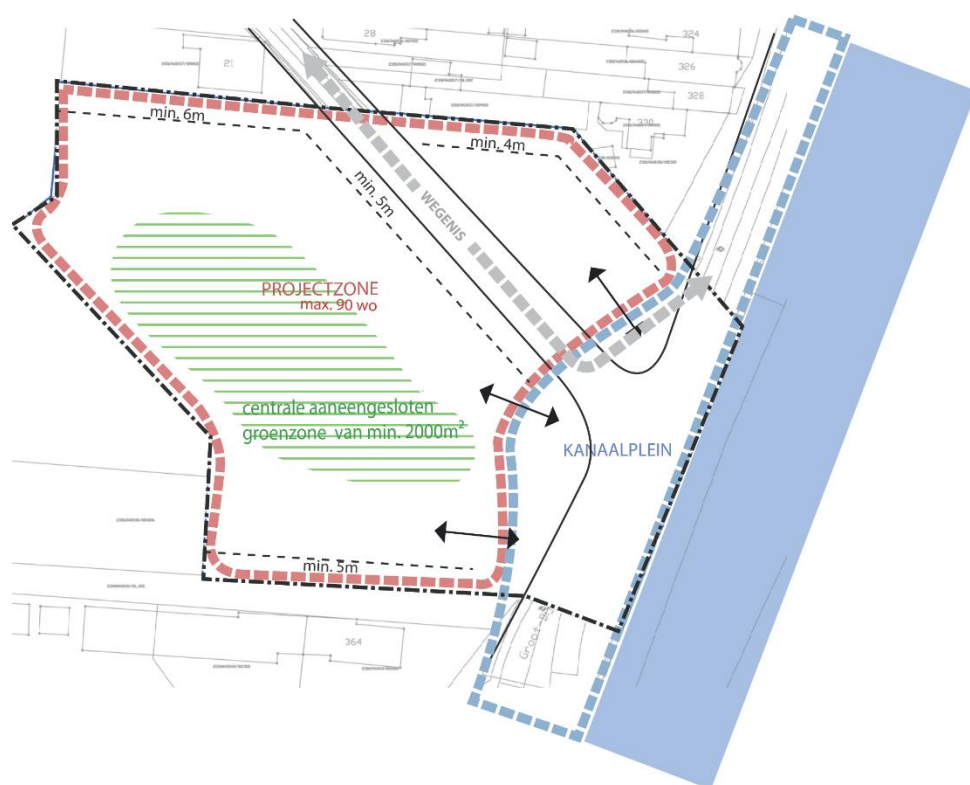

RUP

Kanaaltuinen Fase 3

- Startnota -



Verantwoording

Titel	RUP Kanaaltuinen Fase 3
Subtitel	Startnota
Projectnummer	5332
Referentienummer	5332-0001
Revisie	
Datum	juni 2019
Auteur(s)	Patrick Roothaer, Sil Goossens
E-mail adres	info@swecobelgium.be
Gecontroleerd	✓

Paraaf gecontroleerd ✓

Goedgekeurd ✓

Paraaf goedgekeurd ✓

Contact

SWECO 
Sweco Belgium NV
Arenbergstraat 13, bus 1
1000 Brussel
brussel@swecobelgium.be
www.swecobelgium.be

Inhoud

1	INLEIDING	1		
1.1	Voorwoord	2		
1.1.1	Juridische bepalingen RUP	2		
1.1.2	Opbouw van de startnota	3		
	Analyse	3		
	Aanzet tot mogelijke alternatieven	3		
	Visie met visieverhaal	3		
	Technische bepalingen ten gevolg van dit RUP	3		
	Milieutoetsen	3		
2	ANALYSE	5		
2.1	Ruimtelijke context	7		
2.1.1	Ligging	7		
2.1.2	Onmiddellijke Omgeving	7		
2.1.3	Algemene Ruimtelijke kenmerken	7		
2.2	Planningscontext	9		
2.2.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	9		
2.2.2	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum 2012)	9		
2.2.3	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Sint-Pieters-Leeuw	10		
	Informatief gedeelte	10		
	Richtinggevend gedeelte	10		
2.2.4	Projecten relevant voor het dossier	12		
	Streefbeeldstudie Kanaalzone	12		
	Fietssnelweg Halle Brussel langs het kanaal	12		
2.3	Juridische context	14		
2.3.1	Bestemmingsplannen	14		
	Gewestplan	14		
	Gewestelijk RUP	14		
	Verkevelingen	14		
2.3.2	Water en wegenis	14		
	water	14		
	Wegenis	14		
2.3.3	Verordeningen	14		
	Gemeentelijke parkeerverordening	14		
	Gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten.	15		
	Provinciale stedenbouwkundige verordening m.b.t. verhardingen	15		
	Andere wetgeving	15		
3	DOELSTELLING EN ALTERNATIEVEN	17		
3.1	Doelstelling, reikwijdte en detailleringsgraad	19		
3.1.1	Doelstelling	19		
3.1.2	Reikwijdte	19		
3.1.3	Detaileringsgraad	19		
3.1.4	Gewest- of landsgrensoverschrijdende effecten	19		
3.2	Overwogen alternatieven	20		
	Nulalternatief	20		
	Locatiealternatieven	20		
	Inrichtingsalternatieven	21		
4	VISIE	24		
4.1	Visie vanuit Masterplan	26		
4.1.1	Inleiding	26		
4.1.2	Krijtlijnen globale site	26		
	Inplanting bebouwing	26		
	Trage verbindingen	27		
	Openbaar park	27		
	Mobiliteit	28		
	Kanaalplein	28		
	School	28		
4.1.3	Krijtlijnen Fase 3	29		
	Vooropgestelde volumes	29		
	Vooropgesteld Toegangen ondergrondse parking	30		
4.1.4	Fasering	31		

Fase 1	31
Fase 2	31
Fase Park	31
Fase School	31
Fase 3	31
Fase plein	31
4.2 Visie vanuit Gewestelijk RUP	33
4.2.1 Beschrijving bestaande voorschriften	33
4.2.2 Afwijking bouwhoogte	33
4.2.3 Confrontatie dichtheid GRUP vs. Masterplan	36
4.3 Vertaling in het gemeentelijk RUP	39
4.3.1 Uitgangspunten	39
4.3.2 Randvoorwaarden.	39
4.3.3 Structuurschets	41
TECHNISCHE BEPALINGEN TEN GEVOLGE VAN HET RUP	42
4.1 Watertoets	44
4.1.1 Waterloop	44
4.1.2 Watertoetskaarten	44
4.1.3 Bodem en Drainage	44
4.1.4 Waterwingebieden	44
4.1.5 Zoneringsplan	44
4.1.6 Signaalgebiedenkaart	44
4.2 Ruimtebalans en op te heffen voorschriften	45
4.2.1 Ruimtebalans	45
4.2.2 Op te heffen voorschriften	45
4.3 Planbaten/Planschade	46
4.3.1 GEBRUIKERSCHADE/COMPENSATIE	46
4.3.2 PLANBATEN/PLANSCHADE	46
4.4 Ruimtelijke Veiligheidsrapportage-toets	46
4.4.1 Resultaten RVR-toets	46
5 SCREENING MILIEUEFFECTEN	48

5.1 Toetsing plan-MER-plicht	50
5.1.1 DABM	50
5.1.2 Noodzaak passende beoordeling	50
5.1.3 Plan –MER-plicht	50
5.1.4 Besluit	51
5.2 Milieueffecten-kwetsbaarheid	52
5.2.1 Kwetsbaarheid van het gebied	52
5.2.2 Aard van het plan	53
5.2.3 Resulterende check	53
5.3 Milieueffecten - milieubeoordeling	54
5.3.1 Disciplines bodem en water	54
Beschrijving referentiesituatie	54
Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de planologische referentiesituatie.	54
Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de feitelijke referentiesituatie.	55
5.3.2 Discipline fauna en flora	56
Beschrijving referentiesituatie	56
Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de planologische referentiesituatie.	56
Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de feitelijke referentiesituatie.	56
Conclusie	56
5.3.3 Discipline Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	57
Beschrijving referentiesituatie	57
Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de planologische referentiesituatie.	57
Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de feitelijke referentiesituatie.	57
Conclusie	57
5.3.4 Discipline mens-socio-organisatorische aspecten en mensveiligheid	58
Beschrijving referentiesituatie	58
Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de planologische referentiesituatie.	58
Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de feitelijke referentiesituatie.	58

Conclusie	59
5.3.5 Mobiliteit	60
Beschrijving referentiesituatie	60
Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de planologische referentiesituatie.	60
Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de feitelijke referentiesituatie.	60

Conclusie	60
Cumulatieve effecten	61
Eindconclusies	61

BIJLAGEN	62
-----------------	-----------

1 Inleiding

Het project Kanaaltuinen wordt gekaderd binnen het gewestelijk RUP 'Afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden – cluster A3 Bergensesteenweg en cluster A4 Biest-Hoeve Bretonne'

Er is een stedenbouwkundig masterplan voor het totale project uitgewerkt. De eerste en de tweede residentiële fase van het project en het grootste deel van het centrale park is vergund en momenteel in ontwikkeling.

Om het stedenbouwkundig masterplan te kunnen afronden en ter verfijning van het bestaande gewestelijke RUP wordt ervoor gekozen om een gemeentelijk RUP op te maken.

De derde en laatste fase van het stedenbouwkundig masterplan ambieert een lokaal verhoogde dichtheid. Deze verhoging wordt kwalitatief opgevangen in het masterplan, en zal ook in het RUP doorvertaald worden.

Het RUP stelt hierbij randvoorwaarden, waarbij een goed evenwicht tussen juridische zekerheid en flexibiliteit wordt nagestreefd.

1.1 Voorwoord

1.1.1 Juridische bepalingen RUP

De opdracht bestaat uit de opmaak van een RUP, overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (M.B. 27/03/2009), en latere wijzigingen, de uitvoeringsbesluiten en de ter zake door de Vlaamse Regering verstrekte richtlijnen, rekening houdend met de gemeentelijke ruimtelijke structuur.

Voorliggend dossier wordt opgemaakt volgens het nieuwe 'decreet tot wijziging van de regelgeving voor ruimtelijke uitvoeringsplannen teneinde de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen te integreren door wijziging van diverse decreten', dat bekrachtigd werd door de Vlaamse Regering op 1 juli 2016. Het decreet trad in werking op 1 mei 2017, zoals vastgelegd in een uitvoeringsbesluit, goedgekeurd op 17 februari 2017. In dit uitvoeringsbesluit worden ook geregeld:

- De ter beschikking stelling van de documenten aan alle betrokken actoren via een digitaal platform;
- De inspraak tijdens de verschillende fasen van het geïntegreerde planningsproces
- Welke adviesinstanties betrokken moeten worden in het geïntegreerde planningsproces voor het RUP en in eventuele effectbeoordelingen.

Vanaf deze datum is een RUP ook verplicht de RVR-toets te gebruiken.

Artikel 2.2.2 van de codex ruimtelijke ordening bepaalt de inhoud van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP), met name:

- een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;

- de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer;
- een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
- in voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;
- in voorkomend geval een overzicht van de conclusie van:
 - het planmilieueffectenrapport;
 - de passende beoordeling;
 - het ruimtelijk veiligheidsrapport;
 - verplicht voorgeschreven effectenrapporten en beoordelingen
- in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Volgens artikel 2.2.13 §2 worden de RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Sint-Pieters-Leeuw is goedgekeurd bij besluit van de bestendige deputatie van de provincie Vlaams Brabant dd. 5 februari 2009.

Het RUP dient te kaderen in de gewenste ruimtelijke structuur van de hogere beleidsstudies (cfr. GRS, het RSV en het PRS).

1.1.2 Opbouw van de startnota

De startnota wordt naast deze inleiding opgedeeld in verschillende grote delen. We geven deze verschillende delen hieronder weer.

ANALYSE

Met een duidelijk zicht op de afbakeningsgrens, het plangebied zelf en de omliggende structuren.

Verder beschrijven we de huidige bestemmingstoestand en de relevante planningscontext op de verschillende beleidsniveaus.

AANZET TOT MOGELIJKE ALTERNATIEVEN

Deze paragraaf geeft aan welke mogelijke alternatieven er voor dit RUP zijn.

VISIE MET VISIEVERHAAL

De problemen van de bestaande bestemmingstoestand worden aangegeven en vanuit dit uitgangspunt kan de doelstelling van het RUP worden verduidelijkt.

Er wordt een duidelijk verhaal geschetst met de gebruikte denkwijze met een gedetailleerde visie.

Bij de vooropgestelde structuurschets vervullen we het visieverhaal met een zonering en randvoorwaarden.

TECHNISCHE BEPALINGEN TEN GEVOLG VAN DIT RUP

In dit deel geven we de conclusies van de watertoets, in een latere fase worden de mogelijke planbaten, ruimtebalans en de op te heffen voorschriften toegevoegd.

MILIEUTOETSEN

Er wordt nagegaan of er aanzienlijke effecten op mens of milieu verwacht worden. Er wordt in een screeningsparagraaf onderbouwd dat er geen aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn en geen MER vereist is.

In het geval achteraf zou blijken dat er wel aanzienlijke milieueffecten verwacht worden en een MER vereist is, wordt een beschrijving van de te onderzoeken effecten en van de inhoudelijke aanpak van de effectbeoordelingen, met inbegrip van de methodologie opgenomen in dit hoofdstuk (te vergelijken met het kennisgevingsdossier voor plan-MER cf. artikel 4.2.8, §1, van het DABM).

2 Analyse

In de analysefase wordt de plangrens bepaald en zal een duidelijk zicht worden gegeven op de structuur binnen en in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.

De huidige bestemmingstoestand wordt weergegeven en we situeren het plangebied binnen de relevante planningsinstrumenten op de verschillende beleidsniveaus.



Situering op topografische kaart



Situering op het luchtfoto

2.1 Ruimtelijke context

De topografische kaart en luchtfoto geven de algemene ruimtelijke kenmerken en onmiddellijke omgeving van het RUP weer. We geven hieronder ook een korte beschrijving.

2.1.1 Ligging

Het plangebied ligt in gemeente Sint-Pieters-Leeuw op de grens tussen Zuun en Ruisbroek.

De gemeente Sint-Pieters-Leeuw ligt op ca. tien kilometer van Brussel, tussen Anderlecht en Halle.

2.1.2 Onmiddellijke Omgeving

Het project grenst in het oosten aan het kanaal Brussel-Charleroi, dat parallel loopt met de spoorlijn Halle-Brussel. Beide lijninfrastructuren kunnen worden overbrugd ter hoogte van het plangebied, waardoor het GEN-station Ruisbroek (Brussel-Halle) en het centrum van Ruisbroek op wandelafstand zijn gelegen.

