














Legende

-  Grens RUP
-  Bestemmingsgrens
- Art. 3: Zone voor wonen
 -  Zone A
 -  Zone B
 -  Zone C
 -  Zone D
 -  Zone E
-  Uiterste bouwlijn
- Art. 4: Centrale groenzone
 -  Centrale groenzone
- Art. 5: Natuurgebied
 -  Natuurgebied
- 5.2  Landschapsparkering (overdruk)
- Art. 6: Indicatieve groene doorsteek (overdruk)
 -  Indicatieve groene doorsteek
- Art. 7: Waterlopen en oeverstroken (overdruk)
 -  Waterlopen en oeverstroken



Digitaal ondertekend door
Ann Lambrechts
(Authentication)
Datum: 2023.10.05
16:04:45 +02'00'

erkend ruimtelijk planner

Grafisch plan


RUP Reysveld



RUP_23077_214_00017_00001

0 5 10 20m
Bron: gemeente Sint-Pieters-Leeuw + eigen verwerking
Opgemaakt: okt 2023

Legende

-  Grens RUP
-  Gemeentegrens
-  Grens gewestplan
-  Verkaveling
-  Perceelsgrens + kadasternummer
-  Gebouw met 3 verdiepingen
gelijkvloers inbegrepen, bijgebouw
-  Hellend dak
-  Dakverdiep
-  Woning
-  Kantoor
-  Garageboxen / ondergrondse garage
-  Elektricitetskabine
-  Koeren / tuinen / moestuinen
-  Akker
-  Weide / grasveld
-  Braakliggend
-  Boom
-  Waterloop / waterpartij



Digitaal ondertekend door
Ann Lambrechts
 (Authentication)
 Datum: 2023.10.05
 16:05:19 +02'00'

erkend ruimtelijk planner

Feitelijke - juridische toestand



RUP Reysveld

RUP_23077_214_00017_00001



RUP REYSVELD

PROCESNOTA

fase ontwerp - voorlopige vaststelling

versie voorlopige vaststelling gemeenteraad



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
3	voorontwerp – versie plenaire vergadering	15/06/2023-ap	al	3.0
4	ontwerp – voorlopige vaststelling – versie voorlopige vaststelling gemeenteraad	02/10/2023-al	al	4.0

Inhoudsopgave

0	Opzet	4
1	Opdrachtoomschrijving	5
2	Overlegstructuur	7
2.1	Planteam.....	7
2.2	Deskundigen	7
2.3	Adviesinstanties.....	7
2.4	Stakeholders	7
3	Geïntegreerd planproces	8
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
4	Overleg en inspraak.....	12
4.1	Opstartfase	12
4.2	Raadpleging publiek en adviesvraag	13
4.3	Scopingnota	13
4.4	Voorontwerp RUP	14
4.4.1	Overleg planteam	14
4.4.2	Schriftelijk advies.....	14
4.5	Ontwerp.....	14
4.5.1	Voorlopige vaststelling gemeenteraad	14
4.5.2	Openbaar onderzoek.....	15
5	Bijlagen	16
5.1	Verslag startvergadering	16
5.2	Behandeling van de schriftelijke adviezen.....	17

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.

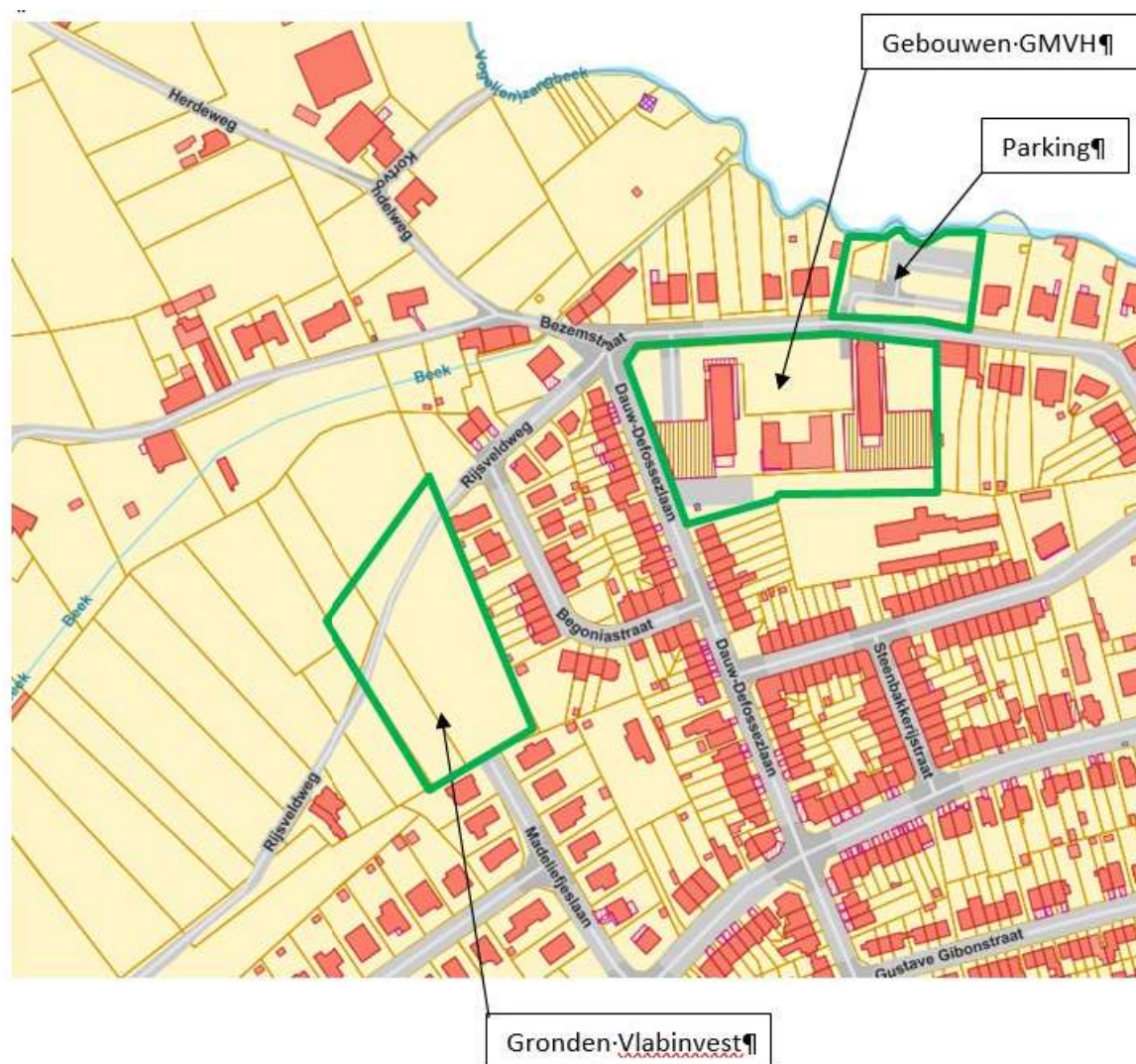
De procesnota bevat onder andere:

- 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.

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.



Tijdens het planningsproces van RUP Reysveld startte de gemeente de opmaak van RUP Reysberg op. Dit RUP voorziet in een herbestemming van wonen (woonuitbreidingsgebied op gewestplan – wonen in het GewRUP Afbakening van het VSGB) naar open ruimte om zo de open ruimte van de gemeente te bewaren en te versterken. De gronden Vlabinvest bevatten een gedeelte van het voormalig woonuitbreidingsgebied. De gemeente besliste om consequent met de visie voor RUP Reysberg niet langer op de site van Vlabinvest bouwen. De gemeente wil deze plek als bouwvrij bewaren en inzetten om openruimte- en groenstructuren te versterken. Daarom werden de plancontouren van beide RUP's gewijzigd en werden de gronden Vlabinvest toegevoegd aan RUP Reysberg.

De aangepaste plancontour van het RUP Reysveld is hierna weergegeven.



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

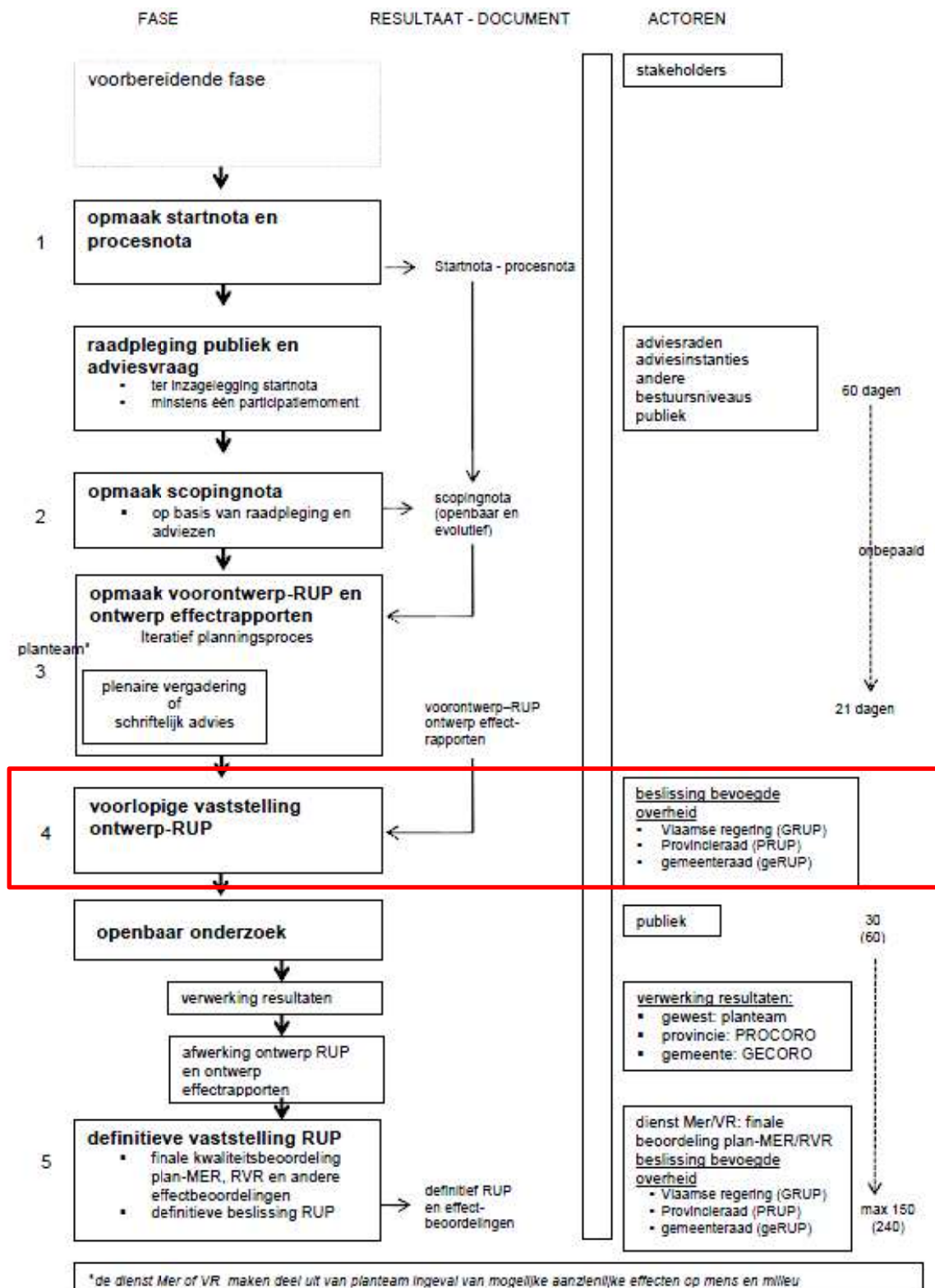
In de loop van het proces zullen verschillende actoren geconsulteerd worden tijdens de formele procedure. Volgende groepen worden alvast naar voor geschoven als gesprekspartners of belanghebbende stakeholders:

- 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.

De gemeenteraad stelt het ontwerpplan van het RUP en de eventuele ontwerp-effectbeoordelingen voorlopig vastgesteld.

3.2.7 Openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek wordt vooraf aangekondigd in het Belgisch Staatsblad.

Het openbaar onderzoek duurt 60 dagen. Tijdens het openbaar onderzoek wordt het RUP 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. De gemeenteraad stelt het RUP definitief vast.

De Vlaamse Regering en de deputatie beschikken over een termijn van 45 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. De gronden Vlabinvest worden uit de plancontour van het RUP Reysveld gesloten (zie ook 1. opdrachtsomschrijving).

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. De RVR-toets is opgenomen als bijlage bij de toelichtingsnota.

Advies team MER

Op 10 november 2022 bracht het team MER een advies uit m.b.t. de plan-MER-plicht. In dit advies wordt gesteld dat er geen plan-MER moet opgesteld worden. Het advies van team MER is toegevoegd als bijlage bij de toelichtingsnota.

4.4 Voorontwerp RUP

4.4.1 Overleg planteam

Op 20 februari 2023 werd het voorontwerp overgemaakt aan de planteamleden. Op 14 maart werd voorgesteld om enkele bijstellingen door te voeren aan het voorontwerp met als doel meer flexibiliteit in het RUP door te voeren voor:

- het mogelijk maken van met wonen verweefbare functies;
- de groendooradering van het gebied.

4.4.2 Schriftelijk advies

Er werd schriftelijk advies gevraagd aan volgende instanties:

- Departement Omgeving;
- De Gecoro;
- De deputatie van de provincie Vlaams-Brabant;
- Advies vragen aan het Brussels gewest;
- Gemeente Anderlecht
- Agentschap Wonen-Vlaanderen;
- Agentschap Natuur en Bos
- De Vlaamse Waterweg;
- Vlaamse Milieumaatschappij Afdeling Operationeel Waterbeheer;
- Het Vlaamse Energieagentschap.

Volgende instanties brachten schriftelijk advies uit:

- De Gecoro;
- De deputatie van de provincie Vlaams-Brabant;
- Vlaamse Milieumaatschappij Afdeling Operationeel Waterbeheer.

Behandeling van de schriftelijke adviezen

De behandeling van de adviezen is opgenomen in bijlage bij de procesnota.

Planteam

De behandeling van de adviezen werd voorgelegd en bijgestuurd. Het dossier werd aangepast overeenkomstig de goedgekeurde behandeling.

4.5 Ontwerp

4.5.1 Voorlopige vaststelling gemeenteraad

Het RUP wordt voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad.

4.5.2 **Openbaar onderzoek**

De gemeente organiseert een openbaar onderzoek gedurende 60 dagen.

