

gemeenteraad

Besluit

GOEDGEKEURD

Zitting van 28 januari 2021
AFDELING INTERNE ZAKEN -
Juridische zaken

12	2021_GR_00024	Opstart onteigeningsprocedure: onteigening ten algemenen nutte gronden Ruysbroeckveld - voorlopig onteigeningsbesluit - Beslissing
-----------	----------------------	---

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer Siebe Ruykens; de heer Bart Keymolen; de heer Jan Desmeth; de heer Gunther Coppens; mevrouw An Speeckaert; de heer Herwig Smeets; mevrouw Marleen De Kegel; de heer Jean Cornand; mevrouw Annie Mathieu; mevrouw Kathleen D'Herde; de heer Wim Peeters; de heer Georgios Karamanis; mevrouw Lydie De Smet; de heer Eddy Longeval; de heer Michel Miedzinski; de heer Guy Jonville; mevrouw Nicole Billens; de heer Gust Crabbe; de heer Raimondo Palermo; de heer Godefroid Pirsoul; mevrouw Ann De Ridder; de heer Brahim HARFAOUI; de heer Olivier HUYGENS; mevrouw Natacha Martel; mevrouw Veerle SERÉ; de heer Jeroen Tiebout; de heer Jeroen Steeman; de heer Kim Paesmans; de heer Lucien Wauters; de heer Walter Vastiau

Afwezig:

mevrouw Aurore Vanden Meersche

Verontschuldigd:

mevrouw Betty Willems

Beschrijving

Aanleiding en motivering

De eerste fase van de onteigeningsprocedure betreft de bestuurlijke fase en vangt aan met de opmaak van een voorlopig onteigeningsbesluit.

Het voorlopig onteigeningsbesluit (conform art. 10 Vlaams onteigeningsdecreet)

Op straffe van nietigheid moet het voorlopig onteigeningsbesluit een aantal elementen bevatten:

1. De omschrijving van de te onteigenen onroerende goederen of de te onteigenen zakelijke rechten;
2. De vermelding van de onteigenende instantie;
3. De rechtsgrond van de onteigening;
4. De omschrijving van het onteigeningsdoel van algemeen nut;

5. De omschrijving en de motivering van de onteigeningsnoodzaak;
6. De minnelijke onderhandelingstermijn (ingevoerd bij decreet d.d. 16 oktober 2020 tot wijziging van de artikelen 2, 10 en 15 van het Vlaams onteigeningsdecreet d.d. 24 februari 2017, wat de invoering van een minnelijke onderhandelingstermijn betreft).

Het voorlopig onteigeningsbesluit bevat, tevens op straffe van nietigheid, twee bijlagen:

1. Een onteigeningsplan;
2. Een projectnota.

1. Omschrijving van de te onteigenen onroerende goederen of de te onteigenen zakelijke rechten

De te onteigenen onroerende goederen betreffen acht gronden ('projectgebied Ruysbroeckveld'), gelegen te 1601 Ruisbroek, aan de Frans Baesstraat, Edward Debaerdemaekerstraat en Groot-Bijgaardenstraat. De gronden zijn kadastraal gesitueerd:

- Sint-Pieters-Leeuw, 2^e afdeling, sectie E, deel van nr. 678n3;
- Sint-Pieters-Leeuw, 7^e afdeling, sectie A, nrs. 18a, deel van 22p2, 25l, deel van 25m, 25n, 26e en 28a.

De gronden met als kadastrale identificatie Sint-Pieters-Leeuw, 2^e afdeling, sectie E, deel van nr. 678n3 hebben een oppervlakte van 60ca en 37a94ca.

De gronden met als kadastrale identificatie Sint-Pieters-Leeuw, 7^e afdeling, sectie A, nrs. 18a, 22p2, 25l, 25m, 25n, 26e en 28a hebben respectievelijke oppervlakten van 1ha19a18ca, 33a87ca, 10a16ca, 42a05ca, 1ha13a50ca, 21a84ca en 27a30ca.

Het merendeel van de te onteigenen gronden zijn bestemd als 'parkgebied', vastgelegd in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) 'Afbakening van het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel en aansluitende open ruimtegebieden - cluster A3 Bergensesteenweg en cluster A4 Biest - Hoeve Bretonne'. Het perceel 678n3, dat slechts gedeeltelijk wordt aangekocht/onteigend, heeft als bestemming 'agrarisch gebied'. In een nieuw gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de bedrijvenzone 3 Fonteinenvoerweg grenzend aan dit perceel, zal het gebied worden herbestemd (aansluiting op bestemming 'parkgebied' van het reeds bestaande ruimtelijk uitvoeringsplan).

De gronden zijn eigendom van enkele rechtspersonen (o.a. de federale overheid en twee OCMW's) en private eigenaars.

2. Onteigenende instantie

De onteigenende instantie is de gemeente Sint-Pieters-Leeuw.

3. Rechtsgrond onteigening

De voorgenomen onteigening heeft als juridische basis:

- Het decreet betreffende onteigening voor het algemeen nut, aangehaald als het Vlaams onteigeningsdecreet d.d. 24 februari 2017, BS 25 april 2017, artikelen 6, 1° en 7, lid 3, waarin wordt bepaald dat de onteigening noodzakelijk is voor de uitwerking van de infrastructuur en het beleid inzake de gemeentelijke aangelegenheden;
- Het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het Vlaams onteigeningsdecreet d.d. 27 oktober 2017, BS 12 januari 2018.

4. De omschrijving van het onteigeningsdoel van algemeen nut

De doelstelling van de onteigening is gelegen in de realisatie van een kwaliteitsvol publiek toegankelijk natuurpark in Ruisbroek (deelgemeente Sint-Pieters-Leeuw). Zowel Ruisbroek, als Negenmanneke en Zuun worden vandaag de dag gekenmerkt door een sterke verstedelijking en zeer dichtbevolkte woonkernen. De nood aan een groener landschap is er meer dan ooit voelbaar. Om dit te kunnen verwezenlijken en daarmee te beantwoorden aan de vooropgestelde beleidsdoelstellingen, wenst de gemeente Sint-Pieters-Leeuw het natuurpark aan te leggen op de gronden van het Ruysbroeckveld. In het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'VSGB' werden de gronden immers bestemd als 'parkzone'.

