

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

ZITTING VAN DE GEMEENTERAAD OP DINSDAG 19 SEPTEMBER 2017.

Aanwezig:	
burgemeester en waarnemend voorzitter:	Liesbeth Verstreken
schepenen:	Danny Van de Velde, Luc Kennis, Koen Paredaens, Wim Govers, Katrien Schryvers
gemeenteraadsleden:	Walter Van Hofstraeten, Bart Sebreghts, Jef Laureyssens, Jos van Dongen, Luc Peeters, Roel Van Elsacker, Jan De Prins, Tania Kohlen, Rita Laureyssens, Marc De Cordt, Trix Lacante, Kitty Busschodts, Constant Meeussen, Kristof Mariën
gemeentesecretaris:	Ivo Van den Bulck

Punt A.10: Definitieve vaststelling van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Domein Martinus.

SAMENVATTING:

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) dat werd goedgekeurd door de Deputatie op 11 augustus 2005 werd Domein Martinus opgenomen als toeristisch perron. Het laatste decennium groeide Domein Martinus echter uit tot een succesvol hotel, conferentiecentrum en feestzaal. Deze ontwikkelingen overstijgen de ontwikkelingsperspectieven voor de toeristische perrons. Een klein gedeelte van het hoofdgebouw is gelegen in het woongebied van Halle, een gedeelte van de ontsluitingsinfrastructuur in bosgebied, maar het grootste gedeelte van het domein is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Domein Martinus moet dan ook worden beschouwd als een zonevreemd bedrijf waarvoor het gemeentebestuur een RUP kan opmaken.

Bij de actualisatie en partiële herziening van het GRS dat op 24 mei 2012 werd goedgekeurd door de Deputatie, werd Domein Martinus toegevoegd aan de lijst van zonevreemde bedrijven, en werd in het hoofdstuk over de gewenste ruimtelijk-economische structuur vermeld dat de problematiek rond zonevreemde bedrijven zal worden aangepakt.

Om de bestaande activiteiten te bestendigen en het bedrijf voor de toekomst een aantal ontwikkelingsperspectieven te bieden, is de opmaak van een RUP noodzakelijk.

MOTIVERING:

Historiek

- 11 augustus 2005 : goedkeuring GRS door de Deputatie
- 24 mei 2012 : goedkeuring actualisatie en partiële herziening GRS door de Deputatie
- 27 mei 2013 : gunning voor opmaak RUP 'Domein Martinus' aan Igean, Doornaardstraat 66 in 2160 Wommelgem
- 8 juni 2016 : advies voorontwerp door GECORO
- 2 september 2016 : plenaire vergadering
- 15 november 2016 : voorlopige vaststelling door de gemeenteraad
- 28 november 2016 tot en met 26 januari 2017 : openbaar onderzoek
- 8 maart 2017 : behandeling bezwaarschriften en advies GECORO
- 20 juni 2017 : goedkeuring door gemeenteraad van termijnsverlenging voor definitieve vaststelling van het RUP 'Domein Martinus'

Feiten en context

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) dat werd goedgekeurd door de Deputatie op 11 augustus 2005 werd Domein Martinus opgenomen als toeristisch perron. Het laatste decennium groeide Domein Martinus echter uit tot een succesvol hotel, conferentiecentrum en feestzaal. Deze ontwikkelingen overstijgen de ontwikkelingsperspectieven voor de toeristische perrons. Domein Martinus moet dan ook worden beschouwd als een zonevreemd bedrijf waarvoor het gemeentebestuur een RUP kan opmaken.

Bij de actualisatie en partiële herziening van het GRS dat op 24 mei 2012 werd goedgekeurd door de Deputatie, werd Domein Martinus toegevoegd aan de lijst van zonevreemde bedrijven.

Plan-MER screening

Voorafgaand aan de voorlopige vaststelling van het RUP werd een plan-MER (milieueffecten rapport) screening uitgevoerd.