In een straal van 1,5 km zijn er zes grote groene zones, waaronder het kasteeldomein Groenenberg en groene delen van de Zuun-, Laarbeek- en Zobbroekvallei

2.1.3 Algemene Ruimtelijke kenmerken

Momenteel bestaat het plangebied uit

- een deel van de Groot-Bijgaardenstraat, een lokale weg met haakse parkeerplaatsen gelegen langs het kanaal Brussel-Charleroi;
- een deel van de Edward de Baerdemaekerstraat, een smalle lokale weg die verbinding maakt tussen de Groot Bijgaardenstraat en de Bergensesteenweg
- een braakliggend terrein op de hoek van de Groot Bijgaardenstraat en de Edward de Baerdemaekerstraat, deels omgeven door een haag, deels aansluitend bij de dreef naar het Kerkhof;
- een perceel met woning en tuin op de andere hoek van de Groot Bijgaardenstraat en de Edward de Baerdemaekerstraat, ook omgeven met een haag;
- een beperkt deel van naastliggend woonperceel;
- twee percelen met telkens woning en tuin op een private zijstraat van de Edward de Baerdemaekerstraat

Belangrijk bemerking is de aansluiting bij de reeds in aanleg zijnde eerdere fases van de ruimere woonontwikkeling Kanaaltuinen, waar het plangebied deel van uitmaakt.

2.2 Planningscontext

2.2.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd goedgekeurd op 19/11/1997 door het Vlaams Parlement, in een eerste herziening definitief vastgelegd bij besluit van de Vlaamse regering op 12/12/2003 en in een tweede herziening definitief vastgelegd bij besluit van de Vlaamse regering op 17/12/2010.

De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen maakt een duidelijk onderscheid tussen openheid en stedelijkheid, en leidt tot vier basisdoelstellingen.

- 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.

De gemeente Sint-Pieters-Leeuw is deels gelegen in het buitengebied en deels in stedelijk gebied. Het plangebied is gelegen in stedelijk gebied.

Sint-Pieters-Leeuw maakt deel uit van het stedelijk netwerk 'de Vlaamse Ruit' dat een economisch knooppunt vormt op internationaal niveau.

2.2.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum 2012)

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant werd goedgekeurd op dd. 07/10/2004. Op 06/11/2012 werd het addendum goedgekeurd door de Vlaamse regering.

Het provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant stelt een aantal kernprincipes voor het te voeren beleid voorop:

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

- de afbakening van het Vlaams Stedelijk Gebied rond Brussel waarbinnen het plangebied is gelegen.
- Het kanaal als lijnbaken in de structuur van landschappen
- De spoorwegen en wegen.

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.

In het woonweefsel in stedelijk gebied wenst de gemeente:

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

Algemeen naar de woningbehoefte toe neemt het gemeentebestuur de volgende standpunten in

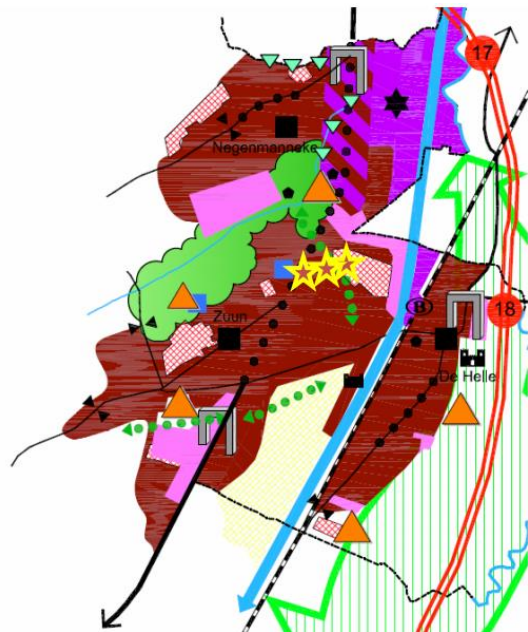
- De gemeente volgt het standpunt van het provinciaal structuurplan waarbij geopteerd wordt voor een sterkere heroriëntatie van de bijkomende woningen naar het stedelijk gebied.
- Het beleid opteert voor een sterkere verdichting van het stedelijk weefsel in het stedelijk gebied.
- Bijkomende woongelegenheden moeten eerst en vooral ondergebracht worden in binnengebieden.
- De gemeente wenst extra aandacht te schenken aan nieuwe woonvormen eigen aan de demografische situatie (serviceflats voor bejaarden, studio's voor alleenstaanden, ...).

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 Bergensesteenweg. Wilderveld is hoofdzakelijk een deel van de kern Zuun. Een klein noordelijk deel sluit aan bij Negenmanneke en het oostelijke deel ligt weliswaar in de nabijheid van Ruisbroek maar wordt ervan gescheiden door de spoorlijn en het kanaal. Er wordt gestreefd naar het versterken van de relaties met de kernen.

Bij het herwaarderen en verdichten van het woonweefsel, met inbegrip van de invulling van de gebieden voor woonuitbreiding, dient de nodige aandacht te worden besteed aan een differentiatie in de woningtypologie (sociale woningen, ééngezinswoningen, appartementen, studio's, serviceflats, ...) zodat verschillende doelgroepen binnen de gemeente worden bereikt.

Gebiedsspecifiek worden de mogelijkheden onderzocht om in functie van de gewenste bouwdichtheid het aantal bouwlagen te verhogen doch met respect voor de leefbaarheid en leefkwaliteit van de straten en van de aanpalende percelen.



2.2.4 Projecten relevant voor het dossier

STREEFBEELDSTUDIE KANAALZONE

De Vlaamse Waterweg NV voorziet een grondige facelift van het Kanaal naar Charleroi. Deze modernisering en opwaardering moet uiteraard de scheepvaart ten goede komen, maar het 'nieuwe' kanaal zal ook voor de omwonenden, de bedrijven langs het kanaal, de recreanten, ... een substantiële meerwaarde betekenen.

Na heel wat studiewerk werd een globale visie voor het streefbeeld gevormd. Deze visie en voorstellen voor de opwaardering van het kanaal werden reeds tijdens een infomarkt in 2016 voorgesteld aan de Leeuwse bewoners en bedrijven.

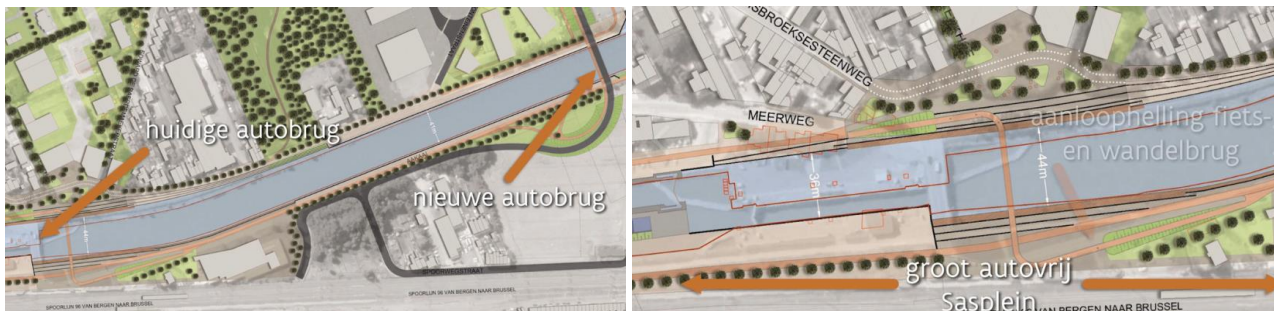
Als W&Z het akkoord krijgt van alle betrokken partijen, gaan ingenieurs en ontwerpers aan de slag om concrete plannen uit te tekenen.

Hieronder enkele relevante beelden en info uit de streefbeeldstudie:

- Een eerste beeld geeft de intentie weer om de huidige autobrug af te breken en een nieuwe autobrug te voorzien ter hoogte van het bedrijventerrein.
- Op die manier komt er ruimte vrij ter hoogte van de oude brug voor verkeersluwe pleinen langs het kanaal én voor een fietsverbinding boven het kanaal, zoals zichtbaar op het tweede beeld.

Relevantie:

Voorliggend RUP neemt hierin een bepalende rol door zijn specifieke ligging aansluitend bij deze nieuwe fietsbrug



Beelden uit de infomarkt dd 2016

FIETSSNELWEG HALLE BRUSSEL LANGS HET KANAAL

De route van de Kanaalroute Zuid is een onderdeel van de Kanaalroute en volgt het kanaal Charleroi-Brussel. Ze loopt op de rechteroever (overzijde van het kanaal t.o.v. het plangebied) vanaf de grens met Waals-Brabant naar Halle en vervolgens met Buizingen, Lot, Ruisbroek en Brussel.

Relevantie:

De ligging van de fietssnelweg, direct aansluitend over het kanaal heeft positieve invloed op de bereikbaarheid voor fietsers, zeker indien gecombineerd met het toekomstbeeld voor de kanaalzone waarbij voetgangers en fietsers ter hoogte van het plangebied aan belang winnen.

Tabel 1 // juridische context

Type plan	In het plangebied	Aangrenzend
Gewestplannen	Het plangebied maakt deel uit van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (dd. 07/03/1977 en latere wijzigingen) en is gelegen in de bestemmingszones “landelijk woongebied” en “woongebied”	
APA/BPA	Geen	Nvt.
RUP's	Gewestelijk RUP ‘Afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden – cluster A3 Bergensesteenweg en cluster A4 Biest- Hoeve Bretonne’ (goedgekeurd 8 april 2015)	Geen
Verkavelingen	Geen	Nvt.
Ruilverkavelingen	Geen	Nvt.
Gewestwegen	Geen	Geen
Buurtwegen/voetwegen	Buurtwegen nr. 2 Voetwegen nr. 10	Nvt.
Bevaarbare waterlopen	Geen	Kanaal Brussel-Charleroi
Onbevaarbare waterlopen	Geen	Geen
Overstromingsgevoelige gebieden	Het meest zuidelijke deel van het plangebied is deels mogelijks en deels effectief overstromingsgevoelig	
Recent overstroomde gebieden	Het effectief overstromingsgevoelig gebied is ook recent overstroomd, in 2010 liep er kanaalwater over de sluisdeuren op het Sasplein.	
Signaalgebieden	Geen	Geen
Beschermde monumenten, landschappen, stads- en dorpsgezichten	Geen	Geen
Inventaris bouwkundig erfgoed	Geen	Begraafplaats met id 90842 en Sluis 9 met brug met id 201006 zijn vastgesteld bouwkundig erfgoed
Gebieden waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt	Geen	Net ten westen van het plangebied daar waar de werken zijn gestart van voorgaande fasen.
Landschapsatlas	Geen	Nvt.
Vogelrichtlijngebieden	Geen	Geen
Habitatrichtlijngebieden	Geen	Geen
Ramsargebied	Geen	Geen
Herbevestigd agrarisch gebied	Geen	Geen
Gemeentelijke verordeningen	Inzake aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen	
Gewestelijke/provinciale verordeningen	Omtrent hemelwater	

2.3 Juridische context

De tabel geeft een duidelijke samenvattend beeld van de juridische context. Hieronder iets meer uitleg over de betreffende juridische structuren. Voor de kaarten wordt verwezen naar het plan juridische toestand en watertoets.

2.3.1 Bestemmingsplannen

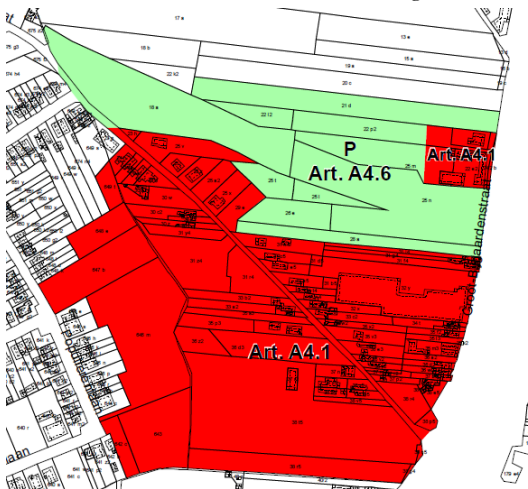
GEWESTPLAN

Het plangebied maakt deel uit van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (dd. 07/03/1977 en latere wijzigingen) en is gelegen in de bestemmingszones “landelijk woongebied” en “woongebied”, gezien de goedkeuring van het gewestelijk RUP is deze bestemming voor het grootste gedeelte niet langer geldig. Enkel langs het kanaal is nog een zone gelegen in gewestplan.

GEWESTELIJK RUP

Het plangebied maakt deel uit van het Gewestelijk RUP ‘Afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden – cluster A3 Bergensesteenweg en cluster A4 Biest- Hoeve Bretonne’ (goedgekeurd 8 april 2015).

Het plangebied is gelegen in bestemmingszone artikel A4.1 Woongebied. Deze zone is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen.



Uittreksel uit het gewestelijk RUP.

De belangrijkste inrichtingsvoorschriften van deze zone worden besproken in de visie, gezien voorliggend RUP een verfijning is van dit gewestelijk RUP.

VERKAVELINGEN

Er zijn geen verkavelingen aanwezig binnen het plangebied.

Zie ook plan juridische toestand

2.3.2 Water en wegenis

WATER

Zie watertoets en bijhorende kaarten 1-7

WEGENIS

Voet- en buurtwegen

Er zijn twee buurt- en voetwegen gelegen binnen het plangebied. Buurtweg nr. 2 is nog steeds aanwezig als de Groot Bijgaardestraat, voetweg nr. 10 is nog steeds aanwezig als Edward de Baerdemaekerstraat.

Zie ook kaart 17 in de kaartenbundel.

2.3.3 Verordeningen

GEMEENTELIJKE PARKEERVERORDENING

Op 27 november 2014 heeft de gemeenteraad de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen goedgekeurd.

Bij het optrekken van nieuwe gebouwen, het uitvoeren van bestemmingswijzigingen of het uitvoeren van ver-

bouwingswerken, voor zover deze wijzigingen vergunningsplichtig zijn, moet de vergunninghouder het nodige aantal parkeerplaatsen en fietsenstallingen aanleggen. De doorvertaling van deze verordening zal in de verdere procedure bepaald worden.

Belangrijkste relevante bepalingen hieruit zijn:

- 3.1.3. Voor meergezinswoningen, niet zijnde studio's of kamers, en groepswoningbouw
 - $< 70 \text{ m}^2$: 1 parkeerplaats per woonegelegenheid
 - $70 < 200 \text{ m}^2$: 2 parkeerplaatsen per woonegelegenheid
 - $\geq 200 \text{ m}^2$: 3 parkeerplaatsen per woonegelegenheid
 - Per begonnen schijf van 5 woonegelegenheden is 1 bezoekersparking vereist
 - Minimum fietsenstallingen: 1,5 fietsenstallingen per woonegelegenheid waarbij het totaal afgerond wordt naar boven.