De voorziene locatie is de perfecte opportuniteit gezien het natuurpark zal kunnen fungeren als bufferzone tussen een uitgebreide industriezone in het Noorden en een woonzone in het Zuiden. Het parkgebied zal door haar 'bufferende functie' een grote meerwaarde betekenen op visueel vlak, alsook geluidshinder grotendeels kunnen opvangen. Het is daarnaast de bedoeling eenieder, zowel voetgangers en fietsers van het kanaal, de werknemers van de nabijgelegen bedrijven, als de inwoners van Ruisbroek, de mogelijkheid te bieden een aangenaam en rustgevend plekje natuur op te zoeken. Er zal bij de inrichting van het natuurpark tevens rekening worden gehouden met de noden van verschillende bevolkingsgroepen. Kortom, de aanleg van het natuurpark biedt heel wat mogelijkheden op vlak van natuurbeleving, waterberging, groenbuffering, trage verbinding en recreatie.

5. De omschrijving en de motivering van de onteigeningsnoodzaak

De onteigeningsnoodzaak heeft op cumulatieve wijze betrekking op de volgende drie elementen:

1. het doel van de onteigening;
2. het voorwerp van de onteigening;
3. de onteigening als middel.

1. Doel en voorwerp onteigening

Zoals bij de omschrijving van het onteigeningsdoel voor het algemeen nut reeds werd uiteengezet, is het de bedoeling een publiek toegankelijk natuurpark te realiseren in Ruisbroek dat zowel voor de omgeving als voor de inwoners van Ruisbroek een grote meerwaarde kan betekenen. De nood aan meer groen in een zeer verstedelijkte omgeving laat zich zeer duidelijk voelen. De creatie van meer publiek groen in een verstedelijkt weefsel beantwoordt aan de doelstellingen van de Vlaamse Regering en de gemeente om meer publiek toegankelijk groen in de Vlaamse rand en de gemeente te creëren. Het aandeel publiek en aaneengesloten groen ligt in deze woonwijken lager dan de mediaan van het Vlaamse Gewest. De beoogde gronden bieden de mogelijkheid om

natuur te introduceren en te versterken zodat het deel kan uitmaken van een ruimer groen netwerk van bestaande groengebieden. De verwerving van de gronden is dus noodzakelijk om het vooropgestelde doel te kunnen bereiken.

Daarnaast werden de gronden in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'VSGB' bestemd als 'parkzone', een gebied dat een bufferende functie moet opnemen tussen de uitbreiding van de regionale bedrijvenzone in het Noorden en de woonwijk van Ruisbroek in het Zuiden met de Kanaaltuinen. Het is van groot belang door het natuurpark de hinderlijke aspecten van de bedrijvenzone op visueel en geluidsvlak te bufferen naar de woonwijk.

2. Onteigening als middel

De onteigeningsprocedure dient te worden opgestart teneinde het dossier niet te vertragen indien een verwerving via minnelijke onderhandelingen zou worden belemmerd. Herhaaldelijke pogingen tot minnelijke verwerving van voormelde gronden van het Ruysbroeckveld nopen de gemeente Sint-Pieters-Leeuw er nu toe de stap te zetten naar een onteigening. Het dient te worden benadrukt dat het opstarten van een onteigeningsprocedure in dit dossier absoluut noodzakelijk is, maar het besef groot is dat onteigening voor een lokale overheid steeds een *ultimum remedium* is.

Het is tevens niet onbelangrijk te vermelden dat de gemeente voor de realisatie van dit project kan rekenen op overheidssteun. In december 2018 werd het subsidiedossier goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos van de Vlaamse overheid. Echter moeten de toegekende subsidies worden geïnd voor het einde van 2021. Dit is zeker geen verwaarloosbaar element daar zonder overheidssteun het zeer onwaarschijnlijk is dat het project daadwerkelijk kan worden gerealiseerd.

6. De minnelijke onderhandelingstermijn

De minnelijke onderhandelingstermijn die de gemeente Sint-Pieters-Leeuw beoogt waarbinnen de onderhandelingsplicht, vermeld in titel 3, hoofdstuk 2 Vlaams onteigeningsdecreet, van toepassing is, zal maximaal vijf maanden bedragen.

Verplichte bijlagen bij het voorlopig onteigeningsbesluit

Het voorlopig onteigeningsbesluit wordt aangevuld met een onteigeningsplan (opgesteld conform artikel 11 Vlaams onteigeningsdecreet) en een projectnota (opgesteld conform artikel 12 Vlaams onteigeningsdecreet), die in bijlage worden gevoegd.

Juridische gronden

Het Eerste Aanvullend Protocol bij het Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden d.d. 20 maart 1952, artikel 1.

De Belgische Grondwet, artikel 16.

Het decreet d.d. 24 februari 2017 betreffende onteigening voor het algemeen nut en alle latere wijzigingen ('het Vlaams onteigeningsdecreet').

Het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 27 oktober 2017 tot uitvoering van het Vlaams onteigeningsdecreet d.d. 24 februari 2017.

Regelgeving: bevoegdheid

Artikel 41 §1 11° van het decreet lokaal bestuur: De volgende bevoegdheden kunnen niet aan het college van burgemeester en schepenen worden toevertrouwd: de daden van beschikking over onroerende goederen, behalve die, vermeld in artikel 56, § 3, 8°, b)

Financiële en beleidsinformatie

Financiële informatie

Er werd voor deze verwerving budget voorzien binnen het meerjarenplan 2020-2025:

- 2021: € 235.000;
- 2022-2025: € 135.000/jaar.

Er zal een financieel visum worden aangevraagd bij de uiteindelijke beslissing tot verwerving.

Bijgevoegd twee schattingsverslagen daterend van 2017 en 2018 (actualisatie werd aangevraagd bij landmeter-expert):

- nr. 678n3: € 240,00 (restperceel 60ca) en € 15.176,00 (restperceel 37a94ca);
- nr. 18a: € 44.692,50;
- nr. 22p2: € 12.367,50;
- nr. 25l: € 3.810,00;
- nr. 25m: € 13.492,50;
- nr. 25n: € 42.562,50;
- nr. 26e: € 8.190,00;
- nr. 28a: € 10.237,50;
- = totaal: € 150.768,50.

Voorname bedragen houden geen rekening met vergoedingen n.a.v. onteigening zoals o.a. de wederbeleggingsvergoeding(en) en kosten voor erelonen.

De subsidie bedraagt 50% van de aankoopbedragen, gebaseerd op voornoemde schattingsverslagen (cfr. subsidiedossier VSGB).

