

GEMEENTELIJKE COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING (online)
Verslag van de vergadering van 9 november 2021

Naam	Functie	Aanwezigheid
Luc Deleu	Schepen	a
Stijn Quaghebeur	Schepen openbare ruimte en wonen	a
Sen Verdievel	Directeur W&O, OR, BZ	v
Laurent Coppens	Secretaris	a
Björn Verhofstede	Deskundige Ruimtelijke Planning	v
Brigitte De Molder	Omgevingsambtenaar	a
Dirk Evenepoel	Voorzitter	a
Dirk Kerckhofs	Afgevaardigde milieu/natuurverenigingen	v
Laurence Van Cutsem	Afgevaardigde werkgevers/zelfstandigen	v
Thomas Valkeniers	Plaatsvervanger afgevaardigde werkgevers/zelfstandigen	a
Willy Kempeneer	Afgevaardigde handelaars	a
Johan Leemans	Afgevaardigde landbouwers	/
Hendrik Appelmans	Plaatsvervanger afgevaardigde landbouwers	/
Herwig Troost	Afgevaardigde werknemers	/
Betsy De Becker	Plaatsvervanger afgevaardigde werknemers	/
Ellen Van Lierde	Deskundige RO	a
Ludo Leuwers	Deskundige RO	a
Thomas Blancke	Deskundige RO	a
Ian Leonard	Deskundige RO	a
Gwendy Tielemans	Deskundige RO	v
Sara Vermeulen	Deskundige RO	v
Fevzi Yildirim	Effectief lid	v
Luc Vanlee	Effectief lid	a
Ruth De Ras	Effectief lid	v
Stéphanie Boon	Effectief lid	v
Hugo Marissens	Effectief lid	a
Marieke Leemans	Plaatsvervangend lid	v
Martine Pitteljon	Plaatsvervangend lid	a
Jos Rolies	Plaatsvervangend lid	a
Luc Schellen	Plaatsvervangend lid	v
Chris Verhelst	Plaatsvervangend lid	v
Reindert De Schrijver	Afgevaardigde politieke fractie	a
Guy Pardon	Afgevaardigde politieke fractie	a
Gido Van den Ende	Afgevaardigde politieke fractie	a
Karel De Ridder	Afgevaardigde politieke fractie	a
Gino Roesems	Afgevaardigde politieke fractie	v
Kris Peeters	Afgevaardigde politieke fractie	v
Karine Hellinckx	Afgevaardigde politieke fractie	v
Marc Willen	Afgevaardigde politieke fractie	a
Jef Vanderoost	Afgevaardigde politieke fractie	v
Elke Zelderloo	Afgevaardigde politieke fractie	v

Agenda

- Goedkeuring verslag vorige vergadering
- Dorpskern Schepdaal
- Masterplan Dilbeekse kern
- Traject fietssnelweg
- RUP Open Ruimte – behandelen van de bezwaren
- Gebiedsdekkende kaart
- Feedback werkgroep kwaliteit
- Varia

1. Overlopen & goedkeuring verslag vorige vergadering

Het vorige verslag wordt goedgekeurd.

2. Streefbeeldstudie dorpskern Schepdaal

Fleur (team Openbare Ruimte) geeft toelichting.

Er is een eindontwerp voorgesteld door het ontwerp bureau waarin 4 delen worden onderscheiden m.n. E.Eylenboschstraat noord (ruimte voor comfortabele circulatie); E.Eylenboschstraat Zuid (verblijfstraat die 3 pleinen verbindt); de 3 pleinen (Brassenplein, Marktpluin en Kerkplein); parkeren.

Hierop is nog een burgervoorstel gekomen vnl. voor Eylenboschstraat noord, parkeren en de inrichting van het marktpluin. Na het strategisch overleg zijn er een paar wijzigingen gebeurd:

- E. Eylenboschstraat noord (tussen Ninoofsesteenweg en Dreef) wordt fietsstraat.
- Marktpluin = centrale ontmoetingsruimte en parkeren enkel aan zuidkant.
- Parkeren via blauwe zone en/of bewonerskaarten (dit moet nog verder worden uitgewerkt).

Opmerkingen:

- Het parkeren op vrijdag-, zaterdag en zondagavonden moet verder aangepakt worden.
- Ook het inkleden van het Marktpluin zal ook nog verder uitgewerkt worden om dit plein iets aangenamer te maken.
- Is er op het Marktpluin ook een publieke fietsenstalling en een elektrisch laadpunt voorzien? → laadpunten zijn nog niet ingetekend, wel de fietsenstallingen. Waar de laadpunten juist komen is nog niet bepaald, maar zal in het plan wel mee opgenomen worden.
- Is de gemeente eigenaar van de hoek Eylenboschstraat en Ninoofsesteenweg? → gedeeltelijk eigendom gemeente, gedeeltelijk van de bruidswinkel. Zal samen bekeken worden en zal een parking blijven, wordt wel geoptimaliseerd en ingegroend.
- De fietsparkeerplaatsen zouden verspreid moeten worden over het ganse traject → is zo opgenomen in het huidige plan.
- Tussen Dreef en Marktpluin blijft het één richting, geen fietspaden, wel 30km/u. Er kan nog wel rond het Marktpluin kunnen gereden worden. Een autovrij marktpluin is een gemiste kans anno 2021.
- Waarom staat het ontharden van het plein nog niet op het plan? → we hebben nog geen ontwerper aangesteld om dit uit te werken, maar het vergroenen/ontharden zal wel mee opgenomen worden. Er zal een evenwicht gezocht worden tussen het organiseren van activiteiten, vergroening, zit- en speelgelegenheid, ...
- De veiligheid van de fietser in de fietsstraat moet centraal staan. Aandachtspunt meegeven aan ontwerper. Structurele snelheidsmaatregelen invoeren is een optie.

