

**VERSLAG VERGADERING GECORO 8 maart 2017****Aanwezig :**

*Effectieve leden* : Paul Stryckers, Alfons Christiaensen, Bert Claessens, Marcel Cools, Kirsten De Reu, Patrick Duhayon, Lore Janssens, Pascal Mallien, Marcel Roossens, Bruno Verhavert

*Plaatsvervangende leden* : Marlies Caeyers, Jan Denissen (als plaatsvervanger voor Rhea Denissen), Bart Boucique

*Verontschuldigd* : Reinout Caluwe

*Vertegenwoordigers politieke fracties* : Liesbeth Verstreken, Roel Vanelsacker, Stan Meeussen, Marc De Cordt, Walter Van Hofstraeten

*Secretaris* : Jan Koninkx

***1. Goedkeuring verslag vorige vergadering***

Het verslag van de vergadering van 8 februari 2017 wordt goedgekeurd.

***2. Advies RUP "Domein Martinus"***

Op 15 november 2016 stelde de gemeenteraad het ontwerp van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Domein Martinus' voorlopig vast. Overeenkomstig de bepalingen van artikel 2.2.14 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening heeft het college van burgemeester en schepenen het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan onderworpen aan een openbaar onderzoek van 60 dagen. Dit openbaar onderzoek liep van 28 november 2016 tot en met 26 januari 2017.

De aankondiging van het openbaar onderzoek werd gepubliceerd in Gazet van Antwerpen, Het Nieuwsblad, Het Laatste Nieuws en het Belgisch Staatsblad. Daarnaast werd een aankondiging uitgehangen aan de gemeentelijke infoborden aan het gemeentehuis. Het openbaar onderzoek werd eveneens aangekondigd in het Zoersel Magazine en via de website van de gemeente Zoersel.

Het dossier was de volledige periode van het openbaar onderzoek raadpleegbaar via de website en bij de dienst ruimtelijke ordening, Handelslei 167 in 2980 Zoersel.

Over het ontwerp van het RUP werd advies gevraagd aan de deputatie van de provincie Antwerpen, Ruimte Vlaanderen en de aangrenzende gemeenten.

Tijdens de periode van dit openbaar onderzoek werden schriftelijke 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 Verbrugge, 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 Fosseppez, 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, 2018 Antwerpen 1
2. Gemeentebestuur Malle, Antwerpsesteenweg 246 in 2390 Malle
3. Gemeentebestuur Vorselaar, Markt 14 in 2290 Vorselaar

Een kopie van alle adviezen en bezwaarschriften werd aan alle leden van de Gecoro bezorgd. Het volledige dossier lag ter inzage op de dienst ruimtelijke ordening.

De procedure tot opmaak en goedkeuring van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is vastgelegd in de artikelen 2.2.13 tot en met 2.2.18 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Artikel 2.2.14 §5 bepaalt het volgende:

*De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening bundelt en coördineert alle adviezen, opmerkingen en bezwaren en brengt binnen 90 dagen na het einde van het openbaar onderzoek een gemotiveerd advies uit bij de gemeenteraad. Dit advies bevat de integrale adviezen van de deputatie en het agentschap. Op hetzelfde ogenblik bezorgt de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening het college van burgemeester en schepenen de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren.*

Artikel 2.2.14.§6 beschrijft de verdere procedure als volgt:

*De gemeenteraad stelt binnen 180 dagen na het einde van het openbaar onderzoek het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan definitief vast.*

*Bij de definitieve vaststelling van het plan kunnen ten opzichte van het voorlopig vastgestelde plan slechts wijzigingen worden aangebracht, die gebaseerd zijn op of voortvloeien uit de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen of de adviezen, uitgebracht door de aangeduide diensten en overheden, of het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening.*

*De definitieve vaststelling van het plan kan echter geen betrekking hebben op delen van het grondgebied die niet opgenomen zijn in het voorlopig vastgestelde plan.*

*Op gemotiveerd verzoek van het college van burgemeester en schepenen beslist de gemeenteraad over de verlenging met 60 dagen van de termijn waarbinnen het plan moet worden vastgesteld."*

Nadat de Gecoro advies heeft uitgebracht over het RUP, kan het plan definitief worden vastgesteld door de gemeenteraad.

### ***BEZWAARSCHRIFTEN (gelijkaardige bezwaarschriften werden gebundeld)***

#### ***1. Laurijssen Patrick, Hendrikvoort 10 in 2980 Zoersel***

*Essentie van het bezwaarschrift*

1. Als de mogelijkheden die voorzien worden in het RUP ook effectief worden benut, zal de bestaande rustige en groene omgeving verdwijnen.
2. Door de overloopparking en meer bepaald de circulatie langs Hendrikvoort ontstaat er grote verkeersoverlast in Hendrikvoort, vooral op het kruispunt met Liefkenshoek. Bovendien is Hendrikvoort een erg smalle straat waar voertuigen elkaar niet kunnen kruisen.

*De Gecoro neemt het volgende standpunt in t.o.v. het ingediende bezwaarschrift*

1. De Gecoro heeft in haar advies over het voorontwerp van het RUP reeds aangegeven dat de ruimtelijke draagkracht wordt overschreden door de uitbreidingsmogelijkheden van het project.
2. Tijdens de plenaire vergadering werd door de provincie voorgesteld om de volledige verkeersafwikkeling via Hendrikvoort te doen. Daar werd niet op ingegaan. Het was wel de bedoeling om omwille van spreiding van verkeer een circulatie van wagens te voorzien die naar (via Sniederspad) en van (via Hendrikvoort) de overloopparking rijden. De Gecoro herhaalt dat zij geen voorstander is van de aanleg van de overloopparking. Als die er toch zou komen kan de toe- en afrit van de overloopparking ook volledig langs Sniederspad worden georganiseerd.

## **2. Jean Anthonis, Liefkenshoek 89 in 2980 Zoersel**

### *Essentie van het bezwaarschrift*

1. Door het op korte termijn goedkeuren van een aantal verkavelingen, werd de groene omgeving kaal gekapt.
2. Door de realisatie van het RUP (aanleg parking, toegangsweg en festiviteitenweide) wordt waardevol agrarisch gebied vernietigd.
3. De realisatie van het RUP zorgt voor grote verkeersintensiteiten. Eerdere metingen gaven grote verkeersintensiteiten aan tussen Domein Martinus en Driesheide. De reeds bestaande verkeersoverlast zal enkel nog vergroten en dit vooral in de richting van de snelweg.
4. Er is geen infrastructuur voorzien voor de zwakke weggebruikers.
5. Bijkomende lawaaihinder – zowel overdag als 's nachts – zorgen voor een onhoudbare situatie voor de buurtbewoners.

### *De Gecoro neemt het volgende standpunt in t.o.v. het ingediende bezwaarschrift*

1. Het verdwijnen van groen door reeds gerealiseerde of nog te realiseren verkavelingen maakt geen onderdeel uit van dit RUP.
2. In haar advies over het voorontwerp van dit RUP gaf de Gecoro al aan dat zij geen voorstander is van de overloopparking met fundering. De Gecoro vreest dat de overloopparking aanleiding kan zijn tot het aantrekken van lawaaierige activiteiten. De provincie gaf tijdens de plenaire vergadering al aan dat door het aanleggen van de overloopparking de bestemming landbouwgebied en het voorziene gebruik achterhaald zal zijn en stelde daarom ook voor om de zone onder te brengen in de “zone voor hotel, feestzaal en conferentiecentrum”.
3. Bij de advisering van het voorontwerp van dit RUP heeft de Gecoro al haar twijfels geuit over de resultaten van het mobiliteitsonderzoek in het MOBER. Het gaat hierbij uiteraard om een inschatting maar de Gecoro blijft bij haar standpunt dat de mobiliteitsimpact bij een uitbreiding van de bestaande activiteiten van Domein Martinus onderschat wordt. De Gecoro suggereert om hier ook het advies van het Departement Mobiliteit en Openbare Werken van de Vlaamse Overheid te vragen.
4. Liefkenshoek heeft inderdaad geen aparte infrastructuur voor de zwakke weggebruiker. Uitbreiding van de activiteiten van Domein Martinus zal zeker leiden tot meer verkeer wat de veiligheid van de zwakke weggebruiker niet ten goede zal komen maar een nog groter probleem is het sluipverkeer naar de E34 autosnelweg dat langs Liefkenshoek rijdt. Enkel structurele ingrepen kunnen hier een oplossing bieden voor een grotere verkeersveiligheid.
5. Domein Martinus deed in het verleden al een aantal inspanningen om de geluidsoverlast te beperken (inrichten sas bij uitgang) maar veroorzaakt (vooral in de zomerperiode door buitenactiviteiten) toch nog regelmatig overlast. Bij schaalvergroting zal die hinder logischerwijs alleen maar toenemen. Bepaalde aspecten van hinder (zoals het vertrek van gasten in de nacht) zijn moeilijk beheersbaar. Het beperken van andere mogelijke geluidsgenererende activiteiten (bv. feest in tent, landen helikopters, rijden met quads...) moeten zoveel mogelijk ondervangen worden in de stedenbouwkundige voorschriften.

## **3. Bruno Stouthuysen, Gagelhoflaan 59 in 2980 Zoersel**

### *Essentie van het bezwaarschrift*

1. De residentiële ligging en het zonevreemde karakter maken de voorziene uitbreidingsmogelijkheden onaanvaardbaar.
2. Het hotel zal een bedrijfsuitziend effect hebben dat niet past in de omgeving.
3. De omgeving zal last ondervinden van het autoverkeer.
4. Er wordt gevreesd voor bijkomende lawaaihinder.
5. De overloopparking zorgt voor de vernietiging van een stuk waardevol agrarisch gebied en er wordt gevreesd dat die in de toekomst nog kan uitgebreid worden.
6. Controle op het gebruik van de overloopparking is niet mogelijk.

### *De Gecoro neemt het volgende standpunt in t.o.v. het ingediende bezwaarschrift*

1. De Gecoro heeft in haar advies over het voorontwerp van het RUP reeds aangegeven dat de ruimtelijke draagkracht wordt overschreden door de uitbreidingsmogelijkheden van het project.
2. Het voorgestelde gabarit van het nieuwe project sluit niet aan op dat van de woningen in de omgeving. De Gecoro adviseert om de toegestane bouwhoogte van 13 meter te verlagen tot 11 meter (nokhoogte van een hedendaagse woning met gelijkvloers, verdieping en dak) met een teruggetrokken bovenste verdieping. Daarnaast moet er ook aandacht zijn voor de erfgoedwaarden in de omgeving (o.m. kapel) en mag er geen te groot contrast zijn met deze gebouwen (bv. door aanleggen van een groenbuffer).
3. Bij de advisering van het voorontwerp van dit RUP heeft de Gecoro al haar twijfels geuit over de resultaten van het mobiliteitsonderzoek in het MOBER. Het gaat hierbij uiteraard om een inschatting maar de Gecoro blijft bij haar standpunt dat de mobiliteitsimpact bij een uitbreiding van de bestaande activiteiten van Domein Martinus onderschat wordt. De Gecoro suggereert om hier ook het advies van het Departement Mobiliteit en Openbare Werken van de Vlaamse Overheid te vragen.
4. Domein Martinus deed in het verleden al een aantal inspanningen om de geluidsoverlast te beperken (inrichten sas bij uitgang) maar veroorzaakt (vooral in de zomerperiode door buitenactiviteiten) toch nog regelmatig

overlast. Bij schaalvergroting zal die hinder logischerwijs alleen maar toenemen. Bepaalde aspecten van hinder (zoals het vertrek van gasten in de nacht) zijn moeilijk beheersbaar. Het beperken van andere mogelijke geluidsgenererende activiteiten (bv. feest in tent, landen helikopters, rijden met quads...) moeten zoveel mogelijk ondervangen worden in de stedenbouwkundige voorschriften.

5. In haar advies over het voorontwerp van dit RUP gaf de Gecoro al aan dat zij geen voorstander is van de overloopparking met fundering. De Gecoro vreest dat dit mogelijk aanleiding kan zijn tot het aantrekken van lawaaierige activiteiten. De provincie gaf tijdens de plenaire vergadering al aan dat door het aanleggen van de overloopparking de bestemming landbouwgebied en het voorziene gebruik achterhaald zal zijn en stelde daarom ook voor om de zone onder te brengen in de "zone voor hotel, feestzaal en conferentiecentrum".

Er is echter geen enkele indicatie of reden om te veronderstellen dat de overloopparking in de toekomst nog uitgebreid zou worden.

6. Controle op het gebruik van de parking is inderdaad moeilijk te organiseren.

#### **4. Frank Peeters, Liefkenshoek 107 in 2980 Zoersel**

#### **5. Vera De Laet, Liefkenshoek 107 in 2980 Zoersel**

##### *Essentie van het bezwaarschrift*

1. Het RUP voorziet een verdubbeling van de bestaande capaciteit wat onaanvaardbaar is. De regio leent zich niet tot de voorgestelde activiteiten en de uitbreiding hiervan.
2. Grote verkeersdruk zorgt voor verkeersonveiligheid.
3. Er is geen infrastructuur voorzien voor de zwakke weggebruikers.
4. De bestaande parking is onvoldoende voor de reeds bestaande activiteiten wat soms een hinderlijk effect heeft voor andere weggebruikers. Dit zal ook zo blijven bij uitbreiding van Domein Martinus.
5. Verkeersdruk en bijkomende lawaaihinder – zowel overdag als 's nachts – zorgen voor een onhoudbare situatie voor de buurtbewoners.

##### *De Gecoro neemt het volgende standpunt in t.o.v. het ingediende bezwaarschrift*

1. De Gecoro heeft in haar advies over het voorontwerp van het RUP reeds aangegeven dat de ruimtelijke draagkracht wordt overschreden door de uitbreidingsmogelijkheden van het project.
2. Bij de advisering van het voorontwerp van dit RUP heeft de Gecoro al haar twijfels geuit over de resultaten van het mobiliteitsonderzoek in het MOBER. Het gaat hierbij uiteraard om een inschatting maar de Gecoro blijft bij haar standpunt dat de mobiliteitsimpact bij een uitbreiding van de bestaande activiteiten van Domein Martinus onderschat wordt. De Gecoro suggereert om hier ook het advies van het Departement Mobiliteit en Openbare Werken van de Vlaamse Overheid te vragen.
3. Liefkenshoek heeft inderdaad geen aparte infrastructuur voor de zwakke weggebruiker. Uitbreiding van de activiteiten van Domein Martinus zal zeker leiden tot meer verkeer wat de veiligheid van de zwakke weggebruiker niet ten goede zal komen maar een nog groter probleem is het sluipverkeer naar de E34 autosnelweg dat langs Liefkenshoek rijdt. Enkel structurele ingrepen kunnen hier een oplossing bieden voor een groter verkeersveiligheid.
4. Het aantal voorziene parkeerplaatsen is merkkelijk hoger dan vandaag. Dat is ook nodig met de geplande toename van activiteit. Het argument dat er ook in de toekomst gebrek aan parkeerplaatsen zal zijn, is hypothetisch.
5. Domein Martinus deed in het verleden al een aantal inspanningen om de geluidsoverlast te beperken (inrichten sas bij uitgang) maar veroorzaakt (vooral in de zomerperiode door buitenactiviteiten) toch nog regelmatig overlast. Bij schaalvergroting zal die hinder logischerwijs alleen maar toenemen. Bepaalde aspecten van hinder (zoals het vertrek van gasten in de nacht) zijn moeilijk beheersbaar. Het beperken van andere mogelijke geluidsgenererende activiteiten (bv. feest in tent, landen helikopters, rijden met quads...) moeten zoveel mogelijk ondervangen worden in de stedenbouwkundige voorschriften.

#### **6. Willy Vervliet en Hilda Van den Bosch, Liefkenshoek 103 in 2980 Zoersel**

##### *Essentie van het bezwaarschrift*

1. De omgeving zal last ondervinden van het stijgende autoverkeer en met extra parkeeroverlast.
2. Het nachtlawaai van de feestzaal zal in de onmiddellijke omgeving voor hinder zorgen.
3. De overloopparking zorgt voor de vernietiging van een stuk waardevol agrarisch gebied.
4. De realisatie van het RUP zal de bestaande rustige en groene omgeving doen verdwijnen.

##### *De Gecoro neemt het volgende standpunt in t.o.v. het ingediende bezwaarschrift*

1. Bij de advisering van het voorontwerp van dit RUP heeft de Gecoro al haar twijfels geuit over de resultaten van het mobiliteitsonderzoek in het MOBER. Het gaat hierbij uiteraard om een inschatting maar de Gecoro blijft bij haar standpunt dat de mobiliteitsimpact bij een uitbreiding van de bestaande activiteiten van Domein Martinus onderschat wordt. De Gecoro suggereert om hier ook het advies van het Departement Mobiliteit en Openbare Werken van de Vlaamse Overheid te vragen.

Het aantal voorziene parkeerplaatsen is merkkelijk hoger dan vandaag. Dat is ook nodig met de geplande toename van activiteit. Het argument dat er ook in de toekomst parkeeroverlast zal zijn, is echter speculatief.

