



RUP REYSVELD

STARTNOTA

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

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

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

Colofon

RUP Reysveld

Opdrachtgever:

Gemeente Sint-Pieters-Leeuw

Opdrachthouder:

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

Opgemaakt door ondergetekende ontwerper,

Ann Lambrechts, projectleider en erkend ruimtelijk planner

Anke Peleman, projectmedewerker en erkend ruimtelijk planner

fase	document	datum	revisie	versie
1	startnota – versie terugkoppeling gemeente	16/11/2020-ap	al	1.0
	startnota – versie overleg planteam	29/01/2021-ap	al	1.1
	startnota – fase raadpleging en adviesvraag – versie college	12/11/2021-ap	al	1.2
	startnota – fase raadpleging en adviesvraag – versie publicatie	30/03/2022-ap	al	1.3

Inhoudsopgave

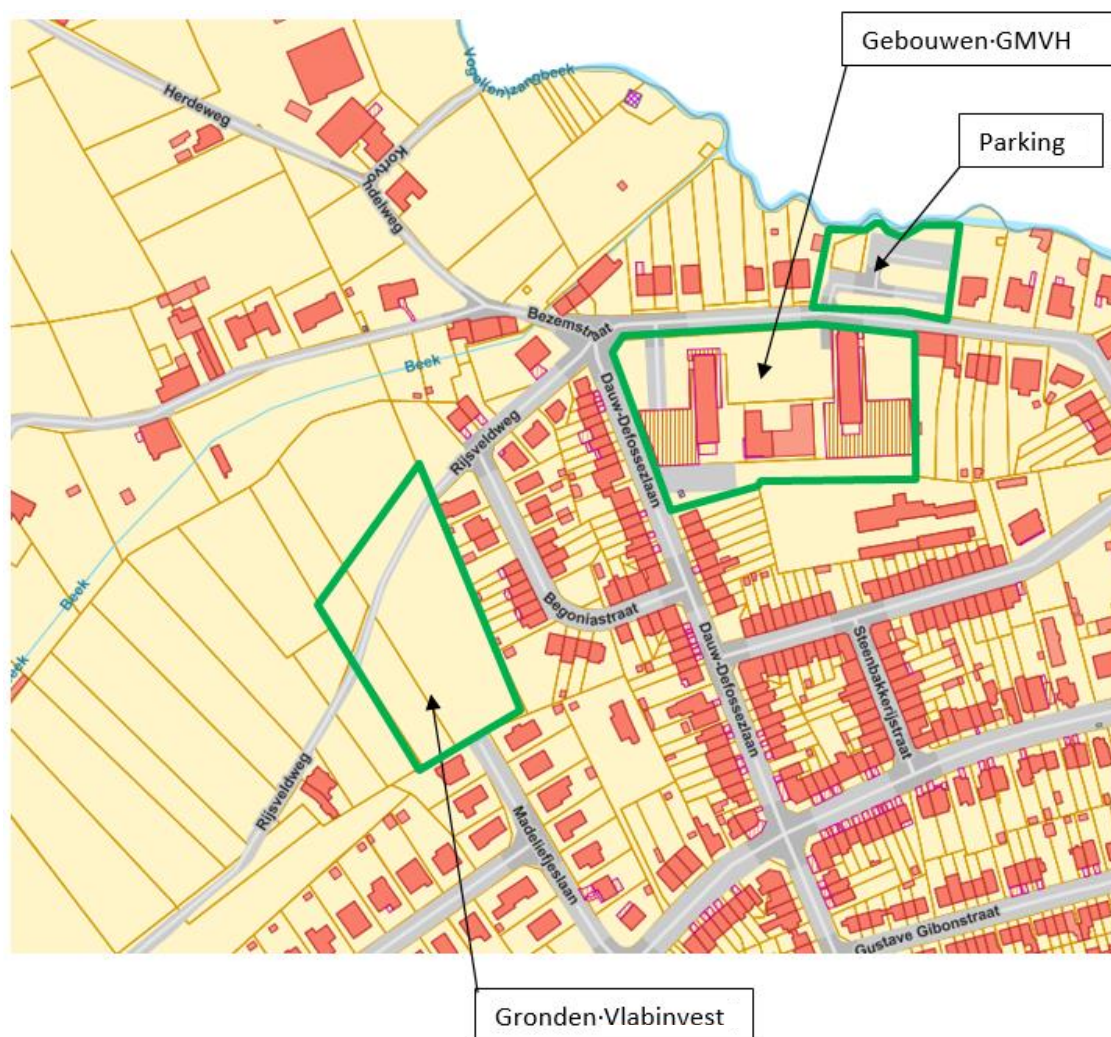
1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding van het RUP	5
1.2	Afbakening van het plangebied.....	5
2	Bestaande toestand	6
2.1	Situering van het plangebied.....	6
2.2	Beschrijving bestaande toestand	7
2.2.1	Site parking	7
2.2.2	Site gebouwen Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting (GMVH)	8
2.2.3	Site gronden Vlabinvest.....	11
2.3	Ruimtelijke analyse	13
2.3.1	Landschap	13
2.3.2	Landbouw	14
2.3.3	Natuur	14
2.3.4	Water	15
2.3.5	Bebouwde ruimte	15
2.3.6	Mobiliteit.....	16
2.4	Planningscontext.....	17
2.4.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	17
2.4.2	Ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant	17
2.4.3	Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BVR)	18
2.4.4	Provinciaal beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant	18
2.4.5	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Sint-Pieters-Leeuw	19
2.4.6	Bestemmingsplannen	24
2.4.7	Mobiliteitsplan.....	27
2.4.8	Atlas der buurtwegen.....	29
2.4.9	GNOP (gemeentelijk natuurontwikkelingsplan) Sint-Pieters-Leeuw.....	30
2.4.10	Bouwstop 2025 Sint-Pieters-Leeuw	30
2.4.11	Decreet grond- en pandenbeleid	30
2.4.12	Bindend sociaal objectief Sint-Pieters-Leeuw	31
2.5	Evaluatie plangebied.....	33
2.5.1	Knelpunten	33
2.5.2	Potenties	33
3	Gewenste ruimtelijke ontwikkeling	35
3.1	Programma en randvoorwaarden	35
3.1.1	Programma	35
3.1.2	Randvoorwaarden oppervlaktenormen	35

3.2	Doelstellingen	38
3.3	Visie	38
3.4	Ruimtelijke concepten	39
3.5	Structuurschets	43
3.6	Ontwerpend onderzoek	44
3.6.1	Scenario 1 - Haalbaarheidsstudie Helon	44
3.6.2	Scenario 2	45
3.6.3	Scenario 3	47
3.6.4	Scenario 4	49
3.6.5	Conclusie (scenario 2 tot en met scenario 4)	50
3.6.6	Scenario 5	51
3.6.7	Scenario 6	53
3.6.8	Conclusie (scenario 1 tot en met 6)	56
3.6.9	Scenario 7 – voorkeursscenario	57
3.6.10	Besluit - consequenties voor het planningsproces	60
4	Effecten van het RUP	61
4.1	Onderzoek tot m.e.r.	61
4.1.1	Methodiek	61
4.1.2	Toepassingsgebied	61
4.1.3	Alternatieven	62
4.1.4	Beoordeling milieueffecten	63
4.1.5	Grensoverschrijdende effecten	85
4.2	Watertoets.....	85
4.2.1	Oppervlakte- en grondwaterhuishouding	85
4.2.2	Besluit.....	89
5	Bijlagen	90
5.1	RVR-toets.....	90

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding van het RUP

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



1.2 Afbakening van het plangebied

Het RUP bestaat uit drie delen. Het eerste deel "site parking" bevindt zich langs de Bezemstraat, het tweede deel "site gebouwen Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting (GMVH)" bevindt zich tussen de Bezemstraat en de Dauw-Defossezaan. Het laatste deelgebied is een onbebouwd stuk dat aansluit op de Madeliefjeslaan en waardoor een voetweg, de Rijsveldweg loopt. Deze krijgt verder in het document de benaming van "site gronden Vlabinvest".

2 BESTAANDE TOESTAND

2.1 Situering van het plangebied

Het plangebied is gesitueerd in het noordoosten van Sint-Pieters-Leeuw, een gemeente in de provincie Vlaams-Brabant die deel uitmaakt van de Zennevallei en het Pajottenland. Het plangebied omvat drie deelgebieden die gelegen zijn tussen de Brusselbaan en Vogel(en)zangbeek (nr. B1088 – cat. 1). Ten oosten van het plangebied ligt de Bergensesteenweg (N6), een gewestweg in België. De Bergensesteenweg is een van de negen grote N-wegen die vanuit de hoofdstad Brussel in het centrum van het land tot aan de grenzen lopen.



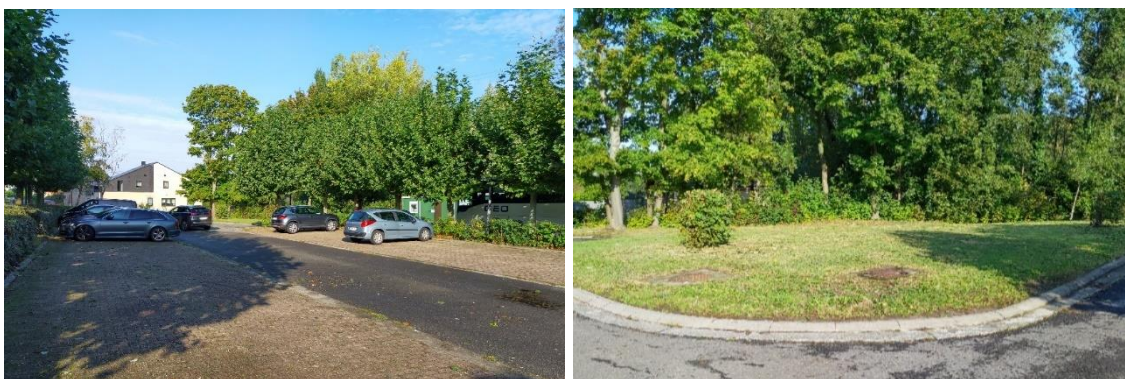
2.2 Beschrijving bestaande toestand

2.2.1 Site parking

Projectgebied

Deze site is gelegen tussen de Vogel(en)zangbeek (te noorden) en de Bezemstraat (ten zuiden) en bestaat voornamelijk uit een grote oppervlakte voor parking. Tussen de parkingstroken en de Bezemstraat zijn twee bomenrijen terug te vinden.

