

RUP Ruisbroek Centrum / ACV-site

Wat is een RUP?

Een **Ruimtelijke UitvoeringsPlan** (RUP) is een toekomstgericht ruimtelijk bestemmingsplan. Het regelt de bestemming, de inrichting en het beheer van de ruimte.

Met een RUP bepaalt de overheid de **krijtlijnen** van hoe en waar in de toekomst in een bepaald gebied gebouwd en verbouwd mag worden. Een RUP vormt zo de basis voor aanvragen tot omgevingsvergunning (= juridisch bindend).

Een RUP bestaat uit een grafisch plan met bestemmingszones en stedenbouwkundige voorschriften voor elke bestemmingszone.



Wat is de procedure?

Een RUP moet een vastgelegde administratieve weg doorlopen alvorens het in werking treedt.

Start- en procesnota

= NU TER INZAGE

De eerste stap is de opmaak van:

- **Procesnota** omschrijft het planningsproces.
- **Startnota** bevat de afbakening en de doelstellingen van het RUP en de resultaten van effectenstudies op de omgeving (MER-screening).

Opgelet: een startnota is nog geen plan met voorschriften. Het geeft de intentie van de gemeente voor het plangebied weer.

Scopingsnota

De adviezen en inspraakacties worden verwerkt in een scopingsnota. Deze nota wordt publiek gemaakt.

Voorontwerp RUP

De gemeente maakt vervolgens het voorontwerp van het RUP met een grafisch plan en voorschriften, waarna de gemeente het opnieuw aan een aantal administratieve diensten overmaakt voor een tweede advies in de vorm van een plenaire vergadering.

Ontwerp RUP

De gemeente maakt het ontwerp-RUP op, dat voorlopig vastgesteld moet worden door de gemeenteraad.

Openbaar onderzoek

Dan volgt er een tweede openbaar onderzoek dat 60 dagen duurt. Wie dat wenst, kan dan bezwaren en opmerkingen indienen over het ontwerp-RUP. De gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening (GECORO) bekijkt alle opmerkingen en bezwaren en geeft hierop een advies aan de gemeenteraad.

Definitief RUP

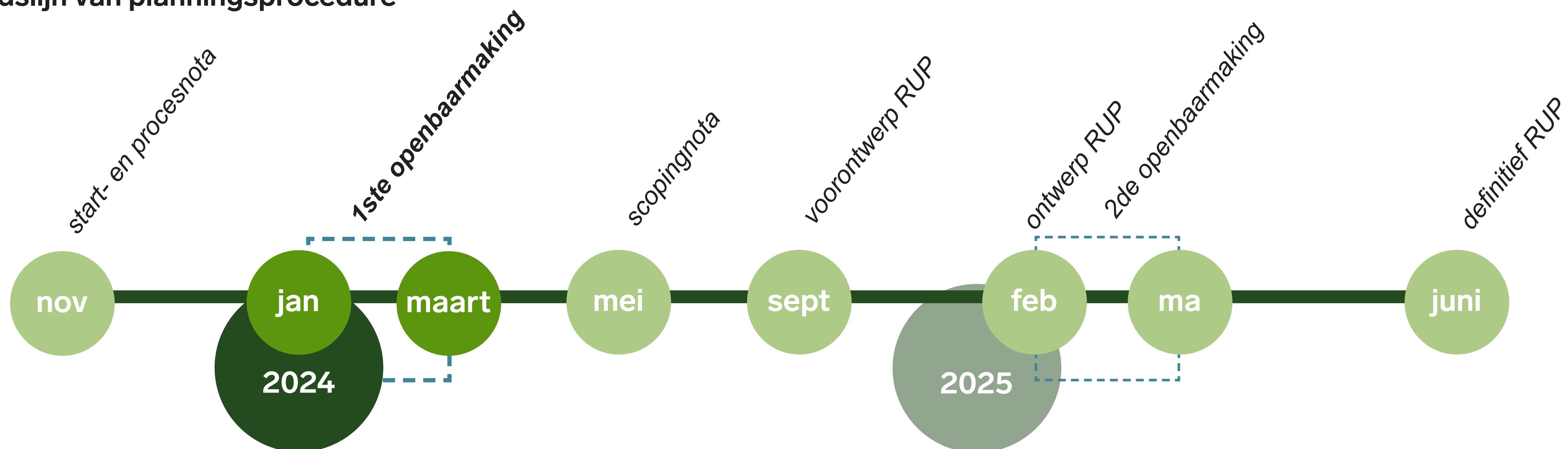
De gemeente maakt het eindontwerp op, dat definitief vastgesteld wordt door de gemeenteraad.