- Per e-mail werd op 20 mei 2016 de Dienst Milieueffectrapportagebeheer (Departement Leefmilieu, Natuur en Energie) verzocht om een selectie te maken van de relevante betrokken instanties.
- Per e-mail werd op 23 juni 2016 een afzonderlijke nota (Onderzoek naar plan-MER-plicht) verzonden aan de aangewezen administraties en besturen, overeenkomstig de aanbevelingen van de Dienst Milieueffectrapportagebeheer, met de vraag om binnen de 30 dagen een advies uit te brengen.
- Per e-mail werden op 29 september 2016 de screeningsnota en de verleende adviezen bezorgd aan de Dienst Milieueffectrapportagebeheer, met het verzoek een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER.
- Met de brief van 25 oktober 2016 (met kenmerk LNE/MER/SCRPL16099/2016) deelde de Dienst Milieueffectenrapportage aan de gemeente mee dat zij van mening zijn dat het screeningsdossier de nodige informatie bevat over het voorgenomen plan en dat de relevante milieudisciplines op voldoende wijze werden besproken, waaruit wordt geconcludeerd dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

Openbaar Onderzoek

Voor dit RUP werd een openbaar onderzoek gehouden van 28 november 2016 tot en met 26 januari 2017.

Tijdens de periode van dit openbaar onderzoek werden bezwaarschriften ingediend door :

1. Patrick Laurijssen en Sonja De Keersmaeker, Hendrikvoort 10 in 2980 Zoersel
2. Jean Anthonis, Liefkenshoek 89 in 2980 Zoersel
3. Bruno Stouthuysen, Gagelhoflaan 59 in 2980 Zoersel
4. Frank Peeters, Liefkenshoek 107 in 2980 Zoersel
5. Vera De Laet, Liefkenshoek 107 in 2980 Zoersel
6. Willy Vervliet en Hilda Van den Bosch, Liefkenshoek 103 in 2980 Zoersel
7. Nadia Lardenoit, Liefkenshoek 99 in 2980 Zoersel
8. Antoinette Verbrugghe, Liefkenshoek 92 in 2980 Zoersel
9. Hugo Willems, Liefkenshoek 112 in 2980 Zoersel
10. Anna Maria Verhoeven, Hendrikvoort 38 in 2980 Zoersel
11. Jan Van Mol, Hendrikvoort 38 in 2980 Zoersel
12. Elke Poppe en Neel Van Hecken, Liefkenshoek 56 in 2980 Zoersel
13. Victor en Hilda Meeuws-Van Der Kuylen, Liefkenshoek 113 in 2980 Zoersel
14. Fam. Bruggeman-Van Elsacker, Liefkenshoek 4 in 2980 Zoersel
15. Bruno en Mariëlla Meeuws-Patteet, Liefkenshoek 115 in 2980 Zoersel
16. Elaut-Vets, Liefkenshoek 111B in 2980 Zoersel
17. Monique Pauwels, Kerkhoflei 117 in 2980 Zoersel
18. Peter Vermeulen, Halmolenweg 98 in 2980 Zoersel
19. Cleo De Poorter, Halmolenweg 98 in 2980 Zoersel
20. Koenraad Verhoeven, Hendrikvoort 31 in 2980 Zoersel
21. Hendrik Van Mol, Hendrikvoort 38 in 2980 Zoersel
22. Peter Fosseprez, Liefkenshoek 116 in 2980 Zoersel
23. Dirk en Ingrid Aubry-Laenen, Liefkenshoek 86 in 2980 Zoersel
24. Roeland Verhoeven, Hendrikvoort 31A in 2980 Zoersel
25. Herman Croenen, Hendrikvoort 10 in 2980 Zoersel
26. Margaretha Vancoetsem, Liefkenshoek 116 in 2980 Zoersel
27. Herman Van Beirendonck, Mussenbaan 26 in 2240 Zandhoven
28. Marc Bryssinck en Yasmine Janssens, Watermolen 36 in 2980 Zoersel
29. Sam Verhoeft en Britt De Backer, Liefkenshoek 81 in 2980 Zoersel
30. Jan Loyens, Sniederspad 139 in 2980 Zoersel
31. Louis Eyskens, Liefkenshoek 91 in 2980 Zoersel
32. Fam. Elen-Eyskens, Liefkenshoek 91 in 2980 Zoersel

33. Cortebeeck-Van Dijck, Watermolen 47 in 2980 Zoersel
34. Marthe Lynen, Liefkenshoek 105 in 2980 Zoersel
35. Luc Snijers, Liefkenshoek 95 in 2980 Zoersel
36. Kathleen Mariën-De Clercq, Liefkenshoek 84 in 2980 Zoersel
37. Petitie ondertekend door 13 personen.