Stemming op het besluit

Goedgekeurd door de gemeenteraad met

- 28 stem(men) voor: Nicole Billens; Gunther Coppens; Jean Cornand; Gust Crabbe; Marleen De Kegel; Ann De Ridder; Lydie De Smet; Jan Desmeth; Brahim HARFAOUI; Olivier HUYGENS; Guy Jonville; Georgios Karamanis; Bart Keymolen; Eddy Longeval; Natacha Martel; Annie Mathieu; Michel Miedzinski; Kim Paesmans; Raimondo Palermo;

Wim Peeters; Godefroid Pirsoul; Siebe Ruykens; Veerle SERÉ; Herwig Smeets; An Speeckaert; Jeroen Steeman; Jeroen Tiebout; Lucien Wauters
- 1 onthouding(en): Kathleen D'Herde

Besluit

Artikel 1

De gemeenteraad keurt het voorlopig onteigeningsbesluit, met inbegrip van het onteigeningsplan en de projectnota, betreffende de onteigening ten algemenen nutte van acht gronden gelegen te 1601 Ruisbroek, aan de Frans Baesstraat, Edward Debaerdemaekerstraat en Groot-Bijgaardenstraat ('project Ruysbroeckveld'), goed.

Artikel 2

Het college van burgemeester en schepenen krijgt de opdracht om via onderhandelingen een aantoonbare poging te doen om de te onteigenen onroerende goederen minnelijk te verwerven.

Artikel 3

Het college van burgemeester en schepenen krijgt de opdracht om een openbaar onderzoek te organiseren, conform de bepalingen van het Vlaams onteigeningsdecreet en haar uitvoeringsbesluit.

Bijlagen

1. Projectnota
2. Onteigeningsplan

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de gemeenteraad



Lokaal bestuur Sint-Pieters-Leeuw

Pastorijstraat 21

1600 Sint-Pieters-Leeuw

Afdeling Technische zaken

Dienst Omgeving

Projectnota - Onteigening voor het algemeen nut – Ruysbroeckveld

1. Projectplan.

1.1. Historiek en motivering tot opmaak

In de dichtbevolkte woonkernen van Ruisbroek, Negenmanneke en Zuun, waar heel wat functies gecombineerd worden, moet de woonkwaliteit versterkt worden door het opwaarderen en realiseren van publiek toegankelijk groen. De gemeente wenst dan ook de gronden van het Ruysbroeckveld aan te kopen met het oog op het realiseren van net geen 5 ha publiek toegankelijk groen. Dit vervult twee noodzaken:

- De realisatie van een bufferzone tussen de uitbreiding van de regionale bedrijvenzone: de visuele en geluidsimpact, eventuele overlast van de bedrijvenzone kunnen gemilderd of opgevangen worden door de creatie van een natuurpark. Deze bevindt zich tussen de regionale bedrijvenzone en de woonzone gesitueerd aan de Edward de Baerdemaekerstraat. De woonzone is een strategische locatie gesitueerd aan het kanaal en de stationsomgeving en waar nieuwe woonprojecten worden gerealiseerd met een nieuwe basisschool.
- De realisatie van een publiek toegankelijk natuurpark in een sterk verstedelijkt woongebied beantwoordt aan de beleidsdoelstellingen om meer publiek groen te realiseren. In de woonomgeving van Ruisbroek-Zuun-Negenmanneke ligt de oppervlakte aan beschikbaar buurtgroen (groen met min. opp 1ha op max. 400 afstand) en wijkgroen (groen met min.opp 10 ha op max. 800m afstand) lager dan het mediaan van het Vlaams gewest. In het toekomstige publiek toegankelijk natuurpark wordt een programma van functies opgenomen gericht op zachte recreatie, beleving, rustplekken, wateropvang en infiltratie, natuureducatie en bevordering van biodiversiteit en natuur. De creatie van een groter aaneengesloten natuurpark voldoet aan een nood en behoefte in de omliggende woonwijken.

De gemeente geeft zo eveneens uitvoering aan de visie en plannen van het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel waarbij het projectgebied bestemd werd als parkgebied in functie van bufferzone tussen de uitbreiding van de bedrijvenzone en de woonwijk ten zuiden ervan én het realiseren van publiek toegankelijk groen in het verstedelijkt weefsel in de Vlaamse Rand.

Om deze gronden te verwerven werd in 2018 een VSGB-dossier (subsidie voor toegankelijk groen in de Vlaamse rand rond Brussel) ingediend bij het Agentschap voor Natuur & Bos. Deze werd goedgekeurd, maar na 2 jaar onderhandelen werd nog geen aankoop in der minne bereikt, waardoor de procedure tot onteigening voor het algemeen nut wordt opgestart.

1.2. Situering van het project

Het projectgebied Ruysbroeckveld situeert zich in Ruisbroek, deelgemeente van Sint-Pieters-Leeuw. Het centrum van Ruisbroek ligt ingesloten tussen enerzijds het kanaal Brussel-Charleroi en de spoorlijn Brussel-Bergen en anderzijds de Ring (R0/E19). Ruisbroek kende een rijk industrieverleden, wat weinig ruimte voor publiek toegankelijk groen met zich meebracht. Daarnaast speelt ook de steeds oprukkende stadsrand van Brussel hier een rol. Voornamelijk de dwarsverbindingen doorheen Ruisbroek zijn beperkt of onaantrekkelijk, zonder enige relatie met de omgeving. De vraag naar meer toegankelijk groen neemt vandaag ook sterk toe.

Het projectgebied Ruysbroeckveld ligt tussen de Edward de Baerdemaekerstraat, de Groot Bijgaardenstraat (langs het kanaal Brussel-Charleroi) en de bedrijvenzone 'Ruysbroeckveld'.

Het grootste deel van het projectgebied Ruysbroeckveld heeft als bestemming parkgebied. Deze bestemming is geregeld via het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan '*Afbakening van het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel en aansluitende open ruimtegebieden - cluster A3 Bergensesteenweg en cluster A4 Biest - Hoeve Bretonne*'. Het plan werd goedgekeurd op 8/04/2015 en ging van kracht op 20/05/2015 (noot: een eerder plan goedgekeurd in het jaar 2011 werd vernietigd verklaard door een arrest van de Raad van State in 2014).

Het perceel 678/n/3, waarvan een gedeelte wordt aangekocht, heeft de bestemming 'agrarisch gebied'. In een nieuw gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de bedrijvenzone 3 Fonteinenveld aangrenzend aan dit perceel, zal een herbestemming voorzien worden voor deze zone. De nieuwe bestemming zal aansluiten op het parkgebied van het reeds bestaande ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het huidige landgebruik van het projectgebied is tweeledig: landbouwgebruik (akker en grasland) en private tuin met oude boomgaard.

