

# UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Provincie  
ANTWERPEN

ZITTING VAN 23 SEPTEMBER 2024

Arrondissement  
TURNHOUT

GEMEENTE  
2235 Hulshout

Aanwezig:

Geert Daems: waarnemend voorzitter

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

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

Dries Van Hoof: vertrouwenspersoon

Ria Van den Eynde: algemeen directeur

Verontschuldigd:

Elias De Wever: voorzitter

**BESLISSING: Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Definitieve vaststelling 'Duurzame dorpskernen'.**

**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 de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP) Woonomgevingen Hulshout, Houtvenne en Westmeerbeek en de daarbij horende stedenbouwkundige verordening voor de dorpskernen en keurt de ontwerpen van procesnota's goed voor het RUP Woonomgevingen Hulshout, het RUP woonomgevingen Houtvenne en het RUP woonomgevingen Westmeerbeek. In deze procesnota wordt duidelijk gemaakt dat er zal worden gewerkt op twee sporen: de opmaak van RUPs en de opmaak van een verordening.
- 16 januari 2023: Het college van burgemeester en schepenen keurt de startnota en aangepaste procesnota goed voor de RUPs Woonomgevingen Hulshout, Houtvenne en Westmeerbeek, waarin wordt bevestigd dat naast het spoor van het RUP ook wordt ingezet op het spoor van een verordening.
- 19 februari 2024: Het college van burgemeester en schepenen keurt het voorontwerp grafische plannen, toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Woonomgevingen van Hulshout, Houtvenne en Westmeerbeek goed in functie van de plenaire vergadering.
- 29 april 2024: De gemeenteraad stelt in drie aparte beslissingen de ontwerpen van RUP woonomgevingen Hulshout, RUP woonomgevingen Houtvenne en RUP woonomgevingen Westmeerbeek voorlopig vast.
- 27 mei 2024: Het college van burgemeester en schepenen keurt het voorontwerp van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Duurzame dorpskernen' (vanaf nu 'de verordening') goed alsook de daarbij horende plan-MER-screeningsnota opgesteld ingevolge en overeenkomstig artikel 4.1.1.§1.4° van het Decreet Algemene Bepalingen Milieubeleid (DABM).
- 3 juni 2024: Het college van burgemeester en schepenen heeft overeenkomstig artikel 2.3.2.§2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening het goedgekeurde voorontwerp van de verordening ter advies voorgelegd aan de deputatie van de provincie Antwerpen, het Departement en de GECORO van de gemeente Hulshout.
- 15 juli 2024 - 13 augustus 2024: Het college van burgemeester en schepenen heeft een openbaar onderzoek georganiseerd over het voorontwerp van de verordening. Er werd 1 bezwaarschrift ontvangen. De wijze waarop met dit bezwaarschrift wordt omgegaan, wordt toegelicht bij de argumentatie.
- 2 augustus 2024: De verordening en de daarbij horende plan-MER-screeningsnota werd voor advies voorgelegd aan het Team Omgevingseffecten.

**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 het bijzonder Titel II, hoofdstuk III, artikel 2.3.2.§2 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: artikel 56.
- 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.

### Adviezen

- 24 juni 2024: De deputatie van de provincie Antwerpen brengt een voorwaardelijk gunstig advies uit. Het integrale advies is als bijlage toegevoegd.
- 27 juni 2024: Het Departement Omgeving brengt een voorwaardelijk gunstig advies uit. Het integrale advies is als bijlage toegevoegd.
- 27 juni 2024: De GECORO van de gemeente Hulshout brengt een voorwaardelijk gunstig advies. Het integrale advies is als bijlage toegevoegd.
- 10 september 2024: Het Team Omgevingseffecten brengt advies uit met de volgende conclusie:
  - *Rekening houdend met het bovenvermelde bevestigt het Team Omgevingseffecten dat de stedenbouwkundige verordening geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.*