De voorschriften van een gemeentelijk RUP kunnen afwijken van de bepalingen van een gemeentelijke verordening.

GEWESTELIJKE VERORDENING INZAKE HEMELWATERPUTTEN.

Elke stedenbouwkundige aanvraag dient minimaal te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten e.a. (GSV) .

Hierin worden o.a. bepaald:

- Minimaal aan te leggen hemelwaterput
- Minimaal te infiltreren en bufferen volume
- maximale lozingsdebieten

PROVINCIALE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING M.B.T. VERHARDINGEN

Elke stedenbouwkundige aanvraag dient minimaal te voldoen aan de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake verhardingen. Deze is vooral in kader van waterdoorlatendheid veel strenger dan de gewestelijke.

ANDERE WETGEVING

Verder moet voldaan worden aan art. 6.2.2.1.2 § 4 van Vlarem II met betrekking tot de afvoer van hemelwater en het concept 'vasthouden-bergen-afvoeren'; prioriteit moet uitgaan haar hergebruik van hemelwater en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

3 Doelstelling en alternatieven

De doelstellingen van het voorgenomen RUP zijn bepalend voor de reikwijdte en detailleringsgraad van het RUP. Hierdoor kan ook bepaald worden of er al dan niet mogelijks grensoverschrijdende effecten kunnen zijn. Ook wordt een eerste aanzet gedaan naar mogelijke alternatieven.

3.1 Doelstelling, reikwijdte en detailleringsgraad

3.1.1 Doelstelling

Het project Kanaaltuinen kadert binnen een gewestelijk RUP. Het betreft een residentieel ontwikkelingsproject met in totaal ca. 230 woningen, kwalitatief uitgewerkt via een masterplan en gefaseerd in ontwikkeling via verkavelingsvergunningen.

Voor de derde fase van het project voorziet het masterplan ter hoogte van het kanaal gebouwen die hoger zijn (tot 5 bouwlagen) dan toegestaan volgens het gewestelijk RUP (2 à 3 bouwlagen). Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, wordt voor dit gedeelte een gemeentelijk RUP opgemaakt. In de inrichtingsvoorschriften van het gewestelijk RUP staat namelijk duidelijk vermeld dat een bouwhoogte van meer dan 3 bouwlagen enkel mogelijk is indien een (gemeentelijk) RUP wordt opgemaakt ter verfijning van het gewestelijk RUP.

Een bijkomend gevolg van het plaatselijk verhogen van de bebouwing is ook een plaatselijke verhoging van de dichtheid. Een aspect waar duidelijk aandacht dient aan besteed te worden volgens het Gewestelijk RUP, maar ook vanuit het gemeentelijk beleid.

Het RUP tracht duidelijk te bepalen dat deze verdichting gebeurt in een evenwichtig ontwerp, met aandacht voor woonkwaliteit, ruimtelijke draagkracht en landschappelijke inpassing. Zo worden 'nieuwe publieke ruimtes' vooropgesteld zoals een kanaalplein, een park, ... Dit alles gebeurt binnen een flexibel en vrij kader.

We vinden het daarom essentieel dat deze combinatie ook terug te vinden is in het RUP. Met andere woorden, dat het RUP voldoende garanties biedt op het daadwerkelijk realiseren van de kwaliteiten van het masterplan in zijn geheel.

Toch kan het niet de bedoeling zijn het stedenbouwkundig ontwerp minutieus te gaan vertalen in het RUP. Er moet nog voldoende vrijheid en flexibiliteit zijn om het ontwerp te verfijnen of aan te passen, bijvoorbeeld om in spelen op gewijzigde marktomstandigheden.

Samengevat streven we naar een RUP met een goed evenwicht tussen juridische zekerheid en flexibiliteit.

3.1.2 Reikwijdte

De opmaak van het RUP is beperkt tot de grenzen van het plangebied en is een deel van een ruimer woonontwikkelingsproject waarvan de eerste fase reeds in uitvoering is. Het betreft een verdere verfijning van het huidige geldende gewestelijke bestemmingsplan.

3.1.3 Detailleringsgraad

Het RUP legt randvoorwaarden op om geplande ontwikkelingen optimaal te laten functioneren met respect voor de omringende ruimte. We streven hierbij naar een RUP met een goed evenwicht tussen juridische zekerheid en flexibiliteit.

3.1.4 Gewest- of landsgrensoverschrijdende effecten

Gelet op de ligging van het plangebied van het RUP, op ca. 2 km van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de lokale schaal van de ontwikkeling en het ontbreken van aanzienlijke milieueffecten worden geen gewest- of landgrensoverschrijdende effecten verwacht. De impact van het plan is niet van die aard dat er aanzienlijke grensoverschrijdende milieueffecten te verwachten zijn.

3.2 Overwogen alternatieven

NULALTERNATIEF

Het 'nulalternatief' houdt in dat er geen nieuw planinitiatief wordt genomen. De huidige planologische bestemming, volgens het gewestelijk RUP blijft dan ook gelden.

De formulering in het gewestelijk RUP omtrent de bouwhoogte blijft hierbij dan ook gelden, waardoor de bouwhoogte beperkt blijft tot 2 bouwlagen + gedeeltelijk een derde bouwlaag.

Het masterplan is opgebouwd volgens een logisch visieverhaal met een evenwichtig ontwerp voor de gehele woonontwikkeling. Hierin wordt veel aandacht besteed aan kwalitatieve groene en open publieke ruimten als compensatie van de mogelijkheid om op strategisch gekozen locaties langs het kanaal hogere bebouwing te voorzien. Het nulalternatief maakt de volledige uitvoering van het kwalitatief masterplan onmogelijk, met name wat betreft fase 3.

Het gewestelijk RUP blijft bovendien vaag naar de manier van invulling van de bebouwing, de publieke ruimte en het parkeren. Deze zaken worden uitgeklaard en verder gedetailleerd in voorliggend RUP.

LOCATIEALTERNATIEVEN

Algemeen

Het RUP betreft een verfijning van een gewestelijk RUP, die een verfijning betrof van het gewestplan, namelijk de inrichting van een woonontwikkeling.

De visie op de woonontwikkeling werd verder uitgewerkt in een masterplan, opgedeeld in fasen, waarvan de eerste fase op huidig ogenblik wordt aangelegd.

Ontkoppeling van het gewestelijk RUP en masterplan

Het gemeentelijk RUP wordt specifiek opgemaakt ten behoeve van een wijziging aan het gewestelijk RUP betreffende de toegelaten bouwhoogte. We kunnen dus stellen dat een locatiealternatief buiten de grenzen van desbetreffende zone in het gewestelijk RUP en dus ook buiten het masterplan niet moet worden bekeken, gezien de doelstelling van dit RUP.

Locatiealternatieven binnen de woonontwikkeling zoals bepaald door het gewestelijk RUP en masterplan

Het RUP wordt opgemaakt specifiek als wijziging van de voorschriften over de bouwhoogte in het gewestelijk RUP.

Het gaat om een strategisch gekozen zone binnen de vooropgestelde globale woonontwikkeling, zo bepaald in het masterplan.

De keuze om de hogere bebouwing ter hoogte van het plangebied te voorzien, kan worden gemotiveerd vanuit volgende belangrijke aspecten:

- De kwaliteit van wonen aan het water;
- De openheid die het kanaal biedt naar zichten (van en naar de bebouwing);
- De afstand tot het GEN-station van Ruisbroek (gemiddeld 300 meter);
- De afstand tot het centrum van Ruisbroek;
- Toekomstproject W&Z weghalen van brug voor gemotoriseerd verkeer, zorgt voor extra mogelijkheden naar publieke ruimte tussen de bebouwing en het kanaal.

Bovenstaande argumenten motiveren ook onmiddellijk de keuze om een publiek plein op deze locatie te voorzien.

INRICHTINGSMODELEN

Eventuele alternatieve inrichtingen zijn uiteraard mogelijk binnen het plangebied. In het voortraject werden enkele inrichtingsalternatieven bekeken.

Schetsontwerp maart 2013

In maart 2013 werd een basisontwerp opgemaakt vanuit de gedane analyse van het plangebied en zijn omgeving.

Basis maart 2013



Uitgangspunt voor een nieuwe invulling is een letterlijke uitbreiding van de traditionele bestaande wijk, met een verlenging van het stratenpatroon en de bouwwingsstructuur. Het schetsontwerp telde een programma van 408 units of 64,76 wo/ha en wordt vanuit de relatie met de bestaande omgeving opgedeeld in drie zones.

Het schetsontwerp vormde een plan met een juist ruimtelijke inkeer en goede uitgangspunten, er werd beslist dit plan verder af te toetsen naar juiste verhouding van densiteiten en oppervlaktes.

Tuinwijkmodel

Een eerste alternatief inrichtingsszenario 'Tuinwijkmodel', als traditionele benadering van de verkaveling laat binnen een verlaagde densiteit veel kansen liggen.

TUINWIJKMODEL



De opsplitsing privaat en openbaar is eenzijdig en eenduidig, waardoor de betekenis van de verschillende stedelijke ruimten vervalst (gesloten bouwblokken met groene, gesloten binnengebieden,...). We kunnen stellen dat leefbaar verdichten de enige garantie op een leefbare wereld in de toekomst en dit moeilijk strookt met het tuinwijkmodel, daarom werden bijkomend ook twee andere alternatieve modellen uitgewerkt:

- Dorpmodel, een alternatief model gebaseerd op de dorpskerntypologie met semi-privaat en privaat groen
- Parkmodel, een parkmodel met overwegend gemeenschappelijk groen, naast kleinere delen semi-privaat en privaat groen.

Dorpsmodel

De genoemde bestaande kwaliteiten in het plangebied en zijn directe omgeving vormen een belangrijke inspiratiebron voor het 'dorpmodel'.

DORPMODEL



DORPMODEL



Geen generieke woonwijk op een willekeurige locatie, maar een woongebied dat qua opzet en uitstraling zeer nauw aansluit bij de 'roots' van Sint-Pieters-Leeuw en de directe omgeving, en een duidelijke samenhang heeft met de oude structuren van het dorp. Het plan vormt geen historiserende aanpak maar een ontwerp wat een eigentijdse vertaling is van regionale kenmerken.

Parkmodel

Het parkmodel werd gevormd aan de hand van de karakteristieken van de oorspronkelijke context.

PARKMODEL



PARKMODEL

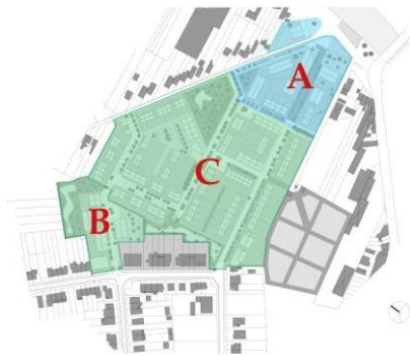


De kwaliteiten van de open ruimte, de zichtassen naar het kanaal en de overzijde, de reeds aanwezige wadi, de zichten waar de bestaande woningen van genieten, de wandeldreef naar het kerkhof alsook de ommuring ervan en het globale niveauverschil van ongeveer vier meter tussen de bestaande verkaveling en het maaiveld aan het kanaal zijn essentiële uitgangspunten. Nochtans kent het terrein en zijn omgeving ook een aantal zwakheden: bouwblokken die niet of onvolledig zijn afgewerkt, de smalle Edward de Baerdemaekersstraat, de zone aan het kanaal, de verharde en autogegerichte openbare ruimte in de verkaveling en tenslotte de moeilijke link tussen het openbaar vervoersnetwerk aan de overzijde van het kanaal en de verkaveling. Streefdoel van dit voorstel is om de kwaliteiten aanwezig op en rond het terrein te benadrukken en de zwakheden om te buigen tot potenties door middel van het stedenbouwkundig ontwerp

Vergelijking scenario's

De 3 gekozen modellen/inrichtingsscenario's hebben als doel een volwaardig debat op gang te brengen om zo al de kwaliteiten uit het gebied te halen en tot een breed gedragen plan te komen (omwonenden, gemeentebestuur, ...). Behalve de ruimtelijke basisprincipes eigen aan deze modellen werden in het voortraject ook de kengetallen (programma, parkeren, oppervlaktes,...) in zijn geheel én per deelzone vergeleken met elkaar.

TUINWIJKMODEL



TOTALE OPP = 6,3ha

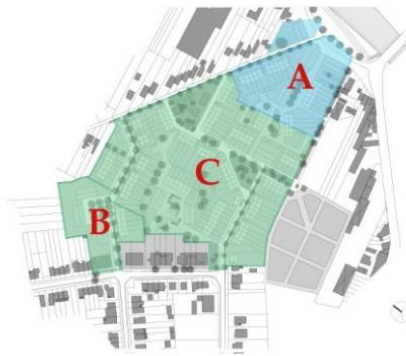
ZONE A = 1,3 ha
86 units = 66 woningen / ha

ZONE B / C = 5,0 ha
170 units = 34 woningen / ha

TOTAAL AANTAL UNITS
= 256 units

GEMIDDELDE DENSITEIT
= 40 woningen / ha

DORPMODEL



TOTALE OPP = 6,3ha

ZONE A = 1,3 ha
70 units = 54 woningen / ha

ZONE B / C = 5,0 ha
177 units = 35 woningen / ha

TOTAAL AANTAL UNITS
= 247 units

GEMIDDELDE DENSITEIT
= 39 woningen / ha

PARKMODEL



TOTALE OPP = 6,3ha

ZONE A = 1,3 ha
74 units = 57 woningen / ha

ZONE B / C = 5,0 ha
175 units = 35 woningen / ha

TOTAAL AANTAL UNITS
= 249 units

GEMIDDELDE DENSITEIT
= 39 woningen / ha

Het parkwijkmodel werd als meest evenwichtig en gedragen stedenbouwkundig ontwerp aanzien.

De bevindingen uit dit ontwerpend ruimtelijk onderzoek werden verder doorvertaald, zoals ook weergegeven in paragraaf 4.1.

Het RUP is een doorvertaling van de ruimtelijke aspecten zoals vooropgesteld in dit inrichtingsvoorstel voor de zone langs het kanaal, maar kan ruimtelijk niet los gezien worden van het volledig projectgebied.

4 Visie

Het geldende Gewestelijk RUP en het opgemaakte masterplan vormen de belangrijkste randvoorwaarden en dus ook uitgangspunten voor het vormen van de visie. We starten de visie dan ook vanuit deze twee plannen.

De manier waarop het evenwicht wordt gehouden tussen het juridisch vastleggen van deze randvoorwaarden en het bieden van voldoende flexibiliteit ook op lange termijn vormt de uiteindelijke visie.

Nadien resulteert dit in een structuurschets met aanzet tot voorschriften met een logisch en eenduidige bestemmingsvisie.