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	Jens.vanhauwerneiren@volkshuisvesting.be
X			Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting	Katrien De Puydt Diensthoofd	katrien.depuydt@volkshuisvesting.be
X			Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting	Els Du Bois Directeure	els.dubois@volkshuisvesting.be
X			VMSW	Harlinde Dewulf	Harlinde.dewulf@vmsw.be
X			Vlabinvest	Julie De Wolf	Julie.wolf@vlabinvest.be
X			Gemeente Sint-Pieters-Leeuw	Luc Deconinck Burgemeester	luc.deconinck@sint-pieters-leeuw.be
X			Gemeente Sint-Pieters-Leeuw	Erik Wuyts Gemeentelijke omgevingsambtenaar	erik.wuyts@sint-pieters-leeuw.be
	X		Gemeente Sint-Pieters-Leeuw	Bart Keymolen, Schepen ruimtelijke ordening	
X			D+A nv	Ann Lambrechts Projectleider	Ann.lambrechts@da.be
X			D+A nv	Hans Gielis Gedelegeerd bestuurder	Hans.gielis@da.be

| 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 voorkeurecht 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^{de} 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

5.2 **Behandeling van de schriftelijke adviezen**

BEHANDELING ADVIEZEN

Provincie Vlaams-Brabant

Voorwerp advies	behandeling
<i>Het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Reysveld' te Sint-Pieters-Leeuw past binnen de beleidsopties van het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum) en het in opmaak zijnde Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant. Het plan wordt gunstig geadviseerd.</i>	

Departement Omgeving

Voorwerp advies	behandeling
<i>Het departement Omgeving verleent geen advies in deze aangelegenheid.</i>	

Agentschap voor Natuur en Bos

Voorwerp advies	behandeling
<i>Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft geen advies uitgebracht.</i>	

Vlaamse Milieumaatschappij (VMM)

Voorwerp advies	behandeling
De VMM geeft mee dat de Vogel(en)zangbeek een geklasseerde onbevaarbare waterloop is. Langs deze waterloop te allen tijde een strook van 5 m breed toegankelijk dient te zijn voor het onderhoud (ruimingswerken, herstel van oevers). Er mogen geen nieuwe bovengrondse constructies worden opgericht binnen vijf meter landinwaarts vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop, noch mogen constructies worden herbouwd.	<p><i>Het RUP hypothekeert deze doelstelling niet.</i></p> <p><i>In de toelichtende bepaling van "artikel 7. Waterlopen en oeverstroken (overdruk)" wordt reeds vermeld dat er steeds rekening gehouden dient te worden met de vigerende wetgeving omtrent waterlopen en oeverstroken.</i></p>
<p><i>Het project wordt gunstig geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid.</i></p>	

Gecoro

Voorwerp advies	behandeling
<p><i>Inzake de vertaling hiervan in het grafisch plan en de voorschriften heeft de gecoro volgende bemerkingen:</i></p>	
<p>Inzake zone E (administratief gebouw) is het aangewezen ook hier 5 bouwlagen toe te staan. Vermits de gemeente mee in de regie zit bij een bouwproject is een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening steeds mogelijk. Dit geeft ook meer flexibiliteit bij herbouw.</p>	<p><i>Deze visie zal bijgestuurd worden binnen de stedenbouwkundige voorschriften.</i></p>
<p>Het grafisch plan voorziet rigide deelzones met eigen voorschriften. Onder andere i.f.v. de normering sociale woningbouw en om een betere afweging i.f.v. de goede ruimtelijke ordening mogelijk te maken wordt gevraagd hier meer flexibiliteit in te bouwen. Hierbij dient de globale balans aangehouden te worden maar een zekere uitwisselbaarheid tussen de verschillende zones moet mogelijk zijn.</p>	<p><i>De voorschriften per zone leggen alleen B/T, V/T en maximaal aantal toegelaten bouwlagen vast. Het aantal bouwlagen moet garanties bieden naar de leefkwaliteit van de aanpalende percelen. De B/T biedt garanties dat er op de site voldoende groen en open ruimte kan voorzien worden en dat deze voorzieningen gelijkwaardig verdeeld worden over het gehele gebied. Door het vastleggen van de maximale V/T blijft het mogelijk om, mits respect voor de B/T en het aantal bouwlagen toch flexibel om te gaan met de concrete vormgeving van de bouwvolumes. Om meer flexibiliteit in te bouwen zal in de voorschriften opgenomen worden dat een extra</i></p>

	<p><i>teruggetrokken bouwlaag mogelijk is voor elk volume maar wel met behoud van de B/T en V/T.</i></p> <p><i>Wat de verdere invulling van de bebouwing betreft, naar sociale wooneenheden, omvang van deze wooneenheden, aantal kamers en personen... daar doet het RUP helemaal geen uitspraak over en kan de betrokken bouwmaatschappij vrij handelen.</i></p>
Het principe van de afbouw van bouwhoogte naar de randen wordt gunstig beoordeeld.	<i>Er wordt akte genomen van deze opmerking.</i>
De vraag wordt gesteld of de landschapsparking noodzakelijk is en een bestemming als natuur niet eerder aangewezen is. Zijn er cijfergegevens over huidig effectief gebruik van de parking die de nood ervan aantonen?	<i>In de omgeving is weinig tot geen parkeerruimte voor bezoekers. De parking vervult nu al een belangrijke functie voor bezoekers. De meest nabije bushalte situeert zich op de Brusselbaan op meer dan 500 m wandelafstand; Dit is zeker voor minder mobiele personen een knelpunt. Daarom wordt dan ook gekozen om een deel van de huidige parking te behouden doch als overdruk zodat effectieve inrichting als natuurgebied altijd mogelijk is.</i>
<i>De Gecoro geeft een unaniem gunstig advies en gaat akkoord met het planopzet en de doelstellingen van het RUP.</i>	

Legende

-  Grens RUP
- Mogelijke planschade
-  wonen -> groen



Ann Lambrechts (Authentication) Digitaal ondertekend door Ann Lambrechts (Authentication)
Datum: 2023.10.05 16:04:18 +02'00'

erkend ruimtelijk planner

Register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn

RUP Reysveld



RUP_23077_214_00017_00001

0 5 10 15 20m
Bron: gemeente Sint-Pieters-Leeuw + eigen verwerking Opgemaakt: okt 2023

NOTA:
Dit plan werd opgemaakt op basis van grafische gegevens. De erin vermelde afmetingen en oppervlakten zijn derhalve slechts benaderend. Voor de uitvoering van dit plan zijn opmetingen ter plaatse noodzakelijk.



RUP REYSVELD

VOORSCHRIFTEN

fase ontwerp

versie voorlopige vaststelling gemeenteraad



Gemeente Sint-Pieters-Leeuw

Pastorijstraat 21 • 1600 Sint-Pieters-Leeuw

Tel. 02 371 22 11

Colofon

RUP Reysveld

Opdrachtgever:

Gemeente Sint-Pieters-Leeuw

fase	document	datum	revisie	versie
3	voorontwerp – versie terugkoppeling planteam	20/02/2023-ap	al	3.0
	voorontwerp – versie plenaire vergadering	15/06/2023-ap	al	3.1
4	ontwerp – voorlopige vaststelling – versie voorlopige vaststelling gemeenteraad	02/10/2023-al	al	4.0

Opdrachthouder:

D+A nv – Meiboom 26 – 1500 Halle

info@da.be – www.da.be

Opgemaakt door ondergetekende ontwerper,

Ann Lambrechts
(Authentication)

Digitaal ondertekend door Ann
Lambrechts (Authentication)
Datum: 2023.10.05 16:06:27 +02'00'

Ann Lambrechts, projectleider, erkend ruimtelijk planner

Anke Peleman, projectmedewerker, erkend ruimtelijk planner

<p>Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van gemeente Sint-Pieters-Leeuw in zitting van</p> <p>Vanwege de Raad,</p> <p>Algemeen directeur</p> <p style="text-align: right;">De Voorzitter</p> <p style="text-align: center;">Gemeentezegel</p>	<p>Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw dat onderhavige voorschriften ten gemeentehuize ter inzage van het publiek werden neergelegd van tot en met</p> <p>Vanwege het College,</p> <p>Algemeen directeur</p> <p style="text-align: right;">De Burgemeester</p> <p style="text-align: center;">Gemeentezegel</p>
<p>Onderhavige voorschriften werden gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad van gemeente Sint-Pieters-Leeuw</p> <p>Vanwege de Raad,</p> <p>Algemeen directeur</p> <p style="text-align: right;">De Voorzitter</p> <p style="text-align: center;">Gemeentezegel</p>	<p>Voor eensluidend afschrift van de door de Gemeenteraad van gemeente Sint-Pieters-Leeuw, aanvaarde voorschriften</p> <p>Vanwege het College,</p> <p>Algemeen directeur</p> <p style="text-align: right;">De Burgemeester</p> <p style="text-align: center;">Gemeentezegel</p>

Inhoudstafel

Algemene bepalingen	4
Artikel 1. Voorafgaande bepalingen	4
Artikel 2. Terminologie	7
Bepalingen per zone	10
Artikel 3. Zone voor wonen	10
Artikel 4. Centrale groenzone	14
Artikel 5. Natuurgebied	15
Artikel 6. Indicatieve groene doorsteek (overdruk)	17
Artikel 7. Waterlopen en oeverstroken (overdruk)	18

Leeswijzer

Ieder artikel bestaat uit de eigenlijke verordenend voorschriften en een eventuele toelichting bij dit voorschrift. Deze toelichtingen zijn steeds *cursief* aangeduid en hebben geen enkele verordenende kracht. De toelichtingen zijn slechts richtinggevende verduidelijkingen van de verordenende bepalingen.

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. Voorafgaande bepalingen

Verordenende bepalingen

1.1. Algemene bepalingen

Het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) is begrensd volgens de aanduidingen van bijgaand grafisch plan. De grafische gegevens van het plan en de reglementaire voorschriften vullen elkaar aan en kunnen niet los van elkaar geïnterpreteerd worden. Beiden hebben verordenende kracht binnen de grenzen van het plan.

1.2. Verkavelingen

Alle bestaande goedgekeurde en niet vervallen verkavelingen in het plangebied vervallen binnen de grenzen van het plangebied na definitieve aanvaarding van het RUP.

1.3. Bepalingen m.b.t. waterhuishouding en –beheer

1.3.1 Duurzame waterhuishouding

Binnen het plangebied wordt een duurzame waterhuishouding voorop gesteld. Indien bebouwing of verhardingen voorzien worden moet de maximale opvang, retentie en infiltratie van hemelwater gewaarborgd worden. In de onbebouwde zones zullen landschappelijk gekaderde ingrepen (grachten, wadi's, waterpartijen...) voor de opvang en retentie van hemelwater zorgen. In functie van een duurzaam watergebruik wordt het opgevangen hemelwater maximaal aangewend voor functioneel gebruik.

1.3.2 Behandeling afval- en hemelwater

De opvang en afvoer van het afval- en hemelwater dienen te gebeuren via een gescheiden rioleringsstelsel. Indien er geen aansluiting op een afvalwaterzuiveringsinstallatie mogelijk is, dient een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA) of een kleine waterzuiveringsinstallatie (KWZI) te worden aangelegd. Bij de afwatering van verharde

Toelichtende bepalingen

Elke stedenbouwkundige aanvraag dient minimaal te voldoen aan de vigerende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten e.a. (GSV) en de provinciale stedenbouwkundige verordening hemelwater. Prioriteit moet uitgaan naar herbruik, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

oppervlakte in de buitenruimte dienen de nodige maatregelen genomen te worden om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen.

1.3.3 Ingrepen in kader van integraal waterbeleid

Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn in het kader van integraal waterbeleid zijn toegelaten in zover dat de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden en volgende aspecten nagestreefd worden:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien;
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie;
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden;
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen.

Deze werken, handelingen en wijzigingen kunnen slechts toegelaten worden indien ze de hoofdbestemming van het gebied niet in gedrang brengen.

1.3.4 Overstromingsgevoelige gebieden

Het oprichten van nieuwe constructies in effectief overstromingsgevoelige gebieden is niet toegelaten. Een uitzondering hierop zijn nieuwe bebouwing en verhardingen die ressorteren onder handelingen van algemeen belang.

Voor bestaande bebouwing en verhardingen gelden de bepalingen zoals opgenomen in de verschillende zones.

1.4. Verhardingen

Verhardingen in de onbebouwde ruimte dienen tot een minimum beperkt te worden. Bovendien moeten de noodzakelijk verhardingen in de mate van het mogelijke gerealiseerd worden in waterdoorlatende en/of halfverharde materialen.

Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuren bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden, te ontwikkelen of te versterken.

Elk nieuw initiatief waarvoor een vergunning nodig is (een stedenbouwkundige, een milieuvergunning of een andere) en elk plan of programma moet voor de goedkeuring aan de watertoets onderworpen worden. Hierbij wordt ondermeer nagegaan of het gebied waarvoor een vergunning wordt aangevraagd al dan niet overstromingsgevoelig is en wat de impact van het initiatief op het overstromingsregime is.

1.5. Waterlopen

De bestaande waterlopen worden over het volledige plangebied behouden zoals vastgelegd in de Vlaamse Hydrografische Atlas

1.6. Ontbossen en vellen van bomen

Het vellen van bomen is verboden, uitgezonderd in volgende omstandigheden:

- om veiligheidsredenen;
- in geval van ziekte van de boom die tot afsterven leidt;
- in functie van de oprichting of uitbreiding van gebouwen die in overeenstemming zijn met de geldende bestemming en de goede ruimtelijke integratie;
- in functie van de aanleg van een toegang zover er geen alternatief mogelijk is;
- in uitvoering van een inrichtingsplan dat bij een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag gevoegd wordt.

Bij de uitbreiding en oprichting van constructies en de aanleg van toegangen die het vellen van bomen tot gevolg hebben, dient steeds aangetoond te worden op welke wijze rekening gehouden werd met het maximaal behoud van de bestaande beplanting.

1.7. Voorafgaande bepalingen inzake archeologisch erfgoed

Bij elke nieuwe stedenbouwkundige vergunning en/of verkavelingsvergunning dient te worden voldaan aan de voorwaarden omtrent archeologische prospectie zoals voorzien in het Onroerenderfgoeddecreet

Deze verordening ontheft de aanvrager niet van verplichtingen en vergunningen in het kader van specifieke regelgeving ter zake (bv. boscompensatieregelgeving).

Artikel 2. Terminologie

Term	Verklaring
bouwdiepte	Afstand tussen de voorgevel en de achtergevel, aan de buitenzijde gemeten.
bouwhoogte	De bouwhoogte is de gevelhoogte (hoogte dakrandprofiel bij plat dak) of de kroonlijsthoogte (bij een andere dakvorm) gemeten vanaf de as van de vloerplas.
bouwlaag	Horizontaal gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloerniveaus, of tussen een vloer en het plat dak.
bouwwolume	Het bruto-bouwwolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld.
B/T-index of bebouwingsindex	De bebouwingsindex is de verhouding van het geheel van bebouwde en/of overdekte terreinoppervlakte van alle gelijkvloerse ruimtes van een gebouw tot de totale terreinoppervlakte van een perceel waar op gebouwd wordt, of desgevallend op alle percelen die deel uit maken van een totaalproject.
constructie	Een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit. Een constructie is steeds bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.
G/T-index of groenterreinindex	De groenterreinindex geeft de verhouding van de oppervlakte aan groen ten opzichte van de totale oppervlakte van een afgebakend gebied.

herbouwen

Een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.

hoogstammige bomen

Onder hoogstammige boom wordt verstaan een boom (met inbegrip van hoogstammige fruitbomen) die tenminste 5m hoog is en op 1m een omtrek van tenminste 30 cm heeft.

hoofdbestemming

De hoofdbestemming is de verplichte invulling van de bestaande en op te richten gebouwen of functies van een gebied. De hoofdbestemming neemt min. 50% van de totale vloeroppervlakte in.

kleine landschapselementen

Lijn- of puntvormige elementen met inbegrip van de bijhorende vegetaties waarvan het uitzicht de structuur of de aard al dan niet resultaat zijn van menselijk handelen en die deel uitmaken van de natuur Voorbeelden zijn: bermen, bomen, brommen, dijken, graften, houtkanten, hagen, holle wegen, hoogstamboomgaarden, perceelsrandbegroeiingen, sloten, struwelen, poelen, veedrinkputten en waterlopen.

meergezinswoningen

Woonhuis waarin twee of meer woningen geheel of gedeeltelijk boven en/of naast elkaar gelegen zijn.

natuurbehoud

Het instandhouden, herstellen en ontwikkelen van de natuur en het natuurlijk milieu door natuurbescherming (het geheel van maatregelen gericht op natuurbehoud en tegen nadelige invloeden die kunnen ontstaan door menselijke activiteiten), natuurontwikkeling (het geheel van maatregelen gericht op het creëren van voorwaarden voor het tot stand komen of het herstel van natuur in een bepaald gebied) en natuurbeheer (het regelend en sturend ingrijpen van de mens in de natuur en in het natuurlijk milieu, bewust niets doen inbegrepen, ten behoeve van het

	natuurbehoud) en het streven naar een zo groot mogelijke biologische diversiteit in de natuur en naar een gunstige staat van instandhouding van habitats en soorten.
nevenbestemming	Een nevenbestemming is een mogelijke en toegelaten bestemming binnen de betreffende zone. De nevenbestemming neemt max. 50% van de totale vloeroppervlakte in.
overdruk	Overdrukken komen boven op de hoofdbestemmingen en hun verfijningen. Ze hebben betrekking op de inrichting van bepaalde gebieden en/of verschaffen bijkomende gegevens over de toepasbaarheid van bijzondere regelingen in deze gebieden.
tijdelijke constructies	Een gebouw, een bouwwerk, een verharding tijdelijke van aard en al dan niet bestaande uit duurzame materialen. In de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit.
verbouwen	Aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste 60% behouden worden.
vloer/terreinindex (V/T)	De vloer/terreinindex is de verhouding van de som van alle vloeroppervlaktes van een gebouw (uitgezonderd ondergrondse bouwlagen) tot de totale terreinoppervlakte van een perceel waar op gebouwd wordt, of desgevallend op alle percelen die deel uit maken van een totaalproject.
waterdoorlatende verhardingen en/of halfverharde natuurlijke materialen	Alle soorten verhardingsmaterialen die door een bepaalde porositeit van het materiaal een waterdoorlatend vermogen hebben. Voorbeelden zijn: waterdoorlatende klinkers of betonstraatstenen, dolomiet, grind, natuursteen, houtsnippers, verhardingen met brede voegen...
zone	Gebied binnen grafische begrenzingen waarbinnen bepaalde voorschriften gelden met betrekking tot het bouwen of niet bouwen, en tot het inrichten.

