

Watzoekje?

Geef hier je zoekterm in

Geef hier je zoekterm in

RUP Sportinfrastructuur 'Noodbosweg'

Het bevolkingsaantal in de gemeente neemt toe, waardoor de vraag naar bijkomende infrastructuur voor onder andere sport en recreatie toeneemt. In de gemeente is het aantal percelen met de geschikte gewestplanbestemming zeer beperkt. Daarom werd een ruimtelijk uitvoeringsplan opgesteld om bijkomende sportinfrastructuur te kunnen bouwen.

De haalbaarheidsstudie en het ruimtelijk onderzoek voor sportinfrastructuur heeft uitgewezen dat de percelen aan de Noodbosweg als meest geschikte locatie worden beschouwd. De locatie is centraal gelegen, goed ontsloten door verschillende vervoersmodi, er is mogelijkheid tot medegebruik van onder andere de parking met de inrichtingen in de onmiddellijke omgeving en ze is met haar 4 ha voldoende groot voor het invullen van de noden aan sportinfrastructuur op korte en middellange termijn.

De percelen aan de Noodbosweg maken deel uit van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor het bedrijf D'leteren. In deze zone zou D'leteren een parkeertoren kunnen bouwen ter vervanging van de tijdelijk vergunde parking van 10 ha groot in agrarisch gebied. Deze tijdelijke parking krijgt een meer permanent karakter wanneer de zone die bestemd was voor de bouw van de parkeertoren een andere invulling krijgt. Het departement omgeving heeft opgelegd dat deze oppervlakte dient gecompenseerd te worden door 10 ha open ruimtegebied te creëren op een andere locatie. Rekening houdend met aspecten zoals al dan niet gelegen aan een uitgeruste weg, afstand tot openbaar vervoer, afstand tot hoofddorp, bebouwing in de onmiddellijke omgeving, oppervlakte, ... is het woonuitbreidingsgebied 'Vissegat' uit de analyse gekomen als het reservegebied dat het minst geschikt is om aan te snijden in de toekomst en bijgevolg het meest aangewezen is als zone voor compensatie.

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan werd toegelicht aan de gemeenteraad en de bevolking. Op 4 januari 2021 werd de gemeenteraad voor het eerst ingelicht tijdens een raadscommissie over de resultaten van de haalbaarheidsstudie en de startnota van het RUP. Daarop volgde de goedkeuring van de haalbaarheidsstudie op de gemeenteraad van 11 januari 2021. De procesnota van het RUP werd gedurende 60 dagen ter inzage gelegd van 1 maart 2021 tot en met 30 april 2021. Gedurende deze periode werden twee participatiemomenten voor de bevolking georganiseerd, op 3 maart en 6 maart 2021. Uiteindelijk is het RUP voorlopig vastgesteld op de gemeenteraad van 18 december 2023, waarna een openbaar onderzoek volgde van 10 januari 2024 tot en met 9 maart 2024. De Gecoro heeft de bezwaarschriften, opmerkingen en adviezen behandeld.

De gemeenteraad heeft het RUP op 2 september 2024 definitief vastgesteld.

Het RUP zal in werking treden 14 dagen na de publicatie in het staatsblad.

Veelgestelde vragen: participatietraject startnota RUP sportinfrastructuur Noodbosweg

