



**RUP REYSVELD**

SCOPINGNOTA

versie advies Team MER



Gemeente Sint-Pieters-Leeuw

Pastorijstraat 21 • 1600 Sint-Pieters-Leeuw

Tel. 02 371 22 11

**D+A nv**  
RUIJTE VOOR IDEEËN

Meiboom 26  
1500 Halle  
T 02 363 89 10  
F 02 363 89 11

Kardinaal Mercierplein 2  
2800 Mechelen  
T 015 56 09 56  
F 015 56 09 59

**Belfius** BIC GKCCBEBB  
IBAN BE33 0682 4745 8646  
**BNP Fortis** BIC GEBABEBB  
IBAN BE80 2930 4598 9977

BTW BE 0418 913 997  
RPR Brussel  
info@da.be  
www.da.be

## Colofon

RUP Reysveld

**Opdrachtgever:**

Gemeente Sint-Pieters-Leeuw

**Opdrachthouder:**

D+A Consult nv – Meiboom 26, 1500 Halle – Kardinaal Mercierplein 2, 2800 Mechelen –  
info@da.be – www.da.be

Opgemaakt door ondergetekende ontwerper,

Ann Lambrechts, projectleider en erkend ruimtelijk planner

Anke Peleman, projectmedewerker en erkend ruimtelijk planner

fase	document	datum	revisie	versie
1	startnota – versie terugkoppeling gemeente	16/11/2020-ap	al	1.0
	startnota – versie overleg planteam	29/01/2021-ap	al	1.1
	startnota – fase raadpleging en adviesvraag – versie college	12/11/2021-ap	al	1.2
	startnota – fase raadpleging en adviesvraag – versie publicatie	30/03/2022-ap	al	1.3
2	scopingnota – versie terugkoppeling planteam	25/08/2022-ap	al	2.0
	scopingnota – versie college	14/10/2022-ap	al	2.1

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding van het RUP .....	5
1.2	Afbakening van het plangebied .....	5
<b>2</b>	<b>Bestaande toestand .....</b>	<b>6</b>
2.1	Situering van het plangebied .....	6
2.2	Beschrijving bestaande toestand .....	7
2.2.1	Site parking .....	7
2.2.2	Site gebouwen Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting (GMVH) .....	8
2.3	Ruimtelijke analyse .....	11
2.3.1	Landbouw .....	11
2.3.2	Natuur .....	11
2.3.3	Water .....	12
2.3.4	Bebouwde ruimte .....	13
2.3.5	Mobiliteit .....	13
2.4	Planningscontext .....	15
2.4.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen .....	15
2.4.2	Landschap .....	15
2.4.3	Ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant .....	16
2.4.4	Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) .....	16
2.4.5	Provinciaal beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant .....	17
2.4.6	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Sint-Pieters-Leeuw .....	18
2.4.7	Bestemmingsplannen .....	23
2.4.8	Mobiliteitsplan .....	25
2.4.9	Atlas der buurtwegen .....	27
2.4.10	GNOP (gemeentelijk natuurontwikkelingsplan) Sint-Pieters-Leeuw .....	28
2.4.11	Bouwstop 2025 Sint-Pieters-Leeuw .....	28
2.4.12	Decreet grond- en pandenbeleid .....	28
2.4.13	Bindend sociaal objectief Sint-Pieters-Leeuw .....	30
2.5	Evaluatie plangebied .....	31
2.5.1	Knelpunten .....	31
2.5.2	Potenties .....	31
<b>3</b>	<b>Gewenste ruimtelijke ontwikkeling .....</b>	<b>32</b>
3.1	Programma en randvoorwaarden .....	32
3.1.1	Programma .....	32
3.1.2	Randvoorwaarden oppervlaktenormen .....	32
3.2	Doelstellingen .....	35

<b>3.3</b>	<b>Visie .....</b>	<b>35</b>
<b>3.4</b>	<b>Ruimtelijke concepten .....</b>	<b>36</b>
<b>3.5</b>	<b>Structuurschets .....</b>	<b>40</b>
<b>3.6</b>	<b>Uitwerking voorkeursscenario .....</b>	<b>41</b>
<b>4</b>	<b>Effecten van het RUP .....</b>	<b>44</b>
<b>4.1</b>	<b>Onderzoek tot m.e.r. ....</b>	<b>44</b>
4.1.1	Methodiek .....	44
4.1.2	Toepassingsgebied .....	44
4.1.3	Alternatieven .....	45
4.1.4	Beoordeling milieueffecten .....	47
4.1.5	Grensoverschrijdende effecten .....	68
<b>4.2</b>	<b>Watertoets .....</b>	<b>69</b>
4.2.1	Oppervlakte- en grondwaterhuishouding .....	69
4.2.2	Besluit .....	74
<b>5</b>	<b>Raadpleging publiek en adviesvraag .....</b>	<b>75</b>
<b>5.1</b>	<b>Adviezen .....</b>	<b>75</b>
<b>5.2</b>	<b>Participatie .....</b>	<b>78</b>
5.2.1	Participatiemoment .....	78
5.2.2	Thematische behandeling opmerkingen .....	78
<b>6</b>	<b>Bijlagen .....</b>	<b>80</b>
<b>6.1</b>	<b>Ontwerpend onderzoek .....</b>	<b>80</b>
6.1.1	Scenario 1 - Haalbaarheidsstudie Helon .....	81
6.1.2	Scenario 2 .....	82
6.1.3	Scenario 3 .....	84
6.1.4	Scenario 4 .....	86
6.1.5	Conclusie (scenario 2 tot en met scenario 4) .....	87
6.1.6	Scenario 5 .....	88
6.1.7	Scenario 6 .....	90
6.1.8	Conclusie (scenario 1 tot en met 6) .....	93
6.1.9	Scenario 7 – voorkeursscenario .....	94
6.1.10	Besluit - consequenties voor het planningsproces .....	97
<b>6.2</b>	<b>Raadpleging publiek en adviesvraag .....</b>	<b>98</b>
<b>6.3</b>	<b>RVR-toets .....</b>	<b>99</b>

## 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding van het RUP

De opdracht omvat de opmaak van een RUP Reysveld. Het doel van het RUP Reysveld is de ontwikkelingsmogelijkheden inzake sociale woningbouw in de omgeving te kaderen. Om een volledige ruimtelijke visie op de vervangingsbouw van de bestaande appartementsgebouwen in de Bezemstraat te ontwikkelen en te kunnen realiseren op het terrein en gelet op de planologische context is de opmaak van een RUP noodzakelijk waarbij bij aanvang van de opdracht de twee zones betrokken worden.



| Twee plangebied: 1) site parking, 2) site gebouwen Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting (GMVH)

### 1.2 Afbakening van het plangebied

Het RUP bestaat uit twee delen. Het eerste deel "site parking" bevindt zich langs de Bezemstraat en het tweede deel "site gebouwen Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting (GMVH)" bevindt zich tussen de Bezemstraat en de Dauw-Defossezlaan.

## 2 BESTAANDE TOESTAND

### 2.1 Situering van het plangebied

Het plangebied is gesitueerd in het noordoosten van Sint-Pieters-Leeuw, een gemeente in de provincie Vlaams-Brabant die deel uitmaakt van de Zennevallei en het Pajottenland. Het plangebied omvat twee deelgebieden die gelegen zijn tussen de Brusselbaan en Vogel(en)zangbeek (nr. B1088 – cat. 1). Ten oosten van het plangebied ligt de Bergensesteenweg (N6), een gewestweg in België. De Bergensesteenweg is een van de negen grote N-wegen die vanuit de hoofdstad Brussel in het centrum van het land tot aan de grenzen lopen.



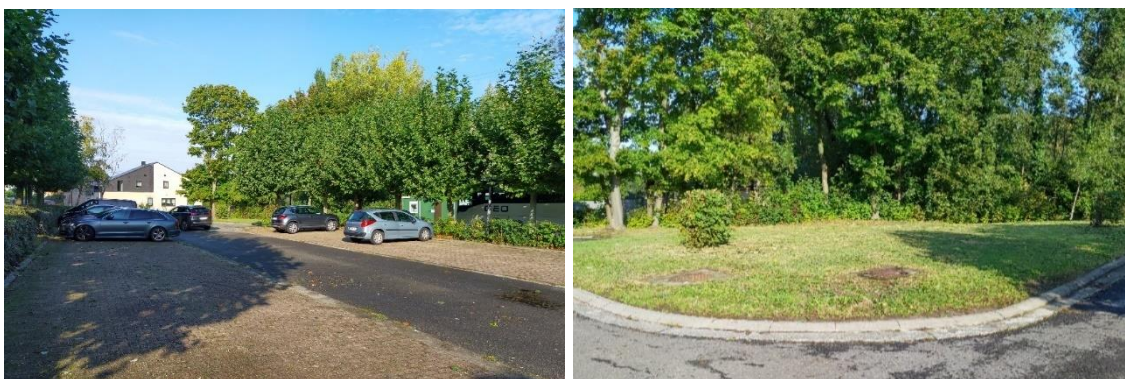
## 2.2 Beschrijving bestaande toestand

### 2.2.1 Site parking

#### Projectgebied

Deze site is gelegen tussen de Vogel(en)zangbeek (te noorden) en de Bezemstraat (ten zuiden) en bestaat voornamelijk uit een grote oppervlakte voor parking. Tussen de parkingstroken en de Bezemstraat zijn twee bomenrijen terug te vinden.

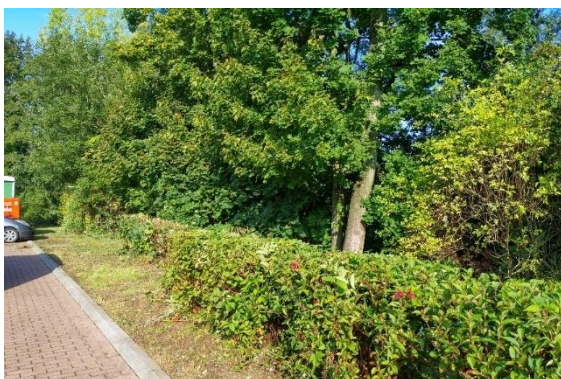
Naast de parking is er ook nog een grasveld aanwezig waar een zuiveringsstation, pompstation en riolering onderloopt.



- | De parking (links), De grasvlakte die ten westen van het projectgebied ligt en waaronder een zuiveringsstation, een pompstation en een riolering ligt (rechts)



- | De bomenrijen tussen de parking (links), De bomenrij tussen de parking en de Bezemstraat (rechts)



- | Relatie tussen de parking en de Vogel(en)zangbeek

## Ruimere omgeving

Ten noorden van de “site parking” ligt er een groengebied en de Vogel(en)zangbeek, ten oosten en ten westen wordt de site omsloten door ruime eengezinswoningen en in het zuiden vindt de site een directe aansluiting bij het tweede projectgebied uit het RUP “site gebouwen GMVH”.

In een latere fase zal er onderzocht worden hoe beide sites aan elkaar verbonden kunnen worden door de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die er zullen plaatsvinden.



- | Relatie tussen “site parking” (rechts) en “site gebouwen GMVH” (links) en de eengezinswoningen in de Bezemstraat

### 2.2.2 Site gebouwen Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting (GMVH)

#### Projectgebied

Deze site omvangt het grootste deelgebied binnen het RUP. Er staat drie gebouwen op de site: twee appartementsblokken en het gerenoveerde gebouw van de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting dat zich centraal tussen de twee appartementsblokken bevindt. De appartementsblokken hebben een aanzienlijke hoogte en drukken met hun 13 bouwlagen een belangrijke stempel op het gebied en zijn omgeving.

Naast de twee hoogbouwprojecten heeft de site ook een afhellende terreinprofiel naar de Vogel(en)zangbeek toe. Deze zorgt ervoor dat er op de site grote hoogteverschillen zijn tussen de zuidelijke grens van het projectgebied en de Bezemstraat. Het verschil bedraagt al snel meer dan drie meter.

Deze hoogteverschillen hebben ervoor gezorgd dat de gebouwen verweven werden in de helling. De twee appartementsgebouwen werden op een sokkel geplaatst waarin geparkeerd kan worden. De parking loopt niet alleen onder de sokkel van de gebouwen, maar loopt ook langsheen heel het zuidelijke deel van de site.

Ook het gebouw van volkshuisvesting heeft eenzelfde soort ondergrondse parking gecreëerd als de appartementsgebouwen. De drie aanwezige ondergrondse parkings zijn enkel en alleen toegankelijk vanaf de Bezemstraat. Bovenop de ondergrondse parking van de twee appartementsgebouwen is er ook een dakparking aanwezig. Deze is toegankelijk vanaf de Dauw-Defossezlaan.





- | Het gebouw van volkshuisvesting tussen de twee appartementsgebouwen werd mee verweven in het hoogteverschil van de site (links), Sokkel van het appartementsgebouw (rechts)

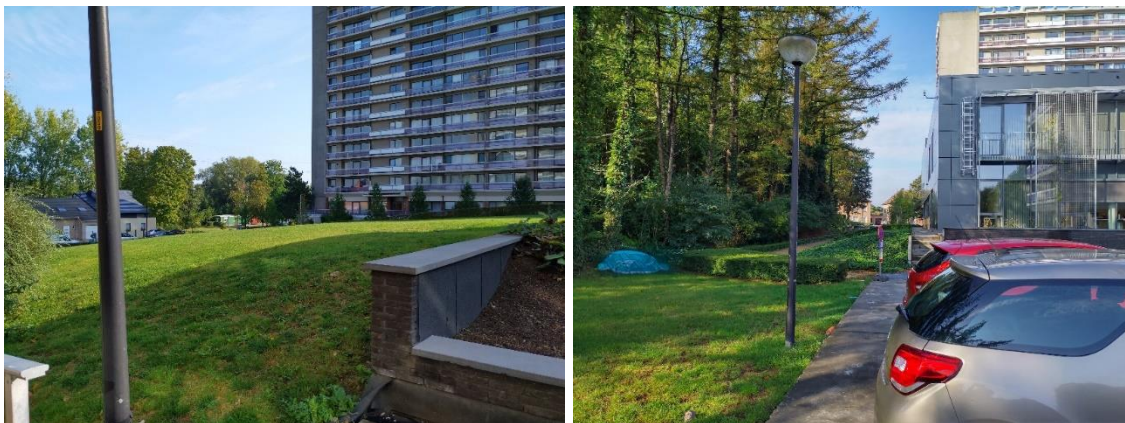


- | Inrit ondergrondse parking appartementsgebouw (links), Inrit parkeren op het dak langs de Dauw-Defossezzaan (rechts)

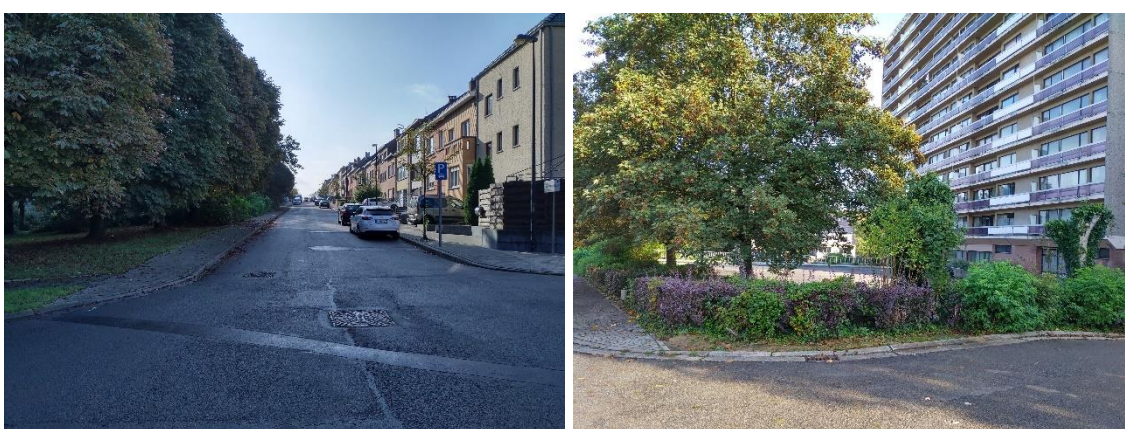


- | Parkeren op het dak (links), Toegang appartementsgebouw (rechts)

Voor het gebouw van volkshuisvesting ligt er een afhellend grasveld. Buiten dit grasveld is er in dit projectgebied geen kwalitatieve open ruimte meer aanwezig. Er werd wel een bufferzones voorzien tussen de zuidelijke rand van het projectgebied en de omgeving. Daarnaast zijn er bomenrijen, voornamelijk hoogstambomen (onder meer kastanjes), terug te vinden langsheen de Dauw-Defossezzaan en de inritten van de parkings.



- | Grasveld voor het gebouw van volkshuisvesting (links), Bufferzone ten zuiden van het projectgebied (rechts)



- | Bomenrij zorgt voor een buffer tussen het appartementsgebouw en de Dauw-Defossezlaan

### Ruimere omgeving

Langsheen alle direct omliggende straten is de relatie met de twee appartementsgebouwen duidelijk voelbaar. Dit ondanks het feit dat er toch een zeker afstand werd behouden van de omliggende woningen.

Er kan geconcludeerd worden dat de bouwhoogte van de appartementen in groot contrast staan tegenover het omliggende bebouwde weefsel dat voornamelijk bestaat uit eengezinswoningen van een tot twee bouwlagen met al dan niet een dakverdiep.



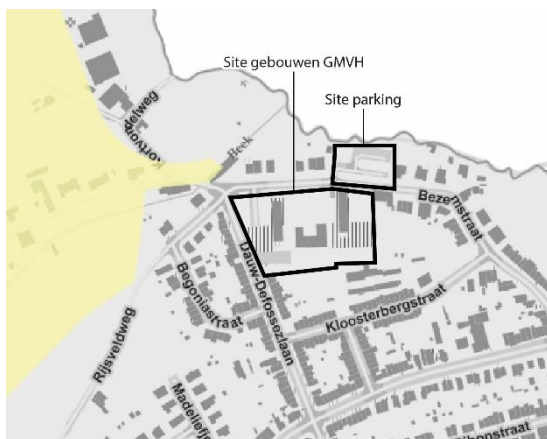


| Contrast/relatie tussen de appartementsblokken en de omliggende woonstraten

## 2.3 Ruimtelijke analyse

### 2.3.1 Landbouw

Binnen de contouren van het RUP komt geen HAG voor.



### 2.3.2 Natuur

speciale beschermingszones	
vogelrichtlijngebieden	n.v.t
habitatrichtlijngebieden	n.v.t
VEN- en IVON-gebieden	n.v.t
Vlaamse of erkende natuurreservaten / bosreservaten	n.v.t
biologische waarderingskaart	Gebied ten noorden van de Bezemstraat en ten westen van de parking: "complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen"

	<p><i>Opmerking: deze zone is ondertussen ingevuld met woningen en private tuinen.</i></p>
--	--

### 2.3.3 Water


<p>bevaarbare waterlopen</p>	<p>n.v.t</p>
<p>onbevaarbare waterlopen</p>	<p>Vogel(en)zandbeek (nr. B1088 + cat. 1) Beek (nr. B1192 – cat. 3)</p>
<p>overstromingskaart</p> <p> <span style="color: pink;">■</span> Waterloop  <span style="color: orange;">■</span> Waterloop/Modder  <span style="color: brown;">■</span> Afstromend water         </p>	<p>De eerste kaart geeft de van nature overstroombare gebieden weer.</p> <p>De tweede kaart geeft in het blauw de recent overstromde gebieden weer. Het kruispunt van de Bezemstraat is een gebied dat recent overstromd is.</p>

	<p>De derde kaart geeft de pluviale overstromingskaart voor het huidige en toekomstig klimaat weer. Op de kaart valt het op dat het overstroombaar gebied samenvalt met de Vogel(en)zangbeek en de kleinere beek die aantakt aan de Vogel(en)zangbeek.</p> <p>De kaart geeft een eerste interpretatie weer van wat de toekomst kan gaan brengen en waar rekening mee gehouden moet worden.</p>
<p>beschermingszones grondwaterwinning / waterwingebieden</p>	<p>n.v.t</p>

### 2.3.4 Bebouwde ruimte

Zie bespreking bestaande toestand.

### 2.3.5 Mobiliteit

<p>openbaar vervoer</p>	<p>n.v.t</p>
<p>spoorwegen</p>	<p>n.v.t</p>
<p>Fietsroutenetwerk</p> 	<p>Fietsnetwerk zie langs de Bezemsstraat</p>
<p>rooilijnplannen</p>	<p>n.v.t.</p>
<p>wegen</p>	<p>Kortvondelweg (buurtweg nr. 49) Bezemsstraat (buurtweg nr. 14) Begoniastraat</p>
<p>voetwegen</p>	<p>Rijsveldweg (voetweg nr.4962 en nr. 62) Dauw-Defossezlaan (voetweg nr. 165)</p>



## 2.4 Planningscontext

### 2.4.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV<sup>1</sup>) hanteert een visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen die kan worden samengevat met de metafoor: 'Vlaanderen, open en stedelijk'. Concreet betekent dit dat er in de toekomst gestreefd wordt naar een duidelijker onderscheid tussen openheid en stedelijkheid en dit in tegenstelling tot de huidige ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij dit onderscheid langzaam aan het vervagen is.

De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen leidt tot vier basisdoelstellingen. Deze zijn:

- de selectieve uitbouw van de stedelijke gebieden, het gericht verweven en bundelen van functies en voorzieningen waaronder de economische activiteiten binnen de stedelijke gebieden; daarbij gaat absolute prioriteit naar een zo goed mogelijk gebruik en beheer van de bestaande stedelijke structuur;
- het behoud en waar mogelijk de versterking van het buitengebied en een bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied;
- het concentreren van economische activiteiten in die plaatsen die deel uitmaken van de bestaande economische structuur van Vlaanderen;
- het optimaliseren van de bestaande verkeers- en vervoersinfrastructuur waarbij de ruimtelijke condities worden gecreëerd voor het verbeteren van het collectief vervoer en de organisatie van vervoersgenererende activiteiten op punten die ontsloten worden door openbaar vervoer.

In het RSV wordt gesteld dat Sint-Pieters-Leeuw deel uitmaakt van het stedelijk netwerk 'de Vlaamse Ruit'. Dit stedelijk netwerk vormt een economisch knooppunt op internationaal niveau.

De gemeente Sint-Pieters-Leeuw is deels gelegen in het buitengebied en deels in stedelijk gebied. Het plangebied is gelegen binnen het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel en aanpalende openruimte gebieden.

### 2.4.2 Landschap

beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten	
beschermde monumenten	n.v.t
beschermde landschappen	n.v.t
beschermde stads- en dorpsgezichten	n.v.t
landschapsatlas	
ankerplaatsen	n.v.t
relictzones	n.v.t

<sup>1</sup> Goedgekeurd op 19/11/1997 door het Vlaams Parlement, eerste herziening definitief vastgelegd bij besluit van de Vlaamse regering op 12/12/2003, tweede herziening definitief vastgelegd bij besluit van de Vlaamse regering op 17/12/2010.

traditionele landschappen	Stedelijke gebieden
inventaris van het erfgoed	
bouwkundig erfgoed	n.v.t
landschappelijk erfgoed	n.v.t

### 2.4.3 Ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant

Het provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant (RSVB<sup>2</sup>) stelt een aantal kernprincipes voor het te voeren beleid voorop:

- herwaardering van het fysisch systeem;
- een centrum-provincie met Brussel;
- een provincie met diverse stedelijke kernen;
- de Vlaamse Ruit geeft een duidelijke structuur;
- mobiliteit als sturend gegeven.

Het plangebied is gelegen in de deelruimte "Verdicht Netwerk – subgebied Halle-Waterloo-Brussel". Bepalend zijn de selecties van:

- de afbakening van het Vlaams Stedelijk Gebied rond Brussel;
- de selectie van de N6 als secundaire weg type III met een concentratie van grootschalige kleinhandel.

Buiten het plangebied zijn nog volgende gegevens bepalend:

- de Zuunbeek als drager van natuurlijke structuur en de open ruimte, meer bepaald het deel open ruimte in stedelijke invloedssfeer;
- het kanaal als lijnbaken in de structuur van landschappen;
- de spoorwegen en wegen (bundel) algemeen.

### 2.4.4 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV)

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed. Het BRV vormt de opvolger van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen dat een beleidslijn uitgezet die een vernieuwde filosofie en aanpak in het ruimtelijke beleid wil inzetten. De strategische visie vormt een eerste stap op weg naar het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Het uiteindelijke BRV zal bestaan uit een strategische visie en een set van beleidskaders. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van belangrijke beleidsopties op lange termijn (strategische doelstellingen). De beleidskaders zijn operationeel van aard en hebben een kortere looptijd.

De strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen formuleert een aantal strategische doelstellingen en ruimtelijke ontwikkelingsprincipes. Met de toepassing van deze doelstellingen en ontwikkelingsprincipes wordt gestreefd naar een kwalitatieve ruimtelijke transformatie voor Vlaanderen.

#### Strategische doelstellingen

- terugdringen van het bijkomend ruimtebeslag;

<sup>2</sup> Goedgekeurd op dd. 07/10/2004, en 'addendum' op 06/11/2012 door de Vlaamse regering.



- transformeren vanuit maatschappelijke ambitie;
- geïntegreerde gebiedsontwikkeling als motor voor samenwerking.

### Ruimtelijke ontwikkelingsprincipes

Voor voorliggend RUP zijn volgende ruimtelijke ontwikkelingsprincipes relevant:

- ruimtelijk rendement verhogen;
- multifunctioneel ruimtegebruik en verweving;
- samenhangende steden en dorpen;
- samenhangende veerkrachtige (open) ruimte;
- leefkwaliteit bevorderen.

#### 2.4.5 Provinciaal beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant

Ook de provincie Vlaams-Brabant is gestart met de opmaak van haar beleidsplan ruimte. Hierin werkt de provincie een nieuwe visie uit om de ruimtelijke ontwikkeling van wonen, werken en leven in kaart te brengen.

Op 27 maart 2019 keurde de provincieraad een eerste versie van het Beleidsplan Ruimte, de conceptnota, goed. Van 1 december 2019 tot en met 14 februari 2020 werden adviezen ingewonnen gemeentebesturen en reacties verzameld van het publiek.

Het Beleidsplan Ruimte bestaat enerzijds uit een strategische visie voor de lange termijn. De strategische visie omvat drie basisprincipes voor het ruimtelijke beleid en zeven strategieën.

#### Basisprincipes

De drie ruimtelijke principes overstijgen het niveau van de bouwstenen. Ze zijn zo fundamenteel voor het beleid dat ze niet gezien worden als strategieën, maar als basisprincipes van het beleidsplan ruimte.

- efficiënt ruimtegebruik: optimaal ruimtelijk rendement;
- compact bouwen;
- verweving of meervoudig ruimtegebruik;
- tijdelijk ruimtegebruik en ruimtelijke transformatie;
- de afbouw van bijkomend ruimtebeslag;
- nabijheid en bereikbaarheid sturen ruimtelijke ontwikkelingen;
- fysische systeem als basis, een geïntegreerde benadering van de ruimte: de natuurlijke logica en de werking van het fysische systeem beschermen en versterken.

#### Strategieën

De strategieën vormen de krachtlijnen voor het ruimtelijk beleid dat de provincie zal voeren. Ze zijn ambitieus en raken de kern van de ruimtelijke uitdagingen. Voor voorliggend RUP zijn volgende strategieën relevant:

- robuust openruimtenetwerk, zachte ruggengraat voor ruimtelijke ontwikkelingen;
- productief landschap;
- een ambitieus ruimtelijk verhaal.

## 2.4.6 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Sint-Pieters-Leeuw

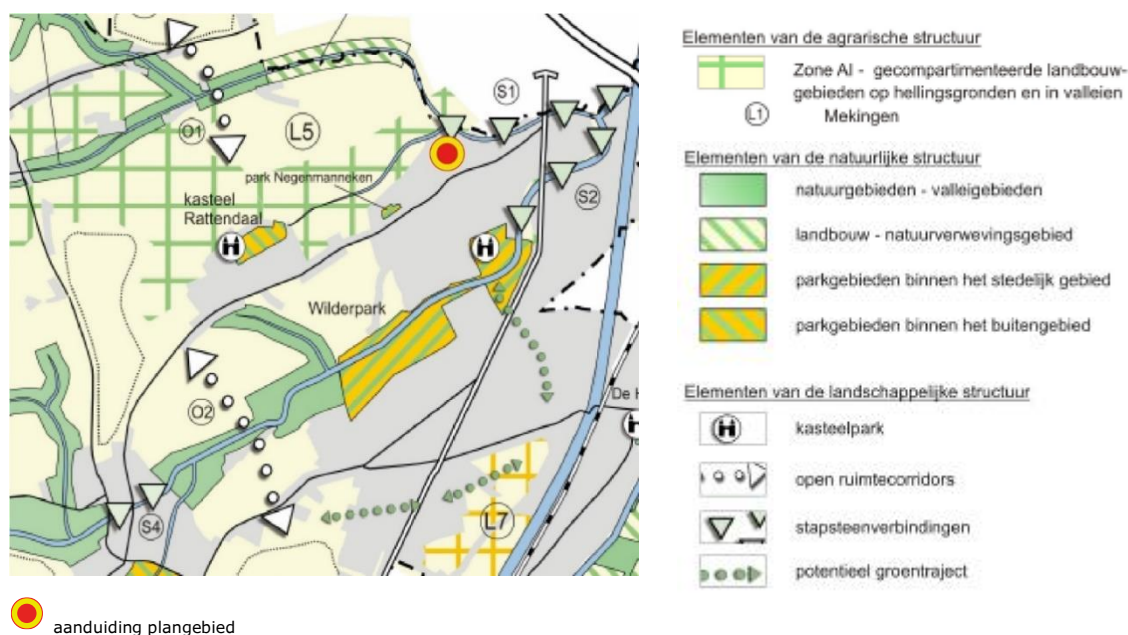
Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS<sup>3</sup>) stelt dat Sint-Pieters-Leeuw behoort tot het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel als tot het buitengebied. Sint-Pieters-Leeuw heeft dus zowel "stedelijk" gebied als buitengebied. Deze gebieden hebben nu reeds een eigen karakter en onderscheiden zich door eigen invulling en functies. Naar de toekomst toe wil de gemeente deze onderscheiden en toch samenhangende gehelen aangepaste ontwikkelingskansen geven. Daarbij wordt de afbakening van het stedelijk gebied gehanteerd als leidraad voor de differentiatie in de ruimtelijke visie voor stedelijk gebied en buitengebied. Het studiegebied behoort tot de afbakening van het VSGB. Hier dient een stedelijk gebiedsbeleid gevoerd te worden waarbij ontwikkeling, concentratie en verdichting de uitgangspunten zijn.

### Gewenste deelstructuren

#### Gewenste open ruimte structuur

De gemeente Sint-Pieters-Leeuw wordt grotendeels gekenmerkt door haar open en groen karakter en wil dit ook bestendigen en versterken. Ook in het verstedelijkt deel van de gemeente is de aanwezigheid van open ruimte en groenelementen van belang voor de leefbaarheid. De valleigebieden en open ruimtegebieden die als groene vingers binnendringen in het bebouwde weefsel, vormen de basis voor het realiseren van groenstructuren, gelinkt aan het openbaar domein in de bebouwde omgeving.

Voor het plangebied is gesitueerd aan de stapsteenverbinding die het noordelijk groengebied wilt verbinden met het stedelijke gebied tussen de vogel(en)zangbeek en de Zuun. Zo vormt het projectgebied vanuit de open ruimte een groene vinger tussen het woonweefsel en de Zuun.



| Uittreksel gewenste open ruimte structuur (GRS Sint-Pieters-Leeuw, 2009)

#### Gewenste nederzettingsstructuur

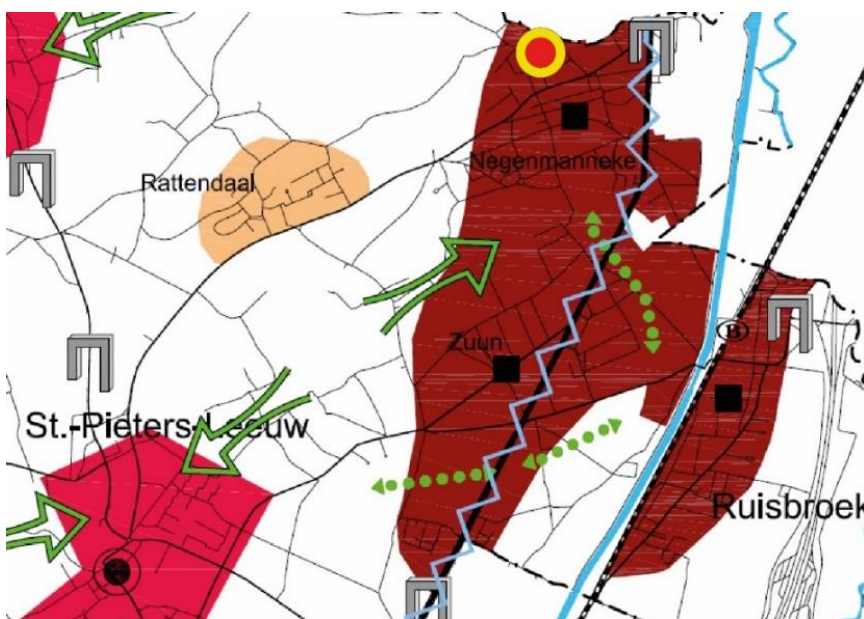
De kernen blijven in de eerste plaats functioneren op gemeentelijk niveau en dienen zij geen grootstedelijke uitstraling krijgen. De gemeente wenst hier geen ontwikkeling toe te laten die deze kernen laat verworden tot uitlopers van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Verdichten

<sup>3</sup> goedgekeurd op dd. 05/02/2009 door de bestendige deputatie

kan niet impliceren dat hoogbouw zonder meer wordt toegelaten en dat er volledig komaf wordt gemaakt met de nu nog vaak landelijke aard van Sint-Pieters-Leeuw.

Concreet naar de woningbehoefte toe neemt het gemeentebestuur de volgende beslissingen:

- Het gemeentebestuur wil niet dat het tekort aan woningen/bouwgrond in het stedelijk gebied (Ruisbroek, Negenmanneke en Zuun) gecompenseerd wordt door het aanbod in het buitengebied. De gemeente volgt hiermee het standpunt van het provinciaal structuurplan waarbij geopteerd wordt voor een sterkere heroriëntatie van de bijkomende woningen naar het stedelijk gebied.
- Het beleid opteert om een sterkere verdichting van het stedelijk weefsel in het stedelijk gebied na te streven. Hierbij wordt in eerste instantie gedacht aan ‘herverkavelen’, dit wil zeggen dat de grote actueel te bebouwen percelen in het stedelijk gebied worden opgesplitst in twee of meerdere percelen.
- Bijkomende woongelegenheden moeten eerst en vooral ondergebracht worden in binnengebieden (inbreidingsprojecten).
- Het bestuur van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw spreekt de wens uit om gronden op de markt te brengen om de prijzen te drukken.
- De gemeente wenst tegemoet te komen aan de grote vraag naar sociale woningen en aandacht te schenken aan bijkomende (aangepaste) voorzieningen voor bejaarden (serviceflats,...) en alleenstaanden (studio’s).



	N6 - Bergensesteenweg		Woonweefsel in stedelijk gebied
	Belangrijkste wegen		Woonweefsel in buitengebied
	Wegen		Landelijk wonen
	Spoorweg		Residentieel wonen
	Waterloop		Stationsomgeving
	Hoofddorp		Groene vinger
	Kern in stedelijk gebied		Groenomsingeling Zuun
	Kern in buitengebied		Doorzichten
	Verweving van functies		Poort

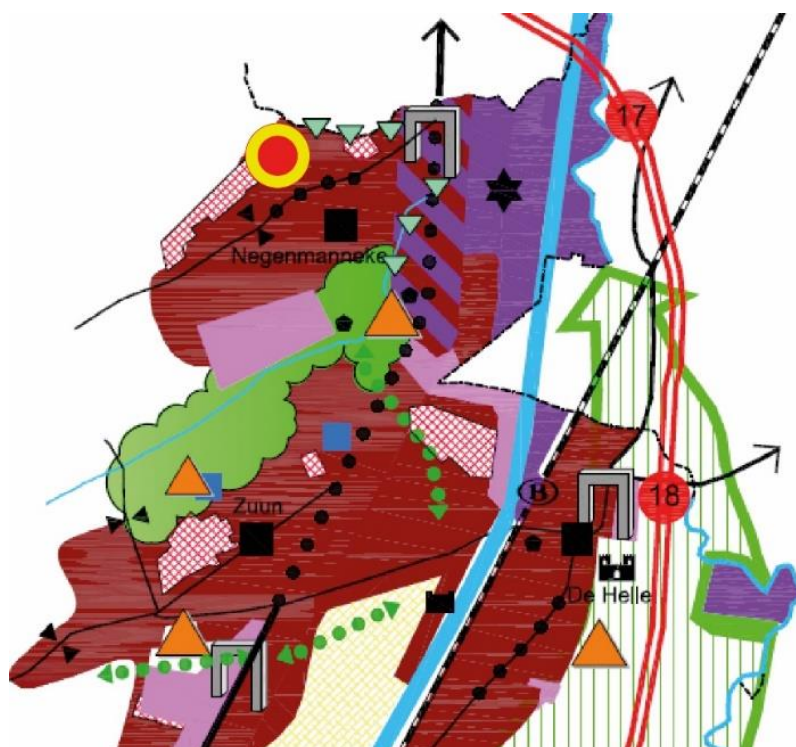
| Uittreksel gewenste nederzettingsstructuur (GRS Sint-Pieters-Leeuw, 2009)




## Gewenste deelruimten

### Deelruimte 'Kernen in de verstedelijkte rand'

Het plangebied ligt in de deelruimte 'kernen in de verstedelijkte rand'. De ontwikkeling van de stedelijke kernen wordt gericht op het inbreiden, verdichten en versterken van het 'stedelijke' woonweefsel. Hierbij gaat de nodige aandacht naar het creëren van een kwalitatieve woonomgeving, het opwaarderen van de aanwezige groenstructuren en het verhogen van de verkeersleefbaarheid, met als belangrijkste aandachtspunt de doortocht van de Brusselsesteenweg.

Het grootste deel van het projectgebied ligt in stedelijk gebied. Er is echter een stuk van het gebied dat terug te vinden is in de gebieden voor woonuitbreidingen en/of inbreidingen. Wat verder belangrijk is voor het projectgebied is de stapsteenverbindingen langs de Vogel(en)zangbeek die het groengebied verbindt met het stedelijke weefsel.



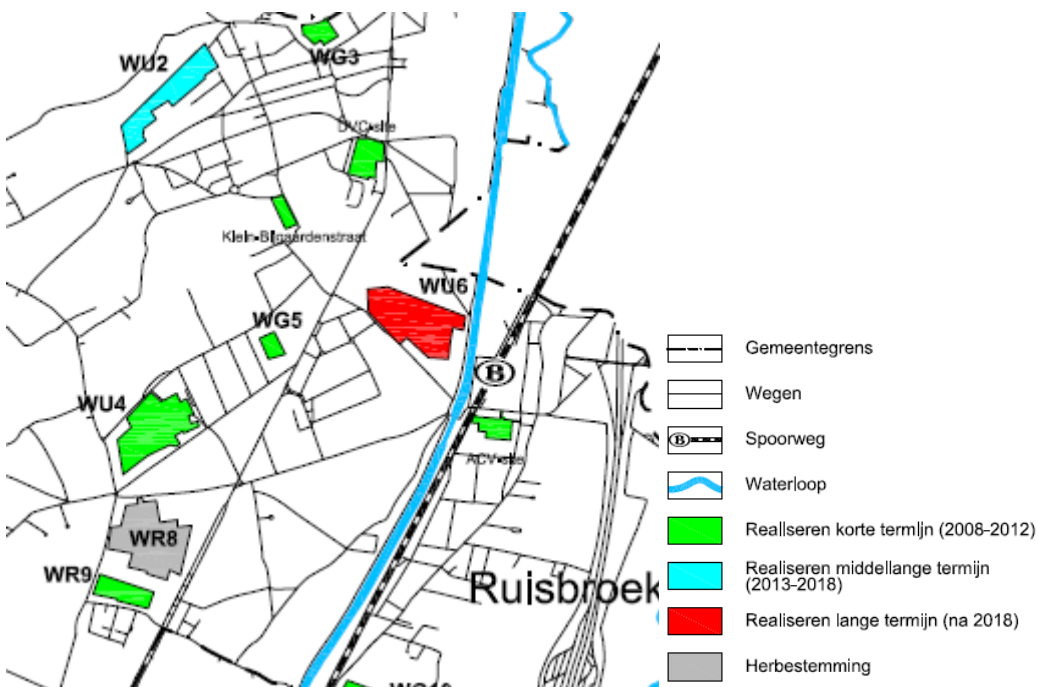
	Gemeentegrens		Poort
	Hoofdweg met op- en afrittencomplex		Poorteffect
	Bovenlokale structuurweg		Parkgebied
	Lokale structuurweg		Doortocht
	Spoorweg		Projectgebied tussen N6 en kanaal
	Kanaal		Molens van Rulsbroek
	Zenne / Zuunbeek		Recreatieve knoop op gemeentelijke niveau
	Stationsomgeving als openbaar vervoersknooppunt		Socio-culturele voorzieningen
	Metrolijn		Stapsteenverbindingen
	Metro station		Projectgebied
	Stedelijke kern		
	Woonwefsel in stedelijk gebied		
	Gebieden voor woonuitbreiding / Inbreiding		
	Gemengde zone in Projectgebied Bergensesteenweg		
	Bedrijventerrein met regionaal karakter		
	Bedrijventerrein met lokaal karakter		
	Valleelstructuur		
	Groengebied		
	Groenomsingeling Zuun		
	Landbouwgebied		

| 'Kernen in de verstedelijkte rand' (GRS Sint-Pieters-Leeuw, 2009)

Woonreservegebieden en woonuitbreidingsgebieden

Mogelijkheden fasering voor het aansnijden van de woonreservegebieden en woonuitbreidingsgebieden

Een deel van het projectgebied valt binnen de WU2 zone. De realiseerbaarheid van dit gebied valt binnen de middellange termijn. In de voorwaarden is terug te vinden dat het afwerken van de woonwijk moet gebeuren met de nodige aandacht voor de aanpalende open ruimte waarbij er een gedeelte van de taakstelling van wonen kan worden opgevangen vanuit het VSGB.