BEPALINGEN PER ZONE

Artikel 3. Zone voor wonen

| Gebiedscategorie: wonen

Verordenende bepalingen

3.1. Algemeen

3.1.1 Bestemming

- wonen onder vorm van meergezinswoningen en met wonen verweefbare functies;
- in ondergrondse verdiepingen zijn parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen, berguimtes en technische installaties toegelaten.

3.1.2 Zonering

Binnen de 'zone voor wonen' worden er vijf deelzones aangeduid op het grafisch plan:

- zone A: noordwest gelegen gebied tussen de Bezemstraat en de Dauw-Defossezlaan;
- zone B: zuidwest gelegen gebied aan de Dauw-Defossezlaan;
- zone C: noordoosten gelegen gebied aan de Bezemstraat;
- zone D: zuidoost gelegen gebied;
- zone E: gebied ten zuiden van de centrale groenzone van art. 4.

3.1.3 Ontwikkelingsplan - plan volgens totaalconcept

Bij ontwikkeling van de zone voor wonen dient verplicht een totaalconcept voor de invulling van het gebied inclusief artikel 4 te worden opgemaakt en bij de aanvraag tot omgevingsvergunning worden gevoegd. Dit ontwikkelingsplan bevat een totaalvisie voor het gebied en specifiek:

- een visie op de inpassing in de omgeving;
- de toegankelijkheid/ontsluiting van het gebied;
- de vormgeving, bebouwing en inplanting, architectuur, duurzaam materiaalgebruik van de bebouwing;
- uitwerking van de onbebouwde ruimte van de site met afwatering, (semi-)publieke ruimte, groeninrichting en kwalitatieve inrichting van de omgeving.

Toelichtende bepalingen

Onder met wonen verweefbare functies worden functies verstaan die geen hinder veroorzaken voor het rustige woonkarakter van de omgeving. Dit kunnen kleinschalige vrije beroepen zijn, diensten, collectieve voorzieningen (bv. kinderkribbe) en gemeenschapsvoorzieningen. Belangrijk hierbij is dat de functie geen sterk verkeersgenererend karakter heeft.

Bij het ontwikkelingsplan worden ontwerptekeningen gevoegd waarop het voorgestelde programma wordt verduidelijkt, met aanduiding van de noodzakelijke niveaus, en alle andere gegevens die nodig zijn om het ontwerp te beoordelen voor zover dit betrekking heeft tot de globale ontwikkeling van de zone voor wonen en de centrale groenzone.

Het plan volgens totaalconcept moet duidelijkheid verschaffen over eventuele fasering.

3.2. Inrichting en beheer

3.2.1 Bebouwde ruimte

Kencijfers

- Voor de zones A, B, C, D en E geldt dat het aantal bouwlagen bepaald wordt zoals hierna per zone wordt aangegeven. Bovenop het maximaal aantal toegelaten bouwlagen is een (1) bijkomende bouwlaag toegelaten binnen het fictief volume van een schuin dak mits respect voor de B/T en de V/T.
- zone A: noordwest gelegen gebied tussen de Bezemstraat en de Dauw-Defossezlaan;
 - B/T-index: max. 0,35;
 - V/T-index: max. 2,20.
 - Aantal toegelaten bouwlagen
 - Kant Dauw-Defossezlaan/hoek Bezemstraat: 5 bouwlagen
 - Kant Bezemstraat/centrale groenzone: 7 bouwlagen
- zone B: zuidwest gelegen gebied aan de Dauw-Defossezlaan;
 - B/T-index: max. 0,25;
 - V/T-index: max. 1,45.
 - Aantal toegelaten bouwlagen
 - Kant Dauw-Defossezlaan/achterste perceelsgrens: 5 bouwlagen
 - Kant Dauw-Defossezlaan/grens met zone A: 7 bouwlagen
- zone C: noordoosten gelegen gebied aan de Bezemstraat;
 - B/T-index: max. 0,40
 - V/T-index: max. 1,85.
 - Aantal toegelaten bouwlagen
 - Kant Bezemstraat/centrale groenzone: 6 bouwlagen
 - Kant Bezemstraat/zijdelingse perceelsgrens: 3 bouwlagen

Onder onbebouwde ruimte wordt onder meer verstaan: collectieve groenzones, waterpartijen, opritten en terrassen.

Op deze wijze wil de gemeente enige architecturale flexibiliteit garanderen echter zonder de bezonning van aanpalende percelen verder aan te tasten of de ingroening van het project terug te dringen.

De B/T en de V/T zijn berekend op basis van de oppervlakte per zone A tot en met E en hebben uitsluitend betrekking op bebouwing en niet op verhardingen.

De oppervlakte van het totale perceel (basis kaart GRB) bedraagt ongeveer 12905 m², inclusief de centrale groenzone. De oppervlakte per zone voor wonen bedraagt op basis van de GRB-kaart:

- Zone A: 2243 m²
- Zone B: 2594 m²
- Zone C: 1987 m²
- Zone D: 2204 m²
- Zone E: 2103 m²

- zone D: zuidoost gelegen gebied;
 - B/T-index: max. 0,40
 - V/T-index: max. 1,8
 - Aantal toegelaten bouwlagen
 - Kant grens met zone C en zone E: 5 bouwlagen
 - Kant achterste perceelsgrens: 4 bouwlagen
- zone E: gebied ten zuiden van de centrale groenzone van art. 4.
 - B/T-index: max. 0,4
 - V/T-index: max. 1,9
 - Aantal toegelaten bouwlagen: 5 bouwlagen

Inplanting

Bij de inplanting van de gebouwen wordt rekening gehouden met:

- een goede ruimtelijke inpassing in het bestaande weefsel en de privacy van de omwonenden;
- de aangeduide uiterste bouwlijnen met de zijdelingse en de achterliggende perceelsgrenzen. Het is verboden te bouwen tussen de perceelsgrenzen en deze uiterste bouwlijnen;
- de vereiste groendooradering op het perceel. Deze groendooradering moet zowel voor elke aparte zone als voor het perceel als geheel worden gerealiseerd.

Dak

- De dakvorm is vrij. Indien een woonlaag – al dan niet gekoppeld aan een onderliggende laag - in het dak voorzien wordt, wordt de dakverdieping integraal meegerekend als een aparte bouwlaag binnen het maximaal toegestane aantal bouwlagen zoals aangegeven in de kencijfers.
- Technisch installaties en constructies moeten architecturaal geïntegreerd worden binnen de bebouwing. Zij maken geen deel uit van het aantal toegelaten bouwlagen doch dienen in hoogte en oppervlakte tot een minimum beperkt te worden.
- De dakoppervlakte die niet voor technische installaties noodzakelijk is wordt ingericht als groendak en/of met installaties voor winning van duurzame energie.

Bouwlagen

- Het aantal bouwlagen is per zone vastgelegd zoals aangegeven in de kencijfers.
- Ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten en worden niet meegerekend in het aantal bouwlagen noch in de B/T en de V/T.

- Indien in een functionele dakverdieping voorzien wordt, wordt deze verdieping als aparte bouwlaag gerekend, ook indien het een teruggetrokken bouwlaag betreft.

Bouwhoogte/plafondhoogte

- De bouwhoogte wordt bepaald door het aantal toegelaten bouwlagen, exclusief de ruimte vereist voor technische installaties op het dak evenals installaties voor het winnen van duurzame energie.
- Per verdieping wordt voor de leefruimtes een (minimale) plafondhoogte van 2,5 m voorzien.

3.2.2 Onbebouwde ruimte

Kencijfers

- G/T-index: minimaal 0,6

Inrichting

- De onbebouwde ruimte wordt ingericht als buitenruimte met een degelijk onderhouden groenaanleg met streekeigen beplanting, zitplaatsen en kleine ontmoetingsruimten .

Verhardingen

- Verhardingen zijn slechts toegelaten in functie van fietsenstalplaatsen, toegangen en terrassen en mits respect voor de G/T-index van de zone voor wonen.

Artikel 4. Centrale groenzone

| Gebiedscategorie: overig groen

Verordenende bepalingen

4.1. Bestemming

- publieke parkruimte
-

4.2. Inrichting en beheer

De zone wordt ontwikkeld als centrale groenruimte met grasvelden, streekeigen beplanting met hoog- en laagstammig groen, waterpartijen, kleinschalige rustplaatsen met parkmeubilair en speeltoestellen voor kinderen.

De G/T-index bedraagt minimaal 0,8.

De groendooradering van de woonzones moet aansluiten op de centrale groenzone. Elke woonzone moet een vlotte toegang hebben tot de centrale groenzone.

Paden en onderhoudswegen moeten aangelegd worden in natuurlijke, zachte of halfverharde materialen. Elke verharding dient in waterdoorlatende materialen uitgevoerd te worden. Bij de aanleg van paden dient aandacht besteed te worden aan de toegankelijkheid voor minder mobiele mensen. Gemotoriseerd verkeer is verboden met uitzondering van verkeer in functie van onderhoud en beheer van de paden en de centrale groenzone.

Het plaatsen van kleinschalige verlichting met minimaal storende effecten op de omgeving is toegestaan.

Toelichtende bepalingen

De centrale groenzone is vrij toegankelijk voor (buurt)bewoners en bezoekers.

Artikel 5. Natuurgebied

| Gebiedscategorie: natuur

Verordenende bepalingen

5.1. Algemeen

5.1.1 Bestemming

- natuurbehoud en -ontwikkeling;
- speelbos;
- waterlopen en hun oeverstroken;
- passieve recreatie.

5.1.2 Inrichting en beheer

Natuurlijke ontwikkeling

- er wordt ingezet op het versterken van de natuurwaarden en biodiversiteit in combinatie met ruimte voor passieve recreatie;
- alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden zijn toegelaten;
- de inrichting dient aan te sluiten bij het landschappelijk-natuurlijk karakter van het grenzende landschap van de vallei van de Vogel(en)zangbeek;
- het nemen van inrichtingsmaatregelen om een mogelijke en/of toekomstige overstromings- en erosieproblematiek te bestrijden is toegelaten indien de technieken van natuurtechnische milieubouw worden toegepast.

Constructies

- verhardingen zijn niet toegestaan,
- toegelaten constructies buiten de zone van artikel 7:
 - parkmeubilair zoals een picknickbank, vuilnisbakjes...
 - kleinschalige speeltoestellen in natuurlijke materialen
 - speelzandbak.

Toelichtende bepalingen

In deze zone is passieve recreatie zoals wandelen, verpozen en vrij spelen toegelaten.

5.2. **Landschapsparking (overdruk)**

Binnen deze zonerings is het behoud en de heraanleg van een publieke parking toegelaten met de nodige verharde circulatieruimte en parkeervoorzieningen in het groen inclusief hoog- en laagstammig groen.

Artikel 6. Indicatieve groene doorsteek (overdruk)

Verordenende bepalingen

6.1. Bestemming

- indicatieve groene doorsteek voor fietsers en voetgangers
-

6.2. Inrichting en beheer

- de indicatieve groene doorsteek is een landschappelijke trage weg ingevuld met streekeigen groen;
- de aangegeven groene doorsteek is indicatief, dit wil zeggen dat de exacte ligging van de ontsluitingsweg kan afwijken van de aanduiding op het grafisch plan, voor zover:
 - de groene doorsteek een verbinding garandeert tussen de Vogel(en)zangbeek, de Bezemstraat, de centrale groenzone (artikel 4) en de Dauw-Defossezlaan;
 - het één aaneengesloten groene doorsteek betreft die harmonieus deel uitmaakt van de centrale groenzone en de onbebouwde ruimte van de woonzones.
- de indicatieve groene doorsteek heeft een min. breedte van 4 m binnen het plangebied van het RUP;
- de G/T-index bedraagt minimaal 0,5.
- binnen de groene doorsteek is het voorzien van verharding voor een vlotte circulatie voor traag verkeer toegelaten.

Toelichtende bepalingen

Verharding is toegelaten om de doorsteek ook voor minder mobiele vlot toegankelijk te maken.

Artikel 7. Waterlopen en oeverstroken (overdruk)

Verordenende bepalingen

7.1. Bestemming

- waterlopen al dan niet gelegen in open bedding en hun oeverstroken

7.2. Inrichting en beheer

- de waterloop kan altijd aangepast worden volgens de noodwendigheden en in functie van het optimaliseren van de afwatering en het nemen van maatregelen tegen de overstroming van een gebied;
- binnen de aangeduide zone zijn aanpassingswerken aan de bestaande waterlopen toegelaten. Hieronder wordt verstaan:
 - de aanleg van meanders in de waterloop;
 - de natuurlijke uitvoering en vormgeving van de beekoevers volgens de principes van natuurtechnische milieubouw;
 - de aanleg van de verbredingen van de waterloop met een meerwaarde voor de parksfeer.

Toelichtende bepalingen

Er dient steeds rekening gehouden te worden met de vigerende wetgeving omtrent waterlopen en oeverstroken.

Bij een mogelijke wijziging en herprofilering van het huidige tracé van de waterloop is voorafgaandelijk advies van de beheerder van de waterloop vereist.