- Waarom wil de gemeente een sporthal bouwen?
- Waarom moet er een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) worden opgesteld om sportinfrastructuur te bouwen in Kortenberg?
- Waarom wordt de zone aan de Noodbosweg aangeduid als meest geschikte locatie?
- Waarom moet er 10 ha gecompenseerd worden en geen 4 ha (de grootte van de site waar de recreatie komt)?
- Waarom werd gekozen om woonuitbreidingsgebied (WUG) te gebruiken om te compenseren?
- Wat is het verschil tussen woongebied en woonuitbreidingsgebied (WUG)?
- Wat houdt het decreet woonreservegebieden (= woonuitbreidingsgebied (WUG)) juist in en wat is de betekenis van 'de stolp'?
- Waarom woonuitbreidingsgebied (WUG) Vissegat en geen ander WUG?
- Naar welke zachte bestemming wordt het woonuitbreidingsgebied (WUG) omgezet?
- Zullen er dan geen woningen meer kunnen komen in het woonuitbreidingsgebied (WUG) Vissegat?
- Worden de eigenaars van het woonuitbreidingsgebied (WUG) financieel gecompenseerd?
- Er zijn successierechten betaald op gronden in het woonuitbreidingsgebied (WUG) Vissegat die uitgingen van de prijs van WUG. Deze prijs is hoger dan de prijs voor landbouwgebied. De gemeente heeft echter deze prijs voor het WUG doorgegeven. Gaat de gemeente het verschil dan vergoeden?
- Hoelang zijn jullie al met deze plannen bezig en waarom zijn werd de bevolking hier niet vroeger van ingelicht?
- Wanneer start de bouw van de sporthal?
- Hoe en waar zal de tennis voorzien worden op het perceel?
- Worden de verenigingen betrokken bij de opmaak van de plannen van de sporthal? Zullen de verenigingen inspraak hebben in de infrastructuur die gebouwd wordt?
- Wordt er werk gemaakt van het hertekenen van het sportbeleid? Zullen er ook andere sporten kunnen gebruik maken van de nieuwe infrastructuur die nu niet vermeld staan in de startnota?
- Wordt er een cafetaria voorzien?
- Hoe zal de ontsluiting gebeuren, kan deze niet via het universitair psychiatrisch centrum (UPC)?
- Wat met de toekomst van de woningen in de Noodbosweg?
- Wat met de waarde van de woningen in de Noodbosweg? Zal deze stijgen of dalen?
- Welke maatregelen zullen er genomen worden om de overlast voor de woningen te beperken?

- Zal er meer of minder mogen gebouwd worden in en rond de woningen in de Noodbosweg?
- De doorstroming en verkeersafwikkeling tussen de Noodbosweg en de Leuvensesteenweg loopt nu al niet vlot. Wat gaat het effect zijn als er nog het verkeer bijkomt van het project?
- Wat zal er gebeuren met het water en de riolering?
- Verklarende woordenlijst

Waarom wil de gemeente een sporthal bouwen?

De bestaande sportinfrastructuur in Kortenberg wordt zeer intensief gebruikt. Voor een aantal sporten heeft de gemeente momenteel geen locatie beschikbaar terwijl de vraag groot is. De sites waar momenteel sportinfrastructuur aanwezig is, bieden onvoldoende ruimte om de noden in te vullen daarom dient de gemeente op zoek te gaan naar een nieuwe locatie voor sport.

Terug naar boven

Waarom moet er een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) worden opgesteld om sportinfrastructuur te bouwen in Kortenberg?

De bouw van een sporthal dient te gebeuren in een zone die op het gewestplan aangeduid is als zone voor recreatie. In de gemeente zijn geen vrije percelen beschikbaar met deze bestemming. Er moet dus een zone -die nu een andere bestemming heeft- omgevormd worden naar een zone voor recreatie. Daarvoor is een RUP nodig. De bouw van een sporthal kan pas starten nadat het RUP klaar is.

Terug naar boven

Waarom wordt de zone aan de Noodbosweg aangeduid als meest geschikte locatie?

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

Terug naar boven

Waarom moet er 10 ha gecompenseerd worden en geen 4 ha (de grootte van de site waar de recreatie komt)?

De zone aan de Noodbosweg maakt deel uit van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP). In deze zone zou D'leteren een parkeertoren kunnen bouwen ter vervanging van de tijdelijk, vergunde parking van 10 ha groot in agrarisch gebied. Deze tijdelijke parking krijgt een permanent karakter wanneer de zone die bestemd was voor de bouw van de parkeertoren, een andere invulling krijgt. Er moet niet gecompenseerd worden voor de site Noodbosweg van 4 ha maar voor het deel van D'leteren dat in het verleden een vergunning heeft gekregen voor 'het tijdelijk gebruik voor het parkeren van wagens in open lucht' in agrarisch gebied. De 10 ha agrarisch gebied die op die manier zijn open ruimte bestemming verliest, dient gecompenseerd te worden door 10 ha open ruimtegebied te creëren op een andere locatie.

Terug naar boven

Waarom werd gekozen om woonuitbreidingsgebied (WUG) te gebruiken om te compenseren?

Om als gemeente een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) te mogen wijzigen, moet het gewest de toelating te geven aan de gemeente. Het gewest bepaalt de voorwaarden die verbonden zijn aan deze toelating. Ze kijkt hierbij naar de zogenaamde 'ruimteboekhouding' die nakijkt of er geen extra open ruimte wordt aangesproken zonder compensatie. De besprekingen tussen de gemeente en het departement Omgeving liggen aan de basis van de keuze voor het inzetten van WUG als compensatie.

