoals de aanduiding van bouwrijpe zones kan hierbij een aandachtspunt zijn.

Kader uitwerken voor andere dan agrarische functies

De gebieden van de agrarische structuur delen het gemeenschappelijke kenmerk dat landbouw de hoofdfunctie is. Voor andere functies, die vaak een nauwe historische relatie met de landbouw vertonen, moet een kader aangereikt worden dat aangeeft welke functies waar kunnen. Dit kader dient verder uitgewerkt in de uitvoeringsfase. Het verbieden of net toelaten van activiteiten in gebieden van de agrarische structuur (ruimtelijke beleidscategorieën) is een eerste instrument. Bijkomend dient in de uitvoeringsfase een afwegingskader opgemaakt te worden dat elementen

aanreikt om de dynamiek van een activiteit in relatie tot de draagkracht van een omgeving te evalueren.

Aandacht voor de bestaande concentraties van boomkwekerijen en ruimtelijke ondersteuning van de evoluties binnen deze sector

De boomkwekerijen nemen in Hulshout een belangrijke plaats in en vertegenwoordigen een aanzienlijk deel van de economische waarde van de agrarische sector. Deze subsector vertoont echter specifieke behoeften betreffende ruimtegebruik en ontsluitingsmogelijkheden en wijkt hiermee nogal sterk af van de andere agrarische subsectoren. Tot nu toe is de sector van de niet-eetbare tuinproducten binnen de gemeente Hulshout (en binnen de gemeente Herselt) op een niet gestructureerde wijze gegroeid. Het areaal dat in bezit van deze tuinbouwbedrijven is, is ruimtelijk versnipperd, evenals de locatie van de gebouwen. Een ordening van het gebied is daarom dringend vereist waarbij ruimte moet voorzien worden om te anticiperen op toekomstige evoluties binnen de sector.

Differentiatie van de agrarische structuur via ruimtelijke beleidscategorieën

De afbakening van de gebieden van de agrarische structuur is een taak voor het Vlaamse Gewest. In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (1997) gebeurt, met uitzondering van de principiële aanduiding van bouwvrije zones en agrarische bedrijvenszones, geen verdere differentiatie van de agrarische structuur, maar wordt dit als taak voor het lokaal niveau aangeduid.

Een differentiatie van de agrarische structuur moet onder meer voorkomen dat andere, niet-agrarische functies, die traditioneel verspreid in het agrarische gebied voorkomen, op termijn een hypotheek zouden leggen op de landbouw.

Tevens moet de differentiatie het duurzaam naast elkaar voorkomen van diverse agrarische subsectoren kunnen bestendigen. Hiertoe kan het noodzakelijk zijn om specifieke zones binnen de agrarische structuur aan te duiden.

Uitgaande van de agrarische structuur op Vlaams en provinciaal niveau en met in acht name van een voorlopig ontbreken van een definitieve afbakening, wordt de agrarische structuur verder verfijnd op gemeentelijk niveau. In de gewenste agrarische structuur worden onderstaande elementen opgenomen. Deze worden nadien overgenomen in een RUP dat tot op perceelsniveau een afbakening zal geven en eventuele voorschriften samenvat. Volgende elementen worden bekeken:

- ruimtelijke beleidscategorieën die de gebieden van de agrarische structuur differentiëren. Hierbij wordt onder meer uitgegaan van landbouwkundige eenheden genomen zoals afgebakend en beschreven in het informatieve gedeelte.

- specifieke ontwikkelingsperspectieven behorend bij elke beleidscategorie. Op die manier kunnen er specifieke voorschriften worden opgelegd in een bepaald gebied of kunnen bepaalde functies geweerd worden.
- een afwegingskader voor andere dan agrarische functies in de gebieden van de agrarische structuur. Soms is het immers aangewezen om bepaalde functies niet systematisch te weren maar onder specifieke voorwaarden toe te laten in bepaalde ruimtelijke beleidscategorieën

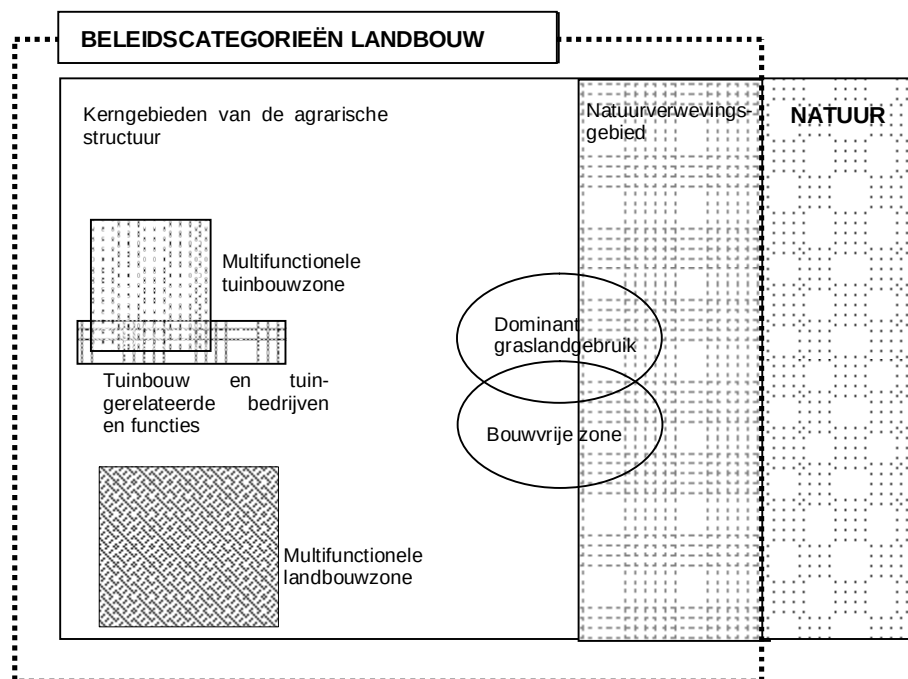
3.2 Ruimtelijke beleidscategorieën en ontwikkelingsperspectieven

De agrarische structuur wordt afgebakend door het Vlaamse Gewest. In de natuurverwevingsgebieden (eveneens bevoegdheid Vlaamse Gewest) overlapt de agrarische structuur met de natuurlijke structuur. In de overige gebieden van de agrarische structuur is landbouw de enige hoofdfunctie. Voor de bespreking van de natuurverwevingsgebieden wordt verwezen naar de gewenste natuurlijke structuur (zie eerder).

Op gemeentelijk niveau wordt de agrarische structuur verder gedifferentieerd in functie van de mate van grondgebondenheid, de agrarische bebouwingsmogelijkheden en de teeltmogelijkheden. Dit leidt tot de aanduiding van de beleidscategorieën “multifunctionele tuinbouwzone”, “zone van dominant graslandgebruik”, “bouwvrije zone” en “multifunctionele landbouwzone”.

Figuur 6 geeft een schematische weergave van deze beleidscategorieën en van de manier waarop ze met elkaar kunnen overlappen.

Figuur 6: schematische voorstelling van de ruimtelijke beleidscategorieën van de agrarische structuur



3.2.1 Kerngebieden van de agrarische structuur

De kerngebieden van de agrarische structuur zijn die gebieden waar landbouw de enige hoofdfunctie is. Hiermee onderscheiden kerngebieden zich van de natuurverwevingsgebieden, met landbouw en natuur als nevenschikte functies. De kerngebieden kunnen verder gedifferentieerd worden door aanduiding van multifunctionele landbouwzones, bouwvrije zones, streefzones dominant grasland, een multifunctionele tuinbouwzone en een zone voor tuinbouw en tuin-gerelateerde bedrijven en functies. Streefzones voor dominant graslandgebruik en bouwvrije zones kunnen daarenboven ook voorkomen in natuurverwevingsgebied.

Ruimtelijke condities in functie van grondgebonden landbouw

In de kerngebieden van de agrarische structuur moeten de nodige ruimtelijke condities gecreëerd worden om het functioneren van de grondgebonden landbouw duurzaam te bestendigen. Ruilverkaveling nieuwe stijl en landinrichting zijn mogelijke instrumenten. Verdere verspreide uitbreiding van grondloze veeteelt en glastuinbouw zijn niet gewenst. Andere functies en activiteiten zijn ondergeschikt en zijn maar mogelijk in de mate dat ze de leefbare landbouw niet hypothekeren. De mate waarin andere functies kunnen voorkomen wordt gebiedsgericht gespecificeerd per beleidscategorie en nader uitgewerkt in een RUP.

Vrijwaren open ruimte

De open ruimte moet in deze gebieden maximaal gevrijwaard worden ter ondersteuning van de landbouw en andere openruimtefuncties. Er is binnen de kerngebieden geen ruimte voor bijkomende niet-agrarische bebouwing, tenzij voor aan landbouw gerelateerde activiteiten onder strikte voorwaarden (zie verder). Bijkomende agrarische bebouwing moet geënt worden op het bestaande bebouwingspatroon en zo veel mogelijk aansluiten bij de bestaande agrarische bebouwing.

Ontwikkelingsperspectieven voor andere dan agrarische functies

De kerngebieden van de agrarische structuur delen het kenmerk dat landbouw de hoofdfunctie is. Dit betekent niet dat er geen andere functies voorkomen. Weliswaar zijn deze andere functies in agrarisch gebied ondergeschikt aan de agrarische hoofdfunctie en gebonden aan voorwaarden.

Een toename van de andere functies mag niet leiden tot een devaluatie van de agrarische structuur door verstoring en verdringing van de professionele landbouw. Anderzijds betekenen zij mogelijk een zinvolle ruimtelijke invulling in openruimtegebieden en gebouwen die verlaten worden door of niet meer in aanmerkingen komen voor de professionele landbouw.

Conform het principe van gedeconcentreerde bundeling, kernversterking en vrijwaren van de open ruimte, wordt *nieuwe bebouwing voor woongelegenheden, niet gekoppeld aan een agrarisch bedrijf, en nieuwe non-agrarische handel en bedrijvigheid* niet toegelaten. Voor functiewijziging van voormalige landbouwbedrijven naar een woonfunctie wordt verwezen naar de vigerende regelgeving terzake. Traditionele landbouwgehuchten met een sterke functionele relatie met de landbouw verdienen speciale aandacht.

Volgende functies komen voor in, maken gebruik van of liggen te midden van de agrarische gebieden:

- Natuur en landschap

- Hobbylandbouw
- Toerisme en recreatie
- Aan de landbouw gerelateerde handel en bedrijvigheid

Natuur en landschap

Beheer van natuurlijke en landschappelijke elementen in functie van een behoud kan uiteraard overal in het agrarisch gebied toegelaten worden. Dit gebeurt vrijwillig; ter ondersteuning bestaat de mogelijkheid om eventueel beheersovereenkomsten af te sluiten. Het afdwingbaar opleggen van maatregelen in functie van natuur kan echter enkel in de natuurverwevingsgebieden waar natuur en landbouw nevenschikt worden en dit in functie van de vastgelegde gebiedsdoelstellingen voor het verwevingsgebied.

Hobbylandbouw

De kerngebieden van de agrarische structuur zijn in de eerste plaats voorbehouden voor de professionele landbouw (cf. RSV). De behoefte aan ruimte voor niet-professionele landbouw of hobbylandbouw⁴⁷ bestaat echter en kan gebiedsgericht gestimuleerd of ontmoedigd worden teneinde de structureel sterke agrarische gebieden te vrijwaren. Voor deze vormen van landbouw komen de versnipperde landbouwzones met kleinere percelen in of aansluitend op de kernen, gehuchten of linten het meest in aanmerking. Multifunctionele landbouwzones (zie verder) komen in aanmerking voor hobbylandbouw.

Toerisme en recreatie

De verbreding van de landbouw naar toerisme en recreatie kan een meerwaarde betekenen voor de leefbaarheid van individuele landbouwbedrijven. Binnen deze sector zijn er echter verschillende subsectoren:

- Maneges, kinderboerderijen en dergelijke zijn recreatieve voorzieningen en horen niet thuis binnen de kerngebieden van de agrarische structuur, tenzij in daartoe voorziene zones (zie verder – multifunctionele landbouwzones). Niettemin wordt ervoor geopteerd recreatieve functies zo veel mogelijk op te vangen binnen de gebieden van de recreatieve structuur.
- Hoevertoerisme en thuisverkoop van hoeveproducten mag overal in agrarisch kerngebied binnen de bestaande landbouwbedrijven, voor zover de landbouwfunctie de hoofdfunctie blijft.

⁴⁷ Onder hobbylandbouw worden kleinschalige landbouwactiviteiten verstaan die uitgeoefend worden door personen met een ander hoofdberoep. Dit houdt in dat geen woonvoorzieningen of grootschalige infrastructuur ter ondersteuning van dit type landbouwactiviteiten worden voorzien.

- Horeca hoort niet thuis binnen de gebieden van de agrarische structuur, tenzij gekoppeld aan een netwerk en voor zover de dynamiek beperkt blijft (cf. gewenste toeristisch recreatieve structuur). Maar ook dan moet steeds nog een individuele afweging gebeuren via planologische toetsing. Hoogdynamische inrichtingen (dancings e.a.) zijn per definitie niet gewenst binnen de gebieden van de agrarische structuur.
- Recreatieve routes en netwerken binnen de kerngebieden van de agrarische structuur zijn mogelijk, mits ze de hoofdfunctie van het gebied niet ondermijnen (zie gewenste toeristisch-recreatieve structuur)

Aan landbouw gerelateerde handel en bedrijvigheid

Aan landbouw gerelateerde handel en bedrijvigheid is een verzamelnaam voor aan de landbouw gerelateerde toeleverende en verwerkende bedrijven (zoals lokaal conditioneringsbedrijf voor verse producten, lokale loonwerkers.), aan de landbouw gerelateerde kleinhandel (zoals tuincentra) en aan de landbouw gerelateerde dienstverlening (zoals veeartsen, proefbedrijven, dierenklinieken, dierenasielen.). Elk van deze functies moet geweerd worden behoudens een aantal uitzonderingen gespecificeerd in de multifunctionele landbouwzones/multifunctionele tuinbouwzone. Eigen kleinschalige mestverwerking is wel mogelijk op het bedrijf. Algemeen kan echter enkel in specifiek daartoe voorziene zones die daar ruimtelijk het best voor in aanmerking komen (zie verder – multifunctionele landbouwzones – multifunctionele tuinbouwzones), de vestiging van of functiewijziging naar deze aan landbouw gerelateerde functies onderzocht worden. Ook daar dienen deze activiteiten steeds een individuele planologische toetsing te doorstaan.

3.2.2 Natuurverwevingsgebieden binnen de agrarische structuur

In natuurverwevingsgebieden overlapt de agrarische structuur met de natuurlijke structuur en ze onderscheiden zich hiermee van de kerngebieden van de agrarische structuur. De aanduiding en afbakening van natuurverwevingsgebieden gebeurt in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. De ruwe aanduidingen binnen het GRS alsook de bijhorende ontwikkelingsperspectieven moeten beschouwd worden als aanname of suggestie vanuit het gemeentelijke niveau. In Hulshout zijn de volgende verwevingsgebieden natuur-landbouw aangeduid:

- | | |
|---|------|
| – Het gebied tussen de Herenbossen en de bebouwing van Hulshout | NVG1 |
| – Omgeving hoeve 't Bergske | NVG2 |
| – Omgeving Hoge Vennen - vallei van de Grote Nete | NVG3 |
| – De Bunders Westmeerbeek | NVG4 |

- De Heide Westmeerbeek

NVG5

Functies nevenschikt conform bepalingen RSV

De verweving houdt in dat elke functie behouden kan worden zonder andere functies te verdringen of door andere functies verdrongen te worden. Het beleid is gericht op de ruimtelijke ondersteuning van de verweving van de openruimtefuncties. De ruimtelijke ondersteuning houdt ruimtelijke randvoorwaarden in voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van de aanwezige en gewenste ecotopen. Verder dienen de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van de met deze ecotopen verzoenbare landbouwactiviteiten ruimtelijk ondersteund te worden.

Voor de specifieke ontwikkelingsperspectieven wordt tevens verwezen naar de gewenste natuurlijke structuur.

3.2.3 Streefzones van dominant graslandgebruik

Het RSV stelt dat differentiatie van de gebieden van de agrarische structuur op gewestelijk niveau in functie van teeltkeuze niet opportuun is omdat door de moderne landbouwtechnieken de afhankelijkheid van bodemcondities is afgenomen. Deze benadering gaat uit van zuiver cultuurtechnische overwegingen en heeft betrekking op grote regio's.

Op lokale schaal kan de toetsing van de landbouw op het fysische systeem leiden tot de aanduiding van "gewenste en minder gewenste" teelten en kan deze aanduiding in een aantal gebieden wel een ruimtelijke meerwaarde bieden. Deze aanduiding kan ook de duurzaamheid van de landbouw op een bepaalde plaats bevorderen. Er mag evenwel geen hypotheek gelegd worden op het functioneren van het agrarisch gebied. Daarom wordt in de eerste plaats uitgegaan van teeltdifferentiatie op basis van vrijwilligheid, te realiseren. Enkel natuurverwevingsgebieden (afbakening Vlaamse Gewest) kunnen in aanmerking komen voor het afdwingbaar opleggen van teeltmogelijkheden⁴⁸. De teelten die gestimuleerd worden moeten bovendien aangepast zijn aan de natuurlijke bodemcondities (bodemgeschiktheid).

Teeltdifferentiatie beperkt zich voor Hulshout tot het aanduiden van zones van dominant graslandgebruik in bepaalde alluviale delen van valleien. Volgende overwegingen liggen hier aan de basis:

- Overwegingen van technische aard:

- De bodemgeschiktheid van natte alluviale gronden voor grasland is veel groter dan voor eender welke andere teelt. Traditioneel is het bodemgebruik in valleien daarom minder intensief.
- Er wordt voorkomen dat in geval van hoge grondwaterstand of winteroverstromingen de bodem verslemt en de structuurkwaliteit afneemt. Bij éénjarige teelten blijft de grond tijdens de wintermaanden braak, waardoor het risico op verslapping bij overstroming of hoge grondwaterstand hoog is. Zolang de waterkwaliteit onvoldoende is (bijvoorbeeld van de Grote Nete als gevolg van de Laak), in de mate dat overstroomde gronden voor de landbouw ongeschikt zouden worden, moet overstroming vermeden worden.
- Overwegingen van landschappelijke aard of in het kader van verweving van functies:
 - Een dominantie van permanent grasland komt de landschappelijke waarde van valleien ten goede. Het typische valleilandschap wordt immers traditioneel gekenmerkt door beemden. Bovendien verhoogt graslandgebruik de openheid van een vallei en daarmee de visuele beleving. Zeker in valleien waar gestreefd wordt naar recreatief medegebruik is deze overweging relevant.
 - In deze zones wordt gestreefd naar een dominantie van grasland, waarbij de trend om steeds meer graslanden om te zetten in maïs wordt omgebogen. In welke mate (voor 100% of minder) ander dan graslandgebruik moet worden geweerd en de manier waarop, wordt gebiedsgericht verder verfijnd in ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Mogelijke instrumenten voor graslandgebruik op terrein

- beheersovereenkomsten op vrijwillige basis en met aangepaste vergoeding
- vergunningsplichtig maken van het wijzigen van historisch permanent grasland
- eventueel het binnen kleinere stroken afdwingbaar opleggen van teeltbeperkingen (in eerste orde enkel in natuurverwevingsgebieden)

Aanduiding van streefzones van dominant graslandgebruik

Voor Hulshout kunnen de alluviale valleien van de structuurbepalende waterlopen indicatief aangeduid worden als streefzones waarbinnen zones van dominant graslandgebruik kunnen aangeduid worden. De streefzones zijn ruim en de afbakening van de zones voor dominant graslandgebruik op perceelsniveau, waarbij de bodemkaart sturend zal werken, is onderwerp van een ruimtelijk uitvoeringsplan. Echter, veel van de valleigebieden, die in aanmerking komen voor dominant grasland, behoren tot de gewenste natuurlijke structuur. Binnen de agrarische structuur kan volgend gebied onderzocht worden naar dominant graslandgebruik:

⁴⁸ Gelet op het feit dat het een gewestelijke bevoegdheid betreft, geldt dit als een suggestie van het gemeentelijk niveau.

- zuidelijk gedeelte van het gebied Bunders Hulshout (alluviale gronden in de vallei van de Grote Nete)

3.2.4 Bouwvrije zones

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.

Als mogelijke bouwvrije zones binnen de agrarische structuur op gemeentelijk niveau worden volgende gebieden:

- | | |
|---|-----|
| – zuidelijk gedeelte gebied Bunders in Hulshout | BV1 |
| – agrarisch gebied in de vallei van de Steenkensbeek | BV2 |
| – gebied ter hoogte van Donken, ten oosten van de Vennekensstraat | BV3 |
| – Een zone ter hoogte van Ritten | BV4 |

3.2.5 Multifunctionele landbouwzones

Gebieden die door hun ruimtelijke kenmerken (zoals versnippering en kleinschaligheid) en infrastructuur minder potenties bieden als uniform landbouwgebied, worden aangeduid als multifunctionele landbouwzones.

Hiervoor komen de randzones van de woonkernen in aanmerking. Het grootste deel van deze zones werd in de voorlopige afbakening van de agrarische structuur door Afdeling Land reeds gecatalogeerd als “structureel aangetast, uitsluiten uit agrarisch gebied. In de gemeente Hulshout komen volgende randzones van de woonkern in aanmerking als multifunctionele landbouwzone::

- | | |
|---|-----|
| – Overgangszone Hulshout – Grote Nete | MF1 |
| overgangszone tussen het bebouwde weefsel van de deelgemeente Hulshout (Eindeken) en de vallei van de Grote Nete; ook delen van de Herenbossen (noordelijke deel) kunnen in aanmerking komen voor recreatief medegebruik. | |
| – Overgangszone Hulshout noord | MF2 |
| ingesloten landbouwgebieden tussen de deelgemeente Hulshout en het industriepark Heultje | |
| – Overgangszone Westmeerbeek zuid | MF3 |
| gebied tussen de kern van Westmeerbeek en de gemeente Herselt | |

Gelet op de schaal en versnippering zijn de potenties voor de grondgebonden landbouw hier eerder beperkt. Bovendien is er een onmiddellijke aansluiting bij de woonkern. In een ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen de contouren vastgelegd worden.

Meer ruimte – binnen randvoorwaarden - voor aan de landbouw gerelateerde activiteiten

Binnen een aantal randvoorwaarden kunnen deze gebieden ook andere, aan de landbouw gerelateerde functies opnemen. Het betreft functies die binnen de overige gebieden van de agrarische structuur ontmoedigd of geweerd worden, omdat een ongecontroleerde inplanting het functioneren van de agrarische structuur kan ondermijnen:

- Ruimte voor hobbylandbouw (niet – professionele landbouw)
- Ruimte voor bepaalde vormen van aan de landbouw gerelateerde bedrijven

Aan de landbouw gerelateerde toeleverende en verwerkende bedrijven horen in principe niet thuis in de gebieden van de agrarische structuur. Binnen multifunctionele landbouwzones kan hiervoor in beperkte mate wel ruimte geboden worden voor zover de schaal en de dynamiek inpasbaar is in de omgeving.

Concreet betekent dit onder meer ruimte voor kleinschalige (lokale) loonwerkers, voor zover de ontsluiting goed is.

- Ruimte voor aan de landbouw gerelateerde diensten
- Ruimte voor toeristisch recreatieve activiteiten gerelateerd aan de landbouw (maneges e.a.).

Elke activiteit dient evenwel nog steeds afgewogen te worden op basis van een planologische toetsing, zodat de dynamiek gebiedsgericht afgestemd kan worden. De toetsingscriteria die in een RUP nog verder moeten uitgewerkt worden, brengen onder andere in rekening:

- de ontsluitingsmogelijkheden: het vervoersprofiel dient afgestemd te zijn op het mobiliteitsprofiel
- de verwachte dynamiek op basis van bezoekersaantallen
- de mate dat de locatie aansluit op bestaande bebouwingsconcentraties: een sterke versnippering van de open ruimte dient vermeden
- de verwachte impact op het functioneren van de agrarische structuur: het functioneren van de agrarische structuur mag niet in het gedrang komen.
- ...

Nieuwe functies maken in principe gebruik van bestaande infrastructuren via functiewijzigingen. Nieuwe infrastructuren moeten vermeden worden om het gebied niet meer te versnipperen. Een toeslibbing van het gebied moet vermeden worden. Hoe meer zuidwaarts richting Grote Nete, hoe meer het accent komt te liggen op het vrijwaren van de open ruimte en natuur. Op die manier wordt een geleidelijke overgang van de bebouwde ruimte naar de open ruimte gecreëerd binnen het agrarisch gebied.

Aandacht voor de ecologische infrastructuur

Verder zuidwaarts, dicht bij de vallei van de Grote Nete moet naast landbouw als hoofdgebruiker ook ruimte gecreëerd worden voor natuur. Natuurontwikkeling is er gericht op behoud en ontwikkeling van de ecologische infrastructuur, zoals het behoud van de kleine bosfragmenten en andere kleine landschapselementen, zonder hierdoor het hoofdgebruik te schaden.

Ruimte voor jeugdwerking

Specifiek in functie van de jeugdwerking kunnen binnen deze gebieden zones aangewezen worden met aangepaste voorschriften. Door verdichting in de woongebieden

verkleinen immers stelselmatig de speelmogelijkheden voor de jeugd in de woonkernen, waardoor op dit vlak nieuwe behoeften kunnen ontstaan.

3.2.6 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 bedrijvzones 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) geleid op de aanwezigheid van een historisch gegroeide concentratie van boomkwekerijen en aanverwante activiteiten op de grens Hulshout – Herselt⁴⁹. 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.

⁴⁹ In de mate dat de aanduiding van deze zone het lokale niveau overstijgt, moet de aanduiding beschouwd worden als een suggestie.

- 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 zoning 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 zoning moet voldoende aandacht gaan voor de bedrijfsdynamiek die toelaat voldoende flexibel te blijven inspelen op een voortdurend evoluerende marktvraag.

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. Nieuwe toekomstige tuinbouwbedrijven kunnen zich in dit gebied niet vestigen⁵⁰. 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 milieuvergunning):

- bepalen van percentage cultuuroppervlakte onder plastic/glas in de totale oppervlakte van de zone

⁵⁰ Afhankelijk van het wettelijk kader errond, kan een bedrijf wel opgesplitst worden of is er een nieuwe uitbatingsvorm mogelijk.

- 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 aangeven te worden alsook de begrenzing voor de kleinhandelsactiviteiten⁵¹ 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’⁵²
- 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, die-

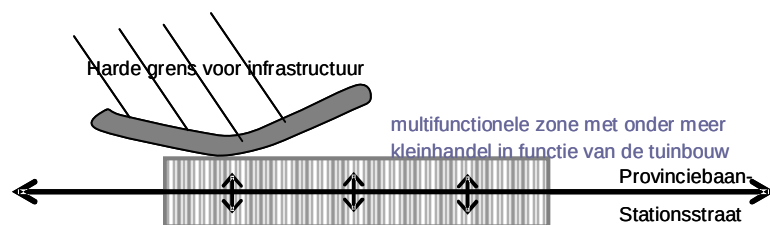
⁵¹ Tevens moet aandacht besteed worden aan de ontwikkelingsperspectieven voor groothandel zoals die vandaag ook zouden voorkomen.

⁵² Tegen het beschermingsbesluit loopt een beroepsschrift bij de Raad van State.

nen deze genomen te worden. De rechtszekerheid van bestaande bedrijven moet gegarandeerd zijn.

Volgende indicatieve conceptschets (Figuur 7) illustreert dit.

Figuur 7: Indicatieve conceptschets zone Provinciebaan-Stationsstraat



3.3 Mogelijke maatregelen ter realisatie van de gewenste agrarische structuur

- 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
 - Vastleggen van de mogelijkheden en beperkingen voor kleinhandel
 De opmaak van dit RUP dient te gebeuren in samenwerking met de gemeente Herselt.
- Wanneer in een RUP wordt voorgesteld om een herbestemming in een bepaald gebied door te voeren, moet als randvoorwaarde worden meegenomen dat deze herbestemming geen hypotheek mag leggen op het functioneren van het agrarisch gebied en de bestaande bedrijven door afstandregels Vlarem, e.a. De afbakening van vb. een nieuw natuureiland in agrarisch gebied mag geen nieuwe afstandsregels opleggen, zoals een natuurgebied of groengebied op het gewestplan nu wel doet.
- Screening van de bestaande zonevreemde bedrijven in een RUP

4 Gewenste nederzettingsstructuur

Kaart 17: gewenste nederzettingsstructuur en ruimtelijke economische structuur

4.1 Doelstellingen

Zachte groei vanuit de eigen behoefte

Het woningaanbod in Hulshout wordt afgestemd op de natuurlijke groei van de lokale bevolking volgens de richtlijnen van het RSV en RSPA. Op die manier kan worden gestreefd naar een evenwicht tussen het behoud van open ruimte en het ter beschikking stellen van bouwpercelen. Op bovenlokaal niveau zullen maatregelen moeten worden uitgewerkt om de immigratie vanuit stedelijke gebieden af te remmen.

Kernversterking

De behoefte om te gaan wonen in de open ruimte moet stelselmatig worden afgeremd door het wonen in de dorpen aantrekkelijk te maken. Dit houdt in dat lintbebouwing wordt afgeremd ten voordele van het bouwen in de kern. Inbreidingsprojecten moeten de 'gaatjes' in het bebouwde weefsel opvullen. Dit wil echter niet zeggen dat alles moet worden 'volgebouwd'. De aanwezigheid van pleinen en parken samen met speelruimten is belangrijk voor de leefbaarheid van de kern. Ook de erkenning en de versterking van groene fragmenten in de kern dragen bij tot een aangename woonsfeer.

Verdichting moet de trend naar een steeds grotere gemiddelde perceelsoppervlakte omkeren. Zuinig ruimtegebruik staat hierbij voorop. Op die manier kunnen meer mensen wonen in de kernen en wordt het financieel draagvlak van de kleinhandel in de kernen ondersteund. Zuinig ruimtegebruik vereist ook een maximaal gebruik van de bestaande huisvestingsmogelijkheden in de kernen via het stimuleren van renovatie en vernieuwbouw.

Differentiatie in de huisvestingsmogelijkheden

Gezien de grootte van het mediaaninkomen en het gemiddelde inkomen per aangifte (zie vorig deel) mag men er van uitgaan dat een niet onbelangrijk deel van de bevolking vragende partij is op de sociale huur- en koopmarkt. Ook de toenemende vergrijzing en de gezinsverdunding leiden ertoe dat men zich niet blind mag staren op het louter voorzien van vrijstaande ééngezinswoningen met tuin. Men moet er

steeds over waken om voldoende bejaardenwoningen, serviceflats, sociale (huur)woningen, studio's en appartementen van verschillende grootteorde, samen met voldoende ruime ééngezinswoningen te voorzien.

Meergezinswoningen komen het best gedifferentieerd voor in de kern van de gemeente. Deze differentiatie kan gebeuren op basis van objectieve parameters als vb. de afstand tot openbaar vervoer, handelsvoorzieningen,... Buiten de kern kunnen geen meergezinswoningen worden voorzien.

Gespreide vermenging

In het verleden werden woonzones enkel ontwikkeld met huurwoningen of koopwoningen of bouwkvavels. In de toekomst moet dit vermeden worden. De sociale dimensie van huisvestingsprojecten kan verhogen via een vermenging van sociale woningen en projecten voor middengroepen. Bovendien moet ook worden vermeden om grootschalige huisvestingsprojecten in één kern te voorzien. In functie van de zachte groei hypothekeert dit de huisvestingsprojecten in de andere deelgemeenten. Er moet dan ook gestreefd worden naar een gespreide (over de deelgemeenten) vermenging (huur + koop en/of middengroepen) die afgestemd wordt op het voorzieningsniveau van de kern.

Aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

Zowel kleine als grotere (woning)bouwprojecten moeten een positieve bijdrage leveren tot de ruimtelijke opbouw van de kernen. Er moet op worden toegezien dat ze op een architecturale en stedenbouwkundig kwaliteitsvolle manier worden geïntegreerd in hun omgeving.

4.2 Ruimtelijke beleidscategorieën en ontwikkelingsperspectieven

De visie op de nederzettingsstructuur wordt operationeel gemaakt via ruimtelijke beleidscategorieën. De beleidscategorieën zelf werden voor het grootste deel in het RSPA vastgelegd evenals de belangrijkste beleidsrichtlijnen. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan zal de categorieën duidelijk lokaliseren⁵³ en de beleidsrichtlijnen vertalen in ontwikkelingsperspectieven.

⁵³ De aflijningen van de categorieën zijn bij benadering weergegeven en mogen niet als een strikte bodembestemming worden geïnterpreteerd. Verdere verfijning op perceelsniveau en het aangeven van stedenbouwkundige voorschriften zal gebeuren via uitvoeringsplannen.

4.2.1 Gewoon hoofddorp type II en woonkernen

Het RSPA selecteert Hulshout als een gemeente met een gewoon hoofddorp type II. Hulshout, Westmeerbeek en Houtvenne worden geselecteerd als woonkern. Het gemeentelijk structuurplan duidt aan welke woonkern in de gemeente als gewoon hoofddorp type II wordt vastgelegd. De andere woonkernen blijven het statuut van woonkern behouden.

Hulshout heeft het grootste voorzieningenniveau en het grootste aanbod onbebouwde percelen (ca. 60% van het aanbod). Vandaar is het logisch om de woonkern **Hulshout** als **hoofddorp** aan te duiden.

Westmeerbeek en Houtvenne worden geselecteerd als **woonkernen**. Ook hier gebeurt de opvang van bijkomende woningen in principe binnen de woongebieden. De woonkernen hebben een beperkt voorzieningenniveau met een groeimogelijkheid die wordt afgestemd op het niveau van de kern. De volgende ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven vertalen deze visie naar concrete richtlijnen:

Kernen aflijnen om grenzen te kunnen stellen

In het gemeentelijk structuurplan worden het hoofddorp en de woonkernen *afgelijnd*. Met deze aflijning worden ruimtelijke randvoorwaarden gesteld die de natuurlijke, agrarische en landschappelijke structuur kunnen stellen ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden van de kern. Binnen de afgelijnde kernen moet de beschikbare ruimte eerst maximaal worden benut vooraleer men de grens in een latere planperiode terug in vraag kan stellen. De aflijning van de kernen is echter bij benadering weergegeven en mag niet als een bodembestemming worden geïnterpreteerd.

