

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Provincie

ZITTING VAN 23 SEPTEMBER 2024

ANTWERPEN

Aanwezig:

Geert Daems: waarnemend voorzitter

Arrondissement

Elien Bergmans, Joost Verhaegen, Hilde Van Looy, Karolien Laeremans: schepenen

TURNHOUT

Rigo Huyskens, Jos Voet, Gust Van den Bruel, Rist Heylen, Kurt Albert, Sofie Van Lommel, Kurt Winkelmans, Dorien Van Opstal, Tania Vrindts, Katrien Monsecour, Luc Van den Vonder, Geert Vermunicht, Britt De Ceuster, Kristina Van den Heuvel, Danny Mattheus: raadsleden

GEMEENTE

2235 Hulshout

Dries Van Hoof: vertrouwenspersoon

Ria Van den Eynde: algemeen directeur

Verontschuldigd:

Elias De Wever: voorzitter

BESLISSING: RUP Woonomgevingen Hulshout. Definitieve vaststelling.

Feiten en context

- 28 juli 1978: Koninklijk besluit houdende de definitieve vaststelling van het gewestplan Herentals-Mol.
- 19 april 2007: Besluit van de Deputatie over de definitieve goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Hulshout.
- 3 september 2018: De gemeenteraad keurt het gemeentelijk woonomgevingsplan versie juli 2018, zoals opgesteld door IOK-plangroep, goed.
- 23 november 2020: Het college van burgemeester en schepenen stelt IOK-plangroep aan als 'in-house' ontwerper van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Woonomgevingen Hulshout en keurt het ontwerp van procesnota goed voor het RUP Woonomgevingen Hulshout.
- 16 januari 2023: Het college van burgemeester en schepenen keurt de startnota en aangepaste procesnota goed voor het RUP Woonomgevingen Hulshout.
- 10 februari 2023 - 11 april 2023: De eerste raadpleging van de bevolking naar aanleiding van de goedgekeurde start- en procesnota van het gemeentelijk RUP Woonomgevingen Hulshout.
- 13 februari 2023: Participatiemoment door middel van een infomarkt in zaal de Vloeikens.
- 20 maart 2023: Aanstelling IOK-plangroep voor de bijkomende studie 'kwantitatief wonen Hulshout' ter ondersteuning van de opmaak van het RUP Woonomgevingen Hulshout.
- 18 december 2023: Toelichting door IOK-plangroep over het RUP Woonomgevingen Hulshout aan de gemeenteraad.
- 19 februari 2024: Het college van burgemeester en schepenen keurt de scopingsnota en een geüpdatet procesnota goed van het gemeentelijk RUP Woonomgevingen Hulshout. In de scopingsnota werden de ontvangen adviezen naar aanleiding van de startnota en de inspraakreacties van de eerste raadpleging van de bevolking verwerkt en werd bekeken hoe met deze adviezen en inspraakreacties moest omgegaan worden.
- 19 februari 2024: Het college van burgemeester en schepenen keurt het voorontwerp grafische plannen, toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Woonomgevingen van Hulshout goed in functie van de plenaire vergadering.
- 22 maart 2024: Er werd een plenaire vergadering gehouden over het voorontwerp van RUP Woonomgevingen Hulshout waarbij de volgende instanties werden uitgenodigd
 - GECORO Hulshout
 - Departement Omgeving
 - Deputatie van de provincie Antwerpen
 - Deputatie van de provincie Vlaams - Brabant
 - Gemeente Westerlo
 - Gemeente Herselt
 - Gemeente Heist-op-den-Berg
 - Gemeente Begijnendijk
 - Vlaams Energieagentschap
 - Agentschap Onroerend Erfgoed
 - Agentschap Wonen-Vlaanderen

- Agentschap voor Natuur en Bos
- Agentschap Wegen en Verkeer
- De Lijn
- De Vlaamse Waterweg
- Departement Mobiliteit en Openbare Werken
- Dienst Integraal Waterbeleid provincie Antwerpen
- OVAM
- Vlaamse Landmaatschappij
- Team Externe Veiligheid
- Onderstaande adviesinstanties hebben voorafgaand aan de plenaire vergadering van 22 maart 2024 een schriftelijk advies uitgebracht:
 - GECORO Hulshout: aanwezig op de vergadering
 - Agentschap Onroerend Erfgoed: niet aanwezig op de vergadering
 - Departement Mobiliteit en Openbare Werken: niet aanwezig op de vergadering
 - Gemeente Heist-op-den-Berg: aanwezig op de vergadering
 - Gemeente Herselt: niet aanwezig op de vergadering
 - Deputatie van de provincie Antwerpen: aanwezig op de vergadering
 - Departement Omgeving: niet aanwezig op de vergadering
 - Vlaamse Landmaatschappij: niet aanwezig op de vergadering
 - OVAM: niet aanwezig op de vergadering
- Er werd een verslag opgesteld van de plenaire vergadering waarin alle adviezen werden besproken alsook een weergave van de bespreking ervan met de aanwezig adviesinstanties. In dit verslag wordt weergegeven hoe met de adviezen wordt omgesprongen in functie van het opstellen het ontwerp van RUP voor de voorlopige vaststelling door de gemeenteraad.
- Naar aanleiding van de plenaire vergadering van 22 maart 2024 en de daarbij gestelde adviezen over het goedgekeurde voorontwerp, werden door de stuurgroep en het studie bureau IOK-plangroep aanpassingen aangebracht aan de plannen en documenten van het RUP.
- 17 april 2024: Het Team Omgevingseffecten bevestigt dat er geen plan-MER moet opgesteld worden voor het voorliggende RUP Woonomgevingen Hulshout.
- 17 april 2024: Het Team Omgevingseffecten bevestigt dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport nodig is bij het RUP Woonomgevingen Hulshout.
- 29 april 2024: De gemeenteraad stelt het ontwerp van gemeentelijk RUP Woonomgevingen Hulshout voorlopig vast. Het voorlopig vastgestelde RUP Woonomgevingen Hulshout bestaat uit de volgende documenten:
 - procesnota
 - toelichtingsnota
 - grafisch plan
 - stedenbouwkundige voorschriften
 - register van percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade kan verschuldigd zijn
- 27 mei 2024 - 26 juli 2024: Er werd een openbaar onderzoek georganiseerd naar aanleiding van de voorlopige vaststelling van het gemeentelijk RUP Woonomgevingen Hulshout door de gemeenteraad. Er werden zes bezwaren ingediend.
- 18 juli 2024: De deputatie van de provincie Antwerpen brengt advies uit over het voorlopig vastgestelde RUP Woonomgevingen Hulshout. Het integrale advies is in bijlage toegevoegd aan dit besluit.
- 22 juli 2024: Het Departement Omgeving brengt advies uit over het voorlopig vastgestelde RUP Woonomgevingen Hulshout. Het integrale advies is in bijlage toegevoegd aan dit besluit.
- 28 augustus 2024: De GECORO van Hulshout heeft in een fysieke zitting ingevolge artikel 2.2.21.§5 de uitgebrachte adviezen, opmerkingen en bezwaren gebundeld en heeft gemotiveerd advies gegeven aan de gemeenteraad hieromtrent. De notulen van de GECORO zijn in bijlage toegevoegd bij deze beslissing. Het advies van de GECORO en hoe er mee wordt omgesprongen, wordt verder toegelicht in de argumentatie.