4.1 Visie vanuit Masterplan

De ontwikkeling die mogelijk gemaakt wordt in dit RUP kadert in een ruimer woonontwikkelingsproject. Het masterplan Kanaaltuinen illustreert de gekozen ontwikkelingsopties voor de volledige site, waarin ook de ontwikkeling opgenomen in het RUP zal ingepast worden.

Alle illustraties die hierbij weergegeven worden, zijn opgemaakt door MOP Urban Design en Vandecasteele en Vanhooren Architectenbureau bvba in opdracht van Sobradis Investments en Zabra Real Estate (Kanaaltuinen Sint-Pieters-Leeuw: Krijtlijnen fase 2 en 3, Presentatie dd. 21/11/2016), aangevuld met bundel met ontwerpend onderzoek in kader van fase 3 dd.2018)

4.1.1 Inleiding

In het masterplan geeft ondermeer globale stedenbouwkundige concepten voor de ontwikkeling van de volledige site. Hieraan wordt een concreet programma en een fasering gekoppeld.

Het RUP heeft slechts betrekking op een beperkt onderdeel van dit masterplan. Concreet gaat het om de derde fase, aan de kant van het kanaal. Een eerste fase van het masterplan is momenteel reeds in uitvoering.



4.1.2 Krijtlijnen globale site

De resultaten van de belangrijkste onderzochte elementen uit het masterplan worden hieronder weergegeven.

INPLANTING BEBOUWING

De nieuwe bebouwing sluit aan bij de bestaande bouwblokken. De bebouwing wordt zo ingericht dat ze de zichten openhouden van de woningen in de Populierenlaan, doorheen de site van het nieuwe woonontwikkelingsproject.





TRAGE VERBINDINGEN

Er komen verbindingen voor langzaam verkeer doorheen het projectgebied. Zo wordt het netwerk van trage verbindingen tussen de verschillende woonwijken, het kanaal en de treinsthalte van Ruisbroek versterkt.

De trage verbindingen doorheen het projectgebied worden haaks gericht en duidelijk gescheiden van het huidige openbaar domein voor gemotoriseerd verkeer.



OPENBAAR PARK

Creëren van een lineair park dat Eiklaan en Platanenlaan verbindt met kanaal/station. De oppervlakte bedraagt ca. 1,5 hectare of $\pm 3,5$ voetbalvelden. Dit park biedt een meerwaarde, niet alleen voor het project zelf maar ook voor de omliggende woonwijken. Binnen het projectgebied van het masterplan creëert het park een centraliteit, met ruimte voor groen en water, met een landschappelijke en ecologische meerwaarde en met een sociaal en recreatief medegebruik.



Er wordt voorzien in een kwalitatieve overgang naar het kerkhof door de inplanting van het park zo te kiezen dat het kerkhof zich ent op het park.



KANAALPLEIN

Het plein vormt een publieke functie voor de wijk i.f.v. ontspanning en parkeren. Het plein situeert zich langs het kanaal Charleroi-Brussel en ligt ter hoogte van de hogere bebouwing in het masterplan.

De publieke ruimte op en rondom het plein zal gedeeltelijk gebruikt worden voor bezoekersparkeren horende bij de nieuwe woningen en voor de aanleg van een 'kiss and ride' zone voor de aangrenzende kleuter- en lagere school.

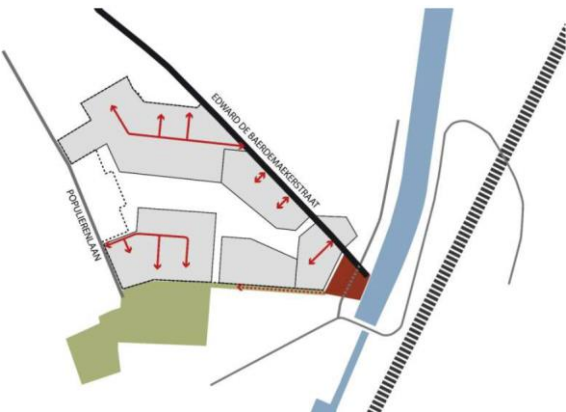


SCHOOL

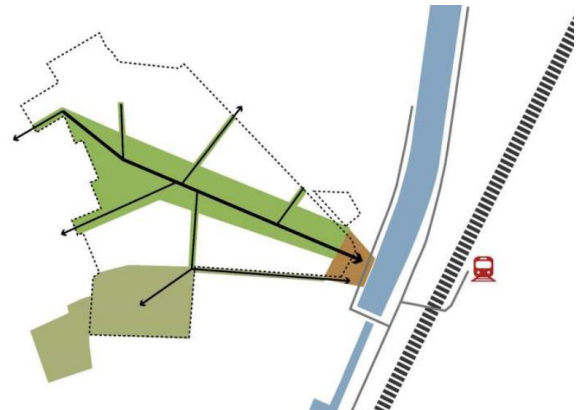
Er wordt een nieuwe kleuter- en basisschool voorzien aan een autoluw plein met toegang via de Groot-Bijgaardenstraat. De school vervult een belangrijke publieke functie voor de wijk en omgeving. Ter hoogte van de toegang aan de Groot-Bijgaardenstraat wordt een 'kiss and ride' ingericht.

MOBILITEIT

Het gemotoriseerd verkeer wordt vooral geënt op de E. De Baerdemakerstraat.

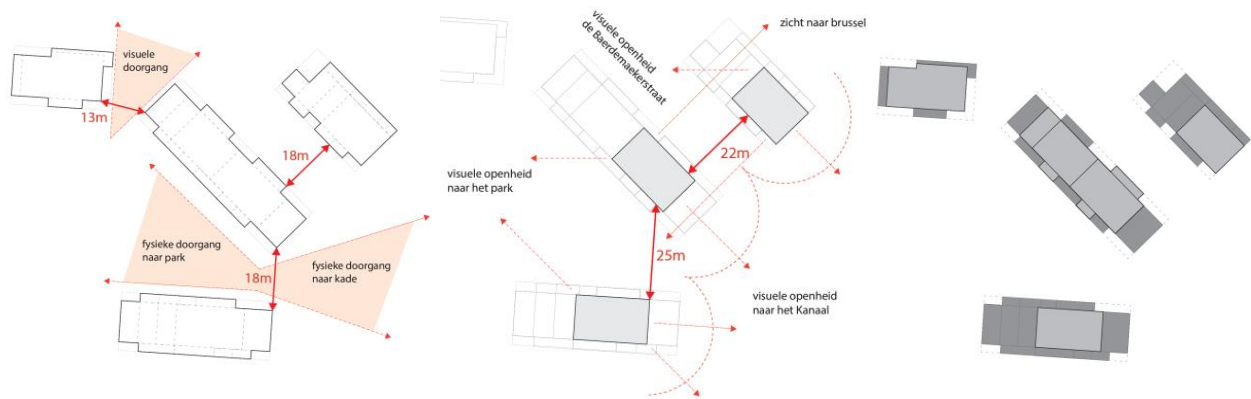


Openbaar groen, trage verbindingen en connectie met het station



4.1.3 Krijtlijnen Fase 3

VOOROPGESTELDE VOLUMES



Lagere volumes:

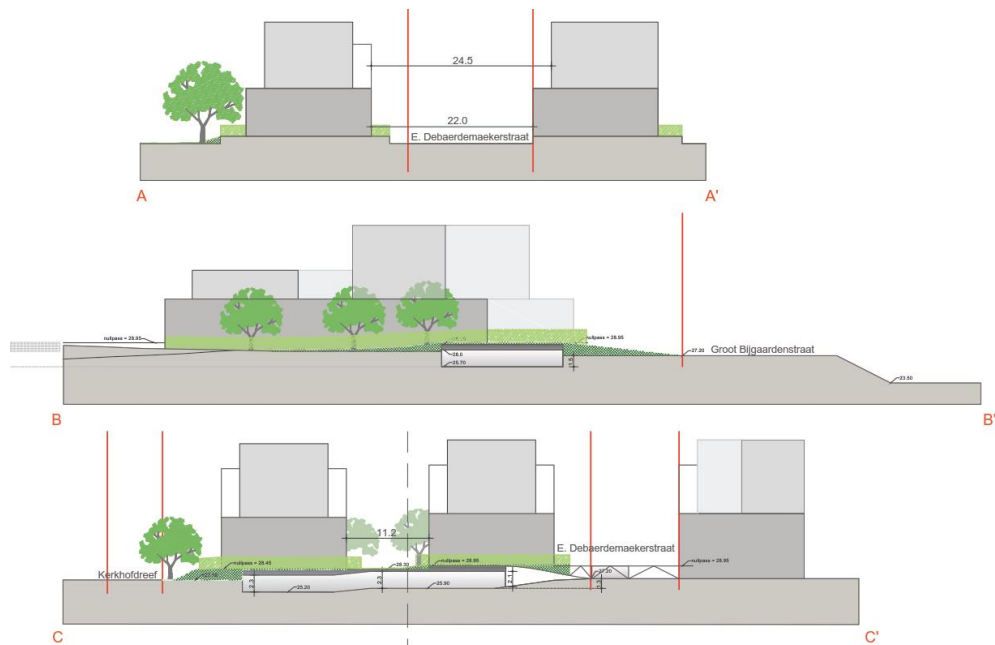
Doorzicht van park naar kanaal;
Doorzicht naar Baerdemaekersstraat
tussen de gebouwvolumes;
18 m tussenafstand aan de basis tus-
sen de gebouwen dwars op Baerde-
maekersstraat en tussen park en plein;
Er wordt verwezen naar de architec-
tuur en materialisatie van de eerdere
fasen van Kanaaltuinen, om zo voor
een grote eenheid te zorgen op de site.

Hogere volumes:

Smallere volumes, lichtere kleuren ifv
het opgaan van die volumes in de om-
geving en ifv weidse doorzichten naar
het kanaal vanuit het park en vanuit
de De Baerdemaekersstraat.
De positionering van de hogere volu-
mes gebeurt zodanig dat er minimale
inkijk is, dat er maximale verzichten
ontstaan naar het kanaal, het park en
de overzijde van de vallei.

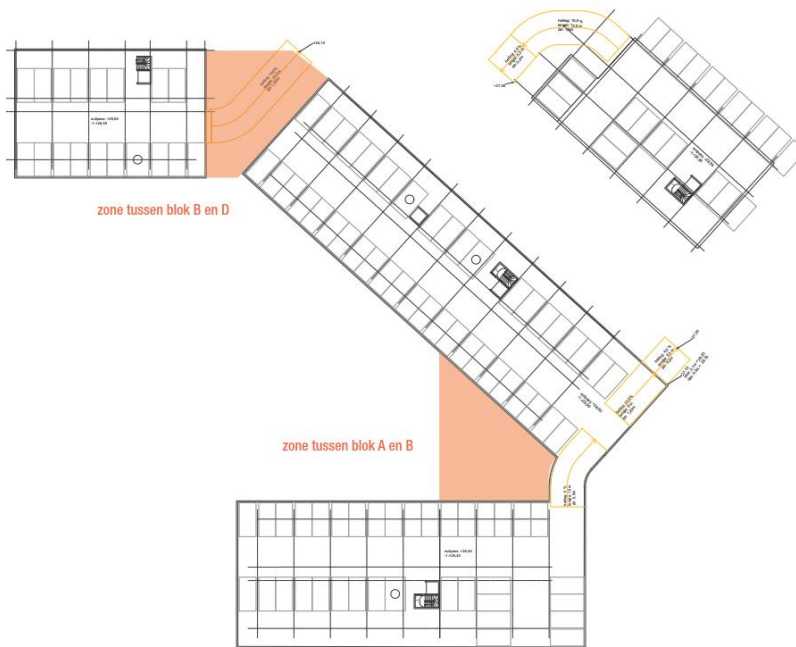
Donker grijs: de lagere volumes die
verwijzen naar de architectuur van de
eerdere fasen

Licht grijs: de smallere volumes met
lichtere kleuren en meer transparantie
die de bovenlagen helpen opgaan
in in de omgeving.



VOOROPGESTELD TOEGANGEN ONDERGRONDSE PARKING

Het ondergronds parkeren wordt opgesplitst in verschillende delen. Belangrijk is wel de toegang tot deze ondergrondse parkeergarages die zich steeds bevindt ter hoogte van de Edward De Baerdemaekerstraat. De oranje zones hieronder kunnen ook ingericht worden als uitbreidingen voor de parking.



4.1.4 Fasering

FASE 1

Deze eerste fase is reeds in realisatie. De oplevering van de woningen en appartement is reeds gestart, de laatste opleveringen worden voorzien in 2019. In deze eerste fase worden 2 types voorzien:

- 24 urban villa's aan het park, opgedeeld in 3 blokken
- 22 eengezinswoningen

FASE 2

De vergunningen voor Fase 2 werden verleend. Ook deze fase omvat zowel appartementen als eengezinswoningen:

- 22 appartementen in een bouwvolume
- 69 eengezinswoningen

FASE PARK

Alle fasen worden gestructureerd rondom Fase park, een lineaire publiek park.

FASE SCHOOL

De inrichting van de school maakt deel uit van het projectgebied

FASE 3

Het RUP Kanaaltuinen moet een planologisch kader bieden voor de ontwikkeling van fase 3. Het betreft een ontwikkelingsfase met ca. 95 woonegelegenheden waarvan een deel op 2,5 bouwlagen en een deel op 5 bouwlagen

FASE PLEIN

Ter hoogte van de kade wordt aan Fase 3 een publiek plein aan het kanaal ingericht.



Faseringskaart

4.2 Visie vanuit Gewestelijk RUP

4.2.1 Beschrijving bestaande voorschriften

BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

In het gewestelijk RUP maakt het plangebied deel uit van een zone voor woongebied, met ruime algemene bestemmingsvoorschriften. Woongebied is bestemd voor wonen en voor aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen.

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

Inrichtingsstudie

Ook de inrichtingsvoorschriften zijn in het gewestelijk RUP ruim. Er wordt wel gevraagd aandacht te besteden aan

- De relatie met, invloed op en inpassing in de omgeving
- De invloed op mobiliteit en de verkeersleefbaarheid
- De bestaande dichtheden

Deze zaken kunnen worden aangetoond in de gevraagde inrichtingsstudie.

Bebouwing:

In dit gebied is het aantal bouwlagen beperkt tot 2. Onder een hellend dak of binnen het denkbeeldig volume van een hellend dak mag een derde bouwlaag voorzien worden. het dakvolume heeft daarbij een maximale dakhelling van 60°.

De voorschriften voorzien echter afwijkingsmogelijkheden. Bij de beoordeling van vergunningsaanvragen kan op basis van het aantal bouwlagen in de omgeving en de bouwhoogte in de omgeving worden geoordeeld dat er meer of minder bouwlagen toegelaten kunnen worden.