Bij de aflijning van de kernen werd o.a. rekening gehouden met volgende factoren: aanwezigheid van voorzieningen en openbaar vervoer, impact van dichtheidsverhoging tot 15 wo/ha, bouwmogelijkheden, begroeiing van vrijliggende terreinen en hun landschapskenmerken, bodemcondities van terreinen (depressie, natte grond), geplande en bestaande rioleringsnet, morfologische begrenzing ten aanzien van homogene open ruimte en/of ecologische gehelen, juridische toestand, ...

Binnen de afgelijnde kern is het aangewezen om naar hogere dichtheden te streven. Het cijfer van 15 wo/ha kan gehanteerd worden als een richtcijfer. In de kern van de gemeente kan men echter streven naar hogere dichtheden van 25 wo/ha. In de praktijk komt het er op neer om het aandeel open bebouwing af te remmen en langs uitgeruste wegen meer combinaties te maken met halfopen en gesloten bebouwing. Realisaties op niet uitgeruste gronden zullen voor het globale project een bruto woningdichtheid van 15 wo/ha nastreven.

Wonen in een groene omgeving

De barrièrewerking van de verstedelijkte rug Hulshout – Eindeken kan verminderd worden door natuurontwikkeling in een woonomgeving. Dit houdt in dat geen volledige verdichting mag optreden en dat bestaande bosjes en ruigtes gevrijwaard moeten worden. Tegelijk verhoogt dit de belevingswaarde van het gebied.

Wonen in een groene omgeving kan als ontwikkelingsperspectief gezien worden voor:

- Eindeken
- Het zuidoosten van Hulshout

Dit ontwikkelingsperspectief kan gerealiseerd worden door de resterende ruimte voor wonen op een gepaste manier in te vullen (zie woningprogrammatie).

Planologische ruil van woongebieden en woonuitbreidingsgebieden

De gemeente voorziet een planologische ruil waarbij 3 locaties betrokken zijn. Aan de basis van deze ruiloperatie ligt een motivering gebaseerd op volgende criteria:

- hiërarchie van de kernen: bijkomende bewoning dient zoveel mogelijk gebundeld in de kernen, waarbij het zwaartepunt ligt in de kern met het hoogste voorzieningenniveau, Hulshout (verstedelijkte as Hulshout – Eindeken)
- vrijwaren open ruimte: zoveel mogelijk behoud van nog gave aaneengesloten open ruimte. Nog te bebouwen zones zijn daarom bij voorkeur gelegen in “aangetaste” open ruimte, waar de “klassieke” openruimtefuncties (landbouw, natuur, landschap, bos) geen of beperkte potenties tot functionele ontwikkeling hebben. Aaneengesloten openruimtegebieden met sterke landbouw en/of natuur/bos dienen maximaal gevrijwaard.
- afstemmen op fysisch systeem en in het bijzonder het watersysteem. Ook de watertoets in het kader van het decreet integraal waterbeheer speelt hierbij een sturende rol. In eerste orde dienen de van nature overstroombare gebieden maximaal gevrijwaard van bebouwing. Dit geldt in het bijzonder voor die gebieden die vandaag nog overstromen of die als gewenst overstroombaar gebied zijn aangeduid (voor zover dit al gebeurd is). Voor deze gebieden is de watertoets m.b.t. het voorzien van bebouwing dan ook negatief.

Ook natte gronden (klasse e en f) worden best zo min mogelijk bebouwd, omdat ze een zeer hoge natuurlijke grondwaterstand kennen. Dit kan leiden tot een wateroverlast bij de woningen later, tenzij grondig ingegrepen wordt in de waterhuishouding.

Een randvoorwaarde bij de planologische ruil is het behoud van de bestaande juridische voorraad. Dit betekent dat gronden die vandaag bebouwbaar zijn (gelegen in

ontsloten woongebied of goedgekeurde verkaveling) niet geruild worden. Op die manier is ook geen planschade van toepassing.

Tenslotte dient de totale operatie te leiden tot een sluitende ruimtebalans met als basisprincipe een nuloperatie voor zowel WG als WUG.

Vanuit deze uitgangspunten kan volgende wensstructuur opgebouwd worden (WG = woongebied, WUG = woonuitbreidingsgebied; N = natuurgebied)

Mgr. Raeymakersstraat NW (H1): WG à N (ca 1 ha)

- Kernhiërarchie: Westmeerbeek
- open ruimte:
 - aansluitend op (fysisch in feite onderdeel van) de Netevallei
 - aaneengesloten open ruimte
- Water
 - Alluviale winterbedding van de Netevallei (natte tot zeer natte alluviale gronden)
 - NOG
 - de elementen van de watertoets zijn negatief

Hengstmorters (zone H2): WUG à Agrarisch gebied (3- 3,5 ha; ontsloten deel blijft alleszins WUG)

- Kernhiërarchie: Houtvenne
- Open ruimte:
 - aaneengesloten gaaf openruimtegebied met kleinschalig karakter (= landschappelijke en cultuurhistorische waarde)
 - sterke openruimtefuncties (professionele landbouw)
- Water:
 - natte depressie (noordoostelijke deel is het natst)
 - onderdeel van een “fossiele” vallei
 - technische beperkingen voor infrastructuur (hoge grondwaterstand)
 - watertoets stelt op zijn minst beperkende randvoorwaarden

Vaardijkstraat Geersbroekstraat (HW1) Agrarisch gebied à WG (ca 1 ha)

- kernhiërarchie: aansluitend bij de hoofdkern; voorzieningen in Hulshout en in Eindeken
- Open ruimte:

- Versnipperde open ruimte; heeft veeleer de kenmerken van een open ruimtekamer dan van aangesloten open ruimte. Wel dient een harde zuidelijke grens gerespecteerd in de richting van de Netevallei.
- weinig potenties voor openruimtefuncties; alternatief bodemgebruik is multifunctionele landbouwzone in de gewenste structuur
- impact minimaal voor zover de zoekzone zich beperkt op voldoende afstand van de Netevallei (harde zuidelijke grens)
- water: geen NOG, geen natte gronden,; de elementen van de watertoets vormen geen probleem

omgeving Eindeken (Kleine Bospleinstraat) (R8): Agrarisch gebied à WUG (3 – 3,5 ha)

- kernhiërarchie: aansluitend bij de hoofdkern; voorzieningen in Hulshout en in Eindeken. De locatie leent zich echter niet tot een sterke verdichting; er dient gestreefd naar een behoud van de landelijkheid en van het groene karakter, cf. omgevend woongebied.
- Open ruimte:
 - Versnipperde open ruimte; heeft de kenmerken van een openruimtekamer dan van aangesloten open ruimte. Wel dient een harde zuidelijke grens gerespecteerd in de richting van de Netevallei
 - weinig potenties voor openruimtefuncties; alternatief bodemgebruik is multifunctionele landbouwzone in de gewenste structuur
 - impact minimaal voor zover de zoekzone zich beperkt op voldoende afstand van de Netevallei (harde zuidelijke grens)
- water: geen NOG, geen natte gronden, watertoets geen probleem

Samengevat worden respectievelijk een woongebied en woonuitbreidingsgebied gecreëerd op de rug Hulshout – Eindeken met een harde zuidelijke grens, ter compensatie van zones die conflicteren met open ruimte en/of watersysteem.

Ontwikkelen van niet uitgeruste woongebieden (O) in fases

Door deze gebieden voor huisvesting aan te snijden kan de bruto woningdichtheid worden verhoogd en wordt het wonen in de kernen van Hulshout gestimuleerd. Gelet op de doelstelling van de zachte groei is het aangewezen om de toekomstige huisvestingsprojecten te faseren in de tijd. Op die manier vermijdt men dat grote aantallen woningen op korte tijd op de markt komen en zo de mogelijkheden voor de toekomst te drastisch beperken. Niet alleen een fasering in de tijd, maar ook een ruimtelijke spreiding is aangewezen. Er moet worden vermeden dat een overaanbod

aan projecten in een aantal kernen, de toekomstige projecten in andere kernen hypothekeren.

De ontwikkeling van deze gebieden moet worden gestimuleerd aan dichtheden van 15 woningen/ha. Ze komen in principe in aanmerking voor de hogere inkomensklasse en de middenklasse al dan niet in combinatie met initiatieven voor de lagere inkomensklasse (sociale huisvesting). Om de sociale dimensie van deze huisvestingsprojecten te verhogen dient er zo veel mogelijk gestreefd te worden naar de realisatie van een sociale mix. Deze mix dient zowel gerealiseerd te worden naar inkomensklasse als naar woningtype (kavels, huurwoningen, koopwoningen, appartementen, studio's).

De volgende zones komen in het hoofddorp **Hulshout** in aanmerking:

- O1 Hulshout. De Hoef: De ligging nabij het centrum maakt dit gebied zeer geschikt voor huisvesting. In functie van sociale correctie kan hier een mix van sociale kavels en koopwoningen worden gerealiseerd. De theoretische potentie van het gebied bestaat uit 25 wooneenheden. De realisatie voor 2007 wordt evenwel niet realistisch geacht om eigendomsredenen. Anderzijds gaat het hier om een nat gebied dat voorkomt als een soort van kleinschalige komdepressie waardoor overtollig regenwater hier wordt verzameld. Met het belang van het gebied voor de waterhuishouding zal bij de ontwikkeling ervan rekening moeten worden gehouden (bvb. door integratie van het fysisch systeem).
- O2 Hulshout. N Beemdenstraat: Dit gebied heeft eveneens een gunstige ligging ten opzichte van het centrum. De ontsluiting kan worden voorzien via het doortrekken van een aanpalend keerpunt (met behoud van de bestaande woning waarop het keerpunt doodloopt). Evenwel legt de eigendomsstructuur een hypothec op een kortetermijnontwikkeling van het gebied.
- O3: Hulshout N Heibaan: Dit gebied is nog relatief dicht bij de centrumzone gelegen en komt dus voor stimulering in aanmerking. Problemen i.v.m. grondverwerving staan een kortetermijnontwikkeling evenwel in de weg. Dit is te wijten aan een noodzakelijke inname van diepe tuinen en de versnipperde structuur van het gebied.
- O4 Hulshout. Zone Hulshout-veld: het gebied kan gezien worden als een afwerking van het verdicht kernweefsel aan de westzijde van de Booschotseweg. Aan de westkant kan het gebied ontsloten worden via een doortrekking van het bestaande wegennet. Een realisatie voor 2007 is realistisch. Ook hier kan een sociale correctie worden toegepast binnen de theoretische potentie van 13 woningen. Dit profiel sluit aan bij de woonomgeving die voor een groot deel uit sociale huisvestingsprojecten bestaat.

De overige binnengebieden van redelijke omvang in het hoofddorp Hulshout zijn decentraler gelegen. Hier moet een afweging gemaakt worden met het behouden

van de hier voorkomende boscomplexen en zodoende het relatief groen en open karakter van dit dorpsdeel. De grote afstand ten opzichte van het dorpscentrum maakt deze gebieden minder geschikt voor sociale huisvesting.

- O5 Hulshout. Seysheistraat: Dit gebied in het kernweefsel met de beperkte theoretische mogelijkheid tot het bouwen van een vijftal wooneenheden is een afwerking van het oostelijke strateinde van de Seysheistraat. Een kortetermijnontwikkeling is realistisch.
- O6 Hulshout. Z Heibaan: De zone is omgeven door kernbebouwing. Via het doortrekken van een bestaande weg is een woningproject tussen de Grote Baan en de Heibaan mogelijk. Op korte/middellange termijn zijn in deze zone een 20-tal wooneenheden te realiseren.
- O7 Hulshout. W de Oude Kruisstraat: De zone is omgeven door kernbebouwing. De ontwikkeling voor 2007 is realistisch. Theoretisch biedt deze zone ruimte voor 13 wooneenheden.
- O8 Hulshout. O de Kleine Voorheide: Deze zone is gelegen langs de oude spoorweg in een dun bebouwd gedeelte van de kern. Omwille van de eigendomsstructuur wordt een kortetermijnrealisatie niet als realistisch beschouwd.

In de woonkern **Westmeerbeek** komen de volgende zones voor stimulering in aanmerking:

- O9 Westmeerbeek Mierheuvel: Deze zone is vlakbij het dorpscentrum gelegen. Mits de integratie van de achterkant van de verschillende tuinen, een bestaande woning en een weg is een project van 60 woningen te realiseren. De ontsluiting moet echter via smalle wegen gebeuren. De ontwikkeling voor 2007 is realistisch. Gezien de centrale ligging komt dit gebied eveneens in aanmerking voor het doorvoeren van een sociale correctie; bijvoorbeeld via een mix van sociale kavels en koopwoningen op een gedeelte of het gehele terrein.
- O10 Mgr. Raeymakersstraat O: Deze zone is nabij het dorpscentrum gelegen. De ontsluiting kan gebeuren via de Mgr. Raeymakersstraat. De gemeente wenst dit gebied gefaseerd te ontwikkelen. Elementen van de watertoets werden voor dit gebied onderzocht en het gebied kan worden ontwikkeld. De watertoets bij vergunningverlening kan aanleidinggeven tot verfijning van de begrenzing t.o.v. de Netevallei op perceelsniveau.
- O11 Mgr. Raeymakersstraat ZW: Door ontwikkeling van deze zone kan de kern van Westmeerbeek verder worden afgewerkt. De ontsluiting van dit gebied kan gebeuren via de Mgr. Raeymakersstraat. De gemeente wenst dit gebied gefaseerd te ontwikkelen. Elementen van de watertoets werden voor dit gebied onderzocht en het gebied kan worden ontwikkeld. De watertoets bij vergunningver-

lening kan aanleiding geven tot verfijning van de begrenzing t.o.v. de Netevallei op perceelsniveau.

In **Houtvenne** worden de volgende stimuleringsgebieden onderscheiden:

- O12 Houtvenne. N de Grote Waterstraat: In dit gebied plant de Zonnige Kempen een nieuwe sociale woonwijk van huurwoningen. Gezien de centrale ligging kan het gebied verder met sociale projecten worden afgewerkt. Het gebied is naast de Scheilooop gelegen. En ligt in ROG en risicozone voor overstromingen (niet in NOG). Voor een gedeelte van het gebied werd reeds een watertoets uitgevoerd in het kader van een verkavelingsaanvraag. Deze was gunstig, op voorwaarde dat preventieve maatregelen genomen werden voor de veiligheid. Voor het gebied dienen dus minimaal maatregelen worden getroffen ivv de watertoets. Indien geen compenserende maatregelen kunnen worden getroffen in de vallei, kan dit gebied niet ontwikkeld worden. Dit moet eveneens bekeken worden op niveau van (deel)bekken.
- O13 Houtvenne. Vennekensstraat: Deze zone is nabij het dorpscentrum en aansluitend op de IOK-verkaveling 'De Schrans' gelegen. Deze verkaveling zou verder kunnen worden doorgetrokken. Deze zone is in de nabijheid van de Scheilooop gelegen, maar het ligt niet in NOG, ROG of risicozone voor overstromingen.

Herbestemmen niet-uitgerust woongebied (H)

H1 Mgr. Raeymakersstraat NW: In het noordwesten van de woonkern Westmeerbeek ligt aanpalend aan de oude spoorlijn een deel van het woongebied in de vallei van de Grote Nete. Dit niet ontsloten woongebied scoort negatief bij het bekijken van de elementen van de watertoets, vanwege de ligging in van nature overstroombaar gebied (NOG). Er wordt voorgesteld om deze zone van één ha te herbestemmen naar een open ruimtelfunctie en elders te compenseren door 'te reserveren woonuitbreidingsgebied' met dezelfde oppervlakte als ontwikkelbaar aan te duiden (= planologische compensatie).

Elementen van de watertoets

Het te herbestemmen gebied H1 is volgens de Bodemkaart van België gelegen op natte alluviale gronden, meer bepaald "sterk gleyige kleibodem zonder profiel". Dit bodemtype heeft niet alleen een permanent hoge grondwaterstand maar wijst tevens op een van nature overstroombare toestand. De zone is dan ook gelegen binnen de contouren van NOG.

Gevolg is dat de gronden niet alleen fysisch ongeschikt zijn voor bebouwing, maar ook dat voor woningbouw de watertoets in het kader van het Decreet Integraal Waterbeleid negatief is. Dat zou betekenen dat het verkrijgen van vergunningen sterk bemoeilijkt, zo niet onmogelijk, wordt.

Ondersteunend voor een beleidskeuze tot herbestemming is een evaluatie vanuit de open ruimte. De zone sluit immers aan op een uitgestrekt gaaf open ruimtegebied dat samenhangt met de vallei van de Grote Nete. Het gebied maakt hierbij deel uit van de natuurlijke vallei van de Grote Nete en heeft een waterbergende functie. Het bebouwen en/of verharderen van het gebied schaadt het waterbergend vermogen van de rivier. Door het gebied open te houden, behoudt de rivier haar natuurlijke ruimte.

Reserveren voor de toekomst van woonuitbreidingsgebied(R)

Het aansnijden van WUG is in principe niet nodig, een aantal gebieden kunnen dan ook voor de toekomst worden gereserveerd. De goedgekeurde verkavelingen in deze woonuitbreidingsgebieden kunnen echter wel worden ingevuld.

De gebieden worden **onderling** gefaseerd zodat de meest gunstig gelegen gebieden eerst tot ontwikkeling kunnen komen. Bovendien kan een bepaald woonuitbreidingsgebied ook intern worden gefaseerd zodat de meest strategisch gelegen delen eerst tot ontwikkeling komen.

De woonuitbreidingsgebieden, die in aanmerking komen voor huisvesting, worden gereserveerd tot de behoefte tot aansnijden kan worden aangetoond. Ze komen prioritair in aanmerking voor de lagere inkomensklasse (sociale huisvesting) al dan niet in combinatie met initiatieven voor de middenklasse. Om ook hier de sociale dimensie van de huisvestingsprojecten te verhogen dient er zo veel mogelijk gestreefd te worden naar de realisatie van een sociale mix. Deze mix dient zowel gerealiseerd te worden naar inkomensklasse als naar woningtype (kavels, huurwoningen, koopwoningen).

FASE 1

- R1. Hulshout Z, de Dorpskom (westelijk deel)
- R2. Hulshout Z, de Dorpskom (oostelijk deel)
- R3. Hulshout, Heyde Velden
- R4. Westmeerbeek, Veldstraat-Heesvelden (zuidelijk deel)

FASE 2

- R5. Westmeerbeek. W de Elzenstraat

- R6. Westmeerbeek. De Bunders
- R7. Houtvenne. Velvekens
- R8. Hulshout-Eindeken (Kleine Bospleinstraat) (planologische ruil voor H2): bij ontwikkeling dient de groene verschijningsvorm behouden.

Het WUG R1 en R2 zijn de enige zones van het WUG in het zuiden van Hulshout die nog niet zijn aangesneden. Het overige deel is reeds aangesneden.

Herbestemmen woon(uitbreidings)gebied (H)

- H2 Hengstmorters: Het noordwestelijke deel (3 – 3,5 ha) van het niet-ingevulde woonuitbreidingsgebied in de vlakte van Houtvenne wordt herbestemd naar open ruimte. Deze herbestemming past binnen een globale planologische ruil (zie hoger), met als belangrijkste motivering: de NW tip is gelegen op natte depressiegronden in gaaf, landschappelijk waardevol openruimtegebied (vlakte van Houtvenne). Ter planologische compensatie wordt een gunstiger gelegen gebied aansluitend bij het hoofddorp aangeduid (R8 herbestemmen naar woongebied in het kader van planologische ruil).
- HW1 Geersbroekstraat: Herbestemming als planologische compensatie voor het schrappen van ongunstig gelegen woongebied (H1). Motivering: zie hoger.

Tabel 44: Samenvattende tabel woonprogramma in de kernen

Status	zone	code	Deelkern	programma	opmerking
niet uitgerust woongebied	de Hoef	O1	Hulshout	ontwikkelen	
	Beemdenstraat N	O2	Hulshout	ontwikkelen	
	Heibaan N	O3	Hulshout	ontwikkelen	
	Hulshout-veld	O4	Hulshout	ontwikkelen	
	Seysheidstraat	O5	Hulshout	ontwikkelen	Behoud groene verschijningsvorm
	Heibaan Z	O6	Hulshout	ontwikkelen	Behoud groene verschijningsvorm
	Oude Kruisstraat W	O7	Hulshout	ontwikkelen	Behoud groene verschijningsvorm
	Kleine Voorheide	O8	Hulshout	ontwikkelen	Behoud groene verschijningsvorm
	Geersbroekstraat	HW1	Hulshout		huidige bestemming: agrarisch, planologische ruil voor H1
	Mierheuvel	O9	Westmeerbeek	ontwikkelen	
	Mgr. Raeymakersstraat O	O10	Westmeerbeek	ontwikkelen	
	Mgr. Raeymakersstraat ZW	O11	Westmeerbeek	ontwikkelen	
	Mgr. Raeymakersstraat NW	H1	Westmeerbeek	herbestemmen	met planologische compensatie
Woonuitbreidingsgebied	Grote Waterstraat N	O12	Houtvenne	ontwikkelen	Minimaal maatregelen nemen i.f.v. de watertoets
	Vennekensstraat	O13	Houtvenne	ontwikkelen	Minimaal maatregelen nemen i.f.v. de watertoets
	Dorpskom west	R1	Hulshout	reserveren	
	Dorpskom oost	R2	Hulshout	reserveren	
	Heyde Velden	R3	Hulshout	reserveren	
	Eindeken (Kleine Bospleinstraat)	R8	Hulshout	reserveren	huidige bestemming: agrarisch, planologische ruil voor H2
	Veldstraat-Heesvelden Z	R4	Westmeerbeek	reserveren	
	Elzenstraat W	R5	Westmeerbeek	reserveren	
	De Bunders	R6	Westmeerbeek	reserveren	
	Hengstmorters Z	R7	Houtvenne	reserveren	
	Hengstmorters N	H2	Houtvenne	Herbestemmen (deels)	met planologische compensatie

4.2.2 Linten en nederzettingen

Linten en nederzettingen zijn woonstructuren met een betrekkelijk lage dichtheid, beperkte bouwhoogtes en een typerend 'landelijk karakter'. De linten kennen een lineaire ontwikkeling en komen in de hele gemeente voor. De nederzettingen komen voor in Hulshout (Eindeken-zuid) en Houtvenne (Donken). Het zijn in de breedte uitgegroeide gehuchten die aanleunen tegen de kernbebouwing maar een landelijk karakter hebben behouden.

Ten aanzien van de nederzettingen wordt een beleid gevoerd dat de bouw mogelijkheden binnen het huidige woongebied benut, echter aan lagere dichtheden dan in de kern. Op die manier kan het landelijk karakter behouden blijven en bevordert men de landschappelijke overgang naar de open ruimte.

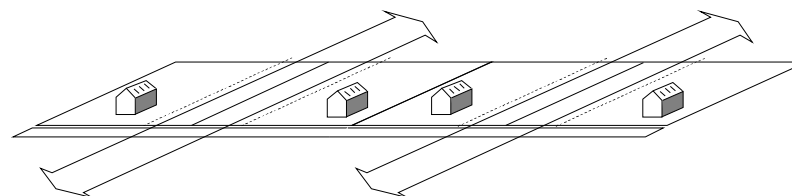
Ten aanzien van de linten zijn meerdere perspectieven noodzakelijk omdat de impact van de linten op de open ruimte groter is dan die van de nederzettingen. De linten betreffen meestal woongebieden met een landelijk karakter. Lineaire uitwaaiingen van de woongebieden worden ook als linten beschouwd, ook al hebben ze niet het statuut van woongebied met landelijk karakter. Een gemeentelijk uitvoeringsplan moet de juiste afbakening tussen de kern en de linten onderzoeken en vastleggen. In een aantal gevallen hebben ook verkavelingen buiten het woongebied voor lintvormige structuren gezorgd. De linten die niet tot het woongebied of tot goedgekeurde niet vervallen verkavelingen behoren, zijn zonevremd en richten zich naar de visie op de verspreide bebouwing (enkel mogelijkheden voor bestaande woningen, nieuwe woningen zijn niet meer mogelijk tenzij voor landbouwbedrijven). Aangezien ze toch een lineaire structuur hebben en een grotere impact op het landschap hebben, gelden ook de specifieke maatregelen inzake beperking van de maatschappelijke kost en de verhoging van verkeersveiligheid.

De volgende ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven vertalen de beleidsdoelstellingen inzake verlinting naar concrete richtlijnen:

Streven naar een lagere woningdichtheid in linten

Terwijl er in de kern wordt verdicht, zal er in de linten worden 'ontdicht'. Onbebouwde percelen in de linten moeten aan lage dichtheden worden ingevuld zodat: het wonen in de kern wordt gestimuleerd, het financieel draagvlak van kleinhandel in de kern wordt ondersteund, het fietsgebruik voor kleine afstanden wordt gestimuleerd en de rendabiliteit van het openbaar vervoer groter wordt. Door de ontlichting wordt ook getracht de morfologische samenhang tussen de achterliggende gebieden te bevorderen zodat een grotere fysieke en visuele doordringbaarheid van het landschap kan worden bekomen.

Figuur 8: ontlichtingsprincipe



Het vrijliggend aanbod in de linten bestaat voornamelijk uit kleine, middelgrote en grote percelen. Vanuit het RSPA wordt er in linten gestreefd naar ongeveer 6 wo/ha. Deze ontlichting zal voor Hulshout in principe de volgende richtlijnen inhouden:

- Bestaande kleine en middelgrote kavels (< 30 meter kavelbreedte) kunnen worden ingevuld rekening houdend met de plaatselijke toestand. Samenvoegen van kleinere kavels tot grote kavels draagt bij tot de ontlichting en kan gestimuleerd worden.
- Bestaande grote kavels (> 30 meter kavelbreedte) kunnen worden ingevuld rekening houdend met de plaatselijke toestand. Opsplitsing tot kleinere kavels kan toegestaan worden indien de kavelbreedte van de nieuwe kavels minimaal 30 meter is. Het ontlichtingsprincipe wordt op die manier behouden.
- De 'gaten' tussen de linten (niet tot de woonzone ingekleurde percelen) blijven vrijwaard van bebouwing en zullen ook niet tot woonzone worden ingekleurd.
- Deze richtlijnen zijn niet van toepassing op goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen gelegen in de linten. Hier worden de voorschriften van de verkavelingsvergunningen behouden.

De maatschappelijke kost van lintbebouwing beperken

Het voorzien van openbaar vervoer en de aanleg en onderhoud van allerlei nutsvoorzieningen (riolering, gas- en elektriciteitsleidingen) is logischerwijs veel moeilijker en duurder bij een lineaire bebouwing. De maatschappelijke kost om een deel van de woonlinten hetzelfde uitrustings- en voorzieningenniveau te bieden als de kernbebouwing is dan ook groot. Een manier om extra kosten niet langer af te wentelen op de gemeenschap is het meer individueel organiseren van infrastructuur en nutsvoorzieningen (b.v. belbussysteem).

Alle woningen in linten aansluiten op een rioolwaterzuiveringsinstallatie is dan ook niet wenselijk. De waterzuivering dient zoveel mogelijk via lokale waterzuiveringsin-

stallaties te worden voorzien, een verdertrekking van het rioleringsnet tot ver buiten de kern is niet aangewezen.

Verhogen van de verkeersveiligheid langs invalswegen

Een aantal linten is gelegen langs invalswegen met een hoge verkeersintensiteit. De combinatie van snel verkeer (buiten bebouwde kom) en de vele toegangen leidt tot onveilige situaties. Om de verkeersveiligheid te bevorderen worden de inritten gekoppeld zodat het aantal conflictpunten tussen auto's en fietsers kan verminderen. De regeling wordt toegepast voor onbebouwde percelen die naast mekaar gelegen zijn. Bestaande woningen kunnen via gezamenlijk akkoord een inritkoppeling nastreven. Het ontwikkelingsperspectief wordt toegepast op de linten langs lokale en bovenlokale verbindingswegen (in te passen in mobiliteitsplan).

4.2.3 Verspreide bebouwing

De verspreide bebouwing is iedere vorm van bebouwing die niet op basis van de definiëring tot één van de vorige beleidscategorieën kan worden gerekend. Afhankelijk van de functie die de bebouwing heeft opgenomen komen de ontwikkelingsperspectieven aan bod in de andere gewenste ruimtelijke deelstructuren. Een verdere toename van bebouwing moet in de open ruimte niet worden gestimuleerd, nieuwe woningen kunnen dan ook niet worden bijgebouwd, tenzij het woningen zijn die gekoppeld zijn aan een landbouwbedrijf.

De problematiek van de zonevreemde woningen is echter zeer complex en vereist gedetailleerd onderzoek. De oplossing die de decreetgever heeft voorzien in het decreet op de ruimtelijke ordening wordt door het gemeentebestuur als voorlopige oplossing aanvaard. Verdere detaillering zal gebeuren in een RUP conform het algemeen afwegingskader voor zonevreemde woningen (zie 'Toetskader zonevreemde infrastructuur').

4.3 Mogelijke maatregelen ter realisatie van de gewenste nederzettingsstructuur

Onbebouwde percelen langs uitgeruste wegen op de markt krijgen

- De gemeente kan een belasting heffen op onbebouwde percelen gelegen in goedgekeurde verkavelingen en op uitgeruste percelen bestemd voor het wonen. Men kan daarbij rekening houden met sociale factoren (geen belasting op gronden voor de kinderen gekocht,...) conform art. 143 § 1, 2 en 3 decreet RO. De belasting kan op regelmatige basis (bv. bij jaren na een grondprijssstijging) worden

aangepast en wordt enkel toegepast binnen de afgelijnde kernen aangezien men wonen in de kern tracht te stimuleren.

- Het register van onbebouwde percelen dient zeer nauwlettend te worden bijgehouden in het kader van deze belasting.
- De gemeente kan het bebouwen van percelen langs uitgeruste wegen financieel stimuleren (kleine subsidies, gratis aansluiting op rioleringsnet,...). Deze stimulans wordt beperkt tot de afgelijnde kernen.

Streven naar een optimaal gebruik van de bestaande woningvoorraad

- Belasting heffen op leegstand en verkrotting (bevoegdheid ter discussie) waardoor leegstaande gebouwen sneller op de markt worden gebracht.
- De inventaris van leegstand en verkrotting dient zeer nauwlettend te worden bijgehouden in het kader van deze belasting.
- De gemeente geeft een informatiebrochure uit waarin alle geldende subsidievormen (op alle niveaus) en regelgevingen voor renovatie en verbouwingen worden verduidelijkt. Op die manier kan de drempel tot het overgaan van renovatie worden verlaagd.
- Bij de opmaak van de ruimtelijke uitvoeringsplannen voor de kernen (zie verder) moet het wonen boven winkels worden gestimuleerd via voorschriften. Winkels met een ruime gevelbreedte worden bij de aanvraag van een bouwvergunning verplicht minimum één aparte toegang tot de bovenverdiepingen te voorzien.

Stimuleren van verdichting

- Opmaken van één of meerdere uitvoeringsplannen per kern waardoor minimale en maximale kavelbreedten en –grootten voor verschillende types van bebouwing worden vastgelegd (gesloten bebouwing, halfopen bebouwing, open bebouwing en bebouwing in meerdere lagen). De belasting op onbebouwde percelen kan pas aanvang nemen na deze uitvoeringsplannen om te vermijden dat teveel grote kavels worden bebouwd.
- De ontwikkeling van niet uitgeruste woongebieden mag niet worden gehypothekeerd. De toegangspcelen tot de binnengebieden kunnen worden vastgelegd in ontsluitingsplannen of kunnen worden vastgelegd als zones waar een voorkeepsrecht geldt (via art. 63 decreet RO). Eventueel kunnen toegangspcelen worden onteigend.
- In het centrum van de Hulshout, dat het meest voor verdichting in aanmerking komt, kan het voorkomen van meergezinswoningen gedifferentieerd toegelaten worden. Objectief meetbare criteria zoals vb. de afstand tot de handelsvoorzien-

ningen, openbaar vervoer,... kunnen elementen zijn om de gekozen differentiatie te beargumenteren. Deze differentiatie kan in een RUP worden vastgelegd.

Zachte groei via een doordachte fasering van te bebouwen percelen

- Bij grote verkavelingen kan een fasering worden opgelegd. De gemeente dwingt dit af bij de verkavelingsaanvraag (de belasting op onbebouwde percelen houdt uiteraard rekening met deze fasering indien de volledige wegenis werd aangelegd voor alle fases).
- Het register van onbebouwde percelen wordt gebruikt om op regelmatige basis een inzicht te verkrijgen in de bouwactiviteit en de evolutie van de immigratiestroom. De resultaten van deze inzichten worden verwerkt in de woningbehoefte-studie die zal worden opgemaakt bij elke herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Stimuleren van een sociaal huisvestingsbeleid

- Opzetten van een regelmatig overleg tussen gemeente, OCMW, de betrokken huisvestingsmaatschappijen en de particuliere sector (installeren van een “woonraad”). Op die manier kunnen de huisvestingspartners hun aankoopbeleid, realisatieperiodes en huisvestingstypes op mekaar afstemmen.
- Te reserveren woonuitbreidingsgebieden worden voorbehouden voor huisvestingsinitiatieven voor lage inkomens al dan niet in combinatie met initiatieven voor de middenklasse. De voorschriften voor de woonuitbreidingsgebieden kunnen een verdeelsleutel vastleggen ter realisatie van een sociale mix. De verdeelsleutels worden besproken in de woonraad. De onderlinge fasering (fase 1, 2) wordt vastgelegd in de bindende bepalingen van het GRS.
- Te ontwikkelen niet uitgeruste woongebieden worden voorbehouden voor de hoge inkomensklasse en de middenklasse al dan niet in combinatie met initiatieven voor de lage inkomens. De realisatie van een sociale mix kan door de gemeente worden afgedwongen via de goedkeuring van het wegtracé.

Beperken van bebouwingstoename in open ruimte

- Onbebouwde percelen in de linten vangen de woonfunctie op aan zo laag mogelijke dichtheden. Een uitvoeringsplan wordt opgemaakt voor de linten waarbij normen worden opgelegd inzake minimale perceelsgrootten, maximale terreinbezetting, bouwdieptes en landschappelijke randvoorwaarden (bv. langs de beekvalleien).

