

Verslag vergadering

Samenkomst voorzien om 20u
Begin vergadering: 20u09
Einde vergadering: 22u00

Aanwezig:

voorzitter
deskundigen
maatschappelijke geledingen
secretaris

Aanwezig voor de politieke fracties:

//

Verontschuldigd:

Kristien Goeminne

Agenda van de vergadering

1. Bespreking en beraadslaging RUP Sportinfrastructuur Noodbosweg
2. Volgende vergaderdata

1. Bespreking en beraadslaging RUP Sportinfrastructuur Noodbosweg

Eerst wordt een toelichting gegeven over wat de gemeente met dit RUP wenst te realiseren, hoe dit tot stand is gekomen en in welke fase dit zich nu bevindt.

Tijdens het openbaar onderzoek werden in totaal 10 individuele bezwaarschriften/opmerkingen en 3 adviezen ingediend.

Deze worden overlopen en behandeld.

Hieronder worden de bezwaren en adviezen thematisch besproken.

Overzicht	
Bezwaren	Voorstel behandeling
Algemene bezwaren (nr. 2, 6, 7, 8)	
Er is geen nood aan een nieuwe sporthal. De site dient groen te blijven.	Uit de studie 'Voorbereidend ruimtelijk onderzoek sportinfrastructuur Kortenberg en herlokalisatie gemeentelijke werkplaatsen' blijkt dat er wel degelijk nood is aan extra sportinfrastructuur. Geen aanpassing vereist.
Er dient een groen karakter te worden voorzien.	De gemeente staat achter het principe om de infrastructuur een groen karakter te geven. Daarom is er in de voorschriften het volgende voorzien: <i>Artikel 1.2 [...] De site moet voldoende openheid en groene onverharde ruimte voorzien voor infiltratie en omgevingskwaliteit. Daarom wordt een V/T (Vloeroppervlakte/Terrein) van 0,2 en een footprint (gelijkvloers van alle gebouwen plus alle verhardingen) van 0,6 vastgelegd.</i> Daarnaast is er ook een kwalitatieve landschapsbuffer van minstens 8 m voorzien. Op macro-niveau wordt ook het woonuitbreidingsgebied Vissegat vergroend, door hier een zachte bestemming aan te geven. Geen aanpassing vereist.
Als de gronden vandaag nog niet van de gemeente zijn, dan is het aangewezen	De gemeente zal een voorkooprecht toevoegen. Aanpassing vereist.