Volgende instanties verleenden advies :

1. Departement Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit, dienst ruimtelijke planning, Koningin Elisabethlei 22 in 2018 Antwerpen
2. Gemeentebestuur Malle, Antwerpsesteenweg 246 in 2390 Malle
3. Gemeentebestuur Vorselaar, Markt 14 in 2290 Vorselaar.

Watertoets

In het kader van de watertoets werd een nieuwe kaart opgemaakt die voor het Vlaams gewest de overstromingsgevoelige gebieden tot op perceelsniveau weergeeft. De kaart bevat de effectief overstromingsgevoelige gebieden en de mogelijk overstromingsgevoelige gebieden. Het plangebied van dit RUP is niet gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Het RUP voorziet wel een beperkte uitbreiding van de bebouwde oppervlakte en een uitbreiding van de verharding. De effecten hiervan worden echter op het domein zelf opgevangen en hebben geen significante invloed op de lokale waterhuishouding.

Fasering

De definitieve vaststelling is op gemeentelijk vlak de laatste stap in de goedkeuringsprocedure. Hierna wordt het dossier gestuurd naar de Deputatie en de Vlaamse regering, die het plan alsnog kunnen schorsen.

Juridische grond

- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikelen 2.2.13 tot 2.2.18 over het opmaken van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen
- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 2.2.21 §6 waarin wordt gesteld dat op gemotiveerd verzoek van het college van burgemeester en schepenen de gemeenteraad kan beslissen over een verlenging met zestig dagen van de termijn waarbinnen het plan moet worden vastgesteld.

Argumentatie

1. Zowel in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) dat werd goedgekeurd door de Deputatie op 11 augustus 2005, als bij de actualisatie en partiële herziening van het GRS dat op 24 mei 2012 werd goedgekeurd door de Deputatie, werd in het hoofdstuk over de gewenste ruimtelijk-economische structuur vermeld dat de problematiek rond zonevreemde bedrijven zal worden aangepakt. Elk bedrijf wordt daarbij afgewogen tegen de gewenste open ruimte structuur en de gewenste ruimtelijke structuur van de betrokken deelruimte. Voor bedrijven – zoals ‘Domein Martinus’ – die (gedeeltelijk) gelegen zijn in agrarisch gebied wordt o.m. gesteld dat bestemming van het bedrijf mogelijk is als het bedrijf grenst aan het woongebied. De zonevreemde bedrijven werden ingedeeld in categorieën waarbij ‘Domein Martinus’ werd ingedeeld in categorie 4 met als ontwikkelingsperspectief ‘het bedrijf kan zich verder ontwikkelen - randvoorwaarden in functie van de omgeving - nieuwe activiteiten minder storend dan bestaande (in functie van dynamiek en aard)’.
2. Het RUP werd opgemaakt op basis van een masterplan dat voor ‘Domein Martinus’ werd opgemaakt. Dit masterplan toont de ruimtelijke behoeften van het bedrijf op lange termijn. Het RUP wordt opgemaakt om tegemoet te komen aan deze behoeften en zorgt eveneens voor voldoende flexibiliteit om aanpassingen aan wijzigende behoeften in de toekomst te kunnen ondervangen.
3. De GECORO formuleerde op 8 juni 2016 volgend ongunstig advies over het voorontwerp van dit RUP : *‘Met uitzondering van de vertegenwoordiger van UNIZO geeft de GECORO een ongunstig advies over het voorontwerp van het RUP ‘Domein Martinus’. De GECORO is van oordeel dat Domein Martinus op de bestaande locatie kan behouden blijven, maar dat de schaal van het geplande project zoals het omschreven wordt in het voorontwerp van het RUP zowel naar inpassing in de omgeving, als naar toenemende mobiliteit niet te rijmen is met de bepalingen uit het GRS in verband met zonevreemde bedrijven.*