RUP REYSVELD

TOELICHTINGSNOTA

ONTWERP

versie voorlopige vaststelling gemeenteraad



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 Digitaal ondertekend door Ann
Lambrechts (Authentication)
(Authentication) Datum: 2023.10.05 16:09:05
+02'00'

Ann Lambrechts, projectleider en erkend ruimtelijk planner

Anke Peleman, projectmedewerker en erkend ruimtelijk planner

fase	document	datum	revisie	versie
3	voorontwerp – versie terugkoppeling gemeente	20/01/2023-al	al	3.0
	voorontwerp – versie plenaire vergadering	15/06/2023-ap	al	3.1
4	ontwerp – voorlopige vaststelling – gemeenteraad	02/10/2023-al	al	4.0

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding van het RUP	5
1.2	Afbakening van het plangebied	5
2	Bestaande toestand	6
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	Landschap	11
2.3.2	Landbouw	12
2.3.3	Natuur	12
2.3.4	Water	12
2.3.5	Bebouwde ruimte	13
2.3.6	Mobiliteit	14
2.4	Planningscontext	15
2.4.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	15
2.4.2	Ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant	15
2.4.3	Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV)	16
2.4.4	Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant	16
2.4.5	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Sint-Pieters-Leeuw	17
2.4.6	Bestemmingsplannen	22
2.4.7	Mobiliteitsplan	24
2.4.8	Atlas der buurtwegen	26
2.4.9	GNOP (gemeentelijk natuurontwikkelingsplan) Sint-Pieters-Leeuw	27
2.4.10	Bouwstop 2025 Sint-Pieters-Leeuw	27
2.4.11	Decreet grond- en pandenbeleid	27
2.4.12	Bindend sociaal objectief Sint-Pieters-Leeuw	29
2.5	Evaluatie plangebied	30
2.5.1	Knelpunten	30
2.5.2	Potenties	30
3	Gewenste ruimtelijke ontwikkeling	31
3.1	Programma en randvoorwaarden	31
3.1.1	Programma	31
3.1.2	Randvoorwaarden oppervlaktenormen	31
3.2	Doelstellingen	33

3.3	Visie	33
3.4	Ruimtelijke concepten	35
3.5	Structuurschets.....	39
3.6	Uitwerking voorkeursscenario	40
4	Effecten van het RUP	44
5	Juridisch-administratieve aspecten	45
5.1	Opsomming van strijdige en op te heffen voorschriften	45
5.2	Ruimtebalans	45
5.3	Mogelijke planbaten, planschade en gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen	45
6	Bijlagen	46
6.1	Ontwerpend onderzoek	46
6.1.1	Scenario 1 - Haalbaarheidsstudie Helon.....	47
6.1.2	Scenario 2	48
6.1.3	Scenario 3	50
6.1.4	Scenario 4	52
6.1.5	Conclusie (scenario 2 tot en met scenario 4)	53
6.1.6	Scenario 5	54
6.1.7	Scenario 6	56
6.1.8	Conclusie (scenario 1 tot en met 6).....	59
6.1.9	Scenario 7 – voorkeursscenario.....	60
6.1.10	Besluit - consequenties voor het planningsproces.....	63
6.2	RVR-toets.....	64
6.3	Advies team MER	65
6.4	Kaartmateriaal	66

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)

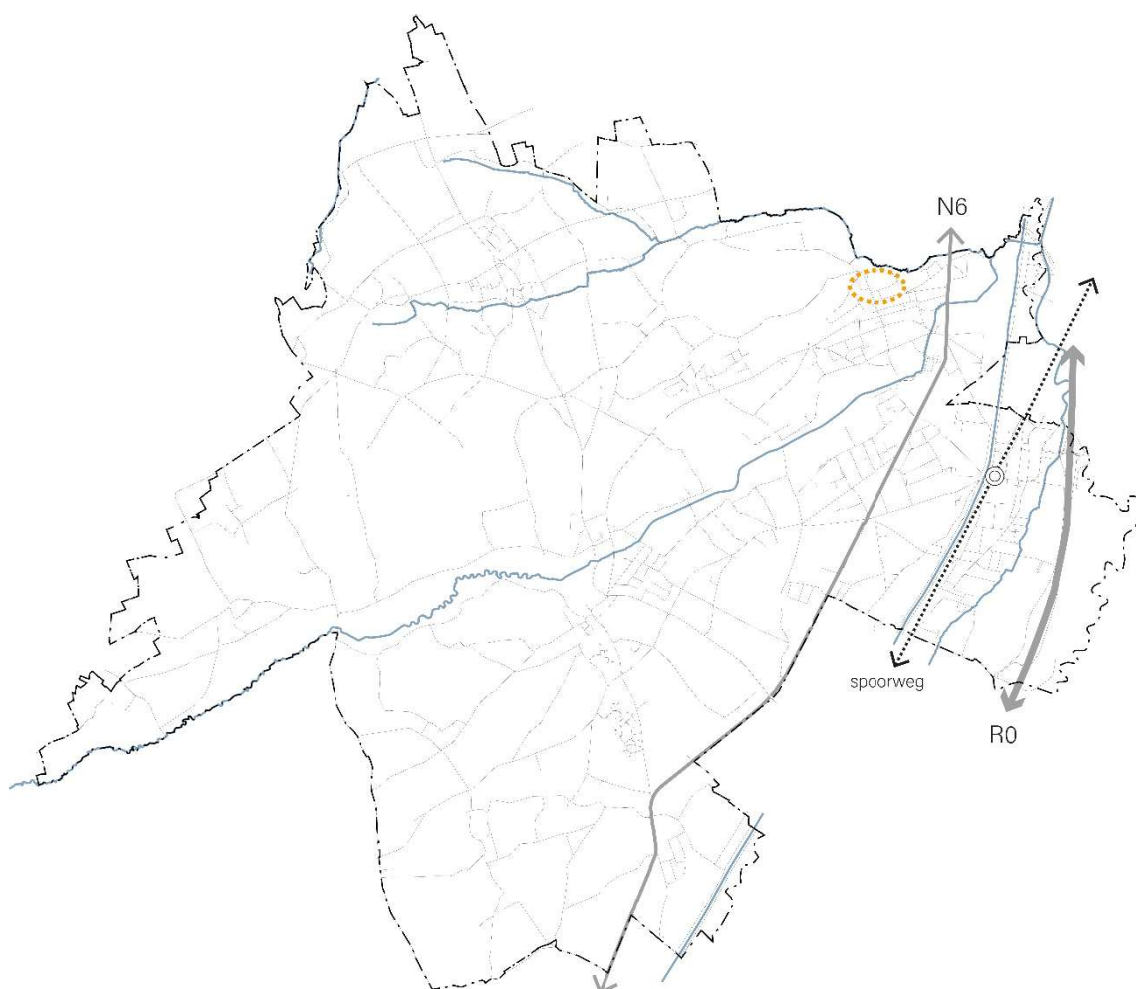
1.2 Afbakening van het plangebied

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.

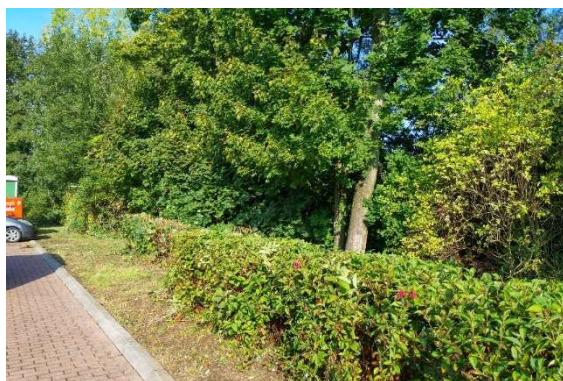
Naast de parking is er ook nog een grasveld aanwezig waar een zuiveringsstation, pompstation en riolering onderloopt.



- | 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 Bezemsstraat

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 Bezemsstraat. 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.

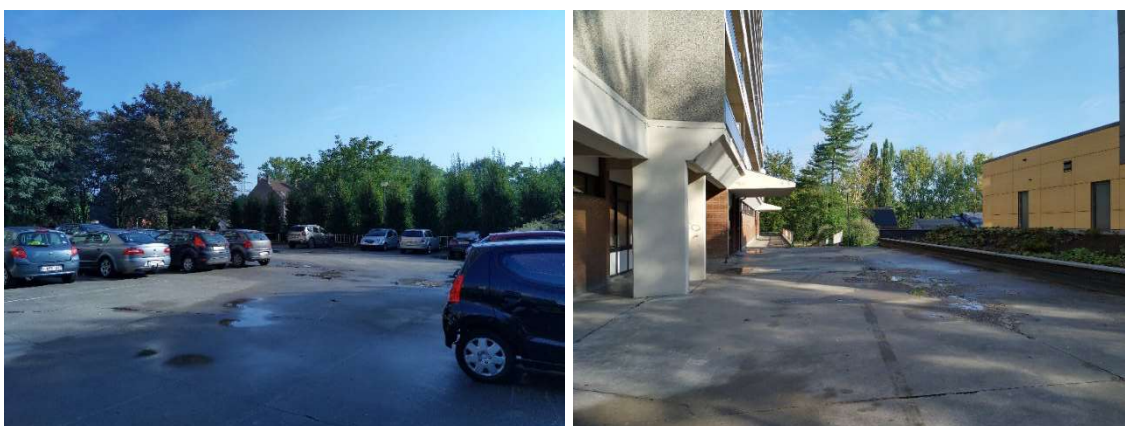
Ook het gebouw van volkshuisvesting heeft eenzelfde soort ondergrondse parking gecreëerd als de appartementsgebouwen. De drie aanwezige ondergrondse parkings zijn enkel en alleen toegankelijk vanaf de Bezemsstraat. Bovenop de ondergrondse parking van de twee appartementsgebouwen is er ook een dakparking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

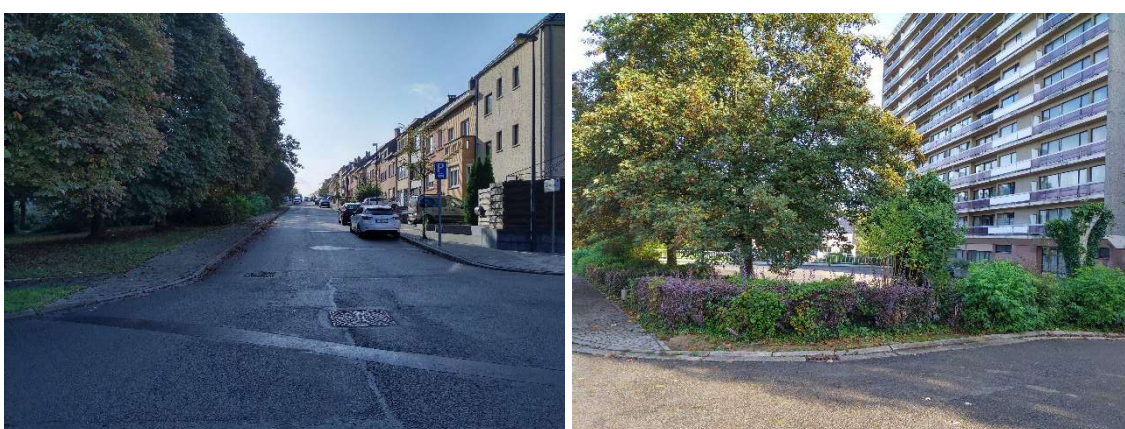


- | Parkeren op het dak (links), Toegang appartementsgebouw (rechts)

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 Landschap

beschermd monumenten, landschappen en dorpsgezichten	
beschermd monumenten	n.v.t
beschermd landschappen	n.v.t
beschermd stads- en dorpsgezichten	n.v.t
landschapsatlas	
ankerplaatsen	n.v.t
relictzones	n.v.t
traditionele landschappen	Stedelijke gebieden
inventaris van het erfgoed	
bouwkundig erfgoed	n.v.t
landschappelijk erfgoed	n.v.t

2.3.2 Landbouw

Binnen de contouren van het RUP komt geen HAG voor.


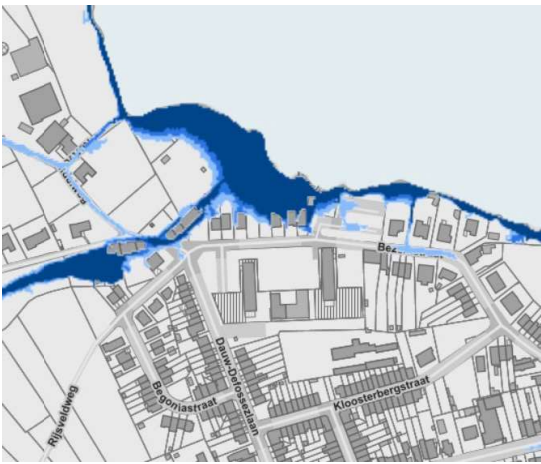


2.3.3 Natuur

speciale beschermingszones	
vogelrichtlijngebieden	n.v.t
habitatrichtlijngebieden	n.v.t
VEN- en IVON-gebieden	n.v.t
Vlaamse of erkende natuureservaten / 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" <i>Opmerking: deze zone is ondertussen ingevuld met woningen en private tuinen.</i>
	

2.3.4 Water

bevaarbare waterlopen	n.v.t
onbevaarbare waterlopen	Vogel(en)zandbeek (nr. B1088 + cat. 1) Beek (nr. B1192 – cat. 3)


<p>overstromingskaart</p>  <p>gebouwen GMVH parking</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Waterloop ■ Waterloop/Modder ■ Afstromend water 	<p>De eerste kaart geeft de van nature overstroombare gebieden weer. (bron: Geopunt, 2023)</p> <p>De tweede kaart geeft in het blauw de recent overstroomde gebieden weer. Het kruispunt van de Bezemstraat is een gebied dat recent overstroomd is. (bron: Geopunt, 2023)</p>
	<p>De derde kaart geeft de pluviale overstromingskaart¹ 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. (bron: Geopunt, 2023)</p>
<p>beschermingszones grondwaterwinning / waterwingebieden</p>	<p>n.v.t</p>

2.3.5 Bebouwde ruimte

Zie bespreking bestaande toestand.

¹ Het plangebied valt niet binnen de aanduiding van de fluviale overstromingskaart. Daarom werd deze kaart ook niet opgenomen binnen de ruimtelijke analyse.

2.3.6 Mobiliteit

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

2.4 Planningscontext

2.4.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV²) 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 Ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant

Het provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant (RSVB³) 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.

² 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.

³ Goedgekeurd op dd. 07/10/2004, en 'addendum' op 06/11/2012 door de Vlaamse regering.

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.

2.4.3 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;
- 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.

2.4.4 Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant

Op 19 september 2023 stelde de provincieraad het Provinciaal Beleidsplan Ruimte van de provincie definitief vast. Hierin werkt de provincie een nieuwe visie uit om de ruimtelijke ontwikkeling van wonen, werken en leven in kaart te brengen.

Het Beleidsplan Ruimte formuleert een missie met een aantal basisprincipes voor het ruimtelijk beleid. Hieruit volgen dan strategieën waarbij gestreefd wordt naar een kwalitatieve ruimtelijke transformatie binnen Vlaams-Brabant.

Bouwstenen van het cultuurlandschap

De menselijke activiteiten doen zich voor in verschillende types van omgevingen, die we 'bouwstenen' noemen. We onderscheiden vijf bouwstenen:

- Fysische structuur;

- Mobiliteitsinfrastructuur;
- Steden;
- Dorpenstructuur;
- Perifere structuur;
- Economische weefsel;
- Openruimtestructuur.

Basisprincipes

De drie ruimtelijke principes overstijgen het niveau van de bouwstenen. Ze zijn zo fundamenteel dat we ze niet zien als strategie, maar als basisprincipes van dit 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;
- netwerk van levendige kernen;
- een ambitieus ruimtelijk verhaal.

2.4.5 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Sint-Pieters-Leeuw

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS⁴) 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.

