

Hulshout

RUP Woonomgevingen Hulshout

ONTWERP

APRIL 2024



COLOFON

opdrachtgever:

project:

fase:

datum:

opdrachthouder:

gemeentebestuur Hulshout

RUP Woonomgevingen Hulshout

ONTWERP

APRIL 2024



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

projectcoördinator:

Stijn Sneyers

projectverantwoordelijke:

Tinne Schorrewegen - Jan Druyts – Marijke Sannen

projectteam:

IOK plangroep

ruimtelijke planning:

Rhea Denissen, Luk Helsen, Dirk Heylen, Liselotte Raes,
Tinne Schorrewegen, Marijke Sannen, Stijn Sneyers, Han-
nelore Thoelen, Johan Van Opstal, An Vandeplas, Jan
Druyts, Ilse Leijnen

CAD-GIS:

Anja Dello

secretariaat:

Annick Sprengers

Tinne Schorrewegen

Stijn Sneyers

Projectverantwoordelijke
Erkend Ruimtelijk planner

Projectcoördinator
Erkend ruimtelijk planner

INHOUD

DEEL 1	TOELICHTINGSNOTA	1
1	Inleiding	2
1.1	Doelstelling	2
1.2	Ruimtelijke situering	3
1.3	Afbakening van het onderzoeksgebied	4
2	Planologisch - juridisch kader	5
2.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	5
2.2	Afbakening natuurlijke en agrarische structuur (AGNAS)	7
2.4	Beleidsplan Ruimte Provincie Antwerpen	8
2.5	Gemeentelijk Ruimtelijk structuurplan Hulshout	12
2.6	Bestemmingen	17
2.7	Studies en beleidsvisies	19
2.8	Sectoraal juridisch kader	24
3	Bestaande ruimtelijke structuur	35
3.1	Beschrijving plangebied en omgeving	35
4	Afwegingselementen en randvoorwaarden	56
4.1	Conclusie effectbeoordeling	56
4.2	Watertoets	57
5	Visie en ontwerp	58
5.1	Hoe omgaan met het RUP als planinstrument?	58
5.2	Ruimtelijke visie	61
6	Ruimtebalans	72
7	Register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie	72
8	Op te heffen voorschriften	72
DEEL 2	BIJLAGEN	74
1	Grafische weergave van het register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie	75
2	Besluit Team Externe Veiligheid m.b.t. RVR	77

DEEL 1 Toelichtingsnota

1 Inleiding

1.1 Doelstelling

De gemeente Hulshout beschikt sinds september 2018 over een woonomgevingsplan met bijhorend richtlijnenhandboek. Dit plan werd opgemaakt om te komen tot een ruimtelijke visie voor de woongebieden in de gemeente, met duidelijke handvaten voor het vergunningenbeleid. Hiertoe werd het geheel van gebieden met een woonbestemming opgedeeld in een aantal samenhangende 'woonomgevingen'. Voor iedere woonomgeving werden er ook gebiedsgerichte richtlijnen uitgewerkt, die vastleggen wat mogelijk is in elke woonomgeving rekening houdend met de eigenheid van het aanwezige woonweefsel.

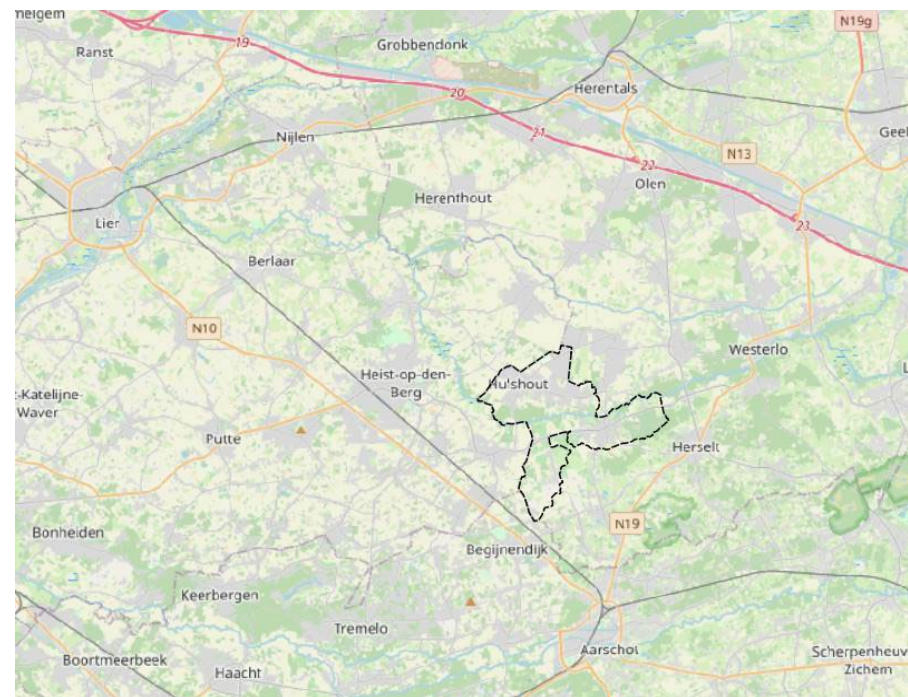
De gemeente heeft dit document opgemaakt als een eerste stap in het uitzetten van een doordacht ruimtelijk woonbeleid. Vandaag wenst de gemeente het woonomgevingsplan en het richtlijnenhandboek te gaan doorvertalen in een stedenbouwkundig kader met verordenende kracht. Dit moet de gemeente meer slagkracht geven in haar ruimtelijke beleid.

Voor de vertaalslag naar een verordenend kader, kiest de gemeente ervoor om te werken met een doordachte combinatie van de beschikbare instrumenten uit de ruimtelijke ordening. Elk instrument wordt daarbij ingezet vanuit zijn specifieke mogelijkheden en sterktes, en regelt die zaken waarvoor het meest geschikt is. De meer gebiedsgerichte aspecten worden verankerd in het RUP. Dit document zal in belangrijke mate de ruggengraat vormen voor het ruimtelijke beleid in de woongebieden. De meer generieke onderdelen van het richtlijnenhandboek zullen worden opgenomen in een stedenbouwkundige verordening. Er wordt voor elke deelkern een afzonderlijk RUP opgemaakt. Dit betreft de toelichtingsnota van het RUP voor de deelkern Hulshout.

1.2 Ruimtelijke situering

De gemeente Hulshout is gelegen in de provincie Antwerpen in het arrondissement Turnhout. Buurgemeenten zijn Heist-op-den-Berg, Westerlo, Herselt en Begijnendijk (provincie Vlaams-Brabant). De gemeente ligt ten zuidoosten van Antwerpen, ten zuidzuidwesten van Turnhout en ten noorden van Aarschot.

De gemeente Hulshout bestaat uit drie deelgemeenten: Hulshout, Westmeerbeek en Houtvenne. De kern van Hulshout situeert zich ten noorden van de vallei van de Grote Nete. De kernen van Westmeerbeek en Houtvenne situeren zich ten zuiden van de vallei van de Grote Nete.



Figuur 1: Situering gemeente binnen directe omgeving

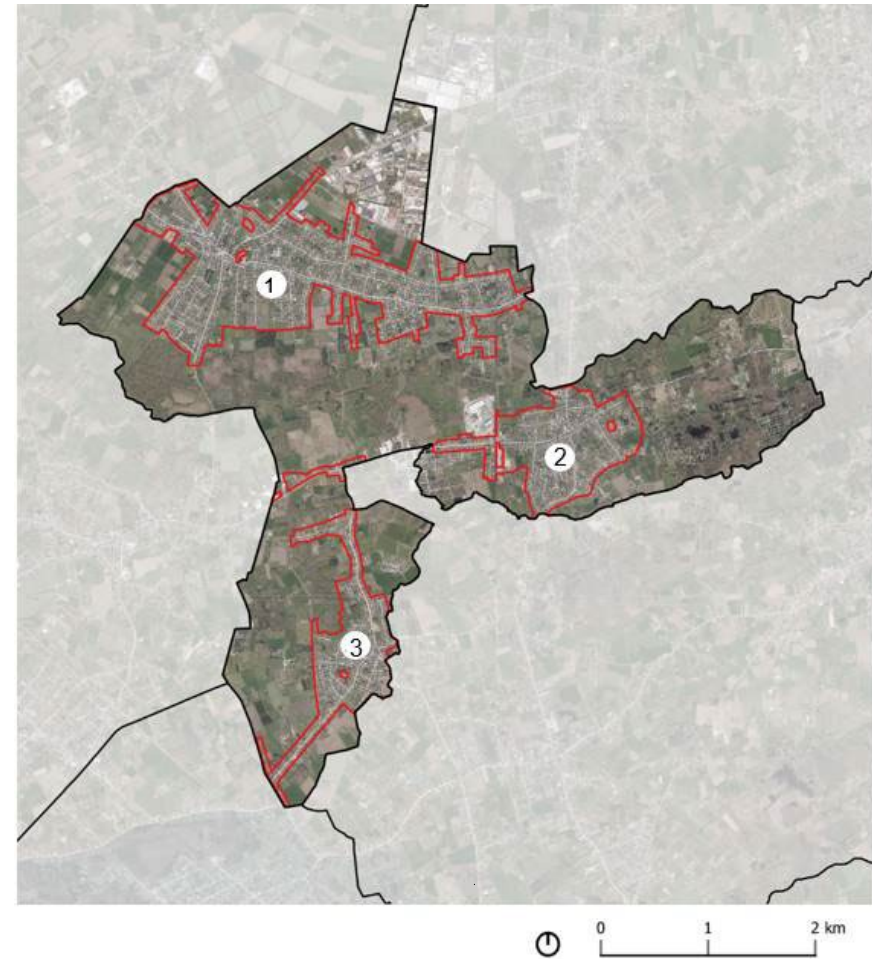
1.3 Afbakening van het onderzoeksgebied

Het onderzoeksgebied van het RUP bestaat uit al de woongebieden in brede zin op het gewestplan, inclusief de woonuitbreidingsgebieden.

Er wordt voor elke deelkern een afzonderlijk RUP opgemaakt. Deze RUP's zullen onafhankelijk van elkaar de procedure doorlopen:

1. RUP Woonomgevingen Hulshout
2. RUP Woonomgevingen Westmeerbeek
3. RUP Woonomgevingen Houtvenne

Dit betreft de toelichtingsnota van het RUP Woonomgevingen Hulshout.



Figuur 2: afbakening plangebied op orthofoto

2 Planologisch - juridisch kader

2.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 23 september 1997. De bindende bepalingen werden op 17 december 1997 bekrachtigd. Het structuurplan werd een eerste maal herzien in 2003 (VR 12.12.2003). De bindende bepalingen daarbij werden bekrachtigd door het Vlaams Parlement bij decreet van 19.03.2004. Een tweede herziening is gebeurd in 2010 (VR 17.12.2010). De bindende bepalingen daarbij werden bekrachtigd door het Vlaams Parlement bij decreet van 16.02.2011. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen heeft voor de overheden een bindend karakter, met weliswaar de mogelijkheid tot gemotiveerd afwijken van het richtinggevend gedeelte.

Het RSV vormt de inhoudelijke basis voor de verordenende uitvoeringsinstrumenten en –plannen die op termijn de gewestplannen en de gemeentelijke aanlegplannen kunnen vervangen. Intussen blijven deze van kracht.

Relevante elementen uit het RSV

Hulshout – gemeente in het buitengebied

De gemeente Hulshout behoort tot het buitengebied. In het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen worden de volgende doelstellingen geformuleerd voor het buitengebied:

- Een dynamische en duurzame ruimtelijke ontwikkeling garanderen zonder het functioneren van de structuurbepalende functies van het buitengebied (landbouw, natuur, bossen, wonen en werken op niveau van het buitengebied) aan te tasten.
- Wonen en werken vanuit de eigen groei in de gemeente ruimtelijk concentreren in of aansluitend bij de kernen van het buitengebied.
- De landbouw-, natuur- en bosfunctie inbedden in goed gestructureerde onderdelen ter garantie van een goede ruimtelijke ontwikkeling en een vermindering van ruimtelijke conflicten tussen de verschillende structuren.
- Het bereiken van gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied voornamelijk met betrekking tot de rivier- en beekvalleien, het fysisch systeem, de landbouw en het nederzettingsspatroon.
- Het afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem.
- De natuurfunctie in het buitengebied moet gebufferd worden ten opzichte van de eraan grenzende functies, onder meer omwille van de relatie tussen ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit.

Perspectieven voor de nederzettingsstructuur

- De nederzettingsstructuur wordt operationeel gemaakt via beleidscategorieën: kernen, linten, bebouwde perifere landschappen en verspreide bebouwing. Voor Hulshout zijn de bebouwde perifere landschappen op Vlaams niveau niet structurerend. De kernen worden verder onderverdeeld in hoofddorpen en woonkernen via het provinciaal ruimtelijk structuurplan.
- Wonen en werken worden geconcentreerd in de kernen van het buitengebied om de open ruimte te behouden en de leefbaarheid van de kernen te ondersteunen.
- Een economisch en zuinig ruimtegebruik wordt bewerkstelligd door te streven naar een minimale dichtheid van 15 woningen per hectare in de kernen van het buitengebied.
- De aangroei van woningen wordt trendmatig vastgelegd. Het provinciaal structuurplan stelt een kwantitatieve optie op inzake het te realiseren aanbod aan woningbouw voor de betrokken gemeente in het buitengebied. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan geeft de lokalisatie aan van nieuw te bouwen woningen met fasering en na te streven minimale en maximale dichtheden.
- Uitbreiding van de woningvoorraad mag niet uitsluitend vertaald worden in het creëren van nieuwe bouwlocaties. De nadruk moet gelegd worden op maximaal gebruik van de bestaande huisvestingsmogelijkheden in de kernen en op het aantrekkelijk maken van de woonomgeving.
- Geen verdere groei van linten en verspreide bebouwing om de resterende onbebouwde ruimte maximaal van versnippering en aantasting te vrijwaren.

Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen goed. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van beleidsopties op lange termijn.

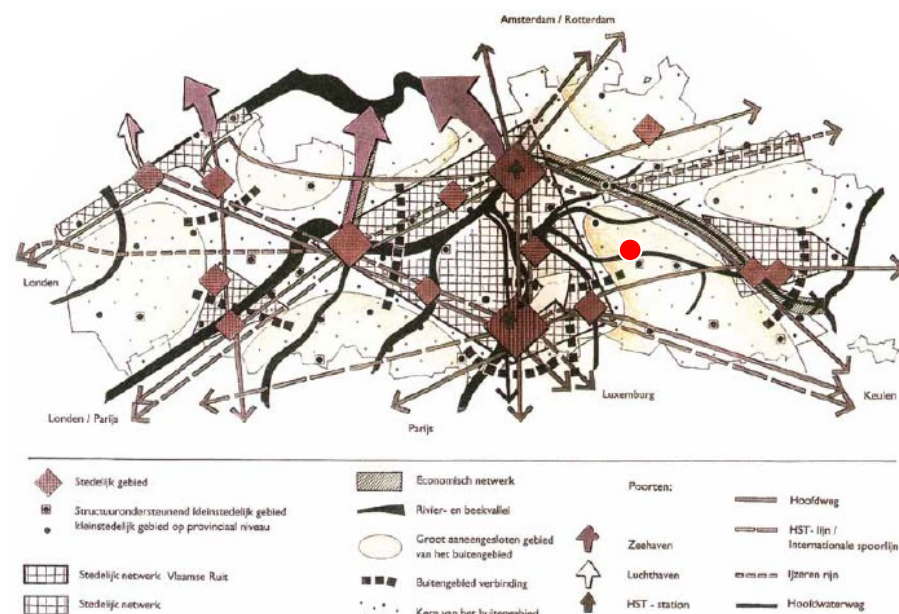
De beleidsopties worden samengevat in vijf strategische doelstellingen die gerealiseerd moeten zijn tegen 2050:

- Vlaanderen is in 2050 sterk ingebed in de Europese stedelijk-economische ruimte en energienetwerken zodat het internationaal concurrentieel blijft.
- De ruimte biedt in 2050 een palet van leefomgevingen en sterke steden en dorpen zodat iedereen goed kan leven.
- Vlaanderen heeft in 2050 meer woon- en werkplekken nabij collectieve vervoersknopen of fietsinfrastructuur en concentraties van voorzieningen, zodat mensen hun dagdagelijkse verplaatsingen kunnen organiseren.
- Vlaanderen heeft in 2050 een robuuste open ruimte om voedselproductie en biodiversiteit een zekere toekomst te bieden.
- De ruimte heeft in 2050 een fijnmazig netwerk van groenblauwe aders doorheen de bebouwde en open ruimte zodat de ruimte klimaatbestendig en meer leefbaar is.

Het realiseren van deze strategische doelstellingen moet gebeuren door het bestaande ruimtebeslag beter te benutten. De open ruimte moet hierbij maximaal gevrijwaard worden en het bijkomend ruimtebeslag moet daarenboven tegen 2040 tot nul herleid zijn.

Om bovenstaande strategische doelstellingen meer concreet vorm te geven, worden onderstaande ruimtelijke ontwerpprincipes vooropgesteld. Ze vormen de basis om ruimtevragen een duurzame plaats te geven en zijn bepalend voor het eigen ruimtelijk handelen van de Vlaamse overheid. De beleidskaders, waaronder steden en gemeenten, concretiseren dit tot op het schaalniveau waarop dit voor hen van toepassing is.

- Meer doen met minder ruimte
- Multifunctioneel ruimtegebruik en verweving
- Ontwikkelen vanuit de samenhang – samenhangende steden en dorpen
- Nieuwe technologie wordt ingezet om de samenhang tussen de knopen te versterken.
- Samenhang vanuit energie
- Samenhangende veerkrachtige (open) ruimte
- De leefkwaliteit bevorderen: welzijn, woonkwaliteit en gezondheid



Figuur 3: RSV - kaart ruimtelijke visie op Vlaanderen met situering van Hulshout (rode bol)

2.2 Afbakening natuurlijke en agrarische structuur (AGNAS)

Het afbakenen van de gebieden van de agrarische en natuurlijke structuur is volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen een specifieke taak voor het Vlaams Gewest.

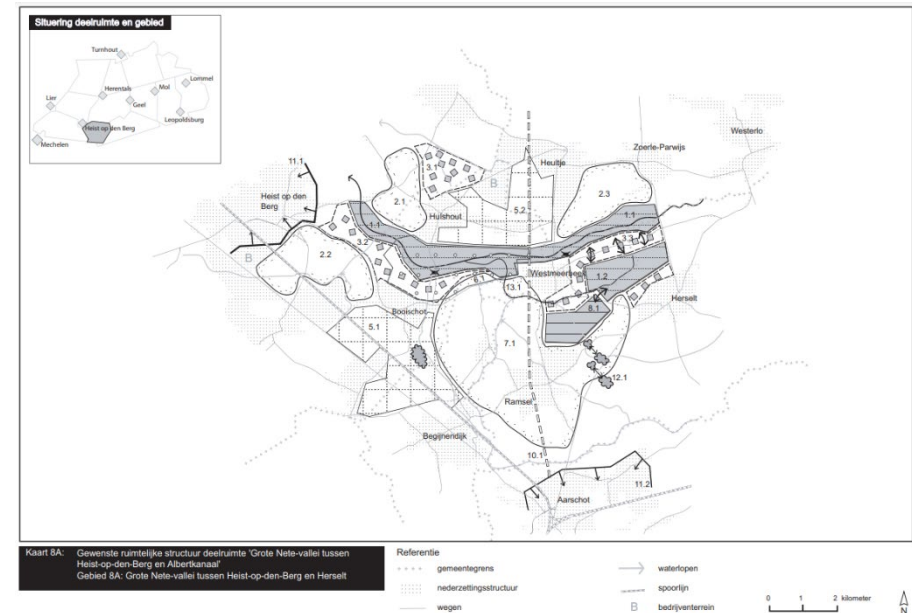
In het kader van de planprocessen voor het afbakenen van de gebieden van de agrarische en natuurlijke structuur behoort Hulshout tot de regio 'Grote Netevallei tussen Heist-op-den-Berg en Herselt'. In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen heeft de Vlaamse administratie, in overleg met gemeenten, provincies en belangengroepen, een ruimtelijke visie opgesteld (maart 2008).

In deze ruimtelijke visie geeft de overheid aan hoe zij de open ruimte in deze regio de komende jaren ruimtelijk wil zien ontwikkelen en welke acties ondernomen worden om dit te realiseren.

Rondom de woonkernen van Hulshout, Westmeerbeek en Houtvenne komen heel wat gebieden voor met uitgesproken natuurwaarden, gebieden voor land- en tuinbouw, landbouwgebied of gebieden met een combinatie van deze factoren (1.1, 1.2, 2.1, 3.1, 3.2, 3.3, 5.2, 7.1 op figuur 4). Gezien het maatschappelijke belang op vlak van natuurbehoud, waterberging, biodiversiteit, duurzame landbouw, ... worden deze gebieden gevrijwaard van verdere bebouwing en versnippering door vertuining.

Het agrarisch gebied rondom de woonkern Houtvenne en een klein gebied ten zuidwesten van de woonkern Westmeerbeek (7.1 op figuur 4) werd in 2009 opgenomen als herbevestigd agrarisch gebied (HAG). Nieuwe agrarische bebouwing in dit gebied sluit maximaal aan bij de bestaande bebouwing.

Doorheen de gemeente Hulshout loopt het tracé van een voormalige spoorlijn (10.1 op figuur 4). Dit erfgoedelement dient gevrijwaard te worden en kan ingeschakeld worden in een toeristisch – recreatief netwerk.



Figuur 4: Gewenste ruimtelijke structuur deelruimte 'Grote Netevallei tussen Heist-op-den-Berg en Herselt

2.4 Beleidsplan Ruimte Provincie Antwerpen

Het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen (PBRA) (BS 30 januari 2024) bevat de visie op de ruimtelijke ontwikkeling in de provincie Antwerpen tot 2050. Het bestaat enerzijds uit de strategische visie voor de lange termijn en anderzijds uit een set van beleidskaders die op middellange termijn zorgen voor de uitvoering van die visie.

2.4.1 Strategische visie

Vier ruimtelijke principes

In de strategische visie zijn er vier ruimtelijke principes opgenomen waarop de visie op ruimtelijke ontwikkeling in de provincie Antwerpen gebaseerd is:

Zuinig ruimtegebruik in open en bebouwde ruimte:

Aangezien de werking van zowel de open als de bebouwde ruimte in de provincie Antwerpen onder druk komt te staan, wil men de beschikbare ruimte efficiënter gaan gebruiken. Bijkomende inname van ruimte en een optimalisatie van de ruimte in functie van de leefbaarheid en duurzaamheid dringt zich op. De basis-elementen om dit te bereiken zijn hergebruik, verweving, kwalitatieve verdichting en tijdelijk gebruik.

Veerkracht:

Open en bebouwde ruimte moeten robuust en veerkrachtig zijn om nieuwe uitdagingen en trends te kunnen weerstaan en opvangen. In functie van klimaatbestendigheid, waterhuishouding en biodiversiteit moet de onverharde ruimte gevrijwaard worden. Ook de bebouwde ruimte moet veerkrachtig ingericht worden om een antwoord te kunnen bieden op nieuwe evoluties op vlak van o.a. technologie, milieu, energie, bevolkingssamenstelling,...

Nabijheid en bereikbaarheid:

Mobiliteit en ruimte zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Er moet ingezet worden op het beperken van verplaatsingen en het vergroten van het gemak waarmee mensen zich duurzaam kunnen verplaatsen. Dit kan door in te zetten op verweving van functies en het versterken van multimodale knooppunten die ook vlot en veilig bereikbaar zijn met de fiets of te voet.

Eigenheid:

Op maat van elke regio dienen cultuur- en natuurhistorische ontwikkelingen bewaard te worden en nieuwe trends en innovaties kwalitatief geïntegreerd, rekening houdend met het lokale karakter.

Doorvertaling in zeven ruimtelijke strategieën

De vier ruimtelijke principes zijn doorvertaald in zeven ruimtelijke strategieën. De strategieën gaan dieper in op specifieke thema's. Ze zijn, net zoals de ruimtelijke principes, de basis voor het provinciaal ruimtelijk beleid op lange termijn:

Offensieve open ruimte:

De provincie Antwerpen wil inzetten op een offensieve open ruimte waarbij natuur, landbouw, water en recreatie een samenhangend en functioneel geheel vormen die kan instaan voor de nodige biodiversiteit, de voedselproductie, waterberging, recreatie, ...

Samenhangend ecologisch netwerk:

Deze strategie zet in op het behoud en de versterking van het ecologisch netwerk in de provincie Antwerpen door er een samenhangend en fijnmazig ecologisch netwerk van te maken doorheen de open en bebouwde ruimte.

Van versnippering naar bundeling:

Om de open ruimte te versterken moeten we de versnippering tegengaan en zelfs terugdraaien en dynamische functies nog meer en doordachter bundelen.

Ruimtelijke multimodale knopen:

De provincie zet in op een synergie tussen de uitbouw van ruimtelijke multimodale knopen en ruimtelijke ontwikkeling. Multimodale knopen worden met elkaar verbonden door multimodale vervoerscorridors. Aan deze ruimtelijke multimodale knopen worden voldoende mensen en goederen samengebracht zodat het vervoer (in het bijzonder het openbaar vervoer) optimaal en efficiënt kan functioneren.

Sluitend locatiebeleid voor (hoog) dynamische functies:

Voorzieningen en bedrijven worden in eerste instantie voorzien in multimodaal ontsloten kernen. Hoogdynamische functies die niet verweefbaar zijn in kernen,

worden gebundeld aan ruimtelijke multimodale knopen (buiten de kernen). Voor dynamische functies is een multimodale ontsluiting aangewezen.

Levendige kernen:

De provincie zet in op een netwerk van kwaliteitsvolle dorps- en stadskernen waarin het aangenaam leven is. In de strategie 'levendige kernen' staan het inzetten op veerkracht, het verhogen van de levenskwaliteit van bewoners en gebruikers, en het versterken van de eigen identiteit en het karakter voorop.

Afhankelijk van de grootte, ligging en functie vervullen de kernen een andere rol. Deze rol bepaalt het ontwikkelingsperspectief. De provincie wil de toename van de bevolking opvangen in multimodaal ontsloten kernen die voldoende compact zijn, een grote aantrekkingskracht en een hoog voorzieningenniveau hebben.

Er wordt gezocht naar kwalitatieve kernversterking, onder meer door de integratie van nieuwe typologieën van gebouwen, zodat de huishoudensgroei in de kern niet gelijk staat met een toename van ruimtebeslag en bijkomende inname van open ruimte rond de kernen.

Energietransitie:

Met het ruimtelijk beleid wil de provincie een fundamentele bijdrage leveren aan de energietransitie door het voorkomen van energieverbruik, het stimuleren van de overgang naar duurzame energiebronnen en het kiezen voor een energie-efficiënte inrichting. Deze strategie kader binnen de provinciale doelstelling om energieneutraal te worden tegen 2050.

2.4.1.1 Beleidskaders

De strategische visie van het beleidsplan is verder geconcretiseerd in drie beleidskaders:

- Beleidskader 'levendige kernen'
- Beleidskader 'verdichten en ontlichten van de ruimte'
- Beleidskader 'sterke netwerken: ruimte en mobiliteit'.

In het kader van het voorliggende RUP zijn vooral de beleidskaders 'levendige kernen' en 'Verdichten en ontlichten van de ruimte' relevant.

Beleidskader 'Levendige kernen'

Kernversterking

De provincie stelt kernversterking als een centraal principe voorop. Kernversterking gaat niet enkel over het verdichten van kernen. Het is vooral de bedoeling om de kwaliteit van de kernen te vergroten. Kernversterkende projecten kunnen bijvoorbeeld inzetten op herbestemming van beeldbepalend patrimonium, nieuwe invullingen voor leegstaande plekken, hoger of ondergronds bouwen, bundelen en verweven van diverse functie, een groenblauwe dooradering integreren, integratie van nieuwe compacte of gestapelde woontypologieën, de ruimte energieneutraal inrichten en gebruiken, etc.

Kernversterking moet gebeuren op maat van een kern. Wat een kern nodig heeft om levendig te zijn en op welke manier er kan worden ingespeeld op de verschillende uitdagingen, hangt af van de schaal, aantrekkingskracht, mate van bereikbaarheid, voorzieningenniveau en de ligging en samenhang ten opzichte van andere kernen. Dit is voor elke kern anders.

Kerntypering

Binnen het beleidskader heeft de provincie een kerntypering uitgewerkt. Deze kerntypering legt een basis voor een gedifferentieerde aanpak van de uitdagingen voor kernen (op provinciaal niveau). Er wordt vooreerst een onderscheid gemaakt tussen stedelijke en niet-stedelijke kernen. Binnen deze twee hoofdtypes is er vervolgens een verdere onderverdeling gebeurd in types met elk hun eigen ontwikkelingsperspectieven op maat.

Binnen de kerntypering van de provincie worden de kernen van Hulshout als volgt gecategoriseerd:

De kernen Hulshout, Westmeerbeek en Houtvenne worden in de kerntypering ondergebracht onder het type 'dorpskern'. Deze dorpskernen zijn niet geschikt om bijkomende groei op te vangen van stedelijke kernen of strategische dorpskernen. Beperkte groei in functie van lokale opvang van huishoudens is mogelijk om te vermijden dat er buiten de dorpskernen bijkomend wordt bijgebouwd. Dit kan gerealiseerd worden door kernversterking. Ook voor de uitdagingen rond

'bedrijvigheid' en 'detailhandel' is de insteek dat deze mogelijk blijven, maar steeds 'op maat' van de kern.

Uitdagingen voor kernen

De provincie benoemt een aantal uitdagingen die op de kernen afkomen en de levenskwaliteit mee bepalen:

– Detailhandel:

De provincie wil detailhandel primair in de kernen. Daarom is het belangrijk om maximaal kansen te geven voor de ontwikkeling van detailhandel in de kernen. Dit altijd op maat van de kern en zijn omgeving.

Om ervoor te zorgen dat detailhandel kernversterkend kan functioneren wordt er ingezet op de verweving van detailhandel in kernen en de afbakening van 'kernwinkelgebieden'. Dit zijn gebieden die kleiner zijn dan de gehele kern, waar detailhandel prioritair en maximaal gestimuleerd wordt.

Buiten het kernwinkelgebied zijn er ook gerichte mogelijkheden voor detailhandel. Dit is bijvoorbeeld nodig voor grootschalige detailhandel. Deze winkels zijn best complementair aan het kernwinkelgebied zodat het functioneren binnen het kernwinkelgebied niet uitgehold wordt.

– Bedrijvigheid in kernen:

Kernversterking gaat ook over bedrijven in de kern. Om open ruimte te behouden en te versterken, een verscheiden aanbod aan werkgelegenheid dichterbij te creëren, wil de provincie diverse vormen van bedrijvigheid in de kernen maximaal behouden en stimuleren. Verweefbare bedrijvigheid hoort prioritair thuis in de kern. Bedrijventerreinen worden gereserveerd voor niet-verweefbare bedrijven.

– Huishoudenstransitie:

De provincie Antwerpen wil woningen op de ruimtelijk meest verantwoorde plekken, rekening houdend met de toename van de huishoudens en de gewijzigde gezinssamenstelling.

Er worden een aantal algemene ontwikkelingsperspectieven vooropgesteld per kerntype voor bijkomende woningen. De dorpskernen (zoals Hulshout, Westmeerbeek en Houtvenne) zijn geschikt om de lokale huishoudensgroei op te vangen, maar in verhouding tot hun profiel.

Binnen een kern kan er een gedifferentieerd beleid gevoerd worden en bekeken worden waar het aanbod het best voorzien wordt.

Wonen buiten de kernen wordt niet gestimuleerd en liefst afgeremd. Het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden moet daarnaast de uitzonderingsregel worden.

De trend om naar compactere, energiezuinige bouwvormen te gaan en voldoende groene (speel)ruimte te voorzien, is een richtlijn die de provincie meeneemt. Er moet ook extra aandacht uitgaan naar de vraag naar en diversiteit van woningtypes in alle kerntypes.

– Groenblauwe dooradering:

Om bebouwde kernen kwaliteitsvol en klimaatbestendig te maken zetten we in op groenblauwe dooradering in de kern en net erbuiten. Er moet zuinig worden omgesprongen met de open ruimte in de kernen en worden gestreefd naar ontlasting binnen de kern.

– Energietransitie in de kernen:

Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt er rekening gehouden met de provinciale doelstellingen rond de energietransitie.

Beleidskader 'Verdichten en ontlichten van de ruimte'

Met het beleidskader 'Verdichten en ontlichten van de ruimte' wil de provincie ervoor zorgen dat nieuwe ontwikkelingen in onze schaarse ruimte niet langer versnipperd gebeuren. Door onze beschikbare ruimte efficiënter te gebruiken, zal de druk op onze open ruimte verminderen.

