

---

## Goedgekeurd verslag vergadering

Advies RUP Sportcentrum Zandhoven

Advies RUP Disselbraak: deel herziening  
**GECORO van 20 november 2023**

---

### AANWEZIG :

|                    |  |
|--------------------|--|
| Voorzitter         | dhr. Herman Van Tendeloo   |
| Deskundigen        | dhr. Roland Pockelé – Dilles   |
| Leden              | dhr. Marc Hofmans<br>dhr. Geert Bollansée<br>mevr. Leen De Schutter<br>dhr. Jef Van De Vel<br>dhr. Karels Schelles<br>dhr. Jan Verscharen<br>dhr. Marcel Van Nunen |
| Secretaris         | mevr. Anke Van Nijlen  |
| Politieke fracties | Groen! : dhr. Ward Belmans<br>Vlaams Belang : dhr. Patrick Ven<br>NVA : dhr. Tom Van Bergen  |

### VERONTSCHULDIGD :

|             |                        |
|-------------|------------------------|
| Deskundigen | dhr. Paul Verhaert     |
| Leden       | mevr. Kathleen Rosiers |

### AFWEZIG :

|                    |  |
|--------------------|--|
| Deskundigen        | dhr. Luc Van Looy  |
| Leden              | mevr. Bea De Beuckeleer<br>mevr. Pegie De Beuckeleer<br>mevr. Micheline Van Looveren |
| Politieke fracties | CD&V : dhr. Jelle Lauwereys  |

---

De voorzitter opent de vergadering om 19.30 uur en verwelkomt de deskundigen, de leden, de aanwezige plaatsvervangers en de vertegenwoordigers van de politieke fracties van de GECORO.

Voldoende leden of plaatsvervangers zijn aanwezig om rechtsgeldig te kunnen vergaderen en te stemmen.

Tijdens de vergadering worden eerst alle agendapunten besproken in open vergadering. Daarna heeft de voorzitter de politieke vertegenwoordigers verzocht om de vergadering te verlaten voor de beraadslaging.

## 1. Goedkeuring verslag 8 augustus 2022

---

Overwegende dat bij de oproeping van onderhavige vergadering, een ontwerp van het verslag van de vergadering van 8 augustus 2022 werd gevoegd.

Overwegende dat de commissie haar goedkeuring moet verlenen aan dit verslag.

### VRAGEN EN OPMERKINGEN

Er zijn geen vragen of opmerkingen.

### GAAT OVER

In gesloten vergadering tot de aanneming van het betreffende verslag.

De voorzitter verzoekt de leden hun stem uit te brengen met “ja” of “neen” of “onthouding”

Aantal stemmen “ja”: 7

Aantal stemmen “neen”: 0

Aantal stemmen “onthouding”: 0

### De uitslag van de stemming luidt als volgt:

Het ontwerp verslag wordt **unaniem** goedgekeurd door de aanwezige leden.

## 2. Advies RUP Disselbraak deel herziening

---

De gemeente is gestart met de opmaak van een gedeeltelijke herziening van het ruimtelijk uitvoeringsplan Disselbraak Zandhoven, dat gelegen is tussen de gemeentewegen Disselbraak, Bruggestraat en de Ringlaan, in samenwerking met IGEAN. De start- en procesnota zijn klaar en worden onderworpen aan een adviesronde en een publieke raadpleging.

De adviesronde en de publieke raadpleging loopt van 9 november 2023 tot en met 8 januari 2023 – 12u en de GECORO kan binnen deze periode een advies uitbrengen.

De voorzitter stelt het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, deel herziening, voor aan de hand van een presentatie.

### VRAGEN EN OPMERKINGEN:

De vragen en opmerkingen betreffen fouten opgemerkt in het document:

- Op pagina 18 onder punt 5.2.6. Buurtwegen: Er staat dat er geen buurt- of voetwegen grenzen in of aan het plangebied maar Sentier nr. 33 grenst langs het oosten wel aan het plangebied;
- Op pagina 22 onder punt 5.2.14. Centrale archeologische inventaris: Er staat in de tweede alinea in de tweede zin een verwijzing naar de verkaveling en pijpenkop (zie 5.2.3), maar dit dient 5.2.4. te zijn;
- Op pagina 35 onder punt 10.5 Ingrepen ten gevolge van de uitvoering van het plan staat in de eerste alinea een foutmelding achter hoofdstuk 5, “Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.”.

