

GEMEENTE HULSHOUT

maandag 3 juni 2024

ID OMGEVINGSPLATFORM:

Voorwaardelijk vergund

OMV_2023139382

GEMEENTELIJK DOSSIERNUMMER:

OV_733

OMGEVINGSVERGUNNING

Feiten en context

Historiek

- 22 november 2023: Indienen van de aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning voor het verwijderen van de bestaande infrastructuur, het aanleggen van nieuwe infrastructuur, het wijzigen van het reliëf in functie van de aanleg van vier bufferbekkens, het vellen van één hoogstammige boom, het oprichten van een berging, het oprichten van een dierenstalling en het vastleggen van een rooilijn op de Site Ter Nethe door het lokaal bestuur van de gemeente Hulshout.
- 21 december 2023: Afleveren volledig- en ontvankelijkheidsbewijs naar aanleiding van de omgevingsvergunningaanvraag voor de aanvraag tot omgevingsvergunning door de gemeentelijke omgevingsambtenaar. Het dossier is gekend op het omgevingsloket onder de referentienummer OMV_2023139382 en onder de gemeentelijke dossiernummer OV_733.
- 4 januari 2024 tot 2 februari 2024: Openbaar onderzoek met betrekking tot de aanvraag waarbij de voorgeschreven procedure werd gevolgd en waarbij naar aanleiding van het openbaar onderzoek 43 bezwaarschriften werden ingediend.
- 29 april 2024: Gemeenteraadsbeslissing over de goedkeuring van de zaak der wegen verbonden aan de omgevingsvergunningaanvraag OV_733.

Beschrijving van de aanvraag

- De aanvraag heeft in het omgevingsloket de referentie OMV_2023139382 en als intern nr. OV_733.
- Burgemeester Geert Daems en waarnemend algemeen directeur Jurgen Ooms hebben namens het lokaal bestuur Hulshout gevestigd te Prof. Dr. Vital Celenplein 2 een aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend voor het uitvoeren van stedenbouwkundige handelingen.
- De aanvraag heeft betrekking op het eigendom met als adres Grote Baan 262 en 264 in Hulshout en als kadastrale omschrijving afdeling 1 sectie D nrs. 157P, 162V, 163W, 163Y, 163A2, 163V, 167F, 168B, 169C, 169D, 170_, 171K2, 171L2, 171N2, 179C, 182B en 183L.
- De aanvraag voorziet in het verwijderen van bestaande infrastructuur, het aanleggen van nieuwe infrastructuur, het wijzigen van het reliëf in functie van de aanleg van vier bufferbekkens, het vellen van één hoogstammige boom, het oprichten van een berging, het oprichten van een dierenstalling en het vastleggen van een rooilijn.
- Het infrastructuurproject "site Ter Nethe" bestaat uit de gefaseerde aanleg van infrastructuur, wegenis, parking, riolering en groen voor de verder realisatie van een nieuwe

1 / 34

Besluit College van burgemeester en schepenen

het verwijderen van bestaande infrastructuur, het aanleggen van nieuwe infrastructuur, het wijzigen van het reliëf in functie van de aanleg van vier bufferbekkens, het vellen van één hoogstammige boom, het oprichten van een berging, het oprichten van een dierenstalling en het vastleggen van een rooilijn

zorgcampus “site Ter Nethé” waar een nieuwe school met sporthal, woonzorgcentrum, bib, administratief centrum en centrum voor personen met beperking zullen gebouwd worden in de toekomst. De voorliggende vergunningsaanvraag betreft de eerste fase van de infrastructuurwerken. De tweede fase van de infrastructuurwerken situeert zich op de zone van het huidige woonzorgcentrum en kan bijgevolg pas aangelegd worden zodra het nieuwe woonzorgcentrum in gebruik is genomen en het huidige woonzorgcentrum kan worden gesloopt.

- De eerste fase, nodig om de gronden bereikbaar te maken voor ontwikkeling, bestaat uit een hoofdwegenis met cementbetonverharding, grote publieke parking in het noorden en een beperkte parking voor personeel van het WZC in het zuidwesten van de projectzone. Fiets- en voetpaden worden gescheiden van de wegenis aangelegd.
- In het noorden van het project wordt een ruime publieke parkeerplaats voorzien van respectievelijk 77 parkeerplaatsen (71 + 6 mindervalidenplaatsen). In het zuiden van het project wordt er een kleinere parkeerplaats met 17 parkeerplaatsen (15 + 2 mindervalidenplaatsen) voorzien, voornamelijk voor personeel van het WZC. Er worden wachtbuizen geplaatst ter hoogte van kruisingen met de verharding om in de toekomst 25% van de parkeerplaatsen te kunnen voorzien van laadinfrastructuur. Er werd een parkeerbehoeftestudie en een mobiliteitstoets toegevoegd aan de aanvraag om het aantal parkeerplaatsen te beargumenteren.
- Het regenwatersysteem binnen de projectzone bestaat hoofdzakelijk uit wadi's, grachten, een open buffer- en infiltratievijvers en een korte rioolstreng ter hoogte van de Anjerstraat om een noodoverstort naar het regenwaterstelsel van de Bruulstraat mogelijk te maken. De hoogtepeilen van de aansluiting van het regenwaterstelsel, op het stelsel van de Bruulstraat houden rekening met een gepland PIDPA-project.
- Het regenwater van de hoofdwegenis in cementbetonverharding, wordt opgevangen in de naastgelegen berm, waar het ter plaatse kan infiltreren. De parkings worden aangelegd met een combinatie van niet-waterdoorlatende materialen, waterdoorlatende materialen en groene berm, waardoor het water ter plaatse kan infiltreren. Om de infiltratiecapaciteit van de ondergrond te controleren werden verspreid over de projectzone de nodige infiltratieproeven uitgevoerd. Omdat er wordt ingezet op infiltratie (veelal in de aanliggende berm) van regenwater wordt in het dossier telkens voor een bepaald deel van het project de waterhuishouding gedetailleerd toegelicht en getoetst aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater van 2023. Er wordt eveneens een nazichtsberekening met Sirio doorgevoerd die rekening houdt met de grondwaterstanden en infiltratiecapaciteit van de bodem ter plaatse.
- Het DWA-riool bestaat uit een hoofdriool onder de rijweg en wordt gravitair aangesloten op een pompstation centraal in het projectgebied. Vanaf dit pompstation wordt een persleiding aangelegd om het water te verpompen naar het riool ter hoogte van de Grote Baan.
- Aan de zuidzijde van de zorgcampus is een ontsluiting specifiek voor trage weggebruikers voorzien met de Vaardijkstraat. Ter verwezenlijking van deze zuidelijke ontsluiting voor trage weggebruikers dient er een verwerving te worden gerealiseerd.
- Voetpaden en parkings worden aangelegd rekening houdend met de toegankelijkheidsprincipes met betrekking tot drempels, vrije doorgang, comfortabele verharding, langshelling, dwarshelling.
- Om de fietspaden en de volkstuintjes te kunnen aanleggen wordt de Anjerstraat in het westen van de projectzone gedeeltelijk opgebroken. De woning Anjerstraat nr 4 zal bereikbaar worden via de nieuwe wegenis. Het resterende deel van de Anjerstraat zal vernieuwd worden en een verbinding maken met de fietspaden in het projectgebied.

- Om de aanleg van de eerste fase mogelijk te maken moet één boom (Moersaseik met een stamomtrek van 1m50) vergunningsplichtig gerooid worden. Deze boom wordt gecompenseerd door een nieuwe boom op het centrale groenplein.
- De resterende rooiwerken hebben in hoofdzaak betrekking op het rooien van bosgoed, bomen met een omtrek van minder dan 1m.
- Er worden eveneens twee gebouwen opgericht op het terrein, een berging voor gebruikers van de in te richten volkstuintjes en een schuilhok voor weidedieren. Beide constructies hebben dezelfde afmetingen, volume, vormgeving en materiaalgebruik. Ze hebben een totale grondoppervlakte van 38,54 m² en een volume van 96,39 m³. De hoogste kroonlijst bedraagt 2,53 m en de hoogste nok bedraagt 2,76 m. De afstand tot de dichtstbijzijnde perceelsgrens van de berging voor de volkstuintjes bedraagt 9,00 m en voor het schuilhok voor weidedieren is dit 15 m.

Beide constructies worden opgericht in de volgende materialen:

- Wandbekleding: drukgeïmpregneerde planken voorzien van tand-groef, houtkleur
- Houtstructuur: drukgeïmpregneerde kolommen, houtkleur
- Dakplaten: staal, blauw-grijs gelakt RAL 5008
- Deur 2-delig: hout met frame in gegalvaniseerd staal gevuld met houten planken zoals bij de wandbekleding
- De aanvraag gaat gepaard met het vestigen van nieuwe rooilijnen om de bovenstaande werken op het toekomstige openbaar domein te kunnen uitvoeren. Het toegevoegde rooilijnplan is opgesteld in overeenstemming met de geplande werken van zowel fase 1 als fase 2 en zal ook het kader vormen voor het opladen van het programma op de site in toekomstige omgevingsvergunningsaanvragen op de delen van de campus die in private eigendom blijven.
- De aanvraag heeft geen betrekking op een Vlaams of provinciaal project, ook niet op een ingedeelde inrichting van klasse 1 en ook niet op een gemeentegrensoverschrijdend project. De bevoegde overheid om een beslissing te nemen over de aanvraag is dan ook het college van burgemeester en schepenen.
- De aanvraag tot omgevingsvergunning werd door de gemeentelijke omgevingsambtenaar volledig en ontvankelijk bevonden op 21 december 2023.

Openbaar onderzoek / standpunt bureu

- Overeenkomstig artikel 13 van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 over de omgevingsvergunning is de vereenvoudigde procedure niet van toepassing op de aanvraag.
- De aanvraag moet bijgevolg worden behandeld volgens de gewone procedure en werd aan een openbaar onderzoek onderworpen van 4 januari 2024 tot 2 februari 2024.
- De voorgeschreven procedure werd gevolgd en naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden 43 bezwaarschriften ingediend.

Juridische gronden

- 6 februari 1991: Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van het Vlaams reglement over de milieuvergunning.
- 5 april 1995: Decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid.
- 1 juni 1995: Besluit van de Vlaamse Regering houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne.
- 29 april 1997: Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

- 8 juli 1997: Omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.
- 18 juli 2003: Decreet betreffende het integraal waterbeleid.
- 8 juli 2005: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven.
- 15 mei 2009: Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening met zijn wijzigingsdecreten en uitvoeringsbesluiten.
- 5 juni 2009: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.
- 5 juli 2013: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- 25 april 2014: Decreet betreffende de omgevingsvergunning.
- 13 februari 2015: Besluit van de Vlaamse Regering tot aanwijzing van de Vlaamse en provinciale projecten ter uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.
- 27 november 2015: Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.
- 9 juni 2017: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband.
- 8 december 2017: Decreet houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving (Codextrein).
- 22 december 2017: Decreet lokaal bestuur: artikel 56.