Openbaarmaking

Het gemeentebestuur wil nu graag de mening kennen van onder meer de buurtbewoners en betrokken eigenaars over de startnota van het RUP. Daarom organiseert ze een raadpleging van de bevolking en een informatiemoment. Iedereen kan in deze periode van 60 dagen officieel opmerkingen en suggesties indienen. Binnen deze zelfde periode wordt ook advies ingewonnen van de gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening (GECORO) en de Vlaamse en provinciale administraties.

we zijn hier

Tijdslijn van planningsprocedure



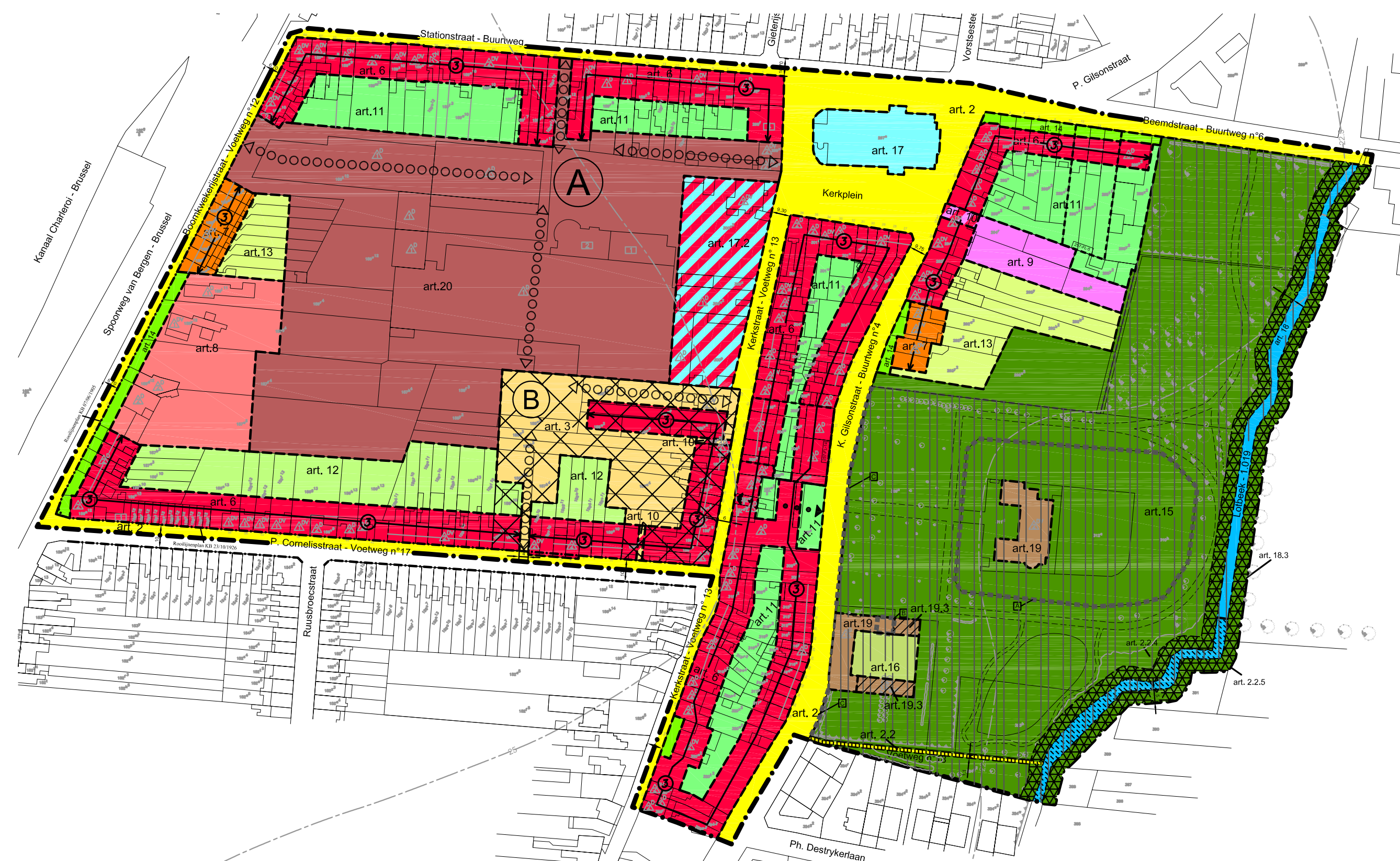
Aanleiding

