

Samenkomst voorzien om 20u

Begin vergadering: 20u10

Einde vergadering: 22u14

Aanwezig:

Stijn Lauwerys, **voorzitter**

Dirk Hendrickx, Maureen Heyns, Anne-Leen Op de Beeck: **deskundigen**

Danny Laes, Daniel Janssens, Paul Van Leest en Karla Vandecasteele: **maatschappelijke geledingen**

Dieter Hendrickx, **secretaris**

Aanwezig voor de politieke fracties:

//

Verontschuldigd:

Nele Beyens, Johan Bonnast, Kristien Goeminne

Afwezig:

//

Agenda van de vergadering

1. Goedkeuring van het verslag van 21/06/2022
2. Toelichting stand van zaken RUP Sportinfrastructuur Noodbosweg + opmaken advies
3. Stand van zaken van dossiers waarop reeds advies werd gegeven
4. Opfrissen huishoudelijk reglement in opmaak
5. Vaststellen volgende vergaderdata

1. Goedkeuring van het verslag van 21/06/2022

Het verslag wordt goedgekeurd, nadat aanpassingen worden aangebracht aan het advies woonbehoeftestudie en visienota kernversterking, zoals “ruimtelijk geheel” dient aangepast te worden naar “ruimtelijk samenhangend geheel”, ook zou explicieter vermeld moeten worden dat de afbakening zou moeten gebeuren op basis van de omgevingsanalyse.

2. Toelichting stand van zaken RUP Sportinfrastructuur Noodbosweg + opmaken advies

Het dossier(RUP en mobiliteitsstudie) wordt toegelicht door Dieter

De volgende vragen worden gesteld.

- Waarom wordt er nieuwe sportinfrastructuur gebouwd op een locatie waar er momenteel nog geen is?
De bestaande sportinfrastructuur in Kortenberg wordt zeer intensief gebruikt. Voor een aantal sporten heeft de gemeente momenteel geen locatie beschikbaar terwijl de vraag groot is. De sites waar momenteel sportinfrastructuur aanwezig is, bieden onvoldoende ruimte om de noden in te vullen daarom dient de gemeente op zoek te gaan naar een nieuwe locatie voor sport.
- Welke sporten hebben nood aan ruimte en zullen op deze locatie voorzien worden?
*De nieuwe sportinfrastructuur komt er o.a. op vraag van de inwoners en sportverenigingen. Bij monde van de sportdienst zal de infrastructuur op maat van de noden van de beoefenaars worden ingericht. De precieze manier waarop de inspraak van de verenigingen en gebruikers zal worden uitgewerkt, dient nog verder bepaald te worden.
De sportdienst heeft een lijst aangereikt van sport- en recreatieactiviteiten met een behoefte aan nieuwe (vernieuwde) ruimte (niet-limitatief). Momenteel bevat deze lijst tennisterreinen, ruimte voor gevechtssporten, squash, padel, ruimte voor recreatie, een finse piste, minigolfterrein, brasserie met speeltuintje, racquetball, turnen. Deze lijst kan na verder onderzoek aangepast of aangevuld worden. De sportdienst wijst tevens op de nood aan ruimte voor nieuwe sportactiviteiten. Mogelijk ontstaan er nieuwe vragen en is er nood aan bijkomende infrastructuur. Vanuit het verzorgingsprincipe moet de nieuwe locatie voor lokale*

sportinfrastructuur voldoende groot zijn om te anticiperen op dergelijke nieuwe vragen en ontwikkelingen.

- **Waarom is er gekozen voor de Noodbosweg?**
De zone Noodbosweg ligt tussen twee sites waar grootschalige gebouwen en inrichtingen aanwezig zijn: het universitair psychiatrisch centrum (UPC), het bedrijf D'Ieteren, het recyclagepark en de spoorweg. De impact op de directe omgeving blijft dus beperkt. Het is goed bereikbaar met verschillende soorten vervoersmiddelen. De Leuvensesteenweg, een recreatieve fietsverbinding, het station van Kortenberg, bushalte en fietssnelweg liggen dichtbij. Ook de ligging nabij het centrum van het hoofddorp Kortenberg is een voordeel. Deze zone is nu bestemd voor de uitbreiding van het naastliggende bedrijf D'Ieteren. De site biedt kansen op samenwerking, medegebruik en synergiën met het UPC. De samenwerking biedt niet enkel opties voor een zuinig ruimtegebruik en het optimaliseren van het gebruik van de gemeentelijke sportinfrastructuur, een verweving van functies kan de universitaire campus ruimtelijk en sociologisch sterker in het weefsel van de kern van Kortenberg integreren. Daarnaast blijkt uit het vooronderzoek dat het gebied voldoende groot is voor bijkomende infrastructuur.