Juridische gronden

- 23 september 1997: Besluit van de Vlaamse Regering over de definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 17 december 1997 wat de bindende bepalingen betreft.

- 12 december 2003: Besluit van de Vlaamse Regering over de definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 19 maart 2004 wat de bindende bepalingen betreft.
- 15 mei 2009: Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in zonderheid Titel II, hoofdstuk II, afdeling 4 en bijhorende uitvoeringsbesluiten.
- 17 december 2010: Besluit van de Vlaamse Regering over de definitieve vaststelling van een tweede herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 25 februari 2011 wat de bindende bepalingen betreft.
- 22 december 2017: Decreet Lokaal Bestuur.
- 20 juli 2018: Goedgekeurde strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.
- 26 oktober 2023: Besluit van de deputatie van de provincie Antwerpen over de definitieve vaststelling van het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen, zoals in werking getreden op 13 februari 2024.

Argumentatie

De gemeente Hulshout stelt een RUP Woonomgevingen voor de deelgemeente Hulshout op met als doel het gemeentelijk woonomgevingsplan met bijhorend richtlijnenboek te vertalen in een ruimer stedenbouwkundig en ruimtelijk kader, om een gemeentelijk ruimtelijk beleid met meer slagkracht te bekomen.

De gemeente wenst een combinatie van instrumenten te hanteren om een zo sterk mogelijk ruimtelijk beleid te kunnen voeren.

Dit RUP Woonomgevingen Hulshout is het gekozen instrument om gebiedsgerichte aspecten in een verordenend beleid uit te werken.

Het RUP vertrekt van de ruimtelijke basis die is gelegd met het woonomgevingsplan. De afbakening van het plangebied wordt bijgevolg gevormd door het (diverse) woongebied dat is afgebakend op het gewestplan. Het RUP zal daarom voornamelijk vorm krijgen als een overdruk-RUP.

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 die gelijktijdig wordt vastgesteld en zal worden afgestemd op de krachtlijnen van het RUP.

Er wordt voor elke deeltoren een afzonderlijk RUP opgemaakt.

Watertoets

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

- De planinhoud geeft geen aanleiding tot een significant nadelig of schadelijk effect op het watersysteem.
- Op basis van de voorziene reguliere maatregelen en randvoorwaarden kan met andere woorden geconcludeerd 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 werden 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 vloerpas 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 werd verwerkt in 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.

Er 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.

Advies GECORO op basis van artikel 2.2.21.§5 van de VCRO

De GECORO van Hulshout bracht op 28 augustus 2024 het volgende advies uit aan de gemeenteraad (het integrale advies wordt tevens toegevoegd als bijlage aan dit besluit):

De GECORO stelt vast dat de adviezen van het Departement Omgeving en de Deputatie van de provincie Antwerpen binnen de adviestermin werden uitgebracht. Overeenkomstig artikel 2.2.21.§5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden deze adviezen integraal toegevoegd bij het advies van de GECORO.

De GECORO beoordeelt deze adviezen als volgt:

1. Advies Departement Omgeving

Dit advies kan als volgt samengevat worden en beoordeeld:

1.1 Er zijn geen overgangsmaatregelen voorzien voor hoofdzakelijk vergunde en vergund geachte constructies.

Bespreking: Het is wenselijk dat vergunde of vergund geachte constructies voldoende rechtszekerheid hebben en kunnen verbouwd worden zolang er geen bijkomende elementen in strijd zijn met de voorschriften.

Advies: De in het gemeentelijk woonomgevingsplan voorziene afwijkingsbepalingen voor vergunde constructies en vergunde functies moeten toegevoegd worden aan de voorschriften van het RUP.

1.2 De definitie van gemeenschappelijk wonen stelt dat er pas sprake is van gemeenschappelijk wonen vanaf 6 gezinnen. Kleinere initiatieven moeten ook mogelijk zijn.

Bespreking: De GECORO gaat akkoord dat kleinere initiatieven voor gemeenschappelijk wonen mogelijk moeten zijn in het kader van 'slimme verdichting', inspelend op de demografische evolutie naar kleinere gezinnen. De GECORO stelt wel dat de voorwaarde van 6 gezinnen om in aanmerking te komen voor een strategisch project nuttig blijft, daar de ruimtelijke impact van dergelijke projecten groot kunnen zijn.

Advies: Het aantal van 6 gezinnen moet geschrapt worden in de terminologie, maar moet behouden blijven in de definitie van strategische aanvragen.

1.3 Het voorschrift voor de randwijken mag niet leiden tot een afbouw van de huidige densiteit en moet rekening houden met demografische evolutie binnen de groep van ouderen en kleinere gezinnen.

Bespreking: De GECORO is van mening dat het huidige voorschrift voor de randwijk – ééngezinswoning in open bebouwing of tweegezinswoning in open bebouwing bij een minimale perceelsbreedte van 20 m – in combinatie met de afwijkingsbepalingen voor vergunde constructies, niet zal leiden tot een afbouw van de huidige densiteit. De bestaande, vergunde constructies hebben rechtszekerheid. En de introductie van de tweegezinswoningen zorgen voor een hogere densiteit, zonder bijkomend ruimtebeslag en met een toename van een mix met kleinere woonegelegenheden.

Bovendien is het aangewezen om woningen voor ouderen eerder te stimuleren in de centrumgebieden en centrumwijken. In deze zones zijn handel, voorzieningen en alternatieve mobiliteitsvormen aanwezig op wandel- en fietsafstand, terwijl dit veel minder het geval is in de randwijken.

Het RUP heeft bovendien ook oog voor levenslang wonen in eigen buurt door andere woonvormen toe te staan in strategische projecten. Ten slotte wordt in de bijhorende stedenbouwkundige verordening duurzame dorpskernen ingezet op aanpasbare en aangepaste woningen in functie van het opvangen van de vergrijzing.

Advies: Er is geen aanpassing nodig.

1.4 Het Departement is van mening dat het voorzien van ontbrekend woon- en/of buurtgroen geen vrijblijvende voorwaarden is. Deze moet onderzocht worden bij elke strategische aanvraag.

Bespreking: Het ruimtelijk uitvoeringsplan dient samen gelezen te worden met de stedenbouwkundige verordening. In de verordening wordt een minimale groennorm opgelegd bij strategische projecten. Elk binnengebied dient te voorzien in woon- en buurtgroen.

Advies: Het voorschrift in het RUP dient te worden bijgesteld zodat duidelijk is dat het realiseren van ontbrekend woon- en buurtgroen STEEDS een vereiste is.

1.5 Het Departement stelt voor om artikel 4.1. – Binnengebieden met kernondersteunend buurtgroen – aan te vullen met verweving en kleinschalige meergezinswoningen.

Bespreking: Deze zones kunnen enerzijds ontwikkeld worden in functie van verweefbare bedrijvigheid, anderzijds als een strategisch project gericht op wonen. In strategische projecten zijn meergezinswoningen en aan wonen verwante activiteiten aanvaardbaar overeenkomstig de voorschriften van het RUP.

Advies: Er is geen aanpassing nodig.