Herontwikkeling van de voormalige ACV-site tot een bloeiende stadwijk

In de verschillende visiedocumenten een ruimtelijke uitvoeringsplannen komt Ruisbroek naar voor als een **strategische plek**. Ruisbroek is namelijk een goed uitgeruste woonkern met heel wat voorzieningen.

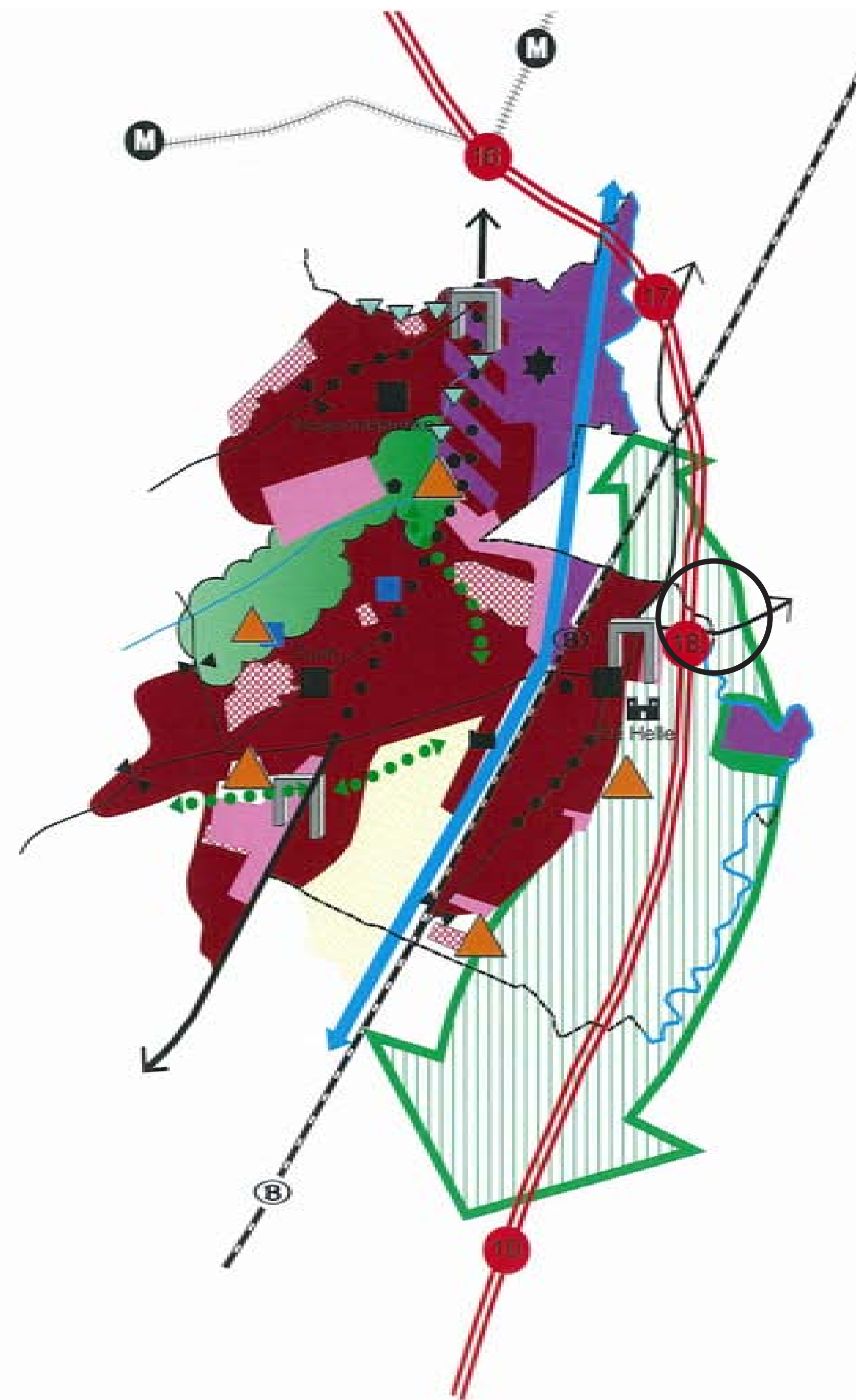
De **voormalige ACV-site** in het centrum van Ruisbroek staat al een tijdje leeg. De ligging ervan, nabij het station van Ruisbroek en het Kerkplein zorgt er echter voor dat kwalitatieve verdichting hier mogelijk is. De beperkende voorschriften van het BPA hebben er echter voor gezorgd dit op vandaag nog niet gebeurd is.