2. Domein Martinus deed in het verleden al een aantal inspanningen om de geluidsoverlast te beperken (inrichten sas bij uitgang) maar veroorzaakt (vooral in de zomerperiode door buitenactiviteiten) toch nog regelmatig overlast. Bij schaalvergroting zal die hinder logischerwijs alleen maar toenemen. Bepaalde aspecten van hinder (zoals het vertrek van gasten in de nacht) zijn moeilijk beheersbaar. Het beperken van andere mogelijke geluidsgenererende activiteiten (bv. feest in tent, landen helikopters, rijden met quads...) moeten zoveel mogelijk ondervangen worden in de stedenbouwkundige voorschriften.
3. In haar advies over het voorontwerp van dit RUP gaf de Gecoro al aan dat zij geen voorstander is van de overloopparking met fundering. De Gecoro vreest dat dit mogelijk aanleiding kan zijn tot het aantrekken van lawaaierige activiteiten. De provincie gaf tijdens de plenaire vergadering al aan dat door het aanleggen van de overloopparking de bestemming landbouwgebied en het voorziene gebruik achterhaald zal zijn en stelde daarom ook voor om de zone onder te brengen in de "zone voor hotel, feestzaal en conferentiecentrum".
4. De Gecoro heeft in haar advies over het voorontwerp van het RUP reeds aangegeven dat de ruimtelijke draagkracht wordt overschreden door de huidige uitbreidingsmogelijkheden van het project.

### **7. Nadia Lardenoit, Liefkenshoek 99 in 2980 Zoersel**

#### *Essentie van het bezwaarschrift*

1. De reeds bestaande verkeersoverlast zal door de uitbreiding van Domein Martinus nog toenemen. Er wordt gevreesd voor honderden extra verkeersbewegingen en dit zowel in de week (seminaries, teambuildings) als in het weekend (feesten) en zowel overdag als 's avonds en 's nachts.
2. Het aantal voorziene parkeerplaatsen ondergronds en op de overloopparking is onvoldoende om de capaciteit van de (feest)zalen op te vangen.
3. Het lawaai van de feestzaal en van teambuildingactiviteiten zal in de onmiddellijke omgeving voor hinder zorgen en hoort niet thuis in waardevol agrarisch gebied.

#### *De Gecoro neemt het volgende standpunt in t.o.v. het ingediende bezwaarschrift*

1. Bij de advisering van het voorontwerp van dit RUP heeft de Gecoro al haar twijfels geuit over de resultaten van het mobiliteitsonderzoek in het MOBER. Het gaat hierbij uiteraard om een inschatting maar de Gecoro blijft bij haar standpunt dat de mobiliteitsimpact bij een uitbreiding van de bestaande activiteiten van Domein Martinus onderschat wordt.
2. Het aantal voorziene parkeerplaatsen is merkkelijk hoger dan vandaag. Dat is ook nodig met de geplande toename van activiteit. Het argument dat er ook in de toekomst parkeeroverlast zal zijn, is echter louter speculatief.
3. Domein Martinus deed in het verleden al een aantal inspanningen om de geluidsoverlast te beperken (inrichten sas bij uitgang) maar veroorzaakt (vooral in de zomerperiode door buitenactiviteiten) toch nog regelmatig overlast. Bij schaalvergroting zal die hinder logischerwijs alleen maar toenemen. Bepaalde aspecten van hinder (zoals het vertrek van gasten in de nacht) zijn moeilijk beheersbaar. Het beperken van andere mogelijke geluidsgenererende activiteiten (bv. feest in tent, landen helikopters, rijden met quads...) moeten zoveel mogelijk ondervangen worden in de stedenbouwkundige voorschriften.

### **8. Antoinette Verbrugghe, Liefkenshoek 92 in 2980 Zoersel**

#### *Essentie van het bezwaarschrift*

1. Het voorgestelde project past niet in een woonwijk. De realisatie van het RUP is een aanslag op de bestaande omgeving en de leefkwaliteit van de buurtbewoners.
2. Bovenop het RUP worden ook nog vijf verkavelingen gerealiseerd.
3. Grote verkeersdruk zorgt voor verkeersonveiligheid en extra parkeeroverlast in de buurt.
4. Er is geen infrastructuur voorzien voor de zwakke weggebruikers.
5. Het nachtlawaai van de feestzaal zal in de onmiddellijke omgeving voor hinder zorgen.
6. De overloopparking zorgt voor de vernietiging van een stuk waardevol agrarisch gebied.

#### *De Gecoro neemt het volgende standpunt in t.o.v. het ingediende bezwaarschrift*

1. De Gecoro heeft in haar advies over het voorontwerp van het RUP reeds aangegeven dat de ruimtelijke draagkracht wordt overschreden door de uitbreidingsmogelijkheden van het project.
  2. De reeds gerealiseerde of nog te realiseren verkavelingen maken geen onderdeel uit van dit RUP. Bemerkingen over die verkavelingen zijn in dit dossier niet relevant. Er is op dit moment geen zicht op het aantal bijkomende woningen en dus ook op de bijkomende impact op het verkeer. De bijkomende verkavelingen zullen bovendien niet enkel ontsloten worden via Liefkenshoek.
  3. Bij de advisering van het voorontwerp van dit RUP heeft de Gecoro al haar twijfels geuit over de resultaten van het mobiliteitsonderzoek in het MOBER. Het gaat hierbij uiteraard om een inschatting maar de Gecoro blijft bij haar standpunt dat de mobiliteitsimpact bij een uitbreiding van de bestaande activiteiten van Domein Martinus onderschat wordt. De Gecoro suggereert om hier ook het advies van het Departement Mobiliteit en Openbare Werken van de Vlaamse Overheid te vragen.
- Het aantal voorziene parkeerplaatsen is merkkelijk hoger dan vandaag. Dat is ook nodig met de geplande toename van activiteit. Het argument dat er ook in de toekomst parkeeroverlast zal zijn, is echter speculatief.

4. Liefkenshoek heeft inderdaad geen aparte infrastructuur voor de zwakke weggebruiker. Uitbreiding van de activiteiten van Domein Martinus zal zeker leiden tot meer verkeer wat de veiligheid van de zwakke weggebruiker niet ten goede zal komen maar een nog groter probleem is het sluipverkeer naar de E34 autosnelweg dat langs Liefkenshoek rijdt. Enkel structurele ingrepen kunnen hier een oplossing bieden voor een grotere verkeersveiligheid.

5. Domein Martinus deed in het verleden al een aantal inspanningen om de geluidsoverlast te beperken (inrichten sas bij uitgang) maar veroorzaakt (vooral in de zomerperiode door buitenactiviteiten) toch nog regelmatig overlast. Bij schaalvergroting zal die hinder logischerwijs alleen maar toenemen. Bepaalde aspecten van hinder (zoals het vertrek van gasten in de nacht) zijn moeilijk beheersbaar. Het beperken van andere mogelijke geluidsgenererende activiteiten (bv. feest in tent, landen helikopters, rijden met quads...) moeten zoveel mogelijk ondervangen worden in de stedenbouwkundige voorschriften.

6. In haar advies over het voorontwerp van dit RUP gaf de Gecoro al aan dat zij geen voorstander is van de overloopparking met fundering. De Gecoro vreest dat dit mogelijk aanleiding kan zijn tot het aantrekken van lawaaierige activiteiten. De provincie gaf tijdens de plenaire vergadering al aan dat door het aanleggen van de overloopparking de bestemming landbouwgebied en het voorziene gebruik achterhaald zal zijn en stelde daarom ook voor om de zone onder te brengen in de "zone voor hotel, feestzaal en conferentiecentrum".

### **9. Hugo Willems, Liefkenshoek 112 in 2980 Zoersel**

#### *Essentie van het bezwaarschrift*

1. De reeds bestaande verkeersoverlast – met vooral tijdens de spitsuren veel en snel verkeer - zal door de uitbreiding van Domein Martinus nog toenemen.
2. Geplande verkavelingen in de omgeving zullen verkeersoverlast nog meer versterken.
3. Hinderlijke activiteiten (quads, helikopters) werden in het verleden oogluikend toegelaten. Er wordt gevreesd dat dit met de vooropgestelde verdubbeling van de capaciteit nog zal verergeren.
4. Door de overloopparking en meer bepaald de circulatie langs Hendrikvoort ontstaat er grote verkeersoverlast in Hendrikvoort, vooral op het kruispunt met Liefkenshoek.
5. De overloopparking zorgt voor de vernietiging van een stuk waardevol agrarisch gebied.
6. Controle op het gebruik van de overloopparking is niet mogelijk.
7. Het aantal voorziene parkeerplaatsen is onvoldoende om de capaciteit van de (feest)zalen op te vangen en zal voor parkeeroverlast in de onmiddellijke omgeving zorgen.
8. Door de realisatie van het RUP verliest de omgeving haar landelijk karakter.

#### *De Gecoro neemt het volgende standpunt in t.o.v. het ingediende bezwaarschrift*

1. Bij de advisering van het voorontwerp van dit RUP heeft de Gecoro al haar twijfels geuit over de resultaten van het mobiliteitsonderzoek in het MOBER. Het gaat hierbij uiteraard om een inschatting maar de Gecoro blijft bij haar standpunt dat de mobiliteitsimpact bij een uitbreiding van de bestaande activiteiten van Domein Martinus overschat wordt. De Gecoro suggereert om hier ook het advies van het Departement Mobiliteit en Openbare Werken van de Vlaamse Overheid te vragen.
2. In het MOBER werd inderdaad geen rekening gehouden met nog te realiseren verkavelingen. Op zich is dat ook een moeilijk gegeven aangezien er op dit moment geen zicht is op het aantal bijkomende woningen en dus ook op de bijkomende impact op het verkeer. De bijkomende verkavelingen zullen bovendien niet enkel ontsloten worden via Liefkenshoek.
3. Domein Martinus deed in het verleden al een aantal inspanningen om de geluidsoverlast te beperken (inrichten sas bij uitgang) maar veroorzaakt (vooral in de zomerperiode door buitenactiviteiten) toch nog regelmatig overlast. Bij schaalvergroting zal die hinder logischerwijs alleen maar toenemen. Bepaalde aspecten van hinder (zoals het vertrek van gasten in de nacht) zijn moeilijk beheersbaar. Het beperken van andere mogelijke geluidsgenererende activiteiten (bv. feest in tent, landen helikopters, rijden met quads...) moeten zoveel mogelijk ondervangen worden in de stedenbouwkundige voorschriften.
4. Tijdens de plenaire vergadering werd door de provincie voorgesteld om de volledige verkeersafwikkeling via Hendrikvoort te doen. Daar werd niet op ingegaan. Het was wel de bedoeling om omwille van spreiding van verkeer een circulatie van wagens te voorzien die naar (via Sniederspad) en van (via Hendrikvoort) de overloopparking rijden. De Gecoro herhaalt dat zij geen voorstander is van de aanleg van de overloopparking. Als die er toch zou komen kan de toe- en afrit van de overloopparking ook volledig langs Sniederspad worden georganiseerd.
5. In haar advies over het voorontwerp van dit RUP gaf de Gecoro al aan dat zij geen voorstander is van de overloopparking met fundering. De Gecoro vreest dat dit mogelijk aanleiding kan zijn tot het aantrekken van lawaaierige activiteiten. De provincie gaf tijdens de plenaire vergadering al aan dat door het aanleggen van de overloopparking de bestemming landbouwgebied en het voorziene gebruik achterhaald zal zijn en stelde daarom ook voor om de zone onder te brengen in de "zone voor hotel, feestzaal en conferentiecentrum".
6. Controle op het gebruik van de parking is inderdaad moeilijk te organiseren.
7. Het aantal voorziene parkeerplaatsen is merkbaar hoger dan vandaag. Dat is ook nodig met de geplande toename van activiteit. Het argument dat er ook in de toekomst parkeeroverlast zal zijn, is echter speculatief.

8. De Gecoro heeft in haar advies over het voorontwerp van het RUP reeds aangegeven dat de ruimtelijke draagkracht wordt overschreden door de huidige uitbreidingsmogelijkheden van het project.

### **10. Anna Maria Verhoeven, Hendrikvoort 38 in 2980 Zoersel**

#### *Essentie van het bezwaarschrift*

1. De plannen voor het RUP werden kenbaar gemaakt via het Zoersel Magazine. Buiten enkele aanpalende bewoners werd niemand in de buurt persoonlijk op de hoogte gebracht.
2. Door goedkeuring van het RUP wordt een zonevreemd bedrijf de mogelijkheid geboden om een rustige en groene omgeving aan te tasten door extreme uitbreidingsmogelijkheden. Regularisatie van de bestaande toestand is voor de buurtbewoners de enig mogelijke aanvaardbare toegeving.
3. Hinderlijke activiteiten (geluidsoverlast) werden in het verleden oogluikend toegelaten. Er wordt gevreesd dat dit met de vooropgestelde verdubbeling van de capaciteit nog zal verergeren.
4. De overloopparking zorgt voor de vernietiging van een stuk waardevol agrarisch gebied dat aansluit op een groter natuurgebied. Eventuele verlichting op de overloopparking zorgt voor de verstoring van het biotoop van een aantal zeldzame vogels. Het weiland waar de overloopparking wordt voorzien fungeert vandaag als WADI (waterafvoer door infiltratie). Door de verharding zal de waterhuishouding van de ruime omgeving worden verstoord.
5. De reeds bestaande verkeersoverlast zal door de uitbreiding van Domein Martinus nog toenemen.
6. Door de overloopparking en meer bepaald de circulatie langs Hendrikvoort ontstaat er grote verkeersoverlast in Hendrikvoort.
7. De realisatie van het RUP betekent enkel voordelen voor de huidige eigenaar; de lasten worden volledig bij de omwonenden gelegd.

#### *De Gecoro neemt het volgende standpunt in t.o.v. het ingediende bezwaarschrift*

1. Artikel 2.2.14 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt het volgende : *'Het college van burgemeester en schepenen onderwerpt het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan aan een openbaar onderzoek dat binnen dertig dagen na de voorlopige vaststelling, vermeld in § 1, minstens wordt aangekondigd door :*

*1° aanplakking in de gemeente;*

*2° een bericht in het Belgisch Staatsblad en in ten minste drie dagbladen die in de provincie worden verspreid;*

*3° een bericht op de website van de gemeente.'* en

*'Het college van burgemeester en schepenen kan beslissen tot een individuele kennisgeving van het openbaar onderzoek aan de eigenaars van percelen waarop het planningsinitiatief betrekking heeft.'*

De bekendmaking van het openbaar onderzoek beantwoordt aan al deze vereisten. Bijkomend werd de aankondiging van het openbaar onderzoek met een ruim artikel aangekondigd in Zoersel Magazine en werden de eigenaars van aangrenzende woningen schriftelijk in kennis gesteld.

Het is duidelijk dat aan alle wettelijke bepalingen rond de bekendmaking van het openbaar onderzoek werd voldaan. Rekening houdend met de impact op de omgeving was een bekendmaking in de ruime omgeving al dan niet in combinatie met een bewonersvergadering aangewezen.

2. De Gecoro heeft in haar advies over het voorontwerp van het RUP reeds aangegeven dat de ruimtelijke draagkracht wordt overschreden door de uitbreidingsmogelijkheden van het project.

3. Domein Martinus deed in het verleden al een aantal inspanningen om de geluidsoverlast te beperken (inrichten sas bij uitgang) maar veroorzaakt (vooral in de zomerperiode door buitenactiviteiten) toch nog regelmatig overlast. Bij schaalvergroting zal die hinder logischerwijs alleen maar toenemen. Bepaalde aspecten van hinder (zoals het vertrek van gasten in de nacht) zijn moeilijk beheersbaar. Het beperken van andere mogelijke geluidsgenererende activiteiten (bv. feest in tent, landen helikopters, rijden met quads...) moeten zoveel mogelijk ondervangen worden in de stedenbouwkundige voorschriften.

4. In haar advies over het voorontwerp van dit RUP gaf de Gecoro al aan dat zij geen voorstander is van de overloopparking met fundering. De verlichting op de parking heeft zeker een negatieve invloed op de bestaande aanwezige nachttactieve fauna en flora.

Het RUP werd ook onderworpen aan de watertoets. Hier werd aangegeven dat het plangebied niet is gelegen in een overstromingsgevoelig gebied. De effecten van de beperkte uitbreiding van de bebouwde oppervlakte en de uitbreiding aan verhardingen worden op het domein zelf opgevangen en hebben geen significante invloed op de lokale waterhuishouding. De Gecoro is van mening dat bijkomende verharding indruist tegen de algemene principes dat er moet naar gestreefd worden om zoveel mogelijk hemelwater ter plaatse te laten infiltreren.

5. Bij de advisering van het voorontwerp van dit RUP heeft de Gecoro al haar twijfels geuit over de resultaten van het mobiliteitsonderzoek in het MOBER. Het gaat hierbij uiteraard om een inschatting maar de Gecoro blijft bij haar standpunt dat de mobiliteitsimpact bij een uitbreiding van de bestaande activiteiten van Domein Martinus onderschat wordt. De Gecoro suggereert om hier ook het advies van het Departement Mobiliteit en Openbare Werken van de Vlaamse Overheid te vragen.

6. Tijdens de plenaire vergadering werd door de provincie voorgesteld om de volledige verkeersafwikkeling via Hendrikvoort te doen. Daar werd niet op ingegaan. Het was wel de bedoeling om omwille van spreiding van

verkeer een circulatie van wagens te voorzien die naar (via Sniederspad) en van (via Hendrikvoort) de overloopparking rijden. De Gecoro herhaalt dat zij geen voorstander is van de aanleg van de overloopparking. Als die er toch zou komen kan de toe- en afrit van de overloopparking ook volledig langs Sniederspad worden georganiseerd.

7. Het bedrijf zoals het vandaag bestaat, legt al een sterke claim op de omgeving. Bij de voorgestelde uitbreiding zal dit enkel nog toenemen.