Dit wordt gedaan door:

– Kwalitatief te verdichten:

We gebruiken de reeds bebouwde ruimte efficiënter.

– Te ontlichten:

We voorzien extra open ruimte door bebouwing of verharding te verwijderen en indien nodig harde bestemmingen naar een openruimtebestemming te wijzigen of projecten op te starten die de open ruimte behouden en versterken.

Beleidskader 'Sterke netwerken: Ruimte en Mobiliteit'

Met het beleidskader 'Sterke netwerken: Ruimte en Mobiliteit' benadert de provincie stads- en dorpskernen en activiteitenclusters vanuit hun positie in een netwerk.

2.5 Gemeentelijk Ruimtelijk structuurplan Hulshout

Het gemeentelijk Ruimtelijk structuurplan van Hulshout werd op 19 april 2007 goedgekeurd door de Bestendige Deputatie. In onderstaande wordt gefocust op de elementen die relevant zijn voor het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Uitgangspunten uit het richtinggevend deel

De gemeente stelt een aantal waarden en normen naar boven met betrekking tot waardevolle en principiële elementen binnen de gemeente. De gewenste ruimtelijke structuur tracht met deze waarden en normen een toekomstbeeld te schetsen voor de open en bebouwde ruimte. De uitgangspunten zitten steeds 'in het achterhoofd' wanneer er ruimtelijke keuze worden gemaakt.

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

Ruimtelijke concepten uit het richtinggevend deel

Grote Netevallei als drager van de gewenste ruimtelijke structuur

Het beleid in deze natuurcomplexen is gericht op natuurontwikkeling en integraal waterbeheer; Recreatief medegebruik dient daarbij te worden ondersteund.

Het fysisch systeem als morfologische scheiding tussen de dealkernen

Een steeds verdere indringing in de valleien met bebouwing moet worden tegengegaan. De verdere verstedelijking tussen de verschillende dealkernen dient een halt te worden toegeroepen opdat de verschillende dorpen hun eigen karakter kunnen behouden.

Woonverdichting en verweving in de afgelijnde kernen

Om de ruimte verslindende lintbebouwing tegen te gaan en een duidelijke grens te stellen aan de bebouwde ruimte is het noodzakelijk om kernen af te lijnen. In de afgelijnde kernen wordt een verdichting van de bebouwing doorgevoerd aan een richtinggevende dichtheid van 15 wo/ha. De nagestreefde dichtheid veronderstelt een mix van halfopen en open bebouwing op kavels van 500 à 600 m². Verder wordt een verweving van kleinschalige, laagdynamische economische activiteiten in de kernen aangemoedigd.

Streven naar een duurzaam mobiliteitsscenario

Als duurzaam alternatief van autogerichte verplaatsingen wordt een gebiedsdekkend en veilig fietsnetwerk uitgewerkt met regionale aantakkingen. In het kader van het streven naar basismobiliteit wordt het aanbod en de frequenties van het openbaar vervoer opgevoerd tot het vooropgestelde niveau van het buitengebied.

Gewenste nederzettingsstructuur uit het richtinggevend deel

Doelstellingen

Er worden vijf doelstellingen geformuleerd i.v.m. de nederzettingsstructuur:

- Zachte groei vanuit de eigen behoefte
- Kernversterking
- Differentiatie in de huisvestingsmogelijkheden
- Gespreide vermenging van woontypologieën over de verschillende deelgemeenten
- Aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke beleidscategorieën en ontwikkelingsperspectieven

Volgende categorieën worden weerhouden:

- Kernen: Binnen de afgelijnde kernen moet de beschikbare ruimte eerst maximaal worden benut vooraleer men de grens in een latere planperiode terug in vraag kan stellen. Binnen de afgelijnde kern is het aangewezen om naar hogere dichtheden te streven.
- Wonen in een groene omgeving te Eindeken en het zuidoosten van Hulshout: De barrièrewerking van de verstedelijkte rug Hulshout-Eindeken kan verminderd worden door natuurontwikkeling. Dit houdt in dat geen volledige verdichting mag optreden.
- Nederzettingen te Eindeken-zuid (Hulshout) en Donken (Houtvenne): Ten aanzien van de nederzettingen wordt een beleid gevoerd dat de bouwmogelijkheden binnen het huidige woongebied benut, echter aan lagere dichtheden dan in de kern. Op die manier bevordert men de landschappelijke overgang naar de open ruimte.
- Linten: Woonlinten komen in de gehele gemeente voor. Ook lineaire uitwaaiing van de woongebieden worden als linten beschouwd. Er wordt gestreefd naar een lagere woondichtheid in de linten naar ongeveer 6wo/ha.
- Verspreide bebouwing: is iedere vorm van bebouwing die niet op basis van de definiëring tot één van de vorige beleidscategorieën behoort. Een verdere toename van bebouwing moet in de open ruimte niet worden gestimuleerd. Nieuwe woningen kunnen dan ook niet worden bijgebouwd, m.u.v. woningen gekoppeld aan landbouwbedrijven.

Woonprogramma in de kernen:

- In het gemeentelijk structuurplan wordt een planologische ruil van woongebieden en woonuitbreidingsgebieden voorzien met landbouwgrond en natuurgebied zonder hierbij de bestaande juridische voorraad aan te tasten. Men wil hierdoor de bebouwing meer centreren rond de kernen, waarbij het zwaartepunt in de kern Hulshout ligt. De aaneengesloten open ruimte moet daarbij ook maximaal

ge vrijwaard blijven en men heeft rekening gehouden met het fysisch systeem en in het bijzonder het watersysteem. Het RUP zal geen uitvoering geven aan grondruilen. Het wordt niet uitgesloten dat dit in een later planproces wel kan gebeuren.

- De ontwikkeling van niet uitgeruste woongebieden in de kernen zal gefaseerd in de tijd gebeuren, ruimtelijk gespreid over de verschillende kernen. Op die manier vermijdt men een overaanbod in een kern en in de hele gemeente. Er dient zo veel mogelijk gestreefd te worden naar de realisatie van een sociale mix, zowel naar woningtypes als naar inkomensklasse.
 - Het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden is in principe niet nodig, met uitzondering van goedgekeurde verkavelingen.
 - Onderstaande tabel geeft een overzicht van de niet uitgeruste woongebieden en de mogelijke herbestemming of ontwikkeling.
 - Er wordt gestreefd naar een optimaal gebruik van de bestaande woningvoorraad. Bij de opmaak van de RUP's voor de kernen wordt het wonen boven winkels gestimuleerd. Winkels met een ruime gevelbreedte worden verplicht minimum één aparte toegang tot de bovenverdieping te voorzien.
 - Men wil verdichting stimuleren via volgende maatregelen:
 - Het opmaken van RUP's per kern waardoor de minimale en maximale kavelbreedten en -grootten voor verschillende types van bebouwing worden vastgelegd. De belasting op onbebouwde percelen kan pas aanvangen na deze RUP's om te vermijden dat te veel grote kavels worden bebouwd.
 - De ontwikkeling van niet uitgeruste woongebieden mag niet worden gehypothekerd door het vastleggen van toegangspercelen in ontsluitingsplannen of het vastleggen van zones waar een voorverkoop geldt. Eventueel kan overgegaan worden tot onteigening. Hulshout heeft geen woonbehoefte die het bestaande juridisch aanbod overschrijdt. Het vastleggen van een voorkooprecht, noch onteigen is noodzakelijk. Dit wordt niet weerhouden in dit ruimtelijk uitvoeringsplan.
 - In het centrum van Hulshout kunnen meergezinswoningen gedifferentieerd worden toegelaten. Objectieve meetbare criteria kunnen hiervoor vastgelegd worden in een RUP.
 - Via een doordachte fasering van de te bebouwen percelen bij grote verkavelingen kan men een zachte groei creëren. De gemeente dwingt dit af bij de verkavelingsaanvraag.
- Een sociaal huisvestingsbeleid wordt gestimuleerd door via voorschriften voor te reserveren woonuitbreidingsgebieden en te ontwikkelen niet uitgeruste

woongebieden een verdeelsleutel vast te leggen ter realisatie van een sociale mix.

Om dit te realiseren worden in het RUP specifieke gebieden afgebakend.

- De bebouwingstoename in de open ruimte wordt beperkt door het opleggen van normen inzake minimale perceelgrootten, maximale terreinbezetting, ... voor linten.

Gewenste nederzettingsstructuur uit het richtinggevend deel

In het richtinggevend deel wordt een woonprogrammatie voorzien:

Tabel 1 Te ontwikkelen Niet uitgerust woongebied – woonprogrammatie woonkern Hulshout

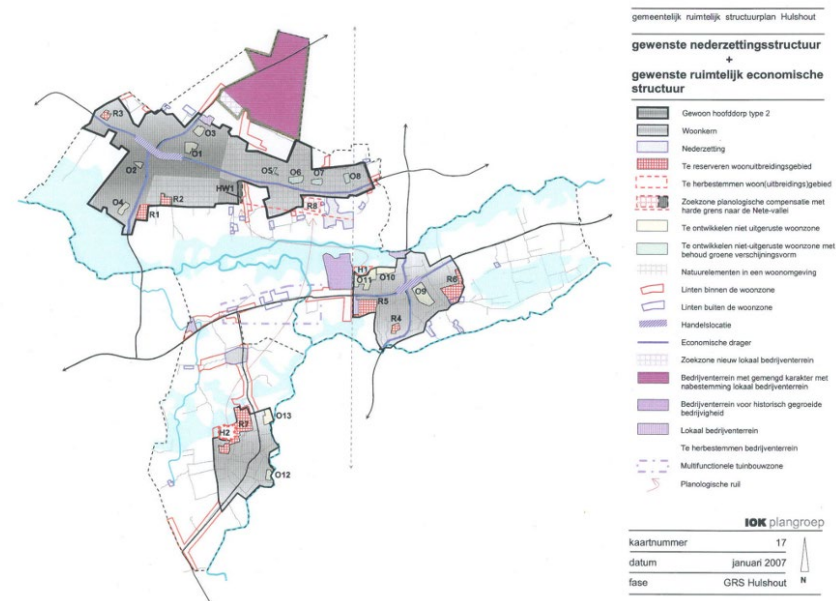
Zone	Code	Opmerking
De Hoef	01	/
Beemdenstraat N	02	/
Heibaan N	03	/
Hulshout-veld	04	
Seysheistraat	05	Behoud groene verschijningsvorm
Heibaan Z	06	Behoud groene verschijningsvorm
Oude Kruisstraat W	07	Behoud groene verschijningsvorm
Kleine Voorheide	08	Behoud groene verschijningsvorm

Bron: GRS Hulshout

Tabel 2: Te reserveren woonuitbreidingsgebieden – woonprogrammatie woonkern Hulshout

Zone	Code	Opmerkingen
Dorpskom west	R1	Te reserveren
Dorpskom oost	R2	Te reserveren
Heyde Velden	R3	Te reserveren

Bron: GRS Hulshout



Figuur 5: Gewenste nederzettingsstructuur Hulshout – GRS Hulshout

Visie op de deelruimten uit het richtinggevend deel

Visie op deelruimte Hulshout-Eindeken

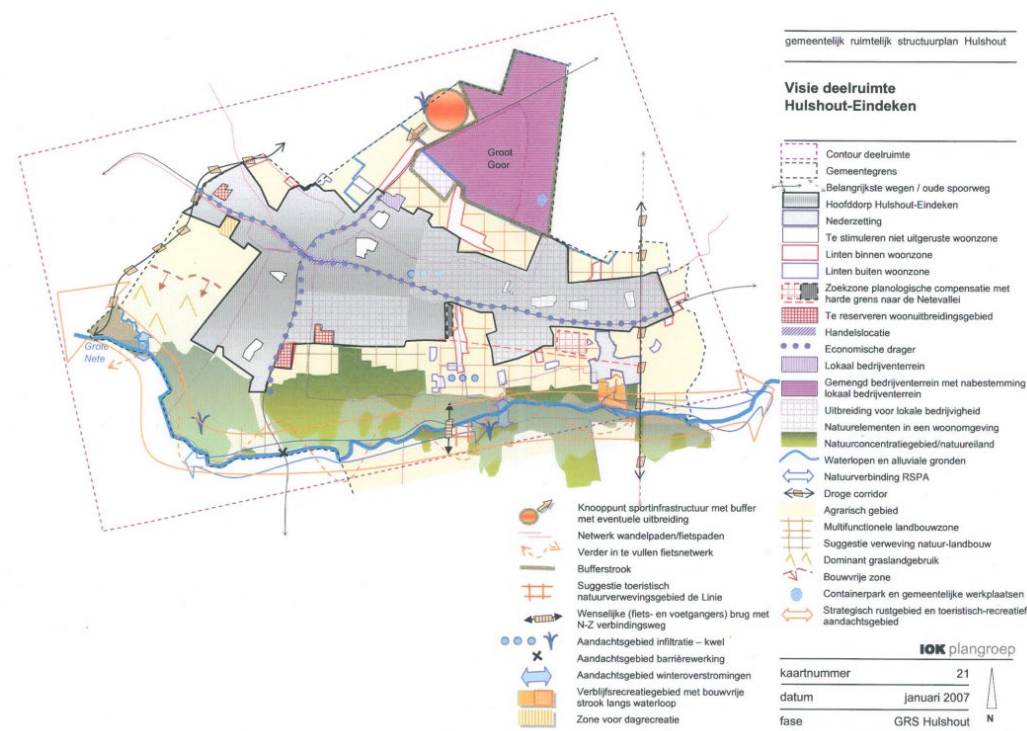
Het opvallende vallei-rugpatroon dient vertaald te blijven in de ruimtelijke structuur. Dit impliceert dat de meer dynamische functies geconcentreerd worden op de landrug terwijl in de vallei van de Grote Nete de nadruk ligt op openruimtefuncties en een lage dynamiek.

De historische gegroeide bebouwingstrips Hulshout-Eindeken wordt aangeduid als hoofddorp op de centrale rug. Het hoofddorp krijgt een duidelijke begrenzing ten opzichte van de aanpalende openruimtegebieden. Binnen het hoofddorp wordt een gedifferentieerd woonverdichtingsbeleid gevoerd waarbij een gemiddelde dichtheid van 15 wo/ha wordt beoogd. Er wordt gestreefd naar een mix in woontypologieën en een sociale mix. Bij de linten buiten het hoofddorp wordt waar nog mogelijk een ontichtingsbeleid gevoerd.

Bij het verder opvullen van de as Hulshout-Eindeken dient een te sterke verstening te worden vermeden. Zeker in het oosten van de kern neemt het aandeel kwalitatieve open ruimte toe. Hier kan de groene verschijningsvorm van de omgeving en de noodzakelijke waterbuffercapaciteit randvoorwaarden opleggen aan de bijkomende bebouwing. De oude spoorlijn dienst als fiets- en droge corridor behouden te worden.

Als planologische compensatie voor het schrappen van ongunstig gelegen woon(uitbreidings)gebied elders in de gemeente wordt ter hoogte van Eindeken een nieuwe reservezone gecreëerd.

Om de functionele verweving te sturen wordt in het dorpscentrum van Hulshout gestreefd naar een mix tussen wonen en winkels. De verblijfskwaliteit van het openbare domein in het centrum dient hiertoe verbeterd te worden. Langs de belangrijkste in-valsweegen binnen de kern kan verweving met laagdynamische bedrijvigheid uitgewerkt worden. In de woonkernen wordt ook ruimte gelaten voor ontspanningsfuncties.



Figuur 6: Visie deelruimte Hulshout – Eindeken – GRS Hulshout

Verhouding RUP met de bindende bepalingen van het Gemeentelijk Structuurplan Hulshout

Het RUP geeft uitvoering aan een deel van de bindende bepalingen uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. In onderstaande tekst wordt weergegeven op welke wijze het RUP hier rekening mee houdt.

- De woondichtheid verhogen via kavelbreedte en bouwtype:
 - Het RUP zal gebiedsspecifieke uitspraken doen over de kavelbreedte en de bouwtype. Hierbij wordt een woondichtheid op maat van de omgeving nagestreefd.
- Het uitvoeren van de woningprogrammatie door voor actiegebieden inrichtingen vast te leggen, waarbij het GRS als leidraad wordt genomen.
 - Het RUP wordt samen met een verordening opgesteld. In het RUP worden enkel algemene voorschriften opgenomen die een kwalitatieve ontwikkeling van dergelijke binnengebieden garanderen.
 - In de verordening worden uitgebreidere voorschriften opgenomen waaraan een ontwikkeling van dergelijke binnengebieden moet voldoen.
- Er wordt een voorkeurecht opgelegd op strategische toegangspcelen van niet uitgeruste woonzones of op de niet uitgeruste woonzones zelf.
 - Uit de studie 'Kwantitatief wonen' blijkt dat er ruim voldoende woonaanbod aanwezig is binnen de gemeente. Het voorzien van voorkeurecht lijkt met andere woorden niet wenselijk.
- Het streven van een sociale mix door het vastleggen van percentages en/of zoneringen van bepaalde woontypologieën:
 - Het RUP heeft oog voor het behalen van het sociaal objectief.
 - Het RUP wordt samen met een verordening opgesteld. In de voorschriften van de verordening een sociale mix worden gefaciliteerd.
- Ruimtelijk uitwerken van de handelslocaties. Hierbinnen worden mogelijke handelsfuncties omschreven in functie van het gewenste voorzieningsniveau:
 - In het RUP worden voorschriften voorzien voor de zone 'handelscentrum' die de vestiging van handel en diensten kunnen stimuleren. De meeste stimulerende maatregelen zijn niet van stedenbouwkundige aard.
- Verwevingsprincipes vastleggen langs de economische dragers.
 - In het RUP wordt verweefbare bedrijvigheid gedifferentieerd – afgestemd op de locatie- mogelijk gemaakt.
- Integratie van visie-elementen met betrekking tot toerisme en recreatie in de woonkern.
 - Het RUP speelt niet concreet in op toerisme en recreatie in de woonkern, maar sluit dit ook niet uit.
- Een differentiatie voorzien met betrekking tot meergezinswoningen:
 - Het RUP zal gebiedsspecifieke uitspraken doen over meergezinswoningen.
 - Het RUP wordt samen met een verordening opgesteld. In de voorschriften worden randvoorwaarden opgelegd in verband met woonkwaliteit en ruimtelijke kwaliteit.
- Inrichting van het openbaar domein
 - Het gemeentebestuur is van mening dat er betere stedenbouwkundige instrumenten zijn voor het verankeren van de inrichting van het openbaar domein, zoals een beeldkwaliteitsplan. Het RUP zal geen concrete uitspraken doen over de inrichting van het openbaar domein.
 - Het RUP wordt samen met een verordening opgesteld. In de voorschriften worden randvoorwaarden opgelegd in verband met de inrichting van openbaar domein bij nieuwe ontwikkelingen.

2.6 Bestemmingen

2.6.1 Gewestplan

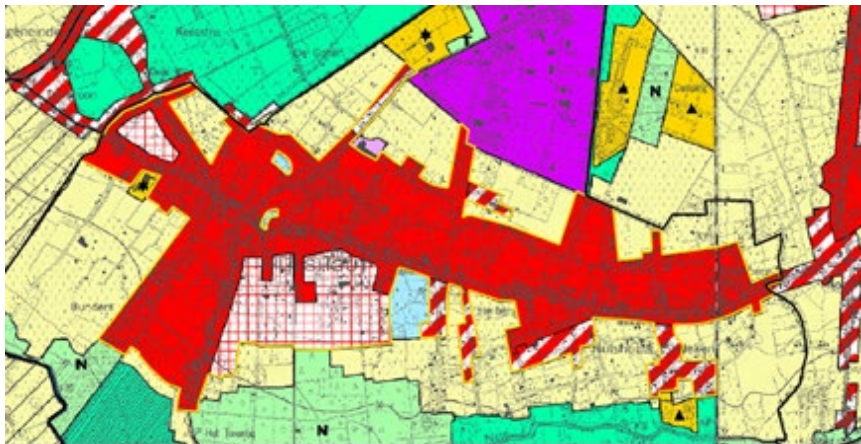
De bestemming van het plangebied is vastgelegd op het gewestplan Herentals – Mol (KB 28.07.1978). Het plangebied heeft op het gewestplan volgende bestemmingen:

- woongebied;
- woongebied met landelijk karakter;
- woonuitbreidingsgebied.

2.6.2 Verordeningen

Alle bouwverordeningen en stedenbouwkundige verordeningen op niveau van het Vlaams gewest zijn ook voor het plangebied van toepassing.

Figuur 7: uittreksel gewestplan met contour onderzoeksgebied – Hulshout-Eindeken



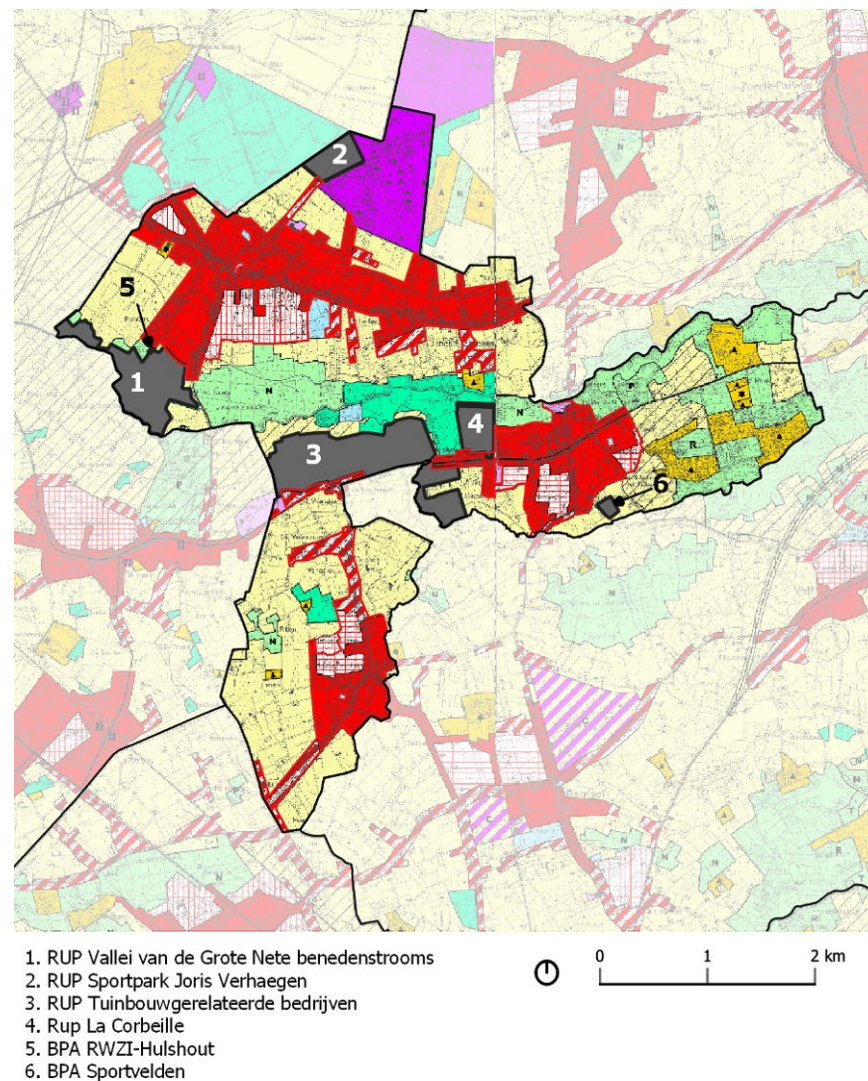
2.6.4 Ruimtelijke uitvoeringsplannen

In het onderzoeksgebied bevinden zich geen ruimtelijk uitvoeringsplan, noch een bijzonder plan van aanleg of algemeen plan van aanleg. Op het grondgebied van Hulshout bevinden zich volgende ruimtelijke uitvoeringsplannen:

1. RUP Vallei van de Grote Nete benedenstrooms
2. RUP Sportpark Joris Verhaegen
3. RUP Tuinbouwgerelateerde bedrijven
4. RUP La Corbeille
5. BPA RWZI – Hulshout
6. BPA Sportvelden

Volgende verordenende plannen liggen in de directe nabijheid van het plangebied:

- 1 RUP Onderdelen Grote Eenheid Natuur “Vallei van de Grote Nete benedenstrooms”
Dit RUP werd opgemaakt voor de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en de agrarische structuur van de Vallei van de Grote Nete – benedenstrooms.
- 2 RUP sportpark Joris Verhaegen
Dit RUP werd opgemaakt in functie van de optimalisatie van een bestaande recreatiezone. Het gebied is gelegen ten noorden van de kern van Hulshout en grenst aan het Industriepark. Vandaag bevinden er zich reeds een aantal sportfuncties zoals een sporthal, zwembad, wielerpiste, atletiekpiste, voetbalveld, ...
- 5 BPA RWZI-Hulshout
Door dit BPA wordt de bestaande waterzuiveringsinstallatie in de Doodbroekstraat in Hulshout die voorheen in natuurgebied, agrarisch gebied en bosgebied volgens het gewestplan was gelegen, geregulariseerd.



Figuur 8: Relevante aangrenzende bestemmingen

2.7 Studies en beleidsvisies

2.7.1 Mobiliteitsplan

Het gemeentelijk mobiliteitsplan werd op 17 maart 2005 ter goedkeuring voorgelegd aan de Provinciale auditcommissie. Het besluit luidt als volgt:

“Het voorliggende beleidsplan biedt voldoende garanties voor het voeren van een duurzaam mobiliteitsbeleid en wordt dan ook conform verklaard.

Gezien de Noord-Zuidverbinding een zeer emotioneel geladen thema is, dient er strikt over gewaakt te worden dat dit niet meer kan en mag worden dan ten hoogste een ecologisch verantwoorde lokale fiets- en voetgangersbrug.

In de toekomst dient het beleidsplan samen met dit advies gelezen te worden.”

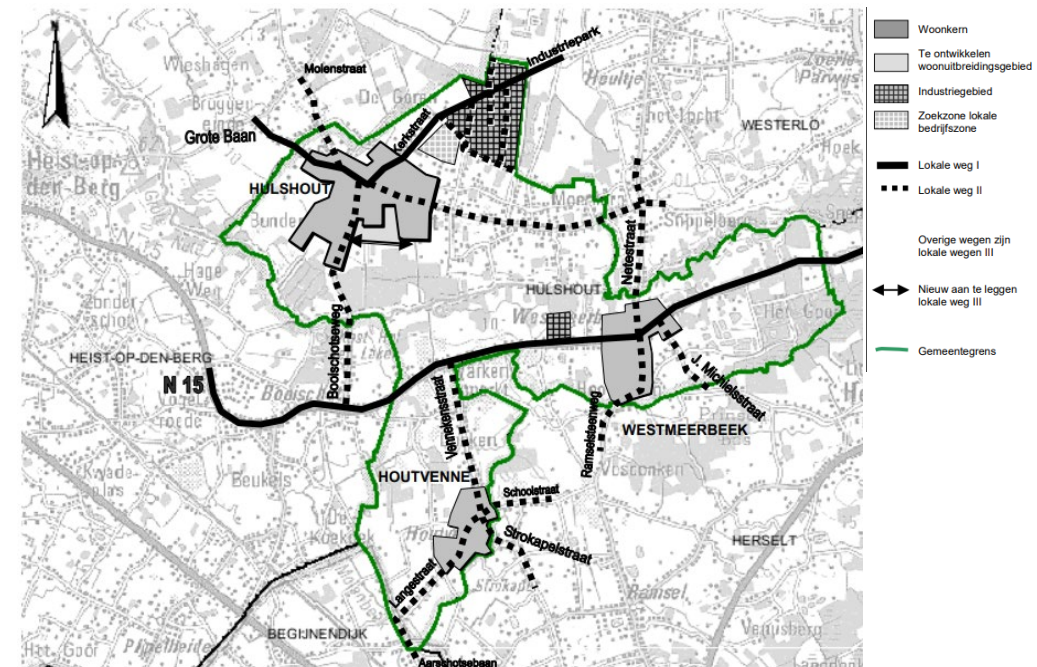
Het gemeentelijk mobiliteitsplan bevat een categorisering van het wegennetwerk. De Grote Baan tot aan het kruispunt met de Kerkstraat en de Kerkstraat zijn lokale wegen type I. De Molenstraat en de Booischotseweg zijn lokale wegen type II. De overige wegen binnen het plangebied zijn lokale wegen type III.

Het mobiliteitsplan is in herziening. Op 30 maart 2023 werd er naar aanleiding van de sneltoets een inloopmoment georganiseerd. Algemeen wordt door de bevolking gevraagd naar een autoluwer centrum met minder doorgaand vrachtverkeer.

2.7.2 Energie- en klimaatactieplan

In het energie- en klimaatactieplan worden acties en operationele doelstellingen benoemd. Volgende acties zijn relevant bij de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan:

- Het openbaar domein klimaatproof (her-)inrichten.
- Private ontwikkelingen klimaatproof sturen.
- Systematische keuze voor alternatief vervoer.
- Transitie van fossiel naar hernieuwbaar.
- Groenblauwe netwerk als basis voor klimaatadaptatie.



Figuur 9: Mobiliteitsplan Hulshout - wegcategorisering (bron: Mobiliteitsplan – Fase 3: beleidsplan d.d. 17 maart 2005)

2.7.3 Actieplan lokale economie

In zitting van 4 juli 2022 nam de gemeenteraad van Hulshout kennis van het actieplan lokale economie goed. Met de opmaak van dit actieplan spreekt het lokaal bestuur zijn ambitie uit om de komende jaren de lokale economie te versterken. Het plan werd opgemaakt in samenwerking met de detailhandelcoach van de provincie.

Uit de analyse van de detailhandel kwamen volgende conclusies voor Hulshout:

- Kern goed voorzien, sterk lokaal verzorgingsgebied
- Net buiten de kern supermarkt
- Invullen leegstand is prioriteit
- Behouden/versterken van basisvoorzieningen¹

In het actieplan werden volgende acties benoemd die relevant zijn voor het RUP:

- Branding van de gemeente: Inzetten op de identiteit van 'Hulshout'
- Ruimtelijke differentiatie vastleggen in het RUP – afbakening van de kernen
- Inzetten op vooroverleg met ontwikkelaars
- Inzetten op duurzame mobiliteit en een doordacht parkeerbeleid

Naar aanleiding van het actieplan lokale economie keurde het college van burgemeester en schepenen in zitting 18 juli 2022 de afbakening van de 'economische kern' voor de drie dealkernen goed. Voor Hulshout loopt deze zone van het kruispunt Paalsteenstraat/Doodsbroekstraat tot aan de Kapelstraat en van de Grote Baan tot aan Booischtotseweg 25 (straatje Chiro).



Figuur 10: Afbakening van de economische kern (bron: eigen verwerking op basis van het besluit van het college van burgemeester en schepenen d.d. 18/7/2022)

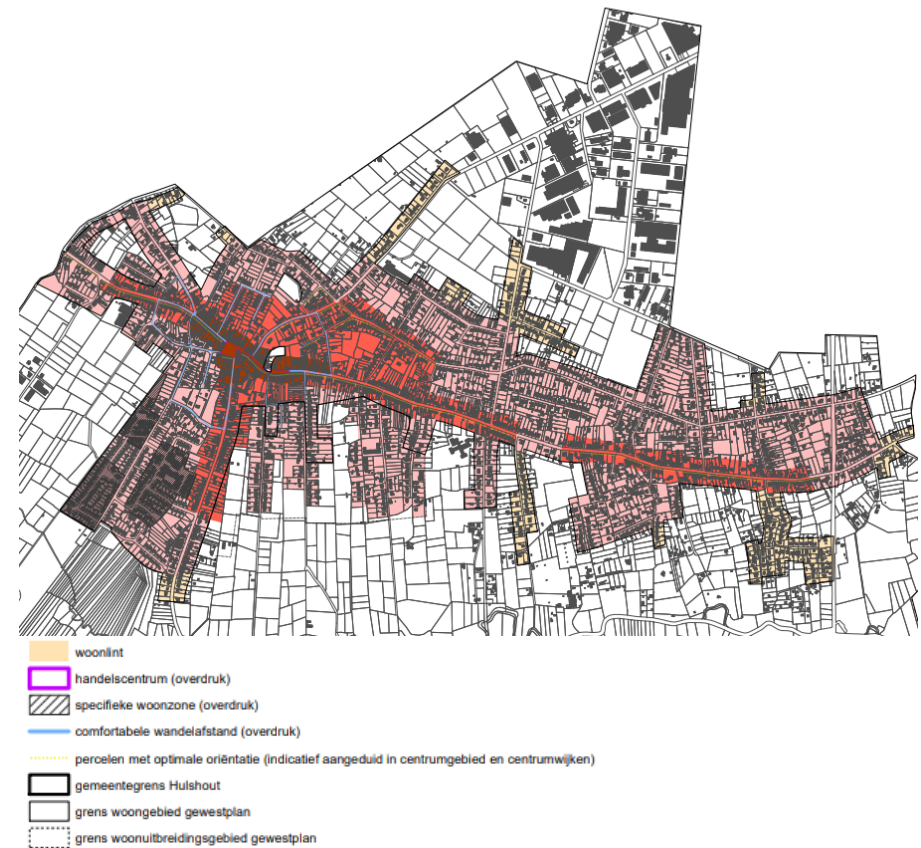
¹ Bron: Webinar voor ondernemers: Een heldere kijk op de detailhandel in Hulshout d.d. 30/11/2021.