De GECORO is ook geen voorstander van de overloopparking met fundering. Men vreest dat dit mogelijk problemen in de waterhuishouding kan veroorzaken en dat de overloopparking aanleiding kan zijn tot het aantrekken van lawaaiërige activiteiten zoals landen en opstijgen van helikopters, feesten in een grote tent, concerten, quads enz. Indien de overloopparking zou behouden blijven, adviseert de GECORO om hier geluidsintensieve activiteiten te weren.

Tijdens de plenaire vergadering met Ruimte Vlaanderen en de provincie werd het standpunt van de GECORO niet bijgetreden.

Het afwegingskader dat in de toelichtingsnota is opgenomen, en waarbij de classificatie van 'Domein Martinus' werd getoetst aan de ruimtelijke en juridische analyse van de locatie van het bedrijf, toont aan dat een bestemming en uitbreiding van het bedrijf op deze locatie vanuit ruimtelijk oogpunt te verantwoorden is. Het nieuwe gebouwencomplex bevindt zich niet in de woonkern, maar aan de rand van een residentiële omgeving, gekenmerkt door vrijstaande villabouw, op relatief grote afstand van de aanpalende woningen (meer dan 11 m en 50 m van de aangrenzende woningen) en gelegen tegenover een bosgebied en aansluitend op agrarisch gebied. Door deze perifere ligging is de schaal van de nieuwbouw niet storend voor de omgeving. Volgens de voorschriften van het RUP moet een verplicht groenscherm van 4 meter worden aangelegd naar de aanpalende woonpercelen, waardoor het gebouw ook landschappelijk wordt ingepast in de omgeving.

In het kader van de opmaak dit RUP werd een uitgebreid MOBER opgemaakt vanuit een worst case scenario, wat door Ruimte Vlaanderen expliciet als positief wordt beoordeeld. In het MOBER komt men tot het besluit dat door het voorzien van extra parkeermogelijkheden, en op basis van de te verwachten extra verkeersstromen die gepaard gaan met de uitbreiding van 'Domein Martinus', er geen significante effecten op de bereikbaarheid, doorstroming en capaciteit zullen zijn, en dat de mobiliteitseffecten op het vlak van verkeersveiligheid, oversteekbaarheid en verkeersleefbaarheid evenmin significant zullen zijn.

Wat betreft de overloopparking geldt dat de huidige wetgeving ruime mogelijkheden voorziet om een weiland tijdelijk als parking te gebruiken. In het RUP gaat het slechts om 40 dagen, wat een verstrenging is ten opzichte van wat op dit moment wettelijk kan worden toegestaan. Voor wat betreft de vrees voor wateroverlast werden in de voorschriften bepalingen over de aanleg opgenomen (ofwel waterdoorlatende materialen, ofwel niet-waterdoorlatende materialen waarbij het hemelwater infiltreert naast de verharding, of afloopt in een wadi, of afloopt naar een beek/gracht/vijver of ondergronds infiltratiebekken). Elke stedenbouwkundige aanvraag dient bovendien getoetst te worden aan de gewestelijke hemelwaterverordening.

Naar aanleiding van de bemerkingen van de GECORO werd in de voorschriften ook een verbod op geluidsintensieve activiteiten opgenomen.

4. Het voorontwerp werd aangepast aan de bemerkingen van de plenaire vergadering.

5. Tijdens het openbaar onderzoek werd een aanzienlijk aantal bezwaren ingediend. Globaal gezien, zijn de bezwaarschriften samen te vatten in een aantal thema's, met name de schaal waarop het RUP uitbreidingsmogelijkheden voorziet voor Domein Martinus, de landschappelijke inpassing van het bedrijf in de omgeving, de vrees voor toenemende mobiliteitsproblemen die de uitbreiding van Domein Martinus met zich zou meebrengen, bezwaren tegen de overloopparking en meer bepaald de voorziene locatie ervan, de vrees voor problemen in de waterhuishouding en voor toenemende geluidsoverlast.