Mogelijkheden voor zonevreemde woningen onderzoeken

- Het beleid voor de zonevreemde woningen van de gemeente, kan in een RUP zonevreemde woningen worden geregeld. Gebiedsgerichte ontwikkelingsperspectieven kunnen worden opgesteld en individuele afweging kan gebeuren. Zolang geen RUP opgesteld is, blijven de decretaal vastgelegde ontwikkelingsperspectieven geldig.

Het opmaken van een RUP voor de woonkernen

De gemeente maakt voor de verschillende woonkernen één of meerdere RUP's op, waarbij volgende doelstellingen in acht worden genomen:

- De woningdichtheid verhogen via kavelbreedte en bouwtype.
- Het uitvoeren van de woningprogrammatie door voor actiegebieden inrichtingen vast te leggen. De volgorde waarin en welke RUP's eerst worden opgemaakt kan flexibel inspelen op de wijzigende behoeften waarbij de woningprogrammatie van het GRS als leidraad wordt genomen.
- Er wordt een voorkeurecht opgelegd op strategische toegangsperscelen van niet uitgeruste woonzones of op de niet uitgeruste woonzones zelf.
- Het streven van een sociale mix door het vastleggen van percentages en/of zoneringen van bepaalde woontypologieën.
- Ruimtelijk uitwerken van de handelslocaties. Hierbinnen worden mogelijke handelsfuncties omschreven in functie van het gewenste voorzieningenniveau.
- Verwevingsprincipes vastleggen langs de economische dragers.
- Integratie van visie-elementen met betrekking tot toerisme en recreatie in de woonkern
- Een differentiatie voorzien met betrekking tot meergezinswoningen
- Inrichting van het openbaar domein
- ...

5 Gewenste ruimtelijke economische structuur

Kaart 17: gewenste nederzettingsstructuur en ruimtelijke economische structuur

5.1 Doelstellingen

Handel en bedrijvigheid op maat van een landelijke gemeente

Om het landelijk karakter van Hulshout te vrijwaren is het noodzakelijk dat de gemeente in de toekomst een zachte, selectieve groei nastreeft qua handel en bedrijvigheid. Dit wil zeggen dat het op grote schaal aantrekken van economische activiteiten moet worden vermeden. Anderzijds moeten lokale economische activiteiten zich in de gemeente kunnen ontwikkelen ter ondersteuning van de plaatselijke economie en de leefbaarheid van de gemeente. De selectie van Hulshout in het RSPA als gewoon hoofddorp type II impliceert dat een bijkomend lokaal bedrijventerrein kan worden ontwikkeld voor nieuwe lokale bedrijven en te herlokaliseren lokale en historisch gegroeide bedrijven.

Verweven waar mogelijk

Door het bundelen van wonen, werken en diensten in en aansluitend bij de kernen wordt de omliggende open ruimte gevrijwaard van bebouwing. Functionele verweving levert nog een aantal bijkomende voordelen op. De leefbaarheid van een woonkern wordt gegarandeerd door de aanwezigheid van een basisuitrustingsniveau. Bedrijven ingebed in het kernweefsel genieten sociale controle en zodoende een grotere veiligheid dan afgelegen bedrijfsvestigingen. Het werkend personeel van de lokale bedrijven ondersteunt de plaatselijke kleinhandel. Werkgelegenheid in de onmiddellijke nabijheid van de woning reduceert de woon-werkverplaatsingen tot een minimum. Bij verweving van wonen, werken en diensten in en aansluitend op de kernen moet evenwel een goed nabuurschap worden gegarandeerd. Een goede verstandhouding met omwonenden is daarbij belangrijk aangezien het de tolerantiegraad ten opzichte van verweven bedrijvigheid kan verhogen.

Oplossingen voor niet-verweefbare/niet-verenigbare bedrijven

Sommige bedrijven blijken niet verweefbaar te zijn in een woonzone of niet verenigbaar te zijn met de open ruimte. Een herlokalisatie in de gemeente kan plaatsvinden op een lokaal bedrijventerrein. Deze moeten bij voorkeur aansluiten bij de kern en

goed bereikbaar zijn (ook met openbaar vervoer). Overleg van de gemeente met bedrijven en omwonenden, gekoppeld aan een planologische toetsing⁵⁴, moet de mogelijkheid tot verweving/verenigbaarheid en zoniet de nood aan herlokalisatie nagaan.

Naar een geïntegreerde, ruimtebesparende bedrijvigheid

Gezien de toenemende schaarste aan bebouwbare ruimte is een zuinig ruimtegebruik en een efficiënt investeringsbeleid van de handels- en bedrijfssector noodzakelijk. Verdichting en intensivering van het grondgebruik zijn de basisprincipes. Dit wil echter niet zeggen dat bedrijventerreinen moeten uitgroeien tot volgepropte 'betonblokken'. Om de leefbaarheid van de werkomgeving (en de aanpalende woonomgeving) te garanderen moet gestreefd worden naar ruimtelijke kwaliteit en harmonieuze inpassing van activiteiten.

Ruimtelijke informatiedoorstroming naar KMO's

Bedrijfsleiders blijken nog steeds onvoldoende op de hoogte te zijn van de ruimtelijke randvoorwaarden die door wetgeving, bestemmings- en/of structuurplannen ten aanzien van hun bedrijfslocatie zijn gesteld. Dit leidt vaak tot situaties waarbij bedrijven op een gegeven moment geen vergunningen meer kunnen bekomen tot verdere exploitatie en/of uitbreiding van de bedrijvigheid. Nochtans zou een ruimtelijke bewustzijn tegenwoordig inherent moeten zijn aan het bedrijfsbeheer. Een degelijke informatiecampagne dringt zich dus op waarbij vakorganisaties zoals UNIZO een sleutelrol kunnen spelen.

5.2 Beleidscategorieën en ontwikkelingsperspectieven

5.2.1 Gewoon hoofddorp type II en woonkernen

In de gewenste nederzettingsstructuur wordt de woonkern Hulshout geselecteerd als gewoon hoofddorp type II. Westmeerbeek en Houtvenne blijven het statuut van woonkern behouden.

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

⁵⁴ Op basis van ruimtelijke, juridische, socio- en bedrijfseconomische criteria wordt in drie stappen de verenigbaarheid van een economische activiteit met de omgeving onderzocht.

aan het wonen. Dit heet stimulering en sturing van functionele verweving in het hoofddorp en de woonkernen in afstemming met hun draagvlak. Om deze functionele verweving in goede banen te leiden worden voor het hoofddorp Hulshout en de woonkernen Westmeerbeek en Houtvenne de volgende ontwikkelingsperspectieven vooropgesteld.

Spreiding van handel en bedrijvigheid over de kernen Hulshout, Westmeerbeek en Houtvenne

Er wordt gestreefd naar een verdeling van economische activiteiten over de verschillende kernen in de gemeente in functie van hun draagvlak. Dit wordt bepaald door hun groeimogelijkheden en bestaand uitrustingsniveau.

In Hulshout kan een onderscheid worden gemaakt tussen verschillende niveaus van kernen met hun specifieke ontwikkelingsperspectieven voor functionele verweving.

- **hoofddorp Hulshout** (grootste kern met een gemeentelijk voorzieningenniveau):
 - behoud en versterking van het gemeentelijke voorzieningenniveau met kleinhandel en publieke diensten in Hulshout-centrum
 - mogelijkheid tot verweving van hoog- en laagdynamische economische activiteiten in functie van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving
- **woonkernen Westmeerbeek en Houtvenne** (kleinere kernen met een buurtvoorzieningenniveau):
 - behoud en versterking van het buurtvoorzieningenniveau met kleinhandel en publieke diensten in Westmeerbeek-centrum en Houtvenne-centrum.
 - mogelijkheid tot verweving van hoog- en laagdynamische economische activiteiten in functie van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving
 - mogelijkheid tot verweving van laagdynamische economische activiteiten in Houtvenne in functie van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving

Binnen het voorzieningenniveau van iedere kern wordt gestreefd naar het realiseren van een zo gevarieerd mogelijk en volledig aanbod aan woonondersteunende economische en dienstverleningsactiviteiten.

Differentiatie van functionele verweving in de kern

Niet alle deelzones in de kern hebben dezelfde ruimtelijke draagkracht om economische activiteiten op te vangen. Al te veel sterk autogerichte functies in het dorpscentrum kunnen bijvoorbeeld resulteren in een verkeersonleefbare toestand. Grootschalige functies zijn morfologisch vaak niet inpasbaar in het kleinschalige dorpsweefsel. Vandaar is het noodzakelijk om functionele verweving te differentiëren in de kern. We onderscheiden drie deelzones in de kern waaraan specifieke ontwikkelingsperspec-

tieven voor functionele verweving zijn gekoppeld: de handelslocaties, de economische dragers en de overige woongebieden van de kern.

Bij verwevingsdifferentiatie in de afgelijnde kernen kan een onderscheid gemaakt worden tussen laag- en hoogdynamische economische activiteiten. Laagdynamische of zwak dynamiserende economische activiteiten hebben geen of een eerder beperkte impact op de wijze van functioneren van de omliggende ruimtelijke en sociaal-economische structuur. Hoogdynamische of sterk dynamiserende economische activiteiten daarentegen brengen een sterke dynamiek en veranderingen teweeg. Het laag- of hoogdynamisch karakter van een economische activiteit kan onderzocht worden via planologische toetsing.

Algemeen gelden voor de verschillende deelzones in de kern de volgende verwevingsrichtlijnen:

- Laagdynamische economische activiteiten kunnen in principe overal in de afgelijnde kernen Hulshout, Westmeerbeek en Houtvenne verweven worden.
- “Hoogdynamische economische activiteiten” kunnen enkel op de economische dragers en aan de rand van de handelslocaties verweven worden. Zij zijn echter niet toelaatbaar in het overige woongebied van de afgelijnde kern.

Deze algemene richtlijnen worden hieronder meer in detail uitgewerkt per deelzone.

Levendige en leefbare handelslocaties

De handelslocaties in Hulshout zijn: Hulshout-centrum en Westmeerbeek-centrum. In deze handelslocaties wordt ernaar gestreefd om een levendig en leefbaar handelscentrum te creëren dat aangepast is aan de reikwijdte ervan.

In Hulshout-centrum kan dit door het behoud en het stimuleren van de verweving tussen wonen, winkels, horeca en andere ‘ondersteunende’ diensten (gemeentehuis, postkantoor, bankfilialen,...). Onder ‘winkels’ wordt verstaan: kleinschalige kleinhandel, eventueel aangevuld met supermarkten en ketenwinkels die niet-volumineuze goederen verkopen. ‘Stimuleren’ veronderstelt voornamelijk het aantrekkelijk en veilig maken van het dorpscentrum door een herinrichting van het publieke domein. Bovendien wordt gestreefd naar het aanmoedigen van het wonen boven winkels en het voeren van een pandenbeleid. Om de coherentie van het centrum niet teveel te doorbreken is het wenselijk geen nieuwe bedrijfsactiviteiten toe te laten in Hulshout-centrum.

Dit alles moet leiden tot een dorpscentrum waar het aangenaam vertoeven is, dat inspireert tot commercieel ondernemingsschap en dat na sluiting van de aanwezige winkels niet geheel leegloopt. Te sterk autogerichte functies moeten worden geweerd in functie van de verkeersleefbaarheid, zonder dat de goede bereikbaarheid van het centrum evenwel in het gedrang komt. De grote aantrekkingskracht van een super-

markt en ketenwinkels met dagdagelijkse producten moet in de mate van het mogelijke worden gevaloriseerd door ruimte te voorzien voor dergelijke functies in of aan de rand van het dorpscentrum. Zij kunnen immers in belangrijke mate bijdragen tot een verhoging van het draagvlak van Hulshout-centrum.

In de Westmeerbeek-centrum gelden deze verwevingsrichtlijnen op buurniveau. Dit wil zeggen dat hier voornamelijk een verweving wordt vooropgesteld van wonen met buurtwinkels en buurtvoorzieningen. Het is niet de bedoeling om Westmeerbeek-centrum uit te bouwen tot een evenwaardig handelscentrum als Hulshout-centrum. Op deze locatie moet op buurniveau een levendig en leefbaar handelscentrum worden gecreëerd.

Mogelijkheid tot dynamischere verweving op de economische dragers

Tot de economische dragers in Hulshout behoren de delen van de lokale wegen ⁵⁵ die gelegen zijn binnen de contouren van de resp. kernen Hulshout en Westmeerbeek en buiten de handelslocaties. In Houtvenne komen dus geen economische dragers voor. Het gaat hier om lokale en bovenlokale verbindings- of ontsluitingswegen die een hogere verkeers- en vervoersdynamiek kunnen opvangen en grootschaligere randbebouwing toelaten. Vandaar dat op economische dragers naast laagdynamische ook meer dynamische economische activiteiten kunnen worden toegelaten. De meer dynamische activiteiten moeten echter steeds worden bekeken op het niveau van de kern van een buitengebiedgemeente en een planologische toetsing zal evenwel steeds uitsluitend moeten bieden omtrent het al dan niet toelaten van een bepaalde economische activiteit. Met meer dynamische economische activiteiten wordt vb. bedoeld: een kleine supermarkt (maar geen grootschalige kleinhandel), een tankstation,... Het gaat steeds om activiteiten die meer auto-afhankelijk zijn. In een ruimtelijk uitvoeringsplan kan onderzocht worden welke specifieke zones op de economische dragers voor verwevingsstimulering in aanmerking komen en welke soort bedrijvigheid kan toegelaten worden.

Streven naar woonvriendelijke bedrijvigheid in de overige woongebieden

Het overige gedeelte van de kernen Hulshout en Westmeerbeek (buiten de handelslocaties en de economische dragers) bestaat uit woongebieden die ontsloten worden door lokale wegen II en III⁵⁶. Hier primeert het streven naar een rustig en aangenaam woonklimaat. Vandaar dat in deze woongebieden enkel laagdynamische economische activiteiten worden toegelaten. Via planologische toetsing kan dit worden nagegaan. In Houtvenne geldt voor de hele kern dat enkel laagdynamische economische activiteiten toelaatbaar zijn.

⁵⁵ Lokale verbindingswegen

⁵⁶ Gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen

Sturen van verweving door middel van planologische toetsing

De bovenstaande richtlijnen in verband met spreiding en differentiatie kunnen functionele verweving in de kern sturen tot op een zeker niveau. Geheel sluitende algemene ruimtelijke richtlijnen betreffende deze complexe materie kunnen echter niet gegeven worden. Steeds is een afweging van een specifieke economische activiteit tegenover de (onmiddellijke) omgeving noodzakelijk ter verfijning van de algemene verwevingsrichtlijnen. Het spectrum aan diverse economische activiteiten is immers enorm en elke woonomgeving heeft specifieke kenmerken.

Bovendien spelen bij de afweging nog andere dan ruimtelijke argumenten, namelijk juridische, sociale, socio- en bedrijfseconomische elementen. Zo is bijvoorbeeld de tolerantiegraad voor hinder vanwege de buurt vaak groter wanneer er een goede verstandhouding bestaat met de bedrijfsleiding of wanneer er omwonenden zijn tewerkgesteld in het desbetreffende bedrijf. De ruimtelijke draagkracht van een woonomgeving wordt dan ook in aanzienlijke mate bepaald door een 'goed nabuurschap'. Dit wil zeggen dat er een aanvaardbaar evenwicht moet bestaan tussen de voor- en nadelen die voortvloeien uit de verweving van de economische activiteit in casu met een welbepaalde woonomgeving.

Vandaar dat verder in dit deel, nl. "8: toetskader voor zonevreemde infrastructuur" een algemene methodiek wordt geschetst van de zogenaamde planologische toetsing, die toelaat om binnen de contouren van een algemeen beleidskader functionele verweving te toetsen op maat van een specifieke economische activiteit in een welbepaalde woonomgeving. De planologische toetsing moet de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar in staat stellen om van de volgende economische activiteiten in de kern na te gaan of ze al dan niet verweefbaar zijn en onder welke voorwaarden dit kan/moet gebeuren:

- bestaande economische activiteiten
- economische activiteiten die een milieuvergunningaanvraag of een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning indienen
- economische activiteiten die een aanvraag tot socio-economische machtiging indienen

Hergebruik van leegstaande handels- en bedrijfspanden

De bovenstaande verwevingsrichtlijnen en methodiek tot planologische toetsing kunnen eveneens aangewend worden om leegstaande/vrijkomende handels- en bedrijfspanden in de afgelijnde kernen Hulshout, Westmeerbeek en Houtvenne te toetsen op hun verweefbaarheid met de woonomgeving. Een gemeentelijke inventaris van de vrije handels- en bedrijfsruimten per kern kan dit onderzoek ondersteunen. Op die manier kan de nieuwe invulling van lege bedrijfspanden met verweefbare economische activiteiten worden gestimuleerd en gestuurd

5.2.2 Bedrijventerreinen

Volgende bedrijventerreinen werden geselecteerd:

- Groot Goor: lokaal bedrijventerrein als nabestemming
- Industriegebied Westmeerbeek: bedrijventerrein voor historisch gegroeide bedrijvigheid
- Ambachtelijke zone Kerkstraat: lokaal bedrijventerrein
- Ambachtelijke zone Westmeerbeek: lokaal bedrijventerrein
- Ambachtelijke zone Houtvenne: lokaal bedrijventerrein
- Ambachtelijke zone Nete: lokaal bedrijventerrein

Ontwikkelingsperspectieven vooreen lokaal bedrijventerrein

De toegelaten bedrijfsactiviteiten worden beperkt in functie van de draagkracht van de omgeving. Hierbij wordt rekening gehouden met de volgende criteria:

- De maximum toegelaten bedrijfsoppervlakte wordt beperkt in functie van de draagkracht van de omgeving (richtinggevende norm gemiddeld 2500m²/netto-bedrijfskavel met bovengrens 5000m²). Aan de uitbreiding van de bestaande gebouwen en terreinen voor buitenopslag wordt een bovengrens gesteld binnen de contouren van de bestaande gewestplanzonering. Eventueel kan de bestaande 'ruwe' zonering verfijnd worden tot op (kadastraal) perceelsniveau door een herschikking van de juridische voorraad.
- Zuivere kleinhandel of louter commerciële activiteiten zijn niet toegelaten. Deze activiteiten kunnen elders verweven worden in de afgelijnde kern.
- De toegelaten bedrijfsactiviteiten worden beperkt in functie van de draagkracht van de omgeving. Hierbij wordt rekening gehouden met de volgende criteria:
 - Ruimtebeslag: Te grootschalige (regionale) bedrijven horen thuis op een regionaal bedrijventerrein buiten de gemeente.
 - Verkeers- en vervoersdynamiek: Hierbij dient een afweging te gebeuren tussen het mobiliteitsprofiel van de bedrijfsactiviteit en het bereikbaarheidsprofiel van het bedrijventerrein. Bedrijfsactiviteiten met een mobiliteitsprofiel dat de verkeersleefbaarheid van de omgeving ondermijnt moeten worden geweerd.
 - Milieuhinder: Hierbij dient de hindergraad te worden afgewogen ten opzichte van de tolerantiegraad van de (woon)omgeving. Voor de omgeving hinderlijke bedrijven die teveel lawaai, water, bodem- of luchtvervuiling, of onaangename geuren en stof veroorzaken, worden geweerd. Omwille van brandveiligheid kunnen eveneens een aantal bedrijfstypes worden geweerd.

- Er wordt een stimuleringsbeleid gevoerd om vrijkomende en vrijliggende/lege gronden en gebouwen zo snel mogelijk op de markt aan te bieden als realiseerbaar aanbod.
- Aanvullend worden er vanuit ruimtelijke inpassing en kwaliteitsbewaking normen opgelegd aan de uiterlijke verschijningsvorm van de bedrijfsactiviteit met name: aantal bouwlagen, bouwhoogte, inplanting van de gebouwen, bouwrijpe zones, materiaalkeuze, buffering.
- Indien er meerdere bedrijfsvestigingen voorkomen op het bedrijventerrein kan het aantal aansluitpunten op de openbare weg beperkt worden tot één. Bovendien kunnen er om redenen van ruimtebesparing gemeenschappelijke parkeerplaatsen worden voorzien. Ook hier moet over de ruimtelijke kwaliteit gewaakt worden.

Ontwikkelingsperspectieven voor de bestaande bedrijventerreinen

Deze richtlijnen hebben implicaties op de ontwikkelingsperspectieven van de bestaande bedrijventerreinen in Hulshout en het nieuw te ontwikkelen lokaal bedrijventerrein. De ontwikkelingsperspectieven van de bestaande bedrijventerreinen worden hieronder op een rijtje gezet.

Groot Goor

- De bestaande bedrijvenzone kan verder ontwikkeld en opgevuld worden op een duurzame en ruimtelijk-kwalitatieve manier. D.w.z. dat in de toekomst zo veel mogelijk moet worden gestreefd naar het aantrekken van eerder lokale of kleinschalige, laagdynamische KMO's in plaats van grootschalige, hoogdynamische en duidelijk regionaal-georiënteerde bedrijvigheid. Grote, regionale bedrijven horen immers thuis op goed bereikbare plaatsen in economische knooppunten, stedelijke gebieden en het netwerk Albertkanaal. De bedrijvenzone Groot Goor is langs de weg te slecht bereikbaar om door te groeien als regionaal bedrijventerrein. Voor de bestaande grootschalige bedrijvigheid moet een overgangsregeling worden uitgewerkt, zodat de bedrijven zich binnen randvoorwaarden verder kunnen ontwikkelen op het bedrijventerrein gezien haar economisch belang voor de gemeente. Vandaar dat het vrijwaren van een gemengd lokaal-regionaal profiel als ontwikkelingsperspectief wordt voorgesteld of nog de 'grote jongens' mogen blijven, maar er mogen er geen nieuwe grootschalige, hoogdynamische activiteiten bijkomen. Dit kan op het terrein worden gerealiseerd via een herpercelering van de nog vrije/vrijkomende kavels in kleinere eenheden (max. 5000m²) én het opstellen van een limitatieve lijst van (in de toekomst) toelaatbare bedrijfsactiviteiten op basis van verkeers- en vervoersdynamiek, milieuhinder,....

- Verder moeten in de toekomst louter commerciële functies zoals grote meubelzaken zoveel mogelijk geweerd worden op Groot Goor zodat maximaal ruimte kan worden gecreëerd voor (semi-)industriële bedrijvigheid. Grootschalige winkels of grootwinkels horen immers ook thuis op goed bereikbare plaatsen in economische knooppunten en stedelijke gebieden.
- Om een verdicht, rationeel gebruik van de nog vrije gronden na te streven kan een stimuleringsbeleid worden gevoerd opdat deze gronden zo snel mogelijk op de markt worden aangeboden. Het heffen van gemeentebelasting op langdurig ongebruikte percelen en gebouwen kan dit ontwikkelingsperspectief op het terrein realiseren.
- Aanvullend kunnen om redenen van ruimtelijke kwaliteit/inpassing en bedrijfsmaargo normen worden opgelegd aan de uiterlijke verschijningsvorm van de bedrijfsactiviteit: aantal bouwlagen, bouwhoogte, inplanting van de gebouwen, bouwvrije zones, materiaalkeuze, buffering,.... Op het niveau van het ganse terrein kunnen ruimtelijke ingrepen worden voorgesteld om het visuele beeld van de bedrijventerrein te versterken door groenvoorziening, gemeenschappelijke parkings, aantrekkelijke overzichtspanelen met een plattegrond van de bedrijvenzone,... Op die manier kan Groot Goor als pilootproject fungeren van een progressief ingericht bedrijventerrein met een sterke uitstraling en een zuinig en intensief ruimtegebruik.
- **Groot Goor wordt gecategoriseerd als bedrijventerrein met een gemengd karakter met als nabestemming lokaal bedrijventerrein**
- De gemeente schrijft een opdracht uit tot screening van de vrijliggende bedrijfsgronden. De oppervlakte van de gronden die na screening beschikbaar blijken voor lokale bedrijvigheid, wordt afgetrokken van de behoefte voor een nieuwe bedrijvenzone. De resultaten van deze studie moeten afgewacht worden, vooraleer een bijkomende ruimte kan worden aangesneden in functie van bedrijvigheid. De resultaten van de studie dienen gekoppeld aan het opmaken van een RUP voor Groot Goor. De gemeente voert een actief beleid om zoveel mogelijk vrijliggende bedrijfsgronden op de markt te krijgen.
- Ten zuiden van de bestaande bedrijvenzone Groot Goor is er nog ruimte vrij voor de ontwikkeling van een nieuw lokaal bedrijventerrein om de geraamde lokale economische groei op te vangen alsook eventuele herlokalisatiebehoeften van niet-verweefbare of zonevreemde bedrijven (dus minstens 5 ha). De oppervlakte die kan worden aangesneden hangt echter af van de ruimte die beschikbaar is op het bestaande bedrijventerrein (zie hoger). De oppervlakte van de vrijliggende bedrijfsgronden op Groot Goor, moet worden afgetrokken van de behoefte voor deze uitbreiding van de bestaande bedrijvenzone. Op het nieuwe/bestaande bedrijventerrein dient dan a rato van de herlokalisatiebehoefte ruimte te worden

weerhouden die exclusief bestemd is voor herlokalisatie van bestaande bedrijven. In functie van een optimale ontsluiting kan dit lokaal bedrijventerrein het best ontwikkeld worden langs de Kerkstraat vanaf de zuidelijke grens van de bestaande bedrijvenzone.

- Randvoorwaarde open ruimte –fysisch systeem. Bij de ontwikkeling moet het vrijwaren van het lokale karakter strikt worden nageleefd, alsook een duurzaam en kwalitatief profiel. Gelijkaardige maatregelen zoals hierboven gesteld kunnen worden opgelegd.
- De gehele bedrijvensite, inclusief de eventuele uitbreiding moet worden afgebakend ten opzichte van de open ruimte (met o.a. bosgebied en landbouwgebied) met een groene buffer; met uitzondering van het deel palend aan het bedrijventerrein Heultje op grondgebied van Westerlo. Hierdoor wordt een duidelijke grens gesteld aan het bedrijventerrein en krijgt het geheel een landschappelijke en ruimtelijke inpassing. Deze buffer moet voorzien worden in de voorschriften van een RUP voor het bedrijventerrein voor het bedrijventerrein en moet gerealiseerd worden op het bedrijventerrein. Deze buffer wordt op termijn gerealiseerd. Een overgangsregeling wordt voorzien voor de bestaande toestand. In de voorschriften van een RUP voor het gebied kunnen eveneens maatregelen worden opgenomen in verband met waterbuffering.

Kerkstraat, AZ Westmeerbeek, Houtvenne

- Ook hier geldt het nastreven van een lokaal, duurzaam en kwalitatief profiel als ontwikkelingsperspectief.
- De randvoorwaarden landschap en watersysteem moeten steeds in acht worden genomen.
- **Deze bedrijvenzones worden gecategoriseerd als lokale bedrijventerreinen.**

Nete

- De ambachtelijke zone aan de Netestraat in de Netevallei wordt een lokaal bedrijventerrein. Door de ligging van het terrein langs de Grote Nete, dient de inrichting zo te gebeuren dat overstromingen worden vermeden. Het bedrijventerrein maakt door zijn ligging deel uit van een natuurverbingsgebied van het RSPA. Voor de natuurverbinding moet een strook van ongeveer 10 meter naast de oevers van de Grote Nete beschikbaar blijven. Bij de inrichting van het gebied dient rekening gehouden te worden met de ligging in de vallei van de Grote Nete, met

daaraan verbonden randvoorwaarden natuur, landschap en watersysteem om het bestaande bedrijventerrein zo goed mogelijk in te passen in de omgeving.

- **Deze bedrijvenzone wordt gecategoriseerd als lokaal bedrijventerrein**

*IZ Westmeerbeek*⁵⁸

- Dit bedrijventerrein kan verder voorzien in de toekomstige ontwikkeling/uitbreiding van het historisch gegroeide bedrijf La Corbeille. Gezien de ligging van deze zone in de vallei van de Grote Nete en in NOG, moet bij uitbreiding binnen het bedrijventerrein steeds rekening worden gehouden met het landschap en dienen de resultaten van de watertoets steeds worden meegenomen.
- Een stuk in het noorden van het bedrijventerrein kan herbestemd worden naar natuur op basis van een gewestplancorrectie.
- **Deze bedrijvenzone wordt gecategoriseerd als bedrijventerrein voor historisch gegroeide bedrijvigheid.**

5.2.3 Verspreid liggende handel en bedrijven

Tot de verspreid liggende handel en bedrijven worden de economische activiteiten gerekend die niet tot één van de vorige beleidscategorieën behoren. Als algemene richtlijn geldt: géén nieuwe handel en bedrijvigheid buiten de afgelijnde kernen en de bedrijventerreinen. De problematiek van de (bestaande) zonevrije handel en bedrijven is echter te veelzijdig en te complex om hierover algemene richtlijnen in dit structuurplan te stellen. In een ruimtelijk uitvoeringsplan zonevrije bedrijven worden per opgenomen economische activiteit de ontwikkelingsperspectieven weergegeven via planologische toetsing (zie toetskader zonevrije infrastructuur DEEL 2VIII). Op die manier wordt de verenigbaarheid van de desbetreffende economische activiteit afgewogen binnen de visie op de gewenste ruimtelijke structuur. Indien een zonevrij lokaal bedrijf voor herlokalisatie in aanmerking komt, kan dit gebeuren op een speciaal hiertoe voorziene zone aansluitend op het nieuw te ontwikkelen lokaal bedrijventerrein.

In het sectoraal RUP zonevrije bedrijven kan tevens een oplossing worden voorgesteld voor de concentratie van tuincentra en boomkwekerijen langs de N15 op de grens met Herselt. Het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief moet gericht zijn op het

tegengaan van een verdere uitzwerming van deze economische concentratie, evenwel met eventuele doorgroeimogelijkheden voor de bestaande activiteiten. Het afbakenen van een gepaste zonering met duidelijke stedenbouwkundige voorschriften kan worden onderzocht.

5.3 Mogelijke maatregelen ter realisatie van de gewenste ruimtelijk economische structuur

Planologische toetsing van economische activiteiten

- Er kan een planologische toetsing worden doorgevoerd bij de opmaak van alle ruimtelijke uitvoeringsplannen betreffende zonevrijheid, verweving, ontwikkeling van een bedrijventerrein,... Hierin wordt de methodiek van planologische toetsing met bijhorende klassen tot in detail uitgewerkt zodat op een vrij objectieve manier de verenigbaarheid/verweefbaarheid van één of meerdere economische activiteiten met de omgeving kan worden nagegaan. Deze methodiek kan ook ingewerkt worden in een sectoraal uitvoeringsplan zonevrije economische activiteiten (zie DEEL 2VIII.3).

Sturen van functionele verweving binnen de kernen

- Opmaken van één of meerdere uitvoeringsplannen voor de kernen. Kleinschalige, verweefbare bedrijven worden toelaatbare functies binnen de afgelijnde kernen indien ze via de planologische toetsing als verweefbaar worden beschouwd. De planologische toetsing wordt vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften. Het bouwvolume wordt beperkt gehouden en past zich in in de schaal van de omgeving.
- De uitvoeringsplannen voorzien een duidelijke begrenzing van de handelslocaties. Binnen deze zones worden de mogelijke handelsfuncties vastgelegd en worden voorschriften opgelegd inzake parkeermogelijkheden. De mogelijke handelsfuncties worden omschreven in functie van het gewenste voorzieningsniveau.

Ruimte vrijmaken voor lokale bedrijven

- De bestaande bedrijvenzones worden in de uitvoeringsplannen omgevormd tot lokale bedrijventerreinen. Kleinschalige bedrijven worden toelaatbare functies binnen deze zones mits planologische toetsing. De bestaande grotere bedrijven worden bestendigd.
- In een ruimtelijk uitvoeringsplan kan een nieuw lokaal bedrijventerrein worden ontwikkeld (aansluitend bij Groot Goor). Op dit lokaal bedrijventerrein dient a rato

⁵⁸ 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.

⁶⁰ bepaalde selecties wijken af van de mobiliteitsplannen van de buurgemeenten. Een motivering hiervoor is te vinden in bijlage VIII.

van de herlokalisatiebehoefte ruimte te worden weerhouden die exclusief bestemd is voor herlokalisatie van bestaande bedrijven. Dit bedrijventerrein kan slechts aangesneden worden nadat een studie ivm de vrijliggende percelen op Groot Goor is afgerond. Als op Groot Goor plaats wordt gevonden voor (herlokalisatie van) zonevrije bedrijven, dan zal dit aan de behoefte voor een nieuw lokaal bedrijventerrein worden afgetrokken.

- De gemeente dringt er bij de ontwikkelaar van het bedrijventerrein op aan een terugkoopclausule te voorzien. In de verkoopsakte moet een termijn worden bepaald waarbinnen het terrein in gebruik moet worden genomen. Bij overschrijding van deze termijn kan de verkoper het perceel terug aankopen en op de markt brengen.
- In een sectoraal BPA zonevrije bedrijven of een RUP kunnen de ontwikkelingsperspectieven van het cluster tuincenters en boomkwekerijen aan de Provinciebaan worden bekeken met hieraan gekoppeld een eventuele afbakening tot zone voor tuincenters en boomkwekerijen.

Streven naar een optimaal gebruik van bedrijfsgronden- en panden

- Belasting heffen op leegstand en verkrotting inzake bedrijfsgebouwen. Leegstaande bedrijfsgebouwen worden hierdoor sneller op de markt gebracht.
- De inventaris van leegstand en verkrotting is de basis voor deze belasting en moet dan ook jaarlijks worden geactualiseerd.
- De gemeente kan een belasting heffen op uitgeruste percelen bestemd voor bedrijvigheid die niet door de overheid worden ontwikkeld. Men kan daarbij rekening houden met sociale factoren (geen belasting op gronden voor de kinderen gekocht,...) conform art. 143 § 1, 2 en 3 decreet RO.
- De vrijliggende bedrijfsgronden op het Groot Goor moet grondig worden gescreend. De gemeente schrijft hier een opdracht voor uit. Na de screening zal het aandeel beschikbare gronden voor lokale bedrijven worden afgetrokken van de behoefte voor nieuw lokaal bedrijventerrein

Strategisch inspelen op recente ontwikkelingen

- Opzetten van een regelmatig overleg tussen gemeente, GOM, UNIZO en lokale ondernemersraden. De basis van dit overleg is de geactualiseerde inventaris van bedrijfsgronden. Op die manier kunnen er acties worden ondernomen om de vraag en het aanbod op elkaar af te stemmen.