2.7.4 Woonomgevingsplan

Algemeen

De gemeente Hulshout beschikt sinds 3 september 2018 over een woonomgevingsplan met bijhorend richtlijnenhandboek. De gemeente heeft ervoor gekozen om in het kader van hun kernenbeleid een woonomgevingsplan als instrument in te zetten. Het woonomgevingsplan is een beleidsdocument waarin voor de kernen een 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' wordt vastgelegd.

Het woonomgevingsplan met richtlijnenhandboek vormt in belangrijke mate de inhoudelijke basis voor het voorliggende RUP, alsook voor de stedenbouwkundige verordening die parallel wordt opgemaakt.



Figuur 11: Woonomgevingsplan Hulshout – Zoneringsplan Hulshout d.d. 3/9/2018 (bron: Woonomgevingsplan Hulshout)

Zoneringsplan

Voor Hulshout worden er 5 types woonomgevingen onderscheiden:

- Centrumgebied:
Dit is het centrum van de kernen waar het merendeel van de centrumondersteunende functies en het handelsapparaat zich situeert. De gebouwen in deze zone zijn overwegend opgericht in gesloten bebouwing. Alles is op wandelafstand goed bereikbaar.
- Centrumwijken:
Dit zijn de woonzones in de nabijheid van het centrumgebied. De gebouwen in deze zone bestaan uit een mix van halfopen en open bebouwingsvormen. Het centrumgebied ligt op wandel- of fietsafstand.
- Randwijken:
Dit zijn de woonwijken aan de randen van de kernen. De gebouwen zijn in deze buurten voornamelijk opgericht in open bebouwingsvormen. Het centrumgebied ligt op fietsafstand.
- Woonlinten:
De woonlinten zijn lineaire structuren die geen deel uitmaken van de kern. De bebouwing bestaat er voornamelijk uit vrijstaande bebouwing.
- Landelijke woonentiteit:
Tussen de drie kernen in Hulshout is er één woonentiteit midden in een open landschap. De bebouwing in dit lint bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen. Tussen de bebouwing zijn er doorzichten naar het achterliggende landschap.

Boven op de hoofdzones worden ook een aantal overdrukken aangebracht:

- Handelscentrum:
Binnen het centrumgebied wordt een 'handelscentrum' afgebakend. In deze zone worden handel en andere centrumfuncties maximaal gestimuleerd door meer mogelijkheden te bieden aan deze functies.
- Specifieke woonzone:
Binnen het woonweefsel van Hulshout komen een aantal reeds gerealiseerde projectontwikkelingen voor die gekenmerkt worden door een zekere samenhang en/of bebouwing die afwijkt van het gangbare bebouwingspatroon. In het merendeel van de gevallen gaat het om (oudere) sociale woonprojecten.
Voor deze delen van de kern wordt een afzonderlijke zoning voorzien, i.c. de overdruk 'specifieke woonzones'. Op deze manier is het mogelijk om voor deze delen een aangepast beoordelingskader te voorzien, waarbij er rekening kan worden gehouden met de bestaande structuur en de morfologie van deze woonontwikkelingen. Dit evenwel zonder de bestaande structuur van de woonontwikkelingen te betonnen in al te rigide bepalingen.
- Comfortabele wandelafstand:
In principe worden er enkel meergezinswoningen toegestaan in het 'centrumgebied' van de kern. Bedoeling van dit beleid is om vooral te gaan verdichten nabij de centrumvoorzieningen, die voornamelijk geconcentreerd zijn in het hiervoor besproken 'handelscentrum'.
Er zijn echter ook delen buiten het centrumgebied die zeer dicht gelegen zijn bij het handelscentrum. Ook hier moeten er logischerwijze gerichte verdichtingsmogelijkheden worden voorzien. Zo zullen er hier meergezinswoningen worden toegestaan op voorwaarde dat ze op maat zijn van de woonomgeving en ingepast worden in de toegestane typologieën (i.c. halfopen of open bebouwing).
De delen van waar meergezinswoningen mogelijk zijn, worden aangeduid door een overdruk 'comfortabele wandelafstand'.

Gedifferentieerd beoordelingskader voor 'reguliere' en 'specifieke' aanvragen

Door de woonkernen op te delen in verschillende woonomgevingen is het mogelijk om een gebiedsgericht beoordelingskader aan te reiken met ontwikkelingsperspectieven en bijhorende richtlijnen op maat.

De stedenbouwkundige richtlijnen worden echter niet enkel gebiedsgericht gedifferentieerd. Binnen elke woonomgeving zelf zal het beoordelingskader eveneens variëren, afhankelijk van het voorwerp van de aanvraag. Zo zullen er verschillende richtlijnen gelden voor 'reguliere' aanvragen en voor 'specifieke' aanvragen:

- Reguliere aanvragen hebben meestal betrekking op eerder courante ingrepen en handelingen in het bestaande woonweefsel (bijv. aanvragen m.b.t. het (ver)bouwen van een eengezinswoning, meergezinswoning, winkeltje, etc.). Hoewel de ruimtelijke impact of invloed van deze ingrepen vanuit stedenbouwkundige oogpunt vaak eerder beperkt is, is het wel meestal van belang dat ze de logica volgen van het stedenbouwkundige geheel waarvan ze deel uitmaken. Ze vormen immers de bouwstenen van het bestaande kernweefsel. Om deze reden wordt er in het woonomgevingsplan voor gekozen om voor deze ingrepen de bebouwingsmogelijkheden eenduidig vast te leggen in duidelijke en eerder gedetailleerde stedenbouwkundige richtlijnen. Zo worden er onder meer bepalingen uitgeschreven over de plaatsing van het gebouw, de bouwdiepte, de bouwhoogte, de dakvorm, richtcijfers voor parkeren, toegestane oppervlaktes voor bepaalde functies, etc.
- Specifieke aanvragen handelen in tegenstelling tot de reguliere aanvragen over minder courante en vaak ook meer omvangrijke ontwikkelingen (bijv. een groepswooningbouwproject, verkaveling, schoolgebouw, sporthal, etc.). Zoals gesteld wordt voor dit type van projecten een apart beoordelingskader uitgeschreven in de stedenbouwkundige richtlijnen. Dit kader is veel flexibeler dan dat voor de 'reguliere' aanvragen. Het is de bedoeling om via deze weg ook kwaliteitsvolle ontwikkelingen binnen de kernen van Hulshout mogelijk te maken die mogelijk niet passen binnen het eerder stringente kader voor de 'reguliere' aanvragen. De aard en/of de omvang van de projecten bieden vaak kansen om tot hedendaagse en ook innovatieve ruimtelijke ontwikkelingen te komen.

Door een onderscheid te introduceren tussen de 'reguliere' en 'specifieke' aanvragen, kan men in het woonweefsel van de kernen sterk sturen waar nodig (i.e. in het bestaande kernweefsel dat reeds een duidelijk stedenbouwkundig stramien kent) en voldoende flexibiliteit bieden waar mogelijk (bijv. nieuw te ontwikkelen projectgebieden, gemeenschapsvoorzieningen, etc.).

2.8 Sectoraal juridisch kader

Samenvattende tabel sectoraal kader

Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP Woonomgevingen Hulshout
Natuur en bos		
Gebieden van VEN/IVON	Afbakening van deze gebieden met natuurfunctie cf. natuurdecreet	Centraal in de gemeente Hulshout, op een as van west naar oost in de vallei van de grote Nete situeren zich een aantal zones van het Vlaams Ecologisch Netwerk. Deze gebieden maken deel uit van het VEN-gebied 'De Vallei van de Grote Nete benedenstrooms'. (gebiedsnr. 308) Het gebied grenst aan de woonkernen Hulshout-Eindeken en Westmeerbeek en ligt op 300m van het plangebied Houtvenne.
Vogelrichtlijngebied	Het betreft een decretale verankering (natuurdecreet) van de Europese Richtlijn 79/409/EEG	In de gemeente Hulshout bevindt zich geen vogelrichtingsgebied. Het dichtstbijzijnde gebied bevindt zich in de naburige gemeenste Herselt, ten zuid-oosten van de gemeente Hulshout, met naam 'De Demervallei'. (BE 2223316)
Habitatrichtlijngebied	Het betreft een decretale verankering (natuurdecreet) van de Europese Richtlijn 92/43/EEG	Op het grondgebied van de gemeente bevindt zich een deel van het habitatrichtlijngebied 'Bovenloop van de Grote Nete met Zammelsbroek, Langdonken en Goor' (BE 2100040). Het situeert zich in het oosten van de gemeente. Ook in de naburige gemeente Herselt bevindt zich nog een zone die deel uitmaakt van datzelfde habitatrichtlijngebied.
Natuurbeheerplannen	Gebiedsgericht beleid natuurreservaten cf. natuurdecreet	Binnen het plangebied RUP Woonomgevingen Hulshout bevinden zich geen gebieden met een natuurbeheerplan. Rondom de woonkern zijn wel enkele zones waar te nemen. Ze bevinden zich aangrenzend (in het noordwesten) of op enkele honderden meters van het plangebied.
Bosdecreet	Bosdecreet 13/06/90, zoals gewijzigd	Binnen het plangebied van het RUP komen er delen voor die mogelijk als 'bos' beschouwd kunnen worden. Indien men in deze gebieden ontbost, zal de bestaande regelgeving m.b.t. boscompensatie dienen te worden gevolgd.
Landbouw		
Afbakening natuurlijke en agrarische structuur	Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos, als basis voor het uitwerken van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Ten noorden van het plangebied RUP-Hulshout ligt het herbevestigd agrarisch gebied 'HAG-Landbouwgebied rond Wiekevorst, Morkhoven, Tongerlo en Zoerle-Parwijs'.
Landschap / onroerend erfgoed		
Beschermd monument, landschap, dorpsgezicht of stadsgezicht	onroerend erfgoeddecreet van 12/04/2013 en onroerenderfgoedbesluit van 16/05/2014	In het plangebied bevinden zich verschillende elementen die beschermd zijn: <ul style="list-style-type: none"> – Parochiekerk Sint-Mattheus: Passieretabel en Sint-Mattheusretabel (monument) – Prairiehoeve (monument) (aangrenzend aan het plangebied) – Kapel Sint-Annakapel, Grote Baan (monument)
Landschappelijk element	onroerend erfgoeddecreet van 12/04/2013 en onroerenderfgoedbesluit van 16/05/2014	Binnen de gemeente Hulshout bevinden zich onderstaande landschappelijke elementen of gehelen die deel uitmaken van de erfgoedlijst: <ul style="list-style-type: none"> – Spoorwegbedding lijn 29 Aarschot-Herentals (ID308332) – landschappelijk element niet-vestigd – Grote Nete van Zammel tot Zoerle, Beeltjens en de depressie van Goor-Asbroek (ID135375) - vastgesteld landschapsatlasrelict – De Grote Nete en Herenbossen (ID135374) - vastgesteld landschapsatlasrelict

Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP Woonomgevingen Hulshout
Inventaris bouwkundig erfgoed	onroerend erfgoeddecreet van 12/04/2013 en onroerenderfgoedbesluit van 16/05/2014 Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voor Vlaanderen (VIOE) - vastgestelde lijst (14/03/2019)	In het plangebied van het RUP situeren zich diverse gebouwen en/of constructies die opgenomen zijn in de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed ² . <ul style="list-style-type: none"> - Gemeentehuis Hulshout, Prof. Dr. Vital Celenplein 2 (Hulshout) - Gemeentelijke dubbelschool, Grote Baan 90-96 (Hulshout) - Mijlpaal Het Torreke, Boischotseweg (Hulshout) - Pastorie Sint-Mattheusparochie, Grote Baan 121 A (Hulshout) - Onderwijzerswoning, Grote Baan 100 (Hulshout) - Prairiehoeve, Geersbroekstraat 33 (Hulshout) (aangrenzend aan het plangebied) - Geboortehuis van Vital Celen, Grote Baan 123 (Hulshout) - Kapelletje van Klein Brustem, Vaardijkstraat (Hulshout) - Kapel Sint-Annakapel, Grote Baan (Hulshout) - Parochiekerk Sint-Mattheus, Grote Baan (Hulshout) - Burgerhuis, Grote Baan 102 (Hulshout) - Langgestrekte hoeve Bergerhof, Kerkstraat 21 (Hulshout) - Derpswoning, Grote Baan 23 (Hulshout)
Archeologisch erfgoed	onroerend erfgoeddecreet van 12/04/2013 en onroerend erfgoedbesluit van 16/05/2014 - hoofdstuk 5 (archeologie)	Binnen het plangebied zijn cf. de centraal archeologische inventaris reeds onderstaande vondsten gedaan: <ul style="list-style-type: none"> - St. Mattheüskerk (ID 103054) - Hulshout pastorie (ID 103048) - Sint Annakapel (ID 103052) - Hulshout-Veld (ID 226967) → voor deze zone wordt aangegeven dat er op basis van onderzoek geen archeologisch erfgoed te verwachten is. Binnen onderstaande zones wordt cf. de centraal archeologische inventaris geen archeologisch erfgoed verwacht: <ul style="list-style-type: none"> - Grote Baan (gebied 2003) - Kerkstraat (gebied 4892) - Boischotsesteenweg (gebied 6047)
Fysisch systeem		
Waterloop	Wet op de onbevaarbare waterlopen van 28/12/1967	Er zijn een aantal waterlopen die door het plangebied lopen of eraan raken: <ul style="list-style-type: none"> - Grote Nete (bevaarbare waterloop) - Binnenbeek (Geklasseerde waterloop, 2^{de} categorie) - Leemheideloop (Geklasseerde waterloop, 2^{de} categorie)
Polder of watering	De wet van 5 juli 1956 betreffende de watering; de wet van 3 juni 1957 betreffende de polders; het K.B. van 30 januari 1958 houdende algemeen politiereglement van de polders en van de watering; de wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen.	Er zijn geen polders of watering in of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied gelegen.

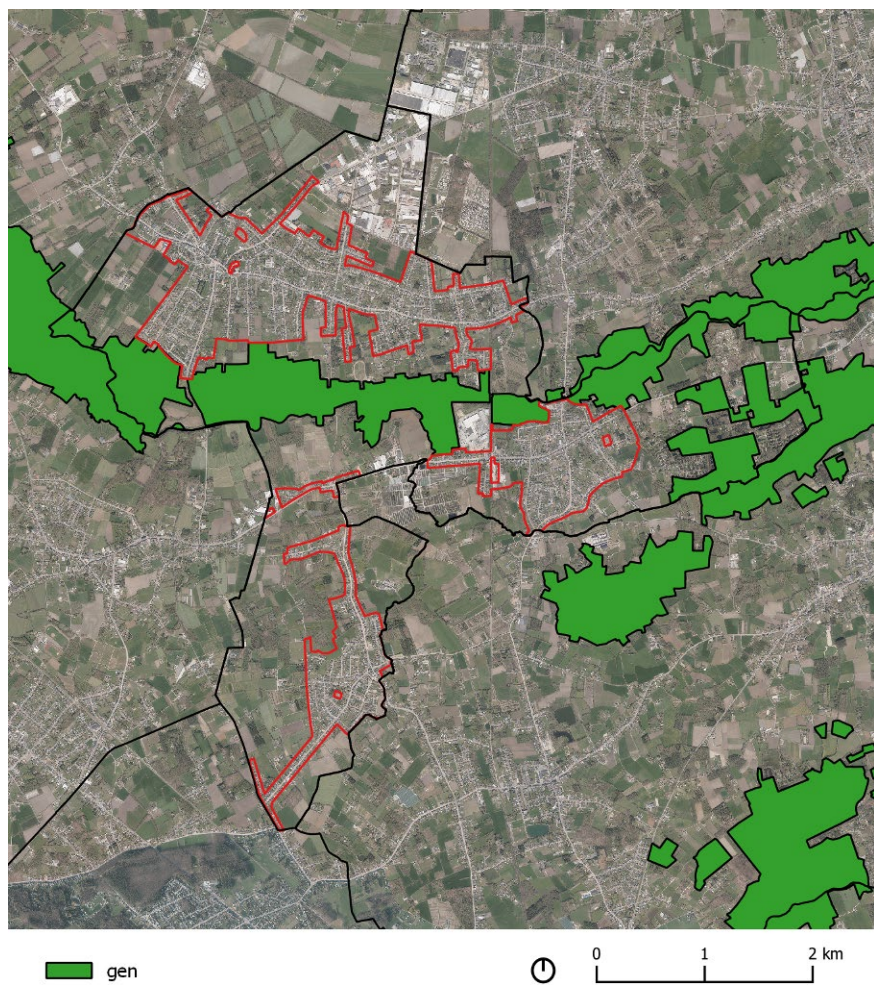
² De adressen van de Inventaris Bouwkundig erfgoed zijn niet afgestemd op de algemene henummering uitgevoerd in 2017.

Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP Woonomgevingen Hulshout
Beschermingszone grondwaterwinning	De afbakening van waterwingebieden en beschermingszones valt onder het besluit van 27 maart 1985.	Er is geen beschermingszone rond grondwaterwinning in of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied gelegen.
Watertoets	Artikel 1.3.1.1 Gecoördineerd decreet integraal waterbeleid + uitvoeringsbesluit watertoets (watertoetskaart overstromingsgevoelige gebieden 2023)	<p>Slechts een beperkt aantal percelen van het plangebied zijn gelegen in fluviaal overstromingsgevoelig gebied:</p> <ul style="list-style-type: none"> – In het noorden van Hulshout liggen een aantal percelen van de Kerkstraat en de Peerdekerkhofstraat in overstromingsgevoelig gebied volgens de kaart van de fluviaal overstromingsgevoelige gebieden (2023). <p>Een aantal percelen van het plangebied zijn gelegen in pluviaal overstromingsgevoelig gebied:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Een heel aantal straten zijn volgens de kaart van de pluviale overstromingsgevoelige gebieden (2023) overstromingsgevoelig. – Een heel aantal binnengebieden zijn watergevoelig zoals Hulshoutveld – Zijperstraat, Brouwerijstraat – Grote Baan – Doodsbroekstraat, Grote Baan, - Molenstraat – Brouwerijstraat, Grote Baan- Schietboompleinstraat – Kapelanierstraat – Heibaan – Hooistraat, Heibaan – Hooistraat – Vosse Putten, Heibaan – Oude Heibaan – Zakstraat, Deze bevinden zich hoofdzakelijk in het noordelijk deel van de woonkern.
Zoneringsplan	De stroomgebiedbeheerplannen 2016-2021 werden op 18/12/2015 goedgekeurd door de Vlaamse Regering na een openbaar onderzoek. De definitief herziene zoneringsplannen en GUP's (gebiedsdekkende uitvoeringsplannen)	Een groot deel van het plangebied is gelegen in centraal gebied. Dit geldt voor de zone rond het centrum van Hulshout en de gebieden rond de invalswegen. Daarnaast zijn er heel wat zones gelegen in collectief geoptimaliseerd buitengebied en collectief te optimaliseren buitengebied. De meeste van die gebieden bevinden zich aan de rand van het woonweefsel.
Mobiliteit/openbare ruimte		
Buurtwegen	Cf. atlas der buurtwegen (decreet gemeentewegen)	<p>Volgende buurtwegen en voetwegen zijn geheel of deels gelegen binnen het plangebied van het RUP:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Buurtweg nr.: 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 38 – Voetweg nr.: 38, 39, 40
Mobiliteitsplan	Mobiliteitsplan Hulshout (conform verklaard dd. 17.03.2005)	Het gemeentelijk mobiliteitsplan bevat een categorisering van het wegennetwerk. De Grote Baan tot aan het kruispunt met de Kerkstraat en de Kerkstraat zijn lokale wegen type I. De Molenstraat en de Booischotseweg zijn lokale wegen type II. De overige wegen binnen het plangebied zijn lokale wegen type III
Rooilijnplan	Een rooilijn is de grens tussen de openbare weg en een aangrenzende eigendom (aangelanden).	Op het grondgebied van Hulshout bevinden zich verschillende rooilijnplannen.
Andere		
Voorkooprecht	Domeinen waarop rechten van voorkoop gelden zijn o.m.: natuurbehoud, ruilverkaveling, ruimtelijke ordening, woonbeleid, waterbeleid, scheepvaart,...	In en in de rechtstreekse omgeving van het plangebied zijn een aantal voorkoopprijzen van toepassing.
Ruimtelijke veiligheidsrapportage	Besluit inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage 29/6/2007	De online RVR- toets werd doorlopen. Er bevinden zich één of meer bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het plangebied. De inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen wordt in het RUP uitgesloten. Het (voor)ontwerp van RUP

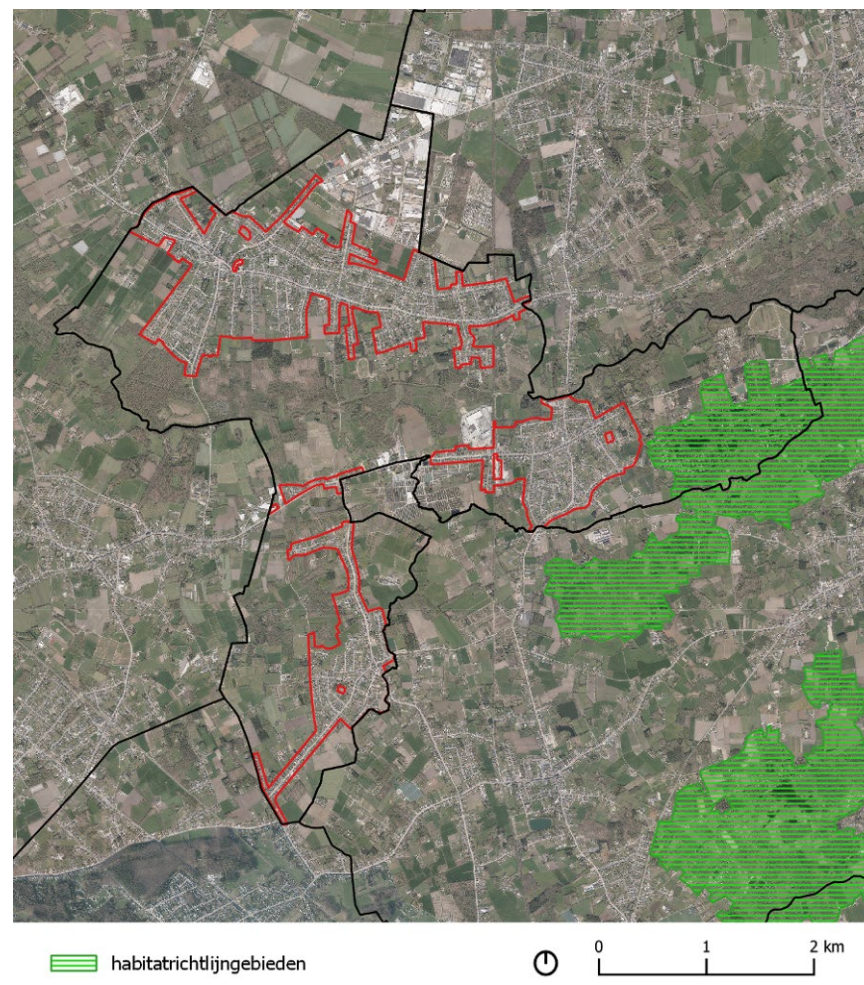
Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP Woonomgevingen Hulshout
		moet aan het Team Externe Veiligheid worden voorgelegd om te laten bepalen of er al dan niet een RVR moet worden opgesteld. ³

³ Het Team Externe Veiligheid wordt als adviesinstantie geraadpleegd in het kader van de inspraakronde voor de startnota van het voorliggende RUP.

Figuur 12: VEN-gebieden



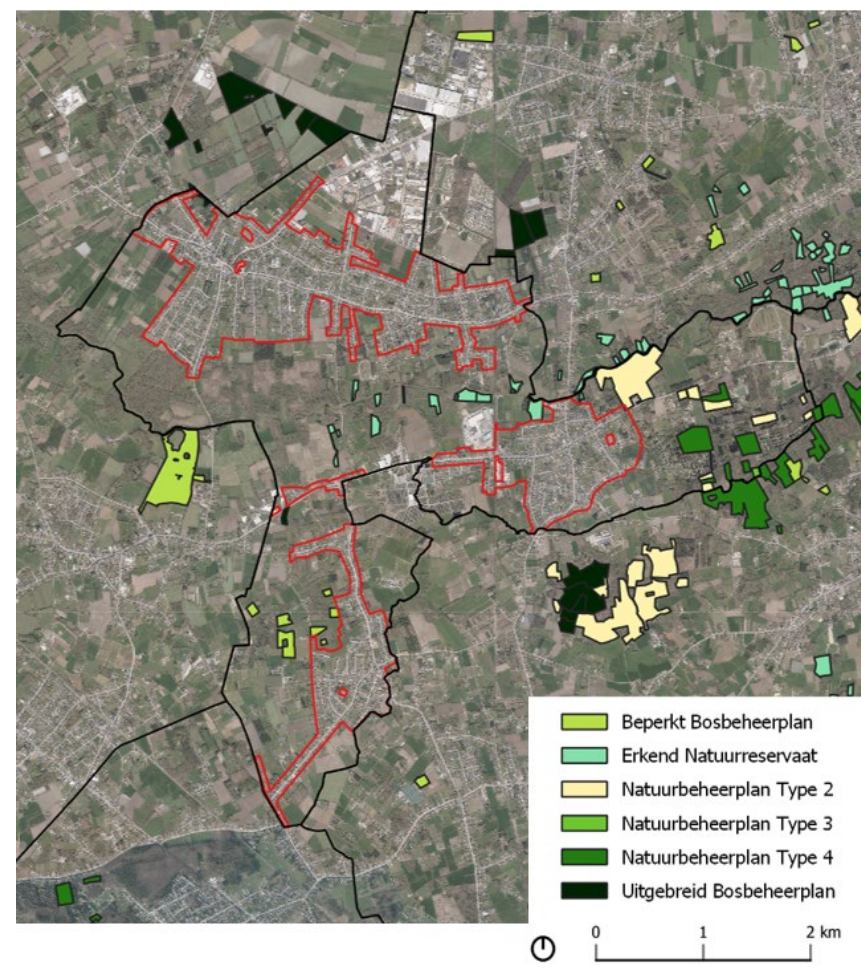
Figuur 13: Habitatrichtlijngebieden



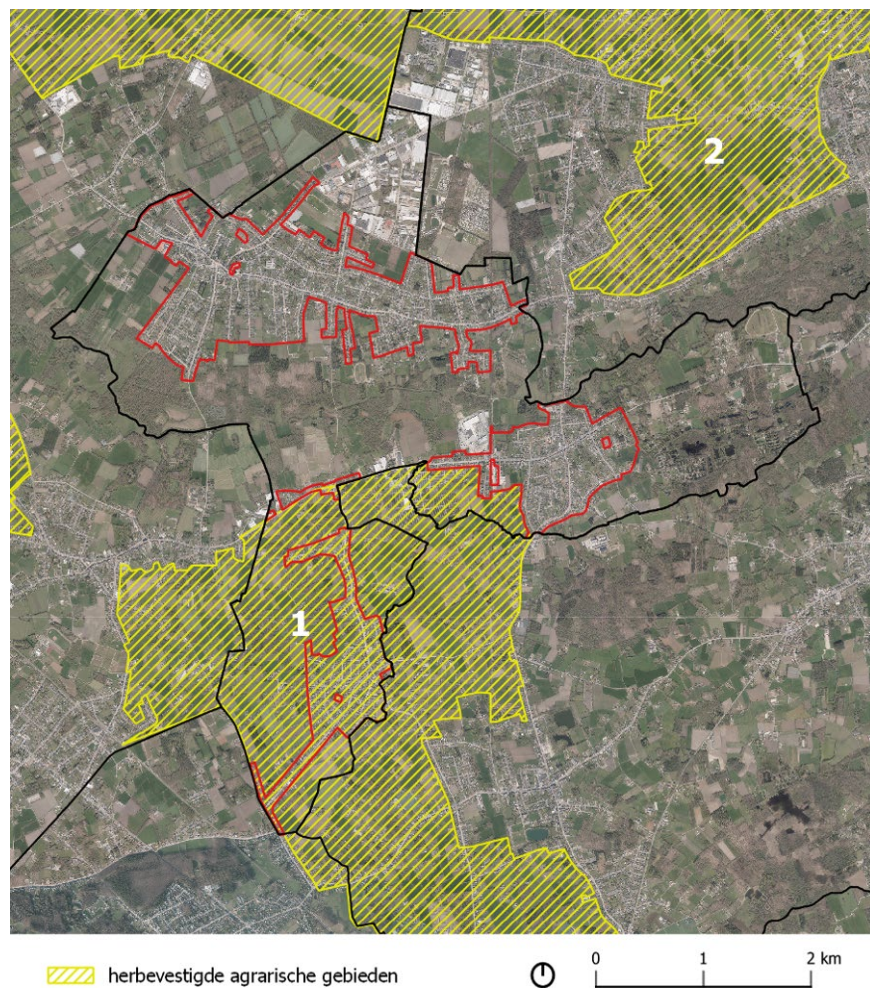
Figuur 14: Vogelrichtlijngebieden



Figuur 15: Natuurbeheerplannen

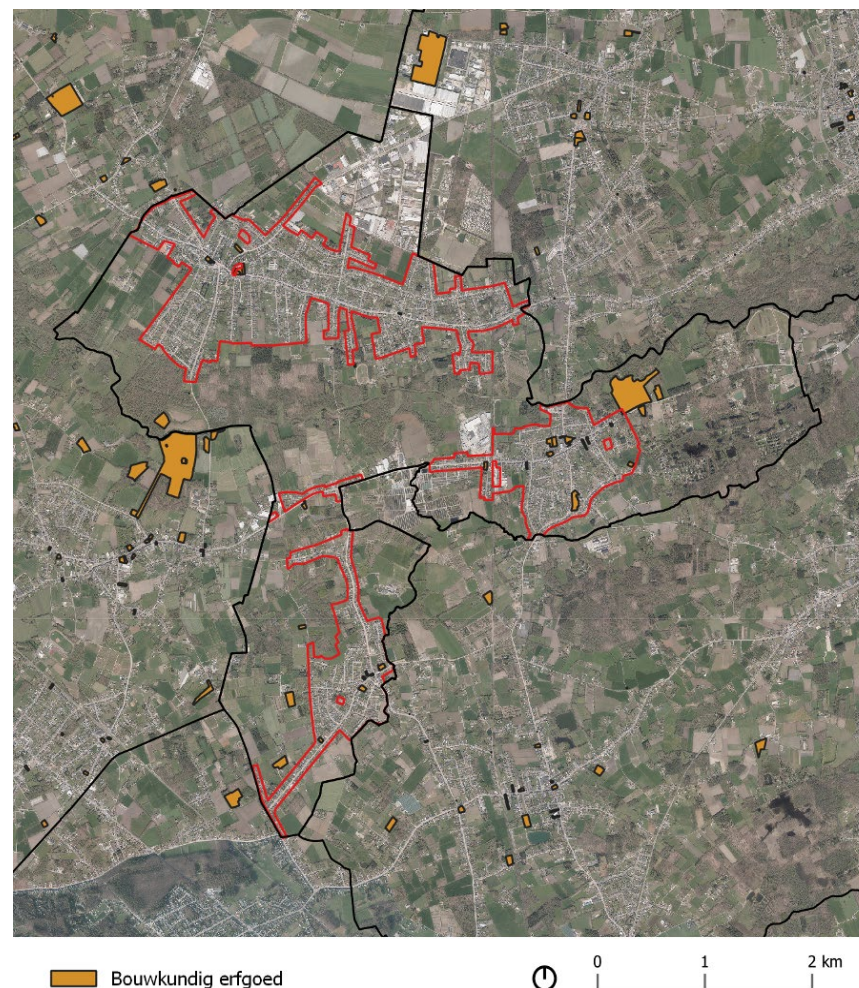


Figuur 16: Herbevestigde agrarische gebieden



1. HAG Landbouwgebied ten westen van Ramsel
2. HAG Landbouwgebied rond Wiekevorst, Morkhoven, Tongerlo en Zoerle-Parwijs

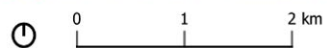
Figuur 17: Inventaris bouwkundig erfgoed