Adviezen

- Uit de artikelen 35 en 36 van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning met betrekking tot de instanties die advies verlenen over stedenbouwkundige handelingen of het verkavelen van gronden blijkt dat er adviezen dienden ingewonnen te worden.
- 28 december 2023: Pidpa-Drinkwater brengt een voorwaardelijk gunstig advies uit met specifiek voor dit project de volgende bijkomende voorwaarden:
 - *Er dient één meterlokaal te worden voorzien waarin alle watermeters voor het gehele project geplaatst worden. Deze moet zich bevinden binnen 75 meter haaks op de rooilijn.*
 - *De diameter van de aansluiting hangt af van het aantal watermeters, de vereiste debieten, de brandweervoorschriften, Zodra u over deze gegevens beschikt kan u deze aan ons bezorgen en zal Pidpa nagaan welke netwerkaanpassingen eventueel nodig zijn om hieraan te voldoen. Verzwaring van leidingen heeft steeds impact op de opgemaakte offerteprijzen.*
- 2 januari 2024: Fluvius brengt een voorwaardelijk gunstig advies uit:
 - *Binnen de perceelsgrenzen van dit project is aanleg van zowel OV als LS (mogelijks MS) noodzakelijk. De offerte hiervoor zal in een latere fase opgemaakt worden wanneer er meer duidelijkheid is omtrent de gevraagde vermogens en het tracé voor aanleg nutsleidingen is vastgelegd.*
- 2 januari 2024: Wyre brengt een voorwaardelijk gunstig advies uit:
 - *Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.*
 - *De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij: Wyre => Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015/33.20.90 cbs@wyre.be.*

- *Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.*
- *Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.*
- *Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.*
- 2 februari 2024: Proximus laat weten dat zij geen advies gaan uitbrengen.
- 27 februari 2024: De Vlaamse Waterweg NV laat weten dat ze geen advies uitbrengen met aanvulling met het volgende bericht:
 - *De Vlaamse Waterweg nv kan door omstandigheden op heden geen advies op maat uitbrengen voor uw adviesvraag. We houden eraan wel te verwijzen naar de geldende hemelwaterverordening en bijhorend technisch achtergronddocument, code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en onderhoud van rioleringsystemen, deel 3: bronmaatregelen en richtlijnen m.b.t. overstromingsregime opgenomen in de omzendbrief OMG/2022/1. De aanvraag dient verenigbaar te zijn met de doelstellingen en beginselen van het Decreet Integraal Waterbeleid.*
- 9 februari 2024: Het Departement Landbouw en Visserij laat weten dat ze geen advies gaan uitbrengen.
- 15 februari 2024: De Brandweerzone Kempen brengt een voorwaardelijk gunstig advies uit met als belangrijkste conclusies/voorwaarden:
 - *De hierboven vermelde toegangswegen zijn van toepassing op lage gebouwen (hoogte < 10 m). Daar er in deze fase onvoldoende informatie over de nieuw op te richten gebouwen gekend is, kunnen bij de ontwerpen van de verschillende gebouwen bijkomende eisen aan de toegangswegen worden gevraagd.*
 - *Er dienen bovengrondse hydranten op "site Ter Nethé" te worden voorzien. De plaats en aantal zal bepaald worden bij de ontwerpen van de gebouwen.*
- 20 februari 2024: De Dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Antwerpen brengt een gunstig advies uit met als bijkomende opmerking dat "door het overstromingsrisico het vloerpeil van het toekomstig aan te leggen gebouw voldoende hoog gekozen worden. Het overstromingsveilig bouwpeil bedraagt 13,88 mTAW."
- 9 april 2024: Pidpa-Riolering brengt een voorwaardelijk gunstig advies met voor dit project de volgende specifieke voorwaarden:
 - *De ontwikkelaar stelt verplicht en voor eigen rekening, na goedkeuring hierover door de betrokken gemeente en Pidpa, een ontwerper aan voor de riolerings- en wegeniswerken.*
 - *De DWA-afvoer zal dienen aangesloten te worden op de bestaande gemengde riolering langsheen de Grote Baan.*
 - *De RWA-afvoer zal dienen aangesloten te worden op het RWA-stelsel in de Bruulstraat. Er dient rekening gehouden te worden met het toekomstige rioleringsproject in de Bruulstraat en Anjerstraat.*
 - *De ontwikkelaar betreft Pidpa bij het concept, het voorontwerp, het ontwerp, de uitvoering en de voorlopige en definitieve aanvaarding van de ontwikkeling.*
 - *Het volledige dossier wordt minimaal 3 maanden voor de uitvoering aan Pidpa bezorgd om de ontwikkeling op het gebied van rioleringsinfrastructuur ten gronde te kunnen beoordelen. Deze documenten dienen te worden opgeladen in het door Pidpa ter beschikking gestelde platform <http://extern.pidpa.be/>*
 - *Plannen en ontwerp op te maken door ontwikkelaar:*

- *Het ontwerp moet voldoen aan de 'algemene ontwerprichtlijnen Pidpa-Riolering', die op eenvoudig verzoek worden overgemaakt aan de ontwikkelaar.*
 - *Het technisch ontwerp met de noodzakelijk verantwoordingen cf. 2.b dient bijgevoegd te zijn bij de adviesaanvraag.*
 - *De infiltratieproeven dd. 16/11/2020 en 28/04/2021 werden aan het dossier toegevoegd.*
 - *De minimum diameter voor de RWA-leidingen dient 400mm te bedragen.*
 - *De pompput dient vlot toegankelijk te zijn voor later onderhoud. Zo dient er een parkeerplaats voorzien te worden nabij het pompstation.*
 - *De berekeningen van pompen en persleiding gebeurt door Pidpa; Pidpa levert een ingevuld aanvullend bestek aan zodat de pompput en ontvangstput correct kunnen uitgetekend worden. Meer info: erwin.bertels@pidpa.be*
 - *Er dient een detailtekening van de overstortconstructie van de gracht aan het dossier te worden toegevoegd.*
 - *Het infiltratiebekken dient volledig rondom voorzien te worden van een 4m vrije en overrijdbare werkzone (geen bomen,...). Er dient een verstevigd inrijvlak voor kraan (3m breed) voorzien te worden.*
 - *Voorzien van talud van 45°, hydraulisch in te zaaien met bloemen/kruiden mengsels in kader van ecologisch beheer (matten worden niet toegelaten).*
 - *Het bekken dient omheind te worden ikv toekomstige begrazing door schapen (draad, palen, toegangspoort en schuilhok), conform richtlijnen Pidpa.*
 - *Er dient een debietbeperking op de buffering gerealiseerd te worden tot 5 l/s/ha conform de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater.*
 - *De ontwikkelaar stelt verplicht en voor eigen rekening een erkende aannemer aan voor de riolerings- en wegeniswerken. Deze aanstelling kan pas gebeuren na voorafgaande goedkeuring door Pidpa en de betrokken gemeente.*
 - *Alle kosten voor de aanleg van de nodige rioleringsinfrastructuur (DWA, RWA, inclusief de huisaansluitputjes per lot) zijn volledig ten laste van de aanvrager.*
 - *De uitvoering van deze werken is een voorwaarde voor het verkrijgen van een verkoopbaarheidsattest.*
 - *Pidpa dient actief betrokken te worden bij het verdere ontwerp, de aanbesteding en de uitvoering van de riolering (coördinatievergaderingen, werfvergaderingen, ...). Het volledige dossier moet opnieuw ter goedkeuring voorgelegd worden bij Pidpa vooraleer er overgegaan wordt tot uitvoering.*
 - *De ontwikkelaar draagt alle kosten inzake beproevingen op materialen en uitgevoerde werken, zoals voorzien in de bepalingen van het SB 250.*

Argumentatie

De omgevingsambtenaar

De omgevingsambtenaar bracht op 29 mei 2024 volgend advies uit:

Stedenbouwkundige basisgegevens

De aanvraag is volgens het vastgestelde gewestplan Herentals-Mol, goedgekeurd op 28 juli 1978, deels gelegen in woongebied, deels gelegen in woonuitbreidingsgebied, deels gelegen in gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut en deels gelegen in agrarisch gebied. Het grootste deel van de werken worden uitgevoerd in gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten,

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

De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor (artikel 5 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden (artikel 11 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

De delen die gelegen zijn in woongebied en woonuitbreidingsgebied zijn ook gelegen in het op 29 april 2024 voorlopig vastgestelde gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) woonomgevingen Hulshout.

Overeenkomstig artikel 4.3.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een voorlopig vastgesteld ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het deel gelegen tegen de Grote Baan dat volgens het gewestplan in woongebied is gelegen, is volgens het RUP gelegen in de zone van artikel 3 centrumwijk. Het deel gelegen tegen de Bruulstraat dat volgens het gewestplan in woonuitbreidingsgebied is gelegen, is volgens het RUP gelegen in de zones van artikel 4 randwijk en artikel 7 woongebied.

De aanvraag is niet strijdig met de artikels 3, 4 en 7 van het RUP woonomgevingen Hulshout. De aanvraag geeft geen aanleiding tot een weigering op basis van artikel 4.3.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Het overgrote deel van de aanvraag is gelegen in gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. De aanvraag voor het aanleggen van openbare en publiek toegankelijke infrastructuur – wegenissen en parkings – binnen de contouren van het nieuwe rooilijnplan en de daarbij horende groen- en waterbuffering, maar ook de oprichting van een schuilhok voor weidedieren en een berging voor volkstuintje, voor zover de exploitant van deze constructies geen winstbejag nastreeft, zijn in overeenstemming met de gewestplanbestemming en expliciet ook met artikel 4.4.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

In de gebieden die op de gewestplannen zijn aangewezen als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, kunnen handelingen van algemeen belang en de daarmee verbonden activiteiten te allen tijde worden toegelaten,

ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de aanvrager of het al dan niet aanwezig zijn van enig winstoogmerk.

De aanvraag voorziet ook in de aanleg van een trage verbinding vanuit de Vaardijkstraat. Deze trage verbinding is grotendeels gelegen in agrarisch gebied. Voor het gedeelte dat in agrarisch gebied is gelegen, wordt op geldige wijze afgeweken van de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan overeenkomstig artikel 4.4.7.§2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De gevraagde werken vallen onder artikel 3.§1.1°, 4° en 9° van het Besluit van de Vlaamse Regering tot aanwijzing van de handelingen in de zin van artikel 4.1.1, 5°, artikel 4.4.7, § 2, en artikel 4.7.1, § 2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Voor het overige is het goed niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

De aanvraag doorstaat de planologische toets.

Mer-screening

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening.

Volgende aangevraagde rubrieken geven aanleiding tot de m.e.r.-screening:

- 10. b) stadsontwikkelingsprojecten
- 10. e) aanleg van wegen

De aanvraag werd daarom getoetst aan de criteria van bijlage II van het Decreet Algemene Bepalingen Milieubeleid.

Op basis van het aanvraagdossier kan aangenomen worden dat de opmaak van een project-m.e.r. geen meerwaarde zal zijn bij het beoordelen of het project aanzienlijke milieueffecten zal veroorzaken. Er wordt gesteld dat de aanvraag niet m.e.r.-plichtig is.

In de aanvraag werd een project-m.e.r.-screening toegevoegd waarin de volgende thema's zijn beschreven:

- Mobiliteit
- Bodem
- Watersysteem
- Geluid of trillingen
- Biodiversiteit
- Onroerend erfgoed
- Licht of straling
- Cumulatief

De aanvraag overschrijdt nergens de drempels van bijlage II. De in de screening beschreven effecten en voorgestelde maatregelen tot voorkoming of beperking van effecten op de bovenstaande thema's tonen op voldoende wijze aan dat een project-m.e.r. geen meerwaarde biedt of noodzakelijk is voor deze aanvraag.

Watertoets

De overheid zal bij de watertoets onderzoek doen naar schadelijke effecten op het watersysteem die veroorzaakt kunnen worden door bijvoorbeeld de bouw van een woning of een infrastructuurproject (artikel 3 § 1 Watertoetsbesluit). In een watertoets wordt alleen onderzocht wat de nadelige effecten van het voorwerp van een aanvraag kunnen zijn op bestaande watersystemen.

De aanvraag werd getoetst aan de doelstellingen voorzien in artikel 1.2.2 Waterwetboek.

Het project is volgens bijlage III, IV en V zoals gevoegd bij het uitvoeringsbesluit van de watertoets

- Niet gelegen in de kaart voor fluviale overstromingen.
- Deels gelegen in de kaart voor pluviale overstromingen, in twee verschillende zones.

- Niet gelegen in de kaart voor zeeoverstromingen.

