



INTERLEUVEN
ONDERNEMEND EN ONDERSTEUNEND

RUP GROENE SCHICHT *Scopingnota 2.0*



Februari 2024

Adviesverlening en begeleiding
Ruimtelijke ordening

Projectnummer Interleuven: 506.010



COLOFON

OPDRACHTGEVER:

Gemeente Kortenberg
Dr. V. De Walsplein 30
3070 Kortenberg



IN SAMENWERKING MET:

Intergemeentelijke dienstverlenende vereniging INTERLEUVEN
Brouwersstraat 6
3000 Leuven
T 016 23 58 36



GOEDKEURING DOOR HET COLLEGE VAN BURGEMESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN
21 FEBRUARI 2024

bij bevel,

Leen Ceuppens
de algemeen directeur,

Alexandra Thienpont
de burgemeester,

.....

.....

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	3
DEEL 1: ALGEMEEN	5
1. INLEIDING	6
1.1. Beknopte historiek en aanleiding van het RUP	6
1.1.1. Startnota	8
1.1.2. Scopingnota	10
1.2. Situering	11
1.2.1. Situering van de gemeente Kortenberg	11
1.2.2. Situering van het RUP binnen de gemeente	13
1.3. Afbakening van het plangebied	14
1.4. Doelstelling van het RUP	16
2. PLANNINGSCONTEXT	17
2.1. Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	17
2.2. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant	18
2.3. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Kortenberg	19
2.4. Relatie met het Strategische Visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen	20
2.5. Relatie met het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant	20
3. GEÏNTEGREERD PLANNINGSPROCES	22
DEEL 2: RUIMTELIJKE ANALYSE	23
4. FEITELIJKE TOESTAND PLANGEBIED EN OMGEVING	24
4.1. Fotoreportage	24
4.2. Beschrijving van de omgeving van het plangebied	29
4.3. Fysische analyse van het plangebied	31
5. BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND & OVERIGE PLANTOETSEN	34
5.1. Een overzicht	34
5.3. Verkavelingen binnen het plangebied	36
5.4. Percelen binnen het plangebied	37
6. GEMENGD OPENRUIMTEGEBIED IN RELATIE MET HAAR OMGEVING	38
6.1. Enkele voorbeelden	38
6.2. Inpasbaarheid	39
7. GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	40
7.1. Voorstel afbakening RUP	40
7.2. Concepten	40
7.3. Woonproject Kortenberg-West (sociale woonmaatschappij & Vlabinvest)	41
7.4. Aanzet voorschriften	43
Bestemmingszone: gemengd openruimtegebied (GO)	43
7.5. Aanzet grafisch plan	46
8. PLANALTERNATIEVEN	47
8.1. Nulalternatief	47
8.2. Alternatieven op andere locaties	47
8.3. Inrichtingsalternatieven	47
9. REIKWIJDTE EN DETAILLERINGSGRAAD	47
9.1. Reikwijdte	47
9.2. Detailleringsgraad	48
10. AFTOETSING PLAN-M.E.R. PLICHT VAN RECHTSWEGE	49
11. ONDERZOEK NAAR MILIEUEFFECTEN	50
11.1. Watertoets	50
11.2. Mobiliteit	54
11.3. Ruimtelijke veiligheidsrapportage	54
11.4. Biodiversiteit en natuur	55
11.5. Landschap	58

11.6. Archeologie en erfgoed	58
11.7. Effecten op menselijke gezondheid	58
11.8. Effecten op geluid, licht en geur	59
11.9. Effecten op de menselijke veiligheid	59
11.10. Conclusie potentiële milieueffecten	60
BIJLAGE 1: KAARTMATERIAAL FYSISCHE ANALYSE	63
12. BIJLAGEN	72
12.1. SAMENVATTING ADVIEZEN OP DE STARTNOTA	72
12.2. SAMENVATTING REACTIES OP DE STARTNOTA.....	77

DEEL 1: ALGEMEEN

In dit eerste deel wordt ingegaan op meer algemene informatie m.b.t. het RUP. Volgende onderdelen komen in dit eerste deel aan bod: een beknopte historiek, een algemene situering, de doelstelling van het RUP en de algemene planningscontext.

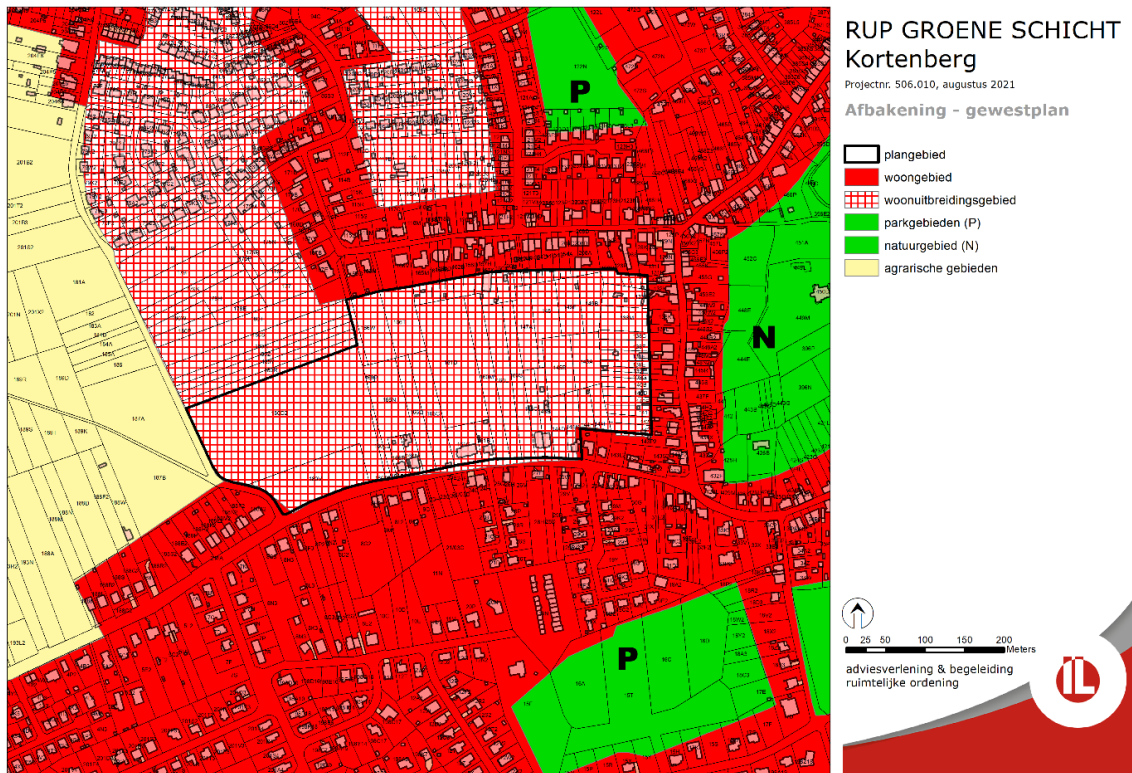
1. INLEIDING

1.1. Beknopte historiek en aanleiding van het RUP

Voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) wordt opgemaakt in uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dat werd goedgekeurd bij MB op 17/08/2004. Het structuurplan vormt een globaal richtinggevend en bindend beleidskader. Het plangebied van voorliggend RUP is gelegen in de deelgemeente Kortenberg en situeert zich ten zuiden van de dorpskern van Kortenberg. Het plangebied beslaat de zone tussen de Hoogveldstraat en het wandel- en fietspad *de beek* enerzijds, de Sterrebeeksesteenweg en de Vogelzangstraat anderzijds. Het plangebied maakt deel uit van woonuitbreidingsgebied (WUG) *de 4 Huiskens*, dat binnen het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) bestemd is "voor op langere termijn" waarbij in tussentijd landbouw de huidige openruimtefunctie blijft. Ook in het GRS geformuleerd, staat dat een nabestemming als natuurgericht gebied eventueel overwogen kan worden. De gemeente wenst deze mogelijkheid verder te exploreren, meer specifiek wil ze via RUP Groene Schicht het zuidelijke deel van *WUG de 4 Huiskens* omvormen naar een gemengd openruimtegebied.

In vergelijking met vorige plannen (het RUP Vierhuizen), waarin de desbetreffende WUG-zone bijna volledig aangesneden werd, streeft dit RUP naar ruimte voor open ruimte, onder meer ter waterbeheersing in de directe omgeving. De klimaatadaptieve visie strookt met overkoepelende beleidskaders en het gemeentelijke beleid zoals vastgelegd in het ruimtelijk structuurplan van Kortenberg. Ook wordt er zo rekening gehouden met de bekommernissen van buurtbewoners bij vorige initiatieven tot ontwikkeling van het gebied. Een meer concrete visie en uitwerking van dit RUP wordt in een later hoofdstuk van deze scopingnota toegelicht.

De eerste planinitiatieven binnen het plangebied van het voorliggende RUP dateren van 2009, toen de gemeente Kortenberg een traject is gestart om het overgebleven woonuitbreidingsgebied tussen de Sterrebeeksesteenweg, de Hoogveldstraat, de Vogelzangstraat en de Achterenbergstraat te ontwikkelen. Er werd gestart met de opmaak van een RUP Vierhuizen, waarbij een woonontwikkeling van circa 300 bijkomende wooneenheden werd voorzien, ontwikkeld over drie verschillende fases. Na talrijke bezwaren en kritiek, zowel vanuit de bevolking als vanuit politieke hoek, werd het RUP Vierhuizen stopgezet. In 2018 werd gestart met een nieuw project waarbij binnen het voorliggende plangebied circa 127 woningen zullen ontwikkeld worden. Het betreft hier een samenwerking tussen Vlabinvest, de grondeigenaar en de woonmaatschappij **Woontrots**. Het voorliggende RUP heeft als voornaamste doel de resterende open ruimte te vrijwaren binnen het oorspronkelijke WUG en zo de hierboven omschreven woonontwikkeling te ruggensteunen.



Figuur 1: situering van het RUP-gebied binnen het WUG 'de 4 Huiskens' op het gewestplan

1.1.1. Startnota

Het decreet van 1 juli 2016 tot wijziging van de regelgeving voor ruimtelijke uitvoeringsplannen beoogt één geïntegreerd planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, plan-MER, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen en één wettelijke procedure voor de ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) en de onderbouwende effectbeoordelingen.

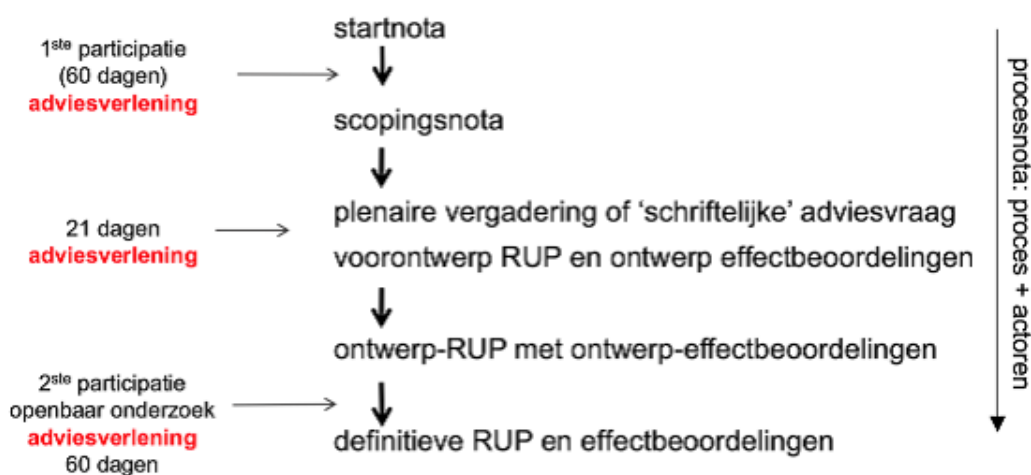
Planningsprocessen vanaf 1 mei 2017 moeten de nieuwe procedure volgen. Het uitvoeringsbesluit regelt onder meer dat:¹

- de documenten moeten aan alle betrokken actoren via een digitaal platform ter beschikking gesteld worden.
- op welke wijze de inspraak tijdens de verschillende fasen van het geïntegreerde planningsproces opgevat moet worden.
- welke adviesinstanties in het geïntegreerde planningsproces voor het RUP betrokken moeten worden.

Het geïntegreerd proces heeft als doel de processen te stroomlijnen door inhoudelijke en procedurele inconsistenties te vermijden. Door de vroege consultatie in het begin van het planningsproces en een openbaar onderzoek op het einde wordt het draagvlak voor de ruimtelijke uitvoeringsplannen versterkt.

Het planproces verloopt in fases. Elke fase heeft een eigen doelstelling en mondt uit in een document:

1. Startnota ('*wat gaan we doen*', onderworpen aan een participatiemoment)
2. Scopingnota ('*is de opmaak van een effectenbeoordelingsrapport noodzakelijk?*')
3. Voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan (schriftelijk advies en/of plenaire vergadering)
4. Ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan (gemeenteraadsbeslissing gevolgd door een openbaar onderzoek)
5. Definitief ruimtelijk uitvoeringsplan (gemeenteraadsbeslissing).



Figuur 2: Overzicht planproces, bron: VVSG - Vlaamse overheid

De procesnota beschrijft hoe het planningsproces verloopt. Bij de start van het planproces wordt een vorm van participatie voorzien. De publieke participatie werd georganiseerd van 18 november 2021 t.e.m. 16 januari 2022.

¹ BVR 17/02/2017

Er werden twee infomomenten georganiseerd de eerste op 18 november 2021(fysiek) en een tweede wegens zeer grote interesse werd georganiseerd als een online infomoment op 2 december 2021. Na de voorlopige vaststelling van het RUP volgt nog een openbaar onderzoek van 60 dagen. De start- en procesnota en het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan werden onder meer aangekondigd op de gemeentelijke website. De drempel tot inzage van de plannen werd hierdoor beperkt. De wijziging van het decreet maakt het mogelijk om niet-ruimtelijke voorschriften op te nemen in een stedenbouwkundige verordening, die samen met het ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt kan worden.

De startnota wordt opgemaakt door het planteam. Het planteam kan zich laten ondersteunen door een studiebureau of een erkend MER-deskundige.

De startnota bevat:²

1. een beschrijving en verduidelijking van de doelstellingen van het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan;
2. een afbakening van het gebied of de gebieden waarop het plan betrekking heeft;
3. een beknopte beschrijving van de alternatieven voor het ontwerpplan of voor onderdelen ervan, die de initiatiefnemer heeft overwogen, en een beknopte beschrijving van de voor- en nadelen van de verschillende alternatieven;
4. een beschrijving van de reikwijdte en het detailleringsniveau van het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan en daaraan gekoppeld de reikwijdte en het detailleringsniveau van de te voeren effectonderzoeken zoals in die fase gekend;
5. de relatie met het ruimtelijk structuurplan en, in voorkomend geval, met andere relevante beleidsplannen;
6. een weergave van de gedane analyse, vermeld in artikel 4.2.6, § 1, 5°, en artikel 4.4.1 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, met inbegrip van de redenen waarom geen planmilieueffectrapport, respectievelijk ruimtelijk veiligheidsrapport moet worden opgemaakt;³
7. in voorkomend geval, relevante gegevens uit vorige effectbeoordelingen of uit de goedgekeurde rapporten die daaruit zijn voortgekomen;
8. in voorkomend geval, de impact of het effect dat het geïntegreerde planningsproces kan hebben op mens of milieu in een ander gewest of land of op de gebieden die onder de federale bevoegdheid vallen;
9. een overzicht van instrumenten die samen met het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan ingezet kunnen worden, als die al bekend zijn in deze fase.

² VCRO art. 2.2.4. §2

³ Wanneer noodzakelijk wordt daar bijkomend een beschrijving van de te onderzoeken effecten en van de inhoudelijke aanpak van de effectbeoordelingen, aan toegevoegd.

1.1.2. Scopingnota

De scopingnota bouwt voort op de startnota en bevat minstens dezelfde onderdelen als de startnota. *"De scopingnota bepaalt de te onderzoeken ruimtelijke aspecten en de effectbeoordelingen die moeten worden uitgevoerd, alsook de methode ervan. Bij de opmaak wordt rekening gehouden met de adviezen en het resultaat van de participatie, vermeld in artikel 2.2.7, § 2, artikel 2.2.12, § 2, en artikel 2.2.18, § 2, van deze codex. De diensten, bevoegd voor milieueffectrapportage en veiligheidsrapportage, integreren hun kwaliteitsbeoordeling over de inhoudsafbakening van het planmilieueffectrapport conform artikel 4.2.8, § 6, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, respectievelijk van het ruimtelijk veiligheidsrapport conform artikel 4.4.2, § 3, van het voormelde decreet, in de scopingnota. De scopingnota is samen met de procesnota leidraad voor het verdere verloop van het geïntegreerde planningsproces dat leidt tot de opmaak van het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan."*⁴

*"Als uit de scopingnota blijkt dat een milieueffectrapport of een ruimtelijk veiligheidsrapport opgemaakt moet worden, maakt de dienst, bevoegd voor milieueffectrapportage, respectievelijk de dienst bevoegd voor veiligheidsrapportage, voor het verdere verloop van het geïntegreerde planningsproces deel uit van het planteam in functie van de effectrapportage."*⁵

*"Uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan wordt in de scopingnota door de dienst bevoegd voor milieueffectrapportage bepaald of een milieueffectrapport moet worden opgemaakt. Uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan wordt in de scopingnota door de dienst bevoegd voor veiligheidsrapportage, in de gevallen bepaald overeenkomstig artikel 4.4.1, § 2, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, bepaald of een ruimtelijk veiligheidsrapport moet worden opgemaakt."*⁶

De scopingnota kan tijdens het geïntegreerde planningsproces aangevuld worden. De aangevulde scopingnota wordt op dezelfde wijze gepubliceerd als de oorspronkelijke scopingnota. De scopingnota wordt opgemaakt door het planteam. Het planteam kan zich laten ondersteunen door een erkend MER-deskundige. De wijzigingen aan de startnota die resulteerden in deze scopingnota zijn hieronder in het rood weergegeven.

Naast een aantal correcties en aanvullingen leidden volgende inspraakreacties en/of adviezen tot inhoudelijke aanpassingen binnen de startnota richting scopingnota:

- Departement Omgeving:
 - o Een locatiegerichte bijstelling van de overgenomen, verouderde voorschriften (d.d. 2008) voor het gemengd openruimtegebied;
 - o het innemen van een standpunt omtrent bestaande en nieuwe zonevreemde woningen en andere constructies;
 - o bouw- en verhardingsmogelijkheden van toekomstige GO-initiatieven opnemen in de evaluatie van milieu-effecten.

Doorgevoerde aanpassingen, d.m.v. restrictieve voorschriften, terug te vinden in hoofdstuk '7.4. Aanzet voorschriften' van de scopingnota.

- Provincie Vlaams-Brabant:

⁴ VCRO art. 2.2.4. §3

⁵ Ibid.

⁶ Ibid.

- Toevoegen van de ontbrekende uitsnede van de Atlas der Buurtwegen;

Toegevoegde uitsnede terug te vinden in 'bijlage 1: Kaartmateriaal fysische analyse' (topic: 'k. Atlas der Buurtwegen').

- Tekst en kaart met betrekking tot erosie updaten (in tegenstelling tot de voorgestelde maatregelen in hoofdstuk 6 van de startnota, is er, gelet op de lage tot zeer lage erosie in het gebied, geen noodzaak aan erosie bestrijdende maatregelen);

Doorgevoerde aanpassingen hiertoe terug te vinden in hoofdstuk '4.3. Fysische analyse van het plangebied' (topic: 'c. Bodemerosie') & 'bijlage 1: Kaartmateriaal fysische analyse' (topic: 'c. Bodemerosie').

1.2. Situering

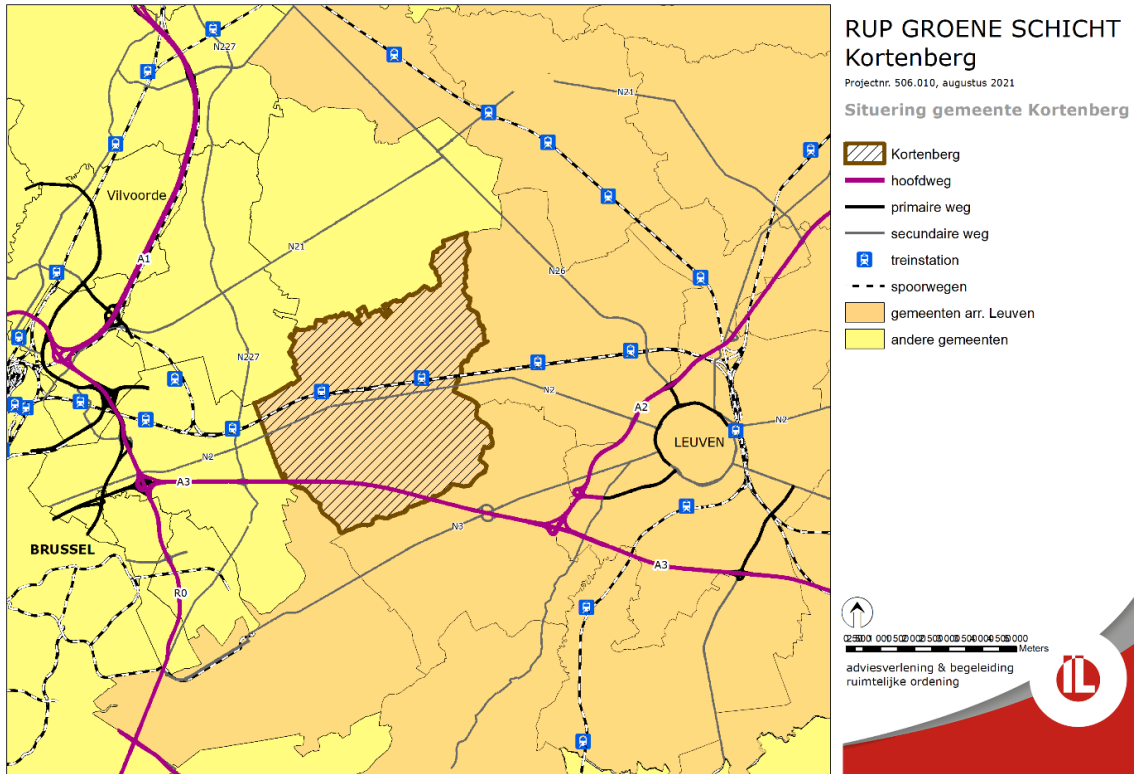
1.2.1. Situering van de gemeente Kortenberg

De gemeente Kortenberg behoort tot de provincie Vlaams-Brabant en maakt deel uit van het arrondissement Leuven. Zij neemt met haar 20.920 inwoners (toestand d.d. 01/01/2023, bron: Statbel) een hoge middenmootpositie in ten opzichte van de andere gemeenten binnen het arrondissement Leuven. De gemeente is gelegen tussen Leuven en Brussel en heeft als buurgemeenten Kampenhout, Herent, Bertem, Tervuren, Zaventem en Steenokkerzeel.

De gemeente Kortenberg bevindt zich in de Vlaamse Ruit en bevindt zich zowel in de invloedssfeer van Leuven als van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De gemeente is goed bereikbaar en wordt ontsloten door een aantal grote verkeersassen zoals de autosnelweg E40, de Leuvensesteenweg (N2 Brussel – Leuven) en de spoorlijn L36 Brussel – Leuven. De spoorlijn en N2 lopen zo goed als evenwijdig van elkaar van oost naar west door de gemeente waardoor gemeente in twee delen verdeeld wordt. De E40 is gelegen in het zuiden en loopt eveneens van oost naar west door het grondgebied van de gemeente.

De totale oppervlakte van Kortenberg bedraagt 34,58 km² en bestaat sinds 1977 uit vier deelgemeenten: Kortenberg, Erps-Kwerps, Everberg en Meerbeek.