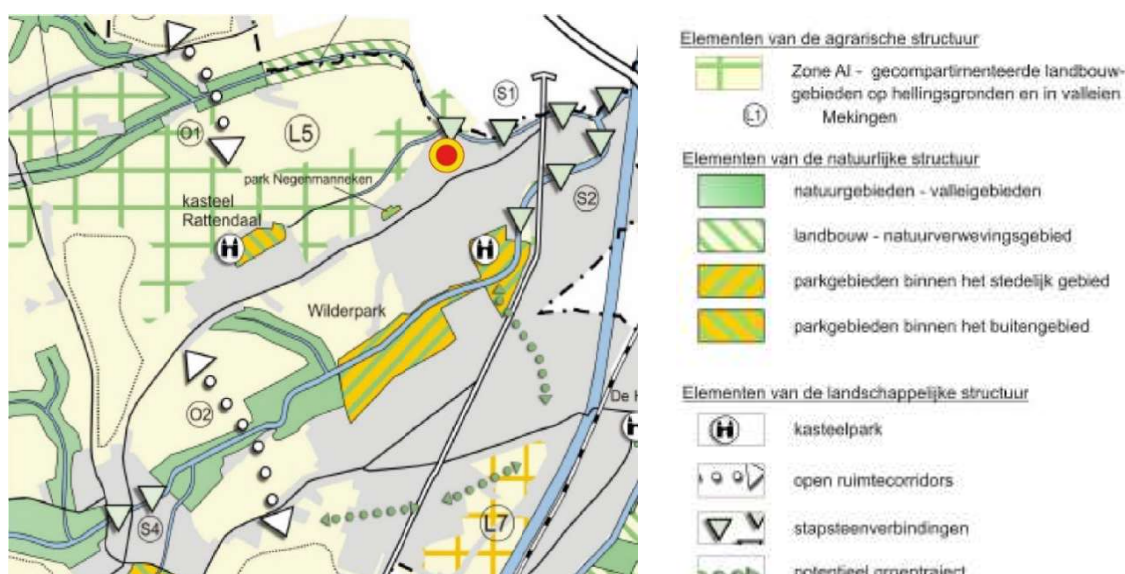
⁴ goedgekeurd op dd. 05/02/2009 door de bestendige deputatie

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.



 aanduiding plangebied

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

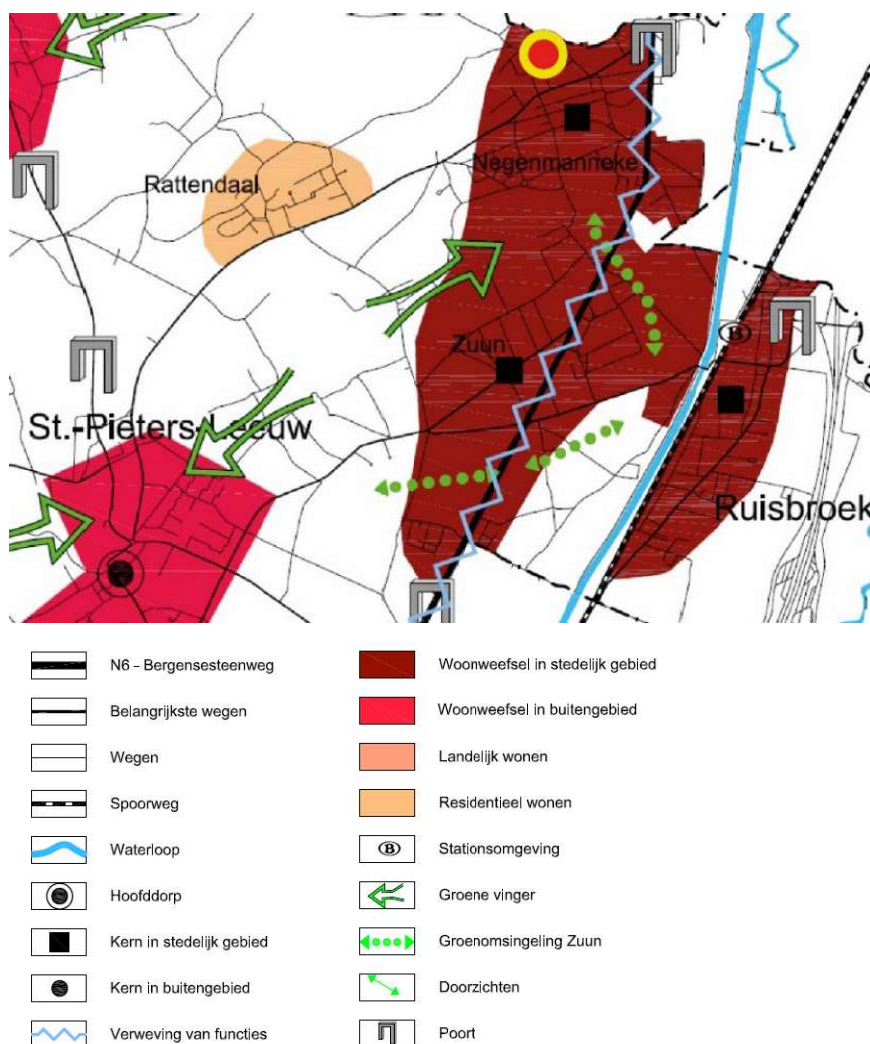
Gewenste nederzettingsstructuur

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 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).



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

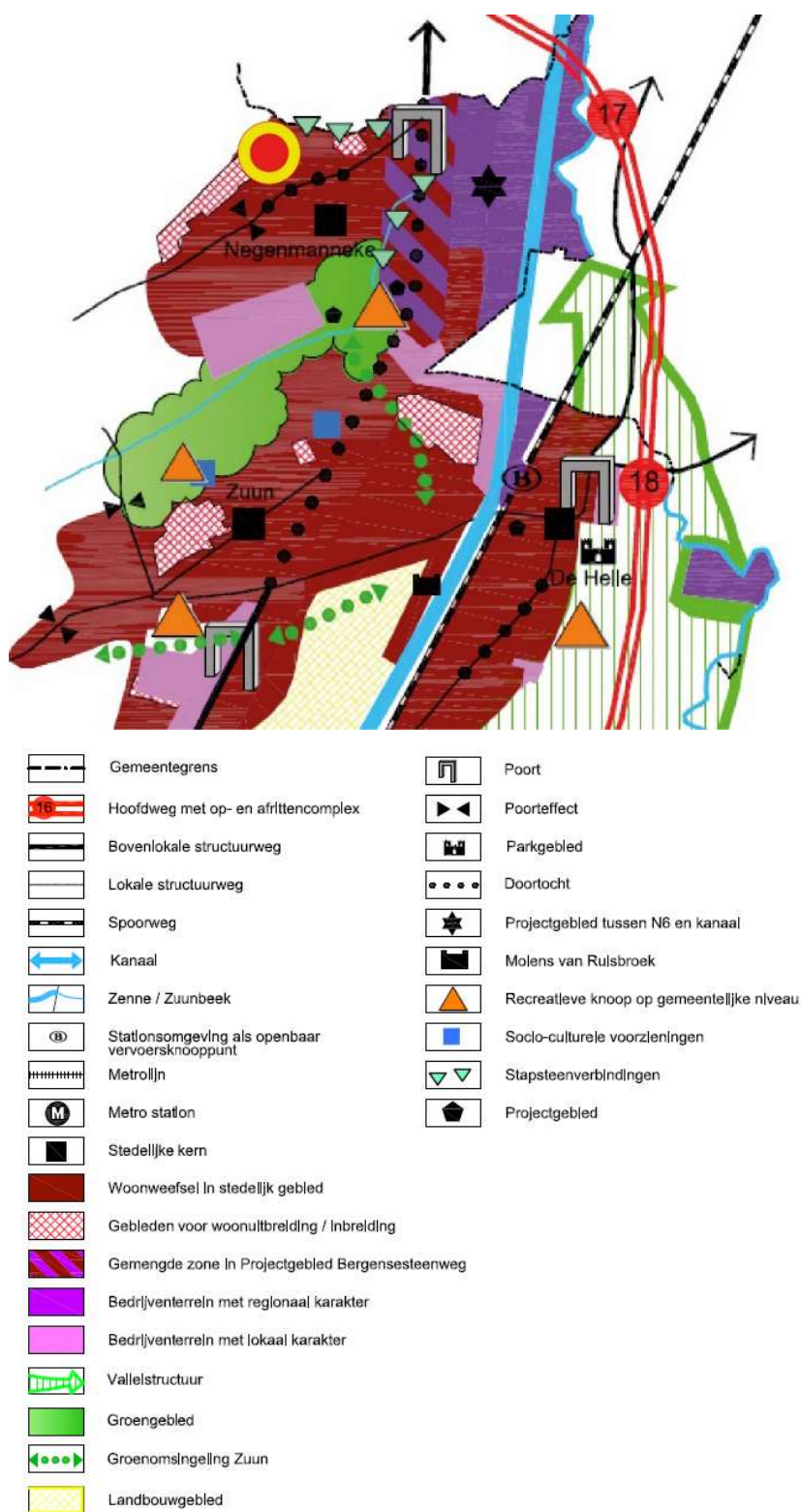
Gewenste deelruimten

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.

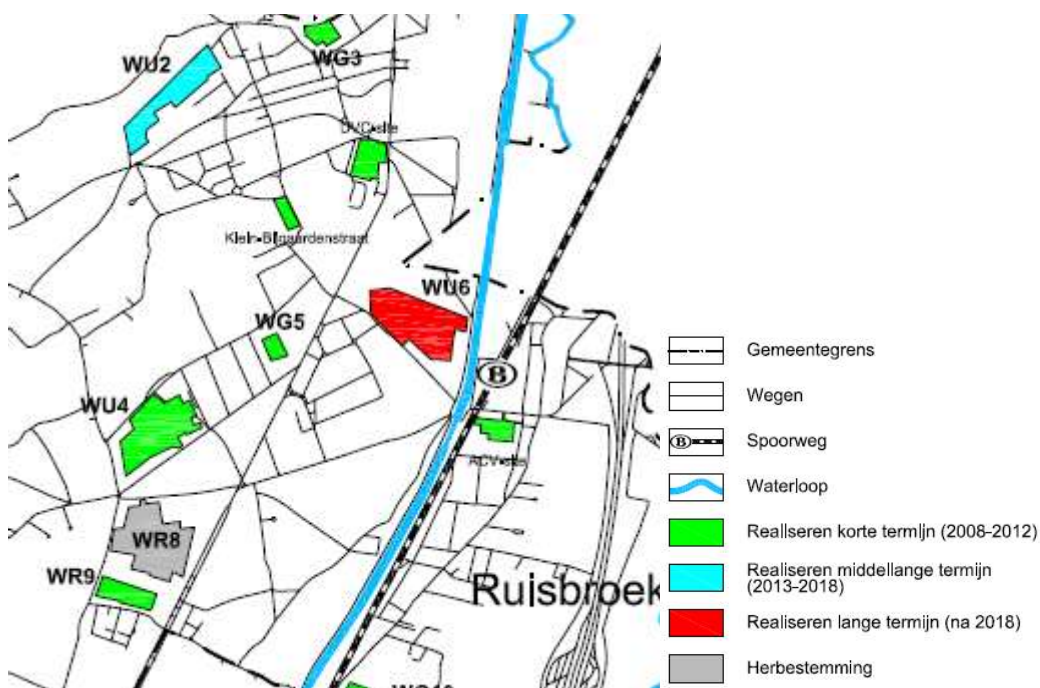


| 'Kernen in de verstedelijkte rand' (GRS Sint-Pieters-Leeuw, 2009)

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.



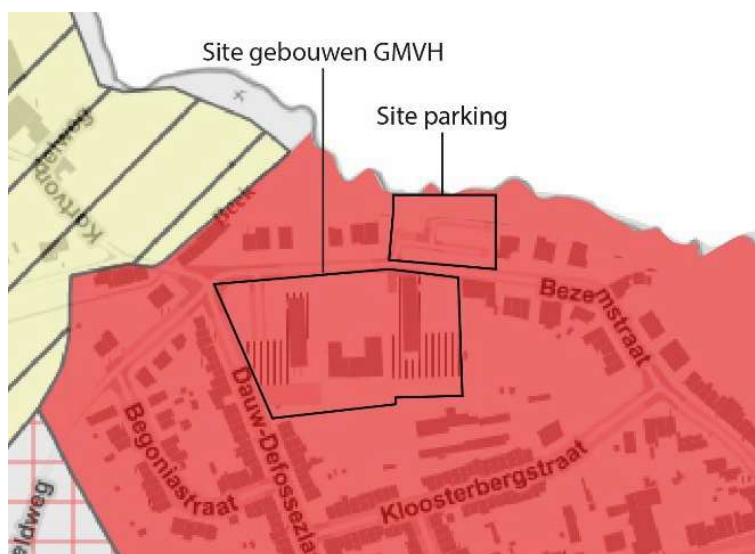
| Mogelijkheden fasering aansnijden Woonreservegebieden en woonuitbreidingsgebieden (GRS Sint-Pieters-Leeuw, 2009)

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)

2.4.6 Bestemmingsplannen

Gewestplan



De twee projectgebieden binnen het RUP hebben volgende bestemmingen:

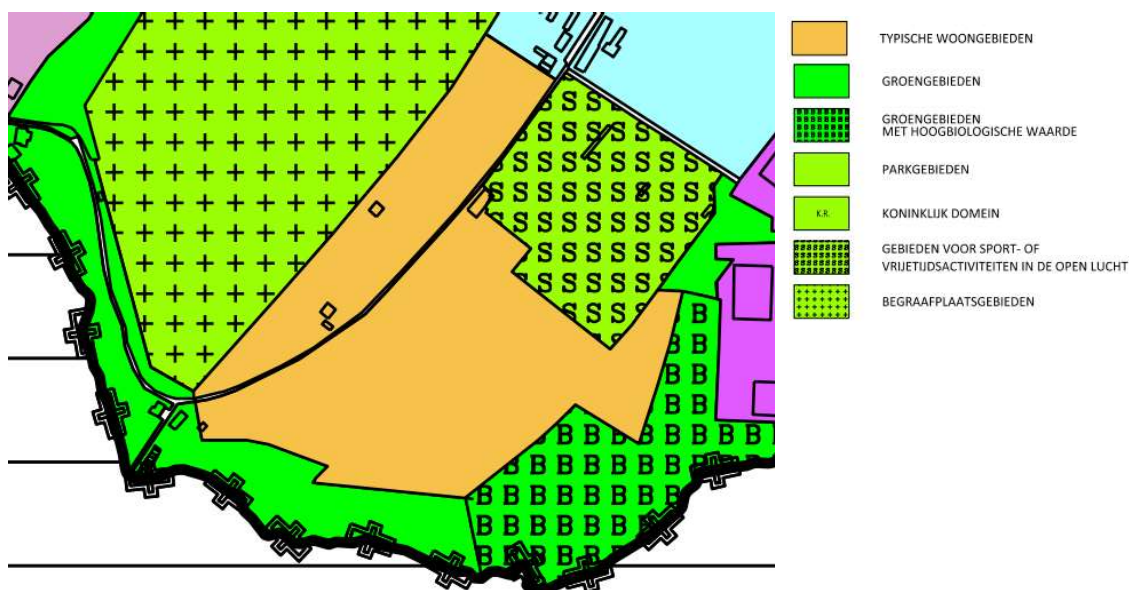
- site parking: woongebied met ten zuiden een bufferzone ten opzichte van de Vogel(en)zangbeek;
- site gebouwen GMVH: woongebied.

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.



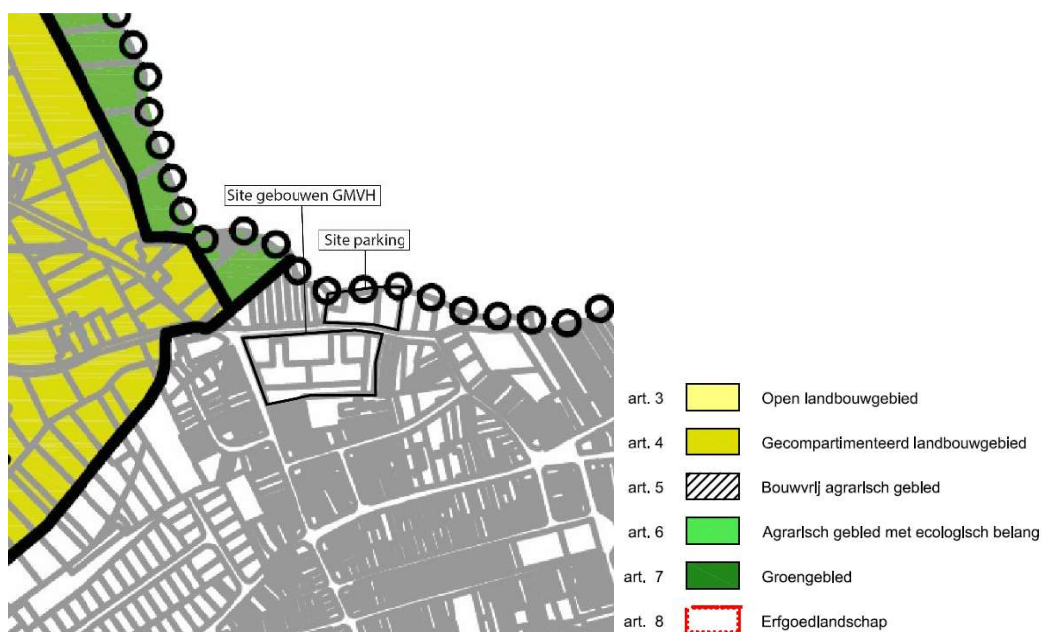
Plannen van aanleg

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).