RUP opmaken voor het bedrijventerrein Groot Goor

De gemeente maakt een RUP op voor het lokale bedrijventerrein Groot Goor nadat een studie met de inventarisatie van de vrijliggende gronden is gebeurd. Daarin zullende volgende doelstellingen in acht worden genomen:

- Verfijnen van de ruwe gewestplanzoning om op basis van planologische toetsing een afstemming te vinden tussen de huidige kadastrale indeling en de bestemming.
- Waken over het lokale profiel van de bedrijventerreinen door een maximale perceelsgrootte vast te leggen bij nieuwe invulling, een samenvoegingsverbod voor kavels op te leggen en een lijst van toegelaten activiteiten op te stellen.
- Inrichtingsprincipes vastleggen in functie van duurzame ontsluiting en invulling, landschappelijke inpassing en hinderbeperking. De ruimtelijke samenhang van de hele zone moet bekeken worden.
- De gemeente legt de ontwikkelaar van het lokaal bedrijventerrein het voorzien van een terugkoopclausule in de verkoopsakte op. Dit kan eventueel in combinatie met een recht van opstal. In de verkoopsakte moet zodoende een termijn worden vastgelegd waarbinnen het terrein in gebruik moet worden genomen. Bij overschrijding van deze termijn kan de verkoper het perceel terug aankopen en op de markt brengen.
- Een nieuw bedrijventerrein voor lokale bedrijvigheid kan worden aangesneden aansluitend aan het bestaande bedrijventerrein. Dit kan slechts gebeuren nadat de studie tot inventarisatie van de vrijliggende gronden is gebeurd. Gronden op het bestaande terrein die kunnen benut worden voor lokale bedrijvigheid, moeten worden afgetrokken van de behoefte op een nieuw lokaal bedrijventerrein.

6 Gewenste ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur

Kaart 18: gewenste verkeers- en vervoersstructuur + openbaar vervoersstructuur

Kaart 19: gewenste fietsnetwerken

6.1 Doelstellingen

Integreren van mobiliteit en ruimtelijke ordening

De mogelijkheid tot vervoer maakt bepaalde locaties bereikbaar, anderzijds creëert de aanwezigheid van activiteiten op bepaalde locaties een noodzaak tot vervoer. De integratie van het verkeers- en vervoersbeleid met het ruimtelijk beleid is bijgevolg noodzakelijk om een afstemming tussen lijninfrastructuren en de inplanting van bepaalde activiteiten te bevorderen. Op die manier kan een doordachte ruimtelijke ordening bijdragen tot de beheersing van de vervoersvraag en worden toekomstige verkeersstromen opvangen via wegen die daarvoor geschikt zijn.

Verbeteren van de verkeersleefbaarheid en de verkeersveiligheid

Door het terugdringen van het groeiend auto- en vrachtverkeer moeten de verkeersleefbaarheid en de verkeersveiligheid worden bevorderd. De (auto)bereikbaarheid van de kern moet daarom worden afgestemd op het functioneren van de kern zodat het fietsen, wonen en winkelen er terug aangenaam kan zijn. Het is uiterst belangrijk dat deze mobiliteitsvisie samenhangt met een parkeerbeleid. De bereikbaarheid van voorzieningen moet doorwerken in het parkeeraanbod om op die manier de verkeersstromen te kunnen sturen.

Versterken van alternatieve vervoerswijzen

Om het autogebruik terug te kunnen dringen moeten er voldoende aantrekkelijke alternatieven worden uitgebouwd. Zowel de fiets als het openbaar vervoer hebben potenties om als volwaardig alternatief te functioneren. De fiets is het meest aangewezen vervoermiddel voor afstanden kleiner dan vijf kilometer. Indien men meer de fiets gebruikt voor deze kleinere afstanden, kan de verkeersdruk in het centrum verminderen en kan de attractiviteit van de kern toenemen. Ook het aantrekkelijker en gebruiksvriendelijker maken van het openbaar vervoer draagt bij tot minder auto-verplaatsingen.

Het wegennet optimaliseren via categorisering

Voor de verschillende wegen binnen de gemeente moet een afstemming gebeuren tussen de omgevingseisen van een weg (veiligheid, woonkwaliteit, leefbaarheid) en het gewenste afwikkelingsniveau van de weg (verbinden, verzamelen, toegang geven). De wegcategorisering moet deze afstemming duidelijk vastleggen zodat een hiërarchisch wegennet tot stand kan komen. Eens de straatcategorie is aangegeven, kan zij dienen als referentiekader voor tal van beleidsmaatregelen die gedurende een middellange termijn tot stand komen. Door elke toekomstige weginrichting consequent af te stemmen op het referentiekader (de categorieën), groeit een intrinsiek veilig en kwaliteitsvol wegenpatroon binnen de gehele gemeente en wordt dit hiërarchisch ingepast in het bovenlokaal wegenpatroon.

Aandacht voor leesbaarheid en compartimentering

De wegcategorisering kan alleen een hiërarchie opleggen als elke categorie ook ruimtelijk wordt vertaald. Twee begrippen zijn hierbij belangrijk: leesbaarheid en compartimentering. De weggebruiker moet de straatcategorie kunnen 'lezen' via de inrichting van de weg. Het ontwerp van de weginrichting moet daarom een ruimtelijk beeld opleveren dat herkenbaar is voor de weggebruiker en geassocieerd wordt met de wegcategorie. Dit beeld zal uiteindelijk het verkeersgedrag van de weggebruiker beïnvloeden.

Compartimentering is noodzakelijk omdat het ruimtelijk beeld van een weg niet zo maar overal kan worden doorgetrokken. Dit beeld zal verschillen naargelang men zich binnen verkeersgebieden, verblijfsgebieden of zones 30 bevindt. De compartimentering moet er voor zorgen dat binnen een straatcategorie mogelijkheden zijn tot snelheidsdifferentiatie en ruimtelijke differentiatie.

Een evenwichtige mobiliteit

De bereikbaarheid van voorzieningen en de inrichting van de wegen mag niet enkel worden afgestemd op de auto. Men moet een evenwicht zoeken tussen autogebruik, fietsgebruik, voetgangers en openbaar vervoer. Op die manier wordt aan iedereen de mogelijkheid geboden om zich te verplaatsen en kan ook aan de mobiliteitsbehoefte van zwakkere groepen (gehandicapten, kinderen, ouderen, lage inkomens) worden voldaan.

6.2 Beleidscategorieën en ontwikkelingsperspectieven

De gewenste wegenstructuur wordt weergegeven via een wegencategorisering en ontwikkelingsperspectieven. De selectie en de ontwikkelingsperspectieven zijn gebaseerd op het gemeentelijk mobiliteitsplan (goedgekeurd door de gemeenteraad op 29/08/2005).

6.2.1 Lokale wegen⁶⁰

Ontwikkelingsperspectieven⁶¹

- Bij de lokale verbindingswegen ontstaat het gevaar dat ze worden gebruikt als sluike route doorheen verschillende gemeenten. De bewegwijzering moet dit oneigenlijk gebruik tegengaan en mag daarom slechts een verwijzing geven van kern tot kern. Het slukverkeer wordt op die manier een ‘onzeker zoekpatroon’ opgelegd zodat het sneller geneigd zal zijn om het hogere wegennet te gebruiken. Dit perspectief moet samen met de buurgemeenten worden uitgewerkt.
- Binnen de linten en nederzettingen gelegen langsheen de lokale verbindingswegen wordt gestreefd naar een inritkoppeling. De linten en nederzettingen zijn gelegen in verkeersgebieden waar een lokale verbinding moet worden gegarandeerd. Door te streven naar een lager aandeel erftoegangen kunnen conflicten tussen de vele afslagbewegingen en het fietsverkeer worden afgezwakt.
- De linten en nederzettingen zijn gelegen in verkeersgebieden waar ook de toeganggevende functie een belangrijke positie inneemt. Binnen de linten en nederzettingen gelegen langsheen lokale verbindingswegen moet dan ook maximaal worden gestreefd naar een verkeersveilige weginrichting.

6.2.1.1 Lokale wegen I: lokale verbindingswegen

Functie

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.

⁶¹ bepaalde selecties wijken af van de mobiliteitsplannen van de buurgemeenten. Een motivering hiervoor is te vinden in bijlage VIII.

Selectie

- N15
- Grote Baan-Kerkstraat-Industriepark; aansluiting op de vrachtoverkeersroute van Heist-op-den-Berg en Westerlo.

6.2.1.2 Lokale wegen II: gebiedsontsluitingswegen

Functie

De lokale wegen II verzamelen en ontsluiten op lokaal en interlokaal niveau. Het toegang geven neemt er een belangrijkere plaats in dan bij de wegen van hogere orde. De lokale wegen II verzamelen het uitgaand verkeer naar een weg van hogere orde en zorgen voor de verdeling van het ingaand verkeer in het gebied.

Selectie

- Molenstraat
- Booischotseweg (de bestaande vrachtoverkeersroute blijft behouden tot de vrachtoverkeersroute van Heist-op-den-Berg geoperationaliseerd is door de aanleg van een omleiding zoals voorzien in het mobiliteitsplan van Heist-op-den-Berg. Dus op korte termijn is op de lokale weg II (Booischotseweg) vrachtoverkeer toegelaten).
- Grote Baan, vanaf Hulshout-centrum richting Westerlo
- Netestraat
- J.Michielsstraat
- Ramselsteenweg
- Vennekenstraat/Strokapelstraat
- Langestraat/Schoolstraat (belangrijke lokale verbindingssas tussen Houtvenne en Westmeerbeek)

6.2.1.3 Lokale wegen III: erftoegangswegen

Functie

De erftoegangswegen verlenen toegang tot de aanpalende percelen en takken hiërarchisch aan op de gebiedsontsluitingswegen. De hoofdfunctie van de wegen is verblijven. De verblijfsfunctie is afhankelijk van de activiteit rond de wegen. De lokale wegen III type A zijn woonstraten en eventueel winkelstraten (indien nog niet tot een hogere categorie behorend) in het verblijfsgebied. De verblijfsfunctie komt er prak-

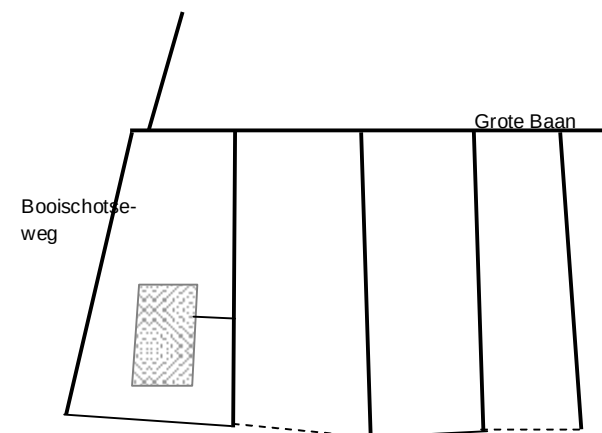
tisch aaneengesloten voor. De lokale wegen III type B zijn landelijke wegen in het buitengebied buiten de verblijfsgebieden. De verblijfsfunctie komt er eerder sporadisch voor.

Selectie

- Type A: alle uitgeruste wegen die niet werden geselecteerd bij het hogere wegennet en behoren tot het verblijfsgebied. Naar ontsluiting van het te ontwikkelen woonuitbreidingsgebied aan het hoofddorp Hulshout wordt een nieuwe lokale weg III voorzien parallel aan de Netevallei.
- Type B: alle uitgeruste wegen die niet werden geselecteerd bij het hogere wegennet en niet tot het verblijfsgebied behoren

Uitweg bieden voor doodlopende straten

Het woonuitbreidingsgebied ten zuiden van de kern van Hulshout is bijna volledig ingevuld. Het stratenpatroon van dit woonuitbreidingsgebied is éénduidig op de Grote Baan geënt. Voor de veiligheid van de omwonenden is het aangewezen om bepaalde verbindingsmogelijkheden te voorzien tussen de verschillende straten. Deze verbindingsmogelijkheden kunnen gedeeltelijk voor het autoverkeer voorzien worden in de vorm van een lus-systeem. De verbinding voor autoverkeer mag echter geenszins een volledige verbinding vormen tussen de doodlopende straten enerzijds en de Booischotseweg anderzijds. De ontwikkeling van een nieuw woongebied in het woonuitbreidingsgebied tussen de Booischotseweg en de Bertelbroekstraat kan ontsloten worden via de Bertelbroekstraat en de Bertelbroekstraat kan verbonden worden met de Booischotsebaan. Op de plaatsen waar de doodlopende straten niet verbonden worden voor het autoverkeer, kunnen ze wel verbonden worden voor het voetgangers- en fietsverkeer. Op die manier kan een veilige fietsroute aangeboden worden van deze straten naar het centrum van Hulshout. In onderstaande concept-tekening is een schets gemaakt van hoe de verbindingen er kunnen uitzien. Dit concept moet worden geïnterpreteerd als een "principe". De praktische en concrete uitvoering van de verbindingen, werd niet verder onderzocht in het GRS.



Figuur 9: concept voor de verbinding tussen de doodlopende straten in het zuiden van Hulshout

Bij uitvoering van de verbindingen, kunnen volgende aandachtspunten in acht genomen worden:

- De zuidelijke zijde van het WUG moet kwalitatief afgewerkt worden naar de vallei van de Grote Nete toe, vb door de aanleg van bomen. De verstoring naar de vallei van de Grote Nete moet hierbij zoveel mogelijk geminimaliseerd worden.
- Aandacht voor de afwatering van weg en de omliggende woningen. Een grindgracht of een gescheiden riolering kunnen worden voorzien."

6.2.2 Verblijfsgebieden

De ver doorgedreven vorm van lintbebouwing te Hulshout maakt het invoeren van zone 30 gebieden op grote schaal onmogelijk. Binnen de woonomgeving zal bij toename van de woonbebouwing, toekomstig het accent komen te liggen op andere woontypologieën die meer kansen bieden voor verkeersluwe en zone 30 gebieden en een kwaliteitsvol openbaar domein. Zone 30 (variabele zones aan de lokale wegen I en II) worden enkel uitgevoerd in schoolomgevingen. Bij de inrichting van de zone 30 gebieden zal rekening gehouden worden met de routes van het openbaar vervoer. Inzake de afbakening en inrichting van de verblijfsgebieden en snelheidsre-

gimes wordt te hulshout de huidige trend overgenomen en zelfs versterkt. Maatregelen zoals éénrichtingsverkeer of doorknippen van sluike routes in centra zijn hierbij een noodzakelijk instrument.

Als algemeen snelheidsregime op de secundaire en lokale wegen geldt:

- Maximum 70 km/uur buiten de bebouwde kom, in de kerngebieden wordt het openbaar domein op termijn heringericht volgens het doortochtenprincipe, uitgezonderd Westmeerbeek. Ter hoogte van de pleinen wordt dit principe versterkt door kwaliteitsvolle inrichtingen van het openbaar domein.
- Maximum 50 km/uur of lager binnen de bebouwde kom: bebouwde kommen worden aangekondigd door middel van overgangpunten en poorten...

6.2.3 Fietsroutes/netwerk

Ten behoeve van het opstellen van het fietsroutenetwerk wordt uitgegaan van het provinciaal fietsroutenetwerk, alsmede de daarin gehanteerde terminologie. Mede onder invloed van:

- fietsroutenetwerken van de buurgemeenten
- de analyse van de woon-school- en het woon-werkverkeer (met aanzienlijk hoog aandeel fietsverkeer)

gaat het gemeentebestuur over tot:

- een verhoging van de kwaliteit en veiligheid van de bestaande fietsvoorzieningen
- het uitwerken van een kwaliteitsvol fietspadennet en het uitbreiden van het utilitair fietspadennet
- het selectief gebruik van bepaalde 'kerkwegen' en landbouwwegen' door lokaal en langzaam verkeer. Dit laatste beoogt tevens om het slukverkeer in welbepaalde routes tegen te gaan.

De lokale fietsroutes die worden aangeduid, kunnen als suggestie naar de hogere overheid dienen om afstemming mogelijk te maken met het provinciale fietsknooppuntennetwerk.

In het fietsroutenetwerk wordt een onderscheid gemaakt tussen:

6.2.3.1 Hoofdroute

Functioneel

Het voormalig spoorwegtraject vormt een onderdeel van de provinciale hoofdroutes

Toeristisch-recreatief

De bestaande recreatieve fietsroute langsheen de Grote Nete wordt als recreatieve hoofdroute geselecteerd waarop dwarse toeristisch-recreatieve fietsroutes aantakken.

6.2.3.2 Bovenlokale routes

Functioneel

Volgende routes worden weerhouden:

- N15
- Vennekensstraat/Strokapelstraat
- Ramselsteenweg
- J.Michielsstraat
- Netestraat
- Grote Baan
- Booischotseweg
- Kerkstraat/Industriepark

6.2.3.3 Routes van lokaal belang

In principe is dit net fietsvoorzieningen fijnmaziger. Het spreekt voor zich dat een (deel van) voornoemde routes ook van lokaal belang zijn. Voorts wordt het net van routes van lokaal belang aangevuld met:

Functioneel

- Aarschotsebaan/Langestraat/Schoolstraat
- Nieuwe noord-zuidverbinding: Linieweg-Nieuwe Brug-Vaartdijkstraat

6.2.3.4 Overige routes van lokaal belang

Het net van de overige routes van lokaal belang is quasi geheel geprojecteerd in rustige woonstraten en/of landbouwwegen. Dergelijke wegen behoeven geen aparte fietsvoorzieningen op voorwaarde dat de fietser/voetganger niet geconfronteerd wordt met druk en/of snel rijdend gemotoriseerd verkeer. In onderhavig geval zullen bijkomende maatregelen noodzakelijk zijn, bvb. in de vorm van selectief gebruik.

Daarnaast spelen een aantal dwarse verbindingen naar de Grote Nete route een lokale rol in het recreatieve fietsroutenet.

6.2.4 Nieuwe brugverbinding⁶²

Dwars over de Grote Nete wordt een voetgangers- fietsersbrug voorzien. Op die manier wordt voor de zachte weggebruiker de bereikbaarheid van deze zone verhoogd en wordt anderzijds het fietsverkeer tussen de drie deelgemeentes aangemoedigd. De aanleg dient zodanig te gebeuren dat de bereikbaarheid gegarandeerd wordt vanuit noordelijke (Hulshout) én zuidelijke (Westmeerbeek - Houtvenne) richting. Vormgeving en materiaalgebruik dienen afgestemd op de valleikenmerken. De precieze inplanting van de brug en de fiets- en voetgangersverbinding ernaar toe moet rekening houden met het fysisch systeem, de ligging ten opzichte van oude meanders van de Nete, het omliggende landschap en de natuurlijke elementen. Tevens dient de barrièrewerking voor de fauna beperkt te worden door het voorzien van wilddoorsteken dwars op de brug.

De bereikbaarheid van deze zone vanaf de kant van Hulshout, kan enkel met een fiets- en voetpad tot aan de nieuwe brugverbinding. Aan de zijde van Houtvenne moet de aan- en afvoer van materiaal mogelijk zijn, maar moet de weg worden afgesloten voor ander gemotoriseerd verkeer. De fiets- en voetgangersverbinding is parallel langs deze toegangsweg mogelijk. De toeleveringsweg mag in geen geval een volwaardige autoweg worden. Een semi-verharde landbouwweg is hierbij voldoende. De weg moet aangepast zijn aan de geldende randvoorwaarden van watersysteem en natuur.

Meerwaarde t.o.v. bestaande verbindingen

De nieuw voorziene verbinding heeft niet als doel een alternatief te vormen voor het bestaande regionale traject via de oude spoorwegbedding; deze maasverkleining zou immers moeilijk te verantwoorden zijn. De nieuwe verbinding heeft daarentegen een uitgesproken lokaal karakter en betekent in de eerste plaats een belangrijke drempelverlaging voor potentieel fietsverkeer vanuit deelgemeente Houtvenne:

- De afstand Houtvenne – Hulshout bedraagt dan 4,5 km i.p.v. 7 km via de spoorweg (- 2,5 km!).
- De nieuwe voorziene verbinding ook een meerwaarde bieden ten opzichte van het traject via Boischot. De afstand van Houtvenne tot Hulshout bedraagt dan 4,5 i.p.v. 6 km.
- Bovendien ontstaat er een veel aangenamere, rustigere en veiligere fietsroute.

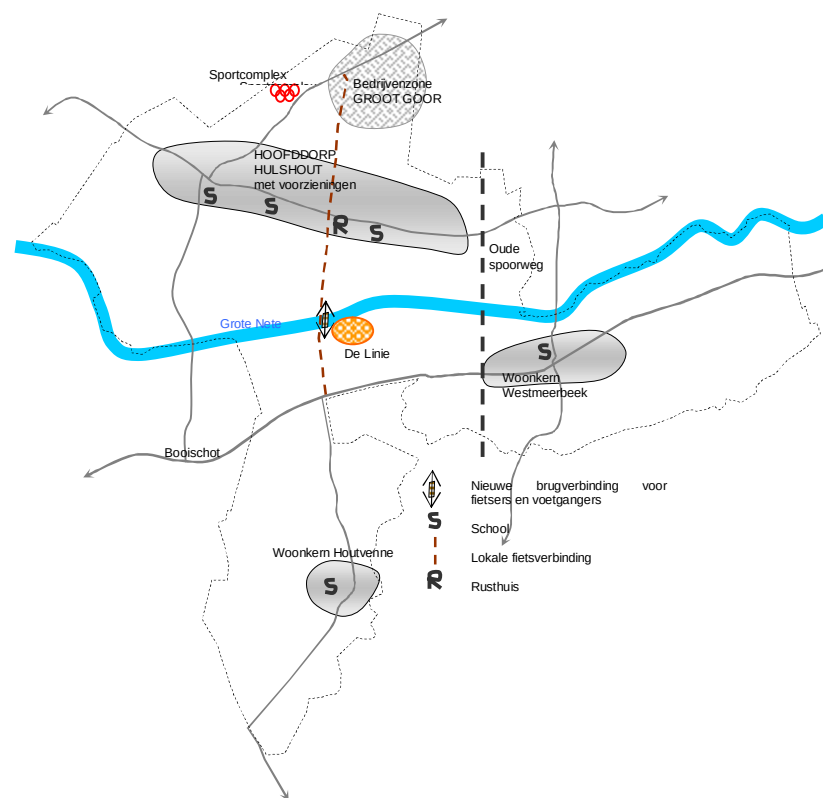
⁶² De gemeentelijke visie voor deze brugverbinding moet gezien worden als suggestie naar het hogere beleidsniveau, omwille van de ligging van het gebied in de vallei van de Grote Nete. Indien er op Vlaams niveau geen initiatief wenst ondernomen te worden voor dit gebied, dan kan de gemeente, in overleg met Vlaanderen, een ruimtelijk uitvoeringsplan voor dit gebied opmaken.

Door de afstandsverkorting en een nieuw aangenaam fietspad, wordt de toegankelijkheid van het hoofddorp vanuit vnl. Houtvenne groter. In Hulshout zijn de meeste voorzieningen van gemeentelijk niveau gelegen en deze moeten toegankelijk zijn voor iedereen in de gemeente. Het hoofddorp heeft daarenboven het grootste potentieel voor de voorzieningen om te groeien.

Concrete voorbeelden van de meerwaarde zijn:

- de verbetering van de toegang tot het rusthuis
- stimulering van het niet-gemotoriseerd woon-werk en woon-school verkeer (waaronder het bedrijventerrein Groot Goor)
- het gemeentelijk sportcomplex wordt bereikbaar gemaakt
- ...

Figuur 10: situatieschets nieuwe brugverbinding



Toegang verschaffen aan het toeristisch natuurverwevingsgebied “de Linie”

De brugverbinding maakt onderdeel uit van een globale visie op de Netevallei. Ter hoogte van “De Linie” plant de gemeente een toeristisch natuurverwevingsproject gericht op zachte waterrecreatie met een openbaar karakter (zie deel 2, V, 1.2.3). De nieuwe verbinding vormt hiervoor de ontsluiting; de brug over de Nete is daarbij noodzakelijk in functie van de toegankelijkheid (fietsers – voetgangers) vanuit Hulshout.

Integratie in VEN, Netevallei, vallei Steenkensbeek

Wegens de ligging van de nieuwe brugverbinding in de vallei van de Grote Nete, de vallei van de Steenkensbeek en VEN gebied, dient een verdere aantasting en versnippering van het gebied te worden vermeden.

De aard van de verbinding, samen met een aantal flankerende maatregelen, kan de impact op de vallei tot een minimum beperken:

- Een eerste mogelijke impact is afkomstig van verstoring (geluid, visueel): doordat echter het verkeer beperkt wordt tot fietsverkeer en voetgangers is deze impact minimaal. De brug kan in geen geval voor autoverkeer gebruikt worden.
- Een tweede mogelijke impact is barrièrevorming dwars op de vallei: de nodige flankerende maatregelen, zoals het voorzien van corridors langs de Nete, voorkomt dit.
- Een derde mogelijke impact is verstoring van landschappelijke kwaliteiten. Dit kan voorkomen worden door een gepast ontwerp, het gebruik van de juiste materialen en het tot een minimum beperken van wegarmaturen.
- Conform het principe “infrastructuur bundelen” van het RSV, wordt de toegangsweg tot de brugverbinding vanaf de Provinciebaan aangelegd boven een bestaande collector, waarover reeds gedeeltelijk een niet-verharde weg loopt. Door de bundeling van infrastructuur wordt de impact van de weg op de open ruimte en de vallei zo beperkt mogelijk gehouden.
- De precieze inplanting van de brug en de fiets- en voetgangersverbinding ernaar toe moet rekening houden met het fysisch systeem, de ligging ten opzichte van oude meanders van de Nete, het omliggende landschap en de natuurlijke elementen.

Er is reeds informeel overleg geweest met AMINAL, afdeling Monumenten en landschappen (omwille van de ligging in beschermd landschap⁶³), waarbij een akkoord kon gevonden worden binnen hogere randvoorwaarden.

6.2.5 Openbaar vervoernetwerk

In het kader van het streven naar basismobiliteit en om tegemoet te komen aan het gebrek aan openbaar vervoer tijdens de weekends en feestdagen wordt het aanbod en de frequenties van de lijnen opgevoerd tot het vooropgestelde niveau van het buitengebied.

⁶³ Tegen het beschermingsbesluit loopt een beroepsschrift bij de Raad van State.

⁶⁵ Nieuwe hoogdynamische infrastructuur kan volgens het RSV enkel in de zwaartepunten van de toeristisch-recreatieve structuur gelokaliseerd worden.

Geplande nieuwe buslijnen zijn:

- Lijn 170: Heist-Hallaar-Hulshout-Westmeerbeek-eventueel Booischot-Houtvenne-Ramsel-Aarschot met uurfrequentie en aansluitend op lijn 220
- Lijn 220: Herentals-Noorderwijk-Morkhoven-Wiekevorst-Hulshout-Westmeerbeek: uurfrequentie

Naast deze verbindende en ontsluitende lijnen wordt het openbaarvervoeraanbod versterkt door gebiedsdekkend openbaar vervoer met een flexibele systeem: belbussen, welk de ‘hiaten’ tussen de verbindende en ontsluitende buslijnen ‘dicht’. De lijnvoering valt samen met de selectie van lokale wegen.

De hoofdhaltte wordt voorzien in Hulshout-centrum, dat vervolgens ook dient ingericht te worden als een lokaal openbaar vervoersknooppunt met de nodige accommodatie en een multimodaal karakter.

6.3 Mogelijke maatregelen ter realisatie van de gewenste ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur

- De gemeente voert haar mobiliteitsplan uit.
- De inrichting van de wegen wordt aangepast in functie van de wegcategorisering.
- Om afstemming te zoeken is het wenselijk om met de buurgemeenten hierover overleg te organiseren
- De bewegwijzering (en dan voornamelijk de vrachtroutes) wordt aangepast aan de functies die de wegen moeten vervullen. Op termijn wordt de vrachtvoorkeursroute afgestemd op die van de buurgemeenten.
- In een RUP inzake de linten worden voorschriften opgenomen inzake de inritkoppeling voor linten langs de steenwegen.
- In een RUP voor de kern kan een voorschrift worden opgenomen dat aan de oprichting van wooneenheden een verplicht aantal te realiseren parkeerplaatsen oplegt.

7 Gewenste toeristisch-recreatieve structuur

Kaart 20: gewenste toeristisch-recreatieve structuur

7.1 Doelstellingen

Geen nieuwe hoogdynamische infrastructuur

De toeristisch-recreatieve structuur in Hulshout wordt in belangrijke mate gedragen door natuurlijke en landschappelijke waarden. Bijkomende hoogdynamische infrastructuur⁶⁵ zou deze waarden hypothekeren en is daarom niet gewenst. Bestaande hoogdynamische infrastructuur die onverenigbaar is met de structuurbepalende functies natuur, bos en landbouw, moet worden afgebouwd. Waar waardevolle natuurgebieden reeds zijn aangetast door recreatieve elementen die gezien de beperkte draagkracht van de gebieden als hoogdynamisch kunnen beschouwd worden, moet gestreefd worden naar geleidelijke afbouw op termijn.

Recreatief medegebruik met respect voor de draagkracht

De mogelijkheden die het buitengebied biedt aan toerisme en recreatie, worden erkend als één van de fundamenteën van de toeristisch-recreatieve structuur in Hulshout. Het biedt ook kansen om de aanwezige natuur- en landschapswaarden ook ten dele economisch gevaloriseerd kunnen worden. Uitgangspunt bij de ontwikkeling van de toeristisch-recreatieve activiteiten, is het recreatief medegebruik met respect voor de draagkracht van de gebieden. Een gebiedsgerichte afstemming van de intensiteit van het recreatief medegebruik is daarom aangewezen. Horeca en verblijfsrecreatie op strategische plaatsen kunnen het recreatief medegebruik ondersteunen.

Centrumgerichte voorzieningen inbedden in de woonweefsels

In tegenstelling tot recreatief medegebruik van het landelijk gebied, zijn jeugd- en socio-culturele voorzieningen, alsook de meeste sportvoorzieningen niet geënt op de natuurlijke en landschappelijke structuur, maar hangen ze sterker samen met het woonweefsel. Om die reden moeten deze voorzieningen maximaal ingebed worden in of aansluitend op de kern waarin ze maatschappelijk verankerd zijn. Jeugdverenigingen zijn vaak verankerd in een parochie. De schaal van de voorzieningen moet afgestemd zijn op de lokale behoeften vanuit de kern. De nodige ruimte en voorzieningen en infrastructuur moet voorzien worden in functie van de behoeften van het verenigingsleven. Rechtszekerheid, kwaliteit en functionaliteit zijn hierbij belangrijke principes. Ook moet aandacht besteed worden aan bereikbaarheid en veiligheid.

Zonodig moet ruimte voorzien worden om bestaande infrastructuur die niet aan deze voorwaarden voldoet, op termijn te kunnen herlokaliseren.

Speelruimten afstemmen op randvoorwaarden openruimtestructuren

Naast een behoefte aan lokalen bestaat binnen de jeugdwerking tevens een behoefte aan speelruimten in een groene omgeving. Deze sluiten bij voorkeur aan bij het betrokken woonweefsel. In de mate dat ze deel uitmaken van de open ruimte, moeten in functie van de specifieke omgevingskenmerken randvoorwaarden van de open ruimte functies in acht genomen worden. Voor de realisatie van speelbossen biedt het bestaande juridische kader voldoende ruimte.

Toerisme en recreatie onderdeel van agrarische verbreding

Een verruiming van de landbouwactiviteiten zou mogelijk meer perspectieven bieden voor een duurzame landbouw. Het ontwikkelen van recreatief medegebruik in landbouwgebied is een vorm van agrarische verbreding. Tegelijkertijd speelt deze ontwikkeling in op de trends in de vrijetijdsbesteding, met meer nadruk op rust en open ruimte.

Bij de ontwikkeling van verblijven op de boerderij krijgt de agrarische hoofdactiviteit er een verzorgende functie ten aanzien van toerisme en recreatie bij. Hoeveel toerisme kan dan ook zolang de hoofdkomsten uit de landbouw blijven komen. Een omvorming van landbouwbedrijf naar zuivere horeca is niet mogelijk, tenzij taveernes in aan te duiden knooppunten langs een bovenlokaal fietsnetwerk.

Aan landbouw gerelateerde bedrijven kunnen dierlijke of plantaardige producten voortbrengen die evenwel niet bestemd zijn voor de markt. De hoofdactiviteit is dus niet meer agrarisch, maar in de eerste plaats verzorgend ten aanzien van toerisme en recreatie. Voorbeelden zijn kinderboerderijen en maneges. Vermeden moet worden dat de hoofdfunctie van het gebied in het gedrang komt.

Geen permanente bewoning binnen de toeristisch-recreatieve structuur

Uitgangspunt is dat infrastructuur voor tijdelijk en recreatief verblijf moet beantwoorden aan het oorspronkelijke opzet, met name het voorzien van een tijdelijk en recreatief verblijf. Permanente bewoning ondermijnt de toeristische en recreatieve productwaarde van het buitengebied en is ruimtelijk niet aanvaardbaar. Anderzijds zal herlokalisatie de druk op de woonzones doen toenemen.

Strikte voorwaarden voor horeca in de open ruimte

Horeca hoort in principe thuis in kernen en nederzettingen. Er zijn slechts beperkte mogelijkheden voor taveernes in de open ruimte met hoofdfunctie natuur en/of landbouw. Er moet een koppeling zijn met laagdynamisch recreatief medegebruik. In

knooppunten langs routes van bovenlokale netwerken kan horeca toegestaan worden in bestaande infrastructuur. De dynamiek die de horeca teweegbrengt moet echter beperkt blijven. Een aanzuigeffect van autoverkeer moet vermeden worden. Verspreide inplanting is bovendien niet mogelijk in ecologisch waardevolle gebieden en moet vermeden worden in agrarisch sterke gebieden.