1.6 Het Departement vraagt om een fasering toe te voegen aan de aan te snijden binnengebieden.

Bespreking: Het ruimtelijk uitvoeringsplan is een uitvoering van de bindende en richtinggevende bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS). Hierin werd geen fasering opgenomen. De GECORO is van mening dat het juridisch verankeren van een 'nieuwe' fasering mogelijks de rechtszekerheid van de eigenaars zou hypothekeren.

In het RUP wordt voorzien dat het ontwikkelen van een binnengebied enkel mogelijk is als strategisch en kernversterkend project. De kwaliteitslat wordt hoog gelegd. Er is een differentiatie voorzien in de ontwikkelingskansen (woondichtheid) van de binnengebieden afhankelijk van hun ligging. Dit zorgt impliciet voor een fasering. Goed gelegen binnengebieden met een hoger ontwikkelingspotentieel zullen mogelijks eerder ontwikkeld worden.

Ondergeschikt merkt de GECORO op dat gebaseerd op het verleden er geen onaanvaardbare ontwikkelingsdruk zal ontstaan op deze binnengebieden.

Advies: Er is geen aanpassing nodig.

1.7 Het Departement gaat niet akkoord met het behoud van de mogelijkheid om in artikel 5 Woonlint en landelijke woonentiteit bijkomende wooneenheden toe te staan. Dit leidt tot verdere intensivering en versterkt de verlinting, wat niet aanvaardbaar is.

Bespreking: De GECORO verwijst naar het richtinggevend deel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan:

Het vrijliggend aanbod in de linten bestaat voornamelijk uit kleine, middelgrote en grote percelen. Vanuit het RSPA wordt in linten gestreefd naar ongeveer 6 wooneenheden/ha. Deze ontدichtung zal voor Hulshout in principe de volgende richtlijnen inhouden:

- *Bestaande kleine en middelgrote kavels (< 30 meter kavelbreedte) kunnen worden ingevuld rekening houdend met de plaatselijke toestand. Samenvoegen van kleinere kavels tot grote kavels draagt bij tot de ontدichtung en kan gestimuleerd worden.*
- *Bestaande grote kavels (> 30 meter kavelbreedte) kunnen worden ingevuld rekening houdend met de plaatselijke toestand. Opsplitsing tot kleinere kavels kan toegestaan worden indien de kavelbreedte van de nieuwe kavels minimaal 30 meter is. Het ontدichtingsprincipe wordt op die manier behouden.*
- *De 'gaten' tussen de linten (niet tot de woonzone ingekleurde percelen) blijven gevrijwaard van bebouwing en zullen ook niet tot woonzone worden ingekleurd.*

Advies: De GECORO stelt voor om de richtlijnen van het GRS betreffende het creëren van nieuwe loten in woonlinten door te vertalen in het ruimtelijk uitvoeringsplan en de voorschriften overeenkomstig te wijzigen.

1.8 Het Departement is van mening dat het RUP in artikel 5 Woonlint en landelijke woonentiteit onvoldoende inzet op omkeerbaar bouwen en ontharden.

Bespreking: Het ontharden en omkeerbaar bouwen wordt nagestreefd, maar de GECORO is van mening dat het ruimtelijk uitvoeringsplan hier niet het meest geschikte instrument voor is. In de gemeentelijke verordening Duurzame dorpskernen wordt hierop wel ingezet door middel van een minimale tuinzone (onverharde en onbebouwde zone).

Advies: Er is geen aanpassing nodig.

1.9 Het Departement is van mening dat artikel 6 – medegebruik woonuitbreidingsgebied – niets toevoegt aan de beperkingen die het decreet woonreservegebieden invoerde, noch aan de mogelijkheden inzake medegebruik die decretaal geregeld worden (artikel 4.4.4 en 4.4.5 VCRO). Laten deze voorschriften niet meer bebouwing toe? Het Departement adviseert om artikel 6 niet te behouden.

Bespreking: Het artikel 6 is toegevoegd in functie van de leesbaarheid van het RUP. Op deze wijze kan er helder gecommuniceerd worden naar de burger over de (on)mogelijkheden van een vrijgavebesluit. Er wordt voorgesteld om toelichtend bijkomende duiding op te nemen om duidelijk te maken dat

grootschalige constructies niet wenselijk zijn overeenkomstig de desbetreffende decretaal bepaalde mogelijkheden.

Advies: De GECORO stelt voor om toelichtend te verduidelijken dat grootschalige constructies niet zijn toegelaten in artikel 6.

1.10 Het Departement vindt de deelplannen verwarrend. Diverse artikelen worden in de legende niet als overdruk weergegeven. Artikel 8 zone voor sociaal wonen wordt op het deelplan herbestemmingen aangeduid met een volle kleur, terwijl het om een overdruk gaat. Dit artikel wordt niet aangeduid op het deelplan overdrukzones.

Bespreking: De deelplannen werden gehanteerd omwille van de leesbaarheid. Artikel 8 is wel degelijk geen overdruk. De GECORO is van mening dat er geen wijzigingen aan de deelplannen noodzakelijk zijn. Wel wenst de GECORO te laten onderzoeken of de leesbaarheid nog verhoogd kan worden door duidelijker titelbladen te maken voor de deelplannen.

Advies: De GECORO stelt voor om duidelijker titelbladen toe te voegen aan de grafische plannen.

2 Advies Deputatie provincie Antwerpen

Dit advies kan als volgt samengevat worden en beoordeeld:

2.1 Het RUP is, volgens de Deputatie, niet in overeenstemming met volgende passage van het GRS: "Bij de linten buiten het hoofddorp wordt waar nog mogelijk een ontlichtingsbeleid gevoerd. Het komt erop neer het aandeel open bebouwing binnen de afgelijnde kern af te remmen en langs uitgeruste wegen meer combinaties te maken met halfopen en gesloten bebouwing."

Bespreking: De Deputatie verwijst enerzijds naar het fragment op pagina 117 van het GRS:

Binnen de afgelijnde kern is het aangewezen om naar hogere dichtheden te streven. Het cijfer van 15 wo/ha kan gehanteerd worden als een richtcijfer. In de kern van de gemeente kan men echter streven naar hogere dichtheden van 25 wo/ha. In de praktijk komt het erop neer om het aandeel open bebouwing af te remmen en langs uitgeruste wegen meer combinaties te maken met halfopen en gesloten bebouwing. Realisaties op niet uitgeruste gronden zullen voor het globale project een bruto woningdichtheid van 15 wo/ha nastreven.

Hulshout is volgens het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen een dorpskern. Dorpskernen zijn volgens het beleidsplan 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 (bron: Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen).

Om de herkomst van de groei te detecteren werd in de studie "Kwantitatief Wonen" een foto genomen van de e- en immigratie. In 2021 zien we dat de groei van de gemeente volledig voortkomt uit migratie met andere gemeenten. De natuurlijke bevolking daalt. De migratie gebeurt hoofdzakelijk binnen de provincie Antwerpen. 41,9 % van de netto immigratie voor Hulshout is afkomstig uit Heist-op-den-Berg (bron: Studie kwantitatief Wonen). Hulshout vangt met andere woorden een deel van de groei van de stedelijke kernen op.