Er werden geen bijkomende vragen, noch opmerkingen ontvangen met betrekking tot het voorgaande.

### GAAT OVER

De voorzitter stelt voor om een gunstig advies te geven over het ruimtelijk uitvoeringsplan Disselbraak, deel herziening, mits aanpassing van de voorgaande opmerkingen in de startnota.

De voorzitter verzoekt de leden hun stem uit te brengen met "ja" of "neen" of "onthouding".

Aantal stemmen "ja": 7

Aantal stemmen "neen":0

Aantal stemmen "onthouding":0

### Artikel 1:

De GECORO van Zandhoven, na beraadslaging betreffende het ruimtelijk uitvoeringsplan Disselbraak, deel herziening, heeft in besloten vergadering met eenparigheid van stemmen goedgekeurd om een gunstig advies te verlenen met de volgende voorwaarden:

- Het aanpassen van enkele opmerkingen in de startnota:
  - o Op pagina 18 onder punt 5.2.6. Buurtwegen: Er staat dat er geen buurt- of voetwegen grenzen in of aan het plangebied maar Sentier nr. 33 grenst langs het oosten wel aan het plangebied;
  - o Op pagina 22 onder punt 5.2.14. Centrale archeologische inventaris: Er staat in de tweede alinea in de tweede zin een verwijzing naar de verkaveling en pijpenkop (zie 5.2.3), maar dit dient 5.2.4. te zijn;
  - o Op pagina 35 onder punt 10.5 Ingrepen ten gevolge van de uitvoering van het plan staat in de eerste alinea een foutmelding achter hoofdstuk 5, "Fout! Verwijzingsbron niet gevonden."

### Artikel 2:

Afschrift van deze beslissing zal overgemaakt worden aan het college van burgemeester en schepenen.

## 3. Advies RUP Sportcentrum Zandhoven voorontwerp

---

De gemeente is bezig met de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Sportcentrum Zandhoven, dat gelegen is rond de recreatiecluster in de Voetbalstraat, in samenwerking met studiebureau D+A consult. Het RUP Sportcentrum Zandhoven zit momenteel in de fase scopingsnota en voorontwerp en wordt onderworpen aan een adviesronde.

De adviesperiode was lopende tot en met 9 november 2023. De plenaire vergadering werd georganiseerd op 9 november 2023.

De GECORO dient over de scopingsnota en het voorontwerp een advies uit te brengen. De GECORO moet niet de ontvangen adviezen behandelen.

Axel Rijpers van D+A consult stelt de scopingsnota en het voorontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor aan de hand van een presentatie.

De leden hebben de volgende stukken ontvangen:

- Plan nr. 1: feitelijke – en juridische toestand;
- Plan nr. 2: legende bestaande bestemming en nieuwe bestemming (afwijkingen gewestplan)
- Plan nr. 3: grafisch plan;
- Procesnota: fase voorontwerp



- Plan nr. 4: Legende register van percelen waarop de regeling van planschade, plantbaten, kapitaalschade of gebruiksschade van toepassing kan zijn;
- Stedenbouwkundige voorschriften;
- Toelichtingsnota.

Het studiebureau, de voorzitter, de secretaris en de deskundigen antwoorden op vragen.

#### VRAGEN EN OPMERKINGEN:

##### Vragen leden en politieke fracties:

- De V/T- en de B/T-index vermeld in de stedenbouwkundige voorschriften. Is dat een oppervlakte-eenheid, of wat wordt er onder verstaan?

*Het studiebureau formuleert dat onder de B/T-index wordt verstaan de verhouding van het geheel van de bebouwde en/of overdekte terreinoppervlakte op de totale terreinoppervlakte van alle percelen die deel uitmaken van het RUP. Onder V/T-index wordt verstaan de verhouding van de bruto vloeroppervlakte van een gebouw of constructies op de totale terreinoppervlakte van alle percelen die deel uitmaken van het RUP.*

- Er worden in de documenten paar keer het onderscheid gemaakt tussen verharde zone en onverharde zone. Wat wordt er in die context verstaan onder kunstgras? Wordt dit in een aanvraag beschouwd als verharding?