Het toegelaten aantal bouwlagen kan door de gemeente of de provincie worden gewijzigd in een ruimtelijk uitvoeringsplan tot maximum 5 bouwlagen.

Zolang de gemeente of provincie het aantal woonlagen niet verhoogt door de vaststelling van een ruimtelijk uitvoeringsplan, kunnen binnen het toegelaten aantal bouwlagen maximaal 2 woonlagen worden toegelaten.

Bescheiden wonen

Het gewestelijk RUP legt het nodige bescheiden woonaanbod op. Deze bepaling kan worden overgenomen in het gemeentelijk RUP, wetende dat, gezien het huidige proces binnen het bouwproject voldoende bescheiden woningen zijn opgenomen.

BESLUIT

De huidige voorschriften van het gewestelijk RUP zijn ruim, mits de nodige aandachtspunten in te bouwen.

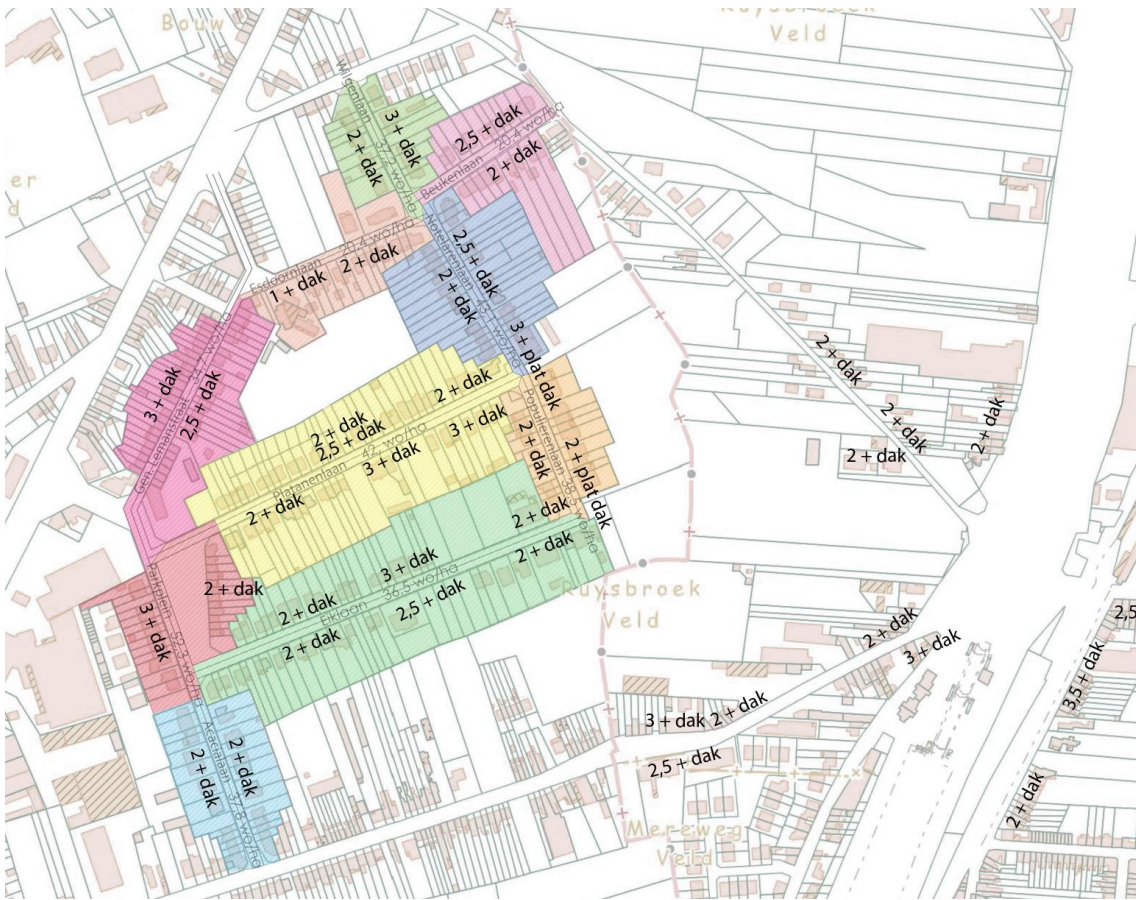
In de huidige planologische context is de algemene regel maximaal 3 bouwlagen en 2 woonlagen.

Het uitgangspunt van het gemeentelijk RUP is de verdere verfijning van het Gewestelijk RUP met als belangrijkste aspect het gebruik van de afwijkingsmogelijkheid tot verhoging van het toegelaten aantal woon- en bouwlagen.

4.2.2 Afwijking bouwhoogte

De motivatie om specifiek voor voorliggend plangebied af te wijken van de vooropgestelde bouwhoogte in het Gewestelijk RUP is logisch. We geven hieronder weer waarom.

BESTAANDE BOUWHOOGTE DIRECTE OMGEVING



De wijk waaraan het plangebied aansluit, bestaat voornamelijk uit bebouwing met 2 tot 3 woningen + woonlaag in het dak. Het gaat hier om een mix van een- en meergezinswoningen. Ter hoogte van het station, zien we dat de hoogte beperkt verhoogt tot 3,5 bouwlagen + dak.



Voorbeeld Platanenlaan



Voorbeeld Platanenlaan



hoek Platanenlaan x Notelarenlaan



Stationsomgeving

BESTAANDE BOUWHOOGTE LANGS KANAAL

Door de openheid en de zichten heeft de bebouwing langs het kanaal veel meer potentieel tot hoger bouwen. Dit zien we ook terug in het nabij gelegen project de 'Molens van Ruisbroek' waarin een reconversieproject naar wonen zorgt voor een woongebouw van 6 bouwlagen + 1 teruggetrokken bouwlaag.



Molens van Ruisbroek

Door de aanwezigheid van verschillende bedrijfsites langs het kanaal, zien we ter hoogte van Ruisbroek momenteel nog niet veel woongebouwen langs het kanaal.

In Halle (tot 5 bouwlagen) enerzijds en Anderlecht (meer dan 10 bouwlagen) anderzijds zien we wel verschillende projecten naar hoger bouwen aan het water:



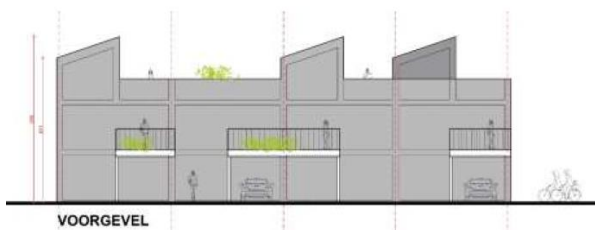
Halle



Anderlecht

BOUWHOOGTE FASE 1 EN 2

De bouwhoogtes van fase 1 en 2 zijn afgestemd op deze omgeving en beperken zich tot eenzelfde hoogte. Het grootste deel van deze bebouwing zal 2 bouwlagen + dak zijn, met enkele afwijkingen tot 3 bouwlagen.



Modulaire woningen fase 2

VERSCHILLENDE WOONVORMEN

Het gaat om een woonontwikkeling van om en bij de 230 wooneenheden.

Er zijn veel meer afgeleide doelgroepen zoekende op de markt, met een kritische geest en weloverwogen eisen. Specificiteit en identiteit groeit aan belang.

Daarom gaat men bij nieuwe woonontwikkelingen steeds op zoek naar nieuwe woontypologieën, die optimaal kunnen worden afgestemd op de behoeften van de bewoner. Dit maakt het voorzien van verschillende woontypes in het masterplan ook duidelijk.

Door een afwijkende bouwhoogte te voorzien in een beperkt deel in dit woonontwikkelingsproject, wordt de mogelijkheid om andere woontypes te voorzien groter.

In het plangebied zoals voorzien in het RUP worden voor fase 3 van het project 1,2 en 3 kamerappartementen voorzien. De fases 1 en 2 bestaan hoofdzakelijk uit eengezinswoningen. Het combineren van verschillende types in de verschillende fases vergroot de diversiteit van het project als geheel.

DAAROM 5 BOUWLAGEN

De densiteit van het bouwproject wordt afgestemd op zijn omgeving, dit is ook een belangrijk aandachtspunt uit het Gewestelijk RUP. Het gaat om een stedelijke dichtheid, een voldoende hoge dichtheid wordt verantwoord vanuit de maatschappelijke noodzaak om juist op strategische locaties te voorzien in een voldoende hoge dichtheid.

Het project, en in het bijzonder het gedeelte van fase 3, is strategisch gelegen vlakbij het GEN-station van Ruisbroek, nabij de kern van Ruisbroek en aan de fietssnelweg langs het kanaal Charleroi-Brussel.

Het gaat hier bovendien om een zichtlocatie met zicht langs het kanaal, maar ook naar de kern van Ruisbroek en op de kerk.

Om voldoende groene ruimte en zuurstof te voorzien in dergelijke projecten vormt een hogere bouwhoogte een logische stap, zodat een relatief hoge densiteit kan worden gehaald en tegelijk kan voorzien worden in voldoende (semi) publieke groene en open ruimte.

DAAROM DEZE LOCATIE BINNEN HET BOUWPROJECT

De relatie met, invloed op en inpassing in de omgeving is een zeer belangrijk aspect bij dergelijke bouwprojecten. Het wordt dan ook aangehaald als belangrijk aandachtspunt in het Gewestelijk RUP en is ook de belangrijkste reden om de verhoging van het aantal bouwlagen op deze locatie te voorzien.

De andere delen van het plangebied zorgen voor de afwerking van bestaande bouwblokken, allen met een lagere bouwhoogte. De hogere bouwvolumes richten zich ook tot een grote open ruimte richting kanaal en vormen hierdoor als 'Waterfront' de beste locatie om hoger te bouwen.

4.2.3 Confrontatie dichtheid GRUP vs. Masterplan

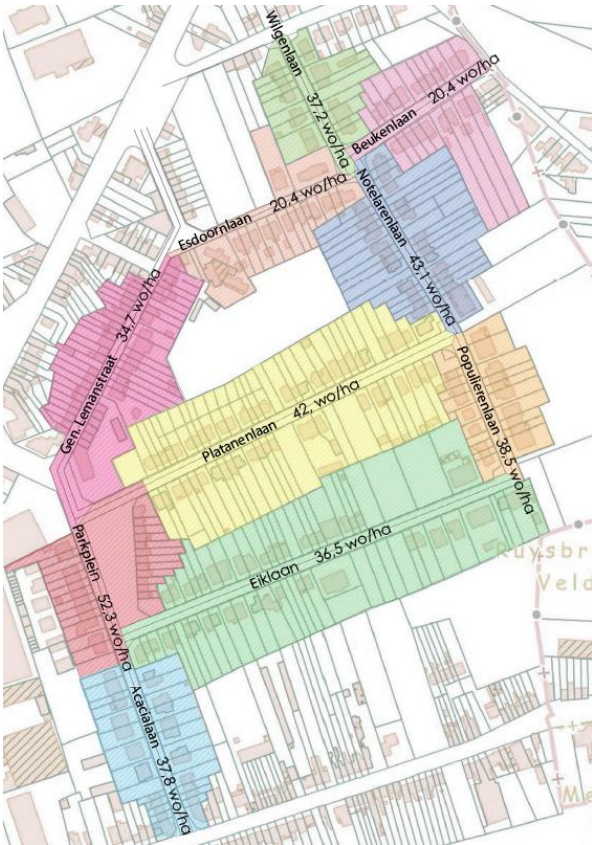
Een belangrijk aandachtspunt uit het gewestelijk RUP is het afstemmen van de dichtheid op deze van zijn omgeving.

DICHTHEID OMLIGGENDE BESTAANDE WIJK

Uit het onderzoek in kader van het masterplan weten we dat de omliggende woonbuurten volgende densiteiten hebben:

• Acacialaan	1,11 ha	37,80 wo/ha
• Eiklaan	1,97 ha	36,50 wo/ha
• Populierenlaan	0,78 ha	38,50 wo/ha
• Platanenlaan	1,81 ha	42,70 wo/ha
• Parkplein	0,61 ha	52,30 wo/ha
• G. Lemanstraat	14,68 ha	34,70 wo/ha
• Esdoornlaan	0,88 ha	20,40 wo/ha
• Notelarenlaan	0,86 ha	43,10 wo/ha
• Beukenlaan	0,82 ha	26,90 wo/ha
• Wilgenlaan	0,73 ha	37,20 wo/ha

Gemiddeld **37 wo/ha**



DICHTHEID MASTERPLAN:

De volledige woonontwikkeling zorgt voor ca. 230 extra woonegelegenheden. Fases 1 en 2 zorgen voor een heel aandeel grondgebonden woningen, dit wordt vastgelegd via verkavelingsplannen. Hierin wordt dan ook een groot aandeel groene ruimte voorzien.

De dichtheid in deze twee eerste fasen ligt eerder laag (minder dan 30 units/ha).

Fases 1 en 2 hebben een oppervlakte van ca. 4,91 ha.

Fase 1 telt 46 woonegelegenheden, fase 2 telt er 89.

De dichtheid in deze twee eerste fasen ligt met ongeveer 27,5 wo/ha laag in vergelijking met de omgeving van het plangebied.

Gezien de ligging aan het kanaal, wordt gekozen om de densiteit in fase drie juist veel hoger te leggen.

Door het voorzien van ca. 95 woonegelegenheden in fase 3 op een oppervlakte van ca. 0,91 ha, komt dit voor het gehele projectgebied neer op ca. 230 woonegelegenheden op ca. 5,82 ha. = **39,5 wo/ha.**

4.3 Vertaling in het gemeentelijk RUP

4.3.1 Uitgangspunten

OPDELEN IN ZONES

Er zijn drie belangrijke bouwstenen voor het plangebied vanuit de visie en het masterplan:

- Projectzone waarin gestreefd wordt naar een goede verhouding groen/bebouwing/verharding
- Het behoud van de openbare weg E. De Baerde-maekerstraat, tevens hoofdonthuizing.
- Een nieuw te ontwikkelen plein langs het kanaal, rekening houdend met de voorwaarden van dienst Vlaamse Waterweg.

VANUIT MASTERPLAN

Ondanks de opname in het masterplan, lijkt het niet gewenst om dit plan over te nemen in het grafisch plan, gekoppeld aan strikte voorschriften.

Dit geeft in de verdere uitwerking minder vrijheden bij onvoorziene omstandigheden.

Wel belangrijk is de filosofie aan te houden, zoals vastgelegd in het masterplan en verder te bouwen op de andere delen van het ruimere ontwikkelingsproject.

Dit doen we door het opleggen van enkele specifieke voorwaarden.

VANUIT GEWESTELIJK RUP

Ten opzichte van het Gewestelijk RUP wordt een strategische verhoging van het aantal bouwlagen toegelaten. Een belangrijke parameter hierbij is het bepalen van de grens hiervan.