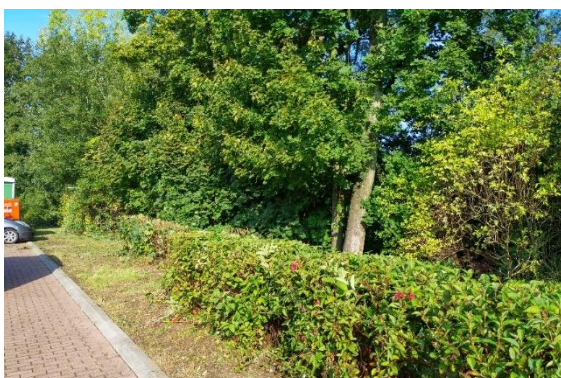
Naast de parking is er ook nog een grasveld aanwezig waar een zuiveringsstation, pompstation en riolering onderloopt.



- | De parking (links), De grasvlakte die ten westen van het projectgebied ligt en waaronder een zuiveringsstation, een pompstation en een riolering ligt (rechts)



- | De bomenrijen tussen de parking (links), De bomenrij tussen de parking en de Bezemstraat (rechts)



| Relatie tussen de parking en de Vogel(en)zangbeek

Ruimere omgeving

Ten noorden van de “site parking” ligt er een groengebied en de Vogel(en)zangbeek, ten oosten en ten westen wordt de site omsloten door ruime eengezinswoningen en in het zuiden vindt de site een directe aansluiting bij het tweede projectgebied uit het RUP “site gebouwen GMVH”.

In een latere fase zal er onderzocht worden hoe beide sites aan elkaar verbonden kunnen worden door de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die er zullen plaatsvinden.



| Relatie tussen “site parking” (rechts) en “site gebouwen GMVH” (links) en de eengezinswoningen in de Bezemstraat

2.2.2 Site gebouwen Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting (GMVH)

Projectgebied

Deze site omvangt het grootste deelgebied binnen het RUP. Er staat drie gebouwen op de site: twee appartementsblokken en het gerenoveerde gebouw van de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting dat zich centraal tussen de twee appartementsblokken bevindt. De appartementsblokken hebben een aanzienlijke hoogte en drukken met hun 13 bouwlagen een belangrijke stempel op het gebied en zijn omgeving.

Naast de twee hoogbouwprojecten heeft de site ook een afhellende terreinprofiel naar de Vogel(en)zangbeek toe. Deze zorgt ervoor dat er op de site grote hoogteverschillen zijn tussen de zuidelijke grens van het projectgebied en de Bezemstraat. Het verschil bedraagt al snel meer dan drie meter.

Deze hoogteverschillen hebben ervoor gezorgd dat de gebouwen verweven werden in de helling. De twee appartementsgebouwen werden op een sokkel geplaatst waarin geparkeerd kan worden. De parking loopt niet alleen onder de sokkel van de gebouwen, maar loopt ook langsheen heel het zuidelijke deel van de site.

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



- | Het gebouw van volkshuisvesting tussen de twee appartementsgebouwen werd mee verweven in het hoogteverschil van de site (links), Sokkel van het appartementsgebouw (rechts)

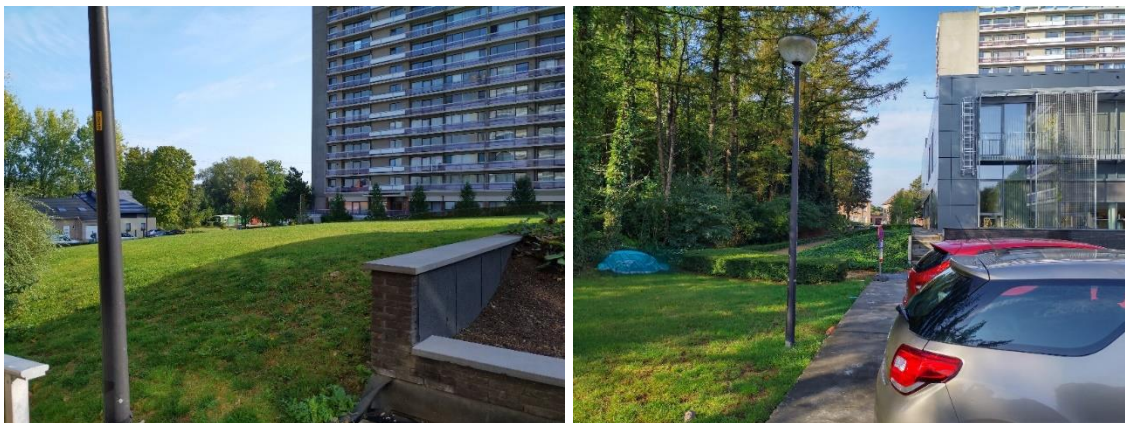


- | Inrit ondergrondse parking appartementsgebouw (links), Inrit parkeren op het dak langs de Dauw-Defossezzaan (rechts)

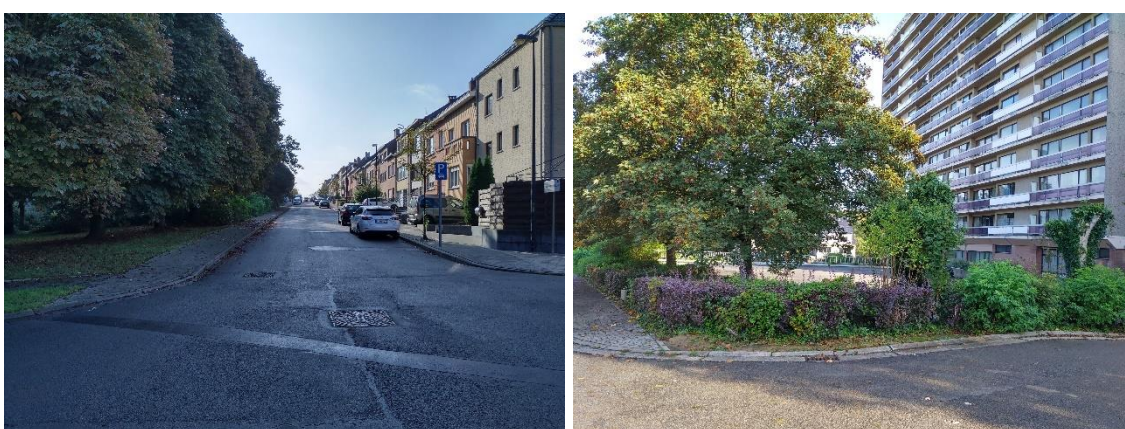


- | Parkeren op het dak (links), Toegang appartementsgebouw (rechts)

Voor het gebouw van volkshuisvesting ligt er een afhellend grasveld. Buiten dit grasveld is er in dit projectgebied geen kwalitatieve open ruimte meer aanwezig. Er werd wel een bufferzones voorzien tussen de zuidelijke rand van het projectgebied en de omgeving. Daarnaast zijn er bomenrijen, voornamelijk hoogstambomen (onder meer kastanjes), terug te vinden langsheen de Dauw-Defossezzaan en de inritten van de parkings.



- | Grasveld voor het gebouw van volkshuisvesting (links), Bufferzone ten zuiden van het projectgebied (rechts)



- | Bomenrij zorgt voor een buffer tussen het appartementsgebouw en de Dauw-Defossezlaan

Ruimere omgeving

Langsheen alle direct omliggende straten is de relatie met de twee appartementsgebouwen duidelijk voelbaar. Dit ondanks het feit dat er toch een zeker afstand werd behouden van de omliggende woningen.

Er kan geconcludeerd worden dat de bouwhoogte van de appartementen in groot contrast staan tegenover het omliggende bebouwde weefsel dat voornamelijk bestaat uit eengezinswoningen van een tot twee bouwlagen met al dan niet een dakverdiep.





| Contrast/relatie tussen de appartementsblokken en de omliggende woonstraten

2.2.3 Site gronden Vlabinvest

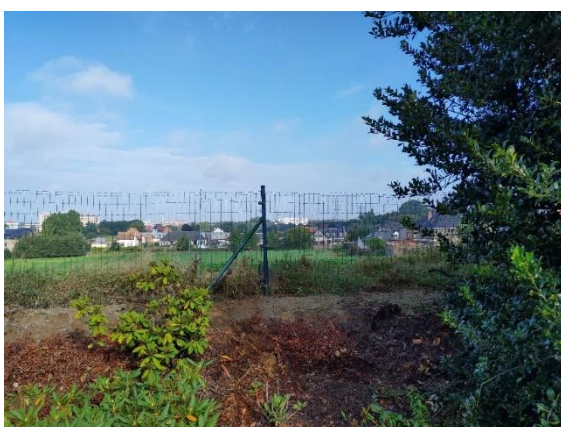
Projectgebied

De derde site gaat over een openruimtegebied waar vandaag akkers aanwezig zijn. Doorheen de site loopt een officiële voetweg (nr. 62) die het projectgebied snijdt.

Ook op deze site is het terreinprofiel hellend naar de beek toe.



| Site gronden van Vlabinvest met voetweg nummer 62 die het projectgebied snijdt



| Het hoogteverschil dat voelbaar is vanuit de Madeliefjeslaan

Ruimere omgeving

Het projectgebied wordt via het eerste deel van de Rijsveldweg (het deel van de Rijsveldweg dat als straat is ingericht), verbonden met de “site gebouwen GMVH”.



| de Rijsveldweg (verhard deel) als er in de verte gekeken wordt naar de “site gronden Vlabinvest”.



| De relatie tussen “site gronden Vlabinvest” en “site gebouwen GMVH”

Het projectgebied raakt daarnaast in het zuiden aan de Madeliefjeslaan. In de Madeliefjeslaan is er een traditionele verkaveling terug te vinden.



| De Madeliefjeslaan die eindigt aan het projectgebied

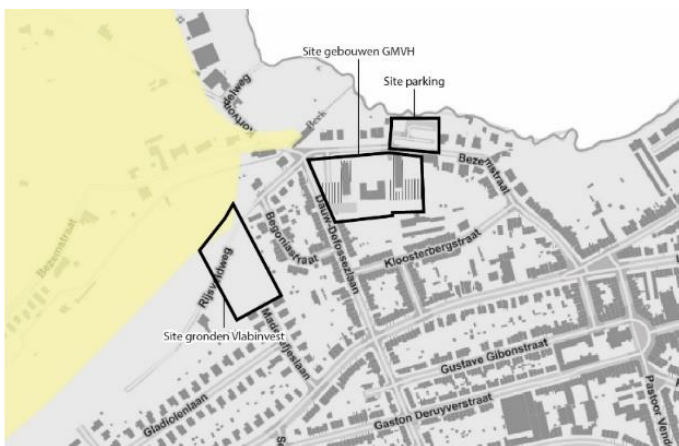
2.3 Ruimtelijke analyse

2.3.1 Landschap

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

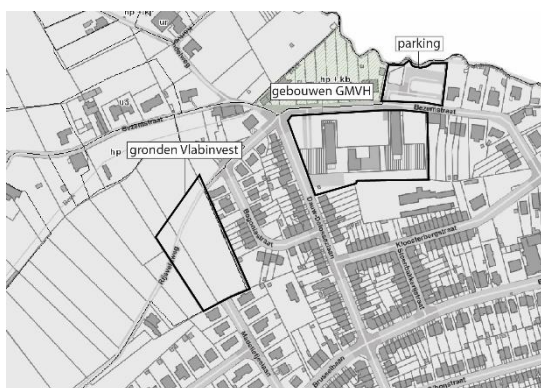
2.3.2 Landbouw

“Site gronden Vlabinvest” raakt in het noorden aan het herbevestigd agrarisch gebied “landbouwgebied Vlezenbeek” (code:101). Binnen de contouren van het RUP komt geen HAG voor.