Het totale woonaanbod in Hulshout overstijgt 9,4 maal de woonbehoefte. Rekening houdende met realistische ontwikkelingskansen heeft Hulshout vier keer zoveel aanbod dan er woonbehoefte is (zie studie Kwantitatief wonen). De berekening van de woonbehoefte is gebaseerd op demografische prognoses (<https://provincies.incijfers.be/databank>) en houdt geen rekening met de beleidsmatige gewenste ontwikkelingen zoals onder meer voorzien in het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen. Er kan met andere woorden geconcludeerd worden dat Hulshout niet actief moet inzetten op bijkomende groei en zeker niet buiten de groeipool. Dit werkt het "aanzuigeffect" vanuit "Stedelijke kernen" in de hand én is niet noodzakelijk voor de opvang van de eigen bevolkingsgroei.

Rekening houdende met deze vaststelling wordt in het RUP eerder ingezet op een "afremmend" scenario buiten de groeipool. Dit wil zeggen dat bestaande ontwikkelingskansen binnen het woongebied worden bijgestuurd in functie van een kernversterkend beleid.

In het RUP wordt ingezet op de afbakening van een groeipool bestaande uit centrumgebied en centrumwijk. Buiten deze groeipool wordt er bewust gekozen om niet verder in te zetten op het verdichten van het bestaand patrimonium. Dit zou het mogelijke bouwpotentieel nog vergroten. Binnen de groeipool kan nog wel worden ingezet op bijkomende verdichting voor kleinschalige combinaties van halfopen en gesloten bebouwing, zoals in het GRS wordt voorgesteld. Op deze manier wordt er meer verdichting mogelijk via kleinere projecten.

Anderzijds verwijst de deputatie naar het fragment van het GRS op pagina 123:

Het vrijliggend aanbod in de linten bestaat voornamelijk uit kleine, middelgrote en grote percelen. Vanuit het RSPA wordt in linten gestreefd naar ongeveer 6 wooneenheden/ha. Deze ontدichtung zal voor Hulshout in principe de volgende richtlijnen inhouden:

- Bestaande kleine en middelgrote kavels (< 30 meter kavelbreedte) kunnen worden ingevuld rekening houdend met de plaatselijke toestand. Samenvoegen van kleinere kavels tot grote kavels draagt bij tot de ontدichtung en kan gestimuleerd worden.
- Bestaande grote kavels (> 30 meter kavelbreedte) kunnen worden ingevuld rekening houdend met de plaatselijke toestand. Opsplitsing tot kleinere kavels kan toegestaan worden indien de kavelbreedte van de nieuwe kavels minimaal 30 meter is. Het ontدichtingsprincipe wordt op die manier behouden.
- De 'gaten' tussen de linten (niet tot de woonzone ingekleurde percelen) blijven gevrijwaard van bebouwing en zullen ook niet tot woonzone worden ingekleurd.

De GECORO stelt voor om de richtlijnen van het GRS betreffende het creëren van nieuwe loten in woonlinten door te vertalen in het ruimtelijk uitvoeringsplan.

De GECORO is van mening dat, rekening houdende met de bijsturing betreffende de woonlinten, het RUP in overeenstemming is met het GRS. Ondergeschikt merkt de GECORO op dat tijdens de plenaire vergadering over het RUP Woonomgevingen Hulshout gehouden op 22 maart 2024 geen opmerking werd gemaakt betreft het niet conform zijn met het GRS.

Advies: De GECORO stelt voor om de richtlijnen van het GRS betreffende het creëren van nieuwe loten in woonlinten door te vertalen in het ruimtelijk uitvoeringsplan en de voorschriften overeenkomstig te wijzigen. Bijkomstig stelt de GECORO voor om ook in de centrumwijk en het centrumgebied B kleine clusters van gesloten bebouwing toe te staan.

2.2 De deputatie stelt dat het RUP mogelijks niet in overeenstemming is met het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen (PBRA). De voorschriften van de reguliere aanvragen staan ver af van de visie op Levendige kernen uit het PBRA. De Deputatie is van mening dat de voorschriften niet inzetten op zuinig ruimtegebruik of kernversterking. De Deputatie vreest dat er op termijn open ruimte moet worden aangesneden omdat de mogelijkheden binnen de afgebakende kern volledig benut zijn volgens het RUP.

2.2.1 De Deputatie vindt de definitie van een strategisch project niet duidelijk. Wanneer is een maatschappelijke meerwaarde belangrijk (genoeg)? Ook het 'criterium 'concrete ruimtelijke meerwaarde' is voor interpretatie vatbaar?

2.2.2 De Deputatie is van mening dat er onvoldoende wordt ingezet op kleinere verdichtingsprojecten.

2.2.3 De Deputatie kan niet akkoord gaan met het verbod om in zone B gesloten bebouwing uit te sluiten.

2.2.4 De Deputatie is van mening dat hoger bouwen ook buiten strategische projecten mogelijk moet zijn. De Deputatie stelt voor om te werken met een harmonieregel voor zowel reguliere als strategische aanvragen, in plaats van in de volledige kern een dichtheid van 2 bouwlagen (excl. dakverdieping).

2.2.5 De Deputatie kan niet akkoord gaan met het behoud van gesloten bebouwing in de zone 'linten en landelijke woonentiteiten'. Hier is een uitdoofbeleid wenselijk.

Bespreking: Punt 2.2.1.: De GECORO stelt voor het toepassingsgebied en het voorschrift voor strategische projecten te verfijnen.

De GECORO stelt voor de definitie als volgt bij te sturen. Wijzigingen zijn in geel gemarkeerd:

Strategische projecten zijn (gemengde) woonprojecten:

- Projecten waarvan wonen de hoofdfunctie is en waarbij minimum de helft van de woonentiteiten grondgebonden woningen zijn, gelegen langsheen de straatwand, bestaande uit min. 10 wooneenheden.
- Andere (gemengde) woonprojecten met een oppervlakte van minimaal 0,5 ha.
- Project waarbij nieuw openbaar domein en/of bovengrondse erfgoedbaarheid van openbaar nut gecreëerd wordt die bijdraagt tot de woon- en leefkwaliteit. Hiermee wordt bedoeld een groenzone, een ontbrekende trage verbinding, Het louter overdragen van bijvoorbeeld een restperceel of een locatie voor een hoogspanningscabine valt hier niet onder.
- Gemengde woonprojecten waarvan een aanzienlijke oppervlakte bestaat uit een functie die een belangrijke maatschappelijke meerwaarde biedt voor de omgeving (vb. initiatieven voor opvang van zorgbehoevenden, een jeugdhuis, een bibliotheek, ...).
- Gemeenschappelijk wonen vanaf 6 wooneenheden.

- *Het geheel van bebouwing die deel uitmaakt van een bestaand project bestaande uit meerdere wooneenheden, al dan niet in combinatie met andere functies, gerealiseerd volgens een samenhangend concept met bebouwing die sterk afwijkt van de onmiddellijke omgeving.*

Per zone wordt aangegeven onder welke voorwaarden een strategisch project aanvaardbaar is. De wijzigingen zijn in geel gemarkeerd:

- *Ze betrekking hebben op gemeenschappelijk wonen en dit vanaf 6 wooneenheden.*
- *Ze een concrete ruimtelijke meerwaarde kunnen bieden voor het centrumgebied en het omliggende woonweefsel.*
- *Het project ontbrekend woon- en/of buurtgroen realiseert.*
- *Het project ontbrekende trage verbindingen realiseert.*
- *Het project openbare of socio-culturele voorzieningen integreert, zoals (vb. initiatieven voor opvang van zorgbehoevenden, een jeugdhuis, een bibliotheek, een kinderopvang, ...).*
- *Het project waardevolle gebouwen integreert.*
- *Reconversie van bestaande strategische projecten.*

In tweede orde is de GECORO vragende partij om strategische projecten ter advies aan de GECORO voor te leggen.