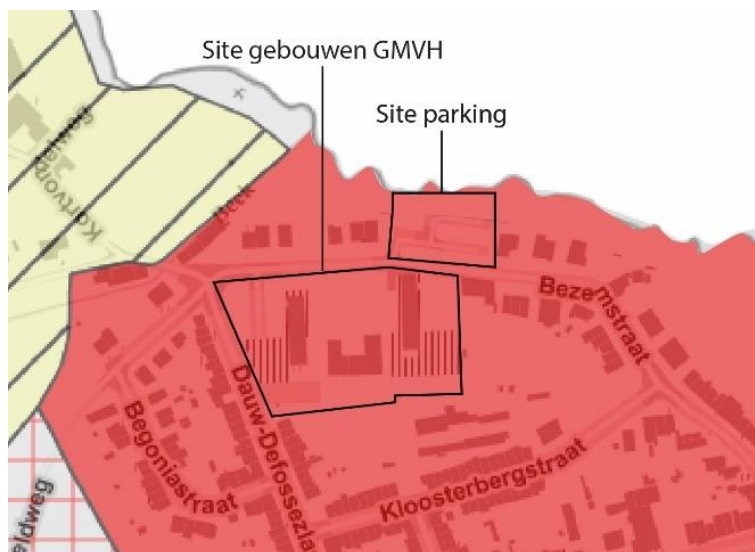
| Mogelijkheden fasering aansnijden Woonreservegebieden en woonuitbreidingsgebieden (GRS Sint-Pieters-Leeuw, 2009)

Code	Opp. (ha)	dichtheid (woningen per ha)	Aantal wooneenheden	Beleids optie	Doelgroep
WU2	6,0	15	90	Realiseerbaarheid vanaf de middellange termijn. Afwerken woonwijk met aandacht voor aanpalende open ruimte. Hier kan een gedeelte van de taakstelling wonen vanuit het VSGB worden opgevangen.	Lagere en middel inkomens Jonge gezinnen

| Beleids opties voor het WU2 (GRS Sint-Pieters-Leeuw, 2009)

## 2.4.7 Bestemmingsplannen

### Gewestplan



De twee projectgebieden binnen het RUP hebben volgende bestemmingen:

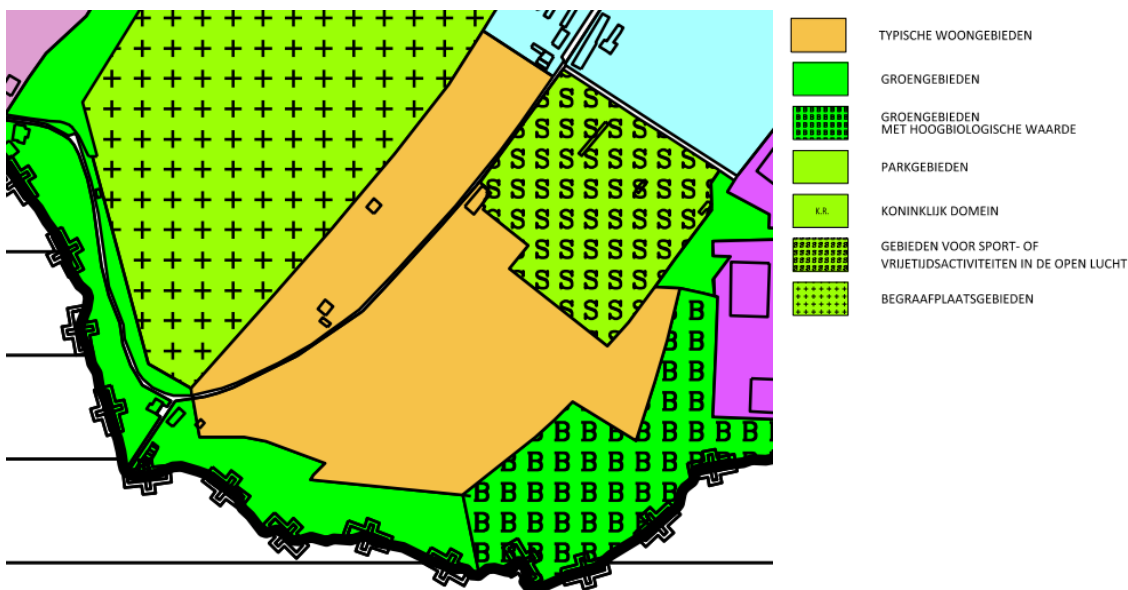
- site parking: woongebied met ten zuiden een bufferzone ten opzichte van de Vogel(en)zangbeek;
- site gebouwen GMVH: woongebied.

### Gewestelijk bestemmingsplan (GBP)

Het gewestelijk bestemmingsplan (GBP) is een essentieel instrument om de verschillende functies te organiseren in de stad Brussel. Het bepaalt de bestemming van het grondgebied en begrenst onder andere de bebouwbare en de groene zones.

Omdat voorliggend RUP raakt aan de grenzen van het Gewestplan, is het ook belangrijk om even in te gaan op de bestemmingen die Brussel heeft uitgetekend voor het aangrenzende deelgebied.

Ook langs de andere kant van de Vogel(en)zangbeek wordt er een groengebied als bufferzone voorzien. Na deze bufferzone (en in directe relatie met het projectgebied) wordt er een typisch woongebied aangeduid. Rond dit woongebied zijn er voornamelijk andere groengebieden aanwezig zoals een gebied voor sport- of vrijetijdsactiviteiten in de open lucht, een begraafplaatgebied en een groengebied met hoogbiologische waarde.



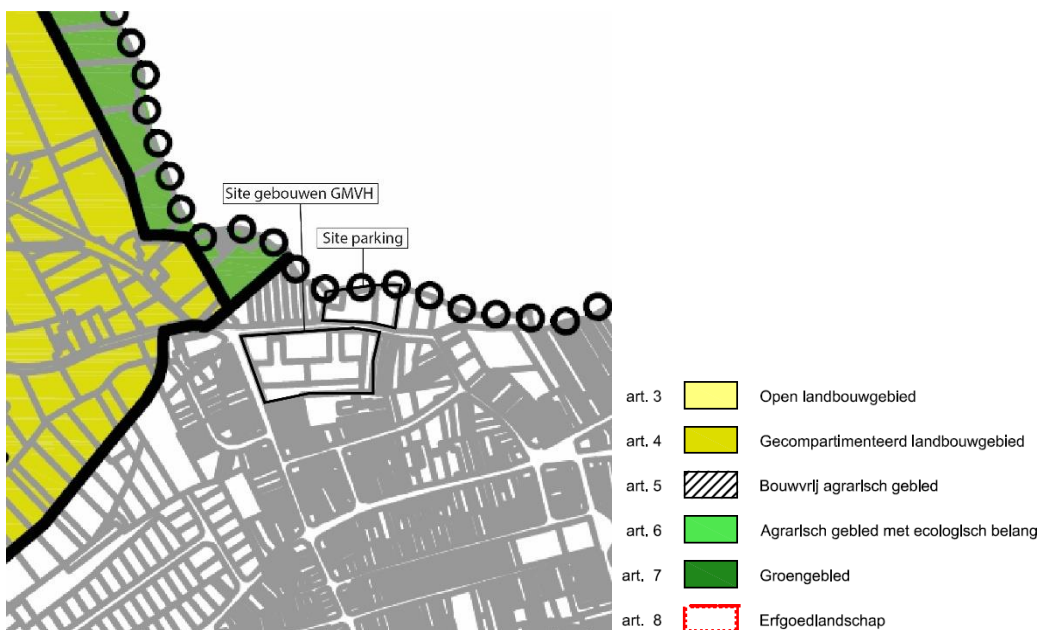
**Plannen van aanleg**

Het plangebied is niet gelegen binnen goedgekeurde BPA's en/of APA's.

**Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's)**

**RUP Open ruimte**

Binnen de visie van het RUP wordt de omgeving van de Vogel(en)zangbeek aangeduid als agrarisch gebied met ecologische waarde. De percelen ten westen van de "site gronden gebouwen GMVH" worden gezien als gecompartmenteerd landbouwgebied. In het gecompartmenteerd landbouwgebied zijn dezelfde bestemmingen toegelaten als in het open landbouwgebied (art. 3).



RUP Open ruimte De Raad van State vernietigde gedeeltelijk het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw van 25 september 2014 houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Open Ruimte", en het besluit van

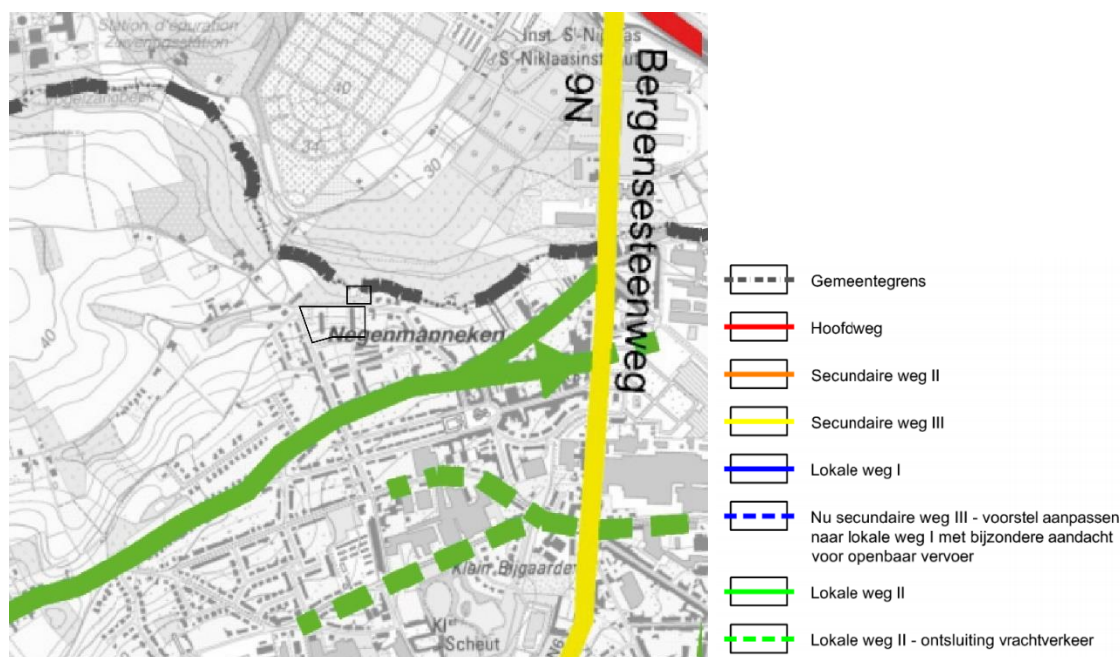


de deputatie van de provincieraad van de provincie Vlaams-Brabant van 27 november 2014 houdende de goedkeuring van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Open Ruimte", in zoverre dit betrekking heeft op het deelgebied nr. 3, gelegen tussen de Brusselbaan, Vlezenbeeklaan, gemeentegrens en Postweg. Met andere woorden het deelgebied dat aanpaalt aan op het plangebied van het RUP.

Ook al werd het deelgebied nr. 3 vernietigd, het geeft wel de intenties weer van RUP Open ruimte. Daarnaast wil de gemeente de procedure opstarten om het vernietigde deel van het RUP Open Ruimte opnieuw op te maken.

## 2.4.8 Mobiliteitsplan

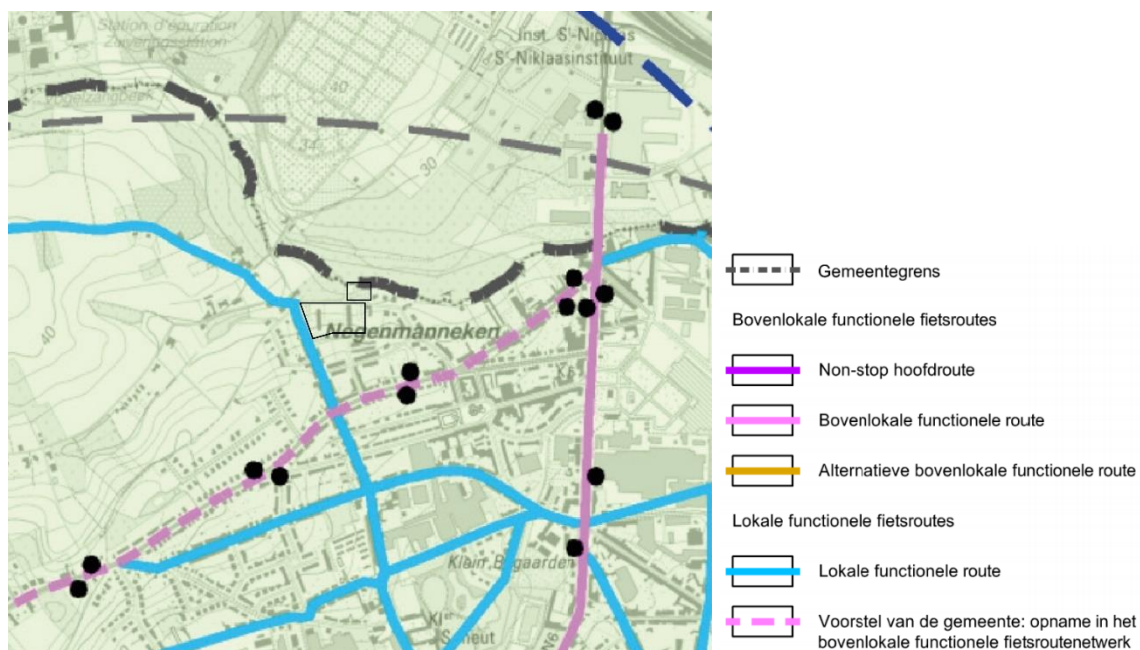
### Gemotoriseerd verkeer



| Wegcategorisering

Ten zuiden van de plangebieden ligt de Brusselbaan. De Brusselstraat is een lokale weg type 2, wat staat voor een lokale gebiedsontsluitingsweg. Aangezien deze in de nabijheid ligt van de verschillende sites zullen deze hun gebiedsontsluiting via deze weg kunnen organiseren.

## Fietsers



| Functioneel fietsroutenetwerk

Rakend aan "site gebouwen GMVH", op de Dauw-Defossezlaan loopt een lokale functionele fietsroute.

- deze recreatieve route loopt samen met delen van enkele functionele en bovenlokale recreatieve routes en verbindt Lot met Ruisbroek en Negenmanneke;
- deze fietsroute loopt van oost naar west en verbindt Ruisbroek, Zuun, Negenmanneke en Vlezenbeek.



| Recreatief fietsroutenetwerk

Naast de lokale functionele fietsroute die langs de Dauw-Defossezlaan loopt, passeert ook een lokale recreatieve fietsroute deze weg.

Daarnaast loopt er een bovenlokale recreatieve fietsroutes langs de Bezemstraat. Deze fietsroute verbindt Dilbeek via Negenmanneke en Drogenbos met Linkebeek en Sint-Genesius-Rode.

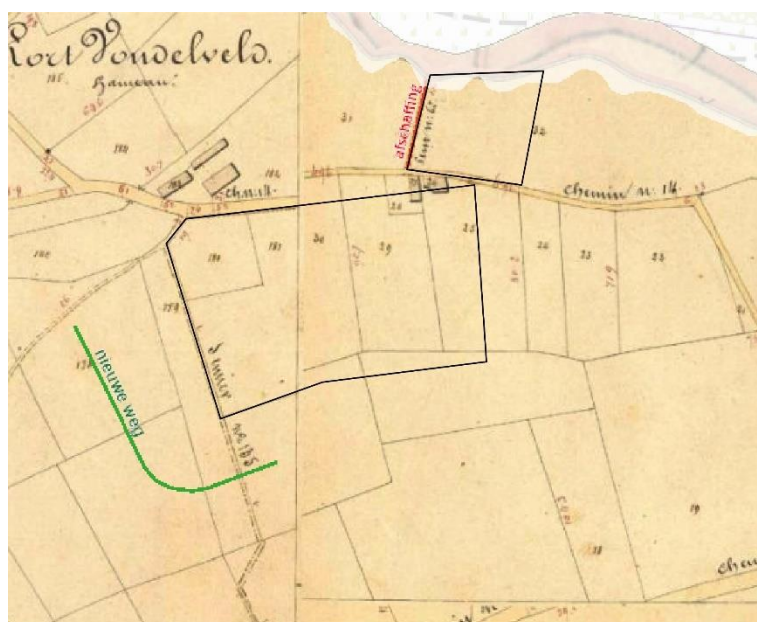
## Voetgangers



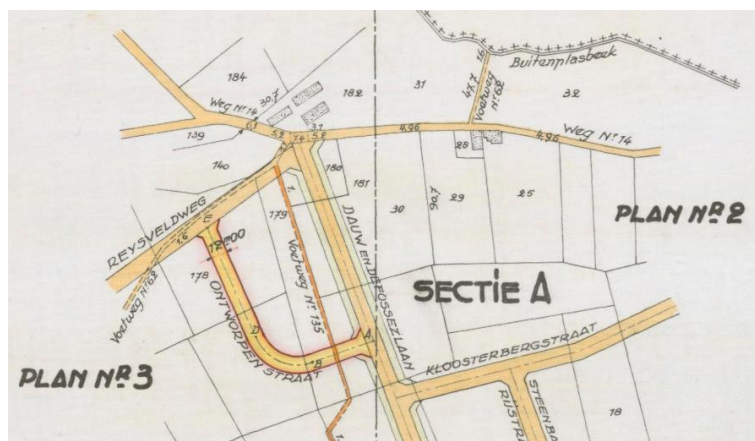
Langs de Kortvondelweg en de Rijsveldweg loopt het Landbouweerpad, een wandelroute die helemaal doorloopt tot het centrum van Sint-Pieters-Leeuw.

### 2.4.9 Atlas der buurtwegen

Op de kaart van de Atlas der buurtwegen worden twee wijzigingen aangekaart:



- afschaffing van voetweg nr. 62: Deze raakt aan "site parking" en maakte een connectie tussen de Vogel(en)zangbeek en de Bezemstraat;



- nieuwe weg tussen de Dauw-Defossezaan en de Rijsveldweg.

#### 2.4.10 GNOP (gemeentelijk natuurontwikkelingsplan) Sint-Pieters-Leeuw

<b>Document</b>	Opdrachtgever: <i>Gemeente Sint-Pieters-Leeuw</i>
<b>Datum</b>	December 1995
<b>Status</b>	Goedgekeurd in januari 1997 door AMINAL, afdeling Natuur in het kader van het milieuconvenant
<b>Context</b>	De opmaak van het GNOP gebeurde naar aanleiding van het milieuconvenant tussen de Vlaamse Gemeenschap en de gemeente.
<b>Belangrijkste elementen</b>	Het grondgebied van Sint-Pieters-Leeuw bevat een aantal rijke natuurlijke milieus bestaande uit bossen, weiden, kleine landschapselementen, bermen en waterlopen. Het zijn voornamelijk vallei- bos- en landbouwgebieden, deze worden in het GNOP besproken. Te nemen gebiedsgerichte acties: zowel algemene acties als meer specifieke acties voor de kleine landschapselementen, bossen, bufferzones, waterlopen, fauna, openbaar groen, alternatieve landbouwwegen. Ook wordt een gemeentelijk educatief beleid voorgesteld
<b>Besluit</b>	Het GNOP bevat veel waardevol gegevens (inventaris, doelstellingen en acties) die een belangrijke rol kunnen spelen bij de verdere uitwerking van de bestaande ruimtelijke en de gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente.

#### 2.4.11 Bouwstop 2025 Sint-Pieters-Leeuw

Om de verstedelijkingsdruk een halt toe te roepen, zet het gemeentebestuur van Sint-Pieters-Leeuw volop in op het behoud van nog niet bebouwde open ruimte gebieden en voert het een bouwstop in tot minstens eind 2025. Concreet wil dat zeggen dat er geen nieuwe openbare of private wegen worden aangelegd naar/op gronden die nog nooit werden verhard of bebouwd (weiden, akkers, achtertuinen en groengebieden). Zo worden deze groengebieden, die niet gelegen zijn langs een uitgeruste weg, niet aangesneden voor nieuwe verkavelingen of groepswoningbouw. De gemeente heeft opgelijst welke gebieden op korte termijn nog wel in aanmerking zouden komen voor bebouwing en dit in afwijking van het gemeenteraadsbesluit.

#### 2.4.12 Decreet grond- en pandenbeleid

##### Artikel 2.1.1. (01/09/2009- ...)

Het Vlaamse Gewest voert in samenwerking met de provincies en de gemeenten een grond- en pandenbeleid dat bestaat uit de aansturing, de coördinatie, de ontwikkeling en de aanwending van ruimtelijke en sectorale beleidsstrategieën en instrumenten om de grond- en pandenmarkt te faciliteren, te stimuleren, te bevorderen en desnoods te corrigeren.

De gewestelijke, provinciale en gemeentelijke overheden richten zich bij de ontwikkeling en de tenuitvoerlegging van het grond- en pandenbeleid op het stellen van doelstellingen van algemeen nut en het regisseren en faciliteren van het bereiken daarvan. Directe overheidsinterventie in de grond- en pandenmarkt is evenwel gerechtvaardigd en noodzakelijk wanneer private actoren niet, of niet alleen, bij machte zijn om de gestelde publieke doelen te bereiken, of wanneer zulks noodzakelijk is om kwetsbare maatschappelijke groepen gelijke kansen te bieden om vrij aan die markt te participeren. Dergelijke directe overheidsinterventie is eveneens gerechtvaardigd indien het optreden van de overheid ten opzichte van private initiatieven kennelijk sociale, economische, financiële, ruimtelijke of milieugebonden voordelen of minderkosten inhoudt.

#### Artikel 2.1.2. (01/01/2021- ...)

Het grond- en pandenbeleid is gericht op een maatschappelijk gewenst en kwaliteitsvol ruimtegebruik en dient ten minste volgende doelstellingen :

- het bevorderen van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling, vermeld in artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- het voorzien in een voldoende ruim en kwalitatief aanbod aan gronden, panden en infrastructuren die nodig of nuttig zijn voor de verwezenlijking van de economische, sociale en culturele rechten, vermeld in artikel 23 van de Grondwet, en voor het recht op menswaardig wonen, vermeld in artikel 1.5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- het verwezenlijken van ruimtelijke ontwikkelingskansen voor de diverse maatschappelijke sectoren en activiteiten;
- het scheppen van ruimtelijke strategieën en voorzieningen die sociale cohesie bevorderen;
- het versneld verwezenlijken van bestemmingsvoorschriften door middel van gebiedsontwikkeling en -herontwikkeling;
- het terugdringen en tegengaan van grond- en pandenspeculatie;
- het faciliteren van de ontwikkeling en verwezenlijking van ruimtelijke projecten door publieke, publiek-private of private actoren;
- een rechtvaardige verdeling van de gevolgen van bestemmingsvoorschriften, of de wijziging daarvan, over overheid, eigenaars, en gebruikers.

### 2.4.13 Bindend sociaal objectief Sint-Pieters-Leeuw

Vlaanderen wil het sociaal woonaanbod versneld uitbreiden en geografisch spreiden. Elke gemeente kreeg daarom een bindend sociaal objectief (BSO) opgelegd. Binnen een vooropgestelde termijn moet de gemeente op haar grondgebied een aantal bijkomende sociale huurwoningen realiseren. Vanuit haar regisseursrol op het vlak van lokaal woonbeleid neemt de gemeente concrete initiatieven om tijdig dit BSO te behalen.

Het BSO is de rechtsplicht voor de gemeente om de opgelegde doelstelling op het vlak van bijkomende sociale huurwoningen te realiseren in de periode 2009-2025. Aanvankelijk kregen de gemeenten ook een doelstelling opgelegd om bijkomende sociale koopwoningen en sociale kavels te realiseren in de periode 2009-2020. Inmiddels zijn de objectieven voor sociale koopwoningen en sociale kavels opgeheven, dat gebeurde bij het decreet van 14 oktober 2016.

In Sint-Pieters-Leeuw was er bij de nulmeting van 31/12/2007 een totaal van 888 sociale huurwoningen (SHM+SVK) en bedroeg de procentuele verhouding 7,10%. Het BSO sociale huurwoningen komt neer op 221 bijkomende sociale huurwoningen.

De Vlaamse regering besliste in 2016 om het gewestelijk objectief voor sociale huurwoningen te verhogen naar 50.000 eenheden en de streefdatum te verleggen naar 31 december 2025. De objectieven voor sociale koopwoningen en sociale kavels werden geschrapt en vervangen door een objectief op het vlak van sociale eigendomsverwerving. Het bindend sociaal objectief (BSO) van een gemeente omvat enkel nog een deelobjectief huur.

Wonen-Vlaanderen voert een jaarlijkse meting uit en een tweejaarlijkse voortgangstoets, die nagaat hoe ver elke gemeente staat met de realisatie van het BSO.

Uit de resultaten van de voortgangstoets 2022 blijkt dat de gemeente Sint-Pieters-Leeuw het vooropgestelde groeipad van het BSO niet volgt. Hoewel er in 2021 reeds een overeenkomst werd aangegaan ter realisatie van bijkomend sociaal woonaanbod moet er dit jaar een nieuw plan van aanpak worden opgemaakt waarin wordt aangetoond dat de gemeente voldoende inspanningen levert. In dit plan van aanpak wordt tevens de voortgang van de overeenkomst weergegeven. Het plan van aanpak wordt ter goedkeuring voorgelegd aan het college en werd tegen uiterlijk 4 oktober 2022 bezorgd aan Wonen Vlaanderen.

## 2.5 Evaluatie plangebied

### 2.5.1 Knelpunten

#### Site parking

- De site parking wordt aangeduid als een van nature overstroombare gebied. De verhardingsgraad van de site komt deze overstromingen niet ten goede.
- Ten westen van de site ligt een grasvlakte waaronder een zuiveringsstation, een pompstation en een riolering ligt. Dit is een bouwvrije zone.

#### Site gebouwen GMVH

- Het terreinprofiel is afhellende naar de Vogel(en)zangbeek toe. Met andere woorden er zijn op de site grote hoogteverschillen (+/- 3 meter) tussen de zuidelijke grens van het projectgebied en de Bezemstraat.
- Centraal in het projectgebied ligt het gerenoveerde gebouw van de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting. Hiermee dient rekening gehouden te worden in het ontwerp.
- Het kruispunt van de Bezemstraat behoort tot een gebied dat recent overstroomd is.

### 2.5.2 Potenties

#### Site parking

- De omgeving van de Vogel(en)zangbeek wordt aangeduid als agrarisch gebied met ecologische waarde.
- Er is een directe relatie met de Vogel(en)zangbeek die ten noorden van de site ligt.
- Het plangebied is gesitueerd aan de stapsteenverbinding die het noordelijk groengebied wilt verbinden met het stedelijke gebied tussen de vogel(en)zangbeek en de Zuun.
- Het landschap biedt een aantrekkelijk gegeven waarin het aangenaam vertoeven is.
- Er loopt een fietsroutenetwerk langs de Bezemstraat.
- Voetweg nr. 62 werd afgeschaft. Deze maakte een connectie tussen de Vogel(en)zangbeek en de Bezemstraat en zou terug ingevoerd kunnen worden.

#### Site gebouwen GMVH

- Relatie tussen site parking en site gebouwen GMVH.
- De hoogteverschillen op de site (+/- 3 meter) laten toe dat gebouwen mee ontworpen kunnen worden in de helling. Dit zorgt ervoor dat er aan de Bezemstraat een tot twee bouwlagen hoger gebouwd kan worden dan in de rest van het projectgebied.
- Er is een bufferzones aanwezig tussen de zuidelijke rand van het projectgebied en de ruimere omgeving.
- Langs de Dauw-Defossezlaan loopt een lokale functionele fietsroute.
- Naast de lokale functionele fietsroute die langs de Dauw-Defossezlaan loopt, passeert er ook een lokale recreatieve fietsroute. Bovendien loopt er een bovenlokale recreatieve fietsroutes langs de Bezemstraat. Deze fietsroute verbindt Dilbeek via Negenmanneke en Drogenbos met Linkebeek en Sint-Genesius-Rode.

### 3 GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

#### 3.1 Programma en randvoorwaarden

##### 3.1.1 Programma

- maximum 150 appartementen;
- appartementen met minimaal 3 tot maximaal 7 bouwlagen;
- publieke nevenfuncties (inclusief het eventueel herbestemmen van het aanwezige kantoorgebouw);
- parkeren:
  - parkeernormen: 1 auto per woning;
  - parkeervoorzieningen:
    - appartementen: een nieuwe ondergrondse parking onder de appartementsgebouwen;
    - grondgebonden woningen: voorkeur wordt gegeven aan individuele staanplaatsen op eigen terrein (inpandig/ carport / staanplaats)
- fietsenstalling:
  - 1 fiets per bewoner;
  - bij voorkeur wordt bij appartementen per wooneenheid een privatieve berging met privatieve fietsenstalling voorzien;
  - bij woningen en gestapelde woningen wordt analoog voldoende ruimte voor fietsenstalling voorzien in garage en berging, zodat ongewenste tuinbergingen vermeden kunnen worden.
- ruimte voor een speelplein;
- extra inzetten op groen.

##### 3.1.2 Randvoorwaarden oppervlakenormen

De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen bracht in 2017 een simulatietabel uit die de bepaling van het maximaal subsidiabel bedrag<sup>4</sup> van de bouwverrichting en de investeringsverrichting in beeld brengt. Sinds 1 januari 2018 wordt deze simulatietabel beschouwd als het basisdocument dat gehanteerd moet worden om nieuwe sociale woonontwikkelingen te realiseren.

##### Oppervlakenormen

De maximale oppervlaktes per woningtype worden via de onderstaande parameters gedefinieerd. Zo kan in een later stadium de maximumfinanciering voor de bouw van de sociale woningen vastgelegd worden.

De verschillende woontypes zijn:

- appartementen: gestapelde woningen met al dan niet gemeenschappelijke delen;
- eengezinswoning: niet-gestapelde grondgebonden woning.

---

<sup>4</sup> Een maximumkostprijs die de VMSW kan financieren.



### Woningoppervlakte

De som van de oppervlakten per woonlaag, gemeten tussen de afgewerkte binnenzijde van de buitenwanden en vanaf 1,50 m hoogte, is de woningoppervlakte (WO).

De WO-meting bevat dus ook de oppervlakte van onder andere binnenwanden, leiding- en verluchtungskokers binnen de woning, circulatieruimte en trappen binnen de woning en bergingen binnen de woning. Dit is een andere berekening dan de netto bewoonbare oppervlakte (NBO) van de Vlaamse Wooncode.

### Basis maximumwoningoppervlakte

Er geldt altijd een basis maximumwoningoppervlakte voor een woning. Deze hangt af van de gezinsgrootte (# slaapkamers/# personen). De basismaxima zijn exclusief de oppervlakte van de berging en het surplus voor verticale circulatie.

### Totale maximumwoningoppervlakte

De volkshuisvesting geeft graag de voorkeur aan type 1/2 en type 2/3 appartementen.

Voor de uitwerking van de scenario's wordt uitgegaan van de oppervlaktenormen die vereist zijn voor de type 1/2 en 2/3 appartementen gelet op het feit dat dit aansluit bij de bestaande toestand (cf. infra statistiek). Op basis van deze gegevens wordt berekend welke volumes en bouwlagen minimum vereist zijn.

De opgegeven basismaxima (basis WO-MAX) voor deze woontypes bedraagt:

- type 1/2: 60 m<sup>2</sup>;
- type 2/3: 76 m<sup>2</sup>.

Om de totale maximumwoningoppervlakte (WO-max) van een woning te berekenen, wordt de opgegeven basismaxima verhoogt met:

- m<sup>2</sup> surplus voor verticale circulatie in de woning:
  - woning zonder interne trap: 0 m<sup>2</sup>;
  - woning met 2 bouwlagen: 6 m<sup>2</sup>;
  - woning met 3 of meer bouwlagen en vaste trappen tussen de verdiepingen: 10 m<sup>2</sup>.
- m<sup>2</sup> berging: de effectief beschikbare nettobergingsoppervlakte binnen de woning is begrensd tot:
  - maximaal 3 + 1 m<sup>2</sup>/persoon voor appartementen;
  - maximaal 5 + 1 m<sup>2</sup>/persoon voor eengezinswoningen.

### Berekening

- type 1/2:
  - 1 slaapkamer;
  - 2 personen;
  - basis WO-MAX = 60m<sup>2</sup>;
  - totale WO-MAX = 60m<sup>2</sup> + (3+2)m<sup>2</sup> berging + 10m<sup>2</sup> verticale circulatie = 75m<sup>2</sup>.
- type 2/3
  - 2 slaapkamers;
  - 3 personen;

- basis WO-MAX = 76m<sup>2</sup>;
- totale WO-MAX = 76m<sup>2</sup> + (3+3)m<sup>2</sup> berging + 10m<sup>2</sup> verticale circulatie = 95m<sup>2</sup>.

Aangezien de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting de voorkeur geeft aan type 1/2 en 2/3 appartementen zullen de totale maximumwoningoppervlakte (totale WO-MAX) voor beide appartementstypes de basis vormen voor het ontwerpende onderzoek dat volgt in hoofdstuk 6.1.

## Analyse van de statistieken voor Sint-Pieters-Leeuw en de Bezemstraat

### Statistiek voor Sint-Pieters-Leeuw

In Sint-Pieters-Leeuw zijn er vandaag 1910 appartementen aanwezig. Deze kunnen onderverdeeld worden in volgende types:

- 0 slaapkamers: 20 (1%);
- 1 slaapkamer: 523 (27%);
- 2 slaapkamers: 776 (41%);
- 3 slaapkamers: 590 (31%);
- 4 slaapkamers: 1 (0%).

Er kan geconcludeerd worden dat de types tweeslaapkamer appartementen (type 2/3 of type 3/4) het grootste woonaandeel bezitten (41%). Nadien volgen de appartementen met drie slaapkamers (31%) en de één slaapkamer appartementen (27%).

### Statistiek Bezemstraat gezinssamenstelling

In de Bezemstraat zijn er vandaag 115 appartementen aanwezig die in het totaal 209 slaapkamers bezitten. Dit komt neer op een gemiddelde van 1.82 slaapkamers per appartement. Er kan geconcludeerd worden dat de appartementen voornamelijk bestaan uit appartementen met twee slaapkamers (type 2/3) en bijkomend één slaapkamer appartementen (type 1/2).

### Conclusie van de statistieken

Rekening houdend met het resultaat van de statistieken en de wens van de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting om vooral in te zetten op type 1/2 en 2/3 appartementen, waarbij de voorkeur wordt gegeven aan de type 2/3 appartementen, zullen de scenario's die volgen in het ontwerpende onderzoek (hoofdstuk 3.6) afgestemd worden op deze wensen.

### 3.2 Doelstellingen

- ontwikkelingsmogelijkheden inzake sociale woningbouw op basis van het gewenste programma;
- zoveel mogelijk onbebouwde ruimte vrijwaren en/of realiseren binnen de mogelijkheden van het nieuwe project;
- ruimte voor water creëren (Vogel(en)zangbeek);
- openruimtecorridor realiseren;
- aandacht voor de hoogstambomen (onder meer kastanjes) langs de wegenis.

### 3.3 Visie

Er wordt uitgegaan van een vervangingsbouw en het RUP wilt een gedeeltelijke vervanging van de appartementen in het projectgebied mogelijk maken. Daarbij moet maximaal rekening gehouden worden met de landschappelijke kenmerken en moet er zoveel mogelijk ruimte voor water, groen en open ruimte nagestreefd worden.

Het RUP streeft ernaar om de impact van de huidige hoogbouw ten opzichte van de omgeving te milderen. Daarom wordt gestreefd naar lagere volumes met aanzienlijk minder bouwlagen.

Voor de uiteindelijke uitwerking van de visie werd er een omvangrijk ontwerp onderzoek uitgevoerd dat is opgenomen in bijlage van het dossier (6.1). Dit ontwerp onderzoek resulteerde in een voorkeurscenario dat als basis wordt gebruikt voor de fundering van de visie en de ruimtelijke concepten.

De bestaande helling naar de vallei van de Vogel(en)zangbeek dient als uitgangspunt voor de nieuwe ontwikkeling. Het behoud van het bestaande reliëf vormt hierbij een belangrijk uitgangspunt om de ontwikkeling van de terreinen mogelijk te maken.

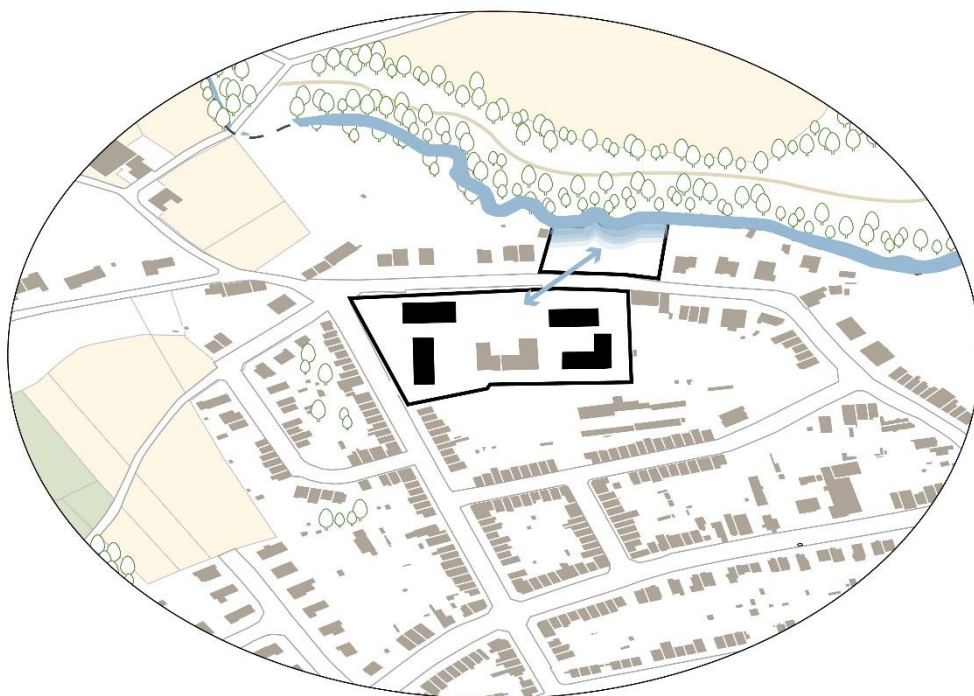
Door nieuwe gebouwen (gedeeltelijk) in de helling te voorzien, kan de nodige bouwhoogte (ca. vijf bouwlagen of meer) worden voorzien zonder evenwel afbreuk te doen aan de landschappelijke kwaliteiten en zonder een harde schaalbreuk met het omringende woonweefsel te veroorzaken. Door op bepaalde locaties (zoals aan de Bezemstraat) hogere bouwvolumes toe te staan, kan binnen het gehele projectgebied zo weinig mogelijk open ruimte worden aangesneden.

Op de "site gebouwen GMVH" kunnen wooneenheden dwars op de helling en naar het landschap toe worden ingeplant. Op die manier ontstaat een visuele relatie naar het achterliggende openruimtegebied en de vallei van de Vogel(en)zangbeek. Met andere woorden wordt er met respect omgegaan met het behoud van de zichtrelaties. Door de site bovendien maximaal groen in te richten en in te zetten op een groene doorsteek, kan het groene karakter vanaf de vallei worden doorgetrokken tot in de woonomgeving en uiteindelijk doorheen heel het projectgebied.

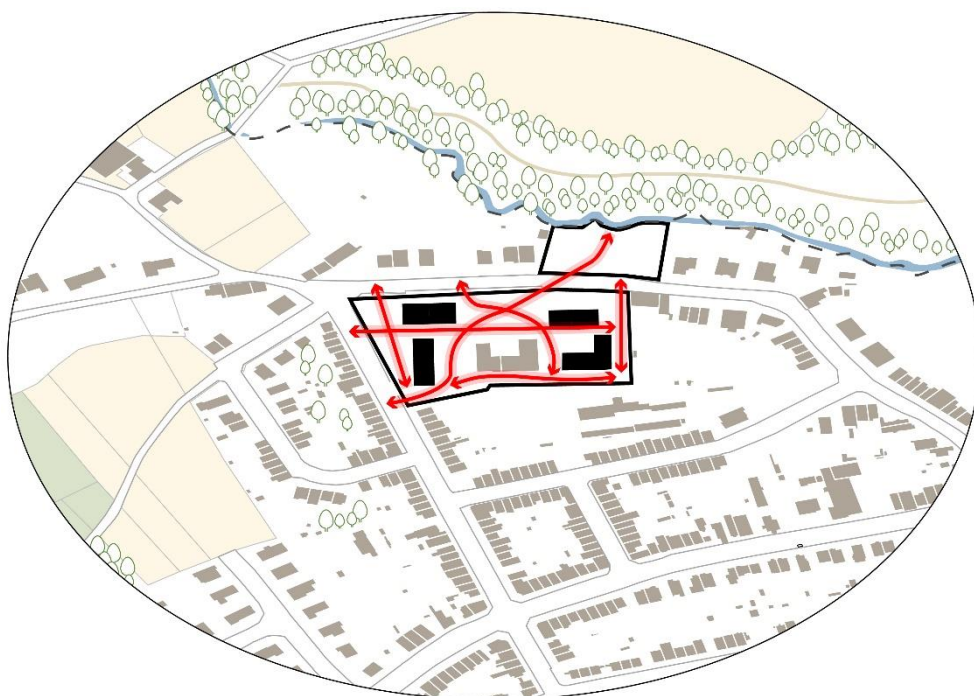
Het kantoorgebouw dat vandaag centraal op "site gebouwen GMVH" gepositioneerd is, blijft behouden. Dit kantoorgebouw valt momenteel binnen de werking van de huisvestingmaatschappij. Indien dit kantoorgebouw in de toekomst niet meer gebruikt zou worden door de huisvestingmaatschappij, dan kan dit gebouw een nieuwe invulling krijgen. Hierbij wordt gedacht aan reconversie naar wonen of een invulling met een nieuwe functie verweefbaar met wonen.