- **Waarom moet er een herbesteding komen van het woonuitbreidingsgebied (WUG)?**
De zone aan de Noodbosweg maakt deel uit van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP). In deze zone zou D'Ieteren een parkeertoren kunnen bouwen ter vervanging van de tijdelijk, vergunde parking van 10 ha groot in agrarisch gebied. Deze tijdelijke parking krijgt een permanent karakter wanneer de zone die bestemd was voor de bouw van de parkeertoren, een andere invulling krijgt. Er moet niet gecompenseerd worden voor de site Noodbosweg van 4 ha maar voor het deel van D'Ieteren dat in het verleden een vergunning heeft gekregen voor 'het tijdelijk gebruik voor het parkeren van wagens in open lucht' in agrarisch gebied. De 10 ha agrarisch gebied die op die manier zijn open ruimte bestemming verliest, dient gecompenseerd te worden door 10 ha open ruimtegebied te creëren op een andere locatie. Om als gemeente een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) te mogen wijzigen, moet het gewest de toelating te geven aan de gemeente. Het gewest bepaalt de voorwaarden die verbonden zijn aan deze toelating. Ze kijkt hierbij naar de zogenaamde 'ruimteboekhouding' die nakijkt 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.

- **Waarom is gekozen voor het WUG Vissegat?**
Alle woonuitbreidingsgebieden in Kortenberg werden grondig geanalyseerd. Hierbij werd rekening gehouden met aspecten zoals al dan niet gelegen aan een uitgeruste weg, afstand tot openbaar vervoer, afstand tot hoofddorp, bebouwing in de onmiddellijke omgeving,... Het WUG Vissegat is uit deze analyse naar voor gekomen als het reservegebied dat het minst geschikt is om aan te snijden en bijgevolg het meest aangewezen als zone voor compensatie. Vissegat is ook deel van een landelijke omgeving met diepe tuinen, dit beeld is waardevol en het is wenselijk dat dit behouden blijft.

- **Zal er planschade betaald moeten worden omdat de bestemming van het WUG zal wijzigen?**
De planschadevergoeding wordt niet automatisch toegekend. De vordering tot het verkrijgen van een planschadevergoeding moet ingesteld worden binnen een termijn van 1 jaar nadat het recht op planschadevergoeding ontstaat. Het ontstaan van het recht op planschadevergoeding moet zich bovendien voordoen binnen een termijn van 5 jaar na de inwerkingtreding van het plan. De vordering om planschadevergoeding moet worden ingeleid bij de burgerlijke rechtbank van eerste aanleg van het arrondissement Leuven. De rechtbank beoordeelt of aan de voorwaarden is voldaan en stelt een deskundige aan om een raming te maken van de waardevermindering. Overeenkomstig artikel 2.6.1, §3 VCRO, moet aan volgende criteria voldaan zijn om in aanmerking te komen voor een vergoeding:
 1. *het perceel moet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg;*
 2. *het perceel moet stedenbouwkundig en bouwtechnisch voor bebouwing in aanmerking komen;*
 3. *het perceel moet gelegen zijn binnen een bebouwbare zone zoals bepaald in een plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan;*
 4. *enkel de eerste 50 meter vanaf de rooilijn komt in aanmerking voor planschade.**Gezien de aard van het WUG Vissegat lijkt de kans daarom eerder klein dat een rechter planschade gaat toekennen.*

De Gecoro kan zich aansluiten bij de omvorming van het woonuitbreidingsgebied naar een openruimte

gebied. Het is niet wenselijk om hier nog extra woning te laten realiseren gelet op de huidige mobiliteitsproblemen door de smalle straten.

De voorgestelde voorschriften zijn te beperkend en worden best uitgelaten zoals verplicht plat dak en maximale kroonlijsthoogte van 15m. De overkraging van een plat dak van zo een oppervlakte zal zeer moeilijk zijn. Door het beperken van de hoogte tot 15m zouden mogelijk nieuwe sporten niet mogelijk zijn zoals bv. een klimmuur.