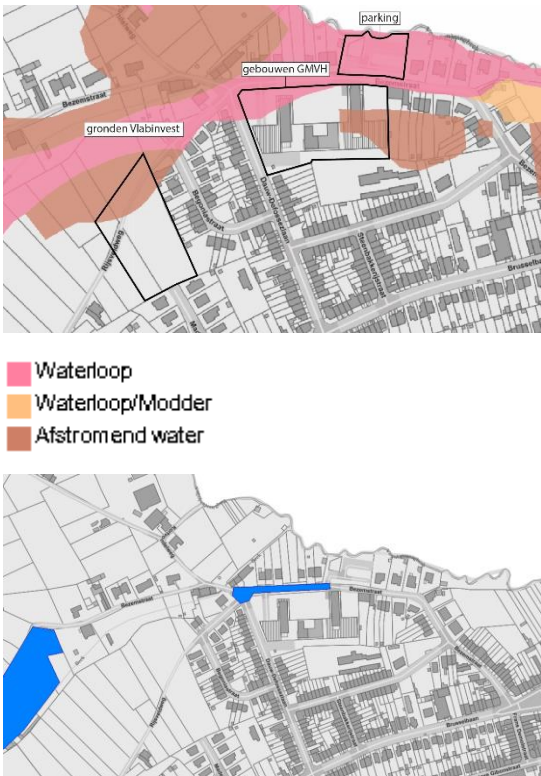


2.3.3 Natuur

speciale beschermingszones	
vogelrichtlijngebieden	n.v.t
habitatrichtlijngebieden	n.v.t
VEN- en IVON-gebieden	n.v.t
Vlaamse of erkende natuurrreservaten / bosreservaten	n.v.t
biologische waarderingskaart	<p>Gebied ten noorden van de Bezemstraat en ten westen van de parking:</p> <p>“complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen”</p> <p><i>Opmerking: deze zone is ondertussen ingevuld met woningen en private tuinen.</i></p>



2.3.4 Water

bevaarbare waterlopen	n.v.t
onbevaarbare waterlopen	Vogel(en)zandbeek (nr. B1088 + cat. 1) Beek (nr. B1192 – cat. 3)
overstromingskaart	<p>De eerste kaart geeft de van nature overstroombare gebieden weer.</p>  <p>De tweede kaart geeft in het blauw de recent overstroomde gebieden weer. Het kruispunt van de Bezemstraat is een gebied dat recent overstroomd is.</p>
beschermingszones grondwaterwinning / waterwingebieden	n.v.t

2.3.5 Bebouwde ruimte

(Opgevraagd bij de gemeente)

verkavelingsvergunningen	
stedenbouwkundige vergunningen	

2.3.6 Mobiliteit

openbaar vervoer	n.v.t
spoorwegen	n.v.t
Fietsroutenetwerk 	Fietsnetwerk zie langs de Bezemstraat
rooilijnplannen	→ <i>Opgevraagd bij gemeente</i>
wegen	Kortvondelweg (buurtweg nr. 49) Bezemstraat (buurtweg nr. 14) Begoniastraat Madeliefjeslaan (potentiële aanknopingsweg voor de ontwikkeling van "site gronden Vlabinvest")
voetwegen	Rijsveldweg (voetweg nr.4962 en nr. 62) Dauw-Defossezlaan (voetweg nr. 165)

2.4 Planningscontext

2.4.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV¹) hanteert een visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen die kan worden samengevat met de metafoor: 'Vlaanderen, open en stedelijk'. Concreet betekent dit dat er in de toekomst gestreefd wordt naar een duidelijker onderscheid tussen openheid en stedelijkheid en dit in tegenstelling tot de huidige ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij dit onderscheid langzaam aan het vervagen is.

De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen leidt tot vier basisdoelstellingen. Deze zijn:

- de selectieve uitbouw van de stedelijke gebieden, het gericht verweven en bundelen van functies en voorzieningen waaronder de economische activiteiten binnen de stedelijke gebieden; daarbij gaat absolute prioriteit naar een zo goed mogelijk gebruik en beheer van de bestaande stedelijke structuur;
- het behoud en waar mogelijk de versterking van het buitengebied en een bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied;
- het concentreren van economische activiteiten in die plaatsen die deel uitmaken van de bestaande economische structuur van Vlaanderen;
- het optimaliseren van de bestaande verkeers- en vervoersinfrastructuur waarbij de ruimtelijke condities worden gecreëerd voor het verbeteren van het collectief vervoer en de organisatie van vervoersgenererende activiteiten op punten die ontsloten worden door openbaar vervoer.

In het RSV wordt gesteld dat Sint-Pieters-Leeuw deel uitmaakt van het stedelijk netwerk 'de Vlaamse Ruit'. Dit stedelijk netwerk vormt een economisch knooppunt op internationaal niveau.

De gemeente Sint-Pieters-Leeuw is deels gelegen in het buitengebied en deels in stedelijk gebied. Het plangebied is gelegen binnen het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel en aanpalende openruimte gebieden.

2.4.2 Ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant

Het provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant (RSVB²) stelt een aantal kernprincipes voor het te voeren beleid voorop:

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

Het plangebied is gelegen in de deelruimte "Verdicht Netwerk – subgebied Halle-Waterloo-Brussel". Bepalend zijn de selecties van:

- de afbakening van het Vlaams Stedelijk Gebied rond Brussel;
- de selectie van de N6 als secundaire weg type III met een concentratie van grootschalige kleinhandel.

¹ Goedgekeurd op 19/11/1997 door het Vlaams Parlement, eerste herziening definitief vastgelegd bij besluit van de Vlaamse regering op 12/12/2003, tweede herziening definitief vastgelegd bij besluit van de Vlaamse regering op 17/12/2010.

² Goedgekeurd op dd. 07/10/2004, en 'addendum' op 06/11/2012 door de Vlaamse regering.

Buiten het plangebied zijn nog volgende gegevens bepalend:

- de Zuunbeek als drager van natuurlijke structuur en de open ruimte, meer bepaald het deel open ruimte in stedelijke invloedssfeer;
- het kanaal als lijnbaken in de structuur van landschappen;
- de spoorwegen en wegen (bundel) algemeen.

2.4.3 **Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV)**

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed. Het BRV vormt de opvolger van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen dat een beleidslijn uitgezet die een vernieuwde filosofie en aanpak in het ruimtelijke beleid wil inzetten. De strategische visie vormt een eerste stap op weg naar het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Het uiteindelijke BRV zal bestaan uit een strategische visie en een set van beleidskaders. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van belangrijke beleidsopties op lange termijn (strategische doelstellingen). De beleidskaders zijn operationeel van aard en hebben een kortere looptijd.

De strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen formuleert een aantal strategische doelstellingen en ruimtelijke ontwikkelingsprincipes. Met de toepassing van deze doelstellingen en ontwikkelingsprincipes wordt gestreefd naar een kwalitatieve ruimtelijke transformatie voor Vlaanderen.

Strategische doelstellingen

- terugdringen van het bijkomend ruimtebeslag;
- transformeren vanuit maatschappelijke ambitie;
- geïntegreerde gebiedsontwikkeling als motor voor samenwerking.

Ruimtelijke ontwikkelingsprincipes

Voor voorliggend RUP zijn volgende ruimtelijke ontwikkelingsprincipes relevant:

- ruimtelijk rendement verhogen;
- multifunctioneel ruimtegebruik en verweving;
- samenhangende steden en dorpen;
- samenhangende veerkrachtige (open) ruimte;
- leefkwaliteit bevorderen.

2.4.4 **Provinciaal beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant**

Ook de provincie Vlaams-Brabant is gestart met de opmaak van haar beleidsplan ruimte. Hierin werkt de provincie een nieuwe visie uit om de ruimtelijke ontwikkeling van wonen, werken en leven in kaart te brengen.

Op 27 maart 2019 keurde de provincieraad een eerste versie van het Beleidsplan Ruimte, de conceptnota, goed. Van 1 december 2019 tot en met 14 februari 2020 werden adviezen ingewonnen gemeentebesturen en reacties verzameld van het publiek.

Het Beleidsplan Ruimte bestaat enerzijds uit een strategische visie voor de lange termijn. De strategische visie omvat drie basisprincipes voor het ruimtelijke beleid en zeven strategieën.

Basisprincipes

De drie ruimtelijke principes overstijgen het niveau van de bouwstenen. Ze zijn zo fundamenteel voor het beleid dat ze niet gezien worden als strategieën, maar als basisprincipes van het beleidsplan ruimte.

- efficiënt ruimtegebruik: optimaal ruimtelijk rendement;
- compact bouwen;
- verweving of meervoudig ruimtegebruik;
- tijdelijk ruimtegebruik en ruimtelijke transformatie;
- de afbouw van bijkomend ruimtebeslag;
- nabijheid en bereikbaarheid sturen ruimtelijke ontwikkelingen;
- fysische systeem als basis, een geïntegreerde benadering van de ruimte: de natuurlijke logica en de werking van het fysische systeem beschermen en versterken.