De presentatie kan geraadpleegd worden via teams.

3. Masterplan Dilbeekse kern (deel 2: procedure en voorstudie)

Sven (team Openbare Ruimte) geeft toelichting.

Conceptplan voorgesteld door de geselecteerde kandidaat: 'Omgeving'

4 strategieën uitgewerkt: mobiliteitsshift, groen-blaauwe structuur (50% ontharding), plekken voor ontmoeting, historische structuur.

Opmerkingen:

- Is er al overleg geweest met onroerend erfgoed? → Voor dit plan nog niet, maar wel voor het beheersplan. Er wordt nog wel een gesprek gevoerd in een latere fase.
- Ook de Heetveldelaan zal een trage verbinding worden.
- Ontharding aan horeca? Is er al overleg geweest met hen? → over de heraanleg is er nog niet gecommuniceerd. Wel is er al overleg geweest over het invullen van het gemeenteplein, met een gedeelte ontharding. De horeca krijgt meer ruimte voor terrassen. Dit zal al op korte termijn gedaan worden.
- 10j geleden is er ook een masterplan geweest. Waarom wordt dit als onvoldoende beschouwd? → dit is niet zo. De bundel van 2014 was de basis. Wat hier nog niet in stond was het watervraagstuk, en het ontharden.
- Ook mbt de circulatie zijn er een paar wijzigingen tov het eerste masterplan? Is al in het kader van het mobiliteitsplan al aangepast.
- Er wordt nagedacht over een nieuwe administratief centrum, is er dan ook al nagedacht over de invulling van het huidige gebouw? → dit is nu nog niet aan de orde en de beslissing hieromtrent is nog niet gevallen. Deze studie doet enkel uitspraak over een concept en heeft hiermee al rekening gehouden.
- Er zou eventueel nog een ontharding nu reeds mogelijk zijn aan de bocht 'de Heetveldelaan/Levoldlaan'? → er zijn 3 zones geselecteerd binnen de projectzone die onthard zouden kunnen worden, maar we moeten vooral budgetmatig kijken. Nu investeren in dingen die binnen 4 jaar opgebroken worden, is niet nuttig. Wat er nu zal gebeuren aan het plein, heeft geen negatieve invloed op het verdere verloop en zal weinig investering met zich meebrengen.
- Uitbaggeren van de vijver en het ontharden van de Heetveldelaan zit wel mee in de meerjarenplanning.
- Een nieuw AC is in tegenstrijd met het ontharden, als dit op de gekozen plaatsen zou komen waar het nu groen is ingekleurd.
- De vijver dient ook met proper water worden gevoed → doel van het uitbaggeren is om enerzijds de waterkwaliteit te verhogen en anderzijds om meer buffering te voorzien voor regenwater.

De presentatie kan geraadpleegd worden via teams.

3. Traject fietssnelweg

Stijn geeft korte toelichting.

- Voor Dilbeek is het best om deze fietssnelweg aan de westkant te voorzien.
- Er is een startnota klaar die nog officieel moet goedgekeurd worden, hierbij is tracé B naar voren geschoven (aan westkant). Op dit traject is een hele multicriteria-analyse losgelaten, o.a. criteria met betrekking tot mobiliteit, ecologie, veiligheid, inpasbaarheid in landschap, Op deze basis is het tracé B gekozen.
- De startnota moet nog door het college worden goedgekeurd.
- Pas bij de indiening van de omgevingsvergunning zal er een openbaar onderzoek worden georganiseerd.
- De timing is zeer strak omwille van de relancemiddelen die voorzien worden door de overheid. De werken dienen gestart worden in de loop van 2023.

4. Feedback werkgroep kwaliteit

Voorzitter Dirk geeft toelichting.

- De werkgroep is reeds samengekomen. De onderwerpen die aan bod gekomen zijn:
 - o Kwaliteitsvolle adviezen geven – enquête wordt voorbereid.
 - o Wat moet er geadviseerd worden door de gecoro in de toekomst?
 - o Wat is het nut of onnut van een kwaliteitskamer? Nijlen en Gent hebben dit al, en zijn voorbeelden waaruit wij ervaring kunnen opdoen. Er zal met deze gemeenten een afspraak worden gemaakt om te kijken hoe zij dit aangepakt hebben en wat hun ervaring hiermee is.

5. RUP Open Ruimte – behandelen bezwaren

Voorzitter Dirk geeft toelichting.