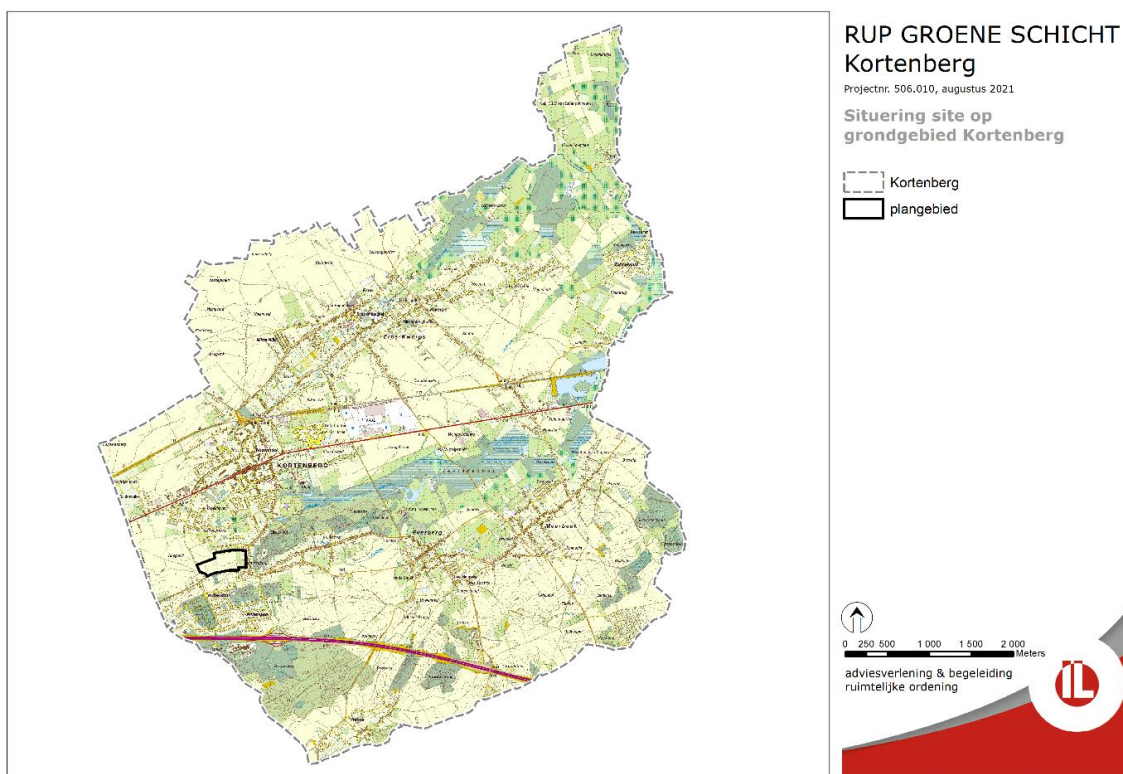
- Erps-Kwerps, een samengroei van Erps en Kwerps, gelegen ten noorden van de spoorlijn;
- Everberg, een landelijke kern, centraal gelegen tussen de autosnelweg E40 en de Leuvensesteenweg;
- Kortenberg, zowel ruimtelijk als functioneel gezien de kern van de gemeente, die zich rond de Leuvensesteenweg en de spoorlijn situeert;
- Meerbeek, de tweede kleinste en landelijke kern van Kortenberg, gelegen ten oosten van Everberg;



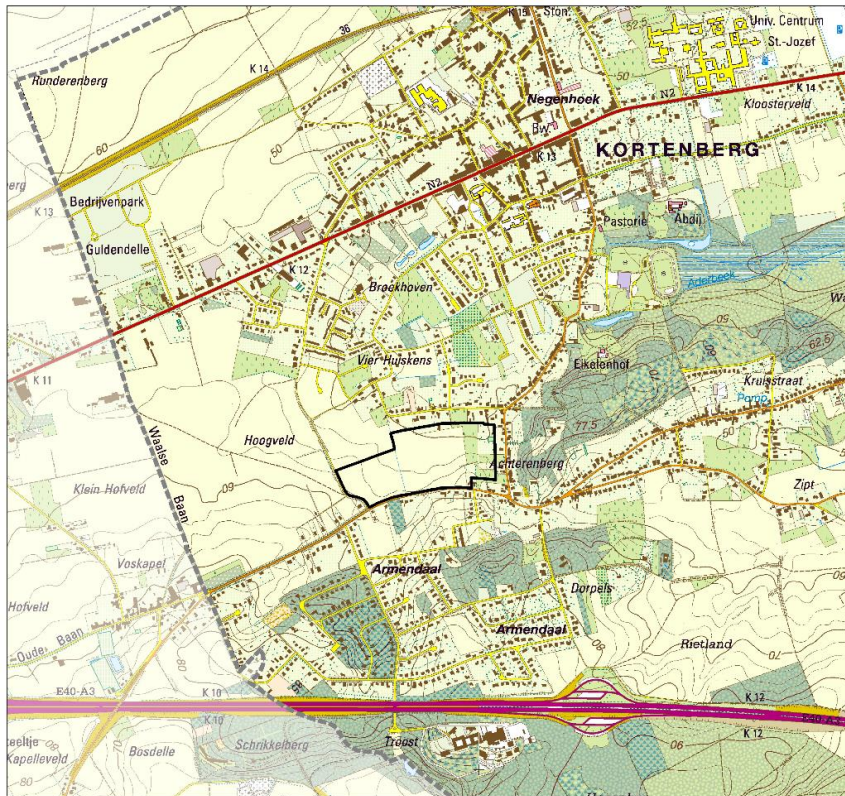
Figuur 3: situering van de gemeente Kortenberg

1.2.2. Situering van het RUP binnen de gemeente

Het plangebied van voorliggend RUP – ca.11,5 ha – bevindt zich in deelgemeente Kortenberg, tussen de kern van deelgemeente Kortenberg en de zuidelijker gelegen woonwijken van Armendaal. Het betreft het zuidelijk deel van een groot woonuitbreidingsgebied dat zich centraal tussen de Leuvensesteenweg en de Sterrebeeksesteenweg bevindt.



Figuur 4: situering plangebied binnen de gemeente



RUP GROENE SCHICHT Kortenbergh

Projectnr. 506.010, augustus 2021

Situering plangebied op niveau
van dorpskern Kortenbergh

▭ plangebied

0 250 500
Meters
adviesverlening & begeleiding
ruimtelijke ordening



Figuur 5: situering plangebied binnen de deelgemeente Kortenbergh

1.3. Afbakening van het plangebied

De afbakening van het plangebied bestaat grotendeels uit reeds aanwezige weginfrastructuur. Meer specifiek wordt het plangebied omsloten door de Vogelenzangstraat in het noorden, de Achterenberghstraat in het oosten, de Sterrebeeksesteenweg in het zuiden en de Hoogveldstraat in het westen. Het plangebied wordt van noord naar zuid in twee delen gesplitst door een voetweg (nr. 27) langsheen de Molenbeek. De noordelijke grens wordt mede bepaald door het nieuw te ontwikkelen woongebied dat eindigt ter hoogte van de zuidelijke perceelsgrens van kadastraal perceel Afdeling 1, Sectie A, nr. 180R. Verder bepalen de aanwezige eengezinswoningen langs de Vogelenzangstraat en de Achterenberghstraat de perimeter van het openruimtegebied. Ter hoogte van de Sterrebeeksesteenweg werd er bewust gekozen om de afbakening van het RUP door te trekken tot aan de steenweg. Het RUP wil zo de resterende open ruimte optimaal vrijwaren in de toekomst.



RUP GROENE SCHICHT
Kortenberg

Projectnr. 506.010, augustus 2021

Situering op luchtfoto

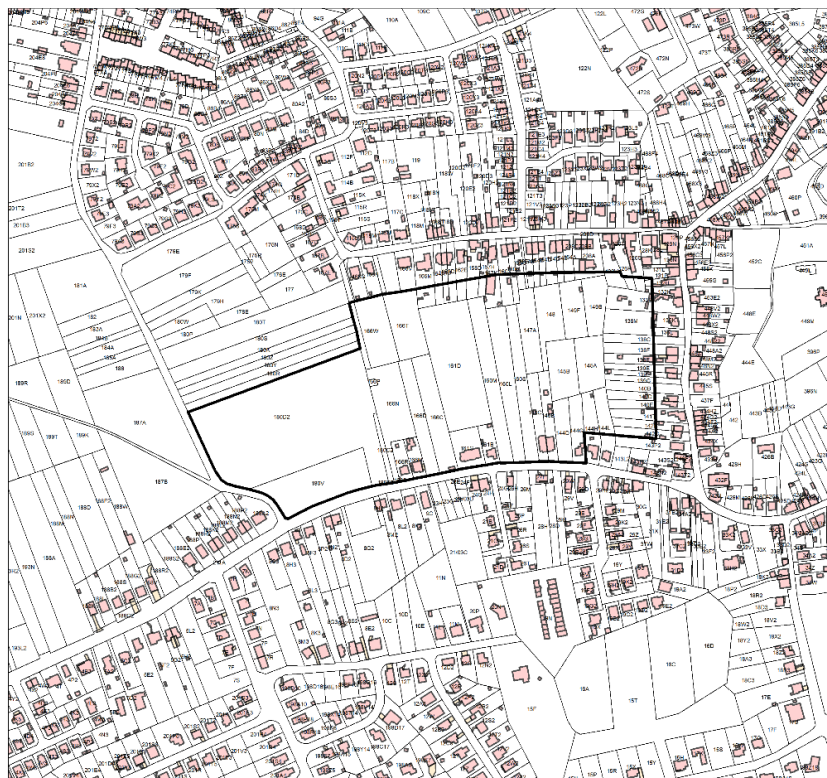
 plangebied



adviesverlening & begeleiding
ruimtelijke ordening




Figuur 6: situering plangebied (ortho)



RUP GROENE SCHICHT
Kortenberg

Projectnr. 506.010, augustus 2021

Situering op GRB

 plangebied



adviesverlening & begeleiding
ruimtelijke ordening



Figuur 7 situering plangebied (GRB)

1.4. Doelstelling van het RUP

Het plangebied wordt gekenmerkt door zeer lage bebouwingsdichtheid afgewisseld met grote, agrarische ruimten en boscomplexen (zie figuur 4). Het deels ontwikkelen van WUG de 4 Huiskens, ten noordwesten van het RUP, wordt door de gemeente beschouwd als een opportuniteit om de resterende WUG-site te herbestemmen naar gemengd openruimtegebied. De huidige, zonevreemde, ruimtelijke ontwikkelingen langs de Sterrebeeksesteenweg kunnen aanleiding geven tot een nieuw bouwlint ten zuiden van de steenweg. Mede door dit RUP wordt dat verhinderd. De resterende open ruimte wordt maximaal gevrijwaard.

De herbestemming verzekert de site (en haar omgeving) van haar huidige identiteit en ruimtelijke kwaliteiten én streeft naar gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteitsontwikkeling via gemengd openruimtegebruik. Binnen deze visie zijn *natuurbehoud*, *bosbouw*, *landbouw* (en *tuinbouw*) samen met *recreatie* nevensgeschikte functies. De open ruimte zal ook op een grotere schaal haar belang hebben doordat ze de open ruimte ten oosten van de Hoogveldstraat verbindt met het beboste valleigebied ten noorden van Everberg en Meerbeek.

De beschreven stedenbouwkundige concepten zullen uiteindelijk leiden tot een grafisch plan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften (met verordenende kracht) inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer. Aldus worden de mogelijkheden, evenals randvoorwaarden en beperkingen, vastgelegd.

2. PLANNINGSCONTEXT

2.1. Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)⁷ bepaalt de planningscontext op gewestelijk niveau. Kortenberg maakt deel uit van de Vlaamse ruit, een stedelijk netwerk op internationaal niveau, Binnen het RSV wordt Kortenberg opgenomen als een gemeente behorende tot het buitengebied.

Het RSV stelt een belangrijke algemene basisdoelstelling betreffende 'het buitengebied' en haar wenselijke ruimtelijke ontwikkeling in Vlaanderen:

- het behoud en waar mogelijk de versterking van het buitengebied en een bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied;

Specifiek voor het buitengebied waartoe de gemeente Kortenberg behoort én specifiek voor het RUP-plangebied zijn volgende ruimtelijke principes en doelstellingen van belang:

- het fysisch systeem werkt ruimtelijk structurend.
- gedeconcentreerde bundeling
- het buitengebied vrijwaren voor de essentiële functies;
- tegengaan van versnippering van het buitengebied;
- bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied;
- landbouw-, natuur- en bosfunctie in goed gestructureerde gehelen;
- bereiken van gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied;
- afstemmen van ruimtelijk beleid en milieubeleid op basis van het fysisch systeem;
- bufferfunctie in het buitengebied.

Met inachtneming van de ruimtelijke voorwaarden, opgenomen in het RSV, is het voorliggend RUP niet in strijd met de ruimtelijke ontwikkelingsvisie uit het RSV. De doelstellingen van het RUP ondersteunen de RSV-visie, -doelstellingen en -planprincipes.

Conform het principe van de gedeconcentreerde bundeling kan een verdere groei van linten en een toename van de verspreide bebouwing niet aanvaard worden.

⁷ Definitief vastgesteld door de Vl. Regering d.d. 23/09/1997, eerste herziening d.d. 12/12/2003, tweede herziening d.d. 17/12/2010.

2.2. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant

In het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant (RSVB)⁸ worden volgende kernprincipes gehanteerd:

- herwaardering van het fysisch systeem;
- een centrum-provincie met Brussel;
- een provincie met diverse stedelijke kernen;
- de Vlaamse Ruit geeft een duidelijke structuur;
- mobiliteit als sturend gegeven.

Hieronder worden de verschillende thema's uit het RSVB opgesomd waarbij de voornaamste aandachtspunten in relatie met het voorliggend RUP.

- **Open ruimte:**
 - de gewenste natuurlijke structuur beoogt de vrijwaring en de versterking van de samenhang van alle ruimten met een min of meer natuurlijk karakter;
 - grote samenhangende agrarische gehelen en kleinere gebieden die het duurzaam functioneren van de landbouw verzekeren, dienen te worden gevrijwaard en versterkt;
 - samenhang wordt beoogd tussen de verschillende landschappen in de provincie.
- **Bebouwde ruimte:**
 - de provincie wenst prioritair de stedelijke gebieden en de goed ontsloten kernen te ontwikkelen;
 - leefbaarheid en aantrekkelijkheid zijn prioritair ten opzichte van het louter kwantitatief invullen van de behoefte aan woningen en bedrijven.
- **Mobiliteit:**
 - er wordt gestreefd naar een duurzame mobiliteit vanuit een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de economische, sociale en ecologische componenten ten volle worden onderkend.
- **Toerisme en recreatie:**
 - de provincie wenst een netwerk uit te werken dat een rijke variatie aan ontspanningsmogelijkheden biedt;
 - toerisme moet de verscheidenheid in de provincie versterken en de eigenheid van elke streek of regio ondersteunen waardoor haar aantrekkelijkheid verhoogt.

De gemeente Kortenberg maakt deel uit van de deelruimte Verdicht Netwerk binnen het RSVB. Het Verdicht Netwerk is een uitgestrekte en zeer gediversifieerde regio en wordt opgedeeld in enkele subgebieden. Kortenberg situeert zich binnen het subgebied Leuven-Mechelen-Brussel. Het provinciaal beleid is gericht op het verlenen van een eigen identiteit aan elk van de fragmenten.

Kortenberg wordt gecategoriseerd als hoogdynamische woonkern waarbinnen hoofdzakelijk wonen, bedrijvigheid en voorzieningen moeten opvangen worden. Er wordt hier gestreefd naar een algemene verdichting van het woonweefsel met oog voor blauw-groene dooradering. RUP Groene Schicht kadert, in synergie met het uit te voeren WUG-masterplan (woonmaatschappij **Woon trots** en Vlabinvest) ten noordwesten van de RUP-site, binnen deze ruimtelijke visie: Verdichting van het bestaande woonweefsel en het invullen van opportune WUG's d.m.v. het project van woonmaatschappij **Woon trots** en Vlabinvest én vrijwaren van open ruimte ter ondersteuning van de leefbaarheid door het blauw-groene weefsel te versterken (RUP Groene Schicht).

⁸ Definitief vastgesteld door de provincieraad Vlaams-Brabant d.d. 07/04/2004, herziening (addendum) d.d. 05/03/2012.

2.3. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Kortenberg

In dit hoofdstuk worden enkele relevante elementen uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Kortenberg (GRS)⁹ toegelicht en verduidelijkt.

In het ruimtelijk structuurplan wordt gepleit voor het **behoud van de open ruimte en het vermijden van versnippering**. De landelijke open ruimte met waardevolle bossen en natuurgebied wordt beschermd. De centrale woonband van de gemeente vormt een sterk bebouwd kerngebied rondom de Leuvensesteenweg met uitlopers richting Erps-Kwerps en Everberg. Het centrum van Kortenberg wordt primair geselecteerd als hoofddorp, een plek waar het kerngebied moet worden versterkt. De nog bestaande potenties dienen hiertoe optimaal benut te worden.

- Het structuurplan formuleert dat de gemeente geen behoefte heeft aan grootschalige sportinfrastructuur ter recreatie. Het onderscheidt **vier types lokale recreatie-infrastructuur** die dient ondersteund te worden:
 1. Lokale infrastructuur met regionale uitstraling: Naast de bestaande sport- en recreatie-infrastructuur, vooral in het centrum, is er nood aan een complementair voorzieningenaanbod van sportinfrastructuur voor de lokale behoeften.
 2. Een voorzieningennetwerk voor zachte recreatie: De natuur- en bosgebieden die aansluiten op de bebouwde zone, ter hoogte van de kernen Erps-Kwerps, in de centrumgemeente en in Everberg en Meerbeek kunnen via wandel- en langzaam verkeersverbindingen toegankelijker worden gemaakt voor de recreant en toerist met aandacht en behoud van de natuurwaarden. Hardere vormen van recreatie zijn niet gewenst.
 3. Lokale recreatieve infrastructuur en culturele infrastructuur. Het betreft hier ondersteunende infrastructuur zoals petanquebanen, rustlokalen en het aansluiten van bestaande voet- en wandelwegen in een lokaal bereikbaarheidsnetwerk. De bevindingen vanuit het mobiliteitsplan zijn hiervoor de leidraad voor het implementeren van dit netwerk van voet- en wandelwegen.
 4. Jongerenvoorzieningen geënt op de buurt: Naast het voorzien in speel- en ontmoetingsplekken is er nood aan jeugdaccommodatie voor de bestaande verenigingen waarbij het avontuurlijk spelen en gebruiken en erkennen van natuurwaarden mee voorop staan.

De uiteindelijke invulling van voorliggend RUP kan voorzien in het versterken van voet-, wandel- en fietswegen, langzame verkeersverbindingen zoals hierboven beschreven (type 2, 3). Ook jongerenvoorzieningen ter educatie van de natuurwaarden en ter stimulans van bewegings- en avontuurlijk spelen (type 4) kunnen binnen dit RUP verder uitgebouwd worden.

- Voor het streven naar de **gewenste landbouwstructuur** pleit het GRS Kortenberg voor de volgende elementen van aanpak:

⁹GRS Kortenberg, goedgekeurd door de deputatie d.d. 17.08.2004.

1. Het afbakenen van bouwvrije zones in de voor de landbouw waardevolle gebieden.
 2. Een open ruimte RUP dat inspeelt op de grotere eenheden (landbouwzones)
 3. Restgebieden, braakliggende landbouwgrond kunnen in aanmerking komen voor boomaanplantingen via subsidies. De gemeente zal hiervoor een ondersteunende rol spelen. Serreteelten zijn gezien de landschappelijke en natuurwaarden van het gebied niet te verantwoorden en zouden tevens de grotere landbouweenheden verstoren. De inplanting van loodsen en dergelijke worden ingeplant aan de rand van de bebouwing aansluitend op de landbouwactiviteit en niet in het open landschap.
- Zowel bij het streven naar de **gewenste landschappelijke structuur** als naar de **gewenste openruimtestructuur** legt het GRS Kortenberg een ontbrekende link bloot tussen de open ruimte in het beoogde RUP-gebied en het nabijgelegen valleigebied. Het omvormen van de oorspronkelijke WUG-zone naar gemengd openruimtegebied zorgt ervoor dat er in de toekomst geen nog grotere kloof geslagen wordt tussen beiden openruimte-entiteiten. RUP Groene Schicht faciliteert een openruimtecridor van oost naar west doorheen de gemeente Kortenberg: de grote openruimtestructuur ten westen van Kortenberg én het langgerekte valleigebied richting oosten (Veltem) als waardevolle, groene as doorheen Kortenberg.

2.4. Relatie met het Strategische Visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de Strategische Visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van beleidsopties op lange termijn, met name de strategische doelstellingen. De strategische visie van het BRV vervangt het Witboek dat de Vlaamse Regering op 30 november 2016 goedkeurde. De strategische visie van het BRV heeft niet het statuut van een ontwerp van ruimtelijk beleidsplan, omdat er nog geen ontwerp-beleidskaders zijn goedgekeurd. Het biedt een basis voor regeringsbeslissingen ter realisatie van de visie.

Vlaanderen zet vanuit de strategische visie in op het stimuleren van lokaal initiatief om de doelstellingen van de strategische visie van het BRV (pro)-actief in de praktijk uit te rollen. Er worden goede voorbeelden gedetecteerd en in de kijker gezet en pilootprojecten en proeftuinen gelanceerd.

In het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen worden volgende strategische doelstellingen geformuleerd:

- terugdringen van het bijkomend ruimtebeslag;
- transformeren vanuit maatschappelijke ambitie.

2.5. Relatie met het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant

De provincie Vlaams-Brabant keurde op 19 september 2023 haar nieuwe visie op ruimtelijke ontwikkeling van wonen, werken en leven goed. Met het beleidsplan wil de provincie Vlaams-Brabant op haar grondgebied de nood aan bijkomende woningen opvangen op ruimtelijk geschikte locaties. Voor deze geschikte locaties te selecteren gebruikt ze als basis de volgende grondbeginselen:

- efficiënt ruimtegebruik: compact bouwen, verweving of meervoudig ruimtegebruik, tijdelijk ruimtegebruik en ruimtelijke transformatie en de afbouw van bijkomend ruimtebeslag;
- nabijheid en bereikbaarheid sturen ruimtelijke ontwikkelingen: ontwikkelingen moeten gebundeld worden in goed bereikbare kernen (draagvlak voor lokale voorzieningen, afname verplaatsingsbehoeften en afremmen verder versnippering open ruimte);

- fysische systeem als basis, een geïntegreerde benadering van de ruimte: respect voor het fysische systeem geeft een duidelijke structuur aan ruimtelijke ontwikkelingen;
- ruimtelijk uitbreiden kan enkel in functie van een aangetoonde maatschappelijke ruimtebehoefte en wanneer hiervoor redelijke alternatieven via rendementsverhoging van het bestaande ruimtebeslag niet toereikend zijn.

Daarnaast beschrijft het beleidsplan strategieën die de krachtlijnen vormen voor het ruimtelijk beleid van de provincie. Hier wordt ingegaan op de strategieën "hoogdynamische corridors, harde ruggengraat voor ruimtelijke ontwikkelingen" en "netwerk van levendige kernen". Hoogdynamische corridors zijn multimodaal ontsloten kernen die als het ware een "parelsnoer" vormen, gelegen tussen de grote steden en langs het hoogwaardig netwerk van openbaar vervoer. De steden en multimodaal ontsloten kernen vormen geschikte locaties om de demografische en economische groei op te vangen. Er wordt ingezet op een netwerk van levendige kernen: om de leefbaarheid van alle kernen in Vlaams-Brabant te garanderen is het nodig om een netwerk uit te bouwen dat kernen van verschillende orde met elkaar verbindt.

In de stads- en dorpskernen wordt ingezet op compacter en dichter bouwen door een verhoging van het ruimtelijke rendement via een kwalitatieve én selectievere toename van het woonaanbod op schaal van de kern. Het behoud van de specifieke identiteit en het karakter van elke kern vraagt daarbij een aangepaste architectuur en bouwtypologie. In woongebieden buiten de stads- en dorpskernen daarentegen wordt niet ingezet op een verhoging van het ruimtelijk rendement en wordt een minimale toename van het woonaanbod voorgestaan uitgaande van een afwerking van het bestaande woonweefsel.

Het beleidsplan maakt een differentiatie in de woongebieden op basis van de knooppuntwaarden en het voorzieningenniveau:

- Kernen met een goed voorzieningenniveau en/ of ontsloten door hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) krijgen in de woningprogrammatie het grootste groeipercentage toegemeten. De opdracht is hoger ten aanzien van de plaatsen met een (zeer) goede knooppuntwaarde en een (zeer) goed voorzieningenniveau. Nieuwe woningen worden binnen deze kernen zo veel mogelijk op korte afstand van de plekken met hoge concentraties aan voorzieningen (dorpscentrum, dorpshart,...) voorzien.
- Buiten de kernen gelegen nabij de multimodale corridors worden de woningen ook in de dorpskern voorzien maar ligt het groeipercentage voor deze kernen lager dan binnen de corridors.
- Buiten de dorpskernen moet het innemen van extra ruimte voor woningen, zoals met verkavelingen, vermeden worden. Een groot deel van de percelen daar voldoen niet aan de toekomstige woonvraag en wordt dus liefst zo weinig mogelijk ingezet.

Het beleidsplan heeft per gemeente de 'Levendige stads- en dorpskernen' geselecteerd. Dit zijn woongebieden die een voldoende ontsluiting hebben met het openbaar vervoer en waar het voorzieningenniveau voldoende is. Voor Kortenberg gaat dit over Kortenberg, Erps-Kwerps, Meerbeek, Everberg en Schoonaarde. Door deze afbakening zijn ook de 'Woongebieden buiten de kernen' afgebakend. Binnen dit kader heeft de gemeente samen met de Provincie de perspectieven voor de eigen kernen verder uitgewerkt en verfijnt doorheen de procedure van het Beleidsplan. Deze verfijning zit vevat in de kerntypering die als bijlage bij het beleidsplan zit.

Bij deze verfijning maakt ze een onderscheid tussen 'stedelijke kernen', 'strategische dorpskernen', 'landelijke dorpskernen', en 'woongebieden buiten de kernen'. Hieraan koppelt ze ontwikkelingsmogelijkheden voor elk van deze gebieden. Op het grondgebied van Kortenberg is geen stedelijke kern aanwezig. Deze strategische dorpskernen kunnen verhoudingsgewijs meer bijkomende groei opvangen dan de landelijke dorpskernen en dienen hoofdzakelijk de

dynamiek (wonen, bedrijvigheid, voorzieningen) op te nemen. In de landelijke dorpskernen dient het behoud van het landelijke karakter voorop te staan met een beperking van het bijkomend woonaanbod buiten de verdichtingszones. De groei dient te worden ingepast in het bestaande woonweefsel.

Voor Kortenberg werd overeengekomen (in het advies van 16 maart 2022 werd de kernselectie gunstig geadviseerd) dat dit een strategische woonkern is. Voor deze woonkernen wordt het schrappen van woonuitbreidingsgebied ten voordele van meer kernversterkende zoneringen ondersteund. Dit RUP wil het kernversterkende project Kortenberg-West ondersteunen door een deel woonuitbreidingsgebied te schrappen. Hierbij wordt het bijkomende ruimtebeslag dat juridisch mogelijk is via de Gewestplanbestemming 'woonuitbreidingsgebied', ook nog steeds mogelijk na het decreet Woonreservegebieden via een vrijgave, tegengegaan. Op die manier wordt het fysische systeem van de open ruimte met haar ecosystemische functies zoals de waterberging, beschermd.

3. GEÏNTEGREERD PLANNINGSPROCES

De opmaak van voorliggend RUP gebeurt overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (M.B. 27/03/2009), en latere wijzigingen, de uitvoeringsbesluiten en de ter zake door de Vlaamse Regering en het Departement Omgeving verstrekte richtlijnen.