Ook randvoorwaarden naar mobiliteit en densiteit zijn bepalend vanuit het gewestelijk RUP.

4.3.2 Randvoorwaarden.

INPLANTING EN DENSITEIT

Het is nuttig niet de specifieke inplanting van de bebouwing vast te leggen, maar de mogelijke inplanting te verruimen tot het opleggen van enkele specifieke voorwaarden:

- Het maximaal toelaatbaar aantal woongelegenheden zoals bepaald in het masterplan en bepalend voor de densiteit van het volledige project, nl. 95 woongelegenheden
- Het voorzien van een geclusterde niet bebouwde parkzone binnen de projectzone (zie ook verder onder 'Groen').
- Maximale bebouwingspercentage: gebaseerd op het masterplan wordt binnen de projectzone een richtcijfer van maximaal 40% bebouwde oppervlakte als richtcijfer gehanteerd. De zone waarbinnen dit maximum bepaald wordt is exclusief de openbare ruimte van het plein langs het kanaal en de wegenis.
- Het vastleggen van de afstanden tussen de gebouwen en de plangrens of zonegrens.
- Eventueel het vastleggen van kwalitatieve bebouwing naar breedte, diepte, ...

GROEN

Er moet worden voorzien in een parkzone. Het bepalen van deze zone op het grafisch plan is niet nodig. Beter worden volgende voorwaarden opgelegd:

- Als richtcijfer voor de minimale oppervlakte voor de parkzone wordt 2.000 m² vooropgesteld (20% van de projectzone), dit richtcijfer is gebaseerd op het inplantingsplan uit het masterplan.
- De parkzone dient geclusterd /aaneengesloten te zijn
- De parkzone is centraal gelegen en dient aan te sluiten op de parkzone, zoals bepaald in het ruimere project (masterplan).

- Er wordt een wadi voorzien in de centrale groenzone.

De parkzone is een publieke of semi-publieke ruimte. Daarnaast bestaat de groenoppervlakte ook nog uit private tuinen.

BOUWHOOGTE

De verhoging van de bouwhoogte tot 5 bouwlagen wordt verantwoord van uit het zicht over het water, de ligging t.o.v. het plein en de afstanden tot het GEN-station, de dorpskern en de fietssnelweg.

We stellen de grens van de kopgebouwen vast op het grafisch plan, door het aanduiden van een zone aansluitend bij het kanaalplein waarbinnen 5 bouwlagen toegelaten zijn. Buiten de zone blijft het maximum op 3 bouwlagen.

ONTSLUITING EN PARKEREN

Vanuit mobiliteit zijn er enkele belangrijke parameters die moeten vastgelegd worden:

- De weg Edward De Baerdemaekerstraat heeft een rooilijnbreedte van 12m. Het is gewenst om een bouwvrije afstand van min. 5m op te leggen voor de zuidwestelijke bouwzone.
- De ontsluiting dient te gebeuren langs de Edward De Baerdemaekerstraat, gezien het autoluwe karakter die op lange termijn wordt beoogd ter hoogte van het Kanaalplein.

- Het plein dient ingericht te worden op maat van de fietser en de voetganger en i.f.v. rust en recreatief gebruik.
- Doorheen het plangebied loopt een continue verbinding voor langzaam verkeer, vertrekkend vanaf de Eiklaan in het westen tot aan de Groot-Bijgaardenstraat en het kanaal in het oosten.

Het gebouw is gelegen in de directe omgeving van het GEN-station en een bovenlokale fietsverbinding.

Er wordt voorzien in ondergrondse parkeerplaatsen. In de zone kanaalplein komt ook het bezoekersparkeren en een kiss & ride voor de school.

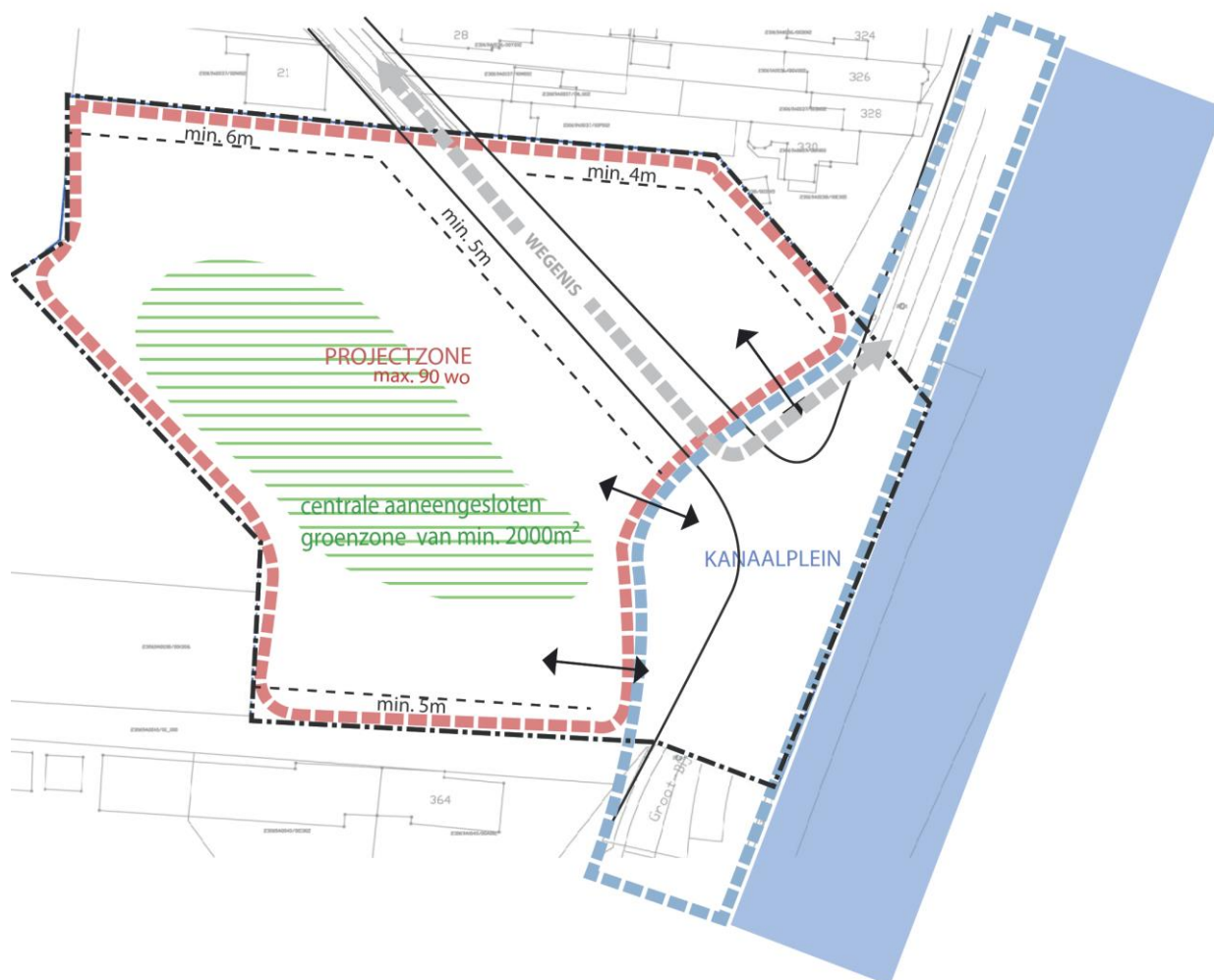
WOONVORMEN

Er wordt steeds gestreefd naar een differentiatie in woonvormen. Het masterplan bepaalt reeds een verregaande differentiatie. Binnen het RUP wordt deze beperkt doorgetrokken:

- Door het verschil in bouwhoogte
- Door de diversiteit in ligging en zichten (water, groen, plein, straat).
- Door op te leggen dat er een variatie aan appartementen ter beschikking moet worden gesteld. (1,2 en 3 slaapkamerappartementen voorzien).

4.3.3 Structuurschets

Deze voorwaarden worden opgenomen in de verordenende stedenbouwkundige voorschriften. Een eerste grafisch vertaling van deze voorwaarden wordt hieronder weergegeven in een structuurschets.



Technische bepalingen ten gevolge van het RUP

In dit deel geven we de conclusies van de watertoets, later wordt deze aangevuld met de ruimtebalans, mogelijke planbaten en planschade en de op te heffen voorschriften.

4.1 Watertoets

De watertoets geeft voor het plangebied een overzicht van de watertoetskaarten; waaruit duidelijk de gevoeligheden naar grondwater, infiltratie, erosie, afwatering, drainage naar voor komen. Hierbij aansluitend wordt de ligging van het plangebieden op de zoneringskaart en signaalkaart besproken. Voor de kaarten verwijzen we naar kaarten 1-7 in de kaartenbundel in bijlage.

4.1.1 Waterloop

Binnen het plangebied zijn geen waterlopen gelegen. Het plangebied is wel gelegen langs de bevaarbare waterloop Kanaal Brussel-Charleroi

4.1.2 Watertoetskaarten

Het meest zuidelijke deel van het plangebied is deels mogelijk en deels effectief overstromingsgevoelig. Het effectief overstromingsgevoelig gebied is ook recent overstroomd, in 2010 liep er kanaalwater over de sluisdeuren op het Sasplein.

Het noordelijk deel van het plangebied, rondom de Edward de Baerdemaekerstraat is zeer grondwaterstromingsgevoelig, vooral ook door de aanwezigheid van leemgronden.

Het grootste deel van het plangebied is infiltratiegevoelig en matig gevoelig voor grondwaterstroming, uitgezonderd een beperkt deel langs het kanaal dat zeer gevoelig is.

Het gebied is vooral voor het centrale deel erosiegevoelig. Deze erosiegevoeligheid is gerelateerd aan aanwezige hoogteverschillen, eerder aanwezig in kleine gebieden die hoger of lager gelegen zijn in een ruimere vlakte.

De hellingenkaart toont geen grote niveauverschillen, er zijn dan ook geen erosiegevoelige zones. Ook hier uitgezonderd de zone langs het kanaal

4.1.3 Bodem en Drainage

De meest gevoelige bodems zijn diegene met drainageklassen f, g, h of i. In dit plangebied gaat het, daar waar de gronden nog niet kunstmatig zijn aangepast, om leemgronden met klasse b, er komen dus geen gevoelige gronden voor.

4.1.4 Waterwingebieden

Ruisbroek en omgeving en dus ook het plangebied zijn niet gelegen in een invloedzone/beschermingszone van waterwingebieden.

4.1.5 Zoneringsplan

Het plangebied is gelegen in centraal gebied en dus aangesloten op de riolering.

4.1.6 Signaalgebiedenkaart

Er zijn geen signaalgebieden gelegen binnen het plangebied.

4.2 Ruimtebalans en op te heffen voorschriften

In de tabel hieronder wordt na opmaak van het grafisch plan de ruimtebalans weergegeven.

4.2.1 Ruimtebalans

Gewestplan bestemming	Oppervlakte m ²	RUP bestemming	Oppervlakte m ²
Landelijk woongebied			
Woongebied			
Gewestelijk RUP bestemming	Oppervlakte m ²	RUP bestemming	Oppervlakte m ²
Zone voor wonen			
TOTAAL			

De waarden worden aangevuld na fase scopingsnota.

4.2.2 Op te heffen voorschriften

Het plangebied maakt deel uit van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (dd. 07/03/1977 en latere wijzigingen), volgende bestemmingen, gelegen binnen het plangebied worden met het RUP gedeeltelijk opgehoften:

- Woongebied
- Landelijk Woongebied

Het plangebied maakt deel uit van het Gewestelijk RUP 'Afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden – cluster A3 Bergensesteenweg en cluster A4 Biest- Hoeve Bretonne' (goedgekeurd 8 april 2015), volgende bestemmingen, gelegen binnen het plangebied worden met het RUP gedeeltelijk opgehoften:

- bestemmingszone artikel A4.1 Woongebied.

Er zijn geen verkavelingen gelegen in het plangebied

4.3 Planbaten/Planschade

Volgens art. 2.2.2 van de Codex Ruimtelijke Ordening dd. 27 maart 2009, dient in een RUP een register te worden opgenomen, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in art. 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

4.3.1 GEBRUIKERSCHADE/COMPENSATIE

Er zijn geen gebieden binnen het plangebied die mogelijks aanleiding kunnen geven tot kapitaalschade/gebruikersschade/compensatie.

4.3.2 PLANBATEN/PLANSCHADE

Er zijn geen gebieden die theoretisch mogelijks aanleiding geven tot planbaten/planschade. In de praktijk kan er mogelijke planschade ontstaan op die gedeeltes van de percelen die vandaag bestemd zijn als woongebied en door het RUP in de bestemmingszone voor de openbare ruimte langs het kanaal komen te liggen.

4.4 Ruimtelijke Veiligheidsrapportage-toets

4.4.1 Resultaten RVR-toets

Vanaf 1 mei 2017 is de initiatiefnemer van een RUP verplicht om de RVR-toets te gebruiken.

Uit de RVR-toets kan blijken dat de geplande ruimtelijke ontwikkelingen geen invloed hebben op de risico's of de gevolgen van een zwaar ongeval. De opmaak van een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) is dan niet meer nodig.

Als uit de RVR-toets blijkt dat de geplande ontwikkelingen mogelijks een invloed hebben op de risico's of de gevolgen van een zwaar ongeval, dan moet het (voor)ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan voorgelegd worden aan de dienst Veiligheidsrapportering. Die dienst beslist vervolgens of er voor het plan een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) moet opgemaakt worden.

Er is geen bedrijvigheid binnen het plangebied aanwezig, noch gepland. De RVR toets wijst uit dat er zich bestaande Seveso-inrichtingen in de nabijheid van het plangebied bevinden. Het voorontwerp van het RUP dient bijgevolg voorgelegd te worden aan de dienst Veiligheidsrapportage om te laten bepalen of er al dan niet een Ruimtelijk Veiligheidsrapport moet worden opgesteld.

5 Screening milieueffecten

Door de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse regering van 17 februari 2017 waarin de inwerkingtreding van het decreet omtrent 'integratie plan-mer bij ruimtelijke uitvoeringsplannen' werd vastgelegd, worden de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces van een ruimtelijk uitvoeringsplan geïntegreerd.

In een eerste fase, namelijk de startnota, gaat men na of het plan of programma aanzienlijke effecten kan hebben t.o.v. de bestaande situatie voor mens en milieu. In het geval er geen aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn en geen MER vereist is, volstaat een onderbouwing en motivering in de startnota (een onderzoek tot mer).

In het geval er wel aanzienlijke milieueffecten verwacht worden en een MER vereist is, wordt een beschrijving van de te onderzoeken effecten en van de inhoudelijke aanpak van de effectbeoordelingen, met inbegrip van de methodologie opgenomen in de startnota.