Strategieën

De strategieën vormen de krachtlijnen voor het ruimtelijk beleid dat de provincie zal voeren. Ze zijn ambitieus en raken de kern van de ruimtelijke uitdagingen. Voor voorliggend RUP zijn volgende strategieën relevant:

- robuust openruimtenetwerk, zachte ruggengraat voor ruimtelijke ontwikkelingen;
- productief landschap;
- een ambitieus ruimtelijk verhaal.

2.4.5 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Sint-Pieters-Leeuw

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS³) stelt dat Sint-Pieters-Leeuw behoort tot het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel als tot het buitengebied. Sint-Pieters-Leeuw heeft dus zowel “stedelijk” gebied als buitengebied. Deze gebieden hebben nu reeds een eigen karakter en onderscheiden zich door eigen invulling en functies. Naar de toekomst toe wil de gemeente deze onderscheiden en toch samenhangende gehelen aangepaste ontwikkelingskansen geven. Daarbij wordt de afbakening van het stedelijk gebied gehanteerd als leidraad voor de differentiatie in de ruimtelijke visie voor stedelijk gebied en buitengebied. Het studiegebied behoort tot de afbakening van het VSGB. Hier dient een stedelijk gebiedsbeleid gevoerd te worden waarbij ontwikkeling, concentratie en verdichting de uitgangspunten zijn.

Gewenste deelstructuren

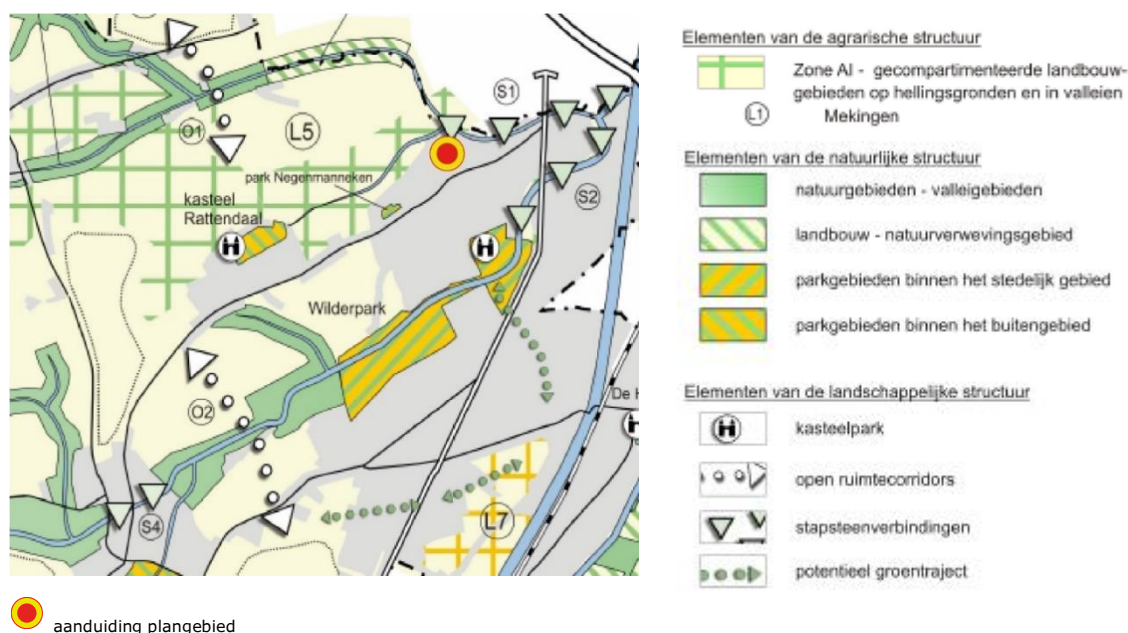
Gewenste open ruimte structuur

De gemeente Sint-Pieters-Leeuw wordt grotendeels gekenmerkt door haar open en groen karakter en wil dit ook bestendigen en versterken. Ook in het verstedelijkt deel van de gemeente is de aanwezigheid van open ruimte en groenelementen van belang voor de leefbaarheid. De valleigebieden en open ruimtegebieden die als groene vingers binnendringen in het bebouwde weefsel, vormen de basis voor het realiseren van groenstructuren, gelinkt aan het openbaar domein in de bebouwde omgeving.

Voor het plangebied is gesitueerd aan de stapsteenverbinding die het noordelijk groengebied wilt verbinden met het stedelijke gebied tussen de vogel(en)zangbeek en de Zuun. Zo vormt

³ goedgekeurd op dd. 05/02/2009 door de bestendige deputatie

het projectgebied vanuit de open ruimte een groene vinger tussen het woonweefsel en de Zuun.



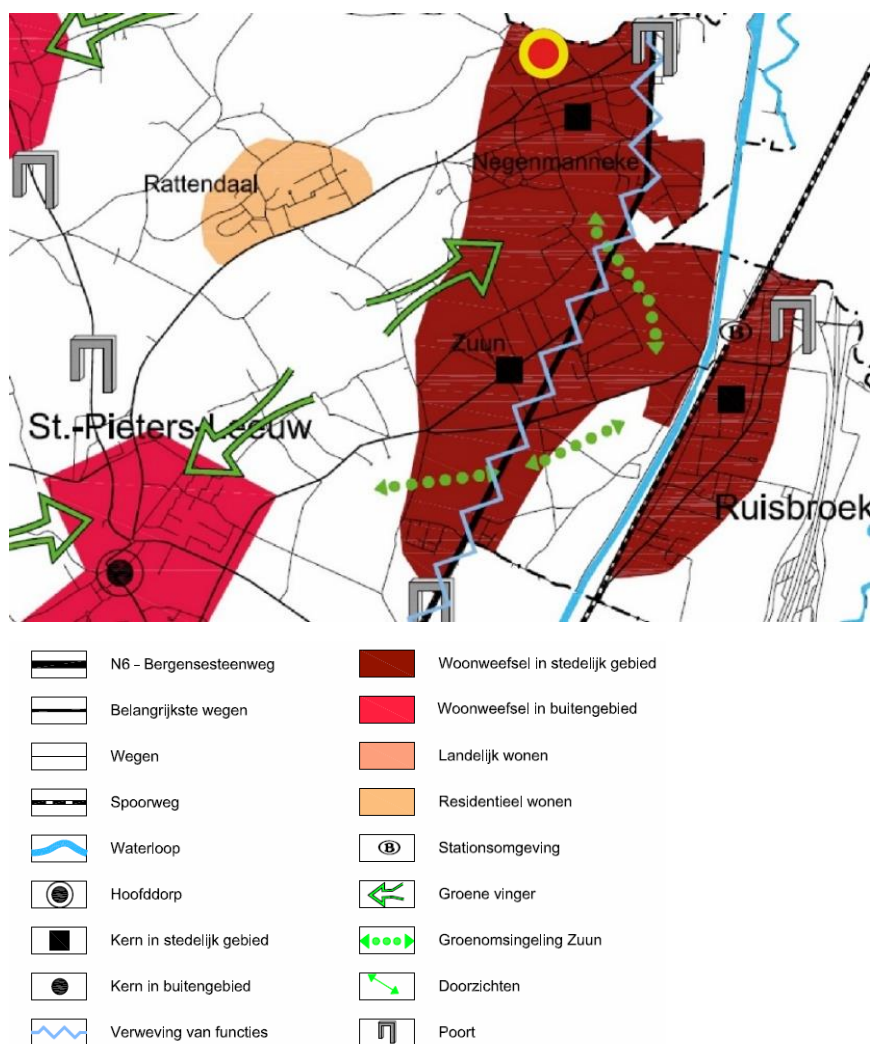
| Uittreksel gewenste open ruimte structuur (GRS Sint-Pieters-Leeuw, 2009)

Gewenste nederzettingsstructuur

De kernen blijven in de eerste plaats functioneren op gemeentelijk niveau en dienen zij geen grootstedelijke uitstraling krijgen. De gemeente wenst hier geen ontwikkeling toe te laten die deze kernen laat verworden tot uitlopers van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Verdichten kan niet impliceren dat hoogbouw zonder meer wordt toegelaten en dat er volledig komaf wordt gemaakt met de nu nog vaak landelijke aard van Sint-Pieters-Leeuw.

Concreet naar de woningbehoefte toe neemt het gemeentebestuur de volgende beslissingen:

- Het gemeentebestuur wil niet dat het tekort aan woningen/bouwgrond in het stedelijk gebied (Ruisbroek, Negenmanneke en Zuun) gecompenseerd wordt door het aanbod in het buitengebied. De gemeente volgt hiermee het standpunt van het provinciaal structuurplan waarbij geopteerd wordt voor een sterkere heroriëntatie van de bijkomende woningen naar het stedelijk gebied.
- Het beleid opteert om een sterkere verdichting van het stedelijk weefsel in het stedelijk gebied na te streven. Hierbij wordt in eerste instantie gedacht aan 'herverkavelen', dit wil zeggen dat de grote actueel te bebouwen percelen in het stedelijk gebied worden opgesplitst in twee of meerdere percelen.
- Bijkomende woongelegenheden moeten eerst en vooral ondergebracht worden in binnengebieden (inbreidingsprojecten).
- Het bestuur van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw spreekt de wens uit om gronden op de markt te brengen om de prijzen te drukken.
- De gemeente wenst tegemoet te komen aan de grote vraag naar sociale woningen en aandacht te schenken aan bijkomende (aangepaste) voorzieningen voor bejaarden (serviceflats,...) en alleenstaanden (studio's).