### 3.4 Ruimtelijke concepten

Vrijwaren van de Vogel(en)zangbeek en een relatie tot stand brengen met de beek



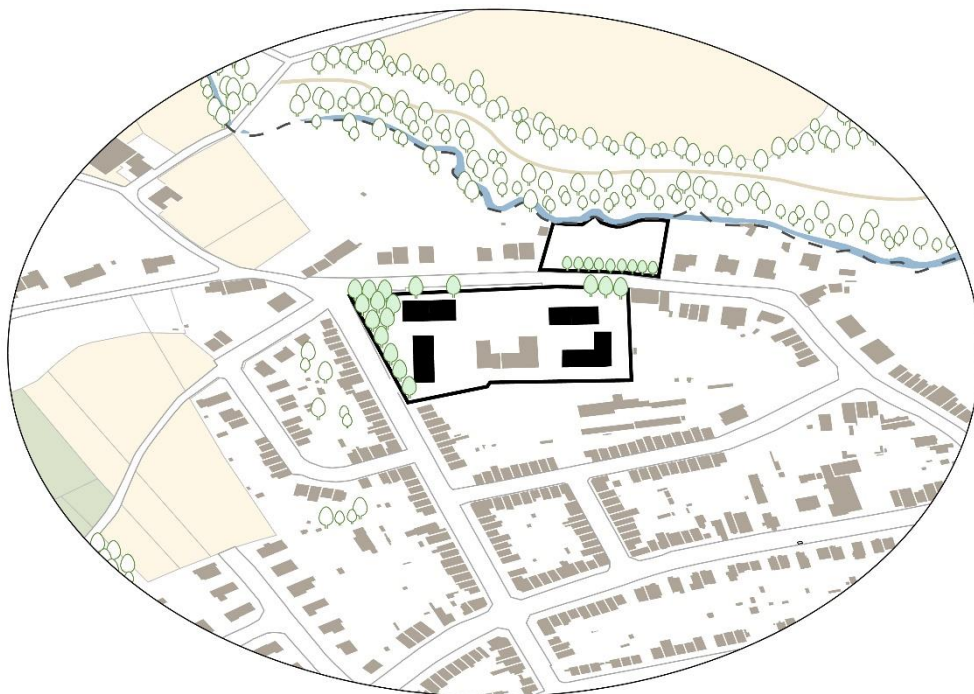
Doorwaadbaarheid van het gebied optimaliseren



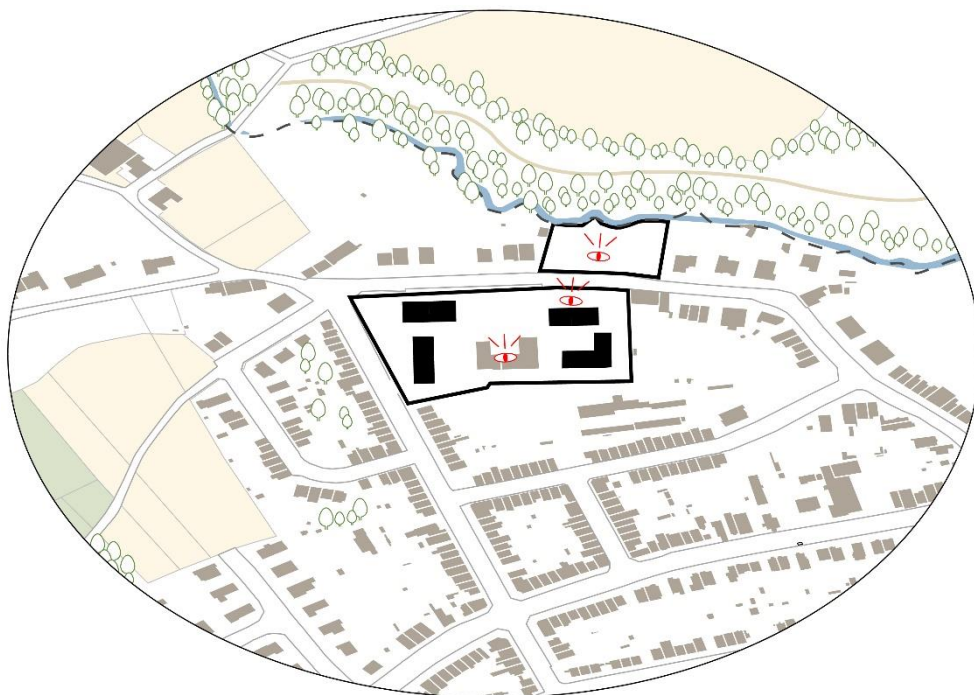
Een groene doorsteek realiseren



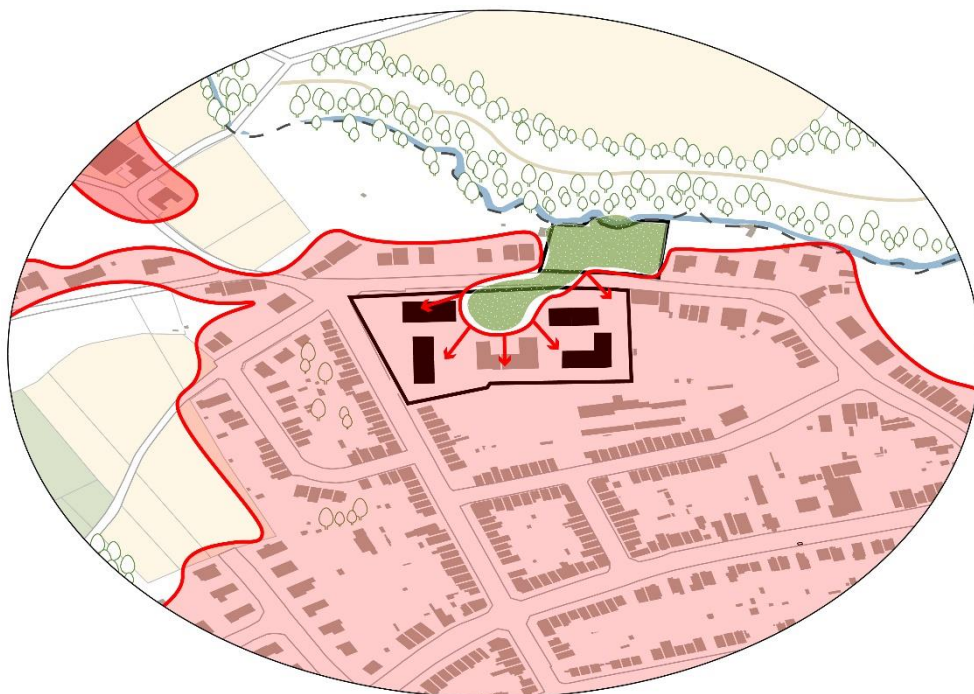
Behoud (en/of vervanging) van de hoogstambomen langs de wegenis (Dauw-Defossezlaan en Bezemstraat)



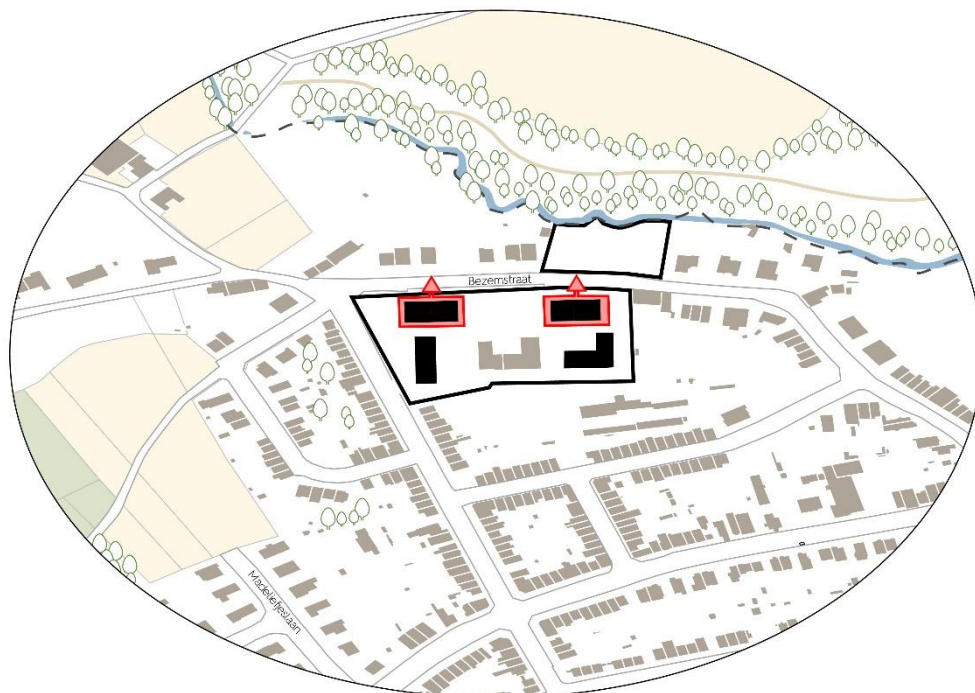
Optimaliseren van de zichtrelaties naar de Vogel(en)zangbeek



De open ruimte zoveel mogelijk beschermen tegen bijkomende bebouwing en harde functies

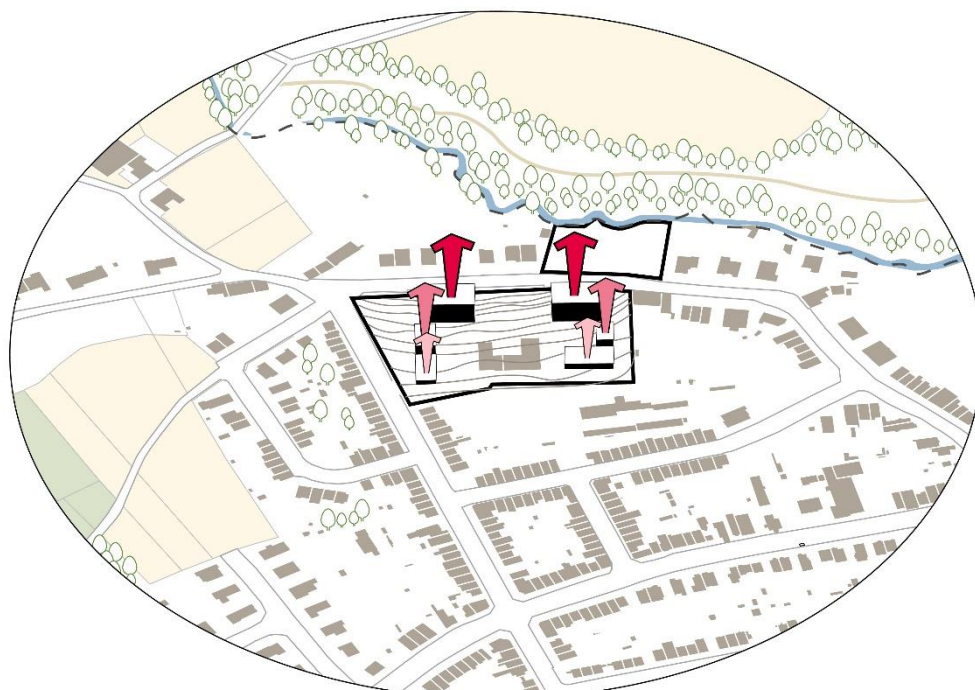


### De bebouwing maximaal concentreren rond de Bezemstraat



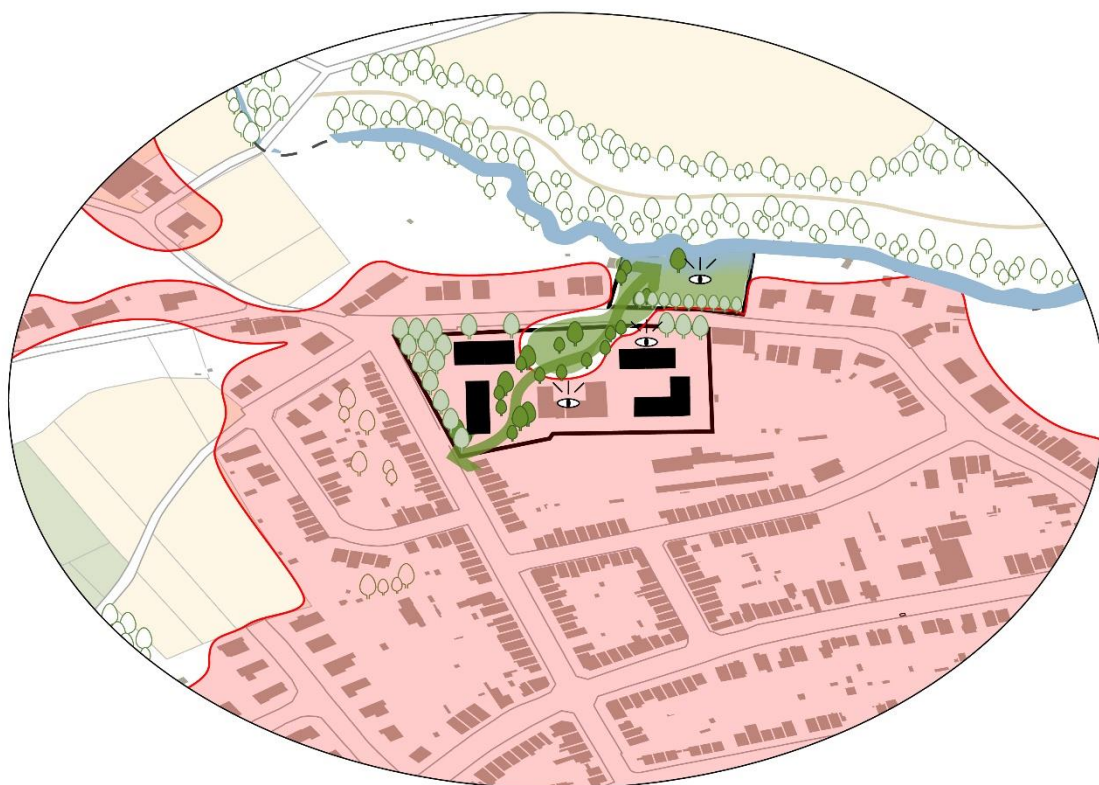
De bebouwing wordt geconcentreerd rond de Bezemstraat zodanig dat er zo weinig mogelijk open ruimte moet aangesneden worden.







### Bouwen met respect voor de oorspronkelijke topografie



Door de aanwezige topografie in het gebied te gaan gebruiken en de nieuwe gebouwen in de helling te gaan voorzien, kunnen aan de Bezemstraat hogere gebouwen (ca. 5 bouwlagen of meer) worden gerealiseerd. Dit is mogelijk zonder afbreuk te doen aan de landschappelijke kwaliteiten en zonder een schaalbreuk met het omringende woonweefsel te veroorzaken.

### 3.5 Structuurschets



-  plangebied van het RUP
-  bebouwde ruimte
-  open ruimte beschermen tegen bijkomende bebouwing en harde functies
-  vrijwaren van de Vogel(en)zangbeek
-  groene doorsteek realiseren
-  behoud van hoogstambomen
-  optimaliseren van zichtrelaties naar de open ruimte



### 3.6 Uitwerking voorkeursscenario

Tijdens de opmaak van het RUP werd er ontwerpend onderzoek uitgevoerd zoals opgenomen in bijlage bij dit dossier (zie 6.1). Uit het ontwerpend onderzoek werd er uiteindelijk gekozen voor onderstaand voorkeursscenario.



Het voorkeursscenario streeft naar het onderbrengen van ongeveer 150 woontiteiten op “site gebouwen GMVH”. De overige 50 woontiteiten die oorspronkelijk ook nog op deze site staan, zullen op alternatieve locaties binnen de gemeente gerealiseerd worden.

De aanwezige appartementen worden onderverdeeld in type 1/2 en type 2/3 appartementen. Aangezien de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting voornamelijk wil inzetten op type 2/3 appartementen, wordt de verhouding van de types afgestemd op 60% type 2/3 appartementen en 40% type 1/2 appartementen.

Alle appartementen worden op “site gebouwen GMVH” gerealiseerd. Er worden vier geschrانkte volumes ingepland rond het kantoorgebouw van de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting. Om een betere ruimtelijke afstemming met de omgeving te bekomen, worden de volumes die grenzen aan het plangebied afgestemd op de bouwhoogtes van de burens. De andere volumes houden rekening met de bestaande helling naar de vallei van de Vogel(en)zangbeek. Door de aanwezige topografie in het gebied te gaan gebruiken en de

nieuwe gebouwen in de helling te gaan voorzien, kunnen aan de Bezemstraat hogere gebouwen met vijf tot zeven bouwlagen worden gerealiseerd. Dit alles zonder afbreuk te doen aan de landschappelijke kwaliteiten en zonder een schaalbreuk met het omringende woonweefsel te veroorzaken. Door op bepaalde locaties, zoals aan de Bezemstraat en aan de Dauw-Defossezlaan, hogere bouwlagen toe te staan kan effectief zo weinig mogelijk open ruimte aangesneden worden. Dit zorgt ervoor dat er doorheen het plangebied een aantrekkelijke groene as kan doorgetrokken worden die een verbinding mogelijk maakt met de vallei van de Vogel(en)zangbeek (die ten noorden van "site parking" gesitueerd is). Voor de Gewestelijke Maatschappij van Volkshuisvesting, wordt er een groene speelzone voorzien die mee deel uitmaakt van deze groene verbindende as.

Vanuit ruimtelijk oogpunt is het niet aangewezen om "site parking" te gaan ontwikkelen. Deze site zal ingezet worden om de openruimtestructuur en groenstructuur te gaan versterken en de leefbaarheid van de buurt te verbeteren. Zo zal de site onthard worden - in functie van waterberging en -beheersing - en zal deze ingericht worden als kwalitatieve groenruimte ten dienste van de woonomgeving.

In een eerste fase is het de bedoeling om dit deelgebied gedeeltelijk (ongeveer de helft) te gaan ontharden en op te nemen in een groenzone. Het overige gedeelte behoudt voorlopig zijn bestemming als parking, maar kan op termijn ook verder onthard en ingegroend worden.

### Voorkeursscenario in cijfers

- Aantal woningen:
  - 150 appartementen (type 2/3 en type 1/2) → voorkeur appartementen type 2/3
    - **type 1/2 = 40% = 60 appartementen**
    - type 1/2 = 75 m<sup>2</sup>
      - 75 m<sup>2</sup> \* 60 appartementen = 4.500 m<sup>2</sup>
    - **type 2/3 = 60% = 90 appartementen**
    - type 2/3 = 95 m<sup>2</sup>
      - 95 m<sup>2</sup> \* 90 appartementen = 8.550 m<sup>2</sup>
- Uiteindelijk ontwerp:
  - totale oppervlakte van de appartementen/(13.050 m<sup>2</sup>) + oppervlakte buitenmuren (1.305 m<sup>2</sup> (10%)) = 14.355 m<sup>2</sup>
- Inplanting blokken:
  - site parking: **geen ontwikkeling**
  - site gebouwen GMVH: 4 nieuwe bouwvolumes = 14.920 m<sup>2</sup>
  - **14.920 m<sup>2</sup>**
- Reductie van de woondichtheid (huidige situatie tegenover de situatie met de nieuwe ontwikkelingen)

Berekening woondichtheid	Huidige situatie			Scenario 7: Voorkeursscenario	
	oppervlakte (ha)	aantal wooneenh.	dichtheid (wo/ha)	aantal wooneenh.	dichtheid (wo/ha)
Site gebouwen GMVH	1,29	200	155,04	150	116,28

## Belangrijke opmerking

In het voorkeurscenario wordt ervan uitgegaan dat de bouwlagen en de volumes als maximaal programma worden gehanteerd. De berekeningen werden gemaakt op basis van de aangegeven woonbehoeften van de Gewestelijke maatschappij voor volkshuisvesting met overwegend appartementen type 1/2 en type 2/3. Indien er andere en grotere woontypologieën gewenst worden met bijvoorbeeld ook appartementen type 3/4, dan zullen er binnen het gekozen ontwerp minder appartementen gerealiseerd kunnen worden.

## Alternatieve locaties

Er wordt uitgegaan van een vervangingsbouw van de bestaande woontorens. Het RUP wenst een gedeeltelijke vervanging van de appartementen in het projectgebied mogelijk te maken. Het voorkeurscenario streeft naar het onderbrengen van ongeveer 150 woontiteiten op "site gebouwen GMVH".

De overige 50 sociale wooneenheden - die oorspronkelijk ook nog op deze site staan - zouden ergens binnen de volgende zoekzones gerealiseerd kunnen worden:



De site betreft industriële en ambachtelijke gebouwen die grotendeels een verwaarloosde status en/of heel weinig omgevingskwaliteit hebben. Tevens is deze volledige zone ook gelegen binnen woongebied.

## 4 EFFECTEN VAN HET RUP

### 4.1 Onderzoek tot m.e.r.

De aanzet tot de m.e.r.-screening (onderzoek tot m.e.r.) wordt hier integraal geïntegreerd in de startnota van het voorliggend RUP. Deze screening dient dan ook samen gelezen te worden met de andere hoofdstukken van de startnota en het plan van de bestaande en juridische toestand. Op deze wijze heeft de lezer steeds volledige inzage in het RUP en specifiek in de bestaande toestand als referentiesituatie en de planningscontext waarbinnen het voorliggend RUP kadert.

#### 4.1.1 Methodiek

Als eerste stap in het onderzoek tot m.e.r. wordt nagaan of het RUP niet ‘van rechtswege’ plan-MER-plichtig is volgens de regelgeving, zoals vastgelegd in het plan-m.e.r.-decreet van 27 april 2007. Indien dit niet het geval is, kan overgegaan worden tot de beschrijving en evaluatie van de te verwachten effecten van het voorgenomen plan en de redelijke alternatieven.

Om het onderzoek naar de milieueffecten op een kwalitatieve en eenduidige wijze te kunnen voeren, worden de ontwikkelingsmogelijkheden die worden geboden door het RUP gebundeld in een aantal planingrepen.

##### Fase startnota

Tijdens de fase van de startnota wordt een eerste inschatting gemaakt van de mogelijk te verwachte effecten van de diverse planingrepen (op basis van het voorkeursscenario, zie 3.6). Voor elke discipline wordt aan de hand van een checklist bekeken welke potentiële ingrepen mogelijk gemaakt worden binnen het RUP. Bij de beschrijving van de mogelijke effecten wordt rekening gehouden met:

- de referentiesituatie die een indicatie geeft van de kwetsbaarheid van het plangebied;
- de aard van de planingrepen.

##### Fase scopingnota

In deze fase wordt een beslissing m.b.t. de plan-MER-plicht genomen. Op basis van binnengekomen adviezen en opmerkingen tijdens de raadpleging publiek en adviesvraag worden indien nodig bepaalde disciplines bijkomend onderzocht. De finale screening van de potentiële milieueffecten wordt vervolgens overgemaakt aan het team MER die een advies formuleert m.b.t. de plan-MER-plicht.

#### 4.1.2 Toepassingsgebied

Het RUP is niet ‘van rechtswege’ plan-MER-plichtig, omwille van de volgende redenen:

- Het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, namelijk voor projecten opgesomd in rubriek 10b van bijlage III. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau. Bovendien heeft het RUP betrekking op een beperkte wijziging en zelfs een afstemming op de bestaande situatie.
- Het RUP is geen plan of programma waarvoor een passende beoordeling vereist is zoals bepaald door het artikel 36ter §3 van het natuurdecreet.

Omwille van bovenstaande motivering dient besloten te worden dat het RUP 'van rechtswege' niet plan-MER-plichtig is, maar wel screeningsplichtig. Naargelang het resultaat van het onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten, wordt er een oordeel geveld over de noodzaak van de opmaak van een plan-MER:

- indien er geen aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn: geen plan-MER-plicht;
- indien er wel aanzienlijke milieueffecten kunnen worden aangetoond voor één of meerdere criteria: wel plan-MER-plicht.

#### 4.1.3 Alternatieven

##### Nulalternatief

Als alternatief voor de uitvoering van het RUP zal hier kort aandacht besteed worden aan het nulalternatief. In het nulalternatief zou de bestemming volgens het gewestplan voor "site parking" en "site gebouwen GMVH" en de ermee gerelateerde bepalingen en voorschriften behouden blijven. De belangrijkste plus- en minpunten worden hieronder aangehaald.

Het plangebied is conform het gewestplan en het GewRUP Vlaams strategisch gebied rond Brussel geselecteerd als woongebied waarbinnen wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen toegelaten worden.

Pluspunten van het nulalternatief:

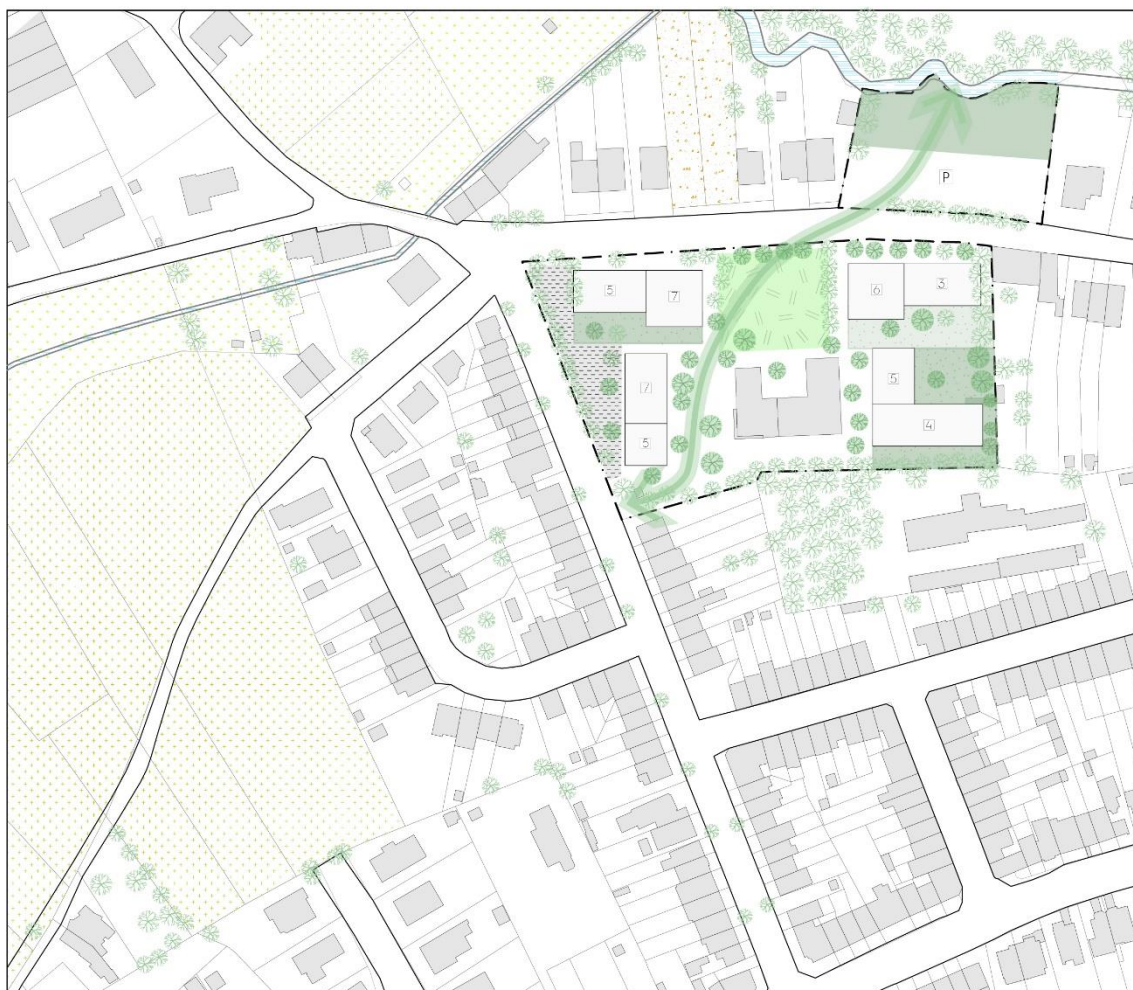
- De situatie blijft ongewijzigd voor de betrokken eigenaars.

Minpunten van het nulalternatief:

- Binnen de bestaande planningscontext is bebouwing mogelijk met bijkomend ruimtebeslag als gevolg.
- De ontwikkeling van een groene doorsteek vanaf de Vallei van de Vogel(en)zangbeek tot aan de Dauw-Defossezlaan kan niet opgelegd worden.
- De bepalingen en bouwhoogtes zijn beperkt waardoor een lager ruimtelijk rendement kan bekomen worden.
- Er wordt geen juridisch kader ontworpen om een kwalitatieve relatie met het achtergelegen openruimtegebied te faciliteren.

##### Locatie- en inrichtings- en/of uitvoeringsalternatieven

Naast het nulalternatief kan er eveneens gekeken worden naar de locatie- en inrichtings-en/of uitvoeringsalternatieven. De inrichtings- en uitvoeringsalternatieven zijn echter beperkt. Het programma en de bepalingen in de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de inrichting zijn immers afgestemd op de actuele situatie, het gewenste beleid en de ontwikkelingswensen van de overheid. Abstractie maken van de actuele situatie is niet wenselijk gezien dit zou resulteren in een onwerkbaar RUP. Wel werden enkele inrichtingsalternatieven onderzocht voor de locatie, de compositie en de toegestane bouwhoogtes van de nieuwe bebouwing. Een overzicht van deze inrichtingsalternatieven is terug te vinden in de bijlage onder hoofdstuk 6.1 ontwerp onderzoek (6.1.1 tot en met 6.1.9). De onderstaande MER-screening is een uitwerking van het voorkeursscenario (zie 3.6).



Grens RUP	Akker	Weide / grasveld	Nieuwe bomen
collectieve tuinen	speelplein	Braakliggend	Vogel(en)zangbeek
privé tuinen / moestuinen	plein met zitgelegenheden	Bestaande bomen	Groene doorsteek
groenzone	parking		

| Voorkeursscenario (zie 3.6).

4.1.4 **Beoordeling milieueffecten****Bodem**

Checklist potentiële ingrepen discipline Bodem	Ja	Nee
<b><i>Bodemverstoring en grondstofvoorraden</i></b>		
Voorziet het plan vergraving of graafwerkzaamheden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Voorziet het plan een wijziging inzake verharding (aard en/of oppervlakte)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wordt ingegrepen op de grondstoffenvoorraden? Voorziet het plan de uitbating van de diepe ondergrond (klei-, zand-, steen- of grinduitbating, ertswinning)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b><i>Bodemkwaliteit en bodemverontreiniging</i></b>		
Voorziet het plan risico-activiteiten voor verontreiniging (zoals bijv. kmo-zone, bedrijvzone)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Voorziet het plan herbestemmingen naar een ander bestemmingstype?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b><i>Erosie</i></b>		
Voorziet het plan een gewijzigd bodemgebruik waardoor bijkomende oppervlakte aan erosie het gevolg kan zijn of het plan aan erosie onderhevig kan zijn?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Bodemverstoring en grondstofvoorraden**Referentiesituatie

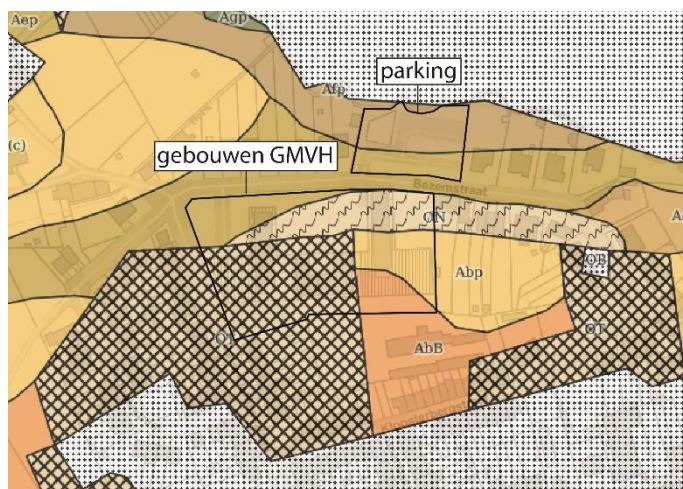
De bodemtypes zullen per projectgebied besproken worden:

- Site parking heeft ten noorden een natte leembodem en ten zuiden is er een vochtige leembodem (Adp) aanwezig.
- Site gebouwen GMVH wordt gedefinieerd door vijf verschillende bodemtypes (opgesomd van het noorden naar het zuiden van het plangebied):
  - vochtige leem;
  - antropogeen, opgehoogde gronden;
  - antropogeen, sterk vergraven gronden;
  - droge leem zonder profielontwikkeling;
  - droge leem met profielontwikkelingsklassen a en b.

Deze bodems hebben een bodemprofiel dat niet kwetsbaar is voor profielverstoring.

In het plangebied is er geen bodemkundig erfgoed (waardevolle erfgoedbodems) aanwezig.

Er kan gesteld worden dat de fysieke bodemtoestand van het plangebied niet uitgesproken kwetsbaar is. De plangebied kent een sterk antropogene invloed die wijst op eerdere verstoringen van de bodem.



Legende:

- Natte leem
- Adp: Vochtige leem
- Abp: Droge leem zonder profielontwikkeling
- AbB: Droge leem met profielontwikkelingsklassen a en b
- ON: Antropogeen, opgehoogde gronden
- OT: Antropogeen, sterk vergraven gronden
- OB: Antropogeen, bebouwde zones

| Bodemkaart (Geopunt Vlaanderen, 2022)

### Effectenbespreking

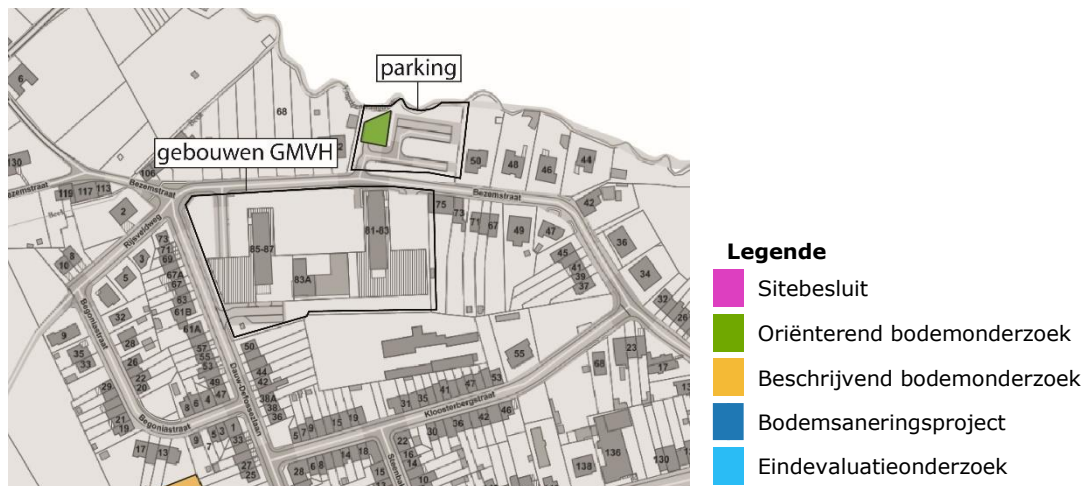
Rekening houdend met de aard van het plan, de harde bestemming met woongebied vandaag de dag (planologisch toestand, zie gewestplan), de bestaande verharde invulling met twee woontorens, het gebouw van de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting en parking (bestaande toestand) en het gegeven dat er binnen het plangebied geen kwetsbare bodemtypes, bodemkundig erfgoed of ontginningen werden aangetroffen en dat de ontwikkeling van het plangebied geen ontginning mogelijk maakt, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op bodemverstoring en grondstofvoorraden optreden.



## Bodemkwaliteit en bodemverontreiniging

### Referentiesituatie

In het projectgebied “site parking” werd er een oriënterende bodemonderzoek uitgevoerd. Deze dienden niet worden gevolgd door een beschrijvend bodemonderzoek, waarmee wordt aangetoond dat er geen kritische grenswaarden zijn overschreden.



| Kaart bodemonderzoeken (OVAM, 2022)

### Effectenbespreking

Op “site parking” krijgen we een effectieve herbestemming van woongebied naar een groene parking en openruimtegebied. Deze ingreep zal zowel op de planologische als bestaande toestand een positieve impact hebben op de bodemkwaliteit van het projectgebied.

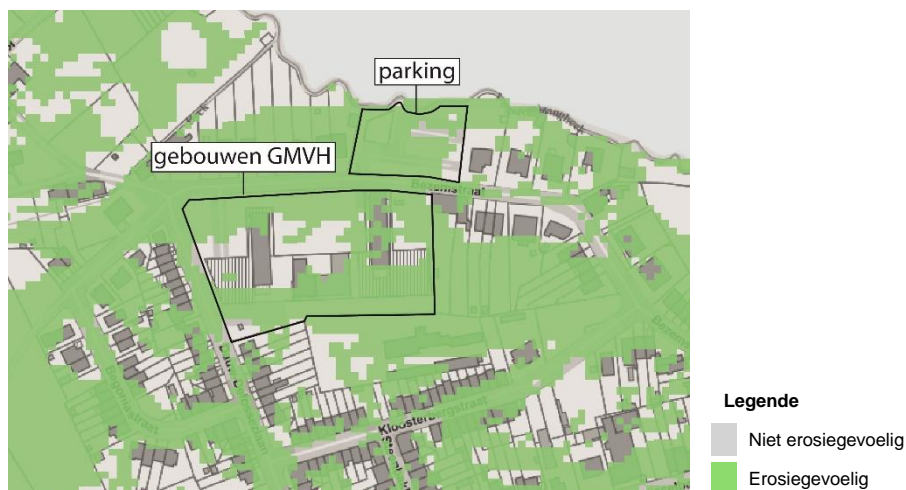
Rekening houdend met de aard van het plan - het plan voorziet geen risico-activiteiten voor verontreiniging - en het gegeven dat er geen gekende verontreinigde percelen worden aangetroffen en er geen bedrijvigheid wordt gepland, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten inzake bodemkwaliteit optreden.

### Erosie

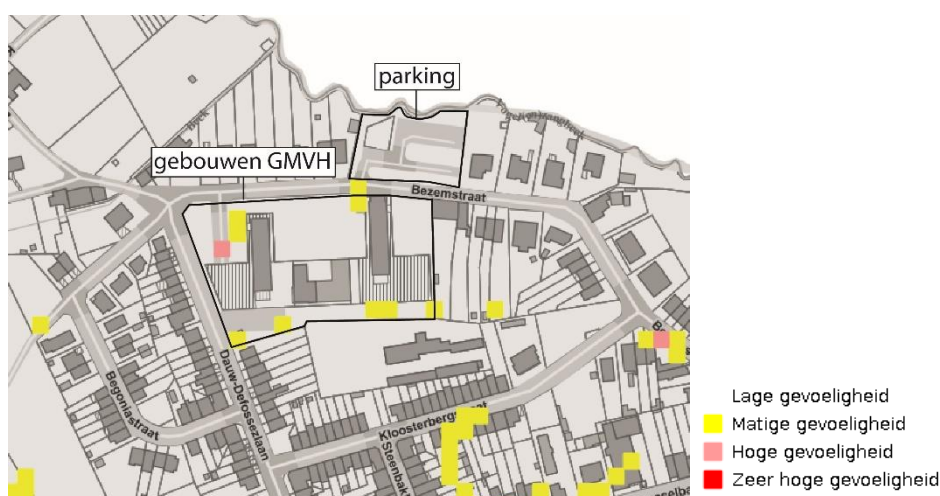
#### Referentiesituatie

Gezien het aanwezige reliëf, is het plangebied sterk erosiegevoelig. De erosiegevoeligheid is verder afhankelijk van de hoeveelheid neerslag, het bodemtype en het bodemgebruik.

De erosie hangt samen met de terreinhelling waardoor er ook een matige gevoeligheid is voor grondverschuiving. In het westen van site “gronden GMVH” bevindt zich in zeer beperkte mate een hoge gevoeligheid voor grondverschuiving.



| Erosiegevoelige bodems (Geopunt Vlaanderen, 2022)



| Gevoeligheid voor grondverschuiving (Geopunt Vlaanderen, 2022)

Voor alle aspecten omtrent erosie wordt verwezen naar de watertoets (zie infra).

### Effectenbespreking

Rekening houdend met de aard van het plan worden er geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht. Gelet op de aanwezige terreinhelling zijn er effectief enkele kwetsbaarheden op vlak van erosie aanwezig.

Er zal steeds bovenaan de hellingen ontwikkeld worden zodanig dat de bodem onder deze ontwikkelingen verstevigd wordt. Een bebouwde of verharde zone zal meer weerstand bieden tegen erosie dan een braakliggend terrein. Een permanente invulling van de onbebouwde en onverharde ruimte zal bijgevolg een positief effect hebben op de erosiebeperking.

Binnen de opmaak van het RUP zal rekening gehouden worden met de erosiegevoelige zones, zoals het inbouwen van randvoorwaarden in het kader van 'ingrepen op het reliëf' en vormgeven van de niet bebouwde zones (overgangsgebied van het woonweefsel naar het valleigebied).

### **Conclusie discipline bodem**

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline bodem te verwachten zijn.