Terug naar boven

Wat is het verschil tussen woongebied en woonuitbreidingsgebied (WUG)?

Woongebied is wat we in de volksmond kennen als bouwgrond. Wanneer een perceel gelegen is in woongebied en langs een goed uitgeruste weg, kan men een woning bouwen op dit perceel. Woonuitbreidingsgebied is geen bouwgrond. Bij de opmaak van het gewestplan werden een aantal gebieden aangeduid als reserve mocht de voorraad woongebied ontoereikend zijn. Uit studies blijkt dat er meer dan voldoende woongebied voorhanden is in Vlaanderen en ook in Kortenberg, en dat er geen nood is om deze gebieden aan te snijden voor woningbouw. Een WUG kan vandaag enkel aangesneden worden onder strikte voorwaarden, maar ook daar zal zeer binnenkort verandering in komen. De Vlaamse Regering heeft in december 2020 een akkoord goed gekeurd waardoor WUG's figuurlijk onder een soort 'stolp' worden geplaatst.

Terug naar boven

Wat houdt het decreet woonreservegebieden (= woonuitbreidingsgebied (WUG)) juist in en wat is de betekenis van 'de stolp'?

De Vlaamse Regering heeft in december 2020 een akkoord gesloten om de ontwikkeling van woonuitbreidingsgebieden als het ware te bevriezen, ze worden onder een spreekwoordelijke "stolp" gezet. Het decreet dat nog niet is goedgekeurd, zou in de loop van dit jaar in voege treden. "De stolp" impliceert dat de WUG's niet meer kunnen aangesneden worden, tenzij de gemeenteraad een initiatief neemt. De precieze procedure en de voorwaarden verbonden aan het alsnog ontwikkelen van WUG zullen pas duidelijk worden als de uitvoeringsbesluiten van het decreet woonreservegebieden opgemaakt zijn.

Terug naar boven

Waarom woonuitbreidingsgebied (WUG) Vissegat en geen ander WUG?

Alle woonuitbreidingsgebieden in Kortenberg werden grondig geanalyseerd. Hierbij werd rekening gehouden met aspecten zoals al dan niet gelegen aan een uitgeruste weg, afstand tot openbaar vervoer, afstand tot hoofddorp, bebouwing in de onmiddellijke omgeving,... Het WUG Vissegat is uit deze analyse naar voor gekomen als het reservegebied dat het minst geschikt is om aan te snijden en bijgevolg het meest aangewezen als zone voor compensatie.

Vissegat is ook deel van een landelijke omgeving met diepe tuinen, dit beeld is waardevol en het is wenselijk dat dit behouden blijft.

Terug naar boven

Naar welke zachte bestemming wordt het woonuitbreidingsgebied (WUG) omgezet?

Het WUG zal naar de bestemming 'open ruimtegebied' worden omgezet. Dit wil zeggen dat hier tuinen en agrarisch gebruik kunnen, maar geen bebouwing.

Terug naar boven

Zullen er dan geen woningen meer kunnen komen in het woonuitbreidingsgebied (WUG) Vissegat?

Neen, in het gebied met de bestemming WUG zullen er geen woningen kunnen worden gebouwd. Dat kan momenteel ook niet omdat er geen behoefte is om deze reservegebieden aan te snijden. Uit studie blijkt dat er voor de komende 15 jaar nog voldoende percelen in woongebied kunnen bebouwd worden. Er is geen noodzaak om dit reservegebied aan te snijden. Het is ruimtelijk geen goed gelegen gebied (weinig openbaar vervoer, veel autoverplaatsingen, weinig winkels en tewerkstelling,...). Er zijn andere WUG's die dicht bij het centrum van Kortenberg liggen en die indien er nood is en dit verantwoord kan worden, eerst in aanmerking zullen komen voor ontwikkeling.

Terug naar boven

Worden de eigenaars van het woonuitbreidingsgebied (WUG) financieel gecompenseerd?

De planschadevergoeding wordt niet automatisch toegekend. De vordering tot het verkrijgen van een planschadevergoeding moet ingesteld worden binnen een termijn van 1 jaar nadat het recht op planschadevergoeding ontstaat. Het ontstaan van het recht op planschadevergoeding moet zich bovendien voordoen binnen een termijn van 5 jaar na de inwerkingtreding van het plan.

De vordering om planschadevergoeding moet worden ingeleid bij de burgerlijke rechtbank van eerste aanleg van het arrondissement Leuven. De rechtbank beoordeelt of aan de voorwaarden is voldaan en stelt een deskundige aan om een raming te maken van de waardevermindering.