Er wordt ook meegedeeld dat een RUP geen voorschriften dient te bevatten.

De voorschriften zijn een verplicht onderdeel van een RUP en dienen er wel degelijk bijgevoegd te zijn.

Er wordt vastgesteld dat de bestaande tennisterreinen langs de Hofstraat niet meegenomen zijn in het locatie onderzoek.

Advies:

De Gecoro adviseert het volgende :

- De samenhang is een meerwaarde.
- De voorschriften zoals nu voorgesteld voor o.a. de kroonlijsthoogte en dakvorm dienen aangepast te worden zodat er meer vrijheid en er eenvoudiger gebouwd kan worden.
- De samenwerking met het UPC moet er komen en het is een meerwaarde dat er gezocht wordt naar synergiën.
- Het bestaande profiel van de Noodbosweg is zeer smal en gevaarlijk door de vermenging van verschillende modi's.
- Het is wenselijk om ook een ontsluiting te onderzoeken via D'leteren.

3. Stand van zaken van dossiers die in het verleden werden geadviseerd

- Verkavelingsaanvraag Frans Mombaersstraat 153-155, het creëren van 6 bouwkvavels, OMV_V_EK_2020_20 - voorwaardelijk gunstig advies
De aanvraag werd geweigerd door het college om de volgende redenen:
 - *De ontwikkeling van een binnengebied dient ruimer gezien te worden en niet enkel op het perceel van de aanvrager. De huidige aanvraag omvat een private ontsluiting met riolering en in de totaalvisie die ook bij de aanvraag gevoegd is, zal deze wegenis gebruikt worden voor de eventuele latere ontwikkeling van het binnengebied.*
 - *Door een totaalontwikkeling uit te voeren van het binnengebied zal de riolering, de wegenis correct berekend en gerealiseerd worden, zonder dat bij een latere ontwikkeling/overdracht extra kosten/aanpassingen noodzakelijk zijn. Ook kan bij een totaalontwikkeling extra groen voorzien worden zodat de ontwikkeling het parkachtige karakter van de omgeving beter kan versterken en doortrekken.*
 - *De voorgestelde ontwikkeling leidt tot het beperken van de waardevolle parkstructuur. Het voorstel geeft geen visie op de gewenste lange termijnontwikkeling, wat door het voorzien van een private wegenis een latere ontwikkeling bemoeilijkt.. Het projectgebied is sterk verhard in verhouding met het aantal woningen (weg, parkeerstrook, bebouwing). Er is nauwelijks ruimte voor het infiltreren van hemelwater, er is geen voorwaardelijk gunstig advies van Aquafin afgeleverd en er wordt geen heraanplanting van de gerooide bomen voorzien.*
 - *De impact van de nieuwe bebouwing op de beeld-, belevings-, en gebruikswaarde van de beschermde dorpsgezicht is groot.*
 - *Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het wenselijk dat de historische waardevolle parktuinen niet versnipperd worden en behouden blijven.*
 - *De voorgestelde bebouwing leidt tot een aantasting van de parkachtige omgeving en er is geen ruimte voor het heraanplanten van de bomen. Door het voorzien van extra kwalitatief groen kan het parkachtig karakter versterkt worden. De aanvraag is wat betreft de erfgoedaspecten niet aanvaardbaar.*
 - *Er wordt onvoldoende rekening gehouden met het bestaande waardevol groen.*
 - *Het waterverhaal wordt ongunstig bevonden cfr. Advies Aquafin en advies Gecoro.**De aanvrager is tegen de beslissing in beroep gegaan en de deputatie heeft zijn beroep niet ingewilligd.*
- Verkavelingsaanvraag Frans Mombaersstraat, het creëren van 11 bouwkvavels, OMV_V_EK_2020_21- voorwaardelijk gunstig advies

De aanvraag werd vergund zonder aanpassing van de gracht op basis van de gunstige adviezen van de dienst grondgebiedszaken en dienst mobiliteit. De overige voorwaarden zijn overgenomen in de beslissing.

- Omgevingsvergunningaanvraag Rijckenberghoeve, OMV_2020128107_053 - ongunstig advies
De aanvraag werd geweigerd door het college, de aanvrager heeft een beroep ingediend bij de deputatie die hier binnen korte termijn een beslissing dient in te nemen. De provinciale omgevingsambtenaar heeft dit ook negatief geadviseerd.