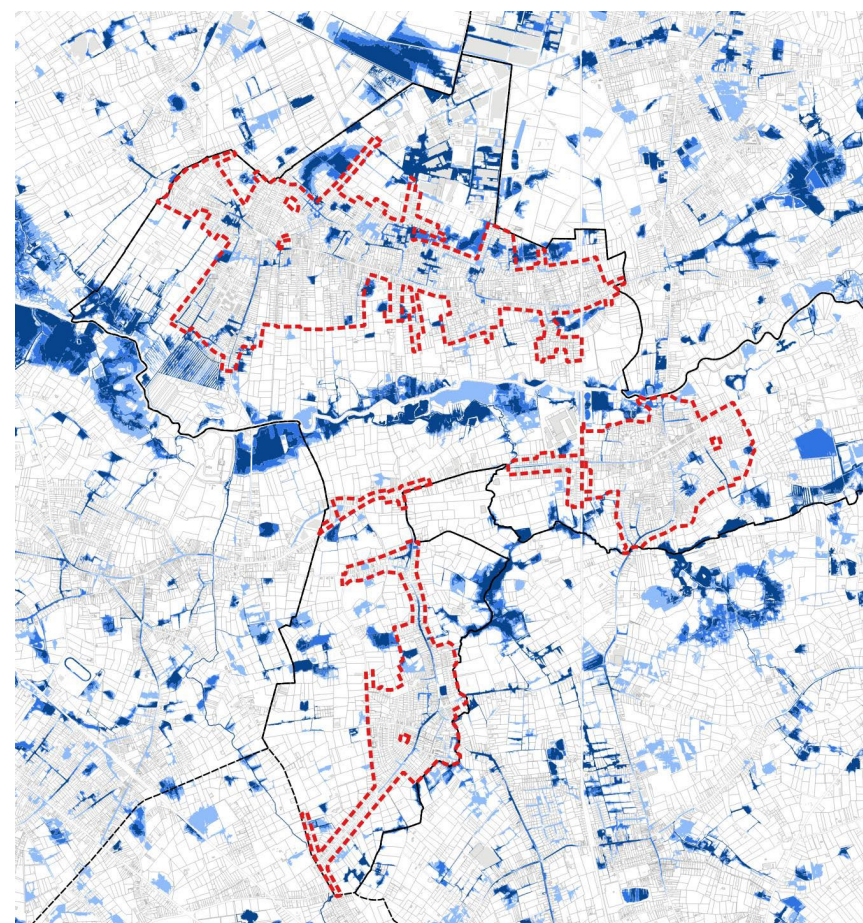
Figuur 18: Waterlopen



— Bevaarbaar
— Geklasseerd, tweede categorie

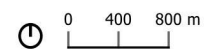


Figuur 19: Watertoetskaart – pluviaal overstromingskaart (2023)

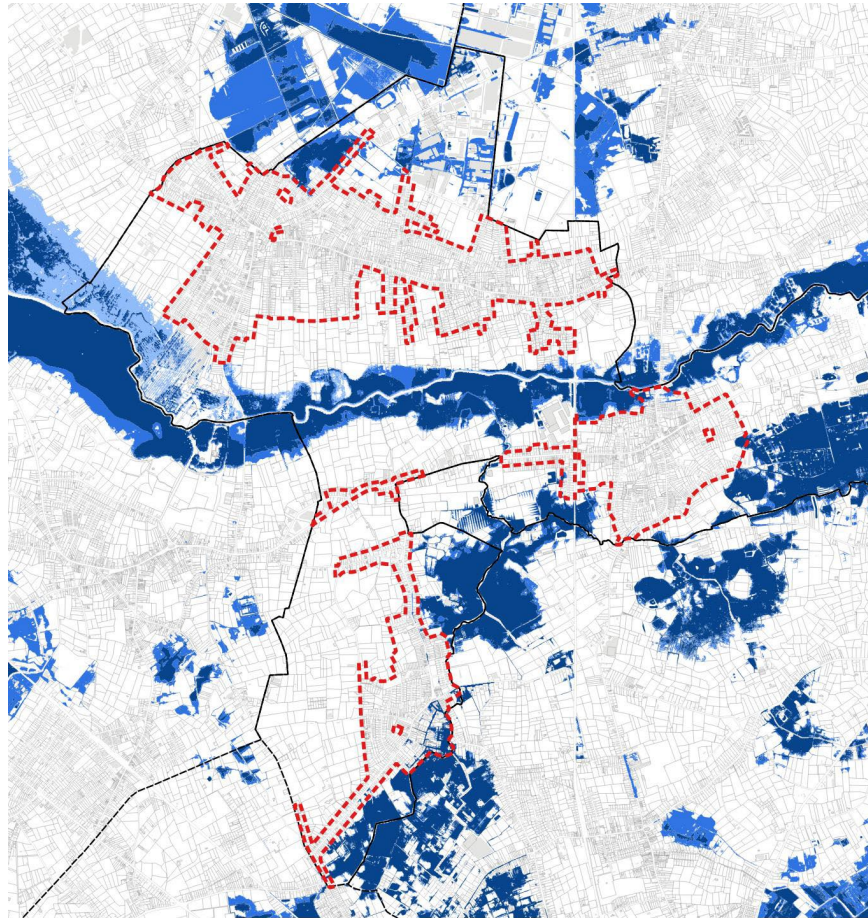


watertoets pluviaal (2023)

- B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- C - Kleine kans op overstromingen
- D - Middelgrote kans op overstromingen

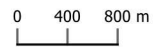


Figuur 20: Watertoetskaart – fluviale overstromingskaart (2023)

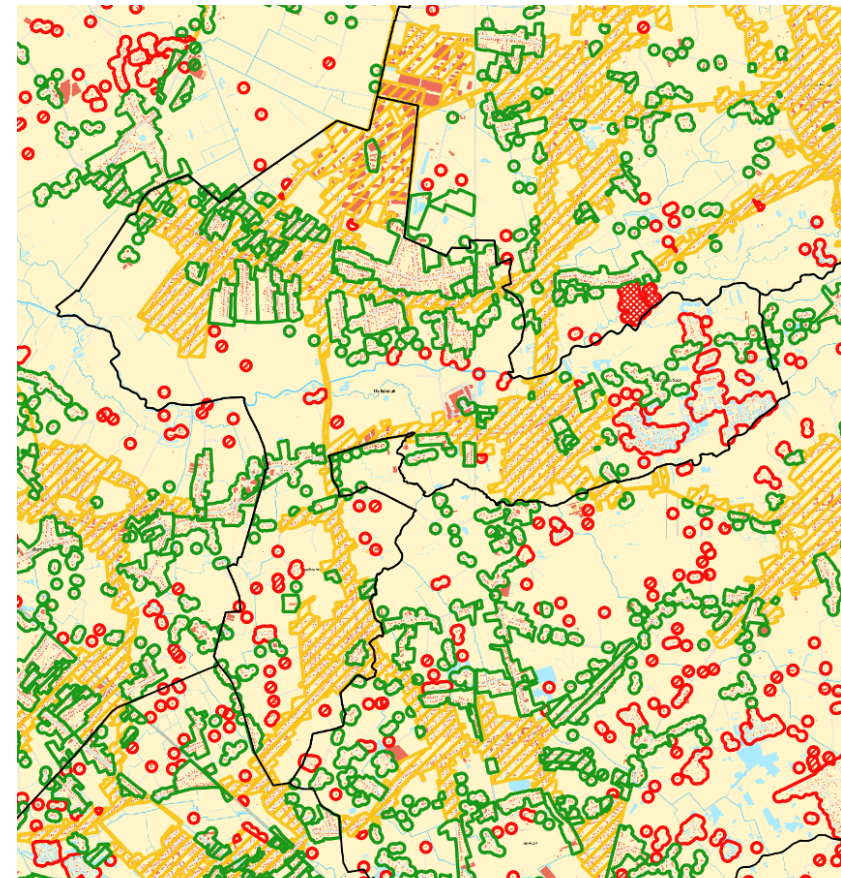


watertoets fluviaal (2023)

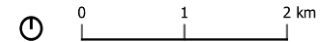
- B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- C - Kleine kans op overstromingen
- D - Middelgrote kans op overstromingen



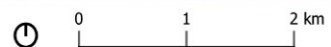
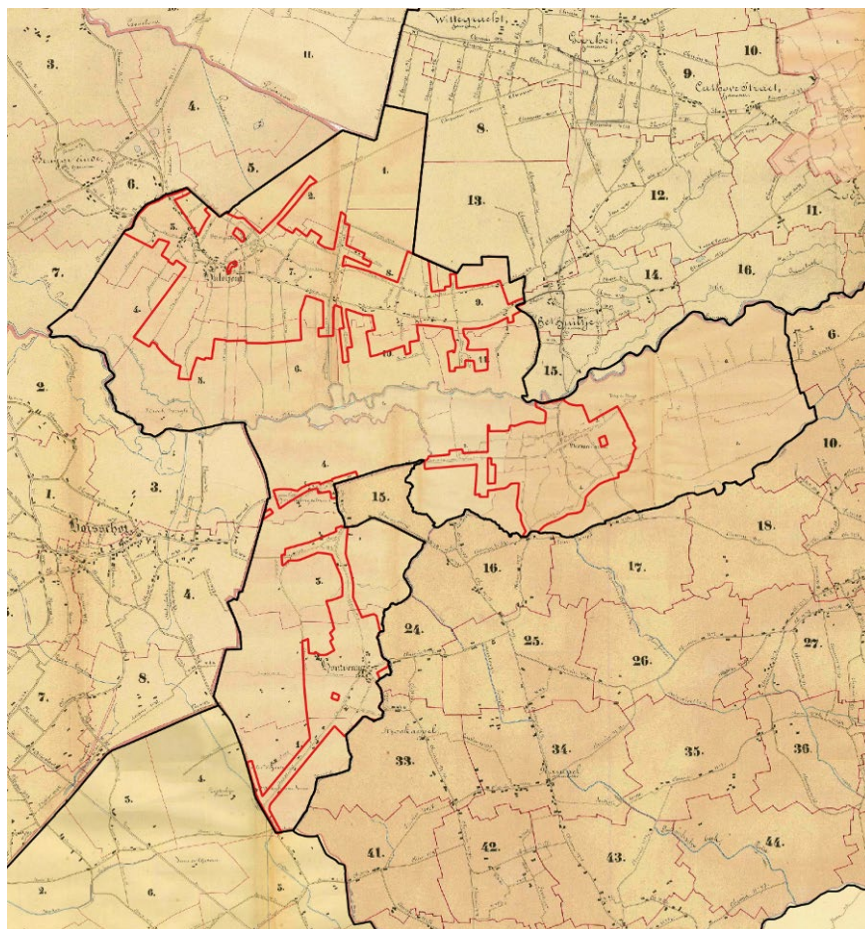
Figuur 21: Zoneringsplan (bron: geoloket VMM)



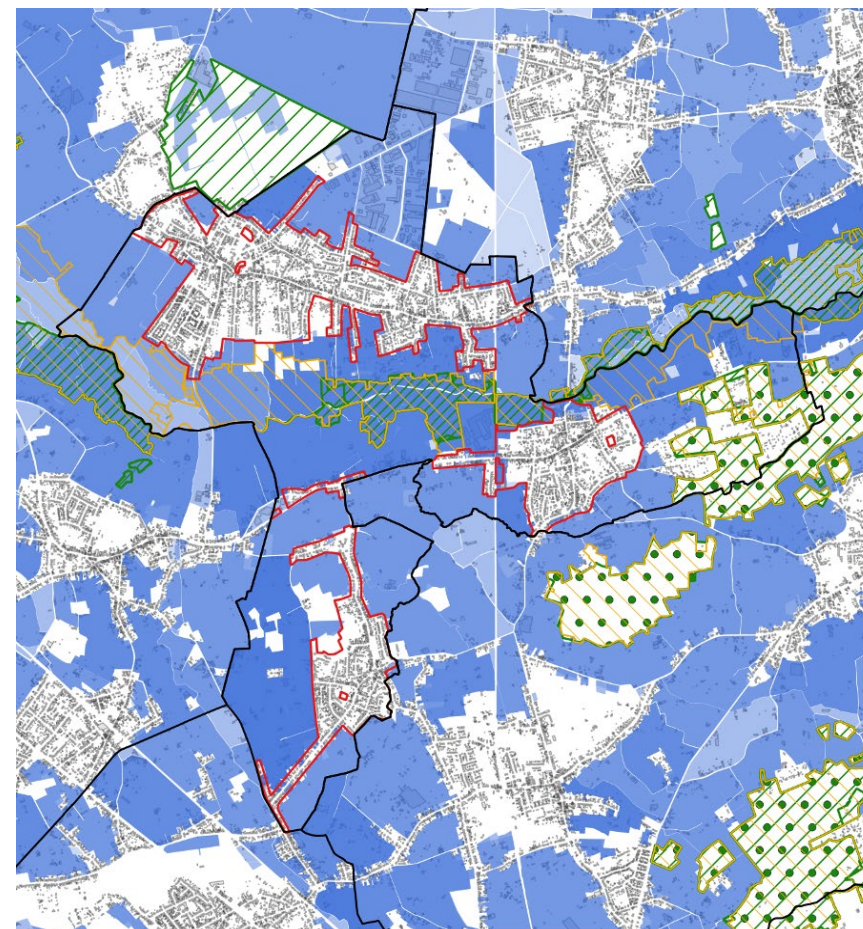
- ▨ Collectief geoptimaliseerd buitengebied
- ▭ Collectief te optimaliseren buitengebied
- ▨ Individueel te optimaliseren buitengebied - gesloten opvangsysteem - gepland
- ▨ Individueel te optimaliseren buitengebied - IBA aanwezig
- ▭ Individueel te optimaliseren buitengebied - IBA gepland
- ▨ Centraal gebied



Figuur 22: Uittreksel atlas der buurtwegen (bron: geopunt.be)



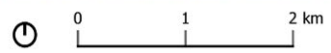
Figuur 23: Voorverkooprecht (bron: geopunt.be)



Figuur 24: Terreinen van Seveso-inrichtingen



- Hogedrempel
- Lagedrempel



3 Bestaande ruimtelijke structuur

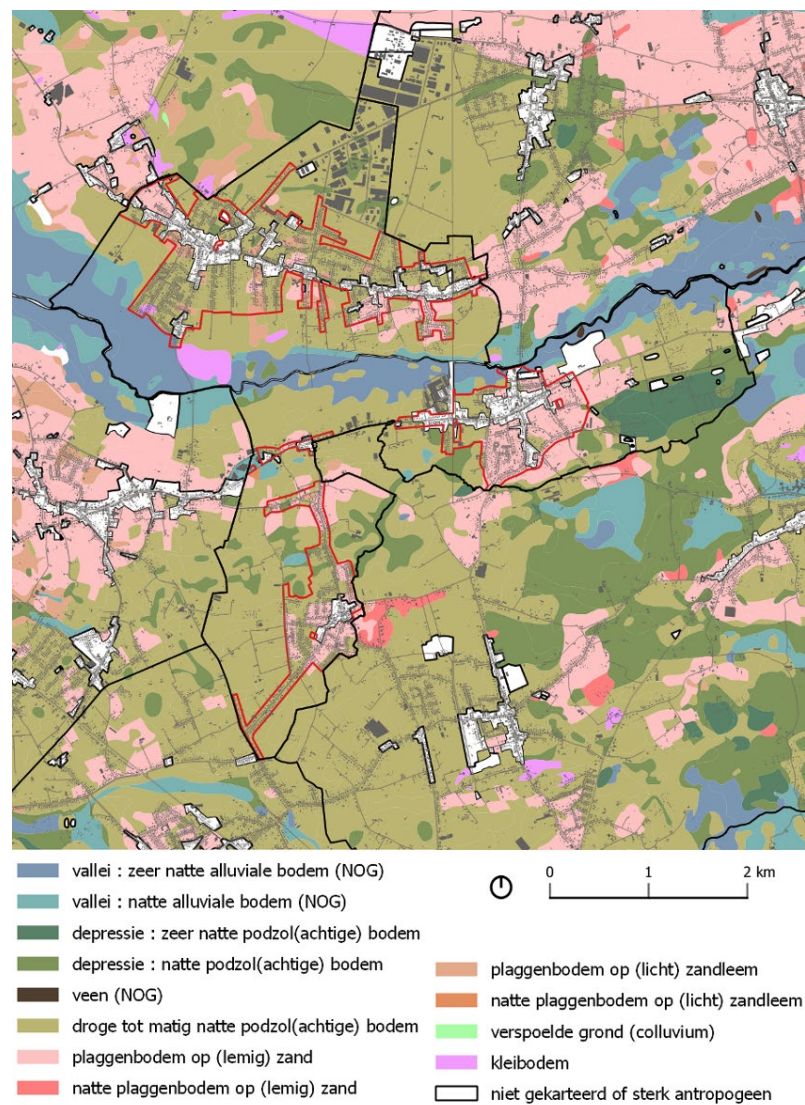
3.1 Beschrijving plangebied en omgeving

Fysisch systeem

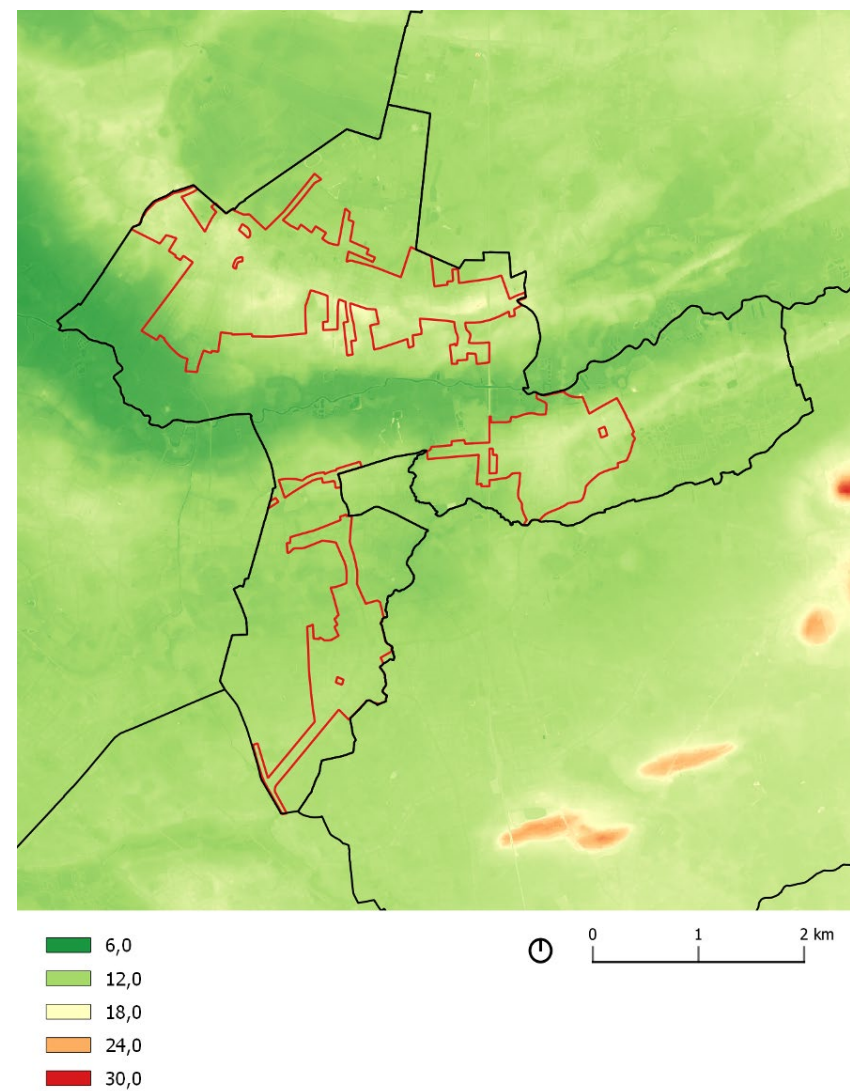
Bodemtype	De meer centrale delen van de woonkern en rond de Grote Baan zijn sterk antropogeen. Verder bestaat de woonkern voornamelijk uit plaggenbodems op zand en zandleem en droge tot matig natte podzol(achtige) bodem. Er zijn kleine fragmenten met natte podzol(achtige) bodem en kleibodem en plaggenbodems op (lemig) zand.
Bodemkwaliteit	Er zijn binnen het plangebied geen gronden waarvoor er een bodemonderzoek is gebeurd (cf. informatie geoloket OVAM). Deze beslaan slechts een zeer beperkt deel van de oppervlakte van het plangebied. <ul style="list-style-type: none"> – Oriënterend bodemonderzoek: <ul style="list-style-type: none"> – ID 24614 Grote Baan 63 – ID 95995 Grote Baan 73 – ID 30403 Grote Baan 95 – ID 76444 Grote Baan 125 – ID 98631 Grote Baan 386 – ID 6534 Doodsbroekstraat 82 – ID 62445 Booischotseweg 100 – ID 93838 Vloeikensstraat 10 – ID 102362 Oude Kruisstraat 21 – Beschrijvend bodemonderzoek: <ul style="list-style-type: none"> – ID 30657 Booischotseweg 98 – ID 75551 Vaartdijkstraat 15 – 29 – ID 30612 Grote Baan 434 – ID 75542 Netelaan 88 – 90, Zijperstraat 2-18, Booischotseweg 110 -122 en 145-155 – Eindevaluatieonderzoek: <ul style="list-style-type: none"> – ID 30729 Molenstraat 4 – 4A – ID 26005 Booischotseweg 42-44 en 47-53 – ID 30423 Grote Baan 237 – 241 – ID 30663 Grote Baan 453

Reliëfkenmerken	In de gemeente Hulshout tekent het valleigebed van de Grote Nete zich duidelijk af als een lagergelegen gebied. De woonkern Hulshout-Eindeken ligt voornamelijk op hoger gelegen gronden. Het centrum van de woonkern en de 'Grote Baan' liggen het hoogst gelegen. Enkel de meest zuidelijke gelegen percelen van de woonkern maken deel uit van de lagergelegen gebieden van de vallei van de Grote Nete.
Watertoetskaarten	<ul style="list-style-type: none"> – Het plangebied is volledig gekarteerd als 'matig gevoelig voor grondwaterstroming' (type 2). Aan de zuidkant grenst het plangebied aan een gebied dat gekarteerd is als 'zeer gevoelig voor grondwaterstroming' (type 1). – Het grootste deel van het plangebied en de omgeving is infiltratiegevoelig. Enkel ten noorden van de 'Grote Baan' zijn er delen die als niet infiltratiegevoelig gekarteerd zijn. – In de woonkern Hulshout-Eindeken komen verspreid over de woonkern verschillende kleine fragmenten voor die erosiegevoelig zijn en dat voornamelijk in de buurt van de waterwegen. <p>Slechts een beperkt aantal percelen van het plangebied zijn gelegen in fluviaal overstromingsgevoelig gebied:</p> <ul style="list-style-type: none"> – In het noorden van Hulshout liggen een aantal percelen van de Kerkstraat en de Peerdekerkhofstraat in overstromingsgevoelig gebied volgens de kaart van de fluviaal overstromingsgevoelige gebieden (2023). <p>Een aantal percelen van het plangebied zijn gelegen in pluviaal overstromingsgevoelig gebied:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Een heel aantal straten zijn volgens de kaart van de pluviale overstromingsgevoelige gebieden (2023) overstromingsgevoelig. – Een heel aantal binnengebieden zijn watergevoelig zoals Hulshoutveld – Zijperstraat, Brouwerijstraat – Grote Baan – Doodsbroekstraat, Grote Baan, - Molenstraat – Brouwerijstraat, Grote Baan- Schietboompleinstraat – Kapelanierstraat – Heibaan – Hooistraat, Heibaan – Hooistraat – Vosse Putten, Heibaan – Oude Heibaan – Zakstraat, Deze bevinden zich hoofdzakelijk in het noordelijk deel van de woonkern.

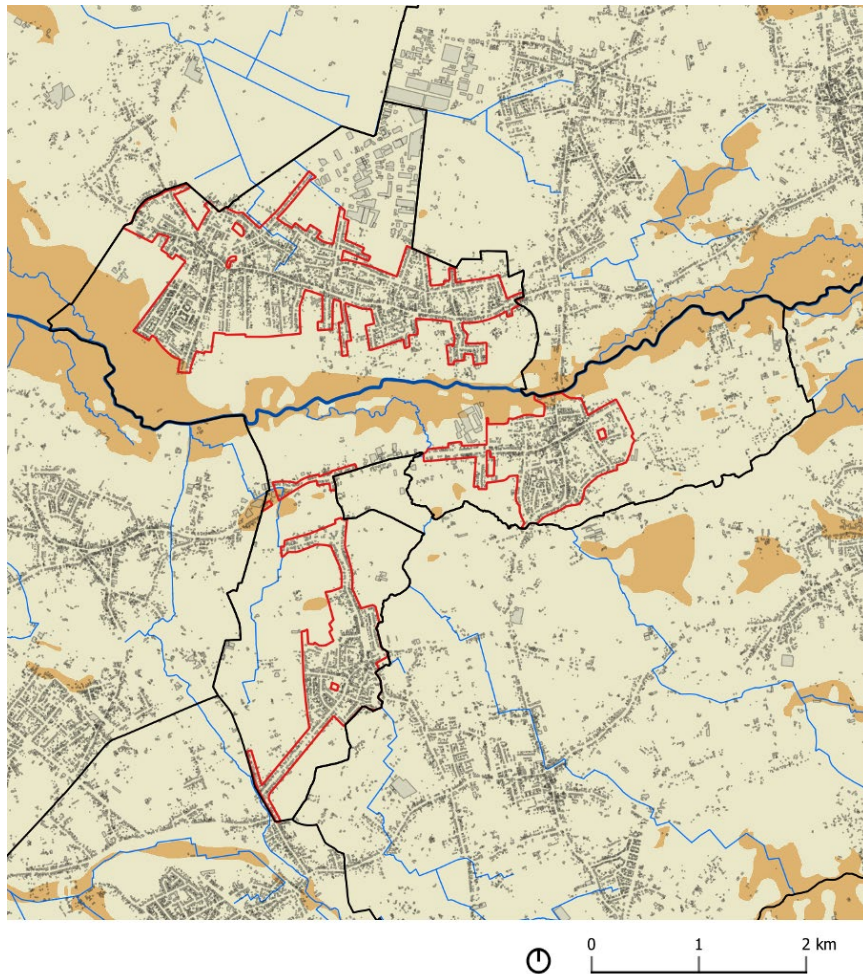
Figuur 25: Vereenvoudigde bodemkaart



Figuur 26: Digitaal terreinmodel

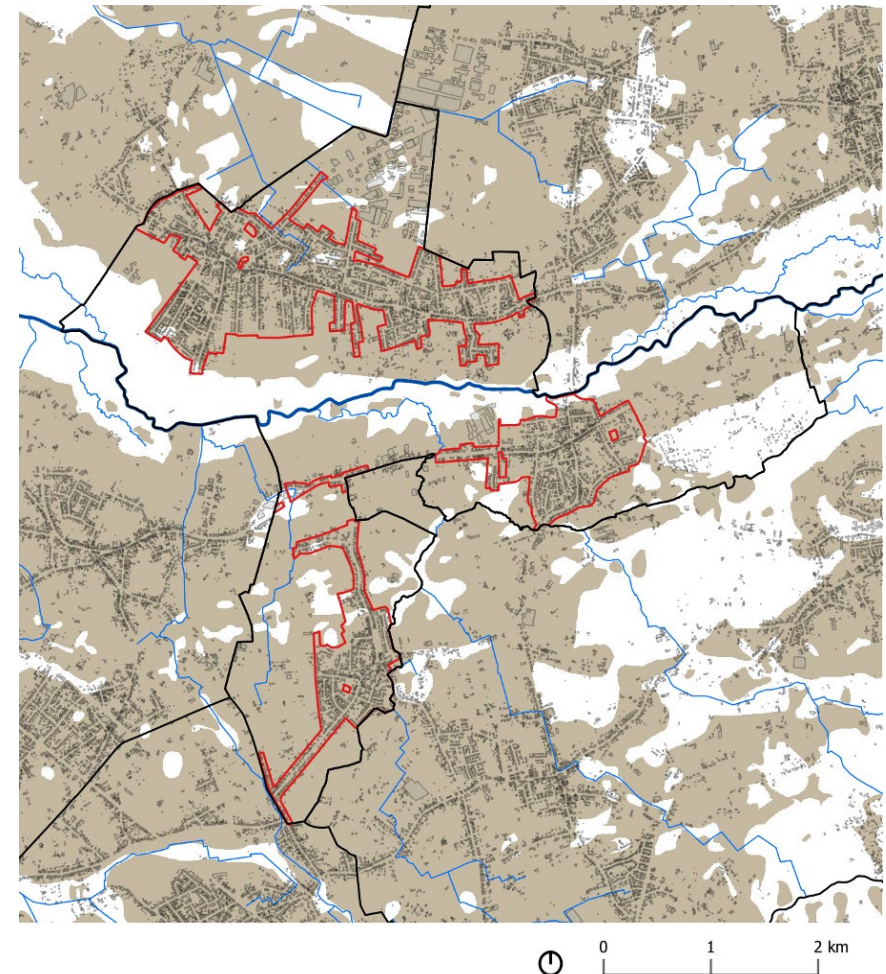


Figuur 27: Watertoetskaart – grondwaterstromingsgevoelige gebieden



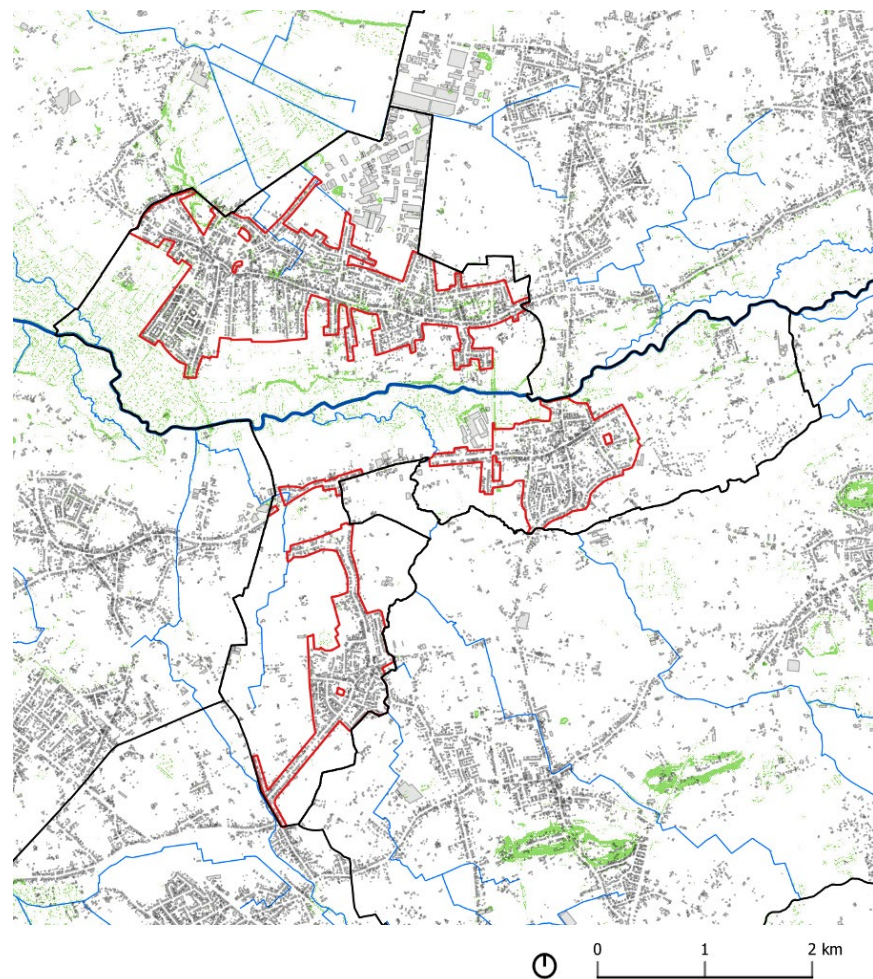
- Geen informatie beschikbaar
- Zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
- Matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
- Weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)

Figuur 28: Watertoetskaart – Infiltratiegevoelige bodems



- Niet infiltratiegevoelig
- Infiltratiegevoelig

Figuur 29: Watertoetskaart – Erosiegevoelige gebieden

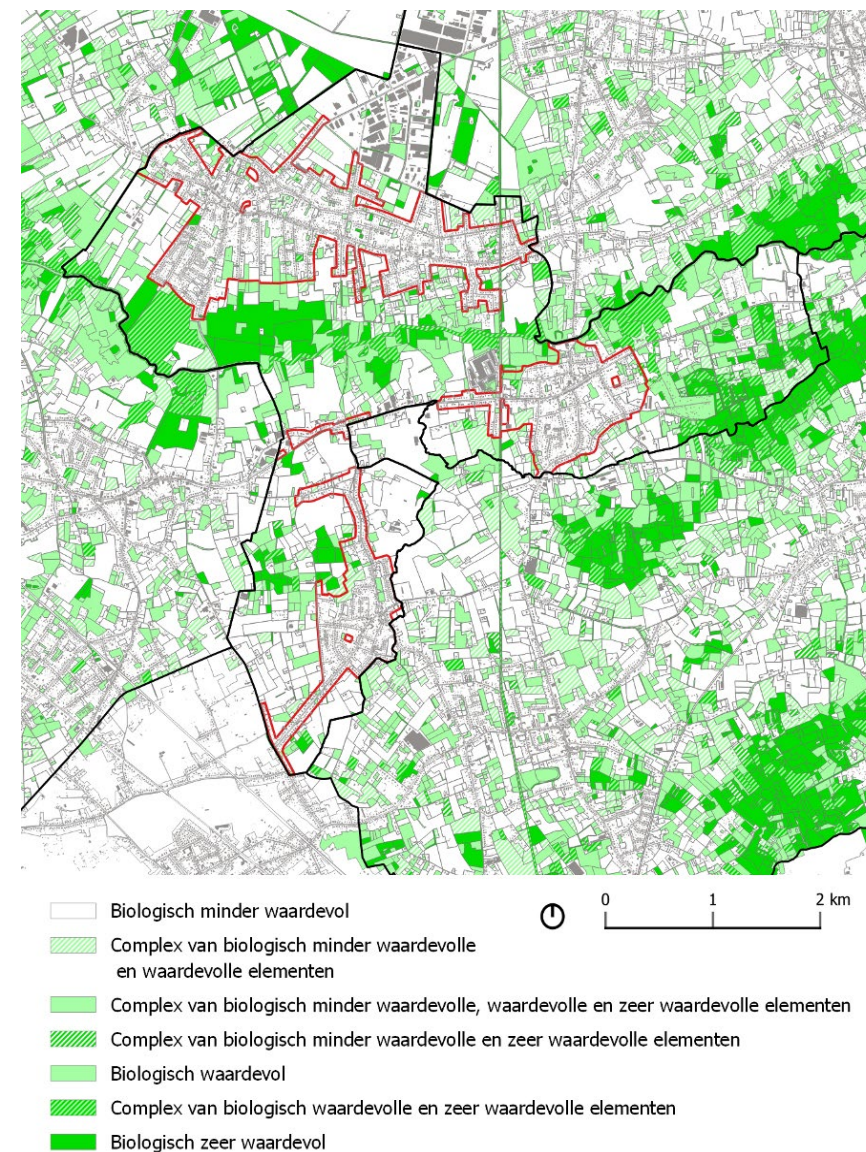


- Niet erosiegevoelig
- Erosiegevoelig

3.1.1 Natuur

Globale natuurlijke structuur	De omgeving van de woonkern Hulshout-Eindeken wordt gekenmerkt door een combinatie van agrarische gebieden en gehelen met duidelijke natuurwaarden. Die laatste bevinden zich vooral in het gebied 'vallei van de Grote Nete' ten zuiden van de woonkern.
Natuurwaarden in plangebied	Binnen het plangebied van het RUP zijn de natuurwaarden over het algemeen eerder beperkt. De omgeving van de voormalige spoorweg die in noord-zuidelijke richting door het onderzoeksgebied loopt, is biologisch waardevol tot zeer waardevol. In de woonuitbreidingsgebieden bevinden zich grotere biologisch waardevolle gehelen. Verspreid over het onderzoeksgebied bevinden zich kleine fragmenten met biologische waarde.