6. De GECORO is van oordeel dat de bezwaarschriften op een aantal vlakken gegrond zijn en formuleerde volgend advies: "De GECORO bevestigt het advies van 8 juni 2016 dat zij uitbracht over het voorontwerp van het RUP 'Domein Martinus': *'Met uitzondering van de vertegenwoordiger van UNIZO geeft de GECORO een ongunstig advies over het voorontwerp van het RUP 'Domein Martinus'. De GECORO is van oordeel dat Domein Martinus op de bestaande locatie kan behouden blijven, maar dat de schaal van het geplande project zoals het omschreven wordt in het voorontwerp van het RUP zowel naar inpassing in de omgeving, als naar toenemende mobiliteit niet te rijmen is met de bepalingen uit het GRS in verband met zonevreemde bedrijven.*

De GECORO is ook geen voorstander van de overloopparking met fundering. Men vreest dat dit mogelijk problemen in de waterhuishouding kan veroorzaken en dat de overloopparking aanleiding kan zijn tot het aantrekken van lawaaiërige activiteiten zoals landen en opstijgen van

helikopters, feesten in een grote tent, concerten, quads enz. Indien de overloopparking zou behouden blijven, adviseert de GECORO om hier geluidsintensieve activiteiten te weren.'

De Gecoro wenst dit advies verder te specificeren. De GECORO is van mening dat ter plaatse een kwalitatieve oplossing voorzien dient te worden voor de zonevreemde situatie van het betrokken bedrijf. Het is evenwel wenselijk dat de beoogde oplossing beter wordt ingepast in de omgeving dan deze voorzien in het huidige voorgenomen plan. De oplossing dient in overeenstemming te worden gebracht met het draagvlak van de omgeving. Daarbij worden in het bijzonder volgende adviespunten meegegeven :

- a. Voor wat betreft het aspect mobiliteit heeft de Gecoro twijfels over de resultaten van het mobiliteitsonderzoek in het MOBER. Het gaat hierbij uiteraard om een inschatting, maar de Gecoro is van oordeel dat de mobiliteitsimpact bij een uitbreiding van de bestaande activiteiten van Domein Martinus wordt onderschat. De Gecoro suggereert om hier ook het advies van het Departement Mobiliteit en Openbare Werken van de Vlaamse Overheid te vragen.
- b. De aanleg van de overloopparking zorgt voor een aantasting van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Door de aanleg van de parking verhoogt de kans op hinder voor de onmiddellijke buurtbewoners.

Het is aangewezen de parking dicht bij de gebouwen te voorzien; beter nog in het bosgebied tegenover het bestaande hotel. De Gecoro is van mening dat dit – mits de nodige compensatie – mogelijk moet zijn. Omdat dit bosgebied geen deel uitmaakt van het huidige plangebied stelt de Gecoro voor om hiervoor een bijkomend RUP op te maken. Dit hoeft een uitvoering van het huidige RUP verder niet te hypothetiseren. Tot de goedkeuring van het bijkomende RUP kan in eerste instantie een (tijdelijke) niet-verharde overloopparking worden voorzien, dicht bij het hoofdgebouw. Indien een goedkeuring van een bijkomend RUP voor de overloopparking niet mogelijk is, kan de voorlopig voorziene overloopparking dicht bij het gebouw, een definitief karakter krijgen.

- c. Uit de bezwaarschriften blijkt duidelijk dat de bestaande activiteiten van Domein Martinus reeds een druk leggen op de omgeving. Dit zal door uitbreiding van de gebouwen en activiteiten niet verminderen. De Gecoro kan zich akkoord verklaren met een bestendiging en regularisatie van de huidige activiteiten op voorwaarde dat de bestaande regelgeving – meer bepaald met betrekking tot mogelijke licht- en lawaaihinder – wordt toegepast. Daarnaast is een beperkte uitbreiding mogelijk, op voorwaarde dat dit gepaard gaat met een goede ruimtelijke integratie in de omgeving waarbij alle voorzieningen zo dicht mogelijk bij elkaar worden voorzien en er wordt gewerkt met duurzame materialen."