7.2 Beleidscategorieën en ontwikkelingsperspectieven

Een ruimtelijke vertaling van hoger geformuleerde doelstellingen leidt tot een aanduiding van een aantal ruimtelijke beleidscategorieën met specifieke ontwikkelingsperspectieven. De zwaartepunten in de gewenste toeristisch-recreatieve structuur zijn de recreatieve knooppunten, waarvan de invulling volledig gericht is op toerisme en recreatie en waar een hogere dynamiek mogelijk is. Specifieke sportinfrastructuren van lokaal of sublokaal niveau worden aangeduid als centrumzones voor sportinfrastructuur. Toeristisch-recreatieve aantrekkingsgebieden worden daar aangeduid waar andere functies zoals natuur en landschap recreatief medegebruik genereren en de omgeving zich daar ook toe leent. Strategische rustgebieden worden aangeduid op plaatsen waar ook een sterke aantrekkingskracht bestaat voor de recreatieve gebruiker, maar waar de randvoorwaarden van de natuurlijke structuur slechts een zeer beperkt medegebruik toelaten.

7.2.1 Strategische rustgebieden + toeristisch-recreatieve aandachtsgebieden

Strategisch rustgebieden oefenen omwille van hun rust, natuurwaarden, landschappelijke of cultuurhistorische waarden een belangrijke aantrekkingskracht uit op de recreant. De aanduiding als strategisch rustgebied moet een harmonie creëren tussen de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten en het recreatief medegebruik.

Het RSPA duidt het 'Grote Netegebied' aan als strategisch rustgebied. Op lokaal niveau wordt deze visie als suggestie naar de hogere overheden als volgt vertaald:

- Aanduiding van de vallei van de Grote Nete als strategisch rustgebied. Het strategisch rustgebied geldt voor de hele vallei behalve voor de zones voor visinfrastructuur, verwevingsgebied en de zone voor verblijfsrecreatie. De precieze afbakening moet in een RUP vastgelegd worden.
- Aanduiding van de depressie van het Goor als strategisch rustgebied, voor wat betreft de delen die niet aangeduid worden als knooppunt voor verblijfsrecreatieve voorzieningen.

In toeristisch-recreatieve aantrekkingsgebieden kan het recreatief medegebruik aangemoedigd worden op voorwaarde dat de bijzondere waarden van het gebied, die juist de aantrekkingskracht vormen, niet in het gedrang komen. Kanaliseren van de recreatie en het vermijden van hoogdynamische recreatie is daarbij het uitgangspunt. Nieuwe infrastructuur moet tot een minimum beperkt worden. Binnen de toeristisch-recreatieve aantrekkingsgebieden kunnen strategische rustgebieden als rustpunt aangeduid worden.

Volgend toeristisch recreatieve aantrekkingsgebied wordt aangeduid:

- Bepaalde gebieden in de vallei van de Grote Nete (zones voor visinfrastructuur, verwevingsgebied en zone voor verblijfsrecreatie).

Buiten de vermelde zones moet het recreatief medegebruik nog beter aangepast zijn aan de draagkracht van de omgeving.

Kanaliseren van recreatief medegebruik in de vallei

Strategische rustgebieden vormen een tegengewicht voor de toeristisch recreatieve knooppunten. Het grootste gedeelte van de vallei van de Grote Nete is in de eerste fase van het VEN reeds als GEN of GENO aangeduid. Dit betekent dat natuur (en op sommige plaatsen landbouw) de hoofdfunctie is. Dit betekent echter niet dat recreatie volledig moet geweerd worden. Binnen de vallei geldt steeds, tenzij specifiek anders vermeld, het principe van recreatief medegebruik. Het recreatief medegebruik wordt afgestemd op een aantal randvoorwaarden die valleibiotopen stellen. De inrichting van de vallei moet aandacht hebben voor geleiding van het recreatief medegebruik door het aanbrengen van routemarkering en (natuurlijke) barrières. Op die manier kunnen de meer kwetsbare delen van de vallei ontzien worden. In gebieden waar de draagkracht het kleinst is, kunnen strategische rustgebieden aangeduid worden (zie verder).

Versterken van het draagvlak voor natuur en de vallei van de Grote Nete door recreatief medegebruik

De vallei van de Grote Nete vormt een aantrekkelijk gebied voor recreanten. Recreatief medegebruik kan enerzijds een positief effect hebben op de bewustmaking van de mens voor natuurwaarden en zorgt onrechtstreeks voor een economische waardering van de natuur. Anderzijds houdt recreatief medegebruik van biologisch waardevolle en kwetsbare gebieden steeds risico's in voor de natuurwaarden door een onvermijdelijke toename van de verstoring. De mate van verstoring en de invloed ervan op de natuurwaarden is afhankelijk van de aard van het recreatief medegebruik enerzijds en van de aard van de natuurwaarden anderzijds. Een gebiedsgerichte afstemming van de intensiteit van het recreatief gebruik is aangewezen. In functie

hiervan kunnen strategische rustgebieden aan geduid worden en kunnen harde grenzen getrokken worden voor zones met infrastructuur.

Minimale verhardingen en andere infrastructurele voorzieningen, uitgaande van de bestaande voorzieningen

Het vermijden van infrastructuur binnen de winterbedding ondersteunt een integraal waterbeheer doordat infiltratie- kwel relaties op die manier niet verstoord worden en doordat conflicten met lokale winteroverstromingen of de herintroductie ervan vermeden worden. Bij nieuwe verhardingen en infrastructuur moet worden uitgegaan van de bestaande voorzieningen die getoetst worden in een RUP. Er moet rekening worden gehouden met de hydrologische condities van het gebied en bijkomende infrastructuur is enkel mogelijk op duidelijk aan te geven plaatsen. Het streven naar een minimum aan infrastructuur geldt ook verblijfsrecreatieve infrastructuur. Voor bestaande infrastructuur moet een afweging gemaakt worden op basis van het algemeen toetskader voor zonevreemde infrastructuur (zie verder).

Een tweezijdige verharding van de Netedijken over de ganse lengte is niet aangewezen. Bij voorkeur wordt maximaal gebruik gemaakt van bestaande wegen. Wel wordt de mogelijkheid open gelaten voor een al dan niet continue verharding van één zijde, bij voorkeur in doorlatende materialen, voor zover ze onderhoudsvriendelijk zijn.

Rust en beperken van verstoringsbronnen zijn essentiële elementen van de Grote Netevallei als structurerend element van de natuurlijke structuur. Tegelijk ondersteunt de rust ook de vallei als toeristisch recreatief aantrekkingsgebied. Geluidsintensieve vormen van recreatie worden daarom geweerd.

7.2.2 Knooppunten voor sportinfrastructuur

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

– Zone Sportcentrum Hulshout	S1
– Zone Sportvelden Westmeerbeek	S2
– Zone sportvelden Houtvenne ⁶⁶	S3

⁶⁶ Zone sportvelden Houtvenne is in Herselt gelegen. De gemeente Herselt is akkoord om de sportinfrastructuur daar te behouden en stemt toe met een eventuele uitbreiding van dit gebied met 1 ha, op voorwaarde dat

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

Afstemmen van de sportinfrastructuur op de lokale behoeften

De sportvoorzieningen in deze knooppunten dienen afgestemd op het niveau van de gemeente (S1) of deelgemeente (S2 en S3) Groeimogelijkheden in functie van het opvangen van eventuele nieuwe behoeften inzake sportvoorzieningen, voor zover ze gemeentelijk zijn, zijn er enkel voor sportcentrum Hulshout. In de overige 2 zones zijn de uitbreidingsmogelijkheden beperkt en enkel op niveau van de deelgemeente. Steeds dient ook rekening gehouden worden met de randvoorwaarden gesteld vanuit het fysisch systeem en vanuit het functioneren van de andere sectoren.

Grensstellende elementen voor de locatie sportcentrum Hulshout:

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

Grensstellende elementen zijn voor de locatie sportcentrum Westmeerbeek:

- De grenzen worden bepaald door de vallei van de Steenkensbeek ten zuiden van de huidige locatie. Een buffering t.o.v. de vallei is nodig. Uitbreiding van de zone gebeurt bij voorkeur in de richting van de woonkern.

Uitbouw sportinfrastructuur van Houtvenne op niveau deelgemeente

De zone dient uitgebreid in functie van de behoeften, wat neerkomt op een uitbreiding van ca. 1 ha. (afstemming nodig met GRS Herselt)

7.2.3 Zones voor visinfrastructuur

De aanduiding van deze zones gebeurt in een sectoraal RUP waarbij de bestaande (zonevreemde) voorzieningen individueel getoetst worden. Voor het toetskader wordt verwezen naar het toetskader zonevreemde infrastructuur (DEEL 2VIII). In zoverre

het geen extra kosten met zich meebrengt voor Herselt en als er een schriftelijk akkoord is met de eigenaars van de gronden in kwestie.

de visvijvers in VEN-gebied zijn gelegen, is dit een suggestie naar de hogere overheid.

Voor de weerhouden zones uit een RUP gelden volgende ontwikkelingsperspectieven.

Beperkte ruimte voor visinfrastructuur gericht op het verenigingsleven en afgestemd op de valleiomgeving

Anders dan vele andere recreatieve activiteiten vertoont de visrecreatie een sterke binding met een vallei (hoge grondwaterstand). In functie van de maatschappelijke behoefte kunnen lokaal mogelijkheden voor de vissport voorzien worden. Uitgangspunt is dat de infrastructuur een maatschappelijk doel moet hebben (vereniging, geen particuliere vijvers) en enkel gericht zijn op het lokale niveau. De infrastructuur moet tot een minimum beperkt worden en ook de inrichting (verharding, beplanting) moet afgestemd worden op het ecologisch functioneren van de vallei met bijzondere aandacht voor kwelzones en overstromingsgebieden. Bestaande infrastructuur wordt individueel (in een RUP) getoetst conform het algemeen afwegingskader.

In bepaalde zones kunnen natuur en recreatie nevensgeschikt voorkomen. Wanneer dit het geval is, dan kunnen deze zones dan ook beschouwd worden als suggestie natuurverwevingsgebied.

7.2.4 Verwevingsgebied

In deze beleidscategorie komt recreatie verweven met natuur voor. Beide functies zijn evenwaardig. In de gewenste natuurlijke structuur staat deze beleidscategorie beschreven (DEEL 2V1.2.3).

Volgend gebied komt in aanmerking voor een verweving tussen natuur en toerisme/recreatie:

- Omgeving van de Linie NVG6

7.2.5 Knooppunten voor verblijfsrecreatieve infrastructuur

Het aantal zones voor verblijfsrecreatieve infrastructuur buiten de toeristisch recreatieve knooppunten wordt beperkt in functie van de aansluitbaarheid op bestaande voorzieningen en infrastructuur. Volgende zones worden aangeduid:

- Cluster Goor – Asbroek depressie (cluster van 4 zones) V1
- Zone Hazendonken V2
- Zone Laeremansstraat V3

- Zone Stekkestraat V4
- Zone Eussels V5

Permanente bewoning kan niet

Permanente bewoning kan niet gedoogd worden in de knooppunten voor verblijfsrecreatieve infrastructuur, net als bij de andere beleidscategorieën van de toeristisch-recreatieve structuur.

Inrichten met respect voor de omgeving

De inrichting van de zones gebeurt binnen de mogelijkheden van de sectorale wetgeving ter zake met respect voor de omgeving. Voor alle zones moeten in de voorschriften richtlijnen opgenomen worden in functie van een integraal waterbeheer:

- Minimale verharding, maximale infiltratiemogelijkheden
- Scheiding van hemelwater en afvalwater
- (gemeenschappelijke/individuele) zuivering van het afvalwater of aansluiting op riolering en RWZ, aangepast aan de omgeving. Het beheer van deze waterzuivering moet door een deskundige gebeuren.

Afstemming op kwetsbaar hydrologisch milieu en natuurlijke structuur van de cluster Goor - Asbroek

De cluster in het Goor – Asbroek bestaat uit twee grote en twee kleinere zones. De inrichting van het gebied moet maximaal afgestemd worden op het kwetsbare hydrologische milieu, de natuurlijke waarde en het belang van het gebied als habitatrichtlijngebied.

Voor de zuivering van het afvalwater geldt als norm de kwaliteitsdoelstelling van de waterkwaliteit van de Steenkensbeek.

Gelet op de ligging van de cluster moet binnen de zones niet gestreefd worden naar een maximale verdichting. Bij aanleg of heraanleg van wegen moet maximaal gebruik gemaakt worden van doorlatende natuurlijke materialen.

In de voorschriften kunnen ook richtlijnen opgenomen worden inzake de beplanting (bijvoorbeeld inzake het gebruik van uitheemse soorten). De volumebeperkingen dienen strikt nageleefd te worden (permanente bewoning is niet toegelaten).

Over de visie van dit gebied is meer te vinden in DEEL 2V1.2.7.

Afstemming op de vallei van de Steenkensbeek in Goor-Asbroek depressie

Op het gewestplan is de zone voor verblijfsrecreatie ingekleurd tot op de rivieroever. In functie van een corridorwerking van de Steenkensbeek wordt een bufferzone van

5 meter voorzien langs de rivier waarbinnen bijzondere voorschriften gelden. Binnen deze zone is een verdere invulling met infrastructuur niet aangewezen. Bestaande weekendverblijven in deze strook in verblijfsrecreatiegebied kunnen behouden, maar niet uitgebreid worden. Op termijn kan gestreefd worden naar een uitdoving⁶⁷.

Randvoorwaarden natuur en landschap in zone Hazendonken

Door de ligging in de vallei van de Grote Nete, worden randvoorwaarden opgelegd aan de zone het dichtste bij de rivier. De vijvers van de camping kunnen op een ecologische manier worden ingericht. Nieuwe infrastructuur kan er slechts bijkomen indien de watertoets positief is. Het waterbergend vermogen van de vallei mag niet geschaad worden.

Zeer strikte randvoorwaarden voor een eventuele uitbreiding

De huidige contouren van het gewestplan gelden in principe als maximale grens voor invulling van de zones.

Indien in een ruimtelijk uitvoeringsplan een bijkomende behoefte zou blijken (bijvoorbeeld vanuit herlokalisatie of compensatie voor herbesteding), dan kan een reservezone van beperkte omvang voorzien worden aansluitend op een bestaande, met als uitgangspunt een minimale impact op fysisch systeem en open ruimte. Volgende zones komen hiervoor in aanmerking:

- Zone Laeremansstraat: uitbreiding in noordelijke richting (resterende ruimte tussen het recreatiegebied en het woongebied)
- Zone Goor-west (cluster Goor-Asbroek): een uitbreiding in westelijke richting tot het woonuitbreidingsgebied

7.2.6 Multifunctionele landbouwzone

Gebieden die door hun ruimtelijke kenmerken (zoals versnippering en kleinschaligheid) en infrastructuur minder potenties bieden als uniform landbouwgebied, worden aangeduid als multifunctionele landbouwzones.

Binnen een aantal randvoorwaarden kunnen deze gebieden ook andere, aan de landbouw gerelateerde functies opnemen. Het betreft functies die binnen de overige gebieden van de agrarische structuur ontmoedigd of geweerd worden, omdat een ongecontroleerde inplanting het functioneren van de agrarische structuur kan ondermijnen:

⁶⁷ Gelet op het bovengemeentelijk belang van het Goor (o.m. Habitatichtlijngebied, onderdeel van het VEN), ligt het initiatiefrecht in deze bij de hogere overheden. Hetzelfde geldt voor de financiële verantwoordelijkheid bij eventuele planschade. Een haalbare regeling ter zake is noodzakelijk.

- hobbylandbouw (niet – professionele landbouw)
- aan de landbouw gerelateerde handel en bedrijvigheid
- toeristisch recreatieve activiteiten gerelateerd aan de landbouw (maneges e.a.).

De inplanting dient evenwel nog steeds afgewogen te worden op basis van een planologische toetsing, zodat de dynamiek gebiedsgericht afgestemd kan worden.

In de gewenste agrarische structuur is het kader rond de multifunctionele landbouwzones verder uitgewerkt.

7.2.7 Woonkernen

In woonkernen moet een multifunctionele verweving nagestreefd worden van alle activiteiten die een rechtstreekse of onrechtstreekse functionele binding hebben met de woonfunctie, op voorwaarde dat deze activiteiten verweefbaar zijn.

Binnen het gebied kan ook ruimte gegeven worden aan natuurontwikkeling onder meer door het behoud beboste fragmenten en het voorzien van rafelzones vanuit de bossen.

Ruimte voor jeugdwerking ingebed in de dorpscentra

Voorzieningen voor de jeugd is zo 'n verweefbare functie voor een woonkern. Jeugdlokale liggen ingebed in het woonweefsel en zijn parochiaal verankerd. Het effectief afbakenen van bestaande locaties voorzien van aangepaste voorschriften kan bijdragen tot meer rechtszekerheid. Hetzelfde geldt voor groene speelruimten. Dit belet echter niet dat ook buiten deze afgebakende locaties binnen de woonkernen nieuwe jeugdinfrastructuur wordt ingericht.

De uitvoering gebeurt in een RUP waarin ook gebiedsgericht de speelmogelijkheden in functie van specifieke omgevingsvoorwaarden en een eventuele nabesteding worden vastgelegd. De betreffende jeugdlokale zijn de volgende:

- Chirolokale Hulshout
- Parochiezaal Westmeerbeek
- Chirolokaal Mgr. Raeymaekersstraat (pastorijtuin)
- Oude jongensschool Houtvenne

Ruimte voor sportactiviteiten met openbaar karakter

Sportinfrastructuur die gericht is op het lokale verenigingsleven is mogelijk in de woonkernen, voor zover de schaal en de dynamiek die ermee samenhangt verenigbaar is met de woonfunctie. Cruciale elementen is onder meer het mobiliteitsaspect

en de parkeerproblematiek. Activiteiten met een grotere dynamiek worden doorverwezen naar de knooppunten voor sportinfrastructuur.

7.2.8 Netwerken

Netwerken zijn er in Hulshout onder de vorm van gemeentegrensoverschrijdende fietsnetwerken en wandelroutes. Voor de fietsroutes moeten ontbrekende schakels in een regionaal netwerk ingevuld worden. De koppeling van verschillende routes verhoogt de recreatieve mogelijkheden. Mogelijk kunnen ook de Netedijken hierbij een rol spelen, door het koppelen van dijktrajecten met een beperkte lengte (geen continue dijktrajecten). Voor zover deze in VEN-gebied zijn gelegen, kan dit als een suggestie naar het bovenlokale niveau worden beschouwd. Via lussen kunnen de dijktrajecten gekoppeld worden aan bestaande routes. Op die manier kan over de vallei een zigzagbeweging worden gemaakt tussen de bestaande fietsroutes en wordt een compromis gesloten tussen de rust, de natuurwaarden en de recreatieve potenties van de vallei. Bovendien mag dit fietspad het integraal waterbeheer niet in de weg staan en moet overleg gepleegd worden met de bevoegde instanties. De geplande fiets- en voetgangersbrug ter hoogte van het toeristisch natuurverwevingsgebied De Linie, kan dit netwerk eventueel mede ondersteunen.

7.2.9 Zonevreemde toeristisch recreatieve infrastructuur

De plannen van aanleg (gewestplan, BPA, APA) delen de ruimte op in bestemmingszones, waarbinnen telkens specifieke voorschriften van toepassing zijn. Er is sprake van juridische zonevreemdheid als in een bestemmingszone functies en activiteiten plaatsvinden die niet verenigbaar zijn met de voorschriften. Infrastructuur gekoppeld aan deze activiteiten is zonevreemde infrastructuur.

Een ruimtelijk structuurplan schept via een gewenste ruimtelijke structuur een nieuw kader voor de opmaak van bestemmings- en inrichtingsplannen. Dit nieuwe kader zal aanleiding geven tot wijzigingen of verfijningen van de huidige voorschriften. In die zin is het mogelijk dat infrastructuur die op dit moment juridisch zonevreemd is, niet langer onverenigbaar is met de gewenste ruimtelijke structuur, of omgekeerd. In dit verband zou men kunnen spreken van “planologische zonevreemdheid” als tegenhanger van de juridische zonevreemdheid.

De afweging van zonevreemde infrastructuur zal daarom niet enkel onderhevig zijn aan een juridische toetsing maar zal ook een planologische toetsing moeten ondergaan, i.c. aan de gewenste ruimtelijke structuur. In een aantal gevallen kan het ook aangewezen zijn om bestaande infrastructuur die niet juridisch zonevreemd is maar

mogelijk wel onverenigbaar is met de gewenste ruimtelijke structuur, aan een verenigbaarheidstoetsing te onderwerpen.

Toepassingsgebied

- Sportinfrastructuur
 - sporthallen, open lucht sportterreinen, visvijvers met openbaar karakter of voor visclubs, crossterreinen...
- Infrastructuur voor jeugdwerking
 - jeugdlokalen, speelsterreinen, speeltuinen niet gekoppeld aan horeca...
- Horeca – inrichtingen
 - café 's, dancings, taveernes (al dan niet met speeltuin)...
- Verblijfsrecreatieve infrastructuur
 - weekendverblijven al dan niet met visvijver, campings...

De planologische toetsing wordt verder in dit deel beschreven: zie “Toetskader zonevreemde infrastructuur”.

7.3 Mogelijke maatregelen ter realisatie van de gewenste toeristisch-recreatieve structuur

Sectoraal RUP zonevreemde toeristisch-recreatieve infrastructuur

In RUP worden alle zonevreemde toeristisch-recreatieve infrastructuren getoetst aan de gewenste ruimtelijke structuur. Ontwikkelingsperspectieven kunnen voor elk gebied vastgelegd worden.

RUP voor de afbakening van de diverse beleidscategorieën

+ vastleggen van de bestemming, inrichting en beheer

Integratie van visie-elementen m.b.t. toerisme en recreatie in het RUP woonkern

- Bijvoorbeeld: aandacht voor jeugd- en sportvoorzieningen zoals mogelijkheden jeugdlokalen, voorzien speelmogelijkheden, speelbossen

RUP opstellen voor het bestaande sportcentrum in Hulshout

In een RUP moet de inrichting van het bestaande sportcentrum gebeuren. Er kan ruimte worden voorzien voor (occasionele) geluidsproducerende activiteiten en er kan ruimte gemaakt worden voor een BMX-parcours. De inrichting van het recreatie-

gebied moet gebeuren met inbegrip van de buffering ten opzichte van de aangrenzende industriezone.

Speelzones in bossen opnemen in bosbeheersplan en toegankelijkheidsreglement

De speelzones in de Herenbossen moeten worden opgenomen in een bosbeheersplan voor Hulshout. Deze maatregel om speelzones in het bos voor de jeugd vrij te houden is reeds voorzien in het bosdecreet voorzien.

VI VISIE OP DE DEELRUIMTEN

De voorzieningen en de visie voor de gebieden op de grens tussen twee deelruimtes, worden slechts bij één deelruimte besproken om dubbele citaten te vermijden.

1 Visie op deelruimte Hulshout – Eindeken

Kaart 21: visie op deelruimte Hulshout-Eindeken

Vallei – rugstructuur als drager van de ruimtelijke structuur

Het opvallende vallei – rugpatroon dient vertaald te blijven in de ruimtelijke structuur. Dit impliceert dat de meer dynamische functies geconcentreerd worden op de landrug terwijl in de vallei van de Grote Nete de nadruk ligt op openruimtefuncties en een lage dynamiek. Dwars op de hoofdrichting, over de rug heen en worden twee droge corridors voorzien die de natuurwaarden ten noorden en ten zuiden ervan verbinden.

Een gedifferentieerde versterking van de bebouwingsstrip Hulshout-Eindeken als hoofddorp op de rug

De historisch gegroeide bebouwingsstrip Hulshout-Eindeken wordt aangeduid als hoofddorp op de centrale rug. Het hoofddorp krijgt een duidelijke begrenzing ten opzichte van de aanpalende openruimtegehelelen zoals de overgangszone naar de Grote Netevallei, de bandvormige open ruimte tussen dorp en industriepark en de droge NZ-corridor aan de westelijke gemeentegrens.

Binnen het afgelijnde hoofddorp wordt een gedifferentieerd woonverdichtingsbeleid gevoerd waarbij een gemiddelde dichtheid van 15 wo/ha wordt beoogd. D.w.z. dat er bij nieuwe verkavelingsprojecten en opvulprojecten langs uitgeruste wegen naar meer combinaties van halfopen en gesloten bebouwing moet worden gezocht. In het centrum en langs de invalswegen binnen de kern kan zelfs gesloten bebouwing worden voorzien. Verder dient een sociale mix te worden gestimuleerd bij nieuwe bouwen verkavelingsprojecten. De te stimuleren niet-uitgeruste woonzones zijn aangegeven in een woningprogrammatie. Op basis van de confrontatie behoefte - aanbod worden de niet-ingevulde woonuitbreidingsgebieden gereserveerd binnen deze planperiode. Bij de linten buiten het hoofddorp wordt waar nog mogelijk een ontlichtingsbeleid gevoerd.

Als planologische compensatie voor het schrappen van ongunstig gelegen woon(uitbreidings)gebied elders in de gemeente wordt ter hoogte van Eindeken (Kleine Bospleinstraat) een nieuwe reservezone gecreëerd (ca 3 – 3,5 ha). Dit reeds versnipperde gebied kan aldus worden afgewerkt in functie van een toekomstige

behoefte (na deze planperiode) ter vrijwaring van kwetsbare gebieden elders. Uitgangspunt daarbij is dat de herbestemming gebeurt langs reeds bestaande wegen.

Bij het verder opvullen van de as Hulshout – Eindeken moet evenwel een te sterke versterking vermeden worden. Vooral in het oosten van de kern neemt het aandeel kwalitatieve open ruimten toe. Centraal op de hogere rug speelt tevens diens rol als infiltratiegebied. Hier kan de groene verschijningsvorm van de omgeving en de noodzakelijke waterbuffercapaciteit randvoorwaarden opleggen aan de bijkomende bebouwing waardoor desgevallend lagere dichtheden wenselijk zijn. De oude spoorlijn dient als fiets- en droge corridor van noord naar zuid behouden te worden.

Om de functionele verweving te sturen wordt in het dorpscentrum van Hulshout gestreefd naar een mix tussen wonen en winkels. Ter ondersteuning van het handelsklimaat moet de verblijfskwaliteit van het openbare domein in het centrum verbeterd worden. Langs de belangrijkste invalswegen binnen de kern met een breder en grootschaliger profiel (Grote Baan, Kerkstraat-Booischotseweg) kan verweving met laagdynamische bedrijvigheid uitgewerkt worden. Hierdoor kunnen de overige woonzones bedrijfsruw worden gehouden. Bedrijven die niet verweefbaar zijn horen thuis op een lokaal bedrijventerrein zoals dat aan de Kerkstraat. Naast economische functies wordt er in het hoofddorp Hulshout-Eindeken evenals in de overige kernen van de gemeente ook ruimte gelaten voor ontspanningsfuncties.

Natuur en landschap met maatschappelijke “uitstraling” in de vallei van de Grote Nete

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 herin 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 / aanname vanuit het gemeentelijke niveau:

- natuurverbinding tussen de Booischotseweg en Houtven Broek (De Linie)
- natuurverbinding ter hoogte van recreatiezone Laeremansstraat (grotendeels gevat in gewestplan via bestemming bosgebied).

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 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 historische gegroeide bestaande toestand die tevens juridisch verankerd is in het gewestplan:

- De Linie⁷⁰ (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 verhoogd 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

⁷⁰ 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.

⁷³ Tegen het beschermingsbesluit loopt een beroepsschrift bij de Raad van State.

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.

Grondgebonden landbouw hoofdgebruiker in westelijke deel

Aaneengesloten gebieden met professionele landbouw zijn schaars in deze deelruimte en beperken zich tot de Bunders en enkele kleinere enclaves. In deze gebieden moet de grondgebonden landbouw als hoofdbeheerder er alle kansen krijgen om duurzaam te ontwikkelen, waarbij het aanduiden van bouwvrije zones om het aangesloten karakter te vrijwaren, een hulp kan zijn. Binnen de vallei dient gestreefd naar een dominantie van graslandgebruik, op basis van vrijwilligheid (eventueel via beheersovereenkomsten met het Vlaamse Gewest).

Ordering van de overgangsgebieden vanaf de centrale rug

Tussen de infrastructuurrijke rug en de vallei waarin nagenoeg alle infrastructuur ontbreekt, bevindt zich een overgangszone met de kenmerken van beide. Deze overgangszone tussen bebouwde en open ruimte dient geordend om te vermijden dat een verdere versnippering of dichtslibbing plaatsvindt. Als basis wordt een openruimtebeleid gevoerd, met de grens van de woonkern als harde grens.

Op die grens kan een fiets- en voetgangersverbinding tussen de doodlopende straten en de Booischotseweg worden gerealiseerd. Op sommige plaatsen kan deze verbinding ook voor autoverkeer voorzien worden, zonder echter een volledige verbinding tussen de doodlopende straten en de Booischotseweg te voorzien.

De volledige zone wordt aangeduid als een gebied voor verweving van functies. Tussen de Vaartdijkstraat en de lijn gevormd door de oude spoorweg, wordt een multifunctionele landbouwzone aangeduid met naast landbouw ook ruimte voor hobbylandbouw en aan landbouw gerelateerde bedrijven. Om het gebied niet verder te versnipperen wordt uitgegaan van (functiewijziging van) bestaande bebouwing. Ten westen van de Vaartdijkstraat wordt een gebied voor verweving natuur – landbouw aangeduid (met tevens ruimte voor hobbylandbouw). In deze zone dient infrastructuur beperkt te worden.

In de overgangszone tussen de centrale rug en het industriepark is sprake van open ruimtekamers van beperkte landbouw. Gelet op de matige condities voor de profes-

sionele landbouw wordt hier ruimte geven voor hobbylandbouw en aan de landbouw gerelateerde bedrijven (multifunctionele landbouwzone).

Herprofilering van het industriepark Groot Goor en omgeving

Het grootschalige, gemeentegrensoverschrijdende industriepark Groot Goor wordt aangeduid als een gemengd bedrijventerrein met nabestemming lokaal bedrijventerrein. D.w.z. dat de aanwezige grootschalige, eerder regionale bedrijven kunnen bestendig blijven, maar dat in de toekomst zoveel mogelijk wordt gestreefd naar het aantrekken van eerder lokale of kleinschalige, laagdynamische KMO's. Wanneer regionale activiteiten worden stopgezet, kunnen enkel lokale activiteiten in de plaats komen, waarbij vervoersintensieve bedrijvigheid en commerciële functies zoals baanwinkels worden uitgesloten.

Tegen de grens met Westerlo is binnen dit industriepark het containerpark met de gemeentelijke werkplaatsen gelegen. Deze moeten eventueel de kans krijgen om uit te breiden door aankoop van terreinen van stopgezette activiteiten.

Om aan de behoefte van het hoofddorp type II aan lokaal bedrijventerrein te kunnen voldoen wordt tussen het bedrijventerrein Groot Goor en de kern langs de Industrieweg een site van 5 ha aangeduid. Hier kunnen langs een centrale insteekweg bedrijfskavels van een gemiddelde grootte van 3000 m² worden voorzien. Indien door onderzoek aangetoond wordt dat vrijliggende gronden op Groot Goor kunnen gebruikt worden voor lokale bedrijvigheid, dan zal de oppervlakte van het te creëren nieuwe lokale bedrijventerrein evenredig verkleind worden.

De bedrijvensite Groot Goor (inclusief de uitbreiding) moet in haar totaliteit gebufferd worden ten opzichte van de omgeving (met uitzondering van het deel palend aan het Westelse bedrijventerrein Heultje). Hierdoor wordt een duidelijke grens gesteld aan het bedrijventerrein en een landschappelijke en ruimtelijke inpassing verkregen.

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

2 Visie op de deelruimte Westmeerbeek

Kaart 22: visie op de deelruimte Westmeerbeek

Sturende werking van het watersysteem

De valleien en depressies moeten sturend werken op toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat nieuwe harde gebruiksfuncties er maximaal geweerd moeten worden. Voor bestaande vergunde gebouwen en constructies dient een aangepast beleid gevoerd, waarbij naar een goede afstemming op de randvoorwaarden van het watersysteem wordt gezocht. In de Goordepessie moet het ruimtelijk beleid tevens afgestemd worden op de aanduiding van het gebied als Speciale Beschermingszone (Habitatrichtlijngebied), rekening houdend met de bestaande toestand.

De sturende werking van het watersysteem wordt deels vertaald op bovengemeentelijk niveau door aanduiding van de vallei als GEN, GENO of natuurverbindingen. In het VEN eerste fase werd een groot deel van de vallei van de Grote Nete reeds opgenomen. Natuurverbindingen zijn relevant 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 vanuit het gemeentelijke niveau:

- natuurverbinding tussen de Netestraat en de recreatiezone net ten westen van de oude spoorweg
- natuurverbinding ter hoogte van de twee recreatiezones, één langs de rechteroever (Westerlo) en één langs de linkeroever (Westmeerbeek).

Recreatief (mede)gebruik in de vallei van de Grote Nete (suggestie)

De bovenlokale rol in de natuurlijke structuur van de vallei van de Grote Nete wordt erkend. Binnen de randvoorwaarden die hieraan verbonden zijn, wenst de gemeente de kwaliteiten van de vallei maximaal open te stellen voor de gemeenschap (suggestie aan hogere overheden). Op die manier kan tevens de maatschappelijke betrokkenheid bij de natuur- en landschapswaarden versterkt worden. Dit impliceert recreatief medegebruik als uitgangspunt, tenzij binnen de meest kwetsbare zones. Het recreatief medegebruik moet worden afgestemd op de natuur- en waterbergingsfunctie van de vallei. 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. Voor de zone Hazendonken (camping) wordt een bestemming op basis van de bestaande toestand voorgesteld. Dit kan vertaald worden via de inrichting van de vijvers en door

het doorvoeren van de watertoets bij de oprichting van nieuwe constructies. Er worden met andere woorden randvoorwaarden ingebouwd voor natuur en landschap.