Een RUP is het resultaat van een ruimtelijk planningsproces waarbij de effectbeoordelingen procedureel en inhoudelijk geïntegreerd worden in het proces, hierna genoemd: geïntegreerd planningsproces. Die integratie houdt in dat de effectbeoordelingen plaatsvinden tijdens het proces voor de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan. De effectbeoordelingen leveren gegevens over de mogelijke effecten van het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan. Die gegevens worden verwerkt in het planningsproces voor het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan.

Artikel 2.2.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat het geïntegreerde planningsproces bestaat uit vijf fasen, waarbij het resultaat telkens geconsolideerd wordt in één van de volgende documenten (zie ook de procesnota van dit RUP):

- de procesnota
- de startnota;
- de scopingnota;
- het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan;
- het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan;
- het definitieve ruimtelijk uitvoeringsplan.

De effectenbeoordeling is terug te vinden in deel 2 van deze startnota.

DEEL 2: RUIMTELIJKE ANALYSE

Het tweede deel van deze startnota zoomt dieper in op de ruimtelijke context. De volgende onderdelen komen aan bod: de bestaande toestand van plangebied en haar omgeving, de juridische toestand van het plangebied en andere plantoetsen, de gewenste ruimtelijke ontwikkeling op de site en de beschrijving en inschatting van de milieueffecten.

4. FEITELIJKE TOESTAND PLANGEBIED EN OMGEVING

4.1. Fotoreportage



Figuur 8: Luchtfoto van de site en omgeving (bron: Informatie Vlaanderen, zomeropname 2018) met indicatie van fotokijkpunten.





9



10



11



12



13



14



15



16





4.2. Beschrijving van de omgeving van het plangebied

Het projectgebied is gelegen ten zuidwesten van de kern Kortenberg. Door een opeenvolging van diverse types verkavelingen in de omgeving van het projectgebied is een uitgestrekt en diffuus woongebied ontstaan. Deze cluster is door een min of meer aaneengesloten groen lint van kleine weilandjes en bospartijen gescheiden van de kern. Het is een uitgesproken niet-kerngerichte ontwikkeling.

Ten noorden van het projectgebied bevinden zich volgende wijken/buurtten:

- Windmolenstraat en omgeving: d.i. de eerste verkaveling in het Kortenbergse. Ze dateert uit 1962. De wijk bestaat uit zowel gesloten, gekoppelde als alleenstaande woningen.
- Broekhoven: deze sociale woonwijk, bestaande uit groepen identieke kleinschalige woningen en een appartementsgebouw, dateert uit 1977. Naast het bestaande appartementsgebouw werd recent een nieuw opgericht.
- Hoogveld: dit is een relatief nieuwe wijk. Ze bestaat uit alleenstaande woningen, villa's, fermettes en doodlopende straten. De wijk oogt monotoon.

Zie foto nr. 1 & 3 uit de fotoreportage (4.1.Fotoreportage)

- Deel Vogelenzangstraat – Vierhuiskens: deze straten vormden oorspronkelijk, samen met de Achterenberg, het dichtst bevolkte gebied in de deelgemeente. Nu vindt men in deze straten zowel oudere als nieuwere woningen en open en gesloten bebouwing. Slechts enkele (nog open) percelen en zijtuinen laten doorkijken toe naar de Sterrebeeksesteenweg en de tussenliggende akkergebieden.

Zie foto nr. 7 uit de fotoreportage (4.1.Fotoreportage)



Figuur 9: Luchtfoto met straatnaamindicatie van de ontsluitende straten voor het hele woonuitbreidingsgebied (bron: Informatie Vlaanderen, zomeropname 2018).

- Eekhoornstraat en omgeving: de Eekhoornstraat werd midden jaren '60 verkaveld en bebouwd met 'bel-etage' woningen. De Lindergemstraat is een doodlopende straat van recentere datum. De bebouwing bestaat uit alleenstaande woningen en fermettes. Ook de Populierenlaan is reeds gedeeltelijk verkaveld. Deze straat heeft door haar aanleg, de groene omgeving en de aanwezigheid van laanbeplanting een zekere ruimtelijke kwaliteit.

Richting de kern (naar het oosten toe) strekt zich de as Achterenbergstraat – Vogelenzangstraat en Kiewitstraat uit. Typisch voor deze historische lintbebouwing is de kleinschaligheid en gevarieerdheid van het weefsel. De inrichting van het openbaar domein gericht op de doorstroming van gemotoriseerd verkeer.

Zie foto nr. 9 & 11 uit de fotoreportage (4.1.Fotoreportage)

Achter de Eekhoornstraat (en omgeving) en de Achterenbergstraat deel Vogelenzangstraat ligt het Broekgebied. Hier wisselen bel-etage woningen af met open bebouwing of alleenstaande woningen uit de jaren '60 en '70. Het vormt een zeer heterogeen gebied, met diverse woontypologieën, onbebouwde kavels en doodlopende straten.

Ten zuiden sluit het projectgebied aan op de Sterrebeeksesteenweg. De lintbebouwing langsheen deze straat is sterk verspreid. De Sterrebeeksesteenweg verwerkt tijdens de spitsuren zeer hoge verkeersintensiteiten.

Zie foto nr. 14-17 & 25 uit de fotoreportage (4.1.Fotoreportage)

Langs de zuidzijde van deze Sterrebeeksesteenweg bevindt zich de wijk 'Armendaal': deze uitgestrekte villawijk uit de jaren '60 situeert zich op de helling naar het Brabantse leemplateau, tussen de Sterrebeeksesteenweg en de autosnelweg E40.

Ca. 600m (vogelvlucht) ten noorden van het RUP-gebied, bevindt zich een andere verbindingsweg, de Leuvensesteenweg. Deze steenweg vormt de commerciële as van Kortenberg. De handelszaken zijn hoofdzakelijk geconcentreerd aanwezig tussen de St. Catharinastraat en de Stationsstraat. Het openbaar domein is vooral op de auto gericht en de stoepen zijn smal. De bebouwingsdensiteit is het hoogst in het centrum en vermindert naar de randen toe. Het westelijke deel van de Leuvensesteenweg (te Kortenberg) vormt een heterogeen geheel van bedrijfsgebouwen, handelszaken, parkeeroppervlakten en woningen.

4.3. Fysische analyse van het plangebied

Kaartmateriaal toegevoegd in bijlage

a. De bodem

Uit de bodemkaart kan afgeleid worden dat de bodems in het plangebied grotendeels bestaan uit droge leem (nr. 14, roos, type Abp(c)). Aan de oostzijde zijn er enkele percelen die als antropogeen (nr. 01, grijs, type OB: bebouwde zone) ingekleurd zijn. Langs de Vogelzangstraat bestaat de bodem van een deeltje van het plangebied uit vochtige leem (nr.13, rood, type Adp). In het zuiden van het plangebied is een deel donkergroen ingekleurd m.a.w. de bodem bestaat uit vochtige gleyige klei, type EDx of nr. 16 op de bodemkaart.

Leemgronden

De leemgronden komen in de Zandleemstreek voor nabij de overgangszone met de Leemstreek alsmede in enkele alluviale valleien.

Serie Abp: droge gronden op leem zonder profielontwikkeling (1, 2, 4, 5):

De Abp bodems komen voor in colluviale droge leemdepressies. Deze gronden bestaan uit leemmateriaal geërodeerd van de hoger liggende plateau-gronden. De landbouwwaarde van de Abp gronden ligt één klasse lager dan die van de Aba gronden wegens het meestal geringe waterbergingsvermogen. Deze colluviale leemgronden zijn zeer geschikt voor graangewassen, maar iets minder voor suikerbieten.

Serie Abc: droge leemgronden met sterk gevlekte textuur B horizont (5)

Serie Adp matig gleyige gronden op leem zonder profielontwikkeling (1, 2, 4, 5):

De bouwlaag vertoont een bruin-grijze kleur die geleidelijk overgaat in niet gedifferentieerd colluviaal materiaal die baksteenrestjes en houtskoolfragmenten bevat. Het colluvium rust op een afgeknotte textuur B of op een Tertiair substraat. Roestverschijnselen beginnen vanaf 50 cm. Ze komen voor in lage brede depressies, op de lage rand van hellingen en als oeverwallen in alluviale valleien. Mits waterbeheersende maatregelen zijn ze geschikt voor veeleisende teelten. Ze blijken het meest geschikt voor blijvend weiland.

Kleigronden

Serie Edx matig gleyige kleigronden met niet bepaalde profielontwikkeling (1, 2)

Complex EDx zwak tot matig gleyige kleigronden met niet bepaalde profielontwikkeling (1, 2, 4, 5):

De Edx, EDx en UDx gronden vertonen enige gelijkenis met bruine bodems. De humeuze bovengrond met zwakke blokstructuur gaat geleidelijk over naar het (zwaar) kleilig moedermateriaal. De ontwikkelingsdiepte bedraagt 40-50 cm. Soms komt onder de humeuze bovengrond een plastische en structuurloze kleilaag voor. Onder cultuur verdwijnen alle sporen van profielontwikkeling, zodat deze moeilijk kan bepaald worden. De inwendige ontwatering is gebrekkig ten gevolge van het hoog kleigehalte. In vochtige perioden zijn die bodems zeer nat; en bij aanhoudende droogte zijn er uitdrogingsverschijnselen. Deze bodems zijn moeilijk en slechts tijdens een korte nauwkeurig uitgekozen periode te bewerken. De opbrengst is wisselvallig en hangt af van de weersomstandigheden. Ze zijn geschikt voor weide, alhoewel uitdroging te vrezen is. De bodems komen voor waar de Tertiaire kleien dagzomen.

b. Herbevestiging agrarische gebieden

Op basis van deze kaart blijkt dat het volledige plangebied niet is ingekleurd als herbevestigd agrarisch gebied (HAG). De velden, open ruimte, die in het westen aansluiting vinden bij het plangebied werden wel opgenomen als HAG.

c. Bodemerosie

Bodemerosie kan ontstaan in het plangebied door afspoelen van water van de hellingen, waarbij ook de hoeveelheid neerslag en andere omgevingsfactoren zoals reliëf, bodem en begroeiing een rol spelen. Het erosierisico neemt toe naarmate de hellingen steiler en langer worden, zodat de kracht en de hoeveelheid van het afstromend water ook toeneemt. Volgens de hellingenkaart van het plangebied heeft het grootste deel van het plangebied een hellingsgraad tussen 0,5 en 5% met uitzondering van het zuidoosten van het plangebied. In dit deel stijgt de hellingsgraad tot meer dan 10%. Volgens de potentiële bodemerosiekaart zijn enkele percelen geïdentificeerd als potentieel zeer laag en laag bodemerosiegevoelig. Een groot deel percelen aan de noord-, oost- en zuidelijke rand van het plangebied zijn niet ingekleurd of opgenomen in deze kaart. Hoewel volgens deze kaarten het gebied enkel lage tot zeer lage, erosiegevoeligheid kent, blijkt uit de praktijk dat er toch over de akkers vanuit het zuiden erosie aanwezig is. In het woonproject in het noorden werden daarom enkele maatregelen voorgesteld, zoals een houtwal, door de erosiecoördinator.

d. Watertoets: overstromingsgevoelige gebieden

Een zeer groot deel van het plangebied ligt volgens de recentste kaart voor overstromingsgevoelige gebieden (Vlaamse Milieumaatschappij, afdeling Operationeel Waterbeheer) en de kaart voor natuurlijke overstromingsgevoelige gebieden in mogelijks overstroombaar gebied ten gevolge van oppervlakkig afspoelend exces hemelwater. Het RUP ligt in de vallei van de Molenbeek of ook Aderbeek of Waterloop genoemd. De Molenbeek (cat. 3), loopt door het plangebied langs voetweg nr. 27. Deze beek wordt o.a. gevoed door de gracht van de Sterrebeeksesteenweg. Naast deze beek, in het plangebied, bevindt zich een bufferbekken met twee overstortcompartimenten. Het een compartiment van max. 1.835m³ dient als overstort voor gemengd water. Het andere compartiment, 759m³, collecteert en infiltreert exces hemelwater. Het water is afkomstig van de hemel- en afvalwatercollector van de gemengde riolering van hoger gelegen wijken buiten het plangebied, o.a. Armendaal. De overloop van het bufferbekken is aangesloten op deze beek. Net vóór het bufferbekken is een wervelventiel geplaatst. Door zijn constructie realiseert een wervelventiel een maximale berging in het afvoersysteem (de collector) zelf en zorgt het voor een constant afvoerdebiet. Aangezien het bufferbekken ook dienst doet als overstort wordt dit water als vuil water beschouwd, weliswaar verdund met hemelwater. Bovendien is de zone langs de voetweg met de Molenbeek zeer gevoelig voor wateroverlast door afspoeling van hemelwater afkomstig van de hoger gelegen gebieden buiten het plangebied. Ook dit hemelwater wordt deels in het bufferbekken opgevangen.

e. Infiltratiegevoeligheid

Volgens de infiltratiekaart is het volledige plangebied niet infiltratiegevoelig. Centraal in het plangebied ligt een bufferbekken bestaande uit bodem in beton. Dit bufferbekken dient onder meer als overstort voor hemel- en afvalwater afkomstig van de collector dat water afkomstig van de gemengde riolering van hoger gelegen wijken buiten het plangebied, o.a. Armendaal afvoert. Het bufferbekken bevat dus verdund vervuild water.

f. Grondwaterkwetsbaarheid en grondwaterstroming

Volgens de kaart voor grondwaterkwetsbaarheid is het grondwater in nagenoeg het volledige plangebied zeer kwetsbaar (zand (indices Ca1) als watervoerende laag). Dit wil zeggen dat oppervlakkige vervuiling aanleiding kan geven tot verontreiniging van het (diepere) grondwater. Het volledige plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming, met uitzondering van een deel langs de Vogelzangstraat dat zeer gevoelig is (zie kaart voor grondwaterstroming). Dit deel is reeds ingenomen door bebouwing.

g. VMM zoneringskaart

Het oostelijk deel van het plangebied is reeds opgenomen in centraal gebied volgens de zoneringskaart. Dit wil zeggen dat de gemengde riolering (meest voorkomend in de omgeving van het plangebied) of de DWA-riolering, indien de riolering reeds ontkoppeld is, aangesloten is op het waterzuiveringsstation van Erps-Kwerps.

h. Waterwinningsgebied

Het plangebied is niet gelegen in een waterwinningsgebied of een beschermingszone.

i. Fauna, flora en biodiversiteit

Nagenoeg het volledige plangebied is ingekleurd als biologisch minder waardevol op de biologische waarderingskaart. Aan de westzijde is het plangebied begrensd door de Hoogveldstraat. Een deel van deze holle weg is ingekleurd als biologisch waardevol.

Het plangebied is niet gelegen in vogelrichtlijn-, habitat- of Ramsargebied. Ten oosten van het plangebied ligt (overzijde van de Achterenbergstraat), op ca. 60 m het habitatrichtlijngebied 'Valleigebied tussen Melsbroek, Kampenhout, Kortenberg en Veltem'. Dit gebied is volgens het gewestplan ingekleurd als natuurgebied.

In de onmiddellijke omgeving van het plangebied ligt geen GEN-gebied.

j. Cultureel erfgoed en landschap

De landschapsatlas is een inventaris van waardevolle landschappen van Vlaanderen. Hij bestrijkt het volledige Vlaamse grondgebied met uitzondering van stedelijke kernen en de dicht bebouwde agglomeraties. Zowel puntvormige, lijnvormige als vlakvormige relictten van bovenlokaal belang zijn erin gebiedsdekkend gekarteerd. Samenhangende gehelen met belangrijke erfgoedwaarden en een vrij hoge gaafheid worden gewaardeerd via de aanduiding als relictzone. De meest waardevolle ensembles worden ankerplaatsen genoemd. Voor ankerplaatsen en relictzones, gave landschappen, worden specifieke beleidswensen geformuleerd.

Binnen het plangebied zijn er geen specifieke landschapselementen aanwezig volgens de landschapsatlas. Wel is het plangebied gelegen in het traditionele landschap 'Land van Bertem – Kortenberg':

- Structuurdragende matrix: golvende topografie en valleien en verstedelijkt weefsel.
- Zichtbare open ruimten: sterk versnipperde en onregelmatig open ruimte van verschillende omvang, beperkt aantal gerichte vergezichten topografisch bepaald en begrensd door reliëf, bebouwing en vegetatie.
- Impact bebouwing: complexe verweving van open ruimten en bebouwing, bebouwing (inclusief agro-industrie) vaak ruimtebegrenzend.
- Betekenis kleine landschapselementen: lineair groen versterkt topografische (vallei)structuur.

Verder duidt de landschapsatlas in de onmiddellijke omgeving van het plangebied de volgende landschapselementen aan:

- Ankerplaats: 'Kasteel de Merode' (id: A20063)
- Vlakrelict: 'Silombos – Kareelbos – Langenbos – Kastanjebos – Warande' (id: R20056)
- Traditioneel landschap: 'Land van Kampenhout'

5. BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND & OVERIGE PLANTOETSEN

5.1. Een overzicht

In dit hoofdstuk komen o.a. juridische plannen aan bod, die ofwel geheel of gedeeltelijk in het plangebied liggen ofwel in de nabije omgeving ervan liggen en door hun eigenheid van belang kunnen zijn bij de verdere uitwerking van het RUP.

BINNEN HET PLANGEBIED		ONMIDDELLIJKE OMGEVING
Gewestplan (Leuven d.d. 7/04/1977):	Woonuitbreidingsgebied	Woongebied en Agrarisch gebied
Hogere RUP's:	Geen	Geen
Plannen van aanleg:	Geen	Geen
Biologische waarderingskaart:	Het plangebied is geselecteerd als 'biologisch minder waardevol'. Biologisch waardevolle bomenrij aanwezig t.h.v. de Hoogveldstraat.	Biologisch waardevol kasteelpark, Complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen (Faunistisch belangrijk gebied ten oosten v.h. RUP-gebied, onder meer een oud loofbos en bomengordel rond kasteelpark de Merode)
Vogel- of habitatrichtlijngebieden:	Geen	Valleigebied tussen Melsbroek, Kampenhout, Kortenberg en Veltem
Gebieden van VEN of IVON:	Geen	Geen
Beschermd monument, landschap of dorpsgezicht:	Geen	Geen
Landschapsatlas:	Geen	Ankerplaats: Kasteel de Merode,(ten oosten van het RUP) vlakvormige landschapselementen: Beekdalbegeleidende en alluviale bossen (ten noorden van het RUP)
Inventaris bouwkundig erfgoed:	Geen	Geen. Wel erfgoedobjecten: Kasteeldomein de Merode en omgeving & Domein Eikelenhof (beschermd cultuurhistorisch landschap) met beschermd monument: Villa La Chênaie (op ca.800m)
Gelegen in HAG:	Geen	Rup-site sluit westelijk aan op HAG: Landbouwgebied Sterrebeek
Risicozones voor overstromingen (watertoets):	Deels van nature overstroombaar gebied (afspoelend excess-hemelwater)	Overstromingsgevoelig gebied (Combinatie overstroombaar vanuit waterloop & overstroombaar door afspoelend excess-hemelwater)
Rooilijnplannen:	Hoogveldstraat (rooilijnplan i.f.v. woonproject Kortenberg West en bijhorende mobiliteitsstudie); Kruispunt Sterrebeeksesteenweg – Hoogveldstraat.	Achterenbergstraat; Vogelzangstraat.

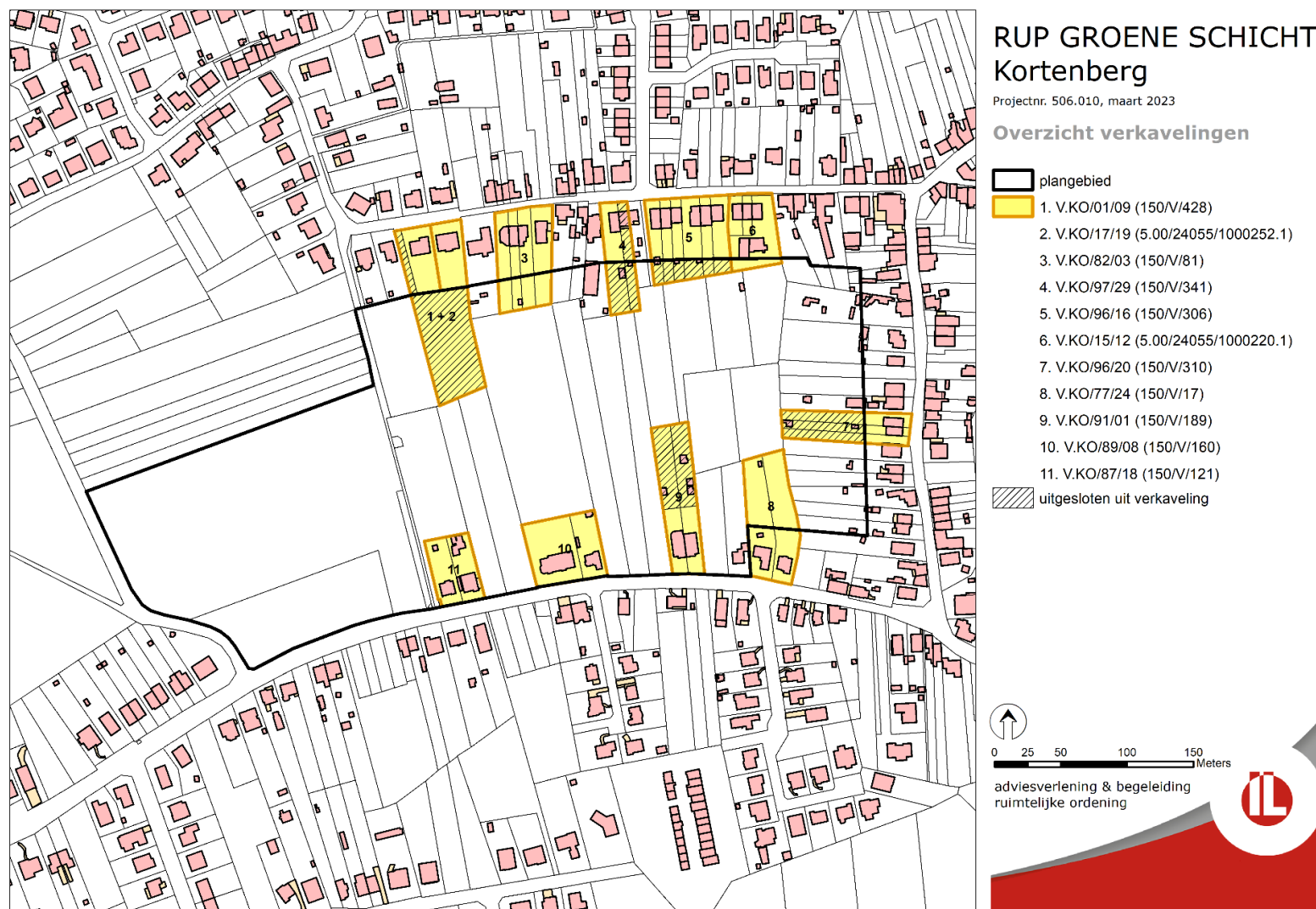
Scopingnota

RUP Groene Schicht

Auto- en spoorwegen:	Geen	Geen
Buurt- en voetwegen:	Voetweg nr. 27 (langs de Molenbeek, wandel/fietsweg)	Buurtwegen: nr.4 (Hoogveldstraat, lokale weg type 3), nr.2 (Sterrebeeksesteenweg, lokale weg type 2), nr.10 (Achterenbergstraat, lokale weg type 2), nr.9 (Vogelzangstraat, lokale weg type 3)
Waterlopen:	Molenbeek (3 ^{de} categorie - Dijlebekken) + baangracht Sterrebeeksesteenweg (niet geklasseerd)	Vogelzangloop (niet geklasseerd - Dijlebekken)
Vergunde verkavelingen:	Ja, zie overzicht hieronder (5.2. Verkavelingen binnen het plangebied)	Niet van toepassing

Tabel 1: Juridische plannentoestand

5.3. Verkavelingen binnen het plangebied



Scopingnota

RUP Groene Schicht

5.4. Percelen binnen het plangebied



RUP GROENE SCHICHT Kortenberg

Projectnr. 506.010, augustus 2021

Percelen binnen plangebied

 plangebied

1e Afdeling, Sectie A

141T	166P	166S	157H
145A	154B	131P	126S
133B	208A	160S	165M
140D	160V	155A	166A2
144D	155G	138C	160X
154D	166W	144L	163D
126P	180B2	154A	126V
132H	161B	149F	139F
166R	166M	180D2	147A
154C	161C	146C	139E
142H	149B	160L	180C2
161D	154E	154F	166C
157K	138E	138F	139G
146B	180V	144H	164A
140E	144G	160M	164B
142C	136M	166D	140B
148	132K	162B	136L
166N	145B	158D	



0 25 50 100 150 Meters

adviesverlening & begeleiding
ruimtelijke ordening



6. GEMENGD OPENRUIMTEGEBIED IN RELATIE MET HAAR OMGEVING

Binnen dit hoofdstuk worden enkele 'gemengd openruimteprojecten' aangereikt ter inspiratie van de toekomstige RUP-invulling. Er wordt vervolgens teruggekoppeld naar de situatie in het projectgebied ter aftoetsing van de inpasbaarheid van de aangehaalde ideeën. Schaal, functionele context en draagvlak zijn hierbij belangrijke factoren.

6.1. Enkele voorbeelden

De Tuinen van Stene zijn een historisch stukje polderlandschap gekaderd tussen woonwijken, een schoolsite en een baanwinkellint te Stene (Oostende). Het wilt als 21^{ste}-eeuws voedsel-, landschaps- en landbouwpark fungeren. Een **schakelpunt** tussen consument en producent. Een **synergie** tussen stad en platteland.



bron: webpagina oostende.be

Houthakseldammen kunnen bescherming bieden bij hevig regenweer door **afvloeiend hemelwater te vertragen** én het afstoppen van modderstromen die hiermee gepaard kunnen gaan. Het water krijgt meer tijd om ter plaatse in de bodem te trekken en de modder krijgt tijd om te bezinken, zo **gaan** deze dammen **bodemerosie tegen**.



bron: webpagina dilbeek.be

Het creëren van een **uitkijkplek**, een overzichtspunt, wordt regelmatig toegepast met oog op een betere beleving van bijvoorbeeld een openruimtegebied. Het brengt wandelaars en fietsers (recreanten) in nauwer contact met het landschap en biedt als rustpunt bijkomend ook **natuur-educatieve mogelijkheden**.