Figuur 30: Biologische waarderingskaart (2020)



Habitatrichtlijngebied 'Bovenloop van de Grote Nete met Zammelsbroek, Langdonken en Goor' (BE2100040)

Algemeen

Bij besluit van de Vlaamse Regering van 23/04/2014 tot aanwijzing van de speciale beschermingszone 'BE2100040 - Bovenloop van de Grote Nete met Zammelsbroek, Langdonken en Goor' zijn de instandhoudings-doelstellingen en prioriteiten voor dit gebied vastgelegd.

Het habitatrichtlijngebied ligt in de gemeenten Aarschot, Balen, Geel, Ham, Herselt, Hulshout, Laakdal, Lommel, Meerhout en Mol. Het gebied is in essentie een valleiecosysteem dat zich uitstrekt van het brongebied tot de middenloop van de Grote Nete. Het gebied omvat ook de aanliggende rivierduinen, de ondiepe grondwatergevoede depressies van de Langdonken en het Goor en enkele bosgebieden op de overgang van de zandige Kempen met het Hageland. Het gebied is in Vlaanderen essentieel voor ondiepe laaglandbeken met een goed ontwikkelde waterplantenvegetatie (habitattype 3260) en voor oeverkruidgemeenschappen (habitattype 3130). Verder is het zeer belangrijk voor alluviale bossen, voedselrijke ruimtes, overgangsen trilveren en heischrale graslanden.

De Grote Nete en haar vallei vormen ontegensprekelijk de ruggengraat van dit habitatrichtlijngebied. Het valleilandschap is dan ook een cruciale biotoopcluster in dit gebied als verbindingselement met de andere biotoopclusters.

Het gebied wordt als speciale beschermingszone (SBZ) aangewezen voor de onderstaande habitats van bijlage I van het Natuurdecreet met hun Natura-2000 code, waarbij het teken "*" aangeeft dat het een prioritaire habitat betreft in de zin van de Habitatrichtlijn.

	Habitats
2310	Psammofiele heide met Calluna- en Genista-soorten
2330	Open grasland met Corynephorus- en Agrostis-soorten op landduinen
3130	Oligotrofe tot mesotrofe stilstaande wateren met vegetatie behorend tot de Littorelletalia uniflora en/of de Isoëtes-Nanojunctea
3150	Van nature eutrofe meren met vegetatie van het type Magnopotamion of Hydrocharition
3260	Submontane en laagland rivieren met vegetaties behorend tot het Ranunculo fluitans en het Callitricho-Batrachion
4010	Noord-Atlantische vochtige heide met Erica tetralix
4030	Droge heide (alle subtypen)
6230*	Soortenrijke heischrale graslanden op arme bodems van berggebieden (en van submontane gebieden in het binnenland van Europa)*
6410	Grasland met Molinia op kalkhoudende bodem en kleibodem (Eu-Molinion)
6430	Voedselrijke zoomvormende ruigten van het laagland, en van de montane en alpiene zones
6510	Laaggelegen schraal hooiland (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)
7140	Overgangs- en trilveren
7150	Slenken in veengronden met vegetatie behorend tot het Rhynchosporion
9120	Beukenbossen van het type met Ilex- en Taxus-soorten, rijk aan epifyten (Ilici-Fagetum)
9160	Subatlantische en Midden-Europese wintereikenbossen of eiken-haagbeukenbossen behorend tot het Carpinion-betuli
9190	Oude zuurminnende bossen met Quercus robur op zandvlakten
91E0*	Alluviale bossen met Alnion glutinosa en Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)*

Het gebied wordt als SBZ aangewezen voor de onderstaande soorten van bijlage II van het Natuurdecreet :

Tabel 3: aangemelde habitats binnen SBZ BE2100040

Soorten bijlage II
Drijvende waterweegbree - <i>Luronium natans</i>
Beekprik - <i>Lampetra planeri</i>
Bittervoorn – <i>Rhodeus sericeus amarus</i>
Kleine modderkruiper - <i>Cobitis taenia</i>
Rivierdonderpad – <i>Cottus gobio</i>
Kamsalamander – <i>Triturus cristatus</i>
Meervleermuis - <i>Myotis dasycneme</i>

In het rapport wordt specifiek ingegaan op elk van deze habitats en soorten. Voor elk van deze habitats en soorten worden doelstellingen geformuleerd. Hierbij zijn de volgende algemene principes gehanteerd:

- Instandhoudingsdoelstellingen (IHD's) worden in eerste instantie gerealiseerd door kwaliteitsverbetering en/of omvorming. Effectieve uitbreiding, waarbij Europese natuurtypen worden gerealiseerd op plaatsen die momenteel geen of nauwelijks natuurwaarden kennen, wordt enkel toegepast indien de doelen niet bereikt kunnen worden door kwaliteitsverbetering.
- Versterking van natuurwaarden vindt in eerste instantie plaats aansluitend aan bestaande kernen met natuurwaarden en op de geëigende locaties met potenties. Hierdoor wordt op de meest efficiënte manier een bepaald minimumareaal bereikt en wordt het natuurbeheer het meest kostenefficiënt georganiseerd.
- Het realiseren van doelen voor de Europees te beschermen habitats en soorten wordt zoveel als mogelijk ruimtelijk gecombineerd en gerealiseerd op locaties waarbij er het kleinste ruimtebeslag nodig is (= principe van zuinig ruimtegebruik en optimale ruimtelijke allocatie).
- Er wordt actief gezocht naar samenwerking met alle partners voor het realiseren van de doelen.

Managementplan Natura 2000 1.0 voor BE2100040 d.d. 19/12/2014

Voor betrokken habitatrichtlijngebied BE2100040 is managementplan 1.0 beschikbaar.

Volgende prioritaire inspanningen zijn opgenomen in het managementplan van de speciale beschermingszone (SBZ):

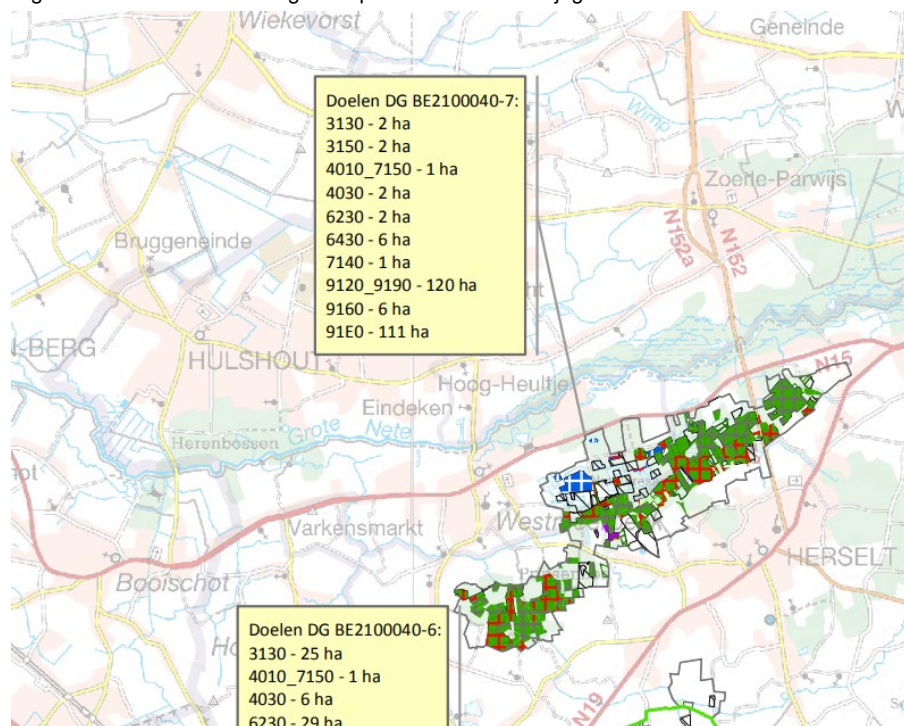
- Herstel van de natuurlijke hydrologie in de vallei van de Grote Nete en haar infiltratiegebieden.
- Verbetering van de waterkwaliteit.

- Herstel van de natuurlijke beekstructuur en de connectiviteit.
- Realisatie van een samenhangend netwerk van alluviale bossen, natte graslanden, alluviale ruigtes en moerassen in de vallei van de Grote Nete (uitbreiding overgangs- en trilvenen in De Most door omvorming van niet-habitatwaardig bos en door pitrus gedomineerde vegetaties).
- Realisatie van een uitgestrekt moerasgebied in het Zammels Broek en het Trichelbroek als leefgebied voor roerdomp, woudaap en porseleinhoen.
- Uitbouw van twee kernen landduinhabitats (waaronder op de Keiheuvel).
- Versterking van de bestaande boshabitatkernen (belangrijkste omvormingen zullen o.a. plaats vinden op de Keiheuvel en in de overgangszone naar De Mostdepressie).
- Verder herstel van oeverkruidgemeenschappen en schrale graslanden in de Langdonken en het Goor.
- Herinrichting van vis- en recreatievijvers in het Malesbroek, het Griesbroek, het Bels broek, het Selguis en het Zammels broek.
- Afstemming van recreatief medegebruik op de ecologische waarden.

Informatief worden in het managementplan de natuurdoelen kwantitatief voorgesteld, alsook de wenselijke prioritaire inspanningen met het oog op het realiseren van deze instandhoudingsdoelstellingen.

Voor de omgeving van het plangebied ziet dit er als volgt uit:

Figuur 31: uittreksel uit managementplan 1.0 habitatrichtlijngebied BE 2100040-2



Het plangebied zelf ligt niet in habitatrichtlijngebied. Er worden in het managementplan geen uitspraken gedaan over het plangebied van dit RUP, maar wel i.f.v. het habitatrichtlijngebied in de directe omgeving van het RUP.

Omdat bovenstaande kaart op grote schaal is gemaakt wordt even ingezoomd naar de habitats in de omgeving van het RUP.



Figuur 32: Aanwezige habitats in de omgeving van het plangebied Westmeerbeek - in rood de afbakening van het plangebied – oranje contour: faunistisch belangrijk gebied (habitatkaart toestand 2020)

Volgende habitats (binnen habitatrichtlijngebied) werden gekarteerd in de omgeving van het plangebied:

Habitats	
3130	Oligotrofe tot mesotrofe stilstaande wateren met vegetatie behorend tot de Littorelletalia uniflora en/of de Isoëtes-Nanojuncea
7140	Overgangs- en trilveen
9190	Oude zuurminnende bossen met <i>Quercus robur</i> op zandvlakten
91E0*	Alluviale bossen met <i>Alnion glutinosa</i> en <i>Fraxinus excelsior</i> (Alno-Padion, <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i>)*

Instandhoudingsdoelstellingen (IHD's)

Op de voorgaande figuur is de habitatkaart versie 5.2, indicatieve situering van de natura2000-habitats en de regionaal belangrijke biotopen weergegeven. Deze kaart geeft aan dat volgende habitattypes voorkomen in deelgebied BE2100040-2 in de omgeving van het plangebied met bijhorende instandhoudingsdoelstellingen cf. aanwijzingsbesluit.

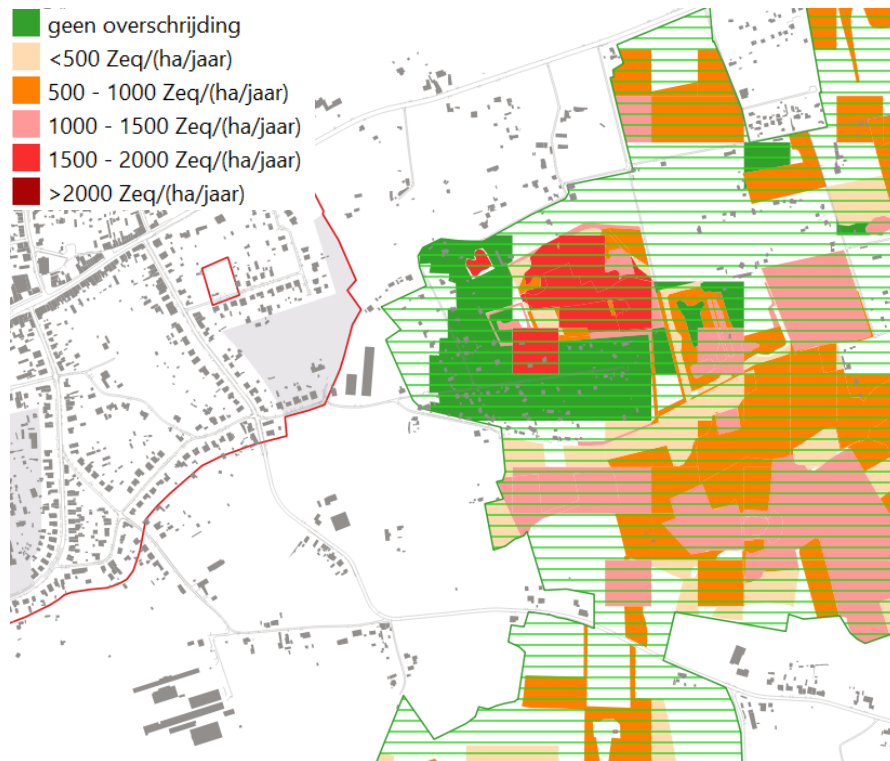
Tabelcode	Oppervlakte doelstelling	Kwaliteitsdoelstelling
3130	Actueel 18 ha habitatype 3130 Toename met 10 ha door omvorming van vis- en recreatievijvers en natte depressies. Veruit de grootste omvorming zal plaats vinden in de Langdonken. Samen met de oppervlakte toename van habitatype 3130 zal de oppervlakte van de verlandingsvegetaties (habitattypes 7140_cl) toenemen.	<ul style="list-style-type: none"> - Helder, zeer zwak tot matig gebufferd en min of meer nutriëntenarm water met een lage stikstof- en fosforconcentratie en een matig zure tot circumneutrale pH - Schommelende waterstanden met periodieke droogval - Geen invasieve exoten - Gevlekt witsnuitlibel en venwitsnuitlibel zijn kwaliteitsindicatoren voor dit habitatype.
7140	Actueel 25 ha. Vlakvormige toename met 18 ha door omvorming van verboste graslanden, verdroogde alluviale ruigtes en/of naaldhoutbestanden op locaties in de Grote Netevallei met een veenbodem.	<ul style="list-style-type: none"> - Natuurlijke hydrologie in de vallei van de Grote Nete met een voldoende hoge kweldruk - Aangepast maai- en kapbeheer - Porseleinhoen, kwartelkoning, blauwborst, ijsvogel, beekprik, rivierdonderpad en Kempense heidelibel zijn kwaliteitsindicatoren voor dit habitatype

Tabelcode	Oppervlakte doelstelling	Kwaliteitsdoelstelling
91E0_vm	Actueel 260 ha + toename tot 542 ha, met als richtwaarde voor bosuitbreiding 160 ha. Belangrijkste toenames zullen gerealiseerd worden in de deelgebieden 1, 4, 6 en 7. De tot doel gestelde subtypes zijn: <ul style="list-style-type: none"> - Oligotroof elzenbroek in het oosten van deelgebied 1 (Overmaai, De Most, ...). - Overwegend mesotroof elzenbroek in de rest van de Grote Netevallei (deelgebieden 1, 4 en 5). - Vogelkersbos (91E0_veb) langs de Kalsterloop in de Langdonken (deelgebied 6 en de Steenkensbeek in het Goor-Asbroek (deelgebied 7) 	<ul style="list-style-type: none"> - Natuurlijke hydrologie in de vallei van de Grote Nete met een voldoende hoog grondwaterpeil, een voldoende hoge kweldruk en een natuurlijke overstromingsdynamiek. - Voldoende aandeel (dik) dood hout. - Voldoende soortenrijkdom en dekking van sleutelsoorten in de kruidlaag. - Voldoende open plekken (max. 3 ha) met mesotroof overgangs- en trilveen (7140_meso) en/of alluviale ruigtes (6430_hf of rbbhf). - Geleidelijke bosranden aansluitend bij open vegetaties.
9190	Actueel 24 ha. Toename tot 117 ha. Deze toename wordt volledig gerealiseerd door omvorming van aangeplant naaldhout op de Keiheuvel en op de paraboolduinen van Scherpenbergen-De Hutten en Geel-Bel	<ul style="list-style-type: none"> - Voldoende spontane verjonging en heterogeniteit (qua leeftijd en soort) van het bomenbestand - Zo weinig mogelijk invasieve exoten - Voldoende aandeel (dik) dood hout - Voldoende soortenrijkdom en dekking van sleutelsoorten in de kruidlaag - Geleidelijke bosranden aansluitend op open habitattypes - Nachtzwaluw, boomleeuwerik, wespandief en zwarte specht zijn kwaliteitsindicatoren voor dit habitatype.

Voor de habitattypes in de directe omgeving van het plangebied zijn volgende bedreigingen gekend:

Habitatype	Bedreigingen
130	<ul style="list-style-type: none"> – Deze vegetaties zijn gevoelig voor eutrofiëring en verzuring. Verzuring door atmosferische depositie leidt tot soortenarme vegetaties met veenmossen, Knolrus of Veelstengelige waterbies. Bij eutrofiëring worden de voedselarme vegetaties verdrongen door Pitrus-, Lisdodde- of Rietvegetaties, met soorten als Moerasstruisgras, Waternavel of Grote wederik. – Door het kunstmatig op peil houden van vennen en vijvers valt de typische waterdynamiek weg. Drainage en waterwinning kunnen leiden tot verdroging en verzuring. – Ongepast beheer van vijvers in functie van viskweek, hengelsport of recreatie is een veel voorkomende oorzaak van habitatverlies. – Bosontwikkeling leidt tot eutrofiëring (bladval), verdroging en beschaduwing. Andere vormen van eutrofiëring zijn te wijten aan landbouw, huishoudelijk afvalwater, inwaaien van meststoffen, spoelen van citernes, guanotrofiëring (bv. meeuwenkolonies), grote grazers en atmosferische stikstofdepositie. Door overbegrazing en overbetreding van de oevers kunnen de vegetaties en relictsoorten vertrapt worden en wordt zaadvorming bemoeilijkt of verhinderd. – Door natuurlijke successie zullen ondiepe vennen verlanden en kale, vochtige zandbodems dichtgroeien. - Kolonisatie door exoten, zoals Zonnebaars en Amerikaanse hondsvij, is vooral nefast voor de aquatische fauna; op de droogvallende oevers kan Watercrassula en Parelvederkruid de typische vegetatie verdringen.
140	<ul style="list-style-type: none"> – Dit habitatype is uiterst gevoelig voor verstoringen van de complexe waterhuishouding, zowel kwalitatief als kwantitatief. Een verstoring van één van de componenten, door bv. drainage, verhoogde nutriëntconcentraties in het grond-, regen- of oppervlaktewater, verminderde toevoer van grondwater, verzuring door atmosferische depositie, pesticideninval, enzovoort, volstaat om heel het habitatype negatief te beïnvloeden. Voor bepaalde subtypen (bv. overgangsvveen naar hoogveen) is overstroming met oppervlaktewater nefast. – Bij verdroging of verbossing groeien trilvenen vast aan het moedersubstraat en lopen ze het risico van in de winter langdurig te worden overspoeld met voedselrijk water, waardoor de levensgemeenschap zwaar wordt geëutrofiëerd en aangetast. – Oppervlakkige verdroging leidt reeds tot toenemende mineralisatie en eutrofiëring. Hierdoor neemt de vegetatieproductie en vergrassing met soorten als Hennegrass toe en wordt de successie naar struweel of bos versneld. Dit is vooral van belang in dikkere, oude trilvenen. – In sommige omstandigheden (zie bij beheer) vraagt de instandhouding van een overgangs- en trilveen een specifiek beheer. Het achterwege blijven ervan is dan een bedreigende factor. – De meeste relicten van dit habitatype zijn sterk versnipperd, waardoor de vereiste milieuomstandigheden niet of onvoldoende gehaald worden voor een optimale ontwikkeling. – Deze vegetaties zijn zeer gevoelig voor betreding.

Habitatype	Bedreigingen
91EO	<ul style="list-style-type: none"> – Verruiging treedt op door verdroging (ten gevolge van waterwinning, inpoldering, drainage of ontwatering) en door toevoer of overstromingen van water met slechte kwaliteit. – Beekruiming zorgt voor ophoging van oevers en verstoring van de hydrologie en bodem. – Door rechttrekking, verbreding en oeversversterking wordt de natuurlijke dynamiek van de waterloop gewijzigd, evenals door hydrologische wijzigingen in het bovenstrooms gebied (versnelde watertoevoer door verharding, verbeterde drainage, riooloverstorten e.d.). – Versnippering – Gevoelig voor intensieve recreatie, maar voor doorsnee recreant weinig toegankelijk. – In het verleden werden veel waardevolle structuur- en soortenrijke alluviale en broekbossen omgevormd naar intensieve, economisch georiënteerde populierenaanplanten. Dit ging gepaard met drainage, kaalslagpraktijken en korte omlooptijden met grote exploitatieschade (bv. bodemverdichting en spoorvorming) en een sterke degradatie door soortenverlies, homogenisering en structuurverlies.
9190	<ul style="list-style-type: none"> – In het verleden zijn vele bossen door overbegrazing en kappen geëvolueerd naar heide, waardoor oud en goed ontwikkeld bos zeer zeldzaam is – Atmosferische depositie en inspoeling van meststoffen van aangrenzend landbouwgebied leiden tot eutrofiëring en verzuring. – Drainage of ontwatering leidt tot verdroging (vochtige variant). – Intensieve recreatie brengt verstoring en degradatie met zich mee. – De struiklaag wordt vaak gekoloniseerd en overwoekerd door Amerikaanse vogelkers. Oude bossites zijn vaak ingeplant met Grove den en exoten als Corsicaanse den, Tamme kastanje, Amerikaanse eik, Lork en Douglasspar. In bossen met een voormalige parkinvloed of vertuiningskan (veel) Rododendron voorkomen – Grootschalig en/of intensief kapbeheer met grondbewerking, heraanplant en overexploitatie leiden tot habitatdegradatie met weinig oude bomen en dood hout en een zwakke structuurontwikkeling. – Versnippering. – Een te hoge wildstand (Ree) bemoeilijkt natuurlijke verjonging.



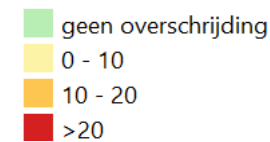
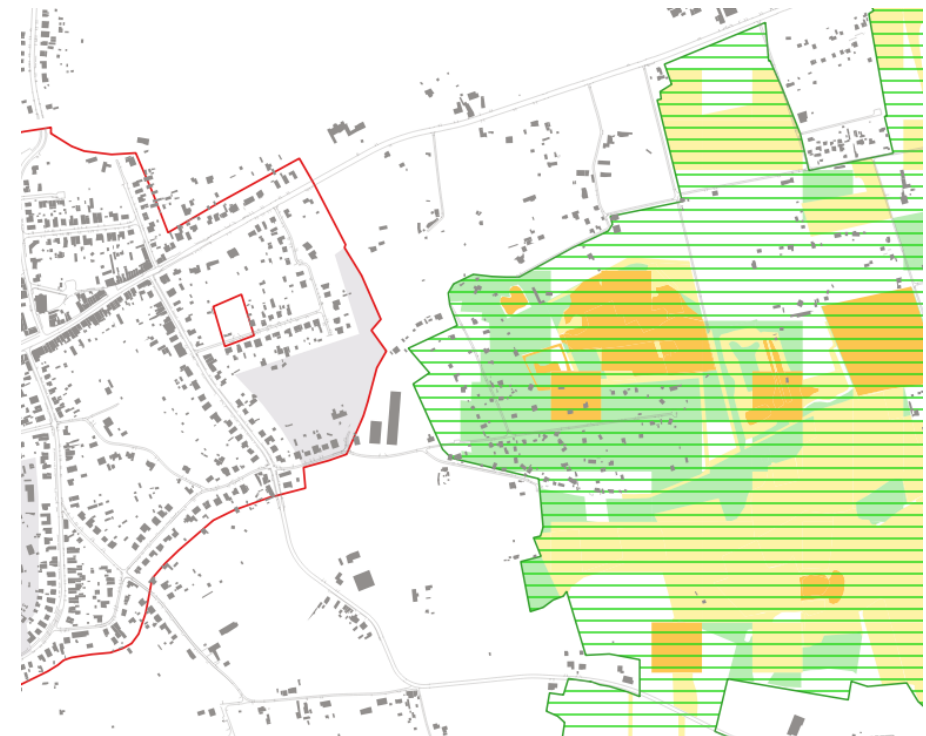
Figuur 33: Overschrijdingskaart verzuring

Gezien de gevoeligheid voor eutrofiëring en verzuring voor de habitats (3130, 7140) het dichtst bij de woongebieden van Hulshout (kern Westmeerbeek) gelegen, wordt nagekeken wat de mate van overschrijding van de kritische drempelwaarde voor stikstof betreft in de speciale beschermingszone daar betreft om te kijken of zich daar in de huidige toestand reeds knelpunten manifesteren.

De kritische depositiewaarde (KDW) is de hoeveelheid stikstofdepositie (kilogram stikstof per hectare per jaar) voor een bepaald ecosysteem waaronder er op lange

termijn, volgens de huidige wetenschappelijke kennis, geen betekenisvolle verandering in de biodiversiteit optreedt.

De groene gebieden zijn de habitats waarbij de KDW (momenteel) niet in overschrijding zijn. Bij de delen van het habitatrichtlijngebied die geen inkleuring kregen, zijn de habitats niet gevoelig voor eutrofiëring via de lucht.



Figuur 34: Overschrijdingskaart eutrofiëring

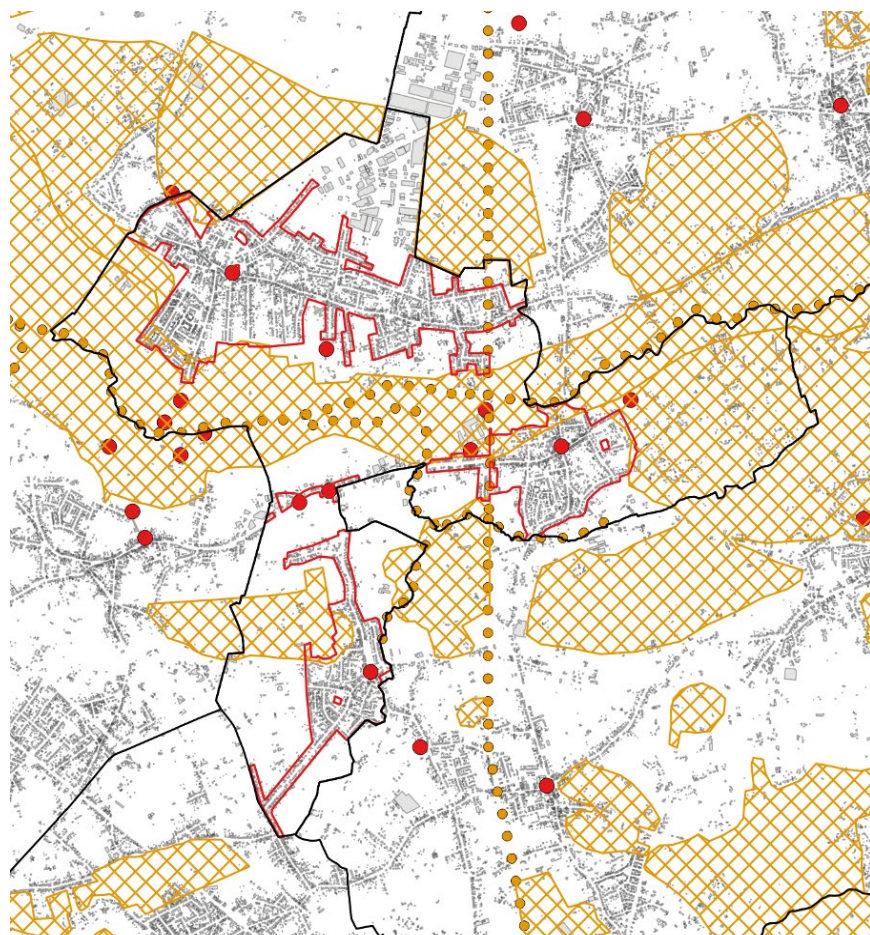
In de nabije omgeving van het plangebied zijn reeds overschrijdingen van de kritische drempelwaarde aanwezig.