De vallei van de Grote Nete kan ook een belangrijke rol spelen in het fietsnetwerk: de Netedijken kunnen een rol spelen bij het voorzien van ontbrekende schakels in de netwerken door het koppelen van dijktrajecten met een beperkte lengte (geen continue dijktrajecten). Via lussen kunnen deze dijktrajecten gelinkt worden aan bestaande routes. Op die manier kan over de vallei een zigzagbeweging worden gemaakt tussen de bestaande fietsroutes en wordt een compromis gesloten tussen de rust, de natuurwaarden en de recreatieve potenties van de vallei. Dit alles rekening houdend met de ontwikkeling van het nieuwe Sigma-plan.

Streven naar een gedifferentieerd woon- en verwevingsbeleid in de woonkern Westmeerbeek met ruimtelijke correcties aan de grenzen

De woonkern Westmeerbeek krijgt een duidelijke begrenzing ten opzichte van de vallei van de Grote Nete. Het historisch gegroeide bebouwingspatroon langs de assen Provinciebaan, Netestraat-Ramselsesteenweg wordt verder gefaseerd ingevuld.

Binnen de afgeijnde woonkern Westmeerbeek wordt een woonverdichtingsbeleid gevoerd. D.w.z. dat een gemiddelde woondichtheid van 15 wo/ha wordt nagestreefd bij de verdere invulling met woonprojecten. Dit kan door meer combinaties te maken tussen halfopen en gesloten bebouwing, met in het centrum zelfs een gesloten bebouwingspatroon. Verder wordt gestreefd naar het creëren van een sociale mix in nieuwe verkavelingsprojecten. De niet-ingevulde delen van de woonuitbreidingsgebieden aan de zuidrand worden op basis van de confrontatie behoefteaanbod gereserveerd binnen deze planperiode. In de linten, buiten de afgeijnde woonkern, zal waar nog mogelijk een ontdichtingsbeleid worden gevoerd.

Om de verweving van handels- en bedrijfsfuncties in de woonkern in goede banen te leiden wordt naar analogie met het hoofddorp Hulshout-Eindeken de ruimtelijke driedeling (handelslocatie, economische drager en bedrijfsluwe woonzone) ingevoerd. De belangrijkste invalswegen binnen de kern Provinciebaan en Netestraat-Ramselsesteenweg kunnen verder verfijnd worden als dragers van lokale, verweefbare economische activiteiten. De ambachtelijke zone aan de Stationstraat wordt als lokaal bedrijventerrein bestemd met eventuele beperkte gewestplancorrecties daar waar kadastrale percelering en gewestplancontour niet overeenkomen.

De ambachtelijke zone aan de Netestraat in de Netevallei wordt een lokaal bedrijventerrein. Door de ligging van het terrein langs de Grote Nete, dient de inrichting zo te gebeuren dat overstromingen worden vermeden. Het bedrijventerrein maakt door zijn ligging deel uit van een natuurverbindingsgebied van het RSPA. De historisch gegroeide bedrijvensite La Corbeille aan de westrand van de woonkern Westmeerbeek kan binnen de bestaande bestemming behouden blijven. Door de ligging van deze

bedrijfsite in de vallei van de Grote Nete dient bij ontwikkelingen steeds rekening te worden gehouden met landschap en watersysteem.

In het noordwesten van de woonkern Westmeerbeek ligt aanpalend aan de oude spoorlijn een deel van het woongebied in de vallei van de Grote Nete. Dit niet ontsloten woongebied scoort negatief bij het bekijken van de elementen van de watertoets, vanwege de ligging in van nature overstroombaar gebied (NOG). Er wordt voorgesteld om deze zone van één ha te herbestemmen naar een openruimtefunctie en elders te compenseren door 'te reserveren woongebied' met dezelfde oppervlakte als ontwikkelbaar aan te duiden (= planologische compensatie).

Randfuncties aan de woonkern Westmeerbeek in de overgang naar de open ruimte

Ten westen, zuiden en oosten komen buiten de afgelijnde woonkern Westmeerbeek randzones voor met een versnipperde agrarische bestemming. Als overgang naar de open ruimte worden deze gebieden afgewerkt door ruimte te voorzien voor volgende elementen:

- een knooppunt voor sportinfrastructuur ten zuiden van het centrum
- aan de landbouw gerelateerde functies en hobbylandbouw aansluitend op de woonkern

Het knooppunt voor sportinfrastructuur aan de Beekstraat ten zuiden van het centrum moet gebufferd worden ten opzicht van de vallei van de Steenkensbeek. Een eventuele uitbreiding van de zone op basis van nieuwe behoeften en/of herlokalisatiebehoeften gebeurt best naar het noordoosten in de richting van de woonkern.

De eerder kleinschalige landbouwcomplexen aansluitend op de woonkern komen in aanmerking voor de aan landbouw gerelateerde functies (maneges, ...) en hobbylandbouw. Deze functies worden uit structureel sterke agrarische gebieden geweerd om de agrarische structuur niet te ondermijnen.

De Steenkensbeek krijgt in de natuurlijke structuur een lokale verbindingfunctie. Deze kan voornamelijk ingevuld worden door oeverbeheer en beheer van kleine landschapselementen. Bovendien heeft deze waterloop een waarde in het ecologisch functioneren het gebied als kwelzone. Waar de waterloop een harde infrastructuur kruist, moet aandacht worden besteed aan het verminderen van de barrièrewerking.

De oude spoorlijn vormt de westgrens van de woonkern Westmeerbeek. Naast fietsverbinding wordt deze as als droge corridor aangeduid. Het lint langs de Provinciebaan buiten de kern van Westmeerbeek wordt niet verder verdicht. Woningen in de randzone van de kern (met uitzondering van de kwetsbare Netevallei en het Goor) krijgen conform het decreet RO vergelijkbare woonrechten met de kernbebouwing.

Ruimte voor individuele verblijfsrecreatieve infrastructuur in het Goor mits afstemming op randvoorwaarden water en natuur

De op het gewestplan voorziene zones voor verblijfsrecreatie kunnen ruimte blijven bieden voor individuele verblijfsrecreatieve infrastructuur, waarbij wel een verfijning dient te gebeuren in functie van het watersysteem en de natuurlijke structuur (SBZ).

Ter ondersteuning van het watersysteem dient in de eerste plaats gestreefd naar het maximaal "bijhouden" en lokaal infiltreren van hemelwater. Nieuwe ingrepen die het waterbergend vermogen verlagen dienen vermeden te worden. Langs de Steenkensbeek wordt een bouwvrije strook van 5 meter breed gerealiseerd om de vallei meer ruimte te geven. De bestaande weekendverblijven binnen deze strook kunnen behouden, maar niet uitgebreid worden. Naast het bewaken van de waterkwantiteit dienen ook maatregelen genomen in functie van de waterkwaliteit. Waar geen aansluiting op riolering voorzien is dient individuele of geclusterde waterzuivering te worden opgelegd. In het geval van weekendverblijven lijkt een geclusterde waterzuivering aangepast aan de situatie/omgeving de beste oplossing. Het beheer dient door een deskundige te gebeuren.

Ter ondersteuning van de natuurlijke structuur dienen corridors voorzien te worden in de noord – zuid richting, die een verbinding maken tussen Netevallei en zuidelijker gelegen natuurconcentratiegebieden (in Herselt) door het voorzien van bouwvrije stroken en via aangepaste groenvoorziening. Niet ontsloten, nog niet gerealiseerde zones binnen het habitatrichtlijngebied, worden herbestemd naar een natuurfunctie

Permanente bewoning is niet gewenst. Voor bestaande verblijven met permanente bewoning dient een uitdovingsscenario te worden uitgewerkt.

3 Visie op de deelruimte Houtvenne

Kaart 23: visie op de deelruimte Houtvenne

Duurzaam openruimtebeleid in de vlakte van Houtvenne

Ten aanzien van de juridische verankerde linten en bebouwingsconcentraties in de vlakte van Houtvenne wordt een ontlichtingsbeleid gevoerd dat bestaat in het zo gering mogelijk opvullen van de juridische voorraad.

Versterken van Houtvenne als woonkern in de open ruimte

De historisch gegroeide bebouwingsconcentratie van Houtvenne is als duidelijk afgeleide woonkern in de open ruimte vrijwel gevrijwaard gebleven. Vandaar wordt een duidelijke begrenzing voorgesteld met een verdichtingsbeleid binnen de contour en mindere verdichting in de aanpalende linten.

Het verdichtingsbeleid streeft naar analogie met Hulshout-Eindeken en Westmeerbeek naar een gemiddelde dichtheid van 15 wo/ha door meer combinaties te maken tussen halfopen en gesloten bebouwing. Het noordelijke deel van het niet-ingevulde woonuitbreidingsgebied in de vlakte van Houtvenne wordt herbestemd naar open ruimte. Ter planologische compensatie wordt een gunstiger gelegen gebied aansluitend bij het hoofddorp aangeduid (zie hoger). De rest van bovengenoemd woonuitbreidingsgebied in Houtvenne wordt gereserveerd tot na deze planperiode.

Functionele verweving kan in Houtvenne, maar wordt niet gestimuleerd ter vrijwaring van het landelijke karakter van deze kern.

Ordenen van de tuinbouwactiviteiten langs de Provinciebaan met harde grens naar Netevallei

Ter hoogte van de Provinciebaan op de grens met Herselt wordt een multifunctionele tuinbouwzone aangeduid. 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. Het lint van tuinbouw- en tuingerelateerde bedrijven en functies langs de Provinciebaan kan op die manier juridisch worden verankerd waarbij een duidelijke begrenzing ten opzichte van de noordelijk gelegen kwetsbare en beschermde⁷³ open ruimte moet worden gezocht. Het bestaande cluster kan verder worden opgevuld, echter niet worden uitgebreid. Een precieze aflijning kan worden vastgelegd in een RUP waarbij tevens duidelijke randvoorwaarden worden gesteld aan de bestaande en nieuwe tuinbouwgerelateerde functies.

Aansluitend op de bedrijvenstrip bestaat ruimte voor zowel grondgebonden als grondloze boomkweek. Een differentiatie kan verder uitgewerkt worden in een RUP. Daarbij dient tevens naar afstemming gezocht op beleidsinitiatieven van de hogere overheden m.b.t. de aangrenzende Netevallei. Aandachtspunten zijn daarbij ondermeer de mogelijke opname van delen van de vallei binnen het VEN of IVON en de mogelijke aanduiding van delen ervan als (te herinrichten) overstromingsgebied. Alleszins zal een harde noordelijke grens getrokken moeten worden maar de gemeente suggereert daarbij maximaal rekening te houden met de bestaande gebruiksgronden van professionele bedrijven. Voor nieuwe ontwikkelingen kan uitgegaan worden voor een maximale bundeling van grondloze activiteiten ten zuiden van de Provinciebaan.

Helemaal in het westen van de gemeente aan de provinciebaan is nog een lokaal bedrijventerrein gelegen. Dit kan verder opgevuld worden, zonder bijkomende uitbreiding.

Kleinschaligheid en landelijkheid als troef in de vlakte van Houtvenne

Het oorspronkelijke kleinschalige perceleringspatroon wordt als landschappelijke kwaliteit erkend en dient gevrijwaard te worden. Binnen dit kader moet de grondgebonden landbouw de nodige kansen krijgen om duurzaam verder ontwikkelen. Gelet op de kleinschaligheid kan agrarische verbreding een opportuniteit zijn als aanvulling op het traditionele agrarische gebruik.

Grote aaneengesloten gebieden met gave open ruimte komen niet voor. De resterende bouwvrije zones dienen bestemd te worden, ter ondersteuning van zowel de grondgebonden landbouw, als het landschap.

Voormalige “valleidepressie” centraal in uitbouw ecologische infrastructuur

De natte depressie centraal in de vlakte van Houtvenne (als relict van een voormalige vallei) staat centraal in de uitbouw van de ecologische infrastructuur. De beboste zones op de depressiegronden kennen veelal een groene bestemming op het gewestplan en kunnen fungeren als stapstenen (natuureiland) in de ecologische infrastructuur. De depressie legt vanuit het watersysteem ook randvoorwaarden op (waartoe) op de nog resterende vrije ruimte van het woonuitbreidingsgebied (zie hoger). Een deel (noordwestelijke tip) van dit gebied wordt herbestemd naar open ruimte, met planologische compensatie.

Natuurcorridors kunnen opgehangen worden aan de beekvalleien van Eussels-Rittenloop en Scheiloo - Steenkensbeek. Beide valleitjes hebben een uitgesproken zuid-noordverloop.

Binnen oost-west gerichte depressiestructuur worden de bestaande clusters van verblijfsrecreatie als eilanden behouden.

VII SYNTHESE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Kaart 24: synthese gewenste ruimtelijke structuur

De slagzin 'Hulshout: 'Pluspunt aan de Grote Nete' geeft weer dat de gewenste ruimtelijke structuur van Hulshout wordt opgebouwd vanuit het fysisch systeem waarin de vallei van de Grote Nete een centrale rol speelt. Niet enkel het huidige verloop van de vallei maar tevens de historische aanzet m.n. 'de geul van Houtvenne' hebben onmiskenbaar hun stempel gedrukt op de ruimtelijke structuur van Hulshout en blijven vanuit fysisch, ecologisch en landschappelijk oogpunt de ruggengraat in de opbouw van een duurzaam ruimtelijk wensbeeld.

De valleien en depressies moeten sturend werken op toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat nieuwe harde gebruiksfuncties er maximaal geweerd moeten worden, behoudens de reeds voorziene brug voor laagdynamisch verkeer. Voor bestaande vergunde gebouwen en constructies dient een aangepast beleid gevoerd, waarbij naar een goede afstemming op de randvoorwaarden van het watersysteem wordt gezocht.

Het opvallende vallei – rugpatroon dient vertaald te blijven in de ruimtelijke structuur. Dit impliceert dat de meer dynamische functies geconcentreerd worden op de centrale landrug Hulshout-Eindeken terwijl in de vallei van de Grote Nete de nadruk ligt op openruimtefuncties en een lage dynamiek. Dwars op de hoofdrichting, over de rug heen worden twee droge corridors voorzien (gemeentegrens, oude spoorlijn) die de natuurwaarden ten noorden en ten zuiden ervan verbinden.

De rol van de vallei van de Grote Nete in het watersysteem en de natuurlijke structuur is bovenlokaal. Het beleid is reeds in grote lijnen juridisch verankerd en gericht op natuurontwikkeling en integraal waterbeheer. In dit GRS worden een aantal verijningen gesuggereerd door de selectie van natuurverbindingen. Alle vooropgestelde ontwikkelingsperspectieven in de vallei moeten als gemeentelijke suggestie aan de hogere overheid worden beschouwd.

Recreatief medegebruik met respect voor de rust en de natuurwaarden dient tevens te worden ondersteund in de vallei van de Grote Nete. 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). De vallei van de Grote Nete kan ook een belangrijke rol spelen in het fietsnetwerk (zigzagconcept). Het voorzien van een nieuwe brugverbinding (voor voetgangers en fietsers) over de Nete kan een stimulans betekenen voor het lokale functionele fietsverkeer en daarnaast het recreatief medegebruik van de Netevallei ondersteunen.

De natte depressie centraal in de vlakte van Houtvenne (als relict van een voormalige vallei) staat centraal in de uitbouw van de ecologische infrastructuur. De beboste zones op de depressiegronden kunnen fungeren als stapstenen (natuureiland) in de ecologische infrastructuur. De depressie legt vanuit het watersysteem ook randvoorwaarden op (watertoets) op de nog resterende vrije ruimte van het woonuitbreidingsgebied. Natuurcorridors kunnen opgehangen worden aan de beekvalleien van Eusels-Rittenloop en Scheiloo - Steenkensbeek. Binnen oost-west gerichte depressiestructuur worden de bestaande clusters van verblijfsrecreatie als eilanden behouden.

De Steenkensbeek krijgt in de natuurlijke structuur een lokale verbindingfunctie. Deze kan voornamelijk ingevuld worden door oeverbeheer en beheer van kleine landschapselementen. Bovendien heeft deze waterloop een waarde in het ecologisch functioneren het gebied als kwelzone. Waar de waterloop een harde infrastructuur kruist, moet aandacht worden besteed aan het verminderen van de barrièrewerking.

In de Goordepressie moet de verblijfsrecreatie afgestemd worden op de natuur en het watersysteem (Habitatrichtlijngebied). De sturende werking van het watersysteem wordt deels vertaald op bovengemeentelijk niveau. De op het gewestplan voorziene zones voor verblijfsrecreatie kunnen ruimte blijven bieden voor individuele verblijfsrecreatieve infrastructuur onder strikte voorwaarden. Voor bestaande verblijven met permanente bewoning dient een uitdovingsscenario te worden uitgewerkt. Langs de Steenkensbeek wordt een bouwvrije strook van 5 meter breed gerealiseerd om de vallei meer ruimte te geven. De bestaande weekendverblijven binnen deze strook kunnen behouden, maar niet uitgebreid worden. Ter ondersteuning van de natuurlijke structuur dienen corridors voorzien te worden in de noord – zuid richting, die een verbinding maken tussen Netevallei en zuidelijker gelegen natuurconcentratiegebieden (in Herselt) door het voorzien van bouwvrije stroken en via aangepaste groenvoorziening. Niet ontsloten, nog niet gerealiseerde zones binnen het habitatrichtlijngebied, worden herbestemd naar een natuurfunctie.

De historisch gegroeide bebouwingsstrip Hulshout-Eindeken wordt aangeduid als hoofddorp op de centrale rug. Het hoofddorp krijgt een duidelijke begrenzing ten opzichte van de aanpalende openruimtegeheilen. Binnen het afgelijnde hoofddorp wordt een gedifferentieerd woonverdichtingsbeleid gevoerd met een gemiddelde dichtheid van 15 wo/ha en stimulering van sociale mix. Als planologische compensatie voor het schrappen van ongunstig gelegen woon(uitbreidings)gebied elders in de gemeente wordt ter hoogte van Eindeken (Kleine Bospleinstraat) een zoekzone naar voren geschoven. Bij het verder opvullen van het oostelijk deel van de as Hulshout – Eindeken moet evenwel en te sterke versterking vermeden worden. Functionele verweving wordt gedifferentieerd gestuurd volgens de driedeling handelslocatie, economische drager en bedrijfsluwe woonzone.

Tussen de infrastructuurrijke rug en de vallei waarin nagenoeg alle infrastructuur ontbreekt, bevindt zich een overgangszone met de kenmerken van beide. Deze overgangszone tussen bebouwde en open ruimte dient geordend om te vermijden dat een verdere versnippering of dichtslibbing plaatsvindt. Als basis wordt een openruimtebeleid gevoerd, met de grens van de woonkern als harde grens en uitgaande van bestaande infrastructuur. Er is de mogelijkheid tot verweving van openruimtefuncties landbouw, aan landbouw gerelateerde functies, hobbylandbouw en recreatieve infrastructuur in de open ruimte.

Het grootschalige, gemeentegrensoverschrijdende industriepark Groot Goor wordt aangeduid als een gemengd bedrijventerrein met nabestemming lokaal bedrijventerrein. Om aan de behoefte van het hoofddorp type II aan lokaal bedrijventerrein te kunnen voldoen wordt tussen het bedrijventerrein Groot Goor en de kern langs de Industrieweg een site van maximaal 5 ha aangeduid. De bedrijvensite Groot Goor (inclusief de uitbreiding) wordt in haar totaliteit gebufferd ten opzichte van de omgeving. Het aanpalende knooppunt voor sportinfrastructuur wordt via bovengenoemde groene buffer ruimtelijk gescheiden van de naastliggende bedrijvigheid. Eventuele toekomstige uitbreidingsmogelijkheden van dit knooppunt met kernondersteunende sportinfrastructuur kunnen worden gezocht in zuidwestelijke richting.

De woonkern Westmeerbeek krijgt eveneens een duidelijke begrenzing ten opzichte van de vallei van de Grote Nete. Het historisch gegroeide bebouwingspatroon langs de assen Provinciebaan, Netestraat-Ramselsesteenweg wordt verder gefaseerd ingevuld. Binnen de afgeijnde woonkern Westmeerbeek wordt een gedifferentieerd en gemixt woonverdichtingsbeleid gevoerd (15 wo/ha). Er wordt zoals in Hulshout-Eindeken ruimte gelaten voor functionele verweving. De ambachtelijke zone aan de Stationstraat wordt als lokaal bedrijventerrein bestemd met eventuele beperkte gewestplancorrecties. De ambachtelijke zone aan de Netestraat in de Netevallei wordt een lokaal bedrijventerrein. Door de ligging van het terrein langs de Grote Nete, dient de inrichting zo te gebeuren dat overstromingen worden vermeden. Het bedrijventerrein maakt door zijn ligging deel uit van een natuurverbingsgebied van het RSPA.

Ten westen, zuiden en oosten komen buiten de afgeijnde woonkern Westmeerbeek randzones voor met een versnipperde agrarische bestemming. Als overgang naar de open ruimte worden deze gebieden afgewerkt door ruimte te voorzien voor een knooppunt voor sportinfrastructuur ten zuiden van het centrum (Beekstraat) én aan de landbouw gerelateerde functies en hobbylandbouw aansluitend op de woonkern.

Van de historisch gegroeide bedrijvensite La Corbeille aan de westrand van de woonkern Westmeerbeek wordt een stuk niet-ingenomen terrein in de vallei van de Grote Nete herbestemd tot natuur.

De tuinbouwstrip langs de Provinciebaan krijgt een juridische verankering binnen grensstellende randvoorwaarden. 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. Aansluitend op de bedrijvenstrip bestaat ruimte voor zowel grondgebonden als grondloze boomkweek.

De historisch gegroeide bebouwingsconcentratie van Houtvenne wordt als duidelijk afgeijnde woonkern in de open ruimte gevrijwaard. Ook hier wordt een gedifferentieerd verdichtingsbeleid gevoerd. Het noordelijke deel van het niet-ingevulde woonuitbreidingsgebied in de vlakte van Houtvenne, wordt deels herbestemd naar open ruimte. Ter planologische compensatie wordt een gunstiger gelegen gebied aansluitend bij het hoofddorp aangeduid (zie hoger). Functionele verweving kan in Houtvenne, maar wordt niet gestimuleerd ter vrijwaring van het landelijke karakter van deze kern.

De niet-ingevulde delen van de woonuitbreidingsgebieden in de kernen worden op basis van de confrontatie behoefte - aanbod gereserveerd binnen deze planperiode. Bij de linten buiten de kernen wordt waar nog mogelijk een ontlichtingsbeleid gevoerd. Woningen in de open ruimte (met uitzondering van de kwetsbare gebieden zoals Netevallei en het Goor) krijgen conform het decreet RO vergelijkbare woonrechten met de kernbebouwing.

Aaneengesloten gebieden met professionele landbouw zijn schaars in de gemeente. Ze beperken zich tot de Bunders en enkele kleinere enclaves. In deze gebieden moet de grondgebonden landbouw als hoofdbeheerder er alle kansen krijgen om duurzaam te ontwikkelen, waarbij het aanduiden van bouwvrije zones om het aangesloten karakter te vrijwaren, een hulp kan zijn. Binnen de vallei dient gestreefd naar een dominantie van graslandgebruik, op basis van vrijwilligheid. Het oorspronkelijke kleinschalige perceleringspatroon in de vlakte van Houtvenne wordt als landschappelijke kwaliteit erkend en dient gevrijwaard te worden. Binnen dit kader moet de grondgebonden landbouw met mogelijkheid tot agrarische verbreding de nodige kansen krijgen om duurzaam verder te ontwikkelen.

Bovenstaande globale visie biedt op een zuinige manier ruimte aan diverse ruimtebehoefte zonder dat de landelijke aantrekkingskracht van de gemeente Hulshout wordt ondermijnd. Landbouw als beheerder van de open ruimte, natuur- en landschapsbeheer vormen hierin middelen om rust en open ruimte hand in hand te laten gaan met wonen, werken en recreatie.

VIII TOETSKADER ZONEVREEMDE INFRASTRUCTUUR

Kaart 25: kwetsbaarheidskaart als toetskader voor zonevreemde infrastructuur

1 Algemene methodiek

Juridisch is sprake van zonevreemdheid als in een bestemmingszone functies en activiteiten plaatsvinden die niet verenigbaar zijn met de voorschriften van deze bestemmingszone. Infrastructuur gekoppeld aan deze activiteiten is zonevreemde infrastructuur.

Een ruimtelijk structuurplan schept via een gewenste ruimtelijke structuur een kader voor de opmaak van *nieuwe* bestemmings- en inrichtingsplannen. Dit nieuwe kader zal aanleiding geven tot wijzigingen of verfijningen van de huidige voorschriften. In die zin is het mogelijk dat infrastructuur die op dit moment juridisch zonevreemd is, niet langer onverenigbaar is met de gewenste ruimtelijke structuur, of omgekeerd. In dit verband zou men kunnen spreken van "planologische zonevreemdheid" als tegenhanger van de juridische zonevreemdheid.

De afweging van zonevreemde infrastructuur zal daarom niet enkel onderhevig zijn aan een juridische toetsing maar zal ook moeten getoetst worden aan de gewenste ruimtelijke structuur. In een aantal gevallen kan het ook aangewezen zijn om bestaande infrastructuur die niet juridisch zonevreemd is maar mogelijk wel onverenigbaar is met de gewenste ruimtelijke structuur, aan een verenigbaarheidstoetsing te onderwerpen.

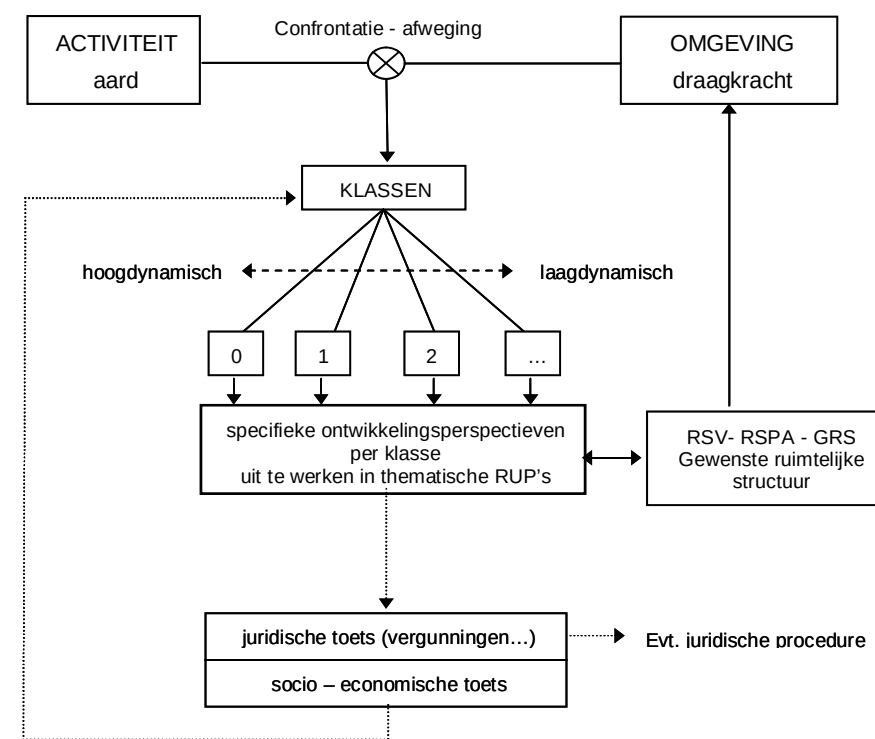
Draagkracht van omgeving versus dynamiek van de activiteit

De verenigbaarheidstoets moet leiden tot specifieke ontwikkelingsperspectieven per infrastructuur. De basis voor de verenigbaarheidstoets van zonevreemde infrastructuur is de planologische toets. Dit is de confrontatie van de dynamiek van de infrastructuur en de eraan verbonden activiteiten versus de ruimtelijke draagkracht van de omgeving (gewenste structuur). Beide aspecten moeten samen bekeken worden omdat een activiteit in functie van de aard van de omgeving in het ene gebied als hoogdynamisch en in het andere als laagdynamisch moet beschouwd worden. Een individuele afweging in een diepgaand onderzoek is hiervoor aangewezen.

Bij de planologische toets is het al dan niet (volledig) vergund zijn, geen uitsluitend criterium. Hierbij mag niet louter gehandeld worden uit voldongen feiten, doch vanuit

een volwaardige ruimtelijke afweging⁷⁴. De juridische toestand behelst de bestemming volgens plan van aanleg van de zone waarin de infrastructuur gelegen is en de vergunningtoestand. De juridische toets kan wel teruggekoppeld worden voor het bijsturen van de ontwikkelingsperspectieven die volgen uit de eerste stap. Een eventuele bijkomende laatste stap in een beleidsmatige afweging naast de strikt ruimtelijke afweging is de evaluatie t.o.v. sociale en/of economische aspecten. Hierin komen onder meer (cultuur)historische en sociaal maatschappelijke binding aan bod.

Figuur 11: verenigbaarheidstoets zonevreemde infrastructuur, schematisch



⁷⁴ Enkel onder deze voorwaarde kan een volledig niet-vergunde constructie opgenomen worden in een uitvoeringsplan. Dit verwijst naar een rechtspraak van de Raad van State

Gewenste ruimtelijke structuur als referentiekader voor de toetsing

Er dient mee rekening gehouden dat zolang de gewenste structuur via functies en bestemmingen niet hard vastgelegd is via RUP's, de verenigbaarheidstoets aanleiding kan geven tot dubbelzinnigheid als huidige bestemming en gewenste structuur niet overeenkomen. In voorkomend geval primeert de gewenste structuur op de bestaande bestemming.

Daarna kan via thematische (sectorale) ruimtelijke uitvoeringsplannen per deelsector en individueel de zonevrije infrastructuur aan een verenigbaarheidstoets onderworpen worden. Deze thematische aanpak verdient de voorkeur omdat dan "gelijkwaardige" infrastructuur gelijktijdig wordt aangepakt. Volgende deelsectoren kunnen daarbij onderscheiden worden:

- Zonevrije woningen
- Zonevrije handel en bedrijvigheid
- Zonevrije toeristisch-recreatieve infrastructuur

Voor elk van deze deelsectoren zal een afweging gemaakt worden. Voor zonevrije woningen ligt het afwegingskader grotendeels vast via decretale bepalingen.

Specifieke ontwikkelingsperspectieven per klasse

De verenigbaarheidstoets resulteert in een aantal klassen waarvoor specifieke ontwikkelingsperspectieven gelden, die als basis moeten dienen bij het beoordelen van vergunningsaanvragen.

Hoewel het aantal klassen en de ontwikkelingsperspectieven per klasse sectoraal verruimd of verfijnd kunnen worden, kan volgende onderverdeling als algemene leidraad gelden (gebaseerd op de IOK - methodiek van het sectoraal BPA zonevrije bedrijven).

Klasse 0: Verdwijnen

Een dergelijke verregaand ontwikkelingsperspectief impliceert dat de toetsing negatief is over de ganse lijn:

- De planologische toets is negatief. de infrastructuur en gerelateerde activiteiten zijn onverenigbaar met de hoofdfunctie en ook een tijdelijke bestemming ervan legt een hypotheek op de ontwikkeling van de hoofdfuncties in het gebied. Het betreft meestal kwetsbaar gebied met een beperkte draagkracht (cfr. de definitie van kwetsbaar gebied: zie verder)
- De juridische toets is negatief. Indien dit niet het geval is, behoort een indeling in deze klasse evenwel nog tot de mogelijkheden (omwille van de grote waarde van

een gebied bijvoorbeeld), maar impliceert dit eveneens een aankoopverplichting of schadeloosstelling.

- In de afweging brengt de socio-economische toets onvoldoende argumentatie om tot een minder strenge klasse over te gaan.

In een aantal gevallen kan het aangewezen zijn voor deze klasse elders herlokalisatie te voorzien, waar het planologisch wel verantwoord is.

Klasse 1: uitdoving met nabestemming

Deze categorie heeft betrekking op infrastructuur die:

- Hetzij onverenigbaar is met de hoofdfunctie(s) maar waar enerzijds de socio-economische afweging een onmiddellijk verdwijnen niet opportuun acht (bijvoorbeeld vanuit de historische context) en waar anderzijds het opleggen van beperkende voorschriften niet kan leiden tot verenigbaarheid;
- Hetzij activiteiten die samenhangen met een specifieke locale en eventueel tijdsgebonden behoefte en die precies om die reden op die plaats aanvaardbaar zijn. Wanneer de maatschappelijke behoefte verdwijnt, verdwijnt ook de relevantie van de infrastructuur en verdient een nieuwe bestemming de voorkeur.

Klasse 2: bevrozing

Tot deze categorie behoren de infrastructuur en activiteiten waarbij de grens van verenigbaarheid bereikt of (licht) overschreden is.

- Klasse 2a: bevrozing met beperkingen t.o.v. de bestaande toestand

De grens van verenigbaarheid is licht overschreden maar mits bijsturing van de activiteiten in functie van een aantal beperkende voorschriften, kan de onverenigbaarheid binnen aanvaardbare grenzen gehouden worden.

- Klasse 2b: bevrozing conform de bestaande toestand

De grens van verenigbaarheid is bereikt of licht overschreden, maar de socio-economische afweging maakt een strenger ontwikkelingsperspectief weinig aanvaardbaar. Dit is van toepassing in gevallen waar het opleggen van beperkende voorschriften cfr. klasse 2a geen reële toekomstperspectieven kan garanderen en dus de facto tot verdwijning zou lijden.

Klasse 3: behoud met beperkte mogelijkheid tot uitbreiding

Dit is de categorie waarbij zich een gunstige evaluatie van de verenigbaarheidstoets voordoet. De infrastructuur en gerelateerde activiteit brengt geen belangrijke dynamiek teweeg gelet op de specifieke kenmerken van de omgeving. De draagkracht van de omgeving is nog niet bereikt zodat een (beperkte) uitbreiding nog mogelijk is.

Kwetsbare gebieden

Gebieden die vanuit hun intrinsieke aard een beperkte draagkracht vertonen ten opzichte van de meeste infrastructuur en activiteiten, zouden kunnen aangeduid worden als kwetsbare gebieden. Dit betekent echter niet dat voor kwetsbare gebieden algemeen geldende ontwikkelingsperspectieven kunnen gegeven worden voor elke vorm van zonevreemdheid. Voor infrastructuur die vrij homogeen is in haar dynamiek ongeacht het individueel geval (bijvoorbeeld ééngezinswoningen) kan dit wel en is een a priori gebiedsgerichte koppeling van de klassen in principe mogelijk.