Deze kaarten zijn vastgesteld door de Vlaamse Regering op 25 november 2022 en vormen de basis voor de watertoets.

De twee verschillende zones waar er een pluviale overstromingscontour zit – tussen het huidige woonzorgcentrum en de achtertuinen van de woningen in de Bruulstraat en ten zuiden van het huidige woonzorgcentrum -- hebben volgens het overstromingsrapport een P-score D (middelgrote kans op overstromingen). De overstromingscontour tussen het rustoord en de tuinen van de Bruulstraat heeft een gebouwscore A (geen overstroming gemodelleerd), terwijl de zone ten zuiden van het rustoord een gebouwscore D (middelgrote kans op overstromingen) heeft. De rest van de site ligt niet binnen een overstromingscontour.

Volgens de advieskaart watertoets zoals vastgesteld in het Watertoetsbesluit moet er geen advies worden ingewonnen van de waterbeheerder. Er zijn op de site twee waterbeheerders aangeduid, respectievelijk de provincie Antwerpen (Dienst Integraal Waterbeleid) en De Vlaamse Waterweg. Hoewel het advies niet vereist is, werd aan beide waterbeheerders toch advies gevraagd.

De Vlaamse Waterweg heeft op 27 februari 2024 het volgende bericht gestuurd:

De Vlaamse Waterweg nv kan door omstandigheden op heden geen advies op maat uitbrengen voor uw adviesvraag. We houden eraan wel te verwijzen naar de geldende hemelwaterverordening en bijhorend technisch achtergronddocument, code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en onderhoud van rioleringsystemen, deel 3: bronmaatregelen en richtlijnen m.b.t. overstromingsregime opgenomen in de omzendbrief OMG/2022/1. De aanvraag dient verenigbaar te zijn met de doelstellingen en beginselen van het Decreet Integraal Waterbeleid.

De Dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Antwerpen heeft op 20 februari 2024 een gunstig advies uitgebracht met de volgende conclusie:

Gunstig, aangezien de aanvraag verenigbaar is met de huidige wetgeving en de doelstellingen en beginselen van het Decreet Integraal Waterbeleid.

Dit advies wordt overgenomen.

Bij de bouw van de toekomstige infrastructuur in de projectzone moet per gebouw voldaan worden aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening 2023 met betrekking tot hemelwater. In de mate van het mogelijke wordt er rekening gehouden met de overloop van de regenwaterput en infiltratieput die per gebouw moet voorzien worden zoals vastgelegd in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening 2023.

De overloop van infiltratieputten wordt via een huisaansluitputje aangesloten op een openbaar RWA-systeem, bestaande uit grachten en buizen die het regenwater afvoeren naar een buffer- en infiltratievijver centraal gelegen in het project.

Het regenwater van de hoofdwegen in cementbetonverharding, wordt opgevangen in de naastgelegen bermen, waar het ter plaatse kan infiltreren. De parkings worden aangelegd met een combinatie van niet-waterdoorlatende materialen, waterdoorlatende materialen en groene bermen waardoor het water ter plaatse kan infiltreren.

De fiets- en voetpaden in het project worden niet-waterdoorlatend aangelegd (asfalt) en krijgen waar nodig een verbreding in grindgazon (waterdoorlatend) zodat ze kunnen dienst doen als brandwegen en dienstwegen voor onderhoud aan het bekken. De fiets- en voetpaden zullen steeds naar de aanliggende grindgazon en bermen afwateren. De bermen en grindgazon hebben per lopende meter fiets- en voetpad telkens een breedte die gelijk is aan of groter dan de breedte van de afwaterende verharding van het fiets- en voetpad waardoor er voldoende infiltratieoppervlakte naast de fiets- en voetpaden wordt voorzien.

Op het centrale plein wordt een infiltratievijver aangelegd voor het opvangen van het regenwater van niet-waterdoorlatende verhardingen en gebouwen die hetzij via straatkolken, hetzij via

huisaansluitputjes op het regenwaterriool worden aangesloten en bijgevolg afvoeren naar deze infiltratievijver.

Om de infiltratiecapaciteit van de ondergrond te controleren werden verspreid over de projectzone de nodige infiltratieproeven uitgevoerd. Omdat er wordt ingezet op infiltratie (veelal in de aanliggende bermen) van regenwater wordt in de bij de aanvraag gevoegde nota RWA telkens voor een bepaald deel van het project de waterhuishouding gedetailleerd toegelicht en getoetst aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater van 2023. Er wordt eveneens een nazichtsberekening met Sirio doorgevoerd die rekening houdt met de grondwaterstanden en infiltratiecapaciteit van de bodem ter plaatse. De grondwatermeting en infiltratieproeven zijn eveneens toegevoegd bij de aanvraag.

Voor wat de wijziging van het overstromingsregime betreft mag er geen ruimte voor water verloren gaan of moet er minimaal verloren ruimte voor water gecompenseerd worden. Dit kan bijvoorbeeld door een oppervlakkige afgraving op het terrein (afgravingen onder het grondwaterniveau zijn echter niet effectief), op een zinvolle locatie waar de compenserende oppervlakte effectief benut kan worden.

De infiltratievoorzieningen worden voldoende ruim gedimensioneerd om de ruimte voor water te vrijwaren. Dit wordt eveneens bevestigd door middel van de berekening via de Sirio-tool.

Het project is eveneens afgestemd op een toekomstig rioleringsproject van Pidpa-Riolering in de Bruulstraat. De voorwaarden en lasten opgenomen in het voorwaardelijk gunstige advies van Pidpa-Riolering van 9 april 2024 moeten worden nageleefd.

De watertoets wordt voorwaardelijk gunstig geëvalueerd.

Natuurtoets

De nabijgelegen natuurwaarden worden niet aangetast door het aangevraagde project.

De aanvraag werd getoetst aan artikel 26bis en artikel 36ter, §3 en §4 van het Natuurdecreet.

De aanvraag is gelegen op voldoende afstand van een vogel- en/of habitatrichtlijngebied en VEN- en/of IVON-gebied. Er wordt geen betekenisvolle aantasting verwacht van de aanwezige natuurwaarden.

Het project ligt op minimaal 3000 m van een habitatrichtlijngebied. De trage weg ligt op minimaal 216 m van VEN-gebied. De kleine parkeercluster met 17 parkeerplaatsen ligt op minimaal 330 m van VEN-gebied en de grote parkeercluster met 77 parkeerplaatsen ligt op 540 m van VEN-gebied. Overeenkomstig de studie uitgevoerd door VITO (referentie 2024/EI/R/3195) over de Voertuigemissies en de minimis-normen in het kader van een PAS-beoordeling wordt de strengste drempel voor kritische depositiewaarde voor stikstof pas bereikt bij 2.279 vervoerbewegingen voor lichte voertuigen en 309 vervoerbewegingen voor zware voertuigen per dag, gerekend vanaf de afstand van de trage weg, waar dergelijke voertuigen niet zijn toegelaten. Gerekend vanaf de afstand van de kleinste parkeercluster is dit respectievelijk 3.205 en 435. Uit de toegevoegde mobiliteitsstudie blijkt overduidelijk dat deze normen nooit overschreden zullen worden, ook niet tijdens de bouwfase.

Een gedeelte van het projectgebied is in landbouwgebruik. Het overige deel van het projectgebied bevat enkele natuurelementen, voornamelijk bomen.

In functie van de aangevraagde infrastructuurwerken dienen een aantal bomen te worden gekapt. Slechts de kap van één boom is vergunningsplichtig. Het betreft een moersaseik met een stamomtrek van 1m50. Deze boom wordt gecompenseerd door de heraanplant van een hoogstammige boom op het centrale groenplein. Naast deze compenserende aanplant, zijn er op het centrale groenplein minimaal 14 andere hoogstammen voorzien en ook in andere groene zones worden bomen geplant.

Men dient bij het vellen van alle bomen rekening te houden met het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit). Bij het kappen van de bomen dient men dan ook

gedurende het gehele jaar en dit vóór aanvang van de vellingswerken na te gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart tot 1 juli moet men er zich daar bovenop van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen dient de aanvrager contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos via het algemeen e-mailadres van AVES.

Bepaalde, waardevolle bomen (zomereiken) worden behouden omdat men deze wenst te integreren in de omgeving.

Erfgoed-/archeologietoets

Het project ligt niet in of in de nabijheid van een voorlopig of definitief beschermde archeologische site, een beschermd monument, beschermd cultuurhistorisch landschap of een beschermd stads- of dorpsgezicht. Er bevindt zich op de site ook geen gebouw dat is opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed.

Door de aard van de aanvraag moest er wel een archeologienota opgesteld worden. Het programma van maatregelen en de archeologienota, bekrachtigd op 25 december 2021 met referentienummer <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/20889>, moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Na de uitvoering ervan moet een bekrachtigde nota bekomen worden. De maatregelen in de bekrachtigde nota moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die nota, de eventuele voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Decretale beoordelingselementen VCRO

Wegenis

De weg Grote Baan is, gelet op de plaatselijke toestand, een voldoende uitgeruste weg die is aangelegd in beton en voorzien van de nodige nutsvoorzieningen.

De rijweg waarlangs het goed gelegen is, bestaat uit duurzame materialen en is ten minste voorzien van een elektriciteitsnet. Bijgevolg is het goed gelegen langs een voldoende uitgeruste weg zoals bepaald in artikel 4.3.5 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

Bedrijfswoning

De voorliggende aanvraag heeft geen betrekking op het oprichten van een bedrijfswoning. Bijgevolg is artikel 4.3.6 Van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening op deze aanvraag niet van toepassing.

Publieke toegang van gebouwen

De voorliggende aanvraag heeft betrekking op een aanvraag waarbij er sprake is van een toegang van personen met een functiebeperking tot openbare wegen en tot voor het publiek toegankelijke onroerende goederen. Bijgevolg is artikel 4.3.7 Van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van toepassing.

De aanvraag voldoet aan de geldende regelen betreffende de toegang van personen met een functiebeperking.

Zaak der wegen

De zaak der wegen, inclusief het rooilijnplan, is goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 29 april 2024. De voorwaarden en lasten die de gemeenteraad heeft opgelegd, worden integraal mee overgenomen in huidige omgevingsaanvraag.

Rooilijn

De aanvraag gaat gepaard met het vestigen van een nieuw rooilijnplan. Het rooilijnplan is, als onderdeel van de zaak der wegen, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 29 april 2024.

De gevraagde infrastructuur wordt uitgevoerd binnen de contouren van de nieuwe rooilijnen zoals vastgesteld in het toegevoegde rooilijnplan.

De berging voor de volkstuintjes en het schuilhok voor de weidedieren worden op minimaal 2 m van de nieuwe rooilijnen ingeplant. Er worden geen nieuwe gebouwen getroffen door de rooilijn.

De lasten en voorwaarden opgenomen in de gemeenteraadsbeslissing van 29 april 2024 over de zaak der wegen worden overeenkomstig artikel 75 van het Omgevingsvergunningsdecreet opgenomen in de vergunning.

Lasten instrumentendecreet

Het instrument ‘stedenbouwkundige lasten bij een omgevingsvergunning’ in het Decreet betreffende de omgevingsvergunning werd grondig gewijzigd door het Instrumentendecreet van 26 mei 2023 (B.S. 3 juli 2023). Sinds 1 januari 2024 is de geoptimaliseerde lastenregeling in werking getreden. Er werd geen overgangsbepaling opgenomen, zodat alle aanvragen die beoordeeld dienen te worden na 1 januari 2024 onder deze nieuwe regeling vallen.

Conform Artikel 75 §1 van het Omgevingsvergunningsdecreet, dient de vergunningverlenende overheid een last op te leggen wanneer de gemeenteraad lasten heeft opgelegd bij de beslissing over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van de gemeenteweg.:

§1. De bevoegde overheid kan aan een omgevingsvergunning lasten verbinden.

