



RUP REYSVELD

PROCESNOTA

raadpleging publiek en adviesvraag

versie publicatie



Gemeente Sint-Pieters-Leeuw

Pastorijstraat 21 • 1600 Sint-Pieters-Leeuw

Tel. 02 371 22 11

D+A nv
RUIJTE VOOR IDEEËN

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

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

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

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

Colofon

RUP Reysveld

Opdrachtgever:

Gemeente Sint-Pieters-Leeuw

Opdrachthouder:

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

Opgemaakt door ondergetekende ontwerper,

Ann Lambrechts, projectleider, erkend ruimtelijk planner

Anke Peleman, projectmedewerker, erkend ruimtelijk planner

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

Inhoudsopgave

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

0 OPZET

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

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

De procesnota bevat onder andere:

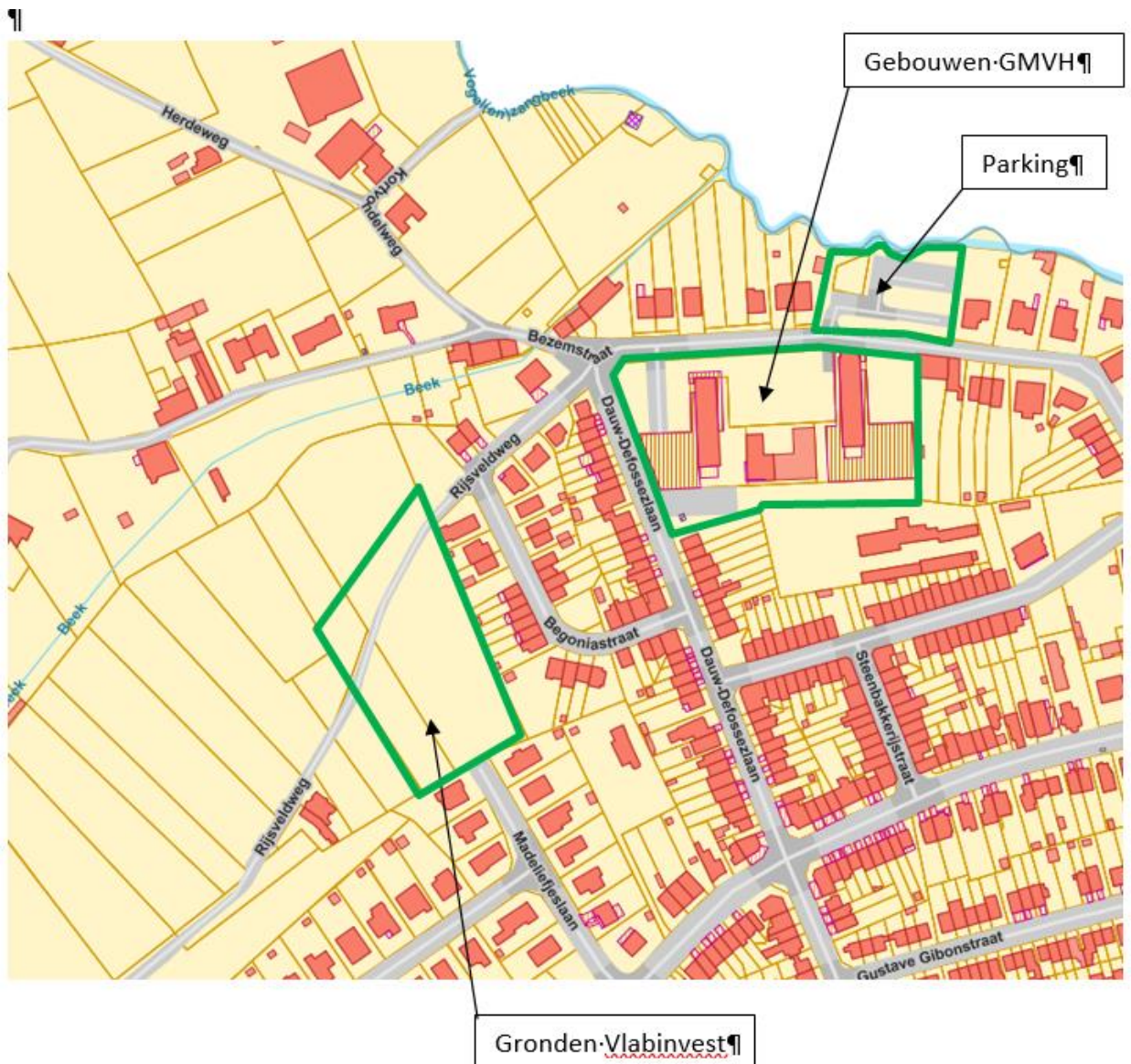
- de samenstelling van het planteam;
- een lijst van betrokken en te betrekken actoren;
- een lijst van (advies)instanties, verschillende stakeholders en eventueel andere deskundigen;
- de verschillende doorlopen en geplande processtappen;
- de wijze van communicatie en participatie;
- het verwachte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