3.1.2 Landschap

Landschapstype	<p>Plangebied Hulshout-Eindeken</p> <p>Het plangebied omvat de woonkern van Hulshout-Eindeken en de aanpalende woonlinten. Het betreft een woonomgevingen gekenmerkt door een eerder landelijk karakter, bebouwing met een kleinschalige korrel en over het algemeen lagere woondichtheden.</p> <p>De woonkern wordt voornamelijk omgeven door afwisselend agrarisch landschap doorsneden met enkele woonlinten. In het zuiden sluit de woonkern hier en daar aan op het valleigebied van de Grote Nete. In het noorden is er een aanpalend industriegebied en bevinden zich een aantal recreatiezones voor kampeertreinen en een sportcampus.</p>
Landschapsatlas	<p>In de directe omgeving van het plangebied komen volgende relictzones voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 'Vallei van de Grote Nete' overlapt in het zuiden gedeeltelijk met het plangebied – 'Open akkergebied Bernum – Buggeneinde – Locht' grenst in het oosten aan het plangebied – 'Bos- en akkercomplex Hulshout – Westerlo' grenst in het noorden aan het plangebied <p>Verder zijn ook tal van lijnstructuren in de omgeving aangeduid als lijnrelict. Het lijnrelict 'oude spoorweg Herentals-Aarschot' loopt door de woonkern.</p> <p>Binnen het plangebied of in de directe omgeving komen ook een aantal puntrelicten voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Kerk van Hulshout (binnen het plangebied) – Kapel van klein Brustem (ten zuiden van het plangebied) – Kaasstrooimolen (ten noordwesten van het plangebied) – Mijlpaal Het Torreke (ten zuiden van het plangebied) – Hoeve 'Bergske (ten zuiden van het plangebied) – Dok naast de Oude Spoorweg (ten zuiden van het projectgebied)

Provinciale landschapskaart	<p>Op de provinciale landschapskaart (is de historische kern van Hulshout aangeduid als 'historische woonkern'. De kerk en de kapel zijn aangeduid als bouwkundig erfgoed. Het plangebied wordt in het oosten doorkruist door een verlaten spoorwegbedding.</p> <p>In de omgeving van het plangebied tekenen zich verder vooral volgende structuren af:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Plaggenbodems rond en in de woonkern van Hulshout-Eindeken – Bossen, valleien en historisch grasland ter hoogte van de vallei van de Grote Nete – Industriegebied ten noorden van Hulshout
------------------------------------	--

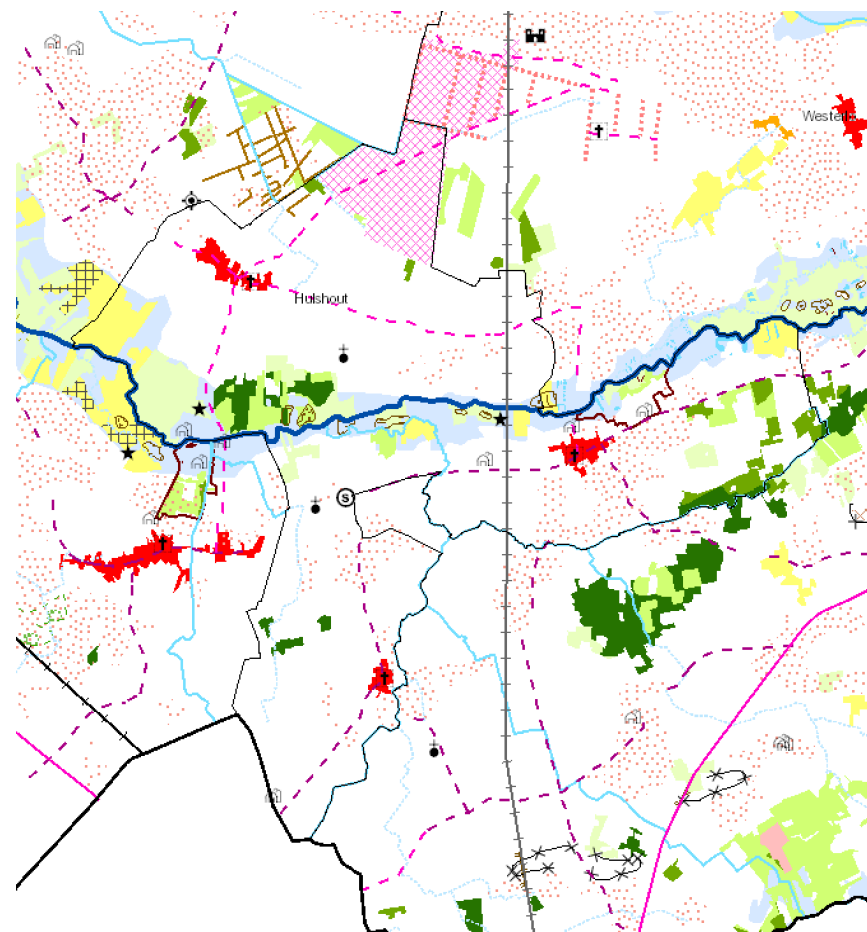
Figuur 35: Landschapsatlas



-  relictzone - indicatief
-  lijnrelicten - indicatief
-  puntrelicten - indicatief



Figuur 36: Provinciale landschapskaart



3.1.4 Beschrijving plangebied

Afbakening van het onderzoeksgebied.

Het onderzoeksgebied van het RUP bestaat uit al de woongebieden in brede zin op het gewestplan, inclusief de woonuitbreidingsgebieden. Bij de beschrijving van het onderzoeksgebied wordt ook de directe omgeving van het onderzoeksgebied betrokken.

Typering van de woonkern

De verschillende beleidsvisies en ruimtelijke data dragen bij aan de typering van de dorpskern.

De functie van de woonkern volgens beleidsplannen

Volgens het Provinciaal ruimtelijk structuurplan is Hulshout een hoofddorp type I. Westmeerbeek en Houtvenne zijn getypeerd als woonkern. De differentiatie tussen deze kernen werd in het Beleidsplan Ruimte Antwerpen losgelaten. In het provinciaal beleidsplan Ruimte wordt de kern getypeerd als woonkern, net zoals de overige twee deerkernen.

De knooppuntwaarde van de woonkern

Hulshout scoort volgens 'Ontwikkelingskansen op basis van knooppuntwaarde en voorzieningen, toestand 2019' beperkt, net zoals Westmeerbeek. Enkel Houtvenne scoort matig tot goed. Deze benadering is eenzijdig.

Ruimtekompas

Hulshout scoort qua gebruiksintensiteit en Ruimtelijke context het beste van de drie woonkernen op alle drie de parameters (inwoners, tewerkstelling en bezoekers).

Ook qua plaatswaarde scoort Hulshout hoger dan de twee andere woonkernen. Houtvenne scoort wel beter dan Hulshout voor water betreft de lokale voorzieningen.

Op vlak van knooppuntwaarde scoort Hulshout het minst goed. Dit komt onder meer door de invloedssfeer van een treinstation op Houtvenne en de betere fietsbereikbaarheid van Westmeerbeek.



Figuur 37: Ruimtekompas Hulshout (bron provincie Antwerpen)

Wonen

Ontstaan

De bestaande ruimtelijke structuur van Hulshout wordt gekenmerkt door een opvallende valleirugstructuur met een oost–west oriëntatie. De kern Hulshout vormt de hoofdkern binnen de gemeente. De dorpskern van Hulshout is een langgerekte bebouwingsstrip op de hoger gelegen gronden ten noorden van de Grote Netevallei. Deze bebouwingsstrip strekt zich uit van de grens met Heist-op-den-Berg tot Westerlo. Aan deze gemeentegrenzen gaat de woonzone van de dorpskern Hulshout respectievelijk over in de landelijke woonzones van Bruggeneinde in het westen en Hoog Heultje in het oosten.

Gebouwtypologie

Aaneengesloten bebouwing komt er voor in de omgeving van de kerk en het gemeentehuis. De woonwijk in het zuidwesten met zijn overwegend gekoppelde bebouwing kent samen met het dorpscentrum de grootste dichtheid. Verder komt er hier en daar gekoppelde bebouwing voor langs de Grote Baan. Het overige gedeelte van de uitgestrekte dorpskern Hulshout wordt gekenmerkt door overwegend open bebouwing met een lage dichtheid.



Figuur 38: Bestaande gebouwtypologie - woonkern Hulshout

Woontypologie

In het algemeen kent de gemeente een sterke groei van meergezinswoningen. In het centrum van de kern komen grotere meergezinswoningen voor die qua schaal afwijken van de oorspronkelijke bebouwing en de vrij dorpse schaal van de kern doorbreken. De vrijstaande grondgebonden woning blijft dominant.

Andere vormen van wonen of stapelen, vb. cohousing, komen nog niet voor binnen de woonkern.

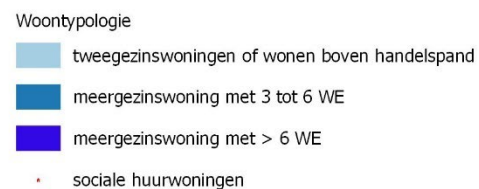
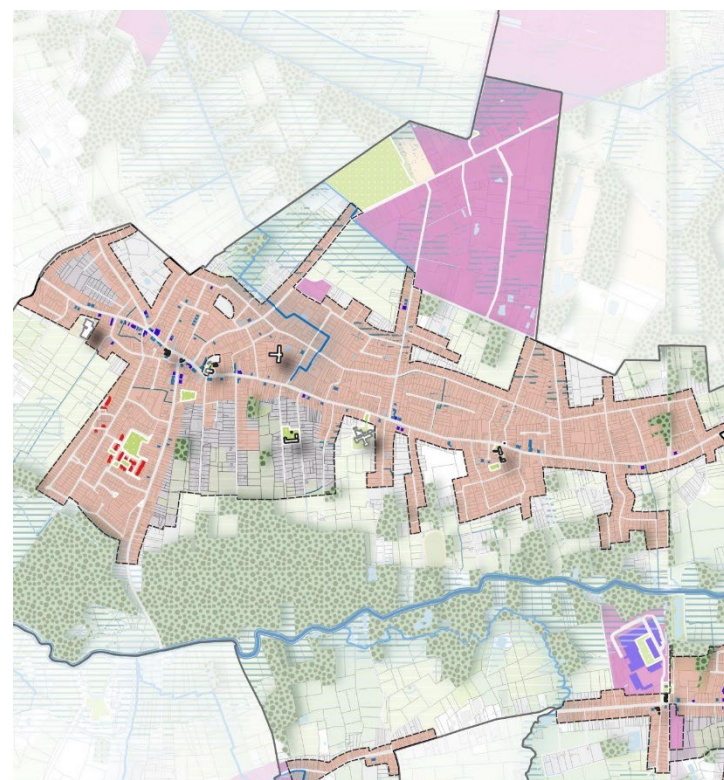
In het binnengebied 'Schietboompleinstraat – Kapelaniestraat – Hooistraat- Grote Baan' bevindt zich het woonzorgcomplex De Hoef – Orpea.

Woonuitbreidingsgebied

In het zuiden van de kern, net ten oosten van de Booischotseweg, bevindt zich een groot woonuitbreidingsgebied dat reeds op verschillende plaatsen is aangesneden. Dit onafgewerkte gebied wordt in het zuiden begrensd door de Herenbossen in de Netevallei. In het noordwesten van de woonkern bevindt zich een beperkt woonuitbreidingsgebied in het bouwblok 'Kleine Molenstraat – Molenstraat- Brouwerijstraat – Grote Baan'.

Sociaal wonen

In Hulshout bevinden zich 95 sociale huurwoningen en 3 sociale koopwoningen⁴. Deze bevinden zich in het zuidwesten van de gemeente. Naar concrete aantallen toe is er een vrij evenwichtige verspreiding tussen de verschillende woonkernen, maar in verhouding tot het aantal huishoudens is er in de deelgemeente Hulshout een laag aandeel sociale huurwoningen.



Figuur 39: Bestaande woontypologie - woonkern Hulshout

⁴ Bron: Visie Sociaal wonen (2021)

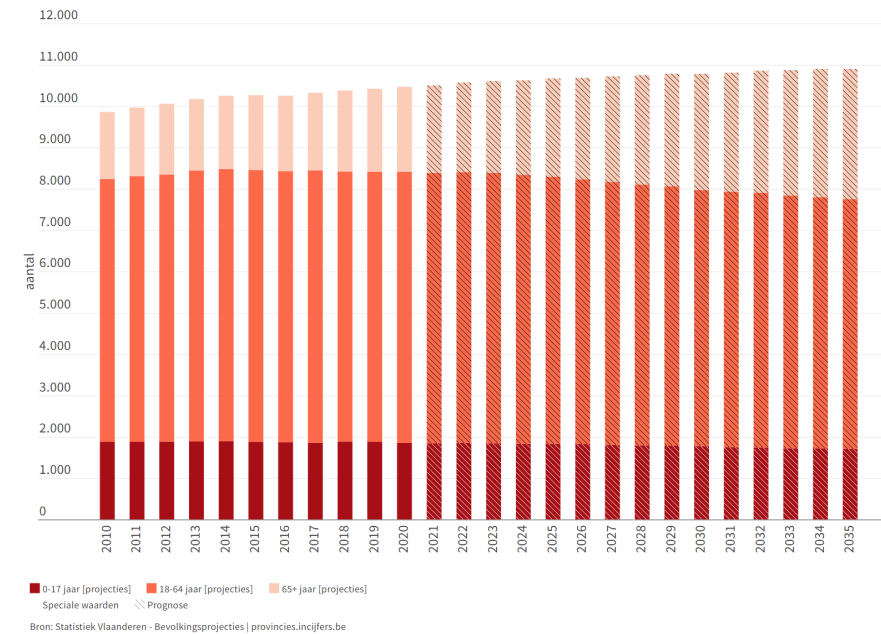
Bevolking

Groei inwonersaantal

Volgens de bevolkingsprognose van Statistiek Vlaanderen wordt ingeschat dat de bevolking in Hulshout zou evolueren van 10 471 in 2020 tot 10 903 in 2035. Dit is een stijging van ca. 4,1% op 16 jaar tijd. In absolute cijfers betekent dit een zeer beperkte groei van 432 personen. Deze prognose maakt een inschatting van de toekomstige bevolking in een gemeente op basis van trends in het verleden en de verwachte evolutie daarvan.

Evolutie demografische samenstelling - vergrijzing

Indien we een blik werpen op de historische evolutie van de demografische samenstelling, zien we dat er vooral een sterke groei is geweest bij de 65-plussers. Dit is een tendens die zich volgens de prognose van Statistiek Vlaanderen ook duidelijk zal doorzetten in Hulshout. Er is een duidelijke vergrijzingsdruk. Volgens de prognose is er een duidelijke dalende trend te zien bij de beroepsactieve bevolking. Terwijl het aantal jongeren stabiel blijft.



Figuur 40: Bevolking naar leeftijd – historisch overzicht en vooruitzichten tot 2035

(bron: Rijksregister I provincie.incijfers.be)

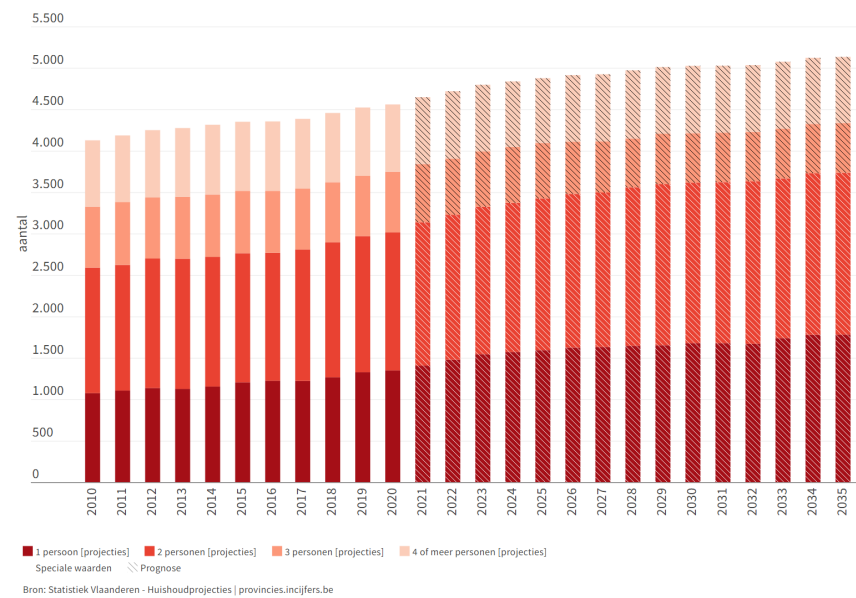
Huishoudens

Groei aantal huishoudens

Volgens de huishoudensprognose van Statistiek Vlaanderen zou het aantal huishoudens tussen 2020 en 2035 groeien van 4560 tot 5.134. Dit is een toename van in totaal 574 huishoudens.

Evolutie samenstelling huishoudens

In het voorgaande is al naar voor gekomen dat er een groot aandeel van huishoudens met 1 of 2 personen is. Er wordt naar de toekomst vooral ook een verdere groei verwacht in deze 1- en 2-persoonshuishoudens. Het aantal huishoudens met 4 of meer personen blijft in aantal relatief stabiel terwijl het aantal huishoudens bestaande uit drie personen sterk afneemt. Dit verklaart de grotere groei in huishoudens, dan in inwoners.



Figuur 41: Aantal huishoudens – historisch overzicht en vooruitzichten tot 2035
(bron: Rijksregister | provincie.incijfers.be)

Handel, voorzieningen en tewerkstelling

De kern Hulshout is binnen de gemeente qua voorzieningen en centrumfuncties het beste uitgerust. Het merendeel van deze functies is vrij centraal gelegen in de kern rond de kerk van Hulshout aan de kruispunten van de Grote Baan - Kerkstraat en de Boischotseweg en langsheen de Grote Baan. Aan de westelijke rand van de woonkern bevindt zich, langsheen de Grote Baan, een grootwarenhuis 'Okay'.

In de woonkern zijn 29 handelspanden aanwezig met een totale winkelvloeroppervlakte van 2592 m².

- 7 diensten
- 6 leegstand
- 5 horeca
- periodieke goederen
- 5 dagelijkse goederen
- 1 uitzonderlijke goederen
- 1 transport en brandstoffen⁵

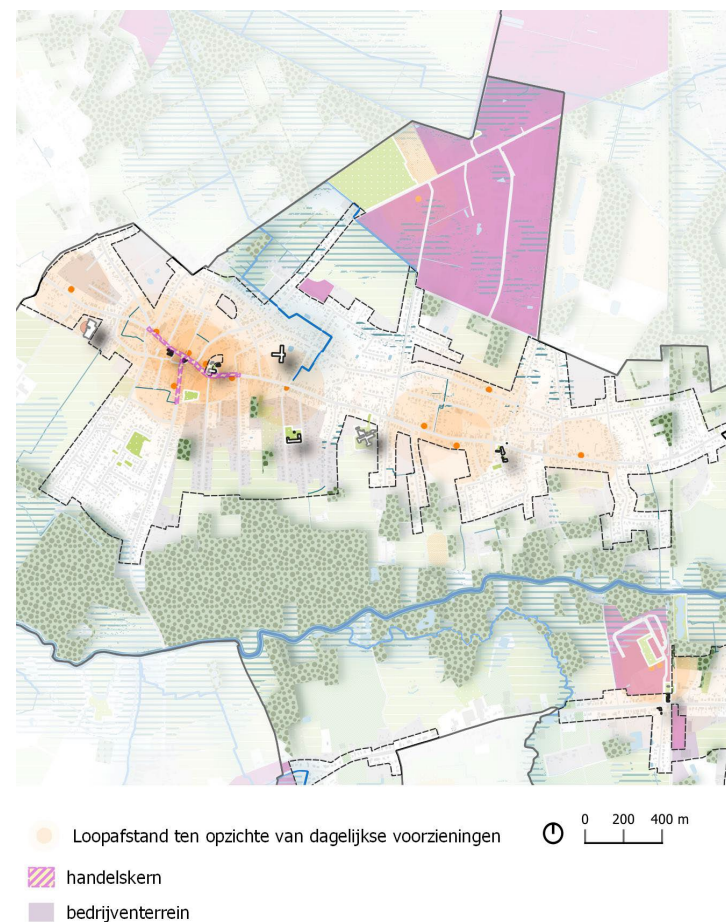
In de omgeving van de kerk situeert zich ook de bibliotheek en een kleuterschool. De gemeentelijke basisschool bevinden zich meer naar het oosten van de woonkern ten zuiden van de Grote Baan - Vloeikensstraat. Het gemeentehuis situeert zich ten oosten van de kern Hulshout, langsheen de Grote Baan ter hoogte van het WZC Ter Nete. Ook ter hoogte van de Professor Dr. Vital Celenplein bevindt zich een deel van de gemeentelijke administratie.

In de detailhandel studie van de provincie wordt gesteld dat de kern goed voorzien is met een sterk lokaal verzorgingsgebied. De invulling van de leegstand heeft prioriteit. Daarnaast is het behoud en versterken van de basisvoorzieningen van belang.

In het noorden van de dorpskern langs de Kerkstraat bevindt zich een kleine KMO-zone. Aansluitend op de lintbebouwing langs de Kerkstraat in het uiterste noorden van de gemeente bevindt zich het grootschalige 'Industriepark' met gemengd lokaal-regionaal profiel dat verderloopt op het grondgebied van Westerlo.

De omgeving van het plangebied kent in belangrijke mate een agrarisch gebruik. Het grondgebruik bestaat voornamelijk uit graslanden, maïsteelt, granen en voedergewassen. Ook binnen het plangebied zijn er nog enkele gronden met een landbouwfunctie. Het gaat veelal om kleine percelen buiten het centrumgebied.

⁵ Bron: Webinar voor ondernemers: Een heldere kijk op de detailhandel in Hulshout d.d. 30/11/2021.



Figuur 42: Situering van handel en voorzieningen in de woonkern van Hulshout

Ontspanning en recreatie

Fiets- en wandelnetwerk

In het noorden van de woonkern, parallel met de Grote Baan, loopt het fietsknooppuntennetwerk over de Peerdekerkhofstraat en de Heibaan. In noord zuidelijke richting loopt het netwerk over de voormalige spoorweg.

Het wandelknooppuntennetwerk loopt op verschillende plaatsen door de kern van Hulshout. Er is geen netwerk terug te vinden in het Eindeken.

Groen

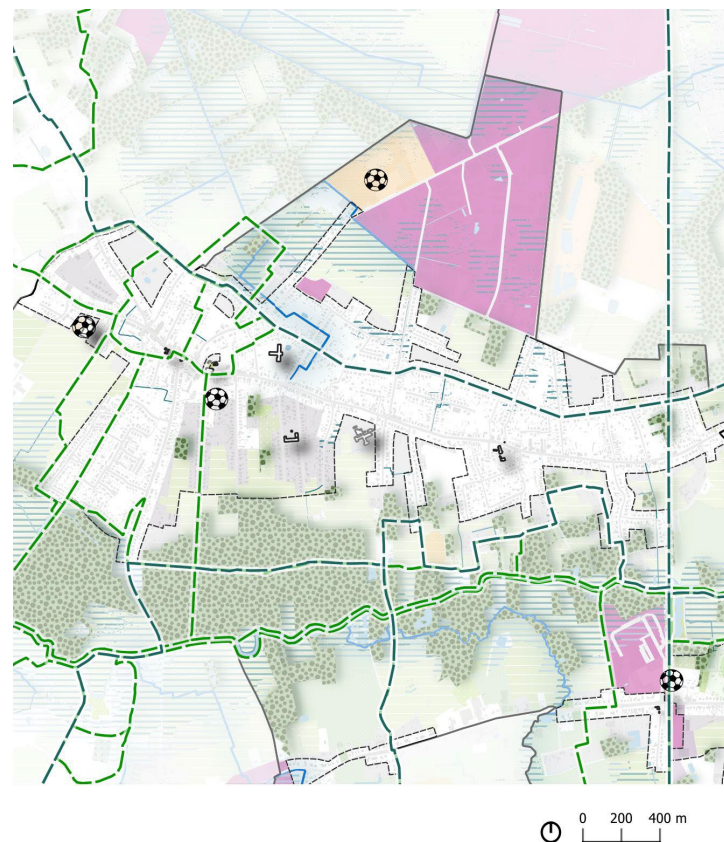
Ten zuiden van de woonkern bevindt zich de groenzone 'Herenbossen' in de Nevallei. Binnen de woonkern is het aanbod aan toegankelijk groen beperkt tot groen aan gebouwen.

Recreatieve terreinen

Ten noorden van deze woonkern bevindt zich, aansluitend op de zone voor bedrijvigheid, de sportzone Joris Verhaegen met o.a. het gemeentelijk zwembad, tennisclub, wielerpiste, atletiekpiste. In het zuidwesten van de woonkern bevindt zich het sportterrein 'TC De Racket', gericht op tennis.

De Chiro bevindt zich in een zijstraat van de Booischotseweg. De terreinen sluiten aan op deze van de Kleuterschool de Toverdoos.

Ten noorden van de woonkern Hulshout bevinden zich in de aangrenzende gemeente Westerlo een aantal kampeerterreinen.



Figuur 43: Ontspanning en recreatie – woonkern Hulshout

Mobiliteit

Verkeersstructuur

De as Grote Baan – Kerkstraat – Industriepark vormt een lokale weg type 1. Deze zorgt voor de verbinding tussen Hulshout en Westerlo in oostelijke richting en met Heist-op-den-Berg in westelijke richting. Dit is ook de voorkeursroute voor het vrachtverkeer doorheen de woonkern en dus niet via het verlengde van de Grote Baan richting Eindeken.⁶

Molenstaat en Booischotseweg zijn lokale wegen type 2. De overige wegen zijn lokale wegen type 3.

Parkeren

In de directe nabijheid van de openbare gebouwen en ter hoogte van het rusthuis bevinden zich parkeerhavens. Langsheen de Grote Baan bevinden zich langspaarkeerplaatsen. In de woonstraten kan er geparkeerd worden op de weg.

Openbaar vervoer

In oost westelijke richting doorkruist buslijn 510 (Mechelen- Heist-op-den-Berg Westerlo, Geel) de woonkern. De overige lijnen hebben een beperkte bediening: 220 (Aarschot – Ramsel – Westmeerbeek – Hulshout - Wiekevorst), 515 (Herselt, Booischot, Hulshout, Heist-op-den-Berg), 514 (Hulshout, Booischot, Westmeerbeek – Houttje, Westerlo).

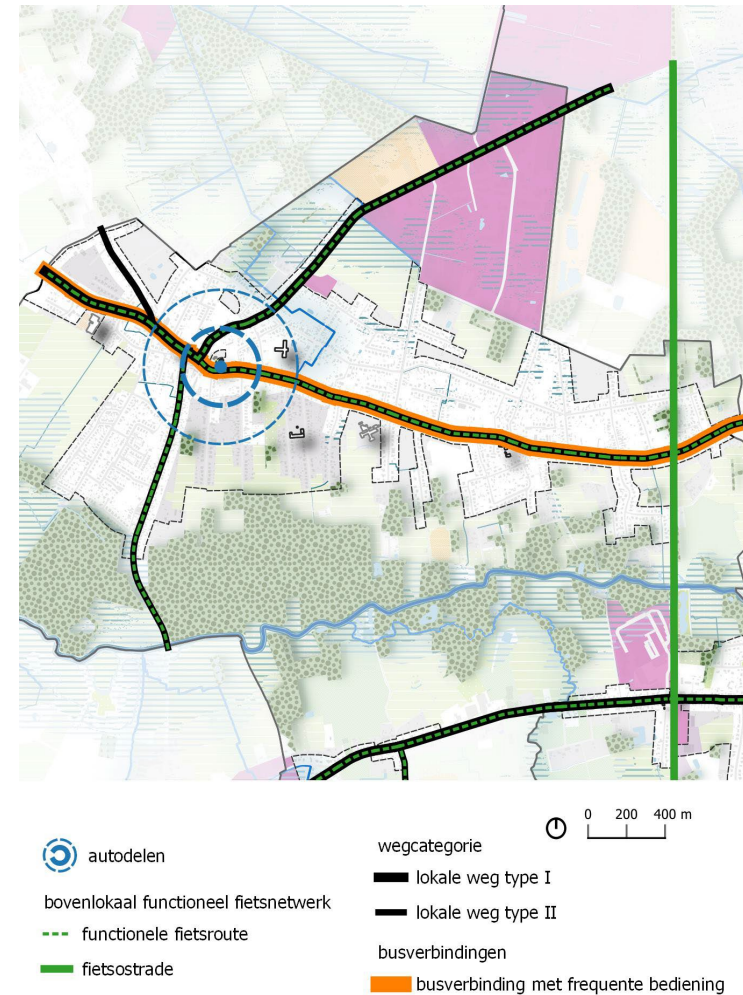
Collectief vervoer

In de Unieke verantwoordingsnota van de vervoerregio Kempen (2021) wordt Hulshout Dorp weerhouden als Hoppinpunt. Dit hoppinpunt sluit aan op kernnetlijn C en fungeert vooral als opstaphalte. De bestaande deelwag en wordt gekoppeld aan het hoppinpunt.

Fiets- en wandelnetwerk

De voormalige spoorwegverbinding Herentals – Aarschot is een conforme fietsostrade (F106). De Booischotseweg, Kerkstraat en de Grote Baan zijn niet-conforme functionele fietsverbindingen.

De aanwezige trage verbindingen op lokaal niveau vormen geen consistent en goed uitgebouwd netwerk.



Figuur 44: Mobiliteit – woonkern Hulshout

⁶ Bron: mobiliteitsplan Hulshout

4 Afwegingselementen en randvoorwaarden

In onderstaand overzicht worden de afwegingselementen en randvoorwaarden beschreven die van toepassing zijn voor dit RUP. Dit gaat om o.a. de maatregelen en aanbevelingen uit de screening op de milieueffecten (zie DEEL 2), maar ook andere relevante randvoorwaarden.

4.1 Conclusie effectbeoordeling

De effectbeoordeling uitgevoerd in het kader van het RUP, houdt rekening met volgende elementen die meegenomen worden bij de verdere doorvertaling van de ruimtelijke visie naar het verordenend instrumentarium:

- Bij nieuwe ontwikkelingen binnen het RUP dient de watergevoeligheid van het gebied steeds als beoordelingspunt mee in rekening worden gebracht bij verguningsaanvragen. Indien de locatie toch bebouwing toelaat, dient er overstromingsveilig te worden gebouwd: de vloerplas van de woningen dient te worden verhoogd, maar op de omliggende delen (tuin), dient het oorspronkelijk maaiveld maximaal behouden blijven om zo de ruimte voor water niet weg te nemen.
- Waar niet op de riolering verbonden met een RWZI kan worden aangesloten, dient voorzien te worden in een individuele waterzuivering
- In de randwijken wordt het open en groene karakter behouden. In het RUP worden garanties geboden om dit karakter te behouden (beperken meergezinswoning, opleggen randvoorwaarden.)
- Voorzien van mogelijkheden voor ‘strategische aanvragen’ in sommige gevallen, waardoor ook hedendaagse en innovatieve ruimtelijke ontwikkelingen kunnen gerealiseerd worden, passend in hun omgeving.
- In het RUP wordt het woongebied in de woonkern opgesplitst in verschillende woonomgevingen. In de woonomgevingen die het best bereikbaar zijn voor openbaar vervoer en op wandelafstand liggen van de centrumvoorzieningen (de handelskern), kunnen hogere dichtheden gerealiseerd worden. Verderaf gelegen gebieden en woonlinten zijn minder bereikbaar voor openbaar vervoer en daar wordt de auto-afhankelijkheid groter. Daar worden in het RUP lagere dichtheden voor woningbouw voorzien.
- Aanvragen die betrekking hebben op waardevolle gebouwen kunnen ingedeeld worden als strategische aanvragen.
- In functie van strategische aanvragen zijn bouwtypologieën en bouwhoogtes mogelijk die afwijken van de voorschriften van de zone waarin het project gelegen is. Er dient daarvoor echter, steeds per project een afweging van de inpasbaarheid te gebeuren.

- De bestemmings- en inrichtingsvoorschriften en de afbakeningen moeten afgestemd worden op de draagkracht van de woonkern én de nood aan bijkomend woonaanbod.

Volgende aanbevelingen kunnen wel worden meegegeven:

- Verhardingen maximaal beperken.
- Het voorzien van verhardingen zo maximaal mogelijk voorzien in waterdoorlatende verharding om de infiltratie ter plaatse naar de ondergrond zo groot mogelijk te houden.
- Ook op projectniveau dient er voldoende aandacht te zijn voor maatregelen die de modal shift kunnen faciliteren:
 - Voorzien van trage verbindingen voor het vergroten van de doorwaadbaarheid van de woongebieden
 - Voorzien van voldoende grote fietsstalplaatsen waar fietsen op de meest bereikbare plek, op een veilige manier kunnen gestald worden, met aandacht ook voor buitenmaatse fietsen.
- Ook op projectniveau dient er te worden ingezet op:
 - Maximale vergroening van onbebouwde delen.
 - Aanwezigheid van open water binnen projecten
 - Noodzakelijke verhardingen zo maximaal mogelijk voorzien in waterdoorlatende verharding om de infiltratie ter plaatse naar de ondergrond zo groot mogelijk te houden.

Rekening houden met voorgaande elementen, blijkt uit het effectenonderzoek dat het voorgenomen plan geen aanzienlijke milieueffecten zal hebben. Voor het RUP woonomgevingen moet dus geen plan-MER worden gemaakt.