### **11. Jan Van Mol, Hendrikvoort 38 in 2980 Zoersel**

#### *Essentie van het bezwaarschrift*

1. De plannen voor het RUP werden kenbaar gemaakt via het Zoersel Magazine. Buiten enkele aanpalende bewoners werd niemand in de buurt persoonlijk op de hoogte gebracht.
2. Er is onbegrip dat het gemeentebestuur het ongunstig advies van de GECORO – met uitzondering van het punt over geluidsoverlast – naast zich heeft neergelegd.
3. De uitbreiding van Domein Martinus betekent een verdere achteruitgang van de diversiteit en verstoring van de biotoop van een aantal zeldzame vogels.
4. Als er een overloopparking wordt aangelegd op het daarvoor voorziene weiland zal dat de waterhuishouding in de onmiddellijke omgeving in het gedrang brengen. Er zijn ook geen grachten aanwezig die overtollig water kunnen opvangen.
5. Hinderlijke activiteiten (o.m. geluidsoverlast van helikopters) vonden in het verleden reeds plaats. Er wordt gevreesd dat de overloopparking als helikopterbasis zal worden gebruikt waardoor er nog meer hinder zal ontstaan.
6. De reeds bestaande verkeersoverlast (sluipweg naar autostrade) zal door de uitbreiding van Domein Martinus nog toenemen. De plaats waar de verkeersmetingen werden gedaan (t.h.v. Liefkenshoek 39) geeft een vertekend beeld. Er zou beter meer zuidelijk gemeten worden omdat het meeste verkeer naar Domein Martinus langs daar komt.
7. Er is geen infrastructuur voorzien voor de zwakke weggebruiker.
8. Een aantal van de flankerende maatregelen uit het MOBER (belbus, shuttle naar halte openbaar vervoer) zijn niet realistisch.
9. Volgens de cijfergegevens heeft Domein Martinus maar een bezettingsgraad van 29 %. Het is onduidelijk waarom dan nog een uitbreiding noodzakelijk is.
10. Indien de overloopparking effectief maar sporadisch gebruikt zou worden, moet gezocht worden naar een andere en minder storende oplossing voor landschap, milieu en omwonenden.
11. Uitbreiding van activiteiten zorgt voor extra geluidsoverlast en luchtvervuiling.

#### *De Gecoro neemt het volgende standpunt in t.o.v. het ingediende bezwaarschrift*

1. Artikel 2.2.14 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt het volgende : ‘*Het college van burgemeester en schepenen onderwerpt het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan aan een openbaar onderzoek dat binnen dertig dagen na de voorlopige vaststelling, vermeld in § 1, minstens wordt aangekondigd door :*

*1° aanplakking in de gemeente;*

*2° een bericht in het Belgisch Staatsblad en in ten minste drie dagbladen die in de provincie worden verspreid;*

*3° een bericht op de website van de gemeente.’ en*

*‘Het college van burgemeester en schepenen kan beslissen tot een individuele kennisgeving van het openbaar onderzoek aan de eigenaars van percelen waarop het planningsinitiatief betrekking heeft.’*

De bekendmaking van het openbaar onderzoek beantwoordt aan al deze vereisten. Bijkomend werd de aankondiging van het openbaar onderzoek met een ruim artikel aangekondigd in Zoersel Magazine en werden de eigenaars van aangrenzende woningen schriftelijk in kennis gesteld.

Het is duidelijk dat aan alle wettelijke bepalingen rond de bekendmaking van het openbaar onderzoek werd voldaan. Rekening houdend met de impact op de omgeving was een bekendmaking in de ruime omgeving al dan niet in combinatie met een bewonersvergadering aangewezen.

2. De gemeenteraad heeft bij de voorlopige vaststelling aangegeven waarom het advies van de GECORO niet werd 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 11m 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 4m aangelegd worden naar de aanpalende woonpercelen waardoor het gebouw ook landschappelijk ingepast wordt 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 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 stelt het uitvoeringsbesluit over de werken die vrijgesteld zijn van vergunning dat een weiland 90 dagen per jaar kan gebruikt worden als tijdelijke parking. In het RUP gaat het slechts om 40 dagen wat een verstrenging is ten opzichte van wat 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." De GECORO geeft enkel een advies; het staat de gemeenteraad vrij dit al dan niet te volgen. Men moet enkel aangeven waarom het advies niet gevolgd werd.*

3. Aanleg van parking betekent niet per definitie dat vogels zullen verdwijnen. Het effect hiervan is moeilijk in te schatten.

4. In haar advies over het voorontwerp van dit RUP gaf de Gecoro al aan dat zij geen voorstander is van de overloopparking met fundering.

Het RUP werd ook onderworpen aan de watertoets. Hier werd aangegeven dat het plangebied niet is gelegen in een overstromingsgevoelig gebied. De effecten van de beperkte uitbreiding van de bebouwde oppervlakte en de uitbreiding aan verhardingen worden op het domein zelf opgevangen en hebben geen significante invloed op de lokale waterhuishouding. De Gecoro is van mening dat bijkomende verharding indruist tegen de algemene principes dat er moet naar gestreefd worden om zoveel mogelijk hemelwater ter plaatse te laten infiltreren.

5. Domein Martinus deed in het verleden al een aantal inspanningen om de geluidsoverlast te beperken (inrichten sas bij uitgang) maar veroorzaakt (vooral in de zomerperiode door buitenactiviteiten) toch nog regelmatig overlast. Bij schaalvergroting zal die hinder logischerwijs alleen maar toenemen. Bepaalde aspecten van hinder (zoals het vertrek van gasten in de nacht) zijn moeilijk beheersbaar. Het beperken van andere mogelijke geluidsgenererende activiteiten (bv. feest in tent, landen helikopters, rijden met quads...) moeten zoveel mogelijk ondervangen worden in de stedenbouwkundige voorschriften.

6. Bij de advisering van het voorontwerp van dit RUP heeft de Gecoro al haar twijfels geuit over de resultaten van het mobiliteitsonderzoek in het MOBER. Het gaat hierbij uiteraard om een inschatting maar de Gecoro blijft bij haar standpunt dat de mobiliteitsimpact bij een uitbreiding van de bestaande activiteiten van Domein Martinus onderschat wordt. De Gecoro suggereert om hier ook het advies van het Departement Mobiliteit en Openbare Werken van de Vlaamse Overheid te vragen.

7. Liefkenshoek heeft inderdaad geen aparte infrastructuur voor de zwakke weggebruiker. Uitbreiding van de activiteiten van Domein Martinus zal zeker leiden tot meer verkeer wat de veiligheid van de zwakke weggebruiker niet ten goede zal komen maar een nog groter probleem is het sluipverkeer naar de E34 autosnelweg dat langs Liefkenshoek rijdt. Enkel structurele ingrepen kunnen hier een oplossing bieden voor een grotere verkeersveiligheid.

8. Het slagen van alternatieven om niet met de auto naar Domein Martinus te komen, zal voor een groot deel afhankelijk zijn van de initiatieven die door de uitbaters van Domein Martinus hierin ook effectief zullen worden genomen. Het zal uiteraard niet alle autoverkeer bannen, maar het kan er wel toe bijdragen dat het wordt beperkt of verminderd.

9. De uitbater wenst in te spelen op een aantal tendensen. Zo worden seminaries vandaag vaak gehouden met een eerder beperkt aantal deelnemers maar in zeer ruime en/of verschillende zalen. Dat geeft meteen ook een verklaring voor de lage bezettingsgraad; de capaciteit van de zalen is veel groter dan het aantal mensen die er gebruik van maken. Daarnaast wil de uitbater de capaciteit verhogen om ook aan vragen voor grote feesten of meetings te kunnen voldoen.

10. Er werden wel alternatieven voor de overloopparking onderzocht. Zo werd gedacht om in het bos aan de overzijde van Domein Martinus een overloopparking in te richten. Dit stuitte echter op bezwaar van het Agentschap voor Natuur en Bos. Dit neemt niet weg dat de Gecoro bij de advisering van het voorontwerp van het RUP al aangaf dat zij geen voorstander is van de overloopparking.

11. Er bestaat vandaag al geluidsoverlast. Indien de activiteiten worden uitgebreid is het logisch dat de kans op extra hinder reëel is. Idem voor de luchtvervuiling.

**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**

*Essentie van het bezwaarschrift*

1. Gebrekkige informatieverstrekking aan de inwoners van Liefkenshoek en Watermolen. Zij werden niet

uitgenodigd voor een infovergadering en de latere aankondiging in het Zoersel Magazine in combinatie met de feestdagen in de periode van het openbaar onderzoek maken dat de periode van het openbaar onderzoek in feite aanzienlijk korter is dan de voorziene 60 dagen.

2. Het is niet duidelijk wat de omvang van de mogelijke wellness-activiteiten is.

3. Het verbod op geluidsintensieve activiteiten wordt te vaag omschreven. Er wordt gevraagd te specificeren om welke activiteiten het exact gaat.

4. De uitbreidingsmogelijkheden zijn buiten proportie en geeft de mogelijkheid tot extra uitbreiding zonder vergunningsaanvraag.

5. De voornaamste reden om het RUP goed te keuren ligt voor de gemeente in de toename van de tewerkstelling. Deze lijkt echter zeer gering (concrete cijfers ontbreken) en is niet per definitie ten bate van de eigen bevolking.

6. Het geplande project is zowel naar inpassing in de omgeving als naar toenemende mobiliteit niet te rijmen met de bepalingen van het GRS over zonevreemde bedrijven.

7. Een gedeelte van het plangebied is opgenomen in het RUP "zonevreemde woningen" maar de activiteiten van Domein Martinus stoken niet met de toegelaten functies zoals die in de voorschriften van dat RUP zijn opgenomen (te grote oppervlakte complementaire functie, verkeersgenererend, aard van de activiteiten, aantal kamers, hoogte bebouwing, inpassing in de landschappelijke structuur...).

8. Het belang van één persoon krijgt voorrang op dat van een hele wijk. De lasten van het project worden volledig afgewenteld op de buurt.

9. De stelling in het MOBER dat de realisatie van het RUP geen significante toename van de verkeersdruk zal teweeg brengen, wordt tegengesproken. De plaats waar de verkeersmetingen werden gedaan (t.h.v. Liefkenshoek 39) geeft een vertekend beeld. Er zou beter meer zuidelijk gemeten worden omdat het meeste verkeer naar Domein Martinus langs daar komt. Het MOBER heeft geen rekening gehouden met het effect van vijf bijkomende verkavelingen.

10. Er is geen infrastructuur voorzien voor de zwakke weggebruikers.

11. Er wordt duidelijkheid gevraagd over de frequentie van het gebruik van de overloopparking. Dit varieert in de beschrijvende nota en MOBER van 5 maal over 10 maal tot 30 maal per jaar.

12. Indien de overloopparking effectief maar sporadisch gebruikt zou worden, moet gezocht worden naar een andere en minder storende impact op de omgeving.

13. Het MOBER bevat tegenstrijdige info over mogelijke simultane activiteiten (feest en seminarie). Er wordt gevraagd of er normen/quota bestaan om kleine en grote feesten/evenementen te omschrijven.

14. Een aantal van de flankerende maatregelen uit het MOBER (belbus, shuttle naar halte openbaar vervoer) zijn niet realistisch.

15. De Liefkenshoek is een prioritaire weg voor hulpdiensten. De toename van verkeer zal mogelijk een vertragend effect hebben op de doorgang van hulpdiensten.

16. Het RUP Domein Martinus is niet in overeenstemming met het RSV. Het toelaten tot uitbreiding van bebouwing van Domein Martinus en het verharden van waardevol agrarisch gebied staan haaks op het vrijwaren van structuurbepalende functies en het tegengaan van de versnippering van het buitengebied zoals in het RSV vermeld.

17. De overloopparking zorgt voor de vernietiging van een stuk waardevol agrarisch gebied en heeft een grote impact op de aanwezige fauna en flora.

18. Er wordt voorgesteld om Domein Martinus bij de zonevreemde bedrijven in te delen onder categorie 1 (uitdoofscenario) i.p.v. categorie 4 en/of het bedrijf te herlocaliseren in een KMO-zone.

19. De eventuele goedkeuring van het RUP legitimeert niet enkel de onvergunde status van Domein Martinus maar laat eveneens uitbreiding toe die schade berokkent aan de woon- en naturomgeving.

*De Gecoro neemt het volgende standpunt in t.o.v. het ingediende bezwaarschrift*

1. Artikel 2.2.14 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt het volgende : *'Het college van burgemeester en schepenen onderwerpt het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan aan een openbaar onderzoek dat binnen dertig dagen na de voorlopige vaststelling, vermeld in § 1, minstens wordt aangekondigd door :*

*1° aanplakking in de gemeente;*

*2° een bericht in het Belgisch Staatsblad en in ten minste drie dagbladen die in de provincie worden verspreid;*

*3° een bericht op de website van de gemeente.'* en

*'Het college van burgemeester en schepenen kan beslissen tot een individuele kennisgeving van het openbaar onderzoek aan de eigenaars van percelen waarop het planningsinitiatief betrekking heeft.'*

De bekendmaking van het openbaar onderzoek beantwoordt aan al deze vereisten. Bijkomend werd de aankondiging van het openbaar onderzoek met een ruim artikel aangekondigd in Zoersel Magazine en werden de eigenaars van aangrenzende woningen schriftelijk in kennis gesteld.

Het is duidelijk dat aan alle wettelijke bepalingen rond de bekendmaking van het openbaar onderzoek werd voldaan. Rekening houdend met de impact op de omgeving was een bekendmaking in de ruime omgeving al dan niet in combinatie met een bewonersvergadering aangewezen.

Het feit dat het openbaar onderzoek ook de eindejaarsperiode omvatte, heeft geen impact gehad op de

- mogelijkheid tot inzage van dossier. Het gemeentehuis is in die periode – met uitzondering van tweede kerstdag – steeds op de normale tijdstippen open geweest.
2. De omvang van de wellnessactiviteiten zal nog moeten blijken uit de concrete bouwplannen. Het RUP schetst enkel een kader waarbinnen bepaalde activiteiten mogen uitgevoerd worden. Wellness is er daar één van.
  3. Bepaalde aspecten van hinder (zoals het vertrek van gasten in de nacht) zijn moeilijk beheersbaar. Het beperken van andere mogelijke geluidsgenererende activiteiten (bv. feest in tent, landen helikopters, rijden met quads...) moeten zoveel mogelijk ondervangen worden in de stedenbouwkundige voorschriften. De voorbeelden/opsommingen in de stedenbouwkundige voorschriften moeten als niet limitatief worden omschreven.
  4. Uitbreidingen zijn steeds vergunningsplichtig. Het RUP scheidt enkel een kader waarbinnen uitbreidingen kunnen gebeuren en zijn geen vrijstelling voor het aanvragen van de nodige vergunningen.
  5. In het besluit van de voorlopige vaststelling van dit RUP wordt nergens verwezen naar tewerkstelling. De reden voor de opmaak van het RUP is de bestending van de bestaande toestand en het bieden van een ontwikkelingsperspectief aan een zonevreemd bedrijf. De Gecoro is wel van mening dat die ontwikkelingsperspectieven veel te ruim zijn gelet op de impact die het bestaande bedrijf al op de omgeving heeft.
  6. In het GRS werd Domein Martinus ingedeeld in categorie 4 wat inhoudt dat het bedrijf zich verder kan ontwikkelen, er randvoorwaarden worden opgesteld in functie van de omgeving en nieuwe activiteiten minder storend zijn dan de bestaande. De Gecoro is van oordeel dat de schaal van het geplande project zowel naar inpassing in de omgeving als naar toenemende mobiliteit niet te rijmen is met deze bepalingen.
  7. De bepalingen van het RUP ‘zonevreemde woningen’ worden door de opmaak van dit RUP opgeheven en vormen daardoor ook geen afwegingskader meer.
  8. Het bedrijf zoals het vandaag bestaat, legt al een sterke claim op de omgeving. Bij uitbreiding zal dit enkel nog toenemen.
  9. Bij de advisering van het voorontwerp van dit RUP heeft de Gecoro al haar twijfels geuit over de resultaten van het mobiliteitsonderzoek in het MOBER. Het gaat hierbij uiteraard om een inschatting maar de Gecoro blijft bij haar standpunt dat de mobiliteitsimpact bij een uitbreiding van de bestaande activiteiten van Domein Martinus onderschat wordt. De Gecoro suggereert om hier ook het advies van het Departement Mobiliteit en Openbare Werken van de Vlaamse Overheid te vragen.
  10. Liefkenshoek heeft inderdaad geen aparte infrastructuur voor de zwakke weggebruiker. Uitbreiding van de activiteiten van Domein Martinus zal zeker leiden tot meer verkeer wat de veiligheid van de zwakke weggebruiker niet ten goede zal komen maar een nog groter probleem is het sluipverkeer naar de E34 autosnelweg dat langs Liefkenshoek rijdt. Enkel structurele ingrepen kunnen hier een oplossing bieden voor een grotere verkeersveiligheid.
  11. De Gecoro suggereert om hier overal aan te geven dat het om maximum 40 dagen per jaar gaat maar voegt hier meteen de bedenking aan toe dat een dergelijke limiet in de praktijk moeilijk te controleren en te handhaven valt.
  12. De overloopparking heeft voor Domein Martinus wel degelijk een nut en zal ook gebruikt worden wanneer dat noodzakelijk is, anders zou de investering voor de aanleg ervan niet gedaan worden. De Gecoro suggereert om te onderzoeken of er alternatieven voor de overloopparking kunnen gevonden worden waarbij ook de piste van het tegenover liggende (naald)bos niet bij voorbaat uit te sluiten valt.
  13. Er bestaan geen vastgelegde normen om te omschrijven wat een klein of groot evenement exact is. Er kunnen in de praktijk wel degelijk feesten en seminaries tegelijkertijd plaats vinden. De Gecoro adviseert om hier in de toelichtingsnota duidelijkheid over te scheppen.
  14. In het MOBER worden een aantal alternatieven aangebracht om de verkeersdruk te beperken. Of deze realistisch zijn, moet de toekomst uitwijzen. Veel zal hierbij afhangen van in hoeverre deze alternatieven door de uitbater van Domein Martinus worden gepromoot.
  15. Het is niet duidelijk wat bedoeld wordt met een prioritaire weg voor hulpdiensten, noch waar deze categorisering vandaan komt. Het is zeer waarschijnlijk dat de uitbreiding van activiteiten zal leiden tot een grotere verkeersdruk maar niet in die mate dat de doorgang voor hulpdiensten wordt bemoeilijkt. Door de uitgebreide parkeermogelijkheden op het terrein is er ook geen hinder van geparkeerde wagens langs de weg te verwachten.
  16. Het plangebied van het RUP Domein Martinus sluit aan bij het woongebied en zorgt in die zin niet voor een versnippering. De uitbreidingsmogelijkheden zorgen wel voor de teloorgang van een stuk landschappelijk waardevol agrarisch gebied.
  17. Verharding en verlichting van de overloopparking zullen inderdaad een effect hebben op de bestaande fauna en flora. Hoe groot die impact is, is moeilijk in te schatten.
  18. Domein Martinus is al vele decennia aanwezig op deze plaats. In het kader van de rechtszekerheid is het niet onlogisch dat het bedrijf daar ook kan blijven bestaan. Een uitdoofscenario is in die zin geen optie. Het verplaatsen naar een KMO-zone is evenmin een optie omdat hotel- en conferentiecentra daar niet thuis horen.
  19. De doelstelling voor het opmaken van dit RUP is enerzijds om de bestaande toestand te bestendigen en

anderzijds om een aantal ontwikkelingsperspectieven te bieden. De schaal van de geplande uitbreiding past echter niet in de omgeving.