- Omgevingsvergunning uitbreiding woonzorgcentrum Hertog Jan, OMV_2021051266_081 - ongunstig advies
De aanvraag werd vergund door het college en het advies van de Gecoro werd niet gevolgd. Aangezien de aanvraag in overeenstemming was met de plannen die gevoegd waren bij het PRIAK en dat de Gecoro bij de adviesvraag van het PRIAK geen advies had afgeleverd. Er werden wel voorwaarden in de vergunning opgelegd om tegemoet te komen aan o.a. de bezwaren zoals :
 - Het park moet aangelegd worden met oog op het realiseren van een hoge beeld- en belevingswaarde en een hoge biodiversiteit.
 - Langsheen de zuidelijke perceelsgrens zal een groenscherm voorzien moeten worden bestaande uit een wintergroene haagstructuur/dicht struikgewas die een hoogte dient te bereiken van 2meter waarboven de kruinen van streekeigen hoogstambomen(minstens maat 14/16) in mekaar zullen overgaan.
 - De haagstructuur/dicht struikgewas dient aangeplant te worden zodat de buffering op zeer korte termijn dichtgegroeid is en de hoogte bereikt heeft om tot een degelijke buffer te kunnen zorgen. Dit zou kunnen door het plaatsen van extra klimopbeplanting achter de voorziene beplanting.
 - Het overige gedeelte van de niet bebouwde zone dient ingericht te worden als een publiektoegankelijk park (publieke erfdiensbaarheid van doorgang)zoals reeds uitgetekend op het plan van de tuinarchitecte. De paden moeten minstens verbinding geven richting de hoofdtoegang van de woonzorgcampus, tot aan het perceel 1B488b (gelegen tussen Leuvensesteenweg 370 en 372), zodat in een latere fase dit pad kan doorgetrokken worden, en voetweg nr. 24 aan de westzijde van het woonzorgcentrum via de zuidgevel van het woonzorgcentrum.
 - De aanleg van groenaanplantingen dienen uiterlijk binnen het jaar na oprichting van de uitbreiding gerealiseerd te zijn.
 - De reeds aanwezig hoogstambomen moeten waar mogelijk behouden blijven.
 - Buitenbouwse, technische installaties zullen zich centraal op het dak moeten situeren en dus maximaal verwijderd van de nabijgelegen woningen. Alle technische installaties moeten akoestisch worden geïsoleerd, alle mechanische ventilatie moet aan laag debiet gebeuren, er moeten geluidsdempers geplaatst worden op alle roosters.
 - Er zal een plaatsbeschrijving moeten worden opgemaakt door een onafhankelijke deskundige op laste van de aanvrager en dit voor de percelen die palen aan het projectgebied. Deze plaatsbeschrijving dient opgemaakt te worden voorafgaand aan de werken. Er kan enkel van deze plaatsbeschrijving worden afgezien door de eigenaar van het aanpalende goed.
 - Er dienen voorafgaand aan de werken infiltratieproeven te worden uitgevoerd. De resultaten hiervan dienen bezorgd te worden aan de dienst omgeving die aan de hand van de resultaten zal afstemmen of de voorziene maatregelen al dan niet volstaan of aangepast moeten worden.
 - Er moeten minimaal twintig overdekte, beveiligde fietsparkeerplaatsen op maaiveldniveau voorzien worden met een stallingsruimte van 70cm breed.
 - De zes ondergrondse fietsparkeerplaatsen dienen op een veiligere locatie te worden ingesteld (niet ter hoogte van de doorgangsinrit) en dienen een minimum stallingsruimte van 70cm breed hebben.
 - Er kunnen geen bijkomende constructies worden geplaatst zonder het voorafgaandelijk verkrijgen van een omgevingsvergunning.
 - De exploitant dient ten allen tijde te voldoen aan de Vlare-normen inzake geluid en trillingen. Het bedrijf is gelegen in woongebied en woonuitbreidingsgebied. Volgende richtwaarden zijn van toepassing: 45 dB(A) overdag, 40 dB(A) 's avonds en 35 dB(A) 's nachts. De exploitant dient te voldoen aan deze normen, en dit ongeacht de periode en ongeacht de

werkingsregimes van alle bestaande ventilatiesystemen van zowel het bestaande woonzorgcentrum als de geplande uitbreiding.

- Er dient gewerkt te worden met lage verlichting die na 22 uur dient te werken met bewegingssensoren die gericht zijn op de wandelpaden. Na 22 uur mag er geen accentverlichting gebruikt worden.
- De ontbrekende beplanting uit de eerdere vergunning dient met de uitvoering van het huidige project te gebeuren.