*Het studiebureau verduidelijkt dat kunstgras wordt beschouwd als een constructie dat toegelaten kan worden binnen de onbebouwde ruimte. In principe kan er gesteld worden dat het om verhardingen gaat en de stedenbouwkundige voorschriften laten de aanleg ervan toe. Het studiebureau stelt met de opmaak van de stedenbouwkundige voorschriften een duidelijk onderscheid op tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen/constructies zoals tribunes, berguimtes en kunstgras. Het plaatsen ervan is mogelijk onder bepaalde voorwaarden.*

- Er worden in de nota drie compensatiepercelen voorgesteld. Er is er één gelegen in natuurgebied en de overige twee in agrarisch gebied, volgens de gewestplanbestemming. Wat was de keuze voor het agrarisch gebied?

*Het studiebureau geeft aan dat deze keuze volledig gelegen was bij het bestuur. Het studiebureau maakt hun verslag op met hun bedenkingen en op basis daarvan heeft de gemeente een beslissing genomen.*

##### Vragen politieke fracties:

- Jammer dat er groen- en bosgebied wordt aangesneden voor een nieuw duiveltjesveld;
- Kunstgras zou niet toegelaten mogen worden. Er zijn reeds overal restanten van plastic in het milieu. Het toelaten van plastic is te vervuilend;
- Er moet nagedacht worden over de nabestemming van het voetbalveld. Ook hier wordt de optie gegeven van enkel eengezinswoningen. Nochtans is er een groot tekort aan sociale woningen, dus dient er geopteerd te worden om naar sociale woningbouw te gaan.

#### BERAADSLAGING (GESLOTEN VERGADERING ZONDER POLITIEKE PARTIJEN EN HET STUDIEBUREAU):

- Waarom moeten er terreinen bij gecreëerd worden. Kunnen ze met een herorganisatie alles niet kwijt op de huidige velden en zouden ze niet meer

gecentraliseerd kunnen worden? Op deze manier aan elke vraag tegemoetkomen zal alles verzadigen.

*Er komt een hele reorganisatie bij kijken om alle velden aan het type spelers aan te passen. Bijkomend dient het een laagdrempelige sport te blijven en als er gecentraliseerd zal worden zullen er veel spelers omwille van de afstand afhaken. Het aantal leden van de club is met de tijd enorm gestegen. Er zijn meer velden nodig om te kunnen blijven accommoderen.*

- Parking blijft een probleem als alle accommodaties tegelijk in gebruik zijn. De locatie van de parking is er ook tussen gewrongen en een ongelukkige oplossing.
- Er dient een keuze gemaakt te worden tussen atletiek en voetbal. De afmetingen van wat er nu voorzien wordt zijn niet volwaardig te noemen. Als men teruggaat in het dossier komt het huidig ontwerp ook maar beperkt aan de voorwaarden van de verschillende verenigingen tegemoet;

*Een typisch verhaal van geven en nemen. Het bos heeft weinig ecologische waarde en het perceel dat erbij wordt genomen zal geen probleem vormen. Ook dienen enkele velden bepaalde afmetingen te hebben, anders kan er niet meegedaan worden aan wedstrijden.*

- Het blijft een postzegel-RUP. De omgeving wordt er onvoldoende bij betrokken en het is jammer om een heel proces voor de opmaak van een RUP te doorlopen voor het kleine veld dat erbij zal komen.

*Overwegende dat er de keuze is gemaakt om met deze omvang van het RUP te werken. Er is een dringende oplossing nodig om alle verenigingen van de juiste accommodatie te kunnen voorzien. De overige omliggende percelen zijn allemaal privaat en kunnen bijgevolg niet direct gebruiksklaar worden gemaakt.*

- Zouden we niet adviseren voor twee velden? Één bijkomend veld zal het probleem op korte termijn zelfs niet volledig oplossen en al zeker niet op de lange termijn.
- Het parkeerprobleem werd niet opgelost. De knip moet eruit om elkaar te doorkruisen.