### Argumentatie

De gemeente Hulshout beschikt sinds september 2018 over een woonomgevingsplan met bijhorend richtlijnenhandboek. Dit plan werd gemaakt 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 gebiedsgerichte richtlijnen uitgewerkt, die vastleggen wat mogelijk is in elke woonomgeving rekening houdend met de eigenheid van het aanwezige woonweefsel. Er werden naast gebiedsgerichte richtlijnen ook generieke richtlijnen uitgewerkt met betrekking tot kwalitatief wonen, kwalitatief groen en duurzame mobiliteit, die binnen het ganse plangebied kunnen worden ingezet.

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 naar 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 drie ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUPs), één per deekern. Deze instrumenten zullen in belangrijke mate de ruggengraat vormen voor het ruimtelijke beleid in de woongebieden.

De meer generieke onderdelen van het richtlijnenhandboek worden opgenomen in de voorliggende stedenbouwkundige verordening, die zal worden afgestemd op de krachtlijnen van de drie RUP's woonomgevingen.

De RUPs en de verordening hebben een parallel parcours gelopen en zijn op elkaar afgestemd, waarbij elk instrument de decretaal voorgeschreven procedure heeft doorlopen.

Het gemeentebestuur wil samen met burgers en ontwikkelaars (voort) bouwen aan een aangenaam en veerkrachtig dorp, waar burgers kwalitatief kunnen wonen en verblijven. Hiervoor moeten bijkomende ontwikkelingen in de gemeente in goede banen worden geleid en ze moeten rijmen met het DNA van Hulshout. Eén van de instrumenten die de gemeente hiervoor wil inzetten, is de voorliggende gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. De verordening is een stedenbouwkundig instrument dat vooral een aantal algemene principes met betrekking tot bouwen in Hulshout wil regelen. De verordening zal een juridisch kader vormen bij de beoordeling van aanvragen tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden.

Het voorontwerp van de verordening werd na de goedkeuring door het college van burgemeester en schepenen, volgens artikel 2.3.2, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onderworpen aan een openbaar onderzoek en werd voor advies voorgelegd aan de decretaal voorgeschreven adviesinstanties.

Het Team Omgevingseffecten heeft bevestigd dat er geen plan-MER moet opgemaakt worden voor de verordening. Dit advies integraal toegevoegd aan de beslissing.

De voorwaardelijk gunstige adviezen van de deputatie van de provincie Antwerpen, het Departement Omgeving en de GECORO van de gemeente Hulshout werden op 4 juli 2024 verwerkt door het planteam. In het verslag van dit planteam, dat integraal is toegevoegd aan de beslissing (zie document "HU\_RUP\_verordening\_verwerken adviezen"), wordt uitgebreid aangegeven op welke wijze met de suggesties en aandachtspunten uit de adviezen werd omgegaan. Op basis van dit verslag werd het voorontwerp van de verordening op een gemotiveerde wijze verwerkt tot het huidig voorliggende ontwerp.

Er werd tijdens het openbaar onderzoek 1 bezwaarschrift ontvangen. Het integrale bezwaarschrift is als bijlage toegevoegd.

Het bezwaarschrift kan als volgt worden samengevat:

1. De bezwaarschriftindiener is van mening dat de voorschriften te weinig toekomstgericht zijn. Er worden geen mogelijkheden geboden naar verdichten van de kern. Er wordt eerder ingezet op verdichting van de randen.
2. De bezwaarschriftindiener is van mening dat het tweezijdig daglichttoetreding dient geschrapt te worden (kwalitatief wonen Hulshout). De combinatie van de plafondhoogtes en raamhoogtes is vaak niet realiseerbaar in combinatie met de 25%regel.
3. De bezwaarschriftindiener is van mening dat het aandeel aangepaste woning veel te hoog is (art. 4 Kwalitatief wonen).
4. De bezwaarschriftindiener is van mening dat het aandeel aangepaste parkeerplaatsen te hoog is.
5. De bezwaarschriftindiener is van mening dat de minimale oppervlakte van de appartementen te hoog is. Dit zou onvoldoende rekening houden met de betaalbaarheid én de gezinsverdunding. (art. 4 Kwalitatief wonen in Hulshout).
6. De bezwaarschriftindiener is van mening dat men moet afstappen van het principe van de tweewoonst. Het lijkt op een halfopen bebouwing, maar heeft o.a. stedenbouwkundige nadelen.
7. De bezwaarschriftindiener is van mening dat de tabel met groennormen te verwarrend is (art. 2 Kwalitatieve groene tuinzone).
8. De bezwaarschriftindiener bepleit het toestaan van meerdere bijgebouwen op één goed.
9. De bezwaarschriftindiener is van mening dat de afmetingen van de fietsenstallingen te groot zijn.
10. De bezwaarschriftindiener is van mening dat de parkeernorm te hoog is.

Deze punten kunnen als volgt worden beoordeeld.

Punt 1: De verordening dient samen gelezen te worden met het RUP. In de verordening worden de meer generieke elementen opgenomen. Voorschriften met betrekking tot verdichten, zoals gebouwtypologie, woningtypologie, woondichtheid in strategische projecten worden vormgegeven in het ruimtelijk uitvoeringsplan. De verdichtingsstrategie wordt met andere woorden niet vertaald in de voorschriften van de verordening, wel in het ruimtelijk uitvoeringsplan. Er zijn geen aanpassingen vereist.

Punt 2: De verordening zet, net zoals in het woonomgevingsplan, in op tweezijdig daglicht. Woonkwaliteit hangt sterk samen met voldoende daglichttoetreding. Het ontbreken van voldoende daglicht- en/of zonlichttoetreding heeft een negatief effect op het gebruiksgenot van de woning en het welzijn van haar bewoners en bezoekers. Het is om deze reden dus van belang dat in elke binnenruimte (met uitzondering van ruimten die niet als leefruimte beschouwd worden, zoals bergingen, sanitaire ruimten, circulatieruimten, ...) voldoende dag-lichttoetreding aanwezig is. Het bezwaarschrift wordt niet gevolgd. Er zijn geen aanpassingen vereist.

Punt 3: De bevolkingsprognose toont aan dat er ook in Hulshout een sterke vergrijzing zal plaatsvinden. Het is om deze reden interessant om - naast het woonaanbod in de woonzorgcentra - ook in te zetten op de integratie van aangepaste of aanpasbare woningen in de centraal gelegen delen van het woonweefsel op wandelafstand van handel, diensten en voorzieningen. Het bezwaarschrift wordt niet gevolgd. Er zijn geen aanpassingen vereist.

Punt 4: Om de mobiliteit van bewoners van een aangepaste woning te garanderen, dient ook steeds een aangepaste parkeerplaats beschikbaar te zijn. Het bezwaarschrift wordt niet gevolgd. Er zijn geen aanpassingen vereist.

Punt 5: De vooropgestelde oppervlakte is een gemiddelde oppervlakte voor het gehele gebouw. Dit wil zeggen dat er een mix van kleine en grotere appartementen mogelijk is. Het gemiddelde faciliteert de mix van kleinere en grotere appartementen en sluit het creëren van betaalbare wooneenheden niet uit. Bovendien wordt een uitzondering voorzien voor projecten die inzetten op collectief gebruik van ruimten, zoals cohousing. Dit is een woonvorm die een betaalbaar woonpatrimonium verder kan ondersteunen. Het bezwaarschrift wordt niet gevolgd. Er zijn geen aanpassingen vereist.

Punt 6: De verordening dient samen te worden gelezen met het RUP. In de verordening worden de meer generieke elementen opgenomen. Voorschriften met betrekking tot verdichten, zoals woningtypologie worden vormgegeven in het ruimtelijk uitvoeringsplan. In de verordening worden enkel generieke aspecten rond woningkwaliteit opgenomen. Het bezwaarschrift is met andere woorden niet gegrond. Er zijn geen aanpassingen vereist.