Advies: De GECORO stelt voor het toepassingsgebied en het voorschrift aan te passen overeenkomstig het bovenstaande voorstel. In tweede orde is de GECORO vragende partij om strategische projecten ter advies aan de GECORO voor te leggen.

Punten 2.2.2 en 2.2.3 De deputatie is van mening dat er onvoldoende wordt ingezet op kleinere verdichtingsprojecten. In het RUP wordt de grens voor strategische projecten op 10 wooneenheden gelegd, tenzij de aanvraag betrekking heeft op gemeenschappelijk wonen. Het RUP voorziet dat strategische projecten een meerwaarde moeten bieden aan de omgeving. De GECORO is van mening dat de vooropgestelde schaal de mogelijkheid biedt om stedenbouwkundige lasten op te leggen. Het werken met objectieve criteria is rekening houdende met rechtszekerheid een noodzaak. De GECORO is ook vragende partij dat strategische projecten voor advies worden voorgelegd aan de GECORO. Naast deze strategische projecten stelt de GECORO voor om in de zones voor de centrumwijk en centrumgebied B kleine clusters van gesloten bebouwing toe te staan. Zo komt het RUP tegemoet aan de vraag naar kleinere verdichtingsprojecten in de groepool.

Advies: De GECORO stelt voor om ook in de centrumwijk en centrumgebied B kleine clusters van gesloten bebouwing toe te staan.

Punt 2.2.4: In het advies van de provincie wordt ook aangestuurd op het inzetten op bijkomende bouwlagen, ook in reguliere projecten. De GECORO acht het niet nodig om de voorschriften van het RUP op dit punt te wijzigen.

Eenzijds heeft de studie kwantitatief wonen aangetoond dat de gemeente niet actief moet inzetten op bijkomende groei. Bijkomende bouwlagen zijn in deze context niet gewenst en kunnen in strijd bevonden worden met het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen waar de gemeente Hulshout is gecategoriseerd als een dorpskern.

Anderzijds wil de GECORO gehoor geven aan de inspraakreacties in het kader van de startnota met een duidelijke vraag naar het behoud van het dorps karakter, meer bepaald het behoud van de twee bouwlagen bij reguliere projecten. Reguliere projecten zijn kleinschalige projecten die zich moeten integreren in bestaande straatwanden. De door de provincie voorgestelde harmonieregel komt in de praktijk dan ook neer op het voortzetten van de 2 bouwlagen die in het huidige woonweefsel voorkomen.

Bovendien stelt de GECORO dat de vooropgestelde visie wel in overeenstemming is met het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen. Hierin wordt het volgende beschreven:

De dorpskernen zijn geschikt om (beperkt) de lokale huishoudensgroei op te vangen, in verhouding tot hun profiel. ... Daarbij zal het evenwicht in deze kernen vooral liggen in enerzijds het behouden van de identiteit en anderzijds de mogelijkheden binnen het bestaand ruimtebeslag en binnen de bestemming 'woongebied'.

De GECORO verduidelijkt dat er in het RUP een duidelijk onderscheid wordt gemaakt tussen de reguliere aanvragen en de strategische projecten. Voor 'gewone aanvragen' in de bestaande straatwand worden eerder stringente voorschriften gehanteerd, terwijl voor strategische projecten er flexibelere voorschriften worden gehanteerd.

In het kader van de 'strategische' projectaanvragen zijn mogelijkheden voorzien om hoger te bouwen dan twee bouwlagen. Het maximum van twee bouwlagen geldt uitsluitend voor de 'reguliere'

aanvragen. De GECORO geeft aan dat zij het belangrijk vindt dat er bij kleinere bouwprojecten in bestaande straatwanden rekening gehouden wordt met de schaal en het dorpse karakter van de aanwezige bebouwing. Op zich zijn punctuele hogere accenten in het bestaande weefsel wel bespreekbaar, maar deze worden bij voorkeur ingebed in een ruimer project. Vandaar dat hogere bebouwing dus enkel bij de 'strategische' projectaanvragen wordt mogelijk gemaakt. De GECORO is wel vragende partij om strategische projecten met een afwijkend aantal bouwlagen ter advies voor te leggen aan de GECORO. Op die manier is er, naast de professionele beoordeling door de omgevingsambtenaar en de politieke beoordeling door het college van burgemeester en schepenen, nog een onafhankelijke derde partij die kan waken over het juiste evenwicht tussen enerzijds de meerwaarde voor de ontwikkelaar van bijvoorbeeld een extra bouwlaag en anderzijds de meerwaarde voor de omgeving en de burger van bijvoorbeeld extra buurtgroen of extra trage wegen en zo meer. Advies: Er is geen aanpassing nodig.

Punt 2.2.5 De deputatie kan niet akkoord gaan met het behoud van halfopen en gesloten bebouwing in zone linten en landelijke woonentiteiten. De deputatie stuurt hier aan op een uitdoofbeleid. De GECORO gaat uitdrukkelijk niet akkoord met een uitdoofbeleid van vergunde of vergund geachte constructies in de woonlinten. Dit zou betekenen dat een zonevreemde woning meer rechten zou hebben – de in de VCRO opgesomde basisrechten voor zonevreemde woningen – dan een zone-eigen woning.

Bovendien is dit verzoek in strijd met het advies van het Departement. Hierin wordt aandacht gevraagd voor de overgangsmaatregelen voor hoofdzakelijke vergunde of vergund geachte constructies. De GECORO verwijst naar de aanpassingen zoals vooropgesteld in punt 1.1 van de bespreking van het advies van het Departement.

Advies: Er is geen aanpassing nodig.

2.3 De Deputatie wijst erop dat de definitie van 'medische zorgverstreker' enkel in de toelichtende kolom is opgenomen.

Bespreking: In de verordende kolom wordt vermeld:

Kantoren, diensten en vrije beroepen, m.u.v. medische zorgverstrekkers, zijn uitsluitend toegestaan als complementaire functie en moeten voldoen aan onderstaande voorwaarden:
[...]

Toelichtend wordt de term 'medische zorgverstrekkers' als volgt omschreven:

Medische zorgverstrekkers zijn vrije beroepen waarvoor een visum nodig is van het Departement Zorg, zoals dokters, tandartsen, apothekers, psychologen, kinesitherapeuten, verpleegkundigen, logopedisten, De combinatie met een wooneenheid is voor de medische zorgverstrekkers' niet verplicht. De inpasbaarheid in de omgeving en in het straatbeeld blijven onverkort van toepassing.

De toelichtende kolom is net bedoeld om het verordenende voorschrift waar nodig is toe te lichten. Het lijkt dan ook niet nodig om de zorgverstrekkers verordenend op te nemen. Om mogelijke discussies alsnog te vermijden, kan het begrip toegevoegd worden aan de begrippenlijst.

Advies: De GECORO stelt voor om het begrip toe te voegen aan de begrippenlijst.