### **17. Monique Pauwels, Kerkhoflei 117 in 2980 Zoersel**

*Essentie van het bezwaarschrift*

1. Het geplande project past niet in een woonwijk en zal ervoor zorgen dat de wijk haar landelijk karakter verliest.
2. De reeds bestaande verkeersoverlast zal door de uitbreiding van Domein Martinus nog toenemen.
3. Het RUP zorgt voor een verdubbeling van de bestaande activiteiten.

*De Gecoro neemt het volgende standpunt in t.o.v. het ingediende bezwaarschrift*

1. De Gecoro heeft in haar advies over het voorontwerp van het RUP reeds aangegeven dat de ruimtelijke draagkracht wordt overschreden door de uitbreidingsmogelijkheden van het project.
2. Bij de advisering van het voorontwerp van dit RUP heeft de Gecoro al haar twijfels geuit over de resultaten van het mobiliteitsonderzoek in het MOBER. Het gaat hierbij uiteraard om een inschatting maar de Gecoro blijft bij haar standpunt dat de mobiliteitsimpact bij een uitbreiding van de bestaande activiteiten van Domein Martinus onderschat wordt. De Gecoro suggereert om hier ook het advies van het Departement Mobiliteit en Openbare Werken van de Vlaamse Overheid te vragen.
3. Door de geplande uitbreiding wordt de capaciteit van Domein Martinus aanzienlijk uitgebreid en kunnen ook meer activiteiten plaats vinden. Er is echter geen enkele aanduiding dat het om een verdubbeling van de bestaande activiteiten gaat.

### **18. Peter Vermeulen, Halmolenweg 98 in 2980 Zoersel**

*Essentie van het bezwaarschrift*

1. Gebrekkige informatieverstrekking aan de inwoners van Liefkenshoek en Watermolen. Zij werden niet uitgenodigd voor een infovergadering en de latere aankondiging in het Zoersel Magazine in combinatie met de feestdagen in de periode van het openbaar onderzoek maken dat de periode van het openbaar onderzoek in feite aanzienlijk korter is dan de voorziene 60 dagen.
2. De plaats waar de verkeersmetingen werden gedaan (t.h.v. Liefkenshoek 39) geeft een vertekend beeld. Er zou beter meer zuidelijk gemeten worden omdat het meeste verkeer naar Domein Martinus langs daar komt.
3. De verkeersmetingen tonen aan dat er veelal te hard wordt gereden in Liefkenshoek. Dit probleem zal nog groter worden door drukker verkeer, toch worden er geen maatregelen voorgesteld om hieraan te verhelpen.
4. De realisatie van het RUP betekent een toename van de reeds bestaande geluidsoverlast en verkeersdrukke.
5. Het RUP versnipperd het omliggend agrarisch gebied met landschappelijke waarde.
6. De eventuele goedkeuring van het RUP legitimeert niet enkel de onvergunde status van Domein Martinus maar laat eveneens uitbreiding toe die schade berokkent aan de woon- en naturomgeving.

*De Gecoro neemt het volgende standpunt in t.o.v. het ingediende bezwaarschrift*

1. Artikel 2.2.14 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt het volgende : ‘*Het college van burgemeester en schepenen onderwerpt het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan aan een openbaar onderzoek dat binnen dertig dagen na de voorlopige vaststelling, vermeld in § 1, minstens wordt aangekondigd door :*

*1° aanplakking in de gemeente;*

*2° een bericht in het Belgisch Staatsblad en in ten minste drie dagbladen die in de provincie worden verspreid;*

*3° een bericht op de website van de gemeente.’ en*

*‘Het college van burgemeester en schepenen kan beslissen tot een individuele kennisgeving van het openbaar onderzoek aan de eigenaars van percelen waarop het planningsinitiatief betrekking heeft.’*

De bekendmaking van het openbaar onderzoek beantwoordt aan al deze vereisten. Bijkomend werd de aankondiging van het openbaar onderzoek met een ruim artikel aangekondigd in Zoersel Magazine en werden de eigenaars van aangrenzende woningen schriftelijk in kennis gesteld.

Het is duidelijk dat aan alle wettelijke bepalingen rond de bekendmaking van het openbaar onderzoek werd voldaan. Rekening houdend met de impact op de omgeving was een bekendmaking in de ruime omgeving al dan niet in combinatie met een bewonersvergadering aangewezen.

Het feit dat het openbaar onderzoek ook de eindejaarsperiode omvatte, heeft geen impact gehad op de mogelijkheid tot inzage van dossier. Het gemeentehuis is in die periode – met uitzondering van tweede kerstdag – steeds op de normale tijdstippen open geweest.

2. Bij de advisering van het voorontwerp van dit RUP heeft de Gecoro al haar twijfels geuit over de resultaten van het mobiliteitsonderzoek in het MOBER. Het gaat hierbij uiteraard om een inschatting maar de Gecoro blijft bij haar standpunt dat de mobiliteitsimpact bij een uitbreiding van de bestaande activiteiten van Domein Martinus onderschat wordt. De Gecoro suggereert om hier ook het advies van het Departement Mobiliteit en Openbare Werken van de Vlaamse Overheid te vragen.

3. Het probleem van te snel verkeer wordt niet alleen veroorzaakt door Domein Martinus. Zij kunnen dit probleem ook niet oplossen. Het is aan de gemeente om hier initiatieven in te nemen.

4. De bestaande activiteiten zorgen vandaag al voor geluids- en verkeersoverlast. Het is aannemelijk dat bij uitbreiding van de activiteiten deze overlast nog zal toenemen.
5. Het plangebied van het RUP Domein Martinus sluit aan bij het woongebied en zorgt in die zin niet voor een versnippering. De uitbreidingsmogelijkheden zorgen wel voor de teloorgang van een stuk landschappelijk waardevol agrarisch gebied.
6. De doelstelling voor het opmaken van dit RUP is enerzijds om de bestaande toestand te bestendigen en anderzijds om een aantal ontwikkelingsperspectieven te bieden. De schaal van de geplande uitbreiding past echter niet in de omgeving.

### **19. Cleo De Poorter, Halmolenweg 98 in 2980 Zoersel**

#### *Essentie van het bezwaarschrift*

1. Gebrekkige informatieverstrekking aan de inwoners van Liefkenshoek en Watermolen. Zij werden niet uitgenodigd voor een infovergadering en de latere aankondiging in het Zoersel Magazine in combinatie met de feestdagen in de periode van het openbaar onderzoek maken dat de periode van het openbaar onderzoek in feite aanzienlijk korter is dan de voorziene 60 dagen.
2. Er is geen infrastructuur voorzien voor de zwakke weggebruikers.
3. De plaats waar de verkeersmetingen werden gedaan (t.h.v. Liefkenshoek 39) geeft een vertekend beeld. Er zou beter meer zuidelijk gemeten worden omdat het meeste verkeer naar Domein Martinus langs daar komt.
4. De verkeersmetingen tonen aan dat er veelal te hard wordt gereden in Liefkenshoek. Dit probleem zal nog groter worden door drukker verkeer, toch worden er geen maatregelen voorgesteld om hieraan te verhelpen.
5. De realisatie van het RUP betekent een toename van de reeds bestaande geluidsoverlast en verkeersdrukke.
6. Het RUP versnipperd het omliggend agrarisch gebied met landschappelijke waarde.

#### *De Gecoro neemt het volgende standpunt in t.o.v. het ingediende bezwaarschrift*

1. Artikel 2.2.14 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt het volgende : *'Het college van burgemeester en schepenen onderwerpt het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan aan een openbaar onderzoek dat binnen dertig dagen na de voorlopige vaststelling, vermeld in § 1, minstens wordt aangekondigd door :*

*1° aanplakking in de gemeente;*

*2° een bericht in het Belgisch Staatsblad en in ten minste drie dagbladen die in de provincie worden verspreid;*

*3° een bericht op de website van de gemeente.'* en

*'Het college van burgemeester en schepenen kan beslissen tot een individuele kennisgeving van het openbaar onderzoek aan de eigenaars van percelen waarop het planningsinitiatief betrekking heeft.'*

De bekendmaking van het openbaar onderzoek beantwoordt aan al deze vereisten. Bijkomend werd de aankondiging van het openbaar onderzoek met een ruim artikel aangekondigd in Zoersel Magazine en werden de eigenaars van aangrenzende woningen schriftelijk in kennis gesteld.

Het is duidelijk dat aan alle wettelijke bepalingen rond de bekendmaking van het openbaar onderzoek werd voldaan. Rekening houdend met de impact op de omgeving was een bekendmaking in de ruime omgeving al dan niet in combinatie met een bewonersvergadering aangewezen.

Het feit dat het openbaar onderzoek ook de eindejaarsperiode omvatte, heeft geen impact gehad op de mogelijkheid tot inzage van dossier. Het gemeentehuis is in die periode – met uitzondering van tweede kerstdag – steeds op de normale tijdstippen open geweest.

2. Liefkenshoek heeft inderdaad geen aparte infrastructuur voor de zwakke weggebruiker. Uitbreiding van de activiteiten van Domein Martinus zal zeker leiden tot meer verkeer wat de veiligheid van de zwakke weggebruiker niet ten goede zal komen maar een nog groter probleem is het sluipverkeer naar de E34 autosnelweg dat langs Liefkenshoek rijdt. Enkel structurele ingrepen kunnen hier een oplossing bieden voor een grotere verkeersveiligheid.

3. Bij de advisering van het voorontwerp van dit RUP heeft de Gecoro al haar twijfels geuit over de resultaten van het mobiliteitsonderzoek in het MOBER. Het gaat hierbij uiteraard om een inschatting maar de Gecoro blijft bij haar standpunt dat de mobiliteitsimpact bij een uitbreiding van de bestaande activiteiten van Domein Martinus onderschat wordt. De Gecoro suggereert om hier ook het advies van het Departement Mobiliteit en Openbare Werken van de Vlaamse Overheid te vragen.

4. Het probleem van te snel verkeer wordt niet alleen veroorzaakt door Domein Martinus en kan ook niet door hen worden opgelost. Het is aan de gemeente om hier initiatieven in te nemen.

5. De bestaande activiteiten zorgen vandaag al voor geluids- en verkeersoverlast. Het is aannemelijk dat bij uitbreiding van de activiteiten deze overlast nog zal toenemen.

6. Het plangebied van het RUP Domein Martinus sluit aan bij het woongebied en zorgt in die zin niet voor een versnippering. De uitbreidingsmogelijkheden zorgen wel voor de teloorgang van een stuk landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

**20. Koenraad Verhoeven, Hendrikvoort 31 in 2980 Zoersel***Essentie van het bezwaarschrift*

1. De eventuele goedkeuring van het RUP zorgt voor de regularisatie van alles wat niet vergund is en laat eveneens uitbreiding toe die schade berokkent aan de omgeving.
2. Liefkenshoek en Watermolen kunnen de (extra) verkeersdruk niet aan.
3. Extra activiteiten zorgen voor meer verkeersdruk en bijhorende parkeerproblemen die een hinderlijk effect hebben voor andere weggebruikers.
4. Hinderlijke activiteiten (o.m. geluidsoverlast van helikopters) vonden in het verleden reeds plaats met negatieve gevolgen voor mens en natuur. Er wordt gevreesd dat de reeds bestaande overlast in de toekomst enkel nog zal toenemen.

*De Gecoro neemt het volgende standpunt in t.o.v. het ingediende bezwaarschrift*

1. De bedoeling van de opmaak van het RUP is enerzijds om de bestaande toestand te bestendigen (wat ook regularisatie van onvergunde constructies inhoudt) en anderzijds om ontwikkelingsperspectieven te bieden. Wat dit laatste betreft is de Gecoro van oordeel dat deze mogelijkheden de ruimtelijke draagkracht van de omgeving overschrijden.
2. Bij de advisering van het voorontwerp van dit RUP heeft de Gecoro al haar twijfels geuit over de resultaten van het mobiliteitsonderzoek in het MOBER. Het gaat hierbij uiteraard om een inschatting maar de Gecoro blijft bij haar standpunt dat de mobiliteitsimpact bij een uitbreiding van de bestaande activiteiten van Domein Martinus onderschat wordt. De Gecoro suggereert om hier ook het advies van het Departement Mobiliteit en Openbare Werken van de Vlaamse Overheid te vragen.
3. Het aantal voorziene parkeerplaatsen is merkelijk hoger dan vandaag. Dat is ook nodig met de geplande toename van activiteit. Het argument dat er ook in de toekomst parkeeroverlast zal zijn, is echter speculatief.
4. Domein Martinus deed in het verleden al een aantal inspanningen om de geluidsoverlast te beperken (inrichten sas bij uitgang) maar veroorzaakt (vooral in de zomerperiode door buitenactiviteiten) toch nog regelmatig overlast. Bij schaalvergroting zal die hinder logischerwijs alleen maar toenemen. Bepaalde aspecten van hinder (zoals het vertrek van gasten in de nacht) zijn moeilijk beheersbaar. Het beperken van andere mogelijke geluidsgenererende activiteiten (bv. feest in tent, landen helikopters, rijden met quads...) moeten zoveel mogelijk ondervangen worden in de stedenbouwkundige voorschriften.

**21. Hendrik Van Mol, Hendrikvoort 38 in 2980 Zoersel***Essentie van het bezwaarschrift*

1. Gebrekkige informatieverstrekking aan de buurtbewoners. Niet alle eigenaars van aanpalende percelen en buurtbewoners werden persoonlijk in kennis gesteld van het openbaar onderzoek van dit RUP.
2. Als er een overloopparking wordt aangelegd op het daarvoor voorziene weiland zal dat de waterhuishouding in de onmiddellijke omgeving in het gedrang brengen.
3. De uitbreiding van Domein Martinus betekent o.m. door geluids- en lichtvervuiling een verdere achteruitgang van de biodiversiteit en verstoring van de biotoop van een aantal zeldzame dieren.
4. Hinderlijke activiteiten die zorgen voor licht- en geluidsoverlast vonden in het verleden reeds plaats met negatieve gevolgen voor mens en natuur. Er wordt gevreesd dat de reeds bestaande overlast in de toekomst enkel nog zal toenemen.
5. In het MOBER wordt nergens rekening gehouden met het verkeer van 5 geplande verkavelingen in de onmiddellijke omgeving. De plaats waar de verkeersmetingen werden gedaan (t.h.v. Liefkenshoek 39) geeft een vertekend beeld. Er zou beter meer zuidelijk gemeten worden omdat het meeste verkeer naar Domein Martinus langs daar komt. Door de overloopparking en meer bepaald de circulatie langs Hendrikvoort ontstaat er grote verkeersoverlast in Hendrikvoort die niet uitgerust om al die verkeersstromen op te vangen.
6. Een aantal van de flankerende maatregelen uit het MOBER (belbus, shuttle naar halte openbaar vervoer) zijn niet realistisch.
7. Er wordt voorgesteld om Domein Martinus te herlocaliseren in een KMO-zone zoals de Rodendijk.
8. Er is onbegrip dat het gemeentebestuur het ongunstig advies van de GECORO naast zich heeft neergelegd.

*De Gecoro neemt het volgende standpunt in t.o.v. het ingediende bezwaarschrift*

1. Artikel 2.2.14 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt het volgende : ‘*Het college van burgemeester en schepenen onderwerpt het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan aan een openbaar onderzoek dat binnen dertig dagen na de voorlopige vaststelling, vermeld in § 1, minstens wordt aangekondigd door :*

*1° aanplakking in de gemeente;*

*2° een bericht in het Belgisch Staatsblad en in ten minste drie dagbladen die in de provincie worden verspreid;*

*3° een bericht op de website van de gemeente.’ en*

*‘Het college van burgemeester en schepenen kan beslissen tot een individuele kennisgeving van het openbaar onderzoek aan de eigenaars van percelen waarop het planningsinitiatief betrekking heeft.’*

De bekendmaking van het openbaar onderzoek beantwoordt aan al deze vereisten. Bijkomend werd de aankondiging van het openbaar onderzoek met een ruim artikel aangekondigd in Zoersel Magazine en werden de

eigenaars van aangrenzende woningen schriftelijk in kennis gesteld.

Het is duidelijk dat aan alle wettelijke bepalingen rond de bekendmaking van het openbaar onderzoek werd voldaan. Rekening houdend met de impact op de omgeving was een bekendmaking in de ruime omgeving al dan niet in combinatie met een bewonersvergadering aangewezen.

2. In haar advies over het voorontwerp van dit RUP gaf de Gecoro al aan dat zij geen voorstander is van de overloopparking met fundering.