om op de gronden voor de realisatie van de sportinfrastructuur een voorkooprecht te laten rusten.	
Men is niet akkoord dat er een sportaccommodatie tegen een bebouwd perceel zou worden gebouwd.	Dit bezwaar bevat geen motivatie. Geen aanpassing vereist.
De waarde van de grond binnen de site zal dalen.	De uiteindelijke bepaling van eventuele planschade dient steeds door een rechter te worden uitgesproken. Geen aanpassing vereist.
De twee woningen binnen de site dienen woongebied te worden. Ook het perceel van het containerpark dient terug herbestemd te worden naar gemeenschaps- en nutsvoorzieningen.	De twee woningen zijn steeds zonevreemd geweest, ook binnen de herbestemming van het gewestelijk RUP. Ze genieten de rechten van zonevreemde woningen volgens de VCRO. Het perceel van het containerpark zat niet in het gewestelijk RUP en zit dus nog steeds in de geëigende zone. Geen aanpassing vereist.
Volgens de scopingnota moest onderzocht worden of het mogelijk is ruimte voor parkeren bij de handelszaak aan de N2 te voorzien. Dit stukje is voorlopig als buffer aangeduid. Een projectgebied dat voornamelijk bestemd is voor recreatie, zou dat moeten blijven en de overweging om buffer mogelijk om te vormen tot parkeergelegenheid voor een handelszaak die in principe al voldoende parkeerruimte heeft, valt niet te rijmen met het RUP.	Dit is een terechte opmerking. Dit past niet binnen het doel en opzet van het RUP maar is er 'ad hoc' ingeslopen. Aanpassing vereist.
Hinder omgeving (nr. 1, 3, 4, 10)	
De niet overdekte padelvelden zullen geluidsoverlast geven. Dit komt bij het lawaai van de fietssnelweg en het containerpark.	De mogelijke geluidsoverlast werd behandeld in de MER-screening. Deze behandeling werd op vraag van het Team Omgevingseffecten tijdens de procedure van de scoping verder uitgebreid. Uit deze behandeling kwamen volgende maatregelen naar voren die in de voorschriften werden uitgewerkt: <i>Artikel 1.2 [...] De infrastructuur die een geluidsimpact heeft, zoals padel, dient zo ver mogelijk van de omliggende percelen te worden geplaatst en er dient onderzocht te worden of er geen geluidswerende infrastructuur dient geplaatst te worden. De afstand tussen de padel terreinen en de gevels van nabijgelegen woningen bedraagt minimaal 95 m;</i> Hierbij zijn de afstandsregels gebruikt die zijn uitgewerkt door de 'Code van goede Praktijk, Omgevingsaspecten bij de aanleg en uitbating van padel terreinen'. Geen aanpassing vereist.
Er zal (zwerf)vervuiling ontstaan in de Everbergstraat.	Gezien de afstand van de site tot deze straat en de barrière van de spoorweg wordt er geen of zeer beperkte impact verwacht op dit vlak. Geen aanpassing vereist.
Er zal lichtpollutie zijn naar de omwonenden.	Uit de MER-screening kwamen geen aanzienlijke effecten op het vlak van licht naar voren. Daarnaast is er ook een kwalitatieve landschapsbuffer van minstens 8 m voorzien. Er zal een lichtstudie welke rekening dient te houden met lichtpollutie, met als doel om zo weinig mogelijk overlast te veroorzaken en het energieverbruik te beperken, worden opgelegd in de voorschriften. Aanpassing vereist.
Men pleit voor een aanplant van bomen in de landschappelijke buffer omdat deze niet alleen een degelijk bufferend effect hebben, maar dankzij hun schaduw ook hitte-eilanden kunnen	De voorschriften voor de buffer voorzien dat er bomen worden gebruikt: <i>artikel 2.2 [...] 'Hiervoor worden enkel streekeigen, inheemse en standplaatsgeschikte bomen en planten gebruikt.'</i> Geen aanpassing vereist.