De kwetsbaarheid van een gebied heeft zowel betrekking op fysisch, biologisch vlak, als milieutechnisch vlak (waarbij bijvoorbeeld de problematiek rond afvalwaterzuivering een rol kan spelen). Eveneens bepalende factoren zijn de afstand tot het woongebied o.w.v. mobiliteit, nutsvoorzieningen en dergelijke en de aspecten inzake brandveiligheid. Weekendverblijven gelegen in kwetsbare gebieden moeten in die zin beschouwd worden als hoogdynamische infrastructuur.

Verder bouwend op de definitie zoals decretaal bepaald, worden kwetsbare gebieden als volgt gedefinieerd:

- kwetsbaar op grond van ligging in waardevolle onderdelen van natuurlijke structuur, met inbegrip van het watersysteem
 - Gebieden met hoofdfunctie natuur volgens het gewestplan (in afwachting van definitieve afbakeningen in RUP 's): natuurgebied, natuurgebied met wetenschappelijke waarde of reservaatgebied, bosgebied, bosgebied met wetenschappelijke waarde.
 - GEN of GENO (VEN, hoofdfunctie natuur cfr. gewestelijk RUP)
 - Natuureiland (hoofdfunctie natuur cfr. gemeentelijk RUP)
 - winterbeddingen van structuurbepalende hydrografische elementen en bron-depressies (kwetsbaar gebied voor zover een negatieve watertoets is afgeleverd)
 - Speciale beschermingszone volgens de habitatrichtlijn of volgens de vogelrichtlijn.
- kwetsbaar op grond van ligging in waardevolle onderdelen van agrarische structuur
 - bouwrijpe zones van de agrarische structuur
- kwetsbaar op grond van ligging in waardevolle onderdelen van de landschappelijke structuur
 - beschermde landschappen
 - gave landschappen of gebieden met elementen van gaaf landschap, waarbij het homogene onbebouwde karakter een structuurbepalende component is.

Aandacht voor merkwaardige gebouwen

Merkwaardige gebouwen (conform Verdrag van Granada, 1985), bakens, beschermde monumenten en bouwkundig erfgoed uit de inventarissen van Monumenten en Landschappen worden aangeduid in een RUP. De gebouwen kunnen verbouwd, uitgebreid of herbouwd worden ongeacht hun ligging. Een functiewijziging van deze gebouwen is mogelijk indien de verderzetting van de oorspronkelijke functie onmogelijk blijkt of een duurzame leefbaarheid van het gebouw niet meer kan garanderen. De verbouwingen en de functiewijzigingen moeten de erfgoedwaarde en het architectonische karakter van het gebouw ongeschonden laten of versterken. Bovendien moet de nieuwe functie verenigbaar zijn met de omgeving en mag het de draagkracht van het ruimtelijk geheel niet overschrijden.

2 Sectorale uitwerking: zonevrije woningen

2.1 Toepassingsgebied

De oplossing die de decreetgever heeft voorzien in het decreet op de ruimtelijke ordening wordt door het gemeentebestuur als voorlopige oplossing aanvaard. Verder detaillering zal gebeuren in een RUP. In een gemeentelijk RUP kunnen ook de niet (volledig) vergunde woningen aan een verenigbaarheidstoets onderworpen worden in zo verre niet gehandeld wordt uit voldoende feiten, maar vanuit een volledige ruimtelijke afweging. De verenigbaarheidstoets kan analoog uitgevoerd worden. Deze toets doet echter geen afbreuk van een eventuele rechtsgang die onafhankelijk zijn weg moet vinden.

2.2 Ontwikkelingsperspectieven

Geen nieuwe, bijkomende woningen in de open ruimte

Een verdere toename van de bebouwing in de open ruimte moet niet worden gestimuleerd. Nieuwe woningen kunnen er dan ook niet worden bijgebouwd, tenzij ze in overeenstemming zijn met de (gewenste) hoofdfunctie van het gebied (b.v. een woning gekoppeld aan een landbouwbedrijf in een gebied met een agrarische hoofdfunctie). Dit wil echter ook zeggen dat het aantal woongelegenheden binnen de bestaande woningen steeds wordt beperkt tot één.

Woningen die aansluiten op de kern = omvorming tot woonzone

Behoorlijk vergunde woningen die direct aansluiten op de kernbebouwing kunnen worden omgevormd tot woonzone voor zover ze geen nadelige beperkingen inzake afstands- en andere milieuwetgevingregels met zich meebrengen ten aanzien van de structuurbepalende hoofdfuncties (b.v. landbouw) van de omgeving. Het betreft hier voornamelijk gewestplanverfijningen. Tijdens de opmaak van de gewestplannen werden deze woningen als het ware 'over het hoofd gezien'. De woningen kunnen verbouwd, uitgebreid of herbouwd worden conform de plaatselijke toestand of de stedenbouwkundige voorschriften die geldig zijn op het ruimtelijk geheel waar deze woningen deel van uitmaken. Aangezien de woningen tot het woongebied zullen behoren, is omvorming tot meergezinswoning in principe mogelijk.

Woningen die aan de kern gelegen zijn maar een structurele begrenzing van de kern tegenwerken worden niet meegenomen in de woonzone (b.v. één geïsoleerde woning aan de overkant van een weg waarbij de weg een duidelijke aflijning voorziet tussen de kern en de open ruimte).

Woningen in open ruimte of bedrijventerreinen, niet in kwetsbaar gebied = woonfunctie toelaten, hoofdfunctie behouden

Ten tijde van het gewestplan werden heel wat woningen (hoewel ze vergund waren en nog steeds vergund zijn) ingekleurd bij de agrarische gebieden en KMO gebieden. Binnen deze gebieden wordt gestreefd naar een versterking van de betreffende functies, maar de bestaande woningen hebben niet echt een storende impact op deze gebieden. Vanuit planologisch standpunt is het echter niet onzinnig om de hoofdfunctie (landbouw, bedrijvigheid) te laten bestaan voor deze woningen. Momenteel zal deze hoofdfunctie niet worden gekoppeld aan de woningen (het mestdecreet voorziet b.v. geen toename van bijkomende agrarische bedrijven met mestproductie in gemeenten met een hoge mestdruk) maar het is mogelijk dat dit in de toekomst wel zo kan zijn (schaalverkleining landbouw, woningen op bedrijvenzones invullen met bedrijfs- of conciërgefunctie).

Voor deze behoorlijk vergunde woningen kan de woonfunctie worden toegelaten, de hoofdfunctie van het gebied blijft echter behouden zodat de eigenheid van de gebieden niet wordt gehypothekerd. De woningen kunnen verbouwd, uitgebreid en/of herbouwd worden. De volumes voor uitbreiding en herbouwen, (1000 m³), zijn maximaal⁷⁵ en mogen in principe niet verhoogd worden in het ruimtelijk uitvoeringsplan. Het is immers niet aangewezen om de open ruimte in te vullen met grote residentiële villa's. Bovendien moet er op worden toegezien dat landbouwgronden niet 'vertuinen', ook een verdere inname van landbouwgronden kan de eigenheid van de gebieden hypothekeren. Er moeten dus niet alleen maximale bouwvolumes worden opgelegd, ook op de inname van tuinen moet een grens worden vastgesteld.

Woningen in kwetsbare gebieden = instandhouding, verbouwen binnen bestaand volume

In zogenaamde kwetsbare gebieden gelden de strengste (meest beperkende) ontwikkelingsmogelijkheden. De kwetsbaarheid van een gebied is afhankelijk van de ligging in de gewenste ruimtelijke structuur van Hulshout (en niet op basis van gewestplanzonering).

Voor behoorlijk vergunde woningen in deze kwetsbare gebieden kunnen volgens het decreet onderhouds- of instandhoudingswerken worden toegelaten inclusief de ver-

⁷⁵ Een ruime ééngezinwoning met drie slaapkamers en ingebouwde garage heeft een volume van 650 à 700 m³.

vinging van dragende elementen. Ook verbouwingen binnen het bestaande volume zijn toegestaan. In geval deze woningen volledig vernield worden door overmacht (blikseminslag, brand, etc.), kan geen heropbouw worden toegestaan (met uitzondering van verwevingsgebieden). De eigenaar kan in dit geval aanspraak maken op een schadevergoeding. In geval de woningen gelegen zijn in kwetsbaar gebied van bovenlokaal belang zal de hogere overheid nadere regels en randvoorwaarden vastleggen.

In uitvoeringsfase kan het gemeentebestuur herbouwings- en/of uitbreidingsmogelijkheden gebiedsgericht/individueel, via planologische toetsing onderzoeken en desgevallend vastgelegd. Het gaat hierbij over niet te veralgemenen situaties zoals zeer kleine woningen, die niet meer kunnen voldoen aan de noden van deze tijd, bebouwingconcentraties op de rand van kwetsbare gebieden en dergelijke.

Aandacht voor merkwaardige gebouwen

Merkwaardige gebouwen (conform Verdrag van Granada, 1985), bakens, beschermde monumenten en bouwkundig erfgoed uit de inventarissen van Monumenten en Landschappen kunnen worden aangeduid in een RUP. De gebouwen kunnen verbouwd, uitgebreid of herbouwd worden ongeacht hun ligging. Een functiewijziging van de gebouwen is mogelijk indien de verderzetting van de oorspronkelijke functie onmogelijk blijkt of een duurzame leefbaarheid van het gebouw niet meer kan garanderen. De verbouwingen en de functiewijzigingen moeten de erfgoedwaarde en het architectonisch karakter van het gebouw ongeschonden laten of versterken. Bovendien moet de nieuwe functie verenigbaar zijn met de omgeving en mag het de draagkracht van het ruimtelijk geheel niet overschrijden.

Van de zonevrije woningen In Hulshout komt "Hof ter Borgh" hiervoor in aanmerking.

2.3 Gebiedsgerichte uitwerking

Zie Kaart 25 en Tabel 45.

Voor Hulshout werden de zonevrije woningen aan de hand van de kadschakkaarten voorlopig geteld. De opdeling in de verschillende ontwikkelingsklassen gebeurde hier voorlopig. In een RUP zonevrije woningen kan dit verder worden onderzocht. Op de kwetsbaarheidskaart is een voorlopige weergave van zonevrije woningen gebeurd, zodat een beeld wordt geschept van waar de problematiek het grootste is.

Tabel 45: voorlopige weergave van zonevrije woningen naar aantal en ontwikkelingsperspectief

ontwikkelingsperspectief	Aantal zonevrije woningen	relatief aandeel (%)
Kwetsbaar gebied	22	11
Niet kwetsbaar gebied	178	89
Totaal	200	100

Bron: Kadscan

3 Sectorale uitwerking: zonevrije handel en bedrijvigheid

3.1 Toepassingsgebied

De oplossing die de decreetgever heeft voorzien in het decreet op de ruimtelijke ordening wordt door het gemeentebestuur als voorlopige oplossing aanvaard. Verdere detaillering zal gebeuren in een RUP. In een gemeentelijke RUP kunnen ook de niet (volledig) vergunde handel en bedrijvigheid aan een verenigbaarheidstoets onderworpen worden, in dit geval de planologische toets in vier stappen genoemd. Deze toetsing kan analoog uitgevoerd worden.

In een RUP kunnen alle bedrijven aan bod komen; het toepassingsgebied is dus ruimer dan wat op dit moment conform omzendbrief 97/01 gekend is als zonevrije bedrijvigheid. Het betreft hier een ganse waaier aan bedrijfsactiviteiten, dus inclusief handel, para-agrarische activiteiten,... die mogelijk niet verenigbaar zijn met de omgeving. Naast economische activiteiten in de open ruimte komen dus ook handels- en bedrijfsactiviteiten voor die niet of moeilijk verweefbaar zijn in de woonzone in aanmerking. Ook de niet (behoorlijk) vergunde bedrijven worden mee getoetst. Deze toets doet echter geen afbreuk aan de eventuele rechtsgang die onafhankelijk zijn weg moet vinden. Bij niet-vergunde constructies mag niet gehandeld worden vanuit voldoende feiten, maar vanuit een volwaardige ruimtelijke afweging."

3.2 Ontwikkelingsperspectieven

Aan de hoofdzakelijk vergunde, niet verkrotte zonevrije gebouwen (waaronder bedrijven) in niet-kwetsbare gebieden mogen onderhouds- en instandhoudingswerken worden uitgevoerd. Er mag ook verbouwd worden binnen het bestaande bouwvolume en op sommige plaatsen zelfs herbouwd en beperkt uitgebreid worden. Om dit toe te laten, moet het gebouw echter voldoen aan een aantal voorwaarden. Ook in de kwetsbare gebieden kunnen onderhouds- en instandhoudingswerken worden uitgevoerd. Verbouwen is ook mogelijk, maar enkel onder bepaalde voorwaarden. Uitbreiden en herbouwen kunnen enkel op basis van een positief planologisch attest of op basis van een goedgekeurd RUP zonevrije bedrijven.

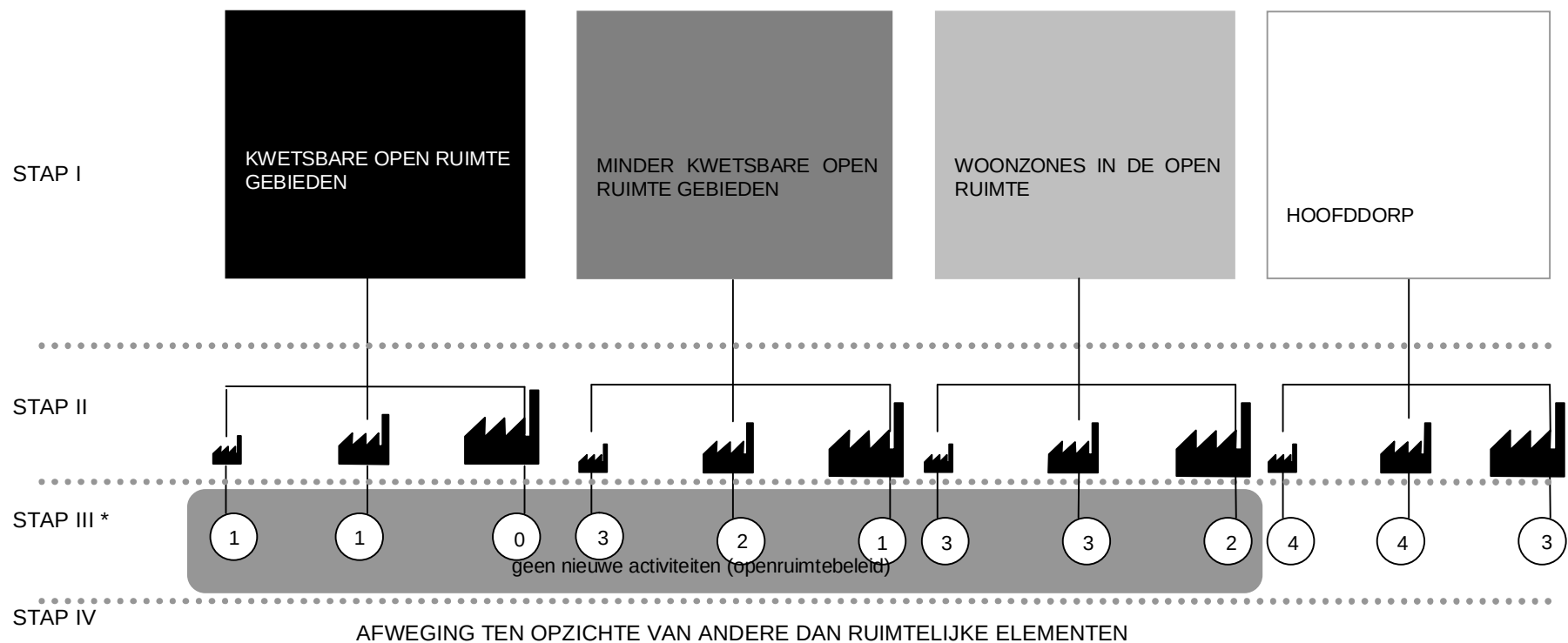
3.3 Planologische toetsing in vier stappen

Richtlijnen die uitgaan van 'de draagkracht van de ruimte' en 'goed nabuurschap' kunnen via planologische toetsing geoperationaliseerd worden. Het is de bedoeling om op die manier de bestaanbaarheid van bestaande economische activiteiten en de toelaatbaarheid van nieuwe vestigingen na te gaan volgens dezelfde methodiek. We beklemtonen dat de planologische toets steeds kadert binnen de beleidsvisie van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Dit wil zeggen dat de gehanteerde criteria bij de planologische toets beïnvloed worden door de gewenste ruimtelijke structuur.

Bij de planologische toetsing wordt zowel uitgegaan van de ruimtelijke impact van de economische activiteit in casu als van de ruimtelijke kenmerken van de omgeving. Beide karakteristieken worden ten opzichte van elkaar afgewogen. Uit deze evaluatie kan de mate van (on)verenigbaarheid van de economische activiteit met de omgeving worden nagegaan. Bijkomend wordt rekening gehouden met juridische, sociale en/of economische elementen.

Concreet wordt een vierstappenmethode aangereikt om de verenigbaarheid van economische activiteiten met de omgeving na te gaan, hetzij in een RUP zonevrije handel en bedrijvigheid, hetzij als toetskader bij een vergunningsaanvraag

Dit is eveneens de methode die wordt toegepast bij het opmaken van een sectoraal RUP zonevrije bedrijven.



LEGENDE

*

De aangegeven klasse is een bovengrens die kan worden verstrengd



Laagdynamische economische activiteit



Matigdynamische economische activiteit



Hoogdynamische economische activiteit

0 Herlokaliseren

1 Uitdoven binnen bepaalde termijn

2 Bevriezen

3 Beperkte uitbreiding

4 Ruime uitbreiding

3.3.1 Vierstappenmethode

In de eerste stap is de omgeving zélf het uitgangspunt: hiervoor wordt vooral ingezoomd op de gebiedsgerichte visie op de omgeving waarin de desbetreffende economische activiteit gesitueerd is en wordt de kwetsbaarheid van het gebied of de ruimtelijke draagkracht bepaald.

In de tweede stap wordt de economische activiteit zelf geanalyseerd, met haar impact op de omgeving: dit resulteert in een opdeling in hoog-, matig- of laag- dynamische economische activiteiten.

In de derde stap worden bedrijf en visie met elkaar geconfronteerd: via de zogenaamde 'classificatiematrix' wordt een toekomstperspectief bepaald voor de economische activiteit.

In de vierde stap worden de niet-ruimtelijke argumenten aangehaald die de voorgestelde toekomstige ontwikkeling enigszins kunnen bijsturen mits uitvoerige argumentatie.

3.3.1.1 Stap I: visie op de omgeving van de economische activiteit

De omgeving waarin de economische activiteit gesitueerd is en de visie die over dat gebied geformuleerd wordt door verschillende beleidsniveaus, vormen het uitgangspunt voor de beoordeling van deze economische activiteit. Per economische activiteit wordt in de beoordelingsfiche een uitgebreid overzicht gegeven van de visie op de deelstructuren op de verschillende planniveaus. De nadruk hierbij ligt weliswaar op de gemeentelijke visie op de deelruimte en de deelstructuren, zoals die geformuleerd worden in het GRS Hulshout.

Concreet worden volgende elementen onderzocht:

- visie van het RSV
- visie van het RSPA
- visie van het GRS - deelruimte en wensstructuren
- monumenten en landschappen
- Europese richtlijnen
- plannen van aanleg - uitvoeringsplannen
- GNOP
- mobiliteitsplan
- land- en natuurinrichtingsprojecten en ruilverkavelingen
- biologische waarderingskaart

De eerste stap resulteert in een typering van de omgeving waarin de economische activiteit zich bevindt als zwart, grijs of wit:

kwetsbare openruimtegebieden:	zwart
minder kwetsbare openruimtegebieden:	donkergrijs
woonzones in de open ruimte:	lichtgrijs
hoofddorp	wit

3.3.1.2 Stap II: dynamiserend effect van de economische activiteit

Uitgangspunt bij de beoordeling of specifieke economische activiteiten gecombineerd kunnen worden met de andere functies van het buitengebied, is de ruimtelijke impact van een economische activiteit, die voortvloeit uit de aard, het type en de omvang van de activiteiten zelf: er wordt een onderscheid gemaakt tussen hoog-, matig en laagdynamische activiteiten.

Hoogdynamische economische activiteiten worden gekenmerkt door activiteiten die door hun eigenheid een sterke dynamiek en veranderingen teweeg brengen in de wijze van functioneren van de omliggende ruimtelijke en sociaal-economische structuur. In een omgeving met een specifieke bestemming, wordt het ruimtegebruik dus in belangrijke mate door de economische activiteit beïnvloed of gewijzigd. Voor deze economische activiteiten dienen strikte locatie- en uitbreidingsvoorwaarden aangehouden te worden, om de essentiële kwaliteiten van het buitengebied te garanderen. De versnippering van de niet-bebouwde ruimte door bebouwing en economische activiteiten wordt zo voorkomen.

Laagdynamische economische activiteiten daarentegen betreffen activiteiten die door hun eigenheid geen of een eerder beperkte verandering teweeg brengen in de wijze van functioneren van de omliggende ruimtelijke en sociaal-economische structuur.

Aan de basis voor deze opdeling liggen de gegevens uit de enquête, opmetingsplannen en databanken. Via vier criteria wordt de impact van de activiteit op de omgeving nagegaan: ze verwijzen naar ruimtelijke en/of milieuhygiënische componenten van verschillende orde. Per deelaspect wordt nagegaan of de bewuste economische

activiteit een eerder grote of kleine ruimtelijke impact heeft. Uiteindelijk resulteren de vier subtotalscores samen in een totaalscore, die toelaat een opdeling te maken in hoog-, matig- of laag dynamische activiteit.

Ruimtegebruik van de economische activiteit

Ruimtebehoefte van de economische activiteit:

Hoe meer ruimte een economische activiteit nodig heeft voor de activiteit (gebouwen en terreinen), des te groter de impact op de omgeving. Hierbij worden zowel de bestaande toestand als de gewenste uitbreiding bekeken en beoordeeld volgens een voorgestelde categorisering. Wat de economische activiteitsgebouwen betreft, wordt er vergeleken met andere bebouwing in de directe omgeving. Ook voor de terreinen worden bekeken: het uitzwermen van de economische activiteit over de ruimte wordt nagegaan a.d.h.v. de totale door de bedrijvigheid benutte terreinoppervlakte (excl. braakliggende gronden, woningen, ...) en a.d.h.v. een toetsing aan de gemiddelde perceelsgrootte in de directe omgeving.

Aard van het ruimtegebruik:

Bepaalde types van activiteiten hebben een grotere impact op de omgeving dan andere, hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen drie types: opslag, verwerking en productie. Opslag is veel minder dynamiserend dan verwerking, terwijl productie meestal juist zeer dynamiserend werkt. Verder wordt nagegaan of er een verwevenheid van functies is binnen de economische activiteit: indien de economische activiteitsfunctie met een woonfunctie verweven is (vb. directiewoning), wordt dit als positief beoordeeld cf. doelstelling RSV. Bovendien kan deze vermenging een meer aanvaardbare ruimtelijke inpassing in de sociaal-ruimtelijke context bevorderen.

Omkeerbaarheid van het ruimtegebruik:

Is de bestaande infrastructuur van de economische activiteit bij eventuele stopzetting van de activiteit nog bruikbaar voor een andere (niet-) activiteit of niet? Wat zijn de toekomstverwachtingen voor het gebouw en het perceel? De mate van polyvalentie/herbruikbaarheid van de aanwezige gebouwen. Is er concreet gevaar voor reeds aanwezige bodemverontreiniging?

Uiterlijke verschijningsvorm van de economische activiteit

Schaal en compactheid:

De ruimtelijke impact van het gebouw kan afgeleid worden door het volume, het aantal bouwlagen en de totale bouwhoogte te gaan vergelijken met de directe omgeving (straal +/- 250m).

Inplanting hoofdgebouw:

De plaats van het gebouw op het terrein en de afstand tov. de perceelsgrens van de dichtstbijgelegen burens wordt onderzocht.

Fysische toestand en materiaalgebruik gebouwen:

Degelijk onderhoud en een aangepast materiaalkeuze van de gebouwen dragen bij tot een meer aanvaardbare inpassing in de omgeving.

Groene buffers:

Hagen, bomen, struiken, aarden wallen onttrekken een groot deel van het gebouw aan het zicht en worden goed onderhouden, ze dragen bij tot een goede inpassing van de economische activiteitsbebouwing in de omgeving. Bedrijven die hieraan zorg besteden dienen beloond te worden voor hun inspanningen.

Generatie van verkeers- en vervoersstromen

Grootte en aard eigen wagenpark van de economische activiteit:

Een belangrijk deel van de bewegingen rond de economische activiteit worden gegenereerd vanuit de economische activiteit zelf; de impact ervan weegt door op de leefbaarheid t.o.v. de omgeving.

Mobiliteit van de werknemers:

Een tweede type bewegingen rond de economische activiteit wordt gegenereerd door de woon-werkpendel van de werknemers van de economische activiteit. Individueel vervoer met de auto wordt hierbij als sterkst dynamiserend beschouwd en krijgt de meest negatieve beoordeling. Personeel dat met het openbaar vervoer, te voet of met de fiets komt, wordt gewaardeerd.

Mobiliteit van de leveranciers:

Ten derde hebben de aard en de frequentie van de leveringen een impact op de directe omgeving: hierbij wordt de frequentie van de bewegingen bekeken, maar ook de manier waarop. Leveringen met grote vrachtwagens hebben vaak een grotere impact dan leveringen met kleine bestelwagens.

Mobiliteit van de klanten:

De impact van de bezoekers/klanten op de directe omgeving wordt nagegaan aan de hand van het aantal en type bewegingen er per dag plaatsvinden.

Parkeercapaciteit:

Hoeveel parkeerplaatsen zijn er op het terrein voorzien; zijn deze voldoende om plaats te bieden aan 1) eigen wagenpark, 2) werknemers, 3) leveranciers, 4) klanten/bezoekers? De resultaten van de bovenliggende onderzoekspunten worden vergeleken met de effectief beschikbare parkeerplaatsen op het terrein: er wordt gecheckt – bij een tekort - of er nog uitbreiding van deze parkeerplaatsen mogelijk is op het terrein.

Bereikbaarheidsprofiel:

De afstanden tot haltes van openbaar vervoer: de mogelijkheid om de economische activiteit via 'zachte' vervoersvormen te kunnen bereiken is zeker positief te waarderen. Anderzijds wordt de afstand tot de dichtstbijgelegen gewestweg nagegaan, wat mee bepaalt of gemotoriseerd verkeer (belang voor vrachtverkeer) via hoofdwegen de economische activiteit kan bereiken, of via kleinere (woon)straten moet manoeuvreren.

Fysische hinder en afval

Een activiteit die lawaai, stank, reuk of stof veroorzaakt, zal als hoog dynamiserend beschouwd worden: voor de omgeving brengt de activiteit immers hinder voort. De waarden zoals in Vlarem 1 en 2 opgesteld, zijn hierbij richtinggevend. ook de indeling in klassen kan hierbij gehanteerd worden: klasse 1 en 2 zijn eerder hoog dynamiserend, terwijl klasse 3 als eerder laag dynamiserend beschouwd kan worden.

De mate waarin een activiteit vaste of vloeibare afvalstoffen genereert en de mate waarin dit afval als gevaarlijk wordt beschouwd (cf. Vlarem), zal het als hoog-, matig- dan wel laagdynamisch gecategoriseerd worden. Indien er binnen de economische activiteit echter een actief afvalzuiverings- of recyclagebeleid gevoerd wordt, heeft dit een duidelijk positief effect, vermits zo kleinere hoeveelheden en/of minder afvalstoffen door het omliggende gebied vervoerd moeten worden.

De tweede stap resulteert in een typering van de economische activiteiten als hoog-, matig- of laagdynamisch:

hoogdynamisch economische activiteit: scoort op de 4 criteria vooral hoog(en/of matig)
matig dynamische activiteit: scoort op de 4 criteria vooral matig
laag dynamisch economische activiteit: scoort op de 4 criteria vooral laag (en/of matig)

3.3.1.3 Stap III: de classificatiematrix

In de derde stap worden de conclusies uit de twee vorige stappen met elkaar geconfronteerd. Onderstaand schema geeft de relatie aan tussen de planologische context en de dynamiek van de economische activiteit. Voor een verdere invulling en omschrijving van de klassen: zie verder. De aangegeven klasse per confrontatie is een bovengrens die kan worden verstrengd. In de open ruimte geldt een beleid dat uiteindelijk gericht is op uitdoving van de activiteiten. Enkel in het hoofddorp kunnen nieuwe economische activiteiten worden toegelaten onder bepaalde voorwaarden.

Confrontatie tss. planologische context en dynamiek van de economische activiteit:

	LAAG	MATIG	HOOG
kwetsbare openruimtegebieden ZWART	uitdoven binnen bepaalde termijn	uitdoven binnen bepaalde termijn	herlokaliseren
minder kwetsbare openruimtegebieden DONKERGRIJS	beperkt uitbreiden	bevriezen	uitdoven
woonzones in de open ruimte LICHTGRIJS	ruim uitbreiden	beperkt uitbreiden	bevriezen
Hoofddorp WIT	ruim uitbreiden	ruim uitbreiden	beperkt uitbreiden

3.3.1.4 Stap IV: niet-ruimtelijke afwegingsfactoren

De eerste drie stappen van de beoordeling van de economische activiteiten betreffen duidelijk ruimtelijke aspecten: zowel de manier waarop de economische activiteit met de ruimte omspringt als de directe impact op de omgeving (= zgn. verenigbaarheidsvereiste). In deze derde stap worden een aantal andere dan strikt ruimtelijke aspecten in de beoordeling betrokken, die de link leggen tussen de maatschappelijke realiteit en de ruimte: zij toetsen de bestaanbaarheidsvereiste. Deze elementen zijn belangrijk maar kunnen echter niet doorslaggevend zijn: enkel wanneer eerder gebleken is dat een economische activiteit geen al te grote problemen schept, kunnen deze aspecten een rol gaan spelen in de beslissing rond de verdere ontwikkelingsmogelijkheden van de economische activiteit. Ze blijven m.a.w. ondergeschikt aan de conclusies uit de vorige stappen.

Historiek van de economische activiteit

Leeftijd van de vestiging:

Hierbij worden enerzijds economische activiteiten bekeken die reeds bestonden op dezelfde plaats voor de goedkeuring van het gewestplan: vermits ze toen in feite zonevrij gemaakt werden, kunnen ze nu niet bestraft worden. Anders is het gesteld met economische activiteiten die later werden opgestart: hoe recenter de vestiging, hoe meer dynamiek verondersteld wordt, cf. economische activiteit in volle expansie,... Bovendien wisten deze economische activiteiten dat ze niet thuishoorden op de vestigingsplaats.

Ontstaan van de economische activiteit:

Ook wordt de ouderdom van de verschillende delen van het gebouwenpatrimonium van de economische activiteit geanalyseerd: een oud economische activiteit met vooral nieuwe gebouwen zal op die manier ook nog als zeer dynamisch beoordeeld worden.

Juridische aspecten

Een ander belangrijk facet is de juridische context waarbinnen de economische activiteit zich bevindt: voldoet de economische activiteit in kwestie aan alle wettelijke verplichtingen? Welke elementen moeten nog in overeenstemming gebracht worden met de van toepassing zijnde regelgeving?

Graad zonevrijheid:

Ligt het volledige economische activiteit in een gewestplanzone waar de economische activiteitsfunctie niet thuishoort, of slechts een deel?

Goedgekeurde verkavelingen – BPA 's:

Ligt de economische activiteit binnen een goedgekeurde verkaveling?

Milieuvergunningen:

Beschikt de economische activiteit over alle milieuvergunningen, die van toepassing zijn op het type activiteit(en) van de economische activiteit? Zo neen, welke ontbreken?

Bouwvergunningen:

Bezit de economische activiteit alle bouwvergunningen voor haar gebouwen? Welke delen zijn niet vergund?

Bouwmisdrijven:

Werden er bouwmisdrijven geregistreerd? Zo ja, welke?

Socio-economische aspecten

Economische activiteitsstructuur en familiebanden:

Een familie-economische activiteit die reeds lang aanwezig is en waarvoor een opvolging in het gezin gegarandeerd is, zal moeilijker te verplaatsen zijn dan een andere economische activiteit.

De toekomstperspectieven van de economische activiteit:

recente investeringen in machines, gebouwen en technologie, een groeiend klantenbestand, tewerkstellingsgroei, stijgende omzet,... zijn elementen die erop wijzen dat het om een gezond economische activiteit gaat, dat naar alle waarschijnlijkheid nog zal blijven groeien. Eventuele opvolging (bv. binnen de familie) kan ook hierbij weer een indicator van continuïteit van bedrijvigheid zijn. Al deze elementen wijzen erop dat de bedrijvigheid op deze plaats naar alle waarschijnlijkheid nog voor een (zeer) lange periode aanwezig zal zijn.

Lokale binding met toeleverings- en afzetmarkt:

Een economische activiteit die afhankelijk is van de directe omgeving is moeilijker te herlokaliseren dan een economische activiteit die een eerder regionaal karakter

heeft, en niet zo sterk verweven is met de directe omgeving. De sociaal-economische link met de gemeente moet onderzocht worden.

Economische activiteitseconomische aspecten

Aard van de sector van de bedrijvigheid:

Met eigen plannen en een eigen dynamiek bevindt elk economische activiteit zich tevens binnen een bepaald deel van de markt die op hoger niveau een verdere groei kan beïnvloeden. Een groeikanssector geeft hierbij meer impulsen inzake tewerkstelling en toegevoegde waarde dan een verouderde sector.

Investerings:

Een economische activiteit die de laatste jaren nog veel geïnvesteerd heeft op de huidige plek, zal moeilijker kunnen verhuizen dan een economische activiteit die deze kosten nog moet doorvoeren.

Praktische problemen en sunk-costs bij een eventuele herlokalisatie:

Het begrip 'sunk costs' slaat op wat de economische activiteit aan investeringen verliest indien het niet op dezelfde locatie kan verder groeien. Verder kunnen het al dan niet aanwezig zijn van elementen als o.a. beschikbare uitwijkmogelijkheden binnen de gemeente om de bedrijvigheid voort te zetten, verplaatsbaarheid van evt. hoogtechnologische apparatuur,... de effectieve verhuis van een economische activiteit beïnvloeden.