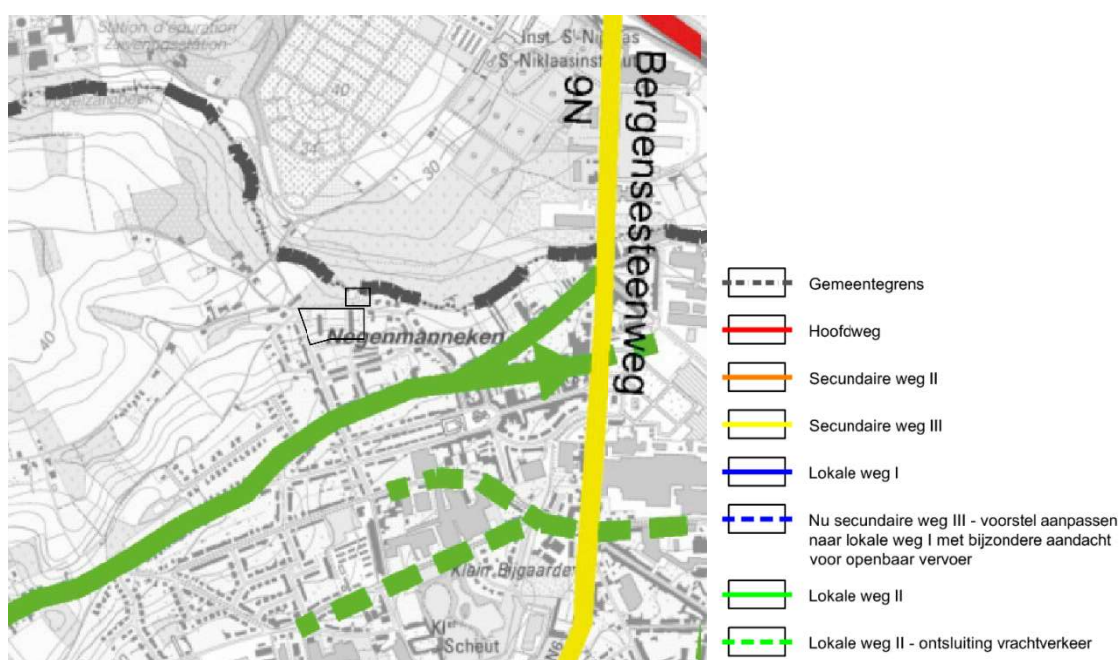
RUP Open ruimte De Raad van State vernietigde gedeeltelijk het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw van 25 september 2014 houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Open Ruimte", en het besluit van

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.

2.4.7 Mobiliteitsplan

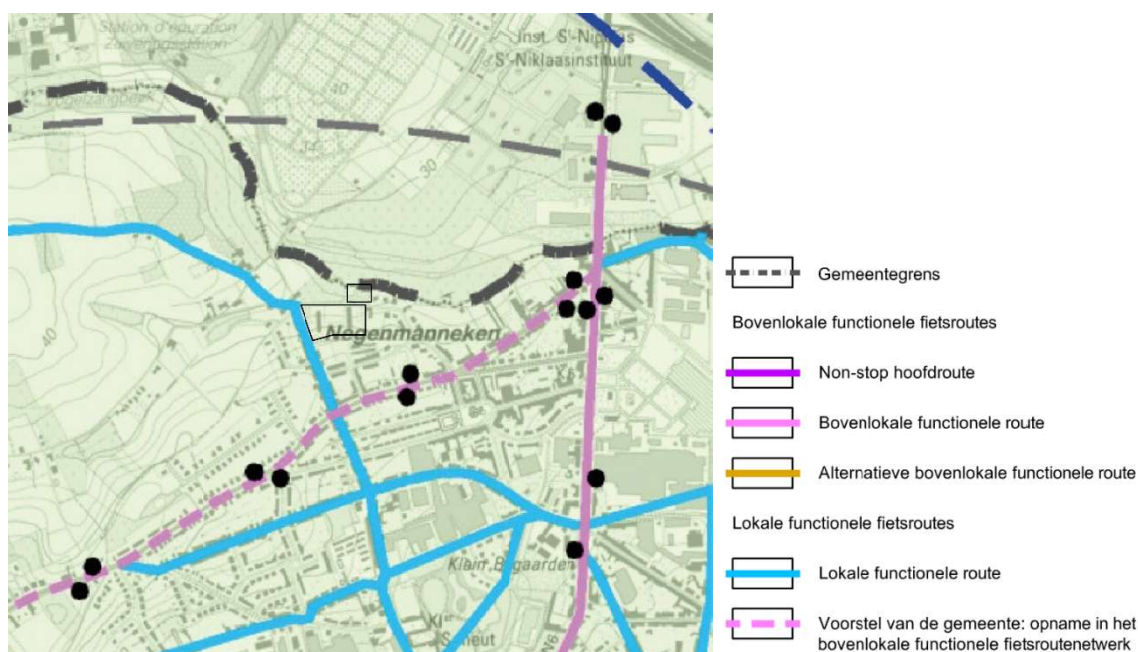
Gemotoriseerd verkeer



| 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.

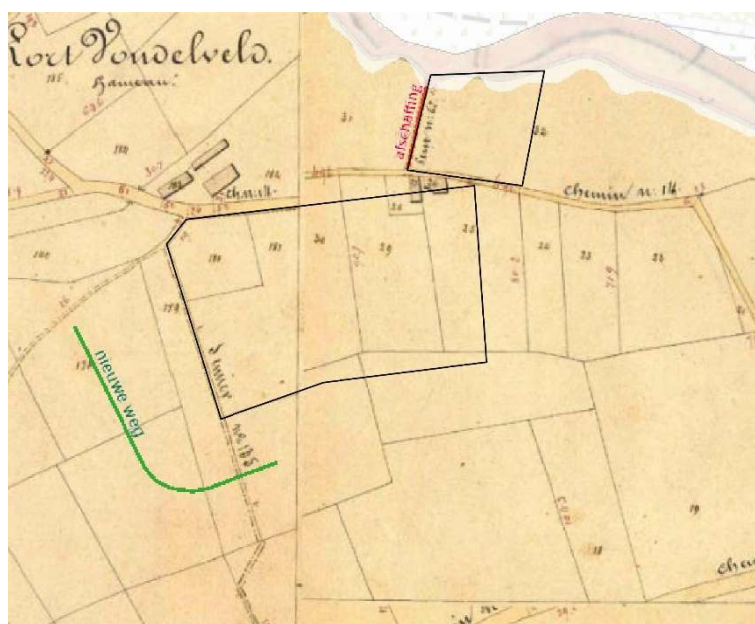
Voetgangers



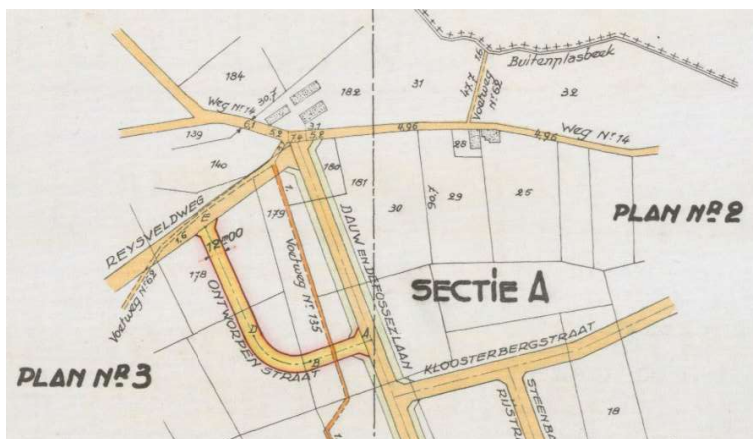
Langs de Kortvondelweg en de Rijsveldweg loopt het Landbouwelepad, een wandelroute die helemaal doorloopt tot het centrum van Sint-Pieters-Leeuw.

2.4.8 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-Defossezzaan en de Rijsveldweg.

2.4.9 GNOP (gemeentelijk natuurontwikkelingsplan) Sint-Pieters-Leeuw

Document	Opdrachtgever: <i>Gemeente Sint-Pieters-Leeuw</i>
Datum	December 1995
Status	Goedgekeurd in januari 1997 door AMINAL, afdeling Natuur in het kader van het milieuconvenant
Context	De opmaak van het GNOP gebeurde naar aanleiding van het milieuconvenant tussen de Vlaamse Gemeenschap en de gemeente.
Belangrijkste elementen	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
Besluit	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.

2.4.10 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.

2.4.11 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.

2.4.12 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 werd in 2022 een nieuw plan van aanpak 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 werd 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;
- 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.

3.1.2 Randvoorwaarden oppervlakenormen

De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen bracht in 2017 een simulatietabel uit die de bepaling van het maximaal subsidiabel bedrag⁵ 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.

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).

⁵ Een maximumkostprijs die de VMSW kan financieren.

De WO-meting bevat dus ook de oppervlakte van onder andere binnenwanden, leiding- en verluchtingskokers 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 oppervlakenormen 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 m²;
- type 2/3: 76 m².

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

- m² surplus voor verticale circulatie in de woning:
 - woning zonder interne trap: 0 m²;
 - woning met 2 bouwlagen: 6 m²;
 - woning met 3 of meer bouwlagen en vaste trappen tussen de verdiepingen: 10 m².
 -
- m² berging: de effectief beschikbare nettobergingsoppervlakte binnen de woning is begrensd tot:
 - maximaal 3 + 1 m²/persoon voor appartementen;
 - maximaal 5 + 1 m²/persoon voor eengezinswoningen.

Berekening

- type 1/2:
 - 1 slaapkamer;
 - 2 personen;
 - basis WO-MAX = 60m²;
 - totale WO-MAX = 60m² + (3+2)m² berging + 10m² verticale circulatie = 75m².
 -
- type 2/3
 - 2 slaapkamers;
 - 3 personen;
 - basis WO-MAX = 76m²;
 - totale WO-MAX = 76m² + (3+3)m² berging + 10m² verticale circulatie = 95m².
 -

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 ontwerpend onderzoek uitgevoerd dat is opgenomen in bijlage van het dossier (6.1). Dit ontwerpend onderzoek resulteerde in een voorkeursscenario 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.

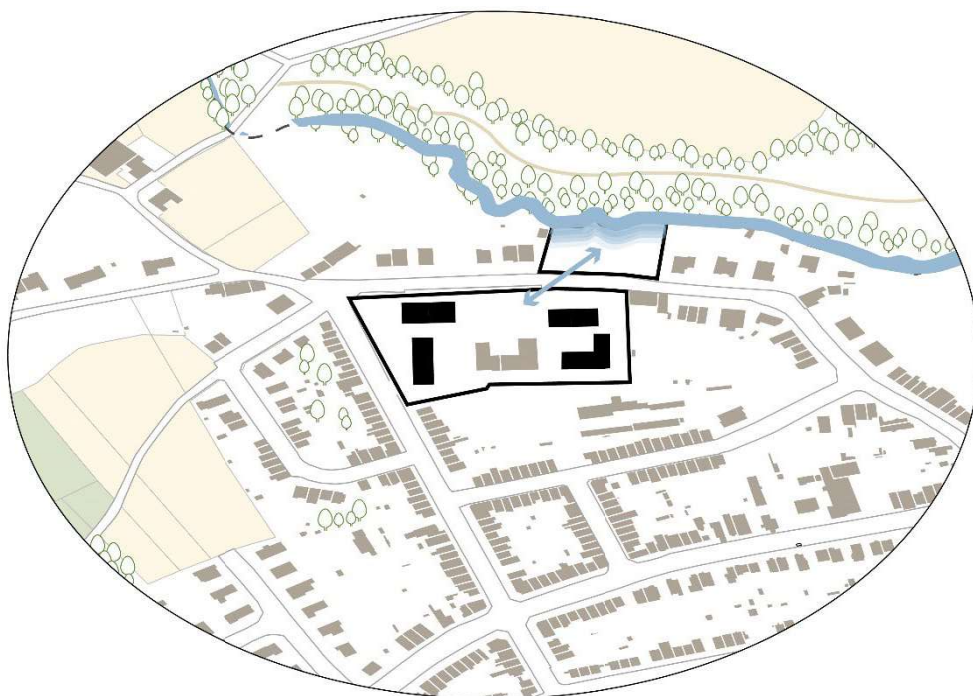
Door nieuwe gebouwen (gedeeltelijk) in de helling te voorzien, kan de nodige bouwhoogte (ca. vijf bouwlagen of meer) worden voorzien zonder evenwel afbreuk te doen aan de landschappelijke kwaliteiten en zonder een harde schaalbreuk met het omringende woonweefsel te veroorzaken. Door op bepaalde locaties (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.

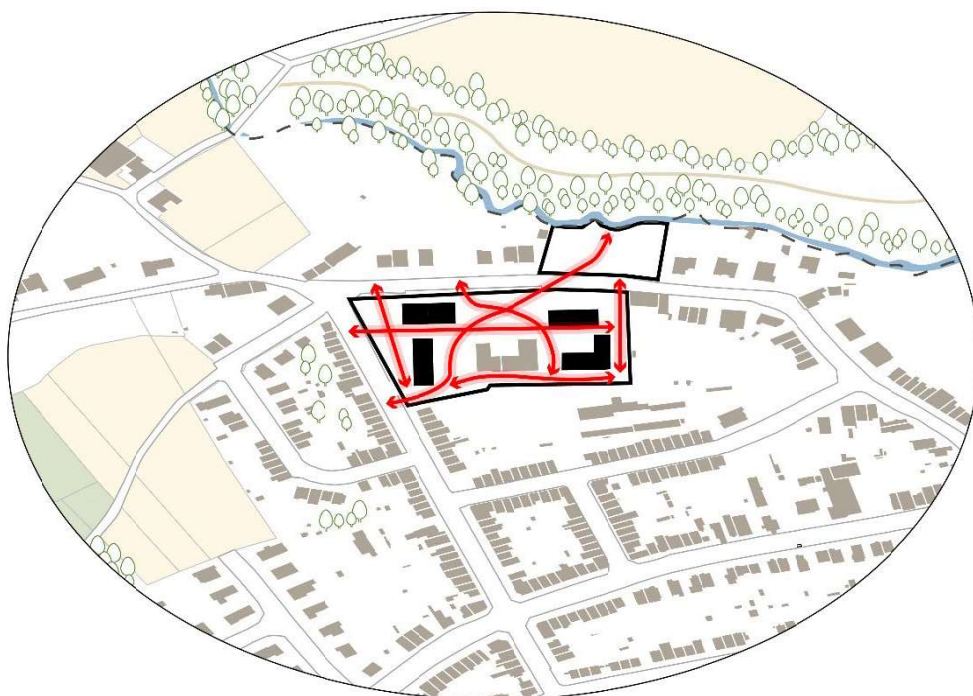
Het kantoorgebouw dat vandaag centraal op "site gebouwen GMVH" gepositioneerd is, blijft behouden. Dit kantoorgebouw valt momenteel binnen de werking van de huisvestingmaatschappij. Indien dit kantoorgebouw in de toekomst niet meer gebruikt zou worden door de huisvestingmaatschappij, dan kan dit gebouw 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