De bevoegde overheid neemt de volgende lasten op bij een omgevingsvergunning:

1° de lasten die de gemeenteraad heeft opgelegd bij de beslissing over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van de gemeenteweg, vermeld in artikel 31;

2° de lasten met het oog op de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod als voldaan is aan de uitsluitende voorwaard, vermeld in artikel 5.100 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

3° de lasten die de gemeenteraad met toepassing van artikel 5.6.11,§ 4, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening heeft opgelegd bij de volledige of gedeeltelijke vrijgave van een woonreservegebied.

4° de lasten bij toepassing van de volgende afwijkingsregels van stedenbouwkundige voorschriften van titel 4, hoofdstuk 4, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

- a) De afwerkingsregels conform artikel 4.4.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;*
- b) De basisrechten voor zonevreemde constructies conform artikel 4.4.10 tot 4.4.20 van dezelfde codex;*
- c) De zonevreemde functiewijzigingen conform artikel 4.4.23 van dezelfde codex.*

§2. Die lasten vinden hun oorsprong in het voordeel dat de begunstigde van de omgevingsvergunning uit die vergunning haalt en in de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich neemt.

De lasten zijn redelijk in verhouding tot het vergunde project. Ze kunnen worden verwezenlijkt door toedoen van de aanvrager.

De bevoegde overheid kan een gefaseerde uitvoering van de lasten voorschrijven.

§3. De lasten, vermeld in paragraaf 1, kunnen betrekking hebben op:

1° de verwezenlijking of de renovatie van groene ruimten, ruimten voor openbaar nut, openbare gebouwen, infrastructuur om de mobiliteit, nutsvoorzieningen of woningen op kosten van de vergunninghouder te verbeteren. Voor er lasten voor nutsmaatschappijen worden opgelegd, vraagt de bevoegde overheid, de ambtenaar die ze gemachtigd heeft of in voorkomend geval de gemeentelijke omgevingsambtenaar advies aan de nutsmaatschappijen die actief zijn in de gemeente waarin het voorwerp van de vergunning ligt. Daarbij wordt

gestreefd naar het gelijktijdig aanleggen van nutsvoorzieningen, waardoor de hinder ten gevolge van die aanleg zo veel mogelijk wordt beperkt;

2° de bewerkstelling van een vermenging van kavels die tegemoetkomen aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen op grond van de grootte van de kavels, respectievelijk de typologie, de kwaliteit, de vloeroppervlakte, het volume of de lokalenindeling van de woningen die erop opgericht worden, of van de op te stellen vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt;

3° de gratis, vrij en onbelaste grondafstand bij eigendomsoverdracht van de in de vergunningsaanvraag vermelde openbare wegen, groene of verharde ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen, of de gronden waarop die worden of zullen worden aangelegd;

4° de storting van een geldwaarde, bestemd voor het ruimtelijk beleid, op voorwaarde dat dit geregeld wordt in een stedenbouwkundige verordening als vermeld in artikel 2.3.1 en 2.3.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

§4. De lasten in natura, vermeld in paragraaf 3, 1° tot en met 3°, bevinden zich in of in de nabijheid van projecten die de lasten doen ontstaan. Ze worden in de vergunning bepaald op basis van de aard en de te verwachten gevolgen van het project.

De inkomsten van de financiële lasten, vermeld in paragraaf 3, 4°, worden door de bevoegde overheid aangewend voor het ruimtelijk beleid. De bevoegde overheid bewerkstelligt bij de opmaak van haar begrotingen dat ten minste een equivalent van de in het vorige begrotingsjaar doorgestorte inkomsten bestemd wordt binnen het ruimtelijke beleid, zoals in het bijzonder het voldoen van planschadevergoedingen en de aanwending van het instrument planologische ruil. Onder planologische ruil wordt verstaan: de omwisseling van gebiedsbestemmingen vanuit een samenhangende visie op de duurzame ruimtelijke ordening van het volledige plangebied.

De bevoegde overheid kan beslissen om de bedragen van de lasten van meerdere vergunningen aan te wenden om gelijke handelingen en werken te verwezenlijken, als geen enkele bijdrage afzonderlijk zou volstaan om de verwezenlijking ervan volledig te financieren.

§5. Bij een overdracht van een omgevingsvergunning blijft de overdragende partij gehouden tot de goede uitvoering van de lasten totdat de overdracht gerealiseerd is, waarop de nieuwe vergunninghouder vervolgens gehouden is de lasten uit te voeren.

Conform dit artikel, wenst de gemeente Hulshout volgende lasten in natura op te leggen op basis van §3.1°:

Overeenkomstig de gemeenteraadsbeslissing van 29 april 2024 worden de lasten en voorwaarden voor de aanleg van nutsleidingen opgelegd als last aan de aanvrager. Hiertoe werden de adviezen van de nutsmaatschappijen ingewonnen.

Om de goede uitvoering van de opgelegde last te garanderen dient er een waarborg voorzien te worden door de aanvrager. Overeenkomstig artikel 77 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning wordt de verplichte financiële waarborg bij lasten in natura geregeld. De waarborg dekt de volledig geraamde kostprijs van de last.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 12 februari 2024 het ontwerp en de geactualiseerde raming van de aanleg van het drinkwaternet goedgekeurd. De goedgekeurde raming bedraagt 40.582,49€. Dit bedrag wordt overeenkomstig artikel 77 als waarborg opgelegd. De waarborg moet gesteld worden binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de afgifte van de vergunning, waarvan geen afstand is gedaan. De waarborg kan worden geleverd met een borgstelling via een overschrijving op de rekening BE37 0910 2295 0128 van de gemeente Hulshout met de vermelding van "waarborg last vergunning OV_733". De waarborg zal worden vrijgegeven na de definitieve oplevering van de nutsleidingen.

Ingediende bezwaren

- De 43 ingediende bezwaarschriften bevatten de volgende bezwaren en deze kunnen als volgt geëvalueerd worden:
 - De mobiliteitsstudie is onvolledig daar de Joris Verhagenlaan nog niet bestaat.
 - *Beoordeling: De Joris Verhagenlaan is een project dat in de toekomst voor een veilige en aangename trage verbinding met site ter Nete zorgt. Deze route is echter niet essentieel in het mobiliteitsvraagstuk en er werd geen rekening mee gehouden in noch de mobiliteitstoets noch de parkeerbehoeftestudie. De Joris Verhagenlaan kan in de toekomst wel zorgen voor een bijkomende verbetering van de bereikbaarheid van de site, met name voor trage weggebruikers.*
 - Niet alle kinderen zullen via de Joris Verhagenlaan naar de site rijden.
 - *Beoordeling: Dit klopt, maar is weinig relevant voor de mobiliteit op dit moment, noch voor de bereikbaarheid van de nieuwe site, noch voor de parkeerbehoefte. De Joris Verhagenlaan bestaat ook op dit moment nog niet, zodat de kinderen er geen gebruik van kunnen maken. De beoogde 'modal split' naar traag verkeer heeft dan ook de huidige situatie als basis. De aanleg van de Joris Verhagenlaan heeft alleen maar de potentie om deze basis te verbeteren.*
 - Het fietsgebruik gaat verminderen nu het makkelijker is om met de auto te komen.
 - *Beoordeling: Dit argument stelt enerzijds dat de bereikbaarheid van de site beter is dan van de huidige sites. Dit is bezwaarlijk een minpunt te noemen. Anderzijds stelt dit bezwaar dat door de betere bereikbaarheid de 'modal split' negatief zal beïnvloed worden. Er is geen enkele reden om aan te nemen dat dit het geval zou zijn. De parkings -- zowel het aantal als de inplanting -- werden net ontworpen met de 'modal split' in het achterhoofd. Het aantal parkeerplaatsen werd t.o.v. het vorige ontwerp naar beneden gehaald op basis van de effecten van de 'modal split', na overleg met de dienst MOW. In een overleg op 28 september 2022 met de dienst MOW werd door MOW aangegeven dat de toenmalig gebruikte methodiek om het hoge aantal parkeerplaatsen te verantwoorden in het ontwerp van 2022 moest gecorrigeerd worden met gegevens van de 'modal split' in plaats van louter te verwijzen naar de bezettingstelling bij de huidige scholen. Deze oefening werd in de huidige parkeerbehoefte toegepast. Uit het voorgaande blijkt dat het aantal parkeerplaatsen is afgesteld op de nu reeds aanwezige 'modal split' in de huidige context van twee scholen op twee locaties en dat een negatief effect op de 'modal split' niet binnen de verwachtingen ligt. Immers, mocht dit negatieve effect wel ontstaan, dan wordt de site per definitie minder bereikbaar, daar door de toename van het autoverkeer er te weinig parkeerplaatsen zijn, waardoor het weer aantrekkelijker wordt om met de fiets te komen. Bovendien zijn, in tegenstelling tot de huidige schoolsites, de parkeerplaatsen verder verwijderd van de schoolpoort, wat ook een stimulans is om niet met de wagen te komen.*
 - De berekening van het aantal parkeerplaatsen schiet te kort in de berekening van extra mobiliteit op de Grote Baan.
 - *Beoordeling: De parkings werden berekend met de 'modal split' in het achterhoofd. Zie de argumentatie in de beoordeling van het vorige bezwaar. Bovendien kan worden verwezen naar het feit dat de ontsluiting van de huidige twee locaties ook via de Grote Baan verloopt en dat er op dat vlak*

weinig verandering mag verwacht worden. Men zou zelfs kunnen beargumenteren dat er minder verplaatsingen nodig zijn voor ouders die op dit moment kinderen op de twee huidige locaties hebben. Deze ouders moeten in plaats van verplaatsingen naar twee locaties nu in de toekomst slechts verplaatsingen maken naar één locatie.

- Er werden foutieve telgegevens gebruikt bij de mobiliteitstoets. Er wordt door de bezwaarindiener een eigen telling toegevoegd. Op basis van de vaststellingen wordt gesteld dat er geen mobiliteitsstudie is opgemaakt.
 - **Beoordeling:** Er werd geen mobiliteitsstudie of MOBBER opgemaakt daar de drempel hiervoor niet werden bereikt overeenkomstig het Richtlijnenboek ter zake van mei 2018:

Tabel 2: Overzicht ondergrenzen opmaak Mobiliteitsstudie of MOBBER

Functie	ondergrens
Woonfunctie	250 woongelegenheden
Handel, horeca, kantoren en diensten	7.500 m ² bvo
Industrie, KMO en ambacht	15.000 m ² bvo
Parkeerplaatsen	200 parkeerplaatsen

Deze drempels worden niet gehaald. Niettemin achtte het gemeentebestuur het opportuun om een inschatting te maken van de bijkomende verkeergeneratie en impact op parkeren, door het toevoegen van een mobiliteitstoets en een parkeerbehoeftestudie.

In bovenstaande studies wordt gesteld dat de huidige verkeersintensiteit op de Grote Baan 515 pae bedraagt in beide richtingen op het drukste moment (afgeleid van een telling in de periode 8/9/2022-15/9/2022, uitgevoerd door Politie Zuiderkempen). Deze intensiteit komt overeen met vaststellingen uit eerdere tellingen in de periode 2015-2019, met spitsintensiteiten tussen 426 pae en 548 pae'. De tellingen in de periode 2015-2019 situeerden zich in december 2015, februari 2016, juni 2016, juni 2019 en oktober 2019, dus zowel in winter- als zomer periodes (en buiten de lock-down periodes van covid). Rekening houdend met deze 'toetsstenen' wordt de telling van september 2022 wel als representatief geacht. Bijkomend: de tellingen van de periode 2015-2018 worden enkel als 'toetssteen' meegenomen omdat overeenkomstig de methodiek van het Richtlijnenboek Mober tellingen niet ouder dan 3 jaar mogen zijn.