- De verschillende bezwaren worden bekeken, samen met het vooradvies en het advies die de gemeente en ontwerper hebben geformuleerd. Hierdoor zullen we een definitief advies kunnen formuleren.
 - o Bezwaar 1: Vekeman – Plankenveld (voetbalveld en kantine in natuurgebied)
Advies:
 - De bestemming van de recreatiezone Plankenveld gaat in tegen de doelstellingen van het gemeentelijk RUP omdat de bestemming natuurgebied ingeperkt wordt.
Zoals verduidelijkt wordt in de toelichtingsnota betreft het hier een grenscorrectie tussen de bestemmingszones voor recreatie en voor natuur. Dit leidt tot een zeer beperkte uitbreiding van de bestemmingszone recreatie. De zeer beperkte omvang van de uitbreiding van de recreatie, bovendien op een terrein dat de facto dit gebruik al heeft, tast de open ruimte structuur in deze omgeving niet aan, meer bepaald de natuurverbinding van de Zibbeekvallei. Deze bestemmingswijziging is daarom niet in tegenspraak met de beleidsopties van het gemeentelijk structuurplan en evenmin met de doelstellingen van het gemeentelijk RUP Open Ruimte.
 - De recreatiezone wordt bovendien uitgebreid op het eigendom van de bezwaarindieners.
Dit onderdeel van het bezwaar kan gevolgd worden. Het gedeelte van het RUP Open Ruimte dat betrekking heeft op eigendom van de bezwaarschriftindieners (perceel 97N) wordt daarom uitgesloten van definitieve goedkeuring.
 - De site Plankenveld is in het GRS niet geselecteerd als lokaal recreatief knooppunt. Recreatieve infrastructuur buiten deze selecties maar in recreatiegebied, kunnen behouden blijven doch niet uitbreiden.
Gezien de beperkte aanpassing van de bestemmingszones is hier geen sprake van uitbreiding van de recreatieve infrastructuur, doch hoogstens van een planologische correctie. De grenscorrectie biedt ook geen mogelijkheden om de infrastructuur feitelijk uit te breiden, daar de recreatieve infrastructuur de zone zoals afgebakend in het RUP reeds volledig inneemt. De voorschriften voorzien daarenboven een beperking

van de bebouwing en verharding ten opzichte van de bestaande feitelijke toestand.

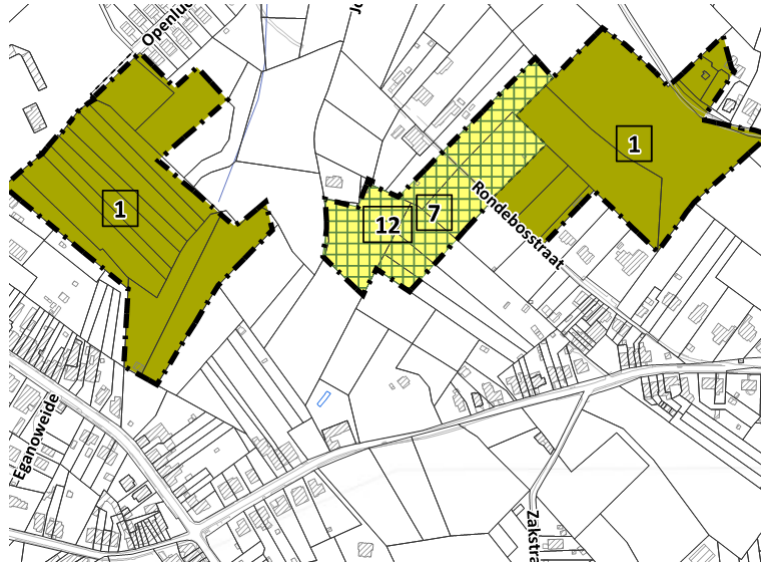
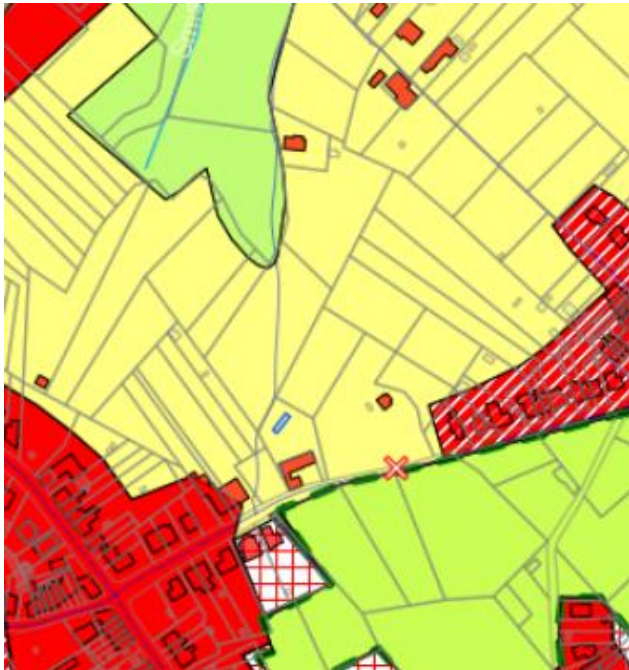
Opmerkingen:

- Is grotendeels in overeenstemming met het vooradvies van de gecoro.
 - Wel was er in de vorige gecoro gesuggereerd om een tip te herbestemmen, maar afgeraden door ontwerper, omdat wij dit na OO niet meer kunnen meenemen.
- Bezwaar 2: Wellemans – Molenbergstraat (percelen eigendom omvormen naar woongebied)
- Advies:
- *Dit bezwaar heeft betrekking op twee percelen die niet behoren tot het plangebied van het RUP Open Ruimte maar waarvoor wordt gesteld dat eerdere bestemmingsplannen die in het verleden werden opgemaakt aan deze percelen een 'foute' bestemming gegeven hebben. Omdat de percelen niet getroffen worden door het RUP Open Ruimte, is het **bezwaar niet ontvankelijk**.*
 - Gewest heeft deze bestemming bepaald. De percelen werden door de ouders gebruikt voor tuinbouw en bebouwd met serres. Vandaar dat er indertijd werd gekozen voor een agrarische bestemming van deze percelen.
 - Perceel 150A is niet gelegen in woonuitbreidingsgebied, maar is door het GRUP VSGB omgezet in Gemengd Open Ruimtegebied (2011)
 - Op luchtfoto 2002 is zijn de serres nog te zien.



- Nadelig effect indien hier een woonbestemming wordt gemaakt. De openruimteverbinding tussen het zuidelijk gelegen openruimtebestemming en het noordelijk gelegen natuurgebied zou dan immers verdwijnen, wat juist de bedoeling

van dit RUP tegenspreekt. Hier willen we ook de openruimteverbinding behouden en zelfs versterken door in het noorden het natuurgebied uit te breiden.



- Het gemeentelijk RUP kan niet zomaar een gewestelijk RUP veranderen. Daarvoor dient een planningsbevoegdheid aangevraagd te worden.
- Het is niet omdat in dit RUP de percelen geen bijkomende voorschriften krijgen, dat zij daarom in aanmerking komen voor een woonontwikkeling. Zo wordt er gesteld dat alle agrarische gebieden die niet herbestemd worden zich zouden lenen tot een woonontwikkeling. Indien en nog landbouwgebruik aanwezig is op de percelen, werd deze agrarische bestemming behouden.
- Dit RUP heeft niet het doel om woongebied bij te creëren, integendeel. Het is de bedoeling van de gemeente om meer groen en open ruimte te bekomen en te bewaren.

- Bezwaar 3: Boerenbond – Diverse landbouwpercelen binnen sleutelgebieden (vragen behoud AG ipv herbestemming naar GOR, BG of PG)
 - Sleutelgebied 1.1: Molenbeekvallei – niet omvormen naar GOR.
 - Sleutelgebied 1.2: Molenbeek SMB – schrappen van overdruk natuurverweving.
 - Sleutelgebied 2.1: Vallei Elegembeek – WUG omvormen naar AG ipv BG.
 - Sleutelgebied 3.1: Doornbeek en Zierbeekvallei – schrappen van overdruk natuurverweving
 - Sleutelgebied 3.2: Molenbeekvallei ts SGP en ZeventienBruggen – ipv park- en bosgebied behoud van agrarisch gebied.
 - Sleutelgebied 4.1: Koeivijverbeek – schrappen van GOR, AG behouden.

Advies:

- Bezwaar tegen herbestemmingen naar gemengd open ruimte gebied
In gemengd open ruimte gebied is landbouw een toegelaten bestemming.
- Bezwaar tegen overdruk natuurverweving
Natuurverweving is een overdruk op de onderliggende

landbouwbestemming. De overdruk heeft enkel betrekking op de versterking van de beekvalleien en heeft weinig tot geen gevolgen voor de landbouwbedrijfsvoering.

Algemene opmerkingen:

- Bij de opmaak van het RUP werd zorgvuldig omgegaan met de mogelijke impact op de bestaande landbouwbedrijfsvoering. De impact op actieve professionele landbouwbedrijven wordt zo veel mogelijk beperkt. Anderzijds moet het RUP uitvoering geven aan de gewenste open ruimte structuur zoals vastgelegd in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Dit vereist plaatselijke bestemmingswijzingen.

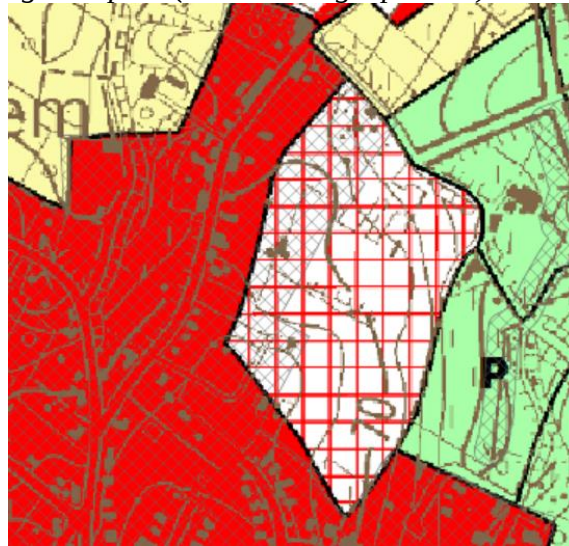
- Bezwaar 4: De Medts / Groulus – Kattebroek (herbestemmen van WUG naar BG)