7. Naar aanleiding van het advies van de Gecoro werd aan het studie bureau dat het MOBER opmaakte, gevraagd om bijkomende metingen te doen in de Liefkenshoek (zowel de noordelijke als de zuidelijke zijde) en de Watermolen. De nieuwe verkeerstellingen verschaften extra info op basis van de actuele situatie. Het studie bureau stelt dat de bevindingen naar aanleiding van de bijkomende tellingen exact dezelfde zijn als bij de initiële tellingen : de capaciteit in functie van de verkeersleefbaarheid wordt sporadisch (maximum 10 dagen per jaar, gedurende één uur) overschreden, wat gezien de frequentie als zeer beperkt negatief wordt beoordeeld. Vaak terugkerende bezwaren zoals snel verkeer en sluisverkeer staan in principe ook los van het RUP 'Domein Martinus'. Er wordt niet ontkend dat dit een probleem vormt, maar dit moet veel ruimer worden bekeken en niet worden opgelost in het kader van dit specifiek dossier.

Het volledige MOBER, met de aangepaste verkeerstellingen, werd ook voor advies overgemaakt aan het Departement Mobiliteit en Openbare Werken (MOW) van de Vlaamse Overheid. Zij zijn van oordeel dat het MOBER een objectief rapport is en dat er op zich geen aanleiding is om aan de bevindingen in het rapport te twifelen.

Zij stellen wel dat de locatie van Domein Martinus naar mobiliteit niet ideaal is wegens de eerder perifere ligging, wat er voor zorgt dat nagenoeg elke bezoeker met de wagen komt.

8. Voor wat de ligging van de overloopparking betreft, adviseert de Gecoro om nader te onderzoeken of een overloopparking in het bosgebied aan de overzijde van de straat mogelijk is. Het standpunt van de Gecoro dat stelt dat de overloopparking zo dicht mogelijk bij de bestaande bebouwing moet worden voorzien, wordt gevolgd. Daarom moet de overloopparking worden voorzien op het eigen terrein en binnen het bestaande plangebied, meer bepaald in het gedeelte tussen Sniederspad en de waterloop die het plangebied in twee snijdt. Het achterste deel van het

plangebied waar initieel de overloopparking werd voorzien, blijft zijn agrarische functie behouden. Andere dan agrarische activiteiten worden hier niet toegelaten.

De toerit en uitrit van de overloopparking moeten – evenals die van de ondergrondse parking – voorzien worden langs Sniederspad. Toeritten of uitritten langs de zijde van Liefkenshoek zijn niet mogelijk.

9. Voor de aanleg van de overloopparking moet in de stedenbouwkundige voorschriften bijkomend worden opgenomen dat moet worden gezocht naar een wijze van aanleg die het behoud van het huidig karakter van het gebied garandeert.

10. Naar andere hinderaspecten toe moeten volgende maatregelen worden opgenomen :

a. Het gebruik van de overloopparking wordt in de stedenbouwkundige voorschriften beperkt tot maximaal 40 dagen per jaar. Om de vrees voor mogelijke hinder voor de omwonenden tot een minimum te beperken, wordt voorzien dat de overloopparking op aanzienlijke afstand van de perceelsgrenzen wordt aangelegd. Als bijkomende maatregel, en om te verhinderen dat de overloopparking nagenoeg elk weekend zou worden benut, moet in de voorschriften worden toegevoegd dat van de maximum 40 dagen die er van de overloopparking mag gebruik gemaakt worden, er maximum 20 dagen in een weekend mogen vallen. De overige dagen mag uitsluitend gebruik gemaakt worden van de overige parkeerplaatsen bij het gebouw zelf.

b. Voor de gevreesde lichthinder moet in de voorschriften worden gespecificeerd dat bij de plaatsing van verlichting gebruik moet worden gemaakt van armaturen die op geen enkele wijze aanleiding geven tot lichtpollutie, maar die tegelijk wel een veilige toegang tot de parking kunnen garanderen.