Onderstaande voorbeelden:

- 1 Zeebrugge (Oudemaarspolder)
- 2 Werchter (Demertrefplaats)



bron: webpagina toerismevlaamsbrabant.be

Landschapsbeheer Groningen zet zich in voor instandhouding en versterking van **houtwallen**. Het geeft het landschap **identiteit** maar zorgt ook voor een verhoging van de **biodiversiteit** (vergelijkbaar met een bosrandbiotoop) én het inperken van bodemerosie. Bij inplanting haaks op de stroomrichting houden houtwallen **exces hemelwater** en slibstroom tegen ter **bezinking**.



Bron: landschapsbeheergroningen.nl

De interesse in een eigen groentetuintje is al enkele jaren bezig aan een opmars. Op verschillende plaatsen was er zodanig veel interesse maar te weinig eigen tuinoppervlakte of expertise dat er initiatieven van **volkstuintjes** ontstonden. Zo ook in Zedelgem waar men een ecologische volkstuin –Den Doorn- uit de grond stampte (10 are groot). Naast moestuinen vind je hier ook een picknickplaats terug die occasioneel dienst doet voor bijvoorbeeld een publieke BBQ.



bron: Webpagina zedelgem.be

6.2. Inpasbaarheid

De hierboven aangehaalde projecten kaderen ieder binnen een eigen context met gebiedsspecifieke en actorbepaalde dynamieken.

De Tuinen van Stene beslaan ca. 35 ha en de ontwikkeling ervan werd gestoeld binnen het "pilotprojecten - productief landschap" van het Team Vlaams Bouwmeester (2014). De samenwerking tussen verschillende gebiedsactoren werd nauw begeleid en het programma in samenspraak opgemaakt. Beroep doen op de nodige ontwerpteams en projectregie hiertoe vergt veel en langdurig engagement én budget. Het pilotproject en voorliggende RUP-site hebben als gemeenschappelijke factor dat het om sites gaat waar woongebied aansluit op agrarisch gebied. Gezien de gebiedsoppervlakte van RUP Groene Schicht echter gevoelig lager ligt en de doelstellingen minder ambitieus zijn, kan er echter wel gekeken worden naar de lessen die getrokken werden uit het afgelegde traject omtrent gemengd openruimtegebruik en waterhuishouding binnen de Tuinen van Stene.

Het creëren van een uitkijkplek, gekoppeld aan natuur-educatieve mogelijkheden is zeker inpasbaar binnen de schaal en de doelstellingen van het RUP. Enerzijds zal de connectie met het naburige, grootschalige agrarisch land ook na de verwezenlijking van het nieuwe woonproject aan de Hoogveldstraat nog aanwezig zijn en anderzijds beschikt het RUP-gebied op zichzelf ook al een interessant landschap om te verkennen. Momenteel is er (slechts) een zitbank gepositioneerd langs voetweg 27 t.h.v. het bufferbekken.

Het initiatief dat Landschapsbeheer Groningen neemt wat betreft 'houtwallen' is zeker een aantrekkelijke piste om te verkennen voor Kortenberg en haar "door bebouwing omsloten" landbouwgebied. De ecologische voordelen van deze landschapselementen zijn groot en

bovendien kunnen ze mits een doordachte inplanting ingezet worden om de afvoer van exces hemelwater en slib, te vertragen en te begeleiden.

Het maken van dammen uit plantaardig materiaal ter bodemerosiebestrijding bijvoorbeeld 'Houthakseldammen' wordt net als andere kleinschalige erosiebestrijdingswerken (beperkt) gesubsidieerd door de Vlaamse overheid. De inzetbaarheid hiervan binnen het RUP Groene Schicht kan waardevol en haalbaar zijn gezien de win-win situatie voor boer én omgeving. De dammen dienen voldoende verankerd te worden om onderspoelen te voorkomen. Afspraken omtrent onderhoud dienen opgemaakt te worden ter garantie van een blijvende goede werking. Binnen naburig woonproject 'Kortenberg West', grenzend aan de RUP-zone, wordt reeds een houthakseldam voorzien.

Wat de volkstuintjes betreffen zou de noodzaak/interesse van de Kortenbergenaar onderzocht moeten worden. Indien er voldoende draagvlak is, zou zeer kleinschalig gestart kunnen worden. Een soort testcase. De graad van coördinatie, begeleiding, beheer en privé-initiatief moet vooraf vastgesteld en geregeld worden. Reeds verwezenlijkte volkstuininitiatieven kunnen bevroegd worden ter advisering en inspiratie. Aan deze tuintjes kan naast een sociaal luik ook een educatief luik gekoppeld worden. De link tussen productie(landschap) en de burgers kan op deze plaats heropleven.

7. GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke visie en een mogelijke toekomstige ontwikkeling/invulling voor de site toegelicht.

7.1. Voorstel afbakening RUP

Er wordt voorgesteld om de gehele overblijvende zone van ca. 11,5 ha, bestemd als woonuitbreidingsgebied op het gewestplan, te herbestemmen naar gemengd openruimtegebied. Er zullen zonevreemde woningen, binnen vergunde verkavelingen, opgenomen worden binnen het plangebied van het RUP onder het voorschrift 'gemengd openruimtegebied'. De bepalingen van de verkavelingen blijven gehandhaafd. De aanwezige bouw- / woonontwikkelingen worden zo duidelijk begrenst en verdere aansnijding van het openruimtegebied wordt onmogelijk gemaakt. De eventuele toekomstige ontwikkeling van de diepe tuinen van de zonevreemde verkavelingen worden niet gehypothekeerd maar wel meegenomen in de hiernavolgende concepten. Het RUP tracht tussen de openruimte en de interne én aangrenzende woonontwikkelingen een positieve wisselwerking te genereren.

7.2. Concepten

Hieronder een overzicht van mogelijk implementeerbare concepten binnen voorliggend plangebied en hun bijhorende ruimtelijke en inhoudelijke aandachtspunten ter uitwerking.

1. Het oprichten (en stimuleren ter oprichting) van **houtwallen** haaks op de stroomrichting van exces hemelwater en slib. Deze houtwallen zullen ook een structurerende impact hebben als **landschapselement** op de open ruimte en dus moet weloverwogen beslist worden waar dit wenselijk en opportuun is én waar niet.
2. De mogelijke inrichting van **volkstuintjes** die **zowel een sociale als natuur-educatieve dynamiek** teweeg kunnen brengen. Het oprichten van een betrokken actorgemeenschap is hier van groot belang. Een (aanhoudende) coördinatie/coördinator is noodzakelijk. Duidelijke afspraken rond eigendom/huur/lidmaatschap en de daaraan

gebonden rechten en plichten dienen vastgesteld te worden. Initieel kan er binnen het RUP gezocht worden naar een mogelijke locatie voor deze tuintjes. De effectieve oprichting en organisatie ervan zit niet vervat in het RUP.

De voet- en fietswegeninfrastructuur moet logischerwijs aansluiten op deze volkstuintjes-site. De activiteiten in deze zone mogen nooit hun lokale, kleinschalige karakter ontgroeien zodat de impact op de omgeving beperkt blijft.

3. Het verwezenlijken van een **uitkijkpunt** voor de site. Deze plek kan ook dienst doen als platform ter natuureducatie. Een nauwe **connectie** op het voet- en fietswegennetwerk is ook hier primordiaal. Een samenwerking met natuurlandpunt en/of andere natuur-georiënteerde organisaties ter verwezenlijking hiervan kan zowel vormgevend als inhoudelijk verrijkend werken.
4. Het **agrarisch veld**. De huidige tuin- en landbouwactiviteiten mogen niet verhinderd worden. Toegankelijkheid voor boer en zijn machines moet gevrijwaard blijven. Communicatie met de actieve boeren binnen het RUP-gebied is hiertoe noodzakelijk.
5. **Bos** als open ruimte actor dient binnen het RUP waar reeds aanwezig behouden te blijven en waar wenselijk moet bebossing gestimuleerd worden. Kaderend binnen het Bosuitbreidingsplan van Vlaamse regering om 4.000 ha extra bos te realiseren tegen 2024 en 10.000 ha tegen 2030 wordt er voorzien in een subsidie voor de aanleg en natuurlijke verjonging van een bos met inheemse soorten (eventueel gecombineerd met populier). Deze subsidie geldt enkel voor percelen met een minimum oppervlakte van 0,10 ha waar nog geen bos of aanplant aanwezig is.

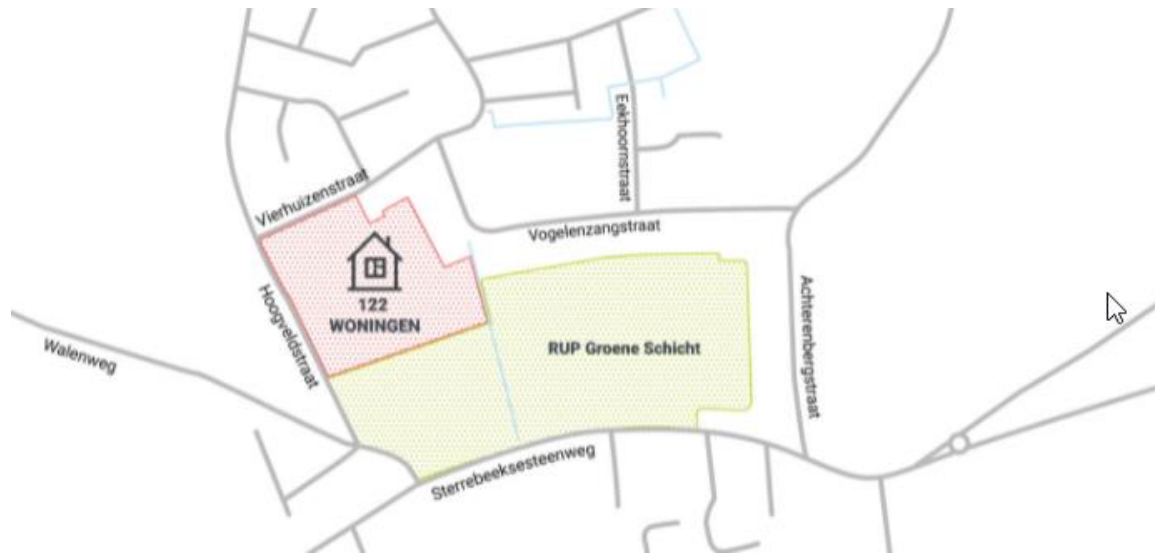
Eventuele bebossing zal impact hebben op de openruimtebeleving. De zones waar bebossing gestimuleerd wordt moeten geselecteerd worden, rekening houdend met dit gegeven.

6. **Waterhuishouding**. Naast het huidige, reeds besproken waterbufferbekken en de positieve invloed die houtwallen op de plaatselijke waterhuishouding kunnen hebben, dient nagedacht te worden over het tegenhouden van exces, afspoelend hemelwater en slib afkomstig van hoger gelegen gebied richting het te verwezenlijken woonontwikkelingsgebied in het noordwesten van het RUP. De opgelegde lasten inzake waterbuffering binnen het masterplan van woonmaatschappij **Woontrots** en Vlabinvest worden op eigen terrein ingelost. Binnen het RUP Groene schicht is er geen aantoonbare noodzaak maar kan er echter nog ruimte geboden worden aan ondersteunende maatregelen om zo de Molenbeek niet te overbelasten. Er kan gebruik gemaakt worden van bijvoorbeeld een hakseldam t.h.v. het snijpunt tussen woonproject, landbouwgrond en de Molenbeek. Een hakseldam kan het afspoelend water vertragen, plaatselijke bodeminfiltratie stimuleren en faciliteert erosiebestrijding door middel van slibstromen een halt toe te reopen.

7.3. Woonproject Kortenberg-West (woonmaatschappij **Woontrots** & Vlabinvest)

Gemeente Kortenberg, Vlabinvest en woonmaatschappij **Woontrots** willen met woonproject Kortenberg-West betaalbaar wonen voor mensen uit de regio mogelijk maken. Er werd gezocht naar een evenwichtige mix tussen koopkavels, huur- en koopwoningen. Het project situeert zich ten noordwesten van de RUP-site en bevindt zich eveneens in woonuitbreidingsgebied tussen de Vierhuizenstraat, de Vogelenzangstraat, de Achterenbergstraat, de Sterrebeeksesteenweg en de Hoogveldstraat. **Het project zal 120 betaalbare woonentiteiten voorzien welke als volgt verdeeld worden in een sociale mix van 20 Vlabinvest- kavels, 20 Vlabinvest- koopwoongelegenheden, 24 Vlabinvest-huurwoongelegenheden en 56 sociale huurwoongelegenheden verdeeld over 3 fasen. Zijnde een omgevingsvergunning voor de**

oprichting van 100 woningen, de bijhorende infrastructuur en de aanleg van de groenzone in 2 fasen en de later aan te vragen omgevingsvergunning voor het verkavelen van de niet bebouwde percelen langsheen de Hoogveldstraat en de Vierhuizenstraat. De 120 woonegelegenheden zullen in eerste instantie worden gebouwd voor mensen die een band hebben met de gemeente.



Figuur 10: situering WUG-ontwikkeling t.o.v. RUP Groene Schicht



Figuur 11: wedstrijdontwerp van laureaat awg architecten en Archilles architecten

7.4. Aanzet voorschriften

Het voorontwerp van het bestemmingsplan zal de bestemmingszone (GO) aanduiden. Hieronder volgt een aanzet richting bestemmingsvoorschriften. Deze voorschriften zijn niet finaal en kunnen aangepast en/of aangevuld worden in de voorontwerpfase van de RUP-procedure.

Bestemmingszone: gemengd openruimtegebied (GO)

De volledige projectsite wordt gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'gemengd openruimtegebied': gebied waarbinnen natuurbehoud, bosbouw, onroerend erfgoed, landbouw en recreatie nevensgeschikte functies zijn (VCRO Artikel 2.2.6.). Het groene en onbebouwde karakter staat hierbij voorop. Voor de bestaande vergund(e) (geachte) woningen, tuinen en constructies blijven **de van kracht zijnde vergunningen en verkavelingsvoorschriften bewaard.** De RUP-voorschriften voor het gemengd openruimtegebied zijn van kracht voor alle constructies die niet of niet meer (na verzaking) binnen een verkaveling liggen (zie hoofdstuk 5.3. Verkavelingen binnen het plangebied voor een overzicht van de betrokken percelen).

Binnen **gemengd openruimtegebied** zijn alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor bovenvermelde functies toegelaten. Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden zijn, in uitzondering op het onbebouwde karakter van het gebied, de volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten:

- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van **toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, informatieborden, knuppel- en vlonderpaden, vogelkijkhutten, picknickplaats en zitbanken**. Infrastructuur voor hoogdynamische recreatie is uitgesloten (Onder hoogdynamische recreatie wordt die infrastructuur verstaan die omwille van haar intrinsieke aard, in haar onmiddellijke omgeving sterke veranderingen en dynamiek teweegbrengt in de wijze van functioneren van de bestaande ruimtelijke en sociaal-economische structuur en daardoor in belangrijke mate het bestaande ruimtegebruik wijzigt.) ;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die gericht is op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang zoals een schuilplaats of bergplaats van één bouwlaag met een oppervlakte van ten hoogste 15m² en dit per aaneengesloten groep van percelen in één eigendom, onder voorwaarde dat het perceel een rechtstreekse toegang tot de openbare weg heeft. De kleinschalige infrastructuur, zoals hierboven beschreven, moet minimaal 1m afstand tot de grenzen bewaren en moet minimaal 5m van het openbaar domein opgetrokken worden;
- het plaatsen van een open afsluiting met een maximale hoogte van 2,0m;
- reliëfwijzigingen zijn niet toegestaan met uitzondering van deze in functie van integraal waterbeheer, erosiebestrijding of de aanleg van greppels, waterplassen en poelen met een landschappelijke en/of ecologische meerwaarde en voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden;
- bepanting bestaande uit een afwisseling van grazige ruigtevegetatie en standplaatsgeschikt bosplantsoen. Vertuining is niet toegelaten, uitgezonderd op percelen met vergund(e) (geachte) woonfunctie waar eveneens gebruik van standplaatsgeschikt groen verplicht is;

Het gemengd openruimtegebied is in principe een bouwvrij gebied. Enkel het bestendigen van de reeds bestaande vergund(e) (geachte) **woningen en bijgebouwen** is toegelaten indien (1) de constructie op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot is (wordt beschouwd als verkrot indien ze niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen); en (2) een woning hoofdzakelijk vergund is of geacht wordt vergund te zijn, ook wat de functie betreft.

Het parkeergebeuren kan enkel op reeds bebouwde woonkavels georganiseerd worden en dit uitsluitend in de voortuinzone. Vertuinde perceelsrandbegroeiing van woonkavels kan in de vorm van kleinschalige landschaps-elementen en/of als haagafscherming uitgevoerd worden in standplaatsgeschikt groen.

Herbouw van een constructie is enkel mogelijk bij vernieling of beschadiging door een vreemde oorzaak of door overmacht mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- het oorspronkelijke bouwvolume is het maximaal herbouwbaar volume;

- het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het oorspronkelijke aantal, de creatie van een zorgwoning in de zin van VCRO artikel 4.2.4, is wel toegelaten bij een woning;
- herbouw kan op een gewijzigde plaats mits de nieuwe toestand een betere plaatselijke ruimtelijke ordening oplevert.

Bij de afgifte van een vergunning op grond van herbouw geldt de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in VCRO artikel 4.3.1, onverkort. Deze toetsing gaat in het bijzonder na of het architecturaal karakter van de herbouwde of herstelde constructies behouden blijft.

Uitbreiden van het bestaande bouwvolume is niet toegestaan.

Voor zover de bestemming van het gebied niet in het gedrang wordt gebracht, is het toegelaten bestaande woningen te **verbouwen** binnen het vergunde volume op voorwaarde dat: (1) de woning op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot is (de woning wordt beschouwd als verkrot indien ze niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen); en (2) de woning hoofdzakelijk vergund is of geacht wordt vergund te zijn, ook wat de functie betreft;

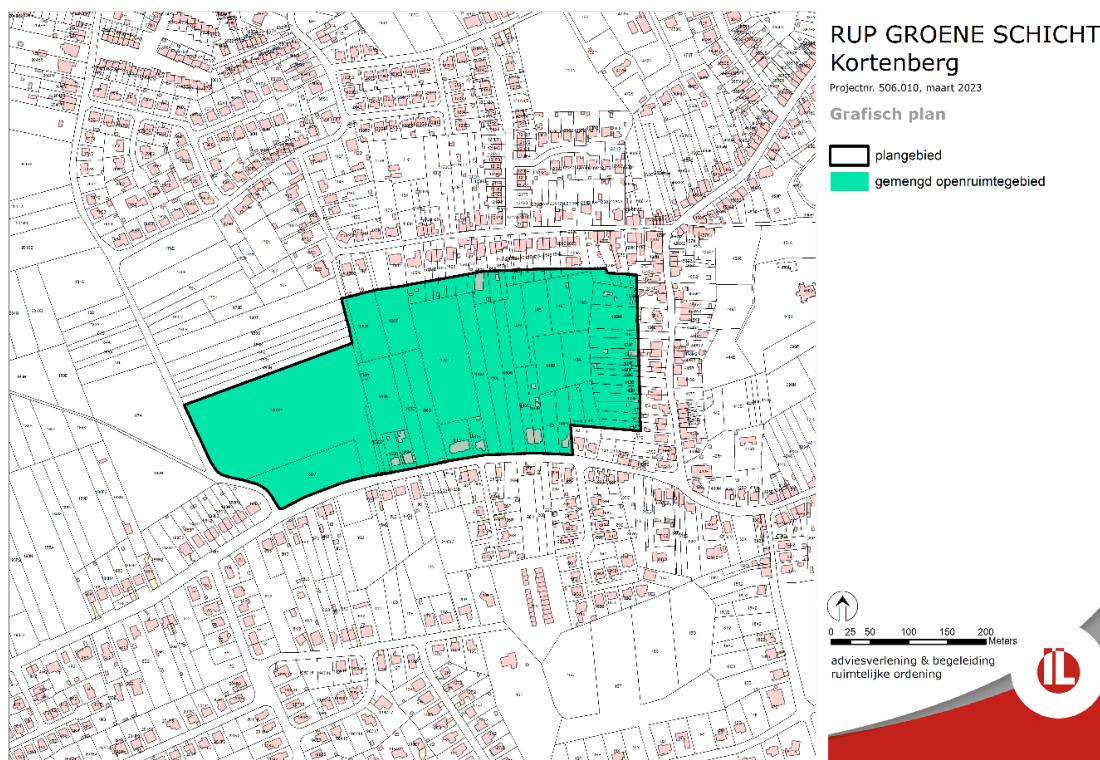
- het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal. De creatie van een zorgwoning in de zin van VCRO artikel 4.2.4, is wel toegelaten;
- het wijzigen van de functie van de bestaande bebouwing kan toegelaten worden, voor zover de bestaande bebouwing op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot is (de woning wordt beschouwd als verkrot indien ze niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen), de woning of gebouw hoofdzakelijk vergund is of geacht wordt vergund te zijn, en voor zover de nieuwe functie betrekking heeft op: (1) kantoor- of dienstenfunctie die aan een landbouwbedrijf complementair is, tot een maximum van 100 m² en/of (2) lokale en laagdynamische socio-culturele en educatieve voorzieningen gekoppeld aan de open ruimte.

Het gemengd openruimtegebied is mede bestemd voor de beroepslandbouw en hobbylandbouw, maar het open ruimte karakter primeert. Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten:

- alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van nieuwe bedrijfsgebouwen, stallen en vergelijkbare constructies;
- het aanbrenge van kleinschalige infrastructuur die gericht is op het gebruik van het gebied voor landbouw of hobbylandbouw. Uitsluitend gebouwen die noodzakelijk zijn voor het beheer van het gebied, met uitsluiting van elke verblijfsaccommodatie, zijn toegelaten. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang zoals een schuilplaats of bergplaats voor materiaal. De totale oppervlakte is beperkt tot 15m² per aaneengesloten groep van percelen in één eigendom en tot maximaal één bouwlaag. De kleinschalige infrastructuur, zoals hierboven beschreven, moet minimaal 1m afstand tot de grenzen bewaren en moet op minimaal 5m van het openbaar domein opgetrokken worden.

Op de percelen die gelegen zijn in de bestemmingszone gemengd openruimtegebied of woningen in de openruimte is een **recht van voorkoop** als bedoeld in artikel 2.4.1 en 2.4.2 van de VCRO van toepassing. Het recht van voorkoop wordt verleend aan de gemeente Kortenberg voor een maximale termijn van 15 jaar vanaf de inwerkingtreding van het RUP.

7.5. Aanzet grafisch plan



8. PLANALTERNATIEVEN

8.1. Nulalternatief

Het 'nulalternatief' houdt in dat er geen nieuw planinitiatief wordt genomen. De planologische bestemming van het plangebied blijft *woonuitbreidingsgebied (WUG)* volgens het gewestplan.

In dat geval is het behoud van de aanwezige ruimte twijfelachtig gezien de mogelijkheid tot ontwikkeling van dit WUG behouden blijft. De verdere aansnijding van dit WUG wordt echter niet wenselijk geacht gezien het gebied andere maatschappelijke kansen biedt. De ligging, aansluitend op herbevestigd agrarisch gebied (HAG) en de mogelijkheden die de site biedt ter blauwgroene dooradering van Kortenberg valt niet te ontkennen. De nabijheid van de woonfunctie kan hier leiden tot waardevolle openruimtedynamieken.

De huidige waterproblematiek van sporadisch exces hemelwater- en slibstromen afkomstig van de landbouwvelden wordt binnen een nulalternatief niet behandeld en zal dus blijven voortduren.

8.2. Alternatieven op andere locaties

Andere locaties worden niet relevant geacht gezien de hierboven beschreven, unieke locatie en aanwezige openruimte kwaliteiten van de site. Bovendien dient de herbestemming van dit terrein deels ter ruggensteun van het naburige woonuitbreidingsproject. Deze zachte herbestemming wilt de gebiedsspecifieke kwaliteiten van dit stukje open ruimte onderstrepen.

Binnen de verdere opmaak van het RUP en de effectenscreening worden dan ook geen verdere locatie-alternatieven onderzocht.

8.3. Inrichtingsalternatieven

In het RUP wordt een kader uitgezet waarbinnen er gewerkt kan worden. Logischerwijs zullen er steeds meerdere inrichtingsmogelijkheden zijn. Enkel de meest essentiële elementen om een kwaliteitsvolle ontwikkeling te garanderen, worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

Concreet worden globale bestemmingszones vastgelegd, waaraan ruimtelijke randvoorwaarden worden gekoppeld. Dit zijn onder meer bepalingen met betrekking tot de toegelaten activiteiten. Deze randvoorwaarden kunnen eveneens duidelijke beperkingen opleggen. De elementen om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te realiseren en te garanderen krijgen extra aandacht.

9. REIKWIJDTE EN DETAILLERINGSGRAAD

9.1. Reikwijdte

De opmaak van het RUP is beperkt tot de grenzen van het plangebied.

De grens van het plangebied wordt afgestemd op de woonuitbreidingsgebied-bestemming volgens het gewestplan. Eenenzeventig percelen, soms slechts de achtertuin van een perceel, weergegeven en opgelijst in hoofdstuk 5 (5.3. Percelen binnen het plangebied) worden binnen de plancontour opgenomen.