5.1 Toetsing plan-MER-plicht

Om na te gaan of het voorgenomen plan onder de toepassing van de plan-m.e.r.-plicht valt, moeten enkele vragen stapsgewijs beantwoord worden.

5.1.1 DABM

Valt het plan onder de definitie van een plan of programma zoals gedefinieerd in het Decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM)?

Ja

De opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen is voorgeschreven door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Het RUP wordt opgesteld op initiatief van gemeente Sint-Pieters-Leeuw. Een ruimtelijk uitvoeringsplan betreft een plan dat door een overheidsinstantie wordt opgesteld om middels een wetgevingsprocedure door de Vlaamse Regering te worden vastgesteld. Dit maakt dat een ruimtelijk uitvoeringsplan onder de definitie valt van een plan of programma zoals gedefinieerd in het DABM.

Valt het plan onder het toepassingsgebied van het DABM?

Ja

Het plan vormt het kader voor de latere toekenning van een vergunning (waaronder minstens een stedenbouwkundige vergunning) aan een project, zodat het plan onder het toepassingsgebied van het DABM valt.

5.1.2 Noodzaak passende beoordeling

Is een passende beoordeling nodig?

Nee

De passende beoordeling wordt voorgeschreven volgens artikel 36ter van het decreet Natuurbehoud, en is

van toepassing indien het plan betekenisvolle impact kan hebben op speciale beschermingszones.

De passende beoordeling moet worden opgemaakt wanneer aan volgende voorwaarden is voldaan:

- Het voorgenomen plan heeft niet te maken met het beheer van de speciale beschermingszone
- Op basis van de voortoets kan een betekenisvolle aantasting van de beschermde habitat of soorten uit de speciale beschermingszone niet worden uitgesloten.

Ten gevolge van de decreetwijziging van de plan-MER regelgeving van 8 mei 2009 heeft de initiatiefnemer van een plan ook in het geval dat voor een plan een passende beoordeling noodzakelijk is, de mogelijkheid via een onderzoek tot m.e.r. aan te tonen dat ten gevolge van het plan geen aanzienlijke milieueffecten mogelijk zijn indien het plan een klein gebied op lokaal niveau betreft of een kleine wijziging inhoudt. Bij noodzaak van een passende beoordeling dient in het onderzoek tot m.e.r. dan ook aangetoond te worden dat het plan het gebruik regelt van een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging betreft. Indien dit niet het geval is moet een plan-MER worden opgemaakt.

Het plangebied is gelegen

- niet in, of in de onmiddellijke omgeving van een habitatrichtlijngebied
- niet in of in de onmiddellijke omgeving van een Vogelrichtlijngebied

5.1.3 Plan –MER-plicht

Het voorgenomen plan vormt wel een kader voor projecten zoals die vermeld worden onder Bijlage I, II of

III, van het m.e.r.-decreet van 10 december 2004, aangevuld met het besluit van 1 maart 2013, nl. van bijlage III, rubriek 10b infrastructuurprojecten_stadsontwikkelingsprojectenen.

Gezien de aard van het plan, het beperkt verfijnen van een beperkt gedeelte van een gewestelijk RUP als beperkt deel van een nieuwe woonontwikkeling, waarvoor een ruimer masterplan werd opgemaakt, kunnen we stellen dat voorliggend plan het gebruik regelt van een klein gebied.

5.1.4 Besluit

Het RUP valt onder de definitie van een plan of programma en onder het toepassingsgebied zoals gedefinieerd in het Decreet houdende de Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM). Het plan en zijn directe omgeving zijn gedeeltelijk in habitat- of vogelrichtlijngebied gelegen. Het gaat om een klein gebied op lokaal niveau en er is geen passende beoordeling noodzakelijk.

Het voorgenomen plan vormt wel een kader voor projecten zoals die vermeld worden onder Bijlage I, II of III, van het m.e.r.-decreet van 10 december 2004, aangevuld met het besluit van 1 maart 2013, nl. van bijlage III, rubriek 10b infrastructuurprojecten_stadsontwikkelingsprojectenen.

Het plan regelt het gebruik van een klein gebied. Er dient minimum een onderzoek tot m.e.r. te worden uitgevoerd.

5.2 Milieueffecten-kwetsbaarheid

In onderstaande paragrafen wordt voor het plangebied een nazicht van de relevante milieudisciplines opgemaakt op basis van de kwetsbaarheden en beschermde gebieden in – of in de nabije omgeving van het plangebied enerzijds en de kenmerken van het plan anderzijds.

5.2.1 Kwetsbaarheid van het gebied

De kwetsbaarheid van een gebied is in belangrijke mate bepalend voor de te verwachten milieueffecten. De kwetsbaarheid van het gebied wordt in kaart gebracht aan de hand van de voorkomende zogenaamde bijzondere beschermde gebieden en bijzonder kwetsbare gebieden in het studiegebied.

In het Besluit van de Vlaamse regering houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage wordt aangegeven wat er verstaan wordt onder ‘**bijzonder beschermde gebieden**’. In onderstaande tabel wordt de ligging van het plan ten opzichte van de bijzonder beschermde gebieden weergegeven.

Bijzonder beschermde gebieden	Situering t.a.v. plangebied
De speciale beschermingszones overeenkomstig het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu	<i>Er bevinden zich geen speciale beschermingszones binnen het plangebied of in de onmiddellijke omgeving.</i>
Waterwingebieden	<i>Er komen geen van deze gebieden voor binnen het plangebied of in de onmiddellijke omgeving.</i>
Natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde en de ermee vergelijkbare gebieden, aangewezen op plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening	<i>Er komen geen van deze gebieden voor binnen het plangebied of in de onmiddellijke omgeving.</i>
Bosgebieden, valleigebieden, brongebieden, overstromingsgebieden, agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde en ermee vergelijkbare gebieden, aangewezen op plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening.	<i>Er is een beperkt effectief overstromingsgevoelige gebied gelegen in het uiterste zuidoosten van het plangebied Het gaat echter niet om een overstromingsgebied aangewezen op een plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan</i>
Een beschermd landschap, stads- of dorpsgezicht, monument of archeologische zone	<i>Er komen geen van deze gebieden voor binnen het plangebied of in de onmiddellijke omgeving.</i>
Het Vlaams Ecologisch Netwerk overeenkomstig het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.	<i>Er komen geen van deze gebieden voor binnen het plangebied of in de onmiddellijke omgeving.</i>
Erfgoedlandschappen volgens BPA of RUP	<i>Er komen geen van deze gebieden voor binnen het plangebied of in de onmiddellijke omgeving.</i>

De aanwezigheid van **bijzonder beschermde gebieden** geeft weliswaar een idee van belangrijke te beschermen waarden, maar geeft vaak onvoldoende de kwetsbaarheid van een gebied weer. De kwetsbaarheid van een gebied is immers in belangrijke mate bepalend voor de te verwachten milieueffecten. De kwetsbaarheid van het gebied wordt beschreven aan de hand van de aanwezigheid van **bijzonder kwetsbare gebieden**. De bijzonder kwetsbare gebieden hebben geen juridische betekenis. De kwetsbaarheid wordt gekarakteriseerd aan de hand van beschikbaar kaartmateriaal, dat een ruwe indicatie hiervan geeft. Gezien dit een eerder ruwe werkwijze is die de specifieke eigenheid van het gebied onvoldoende in rekening brengt, wordt er uitgegaan van het voorzorgsbeginsel op dit vlak. Dit betekent dat – als er twijfel is over de kwetsbaarheid – er wordt uitgegaan van een ‘worst case’ inschatting van de kwetsbaarheid.

Bijzonder kwetsbare gebieden	Situering t.a.v. plangebied
Gebieden met slechte drainage (drainageklasse f, g of i)	<i>Drainageklasse f, g, h en i komen niet voor binnen het plangebied</i>
Gevoelige bodems (veengronden, kleigronden)	<i>Geen</i>
Gevoelige gebieden volgens de watertoetskaarten	<i>Effectief overstromingsgevoelig gebied met beperkte grootte in het zuidoosten en mogelijks overstromingsgevoelig gebied in het zuiden van het plangebied.</i>
(open) gerangschikte waterlopen	<i>Bevaarbare waterloop kanaal Brussel-Charleroi in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.</i>
Waardevolle en zeer waardevolle gebieden op de biologische waarderingskaart (BWK)	<i>Geen</i>
Stiltegebieden	<i>Geen</i>
Bouwkundig erfgoed	<i>Geen in het plangebied, wel in de nabije omgeving</i>
Gebieden aangeduid op de landschapsatlas	<i>Geen</i>
Archeologische site	<i>Er komen geen van deze gebieden voor binnen het plangebied of in de onmiddellijke omgeving.</i>
Landbouwgronden met hoge of zeer hoge waardering. HAG-gebied	<i>Geen</i>
Woongebieden volgens bestemmingsplan of woonconcentraties in nabijheid van plangebied	<i>Het plangebied betreft een woongebied op de bestaande bestemmingsplannen en ligt in de onmiddellijke omgeving van woonwijken en het centrum van Ruisbroek.</i>

5.2.2 Aard van het plan

Het planologisch initiatief betreft de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan ter verdere verfijning van een woonzone in een gewestelijk RUP en omkaderd door een ruimer masterplan voor een ruimere woonontwikkeling. Gezien voorgaande worden de effecten t.a.v. **direct ruimtebeslag, verstoring en wijziging ruimtelijke samenhang** als beperkt ingeschat. De aard van het plan wordt bijgevolg niet als doorslaggevend geacht i.f.v. het bepalen van de relevante milieudisciplines.

5.2.3 Resulterende check

Door de hoger beschreven (§4.1) omgevingskenmerken te confronteren met de kenmerken van het plan blijkt in eerste instantie dat door de nabijheid van het kanaal het aspect water een verhoogde relevantie kent en door de ligging van het plangebied als deel van een nieuwe woonontwikkeling alle aspecten omtrent mens en mobiliteit een verhoogde relevantie kennen.

5.3 Milieueffecten - milieubeoordeling

In onderstaande paragrafen worden voor de relevante milieudisciplines in eerste instantie de elementen van de referentiesituatie beschreven. Op basis hiervan worden de mogelijke milieueffecten ingevolge het plan in beeld gebracht. Om aan te tonen dat de realisatie van het plan geen aanzienlijke negatieve milieueffecten genereert, wordt voor de relevante milieudisciplines een antwoord geformuleerd op volgende vragen:

- In welke mate resulteert de wijziging van de feitelijke situatie in aanzienlijke negatieve effecten?
- In welke mate resulteert de wijziging van de juridisch planologische situatie in aanzienlijk negatieve effecten?

Kaarten vindt u in de bijlage

5.3.1 Disciplines bodem en water

Kaart 1: bodemkaart - bodemtypes

Kaart 2: grondwaterkwetsbaarheid

Kaart 3: watertoets mbt overstromingsgevoelige gebieden (2014)

Kaart 4: watertoets m.b.t. infiltratiegevoeligheid

Kaart 5: watertoets m.b.t. grondwaterstromingsgevoeligheid

Kaart 6: watertoets m.b.t. hellingenkaart

Kaart 7: watertoets m.b.t. erosiegevoeligheid

Kaart 8: zoneringsplan VMM

BESCHRIJVING REFERENTIESITUATIE

Bodem en drainage

De meest gevoelige bodems zijn diegene met drainageklassen f, g, h of i. In dit plangebied gaat het om leemgronden met klasse b, overwegend kunstmatig.

Bodemkwaliteit

Gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit zijn terug te vinden in GIS-databank van OVAM. Hierbij wordt er een onderscheid gemaakt tussen de terreinen waar een oriënterend bodemonderzoek, of een beschrijvend bodemonderzoek is uitgevoerd en de terreinen waar een bodemsaneringsproject is voor opgesteld. Er zijn geen bodemonderzoeken uitgevoerd binnen het plangebied.

Grondwaterkwetsbaarheid

Al naargelang van de stand van de watertafel, de lithologie van de deklagen en de watervoerende laag wordt het grondwater ingedeeld in uiterst kwetsbaar, zeer kwetsbaar, kwetsbaar, matig en weinig kwetsbare gebieden. Het plangebied ligt in matig kwetsbaar gebied.

Aspect water

Zie hoofdstuk watertoets

Bodemonderzoeken OVAM

Beschrijvend bodemonderzoek in de onmiddellijke omgeving, maar geen bodemonderzoeken binnen het plangebied.

BEOORDELING VAN DE MILIEUEFFECTEN T.O.V. DE PLANOLOGISCHE REFERENTIESITUATIE.

Het RUP betreft een verdere verfijning van het bestaande bestemmingsplan. Het plangebied maakt ook onderdeel uit van een ruimer masterplan voor woonontwikkelingsproject Kanaaltuinen, waarbij wordt gestreefd naar een goede balans tussen bebouwde/onbebouwde ruimte.

Gezien de mogelijkheden binnen huidig bestemmingsplan, zijn er geen effecten t.o.v. de planologische referentiesituatie.

BEOORDELING VAN DE MILIEUEFFECTEN T.O.V.

DE FEITELIJKE REFERENTIESITUATIE.

Ten opzicht van de bestaande toestand zal er bijkomende verharding en bebouwing worden toegelaten. Deze mogelijkheden maken deel uit van een masterplan, waarin een kwalitatief en evenwichtige woonontwikkeling wordt vooropgesteld.

Er wordt een semipublieke ruimte voorzien doorheen alle fases van het masterplan, zo ook binnen het plangebied. De materialisatie en aanleg van deze zone zal zo gebeuren dat de nodige infiltratie en buffering hier kan gebeuren.

De overstromingsgevoeligheid van het gebied is bovendien gekoppeld aan de sluis van het kanaal.

De bebouwing wordt onderkelderd i.f.v. parkeren. Dit heeft mogelijks wel beperkt negatieve effecten op de waterhuishouding.

Bij eventuele graafwerken geldt de regelgeving rond grondverzet.

Het RUP heeft slechts beperkt negatieve invloed op de disciplines water en bodem.

CONCLUSIE

Op basis van voorgaande bespreking kan gesteld worden dat er geen aanzienlijke effecten zullen zijn op bodem en water.

5.3.2 Discipline fauna en flora

Kaart 9: biologische waarderingskaart

Kaart 10: Ecosysteemkwetsbaarheidskaarten

BESCHRIJVING REFERENTIESITUATIE

Biologische waardering

Het plangebied is volledig opgenomen als biologisch minder waardevol gebied.

Ramsar- en Duingebieden

Er zijn geen Ramsargebieden of Beschermde Duingebieden in of in de nabijheid van het plangebied gelegen.

Natura 2000

Er zijn geen Natura 2000-gebieden in of in de omgeving van het plangebied.

VEN-gebieden

Er zijn geen VEN-gebieden in of in de omgeving van het plangebied.