c. Naar geluidshinder toe moet worden gesteld dat de exploitatie aan alle algemene en bijzondere milieuvergunningvoorwaarden die betrekking hebben op dit soort exploitaties zal moeten voldoen. Op het ogenblik dat vergunningen zullen worden aangevraagd, zal moeten worden voldaan aan de strengste en meest recentste voorwaarden, ook wat geluid betreft. In de stedenbouwkundige voorschriften moet worden opgenomen dat bij de opmaak van de stedenbouwkundige aanvraag aandacht wordt besteed aan het aspect geluid. Dat kan door de verplichting op te leggen dat moet gewerkt worden met bouwmaterialen die garanderen dat aan alle bestaande normen qua geluid wordt voldaan, en dat bij de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning een technische toelichting dient toegevoegd te worden betreffende de akoestische maatregelen die worden voorzien.

Voor wat betreft het gebruik van de site voor helikopters moet er op worden gewezen dat voor dergelijk gebruik een afzonderlijke vergunning noodzakelijk is. Deze vergunning zal beoordeeld moeten worden op haar impact op de onmiddellijke omgeving, en zo nodig geweigerd moet worden. In die zin is een beoordeling door de bevoegde overheid gegarandeerd, en dient niet gevreesd te worden voor een misbruik van de site op dat vlak.

11. Op het vlak van bebouwingmogelijkheden moet de op het ontwerpplan aangeduide bouwstrook met 10 % worden verminderd, met behoud van het maximale bebouwingspercentage. De inkrimping van de bouwstrook moet zich situeren aan de zuidelijke zijde zodat er een grotere bufferstrook ontstaat met de bestaande bebouwing langs Liefkenshoek. In deze bufferstrook moet een geluidswerend talud worden opgetrokken. De hoogte van dit talud wordt beperkt tot maximaal twee meter.

12. Voor wat betreft de landschappelijke inpassing van het bedrijf, en meer bepaald de teloorgang van de groene omgeving, moet worden benadrukt dat het hier niet om een loutere uitbreiding gaat. Er worden immers ook een aantal constructies afgebroken, en er wordt een ruime ondergrondse parking voorzien. De bebouwing die conform het RUP mogelijk zal zijn, is voor het overgrote deel gesitueerd op de plaats waar nu reeds gebouwen of parkeerplaatsen aanwezig zijn. Enkel op de hoek Sniederspad/Liefkenshoek zullen een aantal bomen verdwijnen. Anderzijds moet er ook op worden gewezen dat het bestaande groene karakter van Domein Martinus net één van de troefkaarten van het bedrijf is, en de groenaanleg een belangrijk onderdeel uitmaakt van de totaalontwikkeling van de site.

Om het groene karakter optimaal te vrijwaren, moet in de voorschriften worden opgenomen dat langs alle zijden van het toekomstig op te richten gebouw groene buffers moeten worden voorzien. Daarnaast moet mee worden opgenomen dat het groene decor achter de beeldbepalende Sint-Jozefkapel moet behouden blijven.

13. Naast de landschappelijke inpassing is er de zorg over de verschijningsvorm. In de voorgestelde voorschriften werd reeds opgenomen dat de derde bouwlaag moet terugspringen ten opzichte van de twee onderliggende lagen, en dat moet worden gewerkt met duurzame en in de omgeving passende materialen. Dat zal er op zich al voor zorgen dat het gebouw minder monumentaal overkomt. Dit moet verder worden gespecificeerd door in de voorschriften op te nemen dat het gebouw maximum uit drie bouwlagen mag bestaan en dat de derde terugspringende bouwlaag zich moet situeren onder een hellingsgraad van maximum 45 graden. Verder is het aangewezen dat in de voorschriften nog wordt aangegeven dat het gebouw moet beantwoorden aan een ingetogen en verfijnde architectuur, dat er moet worden gewerkt met hoogwaardige materialen, en dat alle voorzieningen zo dicht mogelijk bij elkaar worden voorzien. Het moet gaan om een duurzaam gebouw dat is uitgerust met alle moderne technieken zodat het bijna energieneutraal is.