Advies:

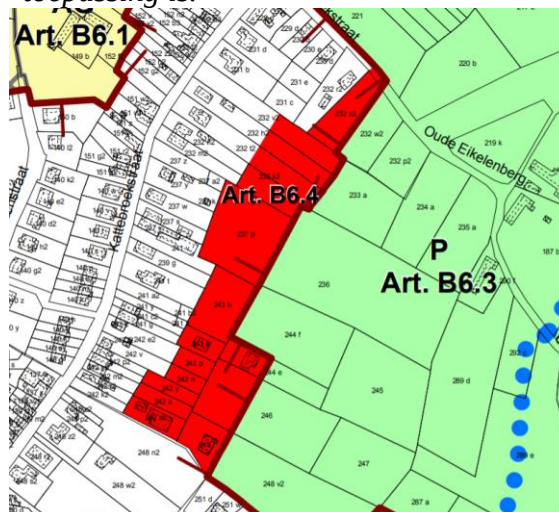
- Er wordt verwezen naar het gemeenteraadsbesluit dat stelt dat percelen waarop planschade van toepassing zou zijn, niet in het RUP worden opgenomen.
Deze bepaling heeft betrekking op een limitatieve lijst van percelen. Percelen van bezwaarschriftindieners komen niet op deze lijst voor.
- De bindende bepaling betreffende zone P4 uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is geen basis voor de gedeeltelijke herbestemming van het woonuitbreidingsgebied naar bosgebied.
De basis voor dit onderdeel van het RUP Open Ruimte is te vinden in de aanduiding van het randstedelijk groengebied RG3 – Eikelenberg in het GRS Dilbeek. Volgens de bepalingen van het structuurplan dienen randstedelijke groengebieden voor ondersteuning van een kwalitatieve leefomgeving in de stedelijke sfeer en de doortrekking van het netwerk van open ruimte gebieden in de bebouwde omgeving. In randstedelijke groengebieden staat het vrijwaren van de open ruimte centraal. Randstedelijke groengebieden komen in aanmerking voor de aanleg van bossen, parkinrichting, stedelijke groenprojecten, natuurbouw- en ontwikkeling en landbouw. Het RUP is in overeenstemming met deze richtinggevend bepalingen.
- Bovendien kan ook nog verwezen worden naar volgende richtinggevende bepaling. Het geactualiseerde GNOP streeft er naar om meerdere gebieden (in of aansluitend bij randstedelijke groengebieden) een groene bestemming te geven. In de bufferzones langs de R0 (omgeving Eikelenberg en Thaborberg) wenst Dilbeek aan bosuitbreiding te doen om de lawaaihinder en effecten van fijn stof te milderen. Deze bossen dienen naast hun schermfunctie ook ruimte te bieden voor passieve recreatieve. Het RUP is in overeenstemming met deze richtinggevend bepalingen.
- De herbestemming is een voorafname op een Vlaamse regeling betreffende de woonuitbreidingsgebieden.
Een structuurplan is (in afwachting van vervanging door een ruimtelijk beleidsplan) nog steeds de basis om gemeentelijke RUP's op te maken.

Daarnaast dient een RUP conform te zijn aan de actuele plannings- en beleidscontext. Geplande toekomstige beleidsinitiatieven (waarvan de definitieve goedkeuring op dit moment dus nog onzeker is, kunnen niet, sterker zelfs, mogen niet als afwegingskader voor de planopties van een gemeentelijk RUP gebruikt worden.

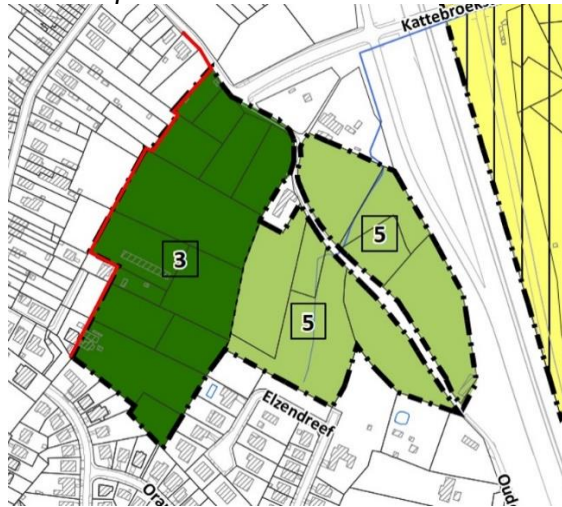
- Het lokale woonbeleid is een gemeentelijke bevoegdheid. Evenwel moet rekening gehouden worden met bovenlokale planningsinitiatieven. Hierbij is de afbakening van het Vlaams Stedelijk gebied rond Brussel relevant. Onderstaande figuur geeft de grens weer tussen stedelijk gebied (lichtgrijze arcering) en buitengebied op de ondergrond van het gewestplan (bron: www.geopunt.be).