1e Afdeling, Sectie A			
141T	166P	166S	157H
145A	154B	131P	126S
133B	208A	160S	165M
140D	160V	155A	166A2
144D	155G	138C	160X
154D	166W	144L	163D
126P	180B2	154A	126V
132H	161B	149F	139F
166R	166M	180D2	147A
154C	161C	146C	139E
142H	149B	160L	180C2
161D	154E	154F	166C
157K	138E	138F	139G
146B	180V	144H	164A
140E	144G	160M	164B
142C	136M	166D	140B
148	132K	162B	136L
166N	145B	158D	

Tabel 2: Kadastraal kenmerk der betrokken percelen

9.2. Detaillierungsgraad

De herbestemming wordt op het niveau van het kadastraal perceel bepaald.

Het RUP zal randvoorwaarden opleggen om de geplande functies binnen het plangebied optimaal te laten functioneren met respect voor de onmiddellijke omgeving.

Het RUP beoogt de herbestemming van WUG naar een zone voor gemengd openruimtegebied. De intentie bestaat erin om naar inrichting enerzijds noodzakelijke basiskwaliteiten vast te leggen zodat de opgestelde concepten hun uitvoering kennen en anderzijds de ontwikkeling van de zones maximaal vrij te laten zodat de reeds aanwezige agrarische activiteiten centraal kunnen blijven binnen de ontwikkeling van het RUP.

10. AFTOETSING PLAN-M.E.R. PLICHT VAN RECHTSWEGE

Het plan-MER-decreet van 27 april 2007 bepaalt dat elk ruimtelijk uitvoeringsplan binnen haar toepassingsgebied valt. RUP's die het kader vormen voor project-MER-plichtige activiteiten, zoals bepaald in bijlage I en II van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 of waarbij een passende beoordeling van toepassing is, zijn van rechtswege MER-plichtig. Voor de plannen die niet van rechtswege MER-plichtig zijn, is er een screeningsplicht van toepassing. Dit betekent dat er moet nagegaan worden of er ten gevolge van het plan aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Indien niet, komt het plan in aanmerking voor een ontheffing van de plan-MER-plicht. In het andere geval dient evenwel toch nog een plan-MER opgesteld te worden.

Het RUP bepaalt het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau omdat het plangebied (ca. 11,5 ha) slechts een klein percentage van het totale grondgebied van de gemeente (34.520 ha.) betreft en is dus screeningsgerechtigd.

Voorliggend RUP valt niet onder de projecten die volgens artikel 36ter10 van het decreet natuurbehoud een passende beoordeling vereisen (zie ook effectenbeoordeling).

Het uitvoeringsplan is ver gelegen van een grens met een buurland en de afstand tot het Waalse Gewest bedraagt minstens 20 km en tot het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 25 km. Aangezien er geen significante milieueffecten worden verwacht in de onmiddellijke omgeving van het voorgenomen plan en gezien de afstand tot de grenzen, en het feit dat er geen directe relaties zijn van het plangebied met gebieden aan de overzijde van de grens, wordt aangenomen dat er zich geen bijkomende grensoverschrijdende effecten kunnen voordoen.

Aangezien:

- geen passende beoordeling vereist is;
- er geen grensoverschrijdende effecten zijn;

is het voorgenomen plan niet van rechtswege plan-MER plichtig. Een screening of 'onderzoek tot m.e.r.' moet nagaan of de opmaak van een plan-MER nodig is.

¹⁰ Artikel 36ter van het decreet Natuurbehoud bepaalt dat ieder plan dat – afzonderlijk of in combinatie met één of meerdere bestaande of voorgestelde activiteiten, plannen of programma's – een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een als speciale beschermingszone te beschouwen gebied (in toepassing van de vogel- en habitatrichtlijn) kan veroorzaken, dient te worden onderworpen aan een passende beoordeling.

11. ONDERZOEK NAAR MILIEUEFFECTEN

In dit hoofdstuk wordt nagegaan of er ten gevolge van het plan aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Indien er geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, komt het plan in aanmerking voor een ontheffing van de plan-mer-plicht. De noodzaak tot het opmaken van een plan-MER / ontheffing kan enigszins in de positieve zin gestuurd worden door bij de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan te streven naar een minimalisatie van de milieueffecten.

11.1. Watertoets

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd.¹¹ Hierin wordt gesteld dat er geen schadelijk effect mag ontstaan of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd. Een schadelijk effect wordt gedefinieerd als: *"ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergund(e) (geachte) woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen"*.¹²

De watertoets geeft uitvoering aan het principe van de integratie van integraal waterbeleid bij de vergunningverlening. Overeenkomstig het Decreet Integraal Waterbeleid dienen overheden bij het verlenen van een vergunning telkens te onderzoeken of de betrokken activiteit een schadelijk effect op het watersysteem kan doen ontstaan dat vermijdbaar is.

De uitvoering van de watertoets gebeurt steeds op basis van de projectgegevens zoals deze tot op heden beschikbaar zijn. De beoordeling gebeurt op basis van ingreepgroepen (en ermee samenhangende effectgroepen) die in functie van de aard van de projectingreep als een mogelijk knelpunt worden beschouwd: erosie- en infiltratie- en overstromingsgevoeligheid hellingenkaart, grondwaterstromingsgevoeligheid en grondwaterkwetsbaarheid van een gebied.

Effecten op bodem en/of water zijn hier, bij de herbesteding van het WUG naar Gemengd openruimtegebied, zeer beperkt. Het bodemgebruik van de open ruimte blijft onveranderd (landbouw, bebossing, spaarbekken, tuinzone). Er wordt geen aanzienlijke bijkomende verharding gegenereerd en de toekomstige bijkomende verhardingsgraad wordt beperkt door de voorgestelde bestemmingsvoorschriften. De mogelijkheden ter verhoging van de verhardingsgraad zijn zeer beperkt qua oppervlakte en zullen binnen het projectgebied en haar omgeving geen noemenswaardig effect hebben op de bodem en/of waterhuishouding.

k. Bodemerosie

Bodemerosie kan ontstaan in het plangebied door afspoelen van water van de hellingen, waarbij ook de hoeveelheid neerslag en andere omgevingsfactoren zoals reliëf, bodem en begroeiing een rol spelen. Het erosierisico neemt toe naarmate de hellingen steiler en langer worden, zodat de kracht en de hoeveelheid van het afstromend water ook toeneemt. Volgens de hellingenkaart van het plangebied heeft het grootste deel van het plangebied een hellingsgraad tussen 0,5 en 5% met uitzondering van het zuidoosten van het plangebied. In dit deel stijgt de hellingsgraad

¹¹ Gewijzigd op 25 mei 2007 en op 19 juli 2013, artikel 8 betreft de watertoets

¹² Decreet van 18 juli 2003

tot meer dan 10%. Volgens de potentiële bodemerosiekaart zijn enkele percelen geïdentificeerd als potentieel zeer laag en laag bodemerosiegevoelig. Een groot deel percelen aan de noord-, oost- en zuidelijke rand van het plangebied zijn niet ingekleurd of opgenomen in deze kaart. Hoewel volgens deze kaarten enkel lage tot zeer lage, erosiegevoeligheid in het gebied is blijkt uit de praktijk dat er toch over de akkers vanuit het zuiden erosie aanwezig is. In het woonproject in het noorden werden daarom enkele maatregelen, zoals een houthakseldam, voorgesteld door de erosiecoördinator.

I. Watertoets: overstromingsgevoelige gebieden

Een zeer groot deel van het plangebied ligt volgens de kaart voor overstromingsgevoelige gebieden (pluviaal) en de kaart voor natuurlijke overstromingsgevoelige gebieden in mogelijks overstroombaar gebied ten gevolge van oppervlakkig afspoelend exces hemelwater. Het RUP ligt in de vallei van de Molenbeek of ook Aderbeek of Waterloop genoemd. De Molenbeek (cat. 3), loopt door het plangebied langs voetweg nr. 27. Deze beek wordt o.a. gevoed door de gracht van de Sterrebeeksesteenweg. Naast deze beek, in het plangebied, bevindt zich een bufferbekken met twee overstortcompartimenten. Het een compartiment van max. 1.835m³ dient als overstort voor gemengd water. Het andere compartiment, 759m³, collecteert en infiltreert exces hemelwater. Het water is afkomstig van de hemel- en afvalwatercollector van de gemengde riolering van hoger gelegen wijken buiten het plangebied, o.a. Armendaal. De overloop van het bufferbekken is aangesloten op deze beek. Net vóór het bufferbekken is een wervelventiel geplaatst. Door zijn constructie realiseert een wervelventiel een maximale berging in het afvoersysteem (de collector) zelf en zorgt het voor een constant afvoerdebiet. Aangezien het bufferbekken ook dienst doet als overstort wordt dit water als vuil water beschouwd, weliswaar verdund met hemelwater. Bovendien is de zone langs de voetweg met de Molenbeek zeer gevoelig voor wateroverlast door afspoeling van hemelwater afkomstig van de hoger gelegen gebieden buiten het plangebied. Ook dit hemelwater wordt deels in het bufferbekken opgevangen.

m. Infiltratiegevoeligheid

Volgens de infiltratiekaart is het volledige plangebied niet infiltratiegevoelig. Centraal in het plangebied ligt een bufferbekken bestaande uit bodem in beton. Dit bufferbekken dient onder meer als overstort voor hemel- en afvalwater afkomstig van de collector dat water afkomstig van de gemengde riolering van hoger gelegen wijken buiten het plangebied, o.a. Armendaal afvoert. Het bufferbekken bevat dus verdund vervuild water.

n. Grondwaterkwetsbaarheid en grondwaterstroming

Volgens de kaart voor grondwaterkwetsbaarheid is het grondwater in nagenoeg het volledige plangebied zeer kwetsbaar (zand (indices Ca1) als watervoerende laag). Dit wil zeggen dat oppervlakkige vervuiling aanleiding kan geven tot verontreiniging van het (diepere) grondwater. Het volledige plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming, met uitzondering van een deel langs de Vogelzangstraat dat zeer gevoelig is (zie kaart voor grondwaterstroming). Dit deel is reeds ingenomen door bebouwing.

o. VMM zonerings

Het oostelijk deel van het plangebied is reeds opgenomen in centraal gebied volgens de zoneringskaart. Dit wil zeggen dat de gemengde riolering (meest voorkomend in de omgeving van het plangebied) of de DWA-riolering, indien de riolering reeds ontkoppeld is, aangesloten is op het waterzuiveringsstation van Erps-Kwerps.

p. Waterwinningsgebied

Het plangebied is niet gelegen in een waterwinningsgebied of een beschermingszone.

q. De bodem

Uit de bodemkaart kan afgeleid worden dat de bodems in het plangebied grotendeels bestaan uit droge leem (nr. 14, roos, type Abp(c)). Aan de oostzijde zijn er enkele percelen die als antropogeen (nr. 01, grijs, type OB: bebouwde zone) ingekleurd zijn. Langs de Vogelzangstraat bestaat de bodem van een deeltje van het plangebied uit vochtige leem (nr.13, rood, type Adp). In het zuiden van het plangebied is een deel donkergroen ingekleurd m.a.w. de bodem bestaat uit vochtige gleyige klei, type EDx of nr. 16 op de bodemkaart.

Leemgronden

De leemgronden komen in de Zandleemstreek voor nabij de overgangszone met de Leemstreek alsmede in enkele alluviale valleien.

Serie Abp: droge gronden op leem zonder profielontwikkeling (1, 2, 4, 5):

De Abp bodems komen voor in colluviale droge leemdepressies. Deze gronden bestaan uit leemmateriaal geërodeerd van de hoger liggende plateau-gronden. De landbouwwaarde van de Abp gronden ligt één klasse lager dan die van de Aba gronden wegens het meestal geringe waterbergingsvermogen. Deze colluviale leemgronden zijn zeer geschikt voor graangewassen, maar iets minder voor suikerbieten.

Serie Abc: droge leemgronden met sterk gevlekte textuur B horizont (5)

Serie Adp matig gleyige gronden op leem zonder profielontwikkeling (1, 2, 4, 5):

De bouwlaag vertoont een bruinigrijze kleur die geleidelijk overgaat in niet gedifferentieerd colluviaal materiaal die baksteenrestjes en houtskoolfragmenten bevat. Het colluvium rust op een afgeknotte textuur B of op een Tertiair substraat. Roestverschijnselen beginnen vanaf 50 cm. Ze komen voor in lage brede depressies, op de lage rand van hellingen en als oeverwallen in alluviale valleien. In principe zijn ze geschikt voor veeleisende teelten mits het water wordt gebufferd. Ze blijken het meest geschikt voor blijvend weiland.

Kleigronden

Serie Edx matig gleyige kleigronden met niet bepaalde profielontwikkeling (1, 2)

Complex EDx zwak tot matig gleyige kleigronden met niet bepaalde profielontwikkeling (1, 2, 4, 5):

De Edx, EDx en Udx gronden vertonen enige gelijkenis met bruine bodems. De humeuze bovengrond met zwakke blokstructuur gaat geleidelijk over naar het (zwaar) kleilig moedermateriaal. De ontwikkelingsdiepte bedraagt 40-50 cm. Soms komt onder de humeuze bovengrond een plastische en structuurloze kleilaag voor. Onder cultuur verdwijnen alle sporen van profielontwikkeling, zodat deze moeilijk kan bepaald worden. De inwendige ontwatering is gebrekkig ten gevolge van het hoog kleigehalte. In vochtige perioden zijn die bodems zeer nat; en bij aanhoudende droogte zijn er uitdrogingsverschijnselen. Deze bodems zijn moeilijk en slechts tijdens een korte nauwkeurig uitgekozen periode te bewerken. De opbrengst is wisselvallig en hangt af van de weersomstandigheden. Ze zijn geschikt voor weide, alhoewel uitdroging te vrezen is. De bodems komen voor waar de Tertiaire kleien dagzomen.

Plan-geïntegreerde maatregelen:

Een deel van het westelijk planningsgebied is gelegen binnen mogelijk overstromingsgevoelig (pluviaal) gebied. Een verbetering van de overstromingsgevoeligheid van het gebied en haar omgeving kan binnen het RUP nagestreefd worden door het aanbieden (en stimuleren van het nemen) van milderende maatregelen. Enerzijds kunnen de aangehaalde concepten *houtwallen* en *bebossing* hiervoor in aanmerking komen. **Anderzijds moeten de restrictieve voorschriften**

voor het gemengd openruimtegebied nodeloos, niet-wenselijk verhard en nivelleren en verhinderen (zie Hoofdstuk 7.4. Aanzet voorschriften):

- **reliëfwijzigingen** zijn niet toegestaan met uitzondering van deze in functie van integraal waterbeheer, erosiebestrijding of de aanleg van greppels, waterplassen en poelen met een landschappelijke en/of ecologische meerwaarde en voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet **toegankelijk** maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, informatieborden, **knuppel- en vlonderpaden**, vogelkijkhutten, picknickplaats en zitbanken. Infrastructuur voor hoogdynamische recreatie is uitgesloten;
- het aanbrengen van **kleinschalige infrastructuur die gericht is op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied**. Het gaat om constructies met een beperkte omvang zoals een schuilplaats of bergplaats van één bouwlaag met een oppervlakte van ten hoogste 15m² en dit per aaneengesloten groep van percelen in één eigendom, onder voorwaarde dat het perceel een rechtstreekse toegang tot de openbare weg heeft. De kleinschalige infrastructuur, zoals hierboven beschreven, moet minimaal 1m afstand tot de grenzen bewaren en moet minimaal 5m van het openbaar domein opgetrokken worden;
- Het gemengd openruimtegebied is in principe een bouwvrij gebied. Enkel het bestendigen van de reeds bestaande vergund(e) (geachte) **woningen en bijgebouwen** is toegelaten indien (1) de constructie op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot is (wordt beschouwd als verkrot indien ze niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen); en (2) een woning hoofdzakelijk vergund is of geacht wordt vergund te zijn, ook wat de functie betreft.
Het parkeergebeuren kan enkel op reeds bebouwde woonkavels georganiseerd worden en dit uitsluitend in de voortuinzone. Vertuinde perceelsrandbegroeiing van woonkavels kan in de vorm van kleinschalige landschaps-elementen en/of als haagafscherming uitgevoerd worden in standplaatsgeschikt groen.
- **Herbouw** van een constructie is enkel mogelijk bij vernieling of beschadiging door een vreemde oorzaak of door overmacht mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:
 - o het oorspronkelijke bouwvolume is het maximaal herbouwbaar volume;
 - o het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het oorspronkelijke aantal, de creatie van een zorgwoning in de zin van VCRO artikel 4.2.4, is wel toegelaten bij een woning;
 - o herbouw kan op een gewijzigde plaats mits de nieuwe toestand een betere plaatselijke ruimtelijke ordening oplevert.Bij de afgifte van een vergunning op grond van herbouw geldt de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in VCRO artikel 4.3.1, onverkort. Deze toetsing gaat in het bijzonder na of het architecturaal karakter van de herbouwde of herstelde constructies behouden blijft.
- **Uitbreiden** van het bestaande bouwvolume is niet toegestaan.
Voor zover de bestemming van het gebied niet in het gedrang wordt gebracht, is het toegelaten bestaande woningen te **verbouwen** binnen het vergunde volume op voorwaarde dat: (1) de woning op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot is (de woning wordt beschouwd als verkrot indien ze niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen); en (2) de woning hoofdzakelijk vergund is of geacht wordt vergund te zijn, ook wat de functie betreft;

- het aantal woonegelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal. De creatie van een zorgwoning in de zin van VCRO artikel 4.2.4, is wel toegelaten;
- het wijzigen van de functie van de bestaande bebouwing kan toegelaten worden, voor zover de bestaande bebouwing op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot is (de woning wordt beschouwd als verkrot indien ze niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen), de woning of gebouw hoofdzakelijk vergund is of geacht wordt vergund te zijn, en voor zover de nieuwe functie betrekking heeft op: (1) kantoor- of dienstenfunctie die aan een landbouwbedrijf complementair is, tot een maximum van 100 m² en/of (2) lokale en laagdynamische socio-culturele en educatieve voorzieningen gekoppeld aan de open ruimte.

Het gemengd openruimtegebied is mede bestemd voor de beroepslandbouw en hobbylandbouw, maar het open ruimte karakter primeert. Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten:

- alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van nieuwe bedrijfsgebouwen, stallen en vergelijkbare constructies;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die gericht is op het gebruik van het gebied voor landbouw of hobbylandbouw. Uitsluitend gebouwen die noodzakelijk zijn voor het beheer van het gebied, met uitsluiting van elke verblijfsaccommodatie, zijn toegelaten. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang zoals een schuilplaats of bergplaats voor materiaal. De totale oppervlakte is beperkt tot 15m² per aaneengesloten groep van percelen in één eigendom en tot maximaal één bouwlaag. De kleinschalige infrastructuur, zoals hierboven beschreven, moet minimaal 1m afstand tot de grenzen bewaren en moet op minimaal 5m van het openbaar domein opgetrokken worden.

11.2. Mobiliteit

De herbestemming van het WUG naar Gemengd openruimtegebied brengt geen mobiliteitsimpact teweeg. De aanwezige voetweg die de site doorkruist blijft ongewijzigd. Er worden geen verkeer-genererende activiteiten gepland.

Plan-geïntegreerde maatregelen

De voorschriften voor de zone met gemengd openruimtegebruik moeten verkeer-genererende activiteiten onmogelijk maken.

Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen (van sociale aard) moeten deze kleinschalig blijven. Het lokale karakter en de afstemming op het omringende woongebied zijn bij deze afweging steeds de voornaamste uitgangspunten. De aantrekking van verkeersstromen richting de site, die de dynamiek van het lokale niveau overstijgen, wordt hiermee vermeden.

11.3. Ruimtelijke veiligheidsrapportage

Op 29 juni 2007 werd het besluit houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage van kracht (BS 19/06/2007). Dit besluit legt in de vorm van een schema de criteria vast die de dienst Veiligheidsrapportering hanteert om te beslissen of bij een gemeentelijk, een provinciaal of een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) al dan niet een ruimtelijk veiligheidsrapport moet worden opgemaakt. Tegelijkertijd traden ook de bepalingen in het decreet Ruimtelijke Ordening met betrekking tot de procedure voor adviesvraag voor het opstellen van een ruimtelijk veiligheidsrapport bij een ruimtelijk

uitvoeringsplan, in werking. Concreet betekent dit dat alle voorontwerpen van ruimtelijke plannen sindsdien ter advies aan de dienst Veiligheidsrapportering dienen voorgelegd te worden, en dit ten laatste 21 dagen voor de plenaire vergadering.

Wanneer een ruimtelijk uitvoeringsplan een bestemmingswijziging beoogt, ziet de ruimtelijke veiligheidsrapportage erop toe dat door de nieuwe bestemming de preventie of de beperking van de gevolgen van zware ongevallen niet in het gedrang komt. Het ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) onderzoekt, wanneer nodig de risico's.

In het decreet Ruimtelijke Ordening werden bepalingen ingevoegd die de ruimtelijke planner verplicht om rekening te houden met de aspecten van risico's van zware ongevallen van Seveso inrichtingen. Het Besluit RVR-criteria bevat de criteria om te beslissen of bij een ruimtelijk uitvoeringsplan effectief een ruimtelijk veiligheidsrapport vereist is. Om erop toe te zien dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het risico van zware ongevallen niet vergroot of de gevolgen van zware ongevallen niet ernstiger kunnen worden, definieerde de Vlaamse overheid zogenaamde aandachtsgebieden. Dit zijn gebieden die bij het opmaken van ruimtelijke uitvoeringsplannen bijzondere aandacht vragen:

- ⇒ ofwel vanwege de aanwezigheid van grote groepen van personen: woongebieden, druk bezochte gebouwen, belangrijke transportassen,... Dit zijn aandachtsgebieden omdat ze de gevolgen van een zwaar ongeval ernstiger kunnen maken door een hoger aantal menselijke slachtoffers;
- ⇒ ofwel vanwege hun milieu- en/of natuurwaarde: waardevolle of bijzonder kwetsbare natuurgebieden,... Dit zijn aandachtsgebieden omdat ze de milieuschade mogelijk verhogen;
- ⇒ ofwel vanwege de intrinsieke mogelijkheid om zware ongevallen te veroorzaken: externe gevarenbronnen. Dit zijn aandachtsgebieden omdat ze de kans op een zwaar ongeval, en aldus ook het risico van een zwaar ongeval, vergroten.

De Vlaamse overheid ontwikkelde een procedure die de wisselwerking tussen bestaande en/of geplande Seveso-inrichtingen enerzijds en bestaande en/of geplande aandachtsgebieden anderzijds moet bestuderen teneinde mogelijke onverenigbaarheden al tijdens de planningsfase op te sporen en er op gepaste wijze op te reageren. Het moet voorkomen dat in de toekomst aandachtsgebieden te dicht bij Seveso-inrichtingen ingeplant worden (maar ook omgekeerd) waardoor mens of milieu aan te hoge risico's van zware ongevallen zouden blootgesteld worden. De ruimtelijke veiligheidsrapportage verbindt aldus het beleid ruimtelijke ordening met het industriële veiligheidsbeleid op het gebied van risico's van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. In het ruimtelijke planningsproces moet rekening gehouden worden met de resultaten van het ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR). Hierbij is het mogelijk dat (ontwerpen van) ruimtelijke uitvoeringsplannen moeten bijgestuurd of aangepast worden.

Het RUP voorziet niet dat Seveso-inrichtingen zich in het plangebied kunnen vestigen. Er zijn geen Seveso-inrichtingen op minder dan 2 kilometer gepland. De opmaak van een RVR is bijgevolg niet noodzakelijk.

11.4. Biodiversiteit en natuur

Het bestaande programma voor de betrokken gronden wordt maar zeer beperkt gewijzigd. Er wordt geen open ruimte gebied ingenomen. De bestaande open ruimte wordt verzekerd voor in de toekomst. Er wordt bijkomende groene bestemming gecreëerd. Het karakter van gemengd openruimtegebied leidt ertoe dat aandacht voor biodiversiteit en natuur op planniveau relevant is.

De planzone staat aangeduid als een biologisch minder waardevolle zone op de biologische waarderingskaart (akker op lemige bodem en permanent cultuurgrasland). Ten oosten, op ca.100m, bevindt zich een uitgestrekt valleigebied tussen Melsbroek, Kampenhout, Kortenberg en Veltem, gescheiden van het plangebied door middel van de Achterenbergstraat. Het valleigebied staat bekend als complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen. Gezien de harde grens die de Achterenbergstraat en haar lintbebouwing stelt aan de vallei is de verwevenheid van beiden zones beperkt. Voor vogels is deze link echter wel waardevol. Ten westen sluit het plangebied aan bij HAG-gebied, gescheiden van de RUP-zone door holleweg Hoogveldstraat. De potentieel natuurlijke vegetatie voor het plangebied zelf wordt eiken-beukenbos geacht.

Plan-geïntegreerde maatregelen:

Eventuele nieuwe, toekomstige invullingen binnen het gemengd openruimtegebied moeten met voldoende zorg (en bij voorkeur versterkend) voor bestaande ecologische systemen ontwikkeld worden. Wat de private tuinen betreft moet bebouwing geclusterd worden in de hiervoor voorziene zones zodat de andere ruimte als open wordt behouden. **De voorschriften voor het gemengd openruimtegebied zetten de klemtoon op 'open ruimte' en verbieden nodeloos bouwen, verharding, vertuinen en het implementeren van milieu verstorende functies binnen de gegeven RUP-perimeter (zie Hoofdstuk 7.4. Aanzet voorschriften):**

Het gemengd openruimtegebied is in principe een bouwvrij gebied. Enkel het bestendigen van de reeds bestaande vergund(e) (geachte) **woningen en bijgebouwen** is toegelaten indien (1) de constructie op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot is (wordt beschouwd als verkrot indien ze niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen); en (2) een woning hoofdzakelijk vergund is of geacht wordt vergund te zijn, ook wat de functie betreft.