Om er zeker van te zijn dat de ondergrondse parking ook effectief zal worden gerealiseerd, moet in de voorschriften worden verankerd dat de parking reeds in een eerste fase voorzien moet worden. De toe- en uitrit moeten maximaal op eigen terrein worden voorzien, zodat geen conflicten met het verkeer in de omgeving zullen ontstaan.

14. Naar waterhuishouding toe moet worden gesteld dat het project zich niet situeert binnen een overstromingsgevoelig gebied en dat het project volgens de uitgevoerde watertoets geen significante invloed op de waterhuishouding zal hebben.

Dit neemt niet weg dat in de stedenbouwkundige voorschriften bijkomende maatregelen kunnen worden opgenomen met betrekking tot de waterhuishouding. Indien het omwille van de grondwaterstand en/of de samenstelling van de ondergrond noodzakelijk is, moet worden gewerkt met een zogenaamde retourbemaling. Dit garandeert dat de grondwaterspiegel in de onmiddellijke omgeving ongewijzigd blijft, zodat de nabijgelegen weilanden geen overlast zouden mogen ondervinden van de werken die zijn uitgevoerd.

Ook de uitwerking van het concept zelf zal rekening moeten houden met alle van toepassing zijnde normen en voorschriften op het vlak van water. In dit kader moet in de stedenbouwkundige voorschriften worden vermeld dat er moet worden gewerkt met waterdoorlatende materialen.

15. Domein Martinus – vroeger Martinushoeve – bestaat al vele decennia op de huidige locatie en groeide de voorbije jaren uit tot een succesvol hotel en conferentiecentrum. Het feit enerzijds dat de infrastructuur verouderd is, en men anderzijds wenst in te spelen op de huidige trends (o.m. vraag naar meerdere grotere zalen voor een relatief klein groep door nieuwe tendenzen in lesgeven, groter aantal overnachtingen omdat seminars over meerdere dagen lopen, het aanbieden van hotellogies in combinatie met wellness), noopt het bedrijf tot uitbreiding. De huidige ligging van Domein Martinus vormt een belangrijke troef van het bedrijf, wat maakt dat een herlocalisatie niet wenselijk is.

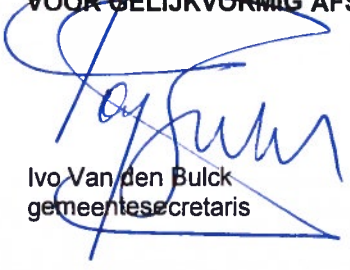
Het voorliggende RUP geeft de ooit mogelijke toegelaten maxima aan en is geen concrete toestemming voor de onmiddellijke realisatie van een programma. Hiervoor is steeds de afweging in het kader van een vergunningsaanvraag noodzakelijk.

16. Bij de definitieve vaststelling van het plan kunnen ten opzichte van het voorlopig vastgestelde plan alleen wijzigingen worden aangebracht die gebaseerd zijn op, of voortvloeien uit de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen, of uit de adviezen uitgebracht door de aangewezen diensten en overheden, of uit het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening. De aanpassingen aan het RUP zoals hierboven worden voorgesteld en die voortkomen uit de adviezen en ingekomen bezwaarschriften zullen er voor zorgen dat het nieuwe project zich in de omgeving integreert.

BESLUIT met 17 stemmen voor, 1 stem tegen (Groen) en 2 onthoudingen (raadsleden R. Van Elsacker en J. De Prins):

De gemeenteraad neemt kennis van het advies en de behandeling van de bezwaarschriften van de Gecoro en stelt het RUP 'Domein Martinus' definitief vast. Het document wordt op basis van dit advies en de ingekomen bezwaarschriften aangepast zoals in de argumentatie hierboven weergegeven.

NAMENS DE GEMEENTERAAD WERD GETEKEND,
Ivo Van den Bulck
gemeentesecretaris
VOOR GELIJKVORMIG AFSCRIFT,



Ivo Van den Bulck
gemeentesecretaris



Liesbeth Verstreken
waarnemend voorzitter



Liesbeth Verstreken
burgemeester