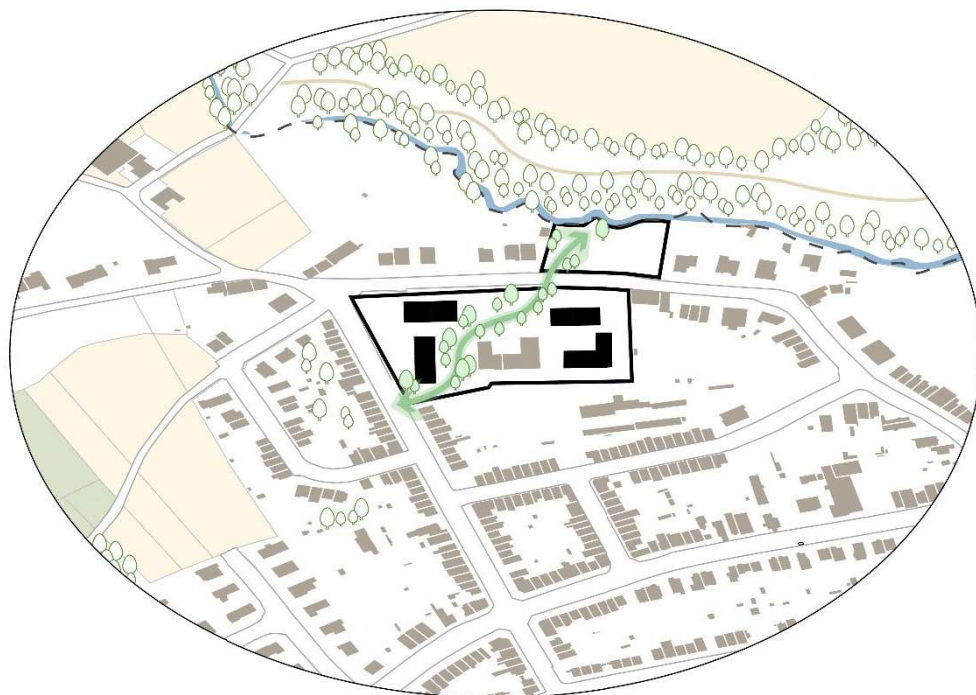
Vrijwaren van de Vogel(en)zangbeek en een relatie tot stand brengen met de beek



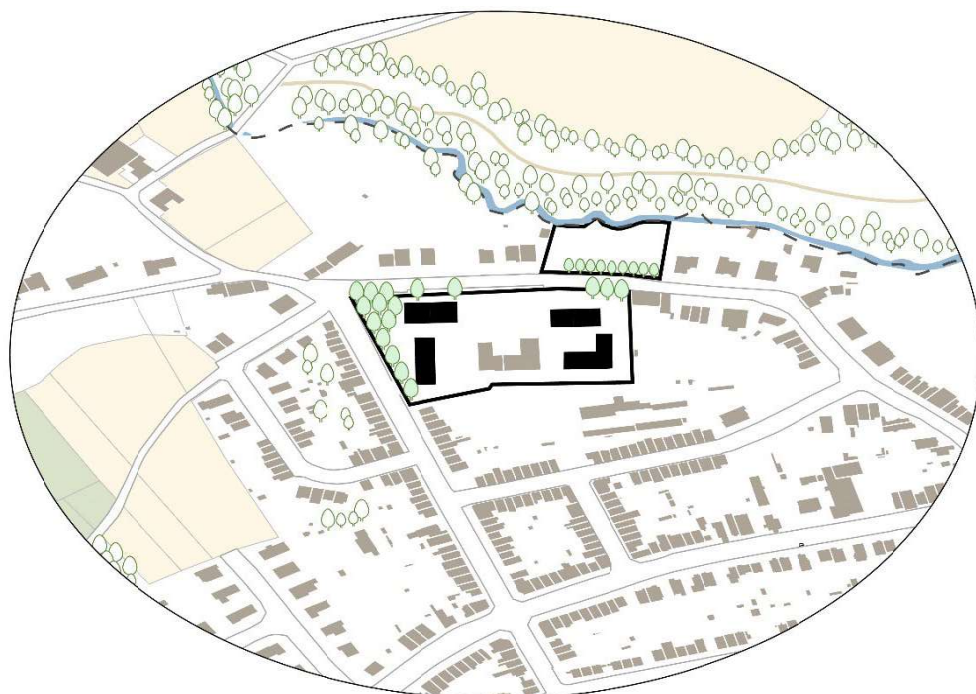
Doorwaadbaarheid van het gebied optimaliseren



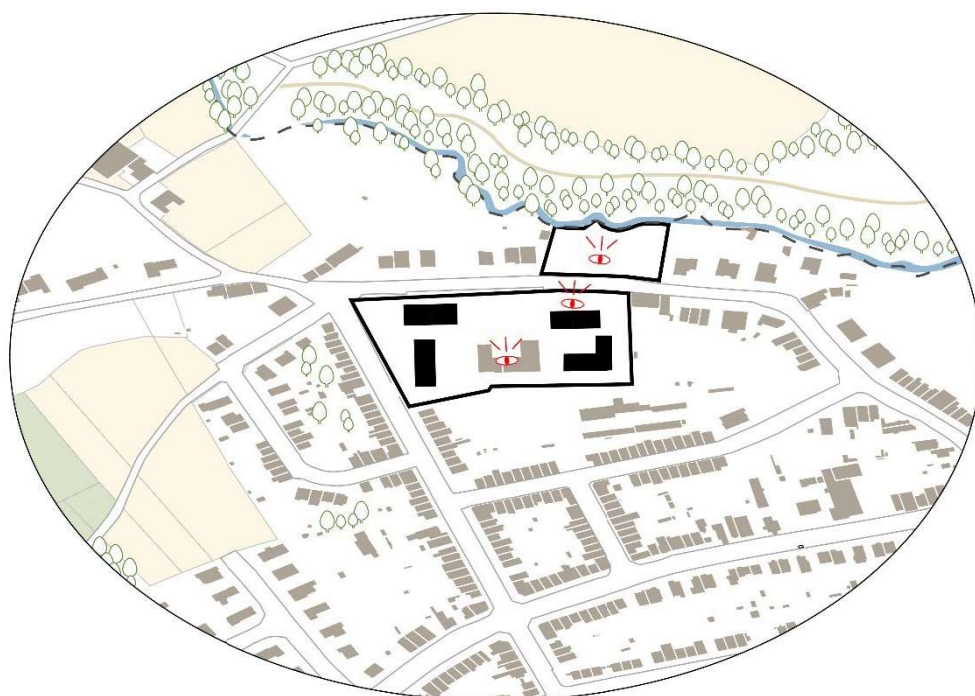
Een groene doorsteek realiseren



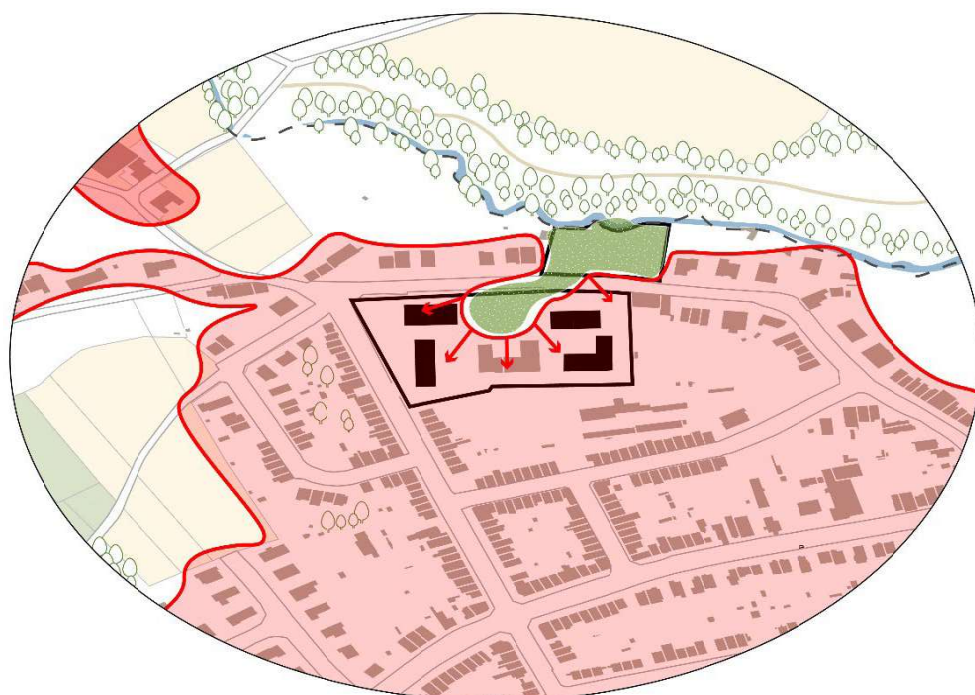
Behoud (en/of vervanging) van de hoogstambomen langs de wegenis (Dauw-Defossezlaan en Bezemstraat)



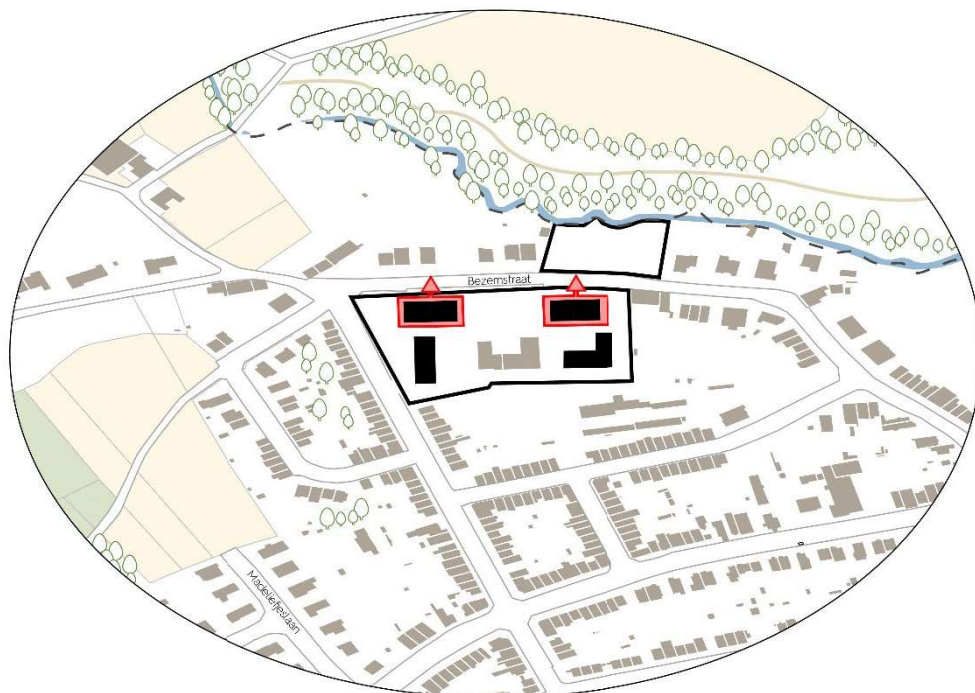
Optimaliseren van de zichtrelaties naar de Vogel(en)zangbeek



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

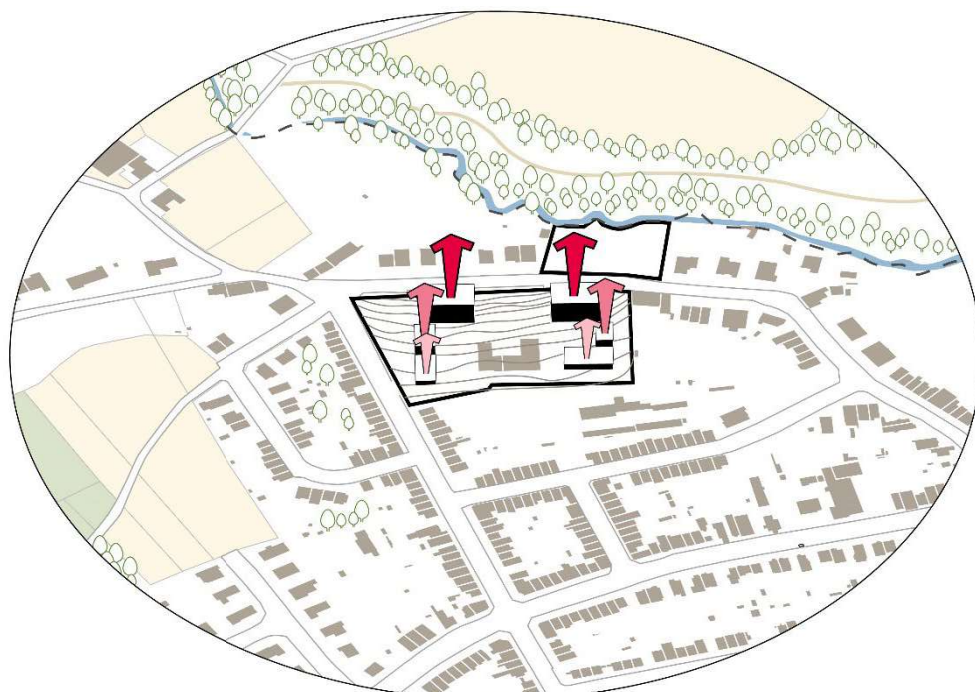


De bebouwing maximaal concentreren rond de Bezemstraat



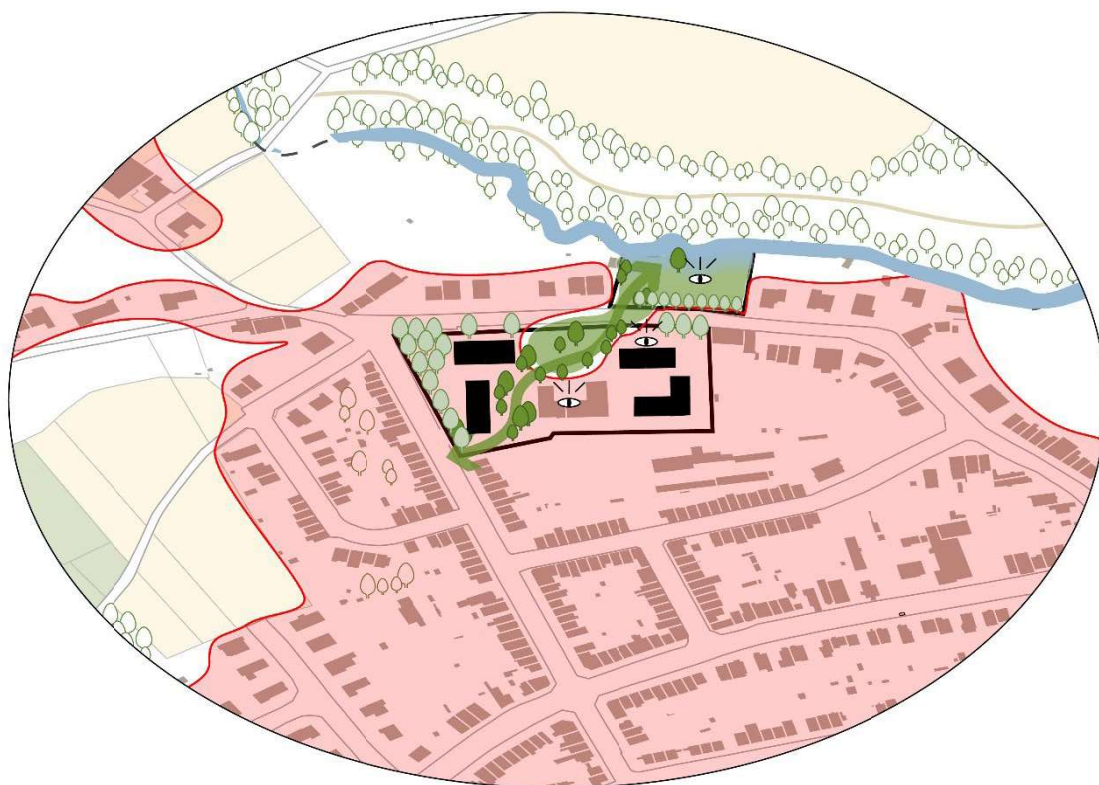
De bebouwing wordt geconcentreerd rond de Bezemstraat zodanig dat er zo weinig mogelijk open ruimte moet aangesneden worden.