helpen voorkomen.	
Z.org KU Leuven vraagt dat de voorziene minimale afstand van 95m tussen de padelterreinen en de gevels van de nabijgelegen woningen, ook wordt voorgeschreven ten aanzien van de beoogde zorghuizen van bouwveld C. Gelet op de prikkelgevoeligheid van de patiënten die in deze zorghuizen zullen verblijven, is het immers van uiterst belang dat er voldoende afstand wordt gehouden tussen de voorziene padelterreinen en de zorghuizen.	Dit kan opgelost worden door in toelichting te schrijven dat onder wonen hier ook huidige gebouwen waar patiënten verblijven, wordt verstaan. Aanpassing vereist.
Daarnaast vraagt Z.org KU Leuven of eveneens een buffering kan worden voorzien ten aanzien van de perceelsgrenzen met de zorgsite, en dan voornamelijk tussen de zorgsite en de padelterreinen. Zo voorziet Z.org KU Leuven in het masterplan zelf reeds een buffer van ongeveer 30m, die echter eveneens op de site van de sportcampus kan worden voorzien.	De afstandsregel van 95 m zorgt voor voldoende buffering. Zie ook de 'Code van goede Praktijk, Omgevingsaspecten bij de aanleg en uitbating van padelterreinen'. Elke aanvrager dient zijn eigen buffering op eigen terrein te voorzien. Geen aanpassing vereist.
Mobiliteit (nr. 1, 2, 9, 10)	
Er zal verkeersoverlast ontstaan in de Everbergstraat doordat men zal parkeren in die straat.	Er zal voldoende parkeerplaats moeten worden voorzien op de site zelf in overeenstemming met de mobiliteitsstudie van mei 2022. Deze verwacht geen parkeerproblemen in de Everbergstraat, zeker gezien de afstand tot deze straat en de barrière van de spoorweg. Geen aanpassing vereist.
De Noodbosweg kan het extra verkeer niet slikken. Er is al veel verkeer door het containerpark. Vooral op zaterdag.	Uit de mobiliteitsstudie blijkt dat de bestaande intensiteit van het verkeer in de Noodbosweg ruim onder de wegcapaciteit blijft (bij de grootste piek op zaterdag 68%). Wanneer de verkeersgeneratie van het mogelijke programma op middellange termijn wordt meegerekend blijkt de wegcapaciteit nog steeds voldoende te zijn. (bij de grootste piek op zaterdag 50%) Geen aanpassing vereist.
Z.org KU Leuven vraagt de zekerheid dat het ontsluitingsscenario langs (de parking van) de sportcampus (voor alle gemotoriseerd verkeer) mogelijk wordt gemaakt in het RUP en dat zulks expliciet wordt opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.	De voorschriften vermelden dat de ontsluiting van het parkeerterrein via de Noodbosweg wordt voorzien. De voorschriften zullen verduidelijkt worden zodat duidelijk is dat de ontsluiting ook zou kunnen gebruikt worden door het UPC. Dit onder voorwaarde dat de impact van dit verkeer beperkt blijft en er met de gemeente overlegd wordt. Aanpassing vereist.
Z.org KU Leuven vraagt om de opgelegde afstand van de ontsluiting uit het gemRUP aan te passen naar minstens 125 m i.p.v. 140 m, om de nodige flexibiliteit te behouden.	De afstand uit de mobiliteitsstudie dient te worden behouden. Doordat de site schuin ligt tegenover de steenweg komt de ontsluitingsweg die start op 120 m afstand aan de zijde van het UPC uit op 140 m afstand in de Noodbosweg. Geen aanpassing vereist.
Voor het realiseren van de ontsluiting van het bermgebouw via de Noodbosweg wordt in een ideaal scenario uitgegaan van de herlocalisatie (op termijn) van het gemeentelijk containerpark. Indien er echter geen verbinding zou kunnen gemaakt worden over de site van het containerpark, zou dit over de sportcampus moeten, wat echter wordt verhinderd door de in het gemRUP voorziene bufferstrook én door het feit	Een ontsluiting door het containerpark valt buiten het plangebied van dit RUP. Het RUP heeft als doel om infrastructuur voor recreatie te voorzien. De beoordeling van het masterplan UPC dient een afzonderlijk traject gevolgd te worden. Geen aanpassing vereist.