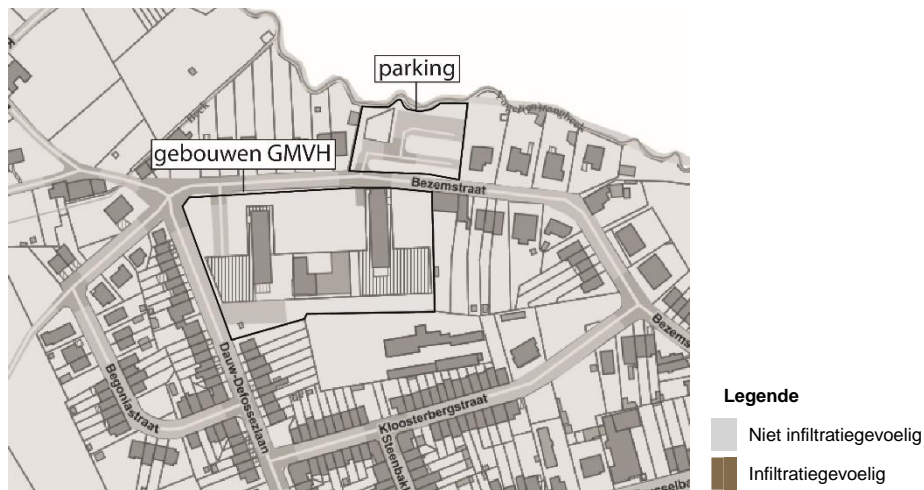
## Water (grond- en oppervlakte- en afvalwater)

Checklist potentiële ingrepen discipline Water	Ja	Nee
<b>Grondwater</b>		
Voorziet het plan omvangrijke ondergrondse constructies?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Voorziet het plan bijkomende verharding van niet verharde zones?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kan het plan aanleiding geven tot permanente wijziging van grondwaterstanden of -stromen (bv. t.b.v. natuur of landbouw)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Worden bestemmingen voorzien die aanleiding kunnen geven tot risico-activiteiten voor grondwaterverontreiniging (zoals bijv. kmo-zone, bedrijvenzone)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Oppervlaktewater</b>		
Zijn er binnen het plan ingrepen op waterlopen of oevers mogelijk (afgraven of aanleggen oevers/dijken, openleggen of overwelven van waterlopen, hermeandering/rechttrekking, verharderen overzones)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die een invloed kunnen hebben op overstromingszones of signaalgebieden, zoals: verharding, bebouwing, ophoging.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Afvalwater</b>		
Genereert het plan afvalwater (huishoudelijk afvalwater of bedrijfsafvalwater)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Grondwater

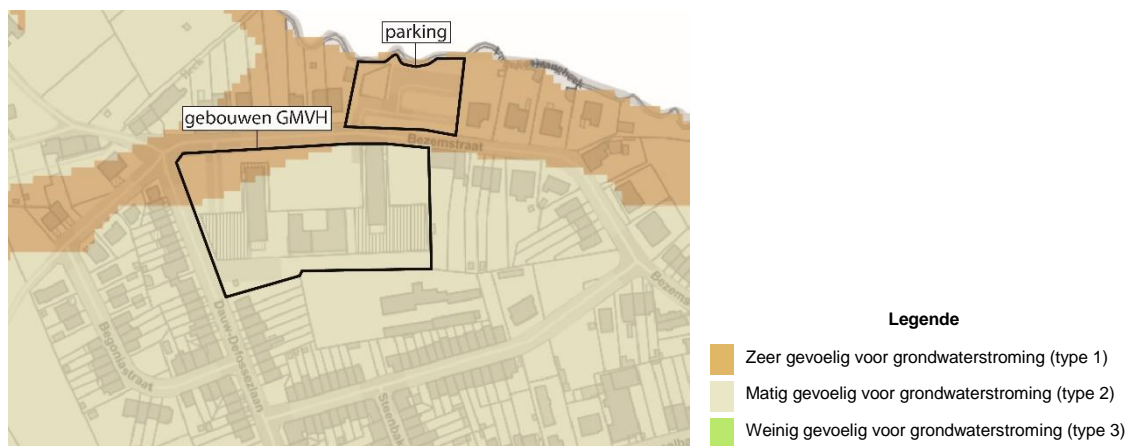
### Referentiesituatie

Het volledige plangebied wordt aangeduid als niet-infiltratiegevoelige zones. Het hemelwater zal met andere woorden minder gemakkelijk kunnen infiltreren in de ondergrond door de bodem.



| Infiltratiegevoelige bodems (Geopunt Vlaanderen, 2022)

Het plangebied is overwegend matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2). Het projectgebied "site parking" is zeer grondwaterstromingsgevoelig gebied (type 1).



| Grondwaterstromingsgevoelige gebieden (Geopunt Vlaanderen, 2022)

Het plangebied is niet gelegen in een beschermingszone voor waterwinning.

Wat betreft de grondwaterkwetsbaarheid wordt de projectzone "site parking" aangeduid als zeer kwetsbaar (Ca1). Ca1-gronden hebben een zandige en/of beperkte (dikte tot minder dan 5 m) deklaag. De watervoerende laag bestaat uit zand (Geopunt Vlaanderen, 2022).

Projectgebieden "site gebouwen GMVH" wordt wat betreft de grondwaterkwetsbaarheid voornamelijk aangeduid als matig kwetsbaar (Cb). Cb-gronden hebben een lemige deklaag. De watervoerende laag bestaat uit zand (Geopunt Vlaanderen, 2022).

Andere aspecten van de grondwaterhuishouding worden besproken onder de watertoets (zie infra).

### Effectenbespreking

Rekening houdend dat het plangebied aangeduid wordt als matig en zeer gevoelige voor grondwaterstroming en niet infiltratiegevoelig, is het noodzakelijk dat het RUP extra inzet op de onverharde zones. Dit wordt mogelijk gemaakt door te werken met:

- een beperkte footprint van de gebouwen;
- beperkingen die opgelegd zullen worden in verband met de verhardingsgraad;
- de verhardingen die gegroepeerd zullen voorkomen zodanig dat er daarnaast meer ruimte vrijkomt voor aaneengesloten onverharde zones;
- maatregelen op te leggen om overstromingsgevoelig te bouwen.

Bijkomend zal er voldoende aandacht besteed worden aan de mogelijk overstromingsgevoeligheid van de volledige "site parking" en ten noordwesten van de "site gebouwen GMVH" (ter hoogte van het kruispunt van de Bezemstraat met de Dauw-Defossezlaan). Zo werd er binnen het RUP beslist om de "site parking niet langer te ontwikkelen. De site zal inzetten op ontharding in functie van waterberging en -beheersing en ingericht worden als kwalitatieve groenruimte. De gebieden die zeer gevoelig zijn voor grondwaterstroming zullen rekening moeten houden met volgende ingrepen:

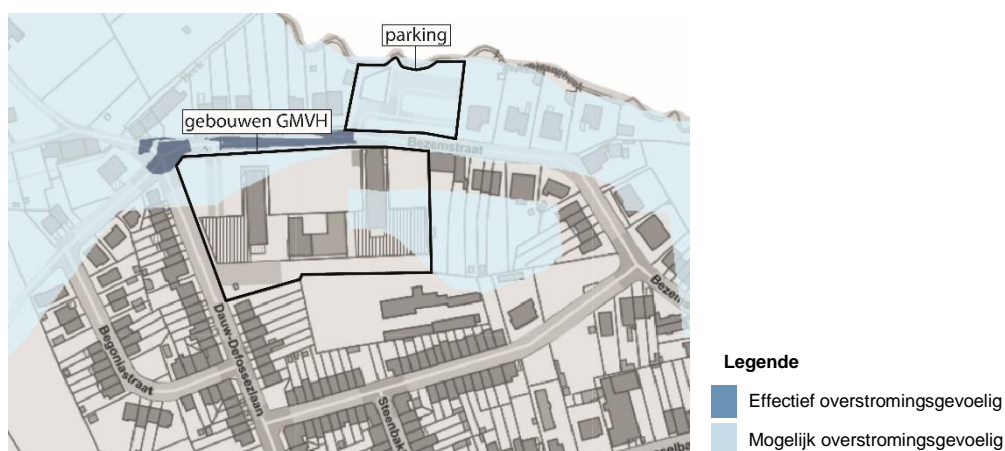
- een aanzienlijk deel van de vandaag verharde delen zullen worden onthard;
- voldoende ruimte gegeven aan de aanwezige waterlopen, de Vogel(en)zangbeek (site parking) door ontharding van belangrijke oppervlaktes;
- genoeg groengebied te voorzien langsheen de beek: een zone voor erfdiensbaarheid, ruimte voor water en ruimte voor de ontwikkelingen van de beekoevers;
- de nieuw te ontwikkelen bouwvolumes op de "site gebouwen GMVH" (gelegen in een mogelijks overstromingsgevoelige zone) zullen op overstromingsgevoelige manier gebouwd worden. Op de "site parking" worden geen nieuwe gebouwen gepositioneerd;
- een eerder beperkte omvang en/of diepte van de ondergrondse constructies.

In voorbereiding van de werken zullen er specifieke beschoeiings- en bemalingsstudies uitgevoerd worden om tijdens de werken de nodige maatregelen te nemen. Deze zullen aansluiten bij de huidige vigerende wetgeving inzake grondwater en oppervlaktewater.

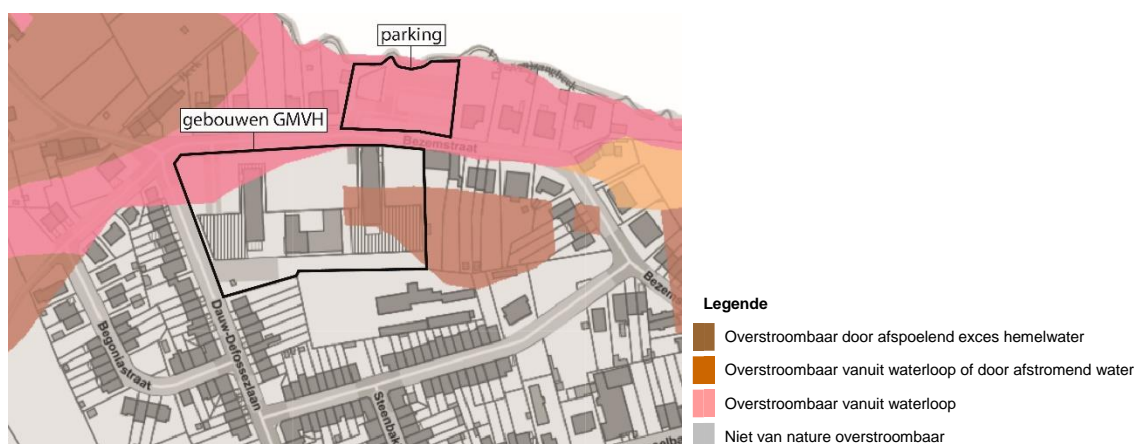
### **Oppervlaktewater**

#### Referentiesituatie

Voor alle aspecten van de oppervlaktewaterhuishouding wordt verwezen naar de watertoets (zie infra).



| Overstromingsgevoeligheid (Geopunt Vlaanderen, 2022)



| Van nature overstromingsgevoelig gebied (Geopunt Vlaanderen, 2022)

### Effectenbespreking

Rekening houdend met de aard van het plan wordt ervan uitgegaan dat elke omgevingsvergunning dient te voldoen aan de randvoorwaarden zoals opgenomen in de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (5 juli 2013, B.S. 8.10.2013 en wijziging) en technisch achtergronddocumenten (en wijzigingen).

Het plangebied heeft bepaalde zones die gelegen zijn in 'mogelijk' overstromingsgevoelig gebied waarbij de overstroming voornamelijk ten gevolge zijn van de waterloop de Vogel(en)zangbeek. In het plan werd hiermee rekening gehouden door:

- geen ingrepen op de waterlopen, de Vogel(en)zangbeek of de oevers van de Vogel(en)zangbeek toe te staan;
- site parking wordt bouwvrij gehouden. De site zal inzetten op ontharding in functie van waterberging en -beheersing en ingericht worden als kwalitatieve groenruimte.;
- de reeds aanwezige verhardingsgraad op "site parking" en "site gebouwen GMVH" terug te schroeven:
  - site parking: in een eerste fase is het de bedoeling om dit deelgebied gedeeltelijk (ongeveer de helft) te gaan ontharden en op te nemen in een groenzone. Het overige gedeelte behoudt voorlopig zijn bestemming als parking, maar kan op termijn ook verder onthard en ingegroend worden.
  - in te zetten op een onverharde groene doorsteek doorheen het plangebied die de infiltratie van het water zal bevorderen;

Door de site bovendien maximaal groen in te richten en in te zetten op een groene doorsteek – doorheen "site parking" en "site gebouwen GMVH" - kan het groene karakter vanaf de vallei van de Vogel(en)zangbeek worden doorgetrokken tot in de woonomgeving aan de Dauw-Defossezlaan.

Er kan dus gesteld worden dat de invulling van het plangebied relevante wijzigingen in de toegelaten bebouwde en verharde oppervlakte creëert. Het plan voorziet in voldoende ruimte (groene doorsteek, collectieve en private tuinen) om water te kunnen opvangen, infiltreren en vertraagd af te voeren en te bergen. Bijkomend zullen er voor de nieuwe ontwikkelingen ook voorschriften worden uitgeschreven van hoe er overstromingsvrij/-bestendig gebouwd kan worden.

Na deze verder toelichting kan er redelijkerwijze geconcludeerd worden dat er geen aanzienlijke effecten op oppervlaktewater zullen optreden.

## Afvalwater

### Referentiesituatie

Volgens het zoneringsplan van de Vlaamse Milieumaatschappij is het plangebied gelegen in 'centraal gebied'. Dit houdt in dat er reeds een geruime tijd riolering aanwezig is en deze riolering is aangesloten op een waterzuivering (oranje gearceerd).



| Zoneringskaart (VMM, 2022)

### Effectenbespreking

Rekening houdend met de aard van het plan zoals een beperkt te verwachten aandeel aan afvalwater (dit omdat de planologische bestemming vandaag al volledig woongebied is en er vandaag al drie gebouwen waaronder twee woontoren op het plangebied aanwezig zijn (bestaande toestand)) en het gegeven dat het plan kan aansluiten op een RWZI met voldoende capaciteit en er geen bedrijfsafvalwater wordt geloosd op oppervlaktewater, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten vanuit afvalwater optreden.

### Conclusie discipline water

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline water te verwachten zijn.

## Biodiversiteit

Checklist potentiële ingrepen discipline Biodiversiteit	Ja	Nee
<b><i>Biotoopverlies / biotoopwijziging</i></b>		
<i>Biotoopverlies door ruimtebeslag</i>		
Voorziet het plan bijkomende bodemverstoring zoals verharding, verdichting en vergraving?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Biotoopwijziging</i>		
Verdroging / vernatting:		
Voorziet het planvoornemen een permanente bemaling of is het mogelijk dat er door uitvoering van het planvoornemen een lange tijdelijke bemaling (zoals bijvoorbeeld bij ondergrondse infrastructuren zoals tunnels of ontginningen dieper dan het grondwater) of grondwaterpeilsturing (bijvoorbeeld i.f.v. irrigatie voor landbouwgebruik) zal plaatsvinden waardoor er toch permanente effecten op bestaande biotopen te verwachten zijn?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verzurende en vermestende depositie (belangrijkste = stikstofdepositie)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zal uitvoering van het plan zorgen voor een relevante toename van verzurende en/of vermestende deposities (meest relevant is vaak de stikstofdepositie): enerzijds via water (bijv. bemesting die afvloeit naar de waterloop) en anderzijds via lucht (industriële emissies zoals energiebedrijven en raffinaderijen of via een hoge toename in verkeersemissies)?		
<b><i>Rustverstoring (door geluid en lucht)</i></b>		
Voorziet het planvoornemen geluidsproducerende functies/activiteiten (zoals door recreatie, industriële installaties, bedrijvigheid met bijvoorbeeld typerende buitenactiviteiten, open sportstadium/sportpleinen in open lucht, enz)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Voorziet het plan in een bestemming/functie waardoor er een bijkomende recreatiedruk te verwachten valt?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Voorziet het plan relevant aandeel bijkomende lichtbronnen (zoals bijvoorbeeld voor sport- en recreatieactiviteiten, i.f.v. veiligheid op bedrijfsterreinen)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



**Barrièrevorming en versnippering**

Kan het plan zorgen voor het doorbreken van een verbinding(szone) voor fauna of flora (zoals bermen, waterlopen, groene zones)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kan het plan zorgen voor een belangrijke fysieke scheiding tussen biologisch waardevolle zones (zoals een verkeersweg, waterweg, ontwikkeling)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kan het plan een potentieel obstakel voor vogeltrek toelaten (bijvoorbeeld windturbines) of een obstakel voor foerageerroutes (bijvoorbeeld door inname of versnipperen van waterlopen, boszones, kleine landschapselementen)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

**Biotoopverlies / biotoopwijziging**

Referentiesituatie

Er bevinden zich noch speciale beschermingszones (vogel- of habitatrichtlijngebieden of Ramsar-gebied), noch VEN- of IVON-gebieden, noch Vlaamse of erkende natuurreservaten in het plangebied.

Het plangebied krijgt geen aanduiding op de biologische waarderingskaart. Alleen het gebied ten zuiden van "site parking" en ten noorden van "site gebouwen GMVH" wordt gecategoriseerd als 'complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen' / 'biologisch waardevol' omwille van de aanwezigheid van een soortenarm permanent cultuurgrasland. Deze van een kartering gebaseerd op interpretaties van orthofoto's.



**Legende**

- Biologisch minder waardevol
- Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle gebieden
- Complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Biologisch waardevol
- Complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Biologisch zeer waardevol
- Faunistisch belangrijk gebied

| Biologische waarderingskaart (Geopunt Vlaanderen, 2022)

### *Verzuring/ vermesting:*

Het planvoornemen zorgt niet voor een relevante bijdrage aan stikstofdeposities. Er worden geen aanzienlijke effecten inzake verzuring of vermesting verwacht.

### Effectenbespreking

Gezien de afwezigheid van kwetsbaarheden en rekening houdend met de aard van het plan, de harde bestemming met woongebied vandaag de dag (planologisch toestand, zie gewestplan) en de bestaande verharde invulling met twee woontorens en het gebouw van de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting en parking (bestaande toestand), worden er geen aanzienlijke of betekenisvolle effecten op biotoopverlies/-wijziging verwacht.

Rekening houdend met de aard van het plan en het gegeven dat er in het plangebied geen biologisch waardevolle zones zijn gelegen, er geen oudere bossen voorkomen noch groengebieden op bestemmingsplannen aanwezig zijn, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op biotoopverlies/-wijziging optreden.

### **Rust- en lichtverstoring**

#### Referentiesituatie

De activiteiten die mogelijk zijn binnen het plangebied zijn niet van die aard dat er een grote rustverstoring vanuit gaat (voorbeelden van de invulling zijn wonen, groene bestemmingen en bepaalde vormen van recreatie zoals een klein speelpleintje). Er zijn bijgevolg geen gevoelige soorten te verwachten in de nabije omgeving.

Er kan dus geconcludeerd worden dat het plan geen bijkomende specifiek geluidsproducerende activiteiten of functies voorziet. Noch wordt er verwacht dat er functies worden voorzien met een relevante toename in lichtbronnen of recreatiedruk. Aanzienlijke effecten ten aanzien van rustverstoring worden bijgevolg niet verwacht.

#### Effectenbespreking

Rekening houdend met de aard van het plan en het gegeven dat er in/nabij het plangebied geen biologisch waardevol faunistisch gebied voorkomt, geen zones voorkomen gevoelig voor verstoring, noch trekroutes, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op rust- en lichtverstoring van fauna voorkomen.

### **Versnippering en barrièrewerking**

Het plan zorgt niet voor het doorbreken van een verbinding(szone), trek/ en fourageerroutes voor fauna of flora of een scheiding tussen waardevolle gebieden. Aanzienlijke effecten van versnippering en barrièrevorming worden niet verwacht.

### **Conclusie discipline biodiversiteit**

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline biodiversiteit te verwachten zijn.

## Landschap bouwkundig erfgoed en archeologie

### Checklist potentiële ingrepen discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Ja

Nee

#### *Landschap*

##### *Landschapsstructuur en -erfgoedwaarde*

Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die landschappelijke structuren of erfgoedwaarden kunnen verstoren of vernietigen? Zoals:

- Fysieke ingrepen (bv. reliëfwijzigingen, ophogingen, afgravingen, rechte trekken van waterlopen, dempen van holle wegen, afgraven van taluds, aanleggen of wijzigen van dijken en bermen, rooien van KLE's, ...)?
- Ontbossing of rooiwerkzaamheden (met bijzondere aandacht voor historische bossen)?
- Wijziging van historische percelering, kavelstructuren, waterlopen, wegenpatroon?

#### *Uitzicht*

Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die uitzichten kunnen verstoren? Zoals:

- Mogelijkheden tot een harde invulling/bouw van constructies (bv gebouwen) of infrastructuren (zoals wegen, masten, turbines) of voor het oprichten van omvangrijke volumes of belangrijke wijzigingen in het bodemgebruik.

#### *Bouwkundig erfgoed*

Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die bouwkundig erfgoed kunnen verstoren of vernietigen? Zoals:

- Afbraak van bouwkundig erfgoed.
- Het renoveren/verbouwen van het bouwkundig erfgoed waardoor het karakter, de herkenning,... van het erfgoed mogelijks verdwijnt.
- Nieuwe ontwikkelingen (nieuwbouw of infrastructuraanleg)

## Archeologie

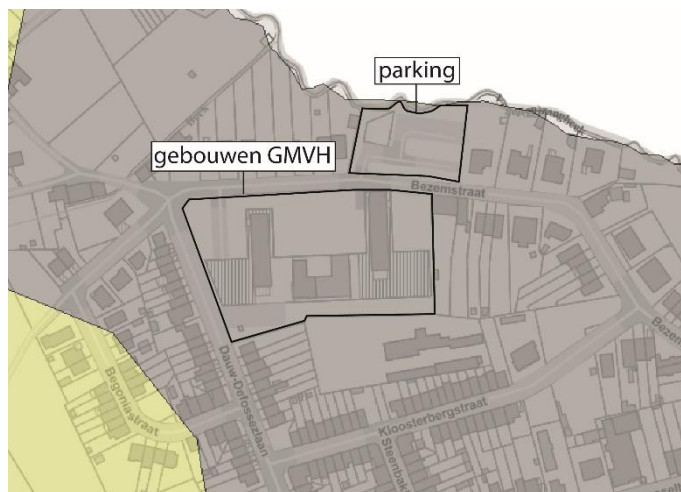
Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die archeologisch erfgoed kunnen verstoren of vernietigen? Zoals:



- Werkzaamheden die gepaard gaan met ingrepen in de bodem (graafwerkzaamheden)
- Permanente veranderingen in de grondwatertafel
- Samendrukking van onderliggende lagen ten gevolge van (permanente) ophogingen van het terrein

## Landschap

### Referentiesituatie



■ Stedelijke agglomeratie of (lucht)havengebied (stedelijke gebieden en havengebieden)

■ Pajottenland (zandleem- en leemstreek)

| Traditionele landschappen (Geopunt Vlaanderen, 2022)

Het plangebied is gelegen binnen de “stedelijke agglomeratie of (lucht)havengebied”. Dit landschap wordt gekenmerkt door een structuurdragende matrix van golvende topografieën, asymmetrische valleien en kleine kerndorpen.

### Effectenbespreking

Het plan bevindt zich niet in of nabij beschermd erfgoed, elementen uit vastgestelde inventarissen of Unesco Werelderfgoed. Verder heeft het plan reeds aandacht voor de belangrijke bestaande landschappelijke structuren binnen het gebied en zullen deze geïntegreerd en waar mogelijk versterkt worden in het ontwerp. Denk hierbij bijvoorbeeld aan:

- voldoende ruimte vrijwaren voor de waterlopen, de Vogel(en)zangbeek (site parking);
- bijdragen tot de versterking van de identiteit en/of de leesbaarheid van het landschap (“site parking”).

Voor de “site gebouwen GMVH” voorziet het planvoornemen randvoorwaarden of voorschriften aangaande de hoogte van bebouwing of inpasbaarheid van hogere bebouwing in de huidige omgeving.

Er kan geconcludeerd worden dat de zones waar de vegetatie kan wijzigen en nieuwe constructies mogelijk zijn, relatief beperkt zijn omdat deze slecht een afwerking zijn van het bestaande weefsel aan de Madeliefjeslaan. Om deze voornaamste reden is er geen immense inbreuk op de openheid van het achtergelegen openruimtegebied.

### Bouwkundig erfgoed

#### Referentietoestand

Binnen het plangebied bevinden zich geen beschermde landschappen, dorpsgezichten, monumenten noch panden opgenomen in de inventaris van onroerend erfgoed.

#### Effectenbespreking

Rekening houdend met de aard van het plan en het gegeven dat er geen waardevolle bouwkundig erfgoedelementen werden gedetecteerd, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op bouwkundig erfgoed optreden.

### Archeologie

#### Referentietoestand

De Centrale Archeologische Inventaris (CAI) is een inventaris van tot nog toe gekende archeologische vindplaatsen. Binnen het RUP zijn er geen archeologische vindplaatsen gekarteerd (Onroerend Erfgoed, 2022).

#### Effectenbespreking

Rekening houdend met de ligging van het plan binnen een gebied waar geen archeologie te verwachten is en rekening houdend met de aard van het plan - waarbij effecten van bodemverstoring of grondwaterpeilwijziging niet verwacht worden tot buiten deze zone 'geen archeologie te verwachten', kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op archeologische erfgoed optreden.

### Conclusie discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie te verwachten zijn.

### Mens & ruimte

#### Checklist potentiële ingrepen discipline mens-mobiliteit

Ja

Nee

#### *Mobiliteit*

Zal het plan een wijziging in de verkeersgeneratie teweegbrengen (zoals bij wonen, bedrijvigheid, recreatie, school, kantoor, winkels, ...)?

Zal het plan een wijziging in de (ontsluitings)infrastructuur teweegbrengen/vereisen?

#### *Ruimtelijke aspecten*

*Ruimtegebruik (er wordt tevens verwezen naar de plandoelstellingen en beschrijvingen)*

Zullen er landbouwfuncties en structuren wijzigen ten gevolge het planvoornemen (door bijvoorbeeld bestemmingswijzigingen, wijzigingen in ruimtebeslag en functioneren)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--	--------------------------	-------------------------------------

### Ruimtebeleving

Genereert het plan een potentieel gewijzigde ruimtebeleving (visueel, licht/schaduw, wind, privacy, veiligheidsgevoel)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
---	-------------------------------------	--------------------------

### Gezondheid

Zal het plan een wijziging in de verkeersgeneratie teweeg brengen (zoals bij wonen, bedrijvigheid, recreatie, school, kantoor, winkels, ...) ( <i>zie tevens discipline mobiliteit</i> )?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
---	-------------------------------------	--------------------------

Genereert het plan bijkomende geluids- en luchtemissies (incl. geur) (zoals bij een toename van verkeer, bepaalde bedrijfsbestemmingen, e.a.)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--	--------------------------	-------------------------------------

Voorziet het plan kwetsbare functies (scholen, woningen, zorgvoorzieningen, ...)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
---	-------------------------------------	--------------------------

### Veiligheid

Voorziet het plan een wijziging in het voorkomen of toelaten van risicovolle installaties (bijvoorbeeld Seveso-inrichtingen, hoogspanningslijnen, infrastructuur (weg-spoorweg-waterweg-pijpleiding) voor transport van gevaarlijke stoffen...)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--	--------------------------	-------------------------------------

### Mobiliteit

#### Referentiesituatie

- Indicatieve weergave van hoe de appartementen volgens het voorkeursscenario onderverdeeld kunnen worden:

scenario	aantal wooneenheden			Totaal (wooneenh. per site)		ha	wo/ha
	app. type 1/2	app. type 2/3	koopwoningen				
Site gebouwen GMVH	60	90	0	150		1,29	116,28

- Reductie van de woondichtheid (huidige situatie tegenover de nieuwe situatie (voorkeursscenario):

Berekening woondichtheid	Huidige situatie			Voorkeursscenario	
	oppervlakte (ha)	aantal wooneenh.	dichtheid (wo/ha)	aantal wooneenh.	dichtheid (wo/ha)
Site gebouwen GMVH	1,29	200	155,04	150	116,28

Op "site gronden GMVH" is er vandaag de dag al veel verkeersgeneratie. Dit omdat er vandaag reeds twee appartementsgebouwen van 13 bouwlagen en 200 wooneenheden (sociale huurappartementen) en het gebouw van de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting aanwezig zijn.

- De huidige situatie weergegeven in cijfers (het plangebied is gelegen in een weinig stedelijk gebied van Sint-Pieters-Leeuw, in de schil):

				site parking	site gebouwen GMVH
		wooneenh.	aantal wooneenh./site	0	200
soc. huurapp.	parkeren	min. aantal parkeer./wooneenh.	0,8	0,0	160
		max. aantal parkeer./wooneenh.	1,6	0,0	320
		aantal parkeer./wooneenh. (bezoekers)	0,3	0,0	60
	verkeersgeneratie	min. aantal ritten/woning (etmaal)	3,7	0,0	740,00
		max. aantal ritten/woning (etmaal)	4,5	0,0	900

- Voorkeursscenario weergegeven in cijfers (het plangebied is gelegen in een weinig stedelijk gebied van Sint-Pieters-Leeuw, in de schil):

				site parking	site gebouwen GMVH
		wooneenh.	aantal wooneenh./site	0	150
soc. huurapp.	parkeren	min. aantal parkeer./wooneenh.	0,8	0,0	120,0
		max. aantal parkeer./wooneenh.	1,6	0,0	240,0
		aantal parkeer./wooneenh. (bezoekers)	0,3	0,0	45,0
	verkeersgeneratie	min. aantal ritten/woning (etmaal)	3,7	0,0	555,0
		max. aantal ritten/woning (etmaal)	4,5	0,0	675,0

### Effectenbespreking

Rekening houdend dat het plangebied vandaag al 200 appartementen onderbrengt (op site gronden GMVH) en op deze manier vandaag al veel verkeersgeneratie teweegbrengt, kunnen de nieuwe ontwikkelingen van het RUP hoofdzakelijk bekeken worden als een positief effect ten aanzien van de huidige situatie. Er zullen in plaats van 200 appartementen nog maar 150 appartementen gerealiseerd kunnen worden. Dit zorgt voor een reductie van het aantal parkeerplaatsen en de verkeersgeneratie tegenover de huidige situatie in de Bezemstraat en voor de omliggende straten.

De fietsenstallingen worden berekend op 1 fiets per bewoner. Dit betekent dat er op de sites ongeveer 408 fietsparkeerplaatsen voorzien moet worden. Deze kunnen ondergebracht worden in de daarvoor voorziene fietsenstallingen (boven of ondergronds) of in een privaatieve berging met een privaatieve fietsenstallingen.

Het plan geeft aanleiding tot een verbetering van de bereikbaarheid en de doorwaadbaarheid voor de zwakke weggebruikers - zowel de fietsers als de voetgangers - op "site gronden GMVH". Er kan gesteld worden dat ten opzichte van de bestaande juridisch planologische context de bereikbaarheid en de verkeersveiligheid van de zwakke weggebruiker wordt verhoogd.

Er kan geconcludeerd worden dat de verkeersgeneratie vanuit het plan zal zorgen voor een reductie van de capaciteit van de ontsluitende wegen. Algemeen kan gesteld worden dat het parkeeraanbod zal voldoen aan de parkeervraag, ondermeer doordat parkeren op eigen terrein en voornamelijk (half)ondergronds voorzien wordt. Het RUP zal geen structurele parkeerproblemen met zich meebrengen. Er wordt geen afwenteling op het openbaar domein voorzien.

## Ruimtelijke aspecten

### Referentiesituatie

In het nieuwe planvoornamen zullen volgende specifieke elementen mee de ruimtelijke kwaliteit beïnvloeden:

#### 1. Site gronden GMVH:

Het plan voorziet in een vervangingsbouw waarbij de twee bestaande appartementsblokken van 13 bouwlagen en 200 appartementen herverdeeld zullen worden. Ongeveer 150 appartementen zullen herbouwd worden op "site gronden GMVH". De overige 50 appartementen zullen herbouwd worden op andere locaties binnen Sint-Pieters-Leeuw. De exacte locaties voor deze 50 appartementen zijn tot op de dag van vandaag nog niet geweten. Deze ingreep zorgt ervoor dat er op "site gronden GMVH" een reductie komt van het aantal wooneenheden. Dit zal de ruimtelijke kwaliteit van de site ten goede komt.

#### 2. Site parking:

Op "site parking" zullen geen nieuwe ontwikkelingen gerealiseerd worden. De site zal inzetten op ontharding in functie van waterberging en -beheersing en ingericht worden als kwalitatieve groenruimte. Hierbij wordt er ruimte gemaakt gevrijwaard voor een groene dooradering (vanaf de vallei van de Vogel(en)zangbeek) mogelijk te maken. In een eerste fase van het RUP is het de bedoeling om dit deelgebied gedeeltelijk (ongeveer de helft) te gaan ontharden en op te nemen in een groenzone. Het overige gedeelte behoudt voorlopig zijn bestemming als parking, maar kan op termijn ook verder onthard en ingegroend worden. Al deze ingrepen komen de ruimtelijke kwaliteit van dit projectgebied ten goede.

### Effectenbespreking

#### *Ruimtegebruik:*

Het RUP zet in op een reductie van de bestaande wooneenheden. De 200 wooneenheden die vandaag op "site gronden GMVH" aanwezig zijn zullen plaats maken voor 150 vernieuwde wooneenheden. De overige 50 appartementen zullen herbouwd worden op andere locaties binnen Sint-Pieters-Leeuw. De exacte locaties voor deze 50 appartementen zijn tot op de dag van vandaag nog niet geweten.

Hieronder volgt de berekening van de woondichtheden op de site (huidige situatie tegenover het voorkeursscenario).

Berekening woondichtheid	Huidige situatie			Voorkeursscenario	
	oppervlakte (ha)	aantal wooneenh.	dichtheid (wo/ha)	aantal wooneenh.	dichtheid (wo/ha)
Site gebouwen GMVH	1,29	200	155,04	150	116,28

- Site gronden GMVH:
  - op "site gronden GMVH" komt er een reductie van de aanwezige wooneenheden: van 200 wooneenheden naar 150 wooneenheden;
  - er komt ook een reductie van de woondichtheden: van 155,04 wo/ha naar 121,71 wo/ha;
  - op deze manier komt er meer ruimte vrij om in te zetten op de groene belevingsruimte van het gebied;
  - de verharde site wordt zoveel mogelijk onthard;
  - er wordt een groene doorsteek gerealiseerd doorheen de site (vanaf de vallei van de Vogel(en)zangbeek naar de Dauw-Defossezlaan);
  - de nieuwe ontwikkelingen zullen voorzien worden van private en collectieve buitenruimtes;
  - bijgevolg krijgen we een verbetering van de ruimtelijke kwaliteiten van de site.



- Site parking:
  - De verharde parking wordt volledig onthard en maakt plaats voor:
    - een zone langsheen de beek voor erfdienstbaarheid, ruimte voor water en ruimte voor de ontwikkelingen van de beekoevers;
    - actief in te zetten op waterberging en -beheersing;
    - kwalitatieve groenruimte.
  - er wordt ingezet op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door het realiseren van een groene doorsteek van de Vogel(en)zangbeek naar de Dauw-Defossezzaan. Deze groene doorsteek zorgt ook voor een connectie van de twee aaneengrenzende sites (site parking en site gronden GMVH);
  - bijgevolg krijgen we een verbetering van de ruimtelijke kwaliteiten van de site.

#### *Ruimtebeleving:*

Het plan genereert een vervanging van een deel verwaarloosd terrein, site gronden GMVH. Door het introduceren van een nieuwe en kwalitatieve invulling zal deze bijdragen een veel positievere visuele belevingswaarde krijgen. Dit doordat de twee oude 13 verdieping hoge appartementsgebouwen en de verharding vervangen worden door nieuwe woongebouwen en grotendeels onverharde en groene publieke ruimte. Tevens krijgt de waterloop, de Vogel(en)zangbeek, en de daaraan gekoppelde groene doorsteek een prominente plaats in het publiek domein hetgeen de belevingswaarde sterk verhoogt.

De nieuwe bouwhoogtes van de ontwikkelingen zorgen slecht voor een beperkte hinder omdat deze steeds rekening houden met de situering en positionering van het omliggende woonweefsel. De nieuwe ontwikkelingen die direct aansluiten bij de vandaag aanwezige woningen, zullen maximaal uit drie bouwlagen bestaan zodat er ook hier geen harde schaalbreuk optreedt.

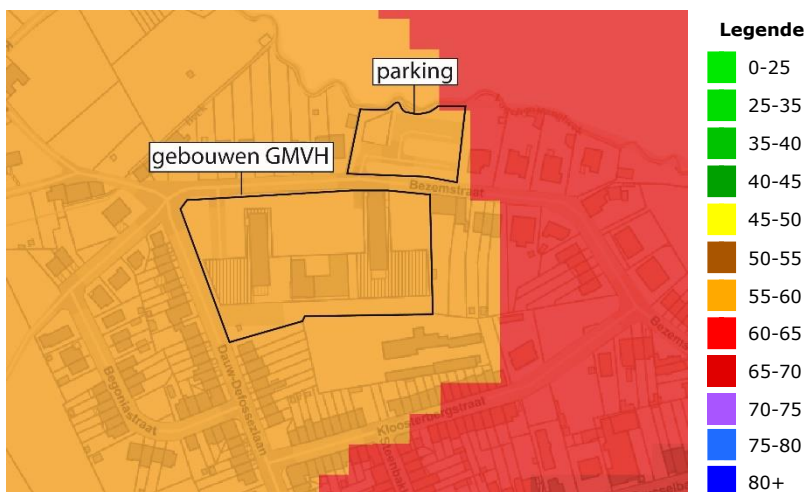
Er kan geconcludeerd worden dat de effecten ten aanzien van ruimtegebruik en gebruikskwaliteit bijgevolg niet als aanzienlijk worden verwacht.

#### **Gezondheid**

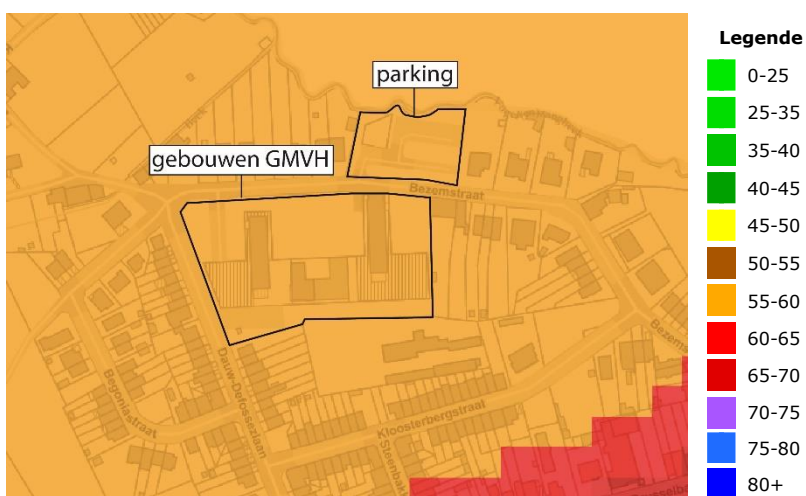
##### Referentiesituatie

Het plangebied is niet onderhevig aan een uitgesproken vorm van geluidsbelasting omdat het voornamelijk gaat over een vervangbouw van de twee appartementsgebouwen die er vandaag staan. Het plangebied is niet gelegen langsheen grote verkeersinfrastructuren, een treinlijn of luchthaven. De drukst bezette verkeersinfrastructuur is de Brusselbaan, een lokale weg type 2 waar de waarde maximaal 60-65 db is.

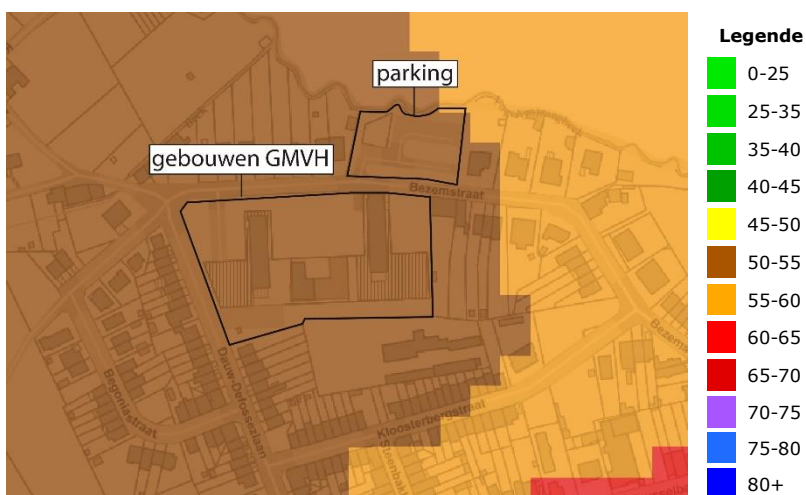
Onderstaande kaarten duiden aan dat de immissie van geluid en trillingen het plangebied slechts beperkt binnendringt en de effecten om deze reden slecht gering zijn.



| Geluidsbelastingkaart wegverkeer, etmaal (periode van 24 uur) (Geopunt Vlaanderen, 2022)



| Geluidsbelastingkaart wegverkeer, overdag (Geopunt Vlaanderen, 2022)



| Geluidsbelastingkaart wegverkeer, 's nachts (Geopunt Vlaanderen, 2022)

Effectenbespreking

De toename van het verkeer bedraagt minder dan de huidige situatie. De vandaag aanwezige 200 wooneenheden op "site gronden GMVH" zullen vervangen worden door 150 wooneenheden op dezelfde site.

De luchtkwaliteit in het plangebied en omgeving is vandaag al goed en zal – door de reductie van het aantal wooneenheden en zo ook verkeer - alleen maar kunnen verbeteren. Bijgevolg worden er alleen maar positieve effecten verwacht ten aanzien van de discipline gezondheid.

### Veiligheid

Het plan voorziet geen kwetsbare functies noch risicovolle installaties/inrichtingen. Aanzienlijke effecten ten aanzien van veiligheid worden niet verwacht.

Er bevinden zich geen Seveso-bedrijven binnen een straal van 2 km rond het plangebied. Onder bijlage 6.3 wordt de RVR-toets toegevoegd.

### Conclusie discipline mens & ruimte

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline mens – ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid te verwachten zijn.