4.2 Watertoets

Op basis van de getoetste elementen kan een gunstige beoordeling gebeuren met betrekking tot de watertoets op planniveau:

- De planinhoud lijkt geen aanleiding te geven tot een significant nadelig of schadelijk effect op het watersysteem.
- Op basis van de voorziene reguliere maatregelen en randvoorwaarden lijkt met andere woorden geconcludeerd te kunnen worden dat het plan verenigbaar is met de doelstellingen en beginselen van de gecoördineerde decreten betreffende het integraal waterbeleid (waterwetboek).
- De doelstellingen zoals bedoeld in artikel 1.2.2 van het waterwetboek werden in acht genomen bij de opmaak van het plan. Daarbij werd uitgegaan van de relevante beginselen zoals geformuleerd in artikel 1.2.3.
- Volgende voorwaarden en maatregelen dienen te worden ingewerkt in de relevante artikels van de stedenbouwkundige voorschriften en/of het grafisch plan:
 - Bij nieuwe ontwikkelingen binnen het RUP dient de watergevoeligheid van het gebied steeds als beoordelingspunt mee in rekening worden gebracht bij vergunningsaanvragen. Indien de locatie toch bebouwing toelaat, dient er overstromingsveilig te worden gebouwd: de vloerplas van de woningen dient te worden verhoogd, maar op de omliggende delen (tuin), dient het oorspronkelijk maaiveld maximaal behouden blijven om zo de ruimte voor water niet weg te nemen.
 - Waar niet op de riolering verbonden met een RWZI kan worden aangesloten, dient voorzien te worden in een individuele waterzuivering

Volgende aanbeveling wordt meegegeven voor het RUP:

- Verhardingen maximaal beperken.
- Het voorzien van verhardingen zo maximaal mogelijk voorzien in waterdoorlatende verharding om de infiltratie ter plaatse naar de ondergrond zo groot mogelijk te houden.

Op basis van deze voorwaarden en maatregelen kan met andere woorden geconcludeerd worden dat het plan de doelstellingen en beginselen, vermeld in artikel 1.2.2, 1.2.3 en 1.2.4 van de gecoördineerde decreten betreffende het integraal waterbeleid (het waterwetboek), in acht heeft genomen.

5 Visie en ontwerp

5.1 Hoe omgaan met het RUP als planinstrument?

Doordachte inzet stedenbouwkundig instrumentarium

Zoals aangegeven in het voorgaande, vormt het woonomgevingsplan met richtlijnenhandboek dat de gemeente sinds 2018 hanteert (zie hoofdstuk 2.7.4 Woonomgevingsplan) de inhoudelijke basis voor het voorliggende RUP. De gemeente wenst vandaag de ruimtelijke beleidsvisie die vervat is in deze documenten bij te sturen en te verankeren in een verordenend kader.

Bij de vertaalslag naar het verordenende kader wordt er gewerkt met een combinatie van een RUP en een stedenbouwkundige verordening. Daarbij wordt elk instrument ingezet vanuit zijn specifieke mogelijkheden en sterktes, en regelt het die zaken waarvoor het meest geschikt is.

Methodologisch voorziet het RUP vooral in de gebouw- en woningtypologie afgestemd op een gebiedsgerichte bestemming.

In de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening zullen de meer generieke bepalingen uit het richtlijnenboek worden doorvertaald. Zo krijgen onder meer de bepalingen m.b.t. volgende thema's een plaats in de verordening: woonkwaliteit, parkeren, kwaliteitsvereisten meergezinswoningen, etc.

De verordening wordt gelijktijdig opgemaakt met dit RUP. Op deze manier kan een goede afstemming tussen beide instrumenten maximaal gegarandeerd worden.

Overdruk-RUP

Het voorliggende RUP heeft – net als het eerder opgemaakte woonomgevingsplan met richtlijnenhandboek – vooral tot doel om een kader te voorzien binnen de bestaande gebieden met een woonbestemming. De grenzen van het woongebied staan daarbij niet ter discussie. Om deze reden wordt ervoor gekozen om het RUP grotendeels⁷ op te maken in de vorm van een 'overdruk-RUP'. Daarbij wordt de grondbestemming van het gewestplan behouden, en wordt de zonerings in verschillende

woonomgevingen als een bijkomende laag met aanvullende voorschriften toegevoegd.

Instrumentarium	Aspecten van ruimtelijke kwaliteit
RUP - Algemene voorschriften	- Opsomming van de criteria waarop een omgevingsvergunning wordt afgetoetst (o.a. buffering, parkeren, integratie in omliggend weefsel, architecturale kwaliteit, ...).
RUP – Specifieke voorschriften	- Bestemming en mogelijke (neven)functies met oppervlaktebeperkingen - Woontypologie, bouwtypologie ⁸ , woondichtheid - Groennorm bij nieuwe woonontwikkelingen – voldoende aaneengesloten buurtgroen - Gebiedsspecifieke criteria waarop een omgevingsvergunning wordt afgetoetst (zoals integratie in de onmiddellijke omgeving, beeldkwaliteit, ...).
Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening	- Hemelwaterverordening - Integraal waterbeheer en waterhuishouding - Waardevolle gebouwen - Woonkwaliteit (minimale oppervlakte, voldoende lichtinval, rolstoelaanpasbaarheid, minimale buitenruimte, collectieve buitenruimte, ...). - Parkeren (minimaal aantal parkeerplaatsen voor fietsen en auto's, afmetingen van stalplaatsen, toegang tot ondergrondse parkeerplaatsen, ...). ⁹ - Verhardingen en bijgebouwen - Afvalberging
Beleidsmatig gewenste ontwikkeling en afsprakennota	- Doorvertaling van kwaliteitscriteria voor specifieke en reguliere projecten in een intern draaiboek of een beleidsmatig gewenste ontwikkeling

⁷ In het RUP worden er een beperkt aantal gebieden effectief herbestemd, meer bepaald de aangesneden delen van het woonuitbreidingsgebied (zie hoofdstuk 5.2.4.). Voor de overige delen blijft de bestemming op het gewestplan als basisbestemming behouden.

⁸ De gangbare profielen worden toelichtend opgenomen in het ruimtelijk uitvoeringsplan.

⁹ Aspecten rond duurzame mobiliteit, zoals deelwagens, elektrificatie, ... zitten in een transitie. In het verordenend deel worden kapstokken rond deze thema's voorzien. Deze kunnen aangevuld worden met gemeentelijke visies rond autodelen, een gemeentelijk laadpalenplan, ...

Instrumentarium	Aspecten van ruimtelijke kwaliteit
Opportuniteitsbeoordeling bij omgevingsvergunning.	Conform criteria opgenomen in het RUP: <ul style="list-style-type: none"> – integratie in het omliggende bebouwde weefsel – ontwikkeling van het binnengebied op lange termijn – waterneutraal ontwikkelen – parkeren – impact op mobiliteit en verkeersleefbaarheid – respect voor erfgoed en identiteit – beeldkwaliteit – ...

Gedifferentieerd beleid voor uiteenlopende woonomgevingen

Binnen het geheel van woongebieden zal een gedifferentieerd en gebiedsgericht ruimtelijk beleid worden gevoerd. Het is de bedoeling om toekomstige ontwikkelingen in het woonweefsel enerzijds af te stemmen op het plaatselijke karakter en de eigenheid van de omgeving waarin deze voorzien worden. Wonen in het dorpshart 'onder de kerktoren' is immers niet hetzelfde als wonen in een verkaveling aan de rand van een woonkern. Tegelijk is een gebiedsgerichte differentiatie ook nodig om te kunnen werken aan kwalitatieve kernversterking, waarbij ernaar gestreefd wordt om te komen tot compacte, attractieve en leefbare dorpskernen. In dit kader is het van belang om naar de toekomst vooral te verdichten op de plekken die hiertoe het meest geschikt zijn, meer bepaald op plaatsen kort bij de voornaamste voorzieningen in de kern.

Om deze ambitie te kunnen realiseren, wordt het woonweefsel in het RUP opgedeeld in een aantal 'woonomgevingen'. Elke woonomgeving kan beschouwd worden als een deelruimte binnen het woonweefsel met een zekere samenhang op vlak van aspecten zoals straatbeeld, dominante bebouwingswijze, morfologie, specifieke ligging binnen het weefsel, etc. In het RUP zullen er voor elke woonomgeving ontwikkelingsperspectieven op maat worden uitgewerkt.

Inzake het aantal woonomgevingen is het uitgangspunt om in het RUP te streven naar een goed evenwicht om enerzijds de gewenste gebiedsgerichte differentiatie te kunnen realiseren en anderzijds niet af te glijden naar al te gedetailleerde en/of complexe plannen en voorschriften.

Methodiek voor de afbakening van de woonomgevingen

De afbakening van de woonomgevingen gebeurt in eerste instantie op basis van de aanwezige woningtypologieën en functies. Het karakter van een welbepaalde

woonomgeving wordt immers in belangrijke mate bepaald door de wijze waarop er gebouwd is en door de functies die er voorkomen.

Daarnaast kunnen ook andere factoren zoals de specifieke ligging binnen de nederzettingsstructuur, het straatbeeld, de omgeving, het karakter van het openbaar domein of de historische achtergrond ervoor zorgen dat een deel van het woonweefsel als een ruimtelijk samenhangende woonomgeving wordt beschouwd.

Tot slot is uiteraard ook de gewenste ruimtelijke structuur een sturende factor voor de indeling en afbakening van de woonomgevingen. Het is niet de bedoeling om het plan volledig te gaan afstemmen op de bestaande structuur van de kern, en de huidige situatie bij wijze van spreken te betonneren. Er moeten ook keuzes gemaakt worden over waar verdichting gestimuleerd wordt en waar dit beter afgeremd wordt. Ook dit speelt vanzelfsprekend een rol in de uiteindelijke indeling in woonomgevingen.

De afbakening van de woonomgevingen gebeurt op perceelsniveau. Bij het uitzetten van de precieze grenslijnen worden een aantal uitgangspunten en principes gehanteerd:

- Zoals aangegeven in het voorgaande vormt de bebouwingswijze een belangrijke parameter voor de afbakening van de woonomgevingen. Dit is de primaire leidraad bij het uitzetten van de precieze grenslijnen van de verschillende zones. Bij de opdeling in woonomgevingen wordt een onderscheid gemaakt tussen:
 - gebieden waar meer gesloten vormen van bebouwing voorkomen of gewenst zijn (i.e. de centra van de woonkernen);
 - gebieden waar hoofdzakelijk een combinatie van gekoppelde, halfopen en open bebouwing voorkomt of gewenst is;
 - gebieden waar open bebouwing het meest voorkomt (veelal de meer perifeer gelegen delen van het woonweefsel).
- Bij de afweging op basis van bebouwingswijze wordt er per straatsegment met een herkenbaar begin- en eindpunt nagegaan welke bebouwingstypologie het meest voorkomt. Het begin- of eindpunt van een straatsegment kan bestaan uit diverse elementen. In veel gevallen zal dit een kruispunt zijn, maar ook andere zaken kunnen het begin- of eindpunt van een segment markeren, zoals: een wijziging in het openbaar domein (bijv. verbreding van de rooilijnbreedte, overgang van aanliggende naar vrijliggende fietspaden, start van laanbeplanting, etc.), een specifieke site (bijv. schoolsite, begraafplaats, etc.), een duidelijke shift of breuklijn in het bebouwingpatroon, ...
- In principe worden beide zijden van een straatsegment in eenzelfde zone opgenomen. Enkel als er een zeer duidelijk verschil is tussen de twee zijden van een

straatsegment (bijv. qua bebouwingstypologie of qua functie), kan het voorkomen dat de ene zijde van een straat in een andere zone wordt opgenomen dan de overzijde van de straat.

- Binnengebieden of andere sites met ontwikkelingspotentieel worden geïntegreerd in de zone waar ze ruimtelijk en beleidsmatig het best bij aansluiten. Dit geldt evenzeer voor omvangrijke sites met een ander invulling dan wonen (bijv. schoolsite, site supermarkt, zorgsite, etc.).
- Er wordt gestreefd naar de afbakening van aaneengesloten en samenhangende gehelen. Dit geldt in het bijzonder voor de afbakening van de centrumgebieden waar men vooral op verdichting zal willen inzetten om tot compacte kernen te kunnen komen. Dit betekent onder meer dat losse en/of meer perifeer gelegen delen met gesloten bebouwing als dominante bebouwingstypologie, niet mee opgenomen worden in het centrumgebied.
- Hoewel de afbakening van de woonomgevingen veelal zal leiden tot compacte gehelen die ruimtelijk sterk samenhangen, zullen er in bepaalde gevallen toch ook lineaire uitlopers zijn (bijv. delen langs invalswegen). In deze uitlopers is het de bedoeling om uitsluitend het gedeelte aan straatzijde mee te betrekken in de zone.

Bij zeer diepe percelen houdt dit in dat de achterliggende delen van diepe tuinen niet mee geïntegreerd worden binnen een zone. De diepte van de zone wordt afgestemd op de diepte van een perceel met aanvaardbare diepte in de straat.

Omgekeerd wordt bij zeer ondiepe percelen ervoor geopteerd om delen van de aangrenzende achtergelegen percelen mee in de zone op te nemen.¹⁰ Ook hier wordt de diepte van een omliggend en/of nabijgelegen perceel in de straat als referentiediepte genomen. Enkel bij hoekpercelen wordt soms een beperktere diepte gehanteerd.

Gedifferentieerd kader afhankelijk van het type project

Door de woonkernen op te delen in verschillende woonomgevingen is het mogelijk om een gebiedsgericht beoordelingskader aan te reiken met ontwikkelingsperspectieven en bijhorende voorschriften op maat.

De stedenbouwkundige voorschriften worden echter niet enkel gebiedsgericht gedifferentieerd. Binnen elke woonomgeving zelf zal het beoordelingskader eveneens variëren, afhankelijk van het voorwerp van de aanvraag. Zo zullen er verschillende bepalingen gelden voor 'reguliere' aanvragen en voor 'strategische' aanvragen:

- Reguliere aanvragen hebben meestal betrekking op eerder courante ingrepen en handelingen in het bestaande woonweefsel (bijv. aanvragen m.b.t. het (ver)bouwen van een eengezinswoning, meergezinswoning, winkeltje, etc.). Hoewel de

ruimtelijke impact of invloed van deze ingrepen vanuit stedenbouwkundige oogpunt vaak eerder beperkt is, is het wel meestal van belang dat ze de logica volgen van het stedenbouwkundige geheel waarvan ze deel uitmaken. Ze vormen immers de bouwstenen van het bestaande woonweefsel. Om deze reden wordt er in het RUP voor gekozen om voor deze ingrepen de bebouwingmogelijkheden eenduidig vast te leggen in een aantal heldere basisregels. Deze moeten – samen met de bepalingen in de verordening – een goede inpassing in het bestaande weefsel waarborgen.

- Strategische aanvragen handelen in tegenstelling tot de reguliere aanvragen over minder courante en vaak ook meer omvangrijke ontwikkelingen (bijv. een inbreidingsproject, groepswoningbouwproject, etc.). Zoals gesteld wordt voor dit type van projecten een apart beoordelingskader uitgeschreven in de stedenbouwkundige voorschriften. Dit kader is flexibeler dan dat voor de 'reguliere' aanvragen. Het is de bedoeling om via deze weg ook kwaliteitsvolle ontwikkelingen binnen de kern mogelijk te maken die misschien niet passen binnen het eerder stringente kader voor de 'reguliere' aanvragen. De aard en/of de omvang van de projecten bieden vaak kansen om tot hedendaagse en ook innovatieve ruimtelijke ontwikkelingen te komen.

Door een onderscheid te introduceren tussen de 'reguliere' en 'strategische' aanvragen, kan men in het woonweefsel van de kernen sterk sturen waar nodig (i.e. in het bestaande kernweefsel dat reeds een duidelijk stedenbouwkundig stramien kent) en voldoende flexibiliteit bieden waar mogelijk (bijv. nieuw te ontwikkelen projectgebieden, etc.).

Toepassingsgebied 'strategische aanvragen'

Om het hiervoor beschreven principe te kunnen toepassen, is het van belang om duidelijk af te lijnen welke projecten als 'reguliere' of als 'strategische' aanvraag' worden beschouwd.

In het woonomgevingsplan worden volgende projectaanvragen beschouwd als een 'specifieke aanvraag':

- aanvragen waarbij nieuw openbaar domein en/of een erfdiensbaarheid van openbaar nut wordt gecreëerd
- aanvragen waarin gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen en/of recreatieve voorzieningen de hoofdfunctie vormen
- aanvragen die betrekking hebben op 'waardevolle gebouwen'

¹⁰ Dit wordt wel enkel gedaan indien de achterliggende percelen rug aan rug liggen met de ondiepe percelen.

Het bestaande toepassingsgebied voor de 'strategische' aanvragen wordt in de loop van het planproces nog verder verfijnd. Het is ook mogelijk dat het toepassingsgebied per woonomgeving verschillend is.

In het huidige toepassingsgebied voor strategische projecten wordt geen antwoord geboden op de maatschappelijke tendens van cohousing. Ook ontbreekt een kader voor strategische locaties, zoals beeldbepalende hoeken, waarvoor de reguliere stedenbouwkundige voorschriften geen pasklaar antwoord bieden.

5.2 Ruimtelijke visie

5.2.1 Gebaseerd op woonomgevingsplan

De gemeente Hulshout beschikt sinds 3 september 2018 over een woonomgevingsplan met bijhorend richtlijnenhandboek. De gemeente heeft ervoor gekozen om in het kader van hun kernenbeleid een woonomgevingsplan als instrument in te zetten. Het woonomgevingsplan is een beleidsdocument waarin voor de kernen een 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' wordt vastgelegd.

Het woonomgevingsplan met richtlijnenhandboek vormt in belangrijke mate de inhoudelijke basis voor het voorliggende RUP, alsook voor de stedenbouwkundige verordening die parallel wordt opgemaakt. Het plan wordt bijgestuurd vanuit nieuwe inzichten en beleidsplannen waaronder:

- Actieplan lokale economie
- Klimaatplan
- Decreet betreffende de basisbereikbaarheid
- ...

Zo blijven de zones en de algemene principes per zone behouden, zoals reeds uitvoerig beschreven in hoofdstuk 2.7.4 'Woonomgevingsplan'. Echter kunnen de afbakeningen van de zone worden bijgestuurd op basis van de nieuwe verworven inzichten en beleidsplannen:

- centrumgebied
- woonwijken
- randwijken
- woonlinten en landelijke woonentiteiten

Volgende in het woonomgevingsplan voorziene overdrukken blijven weerhouden:

- Specifieke woonzone: Deze woonzone is tot stand gekomen als een sociale woonwijk en heeft hierdoor een andere en meer dense woontypologie. Echter is deze locatie niet kernversterkend, waardoor verdere verdichting hier eerder niet wenselijk is.
- Handelscentrum: Het handelscentrum werd in het woonomgevingsplan ingetekend op basis van het bestaande handelsapparaat en de inrichting van het openbaar domein. Na de inwerkingtreding van het woonomgevingsplan werd het openbaar domein herzien én werd naar aanleiding van het actieplan lokale economie de afbakening van de 'economische kern' bijgesteld in een beslissing van het college van burgemeester en schepenen in zitting van 18 juli 2022.

5.2.3 Bijsturing op basis van nieuwe inzichten met nadruk op kernversterkende logica

Afstemmen op de vereiste kwantiteit en draagkracht van de woonkern

Behoefte tot 2035 op basis van groeiprognose huishoudens

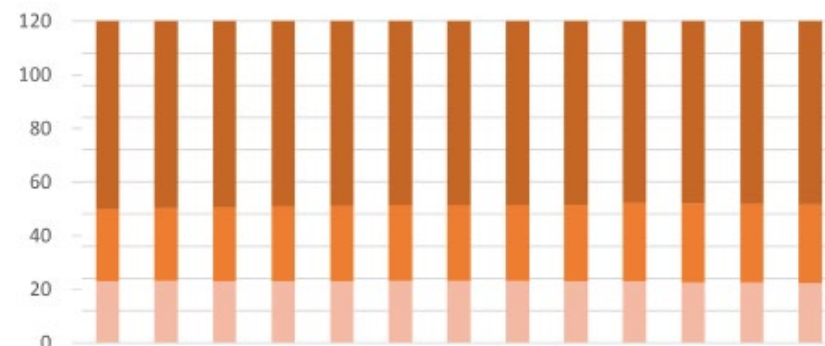
De bevolking in Hulshout zou evolueren van 10.471 in 2020 tot 10.903 in 2035, met een groei van het aantal huishoudens van 4.560 tot 5.134. Indien we de woonbehoefte relateren aan het aantal huishoudens, betekent dit dat er in Hulshout een woonbehoefte is van 574 bijkomende woonegelegenheden of 588 bijkomende woonegelegenheden inclusief frictieleegestand van 2,5 tot 2035.

Bovendien wordt verwacht dat de trend met betrekking tot de samenstelling van de huishoudens zich doorzet en dat de groei zich voornamelijk situeert bij de huishoudens met 1 of 2 personen. Hierdoor mag verwacht worden dat de woonbehoeften zich met name uit in de behoefte aan hierop aangepaste woningtypes.

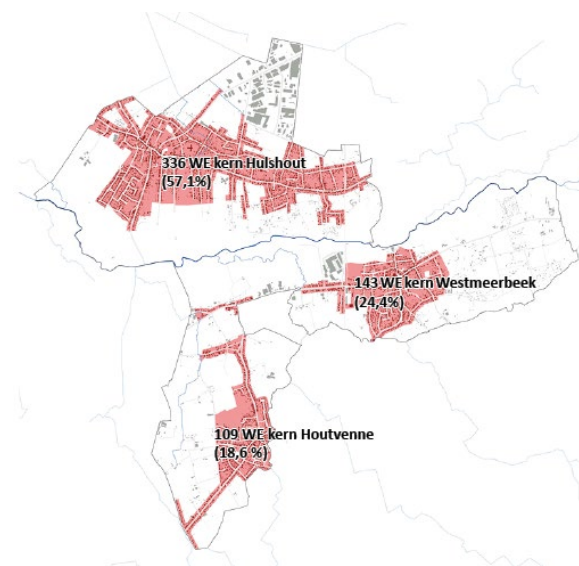
De bevolkingsgroei bevindt zich hoofdzakelijk in de categorie van ouderen en kleine huishoudens.

Indien deze 'verwachte groei' wordt verdeeld over de drie dealkernen naar analogie met de huidige verdeling van het aantal inwoners over de drie dealkernen dan betekent dit voor Hulshout een geschatte groei van 336 wooneenheden tegen 2035.

Een belangrijke kanttekening is dat deze prognose is gebaseerd op een BAU-scenario. De groei is uitsluitend een gevolg van migratie.



Figuur 45: Aandeel van het totaal aantal huishoudens per dealkern (Houtvenne – roze, Westmeerbeek – oranje, Hulshout bordeaux) (bron: provinciesincijfers.be)



Figuur 46: Ruimtelijke spreiding van de prognose van het aantal bijkomende gezinnen te Hulshout

Aanbod

In de studie kwantitatief wonen werd het aanbod – de kansen voor het huisvesten van bijkomende gezinnen – onderzocht. Zo werd het ontwikkelingspotentieel van:

- Strategische projecten (inbreidingsprojecten)
- Creëren van tweegezinswoningen
- Creëren van meergezinswoningen
- Invullen van onbebouwde percelen
- Verkavelingen gelegen in woonuitbreidingsgebied
- Leegstand.

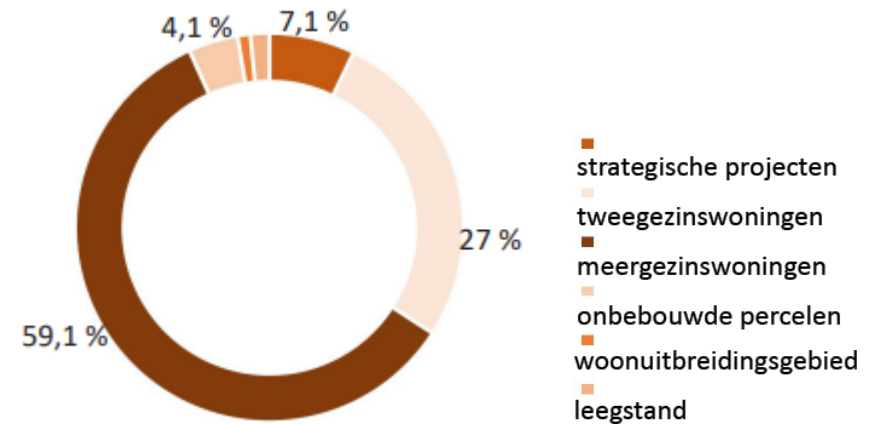
Op basis van het geldende beleidskader – het woonomgevingsplan- heeft de gemeente een ontwikkelingspotentieel van 4807 wooneenheden indien de totale ontwikkelingskansen in rekening brengt. Indien men rekening houdt met een realisatiegraad dan blijft er een aanbod van 1992 wooneenheden aanwezig. Dit is respectievelijk 8,1 tot 3,3 keer de gemeentelijke prognose.

Binnen het woongebied van de deekern Hulshout is een totaal aanbod van 3160 wooneenheden aanwezig zonder rekening te houden met realisatiegraden of 1330 wooneenheden rekening houdende met realisatiegraden. Dit betekent dat het aanbod 9,4 tot 3,9 keer de behoefte van de woonkern Hulshout overschrijdt.

De twee- en meergezinswoningen nemen het grootste aandeel van het totale ontwikkelingspotentieel van Hulshout in, met respectievelijk 21 % en 59,1% van het totale ontwikkelingspotentieel. Het bouwpotentieel in strategische projecten neemt 7,1% van het totale potentieel in.

Afstemmen van aanbod op de aanwezige behoefte

Bij de doorvertaling van de woonomgevingen en de bijhorende richtlijnen naar een verordend plan met voorschriften, zullen de afbakeningen en de voorschriften moeten bijgesteld worden. Het bouwpotentieel moet beter afgestemd worden op de draagkracht van de woonkern. Concreet kunnen de afbakening van de zones worden bijgesteld vanuit de kernversterkende logica én zullen de kwaliteitsvereisten om over te kunnen gaan tot verdichtingsinitiatieven bijgestuurd worden.



Figuur 47: Verdeling van het aanwezige aanbod te Hulshout ten opzichte van de verschillende verdichtingsstrategieën

Kernversterkende logica

Als we bevolkingsprognose en bouwpotentieel met elkaar vergelijken dan blijkt dat Hulshout een overaanbod heeft aan bouwpotentieel. Dit betekent niet dat er binnen de woonkernen een halt moet worden toegevoerd aan verdichtings- of inbreidingsinitiatieven, maar wel dat we doordacht en omzichtig om zullen gaan met dit type projecten.

In de uitrol van het RUP wordt ingezet op projecten die bijdragen aan de uitbouw van sterke en duurzame woonkernen. Het komt er dus op aan om verdichtingsinitiatieven te kaderen binnen een kernversterkende opzet.

In eerste instantie differentiëren we de bouwmogelijkheden en de kansen op basis van de ligging. Daarnaast zetten we verdichtingsvragen in als een middel om meer kwaliteit te genereren binnen de woonkernen. Deze principes werden reeds gehanteerd in het woonomgevingsplan.

Om verder de kaart te trekken van kernversterking zullen de woonomgevingen zoals gedefinieerd in het woonomgevingsplan Hulshout (2018) bijgesteld worden op basis van o.a. volgende criteria:



Nabijheid van handel en diensten: Naar aanleiding van het actieplan lokale economie keurde het college van burgemeester en schepenen in zitting 18 juli 2022 de afbakening van de 'economische kern' voor de drie dealkernen goed. Voor Hulshout loopt deze zone van de Paalsteenstraat/Doodsbroekstraat tot aan de Kapelstraat en van de Grote Baan tot aan Booischotseweg 25.



Nabijheid van en kansen voor duurzame mobiliteit: Met de introductie van 'basisbereikbaarheid', cf. het Decreet "betreffende de basisbereikbaarheid" van 26 april 2019, wil Vlaanderen de 'mobiliteitsswitch' maken. De Vervoerregio Kempen werkte een nieuw Openbaar Vervoersplan (OV-plan) (2020) uit dat – in principe – midden 2023 operationeel zal zijn. Hierin wordt het openbaar vervoer efficiënter georganiseerd en beter afgestemd op het fiets- en wegennetwerk. Combimobiliteit, het combineren van verschillende vervoersmiddelen, staat hierin centraal. Het Hoppinpunt is het mobiliteitsknooppunt waar de gebruiker zo eenvoudig mogelijk moet kunnen overstappen tussen de verschillende vervoersmiddelen. Het Hoppinpunt van Hulshout werd gesitueerd in de nabijheid van de kerk.



Nabijheid van dener woonweefsel: Projecten dienen steeds afgestemd te worden op de eigenheid en de draagkracht van de omgeving. Verdichtingsprojecten worden bij voorkeur voorzien in de nabijheid van woonomgevingen die reeds getypeerd worden door een meer dense invulling.



Nabijheid van openbaar groen: Bijkomende wooneenheden moeten beschikken over voldoende kwalitatief, toegankelijk gebruiksgroen, ook in de onmiddellijke omgeving van het project. Binnen de kern is er een gering aanbod aan verblijfsgroen. Bij de bijsturing van de afbakening kan ook rekening gehouden worden met aanwezige potenties voor bijkomend gebruiksgroen.

Deze correctie kan verder verfijnt worden o.b.v. identiteit (historische structuur), kansen voor warmteclustering, ...

Impact van het gepland beleid voor site Ter Nethe

Het gemeentebestuur bouwt de site Ter Nethe verder uit als een zone voor gemeenschapsvoorzieningen en diensten. Deze beleidskeuze was nog niet gekend bij de opmaak van het woonomgevingsplan.

Een mogelijk uitvoeringsalternatief is het voorzien van een bipolair centrum, met in het westen het historische dorpshart en in het oosten de nieuwe campus. Deze piste werd niet weerhouden door het planteam. Site Ter Nethe wordt beschouwd als een ondersteunende satelliet bij het historische centrum.

5.2.4 Visie woonuitbreidingsgebieden

Rechtszekerheid voor de bestaande woningen

Situering

In de kernen van Hulshout situeren zich naast de eigenlijke woongebieden ook een aantal woonuitbreidingsgebieden. Deze maken eveneens deel uit van het plangebied van dit RUP. Grote delen van deze woonuitbreidingsgebieden zijn in het verleden reeds aangesneden.

Het gebied aan de 'Bruggeneindse Heivelden' is een ingesloten gebied dat al deels ingenomen is door een klassieke verkaveling met open bebouwing.

Het grote gebied ten zuiden van de Grote Baan is grotendeels ingenomen door woonlinten die naar het zuiden uitwaaiëren. Tussen deze woonlinten bevindt zich vaak een smalle strook landbouwgrond. Ter hoogte van de Vloeikensstraat bevindt zich ook een site van de gemeentelijke basisschool in dit woonuitbreidingsgebied.

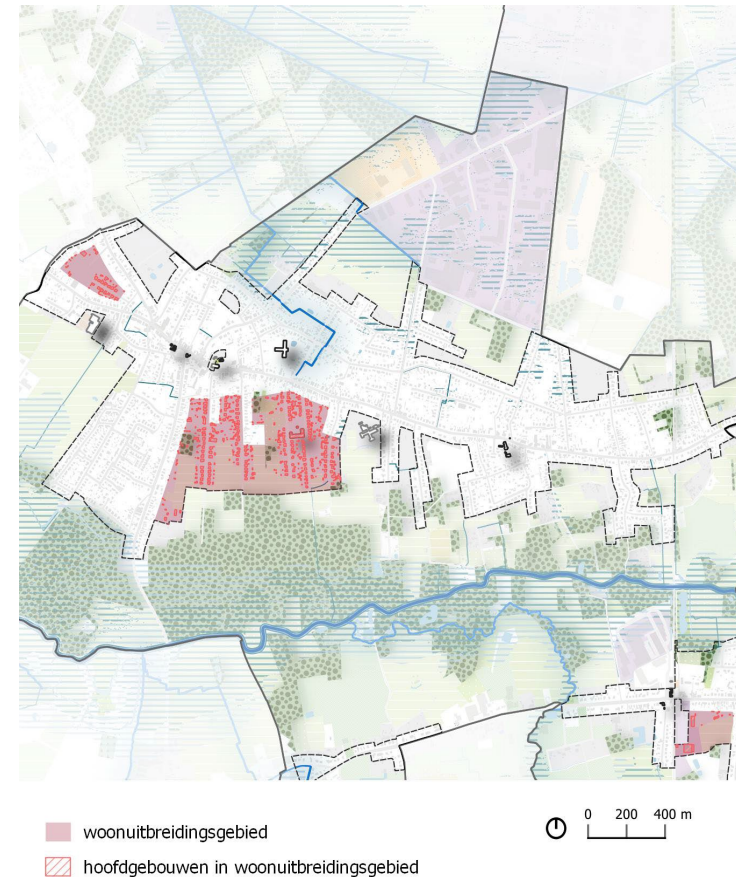
Fysische toestand

Het woonuitbreidingsgebied 'Bruggeneindse Heivelden' heeft een plaggenbodem op (lemig) zand als ondergrond.

Het zuidwestelijke deel van het zuidelijk gelegen woonuitbreidingsgebied wordt gekenmerkt door een droge tot matige natte podzol(achtige) bodem. Het zuidoostelijk deel bestaat hoofdzakelijk uit een plaggenbodem op (licht) zandleem.