Het RUP werd ook onderworpen aan de watertoets. Hier werd aangegeven dat het plangebied niet is gelegen in een overstromingsgevoelig gebied. De effecten van de beperkte uitbreiding van de bebouwde oppervlakte en de uitbreiding aan verhardingen worden op het domein zelf opgevangen en hebben geen significante invloed op de lokale waterhuishouding. De Gecoro is van mening dat bijkomende verharding indruist tegen de algemene principes dat er moet naar gestreefd worden om zoveel mogelijk hemelwater ter plaatse te laten infiltreren.

3. Verharding en verlichting van de overloopparking zullen inderdaad een effect hebben op de bestaande fauna en flora. Hoe groot die impact is, is moeilijk in te schatten.

4. De bestaande activiteiten zorgen vandaag al voor geluids- en verkeersoverlast. Het is aannemelijk dat bij uitbreiding van de activiteiten deze overlast nog zal toenemen.

5. Bij de advisering van het voorontwerp van dit RUP heeft de Gecoro al haar twijfels geuit over de resultaten van het mobiliteitsonderzoek in het MOBER. Het gaat hierbij uiteraard om een inschatting maar de Gecoro blijft bij haar standpunt dat de mobiliteitsimpact bij een uitbreiding van de bestaande activiteiten van Domein Martinus onderschat wordt. De Gecoro suggereert om hier ook het advies van het Departement Mobiliteit en Openbare Werken van de Vlaamse Overheid te vragen.

6. In het MOBER worden een aantal alternatieven aangebracht om de verkeersdruk te beperken. Of deze realistisch zijn, moet de toekomst uitwijzen. Veel zal hierbij afhangen van in hoeverre deze alternatieven door de uitbater van Domein Martinus worden gepromoot.

7. De Rodendijk is een kleinhandelsconcentratie, geen KMO-zone. Het verplaatsen naar een KMO-zone is evenmin een optie omdat hotel- en conferentiecentra daar niet thuis horen.

8. De gemeenteraad heeft bij de voorlopige vaststelling aangegeven waarom het advies van de GECORO niet werd 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 11m 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 4m aangelegd worden naar de aanpalende woonpercelen waardoor het gebouw ook landschappelijk ingepast wordt 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 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 stelt het uitvoeringsbesluit over de werken die vrijgesteld zijn van vergunning dat een weiland 90 dagen per jaar kan gebruikt worden als tijdelijke parking. In het RUP gaat het slechts om 40 dagen wat een verstrenging is ten opzichte van wat 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.”*

De GECORO geeft enkel een advies; het staat de gemeenteraad vrij dit al dan niet te volgen. Men moet enkel aangeven waarom het advies niet gevolgd werd.

## **22. Peter Fosseprez, Liefkenshoek 116 in 2980 Zoersel**

*Essentie van het bezwaarschrift*

1. De eigenaar van Domein Martinus heeft er zelf voor gekozen om een niet-vergunde activiteit uit te oefenen en is niet gedwongen door economische of andere externe factoren. De uitbreidingsmogelijkheden hebben enkel tot doel de waarde van het vastgoed van Domein Martinus te verhogen. De waarde van de aanpalende woningen zal echter verminderen.

2. De plaats waar de verkeersmetingen werden gedaan (t.h.v. Liefkenshoek 39) geeft een vertekend beeld. Er zou beter meer zuidelijk gemeten worden omdat het meeste verkeer naar Domein Martinus langs daar komt.

3. Een aantal van de flankerende maatregelen uit het MOBER (sneltram) zijn niet realistisch.

4. Extra activiteiten zorgen voor meer verkeersdruk en bijhorende parkeerproblemen die een hinderlijk effect

hebben voor andere weggebruikers.

5. Er is geen infrastructuur voorzien voor de zwakke weggebruikers.

6. Het is buiten proportie om alle gronden van Domein Martinus om te vormen naar hotel- en recreatiegebied, de capaciteit en bebouwbare oppervlakte te verdubbelen en het bouwvolume te verdrievoudigen.

7. De overloopparking wordt zo ver mogelijk van de bebouwing van Domein Martinus gelegd zodat ze voor hen zo weinig mogelijk hinder oplevert en de last wordt afgewenteld op de buurtbewoners. Bovendien is de frequentie van het gebruik van de parking niet te controleren.

8. Het nulalternatief waarbij geen RUP wordt opgemaakt en de huidige juridisch planologische situatie gehandhaafd blijft is perfect mogelijk als Domein Martinus zich aan de huidige uitbatingsmogelijkheden houdt. De parkingcapaciteit kan dan ten westen vergroot worden.

9. Er is onduidelijkheid over de capaciteit. Op de website van Domein Martinus wordt vermeld dat die vandaag 700 man bedraagt. Na uitbreiding zou dit 800 man worden. Die uitbreiding van capaciteit staat niet in verhouding tot de uitbreidingsmogelijkheden van de infrastructuur.

10. Het besluit van de effecten van de MER-screening komt niet overeen met individuele bespreking van de verschillende effecten afzonderlijk.

*De Gecoro neemt het volgende standpunt in t.o.v. het ingediende bezwaarschrift*

1. Het leidt geen twijfel dat de uitbreidingsmogelijkheden de waarde van Domein Martinus positief beïnvloeden. Het argument dat dit ook zal leiden tot waardevermindering van de aanpalende woningen is eerder subjectief en moeilijker in te schatten.

2. Bij de advisering van het voorontwerp van dit RUP heeft de Gecoro al haar twijfels geuit over de resultaten van het mobiliteitsonderzoek in het MOBER. Het gaat hierbij uiteraard om een inschatting maar de Gecoro blijft bij haar standpunt dat de mobiliteitsimpact bij een uitbreiding van de bestaande activiteiten van Domein Martinus onderschat wordt. De Gecoro suggereert om hier ook het advies van het Departement Mobiliteit en Openbare Werken van de Vlaamse Overheid te vragen.

3. In het MOBER worden een aantal alternatieven aangebracht om de verkeersdruk te beperken. Of deze realistisch zijn, moet de toekomst uitwijzen. Veel zal hierbij afhangen van in hoeverre deze alternatieven door de uitbater van Domein Martinus worden gepromoot.

4. Het aantal voorziene parkeerplaatsen is merklijk hoger dan vandaag. Dat is ook nodig met de geplande toename van activiteit. Het argument dat er ook in de toekomst parkeeroverlast zal zijn, is echter speculatief.

5. Liefkenshoek heeft inderdaad geen aparte infrastructuur voor de zwakke weggebruiker. Uitbreiding van de activiteiten van Domein Martinus zal zeker leiden tot meer verkeer wat de veiligheid van de zwakke weggebruiker niet ten goede zal komen maar een nog groter probleem is het sluipverkeer naar de E34 autosnelweg dat langs Liefkenshoek rijdt. Enkel structurele ingrepen kunnen hier een oplossing bieden voor een grotere verkeersveiligheid.

6. De provincie gaf tijdens de plenaire vergadering aan dat door het aanleggen van de overloopparking de bestemming landbouwgebied en het voorziene gebruik achterhaald zal zijn en stelde daarom ook voor om de zone onder te brengen in de "zone voor hotel, feestzaal en conferentiecentrum". Voor wat betreft de uitbreidingsmogelijkheden heeft de Gecoro al eerder gesteld dat deze niet op maat van de omgeving zijn.

7. Het bedrijf zoals het vandaag bestaat, legt al een sterke claim op de omgeving. Bij uitbreiding zal dit enkel nog toenemen.

8. De doelstelling voor het opmaken van dit RUP is enerzijds om de bestaande toestand te bestendigen c.q. te regulariseren en anderzijds om een aantal ontwikkelingsperspectieven te bieden. Een planologische aanpassing is dus ook noodzakelijk om de huidige toestand te bestendigen. Hetzelfde geldt voor een eventuele uitbreiding van de parking aan de westelijke zijde.

9. De uitbater wenst in te spelen op een aantal tendensen. Zo worden seminars vandaag vaak gehouden met een eerder beperkt aantal deelnemers maar in zeer ruime en/of verschillende zalen. Dat kan een verklaring zijn voor de relatief kleine totale capaciteitsuitbreiding bij realisatie van de nieuwe bouwplannen. Daarnaast wil de uitbater de capaciteit verhogen om ook aan vragen voor grote feesten of meetings te kunnen voldoen.

10. De passage waarnaar wordt verwezen bevat een fout. In de tabel van de inschatting van mogelijke effecten wordt overal '0' (er is geen effect of een zeer minimaal effect voor deze discipline) als score aangegeven. De conclusie dat er significante negatieve effecten te verwachten zijn is dan ook niet logisch. Hier moet staan dat er geen significante negatieve effecten te verwachten zijn. Overigens deelde de Dienst Milieueffectenrapportage met brief van 25 oktober 2016 mee dat 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.

### **23. Dirk en Ingrid Aubry-Laenen, Liefkenshoek 86 in 2980 Zoersel**

*Essentie van het bezwaarschrift*

1. Bemerkingen m.b.t. de stedenbouwkundige voorschriften :

A. de mogelijk op te richten aarden wal mag geen wateroverlast bezorgen op de aanpalende percelen

- B. het begrip ‘reclame’ en de plaatsingsmogelijkheden ervan is verder te definiëren vooral in het kader van het voorkomen van lichthinder naar omwonenden. Hetzelfde geldt voor het plaatsen van verlichting op het terrein.
- C. de mogelijke hoogte van het gebouw (13 meter of 5 verdiepingen) past niet in de omgeving.
- D. de terugspringende bovenste bouwlaag moet beter gedefinieerd worden (hoeveel moet die terug springen) -
- E. er zijn onvoldoende garanties dat er 150 ondergrondse parkeerplaatsen komen als het gebouw gefaseerd zou gerealiseerd worden.
- F. bij integratie van parkeerplaatsen in een groen kader zijn duidelijk omschreven bepalingen nodig (bv. 1 hoogstammige boom per 5 parkeerplaatsen)
- G. de aanleg van de ontsluitingsweg naar de overloopparking moet landschappelijk ingepast worden. Ook hier moet dit duidelijk omschreven worden (bv. aanplanting haag, aanplanting bomen...).
2. De overloopparking zal voor de aangrenzende bewoners van Domein Martinus (sommigen zitten gekneld tussen Liefkenshoek en de overloopparking) voor nog meer geluids- en emissieoverlast zorgen dan dat vandaag het geval is.
3. Het naaldbosje aan de St. Jozefskapel wordt niet opgenomen in de zones waar waardevolle hoogstammige bomen zoveel mogelijk moeten behouden worden.
4. Door de bepalingen van het RUP i.v.m. de visuele groene afscherming wordt het zicht op het open landschap vanuit de omliggende woningen weggenomen.
5. Het mogelijk te realiseren bouwvolume en functieverstorende infrastructuur zoals de overloopparking zorgen voor versnippering van het buitengebied.
6. Domein Martinus heeft in haar bestaande context geen uitbreidingsrecht maar heeft wel een aantal bouw misdrijven begaan. Talrijke PV’s voor nachtlawaai werden hierbij niet vermeld.
7. De plaats waar de verkeersmetingen werden gedaan (t.h.v. Liefkenshoek 39) geeft een vertekend beeld. Er zou beter meer zuidelijk gemeten worden omdat het meeste verkeer naar Domein Martinus langs daar komt. Bovendien wordt er ook geen rekening gehouden met sluikverkeer dat via de dorpskern van Halle en de Watermolen komt. Het MOBER gaat uit van een te geringe verkeersintensiteit waaraan ook de verkeerde conclusie wordt getrokken dat de verkeersleefbaarheid niet in het gedrang komt.
8. Er zijn te weinig garanties dat de ondergrondse parkeergarage ook effectief zal gerealiseerd worden (pas als meer dan 50 % van de bouwzone – waarvan in totaal maar 65 % mag bebouwd worden – zijn ondergrondse parkeerplaatsen verplicht).
9. Er ontbreken modaliteiten om het maximale gebruik van de overloopparking te controleren.
10. De frequentie van het gebruik van de overloopparking is onduidelijk (40 dagen of 40 keer).
11. De overloopparking is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en komt zo niet in aanmerking voor het inrichten van een tijdelijke parking gedurende 90 dagen per jaar (cfr. het besluit van de Vlaamse regering).
12. De effecten van grondwaterverlaging bij de bouw van een ondergrondse parkeergarage werden niet onderzocht.
13. Aanpalende bewoners hebben nu – vooral in de zomerperiode – last van het lawaai van feestvierders tot live optredens in de tuin. Door de uitbreiding van Domein Martinus zal er bijkomende geluidsoverlast ontstaan. Het voorzien van een groenscherm zal dit niet verhinderen. Daarnaast wordt het probleem van nachtlawaai door het gebruik van de overloopparking niet behandeld.
14. De bebouwing komt aanzienlijk dicht bij het perceel van de bezwaarindiener en is aanzienlijk hoger (13 meter wat overeenkomt met 5 bovengrondse bouwlagen) dan dat dit vandaag het geval is wat voor nog meer hinder zal zorgen.
15. De toegangsweg tot de overloopparking komt aan de achterzijde van de tuin van bezwaarindiener te liggen wat zorgt voor verschillende vormen van overlast (inkijk privacy, lawaai) zorgt en het eigendom langs die kant makkelijker toegankelijk maakt voor ongewenste bezoekers.
16. Er wordt voorgesteld om Domein Martinus te herlocaliseren naar een KMO-zone.

*De Gecoro neemt het volgende standpunt in t.o.v. het ingediende bezwaarschrift*

1. A. Dit kan worden opgenomen in de voorschriften.
  - B. Dit kan als voorwaarde worden opgelegd bij een eventueel stedenbouwkundige vergunning.
  - C. De Gecoro is het eens dat de voorgestelde typologie niet past in de onmiddellijke omgeving
  - D. De Gecoro suggereert om dit te omschrijven in de voorschriften.
  - E. In de voorschriften is duidelijk vermeld dat ondergrondse parkeergelegenheid moet voorzien worden vanaf dat 50 % van de bebouwbare zone bebouwd wordt. Dit moet voldoende garantie bieden.
  - F. De aanleg van een groene ruimte betekent niet noodzakelijk de aanplanting van bomen. Dit laatste kan wel de mogelijkheden beperken om de overloopparking voor iets anders te gebruiken dan parkeren.
  - G. De Gecoro suggereert om dit verder te beschrijven in de voorschriften.
2. In haar advies over het voorontwerp van dit RUP gaf de Gecoro al aan dat zij geen voorstander is van de overloopparking met fundering. Voor de aanpalenden zal dit inderdaad voor meer overlast zorgen.
  3. Het bosje wordt gecatalogeerd als biologisch minder waardevol vandaar dat er geen specifieke vermelding tot behoud van de bomen is vermeld.

4. Het zicht op het open landschap is geen verworven recht en kan niet als argument tegen de realisatie van het RUP worden weerhouden.
5. Het plangebied van het RUP Domein Martinus sluit aan bij het woongebied en zorgt in die zin niet voor een versnippering. De uitbreidingsmogelijkheden zorgen wel voor de teloorgang van een stuk landschappelijk waardevol agrarisch gebied.
6. De bedoeling van de opmaak van het RUP is enerzijds om de bestaande toestand te bestendigen (wat ook regularisatie van onvergunde constructies inhoudt) en anderzijds om ontwikkelingsperspectieven te bieden. Wat dit laatste betreft is de Gecoro van oordeel dat deze mogelijkheden de ruimtelijke draagkracht van de omgeving overschrijden.
7. Bij de advisering van het voorontwerp van dit RUP heeft de Gecoro al haar twijfels geuit over de resultaten van het mobiliteitsonderzoek in het MOBER. Het gaat hierbij uiteraard om een inschatting maar de Gecoro blijft bij haar standpunt dat de mobiliteitsimpact bij een uitbreiding van de bestaande activiteiten van Domein Martinus onderschat wordt. De Gecoro suggereert om hier ook het advies van het Departement Mobiliteit en Openbare Werken van de Vlaamse Overheid te vragen.
8. Enkel als 50 % van de bebouwbare oppervlakte gerealiseerd wordt, zijn ondergrondse parkeerplaatsen verplicht. De Gecoro suggereert om aan te geven waar parkeerplaatsen worden voorzien als er geen ondergrondse parkeerplaatsen worden gerealiseerd.
9. Dit is inderdaad moeilijk te controleren.
10. De Gecoro suggereert om hier duidelijkheid te scheppen en overal aan te geven dat het om maximum 40 dagen per jaar gaat.
11. De mogelijkheid geldt enkel als het terrein niet gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied. Landschappelijk waardevol agrarisch gebied wordt – in tegenstelling tot agrarisch gebied met ecologische waarde en bos- of natuurgebied – niet beschouwd als kwetsbaar gebied.
12. In het kader van de opmaak van het RUP werd ook de watertoets uitgevoerd. Hier werd aangegeven dat het plangebied niet is gelegen in een overstromingsgevoelig gebied. De effecten van de beperkte uitbreiding van de bebouwde oppervlakte en de uitbreiding aan verhardingen worden op het domein zelf opgevangen en hebben geen significante invloed op de lokale waterhuishouding. Bij het indienen van een bouwaanvraag zal opnieuw een watertoets gebeuren waarbij ook het effect van de ondergrondse parking zal meegenomen worden.
13. Domein Martinus deed in het verleden al een aantal inspanningen om de geluidsoverlast te beperken (inrichten sas bij uitgang) maar veroorzaakt (vooral in de zomerperiode door buitenactiviteiten) toch nog regelmatig overlast. Bij schaalvergroting zal die hinder logischerwijs alleen maar toenemen. Bepaalde aspecten van hinder (zoals het vertrek van gasten in de nacht) zijn moeilijk beheersbaar. Het beperken van andere mogelijke geluidsgenererende activiteiten (bv. feest in tent, landen helikopters, rijden met quads...) moeten zoveel mogelijk ondervangen worden in de stedenbouwkundige voorschriften.
14. De bewering dat de toegelaten bouwhoogte overeenkomt met 5 bovengrondse bouwlagen is niet correct; 5 bovengrondse bouwlagen komen overeen met een aanzienlijke hogere hoogte dan 13 meter. Dit neemt niet weg dat de Gecoro van oordeel is dat de geplande bouwtypologie niet in de omgeving past. Anderzijds worden wel een aantal bufferende maatregelen voorzien.
15. De voorziene toegangsweg is voorzien op ruim 50 meter van de perceelsgrens met de bezwaarindiener en op 100 meter van de woning. Gelet op deze afstand is er geen overlast op het vlak van inkijk of overdreven lawaai van autoverkeer te verwachten.
16. Het verplaatsen naar een KMO-zone is evenmin een optie omdat hotel- en conferentiecentra daar niet thuis horen.