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 geschrante 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 m²
 - 75 m² * 60 appartementen = 4.500 m²
 - type 2/3 = 60% = 90 appartementen
 - type 2/3 = 95 m²
 - 95 m² * 90 appartementen = 8.550 m²
- Uiteindelijk ontwerp:
 - totale oppervlakte van de appartementen/(13.050 m²) + oppervlakte buitenmuren (1.305 m² (10%)) = 14.355 m²
- Inplanting blokken:
 - site parking: geen ontwikkeling
 - site gebouwen GMVH: 4 nieuwe bouwvolumes = 14.920 m²
 - 14.920 m²
- 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. Om architecturale flexibiliteit te garanderen kan bovenop het maximaal aantal toegelaten bouwlagen een bijkomende teruggetrokken bouwlaag binnen het fictief dakvolume van een schuin dak toegelaten worden, weliswaar binnen de B/T en de V/T. 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 woontentiteiten op "site gebouwen GMVH".

De overige 50 sociale wooneenheden - die bij opmaak van onderhavig RUP op de site aanwezig zijn - kunnen elders bv. binnen de volgende zoekzone in de omgeving van de Schockaertstraat/Van Cothemstraat gerealiseerd worden.



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

4 EFFECTEN VAN HET RUP

Het onderzoek tot MER en de watertoets maken integraal deel uit van de scopingnota.

5 JURIDISCH-ADMINISTRATIEVE ASPECTEN

5.1 Opsomming van strijdige en op te heffen voorschriften

Volgende tabel geeft een opsomming van alle bestemmingen van het gewestplan die door de uitvoering van het RUP Reysveld zullen opgeheven en vervangen worden (zie bijlage 6.3 'Afwijkingen ten opzichte van het gewestplan').

5.2 Ruimtebalans

Het RUP beslaat een totale oppervlakte van 1,61 ha. Hieronder wordt de ruimtebalans voor de diverse gebiedscategorieën weergegeven (m²). Het plan met de afwijkingen is als apart dossierstuk bij de toelichtingsnota gevoegd (zie bijlage 6.4).

bestaande bestemming	nieuwe bestemming
woongebied	centrale groenzone
woongebied	natuurgebied

5.3 Mogelijke planbaten, planschade en gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen

HARD naar HARD					11.134 m²
nr	bestaande bestemming	gebiedscat	nieuwe bestemming	gebiedscat	oppervlakte
	woongebied	WON	zone voor wonen	WON	11.134 m ²
HARD naar ZACHT					4.982 m²
nr	bestaande bestemming	gebiedscat	nieuwe bestemming	gebiedscat	oppervlakte
1	woongebied	WON	centrale groenzone	OVG	1.771 m ²
2	woongebied	WON	natuurgebied	NAT	3.211 m ²
ZACHT naar ZACHT					0 m²
nr	bestaande bestemming	gebiedscat	nieuwe bestemming	gebiedscat	oppervlakte
ZACHT naar HARD					0 m²
nr	bestaande bestemming	gebiedscat	nieuwe bestemming	gebiedscat	oppervlakte

Het plan met een overzicht van de mogelijke percelen waarop planbaten, planschade of bestemmingswijzigingscompensatie van toepassing kan zijn is als apart dossierstuk opgenomen bij de toelichtingsnota (zie bijlage 6.4).

6 BIJLAGEN

6.1 Ontwerpend onderzoek

Richtinggevend programma

- +/- 200 appartementen⁶;
- 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 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.

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.

⁶ 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 m² tot 134,7 m²)
 - MIN-WO: 13.208 m²
 - MAX-WO: 15.924 m²
 - WO-meting: 13.962 m²
- Inplanting blokken:
 - Helon heeft het idee om de site te gaan ontsluiten en de straatbeelden af te werken met 4 nieuwbouvvolumes
 - 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 geschrante 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 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-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 m²
 - 75 m² * 80 appartementen = 6.000 m²
 - - type 2/3 = 60% = 120 appartementen
 - type 2/3 = 95 m²
 - 95 m² * 120 appartementen = 11.400 m²
- Uiteindelijk ontwerp:

totale oppervlakte appartementen (17.400 m²) + oppervlakte buitenmuren (1.566 m² (9%)) = 18.966 m²
- Inplanting blokken:
 - site parking: 1 bouwvolume = 2.500 m²
 - site gebouwen GMVH: 4 nieuwe bouwvolumes = 13.320 m²
 - site gronden Vlabinvest: sociale/Vlabinvest koopwoningen (max. 6) + appartementen bovenop = 3.150 m²
 - = 18.970 m²

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” dener 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 m²
 - 75 m² * 80 appartementen = 6.000 m²
 - - type 2/3 = 60% = 120 appartementen
 - type 2/3 = 95 m²
 - 95 m² * 120 appartementen = 11.400 m²
 -
- Uiteindelijk ontwerp:

totale oppervlakte appartementen (17.400 m²) + oppervlakte buitenmuren (1.566 m² (9%)) = 18.966 m²
- Inplanting blokken:
 - site parking: 1 bouwvolume = 2.500 m²
 - site gebouwen GMVH: 4 nieuwe bouwvolumes = 11.994 m²
 - site gronden Vlabinvest: 4 sociale/Vlabinvest koopwoningen + appartementen = 4.476 m²
 - = 18.970 m²

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 dichtheid.

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** = 95m²
 - totale oppervlakte appartementen = 19.000m²
 -
- Uiteindelijk ontwerp:

totale oppervlakte appartementen (19.000m²) + oppervlakte buitenmuren (1.710m² (9%)) = 20.710 m²

 -
- Inplanting blokken:
 - site parking: 1 bouwvolume = 2.505 m²
 - site gebouwen GMVH: 4 nieuwe bouwvolumes = 13.730 m²
 - site gronden Vlabinvest: 4 sociale/Vlabinvest koopwoningen + appartementen = 4.476 m²
 - = 20.711 m²

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 Madeliefjeslaan. Op deze manier wordt er een duidelijke grens en einde gebouwd aan de Madeliefjeslaan. Het is daarbij niet langer de bedoeling om de bestaande infrastructuur van de Madeliefjeslaan 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 Madeliefjeslaan 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 m²
 - 75 m² * 80 appartementen = 6.000 m²
 - type 2/3 = 60% = 120 appartementen
 - type 2/3 = 95 m²
 - 95 m² * 120 appartementen = 11.400 m²
 - **6 sociale/Vlabinvest koopwoningen**
 - 120 m² * 6 = 720 m²
- Uiteindelijk ontwerp:

totale oppervlakte van de appartementen en de koopwoningen (18.120 m²) + oppervlakte buitenmuren (1.631 m² (9%)) = 19.751 m²
- Inplanting blokken:
 - site parking: 1 bouwvolume = 3.100 m²
 - site gebouwen GMVH: 4 nieuwe bouwvolumes = 14.520 m²
 - site gronden Vlabinvest: 6 sociale/Vlabinvest koopwoningen + appartementen = 2.120 m²
 - = 19.740 m²

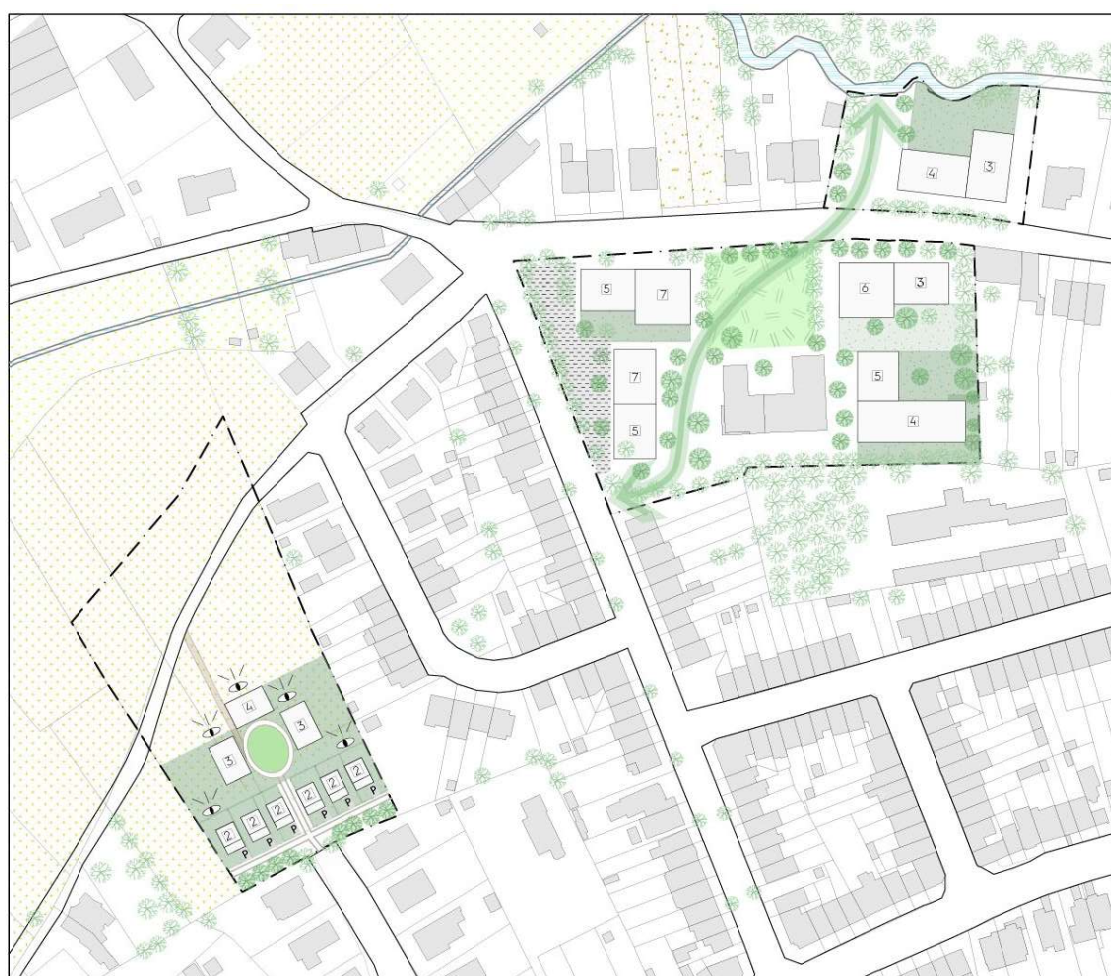
- Indicatieve weergave van hoe de appartementen onderverdeeld zouden kunnen worden over de drie projectgebieden:

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 m²
 - 75 m² * 80 appartementen = 6.000 m²
 - type 2/3 = 60% = 120 appartementen
 - type 2/3 = 95 m²
 - 95 m² * 120 appartementen = 11.400 m²
 - **6 sociale/Vlabinvest koopwoningen**
 - 120 m² * 6 = 720 m²
- Uiteindelijk ontwerp:

totale oppervlakte van de appartementen en de koopwoningen (18.120 m²) + oppervlakte buitenmuren (1.631 m² (9%)) = 19.751 m²
- Inplanting blokken:
 - site parking: 1 bouwvolume = 2.620 m²
 - site gebouwen GMVH: 4 nieuwe bouwvolumes = 14.920 m²
 - site gronden Vlabinvest: 6 sociale/Vlabinvest koopwoningen + appartementen = 2.220 m²
 - = 19.760 m²
- 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)

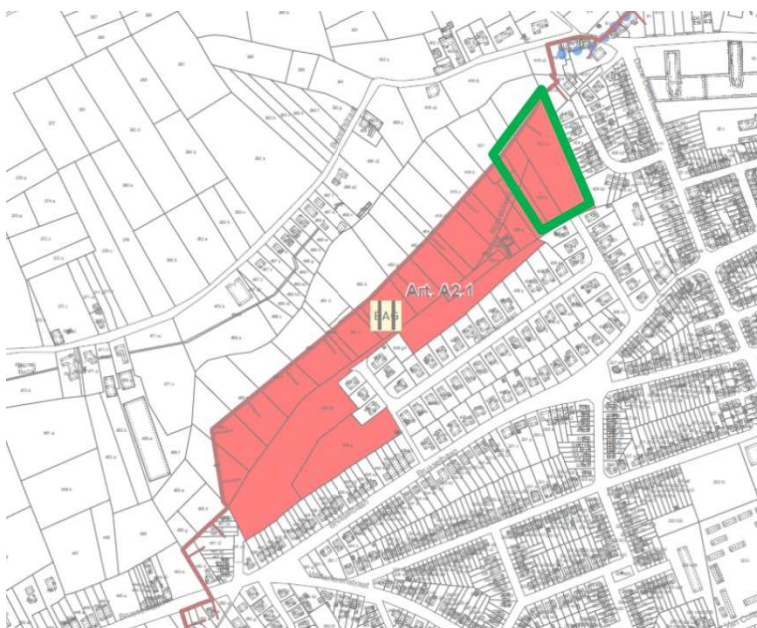
Berekening woondichtheid	Huidige situatie			Scenario 6: Voorkeursscenario	
	oppervlakte (ha)	aantal wooneenh.	dichtheid (wo/ha)	aantal wooneenh.	dichtheid (wo/ha)
Site parking	0,32	0	0	28	87,50
Site gebouwen GMVH	1,29	200	155,04	157	121,71
Site gebouwen Vlabinvest	0,99	0	0	21	21,21
Totaal	2,60	200	76,92	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".⁷

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, landschapontwikkeling 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.

⁷ 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 langsheen de Vogelzangbeek dat als stapsteenverbinding tussen het noordelijk groengebied en het stedelijk gebied tussen Vogelzangbeek en Zuunbeek fungeert.

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 en gelet op de bouwstop 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 m²
 - 75 m² * 60 appartementen = 4.500 m²
 - type 2/3 = 60% = 90 appartementen
 - type 2/3 = 95 m²
 - 95 m² * 90 appartementen = 8.550 m²

- 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 m^2
 - site gronden Vlabinvest: geen ontwikkeling
 - 14.920 m^2
- 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 plancontouren van RUP Reysveld



6.2 RVR-toets

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-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ 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

¹ Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

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

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

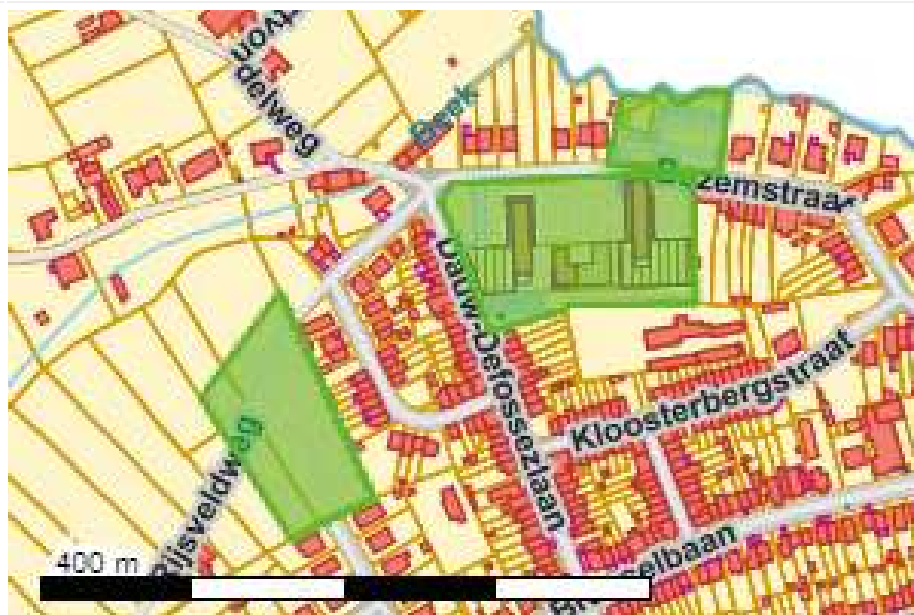
Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

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.

6.3 Advies team MER



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 toepassingsgebied¹

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.

¹ 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.

Getekend door: Isabel Jacobs (Signature)
Getekend op: 2022-11-10 17:56:58 +01:00
Reden: Ik keur dit document goed

Isabel Jacobs

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

6.4 Kaartmateriaal

Aparte dossierstukken bij toelichtingsnota

- Afwijkingen ten opzichte van het gewestplan;
- Register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruiksschade van toepassing is.