Het parkeergebeuren kan enkel op reeds bebouwde woonkavels georganiseerd worden en dit uitsluitend in de voortuinzone. Vertuinde perceelsrandbegroeiing van woonkavels kan in de vorm van kleinschalige landschaps-elementen en/of als haagafscherming uitgevoerd worden in standplaatsgeschikt groen.

Herbouw van een constructie is enkel mogelijk bij vernieling of beschadiging door een vreemde oorzaak of door overmacht mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- het oorspronkelijke bouwvolume is het maximaal herbouwbaar volume;
- het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het oorspronkelijke aantal, de creatie van een zorgwoning in de zin van VCRO artikel 4.2.4, is wel toegelaten bij een woning;
- herbouw kan op een gewijzigde plaats mits de nieuwe toestand een betere plaatselijke ruimtelijke ordening oplevert.

Bij de afgifte van een vergunning op grond van herbouw geldt de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in VCRO artikel 4.3.1, onverkort. Deze toetsing gaat in het bijzonder na of het architecturaal karakter van de herbouwde of herstelde constructies behouden blijft.

Uitbreiden van het bestaande bouwvolume is niet toegestaan.

Voor zover de bestemming van het gebied niet in het gedrang wordt gebracht, is het toegelaten bestaande woningen te **verbouwen** binnen het vergunde volume op voorwaarde dat: (1) de woning op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot is (de woning wordt beschouwd als verkrot indien ze niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen); en (2) de woning hoofdzakelijk vergund is of geacht wordt vergund te zijn, ook wat de functie betreft;

- het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal. De creatie van een zorgwoning in de zin van VCRO artikel 4.2.4, is wel toegelaten;
- het wijzigen van de functie van de bestaande bebouwing kan toegelaten worden, voor zover de bestaande bebouwing op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot is (de woning wordt beschouwd als verkrot indien ze niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen), de woning of gebouw hoofdzakelijk vergund is of geacht wordt vergund te zijn, en voor zover de nieuwe functie betrekking heeft op: (1) kantoor- of dienstenfunctie die aan een landbouwbedrijf complementair is, tot een maximum van 100 m² en/of (2) lokale en laagdynamische socio-culturele en educatieve voorzieningen gekoppeld aan de open ruimte.

Het gemengd openruimtegebied is mede bestemd voor de beroepslandbouw en hobbylandbouw, maar het open ruimte karakter primeert. Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten:

- alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van nieuwe bedrijfsgebouwen, stallen en vergelijkbare constructies;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die gericht is op het gebruik van het gebied voor landbouw of hobbylandbouw. Uitsluitend gebouwen die noodzakelijk zijn voor het beheer van het gebied, met uitsluiting van elke verblijfsaccommodatie, zijn toegelaten. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang zoals een schuilplaats of bergplaats voor materiaal. De totale oppervlakte is beperkt tot 15m² per aaneengesloten groep van percelen in één eigendom en tot maximaal één bouwlaag. De kleinschalige infrastructuur, zoals hierboven beschreven, moet minimaal 1m afstand tot de grenzen bewaren en moet op minimaal 5m van het openbaar domein opgetrokken worden.
- **reliëfwijzigingen** zijn niet toegestaan met uitzondering van deze in functie van integraal waterbeheer, erosiebestrijding of de aanleg van greppels, waterplassen en poelen met een landschappelijke en/of ecologische meerwaarde en voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet **toegankelijk** maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, informatieborden, **knuppel- en vlonderpaden**, vogelkijkhutten, picknickplaats en zitbanken. Infrastructuur voor hoogdynamische recreatie is uitgesloten;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die gericht is op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied. Het gaat om constructies met een beperkte omvang zoals een schuilplaats of bergplaats van één bouwlaag met een oppervlakte van ten hoogste 15m² en dit per aaneengesloten groep van percelen in één eigendom, onder voorwaarde dat het perceel een rechtstreekse toegang tot de openbare weg heeft. De kleinschalige infrastructuur, zoals hierboven beschreven, moet minimaal 1m afstand tot de grenzen bewaren en moet minimaal 5m van het openbaar domein opgetrokken worden;
- **beplanting** bestaande uit een afwisseling van grazige ruigtevegetatie en standplaatsgeschikt en klimaatrobuust bosplantsoen. Vertuining is niet toegelaten, uitgezonderd op percelen met vergund(e) (geachte) woonfunctie waar eveneens gebruik van standplaatsgeschikt en klimaatrobuust groen verplicht is;
- **vertuinde perceelsrandbegroeiing** kan in de vorm van kleinschalige landschapselementen en/of als haagafscherming uitgevoerd worden in standplaatsgeschikt groen.

11.5. Landschap

Ten oosten van de RUP-site: landschappelijk erfgoed en ankerplaats Kasteel De Merode en omgeving, gesitueerd in het valleigebied aan de oostzijde van de Achterenbergstraat. Deze zone staat ook bekend als relictzone (Silombos, Kareelbos, Langenbos, Kastanjebos, Warande). Ook beschermd cultuurhistorisch landschap Domein Eikelenhof (id.113557) ligt binnen het valleigebied.

Ten noorden van de RUP-site: vlakvormige landschapselementen - beekdal-begeleidende en alluviale bossen. De Molenbeek die het plangebied van zuid naar noord doorkruist draagt bij aan het huidige beekdalgebied ten noorden van de site.

Ten westen van de RUP-site: herbevestigd agrarisch gebied. De huidige invulling van een groot deel van het RUP-gebied als landbouwgrond maakt dat het projectgebied landschappelijk het meeste aanleunt bij het Landschappelijk kwetsbare HAG.

Plan-geïntegreerde maatregelen:

Gezien de beoogde herbesteding van het gebied streeft naar een gepaste bestemming voor de reeds aanwezige activiteiten is de impact van de herbesteding op het landschap beperkt en werkt de herbesteding **eerder als verzekering ter behoud van de (groene) openruimtebestemming van het gebied in de toekomst.**

11.6. Archeologie en erfgoed

Het plangebied is niet gelegen binnen een ankerplaats, beschermd landschap of beschermd stads- en dorpsgezicht. Het plangebied is ook niet gelegen binnen een vlakrelict. Ten noorden van de RUP-site, binnen het hierboven vermelde valleigebied, ligt het erfgoedobject 'Kasteeldomein de Merode en omgeving (id.135116)'. Ook Villa La Chenaie en domein Eikelenhof, binnen de vallei, werden opgenomen in de wetenschappelijke inventaris van bouwkundig erfgoed.

Er bevinden zich geen puntrelicten, lijnrelicten, beschermde monumenten of bouwkundig erfgoed binnen het plangebied en diegene in de nabije omgeving hebben weinig tot geen impact op de RUP-site en vice versa. Het plangebied ligt niet binnen of nabij een beschermde archeologische site

Gezien de herbesteding van het plangebied naar gemengd openruimtegebied waarbij de huidige activiteit behouden blijft, is een archeologisch vooronderzoek niet nodig. De bepalingen in het Onroerend Erfgoeddecreet dienen echter onverminderd te worden gevolgd bij eventuele toekomstige initiatieven.

11.7. Effecten op menselijke gezondheid

Effecten op gezondheid zullen eerder positief zijn om volgende redenen:

- Er is een slechts een zeer kleinere kans op bodemerosie en afspoelen van excess hemelwater indien de mogelijkheden tot maatregelen hieromtrent benut worden.
- Het verzekeren van deze open ruimte via herbesteding van WUG naar gemengd openruimtegebied levert beduidend minder negatieve milieueffecten op dan wanneer het gebied zou ontwikkeld worden als woongebied.

Plan-geïntegreerde maatregelen:

Verhard ruimtebeslag binnen het RUP worden beperkt tot de strikt noodzakelijke. **Verhardingen worden waterdoorlatend uitgevoerd en het optrekken van gebouwen wordt strikt beperkt (in**

volume, oppervlakte en functie) volgens de bestemmingsvoorschriften. In alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat door deze maatregelen geen negatieve effecten te verwachten zijn. Het opwarmend effect van de stedelijke omgeving door (bijkomende) overmaatse verharding kan hierdoor wat milder en zo kan in de toekomst een gezond woonklimaat voor de directe RUP-omgeving nagestreefd worden. Bovendien hebben bomen een sterk verlagend effect (filtering) op de hoeveelheid fijn stof in de periode dat ze bladeren dragen en draagt de groene omgeving dus bij tot een beter leefklimaat. De aanplant van bomen binnen de open ruimte wordt bijgevolg gestimuleerd waar opportuun.

De uitwerking van het RUP zal geen negatieve effecten hebben binnen de discipline lucht en klimaat in het plangebied.

11.8. Effecten op geluid, licht en geur

Voor geluid, licht en geurhinder zijn geen klachten gekend binnen het RUP-gebied.

Plan-geïntegreerde maatregelen:

De uitwerking van het RUP zal geen bijkomende geluids-, licht- en geurhinder veroorzaken.

11.9. Effecten op de menselijke veiligheid

Gezien de aard van de (her-)bestemming worden er geen ruimtelijke ontwikkelingen met invloed op de effecten op menselijke veiligheid gepland.

Een RVR-toets toont aan dat er geen nood is aan de opmaak van een ruimtelijk veiligheidsrapport en een bijhorende voorlegging aan het Team Externe Veiligheid.

RVR-toets, referentienummer RVR-AV-1517, d.d. 25 oktober 2021:

DEPARTEMENT OMGEVING

RVR-toets

Aan de gemeente Kortenberg

uw bericht van
25/10/2021

uw kenmerk

ons kenmerk
RVR-AV-1517

bijlagen
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP Groene Schicht"

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Onderstaande aftoetsing heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 25/10/2021, met ref. RVR-AV-1517), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er geen bedrijvigheid aanwezig of gepland is binnen het plangebied.

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan het Team Externe Veiligheid en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

Voor verdere informatie kan u terecht bij het Team Externe Veiligheid van het departement Omgeving via seveso@vlaanderen.be

¹ Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn
² Inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn
³ Gebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage

Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

RUP ID nummer	
RUP titel	RUP Groene Schicht
Initiatiefnemer	gemeente Kortenberg
Plangebied	
Toets uitgevoerd op	25/10/2021
Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen	Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

Vraag	Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?
Antwoord	Nee, er is geen bedrijvigheid aanwezig noch gepland.

11.10. Conclusie potentiële milieueffecten

De potentiële milieueffecten van voorliggend RUP Groene Schicht werden nagegaan en op basis hiervan kan gesteld worden dat de impact van het plan zeer beperkt zal zijn. Bij de herbestemming van dit woonuitbreidingsgebied naar gemengd openruimtegebied worden geen negatieve milieueffecten verwacht. **De conclusies m.b.t. de te verwachten milieu-effecten van het Team Omgevingseffecten luiden op datum van 26-01-2023:**

"Op basis van bovenstaande motivering bepaalt Team Omgevingseffecten dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP."

Een kopie van de bepaling van de plan-MER-plicht d.d. 26 januari 2024, afgeleverd door Departement Omgeving, wordt hieronder toegevoegd. Er dient geen plan-MER opgesteld te worden voor het voorgelegde RUP.



Bepaling over de plan-MER-plicht van het RUP Groene schicht Kortenberg

Dossiernummer: SCRI23125

1. Toetsing aan het toepassingsgebied¹

De gemeente Kortenberg stelt een RUP op om – na het deels ontwikkelen van WUG de 4 Huiskens- de resterende WUG-site te herbestemmen naar gemengd openruimtegebied. De huidige, zonevremde, ruimtelijke ontwikkelingen langs de Sterrebeeksesteenweg kunnen aanleiding geven tot een nieuw bouwlint ten zuiden van de steenweg. Mede door dit RUP wordt dat verhinderd. De resterende open ruimte wordt maximaal gevrijwaard. Het Team Omgevingseffecten ontving op 16/11/2023 de scopingnota (versie november 2023). Eerder werden ook de startnota, adviezen en inspraakreacties bezorgd.

Zoals in de scopingnota aangegeven wordt, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

Het Team Omgevingseffecten dient vóór de voorlopige vaststelling te bepalen of er al dan niet een milieueffectrapport (plan-MER) moet worden opgesteld.

2. Inhoudelijke toetsing van het onderzoek tot milieueffectrapportage

Bij de overweging of er al dan niet een plan-MER opgesteld moet worden, houdt het Team Omgevingseffecten rekening met de startnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en met de verwerking hiervan in de scopingnota.

De scopingnota bevat een beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

De periode van raadpleging liep van 18 november 2021 t.e.m. 16 januari 2022 en een participatiemoment vond plaats op 18 november 2021 (fysiek) en op 2 december 2021 (online).

Alle opmerkingen worden beschreven in hoofdstuk 12 van de scopingnota. Hierin wordt vermeld hoe de opmerkingen verwerkt zijn.

Enkele adviesinstanties (Departement Landbouw en Visserij en de Provincie Vlaams-Brabant) hebben opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord in de scopingnota.

¹ Zoals vereist door artikel 2.2.4., §2, 6° VCRO en artikel 4.2.1. tot en met 4.2.3. DABM.

De ontvangen inspraakreacties bevatten geen opmerkingen over de beschrijving of de aanzienlijkheid van de milieueffecten.

Enkele adviezen en inspraakreacties bevatten ook opmerkingen over het plan zelf. Deze opmerkingen hebben echter geen invloed op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan.

Gelet op het bovenstaande, en in het bijzonder rekening houdend met de in de scopingnota opgenomen beschrijving van de kenmerken van het voorgenomen RUP, van de effecten ervan en van de gebieden die door het RUP kunnen worden beïnvloed, en met de verwerking van de inspraak en adviezen, besluit het Team Omgevingseffecten dat werd aangetoond dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

3. Besluit

Op basis van bovenstaande motivering bepaalt het Team Omgevingseffecten dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP.

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of het uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan. Indien nodig kan u Team Omgevingseffecten vragen om opnieuw na te gaan of de opmaak van een plan-MER nodig is. Mogelijk volgt daarna een nieuwe voorlopige vaststelling en een nieuw openbaar onderzoek.

Getekend door: Isabel Jacobs (Signature)
Getekend op: 2024-01-26 16:35:26 +01:00
Reden: Ik keur dit document goed

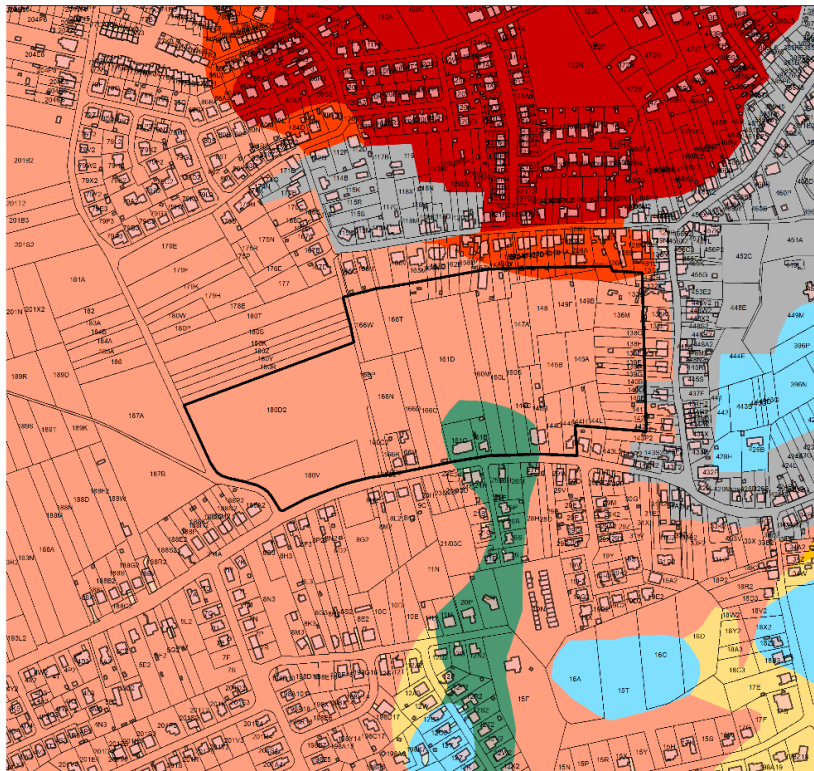
Jacobs Isabel



Isabel Jacobs
Afdelingshoofd
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten (GOP)

BIJLAGE 1: KAARTMATERIAAL FYSISCH ANALYSE

a. Bodemkaart



RUP GROENE SCHICHT Kortenberg

Projectnr. 506.010, augustus 2021

Bodemkaart

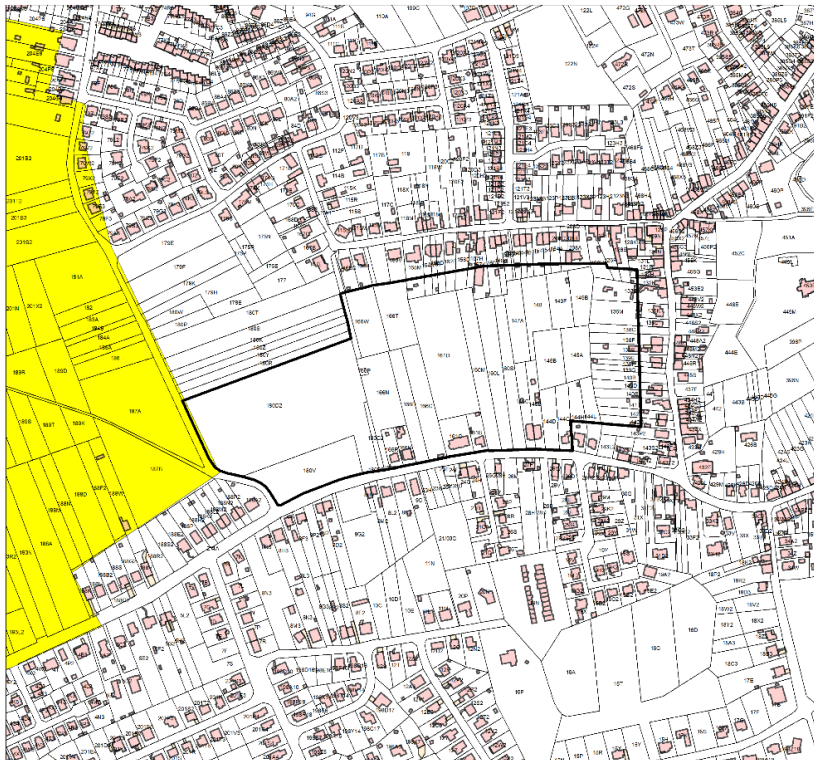
- plangebied
- antropogeen
- droge leem
- droog zandleem
- droog zand
- natte leem
- vochtig zandleem
- vochtige klei
- vochtige leem

0 25 50 100 150 200 Meters

adviesverlening & begeleiding ruimtelijke ordening



b. Kaart met herbevestiging agrarische gebieden



RUP GROENE SCHICHT Kortenberg

Projectnr. 506.010, augustus 2021

Herbevestigde agrarische gebieden

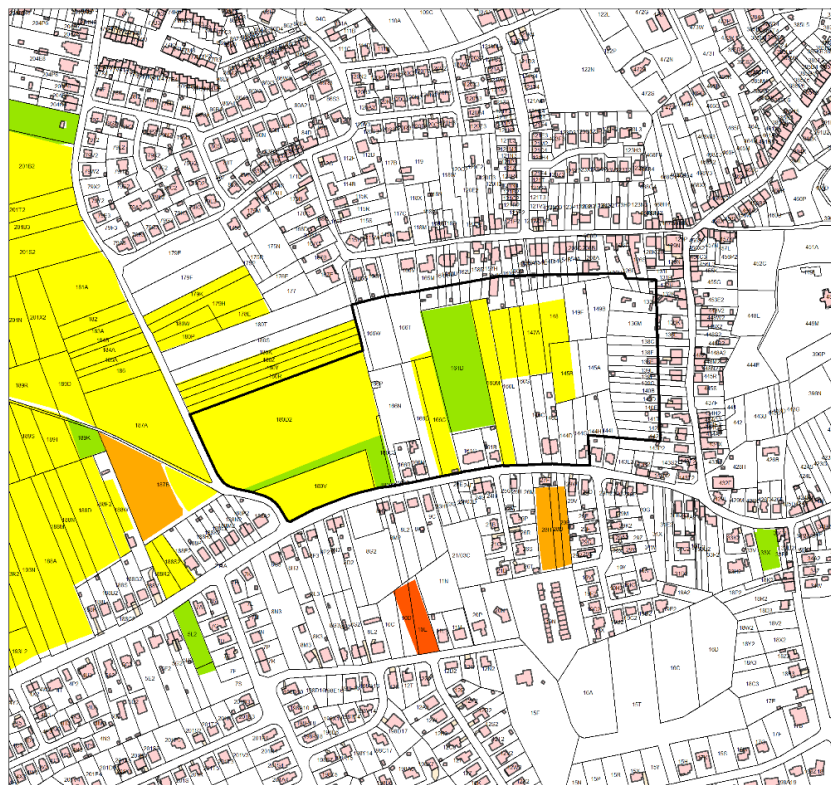
- plangebied
- HAG

0 25 50 100 150 200 Meters

adviesverlening & begeleiding ruimtelijke ordening



c. Bodemerrosie

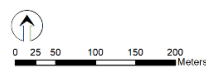


RUP GROENE SCHICHT Kortenberg

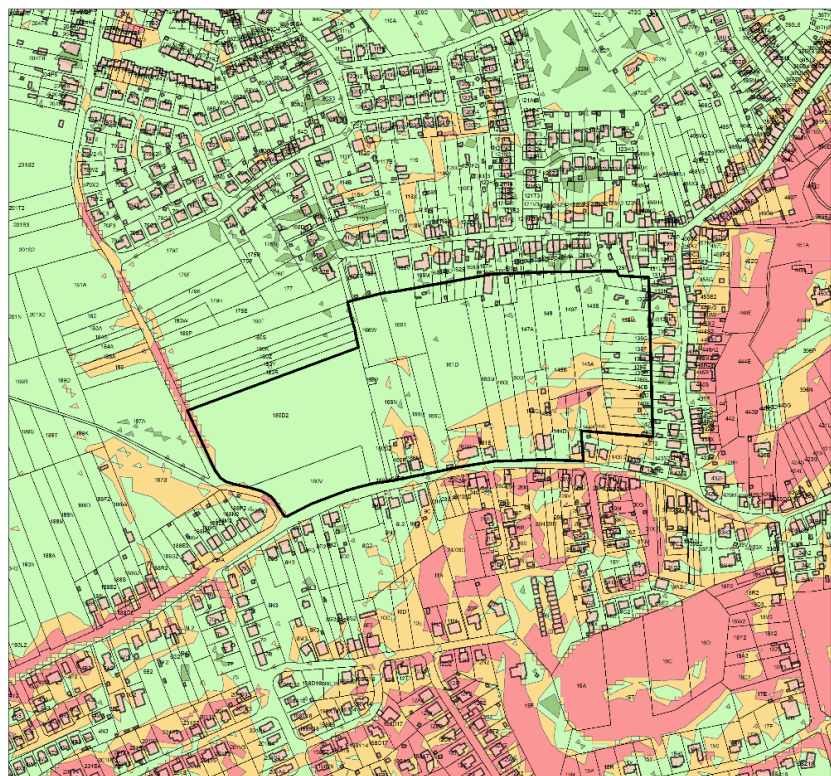
Projectnr. 506.010, juni 2022

Potentiële bodemerrosie
per perceel (2022)