Het doel van het RUP is het **(plaatselijk) herzien van het BPA Ruisbroek Centrum** in functie van een verantwoorde ruimtelijke en stedenbouwkundige invulling. Met de nieuwe ontwikkeling wensen we het plangebied te transformeren tot een **bloeiende en leefbare wijk** die voldoet aan de hedendaagse normen voor **duurzaamheid en klimaatbestendigheid**.



Grafisch plan BPA Ruisbroek-Centrum (2006)

art. 2		OPENBARE WEGEN	art. 12		ZONE VOOR HOEDEN EN HONDEN
art. 2.1.5		TRACE OPENBARE WEGEN	art. 12.1		ZONE VOOR TUNEN
art. 2.2		OPENBARE VOETWEGEN	art. 13		ZONE VOOR ACHTERUITBOUW
art. 2.2.4		TRACE OPENBARE VOETWEGEN	art. 14		ZONE VOOR PARK
art. 2.2.5		ZONE VOOR OVERBRUGGING	art. 15		ZONE VOOR PARK
art. 3		ZONE VOOR BINNENPLEKEN	art. 16		ZONE VOOR PASTELIJN
art. 3.4		CENTRUMPLEN IN ZONE VOOR BINNENPLEKEN	art. 17		ZONE VOOR OPENBAAR RUIT
art. 6		ZONE VOOR GESLUTEN BEBOUWING	art. 17.2		ZONE VOOR OPENBAAR RUIT MET NABESTEMING WONEN
art. 6.8		ZONE VOOR LOCAL BEBOUWING	art. 18		ZONE VOOR WATERLOPEN
art. 7		ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING	art. 18.1		ONDERHOUDSTROOK
art. 8		ZONE VOOR OPEN BEBOUWING	art. 18.2		ZONE VOOR RECREERBARE WASTEEL EN BUDGESCHEN
art. 9		ZONE VOOR ARCHITECTURALE BEDRIJVEN	art. 18.3		ZONE VOOR NIEUWBOUW
art. 10		OVERBODENDE TOEGANG BIJ ZONE VOOR ARCHITECTURALE BEDRIJVEN / BINNENPLEKEN	art. 20		ZONE VOOR PROJECTIEBEBD ACV-SITE
art. 11		ZONE VOOR HOEDEN EN HONDEN MET BUDGESCHEN	art. 20.1		
			art. 20.2		
			art. 20.3		
					CENTRUMPLEN IN ZONE VOOR PROJECTIEBEBD ACV-SITE



Gewenste ruimtelijke structuur Sint-Pieters-Leeuw, deelruimte 'Kernen in de verstedelijke Rand' (Ruimtelijk Structuurplan Sint-Pieters-Leeuw, 2008)

Visie

Uitgangspunten

1. Vervangen van het BPA

Opheffen van beperkende normeringen die kwalitatieve verdichting verhinderen. Hierbij streven we naar:

- het **vrijwaren van de open ruimte** door plaatselijk te voorzien in de mogelijkheid voor hoger bouwen;
- een betere afstemming van het woonaanbod op gewijzigde gezins-samenstellingen;
- het maximaal voorzien van ondergronds parkeren;
- het opstellen van flexibele en eenduidige bestemmingen en voorschriften die **robuust en toekomstgericht** zijn.