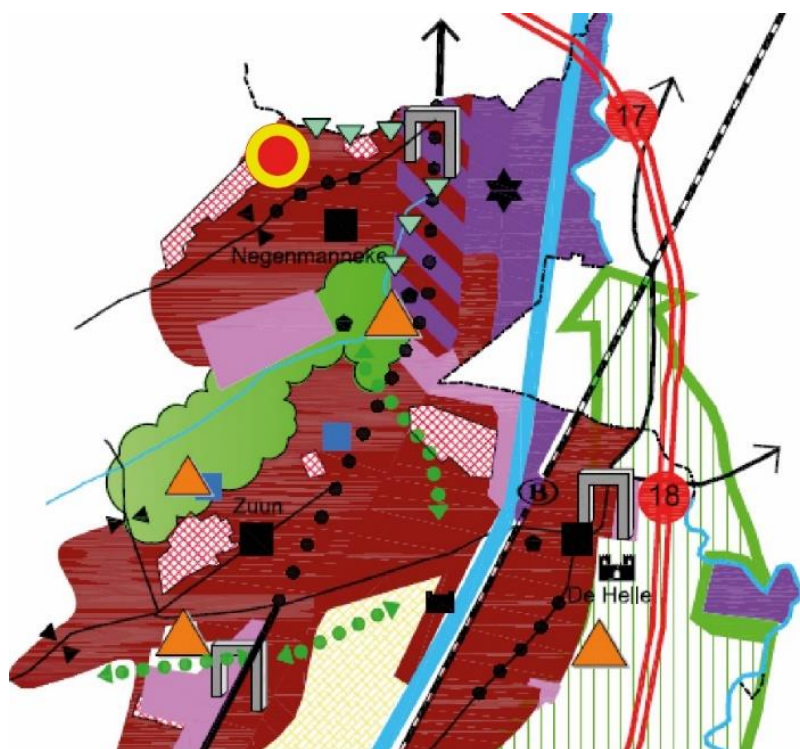
| Uittreksel gewenste nederzettingsstructuur (GRS Sint-Pieters-Leeuw, 2009)

Gewenste deelruimten

Deelruimte ‘Kernen in de verstedelijkte rand’

Het plangebied ligt in de deelruimte ‘kernen in de verstedelijkte rand’. De ontwikkeling van de stedelijke kernen wordt gericht op het inbreiden, verdichten en versterken van het ‘stedelijke’ woonweefsel. Hierbij gaat de nodige aandacht naar het creëren van een kwalitatieve woonomgeving, het opwaarderen van de aanwezige groenstructuren en het verhogen van de verkeersleefbaarheid, met als belangrijkste aandachtspunt de doortocht van de Brusselsesteenweg.

Het grootste deel van het projectgebied ligt in stedelijk gebied. Er is echter een stuk van het gebied dat terug te vinden is in de gebieden voor woonuitbreidingen en/of inbreidingen. Wat verder belangrijk is voor het projectgebied is de stapsteenverbindingen langs de Vogel(en)zangbeek die het groengebied verbindt met het stedelijke weefsel.



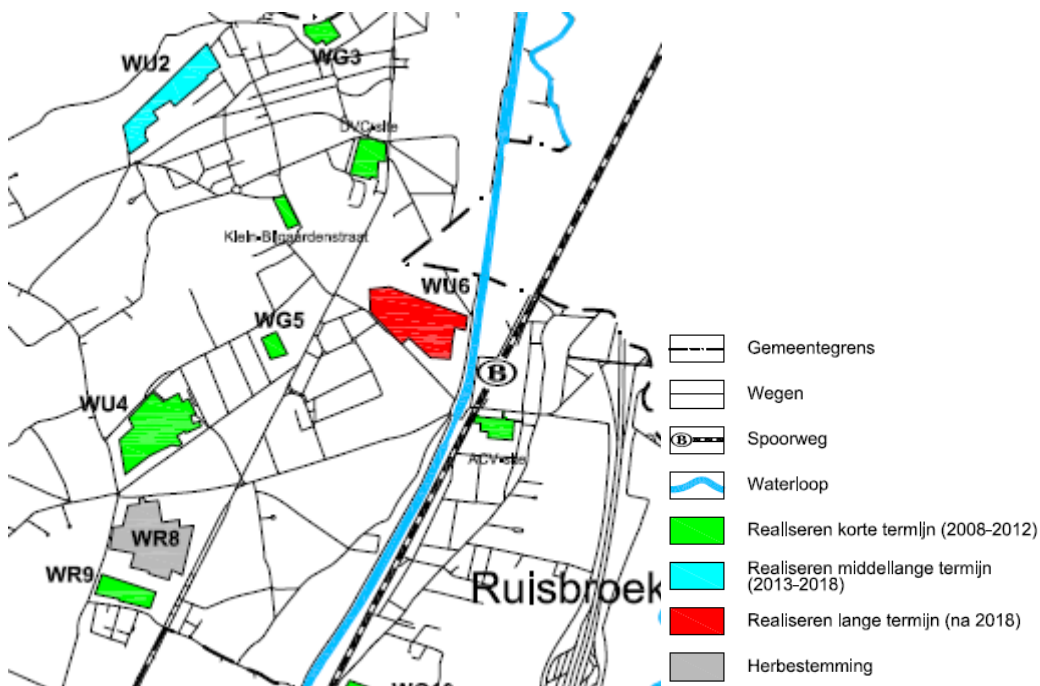
	Gemeentegrens		Poort
	Hoofdweg met op- en afrittencomplex		Poorteffect
	Bovenlokale structuurweg		Parkgebied
	Lokale structuurweg		Doortocht
	Spoorweg		Projectgebied tussen N6 en kanaal
	Kanaal		Molens van Rulsbroek
	Zenne / Zuunbeek		Recreatieve knoop op gemeentelijke niveau
	Stationsomgeving als openbaar vervoersknooppunt		Socio-culturele voorzieningen
	Metrolijn		Stapsteenverbindingen
	Metro station		Projectgebied
	Stedelijke kern		
	Woonwefsel in stedelijk gebied		
	Gebieden voor woonuitbreiding / Inbreiding		
	Gemengde zone in Projectgebied Bergensesteenweg		
	Bedrijventerrein met regionaal karakter		
	Bedrijventerrein met lokaal karakter		
	Valleelstructuur		
	Groengebied		
	Groenomsingeling Zuun		
	Landbouwgebied		

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

Woonreservegebieden en woonuitbreidingsgebieden

Mogelijkheden fasering voor het aansnijden van de woonreservegebieden en woonuitbreidingsgebieden

Een deel van het projectgebied valt binnen de WU2 zone. De realiseerbaarheid van dit gebied valt binnen de middellange termijn. In de voorwaarden is terug te vinden dat het afwerken van de woonwijk moet gebeuren met de nodige aandacht voor de aanpalende open ruimte waarbij er een gedeelte van de taakstelling van wonen kan worden opgevangen vanuit het VSGB.



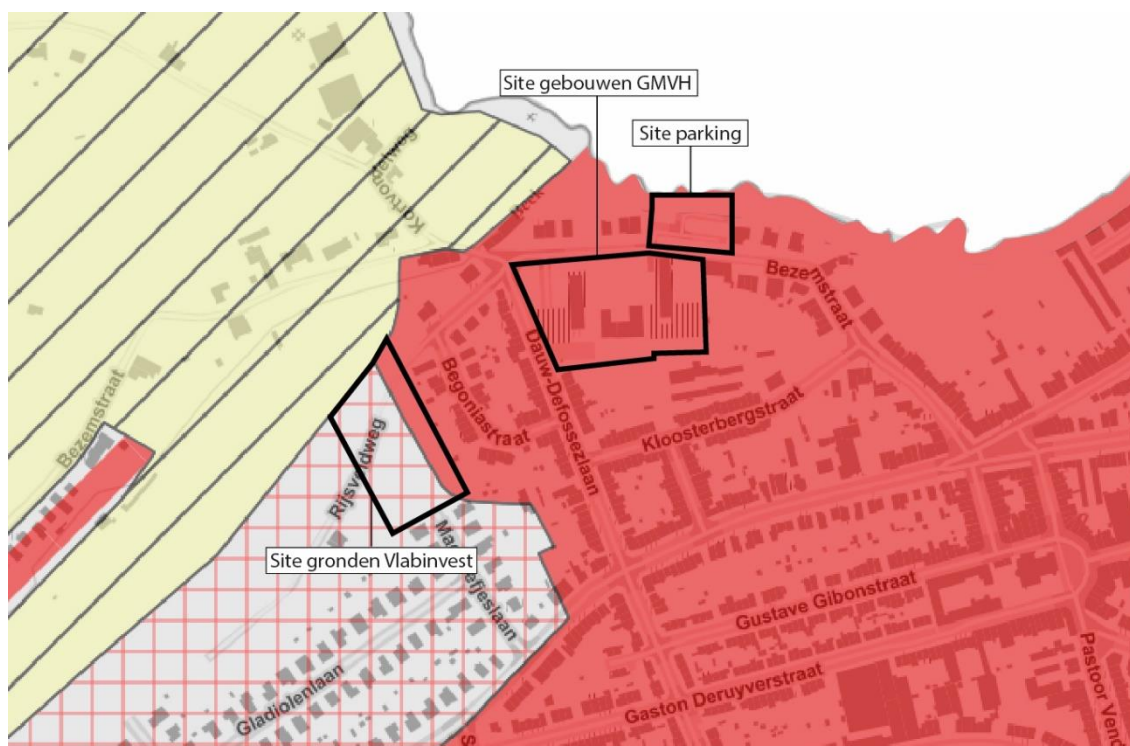
| Mogelijkheden fasering aansnijden Woonreservegebieden en woonuitbreidingsgebieden (GRS Sint-Pieters-Leeuw, 2009)

Code	Opp. (ha)	dichtheid (woningen per ha)	Aantal wooneenheden	Beleids optie	Doelgroep
WU2	6,0	15	90	Realiseerbaarheid vanaf de middellange termijn. Afwerken woonwijk met aandacht voor aanpalende open ruimte. Hier kan een gedeelte van de taakstelling wonen vanuit het VSGB worden opgevangen.	Lagere en middel inkomens Jonge gezinnen

| Beleids opties voor het WU2 (GRS Sint-Pieters-Leeuw, 2009)

2.4.6 Bestemmingsplannen

Gewestplan



De drie projectgebieden binnen het RUP hebben volgende bestemmingen:

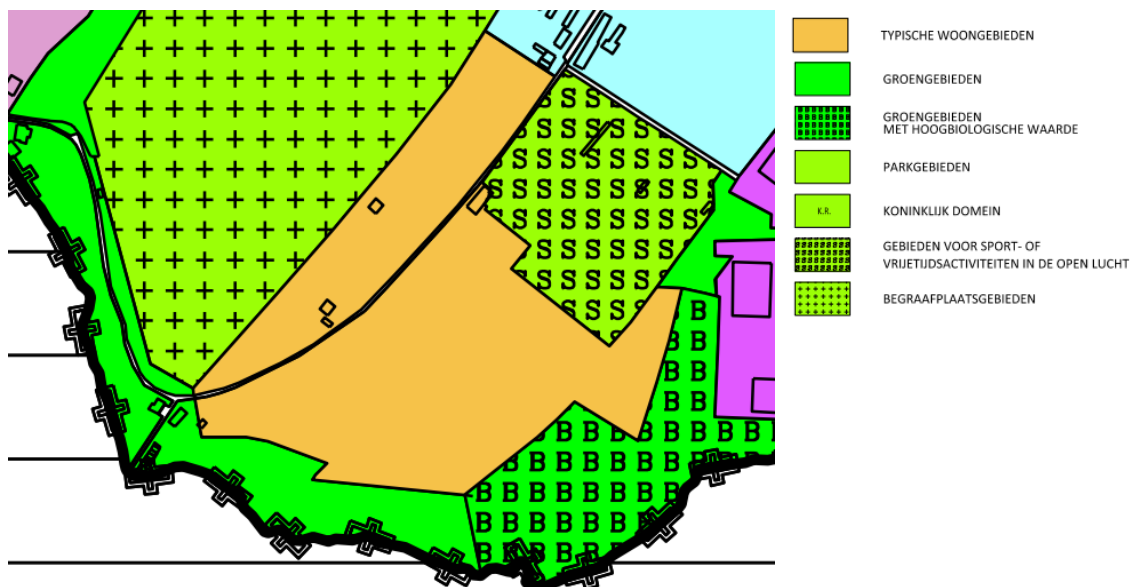
- site parking: woongebied met ten zuiden een bufferzone ten opzichte van de Vogel(en)zangbeek;
- site gebouwen GMVH: woongebied;
- site gronden Vlabinvest: Een beperkt oppervlakte heeft de bestemming van woongebied. De rest van het projectgebied valt binnen woonuitbreidingsgebied.