De voorzitter overloopt de vragen van de politieke fracties, met in het bijzonder:

- Kunstgras zou niet toegelaten mogen worden. Er zijn reeds overal restanten van plastic in het milieu. Het toelaten van plastic is te vervuilend;

*Kunstgras is makkelijker te onderhouden dan een grasveld en kan intensiever gebruikt worden, doch wordt de aanleg ervan niet altijd als even duurzaam beschouwd. Bijkomend wordt kunstgras beschouwd als verharding, zal de V/T-index niet snel overschreden worden als ze daar de velden mee gaan aanleggen? De drainage is echter niet slechter dan bij een gewoon grasveld gezien de samenstelling uit een harde laag, drainage en dan pas de mat bestaat. De keuze zou bij de club zelf moeten liggen of ze het veld er al dan niet mee zouden aanleggen en deze werd reeds voorzien in de stedenbouwkundige voorschriften.*

- Er moet nagedacht worden over de na-bestemming van het voetbalveld. Ook hier wordt de optie gegeven van enkel eengezinswoningen. Nochtans is er een groot tekort aan sociale woningen, dus dient er geopteerd te worden om naar sociale woningbouw te gaan.

*Dit wordt beschouwd als een te algemene opmerking. Er wordt erkend dat er een problematiek is, maar dit is een te kleine oppervlakte om dat te kunnen voorzien. Ook is het te onduidelijk wanneer de percelen ooit voor sociale woningen aangesneden zouden kunnen worden.*

GAAT OVER



De voorzitter stelt voor om een voorwaardelijk gunstig advies te geven over de procesnota en voorontwerp van RUP Sportcentrum Zandhoven met de volgende voorwaarden:

- Boscompensatie dient beperkt te worden tot een minimum. Er dient niet meer agrarisch gebied ingenomen te worden dan nodig;
- Bezorgdheid van de parking blijft zich aanhouden en werd niet opgelost;
- De vraag van de voetbal was om twee duiveltjesvelden te voorzien en daar voldoet het niet aan. Dit kan op termijn een probleem vormen;
- Nabestemming behouden zoals het is, geen sociale woningen. Daar is het perceel te klein voor en als er een reëel tekort is zal wat er hier voorzien kan worden het probleem niet oplossen.

De voorzitter verzoekt de leden hun stem uit te brengen met "ja" of "neen" of "onthouding".

Aantal stemmen "ja": 7

Aantal stemmen "neen":0

Aantal stemmen "onthouding":0

#### Artikel 1:

De GECORO van Zandhoven, na beraadslaging betreffende de procesnota en voorontwerp van RUP Sportcentrum Zandhoven, heeft in besloten vergadering met eenparigheid van stemmen goedgekeurd om een voorwaardelijk gunstig advies te verlenen met de volgende voorwaarden:

- Boscompensatie in het agrarisch gebied dient beperkt te worden tot het minimum. Er dient niet meer agrarisch gebied ingenomen te worden dan strikt noodzakelijk;
- Bezorgdheid van de parking blijft zich aanhouden en werd niet opgelost;
- De vraag van de voetbal was om twee duiveltjesvelden te voorzien en daar voldoet het niet aan. Dit kan op termijn een probleem vormen;
- Nabestemming behouden zoals het is, geen sociale woningen. Daar is het perceel te klein voor en als er een reëel tekort is zal wat er hier voorzien kan worden het probleem niet oplossen.

#### Artikel 2:

Afschrift van deze beslissing zal overgemaakt worden aan het college van burgemeester en schepenen.

#### 4. Bijkomende vragen en- of opmerkingen

Overwegende dat er voor de start van de vergadering er door van één van de leden de volgende vraag werd gesteld:

- Kunnen de verslagen van de GECORO zoals de milieuraad ook op de website openbaar gesteld worden?

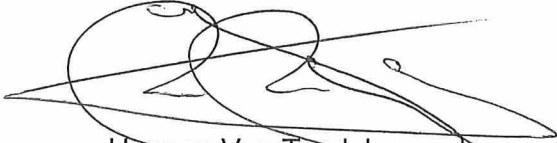
*De secretaris maakt nota van de voorgaande opmerking. De goedgekeurde verslagen worden reeds op de website geplaatst maar pas na de goedkeuring.*

#### 5. Datum + agenda volgende vergadering

Er wordt nog geen volgende vergadering vastgelegd.

Namens de GECORO

De voorzitter



Herman Van Tendelee

De secretaris



Anke Van Nijlen wnd.