- plangebied
- zeer hoog
- hoog
- medium
- laag
- zeer laag
- verwaarloosbaar
- bijzondere strook



adviesverlening & begeleiding
ruimtelijke ordening

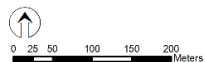


RUP GROENE SCHICHT Kortenberg

Projectnr. 506.010, augustus 2021

Hellingenkaart

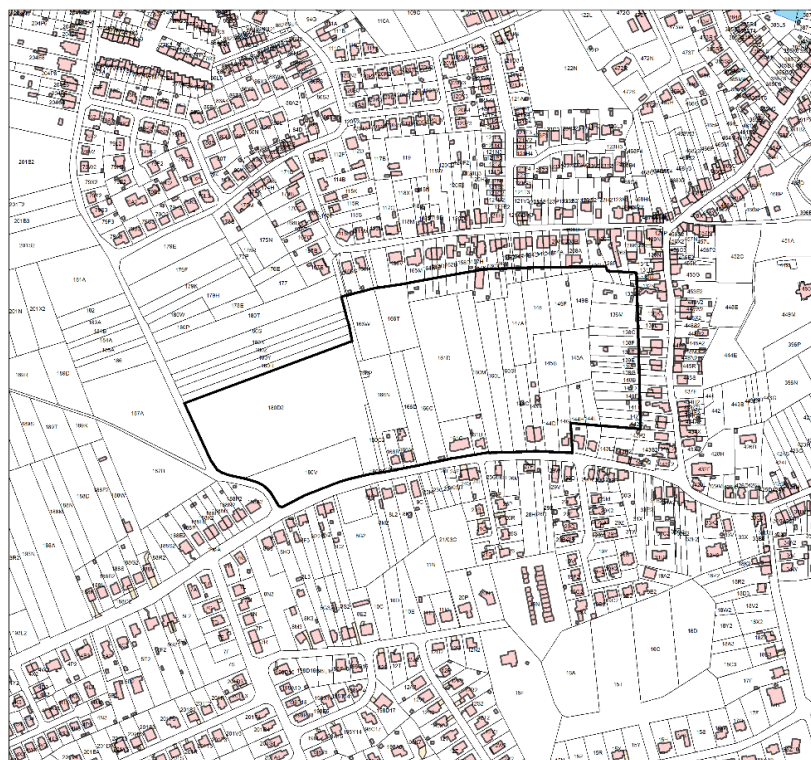
- plangebied
- < 0,5%
- 0,5% - 5%
- 5% - 10%
- > 10%



adviesverlening & begeleiding
ruimtelijke ordening



d. Watertoetskaart overstromingsgevoelige gebieden

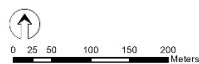


RUP GROENE SCHICHT Kortenberg

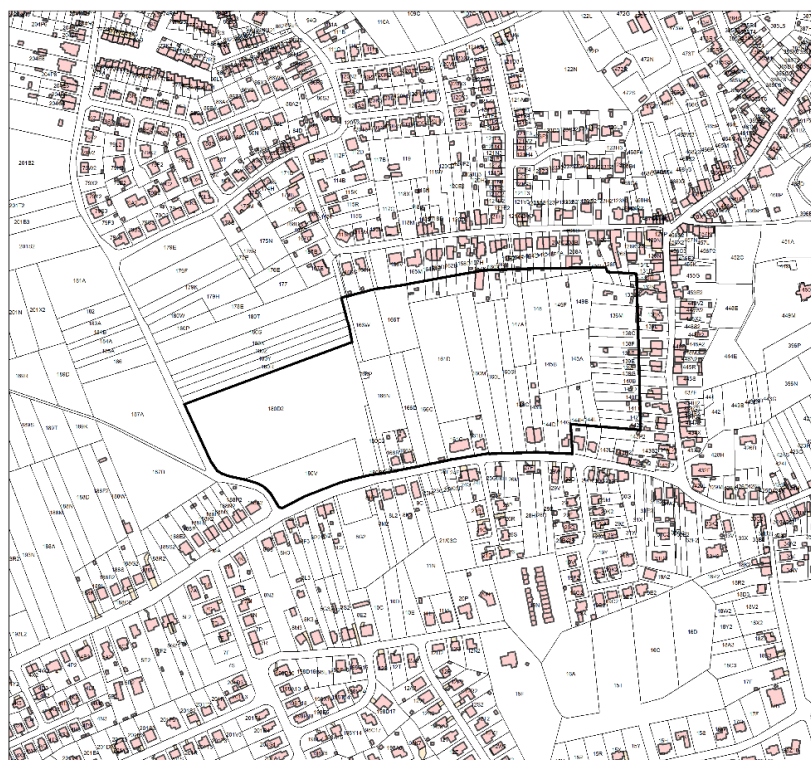
Projectnr. 506.010, maart 2023

Risicozones voor overstromingen

- plangebied
- risicozones



adviesverlening & begeleiding
ruimtelijke ordening



RUP GROENE SCHICHT Kortenberg

Projectnr. 506.010, maart 2023

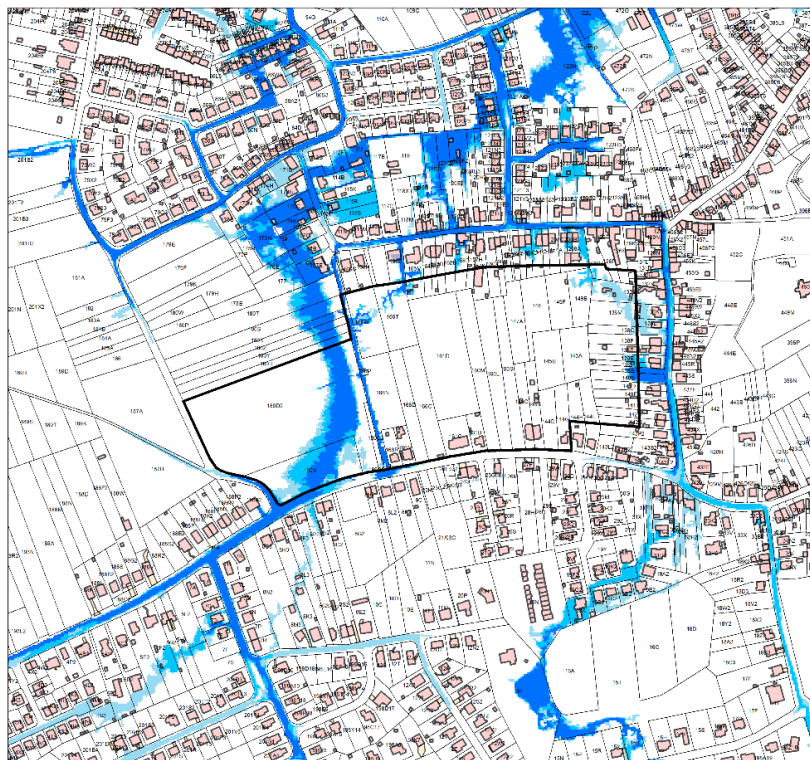
Overstromingsgevoeligheid, fluviaal

- plangebied
- kleine overstromingskans onder klimaatverandering
- kleine overstromingskans (jaarlijks 0,1% tot 1% kans)
- middelgrote overstromingskans (jaarlijks meer dan 1% kans)



adviesverlening & begeleiding
ruimtelijke ordening



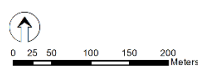


RUP GROENE SCHICHT Kortenberg

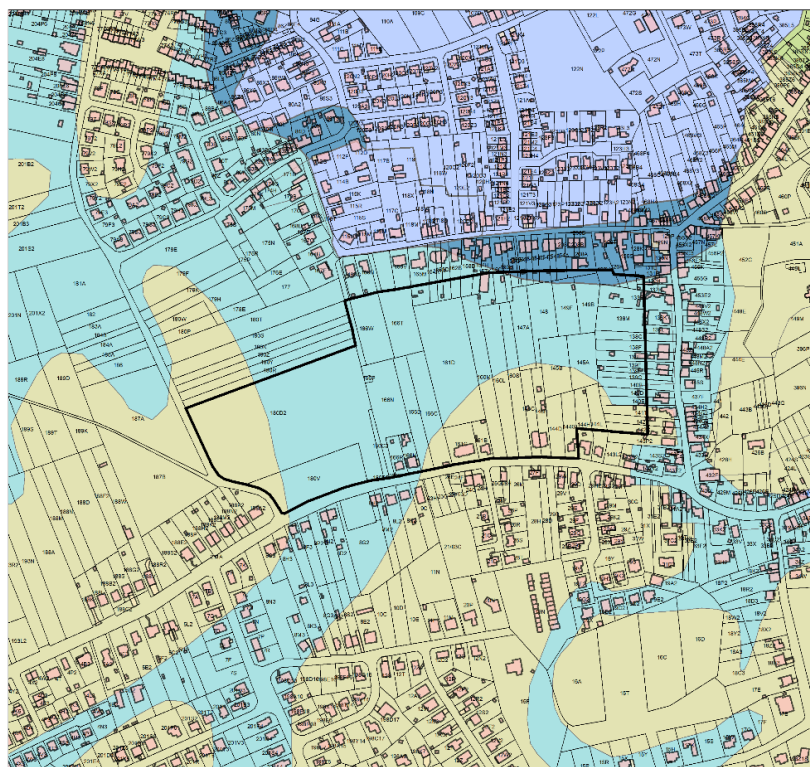
Projectnr. 506.010, maart 2023

Overstromingsgevoeligheid, pluviaal

- plangebied
- kleine overstromingskans onder
Klimaatverandering
- kleine overstromingskans (jaarlijks
0,1% tot 1% kans)
- middelgrote overstromingskans
(jaarlijks meer dan 1% kans)



adviesverlening & begeleiding
ruimtelijke ordening

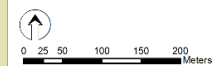


RUP GROENE SCHICHT Kortenberg

Projectnr. 506.010, augustus 2021

Natuurlijk overstromings- gevoelige gebieden

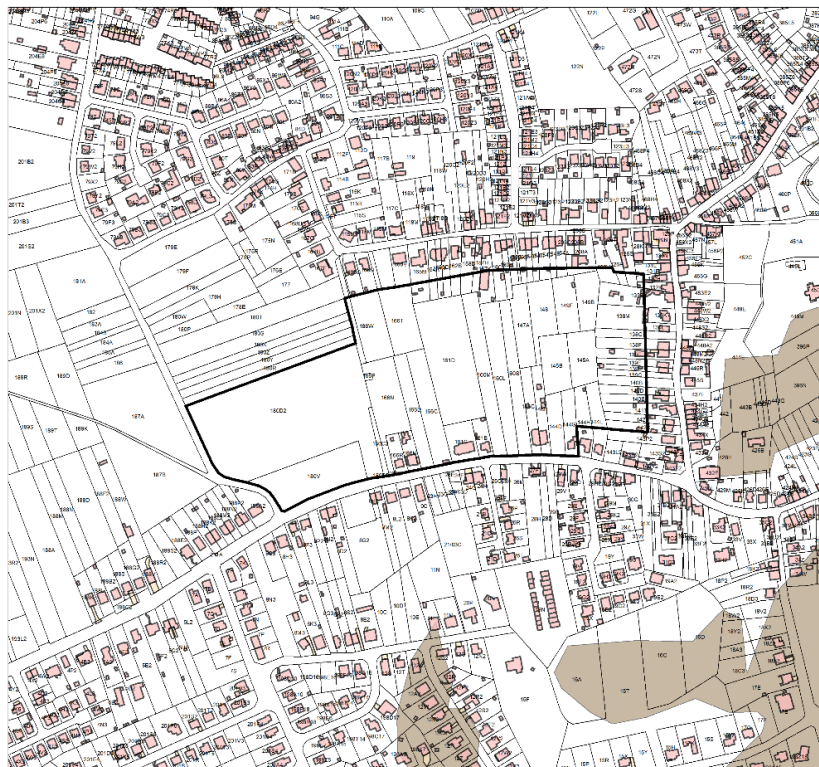
- plangebied
- geen sporen van overstroombaarheid volgens W, N, X, Z of R
maar bodemvlak doorkruist door waterloop
- overstroombaar door oppervlakkig afgepoeld excess-hemelwater
- behoort niet tot W, N, X, Z, R, D
- overstroombaar vanuit waterlopen
- overstroombaar vanuit waterlopen of door oppervlakkig
afgepoeld excess-hemelwater



adviesverlening & begeleiding
ruimtelijke ordening



e. Infiltratiekaart



RUP GROENE SCHICHT
Kortenberg

Projectnr. 506.010, augustus 2021

Infiltratiegevoeligheid

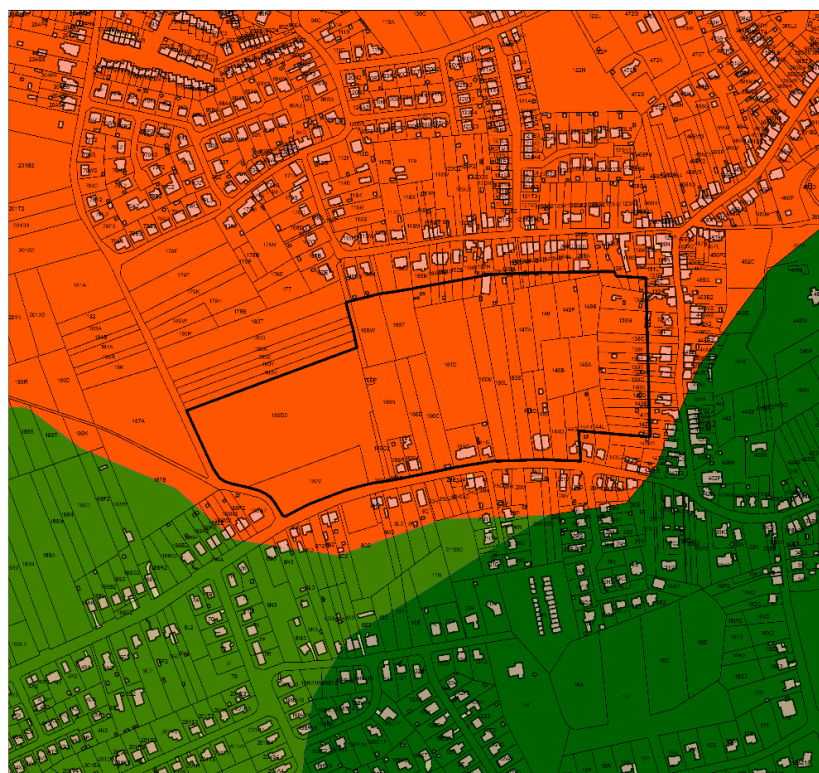
- plangebied
- infiltratiegevoelige bodem

0 25 50 100 150 200
Meters

adviesverlening & begeleiding
ruimtelijke ordening



f. Grondwaterkwetsbaarheid en grondwaterstroming



RUP GROENE SCHICHT
Kortenberg

Projectnr. 506.010, augustus 2021

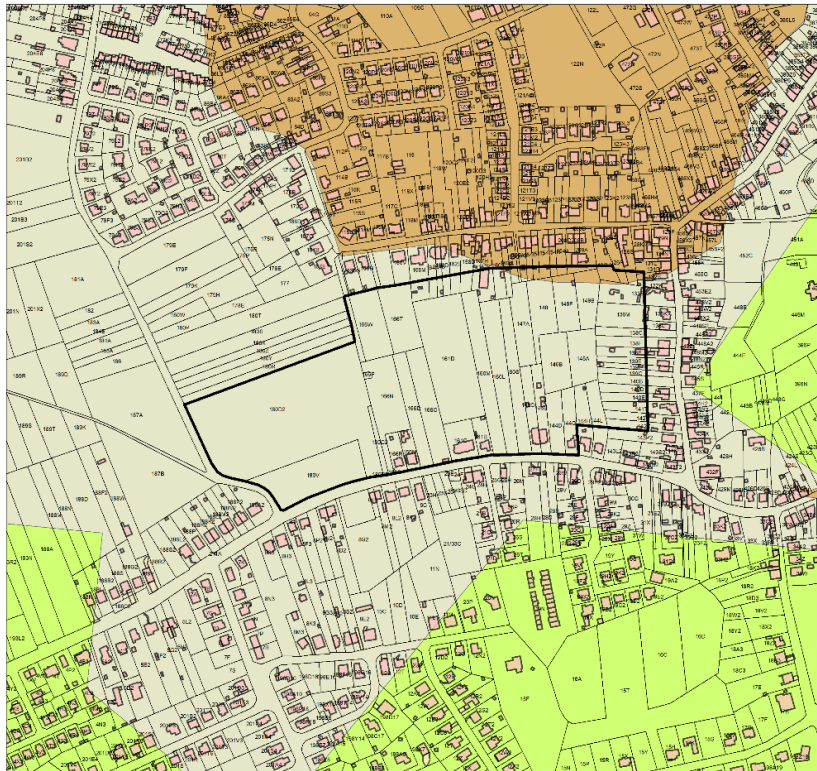
Grondwaterkwetsbaarheid

- plangebied
- kwetsbaar
- kwetsbaar/matig kwetsbaar
- zeer kwetsbaar

0 25 50 100 150 200
Meters

adviesverlening & begeleiding
ruimtelijke ordening



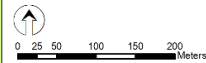


RUP GROENE SCHICHT Kortenberg

Projectnr. 506.010, augustus 2021

Grondwaterstromingsgevoelige gebieden

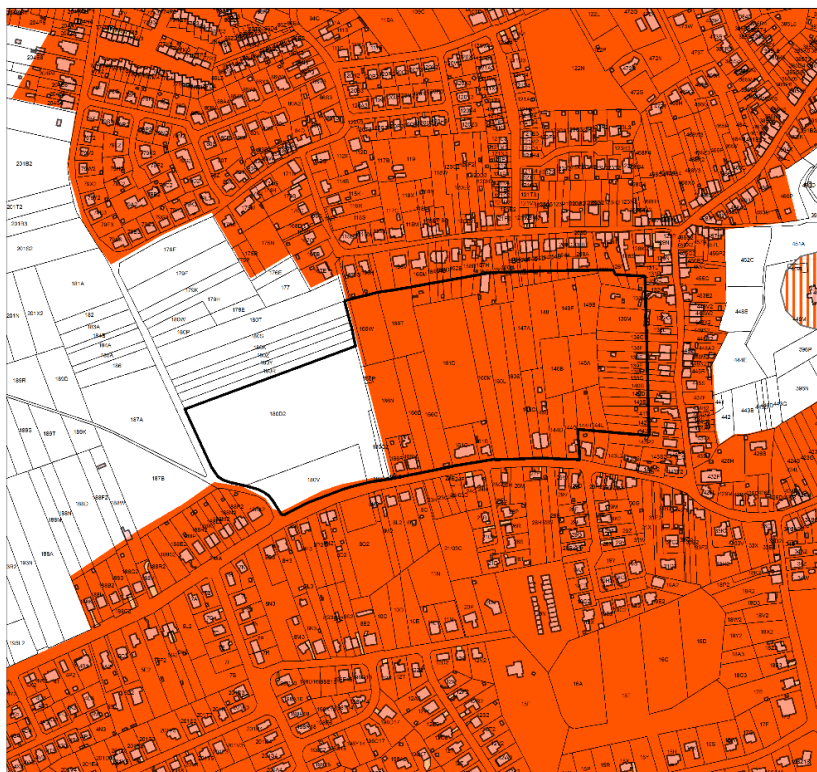
- plangebied
- type 1: zeer gevoelig
- type 2: matig gevoelig
- type 3: weinig gevoelig



adviesverlening & begeleiding
ruimtelijke ordening



g. Zoneringskaart van de VMM



RUP GROENE SCHICHT Kortenberg

Projectnr. 506.010, augustus 2021

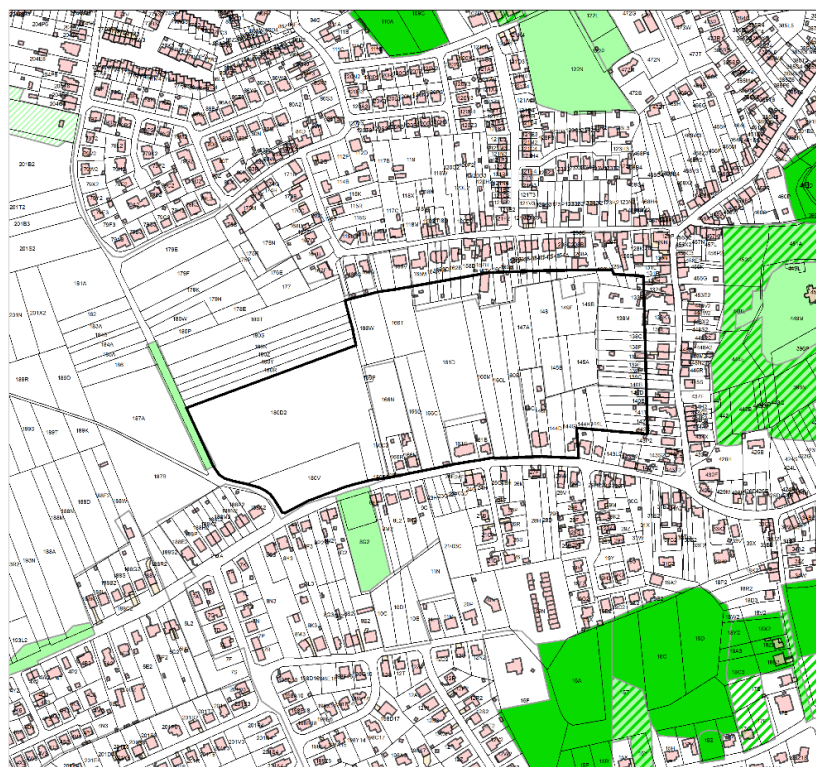
Zoneringsplan VMM

- plangebied
- collectief geoptimaliseerd buitengebied
- collectief te optimaliseren buitengebied
- individueel te optimaliseren buitengebied - IBA gepland
- centraal gebied

adviesverlening & begeleiding
ruimtelijke ordening



i. Fauna, flora en biodiversiteit



RUP GROENE SCHICHT Kortenberg

Projectnr. 506.010, augustus 2021

Biologische waardering

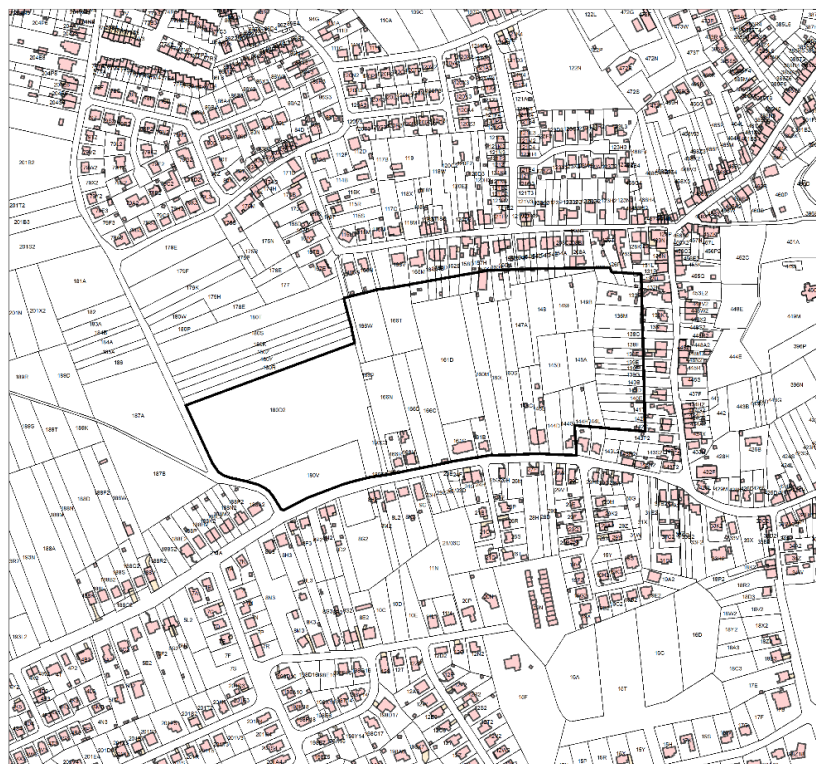
- plangebied
- biologisch minder waardevol
- complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
- complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
- biologisch waardevol
- complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
- biologisch zeer waardevol

0 25 50 100 150 200
Meters

adviesverlening & begeleiding
ruimtelijke ordening



j. Cultureel erfgoed en landschap



RUP GROENE SCHICHT Kortenberg

Projectnr. 506.010, augustus 2021

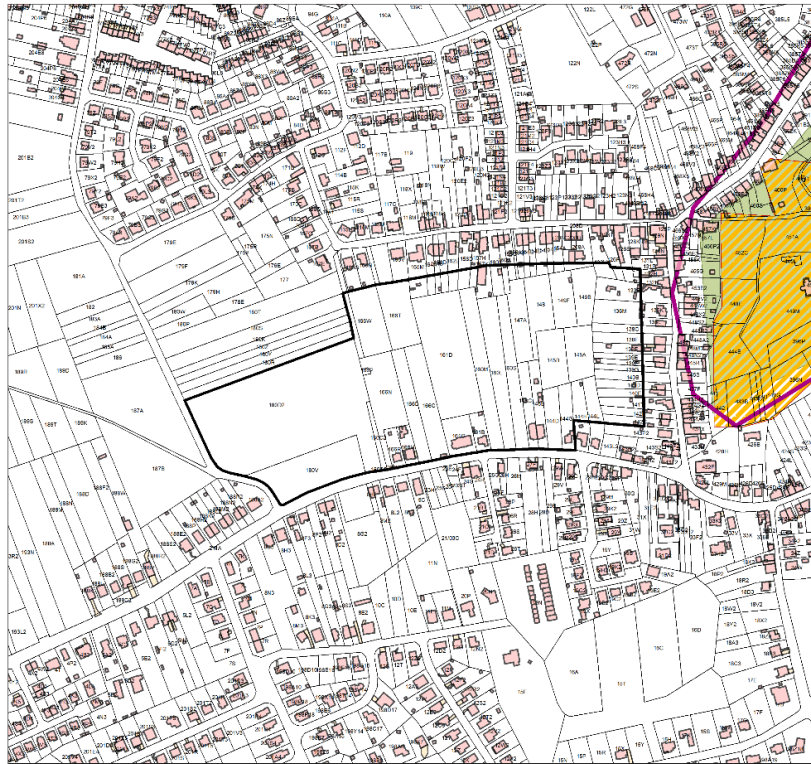
Beschermde monumenten en landschappen

- plangebied
- bescherm dorpgezicht
- stads- of dorpgezicht
- bescherm landschap
- bescherm monument
- bescherm stadsgezicht
- type onbekend

0 25 50 100 150 200
Meters

adviesverlening & begeleiding
ruimtelijke ordening



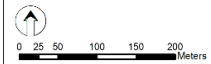


RUP GROENE SCHICHT Kortenberg

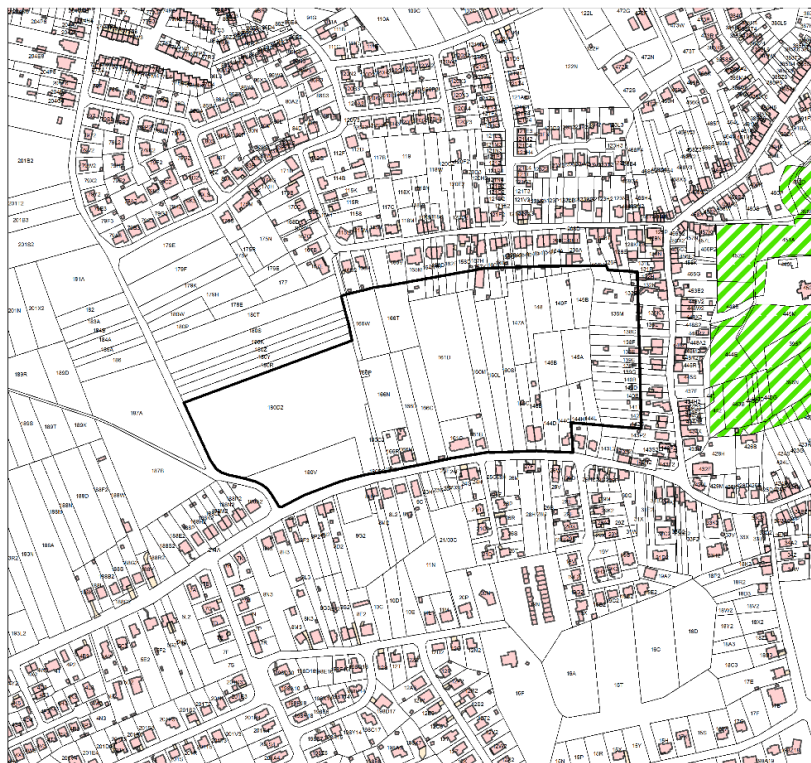
Projectnr. 506.010, augustus 2021

Landschapstatlas

- plangebied
- onroerend erfgoed relictien
- puntrelictien
- lijnrelictien
- Grenzen Traditionele Landschappen
- ankerplaatsen
- vlakrelictien
- beschermd dorpsgezicht
- beschermd landschap
- beschermd monument
- beschermd stadsgezicht
- type onbekend



adviesverlening & begeleiding
ruimtelijke ordening

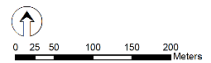


RUP GROENE SCHICHT Kortenberg

Projectnr. 506.010, augustus 2021

Habitat- en vogelrichtlijngebieden

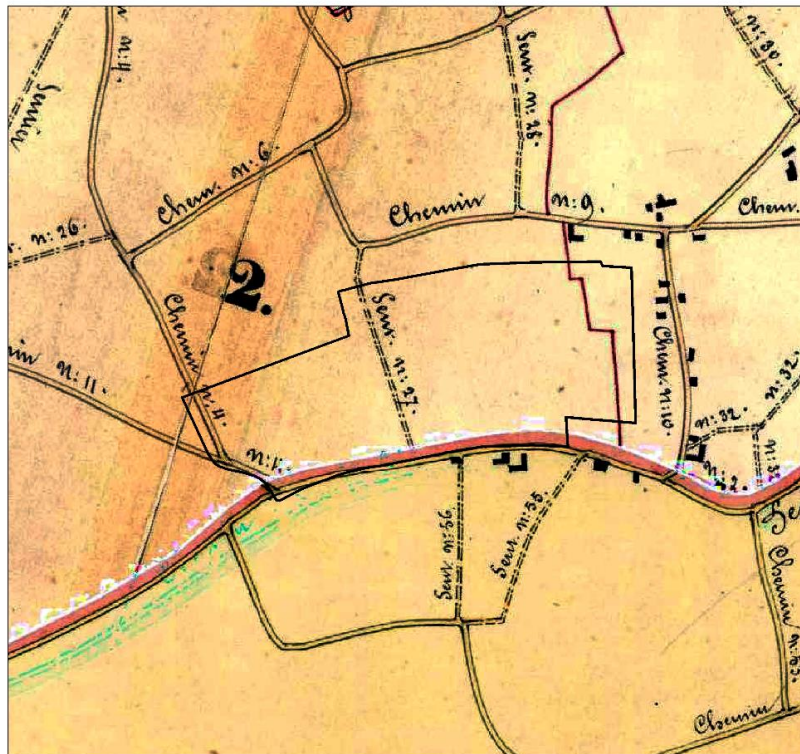
- plangebied
- vogel- en habitatrichtlijngebied
- habitatrichtlijngebied
- vogelrichtlijngebied



adviesverlening & begeleiding
ruimtelijke ordening



k. Atlas der Buurtwegen




RUP KORTENBERG-WEST Kortenberg

Projectnr. 506.010, augustus 2021

Atlas der Buurtwegen
(overzicht)

 plangebied


0 25 50 100 150 200
Meters

adviesverlening & begeleiding
ruimtelijke ordening



12. BIJLAGEN

12.1. Samenvatting adviezen op de startnota

Wonen-Vlaanderen:

Sinds 1 januari 2020 verleent Wonen-Vlaanderen **geen adviezen** meer bij ruimtelijke uitvoeringsplannen, MER-screenings en omgevingsvergunningen.