Gewestelijk bestemmingsplan (GBP)

Het gewestelijk bestemmingsplan (GBP) is een essentieel instrument om de verschillende functies te organiseren in de stad Brussel. Het bepaalt de bestemming van het grondgebied en begrenst onder andere de bebouwbare en de groene zones.

Omdat voorliggend RUP raakt aan de grenzen van het Gewestplan, is het ook belangrijk om even in te gaan op de bestemmingen die Brussel heeft uitgetekend voor het aangrenzende deelgebied.

Ook langs de andere kant van de Vogel(en)zangbeek wordt er een groengebied als bufferzone voorzien. Na deze bufferzone (en in directe relatie met het projectgebied) wordt er een typisch woongebied aangeduid. Rond dit woongebied zijn er voornamelijk andere groengebieden aanwezig zoals een gebied voor sport- of vrijetijdsactiviteiten in de open lucht, een begraafplaatsgebied en een groengebied met hoogbiologische waarde.



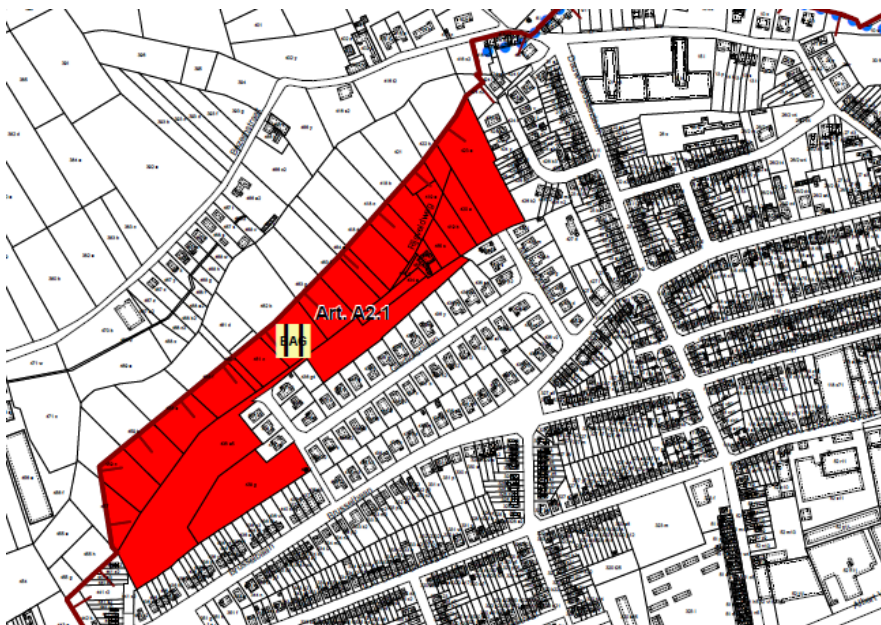
Plannen van aanleg

Het plangebied is niet gelegen binnen goedgekeurde BPA's en/of APA's.

Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's)

GewRUP Vlaams strategisch gebied rond Brussel (VSGB)

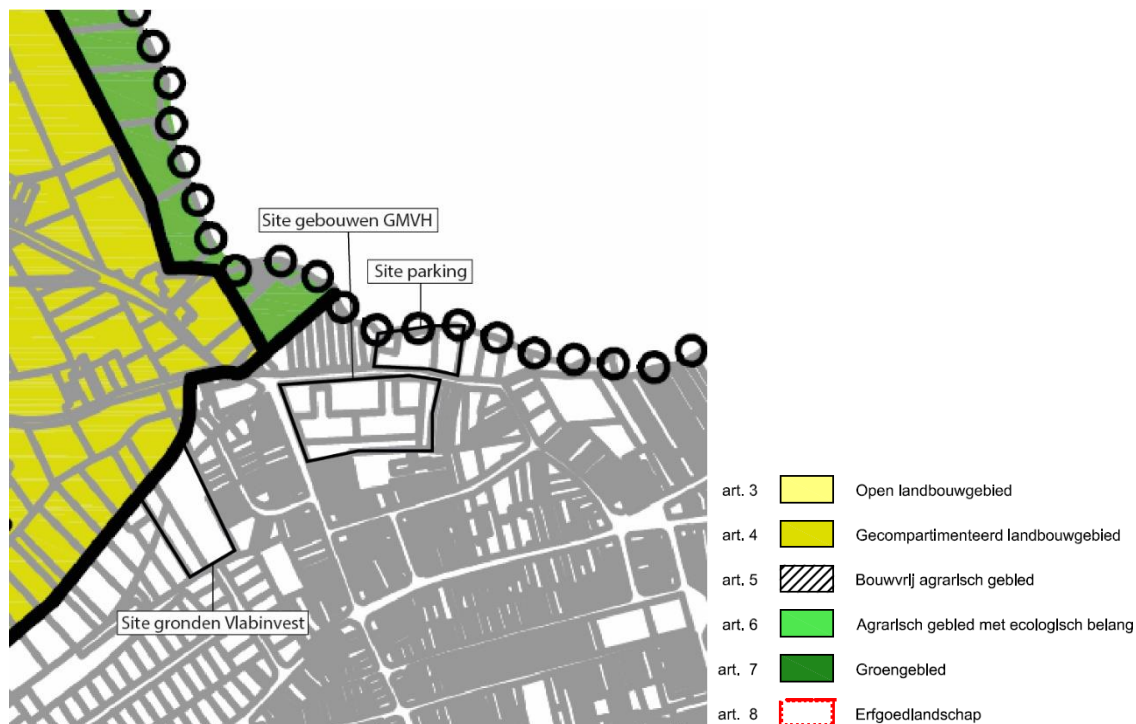
In het PRUP VSGB wordt "site gronden Vlabinvest" aangeduid als woongebied waarbinnen wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen toegelaten worden.⁴



⁴ Tot 1 januari 2017 was dit gebied bestemd als bouwvrij agrarisch gebied zoals bedoeld in artikel A2.2. Vanaf 1 januari 2017 kreeg dit gebied de bestemming woongebied zoals bedoeld in artikel A2.1.2 tot en met A2.1.8.

RUP Open ruimte

Binnen de visie van het RUP wordt de omgeving van de Vogel(en)zangbeek aangeduid als agrarisch gebied met ecologische waarde. De aanpalende percelen ten noorden van de "site gronden Vlabinvest" worden gezien als gecompartmenteerd landbouwgebied. In het gecompartmenteerd landbouwgebied zijn dezelfde bestemmingen toegelaten als in het open landbouwgebied (art. 3).

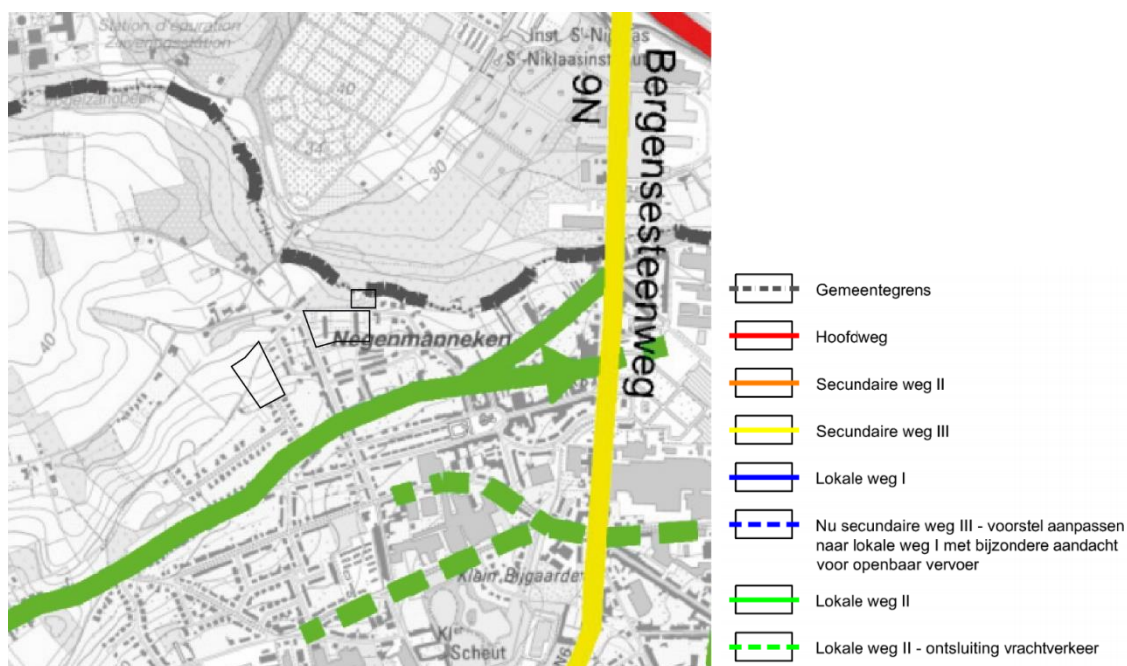


RUP Open ruimte De Raad van State vernietigde gedeeltelijk het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw van 25 september 2014 houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Open Ruimte", en het besluit van de deputatie van de provincieraad van de provincie Vlaams-Brabant van 27 november 2014 houdende de goedkeuring van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Open Ruimte", in zoverre dit betrekking heeft op het deelgebied nr. 3, gelegen tussen de Brusselbaan, Vlezenbeeklaan, gemeentegrens en Postweg. Met andere woorden het deelgebied dat aanpaalt aan op het plangebied van het RUP.