Bij een mobiliteitstoets is het bovendien niet de bedoeling bijkomende gegevens te gaan verzamelen noch om uitgebreide berekeningen uit te voeren. De aanvrager achtte het echter nuttig om toch een inschatting te maken van de bijkomende verkeersgeneratie en impact op parkeren. De cijfers in de mobiliteitstoets spreken over een berekende 34 parkeerplaatsen die meermaals per uur kort gebruikt worden en op die manier voldoende capaciteit hebben. De verschillende functies hebben eveneens een gespreid gebruik van de parking. Waar er ontbrekende cijfers waren, is gebruik gemaakt van kencijfers of informatie van het richtlijnenboek Mobiliteitseffectenstudies, Mobiliteitstoets en Mober.

- De aanwezigheid van de bushalte ter hoogte van de site zal geen milderend effect hebben op de verkeersintensiteit.

- *Beoordeling: De site huist ook functies buiten de school waarvan de werknemers het openbaar vervoer nuttig kunnen gebruiken. Bovendien heeft de recente mobiscan aangetoond dat het merendeel van de werknemers van de gemeentelijke diensten en OCMW binnen fietsbare afstand wonen en effectief de fiets gebruiken.*
- *Zijn er andere ingrepen in het openbaar domein, met name op de Grote Baan, voor de verkeersveiligheid naar aanleiding van de toenemende verkeersdruk? Er zijn in het huidige ontwerp geen maatregelen voorzien op de Grote Baan en aan het kruispunt met de Vaartstraat om verkeersellende te voorkomen:*
 - *Beoordeling: Wat betreft bijkomende verkeersintensiteit en bereikbaarheid, zie de beoordeling van voorgaande bezwaren. Daarnaast is er een aanbesteding lopende voor het vernieuwen van het huidige mobiliteitsplan van de gemeente Hulshout waarin uitdrukkelijk gevraagd wordt om een visie uit te werken voor een aantal kritieke punten. Het kruispunt Vaartstraat en Grote Baan, samen met de ontsluiting van site Ter Nethe is één van deze punten. Los van het updaten van het mobiliteitsplan zal het huidige project omwille van de aanwezigheid van de school er voor zorgen dat er op de Grote Baan een zone 30 zal worden ingevoerd tot het kruispunt met de Vaartstraat. Dit is op zichzelf al een ingrijpende maatregel ten opzichte van de huidige zone 50.*
- *Er wordt een weg aangelegd in natuurgebied (de trage verbinding naar de Vaardijkstraat).*
 - *Beoordeling: Dit is feitelijk verkeerd. De trage weg naar de Vaardijkstraat is in agrarisch gebied gelegen, niet in natuurgebied. De afstand naar het dichtstbijzijnde natuurgebied via de Vaardijkstraat bedraagt ongeveer 400 m.*
- *Er wordt een weg aangelegd in agrarisch gebied (de trage verbinding naar de Vaardijkstraat) wat niet mogelijk is.*
 - *Beoordeling: De aanvraag voorziet ook in de aanleg van een trage verbinding vanuit de Vaardijkstraat. Deze trage verbinding is grotendeels gelegen in agrarisch gebied. Voor het gedeelte dat in agrarisch gebied is gelegen, wordt op geldige wijze afgeweken van de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan overeenkomstig artikel 4.4.7.§2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De gevraagde werken vallen onder artikel 3.§1.1°, 4° en 9° van het Besluit van de Vlaamse Regering tot aanwijzing van de handelingen in de zin van artikel 4.1.1, 5°, artikel 4.4.7, § 2, en artikel 4.7.1, § 2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.*
- *De omvang van het project vereist een MOBBER die niet werd uitgevoerd.*
 - *Beoordeling: Zie de beoordeling over het bezwaar met betrekking tot het gebruik van foutieve telgegevens in de mobiliteitstoets.*
- *Moeten de parkeerplaatsen niet omgedraaid worden. Meer parkeerplaatsen voor het rustoord en minder voor de school? De afstand van de parkeerplaatsen aan de Grote Baan tot aan de toekomstige site van het rustoord is te groot.*
 - *Beoordeling: De Bruulstraat wordt als ontsluiting van de achterste beperkte parking gebruikt. Het verplaatsen van de grote parking naar de Bruulstraat geeft meer verkeersgeneratie in een lokale weg type III en zorgt ook aan de Grote baan voor eenzelfde hoeveelheid verkeersgeneratie als in de huidige aanvraag. Een ontsluiting van de parking ligt best tegen een zo hoog mogelijke categorie weg.*

De afstand tussen de hoofdparking en het toekomstige rustoord is niet te groot: de afstand bedraagt 200m à 400m. Volgens het Vademecum Duurzaam Parkeerbeleid van de Vlaamse Overheid is een wandelafstand van 400m tussen een parking en een bestemming aanvaardbaar. Het vademecum Duurzaam parkeerbeleid wijst vooral op de kwaliteit van de looproute: in het ontwerp werd de nodige aandacht besteed aan voldoende brede, rolstoeltoegankelijke paden doorheen de parkaanleg.

- *De mobiliteitstoets heeft te weinig oog voor de situatie in de Bruulstraat, Anjerstraat en Vaartdijkstraat. De geadviseerde breedtes van deze wegen volgens de Vlaamse overheid van 660 cm bij een geadviseerde snelheid van 30 km/u wordt niet gehaald, met name voor de Bruulstraat.*

- *Beoordeling: De invloed op de mobiliteit in deze straten is beperkt. Enkel personeel en beperkte leveringen gebruiken de Bruulstraat/Anjerstraat. Via de Vaartdijkstraat wordt een toegang voorzien die enkel bedoeld is voor traag verkeer. Zo word de aansluiting met de Linieweg en Houtvenne voor traag verkeer eveneens veiliger ingericht.*

Er wordt gesteld dat de wegbreedte van een 30 km/u weg 6,60m dient te zijn. Dit klopt niet. Het Dienstorder MOW/AWV/2020/13 van Agentschap Wegen en Verkeer geeft richtlijnen voor rijstrook-, rijbaan- en verhardingsbreedtes op gewestwegen. Bij een snelheid van 30 km/u wordt voor dergelijke bovenlokale weg zonder buslijn uitgegaan van een verhardingsbreedte van 5,60m. De Bruulstraat is echter een lokale weg. Het betreffende dienstorder zegt hierover:

Op het lokaal wegennet zijn de verkeersintensiteiten en het aandeel zwaar verkeer vaak beperkt in vergelijking met het dragend en het hoofdwegennet. Zeker bij woonstraten, erftoegangswegen, landelijke wegen, ... is een smaller wegprofiel vaak gunstig voor de verkeersveiligheid. Bij dergelijke wegen is het ook niet altijd nodig dat (zwaar) verkeer op elk moment kan kruisen, tenzij op busroutes. Lokale kruisingsmogelijkheden, uitwijkhavens of overrijdbare zones buiten de rijbaanverharding kunnen toegepast worden zodat de rijstrook-, rijbaan- en/of verhardingsbreedte smaller uitgevoerd kan worden.

De verharde breedte van de Bruulstraat varieert tussen 4m en 4,5m. Bij kruising met een (accidentele) vrachtwagen is er op een aantal plekken mogelijkheid om met de wagen even op de berm te gaan staan indien noodzakelijk.

- *De woning Anjerstraat 4 is niet bereikbaar voor vrachtwagens en is enkel bereikbaar via een trage weg.*

- *Beoordeling: De ontsluiting van de woning gebeurt niet via een trage weg. De ontsluiting van de woning verloopt grotendeels via dezelfde weg als de bevoorrading voor "zone D", de zone voorzien voor het nieuwe rustoord. Enkel het laatste stuk wordt specifiek aangelegd voor de ontsluiting van de woning en deze wegenis heeft als enige functie de ontsluiting van de woning. De minimale wegbreedte is hier 3,50 m en er werd rekening gehouden in de twee bochten met bochtstralen voor groter verkeer. Bovendien heeft de huidige Anjerstraat richting de woning Anjerstraat 4 een breedte van slechts 2,30 m in het rechte stuk en 3,50 m in de bocht van 90°. De nieuwe*

ontsluiting betekent een forse verbetering ten opzichte van de huidige toestand.

- Er wordt een bezorgdheid uitgesproken over mogelijke onteigeningen.
 - In het dossier is overeenkomstig het decreet op de gemeentewegen een rooilijnplan opgenomen. Er is geen onteigeningsplan opgenomen. Artikel 11.§1 van het decreet op de gemeentewegen stelt:

11.§ 1. De gemeenten leggen de ligging en de breedte van de gemeentewegen op hun grondgebied vast in gemeentelijke rooilijnplannen, ongeacht de eigenaar van de grond.

Het gros van de te voorziene gronden die worden opgenomen in openbaar domein zijn reeds in eigendom van het lokaal bestuur. Enkel de trage verbinding naar de Vaartdijkstraat ligt op private zate. Naast deze verbinding worden geen rooilijnen gevestigd of werken gepland op private eigendommen. In het bij het dossier toegevoegde schattingsverslag van landmeter-expert Lieven Mentens worden de verschillende modaliteiten voorgesteld waarop de trage verbinding naar de Vaartdijkstraat kan worden opgenomen in het gemeentelijke wegennet.
- Is er een advies van de brandweer gevraagd en is dit gunstig?
 - Beoordeling: Het advies van de Brandweerzone Kempen, uitgebracht op 15 februari 2024, is voorwaardelijk gunstig. Bij de toekomstige ontwikkelingen op de site zal met de voorwaarden van dit advies uitdrukkelijk rekening moeten gehouden worden.
- De verkeersveiligheid komt in het gedrang door foutief geparkeerde wagens die het zicht belemmeringen op het kruispunt Grote Baan - Bruulstraat.
 - Beoordeling: De verkeerscode stelt dat men niet mag parkeren op 5 m van een kruispunt. Deze verkeerscode is zowel vandaag als in de toekomst van toepassing. Het voorliggende project heeft geen invloed op de foutparkeerders van vandaag of de toekomst.
- De m.e.r.-screening houdt geen rekening met toekomstige fases van het project. In dit bezwaar worden voornamelijk 'gebreken' in de mobiliteitstoets aangekaart. Deze mobiliteitsaspecten zijn reeds beoordeeld in voorgaande bezwaren. Daarnaast wordt met name verwezen naar de effecten aangaande geluid en trillingen. Hier wordt voornamelijk de conclusie van de m.e.r.-screening dat geluidsoverlast zich voornamelijk zal beperken tot enkel de bouwfase niet gevolgd en wordt ook de stelling niet gevolgd dat de toekomstige invulling van de zorgcampus met een school en een nieuw woonzorgcentrum geen geluidshinderlijke inrichtingen zijn. Het bezwaar stelt dat "geluiden van een school van 500 kinderen NIET eigen zijn aan een woonomgeving".
 - Beoordeling: De beoordeling over de mogelijke geluidsoverlast van de school of andere toekomstige activiteiten of handelingen op de site zullen worden onderzocht op het moment dat deze worden aangevraagd. Slechts op basis van een concreet dossier kan geoordeeld worden in welke mate bijkomende maatregelen opgelegd moeten worden zoals akoestische isolatie. De wijze waarop de toekomstige gebouwen worden ingeplant, kan ook een sterk milderend effect hebben. Ook dit kan pas beoordeeld worden bij de aanvraag van het schoolgebouw. Bij deze toekomstig aanvraag is er opnieuw een m.e.r.-screening noodzakelijk, zodat deze effecten in die aanvraag ook moeten beoordeeld worden.