#### **24. Roeland Verhoeven, Hendrikvoort 31A in 2980 Zoersel**

##### *Essentie van het bezwaarschrift*

1. Als er een overloopparking wordt aangelegd op het daarvoor voorziene weiland betekent dit een verstoring van het biotoop van zowel kleine als grote dieren.
  2. Hendrikvoort is een veel te kleine en smalle straat om het verkeer van de overloopparking te verwerken.
  3. Uitbreiding van Domein Martinus zal voor extra hinder en nachtlawaai zorgen.
- De Gecoro neemt het volgende standpunt in t.o.v. het ingediende bezwaarschrift*
1. Verharding en verlichting van de overloopparking zullen inderdaad een effect hebben op de bestaande fauna en flora. Hoe groot die impact is, is moeilijk in te schatten.
  2. Tijdens de plenaire vergadering werd door de provincie voorgesteld om de volledige verkeersafwikkeling via Hendrikvoort te doen. Daar werd niet op ingegaan. Het was wel de bedoeling om omwille van veiligheidsredenen en spreiding van verkeer een circulatie van wagens te voorzien die naar (via Sniederspad) en van (via Hendrikvoort) de overloopparking rijden. De toe- en afrit van de overloopparking kunnen ook volledig langs Sniederspad worden georganiseerd.
  3. Domein Martinus deed in het verleden al een aantal inspanningen om de geluidsoverlast te beperken (inrichten sas bij uitgang) maar veroorzaakt (vooral in de zomerperiode door buitenactiviteiten) toch nog regelmatig

overlast. Bij schaalvergroting zal die hinder logischerwijs alleen maar toenemen. Bepaalde aspecten van hinder (zoals het vertrek van gasten in de nacht) zijn moeilijk beheersbaar. Het beperken van andere mogelijke geluidsgenererende activiteiten (bv. feest in tent, landen helikopters, rijden met quads...) moeten zoveel mogelijk ondervangen worden in de stedenbouwkundige voorschriften.

### **25. Herman Croenen, Hendrikvoort 10 in 2980 Zoersel**

#### *Essentie van het bezwaarschrift*

1. Het maximaal aantal dagen dat de overloopparking kan worden gebruikt ligt op 40 wat overeenkomt met bijna elk weekend van het jaar. De frequentie van het gebruik van de overloopparking is bovendien niet te controleren.
2. Als er een overloopparking wordt aangelegd op het daarvoor voorziene weiland zal dat de waterhuishouding in de onmiddellijke omgeving in het gedrang brengen.
3. Weilanden achter Domein Martinus moeten hun statuut van landschappelijk waardevol agrarisch gebied behouden en niet worden omgevormd naar een zone voor hotel, feestzaal, conferentiecentrum en wellnessactiviteiten.
4. De overloopparking wordt zo ver mogelijk van de bebouwing van Domein Martinus gelegd zodat ze voor hen zo weinig mogelijk hinder oplevert en de last (lawaai en emissie) wordt afgewenteld op de buurtbewoners. De eigenaar heeft de voordelen, de lasten worden bij de omwonenden gelegd.
5. Hendrikvoort is een veel te kleine en smalle straat om het verkeer van de overloopparking te verwerken.
6. Een hotel, feestzalen en congrescentrum horen niet thuis in een woongebied. Regularisatie van de bestaande toestand is voor de buurtbewoners de enig mogelijke aanvaardbare toegeving.
7. Het MOBER houdt geen rekening met de verkeersstromen van recent vergunde en nog op stapel staande verkavelingen in de omgeving.
8. De uitbreidingsmogelijkheden zijn buiten proportie en zijn een aanslag op de levenskwaliteit van de omwonenden.

#### *De Gecoro neemt het volgende standpunt in t.o.v. het ingediende bezwaarschrift*

1. Het gebruik van de overloopparking is inderdaad moeilijk te controleren. Bij volledige uitputting van het aantal voorziene dagen is het in theorie mogelijk dat de parking 80 % van de weekends wordt gebruikt.
2. In haar advies over het voorontwerp van dit RUP gaf de Gecoro al aan dat zij geen voorstander is van de overloopparking met fundering. Het RUP werd ook onderworpen aan de watertoets. Hier werd aangegeven dat het plangebied niet is gelegen in een overstromingsgevoelig gebied. De effecten van de beperkte uitbreiding van de bebouwde oppervlakte en de uitbreiding aan verhardingen worden op het domein zelf opgevangen en hebben geen significante invloed op de lokale waterhuishouding. De Gecoro is van mening dat bijkomende verharding indruist tegen de algemene principes dat er moet naar gestreefd worden om zoveel mogelijk hemelwater ter plaatse te laten infiltreren.
3. De omvorming van dit statuut is er gekomen op vraag van de provincie die tijdens de plenaire vergadering al aangaf dat door het aanleggen van de overloopparking de bestemming landbouwgebied en het voorziene gebruik achterhaald zal zijn en daarom ook voorstelde om de zone onder te brengen in de "zone voor hotel, feestzaal en conferentiecentrum".
4. Het bedrijf zoals het vandaag bestaat, legt al een sterke claim op de omgeving. Bij uitbreiding zal dit enkel nog toenemen.
5. Tijdens de plenaire vergadering werd door de provincie voorgesteld om de volledige verkeersafwikkeling via Hendrikvoort te doen. Daar werd niet op ingegaan. Het was wel de bedoeling om omwille van veiligheidsredenen en spreiding van verkeer een circulatie van wagens te voorzien die naar (via Sniederspad) en van (via Hendrikvoort) de overloopparking rijden. De toe- en afrit van de overloopparking kunnen ook volledig langs Sniederspad worden georganiseerd.
6. De voorschriften van het gewestplan geven aan dat woongebieden bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De Gecoro sluit zich aan bij de bemerking dat de schaal van de geplande uitbreiding niet verenigbaar is met de omgeving en dat een bestendiging van de bestaande toestand het hoogst haalbare is.
7. Bij de advisering van het voorontwerp van dit RUP heeft de Gecoro al haar twijfels geuit over de resultaten van het mobiliteitsonderzoek in het MOBER. Het gaat hierbij uiteraard om een inschatting maar de Gecoro blijft bij haar standpunt dat de mobiliteitsimpact bij een uitbreiding van de bestaande activiteiten van Domein Martinus onderschat wordt. De Gecoro suggereert om hier ook het advies van het Departement Mobiliteit en Openbare Werken van de Vlaamse Overheid te vragen.

8. De Gecoro heeft in haar advies over het voorontwerp van het RUP reeds aangegeven dat de ruimtelijke draagkracht wordt overschreden door de huidige uitbreidingsmogelijkheden van het project.

### **26. Margaretha Vancoetsem, Liefkenshoek 116 in 2980 Zoersel**

#### *Essentie van het bezwaarschrift*

1. Het voorgestelde project past o.m. omwille de toegelaten bouwhoogte niet in een woonwijk.
2. De plaats waar de verkeersmetingen werden gedaan (t.h.v. Liefkenshoek 39) geeft een vertekend beeld. Er zou beter meer zuidelijk gemeten worden omdat het meeste verkeer naar Domein Martinus langs daar komt.
3. Het gegeven dat landschappelijk waardevol agrarisch gebied wordt omgevormd naar een zone voor hotel, feestzaal, conferentiecentrum en wellnessactiviteiten zal een negatief effect op de bodem hebben.

#### *De Gecoro neemt het volgende standpunt in t.o.v. het ingediende bezwaarschrift*

1. De Gecoro heeft in haar advies over het voorontwerp van het RUP reeds aangegeven dat de ruimtelijke draagkracht wordt overschreden door de uitbreidingsmogelijkheden van het project.
2. Bij de advisering van het voorontwerp van dit RUP heeft de Gecoro al haar twijfels geuit over de resultaten van het mobiliteitsonderzoek in het MOBER. Het gaat hierbij uiteraard om een inschatting maar de Gecoro blijft bij haar standpunt dat de mobiliteitsimpact bij een uitbreiding van de bestaande activiteiten van Domein Martinus onderschat wordt. De Gecoro suggereert om hier ook het advies van het Departement Mobiliteit en Openbare Werken van de Vlaamse Overheid te vragen.
3. In het kader van de opmaak van het RUP werd ook de watertoets uitgevoerd. Hier werd aangegeven dat het plangebied niet is gelegen in een overstromingsgevoelig gebied. De effecten van de beperkte uitbreiding van de bebouwde oppervlakte en de uitbreiding aan verhardingen worden op het domein zelf opgevangen en hebben geen significante invloed op de lokale waterhuishouding. Andere mogelijke effecten op de bodem werden niet onderzocht.

### **27. Herman Van Beirendonck, Mussenbaan 26 in 2240 Zandhoven**

#### *Essentie van het bezwaarschrift*

1. Het RUP is in strijd met het GRS waar Domein Martinus wordt omschreven als een zonevreemde woning, daar waar het om een bedrijf gaat.
2. Het voorgestelde project doet het residentiële karakter van de woonwijk teniet en zorgt voor waardevermindering van de eigendommen.
3. Het RUP is in strijd met het RSV waarin dit gebied als buitengebied wordt gekwalificeerd.
4. De overloopparking zal voor extra geluidsoverlast zorgen.
5. Uitbreiding van Domein Martinus zal zorgen voor extra verkeersoverlast.
6. Er wordt voorgesteld om Domein Martinus te herlocaliseren naar een KMO-zone.
7. De toegestane bouwhoogte zorgt voor verdwijnen van zon- en lichtinval op de percelen aan de overzijde van Liefkenshoek.

#### *De Gecoro neemt het volgende standpunt in t.o.v. het ingediende bezwaarschrift*

1. Bij de herziening van het GRS in 2012 werd Domein Martinus omgevormd van een toeristisch perron naar een zonevreemd bedrijf. Er is dan ook geen sprake dat het RUP niet in overeenstemming zou zijn met het GRS.
2. De Gecoro heeft in haar advies over het voorontwerp van het RUP reeds aangegeven dat de ruimtelijke draagkracht wordt overschreden door de uitbreidingsmogelijkheden van het project.
3. De kwalificatie als 'buitengebied' betekent geenszins dat er geen ruimte kan zijn voor bedrijven zoals Domein Martinus'. De Gecoro is wel van oordeel dat de schaal van het geplande bedrijf niet in de omgeving past.
4. In haar advies over het voorontwerp van dit RUP gaf de Gecoro al aan dat zij geen voorstander is van de overloopparking o.m. omdat dit aanleiding kan geven tot extra geluidsoverlast.
5. Bij de advisering van het voorontwerp van dit RUP heeft de Gecoro al haar twijfels geuit over de resultaten van het mobiliteitsonderzoek in het MOBER. Het gaat hierbij uiteraard om een inschatting maar de Gecoro blijft bij haar standpunt dat de mobiliteitsimpact bij een uitbreiding van de bestaande activiteiten van Domein Martinus onderschat wordt. De Gecoro suggereert om hier ook het advies van het Departement Mobiliteit en Openbare Werken van de Vlaamse Overheid te vragen.
6. Het verplaatsen naar een KMO-zone is evenmin een optie omdat hotel- en conferentiecentra daar niet thuis horen.
7. De Gecoro is van oordeel dat de geplande schaal van de omgeving niet in de omgeving past. De maximale hoogte van de gebouwen is – in combinatie met de afstand tot de straat – echter niet van die aard dat ze zon- en lichtinval zal beperken op de percelen aan de overzijde van straat.

### **28. Marc Bryssinck en Yasmine Janssens, Watermolen 36 in 2980 Zoersel**

#### *Essentie van het bezwaarschrift*

1. Gebrekkige informatieverstrekking aan de buurtbewoners. Niet alle eigenaars van aanpalende percelen en buurtbewoners werden persoonlijk in kennis gesteld van het openbaar onderzoek van dit RUP waardoor de tijd te kort was om zich in het dossier in te werken.

2. Het huidige conferentiecentrum zorgt al voor aanzienlijke verkeersoverlast. Dit zal bij uitbreiding enkel maar toenemen. Verkeerstellingen geven een vertekend beeld omdat ze niet werden uitgevoerd op de drukste toegangswegen naar Domein Martinus.

3. De frequentie van het gebruik van de overloop parking is onduidelijk.

4. Alles moet in het werk gesteld worden om het bestaande fietsknooppunt te behouden.

5. Reeds gerealiseerde en geplande verkavelingen in de omgeving zorgen voor het verdwijnen van een groene leefomgeving.

*De Gecoro neemt het volgende standpunt in t.o.v. het ingediende bezwaarschrift*

1. Artikel 2.2.14 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt het volgende : ‘*Het college van burgemeester en schepenen onderwerpt het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan aan een openbaar onderzoek dat binnen dertig dagen na de voorlopige vaststelling, vermeld in § 1, minstens wordt aangekondigd door :*

*1° aanplakking in de gemeente;*

*2° een bericht in het Belgisch Staatsblad en in ten minste drie dagbladen die in de provincie worden verspreid;*

*3° een bericht op de website van de gemeente.’ en*

*‘Het college van burgemeester en schepenen kan beslissen tot een individuele kennisgeving van het openbaar onderzoek aan de eigenaars van percelen waarop het planningsinitiatief betrekking heeft.’*

De bekendmaking van het openbaar onderzoek beantwoordt aan al deze vereisten. Bijkomend werd de aankondiging van het openbaar onderzoek met een ruim artikel aangekondigd in Zoersel Magazine en werden de eigenaars van aangrenzende woningen schriftelijk in kennis gesteld.

Het is duidelijk dat aan alle wettelijke bepalingen rond de bekendmaking van het openbaar onderzoek werd voldaan. Rekening houdend met de impact op de omgeving was een bekendmaking in de ruime omgeving al dan niet in combinatie met een bewonersvergadering aangewezen.

Het aantal ingekomen bezwaarschriften bewijst dat de plannen voldoende bekend werden gemaakt en dat de tijd voor indienen van een bezwaarschrift niet te kort was.

2. Bij de advisering van het voorontwerp van dit RUP heeft de Gecoro al haar twijfels geuit over de resultaten van het mobiliteitsonderzoek in het MOBER. Het gaat hierbij uiteraard om een inschatting maar de Gecoro blijft bij haar standpunt dat de mobiliteitsimpact bij een uitbreiding van de bestaande activiteiten van Domein Martinus onderschat wordt. De Gecoro suggereert om hier ook het advies van het Departement Mobiliteit en Openbare Werken van de Vlaamse Overheid te vragen.

3. De Gecoro suggereert om hier duidelijkheid te scheppen en overal aan te geven dat het om maximum 40 dagen per jaar gaat.

4. De Gecoro is van oordeel dat dit een terechte bekommernis is. Samen met de recreatieve waarde van de site is het ook van belang dat de erfgoedwaarde van het aanpalende kapelletje behouden blijft.

5. Het verdwijnen van groen door reeds gerealiseerde of nog te realiseren verkavelingen maakt geen onderdeel uit van dit RUP.

### **29. Sam Verhoeft en Britt De Backer, Liefkenshoek 81 in 2980 Zoersel**

*Essentie van het bezwaarschrift*

1. De uitbreidingsmogelijkheden die in het RUP worden voorzien zorgen voor versnippering van het buitengebied wat indruist tegen de bepalingen van het RSV.

2. Domein Martinus ligt op de grens van de dorp skern van Halle en de vallei van het Groot Schijn maar maakt eerder deel uit van deze laatste dan van de dorp skern van Halle.

3. De omvang van de mogelijk op te richten gebouwen past niet in de omgeving van landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

4. De toegestane bouwhoogte is meer dan dubbel zo hoog dan de toegelaten bouwhoogte voor de omliggende woningen en zal een grote impact hebben op het straatbeeld.

5. Er ontbreken specificaties over hoe hoog de bovenste bouwlaag moet terug springen.

6. Uitbreiding van de activiteiten zal voor extra lawaaihinder zorgen.

7. Behoud van de bestaande activiteiten met inachtna me van de regels omtrent geluidshinder is het enige toelaatbare.

*De Gecoro neemt het volgende standpunt in t.o.v. het ingediende bezwaarschrift*

1. Het plangebied van het RUP Domein Martinus sluit aan bij het woongebied en zorgt in die zin niet voor een versnippering. De uitbreidingsmogelijkheden zorgen wel voor de teloorgang van een stuk landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

2. Domein Martinus maakt inderdaad niet echt deel uit van de kern van Halle wat echter niet betekent dat een bedrijf als Domein Martinus daar niet kan gevestigd zijn.

3. De Gecoro heeft in haar advies over het voorontwerp van het RUP reeds aangegeven dat de ruimtelijke draagkracht wordt overschreden door de uitbreidingsmogelijkheden van het project.

4. De toegestane bouwhoogte van 13 meter is niet dubbel zo hoog van wat in de omgeving kan gebouwd worden

(woningen met een nokhoogte tot max. 11 meter). De Gecoro is wel van oordeel dat de geplande schaal van de omgeving niet in de omgeving past.