Ten noorden van het projectgebied is en zal de bedrijvenzone uitgebreid worden. De voorziene bufferzone is aangeplant maar helaas opgedeeld per bedrijfsperceel. In overleg met de bedrijven zullen de aangeplante buffers in één zone worden opgenomen en beheerd. Zo verzekeren we een betere aansluiting en integratie met het toekomstige natuurpark. Er is wel reeds een trage weg verbinding voorzien met het toekomstige natuurpark.

Ten zuiden van het projectgebied wordt het project 'Kanaaltuinen' gerealiseerd. Dit project bestaat uit woningen, oprichting van een basisschool (met kleuterschool) en een parkomgeving die aansluit op het kanaal. De aansluiting van het project 'Kanaaltuinen' met het toekomstige natuurpark is een groot aandachtspunt.



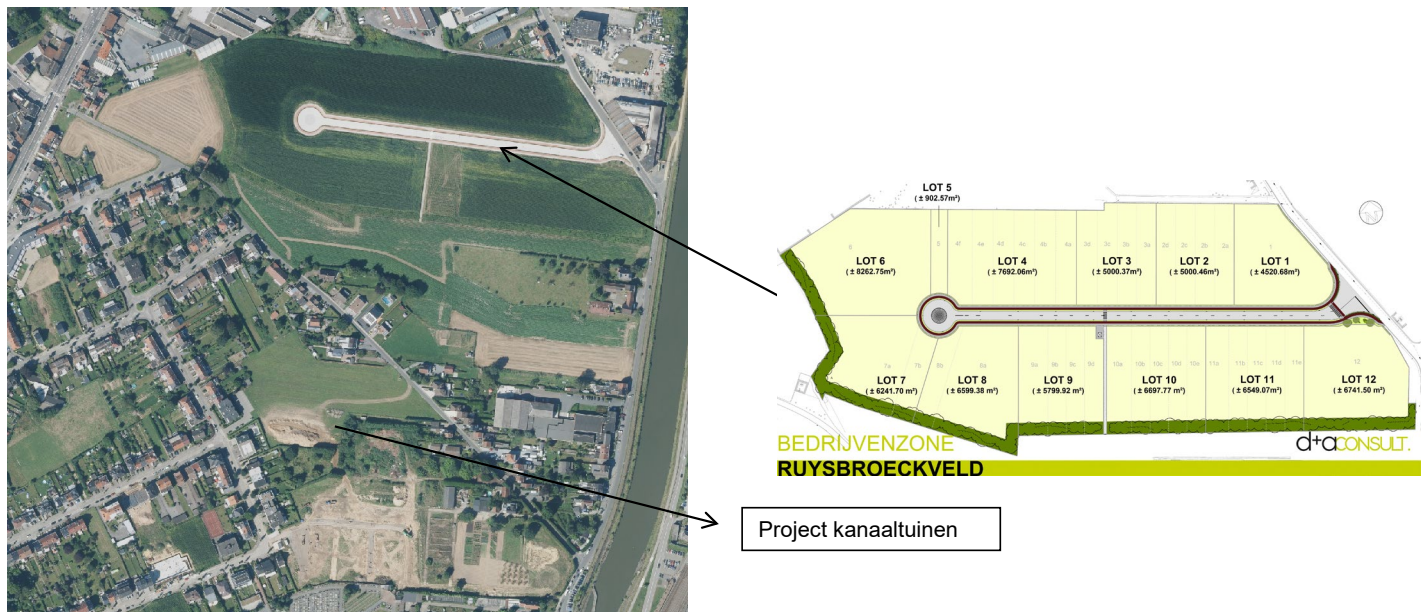
Afbeelding 1: Zicht op het projectgebied vanop de Groot Bijgaardenstraat (naast bedrijvenzone 'Ruysbroeckveld').



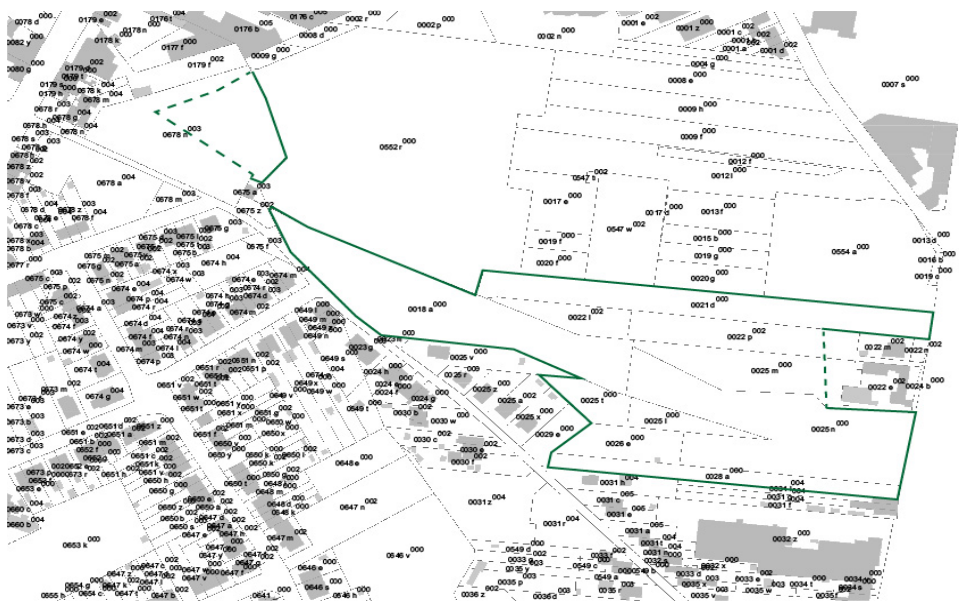
Afbeelding 2: Zicht op het projectgebied vanop de E. de Baerdemaekerstraat.



Afbeelding 3: Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.



Afbeelding 4: Luchtfoto van het projectgebied en omgeving.



Afbeelding 5: Kadasterplan van het projectgebied (groene lijn) en omgeving.

1.3. Ligging - Kadastrale omschrijving

Van het gehele projectgebied zijn er drie percelen, met name percelen 21/d, 22/l/2 en 25/t, in 2019 reeds in der minne verworven. De overige percelen wenst de gemeente te verwerven door middel van een onteigeningsprocedure. Het betreft de volgende percelen:

De betrokken percelen zijn kadastraal geregistreerd onder Sint-Pieters-Leeuw, 2^{de} afdeling, sectie E

- 678/n/3

Het desbetreffende perceel zal slechts gedeeltelijk worden onteigend aangezien er een verkaveling en een ontsluitingsweg van het perceel wordt onttrokken. Het overige restperceel wenst de gemeente mee op te nemen in het natuurpark.