## Atmosfeer & klimatologische factoren

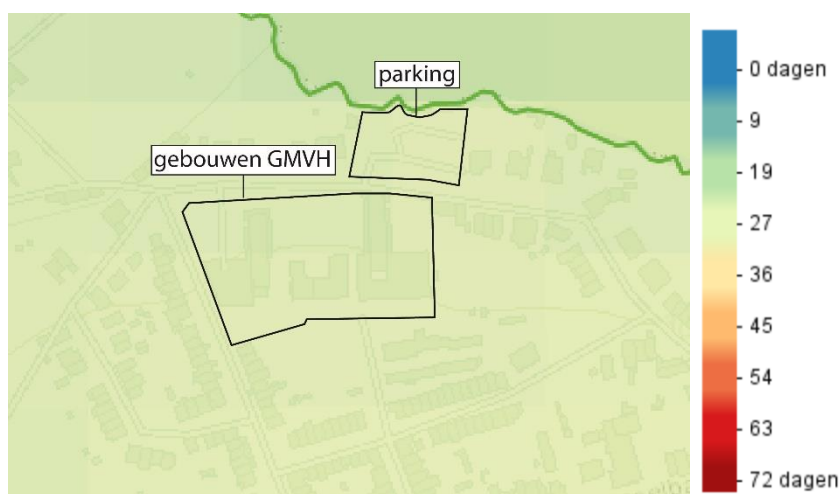
### Hitte

#### Referentiesituatie

Steden in Vlaanderen krijgen heel wat vaker te kampen met hittestress dan de landelijke omgeving. Overdag, en nog vaker 's nachts, stijgt de temperatuur in de steden boven de gezondheidsdrempels van respectievelijk 29,6°C en 18,2°C uit. Hoe groter de stad, hoe groter het effect. Het plangebied bevindt zich in Sint-Pieters-Leeuw, binnen de provincie Vlaams-Brabant.

#### Effectenbespreking

Op de kaart van het aantal hittegolfdagen kan de klimaatverandering met betrekking tot hitte geïnterpreteerd worden. Onder het huidige klimaat hebben we in Vlaanderen gemiddeld 4 hittegolfdagen per jaar. Bij het hoge-impactklimaatscenario kan dit oplopen naar gemiddeld 20 hittegolfdagen in een jaar in Vlaanderen. Ter hoogte van het plangebied zou het aantal hittegolfdagen tegen het jaar 2050 stijgen tot ongeveer 20 dagen op een jaar. Vooral jongere kinderen tot 4 jaar en 65-plussers blijken gevoelig aan hittestress. Het RUP voorziet voor "site parking" een bestendiging en een vrijwaring van de open ruimte wat een positief effect heeft op hittestress.



| Aantal hittegolfdagen - scenario hoge impact 2050 (Klimaatportaal Vlaanderen, 2022)

## Overstroming

### Referentiesituatie

Voor een bespreking van de referentiesituatie wordt verwezen naar de toelichting onder discipline water.

### Effectenbespreking

Op de kaart van de aangroei overstroombaar gebied kan de klimaatverandering met betrekking tot overstroming geïnterpreteerd worden. Overstromingen vanuit rivieren of door intense neerslag veroorzaken geregeld schade in dichtbebouwd Vlaanderen. Door klimaatverandering met nattere winters en intensere neerslag kunnen er vaker overstromingen voorkomen, ook op plaatsen die tot nog toe niet overstroomden. Ter hoogte van het plangebied zou het overstromingsgevoelig gebied tegen het jaar 2050 niet aangroeien.

## Conclusie discipline atmosfeer en klimatologische factoren

Rekening houdend met de aard van het planvoornemen en de effecten, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten vanuit het planvoornemen op het klimaat optreden:

- het plan heeft geen aanzienlijke impact op de grondwatervoorraden.;
- het plan heeft geen aanzienlijke impact op de oppervlaktewater- en grondwaterhuishouding;
- het plan heeft geen aanzienlijke impact op biotoopverlies;
- het plan heeft geen aanzienlijke impact op het klimaat vanuit een relevante verhoging van (CO<sub>2</sub>-)emissies (van bijvoorbeeld industrie / verwarming / veeteelt).

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline klimaat te verwachten zijn.

### 4.1.5 Grensoverschrijdende effecten

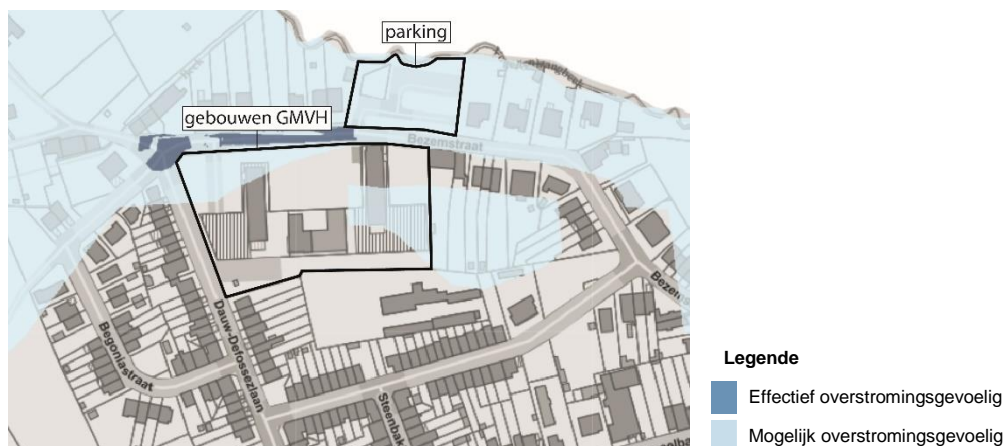
Het voorgenomen plangebied bevindt zich op de grens van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de provincie Vlaams-Brabant. Rekening houdend met de aard van het voorgenomen plan, de omvang van de effecten zoals hiervoor beschreven en het gegeven dat deze als niet-aanzienlijk beoordeeld werden, wordt geconcludeerd dat er geen aanzienlijke grens- of gewestgrensoverschrijdende negatieve effecten worden verwacht.

## 4.2 Watertoets

### 4.2.1 Oppervlakte- en grondwaterhuishouding

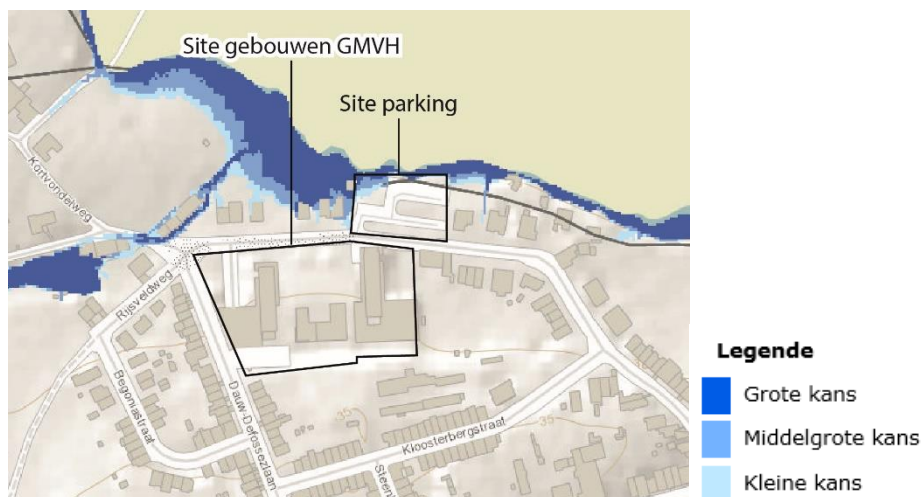
#### Overstromingsgevoelige gebieden

Het plangebied wordt voornamelijk gekarteerd als mogelijks overstromingsgevoelig, dit hoofdzakelijk door mogelijke overstromingen van de waterloop doorheen het plangebied, de Vogel(en)zangbeek.



| Overstromingsgevoeligheid (Geopunt Vlaanderen, 2022)

Op de kaart van de overstroombare gebieden in het huidige en toekomstige klimaat valt het op dat het overstroombaar gebied samenvalt met de Vogel(en)zangbeek en de kleinere beek die aantakt aan de Vogel(en)zangbeek. De kaart van het toekomstig klimaat geeft een eerste interpretatie weer van wat de toekomst kan gaan brengen en waar rekening mee gehouden moet worden.

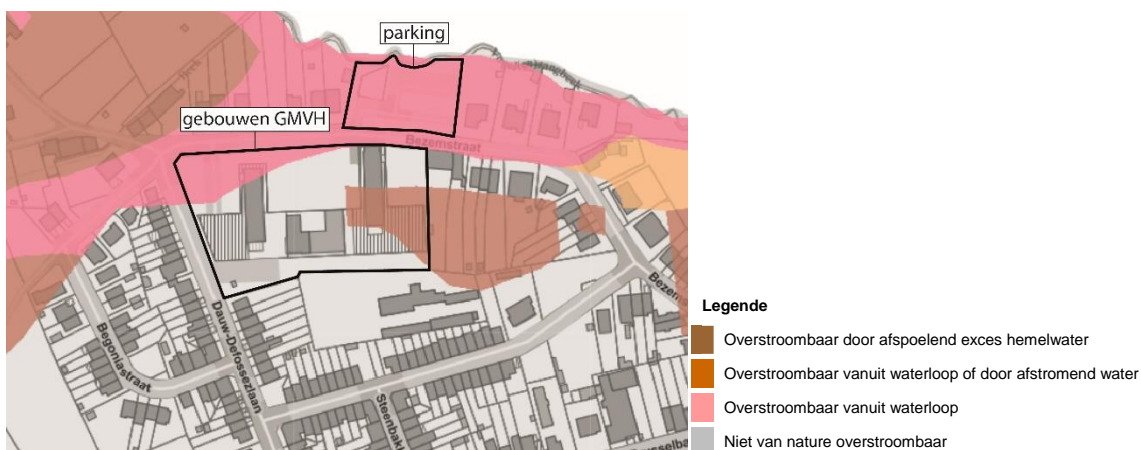


| Overstroombaar gebied pluviaal – overstromingsrichtlijn huidig klimaat (Waterinfo.be, 2022)

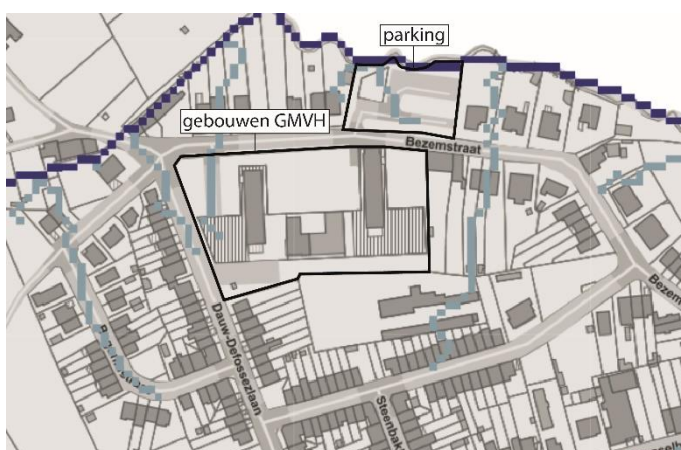


| Overstroombaar gebied pluviaal – overstromingsrichtlijn toekomstig klimaat (Waterinfo.be, 2022)

De mogelijke overstromingen zijn voornamelijk het gevolg van de overstroombaarheid vanuit de waterloop. Bijkomend is er ook een overstroombaarheid door afspoelend exces hemelwater.



| Van nature overstromingsgevoelig gebied (Geopunt Vlaanderen, 2022)

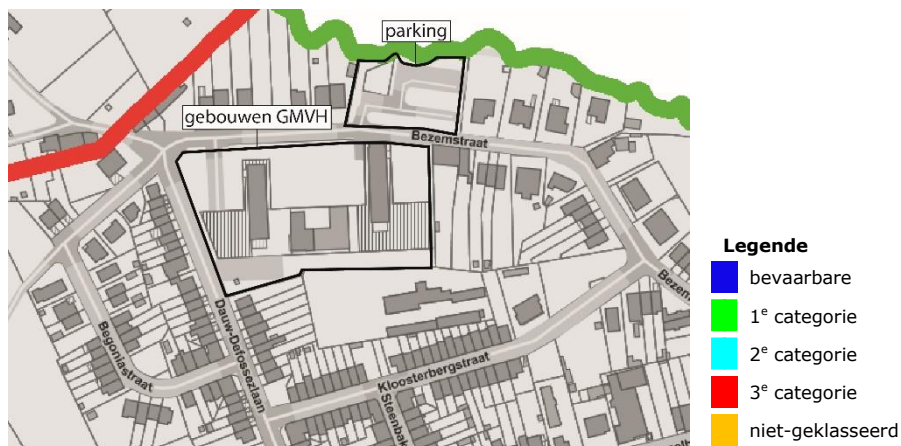


| Afstromingskaart (Geopunt Vlaanderen, 2022)

### Waterbeheerders (Vlaamse Hydrografische Atlas)

Binnen het plangebied is geen waterloop aanwezig.

Ten noorden van "site parking" ligt de waterloop "Vogel(en)zangbeek", categorie 1.

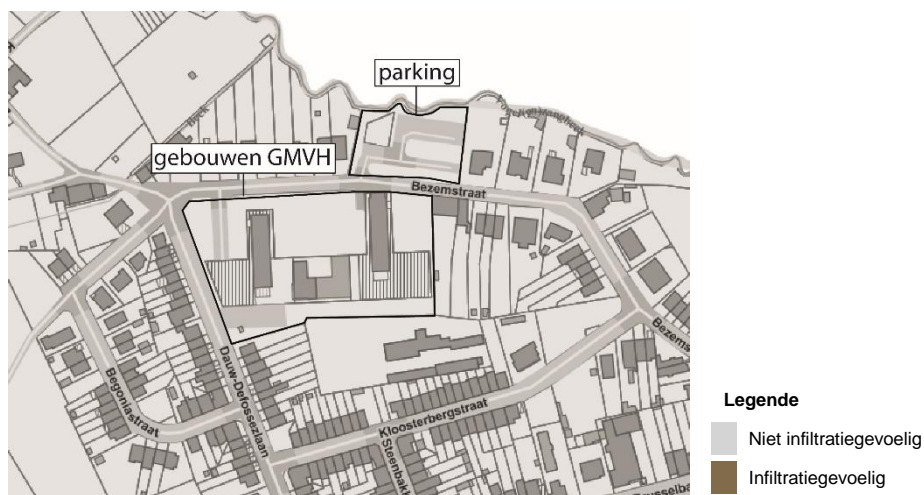


| VHA-waterlopen (Geopunt Vlaanderen, 2022)

### Infiltratiegevoelige bodems

De kaart met de infiltratiegevoelige bodems werd opgemaakt om te kunnen nagaan in welke gebieden er relatief gemakkelijk hemelwater kan infiltreren naar de ondergrond. Infiltratie van hemelwater naar het grondwater is belangrijk omdat daardoor de oppervlakkige afstroming en dus ook de kans op wateroverlast afneemt.

Het plangebied is niet infiltratiegevoelig. Het hemelwater kan hier minder gemakkelijk infiltreren in de ondergrond door de bodem.



| Infiltratiegevoelige bodems (Geopunt Vlaanderen, 2022)

### Grondwaterstromingsgevoelige gebieden

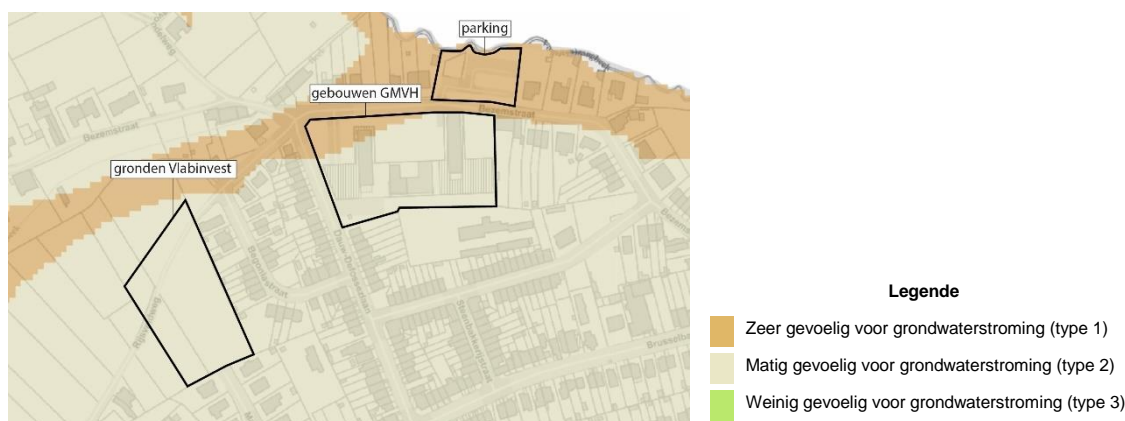
Met grondwaterstroming wordt vooral de laterale beweging van grondwater doorheen de ondergrond en de toestroming door kwel bedoeld. Bij de watertoets gaat de aandacht in de eerste plaats naar de ondiepe grondwaterstroming.

Het plangebied is overwegend matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2). Het projectgebied parking is zeer gevoelig voor grondwaterstromingen (type 1).

Er moet advies gevraagd worden aan de bevoegde instanties (VMM afdeling operationeel waterbeheer) inzake grondwatergevoeligheid, indien het volgende wordt voorzien binnen het plangebied:

- het project is een verkavelingsaanvraag met een globale oppervlakte groter dan 1 ha, waarbij in de aanleg van wegen wordt voorzien
- het project leidt tot een toename van het totaal van de horizontale dakoppervlakte van gebouwen en de verharde oppervlakte met meer dan 1 ha
- het project omvat ondergrondse constructies, met uitzondering van funderingspalen en leidingen met een diameter van 1 meter, die dieper gelegen zijn dan 5 meter onder het maaiveld en een ondergrondse horizontale lengte hebben van 100 meter.

Deze elementen moeten zeker worden meegenomen bij de uitwerking van een concreet bouwproject.



| Grondwaterstromingsgevoelige gebieden (Geopunt Vlaanderen, 2022)

## Winterbedkaart

De winterbedkaart duidt gebieden aan waar verandering in bodemgebruik aanleiding kan geven tot een gewijzigd afvoergedrag bij overstromingen. Aangezien dit gewijzigd afvoergedrag enkel relevant is voor omvangrijke overstromingsgebieden, werd de winterbedkaart beperkt tot gebieden die onderhevig zijn aan overstromingen vanuit de bevaarbare waterlopen. Binnen het plangebied bevinden zich geen afbakening van de winterbedkaart.

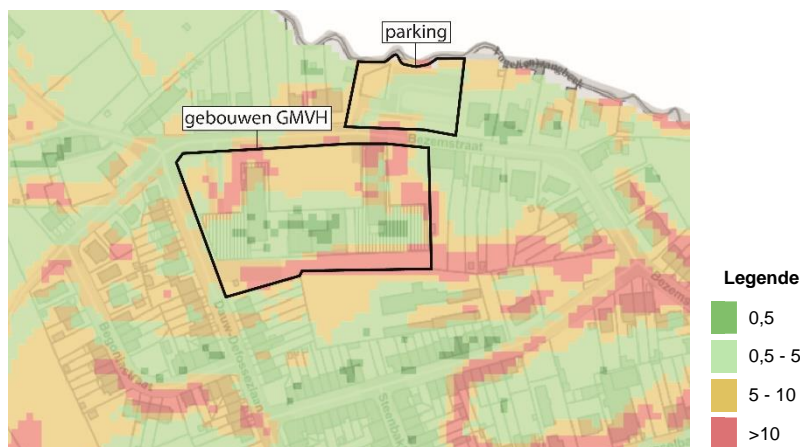
## Hellingenkaart

De hellingenkaart werd opgemaakt om de gevoeligheid voor overstroming en erosie van het gebied te kunnen beoordelen. Steile hellingen kunnen aanleiding geven tot een grote hoeveelheid afvloeiende neerslag, wat de overstromings- en erosiegevoeligheid beïnvloedt.

Het plangebied bestaat voornamelijk uit een vlak reliëf (met hellingspercentages kleiner dan 0,5% en tussen 0,5 en 5%) en een matig reliëf (met hellingspercentage tussen de 5 en 10%).

Een beperkte oppervlakte binnen het plangebied, voornamelijk in de projectgebied "gebouwen GMVH", heeft te maken met hellingspercentage die hoger liggen dan 10%.



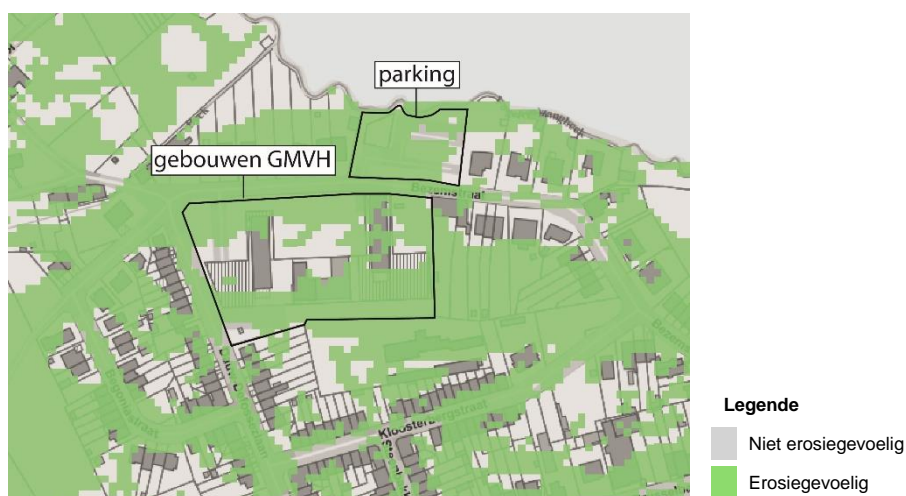


| Hellingenskaart (Geopunt Vlaanderen, 2022)

### Erosiegevoelige gebieden

De erosiegevoeligheidskaart werd opgemaakt om de gevolgen van wijzigingen in grondgebruik te kunnen inschatten. Deze kunnen immers aanleiding geven tot versnelde afstroming van oppervlaktewater en ermee gepaard gaande erosie.

Gezien het aanwezige reliëf, is het plangebied sterk erosiegevoelig. De erosiegevoeligheid is verder afhankelijk van de hoeveelheid neerslag, het bodemtype en het bodemgebruik. Een bebouwde of verharde zone zal meer weerstand bieden tegen erosie dan een braakliggend terrein. Een permanente invulling van de onbebouwde en onverharde ruimte zal een positief effect hebben op de erosiebeperking.



| Erosiegevoelige bodems (Geopunt Vlaanderen, 2022)

#### 4.2.2 Besluit

De watertoets brengt voor het plangebied van het RUP geen uitgesproken problematiek voor de oppervlakte- en grondwaterhuishouding aan het licht. Niettemin komen er een aantal speciale aandachtspunten naar voor waar het RUP zoveel mogelijk aan tegemoet dient te komen. Eventuele potentiële nadelige effecten worden evenwel beperkt door volgende bepalingen:

- er dient voldoende aandacht besteed te worden aan de mogelijk overstromingsgevoeligheid van het plangebied, waarbij er voldoende ruimte wordt gegeven aan de aanwezige waterlopen
- wat betreft de grondwaterstromingsgevoeligheid moeten de bevoegde instanties gecontacteerd worden voor:
  - het project is een verkavelingsaanvraag met een globale oppervlakte groter dan 1 ha, waarbij in de aanleg van wegen wordt voorzien
  - het project leidt tot een toename van het totaal van de horizontale dakoppervlakte van gebouwen en de verharde oppervlakte met meer dan 1 ha
  - het project omvat ondergrondse constructies, met uitzondering van funderingspalen en leidingen met een diameter van 1 meter, die dieper gelegen zijn dan 5 meter onder het maaiveld en een ondergrondse horizontale lengte hebben van 100 meter
- er dient voldoende aandacht besteed te worden aan de hellingspercentages binnen het plangebied. Steile hellingen (>10%) kunnen namelijk aanleiding geven tot een grote hoeveelheid afvloeiende neerslag, wat de overstromings- en erosiegevoeligheid beïnvloedt.
- er dient voldoende aandacht besteed te worden aan de erosiegevoeligheid van het plangebied
- verder moet voldaan worden aan art. 6.2.2.1.2 § 4 van Vlarem II met betrekking tot de afvoer van hemelwater en het concept 'vasthouden-bergen-afvoeren'; prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

## 5 RAADPLEGING PUBLIEK EN ADVIESVRAAG

In het kader van de opmaak van het RUP lagen de startnota en de procesnota tijdens de periode van 21 april 2022 tot en met 20 juni 2022 ter inzage in het gemeentehuis en waren de nota's beschikbaar op de gemeentelijke website. Tijdens deze periode werden de bevoegde adviesinstanties geraadpleegd over de start- en procesnota.

Op 17 mei 2022 werd het eerste participatiemoment gehouden. Tijdens deze publieke infomarkt werd de startnota van het RUP met een eerste aanzet tot visie voorgesteld.

De adviezen en opmerkingen op de startnota werden door het planteam verwerkt. Hieronder wordt aangegeven hoe zal worden omgegaan met de suggesties om het plan te verbeteren en de aandachtspunten in functie van het effectenonderzoek. Deze elementen werden in de mate van het mogelijke reeds rechtstreeks verwerkt in hoofdstuk 1 t.e.m. 4 van de scopingnota. Overige elementen zullen zoals besproken meegenomen worden bij de verdere uitwerking van het voorontwerp RUP.

### 5.1 Adviezen

De adviezen worden integraal als bijlage aan de scopingnota toegevoegd.

<i>advies</i>	<i>behandeling</i>	<i>thema</i>
<b>Provincie Vlaams-Brabant</b>		
Het planvoornemen is in overeenstemming met het provinciale en gemeentelijke (ruimtelijk) beleid en kan principieel ondersteund worden. De provincie geeft wel nog volgende inhoudelijke aandachtspunten mee:		
Er zitten wat onduidelijkheden in de startnota die vermoedelijk te maken hebben met voortschrijdend inzicht tijdens het traject dat tot op heden gevoerd werd. Deze onduidelijkheden worden best uit de teksten gehaald zodat het voor de lezer makkelijker wordt om te volgen wat het eigenlijke voorwerp van het RUP is.	We hebben in de fase startnota de gedachtegang en het volledige proces willen weergeven. De scopingnota zal zich alleen maar toespitsen op het voorkeursscenario en de twee projectgebieden. Op deze manier zullen de onduidelijkheden uit de nota verwijderd worden.	onduidelijkheden
De opbouw van de startnota ondergraaft de motiveringskeuze van het voorkeursscenario. De omschrijving van de gewenste ruimtelijke ordening (doelstelling, visie, ruimtelijke concepten en samenvattende structuurschets) geeft de werkelijke doelstelling niet weer van het gekozen voorkeursscenario. Ze omvatten aspecten die niet aanbod komen in het gekozen voorkeursscenario. Het ontwerpend onderzoek zou best uitgezuiverd worden zodat de focus vooral op de weerhouden planoptie komt te liggen (scenario 7). De verschillende onderzochte scenario's (1 tot en met 6) kunnen eventueel	We hebben in de fase startnota de gedachtegang en het volledige proces willen weergeven. De scopingnota zal zich alleen maar toespitsen op het voorkeursscenario en de twee projectgebieden.  Het ontwerpend onderzoek (de verschillende onderzochte scenario's) zullen in bijlage toegevoegd worden en de visie zal herformuleerd worden zodat er geen onduidelijkheid meer is.	onduidelijkheden

als bijlage bij de onderzoeksresultaten van het RUP toegevoegd worden.		
<p>Het initieel vooropgestelde programma van 200 sociale woningen kan niet behaald worden binnen dit RUP. Er worden 157 in plaats van 200 sociale woningen gerealiseerd. Het is onduidelijk waar de overige 43 sociale wooneenheden gerealiseerd zullen worden. De nota spreekt over alternatieve locaties waar 50 entiteiten gerealiseerd zullen worden, maar deze locaties worden niet verder omschreven. Het is nuttig om binnen dit RUP ook de alternatieve locatie(s) te kennen. Indien er nog geen locaties zijn kan het principe van grondruil/planologische ruil onderzocht worden teneinde garanties te hebben dat er een herhuisvestingslocatie zal zijn. Ook is het nuttig om duidelijkheid te hebben over het woonprogramma en het totaalplaatje van de oplossingen, alsook, indien er onvoldoende sociale woningen gerealiseerd kunnen worden binnen dit RUP, op welke locatie(s) het saldo dan gerealiseerd zou kunnen worden.</p>	<p>In de scopingnota werd er binnen het voorkeursscenario een hoofdstuk "Alternatieve locaties" opgenomen.</p> <p>In dit hoofdstuk kan u de mogelijke zoekzone voor de overige sociale wooneenheden binnen Sint-Pieters-Leeuw terugvinden.</p>	
De dienst Wonen vraagt om de betrokken woonactoren zoals SHM GMVH, SHM Woonpunt Zennevallei en Vlabinvest nauw als partners te betrekken bij de verdere uitwerking van het RUP.	Zoals u kan zien in de procesnota werden deze instanties al vanaf de startvergadering bij het project betrokken.	betrokken woonactoren
In de tekst van het RUP (pagina 32) wordt verwezen naar de voortgangstoets van 2018. Er wordt beter verwezen naar de recentste voortgangstoets en dat is deze van 2020.	Er zal binnen de scopingnota verwezen worden naar de voortgangstoets van 2020.	voortgangstoets
Het koppelen van aan woonfuncties verzoenbare collectieve voorzieningen zoals gegroepeerde parkings, berging voor gemeenschappelijk materiaal, ruimte voor buurtactiviteiten en ontmoetingsruimten, ruimte voor lokale verenigingen, publiek groen... zijn bijzonder waardevol.	Deze bepalingen kunnen in een latere fase van het RUP (fase voorontwerp) mee opgenomen worden.	stedenbouwkundige voorschriften (SV)
Aandacht voor de nabijgelegen Vogel(en)zangbeek en de kleine landschapselementen in de	Het RUP zal een kwalitatief natuur- en waterbeheer niet hypothekeren. De algemene bepalingen inzake natuur en	natuur- en waterbeheer-SV

projectzone. Zorg dat een kwalitatief natuur- en waterbeheer mogelijk blijft van deze elementen. Hierdoor is de verdere verharding/bebouwing van de zone niet aangewezen.	water zullen ook mee opgenomen worden binnen de stedenbouwkundige voorschriften in de fase voorontwerp.	
<b>Gecoro Sint-Pieters-Leeuw</b>		
De startnota van het RUP Reysveld wordt door de Gecoro gunstig geadviseerd mits volgende aanpassingen:		
Aanpassing Startnota §2.4.12, blz. 31: de huidige tekst in de startnota over het bindend sociaal objectief en de voortgangstoets is verouderd (voortgangstoets 2018 i.p.v. 2020) en onvolledig (geen vermelding onvoldoende inspanningen en samenwerkingsakkoord).	Er zal binnen de scopingnota verwezen worden naar de voortgangstoets van 2020 en er zal melding gemaakt worden van het samenwerkingsakkoord.	bindend sociaal objectief en voortgangstoets
Het verlies van de 92 sociale woningen binnen het RUP (43 bestaande woningen op de site GMVH en 49 potentiële woningen op de sites parking en Vlabinvest) moeten elders in de gemeente worden gecompenseerd.	In de scopingnota werd er binnen het voorkeursscenario een hoofdstuk "Alternatieve locaties" opgenomen. In dit hoofdstuk kan u de mogelijke zoekzone voor de overige sociale wooneenheden binnen Sint-Pieters-Leeuw terugvinden.	compensatie sociale woningen
<b>Vlaamse Milieumaatschappij</b>		
Het project wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd en is in overeenstemming te brengen met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid indien rekening wordt gehouden met volgende voorwaarden:		
In de ruimtelijke analyse deel water moet ook rekening gehouden worden met de pluviale overstromingskaarten voor het huidig en toekomstig klimaat. zoals terug te vinden op <a href="http://www.waterinfo.be/overstromingsrichtlijn">www.waterinfo.be/overstromingsrichtlijn</a> .	De pluviale overstromingskaarten werden opgenomen binnen de analyse van de bebouwde ruimte en binnen de watertoets (effecten van het RUP).	pluviale overstromingskaarten
In het RUP moet het artikel over de 7,5 m-zone langsheen de Vogelzangbeek, zoals bepaald in artikel A0.1.2 van het RUP VSGB, overgenomen worden.	Het artikel zal later in het voorontwerp - meer bepaald de stedenbouwkundige voorschriften - mee opgenomen worden.	stedenbouwkundige voorschriften (SV)
De 5 m-erfdienstbaarheidszone langsheen de Vogelzangbeek, uit te zetten op het terrein voor de aanvang van de werken en te meten vanaf de bovenrand van het talud van de Vogelzangbeek, moet gerespecteerd worden en mag niet bebouwd of verhard worden.	Deze visie zal later in het voorontwerp, meer bepaald de stedenbouwkundige voorschriften, mee opgenomen worden.	stedenbouwkundige voorschriften (SV)

Er geldt een verbod op het gebruik van pesticiden op minder dan 6 meter van het talud van het oppervlaktewater voor alle openbare diensten en voor alle commerciële activiteiten met uitzondering van de land- en tuinbouwactiviteiten.	Het RUP zal verwijzen naar de vigerende wetgeving.	Pesticide - SV
Bij de ontwikkeling van de 'site gebouwen GMVH' moet ervoor gezorgd worden dat overstromingswater van de Bezemstraat de gebouwen of een mogelijk ondergrondse parking niet kan binnenstromen.	De nodige maatregelen zullen in de voorschriften van het RUP worden meegenomen (waterrobuust bouwen).	Overstroming-SV
De latere ontwikkelingen moeten voldoen aan de GSV, tenzij afdoend gemotiveerd kan worden dat het niet mogelijk is, moeten infiltratievoorzieningen bovengronds aangelegd worden.	Het RUP zal verwijzen naar de vigerende wetgeving.	Infiltratie -SV

## 5.2 Participatie

### 5.2.1 Participatiemoment

Het verslag van het participatiemoment wordt in bijlage bijgevoegd.

### 5.2.2 Thematische behandeling opmerkingen

De inspraakreacties werden gegeven in de fase van de startnota. In deze nota worden de eerste planopties aangegeven en worden deze opties onderbouwd. In de startnota liggen nog vele zaken open inzake de concrete uitwerking. De ontvangen opmerkingen geven de kijk van de andere belanghebbenden weer. Met de ontvangen opmerkingen zal in de mate van het mogelijke rekening gehouden worden bij de opmaak van het voorontwerp. Hieronder wordt alvast omschreven op welke wijze er met bepaalde aspecten die veelvuldig terugkwamen in de opmerkingen zal omgegaan worden.

#### Scenario 7 – voorkeursscenario

Het scenario wordt binnen de opmerkingen aangeduid als het enige scenario dat in overeenstemming kan worden gebracht met een beleid dat gericht is om de negatieve gevolgen van de klimaatverandering tegen te gaan en een antwoord te bieden aan de snel dalende biodiversiteit. Ook het feit dat de gemeente Sint-Pieters-Leeuw wil inzetten op 'slimmer bouwen' en het open en groen karakter wil bestendigen, kunnen de inwoners alleen maar toejuichen.

#### Vogel(en)zangbeek

Er worden bezorgdheden aangehaald over de kwetsbaarheid van de Vogelzangbeek op plaatsen waar de oever van de beek dicht bij de openbare weg ligt. Dit zou volgens de indiener van de inspraakreactie nu reeds het geval zijn aan de Oudstrijdersstraat en aan de Tolhuisweg en Grensbeekweg waar sluikestorten van allerhande afval schering en inslag zijn. Er wordt

gevraagd of het mogelijk is om een brede zone langs de beek af te bakenen als een natuurlijke zone waar de natuur zich vrij kan ontwikkelen zonder toegang van het publiek. De zone langs de bezemstraat, waar er meer sociale controle mogelijk is kan dan een groene invulling krijgen die meer gericht is op de wijkbewoners.

*Antwoord: Het RUP kan alleen maar uitspraken doen over de zones die mee opgenomen werden binnen het plangebied en dus niet over de volledige oever van de Vogel(en)zangbeek. Binnen het plangebied wordt de site parking wel al als bouwvrij aangeduid en zal er plaats gemaakt worden voor water en groen (parkeren). De bezorgdheden worden overgemaakt aan de technische dienst van de gemeente voor verdere opvolging.*

### Site Parking

Er wordt gevraagd om de ganse parking te ontharden.

*Antwoord: De site parking zal niet langer ontwikkeld worden. Op deze site zal de gemeente inzetten op ontharding in functie van waterberging en -beheersing. De site wordt ingericht als kwalitatieve groenruimte. In een eerste fase is het de bedoeling om dit deelgebied gedeeltelijk (ongeveer de helft) te gaan ontharden en op te nemen in een groenzone. Het overige gedeelte behoudt voorlopig zijn bestemming als parking, maar kan op termijn ook verder onthard en ingegroend worden of worden omgevormd tot een groene parkeerzone met minimale verharding.*

### Site gebouwen GMVH

De vraag stelt zich ook of de afweging gemaakt werd wat betreft de impact op het milieu tussen enerzijds de keuze om de bestaande woontorens te behouden en te renoveren en anderzijds om ze af te breken. Er bestaan instrumenten voor stadsplanners om de impact op het milieu van beide opties met elkaar te vergelijken en zo dit element mee te nemen in een objectieve afweging. In deze startnota wordt daar echter volledig aan voorbijgegaan. In de huidige context waarbij klimaatdoelstellingen bovenaan de agenda staan, zijn visuele voorkeuren ondergeschikt aan de impact op het milieu.

*Antwoord: De twee woontorens zijn in een slechte staat waardoor een vervangingsbouw noodzakelijk is. De woontorens beantwoorden niet meer aan de hedendaagse woonvereisten en normen. Deze vervangingsbouw is ook de aanleiding geweest voor de opmaak van dit RUP.*

## 6 BIJLAGEN

### 6.1 Ontwerpend onderzoek

#### Richtinggevend programma

- +/- 200 appartementen<sup>5</sup>;
- appartementen tot ongeveer 5 bouwlagen (om onbebouwde ruimte te sparen mag er zeker hoger gegaan worden in de helling van het gebied);
- publieke nevenfuncties (inclusief het eventueel herbestemmen van het aanwezige kantoorgebouw);
- parkeren:
  - parkeernormen: 1 auto per woning;
  - parkeervoorzieningen:
    - appartementen: een nieuwe ondergrondse parking onder de appartementsgebouwen;
    - grondgebonden woningen: voorkeur wordt gegeven aan individuele staanplaatsen op eigen terrein (inpandig/ carport / staanplaats)
- fietsenstalling:
  - 1 fiets per bewoner;
  - bij voorkeur wordt bij appartementen per wooneenheid een privaatieve berging met privaatieve fietsenstalling voorzien;
  - bij woningen en gestapelde woningen wordt analoog voldoende ruimte voor fietsenstalling voorzien in garage en berging, zodat ongewenste tuinbergingen vermeden kunnen worden.
- ruimte voor een speelplein;
- extra inzetten op groen.

#### Scenario's

Het ontwerpend onderzoek vertrekt van bovenstaand richtinggevend programma en vanuit een ruim plangebied met 3 sites. De verschillende ontwerpen worden afgewogen t.o.v. elkaar en t.o.v. de beleidslijnen van de gemeente.

In het ontwerpende onderzoek worden zeven verschillende scenario's toegelicht:

- scenario 1 is een letterlijke doorvertaling van de haalbaarheidsstudie die uitgevoerd werd door Helon architecten. Het ontwerp omvat 197 woningen. Het scenario focust volledig op een invulling met wonen en beslaat 2 sites;
- scenario 2, 3, 4, 5 en 6 zijn het resultaat van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en de ruimtelijke concepten die verbeeld werden in hoofdstuk 3.4. Deze scenario's bestaan steeds uit 200 appartementen (type 1/2 en/of type 2/3) en 6 sociale/Vlabinvest koopwoningen en beslaan 3 sites. De scenario's verschillend door meer of minder ruimte voor wonen t.o.v. open ruimte en ruimte voor water;
- scenario 7 gaat ervan uit dat er enkel en alleen bebouwing komt op de "site gebouwen GMVH". Het ontwerp omvat ongeveer 150 wooneenheden. De twee andere sites ("site parking" en "site gronden Vlabinvest") zullen niet verder bebouwd worden. Dit scenario zet maximaal in op ruimte voor wonen, open ruimte en water.

---

<sup>5</sup> Het RUP wilt een gedeeltelijke of volledige vervanging van de appartementen in het projectgebied mogelijk maken.



### 6.1.1 Scenario 1 - Haalbaarheidsstudie Helon



| Beelmateriaal van Helon architecten

#### Scenario in cijfers

- Aantal woningen:
  - 197 woningen (14 verschillende types van 54,5 m<sup>2</sup> tot 134,7 m<sup>2</sup>)
  - MIN-WO: 13.208 m<sup>2</sup>
  - MAX-WO: 15.924 m<sup>2</sup>
  - WO-meting: 13.962 m<sup>2</sup>
- Inplanting blokken:
  - Helon heeft het idee om de site te gaan ontsluiten en de straatbeelden af te werken met 4 nieuwbouwwolumes
  - gebouwen komen op "site parking" en "site GMVH"
  - bouwhoogte: parkeervolume + 5 bouwlagen

## 6.1.2 Scenario 2



In scenario 2 worden de aanwezige appartementen onderverdeeld in type 1/2 en type 2/3 appartementen. Aangezien de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting voornamelijk wil inzetten op type 2/3 appartementen, wordt de verhouding van de types afgestemd op 60% type 2/3 appartementen en 40% type 1/2 appartementen.

De woningen worden onderverdeeld in de drie projectgebieden. Op “site parking” en “site gebouwen GMVH” worden er appartementsgebouwen gerealiseerd en “site gronden Vlabinvest” zet in op enkele sociale/Vlabinvest grondgebonden koopwoningen met daarboven appartementen. De positionering van de woningen op “site gronden Vlabinvest” liggen in één lijn en loodrecht op de Madeliefjeslaan. De woningen bestaan uit maximaal drie tot vier bouwlagen zodat er geen harde schaalbreuk ontstaat. De tuinen worden vooraan gepositioneerd omwille van (1) de zuidelijke ligging en (2) afstand creëert tot de bebouwing in de Madeliefjeslaan.