- Dezelfde grens is ook terug te vinden op het verordenend grafisch plan van het gewestelijk RUP voor de Afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden. Zie onderstaande figuur (bron: dsi.omgeving.vlaanderen.be). Hierbij wordt opgemerkt dat de bestemmingswijzigingen niet meer van toepassing zijn ten gevolge van de gedeeltelijke vernietiging van het GRUP door de Raad van State maar dat de afbakeningslijn van het stedelijk gebied wel nog steeds van toepassing is.



- Vervolgen projecteren we de afbakeningslijn tussen stedelijk gebied en buitengebied op het verordenend grafisch plan van het gemeentelijk RUP Open Ruimte.



- Het gemeentelijk RUP volgt dus volledig het gewestelijk RUP voor de afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden. Beide percelen waarop het bezwaar betrekking heeft, liggen volgens de afbakening van het VSGB in het buitengebied. Volgens het RSV wordt het buitengebied gevrijwaard voor de structuurbepalende functies van het buitengebied, met name landbouw, natuur en bos en wonen en werken op het niveau van het buitengebied. De bestemmingen in het RUP Open Ruimte, i.c. bosgebied (en aansluitend parkgebied) zijn in overeenstemming met deze doelstellingen. Een bestemming naar woongebied of het behoud van de huidige bestemming als woonuitbreidingsgebied met het oog op latere ontwikkeling als woongebied, is niet in overeenstemming met deze doelstelling daar een woonontwikkeling op deze locatie niet in overeenstemming is met de doelstelling voor wonen en werken in het buitengebied. Daarvoor werd net immers beslist om de percelen in kwestie, als onderdeel van een groter deel van het woonuitbreidingsgebied, buiten het stedelijk gebied te leggen.
- Het ontwerp RUP is gewijzigd ten opzichte van de startnota die het oorspronkelijke GRUP VSGB overnam.
Het gemeentelijk RUP is opgemaakt volgen de bepalingen van het decreet tot wijziging van de regelgeving voor ruimtelijke uitvoeringsplannen teneinde de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen te integreren door wijziging van diverse decreten van 01-07-2016 en latere wijzigingen. Artikel 16 voorziet dat een geïntegreerd planningsproces bestaat uit 5 fases, waarvan de startnota de eerste fase is. Over de startnota wordt een participatiemoment georganiseerd. In een volgende fase wordt een scopingnota opgemaakt. Artikel 16 bepaalt letterlijk het volgende: “De scopingnota is samen met de procesnota de leidraad voor het verdere verloop van het geïntegreerde planningsproces”. Hieruit volgt logischerwijze dat het voorlopig vastgestelde RUP (en bij uitbreiding ook het definitief vast te stellen RUP) kan afwijken van de planopties zoals geformuleerd in de

startnota daar niet de startnota maar wel de scoping- en procesnota de basis vormen voor het verdere planningsproces na startnotafase.

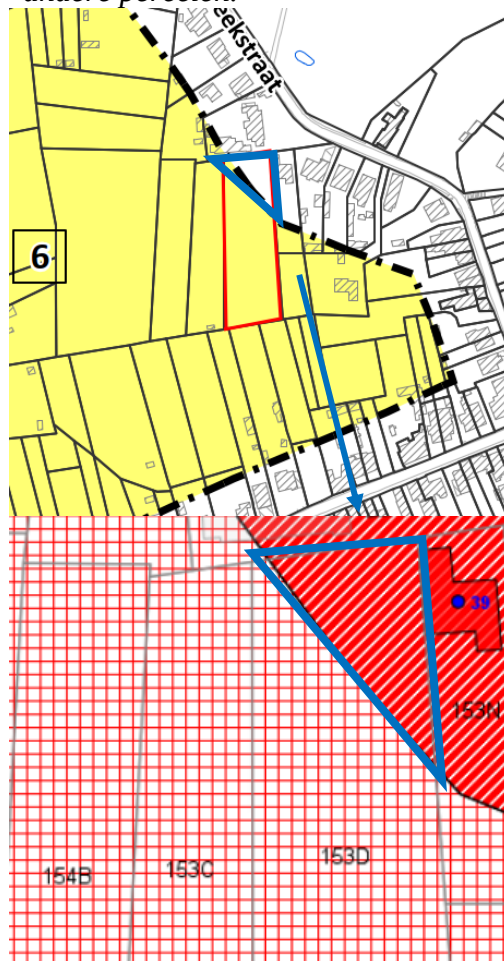
Op basis van bovenstaande overwegingen wordt het bezwaar weerlegd.

Opmerkingen:

- In hoeverre is GRUP VSGB daarin betrokken. Dit deel was hierin meegenomen → de afbakeningslijn is niet vernietigd. Art B6.3 wel herbestemmen zoals het in het deels vernietigde GRUP was voorgesteld. De reden van vernietiging toen had geen betrekking op deze percelen binnen B6.3, dus wordt er bestendigd wat de Vlaamse Overheid toen beslist heeft. Dit is toen ook zo in openbaar onderzoek geweest.
- Wat betreft planschade binnen het WUG, moet dit perceel per perceel bekeken worden en kan hieromtrent nog geen uitspraak gedaan worden.