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

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

Gezien de aard van het WUG Vissegat lijkt de kans daarom eerder klein dat een rechter planschade gaat toekennen.

Terug naar boven

Er zijn successierechten betaald op gronden in het woonuitbreidingsgebied (WUG) Vissegat die uitgingen van de prijs van WUG. Deze prijs is hoger dan de prijs voor landbouwgebied. De gemeente heeft echter deze prijs voor het WUG doorgegeven. Gaat de gemeente het verschil dan vergoeden?

De gemeente maakt geen inschatting van prijzen van gronden. Ze geeft enkel de stedenbouwkundige inlichtingen door waarbij ook de bestemming van het gebied. De notaris en/of schatter maakt een inschatting van de prijs op basis van de marktwaarde. Deze marktwaarde is onderhevig aan speculatie. Sommige kopers schatten in dat het WUG toch misschien ooit zal mogen ontwikkeld

worden en willen er daarvoor een hogere prijs voor betalen.

[Terug naar boven](#)

Hoelang zijn jullie al met deze plannen bezig en waarom werd de bevolking hier niet vroeger van ingelicht?

De bouw van de nieuwe sportinfrastructuur werd opgenomen in de meerjarenplanning van het huidige bestuur. Hiermee komt het bestuur een belofte na, die opgenomen werd in de verkiezingsprogramma's van de coalitiepartners. Om tot realisatie te komen van deze actie uit de meerjarenplanning is veel voorbereidend studiewerk en overleg noodzakelijk. De studie rond de sportinfrastructuur dateert van eind 2019. Daarna werd gestart met de opmaak van de startnota voor het ruimtelijk uitvoeringsplan. De startnota werd besproken met de Vlaamse Overheid en de Provinciale overheid.

[Terug naar boven](#)

Wanneer start de bouw van de sporthal?

De bouw zal pas kunnen starten wanneer het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) is goedgekeurd en de omgevingsvergunning voor het project is afgeleverd. Het RUP zal ten vroegste begin 2022 klaar zijn.

[Terug naar boven](#)

Hoe en waar zal de tennis voorzien worden op het perceel?

De uiteindelijke inrichting van het terrein zal pas in detail gebeuren bij de omgevingsaanvraag. Het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) dient enkel om ervoor te zorgen dat de bestemming het toelaat en om regels vast te leggen onder welke voorwaarde een ontwikkeling moet gebeuren. Er zal in vervolg van de procedure onderzocht worden hoe het terrein verder kan worden ingevuld. In de omgevingsvergunningsaanvraag wordt de exacte invulling vastgelegd.

[Terug naar boven](#)

Worden de verenigingen betrokken bij de opmaak van de plannen van de sporthal? Zullen de verenigingen inspraak hebben in de infrastructuur die gebouwd wordt?

De nieuwe sportinfrastructuur komt er o.a. op vraag van de inwoners en sportverenigingen. Bij monde van de sportdienst zal de infrastructuur op maat van de noden van de beoefenaars worden ingericht. De precieze manier waarop de inspraak van de verenigingen en gebruikers zal worden uitgewerkt, dient nog verder bepaald te worden.

[Terug naar boven](#)

Wordt er werk gemaakt van het hertekenen van het sportbeleid? Zullen er ook andere sporten kunnen gebruik maken van de nieuwe infrastructuur die nu niet vermeld staan in de startnota?

In overleg met de actoren op het terrein zullen door de sportdienst de noden in kaart worden gebracht en het sportbeleid vorm gegeven worden.

[Terug naar boven](#)

Wordt er een cafetaria voorzien?

Momenteel wordt er op middellange termijn een cafétaria voorzien.

[Terug naar boven](#)

Hoe zal de ontsluiting gebeuren, kan deze niet via het universitair psychiatrisch centrum (UPC)?

Het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) bevindt zich momenteel in de fase van de startnota. Dit betekent dat de grote lijnen van wat de bedoeling is van dit planningsinitiatief gekend zijn en dat de bevolking wordt geraadpleegd om dit initiatief aan te vullen met terreinkennis. In een verdere fase, wordt ieder aspect zoals mobiliteit, ontsluiting, hinder,... in detail onderzocht. Er wordt gezocht naar synergiën met de omgeving, en in dat kader worden alle mogelijkheden grondig bekeken.

[Terug naar boven](#)

Wat met de toekomst van de woningen in de Noodbosweg?