Alle andere appartementen worden ondergebracht in “site parking” en “site gebouwen GMVH”. “Site Parking krijgt twee bouwvolumes die drie tot vier bouwlagen hebben. De drie bouwlagen sluiten aan bij de ten oosten gelegen woningen zodat ook hier geen harde schaalbreuk optreedt. Aangezien de bouwvolumes gelegen zijn in een mogelijks overstromingsgevoelige zone dient er in deze zone overstromingsgevoelig gebouwd te worden.

Op "site gebouwen GMVH" worden de meeste appartementen gerealiseerd. Er worden vier geschrانkte volumes ingepland rond de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting. Om een betere ruimtelijke afstemming met de omgeving te bekomen worden de volumes die grenzen aan het plangebied afgestemd op de bouwhoogtes van de bureu. De andere volumes houden rekening met de bestaande helling naar de vallei van de Vogel(en)zangbeek. Door de aanwezige topografie in het gebied te gaan gebruiken en de nieuwe gebouwen in de helling te gaan voorzien, kunnen aan de Bezemstraat hogere gebouwen met vijf tot zeven bouwlagen worden gerealiseerd. Dit alles zonder afbreuk te doen aan de landschappelijke kwaliteiten en zonder een schaalbreuk met het omringende woonweefsel te veroorzaken. Door op bepaalde locaties, zoals aan de Bezemstraat en aan de Dauw-Defossezaan, hogere bouwlagen toe te staan kan effectief zo weinig mogelijk open ruimte aangesneden worden. Dit zorgt ervoor dat er doorheen het plangebied een aantrekkelijke groene as kan doorgetrokken worden die een verbinding mogelijk maakt met de vallei van de Vogel(en)zangbeek. Voor de Gewestelijke Maatschappij van Volkshuisvesting, wordt er een groene speelzone voorzien die mee deel uitmaakt van deze groene verbindende as.

## Scenario 2 in cijfers

- Aantal woningen:
  - 200 woningen
  - appartementen van type 2/3 en type 1/2 → voorkeur appartementen type 2/3
    - **type 1/2 = 40% = 80 appartementen**
    - type 1/2 = 75 m<sup>2</sup>
      - 75 m<sup>2</sup> \* 80 appartementen = 6.000 m<sup>2</sup>
    - **type 2/3 = 60% = 120 appartementen**
    - type 2/3 = 95 m<sup>2</sup>
      - 95 m<sup>2</sup> \* 120 appartementen = 11.400 m<sup>2</sup>
- Uiteindelijk ontwerp:

totale oppervlakte appartementen (17.400 m<sup>2</sup>) + oppervlakte buitenmuren (1.566 m<sup>2</sup> (9%)) = 18.966 m<sup>2</sup>
- Inplanting blokken:
  - site parking: 1 bouwvolume = 2.500 m<sup>2</sup>
  - site gebouwen GMVH: 4 nieuwe bouwvolumes = 13.320 m<sup>2</sup>
  - site gronden Vlabinvest: sociale/Vlabinvest koopwoningen (max. 6) + appartementen bovenop = 3.150 m<sup>2</sup>
  - **= 18.970 m<sup>2</sup>**

## 6.1.3 Scenario 3



Scenario 3 gaat uit van dezelfde onderverdeling van de appartementen (40% type 1/2 en 60% type 2/3) en is opgebouwd volgens dezelfde ruimtelijke concepten als scenario 2.

Het grote verschil ligt in de inplanting van “site gronden Vlabinvest”. Anders dan scenario 2 wordt de Madeliefjeslaan niet afgewerkt met een bouwvolume, maar wordt de Madeliefjeslaan doorgetrokken tot in het projectgebied. Rond de verlengde Madeliefjeslaan worden dan vier nieuwe bouwvolumes ingepland. Twee volumes met sociale/Vlabinvest koopwoningen, aansluitend aan de bestaande woningen, en twee appartementsgebouwen die dieper in het projectgebied liggen. De sociale/Vlabinvest koopwoningen met drie bouwlagen creëren een overgang tussen de bestaande woningen (twee bouwlagen) en de appartementsgebouwen (vier bouwlagen). Er wordt bijkomend ook ingezet op de doorwaadbaarheid van het gebied door een trage verbinding tussen de Madeliefjeslaan en Rijsveldweg (voetweg) te realiseren.

Doordat “site gronden Vlabinvest” denser wordt ingedeeld komt er een reductie van de bouwvolumes in de “site GMVH”. Er wordt voor gekozen om het bouwvolume ten zuiden van de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting te reduceren naar 5 en 4 bouwlagen (i.p.v. 7 en 5 bouwlagen in scenario 2) zodat het contrast met de woningen in de Dauw-Defossezlaan kleiner wordt.

### Scenario 3 in cijfers

- Aantal woningen:
  - 200 woningen
  - appartementen van type 2/3 en type 1/2 → voorkeur appartementen type 2/3
    - **type 1/2 = 40% = 80 appartementen**
    - type 1/2 = 75 m<sup>2</sup>
      - 75 m<sup>2</sup> \* 80 appartementen = 6.000 m<sup>2</sup>
    - **type 2/3 = 60% = 120 appartementen**
    - type 2/3 = 95 m<sup>2</sup>
      - 95 m<sup>2</sup> \* 120 appartementen = 11.400 m<sup>2</sup>
- Uiteindelijk ontwerp:

totale oppervlakte appartementen (17.400 m<sup>2</sup>) + oppervlakte buitenmuren (1.566 m<sup>2</sup> (9%)) = 18.966 m<sup>2</sup>
- Inplanting blokken:
  - site parking: 1 bouwvolume = 2.500 m<sup>2</sup>
  - site gebouwen GMVH: 4 nieuwe bouwvolumes = 11.994 m<sup>2</sup>
  - site gronden Vlabinvest: 4 sociale/Vlabinvest koopwoningen + appartementen = 4.476 m<sup>2</sup>
  - **= 18.970 m<sup>2</sup>**

## 6.1.4 Scenario 4



In scenario 4 zijn de 200 aanwezige appartementen alleen maar type 2/3 appartementen. Dit scenario omvat met andere woorden het voorstel met de grootste densiteit.

De extra woondensiteiten worden gerealiseerd op "site gronden Vlabinvest" en "site GMVH". De "site gronden Vlabinvest" wordt op eenzelfde manier als scenario 3 ingedeeld waarbij er een afwisseling komt van sociale/Vlabinvest koopwoningen en appartementen. 'Site GMVH' krijgt eenzelfde indeling als de andere scenario's met als verschil dat er op sommige plaatsen een andere bouwdiepte en -hoogte gerealiseerd zal worden.

Door de aanwezige topografie in het gebied nog extra te gaan benutten en de nieuwe gebouwen in de helling te gaan voorzien, kunnen aan de Bezemstraat hogere gebouwen tot acht bouwlagen worden gerealiseerd. Daarnaast kunnen deze gebouwen ook dieper worden gebouwd (20 meter i.p.v. 15 meter). Dit alles gebeurt nog steeds zonder afbreuk te doen aan de landschappelijke kwaliteiten en zonder een nieuwe schaalbreuk met het omringende woonweefsel te veroorzaken.

Ten oosten van de Gewestelijke maatschappij voor Volkshuisvesting wordt een andere positionering van de bouwvolumes voorgesteld dan in scenario 3. Deze inplanting is niet per definitie beter, maar door beide inplantingsopties naast elkaar weer te geven kunnen doordachte keuzes worden gemaakt voor dit gebied. Het is daarbij de vraag of er wordt

geopteerd om in het binnengebied extra open ruimte vrij te maken en de randen van het projectgebied af te bouwen? Of het een betere optie is om een zekere afstand te bewaren van de bestaande woningen en eerder de tuinen te positioneren tegen de grens van het projectgebied?

#### Scenario 4 in cijfers

- Aantal woningen:
  - 200 woningen
  - appartementen **type 2/3** = 95m<sup>2</sup>
  - totale oppervlakte appartementen = 19.000m<sup>2</sup>
  -
- Uiteindelijk ontwerp:  
totale oppervlakte appartementen (19.000m<sup>2</sup>) + oppervlakte buitenmuren (1.710m<sup>2</sup> (9%)) = 20.710 m<sup>2</sup>
- Inplanting blokken:
  - site parking: 1 bouwvolume = 2.505 m<sup>2</sup>
  - site gebouwen GMVH: 4 nieuwe bouwvolumes = 13.730 m<sup>2</sup>
  - site gronden Vlabinvest: 4 sociale/Vlabinvest koopwoningen + appartementen = 4.476 m<sup>2</sup>
  - **= 20.711 m<sup>2</sup>**

#### 6.1.5 Conclusie (scenario 2 tot en met scenario 4)

Na een evaluatie en een terugkoppeling van de bovenstaande 4 scenario's bleek dat er rekening gehouden moest worden met een aantal extra randvoorwaarden:

- De sociale/Vlabinvest koopwoningen moeten bovenop de 200 appartementen van de GMVH gerealiseerd worden. In scenario 2 tot 4 zijn deze 4 tot 6 wooneenheden binnen de 200 appartementen voorzien.
- De eengezinswoningen mogen niet langer gelinkt worden aan de appartementen. Dit om de mede-eigendom van koopwoningen met huurappartementen te vermijden.
- De wens van Vlabinvest om alleen een scenario uit te werken met 6 sociale/Vlabinvest koopwoningen.

In de volgende twee scenario's zal er dus gewerkt worden met 200 appartementen en daarnaast 6 sociale/Vlabinvest koopwoningen. De eengezinswoningen zullen niet langer gelinkt worden aan de appartementen.

Door de toename van het aantal wooneenheden (206 i.p.v. 200 wooneenheden) zullen de volgende twee besproken scenario's soms een toename hebben van het aantal bouwlagen en/of een toename van de bouwvolumes.

De nieuwe aanpassingen zullen per scenario uitvoerig besproken worden.

## 6.1.6 Scenario 5



In scenario 5 worden de aanwezige appartementen onderverdeeld in type 1/2 en type 2/3 appartementen. Aangezien de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting voornamelijk wil inzetten op type 2/3 appartementen, wordt de verhouding van de types afgestemd op 60% type 2/3 appartementen en 40% type 1/2 appartementen.

De woningen worden onderverdeeld in de drie projectgebieden. Op "site parking" en "site gebouwen GMVH" worden er appartementsgebouwen gerealiseerd. "Site gronden Vlabinvest" zet in op twee appartementsgebouwen en 6 sociale/Vlabinvest koopwoningen.

De positionering van de woningen op "site gronden Vlabinvest" gebeurt op één lijn en loodrecht op de Madelifjeslaan. Op deze manier wordt er een duidelijke grens en einde gebouwd aan de Madelifjeslaan. Het is daarbij niet langer de bedoeling om de bestaande infrastructuur van de Madelifjeslaan door te trekken op de "site gronden Vlabinvest".

De nieuwe wooneenheden zullen aan de hand van een karrenspoor bereikbaar worden gemaakt voor plaatselijk autoverkeer. Er wordt voor deze manier gekozen om de aanleg van nieuwe infrastructuur te minimaliseren en het groene karakter van de plek de bovenhand te geven.

De nieuwe ontwikkelingen die grenzen aan de Madelifjeslaan bestaan uit maximaal 2-3 bouwlagen zodat er geen harde schaalbreuk ontstaat met de naastgelegen woningen. Dieper



op de site wordt er wel een appartementsgebouw gerealiseerd van 4 bouwlagen. Dit vormt geen probleem omdat deze appartementen dieper op de site liggen en bijgevolg geen hinder veroorzaken voor de omgeving.

De 6 sociale/Vlabinvest koopwoningen hebben een teruggetrokken verdieping zodat dat er naar het zuiden toe een aangenaam terras gerealiseerd kan worden. De tuinen worden achteraan gepositioneerd zodanig dat deze kunnen genieten van de zichtrelaties naar het achtergelegen openruimtegebied.

Alle andere appartementen worden ondergebracht in "site parking" en "site gebouwen GMVH". Op "site parking" worden er meer appartementen gerealiseerd dan in scenario 2, 3, 4 en 6. Deze ingreep was noodzakelijk om de 206 i.v.p. 200 wooneenheden (zie scenario 2, 3 en 4) te kunnen realiseren. De toename van de woondichtheid op site parking zorgt ervoor dat er een nauwere doorsteek komt naar het achtergelegen groengebied en de Vogel(en)zangbeek.

Op "site gebouwen GMVH" worden nog steeds de meeste appartementen gerealiseerd. Ook in dit scenario worden er vier geschrانkte volumes ingepland die rekening houden met de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting en de ruimere omgeving. Bijkomend wordt er ook rekening gehouden met de aanwezige topografie in het gebied en worden de nieuwe gebouwen in de helling voorzien. Dit alles zonder afbreuk te doen aan de landschappelijke kwaliteiten en zonder een schaalbreuk met het omringende woonweefsel te veroorzaken.

### Scenario 5 in cijfers

- Aantal woningen:
  - 200 appartementen (type 2/3 en type 1/2) → voorkeur appartementen type 2/3
    - **type 1/2 = 40% = 80 appartementen**
    - type 1/2 = 75 m<sup>2</sup>
      - 75 m<sup>2</sup> \* 80 appartementen = 6.000 m<sup>2</sup>
    - **type 2/3 = 60% = 120 appartementen**
    - type 2/3 = 95 m<sup>2</sup>
      - 95 m<sup>2</sup> \* 120 appartementen = 11.400 m<sup>2</sup>
  - **6 sociale/Vlabinvest koopwoningen**
    - 120 m<sup>2</sup> \* 6 = 720 m<sup>2</sup>
- Uiteindelijk ontwerp:

totale oppervlakte van de appartementen en de koopwoningen (18.120 m<sup>2</sup>) + oppervlakte buitenmuren (1.631 m<sup>2</sup> (9%)) = 19.751 m<sup>2</sup>
- Inplanting blokken:
  - site parking: 1 bouwvolume = 3.100 m<sup>2</sup>
  - site gebouwen GMVH: 4 nieuwe bouwvolumes = 14.520 m<sup>2</sup>
  - site gronden Vlabinvest: 6 sociale/Vlabinvest koopwoningen + appartementen = 2.120 m<sup>2</sup>
  - **= 19.740 m<sup>2</sup>**

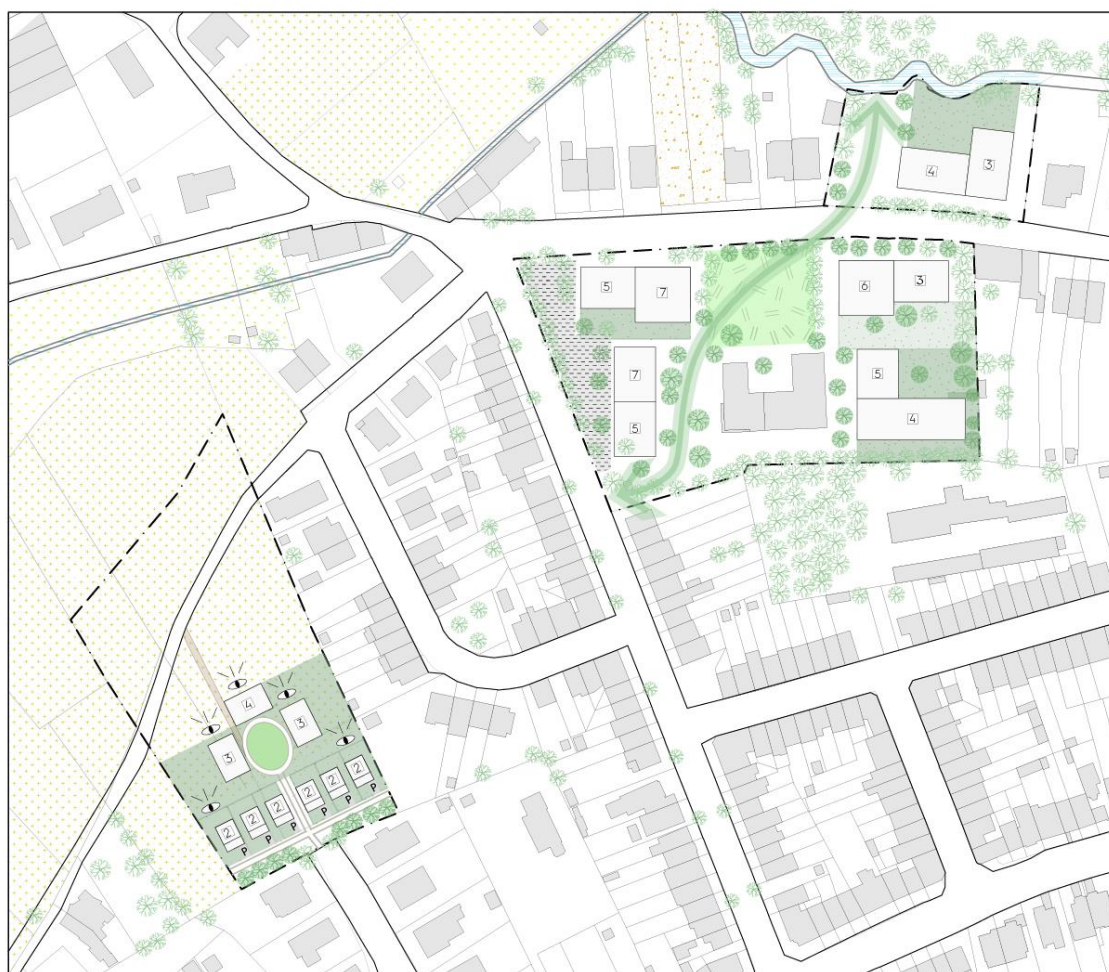
- Indicatieve weergave van hoe de appartementen onderverdeeld zouden kunnen worden over de drie projectgebieden:

scenario 5	aantal wooneenheden			Totaal (wooneenh. per site)
	app. type 1/2	app. type 2/3	koopwoningen	
Site parking	13	20	0	33
Site gebouwen GMVH	62	92	0	154
Site gebouwen Vlabinvest	5	8	6	19
Totaal (wooneenh. per type)	80	120	6	206

- Berekening van de woondichtheden (huidige situatie tegenover de situatie met de nieuwe ontwikkelingen)

Berekening woondichtheid	Huidige situatie			Scenario 5	
	oppervlakte (ha)	aantal wooneenh.	dichtheid (wo/ha)	aantal wooneenh.	dichtheid (wo/ha)
Site parking	0,32	0	0	33	103,13
Site gebouwen GMVH	1,29	200	155,04	154	119,38
Site gebouwen Vlabinvest	0,99	0	0	19	19,19
Totaal	2,60	200	76,92	206	79,23

### 6.1.7 Scenario 6



Grens RUP	Akker	Weide / grasveld	Nieuwe bomen
collectieve tuinen	speelplein	Braakliggend	Vogel(en)zangbeek
privé tuinen / moestuinen	plein met zitgelegenheden	Bestaande bomen	Groene doorsteek

Ook in scenario 6 worden de aanwezige appartementen onderverdeeld in type 1/2 en type 2/3 appartementen. De 200 appartementen zullen voor 60% bestaan uit type 2/3 appartementen en voor 40% uit type 1/2 appartementen.

De woningen worden onderverdeeld in de drie projectgebieden. Op "site parking" en "site gebouwen GMVH" worden er appartementsgebouwen gerealiseerd. "Site gronden Vlabinvest" bestaat uit 3 appartementsgebouwen – ook wel urban villa's genoemd - en 6 sociale/Vlabinvest grondgebonden koopwoningen.

Op "site gebouwen GMVH" worden de meeste appartementen gerealiseerd. 'Site gebouwen GMVH' krijgt eenzelfde indeling als de voorgaande scenario's met als verschil dat er op sommige plaatsen een andere bouwdiepte en -hoogte gerealiseerd zal worden. Door de aanwezige topografie in het gebied te gaan gebruiken en de nieuwe gebouwen in de helling te gaan voorzien, kunnen aan de Bezemstraat hogere gebouwen met vijf tot zeven bouwlagen gerealiseerd worden. Dit alles zonder afbreuk te doen aan de landschappelijke kwaliteiten en zonder een schaalbreuk met het omringende woonweefsel te veroorzaken.

Door op bepaalde locaties, zoals aan de Bezemstraat en aan de Dauw-Defossezlaan, hogere bouwlagen toe te staan, wordt ervoor gezorgd dat er zo weinig mogelijk onnodige open ruimte aangesneden wordt. Dit zorgt ervoor dat er doorheen het plangebied een aantrekkelijke groene as kan doorgetrokken worden die een verbinding mogelijk maakt met de vallei van de Vogel(en)zangbeek die ten noorden van "site parking" gesitueerd is.

'Site parking' heeft een vergelijkbare indeling als bij scenario 2 t.e.m. scenario 4 waarbij er op de site twee bouwvolumes aan elkaar worden gekoppeld. Op deze manier komt er extra ruimte vrij en wordt de relatie met de achtergelegen vallei van de Vogel(en)zangbeek vergroot.

Het verschil tussen scenario 5 en 6 ligt vooral in de positionering van de woningen op "site gronden Vlabinvest". Ook in scenario 6 is het de bedoeling om de Madeliefjeslaan af te werken en een einde te maken aan het bebouwde weefsel, maar zal er een onderscheid worden gemaakt tussen de positionering van de sociale/Vlabinvest koopwoningen en de positionering van de appartementsgebouwen (urban villa's, wonen in het groen). Dit heeft als voordeel dat er een zekere gelaagdheid is tussen het bestaande weefsel en de nieuwe ontwikkelingen:

- De bestaande woningen (1)
- De 6 sociale/Vlabinvest koopwoningen (2) : Deze sluiten aan bij de bestaande woningen en zorgen voor de afwerking van de Madeliefjeslaan. Doordat deze woningen bestaan uit twee bouwlagen, is er geen schaalbreuk met de omgeving maar net een geleidelijke overgang naar de urban villa's. Ze zorgen als het ware voor een eerste wand of buffer. Ook in dit scenario hebben de 6 sociale/Vlabinvest koopwoningen een teruggetrokken verdieping zodanig dat er naar het zuiden toe een aangenaam terras gerealiseerd kan worden.
- De 3 urban villa's (3): Deze staan gepositioneerd achter de wand van eengezinswoningen en rond een centraal binnengebied. De compactheid van deze woontypes laat toe om meer kwalitatieve publieke groenruimtes rondom de volumes in te bouwen waardoor de ontwikkeling kan ademen. "Licht, lucht en ruimte" vormen zo het belangrijkste uitgangspunt voor deze toekomstige ontwikkelingen. De urban villa's zullen niet steeds dezelfde oriëntatie en inplanting hebben. Dit zorgt ervoor dat elk urban villa een andere interactie zal aangaan met het omliggende landschap en andere richtrelaties krijgt naar het achtergelegen openruimtegebied.

Aan de hand van een karrenspoor zullen de nieuwe wooneenheden bereikbaar worden gemaakt. Er wordt voor deze manier gekozen om de aanleg van nieuwe infrastructuur te minimaliseren en het groene karakter van de plek de bovenhand te geven. Centraal tussen de urban villa's wordt er een publiek toegankelijk groengebied gerealiseerd met bijvoorbeeld een speeltuin, zitruimtes,... . Dit centraal groengebied zal zowel door de nieuwe ontwikkelingen als door de inwoners van de Madeliefjeslaan gebruikt kunnen worden. Op deze manier hebben ook de inwoners van de Madeliefjeslaan hun voordeel bij de nieuwe ontwikkelingen. Een ander

positief gegeven is de trage verbinding die mogelijk gemaakt zal worden tussen het projectgebied en de reeds aanwezige voetweg nr. 62, de Rijsveldweg.

### Scenario 6 in cijfers

- Aantal woningen:
  - 200 appartementen (type 2/3 en type 1/2) → voorkeur appartementen type 2/3
    - **type 1/2 = 40% = 80 appartementen**
    - type 1/2 = 75 m<sup>2</sup>
      - 75 m<sup>2</sup> \* 80 appartementen = 6.000 m<sup>2</sup>
    - **type 2/3 = 60% = 120 appartementen**
    - type 2/3 = 95 m<sup>2</sup>
      - 95 m<sup>2</sup> \* 120 appartementen = 11.400 m<sup>2</sup>
  - **6 sociale/Vlabinvest koopwoningen**
    - 120 m<sup>2</sup> \* 6 = 720 m<sup>2</sup>
- Uiteindelijk ontwerp:

totale oppervlakte van de appartementen en de koopwoningen (18.120 m<sup>2</sup>) + oppervlakte buitenmuren (1.631 m<sup>2</sup> (9%)) = 19.751 m<sup>2</sup>
- Inplanting blokken:
  - site parking: 1 bouwvolume = 2.620 m<sup>2</sup>
  - site gebouwen GMVH: 4 nieuwe bouwvolumes = 14.920 m<sup>2</sup>
  - site gronden Vlabinvest: 6 sociale/Vlabinvest koopwoningen + appartementen = 2.220 m<sup>2</sup>
  - **= 19.760 m<sup>2</sup>**
- Indicatieve weergave van hoe de appartementen onderverdeeld kunnen worden over de drie projectgebieden:

scenario 6	aantal wooneenheden			Totaal (wooneenh. per site)
	app. type 1/2	app. type 2/3	koopwoningen	
Site parking	11	17	0	28
Site gebouwen GMVH	63	94	0	157
Site gebouwen Vlabinvest	6	9	6	21
Totaal (wooneenh. per type)	80	120	6	206

- Berekening van de woondichtheden (huidige situatie tegenover de situatie met de nieuwe ontwikkelingen)

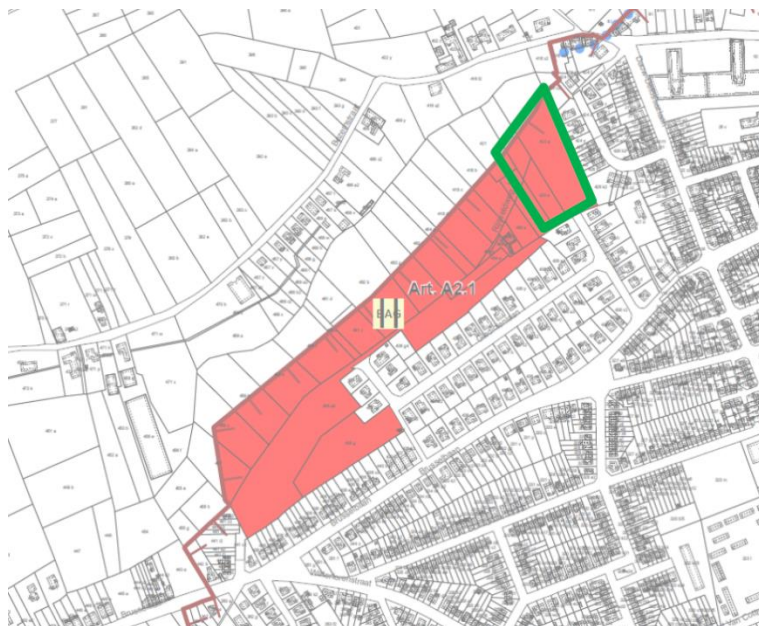
Berekening woondichtheid	Huidige situatie			Scenario 6: Voorkeursscenario	
	oppervlakte (ha)	aantal wooneenh.	dichtheid (wo/ha)	aantal wooneenh.	dichtheid (wo/ha)
Site parking	0,32	0	0	28	87,50
Site gebouwen GMVH	1,29	200	155,04	157	121,71
Site gebouwen Vlabinvest	0,99	0	0	21	21,21
Totaal	2,60	200	76,92	206	79,23

## 6.1.8 Conclusie (scenario 1 tot en met 6)

### Site gronden Vlabinvest

Inmiddels werd in uitvoering van de gemeenteraadsbeslissing 'Bouwstop 2025 - Actualisatie visie open ruimte' het RUP Reysberg opgestart voor het gebied aanpalend aan de "site gronden Vlabinvest".

Met dit RUP wenst de gemeente, het woninguitbreidingsgebied dat door het VSGB naar woongebied werd herbestemd, een open ruimte bestemming te geven en alzo de open ruimte in Sint-Pieters-Leeuw te versterken.



| Uittreksel uit het VSGB met aanduiding van het woongebied en de relatie met "site gronden Vlabinvest".<sup>6</sup>

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor dit gebied met hoge landschaps- en belevingswaarde in relatie met het achterliggend open ruimtegebied, bestaat uit:

- zoveel mogelijk onbebouwde ruimte vrijwaren en/of realiseren;
- versterken van de open ruimtestructuur in alle facetten, landschapsontwikkeling met ecologische en belevingswaarde;
- trage wegen voor recreatief en functioneel gebruik;
- ruimte voor professionele landbouw.

Gelet op de beleidsvisie voor het aanpalende RUP 'Reysberg' is het niet aangewezen om nieuwe ontwikkelingen toe te laten op "site gronden Vlabinvest". Het is dan ook logisch om voor dit gebied dezelfde ontwikkelingsperspectieven voorop te stellen dan deze van het RUP Reysberg. Bijgevolg wordt er beslist om "site gronden Vlabinvest" niet langer op te nemen binnen het RUP Reysveld en deze projectzone toe te voegen aan RUP Reysberg. Zo kan er gestreefd worden naar een coherent en eenduidig verhaal binnen beide RUP's.

<sup>6</sup> Tot 1 januari 2017 was dit gebied bestemd als bouwvrij agrarisch gebied zoals bedoeld in artikel A2.2. Vanaf 1 januari 2017 kreeg dit gebied de bestemming woongebied zoals bedoeld in artikel A2.1.2 tot en met A2.1.8.

## Site parking

Aansluitend bij de zone parking ligt een belangrijk groengebied langs de Vogelzangbeek dat als stapsteenverbinding tussen het noordelijk groengebied en het stedelijk gebied tussen Vogelzangbeek en Zuunbeek.

De gemeente levert op meerdere plaatsen stroomop- en stroomafwaarts rondom de Vogelzangbeek en Zuunbeek zware inspanningen in kader van zowel waterbeheersing als verhogen van omgevingskwaliteit en leefbaarheid voor de woonomgeving.

Gelet op het voorgaande visie van de gemeente lijkt het niet aangewezen om deze potentiële groenblauwe stapsteen en verbinding op te offeren voor nieuwe bebouwing zoals initieel voorzien als doelstelling van het RUP. Een ontharding in functie van waterberging en -beheersing en inrichting als kwalitatieve groenruimte voor de bebouwde omgeving lijkt hier eerder op zijn plaats. Bijgevolg wordt er beslist om "site parking" niet langer te bebouwen, maar in te zetten voor de realisatie van deze groenblauwe verbinding.

### 6.1.9 Scenario 7 – voorkeurscenario



Vanuit ruimtelijk oogpunt is het niet aangewezen om de "site gronden Vlabinvest" en "site parking" in te zetten voor nieuwe bebouwing. Deze sites zullen ingezet worden om de openruimtestructuur en groenstructuur te gaan versterken en de leefbaarheid van de buurt te verbeteren.

"Site gronden Vlabinvest" wordt dus bouwvrij gehouden en wordt ingezet om consequent openruimte te vrijwaren. De site valt zo buiten de contouren van het plangebied en werd toegevoegd aan RUP Reysberg. De site behoort momenteel dus niet langer tot dit RUP.

Ook "site parking" wordt in dit scenario niet langer ontwikkeld. Op deze site zal de gemeente inzetten op ontharding in functie van waterberging en -beheersing. De site wordt ingericht als kwalitatieve groenruimte. In een eerste fase is het de bedoeling om dit deelgebied gedeeltelijk (ongeveer de helft) te gaan ontharden en op te nemen in een groenzone. Het overige gedeelte behoudt voorlopig zijn bestemming als parking, maar kan op termijn ook verder onthard en ingegroend worden.

Doordat zowel "site gronden Vlabinvest" als "site parking" niet langer ontwikkeld kunnen worden, kan het vooropgestelde programma van 200 appartementen niet ontwikkeld worden op de drie sites. Het zou een strategie kunnen zijn om deze 200 appartementen enkel en alleen vorm te geven op "site gebouwen GMVH" (ongeveer 50 bijkomende entiteiten). Dit zou kunnen door op de "site gebouwen GMVH" het aantal bouwlagen op te trekken met 1 bijkomende laag tot maximaal 8 bouwlagen. Vermits hierdoor de visuele hinder en omgevingskwaliteit nadelig beïnvloed wordt, is dit niet aangewezen. Het scenario streeft naar het onderbrengen van ongeveer 150 woonentiteiten op "site gebouwen GMVH" waarbij de overige 50 woonentiteiten gerealiseerd zullen worden op alternatieve locaties binnen de gemeente.

De 150 te realiseren appartementen worden onderverdeeld in type 1/2 en type 2/3 appartementen. Deze zullen voor 60% bestaan uit type 2/3 appartementen en voor 40% uit type 1/2 appartementen.

Door de aanwezige topografie in het gebied te gaan gebruiken en de nieuwe gebouwen in de helling te gaan voorzien, kunnen aan de Bezemstraat hogere gebouwen met vijf tot zeven bouwlagen gerealiseerd worden. Dit alles zonder afbreuk te doen aan de landschappelijke kwaliteiten en zonder een schaalbreuk met het omringende woonweefsel te veroorzaken.

Door op bepaalde locaties, zoals aan de Bezemstraat en aan de Dauw-Defossezlaan, hogere bouwlagen toe te staan, wordt ervoor gezorgd dat er zo weinig mogelijk onnodige open ruimte aangesneden wordt. Dit zorgt ervoor dat er doorheen het plangebied een aantrekkelijke groene as kan doorgetrokken worden die een verbinding mogelijk maakt met de vallei van de Vogel(en)zangbeek die ten noorden van "site parking" gesitueerd is.

## Scenario 7 in cijfers

- Aantal woningen:
  - 150 appartementen (type 2/3 en type 1/2) → voorkeur appartementen type 2/3
    - **type 1/2 = 40% = 60 appartementen**
    - type 1/2 = 75 m<sup>2</sup>
      - 75 m<sup>2</sup> \* 60 appartementen = 4.500 m<sup>2</sup>
    - **type 2/3 = 60% = 90 appartementen**
    - type 2/3 = 95 m<sup>2</sup>
      - 95 m<sup>2</sup> \* 90 appartementen = 8.550 m<sup>2</sup>

- sociale/Vlabinvest koopwoningen
  - Niet opgenomen in het RUP, worden ondergebracht op een andere locatie binnen de gemeente.

- Uiteindelijk ontwerp:  
totale oppervlakte van de appartementen  $/(13.050 \text{ m}^2) +$  oppervlakte buitenmuren  $(1.305 \text{ m}^2 (10\%)) = 14.355 \text{ m}^2$
- Inplanting blokken
  - site parking: **geen ontwikkeling**
  - site gebouwen GMVH: 4 nieuwe bouwvolumes =  $14.920 \text{ m}^2$
  - site gronden Vlabinvest: geen ontwikkeling
  - **14.920 m<sup>2</sup>**
- Indicatieve weergave van hoe de appartementen onderverdeeld kunnen worden over de drie projectgebieden:

scenario 7	aantal wooneenheden			Totaal (wooneenh. per site)
	app. type 1/2	app. type 2/3	koopwoningen	
Site parking	0	0	0	0
Site gebouwen GMVH	63	94	0	157
Site gebouwen Vlabinvest	0	0	0	0

- Berekening van de woondichtheden (huidige situatie tegenover de situatie met de nieuwe ontwikkelingen)

Berekening woondichtheid	Huidige situatie			Scenario 7: Voorkeursscenario	
	oppervlakte (ha)	aantal wooneenh.	dichtheid (wo/ha)	aantal wooneenh.	dichtheid (wo/ha)
Site parking	0,32	0	0	0	0,00
Site gebouwen GMVH	1,29	200	155,04	157	121,71
Site gebouwen Vlabinvest	0,99	0	0	0	0,00
Totaal	2,60	200	76,92	157	60,38

## Belangrijke opmerking

In het voorkeursscenario wordt ervan uitgegaan dat de bouwlagen en de volumes vaststaan. De berekeningen werden gemaakt op basis van de aangegeven woonbehoeften van Gewestelijke maatschappij voor volkshuisvesting met overwegend appartementen type 1/2 en type 2/3. Indien er andere en grotere woontypologieën gewenst worden met ook appartementen type 3/4, dan zullen er binnen het scenario van vandaag minder appartementen gerealiseerd kunnen worden. Indien het aantal van 200 wooneenheden op de site moet behouden blijven dan zijn er twee mogelijkheden:

1. het aantal toegelaten bouwlagen op de site wordt opgetrokken;
2. op een andere plek in Sint-Pieters-Leeuw zal dit tekort aan sociale appartementen gecompenseerd worden.



### 6.1.10 Besluit - consequenties voor het planningsproces

- Parallel aan dit dossier wordt ook het RUP Reysberg opgemaakt.
- Aangezien de “site gronden Vlabinvest” deel uitmaakt van het woongebied aan Reysberg werden de contouren van het RUP Reysveld gewijzigd:
  - de “site gronden Vlabinvest” werd uitgesloten uit RUP Reysveld;
  - de “site gronden Vlabinvest” werd toegevoegd aan RUP Reysberg.

### Voorstel van de nieuwe plancontouren van RUP Reysveld



## 6.2 Raadpleging publiek en adviesvraag

- verslag eerste participatiemoment;
- adviezen instanties.

## VERSLAG PARTICIPATIEMOMENT

<b>Datum:</b>	17/05/2022
<b>Dossier:</b>	RUP Reysveld
<b>Dossiernummer:</b>	218007
<b>Locatie:</b>	Gemeentehuis Sint-Pieters-Leeuw

### VERLOOP VAN HET PARTICIPATIEMOMENT

#### Algemeen

De participatie vond plaats in het gemeentehuis van Sint-Pieters-Leeuw. Het participatiemoment van RUP Reysberg werd tegelijk met het participatiemoment van RUP Reysveld georganiseerd. Er waren in totaal ca 10 deelnemers aan het participatiemoment. Er werd een infomarkt georganiseerd met de mogelijkheid om vragen te stellen. De vragen werden beantwoord door de gemeente (omgevingsambtenaar Erik Wuyts) of door de ontwerper (D+A).

De participatie startte om 17:00 uur in de vorm van een infomarkt en was tot 20:00 uur vrij te bezoeken. Voor deze infomarkt werd de raadzaal ingericht met een aantal infopanelen. De markt was op afspraak te bezichtigen en bevatte alle nodige informatie over voorliggend RUP. Bezoekers konden worden begeleid door de dossierbehandelaar, de mogelijkheid bestond om gedurende de infomarkt opmerkingen te uiten of vragen te stellen.

Indien een participant toelichting wenste werd de context van het RUP geschetst, het doel van de opmaak van het RUP meegegeven, de te volgen RUP-procedure belicht en de gemaakte ontwerpkeuzes toegelicht.

#### Opmerkingen/vragen

Tijdens het participatiemoment kwamen volgende vragen aan bod:

1. Is de bouwstop nog geldig?

*Ja, om de verstedelijkingsdruk een halt toe te roepen, zet het gemeentebestuur van Sint-Pieters-Leeuw volop in op het behoud van nog niet bebouwde open ruimte gebieden en voert het een bouwstop in tot minstens eind 2025.*

2. Geraken de 150 sociale wooneenheden vol? Momenteel is er deels leegstand.

*De gemeente gaat er vanuit dat dit geen probleem zal zijn. Dit omdat:*

1. *De vandaag aanwezige appartementen verouderd zijn en niet altijd meer voldoen aan de hedendaagse normen.*
2. *Omwille van het te behalen bindend sociaal objectief (BSO). Vlaanderen wil het sociaal woonaanbod versneld uitbreiden en geografisch spreiden. Elke gemeente kreeg daarom een bindend sociaal objectief (BSO) opgelegd. Binnen een vooropgestelde termijn moet de gemeente op haar grondgebied een aantal bijkomende sociale huurwoningen realiseren.*

*In Sint-Pieters-Leeuw was er bij de nulmeting van 31/12/2007 een totaal van 888 sociale huurwoningen (SHM+SVK) en bedroeg de procentuele verhouding 7,10%. Het BSO sociale huurwoningen komt neer op 221 bijkomende sociale huurwoningen.*

*De Vlaamse regering besliste in 2016 om het gewestelijk objectief voor sociale huurwoningen te verhogen naar 50.000 eenheden en de streefdatum te verleggen naar 31 december 2025. Er kan dus gesteld worden dat er binnen Sint-Pieters-Leeuw zeker genoeg vraag is naar sociale woningen.*

- 3. Binnen de nieuwe ontwikkelingen van site gronden GMVH wordt er gewerkt met de cijfers en berekeningen die door de Volkshuisvesting naar voren worden geschoven. Zij hebben lijsten van mensen die in aanmerking komen voor sociale wooneenheden en waar hun specifieke wensen liggen. Zo hopen we geen appartementen toe te laten die niet passen binnen de nieuwe gezinsstructuren en misschien vandaag ook voor enige leegstand zorgen.*

3. De persoon haalt aan dat het beter zou zijn om de sociale huisvesting over de gemeente te verspreiden en niet 200 sociale wooneenheden te gaan bundelen zoals aan de Bezemstraat vandaag.

*De gemeente gaat op zoek naar zijn meest gunstige locaties om de sociale wooneenheden te positioneren. De +/- 50 wooneenheden die vandaag niet binnen het RUP een plaats krijgen, zullen op andere locaties – en al dan niet verspreid (wordt door de gemeente verder onderzocht) – binnen Sint-Pieters-Leeuw ondergebracht worden.*

4. Hoe gaat bij de afbraakwerken van de huidige gebouwen de afbraakmaterialen vervoerd worden? Gelet op de beperkte ontsluiting vandaag.

*Bij de aanzet van de afbraakwerken zal onderzocht worden wat het meest gunstige scenario is. Dit zal dan in de vergunning worden opgenomen.*

5. Vandaag is er al een parkeerdruk in de Dauw-Defossezlaan en de Madeliefjeslaan van mensen die vanuit de Brusselbaan parkeren.

*Het RUP zorgt voor een reductie van het aantal toegelaten wooneenheden. Er is bijgevolg geen negatieve mobiliteitsimpact te verwachten.*

Opgemaakt te Sint-Pieters-Leeuw, 18 mei 2022

Vragen naar: Geert Vansant / Jonah Scheppers  
Tel.: 016 26 75 07  
E-mail: ruimtelijkeplanning@vlaamsbrabant.be  
Dossierkenmerk: RMT-RUBY-RUP-2022-00029-DEP-01



**VLAAMS-  
BRABANT**

## **BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN VLAAMS-BRABANT**

---

**BETREFT: Sint-Pieters-Leeuw - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Reysveld' - startnota**

### **1. GEGEVEN**

De gemeente Sint-Pieters-Leeuw organiseert van 21 april tot en met 19 juni 2022 een publieke raadpleging over de startnota van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Reysveld'.