- Bezwaar 5: Marissens – SUK Lumbeekstraat (herbestemmen van WUG naar AG)
Advies:

- Bezwaar tegen omzetten van percelen woonuitbreidingsgebied naar agrarisch gebied.
Het gedeelte van perceel 153 D dat volgens de huidige bestemmingsplannen in landelijk woongebied gelegen is, is niet opgenomen in het RUP. Bezwaar te weerleggen voor wat betreft de andere percelen.



Perceel 153 D

- Het plan voorziet geen planschade.
Het al dan niet van toepassing zijn van planschade is een algemene regeling die decretaal vastgelegd is en hier dus ook van toepassing zal zijn. Het is dan ook logisch dat er in het RUP zelf geen bepalingen rond planschade zijn opgenomen. Of en zo ja, hoeveel planschade op vermelde percelen van toepassing zal zijn, is geen onderwerp van de inhoudelijke behandeling van het bezwaar.
- Bezwaar 6: Schaumans – Corridor ts Snikbergstraat en Oude Ninoofsebaan en Ninoofsesteenweg.
 Advies:
 - Bezwaar tegen de aanduiding van de groene corridor (indicatieve aanduiding) en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften voor artikel 12. Voornaamste argumenten zijn (1) dat het voorschrift onduidelijk en onzorgvuldig opgemaakt is en (2) dat er geen planschade kan worden toegekend terwijl een deel van het perceel / de percelen de facto onbebouwbaar wordt.
*Er wordt voorgesteld om **dit bezwaar te volgen** en de indicatieve aanduiding met bijhorende voorschriften te schrappen bij de definitieve vaststelling van het RUP.*

Opmerkingen:

- Door middel van projectlast bij een nieuwe ontwikkeling kan er wel nog verder gekeken worden of er een groene corridor kan verwezenlijkt worden.
- Er is geen garantie weerhouden dat hier dan sowieso een groene corridor zal verwezenlijkt worden. Enkel kan de gemeente via de verordening projectlast een groene invulling vragen aan de ontwikkelaar voor dit gebied. De exacte vorm van en hoe dit zal gebeuren moet nog verder uitgewerkt worden. Deze verordening is nog in opmaak.
- Door geen exacte weergave op het terrein van deze groene corridor (dit werd bewust gedaan om een mogelijk ontwikkeling niet in de weg te staan) en enkel te werken met een overdruk, kan er ook geen sprake zijn van planschade. Er wordt wel een bouwverbod opgelegd via deze overdruk, maar kunnen geen planschade bekomen.
- Indien de percelen effectief groen ingekleurd worden, kan er wel planschade geëist worden. In de loop van het RUP werd deze piste niet weerhouden.
- Als er een ontwerp midden volgend jaar wordt ingediend, moet de gemeente hier een standpunt in innemen. In kader van projectlast kan dit bekeken worden, maar hoezeer dit kan afgedwongen worden is momenteel nog niet duidelijk.
- Is er nog een mogelijkheid om deze percelen nog te herbestemmen? → nieuwe percelen herbestemmen na een openbaar onderzoek, is niet juridisch correct.
- De gemeente heeft de sleutel in handen om alsnog binnen een project een groene corridor af te dwingen bij het aanvragen van een project.
- Vanuit de betrokken eigenaars is er een zekere bereidheid om hier toch een groene invulling te verwezenlijken tussen de Oude Ninoofsebaan en de Ninoofsesteenweg. Dit is wel op lange termijn te bekijken.
- Wat met de zone tussen Snikbergstraat en Oude Ninoofsebaan? → in de voorontwerpen om hier een ontwikkeling te realiseren, zijn deze groene inzichten wel meegenomen en zijn de eigenaars wel bereid om dit te doen. Maar zal niet op korte termijn ontwikkeld worden.

- Kan het RUP hierop afspringen? → Daarom heeft de werkgroep beslist om dit uit het RUP te halen en het risico niet te nemen dat het RUP zou worden vernietigd door de Raad van State.
- Bezwaar 7: Walravens – omgeving St-Annastraat Itterbeek - omzetten van AG in NG.
Advies:
 - *Uit de tekst van het bezwaar kan moeilijk worden afgeleid wat de exacte inhoud van het bezwaar is. De enige concrete verwijzing is deze naar de plannen juridische toestand (2), deelplan 4. Deze plannen zijn informatief en hebben geen verordenende kracht. Ze geven de bestaande planologische context weer. Dit zijn contextgegevens die niet getroffen worden door de verordenende bepalingen van het RUP. Bovendien wordt in het bezwaarschrift niet beargumenteerd dat de bestaande planologische context in het dossier fout zou zijn weergegeven en/of dat er fouten zouden zijn die een doorwerking hebben op de inhoud van het RUP. Het bezwaar is bijgevolg **ongegrond**.*
- Bezwaar 8: Van Malder – vragen + bijkomende voorstellen.
 - Voorstel1: ecologische verbinding tussen Begijnenborre en Jonkerbos
 - Voorstel2: ecologische verbinding tussen Smissenbos en Jonkerbos
 - Voorstel3: ecologische verbinding tussen St-Annabos en KoeivijverbosAdvies:
 - *Dit bezwaar voldoet niet aan de procedurele vereisten en is **ongegrond**.*
 - *Extra herbestemmingen zijn in deze fase van het RUP niet meer mogelijk, aangezien er reeds een openbaar onderzoek is geweest. Anders dient de volledige procedure opnieuw gevoerd te worden.*

Suggestie: Meenemen naar ruimtelijke scan om dit verder te bekijken.