ANB:

Voorliggend plan interfereert weinig met de natuur- en boswetgeving. Het Agentschap heeft enkel volgende opmerkingen/aanvullingen bij de startnota:

- De waardevolle bomenrij ter hoogte van de Hoogveldstraat dient gevrijwaard te blijven. Indien mogelijk kan dit landschapselement hersteld worden over de volledige lengte van de straat.
- In het RUP gaat veel aandacht naar de waterhuishouding van het plangebied. Hierbij dient ook aandacht te gaan naar welke invloed eventuele ingrepen zal hebben op de waterhuishouding van het nabijgelegen habitatrictlijngebied.
- De aanleg van nieuwe landschapselementen kan alleen maar ten goede zijn van de biodiversiteit in de regio. Hierbij kunnen bestaande lijntrajecten en natuurelement in de omgeving verbonden worden. Bij voorkeur worden ook standplaatsgeschikte en gebiedseigen vegetatie aangeplant.
- Het plangebied kent een lange geschiedenis van landbouw. De omvorming van bepaalde delen naar bos dient nader onderzocht te worden, om de slaagkans in te schatten.

Conclusie: Op basis van bovenstaande uiteenzetting verleent het Agentschap voor Natuur en Bos een **gunstig advies** op de voorliggende startnota.

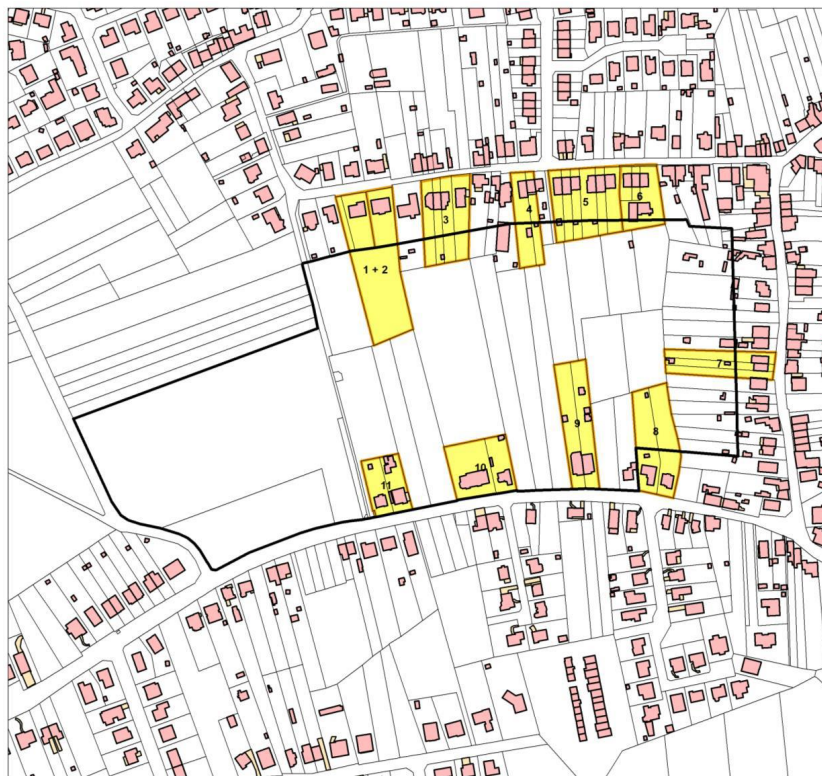
Reactie planteam:

- De positie van de waardevolle bomenrij ter hoogte van de Hoogveldstraat valt buiten de perimeter van het RUP.
- Het bestaande stortbekken binnen het RUP blijft onaangeroerd. Eventuele toekomstige ingrepen zullen richtlijnen opgelegd krijgen in de uitwerking van het RUP waaraan zij getoetst dienen te worden. De impact van de ingreep op de waterhuishouding van het gebied zal hierbij een belangrijke focus vormen. De verbetering van de waterhuishouding krijgt hierbij de absolute voorkeur boven een "stand still" effect. Ingrepen met een nadelige uitkomst als impact op de waterhuishouding wordt uitgesloten.
- De gemeente is (in eerste instantie) geen initiatiefnemer ter ontwikkeling van het RUP-gebied. Het verhogen van de biodiversiteit wordt echter ook als onderdeel opgenomen in de richtlijnen ter gebiedsontwikkeling.
- Eventuele toekomstige ingrepen mogen geen nadelige invloed hebben op de aanwezige landbouw. Aanpalende landbouwer(s) dienen geconsulteerd te worden hieromtrent.

Departement Omgeving:

Het departement kan zich vinden in de intenties van het plan waarbij het woonuitbreidingsgebied grotendeels wordt gevrijwaard van verdere invulling zoals in het GRS was vooropgesteld. Het departement verleent een gunstig advies ten aanzien van deze startnota omdat het planvoornemen voortgaat op de bepalingen uit het gemeentelijk ruimtelijks structuurplan. Het is belangrijk dat in het verder planproces aandacht wordt besteed aan de opmerkingen ten aanzien van de voorschriften en de inschatting van de milieu-effecten:

- Als bestemmingsvoorschrift wordt gekozen voor 'gemengd openruimtegebied' (GO) zoals opgenomen in de bijlage bij het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen dat ook voor gewestelijke RUP's wordt gehanteerd. Dit besluit dateert van voorjaar 2008 en de voorschriften werden in de loop der jaren officieus bijgesteld op basis van veranderende regelgeving of rechterlijke uitspraken. Het is dan ook wenselijk om een recente versie van deze bepalingen te gebruiken en af te stemmen op de karakteristieken van het gebied Groene Schicht. Reactie planteam: Aan te passen.
- Zoals eerder aangegeven blijven de bestaande verkavelingen gelden en behouden voor het overige de zonevrije woningen en constructies de basisrechten volgens de VCRO. Dit wordt uitvoerig opgenomen in een apart voorschrift. Deze bepalingen 'bestaande verkaveling' en 'bestaande zonevrije constructies' zijn in feite geen voorschriften; ze herhalen de bepalingen die zijn opgenomen in de VCRO ten aanzien van zonevrije constructies en woningen die sowieso van kracht blijven. Er wordt de voorkeur aan gegeven om de delen in verkaveling ook op te nemen in het voorschrift 'gemengd openruimtegebied' waarbij de bepalingen van de verkaveling wel gehandhaafd blijven. Reactie planteam: Deze "voorschriften" worden weggelaten gezien de VCRO hier reeds uitspraak over doet in haar bepalingen. De delen in verkaveling worden opgenomen in het voorschrift 'gemengd openruimtegebied' waarbij de bepalingen van de verkavelingen wel gehandhaafd blijven.
- Met betrekking tot het 'voorschrift' 'bestaande zonevrije constructies' gaat het om de constructies typisch aan de tuinzones van aangelanden waaronder tuinhuisjes maar ook enkele 'marginale' constructies waarvan de vergunningstoestand onzeker is. Het is dus maar de vraag of we deze constructies bestendig willen zien in de ordening van het gebied. Indien er een apart voorschrift wordt opgesteld voor deze constructies betekent een herhaling van de bepalingen van de VCRO geen meerwaarde voor het plan en getuigt het niet van een visie ten aanzien van de eigen karakteristieken van het plangebied. De bepalingen voor 'bestaande zonevrije constructies' hebben, voor zover kon vastgesteld, slechts betrekking op welgeteld één woning (Sterrekbeeksesteenweg 34). Reactie planteam: Percelen binnen een verkaveling worden mee opgenomen in het voorschrift 'gemengd openruimtegebied' waarbij de bepalingen van de verkavelingen wel gehandhaafd blijven maar zodat bij verzaking aan de verkaveling zij terug vallen op de RUP-voorschriften (GO). Niet vergunde, zonevrije constructies, vallen onder de RUP-voorschriften voor GO om zo optimaal te waken over de open ruimte.




RUP GROENE SCHICHT Kortenbergh

Projectnr. 506.010, augustus 2021

Overzicht verkavelingen

- plangebied
 1. V.KO/01/09 (150/V/428)
 2. V.KO/17/19 (5.00/24055/1000252.1)
 3. V.KO/82/03 (150/V/81)
 4. V.KO/97/29 (150/V/341)
 5. V.KO/96/16 (150/V/306)
 6. V.KO/15/12 (5.00/24055/1000220.1)
 7. V.KO/96/20 (150/V/310)
 8. V.KO/77/24 (150/V/17)
 9. V.KO/91/01 (150/V/189)
 10. V.KO/89/08 (150/V/160)
 11. V.KO/87/18 (150/V/121)


 0 25 50 100 150 Meters
 adviesverlening & begeleiding
 ruimtelijke ordening



- Er wordt van uit gegaan dat de bestemming 'GO' geen bijkomende verharding genereert en dus de effecten op bodem en/of water hier niet relevant zijn. Nochtans wordt de bestemming 'GO' omschreven als een gemengd gebied dat mogelijk met de in de startnota omschreven concepten (hoofding 6) kan worden ingevuld en waarbij ook recreatie één van de nevenfuncties zou kunnen zijn (startnota, p.32 ev.). De invulling volgens deze concepten impliceert mogelijks wel bouwmogelijkheden, verhardingen die een milieu-effect zouden kunnen genereren. Dit staat nog los van de effecten die het gevolg zijn van de overige 'voorschriften' die van toepassing zullen zijn en die gebaseerd is op de VCRO-regelgeving voor zonevremde constructies en woningen. Reactie planteam: Restricties toevoegen aan de voorschriften voor GO om zo de open ruimte te beschermen en negatieve milieueffecten van bestaande én nieuwe GO-initiatieven te beperken. Enkel laag-dynamische recreatie toelaten, gelinkt aan de open ruimte.
- Aspect Milieueffectrapportage: Vóór de voorlopige vaststelling van het ontwerp RUP moet nagegaan worden dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken en dat de opmaak van een plan-MER niet noodzakelijk is. Het team MER van het departement (mer@vlaanderen.be) zal dit aspect beoordelen. Reactie planteam: Wat het aspect externe mensveiligheid betreft wordt in de startnota verwezen naar het beslissingsdiagram voor de RVR-toets. Hieruit blijkt dat er geen RVR dient te worden opgesteld voor dit RUP.

Departement Landbouw & Visserij:

Het departement Landbouw en Visserij wilt erop wijzen dat indien de bestaande tuinen en vergunde (of vergund geachte) woningen en constructies blijven bewaard volgens de aanwezige verkavelingsvoorschriften of zonevremde rechten (VCRO Artikel 4.4.10 – 4.4.22), dat het dan beter is van de afbakening van het plangebied zo aan te passen en de tuinen en andere constructies een andere bestemming dan 'open ruimte' te geven. Vb tuinzone en woonzone. Verder wenst het Departement Landbouw en Visserij mee te geven dat de droge leemgronde behoren tot de meest vruchtbare gronden voor landbouw. De lichte tot lage erosiegevoeligheid van het gebied is zelfs eerder een voordeel voor landbouwbewerking in tegenstelling tot andere

delen van de gemeente. Verder wilt het departement Landbouw en Visserij erop wijzen dat er volgens de recentste gegevens nog meerdere beroepslandbouwers actief zijn in dit gebied. Het is belangrijk dat zij hun activiteit kunt verder zetten en niet gehypothekeerd worden door het nieuwe RUP. De bereikbaarheid van de landbouwpercelen voor hedendaags landbouwmateriaal moeten gevrijwaard blijven.

In het kader van korte keten en lokale voedselproductie kunnen dergelijke door bewoning ingesloten gebieden een meerwaarde hebben naar CSA (Community Supported Agriculture), volkstuinten, zelfpluktuinen enz... Het is niet duidelijk of dergelijke ontwikkelingen met de erbij horende bebouwing nog mogelijk zijn in een gemengd open ruimtegebied. Bij voorkeur worden deze dan ook mee beschreven in de stedenbouwkundige voorschriften. Het voorkomen van ruime en diepgaande achtertuinen bieden ook een uitdaging naar ecologisch tuinbeheer als versterking van de biodiversiteit, echter hierop lijkt weinig ingezet te worden.

Het Departement Landbouw en Visserij kan zich akkoord verklaren met het voorliggende RUP onder voorwaarde dat de aanwezige landbouwactiviteiten kunnen behouden blijven. Omschakeling naar natuur of alternatieve landbouwvormen moet ten allen tijde op vrijwillige basis gebeuren aangezien in gemengd open ruimte gebieden landbouw- en natuur nevenschikt en niet ondergeschikt zijn.

Het Departement Landbouw en Visserij kan zich akkoord verklaren met de beschrijving van de milieueffecten.

Reactie planteam:

- Behoud van de huidige landbouw kan binnen de GO bestemming van het RUP. Eventuele toekomstige initiatieven binnen GO moeten getoetst worden aan de voorschriften van GO en moeten gelinkt zijn aan de open ruimte.

Provincie Vlaams-Brabant:

Het merendeel van het binnengebied wordt heden gekenmerkt door landbouwgebruik. Hoewel een herbestemming naar GO mogelijkheden biedt voor landbouwgebruik ook naar de toekomst toe te verankeren, zal de verweving met andere OR-gebruikers zoals natuurverwerving, verbreding oeverzones,... ook een impact hebben op het aanwezige landbouwgebruik. Om die reden wordt gevraagd de nodige aandacht te schenken aan kwalitatieve verwevingsinitiatieven waarbij landbouw structureel verankerd kan worden en in dialoog te gaan met de verschillende gebruikers, eigenaars en OR-partners.

Vanuit het gemeentelijk structuurplan wordt zowel de mogelijkheid om een natuurgerichte nabestemming te realiseren als de grote reservewaarde voor het invullen van het sociaal woonobjectief. De gemeente Kortenberg is ingedeeld in categorie 2B en dient bijkomende inspanningen te doen om het BSO te behalen. Het is daarom positief dat het gedeelte van het woonuitbreidingsgebied dat direct aansluit bij het bestaande woonweefsel behouden blijft voor een mogelijke invulling inzake sociale woningen.

Conclusie: de plandoelstellingen kunnen passen binnen het provinciaal (ruimtelijk) beleid, op voorwaarde dat er bij de verdere ontwikkeling rekening gehouden wordt met bovenstaande bemerkingen.

Inhoudelijke aandachtspunten: (zie print screen hieronder)

Inhoudelijke aandachtspunten

Onder de inhoudelijke aandachtspunten worden suggesties geformuleerd om het planningsproces zo efficiënt mogelijk te laten verlopen, ervoor te zorgen dat het planinitiatief zo goed mogelijk bijdraagt aan de uitvoering van het provinciale ruimtelijke beleid en/of om de kwaliteit van het planinitiatief te verbeteren.

Vanuit het flankerend provinciaal beleid worden de volgende aandachtspunten geformuleerd:

- Er bevinden zich ook een aantal woningen in het plangebied. Ontharding is hier uiteraard onmogelijk zonder de juiste instrumenten. De gemeente kan overwegen om een **voorkooprecht** in te schrijven voor de desbetreffende percelen, alsook het inschrijven van **openruimte maatregelen** rondom de woningen zoals het beperken van bijgebouwen, verhardingen, enz.
- Aandacht voor de **doorwaadbaarheid** van het gebied **en de ontsluiting** voor voetgangers, fietsers en landbouwvoertuigen;
- Omwille van een mogelijke impact van voorliggend planinitiatief op het landbouwgebruik, lijkt het aangewezen om hiervoor een **gratis landbouwimpactstudie** te laten opmaken door het departement Landbouw & Visserij;
- Het is belangrijk om de **juiste partners te betrekken** bij de inrichting en realisatie van het gebied. Het **Regionaal Landschap Dijleland** kan mogelijk een waardevolle partner zijn omwille van de ervaring inzake landschapszorg en de terreinkennis. Verder kan de gemeente met betrekking tot de archeologische kennis ook in overleg gaan met de Archeologische Werkgroep Kortenberg.

Daarnaast is het belangrijk dat de nodige informatie opgenomen wordt in de startnota en de latere toelichtingsnota en dat ook de correcte conclusies worden genomen op basis van deze informatie. Om die reden wordt gevraagd onderstaande **informatie te verwerken** in de documenten van volgende fases:

- Er ontbreekt een **uitsnede van de Atlas der Buurtwegen**. Deze kan interessante informatie aanleveren voor de ontsluiting van de zone en het maken van logische verbindingen doorheen het landschap;
- De **tekst en kaarten met betrekking tot erosie moeten worden geüpdatet**. Op basis van de erosiekaart van 2021 zijn er geen oranje, rode of paarse percelen in het gebied. Percelen die niet zijn opgenomen duiden niet op niet erosiegevoelig, maar op geen info. **In tegenstelling tot de voorgestelde maatregelen in hoofdstuk 6 van de startnota, is er gelet op de lage tot zeer lage erosie in het gebied, geen noodzaak aan erosie bestrijdende maatregelen.**

Mer-screening

Op basis van de startnota blijkt dat het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan de wijziging beoogt van het juridisch kader inzake ruimtelijke ordening voor beperkte gebieden op lokaal niveau, zonder aanzienlijke milieueffecten. Het plan valt daarom, ons inziens, niet onder de plan-MER-plicht.

Procesnota

Geen bemerkingsen.

Besluit: De start- en procesnota van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Groene Schicht' te Kortenberg gunstig te adviseren, overwegende dat de plandoelstellingen passen binnen de beleidsopties van het provinciaal (ruimtelijk) beleid, op voorwaarde dat er rekening wordt gehouden met de geformuleerde inhoudelijke aandachtspunten in het besluit.

Reactie planteam:

- Restricties toevoegen aan de voorschriften voor GO, enkel laag-dynamische recreatie wordt toelaten, gelinkt aan de open ruimte.
- De huidige weg voor zachtverkeer voldoet aan de noden en blijft in het RUP gevrijwaard. In het project Kortenberg-West worden extra verbindingen gelegd naar de Vierhuizenstraat en de Hoogveldstraat. (de voetontsluitingen naar de Hoogveldstraat zijn momenteel geschrapt uit de vergunning naar aanleiding van de voorwaarden van ANB)
- Een uitsnede van de Atlas der Buurtwegen wordt toegevoegd.

- De tekst en kaarten omtrent erosie worden geüpdatet.
- Er wordt een voorkeurecht voor de getroffen percelen voorzien. Enkel reeds bestaande vergund(e) (geachte) woningen en bijgebouwen worden bestendig in de open ruimte.

Dienst Waterlopen Provincie Vlaams-Brabant:

Voor zover de dienst waterlopen kan opmaken uit de documenten die bij de aanvraag gevoegd zijn, heeft het voorwerp van de aanvraag geen relevant effect op de bescherming tegen wateroverlast en overstromingen of op het behoud van de watergebonden natuurwaarden. Het voorwerp van de aanvraag kan bijgevolg als verenigbaar met het watersysteem beschouwd worden.

12.2. Samenvatting reacties op de startnota

- Welk milieueffect heeft de herinrichting van de Hoogveldstraat op met name de erosieproblematiek?

Reactie planteam: De bermwerking aan de Hoogveldstraat m.b.t. erosieproblematiek blijft ongewijzigd gezien de verbreding enkel langs de zijde van het projectgebied zal gebeuren. De andere zijde van de Hoogveldstraat dat erosiegevoeliger is, blijft onaangeroerd.

- Wat gebeurt er met de gebouwen die gelegen zijn in de zone van het RUP, maar buiten een verkaveling vallen?

Reactie planteam: Door het RUP komt er geen verstrenging voor de huidige, bestaande bebouwing.

- Welke toekomstplannen heeft het bestuur met het openruimtegebied dat gecreëerd wordt door het RUP Groene Schicht?

Reactie planteam: In het openruimtegebied zijn verschillende activiteiten mogelijk zowel agrarische activiteit als plaats voor natuur en bosaanplant. Het bestuur heeft geen eigendom in dit gebied en heeft geen intentie om percelen te verwerven.

- Waarom loopt de zone van het RUP door tot in de tuinen van de bestaande woningen?

Reactie planteam: Het plangebied omvat het volledige woonuitbreidingsgebied dat geen deel uitmaakt van het project Kortenberg West. Indien een deel van de tuinzone in woonuitbreidingsgebied gelegen is, dan wordt dit mee omgevormd tot openruimtegebied.

- Is er planschade voorzien voor de eigenaars waarvan het WUG omgezet wordt in openruimtegebied? 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 wordt niet automatisch toegekend en 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.

Reactie planteam: Overeenkomstig artikel 2.6.1, §3 VCRO, moet aan volgende criteria voldaan zijn om in aanmerking te komen voor een vergoeding:

- het perceel moet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg;

- het perceel moet stedenbouwkundig en bouwtechnisch voor bebouwing in aanmerking komen;
- het perceel moet gelegen zijn binnen een bebouwbare zone zoals bepaald in een plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan;
- enkel de eerste 50 meter vanaf de rooilijn komt in aanmerking voor planschade.

Het is dus niet de gemeente die bepaalt als er planschade zal moeten worden betaald en hoeveel maar de burgerlijke rechtbank. De rechter onderzoekt als door het planningsinitiatief een bouwrecht is ontnomen.

- Waarom wordt het openruimtegebied voorzien naast de drukke Sterrebeeksesteenweg en niet in de reeds beboste zone waar nu de bebouwing wordt voorzien?

Reactie planteam: De zone waar de bebouwing komt, is dichtergelegen bij de kern van Kortenberg. De zone van het openruimtegebied ligt in het verlengde van een groene zone die gevormd wordt door het Plantsoenbos in de richting van Everberg en het agrarisch gebied in de richting van Zaventem. Deze visie is in overeenstemming met de ontwerp-beleidsplannen Ruimte van de hogere overheden.

- Zal de gemeente overgaan tot onteigening van de tuinen i.k.v. het RUP groene schicht?

Reactie planteam: Neen, het deel van het woonuitbreidingsgebied dat geen deel uitmaakt van het betaalbaar woonproject wordt integraal omgezet naar openruimtegebied. Het woonuitbreidingsgebied loopt tot in een deel van de tuinen. Het deel woonuitbreidingsgebied dat in de tuinen gelegen is, wordt dus ook omgezet tot openruimtegebied.

- Zal het openruimtegebied letterlijk een open ruimte zijn of kan dit ook bebost worden?

Reactie planteam: Bebossing is mogelijk in dit gebied. Het is de eigenaar die beslist als het perceel in agrarisch gebruik wordt gegeven of als dit bebost wordt.