- Verkavelingsaanvraag KMO, Leuvensesteenweg, OMV V EK 2021 11 - ongunstig advies

De aanvraag werd vergund en er werd geen rekening gehouden met het advies van de Gecoro omdat :

- De schaal sluit aan bij de andere gebouwen in zone voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen. De bepalingen uit de stedenbouwkundige voorschriften die werden opgesteld voor deze zone worden opgevolgd. De hoogte van de gebouwen wordt beperkt tot maximaal twee bouwlagen en een kroonlijsthoogte van 7 meter. De bebouwing wordt voornamelijk gecentreerd waardoor de afstand tot de omliggende percelen wordt vergroot. De vloerterreinindex bedraagt minder dan 50% van de totale projectoppervlakte. Er worden voorwaarden opgelegd die bijkomend ruimtebeslag waar mogelijk inperken. De groenzone bedraagt meer dan de noodzakelijke 25%.
- De conciërgewoningen worden voorzien in het woongebied met landelijk karakter, de KMO-units worden voorzien in de zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's. Er is nood aan extra bedrijfsruimten. De aanvraag is planologisch verantwoordbaar.

- Omgevingsvergunning waterproductiecentrum Meerbeek, OMV 2019075082 134 - ongunstig advies

De aanvraag werd negatief geadviseerd door het college en het advies van de Gecoro werd integraal toegevoegd. Minister Zuhail Demir heeft de aanvraag geweigerd.

- Voorontwerp Leuvensesteenweg 40-48 - gunstig advies

Dit voorontwerp werd negatief geadviseerd vanuit het college en het advies van de Gecoro werd niet gevolgd om de volgende redenen:

- Er zijn geen doorzichten voorzien naar de open ruimte en een gesloten gevelvlak van 56meter is op deze locatie niet wenselijk
- Langsheen de zoneringsgrens met het agrarische gebied bestaat de bebouwing enkel uit open en halfopen bebouwing met zijtuinen.
- Ook al wordt er gewerkt met verspringende bouwvlakken toch zal vanop de steenweg moeten gekeken worden op een gevelvlak van minstens 56meter wat niet wenselijk is aan deze zijde van de Leuvensesteenweg.
- Als er een extra verdieping wordt voorzien (zoals op de middelste woning) zal dit moeten gerealiseerd worden binnen het gabarit van een woning met een bouwdiepte van maximaal 12meter en met een hellingsgraad van 45° en dan zal de kroonlijsthoogte teruggebracht dienen te worden tot 6meter, een kroonlijsthoogte van 6meter50 is enkel mogelijk indien er enkel 2bouwlagen worden voorzien .
- Bijkomend dienen de verhardingen die voorzien worden naar de tuinzone vermeden worden tot enkel de strikt noodzakelijke verhardingen en dus niet een verharding(ook grasdallen) voor de tuinaannemer.
- De aanbouwen die voor en naast de hoofdgebouwen worden voorzien dienen zich te integreren in de hoofdgebouwen.
- Als de garage naast de villa gewijzigd wordt van functie zal dit een meerwaarde kunnen zijn voor de omgeving omdat deze dan gebruikt zou kunnen worden als een collectieve berging/technische ruimte, waardoor er geen nood aan vrijstaande bijgebouwen zal zijn, wat positief kan ervaren worden.
- De verspringing in de bouwvlakken geeft een speelsheid weer en dit kan gunstig geadviseerd worden.

- Dorpskernvernieuwingen

Dit advies werd goedgekeurd tijdens de Gecoro van 21 juni 2022 en is overgemaakt. Tot op heden is hier geen update.

4. Opfrissen huishoudelijk reglement in opmaak

Er wordt overeengekomen om het huishoudelijk reglement niet meer aan te passen, dit had vroeger dienen te gebeuren.

5. Data volgende vergaderingen

De onderstaande data zijn onder voorbehoud van voldoende dossiers.

- 9 augustus 2022 (uitzonderlijk vervroegde vergadering)
- 20 september 2022
- 18 oktober 2022
- 15 november 2022
- 20 december 2022

Namens de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening Kortenberg,

Dieter Hendrickx
Secretaris GECORO Kortenberg

Stijn Lauwerys
Voorzitter GECORO Kortenberg