- Bezwaar 9: Sportdienst – vraagstelling + voorstellen wijzigen voorschriften.
Advies:
 - Schrappen van de oppervlaktebeperking in de recreatiezones tot 500 m² bebouwing + verharding
Dit bezwaar kan gedeeltelijk gevolgd worden, zonder evenwel grote omvangrijke gebouwen of verhardingen zoals parkings mogelijk te maken. De zones moeten immers beschouwd worden als lokale recreatieve voorzieningen zoals bepaald in het GRS, bovendien gelegen buiten de geselecteerde lokale recreatieve knooppunten. Conform de mer-screening moet ook worden uitgegaan van het min of meer behouden van de bestaande situatie op het gebied van schaal en ruimtelijke dynamiek. Concreet word voorgesteld om de voorschriften aan te passen zodat zowel de oppervlakte als het bouwvolume met maximaal 20% kunnen vermeerderd worden ten opzichte van de bestaande toestand. Als de op deze wijze berekende oppervlakte kleiner is dan 100 vierkante meter, kan een totale bijkomende oppervlakte tot 100 vierkante meter vergund worden. Als het op deze wijze berekende bouwvolume kleiner is dan 300 kubieke meter, kan een totaal bijkomend bouwvolume tot 300 kubieke meter vergund worden. Deze bepalingen liggen in lijn met het Besluit van de Vlaamse Regering tot aanwijzing

van de handelingen in de zin van artikel 4.1.1, 5°, artikel 4.4.7, § 2, en artikel 4.7.1, § 2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (handelingen van algemeen belang met beperkte ruimtelijke impact). De bestaande toestand wordt hierbij gedefinieerd als de bestaand vergunde of geacht vergunde toestand op datum van inwerkingtreding van het RUP. Aanvullend hierop kan in de toelichting best verduidelijkt worden dat de bruto bebouwbare oppervlakte betrekking heeft op gebouwen en op **aanhorigheden bij de recreatieve functie zoals parking, ontsluitingswegen, ...** De eigenlijke sportvelden, zoals de tennisterreinen, moeten niet verrekend worden in de bruto bebouwbare oppervlakte, zelfs al zouden die eveneens als verharde oppervlakte beschouwd moeten worden.

- Schrappen van de beperking tot één bouwlaag in de recreatiezones. Deze vraag en bijhorende motivering **kan gevolgd worden**. Het is daarbij evenwel aangewezen om de vereiste buffering ten opzichte van aangrenzende woonpercelen hierop aan te passen door bijvoorbeeld het 45° principe toe te passen bij het bepalen van de minimale breedte van de buffer.
- Gelijkaardige opmerkingen voor de zone voor openbaar nut. Bijkomend wordt de opmerking gemaakt dat de voorschriften geen buffering naar de omgeving vereisen. De bezwaren kunnen op een **gelijkaardige manier beoordeeld** worden. Het is tevens aangewezen om voor de buffering van de zone voorschriften toe te voegen.

Opmerkingen:

- Verhandingen buiten de bruto bebouwbare oppervlakte laten → zo doorgeven aan ontwerper.
 - Inpasbaarheid moet wel meegenomen worden.
- Bezwaar 10: Cochez-Walravens – Nelemolenstraat 23 (bebouwd, maar als AG ingekleurd)
Advies:
 - Bezwaar gegrond
 - Op het grafisch plan was dit nog niet bebouwd – kadastraal nog niet aangepast. Zal aangepast worden en uit het RUP gehaald worden.
 - Bezwaren 11 t.e.m. 18: Woonuitbreidingsgebied Winkelveld – tegen herbestemming WUG
 - Bezwaren zijn onontvankelijk. Deze bezwaren zijn buiten termijn toegekomen. Het openbaar onderzoek liep t.e.m. 15 september. Alle bezwaren zijn ingediend tussen 2 en 19 oktober.
 - Bezwaar 19: Recreatiegebied Kouterstraat (aanpassen RUP aan huidige toestand)
 - Bezwaar onontvankelijk. Dit bezwaar is buiten termijn toegekomen, nl op 10 oktober. Het openbaar onderzoek liep t.e.m. 15 september.

Departement Natuur en Bos hebben niet gereageerd op onze aanvraag voor advies.

Enkel departement Landbouw en provincie hebben gereageerd en zullen hun advies indienen. Er zal nog contact opgenomen worden met departement Natuur en Bos.

6. Gebiedsdekkende kaart

Deze voorlopige kaart zal op 29 november met de provincie besproken worden en nadien aangepast en verfijnd worden om zo te komen tot een meer definitieve versie. Op volgende gecoro kan deze dan ook besproken worden.

De kaart, die momenteel nog in een werkdocument is, zal op teams gezet worden.

Volgende gecoro: 2 december 2021

Opgemaakt te Dilbeek, 9 november 2021

Laurent Coppens
Secretaris

Dirk Evenepoel
voorzitter