2.4 De Deputatie vraagt om de voorschriften rond betaalbaar wonen in artikel 9 te versterken (zie advies uitgebracht naar aanleiding van het plenair overleg).

Bespreking: De GECORO stelt vast dat de gronden in eigendom zijn van het gemeentebestuur. De definitie kan nog verfijnd worden in de projectdefinitie voor de site. Dit zorgt dat het RUP accuraat blijft in een evolutieve visie betreft betaalbaar wonen. Er is geen noodzaak om het voorschrift uit te breiden waardoor eventuele latere wijzigingen in het concept betaalbaar wonen door het voorschrift worden geblokkeerd.

Advies: Er is geen aanpassing nodig.

3. Bezwaren in het kader van het openbaar onderzoek

De GECORO stelt vast dat er 6 bezwaarschriften werden ontvangen binnen de termijn van het openbaar onderzoek. Deze bezwaren kunnen als volgt thematische worden samengevat en beoordeeld:

3.1 De voorschriften beknotten zelfstandige activiteiten door de zoneringsaanpak van het RUP. Nu worden deze, met uitzondering van enkele kleinere initiatieven, beperkt tot het centrumgebied. De bezwaarindiener vraagt dit tevens mogelijk te maken in randwijken en woonlinten.

Bespreking: In het RUP wordt bewust gekozen voor het maximaal clusteren van handel, voorzieningen, diensten, ... in de groeipool (centrum en centrumwijk). De onderlinge nabijheid van deze functies heeft een cumulatief effect. Ze versterken elkaar.

Om de clusters te faciliteren wordt er in de overige zones de mogelijkheden beperkt, maar niet volledig verboden. Geclusterd met wonen blijven er mogelijkheden behouden. De GECORO is dan ook van mening dat het RUP voldoende mogelijkheden biedt om op een kernversterkende manier zelfstandige activiteiten op maat van de gemeente toe te laten.

Advies: Er is geen aanpassing nodig.

3.2 De bezwaarindiener is van mening dat het RUP onvoldoende verdichting in de kern toelaat. De bezwaarindiener stelt volgende maatregelen voor:

- Het creëren van het bijkomende bouwlagen mogelijk maken.
- Uitbreiden van het centrumgebied.

Bespreking: Voor wat het aantal bouwlagen betreft, wordt verwezen naar de bespreking van punt 2.2.4 in het advies van de Deputatie.

Wat de uitbreiding van het centrumgebied betreft, kan verwezen worden naar de bespreking van punt 2.1. in het advies van de Deputatie. De studie kwantitatief wonen heeft aangetoond dat de gemeente niet actief moet inzetten op bijkomende groei.

Advies: Er is geen aanpassing nodig.

3.3 De bezwaarindiener vraagt om de ontwikkeling van meergezinswoningen ook mogelijk te maken buiten het huidige centrumgebied indien gelegen op wandelafstand van het centrum.

Bespreking: De GECORO heeft enerzijds begrip voor dit argument, maar stelt anderzijds wel dat dit gepaard zal gaan met een impact op de mobiliteit. De verplaatsingen van deze bijkomende huishoudens gebeuren immers niet uitsluitend, zelfs niet hoofdzakelijk, door wandelen naar het centrum, maar ook met de auto buiten het centrum. De GECORO stelt dat de mobiliteitsimpact als belangrijker moet worden beschouwd dan het begrip wandelafstand.

In tweede orde kan verwezen worden naar de bespreking van de punten 2.1 en 2.2.4 in het advies van de deputatie en bezwaar 3.2. Het voorzien van meergezinswoningen buiten het centrumgebied in reguliere projecten is niet nodig en kan niet worden verantwoord vanuit de lokale woonbehoefte en is in veel gevallen ruimtelijk niet inpasbaar op basis van de harmonieregel. Bij de strategische projecten kan over deze inpasbaarheid wel worden gewaakt.

Advies: Er is geen aanpassing nodig.

3.4 De bezwaarindiener vraagt om af te stappen van de typologie van een tweegezinswoning. Dit zorgt voor volgens de bezwaarindiener voor veel verwarring en rechtsonzekerheid. De bezwaarindiener stelt deze typologie te vervangen door twee halfopen eengezinswoningen.

Bespreking: De GECORO is van mening dat deze woontypologie niet moet worden afgeschaft en wel een meerwaarde kan hebben t.o.v. halfopen bebouwingen omwille van de mogelijkheid om op een andere wijze te schakelen, bijvoorbeeld in functie van een zongericht ontwerp. Andere voordelen zijn het behoud van het ruimtelijk voorkomen als een eengezinswoning, het behoud van bredere zijtuinstrook daar bij een tweegezinswoning de 2/3^{de} regel wordt toegepast en bij een halfopen bebouwing niet.

In tweede orde kan worden opgemerkt dat deze woonvorm een keuze is van de ontwikkelaar/bewoner en geen verplichting.

De GECORO erkent het risico van verwarring en rechtsonzekerheid voor kandidaat-kopers. Duidelijke informatie is nodig, maar deze praktische bezwaren zijn niet van stedenbouwkundige aard. Bovendien werd deze woonvorm al geïntroduceerd in het woonomgevingsplan sinds 2018.

Advies: Er is geen aanpassing nodig.

3.5 De bezwaarindiener(s) vragen om de afwijkingsbepalingen, zoals voorzien in het woonomgevingsplan, op te nemen in de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Deze zijn van belang om bestaande vergunde functies in de nieuwe zones toch te kunnen behouden en te renoveren/verbouwen.

Bespreking: Er kan worden verwezen naar de bespreking van punt 1.1 in het advies van het Departement betreffende het voorzien van overgangsmaatregelen voor vergunde en vergund geachte constructies.

Advies: De in het gemeentelijk woonomgevingsplan voorziene afwijkingsbepalingen voor vergunde constructies en vergunde functies moeten toegevoegd worden aan de voorschriften van het RUP.

3.6 De bezwaarindiener vraagt om meer mogelijkheden of ruimte te creëren voor sociale huisvesting. Bespreking: De GECORO is van mening dat het principe van de rechtsgelijkheid moet worden toegepast en dat uitzonderingen voor sociale huisvesting niet moeten worden toegestaan.

Advies: Er is geen aanpassing nodig.

3.7 De bezwaarindiener stelt voor om de maximale woondichtheid bij strategische projecten te schrappen en een maximale woondichtheid beter wordt opgelegd bij reguliere projecten. De

bezwaarindiener is van mening dat via een reguliere aanvraag een hogere dichtheid kan bereikt worden.

Bespreking: De GECORO is van mening dat het loslaten van een maximale dichtheid bij strategische projecten te vrijblijvend is en zal leiden tot aanvragen met een ongewenste dichtheid waarbij er geen verordenende regels zijn die voor rechtszekerheid zorgen.

De GECORO stelt ook dat het opleggen van woondichtheden in reguliere projecten, bij aanvragen op individuele percelen, tot onzinnige resultaten leidt.

De GECORO wijst ook op het feit dat in het centrumgebied er geen maximale woondichtheid wordt gehanteerd. Hier wordt volledig de kaart getrokken van verdichting.

Advies: Er is geen aanpassing nodig.