Ook al werd het deelgebied nr. 3 vernietigd, het geeft wel de intenties weer van RUP Open ruimte. Daarnaast wil de gemeente de procedure opstarten om het vernietigde deel van het RUP Open Ruimte opnieuw op te maken.

2.4.7 Mobiliteitsplan

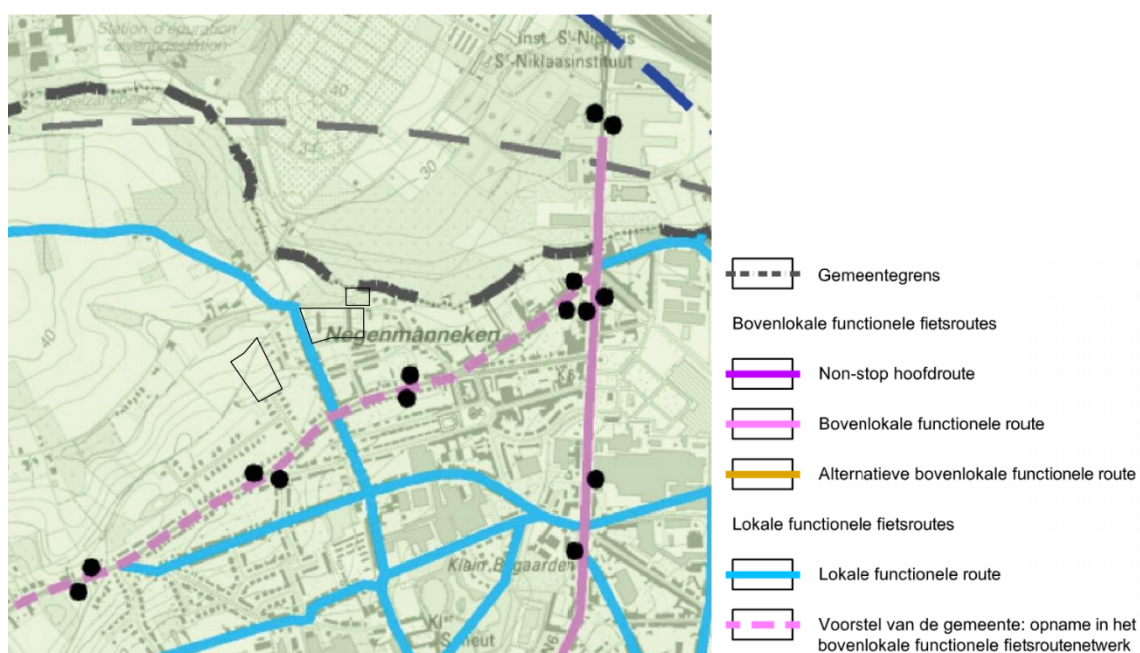
Gemotoriseerd verkeer



| wegcategorisering

Ten zuiden van de plangebieden ligt de Brusselbaan. De Brusselstraat is een lokale weg type 2, wat staat voor een lokale gebiedsontsluitingsweg. Aangezien deze in de nabijheid ligt van de verschillende sites zullen deze hun gebiedsontsluiting via deze weg kunnen organiseren.

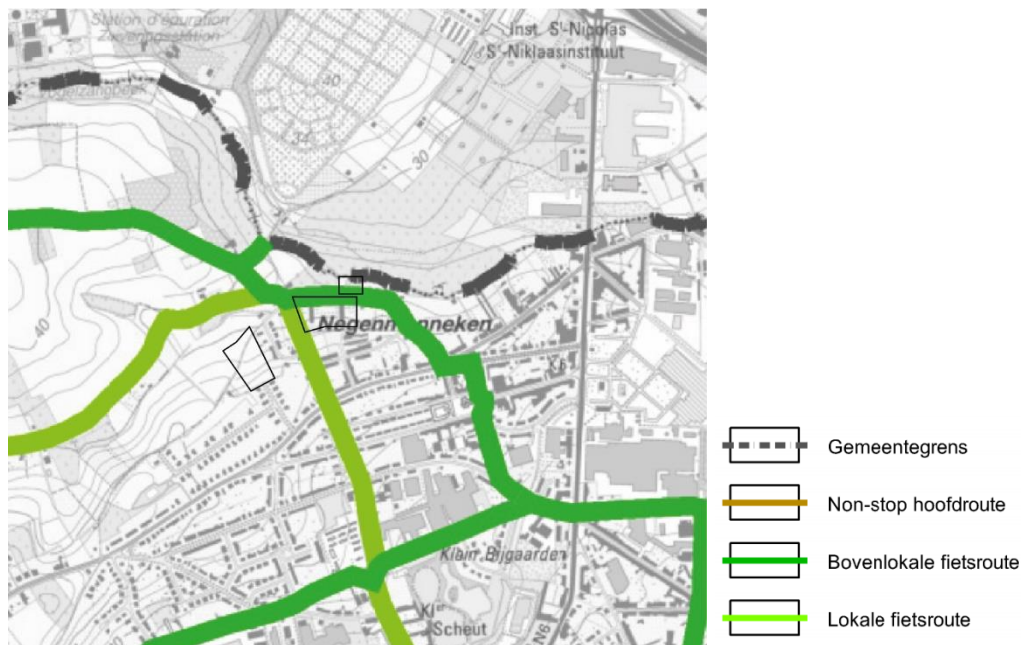
Fietsers



| Functioneel fietsroutenetwerk

Rakend aan "site gebouwen GMVH", op de Dauw-Defossezlaan loopt een lokale functionele fietsroute.

- Deze recreatieve route loopt samen met delen van enkele functionele en bovenlokale recreatieve routes en verbindt Lot met Ruisbroek en Negenmanneke.
- Deze fietsroute loopt van oost naar west en verbindt Ruisbroek, Zuun, Negenmanneke en Vlezenbeek.

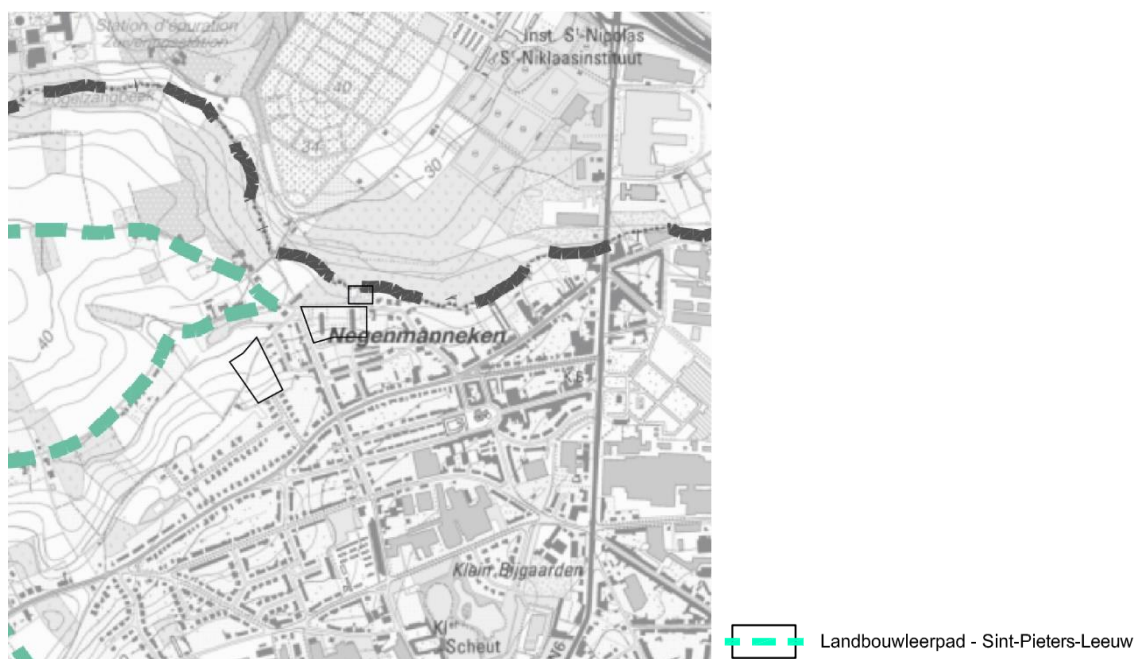


| Recreatief fietsroutenetwerk

Naast de lokale functionele fietsroute die langs de Dauw-Defossezlaan loopt, passeert ook een lokale recreatieve fietsroute deze weg.

Daarnaast loopt er een bovenlokale recreatieve fietsroutes langs de Bezemstraat. Deze fietsroute verbindt Dilbeek via Negenmanneke en Drogenbos met Linkebeek en Sint-Genesius-Rode.

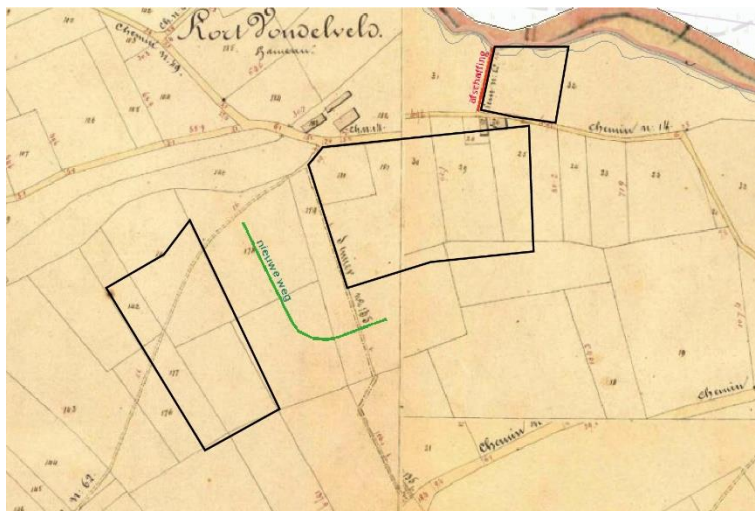
Voetgangers



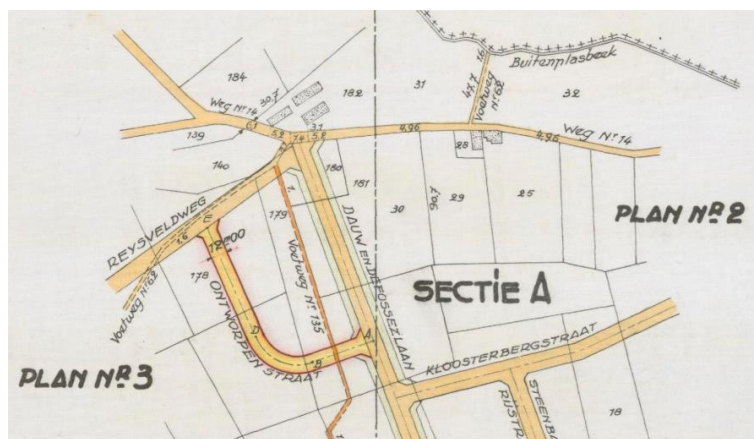
Langs de Kortvondelweg en de Rijsveldweg loopt het Landbouwleerpad, een wandelroute die helemaal doorloopt tot het centrum van Sint-Pieters-Leeuw.