Watergevoeligheid

De woonuitbreidingsgebieden zijn niet watergevoelig volgens de pluviale en fluviale watertoetskaart 2023. Een beperkt deel van het openbaar domein van het woonuitbreidingsgebied 'Bruggeneindse Heivelden' heeft volgens de pluviale watertoetskaart een kans op overstromingen.



Figuur 48: Situering van woonuitbreidingsgebied te Hulshout

Beleidsvisies

Visie Provinciaal Beleidsplan Ruimte

Het Provinciaal Beleidsplan Ruimte van de provincie Antwerpen wordt een ontwikkelingsperspectief voor bijkomende woningen in niet-stedelijke kernen geformuleerd. Voor dorpskernen luidt de visie over woonreservegebieden als volgt: "Aansnijden van woonreservegebieden is niet wenselijk".¹¹

Het weloverwogen aansnijden van het woonuitbreidingsgebied in functie van sociaal wonen is wel in overeenstemming met het provinciaal beleidsplan ruimte van de Provincie Antwerpen. Op pagina 50 van het Provinciaal Beleidsplan Ruimte van de provincie Antwerpen – Beleidskader 'Levendige kernen' staat: *"Indien deze mogelijkheden zijn uitgeput en er een kwantitatieve en kwalitatieve motivatie is, kan het verantwoord zijn om op strategische locaties in de kern nieuwe uitbreidingsmogelijkheden te voorzien. Dit zijn grote onbebouwde gebieden in woongebied, maar buiten het huidige ruimtebeslag. Aansnijden van woonreservegebied is niet wenselijk."*

Hierbij dient een onderscheid gemaakt te worden tussen het aanbod voor reguliere woningen versus het creëren van mogelijkheden voor 'sociaal wonen'. Er zijn voldoende ontwikkelingspotentieel, voldoende aanbod op de reguliere markt, maar de kansen voor 'sociaal wonen' binnen het juridisch woonaanbod op korte termijn zijn uitgeput. Hierdoor kan gesteld worden dat de mogelijkheden voor sociaal wonen zijn uitgeput waardoor het verantwoord is strategische uitbreidingsmogelijkheden te voorzien.

Dit wordt onder meer bevestigd in het schrijven van Wonen Vlaanderen op datum van 2 juli 2023. Dit schrijven bevestigt dat bij de voortgangstoets het gemeentebestuur van Hulshout is opgenomen in categorie 2A. Dit betekent dat de gemeente het sociaal objectief nog niet heeft behaald, noch dat de gemeente op schema zit voor het sociaal objectief te bereiken. Het gemeentebestuur heeft daarom een actieplan moeten opstellen. De minister heeft het plan van aanpak opgemaakt door de gemeente goedgekeurd. Het ontwikkelen van Bertelstukken, de zone die in het RUP wordt herbestemd naar sociaal wonen, in functie van sociaal wonen is een essentieel onderdeel in dit actieplan. Zonder de ontwikkeling van deze zone kan het gemeentebestuur het bindend sociaal objectief niet bereiken. De maatschappelijke urgentie voor dit planonderdeel is dus evident en onderbouwd. Meer nog het gemeentebestuur wordt door Wonen Vlaanderen aangemaand om bij de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan het behalen van het sociaal objectief te faciliteren. In de brief staat vermeld: *"In dat opzicht blijft het aangewezen om:*

- ...

- de gemeentelijke plannen en reglementen met invloed op de verwezenlijking van het sociaal woonaanbod, waar nodig, af te stemmen op het te behalen BSO."

¹¹ Bron: PBRA – Beleidskader 'Levendige kernen'

Tegelijk wordt vastgesteld dat het aansnijden van woonreservegebied in het PBRA wordt ontraden, maar niet strikt wordt verboden. Een strikte interpretatie zou echter betekenen dat de gemeente het door de minister goedgekeurde actieplan naast zich neer zou moeten leggen.

Om op korte termijn het sociaal objectief 2025 te kunnen realiseren heeft de gemeente nood aan het aansnijden van dit gedeelte van het woonuitbreidingsgebied. Zoals hierboven beschreven is Bertelstukken een essentieel onderdeel in het plan van aanpak goedgekeurd door de minister.

De gronden in eigendom van de sociale huisvestingsmaatschappij zijn allemaal gelegen in woonuitbreidingsgebied. Deze gronden waren voor de inwerkingtreding van het decreet woonreservegebieden (in werking getreden vanaf 7 juli 2023) ontwikkelaar in functie van het creëren van een sociaal woonaanbod. De wijziging in de regelgeving doorkruist de planning van de sociale huisvestingsmaatschappij die voor twee sites (meer bepaald Bertelstukken te Hulshout en Bundersstraat te Westmeerbeek) een concreet project in de stijger zette.

Het gemeentebestuur heeft de verschillende sites in woonuitbreidingsgebied echter ten opzichte van elkaar afgewogen. Enkel de site Bertelstukken werd weerhouden. Deze site is o.i. kwantitatief en kwalitatief te verantwoorden.

– Het gemeentebestuur heeft nog een bindend sociaal objectief van 27 sociale huurwoningen. Aanvullend wordt gewezen op de reële noden die nog vele malen hoger liggen. Dit blijkt onder meer uit de woonscan opgesteld door het provinciebestuur Antwerpen.

– De ontwikkeling is kwalitatief te verantwoorden op basis van het kernversterkend karakter. De site is gelegen op wandelafstand van handel en voorzieningen.

Daarnaast bekeek de gemeente hoe ze de noden op lange termijn toch binnen het woongebied in de kern kan opvangen. Voor de langere termijn verankert het gemeentebestuur in het RUP zones voor het creëren van betaalbaar wonen binnen het bestaande ruimtebeslag. Ze zet hier het eigen gemeentelijk patrimonium actief voor in.

Er kan gemotiveerd worden dat het zuinig en onderbouwd aansnijden van het woonuitbreidingsgebied om op korte termijn invulling te geven aan het sociaal bindend objectief en het goedgekeurde actieprogramma niet in strijd is met het provinciaal beleidsplan ruimte van de provincie Antwerpen.

Visie Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

In het Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt R1 Hulshout Z, de Dorpskom (westelijk deel), R2 Hulshout Z, de Dorpskom (oostelijk deel) en R3, Hulshout, Heyde Velden gereserveerd op lange termijn. In het GRS staat dat het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden in principe niet nodig is en dat een aantal gebieden dan ook voor de toekomst kunnen worden gereserveerd. De goedgekeurde verkavelingen in deze woonuitbreidingsgebieden kunnen echter wel worden ingevuld.

De gebieden worden onderling gefaseerd zodat de meest gunstig gelegen gebieden eerst tot ontwikkeling kunnen komen. Bovendien kan een bepaald woonuitbreidingsgebied ook intern worden gefaseerd zodat de meest strategisch gelegen delen eerst tot ontwikkeling komen.

De woonuitbreidingsgebieden, die in aanmerking komen voor huisvesting, worden gereserveerd tot de behoefte tot aansnijden kan worden aangetoond. Ze komen prioritair in aanmerking voor de lagere inkomensklasse (sociale huisvesting) al dan niet in combinatie met initiatieven voor de middenklasse. Om ook hier de sociale dimensie van de huisvestingsprojecten te verhogen dient er zo veel mogelijk gestreefd te worden naar de realisatie van een sociale mix. Deze mix dient zowel gerealiseerd te worden naar inkomensklasse als naar woningtype (kavels, huurwoningen, koopwoningen).

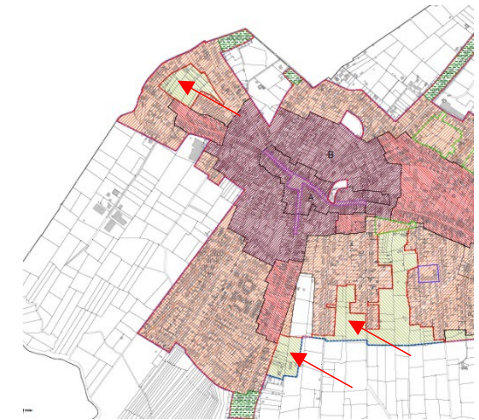
De woonuitbreidingsgebieden R1 Hulshout Z, de Dorpskom (westelijk deel), R2 Hulshout Z, de Dorpskom (oostelijk deel) en R3, Hulshout, Heyde Velden zitten vervat in fase 1 van te reserveren woonuitbreidingsgebieden.

De zones R1, R2 en R3, die gereserveerd zijn op lange termijn maken geen deel uit van de zones die worden herbestemd naar wonen, noch naar zone voor sociaal 'wonen'. De zones die herbestemd worden maken deel uit van de woonkern volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, doch zijn gelegen in woonuitbreidingsgebied.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan doet geen specifieke uitspraken over de te herbestemmen delen. Er is met andere woorden geen strijdigheid met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.



Figuur 49: Uittreksel GRS kaart nummer 17 Gewenste Nederzettingsstructuur



Figuur 50: Uittreksel grafisch plan RUP Woonomgevingen Hulshout met aanduidingen van R1, R2 en R3

Woonbehoefte

Taakstelling Bindend Sociaal Objectief

Bij de nulmeting (31/12/2007) heeft Hulshout 243 sociale huurwoningen, 12 sociale koopwoningen en 0 sociale kavels. Het sociaal objectief van 31 december 2025 bedraagt voor Hulshout 66 sociale huurwoningen, 31 sociale koopwoningen en 2 sociale kavels. Na de nulmeting werden er 39 sociale huurwoningen en 31 sociale koopwoningen gerealiseerd. Dit betekent dat er nog 27 sociale huurwoningen dienen gerealiseerd te worden, waarvan 25 reeds zijn gepland te Bertelstukken te Hulshout.

Specifiek voor Hulshout zijn er 93 sociale huurwoningen gerealiseerd voor de nulmeting. Na de nulmeting werden in deze woonkern nog 2 sociale huurwoningen en 3 sociale koopwoningen gerealiseerd.

Op 5 mei 2023 heeft een voorbespreking plaatsgevonden met betrekking op een project met 25 sociale huurwoningen in het gebied gekend onder de naam Bertelstukken. Deze grond is in eigendom van de sociale huisvestingsmaatschappij. Verder staat op lange termijn de vervangingsbouw van Hulshout Veld gepland. Deze grond ligt niet in woonuitbreidingsgebied.

We kunnen concluderen dat het aansnijden van dit woonuitbreidingsgebied kan gemotiveerd worden vanuit het behalen van het bindend sociaal objectief. Het objectief van sociale huurwoningen kan gehaald worden door de ontwikkeling van Bertelstukken. Er zijn geen beter gelegen gronden in eigendom van de SHM.

Algemene Woonbehoefte

In functie van het ruimtelijk uitvoeringsplan werd de woonbehoefte van de verschillende woonkernen onderzocht. Voor Hulshout ligt het reëel potentieel 8,1 keer hoger dan de prognose van de woonbehoefte. Het geschatte ontwikkelingspotentieel ligt 3,3 keer hoger dan de prognose van de woonbehoefte. Het verder aansnijden van het woonuitbreidingsgebied kan niet beargumenteerd worden vanuit de algemene woonbehoefte.

Herbestemming bebouwde delen tot 'woongebied'

Aanzienlijke delen van dit woonuitbreidingsgebied zijn reeds bebouwd, al dan niet gelegen in een goedgekeurde niet-vallen verkaveling. Voor de percelen die gelegen zijn in een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling worden de mogelijkheden vandaag bepaald cf. de verkavelingsvoorschriften. Deze woningen worden niet beschouwd als zonevreemd. Door de inwerkingtreding van het woonreservedecreet zijn ook de woningen gerealiseerd door middel van een groepswoningbouwproject niet langer zonevreemd.

Voor bestaande, vergunde gebouwen die gelegen zijn buiten een verkaveling en niet gerealiseerd als groepswoningbouwproject gelden de basisrechten cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Met oog op rechtszekerheid wenst de gemeente in de reeds aangesneden delen in woonuitbreidingsgebied aan de bestaande vergunde of vergund geachte woningen dezelfde mogelijkheden te bieden als in volwaardig woongebied. Hiertoe worden deze bebouwde delen van het woonuitbreidingsgebied in het RUP herbestemd tot 'woongebied'.

Ook een beperkt aantal 'restpercelen' die ruimtelijk aansluiten bij de aangesneden delen en die gelegen zijn langs een uitgeruste weg kunnen mee opgenomen worden in deze zone en aldus herbestemd worden. Ook ruimtelijke snippers, zoals tuinzones van woningen gelegen in woongebied die door een gedeeltelijke herbestemming van percelen in het woonuitbreidingsgebieden ingesloten geraken worden meegenomen.

In het woonomgevingsplan werd reeds een suggestie gedaan van de afbakening van het 'reeds' aangesneden woonuitbreidingsgebied. De uitgangspunten hierbij zijn:

- Geen herbestemming voor:
 - Niet hoofdzakelijk vergunde woningen of vergund geachte woningen
 - Bedrijvigheid. Hiervoor kan in de toekomst een afzonderlijk kader voor worden opgesteld.
 - Onbebouwde percelen (of delen van percelen) die aansluiten op de open ruimte.
 - Grote aaneengesloten gehelen
 - Losse fragmenten en woningen in 'tweede orde'
 - Tuinzones waarvan de woning in 'woongebied' is gelegen
- Watergevoelige percelen en percelen met een hoge biologische waarde
- Een herbestemming voor:
 - Bebouwde hoofdzakelijk vergunde woningen en aan wonen-gerelateerde functies
 - Loten die deel uitmaken van een niet-vervallen verkaveling
 - Restpercelen in een bebouwde context.

Deze randvoorwaarden worden strenger geïnterpreteerd naar mate de afstand tot het centrum groter wordt.

Ruimtelijke sturing door middel van overdrukken woonomgevingen

Net als bij de bestaande woongebieden, is het de bedoeling om ook in de bovenvermelde delen van het woonuitbreidingsgebied, die herbestemd worden tot 'woongebied', de precieze inrichtingsmogelijkheden af te stemmen op de aard en het karakter van de woonomgeving. De ruimtelijke inrichting in deze gebieden wordt eveneens gestuurd door boven op de nieuwe grondbestemming de overdrukken met de verschillende woonomgevingen te laten doorlopen.

Geen verdere aansnijding van de onbebouwde ruimte

Algemene visie

De gemeente Hulshout wenst op dit moment geen verdere ontwikkelingen toe te staan in de woonuitbreidingsgebieden. Binnen het bestaande woongebied in de gemeente zijn er vandaag nog voldoende mogelijkheden om een bijkomend woningaanbod te realiseren. Het is niet wenselijk om de nog onbebouwde ruimte, m.u.v. restpercelen – die in sommige gevallen ook effectief structureel deel uitmaakt van de omliggende open ruimte – verder aan te snijden als dit niet nodig is. Nieuwe ontwikkelingen dienen maximaal in de eigenlijke woonkernen plaats te vinden.

Uitvoering geven aan de algemene visie

– Decreet woonreservegebieden

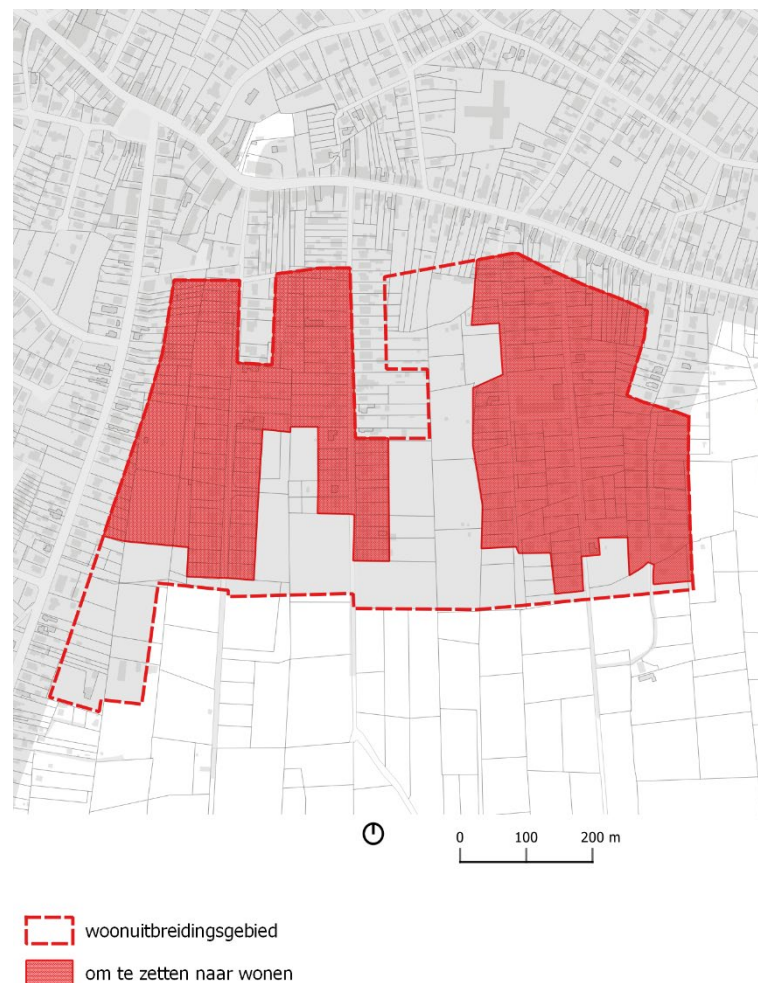
Het decreet woonreservegebieden, in werking getreden op 7 juli 2023, zet een 'stolp' over de nog aanwezige woonreservegebieden. Het aansnijden van de onbebouwde woonreservegebieden kan pas als de gemeente het gebied 'vrijgeeft'.

Deze regelgeving kan met andere woorden uitvoering geven aan de bovenstaande visie met betrekking tot de te behouden onbebouwde ruimte gelegen in woonuitbreidingsgebied. Er is geen noodzaak om deze gronden te bevrozen in het gemeentelijk RUP. Indien er toch maatschappelijke noden zijn, vb. naar aanleiding van een nieuw sociaal objectief, kan men het woonuitbreidingsgebied vrijgeven zonder een nieuwe RUP procedure op te starten.

Het RUP zal de nevenbestemming van de zone die bestemd wordt als woonuitbreidingsgebied verfijnen.

– Bestendigen als 'woonreservegebied'.

Door middel van een overdruk kan een verfijning van de gewestplanbestemming worden doorgevoerd. De onaangesneden delen van de woonuitbreidingsgebieden worden in het plan aangeduid als 'woonreservegebied'. De overdruk 'woonreservegebied' onderscheidt zich van de onderliggende gewestplanbestemming 'woonuitbreidingsgebied' in die zin dat er een nieuw ruimtelijk uitvoeringsplan noodzakelijk is om de gronden te activeren. Een dergelijke herbestemming is pas aan de orde indien men kan aantonen dat er onvoldoende aanbod is in de gemeente/kern om de heersende woonbehoefte te kunnen opvangen, of indien men elders in de gemeente minder goed gelegen woongebied in ruil herbestemd (bijv. omzetting slecht gelegen lint naar een openruimtebestemming).



Figuur 51: Visie woonuitbreidingsgebied Hulshout Z (R1 en R2)



Figuur 52: Visie woonuitbreidingsgebied woonuitbreidingsgebied 'Bruggeneindse Heivelden' (R1 en R2)

¹² In hoofdstuk 5.1 wordt omschreven wat beschouwd wordt als een 'reguliere' aanvraag en een 'strategische aanvragen'

5.2.5 Doorvertaling in het RUP

Overdruk RUP

De gebiedsgeïntegreerde bestemmingen (centrumgebied, woonwijk, randwijk en woonlinten en landschapslinten en de specifieke zones zoals het handelscentrum en de specifieke woonzones) worden in overdruk voorzien boven de geldende grondbestemmingen (i.c. 'woongebied' en 'woongebied met landelijk karakter' zoals vastgelegd op het gewestplan). De voorschriften in deze zones bestaan telkens uit twee luiken: een luik voor 'reguliere' aanvragen en een luik voor 'strategische' aanvragen.¹²

RUP

De woonuitbreidingsgebieden die deel uitmaken van het plangebied worden geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan. De percelen worden herbestemd naar woongebied of bestemd als 'woonuitbreidingsgebied'. Het afwegingskader hiervoor wordt besproken in het hoofdstuk '5.2.3 Visie woonuitbreidingsgebieden'.

De zone 'woongebied' om de bebouwde delen van het woonuitbreidingsgebied te herbestemmen tot volwaardig woongebied worden herbestemd met een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het doel van deze zone is om de aanwezige gebouwen en functies te voorzien van een geëigende bestemming en rechtszekerheid te bieden.

6 Ruimtebalans

Het voorliggende RUP heeft een neutrale ruimtebalans. Er worden in het RUP geen bestemmingswijzigingen doorgevoerd waarbij de categorie van gebiedsaanduiding verandert:

- Zoals eerder aangehaald in de toelichtingsnota, bestaat het plan voor een groot deel uit overdrukzones. Deze overdrukzones worden voorzien boven op de geldende grondbestemmingen en verfijnen de grondbestemming louter op vlak van inrichting.
- Binnen het RUP worden daarnaast beperkte delen van het plangebied herbestemd. Concreet worden daarbij de reeds aangesneden delen van de woonuitbreidingsgebieden op het gewestplan door middel van het RUP herbestemd tot 'woongebied'. Zowel de oorspronkelijke bestemming op het gewestplan als de nieuwe bestemming in het RUP vallen echter onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen', waardoor de voorziene bestemmingswijziging niet leidt tot verschuivingen in de ruimtebalans.

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

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

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

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

In het voorliggende RUP worden er geen bestemmingswijzigingen doorgevoerd die aanleiding kunnen geven tot planschade, planbaten of compensatie.

8 Op te heffen voorschriften

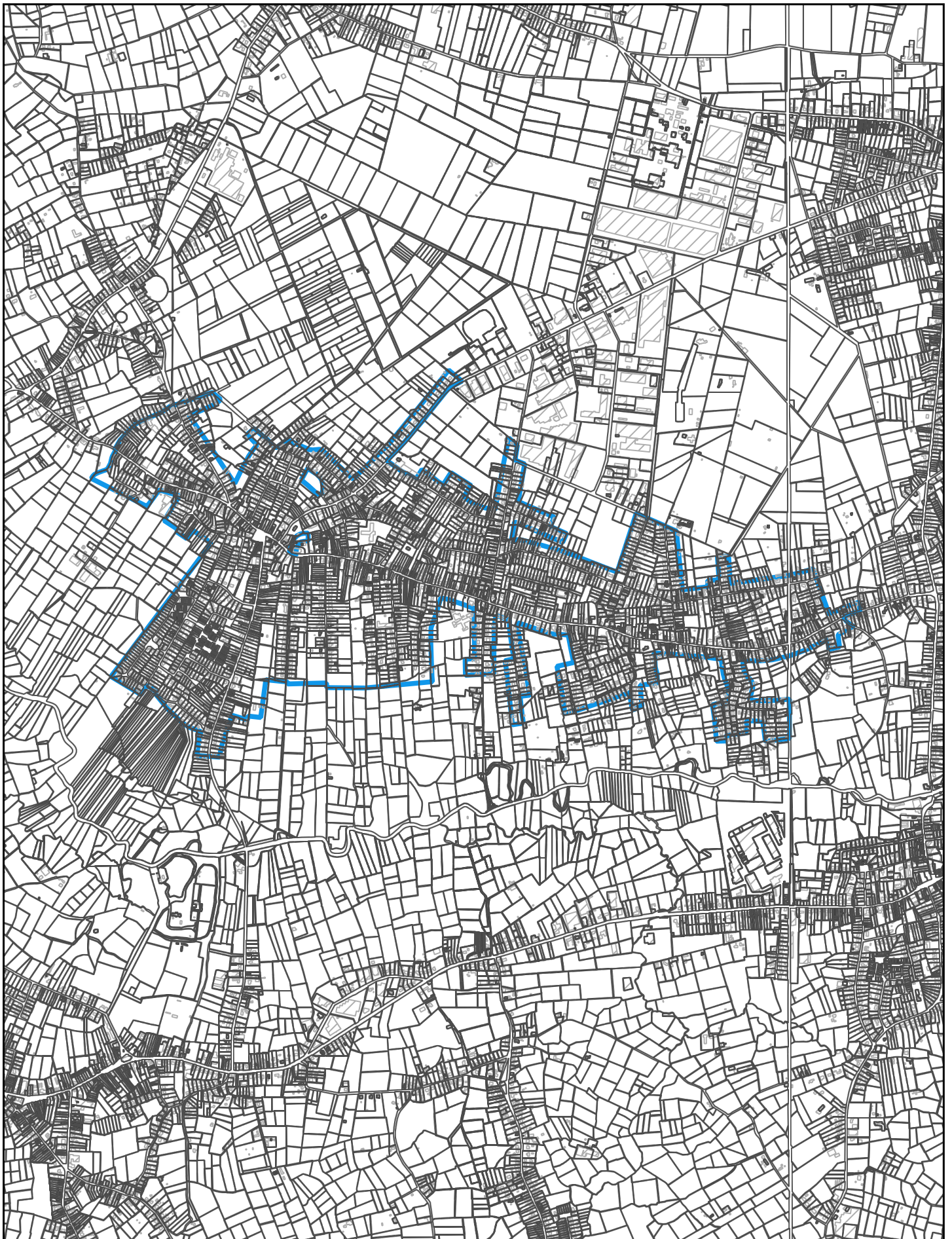
Bestemmingsplannen

In het RUP worden delen van de woonuitbreidingsgebieden op gewestplan Herentals – Mol (KB 28.07.1978) herbestemd tot 'woongebied' en 'zone voor sociaal wonen'. Voor de betreffende delen worden de onderstaande voorschriften horende bij de gewestplanbestemming opgeheven:

“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.”

DEEL 2 Bijlagen

1 Grafische weergave van het register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie




RUP Woonomgevingen Hulshout




Bijlage : Register van percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade kan verschuldigd zijn.

APRIL 2024

 Plangebied

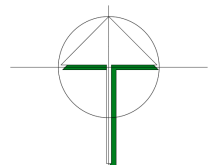
RPC

0 250 500



bron : ondergrond grafisch verordenend plan

getekend : TS



Bijlage : Register van percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade kan verschuldigd zijn.

Planbaten mogelijk (Vlaamse codex RO art. 2.6.4.)

	bedrijvigheid -> wonen
	openbaar nut -> bedrijvigheid
	openbaar nut -> recreatie
	openbaar nut -> wonen
	groen -> bedrijvigheid
	groen -> landbouw
	groen -> oppervlaktedelfstoffen
	groen -> recreatie
	groen -> wonen
	landbouw -> bedrijvigheid
	landbouw -> oppervlaktedelfstoffen
	landbouw -> recreatie
	landbouw -> wonen
	recreatie -> bedrijvigheid
	recreatie -> wonen
	plangebied

Planschade mogelijk

	bedrijvigheid -> openbaar nut
	bedrijvigheid -> groen
	bedrijvigheid -> landbouw
	bedrijvigheid -> oppervlaktedelfstoffen
	bedrijvigheid -> recreatie
	openbaar nut -> groen
	openbaar nut -> landbouw
	openbaar nut -> oppervlaktedelfstoffen
	recreatie -> groen
	recreatie -> landbouw
	recreatie -> oppervlaktedelfstoffen
	wonen -> bedrijvigheid
	wonen -> openbaar nut
	wonen -> groen
	wonen -> landbouw
	wonen -> oppervlaktedelfstoffen
	wonen -> recreatie

mogelijke kapitaalschade / gebruikersschade (decreet grond- en pandenbeleid art. 6.2.)

	landbouw -> groen
--	-------------------

De items, voorgesteld in deze legende, bieden een overzicht van de mogelijke bestemmingswijzigingen die voorkomen in het register van percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade kan verschuldigd zijn. de horizontale arcering wijst op mogelijke gevallen van planbaten; de verticale arcering wijst op mogelijke planschadegevallen; de gekruiste arcering wijst op mogelijke gevallen van kapitaalschade of gebruikersschade.

DISCLAIMER

Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

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

De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordering.be, rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op www.codex.vlaanderen.be, zoekterm "gebruikerscompensatie".

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

Meer informatie over het register is opgenomen in de toelichting die eveneens in deze bijlage van het RUP is opgenomen.

2 Besluit Team Externe Veiligheid m.b.t. RVR

Aan de initiatiefnemer van het RUP

Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -projecten
Team Omgevingseffecten
Externe Veiligheid
seveso@vlaanderen.be

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk RVR-AV-3285	bijlagen
vragen naar Erwin Mariën	e-mail erwin.marien@vlaanderen.be		datum zie handtekening

Betreft: advies m.b.t. de externe veiligheid over het ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Woonomgevingen Hulshout’ te Hulshout (fase voorontwerp | toelichtingsnota januari 2024)

Geachte,

Met betrekking tot het hierboven vermeld ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) vindt u hierbij het advies van het Team Omgevingseffecten. Dit advies gaat **enkel en alleen over het aspect externe veiligheid**. Het doet geen uitspraak over andere aspecten.

Doelstelling van het RUP

De gemeente Hulshout beschikt over een woonomgevingsplan met bijhorend richtlijnenhandboek. De gemeente wil dit plan nu vertalen in een stedenbouwkundig kader met verordenende kracht.

De gemeente Hulshout bestaat uit drie deelgemeenten: Hulshout, Westmeerbeek en Houtvenne. Voor elke deelwoonkern maakt de gemeente een apart plan op.

Voorliggend plan behandelt de deelwoonkern Hulshout.

Achtergrond van het advies over externe veiligheid

In uitvoering van de Seveso-richtlijn¹ moet het beleid inzake de ruimtelijke ordening rekening houden met het aspect externe veiligheid², meer bepaald met de noodzaak om op lange termijn voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen³ enerzijds en aandachtsgebieden⁴ anderzijds. Deze doelstelling

¹ Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.

² Dit is de veiligheid van de omgeving van een Seveso-inrichting in het kader van het optreden van zware ongevallen met Seveso-stoffen op die inrichting.

³ Dit zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn.

⁴ Zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage.

wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Onderzoek door het Team Omgevingseffecten

In een eerdere fase van de RUP-procedure (m.n. in de fase van de startnota) bracht het Team Omgevingseffecten op 05/04/2023 een advies met kenmerk RVR-AV-3011 uit over het aspect externe veiligheid.

Na studie van de toelichtingsnota, en met inachtnaam van de wijzigingen t.o.v. de startnota, bevestigt het Team Omgevingseffecten het resultaat van het onderzoek van 05/04/2023. Hieronder vat het Team Omgevingseffecten dat onderzoek nog eens samen.

Het Team Omgevingseffecten gaat uit van volgende elementen:

- Binnen het plangebied is geen Seveso-inrichting aanwezig.
- Het plan laat de vestiging van of de ontwikkeling tot Seveso-inrichtingen niet toe.
- Het plangebied bevat een aandachtsgebied.

Het plangebied van de deekern Hulshout overlapt gedeeltelijk met de consultatiezone⁵ van één Seveso-inrichting, m.n. met die van de lagedrempelinrichting Impextraco te Heist-op-den-Berg. Deze inrichting ligt op ongeveer 810 m ten noorden van het plangebied⁶. Het Team Omgevingseffecten heeft voldoende zicht op de situatie en verwacht **geen aanzienlijke effecten op het vlak van de externe veiligheid**.

Advies van het Team Omgevingseffecten

Het Team Omgevingseffecten beslist dat bij het RUP 'Woonomgevingen Hulshout' (deekern Hulshout) **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** nodig is.

Het Team Omgevingseffecten vraagt in het algemeen om het aspect externe veiligheid verder mee te nemen in het planproces (d.i. te vermelden in de diverse nota's die het proces genereert), en in het bijzonder om zijn advies te integreren in het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Met vriendelijke groeten,

Getekend door: Isabel Jacobs (Signature)
Getekend op: 2024-04-17 18:51:37 +02:0
Reden: Ik keur dit document goed

Jacobs Isabel  Vlaamse
overheid

Isabel Jacobs
Afdelingshoofd
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten

⁵ Dit is een door het Team Omgevingseffecten vastgelegde zone rond een Seveso-inrichting waarvan de omvang samenhangt met de berekende maximale effectafstand van die inrichting en van de indirecte effecten vanuit de omgeving op die inrichting.

⁶ De vermelde afstand betreft de kortste afstand tussen de grens van het plangebied enerzijds en de terreingrens van de Seveso-inrichting anderzijds, zoals indicatief gemeten open een luchtfoto. Deze afstand is niet de ruimtelijke scheiding tussen het plangebied enerzijds en de installatie(s) met gevaarlijke stoffen die de externe effecten en het externe risico van de Seveso-inrichting bepalen anderzijds. Voor de grens van het plangebied steunt het Team Omgevingseffecten op de door de initiatiefnemer aangeleverde contour (.shp-bestand).