Vlaamse en erkende natuurreservaten

Er zijn geen natuurreservaten in of in de nabijheid van het plangebied gelegen.

Ecologische gebieden volgens bestemmingsplannen

Er zijn geen ecologische gebieden in of in de nabijheid van het plangebied gelegen.

Kwetsbaarheidskaarten

De kwetsbaarheidskaarten tonen aan dat het gebied over heel de lijn weinig tot niet kwetsbaar is.

BEOORDELING VAN DE MILIEUEFFECTEN T.O.V. DE FEITELIJKE REFERENTIESITUATIE.

Ten opzicht van de bestaande toestand zal er bijkomende verharding en bebouwing worden toegelaten. Deze mogelijkheden maken deel uit van een masterplan, waarin ook ruimte wordt geboden voor kwalitatieve groenzones.

De referentiesituatie is weinig waardevol naar fauna en flora. Het RUP heeft dan ook geen negatieve invloed op discipline fauna en flora.

CONCLUSIE

Op basis van voorgaande bespreking kan gesteld worden dat de impact van het niet aanzienlijk negatief zal zijn, zowel t.o.v. de planologische als de feitelijke referentiesituatie.

BEOORDELING VAN DE MILIEUEFFECTEN T.O.V. DE PLANOLOGISCHE REFERENTIESITUATIE.

Het RUP betreft een verdere verfijning van het bestaande bestemmingsplan. Het plangebied maakt ook onderdeel uit van een ruimer masterplan voor woonontwikkelingsproject Kanaaltuinen.

Gezien de mogelijkheden binnen huidige bestemmingsplan, zijn er geen effecten t.o.v. de planologische referentiesituatie voor de fauna en flora in het gebied.

5.3.3 Discipline Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Kaart 11: erfgoed_archeologie_beschermde_inventarissen

BESCHRIJVING REFERENTIESITUATIE

Beschermde landschappen, stads- en dorpsgezichten, monumenten

Er bevinden zich geen van deze gebieden binnen de contouren van het voorliggend RUP, noch in de onmiddellijke omgeving.

Landschapsatlas/inventaris bouwkundig erfgoed

Er bevinden zich geen van deze gebieden binnen de contouren van het voorliggend RUP. Net ten zuiden van het plangebied is een kerkhof en een sluis met brug gelegen, beiden vastgesteld als relict.

Archeologisch erfgoed

Het plangebied ligt niet in een archeologische zone, noch in een gebied waar geen archeologie te verwachten is.

De zone net ten westen van het plangebied en tevens deel uitmakend van het masterplan/de woonontwikkeling is opgenomen als gebied waar geen archeologie te verwachten is.

BEOORDELING VAN DE MILIEUEFFECTEN T.O.V.

DE PLANOLOGISCHE REFERENTIESITUATIE.

Het RUP betreft een verdere verfijning van het bestaande bestemmingsplan. Het plangebied maakt ook onderdeel uit van een ruimer masterplan voor woonontwikkelingsproject Kanaaltuinen.

Er zijn geen beschermingen of bouwkundig erfgoed aanwezig. Ondanks de ligging naast een gebied waar geen archeologie te verwachten is, blijft het belangrijk oog te hebben voor archeologisch erfgoed.

Gezien de mogelijkheden binnen huidig bestemmingsplan en het ontbreken van beschermingen en waardevolle landschappen en gebouwen, zijn er geen effecten t.o.v. de planologische referentiesituatie in het gebied.

BEOORDELING VAN DE MILIEUEFFECTEN T.O.V.

DE FEITELIJKE REFERENTIESITUATIE.

Er zijn geen beschermingen of bouwkundig erfgoed aanwezig. Ondanks de ligging naast een gebied waar geen archeologie te verwachten is, blijft het belangrijk oog te hebben voor archeologisch erfgoed.

Gezien het plangebied niet gelegen is in een archeologische zone noch in een zone waar geen archeologie te verwachten valt, biedt de vigerende wetgeving een decretaal kader: 'Er dient onderzoek gedaan te worden indien perceel/percelen groter zijn dan 3000m², behalve effectieve ingreep in de bodem minder dan 1000m² is (uitzondering geldt niet voor verkaveling).'

Gezien het ontbreken van beschermingen en waardevolle landschappen en gebouwen, zijn er geen effecten t.o.v. de feitelijke referentiesituatie in het gebied.

CONCLUSIE

Op basis van voorgaande bespreking kan gesteld worden dat er geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten zijn als gevolg van het plan.

5.3.4 Discipline mens-socio-organisatorische aspecten en mensveiligheid

Kaart 12: GWP

Kaart 13: RUP/BPA

Kaart 14: Ortho

Kaart 15: Topo

BESCHRIJVING REFERENTIESITUATIE

Stiltegebieden

Het gebied, noch zijn omgeving is niet gelegen in potentieel stiltegebied.

Ruimtelijke ordening/ruimtegebruik

Bebouwingsstructuur/woonstructuur:

De ruimtelijk structuur is veelzijdig met volgende belangrijke elementen:

- Aanwezigheid van Kanaal Brussel-Charleroi in de onmiddellijke omgeving
- Aanwezigheid van spoorlijn en GEN-station Ruisbroek in de onmiddellijke omgeving
- Aanwezigheid van enkele woningen binnen het plangebied en aan de rand van het plangebied
- Aanwezigheid van enkele braakliggend terreinen in het plangebied.
- Edward de Baerdemaekerstraat die gedeeltelijk deel uitmaakt van het plangebied.
- Groot Bijgaardenstraat die deel uitmaakt van het plangebied.

Gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut:

- Geen

Recreatie en groen:

- Geen

Bedrijvigheid:

- Geen

Landbouw:

Het plangebied noch zijn omgeving is gelegen in landbouwgebied of HAG-gebied.

Lucht

Volgens het geoloket VMM blijkt dat in het studiegebied een middelmatige luchtkwaliteit heeft.

De luchtkwaliteitsdoelstellingen van NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in het projectgebied worden gerespecteerd

Geluid

Binnen het plangebied is er hinder vanuit de spoorlijn in de onmiddellijke omgeving. De hinder is hoger overdag dan 's nachts, maar blijft relatief beperkt.

Licht

Er is momenteel geen uitzonderlijke verlichting aanwezig.

Seveso

Zie RVR-toets

BEOORDELING VAN DE MILIEUEFFECTEN T.O.V. DE PLANOLOGISCHE REFERENTIESITUATIE.

Het RUP betreft een verdere verfijning van het bestaande bestemmingsplan. Het plangebied maakt ook onderdeel uit van een ruimer masterplan voor woonontwikkelingsproject Kanaaltuinen.

De planologische referentiesituatie laat voor het ruimere woongebied, waar het plangebied deel van uit maakt een densiteit toe die in relatie staat tot de omgeving. In de toelichtingsnota werd weergegeven dat de totale woonontwikkeling zoals bepaald in het masterplan en zoals reeds deels in realisatie, een dichtheid heeft van ca. 37 wo/ha, hetgeen vergelijkbaar is met de omgeving.

De invulling is bijgevolg volledig volgens de bestaande bestemmingsplannen.

Gezien de aard van het RUP, zal het RUP geen relevante negatieve invloed hebben op geluid, lucht, licht, ruimtegebruik.

BEOORDELING VAN DE MILIEUEFFECTEN T.O.V. DE FEITELIJKE REFERENTIESITUATIE.

Volgens de bodemgebruiksk kaart (opname 2001) worden de gronden in het plangebied gebruikt voor landbouw en wonen. Op de kaart van de landbouwgebruikspercelen (ALV 2016) staan de percelen van het plangebied niet meer ingekleurd. Er kan dan ook van uitgegaan worden dat de professionele landbouwexploitatie uit het gebied verdwenen is.

Ten opzicht van de bestaande toestand zal de bebouwingsgraad en verhardingsgraad verhogen. Ook het aantal woongelegenheden zal fors verhogen.

Deze mogelijkheden maken deel uit van een masterplan, waarin een kwalitatief en evenwichtige woonontwikkeling wordt vooropgesteld.

Er wordt binnen het plangebied voorzien in groene en verharde publieke en semipublieke ontspanningsruimten. Deze zijn gekoppeld aan de nieuwe wooninvulling en projecten i.f.v. het kanaal in de toekomst.

De RVR toets geeft aan dat er een Seveso bedrijf in de omgeving is, maar gezien de aard van de activiteit en de afstand tot dit Sevesobedrijf worden geen effecten verwacht.

Gezien de aard van het RUP, zal het RUP geen relevante negatieve invloed hebben op geluid, lucht, licht, ruimtegebruik.

CONCLUSIE

Op basis van voorgaande bespreking kan gesteld worden dat de impact van het plan beperkt zal zijn en dat er geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten zijn als gevolg van het plan

5.3.5 Mobiliteit

Kaart 16: fietsroutenetwerk

Kaart 17: atlas der buurtwegen

Kaart 18: De lijn/NMBS

BESCHRIJVING REFERENTIESITUATIE

Ontsluiting gemotoriseerd verkeer

Er zijn twee wegen die deel uitmaken van het plangebied, nl. De Groot-Bijgaardenstraat, een weg met haakse parkeerplaatsen langs het kanaal, en de Edward de Baerdemaekerstraat, een smalle lokale weg.

Openbaar vervoer

Het GEN-station Ruisbroek is gelegen in de onmiddellijke omgeving.

Er is momenteel geen halte van de lijn in de onmiddellijke omgeving, wel op ca. 500m

Buurtwegen

Er zijn twee buurt- en voetwegen gelegen binnen het plangebied. Buurtweg nr. 2 is nog steeds aanwezig als de Groot-Bijgaardenstraat, voetweg nr. 10 is nog steeds aanwezig als Edward de Baerdemaekerstraat.

Fietsroute

Langs de overzijde van het kanaal is een fietssnelweg gelegen als bovenlokale fietsverbinding.

BEOORDELING VAN DE MILIEUEFFECTEN T.O.V. DE PLANOLOGISCHE REFERENTIESITUATIE.

De planologische referentiesituatie laat voor het ruimere woongebied, waar het plangebied deel van is, een densiteit toe die in relatie staat tot de omgeving, ook naar mobiliteit. Het RUP kan dan ook gezien worden als een verdere verfijning van het bestaande bestemmingsplan.

BEOORDELING VAN DE MILIEUEFFECTEN T.O.V. DE FEITELIJKE REFERENTIESITUATIE.

Vanuit mobiliteit worden enkele belangrijke parameters vastgelegd:

- De weg Edward De Baerdemaekerstraat heeft een rooilijnbreedte van 12m. Er wordt een bouwvrije

afstand van min. 5m opgelegd voor de zuidwestelijke bebouwing

- De ontsluiting zal gebeuren langs de Edward De Baerdemaekerstraat, die via zijn verlengde, Frans Baesstraat, het verkeer rechtstreeks verbindt met gewestweg Bergensesteenweg.

Ter hoogte van het nieuwe kanaalplein wordt een autoluw karakter beoogd met focus op ontmoeting en rust. Het plein wordt daarom ingericht op maat van de fietser en de voetganger.

Deze omvorming en het eventueel verschuiven van de brug over het kanaal in noordelijke richting zullen afrendend werken voor gemotoriseerd verkeer en zorgen ook voor een positief effect op omgeving.

In het RUP worden in het plangebied max. 95 woongelegenheden toegelaten, uitgaande van 3 vervoersbewegingen per dag per woongelegenheden kunnen we stellen dat er ca. 285 mobiliteitsbewegingen per dag zullen zijn. Indien we een doorrekening doen in de spits, spreken we over maximaal ca. 27 vervoersbewegingen per uur tijdens de spitsuren.

Gezien de functie (hoofdzakelijk wonen verweven met functies in nevenbestemming, niet hinderlijk aan de woonomgeving) in en rond het plangebied, gaat het hier wel om extra mobiliteit, echter niet over aanzienlijke hinder naar de omgeving. Bovendien is de nieuwe invulling juist gericht op een meer autoluw karakter ter hoogte van het kanaal.

De verdichting vlakbij de treinhalt, genereert potenties voor een betere modal-split, waarbij het treingebruik toeneemt en bijgevolg de automobilititeit en de hieraan verbonden effecten, afneemt.

CONCLUSIE

Op basis van voorgaande bespreking kan gesteld worden dat de impact van het plan beperkt zal zijn en dat de effecten als gevolg van het plan niet aanzienlijk negatief zullen zijn.

CUMULATIEVE EFFECTEN

De ontwikkeling voorzien in het RUP maakt deel uit van een ruimere nieuwe woonontwikkeling, uitgetekend en onderzocht in een masterplan, waarvan de eerste fase reeds in uitvoering is.

Bij het bepalen van de milieueffecten werd rekening gehouden met de hinder van voorliggend plangebied als deel van dit masterplan en als deel van de ruimere ontwikkeling. Het masterplan hield bovendien bij het bepalen van de toelaatbare hoogtes, inplanting, mobiliteit, groenvoorzieningen, ... rekening met het gehele plaatje. Hierdoor worden er geen cumulatieve effecten verwacht met de andere gebieden binnen het masterplan.

De volledige ontwikkeling kan juridisch worden gezien als uitwerking van de woonbestemming uit het Gewestelijk RUP, daarom zijn er ten opzichte van de planologische referentiesituatie geen cumulatieve effecten.

EINDCONCLUSIES

Het voorgenomen plan vormt een kader voor projecten zoals die vermeld worden onder Bijlage I,II of II , van het m.e.r.-decreet van 10 december 2004, aangevuld met het besluit van 1 maart 2013, namelijk van bijlage III, rubriek 10b infrastructuurprojecten_stadsontwikkelingsprojectenen.

De opmaak van een plan-MER van rechtswege wordt niet noodzakelijk geacht gezien het RUP het gebruik regelt van een klein gebied en het RUP grotendeels een optimalisatie/verfijning van het geldende bestemmingsplan volgens een ruimer masterplan inhoudt. Het plan is derhalve screeningsgerechtigd.

Uit de screening van de milieueffecten bij de ontwikkeling van het plan blijkt dat de activiteiten die binnen het gewenste planologisch kader kunnen worden gerealiseerd een slechts beperkte impact heeft op de milieueffecten. In het RUP zijn voldoende maatregelen opgenomen die garantie bieden op het voorkomen van aanzienlijk negatieve milieueffecten.

Rekening houdende met de kenmerken van het plan, de kenmerken van de omgeving en de bovenstaande analyse blijkt dat mogelijke negatieve milieueffecten niet aanzienlijk zullen zijn. Er kan worden besloten dat er geen plan-MER moet worden opgemaakt

Bijlagen

Colofon

Contact

Sweco Belgium

Urban.Habitat

Brussel

Arenbergstraat 13 bus 1

1000 Brussel

T +32 2 383 06 40

brussel@swecobelgium.be