2. Selectieve kernverdichting

- Ruisbroek-centrum als een strategische plek;
- het voorzien van **meerwaarde voor de buurt**;
- het toegankelijk maken van een bestaande groene long;
- het aanbieden van woningen en ondersteunende functies (zoals kinderopvang, ontmoetingsplekken, ...).

3. Oost-west oriëntatie

- Ruisbroek heeft als straatdorp een noord-zuid oriëntatie;
- Met een **toegankelijk binnengebied** wordt dit doorbroken: een beter doorwaadbaar en meer toegankelijk centrum voor voetgangers en fietsers



LEGENDE



Centraliteit in Ruisbroek



Toegevoegde doorwaadbaarheid (oost-west)

Visie

Principes

1. Bestaande groene long als buurtbos

- het behoud én het versterken van de **bestaande groenstructuur**;
- Het creëren van een oost-westelijke publieke doorsteek met ontmoetingsplekken en spelelementen;
- De toegankelijkheid en het publieke karakter van de open ruimte wordt afgestemd op de omliggende bebouwing en de natuurwaarde.



LEGENDE

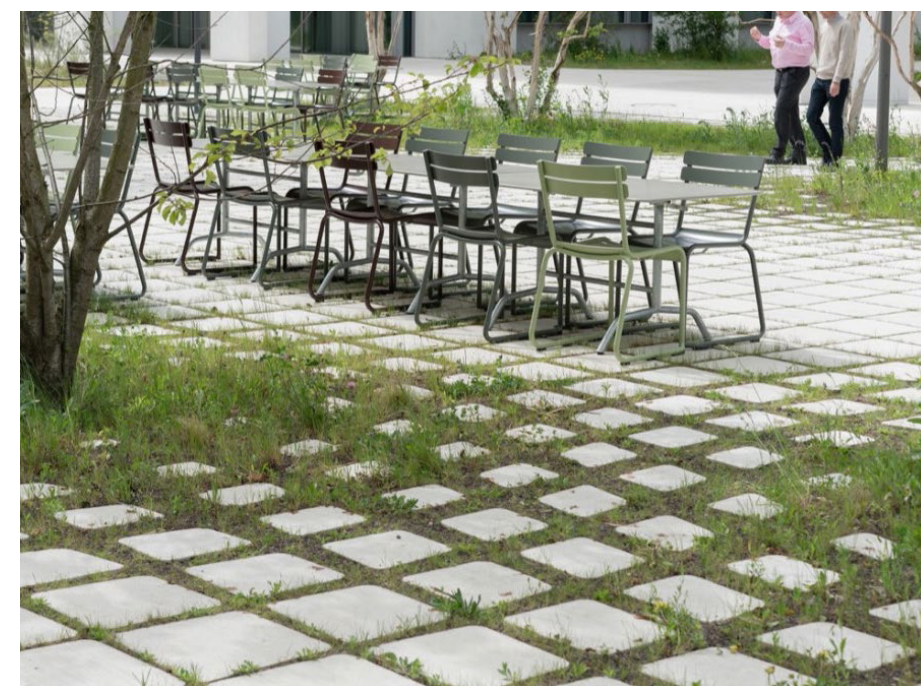
- ACV-site (volgens contour BPA)
- Zone voor groen- bos
- ←.....→ Permanente publieke doorsteek zacht verkeer via buurtbos (indicatief)

Visie

Principes

2. Pastorijtuin tussen kerk en station

- een luwe verbinding tussen het Kerk- en stationsplein;
- een herwaardering van de Pastorijwoning;
- het concept van een 'Pastorijtuin' met een besloten karakter als alternatief voor de drukke Stationsstraat;
- Het koppelen van een aantal collectieve functies en ondersteunende diensten (zoals bijvoorbeeld een kinderopvang) aan deze pastorijtuin.