Punt 7: Het bezwaar wordt gevolgd. De tabel met groennormen wordt in de toelichtende kolom aangevuld met rekenvoorbeelden.

Punt 8: In de voorschriften wordt nergens gesteld dat er slechts één bijgebouw mag geplaatste worden. Dit blijkt uit:

*De totale oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximum 10% van de totale perceelsoppervlakte gelegen in woongebied met een absolute bovengrens van 100 m<sup>2</sup>. Van deze maximale oppervlakte kan worden afgeweken in functie van verweefbare bedrijvigheid en in functie van hobbystallen voor weidedieren voor zover deze in verhouding staat tot de aard en het aantal weidedieren waarvoor de stal bestemd is en de noodzaak van de stal.*

Het bezwaarschrift is met andere woorden niet gegrond. Er zijn geen aanpassingen vereist.

Punt 9: Het bezwaarschrift worden gedeeltelijk aanvaard. Bij nazicht blijken de normen niet volledig overeen te komen met de normen uit de Vlaams fiets vademecum. De afstand tussen de fietsen correct is, maar de ruimte achter de fietsen en de lengte van de fietsen moet herleid worden tot 1,80 m in plaats van 2,00 m. Zo wordt tegemoetgekomen aan de bemerking dat de afmetingen te ruimte verslindend zijn.

Punt 10: De drie dorpskernen van Hulshout hebben een lage knooppuntwaarden. De gemeente is slechts beperkt ontsloten door openbaar vervoer. Het gemeentebestuur heeft in het verleden al zelf ingezet op het uitrollen van een deelwagensysteem in de drie deekernen. Echter blijkt het draagvlak hiervoor nog te beperkt. Omwille van bovenstaande argumenten blijft de auto-afhankelijkheid voor 'grote afstanden' bestaan.

De verordening zet in op de modal shift door de kaart te trekken van de fiets voor 'korte' afstanden. Dit wordt gefaciliteerd door in de verordening normen op te nemen met betrekking tot het aantal fietsstalplaatsen én het comfort hiervan, maar ook door de kaart te trekken van nieuwe trage verbindingen.

Bij een ondoordachte wijziging van de parkeernorm zal het afwentelen van de parkeerdruk gebeuren op het openbaar domein. Dit zou het onthardingspotentieel van de openbare ruimte onder druk zetten.

Het bezwaarschrift wordt niet gevolgd. Er zijn geen aanpassingen vereist.

Het voorontwerp van de verordening werd op basis van bovenstaande argumenten uit de adviezen en het bezwaar waar nodig aangepast tot het ontwerp van de verordening die voorwerp uitmaakt van deze beslissing. De integrale en aangepaste tekst van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Duurzame dorpskernen' is als bijlage toegevoegd.

De gemeenteraad is overeenkomstig artikel 2.3.2.§2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bevoegd voor de vaststelling van de gemeentelijke verordening.

#### **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  
1 stem tegen: Katrien Monsecour  
7 onthoudingen: Gust Van den Bruel, Kurt Albert, Sofie Van Lommel, Kurt Winkelmans, Dorien Van Opstal, Luc Van den Vonder en Danny Mattheus  
Motivatie onthouding Gust Van den Bruel: We voelen dat de agendapunten goed voorbereid zijn en feliciteren de ambtenaren maar ook 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 de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Duurzame dorpskernen definitief vast te stellen.

Artikel 2:

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Duurzame dorpskernen wordt samen met het besluit van de gemeenteraad en het volledige advies van de GECORO van Hulshout binnen tien dagen na de definitieve vaststelling met een beveiligde zending bezorgd aan de deputatie en het departement, zoals bepaald in artikel 2.3.2.§2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

	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