3.8 De bezwaarindiener vraagt om de perceelsbreedte voor halfopen woningen aan te passen van 10,00 m naar 9,00 m en de minimale breedte voor de tweegezinswoningen in de randwijken niet op te trekken tot 20,00 m. De bezwaarindiener vraagt ook om bij tweegezinswoningen de verplichte minimale breedte tot een diepte van 30,00 m achter de rooilijn te schrappen, naar analogie met de eengezinswoningen.

Bespreking GECORO: De GECORO heeft in haar advies van 20 maart 2024 naar aanleiding van het voorontwerp van het RUP en in functie van de plenaire vergadering van 22 maart 2024, geadviseerd om deze aanpassingen effectief door te voeren. Er zijn geen redenen om dit standpunt te wijzigen.

Advies: De GECORO gaat akkoord met het bezwaar en adviseert om de gevraagde aanpassingen door te voeren.

3.9 De bezwaarindiener is van mening dat het minimaal aandeel aan buurtgroen in randwijken onaanvaardbaar is, zeker in combinatie met een lage woondichtheid. De bezwaarindiener stelt het openbaar karakter van het groen in vraag. Hij stelt voor om eerder in te zetten op doorwaadbaarheid van deze gebieden in combinatie met kleinere ontmoetingsplaatsen.

Bespreking: De GECORO heeft begrip voor het bezwaar en ziet de meerwaarde van doorwaadbaarheid van projectgebieden in de randwijk in. Toch erkent de GECORO het belang van (het behoud van) groene ruimte in de vorm van buurtgroen en het terugdringen of minimaliseren van de verhardingsgraad.

De GECORO is van mening dat het één (buurtgroen) het ander (doorwaadbaarheid) niet moet uitsluiten op voorwaarde dat de voorschriften worden aangevuld met een bepaling dat nuttige verhardingen in het buurtgroen onderdeel uitmaken van het percentage groen op voorwaarde dat ze niet structureel worden gebruikt voor gemotoriseerd verkeer, zoals trage wegen, brandwegen, ... Deze verhardingen mogen geen functie hebben voor de ontsluiting van de woningen voor gemotoriseerd verkeer.

Daarnaast wijst de GECORO op het feit dat densere woonvormen met een klein(er) ruimtebeslag in de strategische projecten niet worden uitgesloten, integendeel, ze worden eerder gestimuleerd. Zo kan geclusterd bouwen ook de ontwikkelingskosten beperken.

Advies: De GECORO stelt voor om het percentage buurtgroen te behouden maar de voorschriften aan te vullen om duidelijk te maken dat functionele trage verbindingen, brandwegen, ... die niet dienen voor het ontsluiten van de woningen met gemotoriseerd verkeer binnen de 40% groennorm vallen.

3.10 De bezwaarindiener(s) vragen in centrumgebied B een groenzone aan te duiden aanpalend bij het kerkhof. De bezwaarindiener(s) vragen om de sereniteit van de begraafplaats te vrijwaren. De bezwaarindiener suggereert volgende oplossingen:

- Het uitsluiten van meergezinswoningen in deze omgeving;
- De onbebouwde percelen te reserveren in functie van uitbreiding van de begraafplaats of groenzone.

Bespreking: De GECORO merkt op dat in de gebiedscategorie 'wonen' het ontwikkelen van een groenzone of een kerkhof niet is uitgesloten.

Daarnaast wordt gewezen op het feit dat bij strategische projecten het verplicht is om een minimale groenzone in te richten. Voor het centrumgebied wordt dit geregeld in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Duurzame dorpskernen.

Het uitsluiten van meergezinswoningen en andere densere woonvormen is net in het kader van het zowel mogelijk behouden van groene ruimte niet aangewezen. De toegelaten dichtheden waarop wordt ingezet in de groeipolen moeten in strategische projecten gepaard kunnen gaan met een zo klein mogelijk ruimtebeslag. Dit kan eventueel met kleinschalige meergezinswoningen, al dan niet in de vorm van urban villa's. Een verbod op deze densere woonvormen zal leiden tot een groter ruimtebeslag en minder ruimte voor groen.

Daarnaast moet ook gewezen worden op het feit dat zowel bij reguliere als bij strategische projecten de vergunningverlenende overheid de taak heeft om de inpasbaarheid van een project af te toetsen. De GECORO is van mening dat het RUP en de gemeentelijke verordening samen met de decretale beoordelingselementen voldoende kapstokken bieden om deze toetsing te maken.

Advies: Er is geen aanpassing nodig.

De gemeenteraad volgt het gemotiveerde advies van de GECORO en de daarin voorgestelde aanpassingen of aanvullingen aan het voorlopig vastgestelde RUP behalve voor de bezwaren 3.6 en 3.8.

Bezwaar 3.6 handelt over uitzonderingen voor sociale huisvesting. De GECORO is van mening dat er geen uitzonderingen uitsluitend voor de sociale bouwmaatschappij mogen voorzien worden.

De gemeenteraad volgt de logica van de rechtsgelijkheid zoals aangehaald in het argument van de GECORO, maar verbindt hieraan een andere conclusie. In navolging van de vraag van het Departement om rechtszekerheid te bieden aan bestaande vergunde constructies, is het aangewezen om bestaande vergunde groepswoningbouwprojecten ook deze rechten te geven. Deze rechten worden dan niet alleen gegeven aan de sociale huisvestingsmaatschappij, zodat er geen sprake is van een uitzondering voor de sociale huisvestingsmaatschappij.

Immers, net zoals voor bestaande vergunde constructies afwijkingsmaatregelen nuttig worden geacht, zijn deze afwijkingsmaatregelen ook nuttig voor vergunde groepswoningbouwprojecten, of deze nu gerealiseerd werden door de sociale huisvestingsmaatschappij of door een andere actor. Reconversie van dergelijke bestaande projecten moet in de toekomst mogelijk blijven, ook al wijken de bestaande projecten af van de nieuwe verdichtingnormen. Hierbij moet wel gewaakt worden over de ruimtelijke inpasbaarheid qua schaal, dynamiek, bereikbaarheid, ...

Het geheel van bebouwing die deel uitmaakt van een bestaand project bestaande uit meerdere wooneenheden, al dan niet in combinatie met andere functies, gerealiseerd volgens een samenhangend concept met bebouwing die sterk afwijkt van de onmiddellijke omgeving, wordt beschouwd als een strategisch project. Deze bestaande projecten wijken dikwijls sterk af van de gemiddelde bouwdichtheid van de omgeving én de vooropgestelde bouwdichtheid van 'nieuwe strategische projecten' in de randwijken. Bestaande strategische projecten kunnen daarom gemotiveerd afwijken van de woondichtheid en het minimaal groenaandeel. De voorschriften worden overeenkomstig bovenstaande argumentatie aangepast. De GECORO gaat akkoord met de vraag in bezwaar 3.8 om de perceelsbreedtes van half-open bebouwing en de perceelsbreedtes en dieptes van tweegezinswoningen aan te passen naar respectievelijk 9 m, 18 m of de 30 m diepte te schrappen.

De gemeenteraad volgt dit advies niet. Rekening houdend met het argument opgesteld door de GECORO in verband met verschillende vragen naar extra verdichting (zie punten 2.1 en 2.2.4 in het advies van de deputatie en bezwaren 3.2 en 3.3) is het verkleinen van de perceelsbreedte niet wenselijk, noch noodzakelijk. Bovendien zou het verminderen van de perceelsbreedte leiden tot een minder goede woonkwaliteit en gebruikscomfort.