De deputatie wordt gevraagd om haar advies over de startnota uit te brengen. Het advies dient in principe uitgebracht te worden binnen een termijn van zestig dagen. Als het einde van deze termijn voorafgaat aan de einddatum van de publieke raadpleging, dan kan pas na de termijn van de publieke raadpleging, dus na 19 juni 2022, aan de adviesvereiste voorbijgegaan worden.

### **2. JURIDISCHE BASIS**

Artikel 2.2.18 tot en met artikel 2.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 en 17 december 2010 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant, definitief vastgesteld door de provincieraad op 11 mei 2004 en het besluit van de provincieraad van 29 juni 2004 tot aanvulling van het besluit van 11 mei 2004, voor wat de toepassing betreft van artikel 188bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en het addendum inzake de actualisatie en de beperkte herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant, definitief vastgesteld door de provincieraad op 19 juni 2012.

### 3. BESPREKING

#### Situering

Het plangebied is gesitueerd in het noordoosten van Sint-Pieters-Leeuw. Het plangebied omvat drie deelgebieden die gelegen zijn tussen de Brusselbaan en Vogel(en)zangbeek (nr. B1088 – cat. 1). Ten oosten van het plangebied ligt de Bergensesteenweg (N6), een gewestweg in België.

Voorliggend RUP heeft tot doel om de ontwikkelingsmogelijkheden inzake sociale woningbouw in de omgeving te kaderen en om een volledige ruimtelijke visie op de vervangingsbouw van de bestaande appartementsgebouwen in de Bezemstraat te ontwikkelen en te kunnen realiseren op het terrein. Gelet op de planologische context is de opmaak van een RUP noodzakelijk waarbij bij aanvang van de opdracht de drie zones betrokken werden.

- Zone 1: site parking  
Deze site is gelegen tussen de Vogel(en)zangbeek (te noorden) en de Bezemstraat (ten zuiden) en bestaat voornamelijk uit een grote oppervlakte voor parking. Tussen de parkingstroken en de Bezemstraat zijn twee bomenrijen terug te vinden. Naast de parking is er ook nog een grasveld aanwezig waar een zuiveringsstation, pompstation en riolering onderloopt. De site is volgens het gewestplan bestemd als woongebied met ten zuiden een bufferzone ten opzichte van de Vogel(en)zangbeek.
- Zone 2: site gebouwen Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting (GMVH)  
De appartementsblokken hebben een aanzienlijke hoogte en drukken met hun 13 bouwlagen een belangrijke stempel op het gebied en zijn omgeving. Deze hoogte staat in contrast met de omliggende bebouwing (ééngezinswoningen met één tot twee bouwlagen, excl. dakverdiep). Deze zone is volgens het gewestplan bestemd als woongebied.
- Zone 3: site gronden Vlabinvest  
De gronden van Vlabinvest kennen een landbouwgebruik (akkers). De site is volgens het PRUP VSGB aangeduid als woongebied waarbinnen wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen toegelaten worden.

Na de volledige analyse van de drie zones werd beslist om een programma te voorzien van +/- 200 appartementen via 5 bouwlagen. Om onbebouwde ruimte te sparen kan er ook hoger gegaan worden. Verder worden 6 sociale/Vlabinvest koopwoningen voorzien en publieke nevenfuncties (speelplein, groenvoorzieningen, etc.). Naar parkeernormen wenst men 1 auto per woning te voorzien en 1 fiets per bewoner. De parkeervoorzieningen vinden voor de appartementen ondergronds plaats, de grondgebonden woningen krijgen individuele staanplaatsen op het eigen terrein. De fietsstalplaatsen zouden plaatsvinden in een privaatieve berging met een privaatieve fietsenstalling.

In de onderzochte scenario's (scenario 1 – 6) werd een visie ontwikkeld waarbij op de 'site parking' en de site 'gebouwen GMVH' wooneenheden dwars op de helling en naar het landschap toe worden ingeplant. De bebouwing dient maximaal geconcentreerd te worden rond de Bezemstraat. Het kantoorgebouw dat vandaag centraal op de site 'gebouwen GMVH' gepositioneerd is, blijft behouden. Dit kantoorgebouw valt momenteel binnen de werking van de huisvestingmaatschappij. Indien dit kantoorgebouw in de toekomst niet meer gebruikt zou worden door de huisvestingmaatschappij, dan kan dit gebouw een nieuwe bestemming krijgen. Hierbij wordt gedacht aan reconversie naar wonen of een invulling met een nieuwe functie verweefbaar met wonen. Op de site 'gronden Vlabinvest' zal er op een meer kleinschalige manier omgegaan worden met het wonen zodat het project zijn juiste plaats vindt binnen het omringende woonweefsel en gepast aansluit op de Madeliefjeslaan. Er zal hierbij meer ingezet worden op het wonen in het groen waarbij de visuele relatie met de ten noorden gelegen akkers en achterliggende openruimtegebieden behouden blijven. De conclusie uit de onderzochte scenario's is dat zowel de site 'gronden Vlabinvest' en 'parking' niet aangewezen zijn om nieuwe ontwikkelingen op toe te laten. Een ontharding in functie van waterberging en – beheersing en inrichting als kwalitatieve groenruimte voor de bebouwde omgeving lijkt hier eerder op zijn plaats.

In het voorkeursscenario (scenario 7) wordt gekozen om dus enkel de site 'gebouwen GMVH' te gaan gebruiken om over te gaan tot een herontwikkeling. Het scenario streeft naar het

onderbrengen van ongeveer 150 woonentiteiten op “site gebouwen GMVH” waarbij de overige 50 woonentiteiten gerealiseerd zullen worden op alternatieve locaties binnen de gemeente. De 150 te realiseren appartementen worden onderverdeeld in type 1/2 en type 2/3 appartementen. Deze zullen voor 60% bestaan uit type 2/3 appartementen en voor 40% uit type 1/2 appartementen.

#### **Relatie met het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum)**

Het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum) situeert Negenmanneke in de deelruimte Verdicht Netwerk. Deze kern liggen in de verstedelijkte Zennevallei en behoren tot het subgebied Halle-Waterloo-Brussel. Voor het Verdicht Netwerk wenst de provincie een versterking van de identiteit aan de verschillende fragmenten mee te geven en de bestaande open ruimte maximaal te behouden. De woonclusters binnen het subgebied Halle-Waterloo-Brussel moeten uitgroeien tot clusters met een inherente ruimtelijke kwaliteit afgestemd op een stedelijk woonmilieu.

De gemeente Sint-Pieters-Leeuw behoort gedeeltelijk tot het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel (VSGB). Enkel de kernen Zuun, Negenmanneke, Ruisbroek en Brukom liggen binnen de afbakening (stedelijk gebied). De ontwikkelingsperspectieven voor het stedelijk gebied binnen de afbakening van het VSGB staan beschreven in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

#### **Relatie met het ruimtelijk beleidsplan Vlaams-Brabant in opmaak**

Op 19 maart 2019 heeft de provincieraad beslist om een provinciaal beleidsplan Ruimte op te maken als opvolger van het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant. Op die manier wil het provinciebestuur een antwoord bieden op nieuwe maatschappelijke uitdagingen.

Op 9 december 2021 keurde de deputatie het meest recente ‘voorontwerp’ van het beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant goed. De provincie hanteert hierbij drie fundamentele principes: efficiënt ruimtegebruik, nabijheid en bereikbaarheid sturen ruimtelijke ontwikkelingen en het fysisch systeem als basis, een geïntegreerde benadering van de ruimte. De krachtlijnen voor het ruimtelijk beleid zijn verwoord in het voorontwerp.

Het provinciebestuur wil aan de hand van zes strategieën een antwoord bieden op de maatschappelijke uitdagingen:

- Hoogdynamische corridors: de steden en de kleinere kernen daartussen, die ontsloten zijn door een hoogwaardig netwerk van openbaar vervoer, vormen een harde ruggengraat voor ruimtelijke ontwikkelingen, waar de groei van wonen en werken wordt opgevangen.
- Robuust openruimtenetwerk: de rivier- en beekvalleien, bossen en landbouwgebieden vormen een zachte ruggengraat voor ruimtelijke ontwikkelingen, waar ecosystemen worden versterkt.
- De open ruimte wordt beschouwd als een productief landschap met een grote maatschappelijke meerwaarde, die niet alleen geleverd wordt door landbouw, maar ook door natuur.
- Er wordt een netwerk uitgebouwd dat verschillende types van dorpskernen met elkaar verbindt, waardoor de kernen buiten de vervoerscorridors onderdeel zijn van een netwerk van voorzieningen.
- Om de internationale concurrentiepositie te versterken, wordt gekozen voor de verdere uitbouw van drie internationale groeipolen: de Vlaamse Rand rond Brussel, de luchthavenregio en de Leuvense stadsregio.
- Door nabijheid te stimuleren moet de energiebehoefte verminderen. Daarnaast moet er ruimte komen voor de opwekking van energie uit hernieuwbare bronnen.

In het voorontwerp worden naast bovenstaande strategieën concretere uitgangspunten en beleidslijnen geformuleerd voor een zestal thema's: mobiliteit, wonen, voorzieningen, economie, open ruimte en energie. Daarnaast worden de ontwikkelingsperspectieven geschetst voor de verschillende types van kernen (harde ruggengraat) en de openruimtestructuren (zachte ruggengraat) in de provincie.

#### Harde- en zachte ruggengraat voor ontwikkeling

In het in opmaak zijnde beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant worden ontwikkelingsperspectieven uitgewerkt voor de woongebieden in de provincie. Daarbij wordt ernaar gestreefd de woonbehoefte zo veel mogelijk op te vangen binnen de kernen. In de woongebieden buiten de

kernen wordt ernaar gestreefd de realisatie van bijkomend woonaanbod af te remmen. Daarmee tracht de provincie de opvang van de woonbehoefte te sturen naar bijkomend woonaanbod op de meest ruimtelijk verantwoorde plekken: de woongebieden met een goede ontsluiting via openbaar vervoer én een voldoende hoog voorzieningenniveau. In de gemeente Sint-Pieters-Leeuw zijn er heel wat kernen met een goede knooppuntwaarde (goed ontsloten via collectieve vervoersverbindingen).

De woondruk in de Zennevallei is bijzonder hoog. De verdichting zal selectief moeten ingezet worden. Een selectieve verdichting van de kernen kan een voldoende antwoord bieden op de demografische uitdaging. Deze verdichting kan op verschillende wijzen gerealiseerd worden: door vernieuwbouw met hogere woondichtheden, door het opsplitsen van eengezinswoningen naar meergezinswoningen, door het verhogen van het aantal bouwlagen, door het hergebruik van leegstaande panden voor woningen.

### **Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan**

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan stelt dat de gemeente Sint-Pieters-Leeuw behoort tot het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel en tot het buitengebied. Sint-Pieters-Leeuw heeft dus zowel stedelijk gebied als buitengebied. Deze gebieden hebben nu reeds een eigen karakter en onderscheiden zich door een eigen invulling en functies. In de toekomst wil de gemeente deze onderscheiden en toch samenhangende gehelen creëren met aangepaste ontwikkelingskansen. Daarbij wordt de afbakening van het stedelijk gebied gehanteerd als leidraad voor de differentiatie in de ruimtelijke visie voor stedelijk gebied en buitengebied.

Het plangebied ligt in de deelruimte 'kernen in de verstedelijkte rand'. De ontwikkeling van de stedelijke kernen wordt gericht op het inbreiden, verdichten en versterken van het 'stedelijke' woonweefsel. Hierbij gaat de nodige aandacht naar het creëren van een kwalitatieve woonomgeving, het opwaarderen van de aanwezige groenstructuren en het verhogen van de verkeersleefbaarheid, met als belangrijkste aandachtspunt de doortocht van de Brusselsesteenweg.

Stedelijke ontwikkelingen worden geconcentreerd binnen de afbakening van de stedelijke gebieden, zonder de draagkracht van de (ver)stedelijk(t)e kernen te overschrijden. In het woonweefsel in het stedelijk gebied wenst de gemeente:

- de invulling in samenspraak met de hogere overheid te organiseren;
- in de geselecteerde kernen een hogere dichtheid na te streven met een gemiddelde van 25 wo/ha. Hogere dichtheden zijn toegelaten, doch dienen gebiedsspecifiek onderzocht te worden, samen met de mogelijkheid om het aantal woonlagen te verhogen. De leefbaarheid en leefkwaliteit van straten en aanpalende percelen mag niet in het gedrang komen;
- de verdere uitbreiding van de verstedelijking in te perken. De overgang naar het landelijke Sint-Pieters-Leeuw moet gegarandeerd worden en er wordt geen verdere aantasting van de open ruimtes toegelaten.

De uitbouw van groene ruimten, speelpleintjes en buurtvoorzieningen in de bebouwde omgeving is noodzakelijk voor de leefbaarheid en attractiviteit van de woongebieden. Het bebouwde weefsel van Negenmanneke en Zuun wordt omringd door restruimten van landbouw en groen. De gemeente wil het verder aan elkaar groeien van de kernen daadwerkelijk tegengaan en tekent daartoe een potentieel groentraject uit. Dit traject dient te bestaan uit een snoer van open en gesloten groene ruimtes in het bebouwde weefsel van Negenmanneke en Zuun.

### **Bindend sociaal objectief**

Vlaanderen wil het sociaal woonaanbod versneld uitbreiden en geografisch spreiden. Elke gemeente kreeg daarom een bindend sociaal objectief (BSO) opgelegd. Binnen een vooropgestelde termijn (2009-2025) moet de gemeente op haar grondgebied een aantal bijkomende sociale huurwoningen realiseren.

In Sint-Pieters-Leeuw was er bij de nulmeting van 31/12/2007 een totaal van 888 sociale huurwoningen (SHM+SVK) en bedroeg de procentuele verhouding 7,10%. Het BSO sociale huurwoningen komt neer op 221 bijkomende sociale huurwoningen. Om de twee jaar vindt er voor elke gemeente een voortgangstoets plaats met betrekking tot dit bindend sociaal objectief. Uit de voortgangstoets van 2018 bleek dat Sint-Pieters-Leeuw niet voldeed aan het groeipad.



De geplande vervangingsbouw te Bezemstraat van SHM Gewestelijke maatschappij voor Volkshuisvesting bemoeilijkt het bereiken van het BSO. De huidige 12 bouwlagen zullen vervangen worden door 5 bouwlagen. Hiernaast wordt er tevens geopteerd om naar grotere woongelegenheden van 3 slaapkamers te gaan i.p.v. 2 slaapkamers. Dit zal er voor zorgen dat het aantal binnen het BSO zal dalen.

### **Principiële beoordeling**

In deze principiële beoordeling wordt aangegeven of bepaalde doelstellingen of planonderdelen in overeenstemming zijn of kunnen zijn met het provinciaal beleid en/of het gemeentelijk (ruimtelijk) beleid. Indien dit mogelijk is, worden de voorwaarden aangegeven waaronder het planvoornemen passend kan zijn in het (ruimtelijke) beleid van de provincie. Deze beoordeling gebeurde op basis van de startnota. Het ruimtelijk uitvoeringsplan zal in de volgende fases van het planningsproces telkens opnieuw getoetst worden aan de principes van het provinciaal beleid en/of het gemeentelijk (ruimtelijk) beleid.

Het plangebied is gelegen binnen de afbakening van het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel (VSGB), waardoor het beleid voor de stedelijke gebieden van toepassing is. De doelstellingen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Reysveld' stemmen overeen met de algemene ruimtelijke principes van de gewenste nederzettingsstructuur, zoals beschreven in het provinciaal ruimtelijk structuurplan (en addendum). Het plan past ook binnen de strategieën en beleidslijnen van het voorontwerp van het provinciale ruimtelijke beleidsplan.

Het plan draagt bij aan de provinciale beleidsdoelstelling om prioritair de stedelijke gebieden te ontwikkelen, in nabijheid van openbaar vervoer met aandacht voor de kwaliteit van het woonmilieu en de omliggende natuur.

Conclusie: het planvoornemen is in overeenstemming met het provinciale en gemeentelijke (ruimtelijk) beleid en kan principieel ondersteund worden.

### **Inhoudelijke aandachtspunten**

Onder de inhoudelijke aandachtspunten worden suggesties geformuleerd om het planningsproces zo efficiënt mogelijk te laten verlopen, ervoor te zorgen dat het planinitiatief zo goed mogelijk bijdraagt aan de uitvoering van het provinciale ruimtelijke beleid en/of om de kwaliteit van het planinitiatief te verbeteren.

Er zitten wat onduidelijkheden in de startnota die vermoedelijk te maken hebben met voortschrijdend inzicht tijdens het traject dat tot op heden gevoerd werd. Deze onduidelijkheden worden best uit de teksten gehaald zodat het voor de lezer makkelijker wordt om te volgen wat het eigenlijke voorwerp van het RUP is.

De opbouw van de startnota ondergraaft de motiveringskeuze van het voorkeursscenario. De omschrijving van de gewenste ruimtelijke ordening (doelstelling, visie, ruimtelijke concepten en samenvattende structuurschets) geeft de werkelijke doelstelling niet weer van het gekozen voorkeursscenario. Ze omvatten aspecten die niet aanbod komen in het gekozen voorkeursscenario. Het ontwerpend onderzoek zou best uitgezuiverd worden zodat de focus vooral op de weerhouden planoptie komt te liggen (scenario 7). De verschillende onderzochte scenario's (1 tot en met 6) kunnen eventueel als bijlage bij de onderzoeksresultaten van het RUP toegevoegd worden.

### Aandachtspunten vanuit het Provinciaal flankerend beleid

- Het initieel vooropgestelde programma van 200 sociale woningen kan niet behaald worden binnen dit RUP. Er worden 157 in plaats van 200 sociale woningen gerealiseerd. Het is onduidelijk waar de overige 43 sociale wooneenheden gerealiseerd zullen worden. De nota spreekt over alternatieve locaties waar 50 entiteiten gerealiseerd zullen worden, maar deze locaties worden niet verder omschreven. Het is nuttig om binnen dit RUP ook de alternatieve locatie(s) te kennen. Indien er nog geen locaties zijn kan het principe van grondruil/planologische ruil onderzocht worden teneinde garanties te hebben dat er een herhuisvestingslocatie zal zijn. Ook is het nuttig om duidelijkheid te hebben over het woonprogramma en het totaalplaatje van de oplossingen, alsook, indien er onvoldoende sociale woningen gerealiseerd kunnen worden binnen dit RUP, op welke locatie(s) het saldo dan gerealiseerd zou kunnen worden.

- De dienst Wonen vraagt om de betrokken woonactoren zoals SHM GMVH, SHM Woonpunt Zennevallei en Vlabinvest nauw als partners te betrekken bij de verdere uitwerking van het RUP.
- In de tekst van het RUP (pagina 32) wordt verwezen naar de voorgangstoets van 2018. Er wordt beter verwezen naar de recentste voortgangstoets en dat is deze van 2020.
- Het koppelen van aan woonfuncties verzoenbare collectieve voorzieningen zoals gegroepeerde parkings, berging voor gemeenschappelijk materiaal, ruimte voor buurtactiviteiten en ontmoetingsruimten, ruimte voor lokale verenigingen, publiek groen... zijn bijzonder waardevol.
- Aandacht voor de nabijgelegen Vogel(en)zangbeek en de kleine landschapselementen in de projectzone. Zorg dat een kwalitatief natuur- en waterbeheer mogelijk blijft van deze elementen. Hierdoor is de verdere verharding/bebouwing van de zone niet aangewezen.

### **Mer-screening**

Op basis van de startnota blijkt dat de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen de wijziging beoogt van het juridisch kader inzake ruimtelijke ordening voor beperkte gebieden op lokaal niveau, zonder aanzienlijke milieueffecten. Het plan valt daarom, ons inziens, niet onder de plan-MER-plicht.

### **Procesnota**

De procesnota is volledig en schematisch uitgewerkt, waardoor dit document duidelijk is en voldoende inzicht geeft in het participatief traject dat uitgezet wordt bij de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Geen opmerkingen.

Na het verslag gehoord te hebben van Ann Schevenels, als lid van de deputatie, beslist de deputatie:

## **BESLUIT**

---

1. De start- en procesnota van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Reysveld' te Sint-Pieters-Leeuw gunstig te adviseren, overwegende dat de plandoelstellingen passen binnen de beleidsopties van het provinciaal (ruimtelijk) beleid, op voorwaarde dat er rekening wordt gehouden met de geformuleerde inhoudelijke aandachtspunten in het besluit.

Namens de deputatie,

## Advies Publieke Raadpleging Startnota RUP's Reysveld en Reysberg

De publieke raadpleging van de startnota van de RUP's Reysveld en Reysberg wordt gehouden van 21 april t.e.m. 20 juni 2022.

Naar aanleiding hiervan dient de Gecoro een advies uit te brengen.

Gelet op de bespreking van de RUP's door de Gecoro op 22/12/2021, de hierna doorgevoerde aanpassingen aan het RUP en het aanvullend advies vanwege ABVV dd. 30.05.2022 word volgende schriftelijk advies uitgebracht.

### **Bespreking RUP's**

In zitting van 22/12/2021 werd het ontwerp van Startnota van de RUP's Reysveld en Reysberg toegelicht en besproken.

Uittreksel uit het verslag

### **Aanwezig**

#### **Deskundigen**

Stijn Heremans, voorzitter

Effectieve leden: Ann Voets, Thomas D'Hoker, Jelke Benoot

Plaatsvervangende leden: Eric Debacker, Frank Roobaert, Karel Breda

#### **Vertegenwoordigers maatschappelijke geledingen**

Leeuwse Natuurvrienden:

Effectief lid: Daniël Van de Gucht

Plaatsvervangend lid: Michaël Vereecke

Landelijke Gilden

Effectief lid: Bart Sempels

Plaatsvervangend lid: Roger Elshoecht

Werkgroep De Vrede

Effectief lid: Johan Van Hemelrijck

Plaatsvervangend lid: ~~Wilfried Van Overstraeten~~

UNIZO:

Effectief lid: André Culus

Plaatsvervangend lid: Pieter De Ridder

Kamer voor Handel en Nijverheid:

Effectief lid: Heidi Claes

Plaatsvervangend lid: ~~Carine Vanroy~~

Vlaams Agrarisch Centrum:

Effectief lid: Karen De Neef

Plaatsvervangend lid: Jean-Pierre De Leener

Bedrijfs-gilde Boerenbond:

Effectief lid: Lieselot Vankeerbergen

Plaatsvervangend lid: ~~Johan Steens~~

ACV:

Effectief lid: André Van Laethem

Plaatsvervangend lid: ~~Katrien Monteyne~~

ABVV:

Effectief lid: David Van Vooren

Plaatsvervangend lid: ~~Guido De Vuyst~~

Leeuwse Raad Locale Economie:

Effectief leden: Kevin Pillet  
Plaatsvervangend leden: ~~Erik Bellemans~~

Ludo Annendijck  
~~Bart Tondeur~~

**Vertegenwoordigers Politieke Fracties**

Groen!: Jeroen Steeman  
N-VA: Gust Crabbe  
Open VLD: Kathleen D'Herde

**Schepen bevoegd voor Ruimtelijke Ordening:** Bart Keymolen

**Burgemeester** Jan Desmeth

**Extern uitgenodigde:** Ann Lambrechts, D+A Consult, ontwerp bureau RUP's

**Secretaris:** E. Wuyts

**Verslag van de vergadering**

Aanvang van de vergadering: 17.00u  
De vergadering verloopt online via Teams.

**1. Startnota RUP Reysveld**

- 1.1. Gegevens als toelichting vóór de vergadering overgemaakt: Startnota RUP Reysveld
- 1.2. Toelichting  
Ann Lambrechts geeft aan de hand van een presentatie (zie bijlage) de toelichting over de startnota.  
Volgende aspecten komen aan bod:
  - Aanleiding opmaak RUP
  - Bestaande toestand projectgebied
  - Planologisch-juridische toestand
  - Knelpunten, potenties en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen
  - Ruimtelijk concepten en ontwerpend onderzoek met verschillende ontwikkelingsscenario's
  - Consequenties voor planningsproces
- 1.3. Vragen – Bespreking
  - Gelet op de vervangingsbouw van sociale woningen zou in de planningscontext eveneens het decreet grond- en pandenbeleid en het bindend sociaal objectief aan bod moeten komen; wat met de compensatie voor het verlies aan entiteiten sociale woningen?
  - Inzake woningtypologie worden op basis van de huidige verdeling 40% type 1-2 en 60% type 2-3 voorzien.
    - o Dit stemt echter niet overeen met de cijfers van VMSW
    - o Type 3-4 is niet opgenomen in het project
  - Er dient gekeken te worden naar de effectieve woonbehoefte op basis van de wachtlijsten waarbij ¼ bestaat uit gezinnen met 4 personen.
  - Tot op heden werd enkel met de GMVH overleg gepleegd. Gelet op de wijzigingen die er aan komen inzake de gebiedsgerichte herschikking binnen de huisvestingsmaatschappijen dient dit ook besproken te worden met Woonpunt Zennevallei.
  - De site wordt deels ingenomen door het vrij recent opgerichte administratief gebouw. Binnen het RUP worden ook best de mogelijkheden hiervan onderzocht en opgenomen (reconversie, uitbreiding, enz.)
  - Op korte termijn dient er gecommuniceerd te worden naar de huidige bewoners om de onzekerheid inzake toekomstige bestemming weg te nemen.

Reacties:

- De gemeente heeft in verhouding tot vele omliggende gemeenten reeds een groot aantal sociale woningen en tracht dit aantal nog te vergroten. Het engagement om het Bindend Sociaal Objectief te halen is er niet. De correcte toewijzing van dit objectief aan de verschillende gemeenten wordt betwijfeld.
  - Er gebeurt afstemming met beide huisvestingsmaatschappijen
  - Voor de ontbrekende 50 woonentiteiten wordt in overleg met maatschappijen gezocht naar herbestemming van reeds 'verharde' zones.
  - Er dient zeker gezocht worden naar een alternatief voor het huidige kantoorgebouw
- Scenario 7 wordt zeer positief geëvalueerd mits er een oplossing voor de 50 resterende entiteiten wordt geboden
  - Het grote verschil tussen scenario 1 en 7 is de veel grotere landschappelijke kadering en beter ruimtegebruik.

## 2. Startnota RUP Reysberg

2.1. Gegevens als toelichting vóór de vergadering overgemaakt: Startnota RUP Reysberg

2.2. Toelichting

Ann Lambrechts geeft aan de hand van een presentatie (zie bijlage) de toelichting over de startnota.

Volgende aspecten komen aan bod:

- Aanleiding opmaak RUP
- Bestaande toestand projectgebied
- Planologisch-juridische toestand
- Knelpunten, potenties en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen
- Ruimtelijk concepten en ontwerpend onderzoek

2.3. Vragen – Bespreking

/

Einde van de vergadering: 18u30

## Adviezen

1. RUP Reysveld

- Gelet op de bespreking dd. 22/12/2021 en de hierbij geformuleerde bemerkingen
- Gelet op de aanvullingen in de startnota doorgevoerd op vraag van de Gecoro en het College
  - Opname decreet grond- en pandenbeleid in de planningscontext (2.4.11)
  - Opname Bindend sociaal objectief Sint-Pieters-Leeuw (2.4.12)
  - Opname ontwikkelingsmogelijkheden bestaande kantoorgebouw in de visie (3.3)
  - Opname bemerking woontypologieën type 3/4 (Scenario 7; p. 59)
- Gelet op het aanvullend advies van ABVV

Besluit: De startnota van het RUP Reysveld wordt **gunstig geadviseerd** mits

1/ Aanpassing Startnota §2.4.12, blz. 31 over het Bindend Sociaal objectief

Om de twee jaar vindt er voor elke gemeente een voortgangstoets plaats met betrekking tot dit bindend sociaal objectief. Uit de voortgangstoets van 2020 bleek dat Sint-Pieters-Leeuw niet voldeed aan het groeipad omdat in de gemeente slechts 96 van de 221 vooropgestelde sociale huurwoningen (43%) waren gerealiseerd of gepland.

Sint-Pieters-Leeuw bezorgde daarom aan Wonen Vlaanderen een plan van aanpak om aan te tonen dat de gemeente voldoende inspanningen levert ter realisatie van het bindend sociaal objectief. Dit plan van aanpak werd ongunstig beoordeeld. Sint-Pieters-Leeuw werd ingedeeld in de groep van gemeenten die onvoldoende inspanningen leveren om het bindend sociaal objectief te realiseren. Daarop werd een samenwerkingsakkoord ondertekend tussen de gemeente en diverse sociale woonorganisaties. Deze overeenkomst bevat het engagement van de betreffende partijen om de maatregelen voor een bijkomend sociaal woonaanbod in de gemeente op te starten.

Motivatie: de huidige tekst in de startnota is verouderd (voortgangstoets 2018 i.p.v. 2020) en onvolledig (geen vermelding onvoldoende inspanningen en samenwerkingsakkoord).

2/ mits het verlies van 92 sociale woningen binnen het RUP (43 bestaande woningen op de site GMVH en 49 potentiële woningen op de sites parking en Vlabinvest) elders in de gemeente wordt gecompenseerd.

Motivatie:

- Sint-Pieters-Leeuw telde eind 2020 een recordaantal kandidaat sociale huurders: 595 Leeuwse gezinnen (die momenteel dus reeds gedomicilieerd zijn in de gemeente) stonden op de wachtlijst voor een sociale huurwoning. Dat is meer dan een verdubbeling in 10 jaar.
- Sint-Pieters-Leeuw schiet tekort in de realisatie van zijn bindend sociaal objectief, werd ingedeeld in de groep van gemeenten die onvoldoende inspanningen levert om het BSO te behalen en sloot een samenwerkingsakkoord om een bijkomend sociaal woonaanbod te realiseren.
- Op de Gecoro-vergadering gaven de Burgemeester en de Schepen bevoegd voor Ruimtelijke Ordening aan dat elders in de gemeente wordt gezocht naar andere locaties om het verlies van 43 woningen op de site GMVH te compenseren. Deze toevoeging verankert dit beleidsvoornemen in het advies van de Gecoro en verhoogt het ambitieniveau tot 92 woningen, m.n. ook het verloren gegane bouwpotentieel van 49 sociale huurwoningen op de sites parking en Vlabinvest. Dit is gerechtvaardigd o.m.v. de grote sociale nood en de te beperkte inspanningen van het gemeentebestuur tot realisatie van het bindend sociaal objectief (zie voorgaande opmerkingen).

## 2. RUP Reysberg

- Gelet op de bespreking dd. 22/12/2021 en het feit dat hierbij geen bemerkingen geformuleerd werden.

Besluit: De startnota van het RUP Reysberg wordt **gunstig geadviseerd**.

In opdracht,  
De secretaris,

Erik Wuyts,

# VLAAMSE MILIEUMAATSCHAPPIJ

## Vlaamse Overheid

Koning Albert II – laan 20 bus 16  
1000 BRUSSEL  
T 02 214 21 11  
F 02 553 21 05  
[www.vmm.be](http://www.vmm.be)

College van burgemeester en schepenen  
Pastorijstraat 21  
1600 SINT-PIETERS-LEEUEW

<b>uw bericht van</b>	<b>uw kenmerk</b>	<b>ons kenmerk</b>	<b>bijlagen</b>
20/04/2022	RUP_23077_214_00018_00001	WT 2022 R 0056	
<b>vragen naar/e-mail</b>		<b>telefoonnummer</b>	<b>datum</b>
Maarten Vandecasteele m.vandecasteele@vmm.be		02 214 21 11	

Betreft: Advies over de startnota met betrekking tot het Ruimtelijk uitvoeringsplan RUP Reysveld te Sint-Pieters-Leeuw  
Aanvrager: Gemeente Sint-Pieters-Leeuw

Geachte heer,  
Geachte mevrouw,

Op uw verzoek werd onderzocht of de VMM – afdeling Operationeel Waterbeheer akkoord kan gaan met de effectinschatting zoals opgenomen is in de nota. Op basis van deze effectinschatting samen met deze van de adviesinstanties zal de dienst MER beslissen of er al dan niet een MER dient opgemaakt te worden.

De percelen zoals opgenomen in de nota zijn gelegen langs en stromen af naar de Vogelzangbeek, een onbevaarbare waterloop van eerste categorie die beheerd wordt door de VMM – afdeling Operationeel Waterbeheer. Het gebied is volgens de watertoetskaarten deels mogelijk en deels effectief overstromingsgevoelig gebied.

De aanvraag omvat het RUP Reysveld. Het doel van het RUP Reysveld is de ontwikkelingsmogelijkheden inzake sociale woningbouw in de omgeving te kaderen. Het RUP bestaat uit 3 delen. De site "parking" is gelegen langsheen de Vogelzangbeek, de "site gebouwen GMVH" en de "site gronden Vlabinvest".

Met betrekking de ruimtelijke analyse deel water adviseren we ook om rekening te houden met de pluviale overstromingskaarten voor het huidige en toekomstige klimaat zoals terug te vinden op [www.waterinfo.be/overstromingsrichtlijn](http://www.waterinfo.be/overstromingsrichtlijn).

In het voorkeursscenario wordt de 'site parking' gevrijwaard van bebouwing en wordt er geopteerd voor ontharding in functie van waterberging en -beheersing. In een eerste fase zal ongeveer de helft onthard worden en zal enkel deze zone aan de Bezemstraat behouden blijven als parking, op termijn kan deze parking ook verder onthard en vergroend worden. Voor de Vogelzangbeek zijn er op heden nog geen fluviale overstromingsmodellen. We adviseren om ontwikkelingen in valleigebied maximaal te vrijwaren. Het voorkeursscenario zorgt er ook voor dat het valleigebied gevrijwaard blijft van nieuwe ontwikkelingen.

Een deel van de Bezemstraat is effectief overstromingsgevoelig. Bij het inrichten van de "site gebouwen GMVH" moet met deze overstromingsgevoeligheid rekening gehouden worden. Zo wordt het vloerpeil bij voorkeur



minstens 30cm boven het straatniveau voorzien en moet, indien er een ondergrondse parking wordt voorzien, vermeden worden dat overstromingswater van de straat de ondergrondse parking kan binnenstromen.

Er wordt melding gemaakt van het gewestelijk RUP Vlaams Strategisch gebied rond Brussel (VSGB). Er wordt echter geen melding gemaakt van artikel A0.1.2 van dit RUP, een overdrukzone over de Vogelzangbeek die bepaald dat in de zone van 7,5m langsheen de Vogelzangbeek maar beperkte ingrepen mogelijk zijn. Dit artikel moet ook in het voorliggend RUP worden overgenomen.

Daarnaast is langs de Vogelzangbeek ook een erdienstbaarheidszone van 5m van toepassing, overeenkomstig het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003 en de wet van 28 december 1967 op de onbevaarbare waterlopen. Deze strook moet voor de aanvang van de werken op het terrein uitgezet worden en is te meten vanaf de bovenrand van het talud van de beek. Er mogen geen nieuwe bovengrondse constructies worden opgericht binnen vijf meter landinwaarts vanaf de bovenste rand van het talud van de Vogelzangbeek, noch mogen constructies worden herbouwd.

Eventuele bomen, struikgewas of afsluitingen binnen deze 5m-zone langs de waterloop moeten geplant/geplaatst worden op een afstand tussen 0,75 m en 1 m, landinwaarts gemeten vanaf het einde van het talud van de waterloop. Bomen langs de waterloop moeten bovendien op een tussenafstand van minstens 12 m worden geplant. Het struikgewas dient steeds regelmatig tot op een hoogte van 1,5 m te worden teruggesnoeid én die indien nodig voor de toegankelijkheid van de waterloop periodiek teruggezet wordt op vraag van de waterbeheerder. Er kan ook voor andere plantwijze geopteerd worden nadat de waterbeheerder daarvoor een schriftelijke toestemming gaf. Bij spontane verbossing dienen, als dit nodig is voor de toegankelijkheid van de waterloop, eveneens periodiek de bomen en struiken teruggezet te worden op vraag van de waterbeheerder. Het deel van de afsluiting aan de kant van de grond die aan de waterloop paalt, mag niet hoger dan 1,50 meter boven de begane grond zijn. Dwarsafsluitingen mogen de toegang tot de werkstrook niet belemmeren en moeten daarom makkelijk wegneembaar en terugplaatsbaar zijn. Om het talud te beschermen, kan de waterbeheerder aangelanden verplichten om gronden die aan een waterloop of publieke gracht palen en die begraasd worden, af te rasteren. Aangezien de oevers per definitie niet draagkrachtig zijn en mogelijk onstabiel, dient elke afsluiting voldoende diep en stevig gefundeerd te zijn. Ook op een grotere afstand dienen nieuwe bovengrondse constructies eveneens voldoende gefundeerd te worden.

Verhardingen binnen de 5m-strook zijn niet meer toegelaten. Eventuele uitzonderlijke verhardingen, maar ook onverharde groenzones binnen de 5m-strook moeten bestand zijn tegen doorgang van zware machines. VMM kan nooit aansprakelijk gesteld worden voor eventuele schade die het gevolg is van de onderhoudswerken of grondzettingen op de oevers. Het aanleggen van dijken, ophogen van de oevers of plaatsen van eigen taludversterkingen zijn evenmin toegestaan.

Er wordt gewezen op de bepalingen van artikels 19 en 20 van het besluit van de Vlaamse Regering van 28/06/2021 tot uitvoering van diverse bepalingen uit de wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen en tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 december 2008 tot uitvoering van titel XVI van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft het toezicht op de naleving van de wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen.

De 5m-erfdienstbaarheidszone dient tijdens en na de werken toegankelijk te blijven. Eventuele beschadigingen van de taluds van de waterloop ten gevolge van de werken dienen onmiddellijk worden gemeld aan de VMM, en in overleg op een natuurtechnische wijze hersteld te worden door en op kosten van de aanvrager.

Daarnaast geldt een verbod op het gebruik van pesticiden op minder dan 6 meter van het talud van het oppervlaktewater voor alle openbare diensten en voor alle commerciële activiteiten met uitzondering van niet-verharde terreinen voor de land- en tuinbouwactiviteiten. Dit is vastgelegd in het besluit houdende nadere regels inzake duurzaam gebruik van pesticiden van 15 maart 2013 in artikel 3 (oplijsting van de terreintypes) en artikel 4 (bepaling van het verbod).

Met betrekking tot de latere ontwikkelingen willen we alvast meegeven dat voor wat betreft het aspect infiltratie de schadelijke effecten kunnen worden ondervangen indien de aanvraag minstens voldoet aan de

gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV). Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. Wat betreft de infiltratievoorziening adviseren we om te opteren voor een bovengrondse infiltratievoorziening (bv WADI (Water Afvoer Drainage Infiltratie), kleine vijver, ...). Ervaring heeft aangetoond dat deze efficiënter, onderhoudsvriendelijker, beter te controleren en in vele gevallen goedkoper zijn.

Bovendien zijn er aanwijzingen (bodemtype, nabijheid waterloop) dat het grondwater ondiep zit. Dan zijn ondergrondse infiltratievoorzieningen niet aangewezen. Immers, het volume en de oppervlakte onder de gemiddelde grondwaterstand mogen niet mee in rekening worden gebracht. Daarnaast kunnen (te diepe) ondergrondse infiltratievoorzieningen drainerend werken in periodes met een hoge grondwaterstand. Indien kan aangetoond worden dat het niet mogelijk is om het hemelwater naar een bovengrondse infiltratievoorziening te laten afwateren en er bijgevolg een ondergrondse infiltratievoorziening geplaatst wordt, moet met behulp van peilbuizen de gemiddelde hoogste grondwaterstand gemeten worden. Op de plannen moet dan de diepte van de infiltratievoorziening vermeld worden zodat er kan nagegaan worden dat deze niet drainerend zal werken.

Bij het plannen van de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met de locatie van de infiltratievoorzieningen en deze dient vrij gehouden te worden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van dit deel van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken.

## BESLUIT

Het project wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd en is in overeenstemming te brengen met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid indien rekening wordt gehouden met volgende voorwaarden:

- in de ruimtelijke analyse deel water moet ook rekening gehouden worden met de pluviale overstromingskaarten voor het huidig en toekomstig klimaat zoals terug te vinden op [www.waterinfo.be/overstromingsrichtlijn](http://www.waterinfo.be/overstromingsrichtlijn).
- In het RUP moet het artikel over de 7,5m-zone langsheen de Vogelzangbeek, zoals bepaald in artikel A0.1.2 van het RUP VSGB, overgenomen worden;
- de 5m-erfdienstbaarheidszone langsheen de Vogelzangbeek, uit te zetten op het terrein voor de aanvang van de werken en te meten vanaf de bovenrand van het talud van de Vogelzangbeek, moet gerespecteerd worden en mag niet bebouwd of verhard worden;
- er geldt een verbod op het gebruik van pesticiden op minder dan 6 meter van het talud van het oppervlaktewater voor alle openbare diensten en voor alle commerciële activiteiten met uitzondering van de land- en tuinbouwactiviteiten;
- bij de ontwikkeling van de 'site gebouwen GMVH' moet ervoor gezorgd worden dat overstromingswater van de Bezemstraat de gebouwen of een mogelijk ondergrondse parking niet kan binnenstromen;
- de latere ontwikkelingen moeten voldoen aan de GSV, tenzij afdoend gemotiveerd kan worden dat het niet mogelijk is, moeten infiltratievoorzieningen bovengronds aangelegd worden.

Met vriendelijke groeten,

Bram Vogels,  
Teamverantwoordelijke team watertoets

## 6.3 RVR-toets

- Advies dienst veiligheidsrapportage

**uw bericht van**  
20/01/2021

**uw kenmerk**

**ons kenmerk**  
RVR-AV-1334

**bijlagen**  
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP Reysveld"

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn<sup>1</sup> dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen<sup>2</sup> enerzijds en aandachtsgebieden<sup>3</sup> anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Onderstaande aftoetsing heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 20/01/2021, met ref. RVR-AV-1334), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er geen bedrijvigheid aanwezig of gepland is binnen het plangebied.