De stelling dat geluiden van een school met 500 kinderen niet eigen zijn aan een woonomgeving kan niet worden bijgetreden. Bij het eigenlijke wonen horen bepaalde activiteiten die sterk in relatie staan tot de woonfunctie. Meestal gaat het om inrichtingen, die veelvuldige relaties vertonen tot het wonen en hierdoor deel uitmaken van de centrumvormende elementen, die zo kenmerkend zijn voor het stads- of dorpsleven. Scholen behoren tot dergelijke inrichtingen. Scholen zijn niet wenselijk of vergunbaar in andere gebieden zoals natuurgebieden, industriegebieden, agrarische gebieden of recreatiegebieden. De toekomstige school kan op basis van het voorliggende inplantingsplan van de wegenissen niet anders dan worden ingeplant in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, waar scholen zone-eigen zijn.

- *De m.e.r.-screening vermeldt geen impact op de luchtkwaliteit. De uitstoot van het verkeer heeft wel degelijk invloed op de luchtkwaliteit*

- *Beoordeling: Bij de beoordeling van de natuurtoets werd aangegeven dat de strengste normen naar stikstofemissies bij lange na niet gehaald worden.*

- *Daarnaast is ook al aangehaald dat het ontwerp op de site maximaal inzet op de 'modal split'. Bovendien kan worden verwezen naar het feit dat de ontsluiting van de huidige scholen, het huidige rustoord en de gemeentelijke diensten ook via de Grote Baan verloopt en dat er op dat vlak weinig verandering mag verwacht worden. Men zou zelfs kunnen beargumenteren dat er minder verplaatsingen nodig zijn voor ouders die op dit moment kinderen op de twee huidige locaties van de scholen hebben. Deze ouders moeten in plaats van verplaatsingen naar twee locaties nu in de toekomst slechts verplaatsingen maken naar één locatie.*

- *De m.e.r.-screening onderschat de impact op biodiversiteit. De waardevolle open ruimte wordt volledig ingepalmd door verhardingen en gebouwen.*

- *Beoordeling: De stelling dat de open ruimte volledig wordt ingepalmd door verhardingen en gebouwen wordt niet bijgetreden. Er is een groot centraal groen-blauw plein voorzien alsook twee kleinere groen-blauwe zones (tussen zone C en de kleine parking en aan de noord-westelijke hoek van zone C), een zone voor volkstuintjes en een zone voor weidedieren. Daarnaast is er een groene buffer voorzien naar zowel de tuinen van de woningen in de Bruulstraat als de Vaardijkstraat. Bovendien kunnen de voorziene bouwzones A, B, C en D niet volledig bebouwd of verhard worden daar in deze bouwzones ook privaat groen moet voorzien worden. Dit laatste zal worden bewaakt in toekomstige vergunningsaanvragen.*

- *Wat de biodiversiteit betreft valt het op dat het gros van de site volgens de biologische waarderingskaart versie 2 als biologisch minder waardevol is aangeduid. Dit is niet verwonderlijk door het jarenlange monotoon landbouwgebruik.*

- *In de huidige vergunning werd maximaal rekening gehouden met het bewaren van de meest waardevolle elementen (slechts 1 hoogstammige boom moet gekapt worden) en worden ruimschoots nieuwe groenelementen als compensatie aangeplant, met name op het centrale groen-blauwe plein. De groene buffers t.o.v. zowel de Bruulstraat als Vaardijkstraat kunnen bovendien op kleine schaal een verbindende rol hebben voor insecten en andere klein fauna.*

- *Het uitgangspunt is en blijft een inbedding van de site in een groene omgeving. De voorziene groenzones moeten met kwalitatief plantgoed beplant worden. Er moet daarbij gewerkt worden met inheemse en standplaatsgeschikte soorten die een meerwaarde kunnen bieden voor de biodiversiteit in de omgeving. Er moet*

binnen de zes maanden na het verkrijgen van de vergunning een groenplan worden aangeleverd met minimaal de volgende elementen:

- De voorziene beplanting moet kwalitatief zijn, inheems en standplaatsgeschikt en moet een meerwaarde bieden voor de biodiversiteit op de site en in de omgeving.
- De groene buffers naar de tuinen in de Vaartdijkstraat en de Bruulstraat moeten worden aangeplant als een visueel groenscherm (haag, bomen of een combinatie van de twee).
- De visuele verbinding naar het open landschap van de Netevallei mag niet worden verstoord. Om dit te bekomen, mag er geen dicht visueel groenscherm komen ter hoogte van de zuidelijke grens van het projectgebied (geen aaneengesloten haag of struiken). Er moeten voldoende doorzichten zijn tussen het opgaand groen om het visueel contact met het achterliggend landschap te behouden.
- Op het centrale groen-blauwe plein moeten, zoals nu voorzien op het inplantingsplan, minimaal 14 hoogstammige bomen worden aangeplant. Dit groenplan moet wordt gerealiseerd in het eerste plantseizoen na het beëindigen van de werken vergund in deze vergunning.
- Het open landelijk karakter van de omgeving gaat verloren door het aansnijden/bebouwen/verharden van 'nieuwe gronden'. De aanvraag gaat gepaard met visuele pollutie.

■ **Beoordeling:** In elke kern zijn er locaties aanwezig die omwille van hun ligging, de eigendomspositie en/of hun omvang een belangrijke rol kunnen spelen in de kernversterking. Dit kunnen plekken zijn bij reeds bestaande publieke functies of gebouwen, eigendommen in handen van de gemeenten en percelen die een schakel kunnen vormen tussen de kern en de omliggende open ruimte. Op dergelijke locaties komen vaak verschillende ruimteclaims samen, waarbij er een evenwicht moet gezocht worden tussen de verschillende maatschappelijke belangen. Een duurzaam streefdoel hierbij is dat er naar verweefbaarheid moet gestreefd worden om meer te kunnen doen met minder ruimte. Minimaal is een dergelijke verweving het ruimtelijk laten samengaan van verschillende harde en zachte functies, zodat de betrokken functies en hun omgeving een meerwaarde kunnen krijgen.

De site Ter Nethe beantwoordt aan een dergelijke plek. Het werd reeds in de jaren 70 op de gewestplannen voorzien als een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en algemeen nut, langs drie zijden omgeven door woongebied, dat ondertussen werd ontwikkeld. Op de site bevindt zich momenteel al een publiek gebouw waar gemeentelijke diensten zijn gehuisvest alsook een woonzorgcentrum uitgebaat door het lokaal bestuur. De achterliggende gronden zijn in de loop der jaren verworven door het lokaal bestuur.

De op dit moment onbebouwde delen van de site waren tot enkele jaren geleden grotendeels in landbouwgebruik, meer bepaald akkers, ondanks de gewestplanbestemming gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. Sindsdien zijn de gronden onbestemd. In beide gevallen was de site niet toegankelijk.

De huidige aanvraag past in het kader van het toegankelijk maken van de site, niet alleen voor nieuwe publieke gebouwen van algemeen belang of openbaar nut, maar ook voor het toegankelijk maken van het groene park dat wordt gecreëerd. De site wordt een uitgesproken verweving van harde (school,

woonzorgcentrum, huisvesting gemeentelijke diensten) en zachte bestemmingen (groen park, met ruimte voor water, volkstuintjes en weidedieren). Bij elk van deze functies wordt rekening gehouden met de landschappelijke structuur. Zo worden de gebouwen voorzien op de hoger gelegen delen en wordt het groene park, inclusief de groen-blauwe structuren voorzien op de lager gelegen delen. Het ontwerp heeft met andere woorden uitdrukkelijk rekening gehouden met het bestaande landschap.

Het klopt dat er kritisch moet worden nagedacht over waar wel en waar niet bijkomend kan verdicht worden en bijkomend ruimtebeslag kan plaatsvinden. Het voorliggende ontwerp van de site Ter Nethe beantwoordt hierbij niet alleen aan efficiënt ruimtegebruik met verweving van functies, maar steunt ook op andere strategieën om duurzaam met de beschikbare ruimte om te springen, zoals het bundelen van functies i.p.v. versnippering en het ondersteunen van levendige kernen zonder afbreuk te doen een samenhangend ecologisch netwerk.

Duurzaam omspringen met de ruimte wil niet zeggen dat er een bouwverbod moet opgelegd worden. Het beschermen van de open ruimte is niet alleen een kwestie van 'ontdichten' maar ook van kwalitatief verdichten, of meer doen met minder ruimte op de daarvoor geschikte locaties.

- Mijn vastgoed gaat in waarde verminderen.
 - *Beoordeling: Dit bezwaar is niet van stedenbouwkundige aard. Het is ook niet te bewijzen. Men kan evengoed beweren dat het toegankelijk maken van de site en het inrichten van het groene park, waar er voorheen geen toegankelijk groen was, een meerwaarde betekent.*
- *Recht van de burger op bescherming door provincie en gemeente. De gemeente heeft te weinig geïnformeerd.*
 - *Beoordeling: Naast het organiseren van verschillende infomarkten en infoavonden met verschillende doelgroepen over niet alleen de infrastructuurwerken maar ook het later opladen van de site met een school en een rustoord, is er ook sinds 2021 een speciale pagina op de gemeentelijke website gewijd aan de site Ter Nethe: <https://www.hulshout.be/nl/SiteTerNethe> Deze webpagina wordt regelmatig aangevuld met nieuwe informatie wanneer deze bekend is.*
- *Door het in het stukken kappen/fasering van het project is het maken van een correcte beoordeling onmogelijk.*
 - *Beoordeling: De infrastructuurwerken zijn zo ontworpen dat de randvoorwaarden voor het opladen van de site bekend zijn voor of minimaal bij het ontwerpen van de toekomstige gebouwen. De infrastructuurwerken en de daarin gecreëerde bebouwbare zones zijn afgetoetst aan het programma van elke toekomstige functie en bieden meteen ook een ruimtelijk kader waarbinnen moet gewerkt worden. Zo biedt het wegennet op de site een eerste garantie dat de draagkracht van het perceel niet overschreden kan worden. De huidig voorliggende plannen kunnen worden gezien als een masterplan waarbinnen de andere ontwikkelingen moeten inpassen. Dit kan worden vergeleken met een verkaveling met wegeaanleg, waar ook eerst de wegenis wordt vergund en aangelegd en in latere fases de gebouwen worden aangevraagd overeenkomstig de voorwaarden/stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling.*
- *Het financiële beheer van de gemeentelijke budgetten: te slopen gebouwen zijn nog te jong, er werd geïnvesteerd in een ander gebouw, de overname van een school is*

geannuleerd, de milieulast is niet in rekening gebracht; de financieringsmodellen aangaande eventuele onteigeningen worden niet aangehaald.

- *Beoordeling: Dit bezwaar is niet van stedenbouwkundige aard.*
- *De watertoets moet zorgvuldig gebeuren.*
 - *Beoordeling: In de paragraaf over de watertoets is beargumenteerd dat de watertoets wel degelijk op een correcte manier is uitgevoerd en dat de aanvraag verenigbaar is met de huidige wetgeving en de doelstellingen en beginselen van het Decreet Integraal Waterbeleid.*
- *Er is geen RUP gemaakt voor de site.*
 - *Beoordeling: Gezien de gewestplanbestemming is een RUP niet nodig en biedt een RUP enkel voor deze site geen meerwaarde. Kijk naar de beoordeling van de planologische toets.*
- *De goede ruimtelijke ordening wordt geschaad. Andere opties worden onvoldoende onderzocht.*
 - *Beoordeling: Verschillende arresten van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, al dan niet gekoppeld aan een aantal arresten van de Raad van State, bevestigen dat de toetsing aan een goede ruimtelijke ordening niet zover gaat dat de vergunningverlenende overheid mogelijke alternatieve locaties of projecten moet onderzoeken of dat deze overheid dient te motiveren waarom niet gekozen wordt voor een alternatieve locatie of project. De vergunningverlenende overheid moet enkel de voorliggende aanvraag toetsen aan de goede ruimtelijke ordening (oportuniteitstoets) en het wettelijk en planologisch kader (legaliteitstoets).*

Externe adviezen

De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft kennis genomen van de ontvangen adviezen en neemt deze, inclusief de gestelde voorwaarden en lasten, over in zijn beoordeling.

Goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling – als uitvoering van artikel 1.1.4. van de VCRO gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog op een ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen – houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van artikel 4.3.1 van de VCRO.

Functionele inpasbaarheid

De infrastructuurwerken op de site Ter Nethen hebben betrekking op het aanleggen van wegenissen, trage wegen, parkeerplaatsen, wadi's, het vellen van één hoogstammige boom en twee kleine gebouwen. Deze werken staan in functie van het opladen van een campus waarin een nieuwe school met geïntegreerde buitenschoolse kinderopvang, een nieuw woonzorgcentrum ter vervanging van het bestaande, een voorziening voor mensen met een handicap en het huidige administratieve gebouw voorzien zijn. Verder vinden we op de site ook volkstuintjes en een dierenweide, én het behoud van groen.

De site Ter Nethen is een locatie die een belangrijke rol kan spelen binnen een kernversterkende ontwikkeling. De locatie werd reeds in de jaren '70 op de gewestplannen voorzien als een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en algemeen nut, langs drie zijden omgeven door woongebied, dat ondertussen werd ontwikkeld. Op de site bevindt zich momenteel al een publiek gebouw waar gemeentelijke diensten zijn gehuisvest alsook een woonzorgcentrum uitgebaat door het

lokaal bestuur. De achterliggende gronden zijn in de loop der jaren verworven door het lokaal bestuur.

Op dergelijke locaties komen vaak verschillende ruimteclaims samen, waarbij er een evenwicht moet gezocht worden tussen de verschillende maatschappelijke belangen. Een duurzaam streefdoel hierbij is dat er naar verweefbaarheid moet gestreefd worden om meer te kunnen doen met minder ruimte. Minimaal is een dergelijke verweving het ruimtelijk laten samengaan van verschillende harde en zachte functies, zodat de betrokken functies en hun omgeving een meerwaarde kunnen krijgen.

De huidige aanvraag past in het kader van het toegankelijk maken van de site, niet alleen voor nieuwe publieke gebouwen van algemeen belang of openbaar nut, maar ook voor het toegankelijk maken van het groene park dat wordt gecreëerd. De site wordt een uitgesproken verweving van harde (school, woonzorgcentrum, huisvesting gemeentelijke diensten) en zachte bestemmingen (groen park, met ruimte voor water, volkstuintjes en weidedieren). Bij elk van deze functies wordt rekening gehouden met de landschappelijke structuur. Zo worden de gebouwen voorzien op de hoger gelegen delen en wordt het groene park, inclusief de groenblauwe structuren voorzien op de lager gelegen delen. Het ontwerp heeft met andere woorden uitdrukkelijk rekening gehouden met het bestaande landschap.

Mobiliteitsimpact

De mobiliteitsimpact van de aanvraag op de nabije omgeving is berekend in een toegevoegde mobiliteitstoets, een parkeerstudie en een studie met betrekking tot een toekomstige fietsverbinding die het huidige projectgebied verbindt met de Booischotseweg.

Het mobiliteitsconcept voor de site is als volgt voorzien (en reeds volledig voorzien in de huidige aanvraag):

- Voorzien van een nieuwe toegang langs de Grote Baan met realisatie van parkings (in fase 1 de 71 parkeerplaatsen en 6 mindervalidenplaatsen). Deze parking zal dienst doen als parking voor bezoekers van het huidige en toekomstige WZC en van op te richten school.
- Via een bestaande insteekweg van de Bruulstraat wordt toegang gegeven tot een zuidelijke parking (15 parkeerplaatsen en 2 mindervalidenplaatsen). Deze parking zal gebruikt worden als personeelsparking van het toekomstige WZC en van het centrum voor mensen met een beperking.
- Via de bestaande insteekweg van de Bruulstraat zullen de site van de nieuwe school, de instelling voor mensen met een beperking en een nieuw woonzorgcentrum bereikbaar zijn voor hulpdiensten en voor leveringen.
- Er is geen doorgaand (gemotoriseerd) verkeer mogelijk doorheen de site.
- Doorheen de site wordt een fijnmazig netwerk van trage verbindingen aangelegd. Op die manier zijn trage doorsteken tussen de Grote Baan, Bruulstraat en Vaartdijkstraat mogelijk.

De verwachte bijkomende verkeersgeneratie wordt op het drukste moment ingeschat op 142 pae/uur.

Op basis van de aangeleverde stukken kan de mobiliteit als volgt worden beoordeeld:

- Er worden geen effecten op mobiliteit verwacht door maasverkleining van het netwerk voor gemotoriseerd verkeer, want dit wordt niet gerealiseerd. Er is geen intern doorgaand verkeer.
- Er worden positieve effecten verwacht op de bijdrage aan modal split door dit plan, gezien de ruime mogelijkheden voor doorgang voor traag verkeer doorheen het projectgebied. Bovendien is er aan de toegang langs de Grote Baan voorzien in een bushalte, waardoor de bereikbaarheid van de site met het openbaar vervoer ook goed is.

- *Er worden binnen het projectgebied voldoende parkeeraanbod voor wagens voorzien voor de toekomstige in te vullen projectgebieden. Voor de school zal ook worden ingezet op een grote fietsstalling om het fietsgebruik te bevorderen. De centrale ligging in de gemeente en de veilige fietsverbindingen maken de fietsbereikbaarheid van de site zeer groot.*
- *Er wordt reeds voldoende ingespeeld op de elektrificatie van het wagenpark, door reeds mogelijkheden te voorzien voor het voorzien van laadinfrastructuur voor de wagens.*
- *Voor de Grote Baan bedraagt de I:C-verhouding 646 pae/1.200 pae = 54%. Dit is ruim onder de 80%-grens (960 pae). Er is nog een restcapaciteit van 314 pae eer dat de 80%-grens bereikt wordt. De doorstroming en de capaciteit op deze weg worden niet overschreden.*

Schaal van het project en visueel-vormelijke elementen

Buiten de twee kleine gebouwen voor de volkstuintjes en de weidedieren worden er geen gebouwen aangevraagd in de voorliggende aanvraag.

De gevraagde infrastructuurwerken maken maximaal gebruik van het bestaande landschap. Er worden alleen reliëfwijzigingen doorgevoerd in het kader van de opvang van hemelwater in wadi's en grachten.

De site moet landschappelijk ingepast worden in het huidige landschap, waarbij een onderscheid moet gemaakt worden tussen de relatie met de aanpalende woningen in de Bruulstraat en Vaardijkstraat versus de zuidelijke grens van het project die aansluiting vindt bij het open landschap van de Netevallei. Daar waar een visueel groenscherm ter hoogte van de achtertuinen van de woningen in de Bruulstraat en de Vaardijkstraat aangewezen is om de visuele impact van het project te milderen, is het eerder aangewezen om het zicht op en de relatie met de open ruimte in het zuiden niet volledig te belemmeren.

Daarnaast moet het groene karakter van de site gegarandeerd worden. De volgende voorwaarde moet daarom opgenomen worden in de vergunning:

Er moet binnen de zes maanden na het verkrijgen van de vergunning een groenplan worden aangeleverd met minimaal de volgende elementen:

- *De voorziene beplanting moet kwalitatief zijn, inheems en standplaatsgeschikt en moet een meerwaarde bieden voor de biodiversiteit op de site en in de omgeving.*
- *De groene buffers naar de tuinen in de Vaardijkstraat en de Bruulstraat moeten worden aangeplant als een visueel groenscherm (haag, bomen of een combinatie van de twee).*
- *De visuele verbinding naar het open landschap van de Netevallei mag niet worden verstoord. Om dit te bekomen, mag er geen dicht visueel groenscherm komen ter hoogte van de zuidelijke grens van het projectgebied (geen aaneengesloten haag of struiken). Er moeten voldoende doorzichten zijn tussen het opgaand groen om het visueel contact met het achterliggend landschap te behouden.*
- *Op het centrale groen-blauwe plein moeten, zoals nu voorzien op het inplantingsplan, minimaal 14 hoogstammige bomen worden aangeplant.*

Dit groenplan moet wordt gerealiseerd in het eerste plantseizoen na het beëindigen van de werken vergund in deze vergunning.

De aanvraag stelt dat er een aantal bomen niet zullen gekapt worden. Ter bescherming van de bomen die niet moeten gekapt worden, moet er een boombeschermingsplan door een deskundige met een ETW-certificaat of een erkende MER-deskundige worden opgesteld voor de werken in uitvoering gaan. De maatregelen ter bescherming van de bomen uit het boombeschermingsplan moeten strikt worden gevolgd bij de uitvoering van de werken.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

Het voorliggende ontwerp van de site Ter Nethe beantwoordt aan een efficiënt ruimtegebruik met verweving van functies en steunt ook op andere strategieën om duurzaam met de beschikbare ruimte om te springen, zoals het bundelen van functies i.p.v. versnippering en het ondersteunen van levendige kernen zonder afbreuk te doen een samenhangend ecologisch netwerk.

Duurzaam omspringen met de ruimte wil niet zeggen dat er een bouwverbod moet opgelegd worden. Het beschermen van de open ruimte is niet alleen een kwestie van 'ontdichten' maar ook van kwalitatief verdichten, of met meer doen met minder ruimte op de daarvoor geschikte locaties.

Cultuurhistorische aspecten

Deze aspecten zijn niet van die orde om in overweging te nemen in deze aanvraag. Het goed is niet gelegen binnen een archeologische site of in de omgeving van een geklasseerd landschap, ankerplaats of beschermd monument.

Het programma van maatregelen en de archeologienota, bekrachtigd op 25 december 2021 met referentienummer <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/20889>, moeten wel uitgevoerd worden overeenkomstig het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en de eventuele voorwaarden bij de bekrachtiging.

Bodemreliëf

Er worden 4 bekkens voorzien voor de opvang van hemelwater. Twee grote bekkens zijn voorzien op het centrale groen-blauwe plein. Twee kleinere bekkens zijn voorzien ter hoogte van de noord-oostelijke zijde van bouwzone C. Deze bekkens zijn ofwel landschappelijk geïntegreerd voor wat de grote bekkens betreffen in het centrale groen-blauwe plein, of hebben door hun omvang, vorm en locatie naast een wegenis geen grote impact op het landschap.

De bekkens worden aangelegd in functie van de waterhuishouding. Ze hebben geen negatieve impact op het watersysteem. Integendeel, ze zorgen er voor dat de aanvraag verenigbaar is met de huidige wetgeving en de doelstellingen en beginselen van het Decreet Integraal Waterbeleid.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De uitvoering van de werken zal gepaard gaan met tijdelijke hinder voor de omwonenden. Deze hinder moet tot het minimum worden herleid door het toepassen en opleggen van minder-hinder-maatregelen tijdens de bouwfase.

Het voorzien van groene buffers naar de aanliggende tuinen moet zorgen voor het beperken van hinder op het vlak van privacy en gebruiksgenot van aanpalende eigendommen. Er worden in de huidige aanvraag geen gebouwen voorzien, maar de voorgestelde ordening van de site door het voorziene wegennet zorgt er voor dat de toekomstige gebouwen, zelfs zonder bijkomende maatregelen, die eventueel kunnen worden opgelegd in de toekomstige vergunningen, sowieso zullen voldoen aan de in artikel 3.132 van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek opgelegde normen voor alles wat licht en lucht doorlaat.