1

OPDRACHTOMSCHRIJVING

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

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



2 OVERLEGSTRUCTUUR

2.1 Planteam

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

Het planteam voor het RUP Reysveld zal bestaan uit:

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

2.2 Deskundigen

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

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

2.3 Adviesinstanties

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

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

2.4 Stakeholders

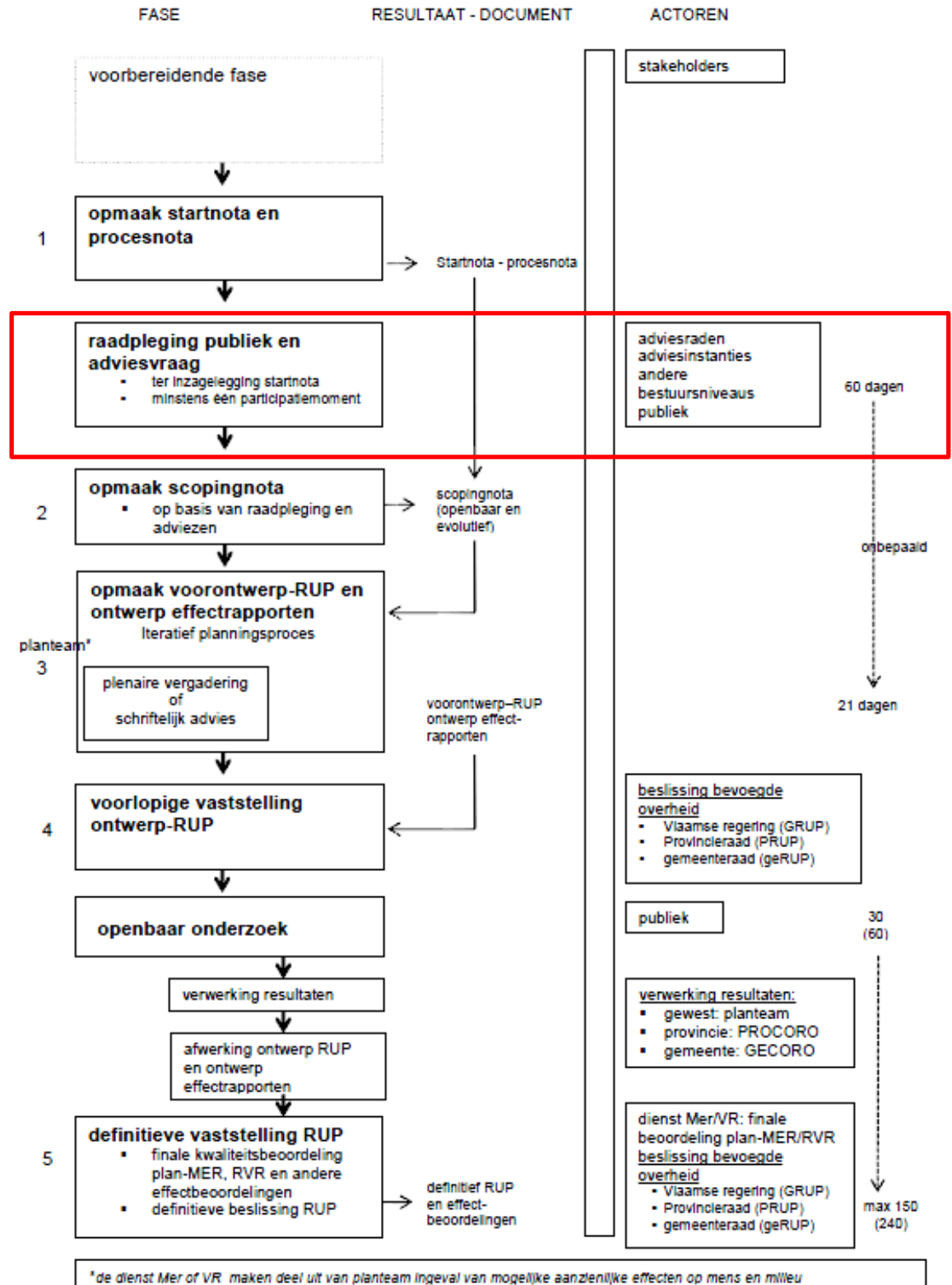
In de loop van het proces zullen verschillende actoren geconsulteerd worden tijdens de formele procedure. Volgende groepen worden alvast naar voor geschoven als gesprekspartners of belanghebbende stakeholders:

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

3 GEÏNTEGREERD PLANPROCES

3.1 Verloop planproces

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



3.2 Toelichting planproces

3.2.1 Startvergadering

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

3.2.2 Opmaak start- en procesnota

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

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

3.2.3 Raadpleging publiek en adviesvraag

Raadpleging publiek en organisatie participatiemoment

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

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

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

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

Adviesvraag

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

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

3.2.4 Opmaak scopingnota

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

3.2.5 Opmaak voorontwerp RUP

Verdere uitwerking van het voorontwerp van het plan

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

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

Plenaire vergadering / schriftelijke adviesronde

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

3.2.6 Opmaak ontwerp RUP

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

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

3.2.7 Openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek wordt vooraf aangekondigd in het Belgisch Staatsblad.

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

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

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

3.2.8 Definitieve vaststelling

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

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

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

4 OVERLEG EN INSPRAAK

4.1 Opstartfase

Startvergadering: 22/09/2020

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

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

Planteam 14/01/2021

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

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

Overleg 17/05/2021

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

Collegebesluit 06/09/2021

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

Principiële goedkeuring 28/02/2022

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

Collegebesluit 04/04/2022

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

4.2 Raadpleging publiek en adviesvraag

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

Raadpleging publiek

Op 17 mei 2022 wordt het eerste participatiemoment georganiseerd. Naast de opmerkingen die geformuleerd zullen worden tijdens het participatiemoment kan de gemeente ook nog reacties van burgers ontvangen.

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

5 **BIJLAGEN**

5.1 **Verslag startvergadering**

VERSLAG STARTVERGADERING RUP REYSVELD

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

PARTIJEN EN AANWEZIGHEDEN

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

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

VERLOOP VAN DE VERGADERING

Welkom en voorstelling aanwezigen

Alle aanwezigen stellen zich voor. Schepen Keymolen is verontschuldigd.

Kadering van het RUP in het standstillprincipe

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

Project GMVH binnen het RUP.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overige aspecten

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

Procesnota en procedure

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

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

AFSPRAKEN

GMVH bezorgt haalbaarheidsstudie en opmetingsplan aan D+A

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

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

Auteur: D+A – Ann Lambrechts

Datum: 24-09-2020