De betrokken percelen zijn kadastraal geregistreerd onder Sint-Pieters-Leeuw, 7^{de} afdeling, sectie A

- 18/a/
- 22/p/2
- 25/l
- 25/m
- 25/n
- 26/e
- 28/a

De percelen 22/p/2 en 25/m zullen slechts gedeeltelijk onteigend worden. Het woongebied zoals bestemd volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'VSGB zone C Bergensesteenweg' wordt van deze percelen afgesplitst. De overige delen van de percelen wenst de gemeente in eigendom te verkrijgen ter realisatie van het natuurpark.



Afbeelding 6: Overzicht van de reeds verworven en te verwerven percelen voor algemeen nut

1.4. Doel van het project - Visie op de ontwikkeling

~~De uitbreiding van de bedrijvenzone is inmiddels grotendeels gerealiseerd. Het bestemde en voorziene parkgebied tussen de bedrijvenzone en de woonwijk ten zuiden is nog niet gerealiseerd. Het parkgebied~~
Sint-Pieters-Leeuw - gemeenteraad van 28 januari 2021 - 2021 - GR_00024 - Opstart
onteigeningsprocedure: onteigening ten algemene nutte gronden Ruysbroeckveld - voorlopig
onteigeningsbesluit

moet een bufferende functie opnemen (mildere visuele en geluidsimpact) en neemt een rol op als een publiek toegankelijke groene ruimte in een verstedelijkt woonweefsel met plaats voor groen en zachte recreatie.

De huidige situatie toont aan dat er noodzaak is aan een betere laterale verbinding tussen de verschillende woonwijken zodat er voldoende publieke doorwaadbaarheid en toegankelijk groen voor het trage verkeer ontstaat binnen het gebied. De zone Ruysbroeckveld speelt in voorliggende opgave een belangrijke schakel. Het gebied kan absoluut een meerwaarde betekenen voor de omwonenden en werknemers van de nabijgelegen functies waarbij toegankelijk groen en biodiversiteit gelinkt aan bedrijvigheid centraal kunnen staan. Bovendien is de parkzone strategisch gelegen als zachte recreatieve as tussen Negenmanneke en Ruisbroek. Ruysbroeckveld heeft dus alle kansen om uit te groeien tot een aantrekkelijke ontmoetingsplek voor iedereen. Bij de ontwikkeling van het projectgebied zal bijgevolg rekening gehouden worden met al zijn potenties, met name natuurbeleving, waterberging, trage verbinding, recreatie en groenbuffering.

De verschillende functie van het gebied werden reeds uitgewerkt aan de hand van enkele conceptplannen.

1.4.1. Toegankelijkheid

Ruysbroeckveld kan momenteel gezien worden als de ontbrekende groene schakel voor het vervolledigen van de zachte recreatieve as tussen Negenmanneke en Ruisbroek. Binnen onderstaand concept wordt er ingezet op een volledige ontsluiting van het gebied waarbij er zowel een toegang wordt voorzien langs de Edward de Baerdemaekerstraat, Groot Bijgaardenstraat als de bedrijvenzone Ruysbroeckveld.

Het nieuw toegankelijk park zal openstaan voor elke bezoeker, gaande van de buurtbewoners van de omliggende wijken en de werknemers van de naastgelegen bedrijvenzone, tot de voet- en fietsrecreanten van het kanaal of de nabijgelegen groengebieden. Aansluitend is er voor de voetganger- en fietsrecreant een goede verbinding voorzien door aan te takken op de fietssnelweg langs het kanaal, de Bergensesteenweg (heraanleg van start in 2019) en het verder gelegen Zuunpad. Het toekomstige natuurpark is tenslotte ook goed bereikbaar met het openbaar vervoer.



Afbeelding 7: Concept Toegankelijkheid van het projectgebied.

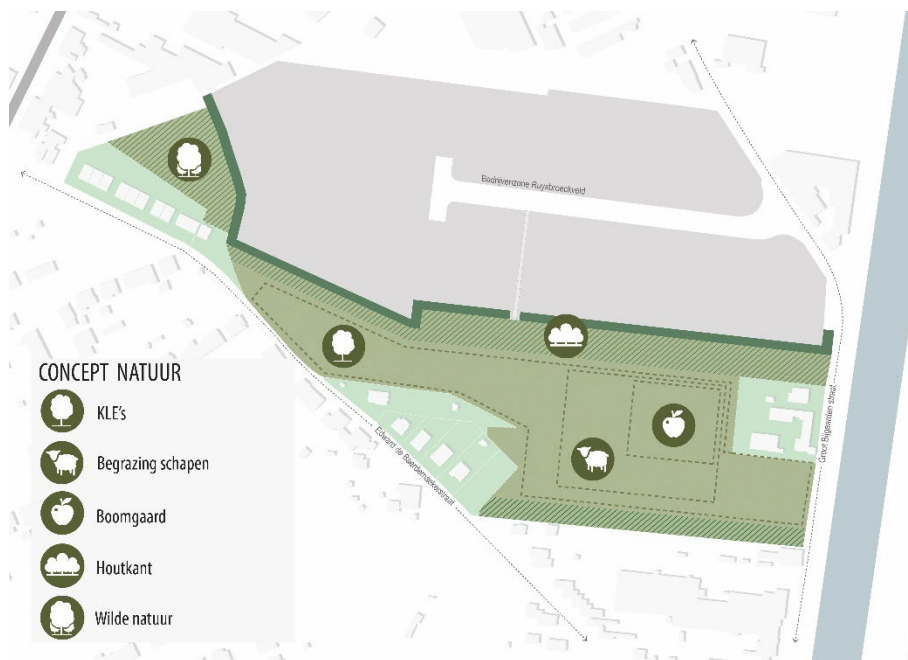
1.4.2. Natuur

Het gebied biedt veel kansen om natuur te introduceren en te versterken zodat het mee wordt opgenomen in een groter groen netwerk van bestaande groengebieden.

~~De bestaande groenbuffer aan de bedrijvenzone zal verder ontwikkeld en beheerd worden. Als uitloper hiervan voorzien we een nieuwe brede houtkant en bos welke dienst doet als buffering van de bedrijvenzone.~~

In de toekomst kan het beheer van het grasland bijvoorbeeld gebeuren met een ecologische schapenbegrazing om op termijn een schraal, biodivers grasland te bekomen. De bestaande oude boomgaard wordt opgewaardeerd én uitgebreid doorheen het parkgebied. Tenslotte worden er doorheen het gebied verschillende heggen, struiken en boomclusters aangeplant welke de beleving van het park verhogen, maar ook voor de natuur zijn deze 'kleine landschapselementen' van waardevolle betekenis.