De woningen in de Noodbosweg blijven dezelfde (zonevreemde) basisrechten behouden die ze nu hebben door hun ligging in de zone voor bedrijvigheid.

Ze staan er immers van voor het gewestplan en zijn dus niet 'illegaal' maar 'zonevreemd'. Dit wil zeggen dat hun gebruik niet overeenkomt met de bestemming die van toepassing is.

[Terug naar boven](#)

Wat met de waarde van de woningen in de Noodbosweg? Zal deze stijgen of dalen?

De woningen in de Noodbosweg behouden hun huidige “zonevreemd” statuut. De waarde van de woning wordt bepaald door vraag en aanbod.

[Terug naar boven](#)

Welke maatregelen zullen er genomen worden om de overlast voor de woningen te beperken?

Er wordt tijdens het vervoltraject nog nagedacht over hoe er een buffer kan komen tussen de recreatie en de woningen.

[Terug naar boven](#)

Zal er meer of minder mogen gebouwd worden in en rond de woningen in de Noodbosweg?

Momenteel kan volgens de huidige bestemming een parkeergebouw van 18m worden gebouwd over heel de zone. In de toekomst zal de bebouwing beperkt worden tot een aantal gebouwen, parking en recreatieve buiteninfrastructuur.

[Terug naar boven](#)

De doorstroming en verkeersafwikkeling tussen de Noodbosweg en de Leuvensesteenweg loopt nu al niet vlot. Wat gaat het effect zijn als er nog het verkeer bijkomt van het project?

Er wordt een mobiliteitseffectenrapport (MOBER) opgemaakt dat een volledige studie doet van het bestaande verkeer en de impact van het geplande verkeer. Hierbij wordt ook nagekeken hoe deze impact kan worden opgevangen.

Er zal worden nagekeken of de weg moet verbreed worden en of de lichten van het kruispunt moeten worden aangepast.

[Terug naar boven](#)

Wat zal er gebeuren met het water en de riolering?

Dit zal onderzocht worden in de studie voor de omgevingsvergunning wanneer het programma en inrichting van de zone in detail duidelijk is.

[Terug naar boven](#)

Verklarende woordenlijst: participatie traject startnota RUP sportinfrastructuur Noodbosweg

Gewestplan

het gewestplan is een gedetailleerde kaart waarop de bestemmingen van de terreinen in kleur worden aangegeven. Het gewestplan van het arrondissement Leuven werd via koninklijk besluit goedgekeurd op 7 april 1977.

Mobiliteitseffectenrapport = MOBER

is een grondige studie waarbij wordt nagegaan als de vervoersinfrastructuur de mobiliteit die wordt gegenereerd door een nieuwe activiteit, nog op goede wijze kan verwerken.

Omgevingsvergunning

is een vergunning voor het bouwen van een bouwwerk en/of een vergunning voor het uitvoeren van bedrijfsactiviteiten die mogelijk hinder voor mens en milieu kunnen veroorzaken.

Planschade

is de waardevermindering van een onroerend goed of inkomenschade die ontstaat na het wijzigen van een bestemming.

Ruimteboekhouding

houdt de toe- en afnamen van oppervlakten van de verschillende bestemmingscategorieën bij. De streefcijfers voor de verschillende bestemmingen werden opgenomen in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Men kan dit vergelijken met een begroting van de ruimte.

Ruimtelijk uitvoeringsplan = RUP

is een plan waarmee de overheid in een bepaald gebied de bestemming vastlegt. Een RUP vervangt de bestaande bestemming. Het initiatief voor de opmaak van een RUP kan genomen worden door de verschillende bestuursniveaus. Zo bestaan er gewestelijk, provinciale en gemeentelijke RUP's.

UPC

Universitair Psychiatrisch Centrum

Woonreservegebied = woonuitbreidingsgebied = WUG

zijn reservezones om aan zeer specifieke woonnoden tegemoet te komen of om bijkomende woningen te realiseren als het reeds bestemde woongebied ontoereikend blijkt te zijn.

Terug naar boven

Contactinformatie

Dienst Omgeving - uitsluitend op afspraak

Administratief Centrum

Dr. V. De Walsplein 30
3070 Kortenberg

T 02 755 30 70
omgeving@kortenberg.be

Openingsuren

Vandaag open van 09 u. tot 12 u.
Morgen open van 09 u. tot 12 u.

Alle openingsuren

^ Tobania
Gemeente Kortenberg
Dr V. De Walsplein 30, 3070 Kortenberg
T 02 755 30 70, info@kortenberg.be