LEGENDE

- ACV-site (volgens contour BPA)
- Zone voor groen - bos
- ⊙ Centraliteit in Ruisbroek
- Kwalitatief voetgangerscentrum met zone voor pastorijtuin (indicatief)
- ||||| Optimaliseren voetgangers- en verblijfskwaliteiten Stationsstraat
- ←.....→ Permanente publieke doorsteek zacht verkeer via buurtbos en pastorijtuin (indicatief)

Visie

Principes

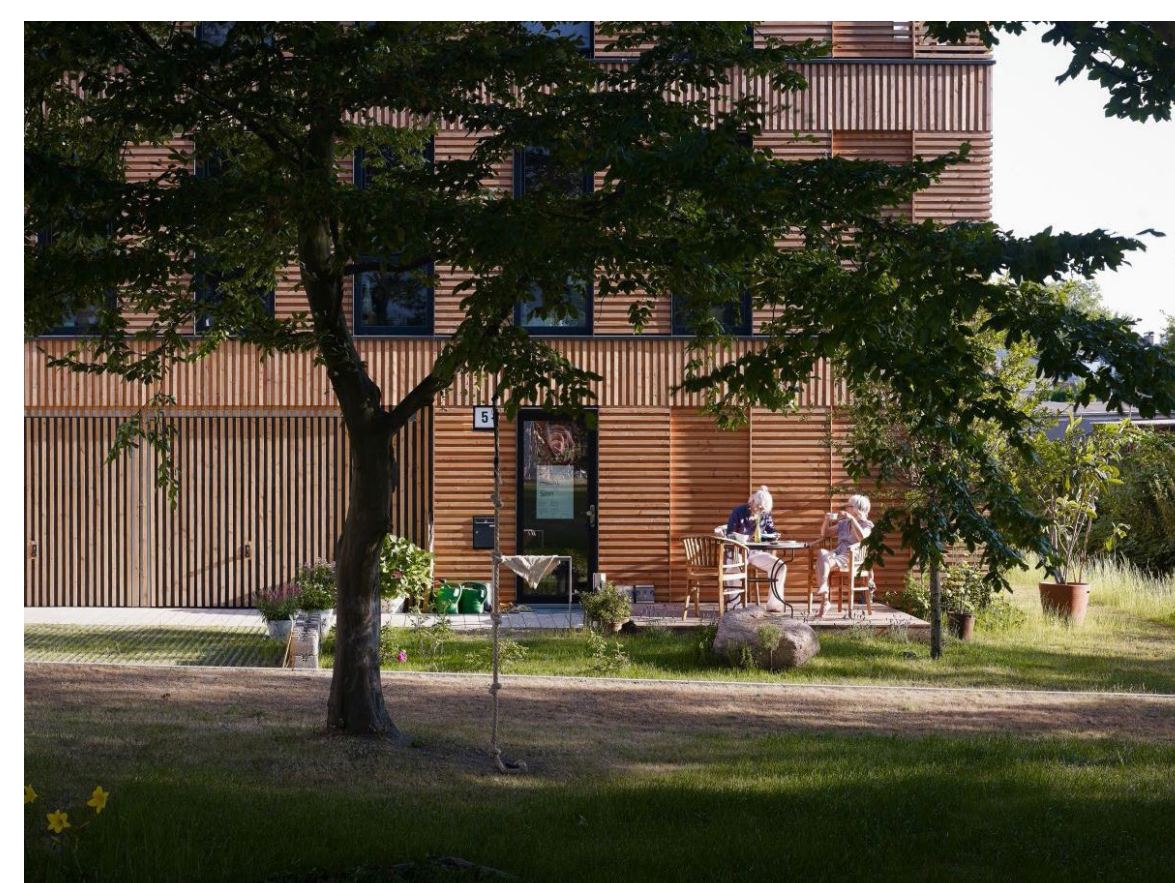
3. Duurzame ontwikkeling als schakel

Omgevingskwaliteit, ruimte voor ontmoeting en beleving

- Herontwikkeling van de ACV-site, gelegen tussen het Buurtbos en de Pastorijtuin;
- Publieke doorsteek zorgt voor een directe verbinding tussen deze twee deelruimtes;
- De architectuur en de inrichting van de publieke ruimte geven op subtiële wijze de gradaties van publiek karakter weer;
- Bouwhoogte wordt vastgesteld op maximaal vijf bouwlagen. De maximale hoogte wordt afgestemd op de omgeving (45°-regel als basis).