De combinatie van bos, houtkant, grasland, boomgaard en kleine landschapselementen zorgt dus voor een aangename ontmoetingsplek met natuurbeleving als centraal gegeven.

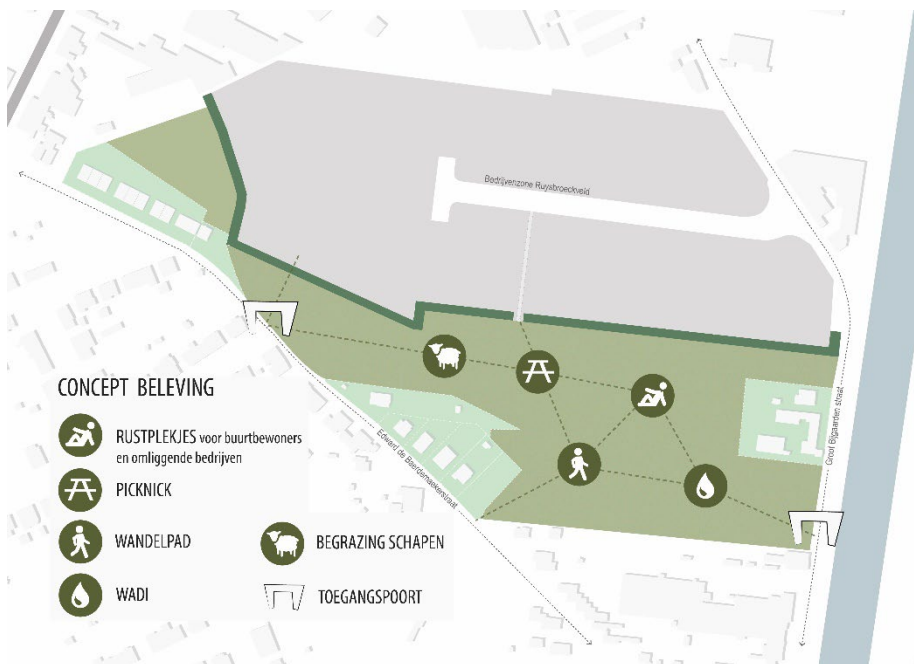


Afbeelding 8: Concept Natuur van het projectgebied.

1.4.3. Beleving

Bij de inrichting van het projectgebied wordt rekening gehouden met de behoeften van de verschillende bevolkingsgroepen, zowel voor jong en oud. Het toegankelijk stuk natuurpark biedt dus voor elk wat wils qua beleving. Je kan er wandelen, even pauzeren onder de boomgaard, rollen van de ligheuvelds, keuvelen aan de picknickbank, lezen langs de wadi of juist even terugtrekken in alle stilte...

Kortom, het Ruysbroeckveld wordt ontwikkeld tot een aangename en boeiende ontmoetingsplek voor alle Ruysbroekenaren, zoals gevisualiseerd in het mogelijke toekomstbeeld.



Afbeelding 9: Concept Beleving van het projectgebied.



Afbeelding 10: Mogelijk toekomstbeeld van het projectgebied.

1.5. Voorgeschiedenis op het perceel van het onteigeningsplan

1.5.1. Eigendom en/of zakelijke rechten

De 8 kadastrale percelen zijn in eigendom van particuliere en publieke grondeigenaars. Gesprekken met de huidige eigenaars hebben echter niet tot verkoop in der minne geleid.

1.5.2. Verontreiniging, bodem

Geen gegevens gekend.

1.5.3. Overstroming

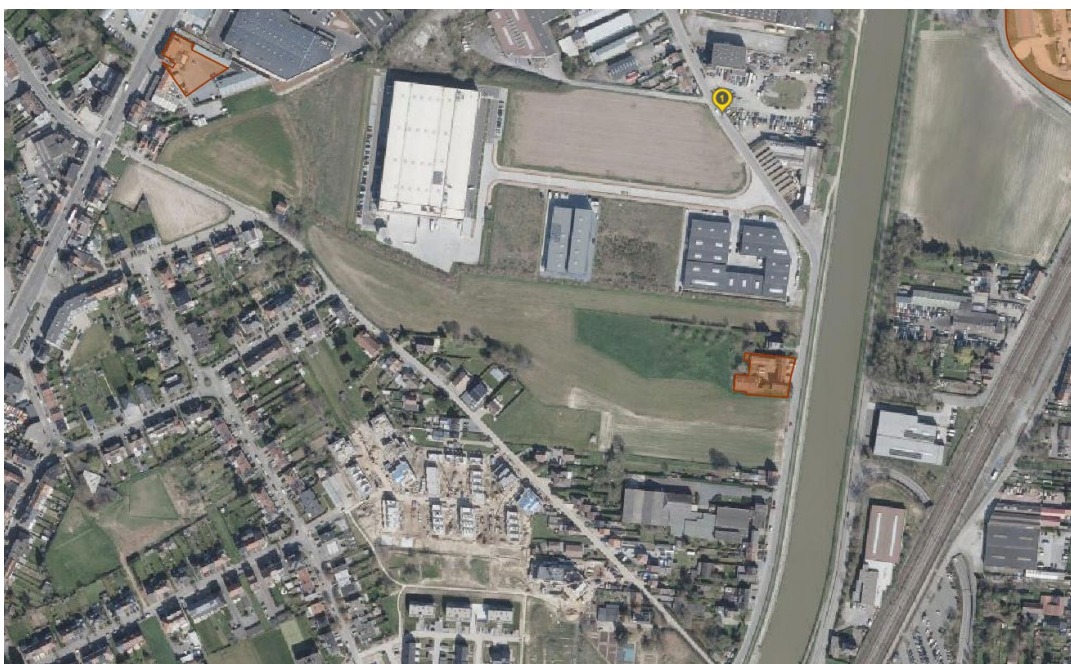
Het projectgebied is niet gelegen binnen effectief overstromingsgevoelig gebied, maar wel binnen mogelijk overstromingsgevoelig gebied.



Afbeelding 11: Watertoets – Overstromingsgevoelige gebieden (2017).