<p>dat mogelijkheden voor bijkomende ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer niet in de voorschriften zijn voorzien.</p>	
<p>Z.org KU Leuven vraagt een verduidelijking en precisering van zowel het tracé als de finaliteit van de in artikel 3.1 voorziene trage verbinding.</p>	<p>Het voorschrift behoudt de flexibiliteit waar de trage verbinding kan worden aangelegd. Deze geeft een openbare verbinding vanuit de Noodbosweg tot aan de zorgsite. Deze dient ook minstens over het stuk van het RUP met als bestemming ‘Gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen’ over de zorgsite door te lopen. Het uiteindelijke traject van deze verbinding zal met het UPC onderzocht worden. Geen aanpassing vereist.</p>
<p>Deelplan Vissegat (nr. 5)</p>	
<p>De herbestemming van WUG naar gemengd open ruimte gebied en agrarisch gebied is een oneigenlijk en foutieve toepassing van het principe van planologische ruil. De reden van de ruil is een nalatigheid van de gemeente bij de toekenning van de vergunning zonder deze in de tijd te beperken. Er is in de praktijk geen verlies van agrarisch gebied gezien er geen omzetting is. Het omzetten heeft geen link met het voorzien van sportinfrastructuur. Er is geen herbestemming van een zachte naar een harde bestemming, dus er kan ook geen planologische compensatie nodig zijn zoals voorzien in het verzameldecreet.</p>	<p>Voor de site geldt een gewestelijk RUP. Om als gemeente een gewestelijk RUP te mogen wijzigen, moet het gewest de toelating geven aan de gemeente. Het gewest bepaalt de voorwaarden die verbonden zijn aan deze toelating. In het overleg met het departement Omgeving kwam naar voren dat voor één van de voorwaarden men ging kijken naar de zogenaamde ‘ruimteboekhouding’. Deze boekhouding kijkt na of er geen extra open ruimte wordt aangesproken zonder compensatie. De besprekingen tussen de gemeente en het departement Omgeving liggen aan de basis van de keuze voor het inzetten van WUG als compensatie. In haar advies van 24-03-2021 verwoordt het departement dit als volgt: <i>‘Het plangebied is nu bestemd als ‘gebied voor bedrijfsactiviteiten van een historisch gegroeid bedrijf.’ De bedoeling van het gewestelijk RUP was om binnen het huidige plangebied een beperkte uitbreiding van de historisch gegroeide bedrijfsactiviteiten toe te laten in ruil voor de teruggave van het gebied bestemd als ‘gebied voor tijdelijk gebruik voor het parkeren van wagens in open lucht’ (Art. 3.). Voor het ‘gebied voor tijdelijk gebruik voor het parkeren van wagens in open lucht’ werd reeds geruime tijd geleden een stedenbouwkundige vergunning verleend. Deze vergunning werd evenwel niet beperkt in de tijd. Wanneer de bestemming van het plangebied gewijzigd wordt, kan het parkeerterrein niet meer verplaatst worden conform de doelstellingen van het gewestelijk RUP. De in het gewestelijk RUP voorziene tijdelijke inname van landbouwgrond dient daarom planologisch gecompenseerd te worden.’</i> Daarnaast valt op te merken dat door het decreet op de woonreservegebieden de ontwikkeling van woonuitbreidingsgebieden als het ware is bevroren en dat ze door de gemeente kunnen herbestemd worden. Indien de gemeente geen herbestemming doet, zal de Vlaamse Regering uiterlijk op 31 december 2043 een ruimtelijk uitvoeringsplan vaststellen. Geen aanpassing vereist.</p>
<p>Hemelwater (nr. 9)</p>	
<p>Zullen er wadi's voorzien worden voor de verharding van de parking?</p>	<p>Het artikel 2.2.3 stelt dat <i>‘Stedenbouwkundige vergunningen kunnen enkel verleend worden wanneer uit de vergunningsaanvraag onvoorwaardelijk blijkt dat er geen negatieve impact bestaat voor het waterbeheer. Dit houdt in dat regenwaterafvoer zoveel mogelijk beperkt wordt door opvang en hergebruik en</i></p>

	<i>dat er voldoende mogelijkheden aangewend zijn om het water in de grond te laten infiltreren.</i> Daarnaast zullen de gewestelijke en provinciale hemelwaterverordening van toepassing zijn. Deze voorzien in bovengrondse infiltratie. Geen aanpassing vereist.
ADVIEZEN	Voorstel behandeling
Advies Elia	
Er zijn geen leidingen die binnen de site onder het beheer vallen van Elia Asset n.v. vallen.	/
Advies nmbs	
Gunstig advies	/
Advies provincie Vlaams-Brabant	
Gunstig advies	/

De Gecoro geeft op basis van de ontvangen adviezen en bezwaren een **gunstig advies**, maar wenst de gemeente er op te wijzen dat bij p.8 van de voorschriften de formulering over de inplanting best anders geformuleerd wordt gezien er naar de grenzen van de gehele zone moet gekeken worden onafhankelijk van de huidige opdeling in kadastrale percelen.

De formulering :

“De gebouwen worden ingeplant op min. 15 meter van de perceelgrenzen met uitzondering van de perceelsgrenzen aan het openbaar domein;”

wordt best als volgt aangepast :

“De gebouwen worden ingeplant op min. 15 meter van de zonegrenzen met uitzondering van de grenzen met het openbaar domein;”.

4. Data volgende vergaderingen

De onderstaande data zijn onder voorbehoud van voldoende dossiers.

- 18 juni 2024;
- 13 augustus 2024.

Namens de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening Kortenberg,