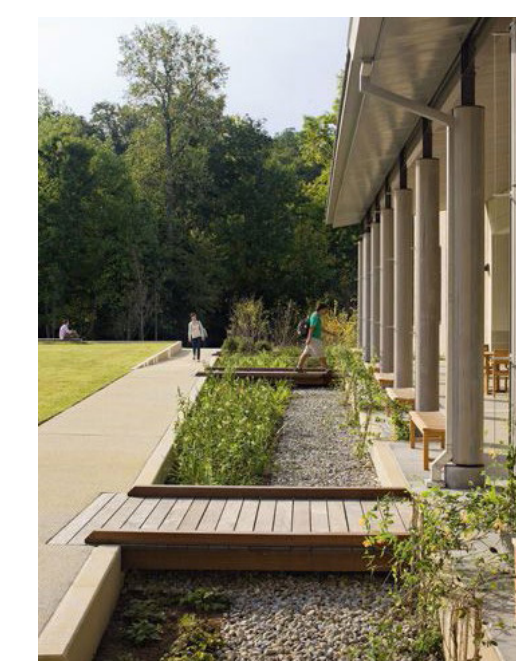
Ten opzichte van het BPA (bestaande juridische kader) worden **geen extra vloeroppervlakte** mogelijk gemaakt, maar door de extra bouwhoogte worden de woonunits **wel meer geclusterd**, waardoor er meer **ruimte voor kwalitatieve publieke groenruimte** is.

- Het binnengebied wordt zoveel mogelijk autovrij gemaakt door ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer en parkeergelegenheid aan de rand te bundelen.
- De ontsluiting gebeurt via een kort stukje Boomkwekerijsraat, richting de rotonde aan de Stationsstraat.
- Parkeren gebeurt maximaal ondergronds. Naast het voorzien van voldoende parkeergelegenheid voor de eigen ontwikkeling voorziet het project ook in extra publieke parkeerplekken om het tekort aan parking in het centrum van Ruisbroek op te vangen.



Biodiversiteit en duurzaam waterbeheer

- Gebruik van groendaken en wadi's (buffering regenwater);
- Een biodiverse inrichting van de groene zones;
- Groene zones als publieke ruimte met speelelementen.



Diversiteit aan woningen, afgestemd op de context

- De nieuwe ontwikkeling zit als schakel tussen de pastorijtuin en het buurtbos en benadrukt dit door het architecturaal concept en typologie.

Eigenheid en integratie erfgoed

- Het voormalig gebruik van de site geeft de site een identiteit. Waar mogelijk worden de industriële elementen bewaard en geïntegreerd in het ontwerp.
- Erfgoedpanden (zie asterisk) krijgen bijkomende voorwaarden ten aanzien van het behoud of de versterking van dit erfgoed.



Visie - structuurschets



Inspraak

Opmerkingen?

Reacties en suggesties over de startnota kunnen gedurende de publieke raadpleging van 8 januari tot 7 maart 2024 op de volgende wijze worden bezorgd:

- Per mail aan de dienst Ruimtelijke Ordening:
ruimtelijke.ordening@sint-pieters-leeuw.be
- Per aangetekende brief:
Collegebestuur, Pastorijsstraat 21, 1600 Sint-Pieters-Leeuw
- Bij afgifte tegen ontvangstbewijs aan loket Ruimtelijke Ordening:
Pastorijsstraat 21, 1600 Sint-Pieters-Leeuw

Verder raadplegen?

De start- en procesnota zijn te vinden:

- Digitaal: <https://www.sint-pieters-leeuw.be>
- Analoog: op afspraak bij de dienst Ruimtelijke Ordening