Het behoud van de minimale breedte tot een diepte van 30,00 m bij tweegezinswoningen is wenselijk omwille van de bijkomende kansen om anders te schakelen en de garantie voor een voldoende ruimte buitenruimte.

De gemeenteraad is op basis van bovenstaande argumentatie van oordeel dat er geen bijkomende aanpassingen aan het RUP moeten worden doorgevoerd naar aanleiding van bezwaar 3.8.

Samengevat stelt de gemeenteraad, op basis van voorgaande argumenten bij de behandeling van de adviezen en bezwaren naar aanleiding van het openbaar onderzoek, om de volgende aanpassingen en aanvullingen aan het RUP Woonomgevingen Hulshout aan te brengen in functie van de definitieve vaststelling:

- De in het gemeentelijk woonomgevingsplan voorziene afwijkingsbepalingen voor vergunde constructies en vergunde functies worden toegevoegd aan de voorschriften van het RUP.
- Het aantal van 6 gezinnen wordt geschrapt in de terminologie bij de definitie van gemeenschappelijk wonen, maar blijft behouden in de definitie van strategische aanvragen.
- De voorschriften maken duidelijk dat het realiseren van ontbrekend woon- en buurtgroen STEEDS een vereiste is bij strategische projecten.
- De richtlijnen van het GRS betreffende het creëren van nieuwe loten in woonlinten worden overgenomen in het RUP, met name door verordenend vast te leggen dat de minimale breedte voor het splitsen van een perceel in de woonlinten 30 m is.
- Bij artikel 6 wordt toelichtend verduidelijkt dat grootschalige constructies niet zijn toegelaten.
- De grafische plannen krijgen duidelijke titels.
- In de centrumwijk en het centrumgebied B worden kleine clusters van gesloten bebouwing toegelaten.
- De toepassingsgebieden en de definitie van strategische projecten worden verfijnd overeenkomstig het advies van de GECORO.

- De definitie van 'medische zorgverstreker' wordt toegevoegd aan de begrippenlijst.
- Het percentage buurtgroen in strategische projecten blijft behouden maar de voorschriften worden aangevuld om duidelijk te maken dat functionele trage verbindingen, brandwegen, ... die niet dienen voor het ontsluiten van de woningen met gemotoriseerd verkeer, binnen de 40% groennorm vallen.
- Er worden uitzonderingen voorzien voor bestaande, vergunde groepswoonbouwprojecten die als een strategisch project kunnen worden beschouwd.

Er worden geen aanpassingen, schrappingen of aanvullingen doorgevoerd die niet het gevolg zijn van een advies, opmerking of bezwaarschrift uitgebracht tijdens de adviesperiode en het openbaar onderzoek. Dit heeft geleid tot het nu voorgestelde ontwerp van gemeentelijk RUP Woonomgevingen Hulshout, dat uit de volgende documenten bestaat:

- procesnota
- toelichtingsnota
- grafisch plan
- stedenbouwkundige voorschriften
- register van percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade kan verschuldigd zijn

Het RUP zal eveneens de voorschriften van de verkavelingen gelegen binnen het plangebied, zoals weergegeven op het grafisch plan opheffen, waarbij de kavelgrenzen wel behouden blijven.

Financiële weerslag

Beleidsdoelstelling	BD000001 Kwaliteitsvolle, duurzame, veilige leefomgeving.
Actieplan	AP000009 Werk maken van de versterking van de centrumfunctie van de dorpskernen.
Actie	AC000090 Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaken voor de woonkernen van Hulshout, Westmeerbeek en Houtvenne.
MJP-nummer	MJP000162
Beschikbaar krediet	112.593,26 euro
Totaal krediet	112.907,15 euro

Na bespreking,

BESLUIT: 12 stemmen voor: Elien Bergmans, Joost Verhaegen, Hilde Van Looy, Karolien Laeremans, Geert Daems, Rigo Huyskens, Jos Voet, Rist Heylen, Tania Vrindts, Geert Vermunicht, Britt De Ceuster en Kristina Van den Heuvel
 8 stemmen tegen: Gust Van den Bruel, Kurt Albert, Sofie Van Lommel, Kurt Winkelmanns, Dorien Van Opstal, Katrien Monsecour, Luc Van den Vonder en Danny Mattheus
 0 onthoudingen
 Motivatie stem tegen Gust Van den Bruel: Dit voorstel zou moeten verdaagd worden naar de volgende legislatuur omdat er dan een nieuwe beleidsploeg en een nieuwe GECORO zich kan over buigen.

Artikel 1:

De gemeenteraad beslist om het gemeentelijk RUP Woonomgevingen Hulshout, zoals opgesteld door studie bureau IOK-plangroep en aangepast zoals bovenstaand weergegeven, definitief vast te stellen. Dit RUP bestaat uit de volgende documenten:

- procesnota
- toelichtingsnota
- grafisch plan
- stedenbouwkundige voorschriften
- register van percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade kan verschuldigd zijn

Artikel 2:

De gemeenteraad beslist om de voorschriften van de verkavelingen gelegen binnen het plangebied, zoals weergegeven op het grafisch plan en opgelijst in de toelichtingsnota, op te heffen, waarbij de kavelgrenzen van de betreffende verkavelingen behouden blijven.

Tenzij anders vermeld worden alle kavels binnen de verkaveling opgeheven.

De voorschriften van loten 4 t.e.m. 8 van de verkaveling VK 5413 (order 129) worden opgeheven, voor loten 1,2,3 en 9 blijven de voorschriften van toepassing.

De voorschriften van loten 1 t.e.m. 3 van de verkaveling VK 5706 (order 339) worden opgeheven, voor lot 4 blijven de voorschriften van toepassing.

De voorschriften van lot 2 van de verkaveling VK 5766 (order 373) worden opgeheven, voor lot 1 blijven de voorschriften van toepassing.

De voorschriften van loten 2 en 3 van de verkaveling VK 5491 (order 194) worden opgeheven, voor lot 1 blijven de voorschriften van toepassing.

De voorschriften van loten 1 t.e.m. 5 van de verkaveling VK 5625 (order 289) worden opgeheven, voor lot 6 blijven de voorschriften van toepassing.

De voorschriften van loten 2 en 3 van de verkaveling VK 5403 (order 119) worden opgeheven, voor lot 1 blijven de voorschriften van toepassing.

De voorschriften van loten 1 t.e.m. 3 van de verkaveling VK 5636 (order 297) worden opgeheven, voor lot 4 blijven de voorschriften van toepassing.

Artikel 3:

Het besluit van de gemeenteraad en het volledige advies van de GECORO wordt via aangetekend schrijven bezorgd aan de deputatie en aan het Departement Omgeving, overeenkomstig artikel 2.2.22 van de VCRO.

	Namens de gemeenteraad
Bij verordening	
de algemeen directeur	de waarnemend voorzitter gemeenteraad
(get.)	(get.)
Ria Van den Eynde	Geert Daems

	VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL
Bij verordening	
De algemeen directeur	de voorzitter gemeenteraad

Ria Van den Eynde

Elias De Wever