De vierde stap laat toe de voorlopige classificatie aan het einde van de derde stap bij te sturen: een versoepeling of verstrenging is mogelijk.

3.3.2 Classificatie van de economische activiteiten volgens ontwikkelingsperspectieven

Vijf klassen

Uiteindelijk dienen de voorgaande stappen te leiden naar een beleidsuitspraak over de ontwikkelingsmogelijkheden van economische activiteiten. Hierbij dient de gemeente de toekomstperspectieven voor de economische activiteiten uit te werken, zowel rekening houdend met de randvoorwaarden voor de economische ontwikkeling als met de draagkracht van de ruimte en het functioneren van het aansluitende buitengebied.

Om tot specifieke ontwikkelingsperspectieven te komen voor elk economische activiteit afzonderlijk, werden de vier vorige stappen doorlopen. Als sluitstuk hiervan wor-

den de individuele ontwikkelingsperspectieven voor elk economische activiteit in een classificatie vastgelegd. Hiertoe dienen alle factoren, zowel kwantificeerbare als niet-kwantificeerbare gegevens tot een duidelijke visie worden gecombineerd.

Klasse 0: Herlokalisatie

De planologische toets is negatief. De infrastructuur en gerelateerde activiteiten zijn onverenigbaar met de hoofdfunctie en ook een tijdelijke bestemming ervan legt een hypotheek op de ontwikkeling van de hoofdfuncties in het gebied. Het betreft meestal kwetsbaar gebied met een beperkte draagkracht.

De juridische toets is negatief. Indien dit niet het geval is, behoort een indeling in deze klasse evenwel ook nog tot de mogelijkheden (omwille van de grote waarde van een gebied bijvoorbeeld), maar impliceert dit eveneens een aankoopverplichting of schadeloosstelling.

In de afweging brengt de niet-ruimtelijke afweging onvoldoende argumenten aan om tot een minder strenge klasse over te gaan.

De activiteit kan niet blijven bestaan op de huidige locatie. Er is op geen enkele wijze een uitbreiding mogelijk. Er kunnen geen nieuwe activiteiten toegelaten worden. In een aantal gevallen kan het aangewezen zijn voor deze klasse elders herlokalisatie-ruimte te voorzien, waar het planologisch wel verantwoord is.

Klasse 1: Uitdoving binnen bepaalde termijn

De economische activiteitsactiviteit is onverenigbaar is met de hoofdfunctie(s) van het gebied. Toch wordt een onmiddellijk verdwijnen niet opportuun geacht uit de niet-ruimtelijke afweging, zoals bijvoorbeeld het historisch gegroeid karakter van de bedrijvigheid; toch kan het opleggen van beperkende voorschriften niet leiden tot verenigbaarheid.

Deze klasse kan tevens economische activiteiten omvatten met activiteiten die samenhangen met een specifieke lokale en/of tijdsgebonden behoefte: precies om die reden zijn ze op die plaats aanvaardbaar. Wanneer de maatschappelijke behoefte verdwijnt, verdwijnt ook de relevantie van de infrastructuur en verdient een nieuwe bestemming de voorkeur.

De activiteit kan blijven bestaan op de huidige locatie. Er is op geen enkele wijze een uitbreiding mogelijk. Aan het bestaande gebouwenpatrimonium kunnen enkel instandhoudingwerken worden uitgevoerd. Er wordt een termijn vastgelegd binnen de welke de activiteit moet verdwijnen (bijvoorbeeld 10 jaar).

Klasse 2: Bevriezing

Tot deze categorie behoren activiteiten waarbij de grens van verenigbaarheid bereikt is of zelfs (licht) overschreden is. Mits bijsturing van de activiteiten d.m.v. een aantal beperkende voorschriften kan de onverenigbaarheid binnen aanvaardbare grenzen gehouden worden.

De activiteit kan blijven bestaan op de huidige locatie binnen strikte randvoorwaarden. Er is op geen enkele wijze een uitbreiding mogelijk. Aan het bestaande gebouwenpatrimonium kunnen instandhoudingwerken en beperkte verbouwingen zonder volume-uitbreiding worden uitgevoerd.

Bij stopzetting van de huidige activiteiten in de open ruimte (einde exploitatievergunning, faillissement,...) kunnen er geen nieuwe activiteiten worden toegelaten. In het hoofddorp, de nederzettingen en de kleinhandelslinten kunnen wel nieuwe activiteiten worden toegelaten onder bepaalde randvoorwaarden.

Klasse 3: Bestendiging met mogelijkheid tot beperkte uitbreiding

Het gaat hierbij om economische activiteiten die ruimtelijk gezien verenigbaar zijn met de omgeving mits ze optimaal worden ingepast d.m.v. de aanleg van de noodzakelijke bufferstroken en een goede invulling van het terrein. Meestal zijn deze economische activiteiten goed ontsloten (nabij autosnelweg, nabij gewestweg).

De draagkracht van de omgeving is nog niet bereikt zodat een beperkte uitbreiding mogelijk is.

De activiteit kan blijven bestaan op de huidige locatie. Een beperkte uitbreiding van maximum 50% van de bestaande bebouwing op de locatie is mogelijk.

Bij stopzetting van de huidige activiteiten in de open ruimte (einde exploitatievergunning, faillissement,...) kunnen er geen nieuwe activiteiten worden toegelaten. In het hoofddorp, de nederzettingen en de kleinhandelslinten kunnen wel nieuwe activiteiten worden toegelaten onder bepaalde randvoorwaarden.

Klasse 4: Bestendiging met mogelijkheid tot ruime uitbreiding

Tot deze categorie behoren economische activiteiten waarvan de activiteiten de draagkracht van de omgeving nog lang niet overschreden hebben. In veel gevallen gaat het om een gebied waar reeds een zekere dynamiek aanwezig is. Meestal zijn deze economische activiteiten goed ontsloten (nabij autosnelweg, nabij gewestweg).

De mogelijkheid tot uitbreiden van de activiteiten kan in een aantal gevallen bijdragen tot een goede ruimtelijke ordening als op die manier de druk op meer kwetsbare gebieden kan verlaagd worden.

De activiteit kan blijven bestaan op de huidige locatie. Een ruime uitbreiding van de bestaande bebouwing op de locatie is mogelijk, afhankelijk van de specifieke situatie op het terrein.

Bij stopzetting van de huidige activiteiten in de open ruimte (einde exploitatievergunning, faillissement,...) kunnen er geen nieuwe activiteiten worden toegelaten. In het hoofddorp, de nederzettingen en de kleinhandelslinten kunnen wel nieuwe activiteiten worden toegelaten onder bepaalde randvoorwaarden.

3.4 Gebiedsgerichte uitwerking

Zie Kaart 25 en Tabel 46

Tabel 46: voorlopige weergave van zonevrije handel en bedrijvigheid naar aantal en ontwikkelingsperspectief

Aard van handel./bedrijvigheid	Kwetsbaar gebied	Niet kwetsbaar gebied	Totaal
Aan landbouw gerelateerd bedrijf	0	1	1
Diensten	0	1	1
Kleinhandel	1	0	1
Kleinhandel tuinbouw	0	1	1
Productie	0	4	4
Transport en opslag	0	0	0
Tuinbouw	0	4	4
Totaal	1	11	12

Bron: Kadscan

Van deze zonevrije handel en bedrijvigheid kunnen enkel aan de aan landbouw gerelateerde bedrijven, productie en transport en opslag in aanmerking komen voor de herlokalisatie op een lokaal bedrijventerrein.

4 Sectorale uitwerking: zonevreemde toeristisch-recreatieve infrastructuur

4.1 Toepassingsgebied

Zonevreemde toeristisch – recreatieve infrastructuur dekt een brede waaier van infrastructuur en bijhorende activiteiten:

- Sportinfrastructuur: sporthallen, open lucht sportterreinen, visvijvers in met openbaar karakter of voor visclubs in functie van de sportvisserij, crossterreinen...
- Infrastructuur voor jeugdwerking: jeugdlokalen, speelterreinen, speeltuinen niet gekoppeld aan horeca...
- Horeca – inrichtingen: café's, dancings, taveernes (al dan niet met speeltuin)...
- Verblijfsrecreatieve infrastructuur: weekendverblijven al dan niet met visvijver, campings...
- aan de landbouw gerelateerde recreatieve inrichtingen: maneges, kinderboerderijen, kleine dierentuinen, ...
- Pretparken

De verenigbaarheidstoets kan analoog uitgevoerd worden voor zowel vergunde als niet vergunde infrastructuur. Bij niet-vergunde constructies mag niet gehandeld worden vanuit voldongen feiten, maar vanuit een volwaardige ruimtelijke afweging. "Deze toets doet echter geen afbreuk van een eventuele rechtsgang die onafhankelijk zijn weg moet vinden.

4.2 Gebiedsgerichte ontwikkelingsperspectieven

Gelet op het feit dat de aard en de dynamiek en dus ook de relatie met de draagkracht van de omgeving sterk verschilt naargelang het type, is een te sterk veralgemenend afwegingskader hier niet aangewezen.

In analogie met de regelgeving voor zonevreemde woningen en bedrijven zou opnieuw een opdeling kunnen gemaakt worden tussen kwetsbare gebieden en niet kwetsbare gebieden als basis voor een gebiedsgerichte uitwerking. Deze opdeling is hier echter minder voor de hand liggend, omdat de kwetsbaarheid van een gebied wel eens sterk kan verschillen naargelang de aard van activiteit, die hier zoals hoger aangegeven erg divers is. Of een activiteit als hoog- of laagdynamisch moet be-

schouwd worden is immers onmogelijk af te leiden uit de activiteit alleen, maar blijkt pas uit de confrontatie tussen de activiteit en de omgeving (cfr. definitie RSV p 555). Omgekeerd is het dan ook niet mogelijk om gebieden te definiëren waar elke vorm van toeristisch recreatieve structuur in alle omstandigheden hoogdynamisch is. Een individuele toetsing, waarbij de specifieke dynamiek van de activiteit getoetst wordt aan verschillende ruimtelijke omgevingsaspecten, zal daarom steeds nodig zijn om een evenwichtige afweging te kunnen maken.

Toch blijft de definitie van kwetsbare gebieden zoals hoger gedefinieerd, zinvol: binnen kwetsbare gebieden is de draagkracht t.o.v. de meeste activiteiten beperkt, zodat bij de afweging hier grote omzichtigheid aan de dag moet gelegd worden. Verder zal in een niet – limitatieve lijst hieronder aangegeven worden in welke gevallen een strengere of soepelere houding aangewezen kan zijn.

De hieronder geformuleerde ontwikkelingsperspectieven moeten, in zoverre ze betrekking hebben op ruimtelijke beleidscategorieën van bovenlokaal niveau (GEN, GENO, natuurverbinding enz...), beschouwd worden als suggestie aan het betreffende bovenlokale niveau.

In kwetsbare gebieden geldt in principe steeds het uitdovingsscenario

Zonevreemde toeristisch recreatieve infrastructuur in kwetsbare gebieden moet daar in principe op termijn verdwijnen, tenzij ze de hoofdfunctie van het gebied ondersteunt. Voor infrastructuur die cruciaal is voor de jeugdwerking kan echter instandhouding toegelaten worden, zolang geen alternatieve locatiemogelijkheden voorhanden zijn. Indien wel herlokalisatiemogelijkheden voorhanden zijn wordt een individueel uitdovingsscenario opgelegd, rekening houdend met eventuele socio – economische aspecten. In afwachting kunnen instandhoudingswerken uitgevoerd worden, voor zover de bestaande infrastructuur vergund is. Uitbreiding van de infrastructuur of een toename van de dynamiek van de activiteiten is niet mogelijk.

Buiten de kwetsbare gebieden zal op basis van een individuele afweging een indeling gebeuren in klassen met de daaraan gekoppelde ontwikkelingsperspectieven.

Dit geldt zowel voor weekendverblijven als andere zonevreemde toeristisch-recreatieve infrastructuur. Het uitdooftbeleid van de weekendverblijven vertaalt zich in het gedogen van de bestaande bewoners/verblijvers. Indien het weekendverblijf overgaat naar nieuwe eigenaars, dan moeten de rechtsgang het probleem bekijken (gemeentelijke suggestie). Zoals hiervoor gezegd kan de kwetsbaarheid van een gebied verschillen naar gelang de aard van de activiteit. In een RUP zal nagegaan worden of deze functies verenigbaar zijn met de visie op de omgeving en kunnen eventueel voorwaarden opgelegd worden.

Uitdoven van verblijfsrecreatie buiten de daartoe voorziene zones

Verblijfsrecreatieve infrastructuur buiten de daartoe voorziene zones moet op termijn uitdoven. In een RUP moet het uitdovingsscenario verder bepaald worden, waarbij rekening kan gehouden worden met socio – economische (historische context) en juridische aspecten (vergunningstoestand, ...).

Geen horeca in de open ruimte, tenzij ze laagdynamisch recreatief medegebruik ondersteunt of gekoppeld is aan een nederzetting

Horeca hoort niet thuis in de open ruimte. Bestaande horeca in de open ruimte moet in principe uitdoven. Een uitzondering kan gemaakt worden voor horeca die laagdynamisch recreatief medegebruik ondersteunt, zoals horeca die geënt is op een fiets- of wandelroutenetwerk. Voorwaarde hierbij is dat er een daadwerkelijke functionele relatie is tussen het recreatief gebruik en de horeca en dat de schaal en de dynamiek afgestemd zijn op de omgeving. Te sterke gerichtheid op gemotoriseerd verkeer kan niet toegelaten worden. Feest- en danszalen zijn in principe niet toegelaten in de open ruimte.

Ook horeca gekoppeld aan een nederzetting kan bestendig worden, in de mate de schaal en de dynamiek (o.m.) de mobiliteitsvraag de draagkracht niet overschrijden.

In de toets zal afgewogen worden welke specifieke voorschriften opgelegd de verenigbaarheid blijvend kunnen garanderen, zoals beperking van de aard van de activiteiten, grenzen van infrastructuur, afstemming op niet gemotoriseerd verkeer, e.d.

Ruimere mogelijkheden voor infrastructuur met een sterke maatschappelijke binding

In de afweging kan het openbare karakter van infrastructuur of het feit dat infrastructuur ter beschikking staat van (lokale) verenigingen leiden tot een verschuiving in de classificatie (versoepeling als gevolg van socio-economische toets). Voor dergelijke infrastructuur kan immers nabijheid tot kern of nederzetting waarin de maatschappelijke binding verankerd is, een essentiële rol spelen.

Voor dergelijke infrastructuur gelegen in de open ruimte en/of kwetsbaar gebied kan een bestendiging (onder voorwaarden) toch verantwoordbaar zijn, op voorwaarde dat het functioneren van natuurlijke, landschappelijke of agrarische structuur niet gehypothecerd wordt. De ruimtelijke en maatschappelijke binding met de nederzetting of kern vormt dan de basis voor de argumentatie en een bindende voorwaarde voor de bestendiging van de infrastructuur. Een uitbreiding van infrastructuur of een toename van de dynamiek is echter niet mogelijk.

Een voorbeeld is een voetbalterrein van een lokale wijkvereniging of gehucht, gelegen in de open ruimte nabij een kleine nederzetting. Voor dergelijke sportterreinen

kan dit betekenen dat de activiteiten kunnen bestendig worden in de mate dat het (sub)lokale niveau niet overstegen wordt en zolang er een behoefte bestaat. Een ander voorbeeld is infrastructuur van een lokale jeugdvereniging in de open ruimte en/of kwetsbaar gebied. Dergelijke infrastructuur kan toch bestendig worden als geen realistisch evenwaardig alternatief (evenwaardig op vlak van bereikbaarheid en veiligheid, ...) voorhanden is.

In een RUP zonevrije toeristisch-recreatieve infrastructuur kunnen deze zones worden aangeduid na een individuele toetsing. Bij de aanduiding van deze zones wordt in de eerste plaats uit gegaan van de bestaande voorzieningen.

In deze zones is ruimte voor sportvoorzieningen, geënt op het sublokale niveau. De voorzieningen dienen beperkt in omvang te blijven en afgestemd op de schaal van de omgeving. Sportcomplexen met veel infrastructuur zijn uitgesloten. Van zodra de lokale behoefte verdwijnt, verdwijnt ook de functie van de zone en wordt een nabestemming ("achtergrondkleur") van kracht

Specifieke ontwikkelingsperspectieven voor infrastructuur die een functionele relatie vertoont met het fysisch systeem

Sommige activiteiten vertonen een onlosmakelijk verband met plaatselijke kenmerken van het fysisch systeem. Een voorbeeld is de link die een visvijver vertoont met gronden die van nature een hoge grondwaterstand hebben. Meestal komen deze natte gronden voor in valleien of depressies. Het zijn precies die gebieden die vaak ook het label "kwetsbaar gebied" meedragen, en een beperkte draagkracht ten opzichte van diverse harde functies en infrastructuur vertonen. Toch kan in bepaalde gevallen een bestendiging van dergelijke infrastructuur onder voorwaarden verantwoordbaar zijn gelet op de onlosmakelijke relatie. Het opleggen van specifieke voorschriften vanuit de landschappelijke en natuurlijke randvoorwaarden is dan meestal noodzakelijk voor de verenigbaarheid.

Voor infrastructuur gelegen in een gebied van bovenlokaal belang (vb. VEN), wordt dit ontwikkelingsperspectief als suggestie naar de betreffende hogere overheid gezien.

Enkel suggesties m.b.t. zonevrije weekendverblijven als bovengemeentelijke materie

Methodologisch zijn er voor weekendverblijven 2 mogelijkheden:

via clustering (cf. methodiek beleidsbrief Vlaanderen)

Door de Vlaamse administratie werd aan de gemeenten gevraagd tegen eind december 2003 een inventaris van de weekendverblijven op te maken en te bezorgen. Het zou dan de bedoeling zijn volgens de principes van de beleidsbrief van de minis-

ter van Ruimtelijke Ordening (zie planningscontext) de problematiek planologisch te gaan aanpakken. Volgens dit beleidsdocument is het de bedoeling op basis van deze inventaris clusters te gaan onderscheiden en deze aan een toetsing te onderwerpen. Voor clusters die positief beoordeeld zouden worden en niet gelegen zijn in kwetsbare gebieden, zou een planologische oplossing mogelijk zijn. Dit is een uitwerking van de visie van het RSV dat bovendien stelt dat weekendverblijven die planologisch zonevreemd gelegen zijn verwijderd of verplaatst dienen te worden⁷⁶. In ruimtelijke uitvoeringsplannen zou voor deze positief beoordeelde clusters een ordening voorzien kunnen worden, ook niet vergunde weekendverblijven zouden daardoor gereguleerd worden. Volgens de beleidsbrief ligt de planningsverantwoordelijkheid wat dit betreft op provinciaal niveau. Absolute duidelijkheid bestaat daarover niet.

De richtlijnen uit de beleidsbrief en het RSV werden opgemaakt op Vlaams niveau. In de Provincie Antwerpen dient ook gewerkt te worden binnen het kader van het RSPA, waarin de visie op de weekendverblijven vertaald werd in een aantal categorieën waarvoor een specifiek beleid geldt (zie planningscontext).

De vraag stelt zich in hoeverre de decreetswijziging van 3 juni 2003 deze clustergerichte aanpak hypothekeert. Waar volgens de beleidsbrief, RSV en typering van het RSPA geen perspectieven geboden konden worden aan weekendverblijven gelegen in kwetsbare⁷⁷ gebieden, kunnen een groot deel van deze verblijven nu als vergund geacht beschouwd worden (mits ze voldoen aan de gestelde voorwaarden), waardoor dit ontwikkelingsperspectief juridisch moeilijker haalbaar lijkt.

via individuele afweging

De tweede methode vormt niet enkel voor weekendverblijven een kader, maar ook voor andere toeristisch recreatieve infrastructuur. Hier wordt de algemene methodiek gebruikt.

Deze methodiek wordt eveneens toegepast bij de opmaak van het sectoraal BPA zonevreemde recreatie

4.3 Gebiedsgerichte uitwerking

Zie Kaart 25

⁷⁶ Het juridisch zone-eigen of zonevreemde karakter is daarbij slechts een aspect in de afweging. Alle terreinen met weekendverblijven, ongeacht de bestemming op het gewestplan, moeten in principe geëvalueerd worden i.f.v. de ruimtelijke draagkracht van het betrokken gebied (RSV, p. 417).

⁷⁷ Kwetsbare gebieden: natuurgebieden, bosgebieden, landschappelijk en ecologisch waardevolle landbouwgebieden, overstromingsgebieden, vallegebieden

4.3.1 Weekendverblijven

De toetsing van de weekendverblijven aan de zones van de (juridische) kwetsbaarheid werd in onderstaande tabel voorlopig weergegeven.

Tabel 47: voorlopige weergave van weekendverblijven naar aantal, ontwikkelingsperspectief en juridische zone

	Aantal weekendverblijven	relatief aandeel (%)
Verblijfsrecreatiegebied	259	86.9
Kwetsbaar gebied	30	10.1
Niet kwetsbaar gebied	9	3.0
Totaal	298	100

Bron: Kadscan

4.3.2 Zonevreemde sportinfrastructuur

In de gemeente komen een aantal zonevreemde sportinfrastructuren voor.

Tabel 48: voorlopige weergave van zonevreemde sportinfrastructuur naar aantal en ontwikkelingsperspectief

Ontwikkelingsperspectief	Aantal zonevreemde sportinfrastructuren	relatief aandeel (%)
Kwetsbaar gebied	4	50
Niet kwetsbaar gebied	4	50
Totaal	8	100

Bron: Kadscan

4.3.3 Zonevreemde horeca

Op één plaats in de gemeente komt zonevreemde horeca voor. Deze inrichting is niet in kwetsbaar gebied gelegen.

Bij de sportterreinen komen ook vaak cafetaria's voor, maar deze worden niet afzonderlijk onder zonevreemde horeca vermeld.

DEEL 3

Bindende bepalingen

1 Inleiding

De bindende bepalingen bevatten de beleidsbeslissingen die een bindend karakter krijgen. Ze zijn de spil tussen de visie in het richtinggevende delen en de effectieve realisatie van deze visie binnen de gemeente.

De bindende bepalingen in dit structuurplan zijn bindend voor de gemeentelijke overheid. De gemeente en de instellingen die eronder ressorteren moeten met andere woorden de bindende bepalingen nakomen en kunnen er niet van afwijken.

De bindende bepalingen omvatten:

- beslissingen inzake de doorwerking van het structuurplan
- de selectie van beleidscategorieën van lokaal niveau
- acties en maatregelen

De bindende bepalingen van dit structuurplan mogen niet afwijken van de bindende bepalingen van de hogere structuurplannen (RSV, RSPA). Indien een nieuw gewestelijk of provinciaal ruimtelijk structuurplan wordt goedgekeurd, zullen hierin de bindende bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan die afwijken van de nieuwe bindende bepalingen van het hogere plan worden opgesomd en van rechtswege opgeheven zijn.

2 Doorwerking van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

2.1 Maatschappelijk draagvlak en integraliteit

1. Met een zekere regelmaat wordt via verschillende kanalen bericht over de uitvoering van het structuurplan en de vorderingen die worden gemaakt bij het oplossen van ruimtelijke problemen.
2. Een loketfunctie betreffende ruimtelijke ordening zorgt voor een verduidelijking van de ruimtelijke standpunten en de juridische verplichtingen die betrekking hebben op concrete dossiers die door de bevolking worden voorgelegd.
3. Het ambtelijke overleg wordt voortgezet op regelmatige basis waarin het voeren van een integraal ruimtelijk beleid centraal staat evenals de afstemming van adviezen vanuit verschillende gemeentelijke diensten.

3 Selectie van beleidscategorieën⁷⁸

3.1 Natuurlijke structuur

4. Selectie van natuureilanden
 - De broekbossen van de Ritten depressie
 - Bosfragmenten in het overgangsgebied Varkensmarkt
5. Selectie van corridors

Natte corridors:

- Delen van de Steenkesbeek
- Scheiloop
- Eussels-Rittenloop

Droge corridor:

- Verbinding tussen de vallei van de Grote Nete en de Goren op de grens tussen Hulshout en Heist op den Berg
 - Fietspad op de oude spoorwegbedding
 - Verbinding tussen de vallei van de Grote Nete en de Steenkesbeek
6. Selectie van gebied met ecologische infrastructuur van lokaal belang
 - Omgeving van Ritten-Vennekens

3.2 Landschappelijke structuur

7. Selectie van structurerende hydrografische elementen:
 - De Grote Nete
 - Steenkesbeek
 - Scheiloop
 - Eussels Rittenloop
 - De aaneenschakeling van depressies in Westmeerbeek en Houtvenne: Goor – Asbroekdepressie en geul van Houtvenne.
8. Selectie van structurerende puntbakens (merkwaardige gebouwen, monumenten en infrastructuren):

⁷⁸ onder voorbehoud van bijkomende selecties en afbakeningen op hoger niveau

- Schuur
- Pastorie
- Sint-Annakapel
- Sint-Adrianuskerk
- Sint-Matheüskerk
- De hoeve "t Bergske"
- Mijlpaal "Het Toreke"
- Hoeve
- Sint-Annakapel
- Gemeentehuis
- Aalmoezenierswoning bij kasteel ter Borght
- Kasteel Ter Borght
- Sint-Michielskerk ruïne
- Nieuwe Sint-Michielskerk
- De Ster
- Ceusterhuys
- Manneke Pis

9. Selectie van gave landschappen

Valleilandschappen:

- Vallei van de Grote Nete
- Vallei van de Steenkesbeek

Depressie:

- Het Goor-Asbroek
- Geul van Houtvenne

10. Selectie van nieuwe landschappen

- Bebouwd rasterlandschap van Houtvenne
- Bedrijvenlandschap ter hoogte van Groot Goor en La Corbeille
- Nieuw tuinbouwlandschap langs Provinciebaan

3.3 Agrarische structuur

11. Selectie streefzones voor dominant graslandgebruik

- Zuidelijke gedeelte van het gebied Bunders Hulshout (alluviale gronden in de vallei van de Grote Nete)
12. Selectie van bouwvrije zones op gemeentelijk niveau
- Zuidelijk gedeelte van gebied Bunders in Hulshout
 - Agrarisch gebied in de vallei van de Steenkesbeek
 - Gebied ter hoogte van Donken, tussen de Donkstraat en de Merelstraat
 - Drie kleinere zones in het gebied Ritten-Eusels
13. Selectie van multifunctionele landbouwzones
- Overgangszone Hulshout-Grote Nete
 - Overgangszone Hulshout Noord
 - Overgangszone Westmeerbeek zuid

3.4 Nederzettingsstructuur

14. Niet uitgerust woongebied herbestemmen

- Mgr. Raeymakersstraat NW

15. Woonuitbreidingsgebieden reserveren voor de toekomst

- Hulshout, Z de Dorpskom (westelijk deel): fase 1
- Hulshout, Z de Dorpskern (oostelijk deel): fase 1
- Hulshout, Heyde Velden: fase 1
- Westmeerbeek, Veldstraat-Heesvelden (zuidelijk deel): fase 1
- Westweermeeek, W de Elzenstraat: fase 2
- Westmeerbeek, de Bunders: fase 2
- Houtvenne, Veldekens: fase 2

16. Woonuitbreidingsgebieden herbestemmen

- WUG Hengstmorters

3.5 Ruimtelijk-economische structuur

17. Selectie van bedrijventerreinen

- Groot Goor: lokaal bedrijventerrein als nabestemming
- Industriegebied Westmeerbeek: bedrijventerrein voor historisch gegroeide bedrijvigheid
- Ambachtelijke zone Kerkstraat: lokaal bedrijventerrein

- Ambachtelijke zone Westmeerbeek: lokaal bedrijventerrein
- Ambachtelijke zone Houtvenne: lokaal bedrijventerrein
- Ambachtelijke zone Nete: lokaal bedrijventerrein

3.6 Ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur

18. Selectie van lokale wegen type I

- N15
- Grote Baan (vanaf Hulshout-centrum in de richting van Itegem)
- Kerkstraat
- Industripark

19. Selectie van lokale wegen type II

- Molenstraat
- Booischotseweg
- Grote Baan (vanaf Hulshout-centrum in de richting van Westerlo)
- Netestraat
- J. Michielsstraat
- Ramselsteenweg
- Vennekensstraat
- Strokapelstraat
- Langestraat
- Schoolstraat

20. Selectie van fietsroutes van lokaal belang

- Aarschotsebaan
- Langestraat
- Schoolstraat
- Linieweg
- Vaartdijkstraat

3.7 Toeristisch-recreatieve structuur

21. Selectie van knooppunten voor sportinfrastructuur

- Zone sportcentrum Hulshout
- Zone sportcentrum Westmeerbeek

22. Selectie van knooppunten voor verblijfsrecreatieve infrastructuur

- Cluster Goor-Asbroek (cluster van 4 zones)
- Zone Hazendonken
- Zone Laeremansstraat
- Zone Stekkestraat
- Zone Eussel

4 Acties en maatregelen

4.1 Algemeen

23. Bij de opmaak van RUP's wordt een systematische toetsing aan de gewenste landschappelijke structuur ingebouwd met volgende aandachtspunten:

- Vrijwaren van openruimtecorridors
- Behoud van structuurbepalende elementen en componenten van gave landschappen en markante terreinovergangen
- Maximale integratie van infrastructuur
- Merkwaardige gebouwen en monumenten

4.2 Gebiedsgerichte RUP's

24. De gemeente maakt voor (delen van) het hoofddorp één of meerdere RUP's waarbij volgende doelstellingen in acht worden genomen:

- De woningdichtheid verhogen via kavelbreedte en bouwtype.
- Het uitvoeren van de woningprogrammatie door voor actiegebieden inrichtingen vast te leggen. De volgorde waarin en welke RUP's eerst worden opge maakt kan flexibel inspelen op de wijzigende behoeften waarbij de woningprogrammatie van het GRS als leidraad wordt genomen.
- Er wordt een voorkooprecht opgelegd op strategische toegangspercelen van niet uitgeruste woonzones of op de niet uitgerust woonzones zelf.
- Het streven van een sociale mix door het vastleggen van percentages en/of zoneringen van bepaalde woontypologieën.
- Ruimtelijk uitwerken van de handelslocaties. Hierbinnen worden mogelijke handelsfuncties omschreven in functie van het gewenste voorzieningenniveau.
- Verwevingsprincipes vastleggen langs de economische dragers.
- Integratie van visie-elementen met betrekking tot toerisme en recreatie in de woonkern
- Differentiatie van de kern voor meergezinswoningen

25. De gemeente maakt een RUP op voor het lokale bedrijventerreinen Groot Goor nadat een studie met de inventarisatie van de vrij-liggende gronden is gebeurd. Daarin zullen de volgende doelstellingen in acht worden genomen:

- Verfijnen van de ruwe gewestplanzonering om op basis van planologische toetsing een afstemming te vinden tussen de huidige kadastrale indeling en de bestemming.
- Waken over het lokale profiel van de bedrijventerreinen door een maximale perceelsgrootte vast te leggen bij nieuwe invulling, een samenvoegingsverbod voor kavels op te leggen en een lijst van toegelaten activiteiten op te stellen.
- Inrichtingsprincipes vastleggen in functie van duurzame ontsluiting en invulling, landschappelijke inpassing en hinderbeperking. De ruimtelijke samenhang van de hele zone moet bekeken worden.
- De gemeente legt de ontwikkelaar van het lokaal bedrijventerrein het voorzien van een terugkoopclausule in de verkoopsakte op. Dit kan eventueel in combinatie met een recht van opstal. In de verkoopsakte moet zodoende een termijn worden vastgelegd waarbinnen het terrein in gebruik moet worden genomen. Bij overschrijding van deze termijn kan de verkoper het perceel terug aankopen en op de markt brengen.
- Een nieuw bedrijventerrein voor lokale bedrijvigheid kan worden aangesneden aansluitend aan het bestaande bedrijventerrein. Dit kan slechts gebeuren nadat de studie tot inventarisatie van de vrijliggende gronden is gebeurd. Gronden op het bestaande terrein die kunnen benut worden voor lokale bedrijvigheid, moeten worden afgetrokken van de behoefte op een nieuw lokaal bedrijventerrein.

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
- Vastleggen van de mogelijkheden en beperkingen voor kleinhandel

4.3 Sectorale RUP's

27. De gemeente maakt een sectoraal RUP op m.b.t. zonevreemde bedrijven. De volgende doelstellingen worden hierin uitgewerkt:

- Gebiedsgerichte voorschriften opstellen op basis van planologische toetsing.
- Vastleggen van de mogelijkheden voor lokale waterzuivering.

28. De gemeente maakt een sectoraal RUP op m.b.t. zonevreemde toeristisch-recreatieve infrastructuur. De volgende doelstellingen worden hierin uitgewerkt:
- Gebiedsgerichte voorschriften opstellen op basis van planologische toetsing.

4.4 Financieel regulerende maatregelen

29. Er worden subsidies voorzien voor het installeren en in gebruik nemen van een hemelwaterput bij een bestaande woning.
30. De gemeente kan een belasting heffen op uitgeruste percelen bestemd voor bedrijvigheid die niet door de overheid worden ontwikkeld. Men kan daarbij rekening houden met sociale factoren (conform decreet RO).

4.5 Overige maatregelen

31. De gemeente zet een regelmatig overleg op tussen gemeente, OCMW, sociale huisvestingsmaatschappijen en eventueel particuliere sector aangaande:
- De realisatie van de woningprogrammatie.
 - Het aankoopbeleid, de realisatieperiodes en de keuze van huisvestingstypes
32. De inventaris van onbebouwde percelen (IOP) wordt jaarlijks bijgewerkt.
33. De inventaris onbebouwde percelen op bedrijventerreinen wordt jaarlijks bijgewerkt.
34. De inventaris van leegstand en verkrotting wordt jaarlijks bijgewerkt (zowel voor woningen als voor bedrijven).
35. De gemeente geeft de opdracht tot actieve inventarisatie van het bedrijventerrein Groot Goor om te kijken of het realiseerbaar aanbod niet kan vergroot worden. Er wordt bovendien een plan opgesteld voor de herprofilering van het bedrijventerrein.

DEEL 4

Bijlagen