5. De Gecoro suggereert dit verder te specificeren in de voorschriften.

6. Domein Martinus deed in het verleden al een aantal inspanningen om de geluidsoverlast te beperken (inrichten sas bij uitgang) maar veroorzaakt (vooral in de zomerperiode door buitenactiviteiten) toch nog regelmatig overlast. Bij schaalvergroting zal die hinder logischerwijs alleen maar toenemen. Bepaalde aspecten van hinder (zoals het vertrek van gasten in de nacht) zijn moeilijk beheersbaar. Het beperken van andere mogelijke geluidsgenererende activiteiten (bv. feest in tent, landen helikopters, rijden met quads...) moeten zoveel mogelijk ondervangen worden in de stedenbouwkundige voorschriften.

7. De Gecoro sluit zich aan bij de bemerking dat de schaal van de geplande uitbreiding niet verenigbaar is met de omgeving en dat een bestemming van de bestaande toestand, met veel beperktere uitbreidingsmogelijkheden het hoogst haalbare is.

### **30. Jan Loyens, Sniederspad 139 in 2980 Zoersel**

***Liesbeth Verstreken en Patrick Duhayon verlaten de zitting bij de bespreking van dit bezwaar.***

*Essentie van het bezwaarschrift*

1. De uitbreidingsmogelijkheden overschrijden de draagkracht van de omgeving en zullen de geluidsoverlast verhogen.

2. De toename van hotelkamers en feestzalen zal leiden tot ernstige mobiliteitsproblemen.

3. De achtergelegen toegangsweg naar de parking is te smal.

4. De overloopparking wordt aangelegd in waardevol agrarisch gebied wat strijdig is met de stedenbouwkundige bestemming van die weilanden.

5. De ondergrondse parkeergarages zullen niet (altijd) benut worden waardoor wagens op het openbaar domein in de omgeving zullen geparkeerd worden wat dan weer voor overlast in de buurt zal zorgen.

6. Het bouwen van de ondergrondse parkeergarage en de daarmee gepaard gaande bemaling zal – in combinatie met vroeger uitgevoerde bouwwerken in de omgeving – voor een daling van het waterpeil zorgen wat ecologisch nadelige gevolgen heeft.

7. Het is aangewezen om de omvang van het project meer dan te halveren.

*De Gecoro neemt het volgende standpunt in t.o.v. het ingediende bezwaarschrift*

1. De Gecoro heeft in haar advies over het voorontwerp van het RUP reeds aangegeven dat de ruimtelijke draagkracht wordt overschreden door de uitbreidingsmogelijkheden van het project.

2. Bij de advisering van het voorontwerp van dit RUP heeft de Gecoro al haar twijfels geuit over de resultaten van het mobiliteitsonderzoek in het MOBER. Het gaat hierbij uiteraard om een inschatting maar de Gecoro blijft bij haar standpunt dat de mobiliteitsimpact bij een uitbreiding van de bestaande activiteiten van Domein Martinus onderschat wordt. De Gecoro suggereert om hier ook het advies van het Departement Mobiliteit en Openbare Werken van de Vlaamse Overheid te vragen.

3. Tijdens de plenaire vergadering werd door de provincie voorgesteld om de volledige verkeersafwikkeling via Hendrikvoort te doen. Daar werd niet op ingegaan. Het was wel de bedoeling om omwille van spreiding van verkeer een circulatie van wagens te voorzien die naar (via Sniederspad) en van (via Hendrikvoort) de overloopparking rijden. De Gecoro herhaalt dat zij geen voorstander is van de aanleg van de overloopparking. Als die er toch zou komen kan de toe- en afrit van de overloopparking ook volledig langs Sniederspad worden georganiseerd.

4. De opmaak van een RUP heeft net als doel om bestaande gewestplanbestemmingen te wijzigen.

5. Het aantal voorziene parkeerplaatsen is merkkelijk hoger dan vandaag. Dat is ook nodig met de geplande toename van activiteit. Het argument dat er ook in de toekomst parkeeroverlast zal zijn, is echter louter speculatief.

6. In het kader van de opmaak van het RUP werd ook de watertoets uitgevoerd. Hier werd aangegeven dat het plangebied niet is gelegen in een overstromingsgevoelig gebied. De effecten van de beperkte uitbreiding van de bebouwde oppervlakte en de uitbreiding aan verhardingen worden op het domein zelf opgevangen en hebben geen significante invloed op de lokale waterhuishouding.

Bij het indienen van een bouwaanvraag zal opnieuw een watertoets gebeuren waarbij ook het effect van de ondergrondse parking zal meegenomen worden.

7. De Gecoro sluit zich aan bij de bemerking dat de schaal van de geplande uitbreiding niet verenigbaar is met de omgeving.

### **31. Louis Eyskens, Liefkenshoek 91 in 2980 Zoersel**

*Essentie van het bezwaarschrift*

1. Er is onduidelijkheid over de frequentie van het gebruik van de overloopparking, over hoe het gebruik zal gecontroleerd worden en wat eventuele sancties bij overschrijding van het gebruik zijn.

2. De realisatie van de overloopparking in landschappelijk waardevol agrarisch gebied betekent een inbreuk op de biodiversiteit en het vernietigen van de bestaande natuurwaarden.

3. Door de geplande uitbreidingen zal het reeds bestaande drukke verkeer op Liefkenshoek nog in belangrijke mate toenemen. Hendrikvoort is niet uitgerust om als ontsluiting voor de overloopparking dienst te doen.
4. Voorstel om Liefkenshoek "uitgezonderd plaatselijk verkeer" te maken.
5. De bestaande toestand moet eerst geregulariseerd worden vooraleer er sprake kan zijn van enige uitbreiding.
6. Het voorgestelde project is door zijn omvang niet inpasbaar in de omgeving.
7. Er werd geen hoorzitting gehouden in het kader van dit RUP.
8. Er wordt gevraagd of Domein Martinus in de toekomst zal worden omgevormd naar een KMO-zone.

*De Gecoro neemt het volgende standpunt in t.o.v. het ingediende bezwaarschrift*

1. De Gecoro suggereert om hier duidelijkheid te scheppen en overal aan te geven dat het om maximum 40 dagen per jaar gaat. Controle op het gebruik is moeilijk te controleren.
  2. Verharding en verlichting van de overloopparking zullen inderdaad een effect hebben op de bestaande fauna en flora. Hoe groot die impact is, is moeilijk in te schatten.
  3. Bij de advisering van het voorontwerp van dit RUP heeft de Gecoro al haar twijfels geuit over de resultaten van het mobiliteitsonderzoek in het MOBER. Het gaat hierbij uiteraard om een inschatting maar de Gecoro blijft bij haar standpunt dat de mobiliteitsimpact bij een uitbreiding van de bestaande activiteiten van Domein Martinus onderschat wordt. De Gecoro suggereert om hier ook het advies van het Departement Mobiliteit en Openbare Werken van de Vlaamse Overheid te vragen.
  4. Het voorstel om Liefkenshoek 'plaatselijk verkeer' te maken is niet realistisch en bovendien moeilijk te controleren.
  5. De Gecoro is van oordeel dat Domein Martinus kan uitbreiden maar dat de schaal van de geplande uitbreiding niet verenigbaar is met de omgeving.
  6. De Gecoro heeft in haar advies over het voorontwerp van het RUP reeds aangegeven dat de ruimtelijke draagkracht wordt overschreden door de uitbreidingsmogelijkheden van het project.
  7. Artikel 2.2.14 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt het volgende : 'Het college van burgemeester en schepenen onderwerpt het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan aan een openbaar onderzoek dat binnen dertig dagen na de voorlopige vaststelling, vermeld in § 1, minstens wordt aangekondigd door :  
1° aanplakking in de gemeente;  
2° een bericht in het Belgisch Staatsblad en in ten minste drie dagbladen die in de provincie worden verspreid;  
3° een bericht op de website van de gemeente.' en  
'Het college van burgemeester en schepenen kan beslissen tot een individuele kennisgeving van het openbaar onderzoek aan de eigenaars van percelen waarop het planningsinitiatief betrekking heeft.'
- De bekendmaking van het openbaar onderzoek beantwoordt aan al deze vereisten. Bijkomend werd de aankondiging van het openbaar onderzoek met een ruim artikel aangekondigd in Zoersel Magazine en werden de eigenaars van aangrenzende woningen schriftelijk in kennis gesteld.
- Het is duidelijk dat aan alle wettelijke bepalingen rond de bekendmaking van het openbaar onderzoek werd voldaan. Rekening houdend met de impact op de omgeving was een bekendmaking in de ruime omgeving al dan niet in combinatie met een bewonersvergadering aangewezen.
8. Het is niet de bedoeling dat Domein Martinus een KMO-zone wordt, anders zou dit ook zo in het RUP worden aangegeven.

**32. Fam. Elen-Eyskens, Liefkenshoek 91 in 2980 Zoersel**

*Essentie van het bezwaarschrift*

1. De uitbreidingsmogelijkheden overschrijden de draagkracht van de omgeving.
2. De reeds bestaande verkeersoverlast zal door de uitbreiding van Domein Martinus (en de toekomstige realisatie van een aantal grote verkavelingen) nog toenemen.
3. De overloopparking zorgt voor de vernietiging van een stuk waardevol agrarisch gebied en zal de waterhuishouding van de ruime omgeving verstoren.
4. Verlichting van de overloopparking zorgt voor lichtpollutie en heeft ecologische nadelen.
5. De overloopparking wordt zo ver mogelijk van de bebouwing van Domein Martinus gelegd zodat ze voor hen zo weinig mogelijk hinder oplevert en de last wordt afgewenteld op de buurtbewoners.

*De Gecoro neemt het volgende standpunt in t.o.v. het ingediende bezwaarschrift*

1. De Gecoro heeft in haar advies over het voorontwerp van het RUP reeds aangegeven dat de ruimtelijke draagkracht wordt overschreden door de uitbreidingsmogelijkheden van het project.
2. Bij de advisering van het voorontwerp van dit RUP heeft de Gecoro al haar twijfels geuit over de resultaten van het mobiliteitsonderzoek in het MOBER. Het gaat hierbij uiteraard om een inschatting maar de Gecoro blijft bij haar standpunt dat de mobiliteitsimpact bij een uitbreiding van de bestaande activiteiten van Domein Martinus onderschat wordt. De Gecoro suggereert om hier ook het advies van het Departement Mobiliteit en Openbare Werken van de Vlaamse Overheid te vragen.
3. In haar advies over het voorontwerp van dit RUP gaf de Gecoro al aan dat zij geen voorstander is van de overloopparking met fundering. Het RUP werd ook onderworpen aan de watertoets. Hier werd aangegeven dat

het plangebied niet is gelegen in een overstromingsgevoelig gebied. De effecten van de beperkte uitbreiding van de bebouwde oppervlakte en de uitbreiding aan verhardingen worden op het domein zelf opgevangen en hebben geen significante invloed op de lokale waterhuishouding. In haar advies over het voorontwerp van dit RUP gaf de Gecoro al aan dat zij geen voorstander is van de overloopparking met fundering. De verlichting op de parking heeft zeker een negatieve invloed op de bestaande aanwezige nachttactieve fauna en flora.

Het RUP werd ook onderworpen aan de watertoets. De Gecoro is van mening dat bijkomende verharding indruist tegen de algemene principes dat er moet naar gestreefd worden om zoveel mogelijk hemelwater ter plaatse te laten infiltreren.

4. Verharding en verlichting van de overloopparking zullen inderdaad een effect hebben op de bestaande fauna en flora. Hoe groot die impact is, is moeilijk in te schatten.

5. Het bedrijf zoals het vandaag bestaat, legt al een sterke claim op de omgeving. Bij uitbreiding zal dit enkel nog toenemen.

### **33. Cortebeek-Van Dijk, Watermolen 47 in 2980 Zoersel**

#### *Essentie van het bezwaarschrift*

1. De uitbreiding van Domein Martinus zorgt – naast de reeds gerealiseerde en nog te realiseren verkavelingen in de buurt – voor extra verkeersoverlast.

2. Er is geen infrastructuur voorzien voor de zwakke weggebruiker.

3. De uitbreiding van Domein Martinus en de gerealiseerde en nog geplande verkavelingen zorgen ervoor dat het landelijk karakter van de omgeving verdwijnt.

#### *De Gecoro neemt het volgende standpunt in t.o.v. het ingediende bezwaarschrift*

1. Bij de advisering van het voorontwerp van dit RUP heeft de Gecoro al haar twijfels geuit over de resultaten van het mobiliteitsonderzoek in het MOBER. Het gaat hierbij uiteraard om een inschatting maar de Gecoro blijft bij haar standpunt dat de mobiliteitsimpact bij een uitbreiding van de bestaande activiteiten van Domein Martinus onderschat wordt. De Gecoro suggereert om hier ook het advies van het Departement Mobiliteit en Openbare Werken van de Vlaamse Overheid te vragen.

2. Liefkenshoek heeft inderdaad geen aparte infrastructuur voor de zwakke weggebruiker. Uitbreiding van de activiteiten van Domein Martinus zal zeker leiden tot meer verkeer wat de veiligheid van de zwakke weggebruiker niet ten goede zal komen maar een nog groter probleem is het sluipverkeer naar de E34 autosnelweg dat langs Liefkenshoek rijdt. Enkel structurele ingrepen kunnen hier een oplossing bieden voor een grotere verkeersveiligheid.

3. De Gecoro heeft in haar advies over het voorontwerp van het RUP reeds aangegeven dat de ruimtelijke draagkracht wordt overschreden door de voorgestelde uitbreidingsmogelijkheden van het project.

### **34. Marthe Lynen, Liefkenshoek 105 in 2980 Zoersel**

#### *Essentie van het bezwaarschrift*

1. De realisatie van het RUP zorgt – mede in combinatie met recent gerealiseerde en nog te realiseren verkavelingen – voor nog grotere verkeersintensiteiten. De reeds bestaande verkeersoverlast zal enkel nog vergroten en dit vooral in de richting van de snelweg.

De plaats waar de verkeersmetingen werden gedaan (t.h.v. Liefkenshoek 39) geeft een vertekend beeld. Er zou beter meer zuidelijk gemeten worden omdat het meeste verkeer naar Domein Martinus langs daar komt.

2. Grote verkeersdruk zorgt voor verkeersonveiligheid. Er is geen infrastructuur voorzien voor de zwakke weggebruikers.

3. Verkeersdruk en bijkomende lawaaihinder – zowel overdag als 's nachts – zorgen voor een onhoudbare situatie voor de buurtbewoners en tot waardevermindering van hun eigendom.

4. Door de realisatie van de overloopparking in landschappelijk waardevol agrarisch gebied worden het waardevolle landschap en de waterhuishouding vernietigd.

5. Het argument dat de uitbreiding tewerkstelling genereert is overroepen.

6. De realisatie van het RUP betekent enkel voordelen voor de huidige eigenaar; de lasten worden volledig bij de omwonenden gelegd.

#### *De Gecoro neemt het volgende standpunt in t.o.v. het ingediende bezwaarschrift*

1. Bij de advisering van het voorontwerp van dit RUP heeft de Gecoro al haar twijfels geuit over de resultaten van het mobiliteitsonderzoek in het MOBER. Het gaat hierbij uiteraard om een inschatting maar de Gecoro blijft bij haar standpunt dat de mobiliteitsimpact bij een uitbreiding van de bestaande activiteiten van Domein Martinus onderschat wordt. De Gecoro suggereert om hier ook het advies van het Departement Mobiliteit en Openbare Werken van de Vlaamse Overheid te vragen.

2. Liefkenshoek heeft inderdaad geen aparte infrastructuur voor de zwakke weggebruiker. Uitbreiding van de activiteiten van Domein Martinus zal zeker leiden tot meer verkeer wat de veiligheid van de zwakke weggebruiker niet ten goede zal komen maar een nog groter probleem is het sluipverkeer naar de E34 autosnelweg dat langs Liefkenshoek rijdt. Enkel structurele ingrepen kunnen hier een oplossing bieden voor een grotere verkeersveiligheid.

3. Domein Martinus deed in het verleden al een aantal inspanningen om de geluidsoverlast te beperken (inrichten sas bij uitgang) maar veroorzaakt (vooral in de zomerperiode door buitenactiviteiten) toch nog regelmatig overlast. Bij schaalvergroting zal die hinder logischerwijs alleen maar toenemen. Bepaalde aspecten van hinder (zoals het vertrek van gasten in de nacht) zijn moeilijk beheersbaar. Het beperken van andere mogelijke geluidsgenererende activiteiten (bv. feest in tent, landen helikopters, rijden met quads...) moeten zoveel mogelijk ondervangen worden in de stedenbouwkundige voorschriften.
4. In haar advies over het voorontwerp van dit RUP gaf de Gecoro al aan dat zij geen voorstander is van de overloopparking met fundering. Het RUP werd ook onderworpen aan de watertoets. Hier werd aangegeven dat het plangebied niet is gelegen in een overstromingsgevoelig gebied. De effecten van de beperkte uitbreiding van de bebouwde oppervlakte en de uitbreiding aan verhardingen worden op het domein zelf opgevangen en hebben geen significante invloed op de lokale waterhuishouding. De Gecoro is van mening dat bijkomende verharding induist tegen de algemene principes dat er moet naar gestreefd worden om zoveel mogelijk hemelwater ter plaatse te laten infiltreren.
5. Het argument van tewerkstelling is nergens in het document of in het besluit van de voorlopige vaststelling gebruikt als argument om dit RUP te verantwoorden. Het is enkel zijdelings als een mogelijk bijkomend argument vermeld bij de bespreking in de gemeenteraad.
6. Het bedrijf zoals het vandaag bestaat, legt al een sterke claim op de omgeving. Bij uitbreiding zal dit enkel nog toenemen.