De voorziene artikels in de gemeentelijk politiecodex aangaande geluidshinder zullen voor, tijdens en na de werken gerespecteerd moeten worden. Dit hoeft niet als een extra voorwaarde te worden opgelegd daar de politiecodex met of zonder vergunning moet gerespecteerd worden. Door maximaal in te zetten op de 'modal split' en de parkeerplaatsen voor wagens te beperken, tot twee locaties, waarbij de grote parking tegen de Grote Baan is gelokaliseerd, wordt de hinder door uitstoot van uitlaatgassen eveneens tot een aanvaardbaar minimum herleid, zeker voor wat betreft de woongelegenheden in de Bruulstraat en Vaartdijkstraat.

Bovendien wordt bij de aanleg van de parkings nu al voorzien in mogelijkheden tot het installeren van laadinfrastructuur om zo in te spelen op de elektrificatie van het wagenpark. Dit moeten leiden tot minder geluidshinder en minder uitstoot van uitlaatgassen.

Milieutechnische beoordeling

Milieuaspecten

Er zijn geen ingedeelde inrichtingen of activiteiten verbonden aan de aanvraag. De milieuaspecten dienen hier dan ook niet verder behandeld te worden.

Gekende hinder van de inrichting

Niet van toepassing op deze aanvraag.

Aangevraagde rubrieken

Niet van toepassing op deze aanvraag.

Kleinhandelsactiviteiten

Niet van toepassing op deze aanvraag.

Vegetatiewijziging

Niet van toepassing op deze aanvraag.

Algemene conclusie

Het gevraagde is omwille van de hierboven aangehaalde redenen aanvaardbaar. Er wordt voorgesteld om de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen te verlenen mits volgende voorwaarden worden nageleefd:

- De voorwaarden en lasten die door de gemeenteraad zijn opgelegd in de beslissing over de zaak der wegen, moeten strikt opgevolgd worden. Dit zijn:
 - De gemeenteraad neemt kennis van de voorwaarden en lasten opgelegd door de verschillende adviesinstanties en neemt deze voorwaarden en lasten over in haar goedkeuring van de zaak der wegen.
- Er moet binnen de zes maanden na het verkrijgen van de vergunning een groenplan worden aangeleverd met minimaal de volgende elementen:
 - De voorziene beplanting moet kwalitatief zijn, inheems en standplaatsgeschikt en moet een meerwaarde bieden voor de biodiversiteit op de site en in de omgeving.
 - De groene buffers naar de tuinen in de Vaardijkstraat en de Bruulstraat moeten worden aangeplant als een visueel groenscherm (haag, bomen of een combinatie van de twee).
 - De visuele verbinding naar het open landschap van de Netevallei mag niet worden verstoord. Om dit te bekomen, mag er geen dicht visueel groenscherm komen ter hoogte van de zuidelijke grens van het projectgebied (geen aaneengesloten haag of struiken). Er moeten voldoende doorzichten zijn tussen het opgaand groen om het visueel contact met het achterliggend landschap te behouden.
 - Op het centrale groen-blauwe plein moeten, zoals nu voorzien op het inplantingsplan, minimaal 14 hoogstammige bomen worden aangeplant.

Dit groenplan moet worden gerealiseerd in het eerste plantseizoen na het beëindigen van de werken vergund in deze vergunning.

- Men dient bij het vellen van alle bomen rekening te houden met het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit). Bij het kappen van de

bomen dient men dan ook gedurende het gehele jaar en dit vóór aanvang van de vellingswerken na te gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart tot 1 juli moet men er zich daar bovenop van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen dient de aanvrager contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos via het algemeen e-mailadres van AVES.

- *Ter bescherming van de bomen die niet moeten gekapt worden, moet er een boombeschermingsplan door een deskundige met een ETW-certificaat of een erkende MER-deskundige worden opgesteld voor de werken in uitvoering gaan. De maatregelen ter bescherming van de bomen uit het boombeschermingsplan moeten strikt worden gevolgd bij de uitvoering van de werken.*
- *De uitvoering van de werken zal gepaard gaan met tijdelijke hinder voor de omwonenden. Deze hinder moet tot het minimum worden herleid door het toepassen en opleggen van minder-hinder-maatregelen tijdens de bouwfase.*
- *Het programma van maatregelen en de archeologienota, bekrachtigd op 25 december 2021 met referentienummer <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/20889>, moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en de eventuele voorwaarden bij de bekrachtiging.*

Volgende stedenbouwkundige lasten worden opgelegd:

- *Overeenkomstig de gemeenteraadsbeslissing van 29 april 2024 worden de lasten en voorwaarden voor de aanleg van nutsleidingen opgelegd als last aan de aanvrager. Hiertoe werden de adviezen van de nutsmaatschappijen ingewonnen.*

Om de goede uitvoering van de opgelegde last te garanderen dient er een waarborg voorzien te worden door de aanvrager. Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 12 februari 2024 het ontwerp en de geactualiseerde raming van de aanleg van het drinkwaternet goedgekeurd. De goedgekeurde raming bedraagt 40.582,49€. Dit bedrag wordt overeenkomstig artikel 77 als waarborg opgelegd.

De waarborg moet gesteld worden binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de afgifte van de vergunning, waarvan geen afstand is gedaan. De waarborg kan worden geleverd met een borgstelling via een overschrijving op de rekening BE37 0910 2295 0128 van de gemeente Hulshout met de vermelding van "waarborg last vergunning OV_733". De waarborg zal worden vrijgegeven na de definitieve oplevering van de nutsleidingen.

College van burgemeester en schepenen

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 29 mei 2024 en sluit zich aan bij dit advies.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN ZITTING VAN MAANDAG 3 JUNI 2024 HET VOLGENDE:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen beslist de aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend door Geert Daems en Jurgen Ooms namens de gemeente Hulshout voor het verwijderen van bestaande infrastructuur, het aanleggen van nieuwe infrastructuur, het wijzigen van het reliëf in functie van de aanleg van vier bufferbekkens, het vellen van één hoogstammige boom, het oprichten van een berging, het oprichten van een dierenstalling en het vastleggen van een rooilijn te Grote

Baan 262 en 264 in Hulshout en met als kadastrale omschrijving afdeling 1 sectie D nrs. 157P, 162V, 163W, 163Y, 163A2, 163V, 167F, 168B, 169C, 169D, 170_, 171K2, 171L2, 171N2, 179C, 182B en 183L te vergunnen, mits volgende voorwaarden worden nageleefd:

- De voorwaarden en lasten die door de gemeenteraad zijn opgelegd in de beslissing over de zaak der wegen, moeten strikt opgevolgd worden. Dit zijn:
 - De gemeenteraad neemt kennis van de voorwaarden en lasten opgelegd door de verschillende adviesinstanties en neemt deze voorwaarden en lasten over in haar goedkeuring van de zaak der wegen.
- Er moet binnen de zes maanden na het verkrijgen van de vergunning een groenplan worden aangeleverd met minimaal de volgende elementen:
 - De voorziene beplanting moet kwalitatief zijn, inheems en standplaatsgeschikt en moet een meerwaarde bieden voor de biodiversiteit op de site en in de omgeving.
 - De groene buffers naar de tuinen in de Vaardijkstraat en de Bruulstraat moeten worden aangeplant als een visueel groenscherm (haag, bomen of een combinatie van de twee).
 - De visuele verbinding naar het open landschap van de Netevallei mag niet worden verstoord. Om dit te bekomen, mag er geen dicht visueel groenscherm komen ter hoogte van de zuidelijke grens van het projectgebied (geen aaneengesloten haag of struiken). Er moeten voldoende doorzichten zijn tussen het opgaand groen om het visueel contact met het achterliggend landschap te behouden.
 - Op het centrale groen-blauwe plein moeten, zoals nu voorzien op het inplantingsplan, minimaal 14 hoogstammige bomen worden aangeplant.

Dit groenplan moet wordt gerealiseerd in het eerste plantseizoen na het beëindigen van de werken vergund in deze vergunning.

- Men dient bij het vellen van alle bomen rekening te houden het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit). Bij het kappen van de bomen dient men dan ook gedurende het gehele jaar en dit vóór aanvang van de vellingswerken na te gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart tot 1 juli moet men er zich daar bovenop van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen dient de aanvrager contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos via het algemeen e-mailadres van AVES.
- Ter bescherming van de bomen die niet moeten gekapt worden, moet er een boombeschermingsplan door een deskundige met een ETW-certificaat of een erkende MER-deskundige worden opgesteld voor de werken in uitvoering gaan. De maatregelen ter bescherming van de bomen uit het boombeschermingsplan moeten strikt worden gevolgd bij de uitvoering van de werken.
- De uitvoering van de werken zal gepaard gaan met tijdelijke hinder voor de omwonenden. Deze hinder moet tot het minimum worden herleid door het toepassen en opleggen van minder-hinder-maatregelen tijdens de bouwfase.
- Het programma van maatregelen en de archeologienota, bekrachtigd op 25 december 2021 met referentienummer <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/20889>, moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en de eventuele voorwaarden bij de bekrachtiging.

Volgende stedenbouwkundige lasten worden opgelegd:

- Overeenkomstig de gemeenteraadsbeslissing van 29 april 2024 worden de lasten en voorwaarden voor de aanleg van nutsleidingen opgelegd als last aan de aanvrager. Hiertoe werden de adviezen van de nutsmaatschappijen ingewonnen.

Om de goede uitvoering van de opgelegde last te garanderen dient er een waarborg voorzien te worden door de aanvrager. Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 12 februari 2024 het ontwerp en de geactualiseerde raming van de aanleg van het drinkwaternet goedgekeurd. De goedgekeurde raming bedraagt 40.582,49€. Dit bedrag wordt overeenkomstig artikel 77 als waarborg opgelegd.

De waarborg moet gesteld worden binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de afgifte van de vergunning, waarvan geen afstand is gedaan. De waarborg kan worden geleverd met een borgstelling via een overschrijving op de rekening BE37 0910 2295 0128 van de gemeente Hulshout met de vermelding van "waarborg last vergunning OV_733". De waarborg zal worden vrijgegeven na de definitieve oplevering van de nutsleidingen.

Artikel 2:

Volgende algemene voorwaarden worden opgelegd:

- De gemeente zal de beslissing bekend maken door de aanplakking van een affiche op de plaats waar het voorwerp van de aanvraag uitgevoerd zal worden.
- De aanvrager moet het college van burgemeester en schepenen via het Omgevingsloket op de hoogte brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor de vergunning verleend is, en dit ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen.
- De openbare weg in de nabijheid van de bouwwerken moet rein gehouden worden volgens van artikel 106 van de Politiecodex.
- Het perceel ligt volgens het goedgekeurd zoneringsplan van Hulshout van 9 juni 2008 in:
 - centraal gebied of collectief te zuiveren gebied: u moet een voorbezinkingsput plaatsen in overeenstemming met het gemeenteraadsbesluit van 7 september 2009, de Vlarem-wetgeving en de basisvoorwaarden voor het rioleringsbeheer (Pidpa-Riolering).
 - **U moet steeds contact op nemen met PIDPA**
- Alle kosten voor aanpassingen aan nutsleidingen zijn voor rekening van de bouwheer.
- De retributie voor het aanvragen, het opzoeken, het samenstellen en het afleveren van een verkavelingsvergunning, een stedenbouwkundige vergunning, een stedenbouwkundig of planologisch attest en stedenbouwkundige inlichtingen en uittreksels, zoals gestemd in de gemeenteraad van 22 december 2011 moet voor de behandeling door het college van burgemeester en schepenen worden betaald.

Artikel 3:

Voor het aanleggen, inrichten of uitbreiden van opritten enerzijds en de inrichting en het behoud van infiltreerbare bermen op het openbaar domein anderzijds moet nog een aanvraag worden ingediend bij de bevoegde dienst op basis van het daartoe bestemde aanvraagformulier, in overeenstemming met de gemeentelijke reglement.

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 99. § 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen drie jaar na de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100. De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding

desalniettemin behouden.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste

administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindiener nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;

b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.



algemeen directeur,

waarnemend burgemeester,

Ria Van den Eynde

Elien Bergmans