1.5.4. Erfgoed

Het projectgebied is niet opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed. De semi-gesloten hoeve op perceel 22/e/2 is wel opgenomen als bouwkundig erfgoed, maar ligt dus buiten de te onteigenen perimeter.



Afbeelding 12: Vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed.

1.5.5. Ruimtegebruik

Het huidig landgebruik van het projectgebied is tweeledig: landbouwgebruik (akker en grasland) en private tuin met oude boomgaard.

1.6. Motivering onteigeningsnoodzaak

De verwerving van het perceel is noodzakelijk voor het bereiken van het vooropgesteld doel zoals omschreven in 1.1. en 1.4.

Teneinde het dossier niet te vertragen in geval van het afspringen van de mogelijkheid tot minnelijke verwerving, dient de onteigeningsprocedure te worden opgestart. De verkregen subsidie via het VSGB-dossier moet geïnd worden voor eind 2021.

2. Realisatietermijn – planning

De realisatietermijn staat in functie van het realiseren van het natuurpark en de daaraan verbonden omgevingsvergunningen.

Op basis van de inrichtingsconcepten, zoals uitgetekend in hoofdstuk 1.4, zal een inrichtingsplan en raming opgemaakt worden. Via een werkgroep (gemeente Sint-Pieters-Leeuw (dienst water, openbare werken, leefmilieu, ruimtelijke ordening), regionaal landschap P&Z en provincie Vlaams-Brabant) wordt de voortgang van het project bewaakt en besproken. De landschappelijke en natuurlijke inrichting van het gebied zal voornamelijk door het regionaal landschap geleid worden. In 2021 worden bijkomende subsidiemogelijkheden gezocht ter uitvoering van het project. Het beheer van Ruysbroeckveld wordt in de toekomst integraal mee opgenomen in een op te maken plan voor de beheervisie van zone Wildersport .

3. Toepasselijke regelgeving

- de VCRO
- de wetgeving overheidsopdrachten
- DABM
- Omgevingsvergunningsdecreet
- VLAREM
- het Bodemdecreet

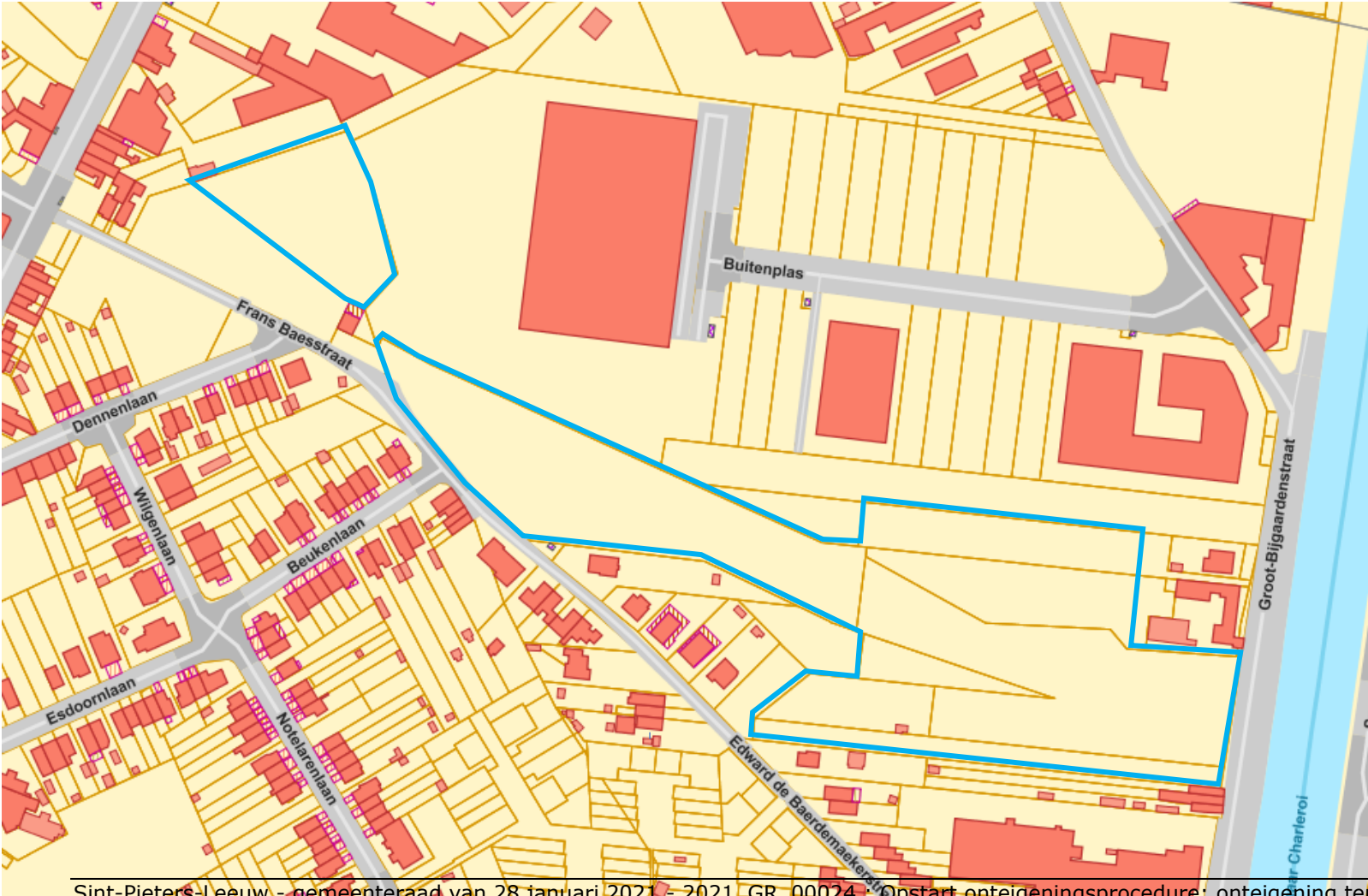
4. Beheersmodaliteiten openbaar domein

De gemeente zal instaan voor het duurzaam onderhoud van dit openbaar domein en hiertoe alle nodige maatregelen nemen.