### **35. Luc Snijers, Liefkenshoek 95 in 2980 Zoersel**

#### *Essentie van het bezwaarschrift*

1. De realisatie van het RUP zorgt – mede in combinatie met recent gerealiseerde en nog te realiseren verkavelingen – voor nog grotere verkeersintensiteiten. De reeds bestaande verkeersoverlast zal enkel nog vergroten.
2. Grote verkeersdrukte zorgt voor verkeersonveiligheid. Er is geen infrastructuur voorzien voor de zwakke weggebruikers.
3. Verkeersdrukte en bijkomende lawaaihinder – zowel overdag als 's nachts – zorgen voor overlast voor mens en natuur.
4. De geplande uitbreiding past niet in het landelijk karakter van de omgeving.
5. Het bouwen van de ondergrondse parkeergarage zorgt voor een verstoring in de waterhuishouding van het omliggende natuurgebied.
6. Er is geen duidelijkheid over de toegang van de ondergrondse parking. Het is aangewezen dat deze langs het Sniederspad wordt genomen.
7. Door de realisatie van de overloopparking in landschappelijk waardevol agrarisch gebied wordt het waardevolle landschap vernietigd.
8. Hendrikvoort is niet uitgerust om de ontsluiting van de overloopparking op te vangen. Bovendien ligt de aansluiting met Liefkenshoek op een gevaarlijke plaats.

#### *De Gecoro neemt het volgende standpunt in t.o.v. het ingediende bezwaarschrift*

1. Bij de advisering van het voorontwerp van dit RUP heeft de Gecoro al haar twijfels geuit over de resultaten van het mobiliteitsonderzoek in het MOBER. Het gaat hierbij uiteraard om een inschatting maar de Gecoro blijft bij haar standpunt dat de mobiliteitsimpact bij een uitbreiding van de bestaande activiteiten van Domein Martinus onderschat wordt. De Gecoro suggereert om hier ook het advies van het Departement Mobiliteit en Openbare Werken van de Vlaamse Overheid te vragen.
2. Liefkenshoek heeft inderdaad geen aparte infrastructuur voor de zwakke weggebruiker. Uitbreiding van de activiteiten van Domein Martinus zal zeker leiden tot meer verkeer wat de veiligheid van de zwakke weggebruiker niet ten goede zal komen maar een nog groter probleem is het sluipverkeer naar de E34 autosnelweg dat langs Liefkenshoek rijdt. Enkel structurele ingrepen kunnen hier een oplossing bieden voor een grotere verkeersveiligheid.
3. Domein Martinus deed in het verleden al een aantal inspanningen om de geluidsoverlast te beperken (inrichten sas bij uitgang) maar veroorzaakt (vooral in de zomerperiode door buitenactiviteiten) toch nog regelmatig overlast. Bij schaalvergroting zal die hinder logischerwijs alleen maar toenemen. Bepaalde aspecten van hinder (zoals het vertrek van gasten) zijn moeilijk beheersbaar. Het beperken van andere mogelijke geluidsgenererende activiteiten (bv. feest in tent, landen helikopters, rijden met quads...) moeten zoveel mogelijk ondervangen worden in de stedenbouwkundige voorschriften.
4. De Gecoro heeft in haar advies over het voorontwerp van het RUP reeds aangegeven dat de ruimtelijke draagkracht wordt overschreden door de uitbreidingsmogelijkheden van het project.
5. In het kader van de opmaak van het RUP werd ook de watertoets uitgevoerd. Hier werd aangegeven dat het plangebied niet is gelegen in een overstromingsgevoelig gebied. De effecten van de beperkte uitbreiding van de bebouwde oppervlakte en de uitbreiding aan verhardingen worden op het domein zelf opgevangen en hebben

geen significante invloed op de lokale waterhuishouding.

Bij het indienen van een bouwaanvraag zal opnieuw een watertoets gebeuren waarbij ook het effect van de ondergrondse parking zal meegenomen worden.

6. Het RUP geeft enkel de bestemming van het gebied weer. Op basis daarvan kan een bouwaanvraag worden ingediend. In het RUP moet geen gedetailleerde weergave worden gedaan van hoe het gebouw er uiteindelijk zal uitzien; dat is op dit moment ook niet bekend. De bemerking over de toegang tot de ondergrondse parking kan enkel als suggestie bij het ontwerpen van het gebouw worden meegegeven.

7. De Gecoro sluit zich aan bij het standpunt dat de aanleg van de overloopparking zorgt voor de teloorgang van een deel van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

8. Tijdens de plenaire vergadering werd door de provincie voorgesteld om de volledige verkeersafwikkeling via Hendrikvoort te doen. Daar werd niet op ingegaan. Het was wel de bedoeling om omwille van veiligheidsredenen en spreiding van verkeer een circulatie van wagens te voorzien die naar (via Sniederspad) en van (via Hendrikvoort) de overloopparking rijden. De toe- en afrit van de overloopparking kunnen ook volledig langs Sniederspad worden georganiseerd.

### **36. Kathleen Mariën-De Clercq, Liefkenshoek 84 in 2980 Zoersel**

#### *Essentie van het bezwaarschrift*

1. De overloopparking wordt zo ver mogelijk van de bebouwing van Domein Martinus gelegd zodat ze voor hen zo weinig mogelijk hinder oplevert en de last (geluid, nachtlawaai, lichthinder, verkeersoverlast) wordt afgewenteld op de buurtbewoners.

2. Het bos over Domein Martinus is een beter alternatief voor de overloopparking dan het voorstel dat nu voorligt.

3. De geplande uitbreiding past niet in het landelijk karakter van de omgeving.

4. Het te realiseren project moet voldoende worden afgeschermd van de straat en de aanpalende bewoners.

5. Geluids- en lichthinder moeten aan banden worden gelegd en de geldende reglementering moet opgevolgd worden.

#### *De Gecoro neemt het volgende standpunt in t.o.v. het ingediende bezwaarschrift*

1. Het bedrijf zoals het vandaag bestaat, legt al een sterke claim op de omgeving. Bij uitbreiding zal dit enkel nog toenemen.

2. Dit alternatief werd overwogen maar is omwille van de ligging in bosgebied niet bespreekbaar voor het Agentschap voor Natuur en Bos.

3. De Gecoro heeft in haar advies over het voorontwerp van het RUP reeds aangegeven dat de ruimtelijke draagkracht wordt overschreden door de uitbreidingsmogelijkheden van het project.

4. In de voorschriften werden een aantal bepalingen opgenomen die moeten zorgen voor een voldoende buffering.

5. De Gecoro sluit zich aan bij deze opmerking.

### **37. Petitie ondertekend door 13 personen**

#### *Essentie van het bezwaarschrift*

1. Het RUP zorgt ervoor dat Domein Martinus bouwovertredingen uit het verleden kan regulariseren en haar bestaande capaciteit te verdubbelen wat onaanvaardbaar is.

2. De uitbreiding van Domein Martinus zorgt – naast de reeds gerealiseerde en nog te realiseren verkavelingen in de buurt – voor extra verkeersoverlast.

3. De uitbreiding van activiteiten en de overloopparking zullen voor extra geluidsoverlast zorgen.

4. De overloopparking wordt zo ver mogelijk van de bebouwing van Domein Martinus gelegd zodat ze voor hen zo weinig mogelijk hinder oplevert en de last wordt afgewenteld op de buurtbewoners.

5. De uitbreidingsmogelijkheden zijn buiten proportie en zijn een aanslag op de levenskwaliteit van de omwonenden.

#### *De Gecoro neemt het volgende standpunt in t.o.v. het ingediende bezwaarschrift*

1. De bedoeling van de opmaak van het RUP is enerzijds om de bestaande toestand te bestendigen (wat ook regularisatie van onvergunde constructies inhoudt) en anderzijds om ontwikkelingsperspectieven te bieden. Wat dit laatste betreft is de Gecoro van oordeel dat deze mogelijkheden de ruimtelijke draagkracht van de omgeving overschrijden.

2. Bij de advisering van het voorontwerp van dit RUP heeft de Gecoro al haar twijfels geuit over de resultaten van het mobiliteitsonderzoek in het MOBER. Het gaat hierbij uiteraard om een inschatting maar de Gecoro blijft bij haar standpunt dat de mobiliteitsimpact bij een uitbreiding van de bestaande activiteiten van Domein Martinus onderschat wordt. De Gecoro suggereert om hier ook het advies van het Departement Mobiliteit en Openbare Werken van de Vlaamse Overheid te vragen.

3. Domein Martinus deed in het verleden al een aantal inspanningen om de geluidsoverlast te beperken (inrichten sas bij uitgang) maar veroorzaakt (vooral in de zomerperiode door buitenactiviteiten) toch nog regelmatig overlast. Bij schaalvergroting zal die hinder logischerwijs alleen maar toenemen. Bepaalde aspecten van hinder

(zoals het vertrek van gasten in de nacht) zijn moeilijk beheersbaar. Het beperken van andere mogelijke geluidsgenererende activiteiten (bv. feest in tent, landen helikopters, rijden met quads...) moeten zoveel mogelijk ondervangen worden in de stedenbouwkundige voorschriften.

4. Het bedrijf zoals het vandaag bestaat, legt al een sterke claim op de omgeving. Bij uitbreiding zal dit enkel nog toenemen.

5. De Gecoro heeft in haar advies over het voorontwerp van het RUP reeds aangegeven dat de ruimtelijke draagkracht wordt overschreden door de voorgestelde uitbreidingsmogelijkheden van het project.

## **ADVIEZEN**

### **Integraal advies Ruimte Vlaanderen**

Niet ontvangen.

### **Integraal advies deputatie**

#### **1. Vormvereisten en procedure**

##### **1.1. Vormvereisten**

Het plan voldoet aan de vormvereisten van artikel 2.2.2 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (B.S. 20 augustus 2009).

##### **1.2. Procedure**

Momenteel bevindt het RUP zich in de fase van het openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek loopt van 28 november 2016 tot en met 26 januari 2017. In toepassing van art. 2.2.14 §1 heeft de deputatie advies uitgebracht inzake de overeenstemming met het RSPA en de provinciale RUP's.

##### **1.3. Aandachtspunten voor besluitvorming**

###### **1.3.1. Op te heffen verkavelingen**

Indien het RUP verkavelingen volledig of gedeeltelijk opheft, moet dit vermeld worden in zowel het besluit van de voorlopige vaststelling als in het besluit tot definitieve vaststelling.

###### **1.3.2. Waterparagraaf**

Zowel in het besluit van voorlopige vaststelling als in het besluit tot definitieve vaststelling dient een motivering opgenomen te worden waaruit blijkt dat een watertoets uitgevoerd is (zogenaamde waterparagraaf).

###### **1.3.3. Procedurestappen inzake het MER**

Zowel in het besluit van voorlopige vaststelling als in het besluit tot definitieve vaststelling dient een overzicht van de verschillende stappen van de plan-MER-screening opgenomen te worden. Het gaat om de volgende gegevens:

- datum aanschrijven dienst Mer;
- datum aanschrijven adviesinstanties + vermelden van de termijn van de terinzagelegging (= 30 dagen);
- datum opsturen van het dossier aan de dienst Mer;
- datum + (samenvattende) weergave van de beslissing van de dienst Mer.

###### **1.3.4. Behandelen en verwerken bezwaren bij openbaar onderzoek**

In het besluit van de definitieve vaststelling moet samenvattend worden weergegeven hoe is omgegaan met de bezwaren en de adviezen geformuleerd tijdens het openbaar onderzoek. Er dient minimaal weergegeven te worden op welke wijze de gemeenteraad zich al dan niet (geheel of gedeeltelijk) aansluit bij het advies van de gecoro.

## **2. Bespreking**

### **2.1. Verenigbaarheid met beleidskader**

#### **2.1.1. Hoger beleidskader**

Ruimte Vlaanderen brengt advies uit inzake de overeenstemming met het RSV, de relevante gewestelijke RUP's (in opmaak) en het Vlaams beleidskader.

#### **RSPA**

Volgens het RSPA ligt voorliggend RUP in de hoofdruimte Antwerpse fragmenten, meer precies binnen de deelruimte 'bebouwd perifeer landschap'.

Het 'bebouwd perifeer landschap' wordt beschouwd als gebied met een dominante bovenlokale groenstructuur, met daarin een aantal activiteitenconcentraties die in relatie staan tot de nabijheid van het grootstedelijk gebied. Halle wordt beschouwd als een woonkern in buitengebied. In dergelijke woonkernen is een beperkte uitrusting voor dagelijkse behoeften aanwezig. Bovenlokale activiteiten zijn echter vaak buiten deze woonkernen gelegen. Voorliggend RUP is verenigbaar met het RSPA.

#### **2.1.2. GRS**

Het voorliggende RUP ligt binnen de deelruimte 3: groene long met de woonkern Halle van het GRS Zoersel. In de oorspronkelijke versie van het GRS van Zoersel (goedgekeurd op 11 augustus 2005) wordt het hoofdgebouw van het voorliggende RUP –St. Martinushoeve- aangeduid als toeristisch perron. In de partiële herziening van het GRS van Zoersel (goedgekeurd op 24 mei 2012) wordt het 'Domein Martinus' opgenomen als een zonevreemde bedrijf waarvoor het gemeentebestuur een RUP kan opmaken.

Het GRS vermeldt het volgende over 'Domein Martinus': *'Het is de bedoeling om een oplossing te bieden voor de gedeeltelijk zonevremde infrastructuur en de bestaande activiteiten als hotel/conferentiecentrum te bestendigen. Daarnaast zijn ook parkeerfaciliteiten een aandachtspunt. Gezien de ligging nabij de woonkern kunnen uitbreidingsmogelijkheden verantwoord worden. Eventuele uitbreiding van het hoofdgebouw dient dan wel in het aangrenzende woongebied gesitueerd te worden'.*

Daarnaast wordt binnen de gewenste ruimtelijk-economische structuur van het GRS 'Domein Martinus' vermeld als een zonevremd bedrijf dat als activiteit hotel congrescentrum heeft. Volgens de ontwikkelingsperspectieven behoort het tot categorie 4: *'Het bedrijf kan zich verder ontwikkelen, randvoorwaarden in functie van de omgeving, nieuwe activiteiten minder storend dan bestaande (ifv dynamiek en aard).*

Voorliggend RUP is verenigbaar met het GRS.

### **3. Conclusie**

Er wordt akkoord gegaan met het voorliggend RUP.

#### **Gemeentebestuur Malle**

De gemeente Malle gaf op 9 januari 2017 een gunstig advies.

#### **Gemeentebestuur Vorselaar**

De gemeente Vorselaar gaf op 12 december 2016 een gunstig advies.

Na de bespreking van de bezwaarschriften vraagt de heer Lode Van Der Auwera, eigenaar en uitbater van Domein Martinus het woord om nog een korte toelichting te geven om een aantal zaken te verduidelijken.

- In een aantal bezwaarschriften wordt gesteld dat Domein Martinus een illegaal bedrijf zou zijn. De heer Van Der Auwera stelt dat niet het geval is. Hij beschikt over een milieuvergunning die op dit moment weliswaar geschorst is omdat een beperkt deel van zijn infrastructuur niet vergund is. De oorzaak hiervan ligt in het verleden. Hij tracht al 15 jaar een oplossing te zoeken voor dit probleem en hoopt dat dit met de opmaak van het RUP eindelijk in orde komt.
- Het bestaande gebouw is dringend aan renovatie toe. Het is de bedoeling om een mooi duurzaam en ecologisch gebouw te ontwerpen dat zich goed integreert in de omgeving. Verder plant met om het bestaande gebouw volledig af te breken en ineens een volledig nieuw gebouw te zetten (geen gefaseerde aanpak).
- De reden voor de uitbreiding van het aantal kamers is dat een hotel niet rendabel is met minder dan 50 kamers. Het verhogen van de capaciteit en het aantal zalen is te verklaren door de vraag naar grotere zalen. Ondanks het feit dat bedrijven voor seminaries/vergaderingen vaak met slechts een beperkt aantal mensen aanwezig zijn, is er toch een vraag naar ruime en zelfs meerdere zalen (bv. om een opsplitsing in groepen mogelijk te maken) om in te kunnen vergaderen. Verder wordt aangegeven dat – in het geval er toch effectief een vraag komt voor een vergadering/seminarie met een groot aantal deelnemers – men wel op die vraag wil inspelen.
- Voor wat betreft de overloopparking ziet de eigenaar liever een parking dicht tegen het hoofdgebouw. Hij is zeker bereid de plannen daar aan aan te passen. Als er bezorgdheid is over het feit dat de overloopparking nagenoeg elk weekend kan gebruikt worden, is er bereidheid om het maximum aantal dagen (40) op te splitsen in week- en weekenddagen.
- Het probleem van lawaaiige activiteiten, meer bepaald helikoptervluchten, wordt volgens de eigenaar sterk overroepen. Dit is in het verleden slechts sporadisch gebeurd in het kader van luchtdopen. Dit is echter vandaag niet meer toegestaan. Verder wordt wel aangegeven dat als een gast vraagt om met een helikopter naar een feest of seminarie te komen, men dit wel wil toestaan.
- De verlichting op en naar de parking kan voorzien worden met speciale armaturen die geen schade geeft aan fauna en flora.

#### **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 zonevremde 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 lawaaiige 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 ingepast wordt in de omgeving dan deze voorzien in het huidige voorgenomen plan. De oplossing dient in overeenstemming gebracht te worden met het draagvlak van de omgeving. Daarbij worden in het bijzonder volgende adviespunten meegegeven :

- 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 onderschat wordt. De Gecoro suggereert om hier ook het advies van het Departement Mobiliteit en Openbare Werken van de Vlaamse Overheid te vragen.

- 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.

- 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 wordt gewerkt met duurzame materialen.

Jan Koninkx  
secretaris GECORO

Paul Stryckers  
voorzitter GECORO