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan het Team Externe Veiligheid en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

Voor verdere informatie kan u terecht bij het Team Externe Veiligheid van het departement Omgeving via [seveso@vlaanderen.be](mailto:seveso@vlaanderen.be)

<sup>1</sup> Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

<sup>2</sup> Inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn

<sup>3</sup> Gebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage

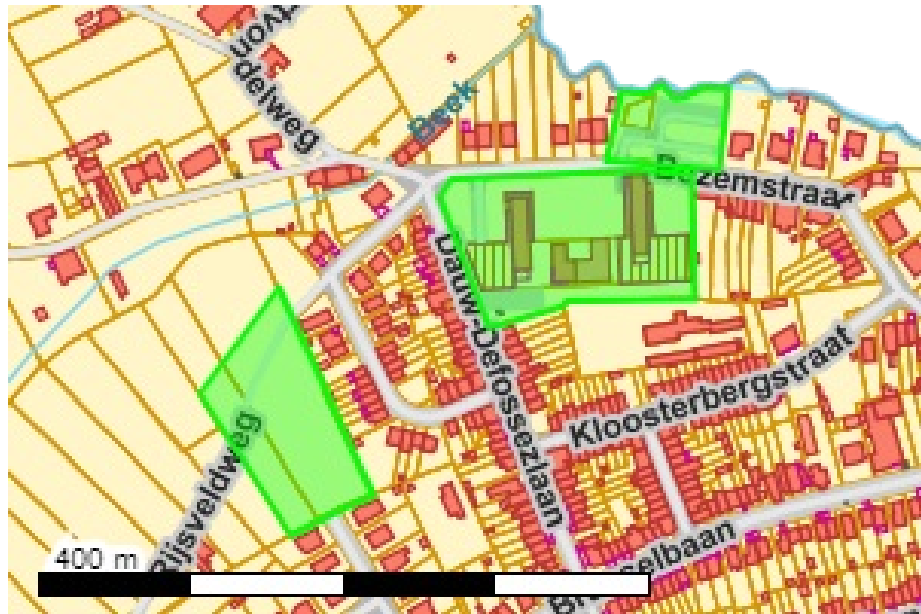
## Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

**RUP ID nummer**

**RUP titel** RUP Reysveld

**Initiatiefnemer** gemeente Sint-Pieters-Leeuw

**Plangebied**



**Toets uitgevoerd op** 20/01/2021

**Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen** Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

**Vraag** Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?

**Antwoord** Nee, er is geen bedrijvigheid aanwezig noch gepland.



**Vlaanderen**  
is omgeving

Vlaamse Overheid, Departement Omgeving  
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en –projecten  
Milieueffectrapportage  
Koning Albert II-laan 20 bus 8  
1000 Brussel  
T 02/553 80 79  
mer@vlaanderen.be  
www.omgevingvlaanderen.be

## **Bepaling over de plan-MER-plicht van het RUP Reysveld Sint-Pieters-Leeuw**

Dossiernummer: SCRI22057

### **1. Toetsing aan het toepassingsgebied<sup>1</sup>**

De gemeente Sint-Pieters-Leeuw stelt een RUP op voor de site Reysveld met als doel herbouw van sociale wooneenheden met deels ontharde parking en vergroende omkadering. Team Mer ontving op 14/10/2022 de scopingnota (versie oktober 2022). Eerder werden ook de startnota, adviezen en inspraakreacties bezorgd.

Zoals in de scopingnota aangegeven wordt, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

Team Mer dient vóór de voorlopige vaststelling te bepalen of er al dan niet een milieueffectrapport (plan-MER) moet worden opgesteld.

### **2. Inhoudelijke toetsing van het onderzoek tot milieueffectrapportage**

Bij de overweging of er al dan niet een plan-MER opgesteld moet worden, houdt Team Mer rekening met de startnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en met de verwerking hiervan in de scopingnota.

De scopingnota bevat een beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringsniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

De periode van raadpleging liep van 21/4/2022 t.e.m. 20/6/2022 en een participatiemoment vond plaats op 17/5/2022.

De adviezen worden besproken in hoofdstuk 5.1, inspraakelementen werden opgenomen in hoofdstuk 5.2

Enkele adviesinstanties hadden bemerkingen op het plan, waarvan een aantal elementen in verder ontwerp of voorschriften kunnen worden meegenomen. Alternatieve planopties werden duidelijk onderscheiden van de voorkeursoptie. Eén vraag betrof verduidelijking inzake situering van het 50-tal te herlokaliseren sociale wooneenheden; hiervoor werd een zoekzone in woongebied aangeduid. Inzake milieueffecten werden ook pluviale overstromingskaarten meegenomen.

---

<sup>1</sup> Zoals vereist door artikel 2.2.4., §2, 6° VCRO en artikel 4.2.1. tot en met 4.2.3. DABM.

Ook alle inspraakelementen, concreet betreffende het plan zelf, werden voldoende beantwoord.

Uit de scopingnota blijkt dat er voldoende informatie is over de milieueffecten om te kunnen besluiten dat deze effecten niet aanzienlijk zijn.

Gelet op het bovenstaande, en in het bijzonder rekening houdend met de in de scopingnota opgenomen beschrijving van de kenmerken van het voorgenomen RUP, van de effecten ervan en van de gebieden die door het RUP kunnen worden beïnvloed, en met de verwerking van de inspraak en adviezen, besluit Team Mer dat werd aangetoond dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

### **3. Besluit**

Op basis van bovenstaande motivering bepaalt Team Mer dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP.

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of het uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan. Indien nodig kan u Team Mer vragen om opnieuw na te gaan of de opmaak van een plan-MER nodig is.

Isabel Jacobs  
Afdelingshoofd  
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning- en projecten (GOP)



## RUP REYSVELD

PROCESNOTA

fase scopingnota

versie advies Team MER



Gemeente Sint-Pieters-Leeuw

Pastorijstraat 21 • 1600 Sint-Pieters-Leeuw

Tel. 02 371 22 11

**D+A nv**  
RUIJTE VOOR IDEEËN

Meiboom 26  
1500 Halle  
T 02 363 89 10  
F 02 363 89 11

Kardinaal Mercierplein 2  
2800 Mechelen  
T 015 56 09 56  
F 015 56 09 59

**Belfius** BIC GKCCBEBB  
IBAN BE33 0682 4745 8646  
**BNP Fortis** BIC GEBABEBB  
IBAN BE80 2930 4598 9977

BTW BE 0418 913 997  
RPR Brussel  
info@da.be  
www.da.be



## Colofon

RUP Reysveld

**Opdrachtgever:**

Gemeente Sint-Pieters-Leeuw

**Opdrachthouder:**

D+A Consult nv – Meiboom 26, 1500 Halle – Kardinaal Mercierplein 2, 2800 Mechelen –  
info@daconsult.be – www.daconsult.be

Opgemaakt door ondergetekende ontwerper,

Ann Lambrechts, projectleider, erkend ruimtelijk planner

Anke Peleman, projectmedewerker, erkend ruimtelijk planner

fase	document	datum	revisie	versie
1	startnota - draft - procesnota	17/09/2020-iv	al	1.0
	startnota – versie na startvergadering	17/10/2020-al	al	1.1
	startnota – fase raadpleging publiek en adviesvraag – versie publicatie	30/03/2022-ap	al	1.2
2	scopingnota – versie terugkoppeling gemeente	14/10/2022-ap	al	2.0

## Inhoudsopgave

<b>0</b>	<b>Opzet.....</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Opdrachtschrijving .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Overlegstructuur .....</b>	<b>6</b>
2.1	Planteam.....	6
2.2	Deskundigen .....	6
2.3	Adviesinstanties.....	6
2.4	Stakeholders .....	7
<b>3</b>	<b>Geïntegreerd planproces.....</b>	<b>8</b>
3.1	Verloop planproces .....	8
3.2	Toelichting planproces .....	9
3.2.1	Startvergadering .....	9
3.2.2	Opmaak start- en procesnota .....	9
3.2.3	Raadpleging publiek en adviesvraag .....	9
3.2.4	Opmaak scopingnota.....	10
3.2.5	Opmaak voorontwerp RUP.....	10
3.2.6	Opmaak ontwerp RUP.....	10
3.2.7	Openbaar onderzoek.....	10
3.2.8	Definitieve vaststelling .....	11
<b>4</b>	<b>Overleg en inspraak .....</b>	<b>12</b>
4.1	Opstartfase .....	12
4.2	Raadpleging publiek en adviesvraag .....	13
4.3	Scopingnota .....	13
<b>5</b>	<b>Bijlagen .....</b>	<b>14</b>
5.1	Verslag startvergadering .....	14

## 0 OPZET

De procesnota is een aparte nota die het verloop van het planningsproces van het voorliggend RUP omschrijft. In deze nota wordt zowel beschreven hoe het proces wordt gepland als hoe het effectief werd uitgevoerd. De nota evolueert naarmate het proces vordert en zal steeds worden aangevuld. De procesnota wordt publiek gemaakt en zal de burger helpen bij het volgen van de doorlopen procedure en de ondernomen stappen. De procesnota moet worden samen gelezen met de andere onderdelen van dit RUP.

Gezien de nota enkel een feitelijk verslag is, heeft het een louter toelichtend karakter.

De procesnota bevat onder andere:

- de samenstelling van het planteam;
- een lijst van betrokken en te betrekken actoren;
- een lijst van (advies)instanties, verschillende stakeholders en eventueel andere deskundigen;
- de verschillende doorlopen en geplande processtappen;
- de wijze van communicatie en participatie;
- het verwachte besluitvormingsproces van het voorziene plan.

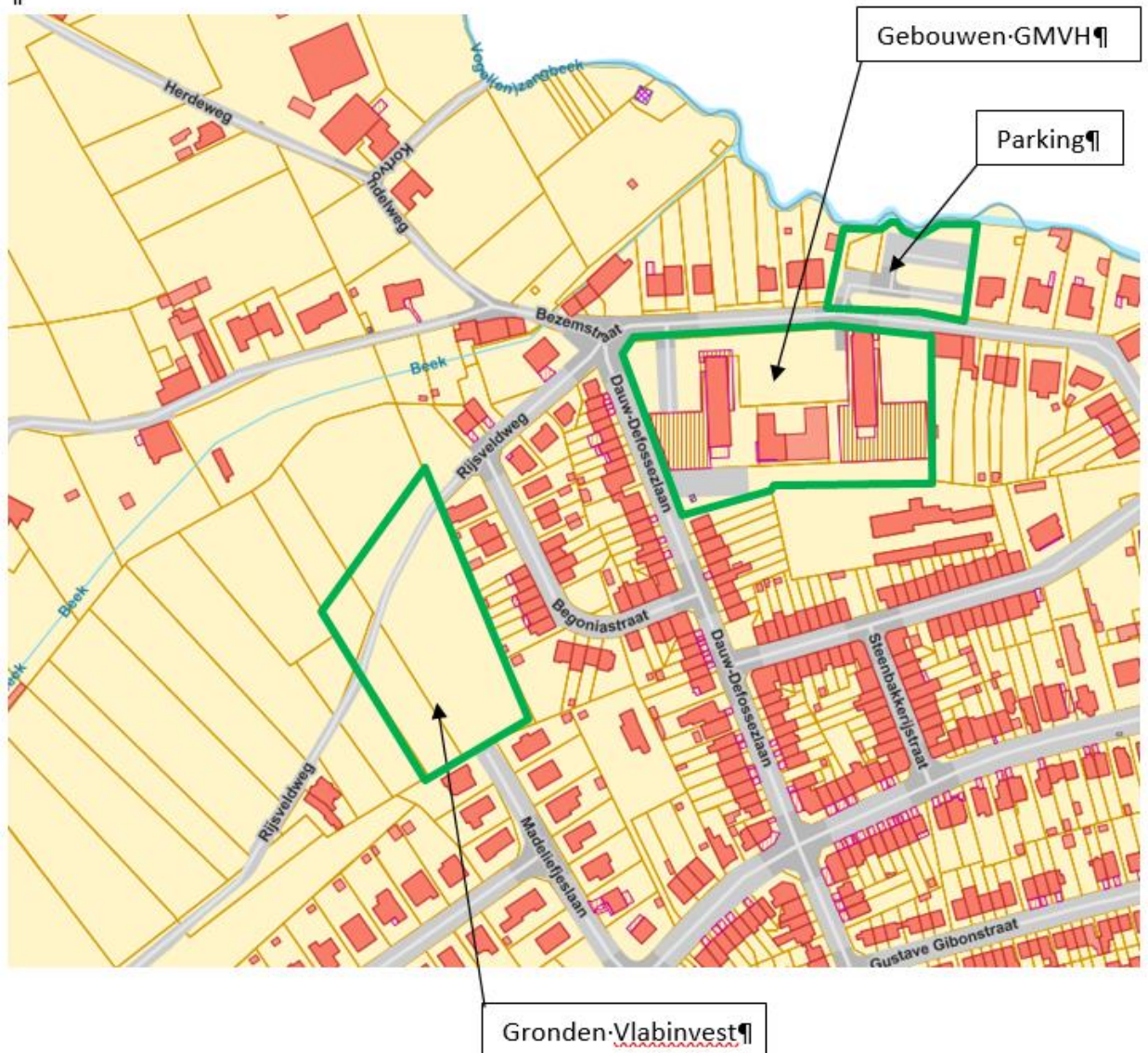
1

## OPDRACHTOMSCHRIJVING

In zitting van 21/09/2020 werd door het college van burgemeester en schepenen beslist om het ruimtelijke uitvoeringsplan (RUP) Reysveld op te maken. De gemeente Sint-Pieters-Leeuw laat zich voor de opmaak van het RUP bijstaan door het extern studie bureau D+A Consult.

De opdracht omvat de opmaak van een RUP REYSVELD. Het doel van het RUP REYSVELD is de ontwikkelingsmogelijkheden inzake sociale woningbouw in de omgeving te kaderen. Om een volledige ruimtelijke visie op de vervangingsbouw van de bestaande appartementsgebouwen in de Bezemstraat te ontwikkelen en te kunnen realiseren op het terrein en gelet op de planologische context is de opmaak van een RUP noodzakelijk waarbij bij aanvang van de opdracht de 3 zones betrokken worden.

¶



## 2 OVERLEGSTRUCTUUR

### 2.1 Planteam

Het ontwerp van een RUP wordt opgemaakt door het planteam dat kan bestaan uit verschillende personen die werken in een samenwerkingsverband, waaronder minstens één ruimtelijk planner. Het planteam is in essentie een ambtelijke groep. Het planteam voert het geïntegreerde planningsproces, begeleidt de verschillende onderzoeken, integreert de tussentijdse resultaten in het planningsproces en zorgt voor een continue kwaliteitsbewaking.

Het planteam voor het RUP Reysveld zal bestaan uit:

Naam	Functie
Erik Wuyts	Gemeentelijk omgevingsambtenaar
Jan Desmeth	Burgemeester
Bart Keymolen	Schepen Ruimtelijke ordening
Ann Lambrechts	Projectleider D+A
Anke Peleman	Projectmedewerker D+A

### 2.2 Deskundigen

Gezien de ligging, de complexiteit van het RUP en het belang voor de sociale huisvesting er gekozen om volgende deskundigen op afroep bij het RUP te betrekken:

- Gewestelijke maatschappij voor volkshuisvesting;
- Vlabinvest;
- Woonpunt Zennevallei.

### 2.3 Adviesinstanties

De startnota en het voorontwerp van het RUP wordt voorgelegd aan alle te betrekken adviesinstanties zoals vermeld in bijlage 1 van het 'Besluit van de Vlaamse Regering betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectenrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectenbeoordelingen'.

Verder zal ook de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (Gecoro) het nodig advies formuleren naar het college van burgemeester en schepenen.

## 2.4 Stakeholders

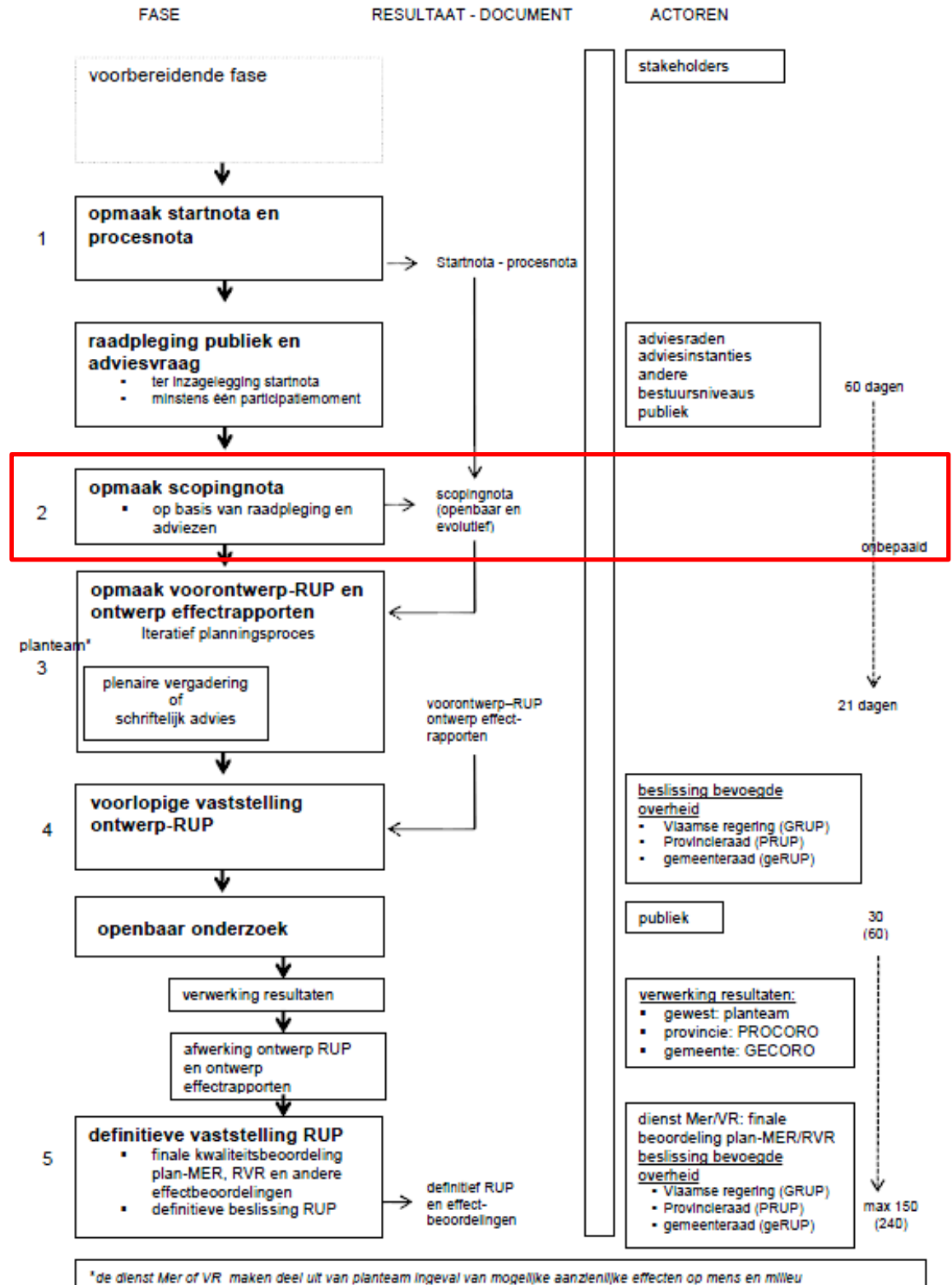
In de loop van het proces zullen verschillende actoren geconsulteerd worden tijdens de formele procedure. Volgende groepen worden alvast naar voor geschoven als gesprekspartners of belanghebbende stakeholders:

- sociale huisvestingsmaatschappijen;
- bewoners;
- omwonenden (bevolking).

### 3 GEÏNTEGREERD PLANPROCES

#### 3.1 Verloop planproces

Onderstaande figuur is een schematische weergave van het verloop van het planproces. De rode kader geeft aan in welk stadium het RUP zich bevindt.



## 3.2 Toelichting planproces

### 3.2.1 Startvergadering

De startvergadering vond plaats op dinsdag 22 september 2020. In voorbereiding van de startvergadering werd een aanzet tot startnota opgemaakt. Deze werd overlopen met het planteam tijdens de startvergadering. Het verslag van de startvergadering is toegevoegd in bijlage .

### 3.2.2 Opmaak start- en procesnota

De startnota en de eerste versie van de procesnota werden opgemaakt door het planteam en meermaals teruggekoppeld met de Gewestelijke maatschappij voor Volkshuisvesting en Vlabinvest. Op 4 april 2022 wordt het voorontwerp van de startnota en de procesnota voorgelegd aan en goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen.

De startnota omvat onder andere de afbakening van het gebied, de doelstellingen van het voorgenomen RUP, de relatie met de ruimtelijke structuurplannen en indien relevant andere beleidsplannen, de beschrijving van de te onderzoeken effecten en de inhoudelijk aanpak van de effectenbeoordeling etc.

### 3.2.3 Raadpleging publiek en adviesvraag

#### Raadpleging publiek en organisatie participatiemoment

De startnota en de eerste versie van de procesnota wordt gedurende 60 dagen ter inzage gelegd voor de bevolking. Het doel is om iedereen op de hoogte te brengen van het plan en om kennis en input te vergaren.

De publieke raadpleging van de startnota wordt gehouden van 21 april 2022 tot en met 20 juni 2022.

Er wordt een eerste participatiemoment georganiseerd. Dit participatiemoment is een fysieke bijeenkomst en wordt voorbereid door het planteam. Het eerste participatiemoment aan de hand van een infomarkt is voorzien op 17 mei 2022. Van dit moment wordt een algemeen verslag opgemaakt.

Iedereen kan tijdens deze periode van 60 dagen ook schriftelijk opmerkingen en suggesties indienen. De reacties worden uiterlijk de laatste dag van de termijn van de inspraak aan het college van burgemeester en schepenen bezorgd. De wijze waarop reacties bezorgd kunnen worden, alsook de uiterste datum worden uitdrukkelijk vermeld in de informatie over de startnota.

#### Adviesvraag

Gedurende deze 60 dagen vraagt het college van burgemeester en schepenen ook advies aan de bevoegde adviesinstanties. Indien de termijn van 60 dagen wordt overschreden kan aan de adviesvereiste voorbijgegaan worden.

Alle adviezen, de inspraakreacties en het verslag van het participatiemoment worden gebundeld. In een latere fase (scopingnota) zullen deze verwerkt worden.



### 3.2.4 Opmaak scopingnota

De scopingnota bouwt verder op de startnota. In de scopingnota worden de adviezen en inspraakreacties door het planteam verwerkt. Er wordt aangegeven hoe wordt omgegaan met de aangeleverde suggesties of aandachtspunten om het plan te verbeteren. De scopingnota wordt ter beschikking gesteld op de gemeentelijke website.

### 3.2.5 Opmaak voorontwerp RUP

#### Verdere uitwerking van het voorontwerp van het plan

Na de opmaak van de scopingnota en het openbaar maken van deze nota wordt het geïntegreerd planningsproces verdergezet. Hierbij wordt het plan verder uitgewerkt rekening houdend met de effectbeoordelingen en eventuele andere onderzoeken die relevant worden geacht. Alternatieven worden onderzocht naar hun ruimtelijke en andere effecten en naar de doelstellingen van het plan.

Gedurende dit iteratieve planningsproces kan het planteam zowel de scopingnota als de procesnota wijzigen. De nieuwe versies van deze nota's zijn openbaar raadpleegbaar.

#### Plenaire vergadering / schriftelijke adviesronde

Tijdens de opmaak van het RUP zal het voorontwerp voor advies worden voorgelegd aan de betrokken adviesinstanties zoals bepaald in bijlage 1 van het 'Besluit van de Vlaamse Regering betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen'. Om de adviezen te kennen kan er een plenaire vergadering worden georganiseerd of er kan schriftelijk advies worden gevraagd.

### 3.2.6 Opmaak ontwerp RUP

Op basis van de ontvangen adviezen kan het voorontwerp RUP aangepast of herwerkt worden. Uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het ontwerp van het RUP wordt in de scopingnota door de dienst bevoegd voor milieueffectrapportage bepaald of een milieueffectrapport moet worden opgemaakt.

Op 'datum gemeenteraad' wordt het ontwerpplan van het RUP en de eventuele ontwerp-effectbeoordelingen door de gemeenteraad voorlopig vastgesteld.

### 3.2.7 Openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek wordt vooraf aangekondigd in het Belgisch Staatsblad.

Het openbaar onderzoek wordt gehouden van 'start publieke raadpleging' tot en met 'einde publieke raadpleging'.

Tijdens het openbaar onderzoek wordt het RUP gedurende 60 dagen in het gemeentehuis ter inzage gelegd voor het publiek en het ontwerp wordt gepubliceerd op de gemeentelijke website. Opmerkingen en bezwaren kunnen uiterlijk tot en met de laatste dag van het openbaar onderzoek schriftelijk of digitaal aan de gecoro bezorgd worden.

De gecoro zal nadien alle adviezen, opmerkingen en bezwaren bundelen, bekijken en brengt een gemotiveerd advies uit aan de gemeenteraad. Het planteam past desgewenst het RUP aan.

### 3.2.8 Definitieve vaststelling

Na het einde van het openbaar onderzoek en het advies van de gecoro, stelt de gemeenteraad het RUP definitief vast. Op 'datum gemeenteraad' wordt het RUP door de gemeenteraad definitief vastgesteld.

De Vlaamse Regering en de deputatie beschikken over een termijn van 30 dagen om de uitvoering van het besluit van de gemeenteraad tot definitieve vaststelling van het gemeentelijk RUP eventueel te schorsen.

Als het besluit van de gemeenteraad tot definitieve vaststelling niet tijdig is geschorst, wordt de gemeenteraadsbeslissing bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad en treedt het RUP in werking 14 dagen na de publicatie in het Belgisch Staatsblad.

## 4 OVERLEG EN INSPRAAK

### 4.1 Opstartfase

#### Startvergadering: 22/09/2020

Op 22 september 2020 werd een startvergadering georganiseerd met volgende aanwezigen:

- Luc Deconinck - Burgemeester Sint-Pieters-Leeuw;
- Erik Wuyts - gemeentelijke omgevingsambtenaar Sint-Pieters-Leeuw;
- Bart Keymolen - Schepen ruimtelijke ordening Sint-Pieters-Leeuw;
- Jens Van Hauwermeiren - coördinator projectontwikkeling - Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting;
- Katrien De Puydt - diensthoofd Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting;
- Els Du Bois - directeur Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting;
- Harlinde Dewulf – VMSW;
- Julie De Wolf – Vlabinvest;
- Ann Lambrechts – projectleider D+A;
- Hans Gielis – gedelegeerd bestuurder D+A.

Verslag in bijlage.

#### Planteam 14/01/2021

Op 14 januari 2021 werd een overleg met het planteam georganiseerd.

De eerste draft van de startnota werd hier besproken en er werden concrete afspraken gemaakt voor de verdere uitwerking van het RUP.

#### Overleg 17/05/2021

Op 17 mei 2021 besliste de gemeente Sint-Pieters-Leeuw om de plancontour te wijzigen en zo ook de bouwmogelijkheden kunnen herschikken. De gemeente wilt niet langer op de site van Vlabinvest bouwen, noch op de site parking. De gemeente wil deze plekken als bouwvrij bewaren en inzetten om openruimte- en groenstructuren te versterken.

#### Collegebesluit 06/09/2021

Op 6 september 2021 werd het collegebesluit goedgekeurd tot wijziging van de plancontour. Op 12 november 2021 werd de startnota terug ingediend met de gewijzigde plancontour.

#### Principiële goedkeuring 28/02/2022

Op 28 februari 2022 werd de startnota van het RUP principiële goedgekeurd in het college (standpuntbepaling).

#### Collegebesluit 04/04/2022

Op 4 april 2022 worden de proces- en startnota definitief goedgekeurd door het college.

## 4.2 Raadpleging publiek en adviesvraag

De raadpleging publiek en adviesvraag werd georganiseerd van donderdag 21 april 2022 tot en met maandag 20 juni 2022.

### Raadpleging publiek

Op 17 mei 2022 werd het eerste participatiemoment georganiseerd. Naast de opmerkingen die geformuleerd zullen worden tijdens het participatiemoment kan de gemeente ook nog reacties van burgers ontvangen. Het verslag van dit infomoment werd opgenomen in de scopingnota.

De wijze waarop de input verkregen wordt tijdens de raadpleging van het publiek zal nadien verwerkt worden in het RUP en omschreven worden in de scopingnota.

### Adviesvraag

Er werd schriftelijk advies gevraagd aan volgende adviesinstanties:

- departement Omgeving;
- Gecoro Sint-Pieters-Leeuw;
- deputatie Vlaams-Brabant;
- Vlaams Energieagentschap;
- Agentschap Wonen-Vlaanderen;
- Vlaamse Milieumaatschappij.

## 4.3 Scopingnota

### Overleg planteam (augustus 2022 – september 2022)

Er werd schriftelijk en telefonisch teruggekoppeld over de inhoud van de scopingnota en de behandeling van de adviezen en inspraakreacties.

De opmerkingen vanuit de raadpleging publiek en adviesvraag werden besproken.

### Advies dienst Veiligheidsrapportage

Op 20 januari 2021 werd de RVR-toets uitgevoerd. Hieruit bleek dat er geen RVR dient opgemaakt te worden.

### Advies team MER

Op 'datum' bracht het team MER een advies uit m.b.t. de plan-MER-plicht. In dit advies wordt gesteld dat er geen/wel plan-MER moet opgesteld worden.

5 **BIJLAGEN**

5.1 **Verslag startvergadering**

## VERSLAG STARTVERGADERING RUP REYSVELD

Datum: 22-09-2020  
 Dossier: RUP Reysveld  
 Dossiernummer: 218007  
 Locatie: Sint-Pieters-Leeuw

### PARTIJEN EN AANWEZIGHEDEN

A	V	S	Bestuur/instantie	Naam / functie	E-mailadres
X			Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting	Jens Van Hauwermeiren Coördinator projectontwikkeling	<a href="mailto:Jens.vanhauwerneiren@volkshuisvesting.be">Jens.vanhauwerneiren@volkshuisvesting.be</a>
X			Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting	Katrien De Puydt Diensthoofd	<a href="mailto:katrien.depuydt@volkshuisvesting.be">katrien.depuydt@volkshuisvesting.be</a>
X			Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting	Els Du Bois Directeure	<a href="mailto:els.dubois@volkshuisvesting.be">els.dubois@volkshuisvesting.be</a>
X			VMSW	Harlinde Dewulf	<a href="mailto:Harlinde.dewulf@vmsw.be">Harlinde.dewulf@vmsw.be</a>
X			Vlabinvest	Julie De Wolf	<a href="mailto:Julie.wolf@vlabinvest.be">Julie.wolf@vlabinvest.be</a>
X			Gemeente Sint-Pieters-Leeuw	Luc Deconinck Burgemeester	<a href="mailto:luc.deconinck@sint-pieters-leeuw.be">luc.deconinck@sint-pieters-leeuw.be</a>
X			Gemeente Sint-Pieters-Leeuw	Erik Wuyts Gemeentelijke omgevingsambtenaar	<a href="mailto:erik.wuyts@sint-pieters-leeuw.be">erik.wuyts@sint-pieters-leeuw.be</a>
	X		Gemeente Sint-Pieters-Leeuw	Bart Keymolen, Schepen ruimtelijke ordening	
X			D+A nv	Ann Lambrechts Projectleider	<a href="mailto:Ann.lambrechts@da.be">Ann.lambrechts@da.be</a>
X			D+A nv	Hans Gielis Gedelegeerd bestuurder	<a href="mailto:Hans.gielis@da.be">Hans.gielis@da.be</a>

| A: aanwezig | V: verontschuldigd | S: schriftelijk advies

## VERLOOP VAN DE VERGADERING

Welkom en voorstelling aanwezigen

Alle aanwezigen stellen zich voor. Schepen Keymolen is verontschuldigd.

Kadering van het RUP in het standstillprincipe

De Burgemeester licht het standstillprincipe van de gemeente (gemeenteraadsbesluit) toe maar geeft aan dat huidige project hier niet onder valt. Het principe gaat over het niet aansnijden van nieuwe onbebouwde ruimte indien hiertoe nog nieuwe wegenis moet worden aangelegd. Dit geldt niet voor het voorliggende dossier. De gemeente wenst dit project wel te ondersteunen en er ook een RUP voor op te maken. De gemeente pleit wel om zoveel mogelijk onbebouwde ruimte te vrijwaren of te realiseren binnen de mogelijkheden van het nieuwe project. Hij merkt ook op dat het besluit voor de standstill ondertussen vernietigd werd. Hij benadrukt dat de gemeente een nieuwe beslissing zal nemen waarbij ook een beslissing genomen zal worden om niet alleen standstill door te voeren maar ook effectief herbestemmingen (in bestaande RUP's) met nog niet aangesneden onbebouwde ruimte hier aan te koppelen.

Project GMVH binnen het RUP.

Katrien De Puydt licht het project van sociale huisvesting binnen het plangebied van het RUP toe. De De GMVH heeft een haalbaarheidsstudie gedaan om de vervangingsbouw voor +- 200 appartementen te onderzoeken. In deze studie is voorzien:

- ➔ Site Bezemstraat (site aan kantoor GMVH) krijgt 150 appartementen met nieuwe appartementsblokken tot 5 bouwlagen (ipv de 12 tot 13 huidige bouwlagen);
- ➔ De overige 50 appartementen dienen elders voorzien te worden. Binnen het RUP moet een locatie gezocht worden voor de overige 50 appartementen op grond Vlabinvest. Hiernaast moeten er ook 4 a 5 koopwoningen worden ingeplant. Mogelijke locaties naast de grond Vlabinvest is de huidige parking die eigendom is van de gemeente.

Het CBS (college van burgemeester en schepenen) is akkoord om opnieuw 200 appartementen te voorzien.

De ontwerper informeert of 5 bouwlagen de maximale bouwhoogte is of dat er hoger kan gebouwd worden.

De burgemeester geeft aan dat om onbebouwde ruimte te sparen er zeker hoger gegaan mag worden en dit zeker in de helling. De koopwoningen kunnen eventueel op site parking ipv site Vlabinvest bijvoorbeeld in combinatie met speelplein en groen.

GMVH merkt op dat de zone parking deels gehypothekeerd is met (vroeger) zuiveringsstation, pompstation en riolering

GMVH geeft aan dat de huidige ondergrondse parkings onder de huidige blokken worden afgebroken maar er wel nieuwe parkings onder de nieuwbouw zullen voorzien worden.

Burgemeester stelt voor om eventueel minder te bouwen op "Vlabinvest" en meer op de parking.

De ontwerper merkt op dat de ligging van de Vogelzangbeek ook moet worden meegenomen binnen het ontwerpend onderzoek. Dit is ondertussen een beek van categorie 1 (VMM). Hier ligt de optie om het gebied vanaf de vallei open te trekken en binnen te brengen in de bebouwde ruimte.

Vlabinvest onderstreept dat de grond is gekocht met voorkooprecht en dus als doel bebouwing heeft (➔ ruimte 84 a WG & 28 a geen woongebied (wel WUG)). De burgemeester stelt dat ook ruiloperatie kan onderzocht worden zodat Vlabinvest elders bouwgrond krijgt. Hij denkt bijvoorbeeld aan de

parking. De parking omvat +- 27 a van de gemeente & 3 a 14 van Aquafin. Er is zeker nog overleg nodig met Aquafin.

#### Overige aspecten

- De VMSW vraagt om aandacht te hebben voor de hoogstambomen (ondermeer kastanjes) in het RUP langs wegen. Waar mogelijk kan het ontwerp deze mee verwerken (sparen).
- De ontsluiting gaat bij voorkeur over de Madeliefjeslaan → er is nu geen aansluiting via Reysveldweg tot aan perceel Vlabinvest = landweg (officiële voetweg nummer 62). Het tussenliggend perceel is van het OCMW Brussel. De ontwerper checkt de ontsluiting in kader van brandveiligheid en voorziet eventueel een 2<sup>de</sup> ontsluiting of bouwt een voldoende ruime draaicirkel in.
- Terreinprofiel is hellend naar beek.
- Een deel van het plangebied ligt in het RUP VSGB. De voorschriften hiervan stellen voor om de zone langsheen Reysveldweg 20m onbebouwd te laten. De ontwerper kijkt dit na en houdt hier zo mogelijk rekening mee.
- VMSW merkt op dat ze alles kunnen subsidiëren in en op de grond maar gemeente moet "eigenaar" blijven van het gesubsidieerde deel (vb. riolering).

#### Procesnota en procedure

De ontwerper overloopt de procedure en licht de nieuwe RUP-procedure toe.

Het planteam zal regelmatig worden uitgebreid met een afgevaardigde van de GMVH (nog te bepalen) en van Vlabinvest (Julie De Wolf).

## AFSPRAKEN

GMVH bezorgt haalbaarheidsstudie en opmetingsplan aan D+A

Erik Wuyts bezorgt de eigendomsstructuur, de collegebeslissing voor de opmaak van het RUP en de RUP-nummering aan D+A

D+A stelt het verslag op en mailt procesnota en verslag aan iedereen

Auteur: D+A – Ann Lambrechts

Datum: 24-09-2020



## VERSLAG PARTICIPATIEMOMENT

<b>Datum:</b>	17/05/2022
<b>Dossier:</b>	RUP Reysveld
<b>Dossiernummer:</b>	218007
<b>Locatie:</b>	Gemeentehuis Sint-Pieters-Leeuw

### VERLOOP VAN HET PARTICIPATIEMOMENT

#### Algemeen

De participatie vond plaats in het gemeentehuis van Sint-Pieters-Leeuw. Het participatiemoment van RUP Reysberg werd tegelijk met het participatiemoment van RUP Reysveld georganiseerd. Er waren in totaal ca 10 deelnemers aan het participatiemoment. Er werd een infomarkt georganiseerd met de mogelijkheid om vragen te stellen. De vragen werden beantwoord door de gemeente (omgevingsambtenaar Erik Wuyts) of door de ontwerper (D+A).

De participatie startte om 17:00 uur in de vorm van een infomarkt en was tot 20:00 uur vrij te bezoeken. Voor deze infomarkt werd de raadzaal ingericht met een aantal infopanelen. De markt was op afspraak te bezichtigen en bevatte alle nodige informatie over voorliggend RUP. Bezoekers konden worden begeleid door de dossierbehandelaar, de mogelijkheid bestond om gedurende de infomarkt opmerkingen te uiten of vragen te stellen.

Indien een participant toelichting wenste werd de context van het RUP geschetst, het doel van de opmaak van het RUP meegegeven, de te volgen RUP-procedure belicht en de gemaakte ontwerpkeuzes toegelicht.

#### Opmerkingen/vragen

Tijdens het participatiemoment kwamen volgende vragen aan bod:

1. Is de bouwstop nog geldig?

*Ja, om de verstedelijkingsdruk een halt toe te roepen, zet het gemeentebestuur van Sint-Pieters-Leeuw volop in op het behoud van nog niet bebouwde open ruimte gebieden en voert het een bouwstop in tot minstens eind 2025.*

2. Geraken de 150 sociale wooneenheden vol? Momenteel is er deels leegstand.

*De gemeente gaat er vanuit dat dit geen probleem zal zijn. Dit omdat:*

1. *De vandaag aanwezige appartementen verouderd zijn en niet altijd meer voldoen aan de hedendaagse normen.*
2. *Omwille van het te behalen bindend sociaal objectief (BSO). Vlaanderen wil het sociaal woonaanbod versneld uitbreiden en geografisch spreiden. Elke gemeente kreeg daarom een bindend sociaal objectief (BSO) opgelegd. Binnen een vooropgestelde termijn moet de gemeente op haar grondgebied een aantal bijkomende sociale huurwoningen realiseren.*

*In Sint-Pieters-Leeuw was er bij de nulmeting van 31/12/2007 een totaal van 888 sociale huurwoningen (SHM+SVK) en bedroeg de procentuele verhouding 7,10%. Het BSO sociale huurwoningen komt neer op 221 bijkomende sociale huurwoningen.*

*De Vlaamse regering besliste in 2016 om het gewestelijk objectief voor sociale huurwoningen te verhogen naar 50.000 eenheden en de streefdatum te verleggen naar 31 december 2025. Er kan dus gesteld worden dat er binnen Sint-Pieters-Leeuw zeker genoeg vraag is naar sociale woningen.*

- 3. Binnen de nieuwe ontwikkelingen van site gronden GMVH wordt er gewerkt met de cijfers en berekeningen die door de Volkshuisvesting naar voren worden geschoven. Zij hebben lijsten van mensen die in aanmerking komen voor sociale wooneenheden en waar hun specifieke wensen liggen. Zo hopen we geen appartementen toe te laten die niet passen binnen de nieuwe gezinsstructuren en misschien vandaag ook voor enige leegstand zorgen.*

3. De persoon haalt aan dat het beter zou zijn om de sociale huisvesting over de gemeente te verspreiden en niet 200 sociale wooneenheden te gaan bundelen zoals aan de Bezemstraat vandaag.

*De gemeente gaat op zoek naar zijn meest gunstige locaties om de sociale wooneenheden te positioneren. De +/- 50 wooneenheden die vandaag niet binnen het RUP een plaats krijgen, zullen op andere locaties – en al dan niet verspreid (wordt door de gemeente verder onderzocht) – binnen Sint-Pieters-Leeuw ondergebracht worden.*

4. Hoe gaat bij de afbraakwerken van de huidige gebouwen de afbraakmaterialen vervoerd worden? Gelet op de beperkte ontsluiting vandaag.

*Bij de aanzet van de afbraakwerken zal onderzocht worden wat het meest gunstige scenario is. Dit zal dan in de vergunning worden opgenomen.*

5. Vandaag is er al een parkeerdruk in de Dauw-Defossezlaan en de Madeliefjeslaan van mensen die vanuit de Brusselbaan parkeren.

*Het RUP zorgt voor een reductie van het aantal toegelaten wooneenheden. Er is bijgevolg geen negatieve mobiliteitsimpact te verwachten.*

Opgemaakt te Sint-Pieters-Leeuw, 18 mei 2022

D+A