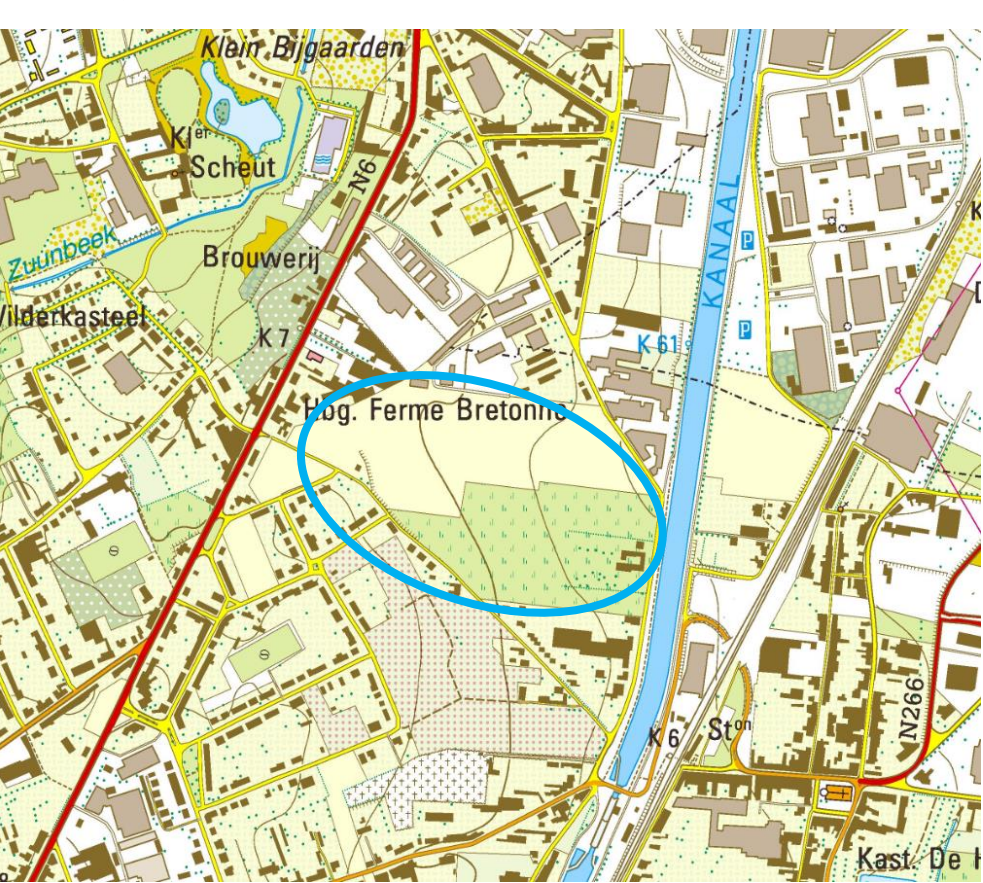
Tabel

Nr	Kadaster	Aard	Adres	Eigenenaar(s)	Oppervlakte perceel	Te onteigenen oppervlakte	Onteigenende Instantie
1	2 ^e afdeling – sectie E – nr. 678 N 3 / ID 23582 ^F 0678/00N003	Bouwland	Frans Baesstraat	OCMW Brussel, Hoogstraat 296A, 1000 Brussel	Kadastraal 8.859m2 – Grafisch 8.859 m2	Grafisch: 4925	Gemeente Sint-Pieters-Leeuw, Pastorijsstraat 21, 1600 Sint-Pieters-Leeuw
2	7 ^e afdeling – sectie A – nr 18 A / ID 23069A0018/00A000	Bouwland	Edward de Baerdemaeker-straat	Regie der Gebouwen, Gulden-Vlieslaan 87 b2, 1060 Sint-Gillis	Kadastraal 11.918m2 – Grafisch 11.918 m2	Grafisch 11.918 m2	Gemeente Sint-Pieters-Leeuw, Pastorijsstraat 21, 1600 Sint-Pieters-Leeuw
3	7 ^e afdeling – sectie A – nr 22 P 2 / ID 23069A0022/00P002	Boomgaard	Groot-Bijgaardenstraat	Van den Berghe Marie, Groot-Bijgaardenstraat 250, 1601 Sint-Pieters-Leeuw	Kadastraal 3.387 m2 – Grafisch 3.387 m2	Grafisch 3.017 m2	Gemeente Sint-Pieters-Leeuw, Pastorijsstraat 21, 1600 Sint-Pieters-Leeuw
4	7 ^e afdeling – sectie A – nr 25 M / ID 23069A0028/00M000	Weiland	Groot-Bijgaardenstraat	Bruier Desmeth Steve, Dalstraat 31, 1000 Brussel (1/2) Bruier Desmeth Sylvia, Groot-Bijgaardenstraat 250, 1601 Sint-Pieters-Leeuw	Kadastraal 4.205 m2 – Grafisch 4.205 m2	Grafisch 3.326 m2	Gemeente Sint-Pieters-Leeuw, Pastorijsstraat 21, 1600 Sint-Pieters-Leeuw
5	7 ^e afdeling – sectie A – nr 25 N / ID 23069A0025/00N000	Weiland	Groot-Bijgaardenstraat	Regie der Gebouwen, Gulden-Vlieslaan 87 b2, 1060 Sint-Gillis	Kadastraal 11.350 m2 – Grafisch 11.350 m2	Grafisch 11.350 m2	Gemeente Sint-Pieters-Leeuw, Pastorijsstraat 21, 1600 Sint-Pieters-Leeuw
6	7 ^e afdeling – sectie A – nr 25 L / ID 23069A0025/00L000	Weiland		Van den Berghe Marie, Groot-Bijgaardenstraat 250, 1601 Sint-Pieters-Leeuw	Kadastraal 1.016 m2 – Grafisch 1.016 m2	Grafisch 1.016 m2	Gemeente Sint-Pieters-Leeuw, Pastorijsstraat 21, 1600 Sint-Pieters-Leeuw
7	7 ^e afdeling – sectie A – nr 26 E / ID 23069A0026/00 ^F 000	Bouwland		Immo EE 59, Luitenant Liedelstraat 38, 1070 Anderlecht	Kadastraal 2.184 m2 – Grafisch 2.184 m2	Grafisch 2.184 m2	Gemeente Sint-Pieters-Leeuw, Pastorijsstraat 21, 1600 Sint-Pieters-Leeuw
8	7 ^e afdeling – sectie A – nr 28 A / ID 23069A0028/00A000	Bouwland	Groot-Bijgaardenstraat	OCMW Vorst, Pastoorsstraat 35, 1190 Vorst	Kadastraal 2.730 m2 – Grafisch 2.730 m2	Grafisch 2.730 m2	Gemeente Sint-Pieters-Leeuw, Pastorijsstraat 21, 1600 Sint-Pieters-Leeuw

Kadastraal plan



Situatieplan



algemeen directeur
Walter Vastiau

voorzitter
Siebe Ruykens