2.4.8 Atlas der buurtwegen

Op de kaart van de Atlas der buurtwegen worden twee wijzigingen aangekaart:



- afschaffing van voetweg nr. 62: Deze raakt aan "site parking" en maakte een connectie tussen de Vogel(en)zangbeek en de Bezemstraat.



- nieuwe weg tussen de Dauw-Defossezlaan en de Rijsveldweg.

2.4.9 GNOP (gemeentelijk natuurontwikkelingsplan) Sint-Pieters-Leeuw

Document	Opdrachtgever: <i>Gemeente Sint-Pieters-Leeuw</i>
Datum	December 1995
Status	Goedgekeurd in januari 1997 door AMINAL, afdeling Natuur in het kader van het milieuconvenant
Context	De opmaak van het GNOP gebeurde naar aanleiding van het milieuconvenant tussen de Vlaamse Gemeenschap en de gemeente.
Belangrijkste elementen	Het grondgebied van Sint-Pieters-Leeuw bevat een aantal rijke natuurlijke milieus bestaande uit bossen, weiden, kleine landschapselementen, bermen en waterlopen. Het zijn voornamelijk valleibos- en landbouwgebieden, deze worden in het GNOP besproken. Te nemen gebiedsgerichte acties: zowel algemene acties als meer specifieke acties voor de kleine landschapselementen, bossen, bufferzones, waterlopen, fauna, openbaar groen, alternatieve landbouwwegen. Ook wordt een gemeentelijk educatief beleid voorgesteld
Besluit	Het GNOP bevat veel waardevol gegevens (inventaris, doelstellingen en acties) die een belangrijke rol kunnen spelen bij de verdere uitwerking van de bestaande ruimtelijke en de gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente.

2.4.10 Bouwstop 2025 Sint-Pieters-Leeuw

Om de verstedelijkingsdruk een halt toe te roepen, zet het gemeentebestuur van Sint-Pieters-Leeuw volop in op het behoud van nog niet bebouwde open ruimte gebieden en voert het een bouwstop in tot minstens eind 2025. Concreet wil dat zeggen dat er geen nieuwe openbare of private wegen worden aangelegd naar/op gronden die nog nooit werden verhard of bebouwd (weiden, akkers, achtertuinen en groengebieden). Zo worden deze groengebieden, die niet gelegen zijn langs een uitgeruste weg, niet aangesneden voor nieuwe verkavelingen of groepswoningbouw. De gemeente heeft opgesteld welke gebieden op korte termijn nog wel in aanmerking zouden komen voor bebouwing en dit in afwijking van het gemeenteraadsbesluit. De gronden gelegen in het RUP vallen hier ook onder (gronden Vlabinvest).

2.4.11 Decreet grond- en pandenbeleid

Artikel 2.1.1. (01/09/2009- ...)

Het Vlaamse Gewest voert in samenwerking met de provincies en de gemeenten een grond- en pandenbeleid dat bestaat uit de aansturing, de coördinatie, de ontwikkeling en de aanwending van ruimtelijke en sectorale beleidsstrategieën en instrumenten om de grond- en pandenmarkt te faciliteren, te stimuleren, te bevorderen en desnoods te corrigeren.

De gewestelijke, provinciale en gemeentelijke overheden richten zich bij de ontwikkeling en de tenuitvoerlegging van het grond- en pandenbeleid op het stellen van doelstellingen van algemeen nut en het regisseren en faciliteren van het bereiken daarvan. Directe overheidsinterventie in de grond- en pandenmarkt is evenwel gerechtvaardigd en noodzakelijk wanneer private actoren niet, of niet alleen, bij machte zijn om de gestelde publieke doelen te bereiken, of wanneer zulks noodzakelijk is om kwetsbare maatschappelijke groepen gelijke kansen te bieden om vrij aan die markt te participeren. Dergelijke directe overheidsinterventie is eveneens gerechtvaardigd indien het optreden van de overheid ten opzichte van private initiatieven kennelijk sociale, economische, financiële, ruimtelijke of milieugebonden voordelen of minderkosten inhoudt.

Artikel 2.1.2. (01/01/2021- ...)

Het grond- en pandenbeleid is gericht op een maatschappelijk gewenst en kwaliteitsvol ruimtegebruik en dient ten minste volgende doelstellingen :

- het bevorderen van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling, vermeld in artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- het voorzien in een voldoende ruim en kwalitatief aanbod aan gronden, panden en infrastructures die nodig of nuttig zijn voor de verwezenlijking van de economische, sociale en culturele rechten, vermeld in artikel 23 van de Grondwet, en voor het recht op menswaardig wonen, vermeld in artikel 1.5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- het verwezenlijken van ruimtelijke ontwikkelingskansen voor de diverse maatschappelijke sectoren en activiteiten;
- het scheppen van ruimtelijke strategieën en voorzieningen die sociale cohesie bevorderen;
- het versneld verwezenlijken van bestemmingsvoorschriften door middel van gebiedsontwikkeling en -herontwikkeling;
- het terugdringen en tegengaan van grond- en pandenspeculatie;
- het faciliteren van de ontwikkeling en verwezenlijking van ruimtelijke projecten door publieke, publiek-private of private actoren;
- een rechtvaardige verdeling van de gevolgen van bestemmingsvoorschriften, of de wijziging daarvan, over overheid, eigenaars, en gebruikers.

2.4.12 Bindend sociaal objectief Sint-Pieters-Leeuw

Vlaanderen wil het sociaal woonaanbod versneld uitbreiden en geografisch spreiden. Elke gemeente kreeg daarom een bindend sociaal objectief (BSO) opgelegd. Binnen een vooropgestelde termijn moet de gemeente op haar grondgebied een aantal bijkomende sociale huurwoningen realiseren. Vanuit haar regisseursrol op het vlak van lokaal woonbeleid neemt de gemeente concrete initiatieven om tijdig dit BSO te behalen.

Het BSO is de rechtsplicht voor de gemeente om de opgelegde doelstelling op het vlak van bijkomende sociale huurwoningen te realiseren in de periode 2009-2025. Aanvankelijk kregen de gemeenten ook een doelstelling opgelegd om bijkomende sociale koopwoningen en sociale kavels te realiseren in de periode 2009-2020. Inmiddels zijn de objectieven voor sociale koopwoningen en sociale kavels opgeheven, dat gebeurde bij het decreet van 14 oktober 2016.

In Sint-Pieters-Leeuw was er bij de nulmeting van 31/12/2007 een totaal van 888 sociale huurwoningen (SHM+SVK) en bedroeg de procentuele verhouding 7,10%. Het BSO sociale huurwoningen komt neer op 221 bijkomende sociale huurwoningen.

De Vlaamse regering besliste in 2016 om het gewestelijk objectief voor sociale huurwoningen te verhogen naar 50.000 eenheden en de streefdatum te verleggen naar 31 december 2025. De objectieven voor sociale koopwoningen en sociale kavels werden geschrapt en vervangen

door een objectief op het vlak van sociale eigendomsverwerving. Het bindend sociaal objectief (BSO) van een gemeente omvat enkel nog een deelobjectief huur.

Om de twee jaar vindt er voor elke gemeente een voortgangstoets plaats met betrekking tot dit bindend sociaal objectief. Uit de voortgangstoets van 2018 bleek dat Sint-Pieters-Leeuw niet voldeed aan het groeipad. Sint-Pieters-Leeuw bezorgde daarom aan Wonen Vlaanderen een plan van aanpak om aan te tonen dat de gemeente voldoende inspanningen levert ter realisatie van het bindend sociaal objectief.

Plan van aanpak specifiek voor de ontwikkelingen in de Bezemstraat

Geef een overzicht van de gronden en/ of gebouwen in eigendom van sociale woonorganisaties en openbare besturen op uw grondgebied, en van de geplande ontwikkelingen op die gronden en/ of gebouwen.

SHM Gewestelijke maatschappij voor Volkshuisvesting:

- Reysveld: Bezemstraat-Reysveld - Het bouwen van sociale appartementen (+/- 40) in de Rijsveldweg op de eigendom van Vlabinvest en mogelijks op de openbare parking recht tegenover de gebouwen Bezemstraat 81-83. Deze bouw is nodig om de huurders van de Bezemstraat te verhuizen als er tot vervangingsbouw wordt overgegaan.
- Vervangingsbouw Bezemstraat - De 2 woonblokken met ongeveer 200 appartementen zullen vervangen worden door ongeveer 100-tal nieuwbouwappartementen. Om deze woonblokken vrij te maken van bewoners zal het project in de Reysveld eerst gerealiseerd moeten worden of zal er een project gerealiseerd moeten worden op de openbare parking rechtover de bestaande woonblokken.

Samenvattend komt men op datum van eind augustus 2018 aan volgende meting betreffende het sociaal woonaanbod in de gemeente:

- een vermindering van ca. 100 sociale huurwoningen te Bezemstraat

De geplande vervangingsbouw te Bezemstraat van SHM Gewestelijke maatschappij voor Volkshuisvesting bemoeilijkt het bereiken van het BSO. De huidige 12 bouwlagen zullen vervangen worden door 5 bouwlagen. Hiernaast wordt er tevens geopteerd om naar grotere woonegelegenheden van 3 slaapkamers te gaan i.p.v. 2 slaapkamers. Dit zal er voor zorgen dat het aantal binnen het BSO zal dalen. Het is niet de bedoeling dat het BSO de gemeente of de sociale woonorganisaties zou ontmoedigen om de nodige renovaties in het patrimonium door te voeren en dat de gemeente hiervoor wordt afgestraft. Bij de nulmeting van het bindend sociaal objectief bedroeg het sociaal woonaanbod 7,10% van het totaal aantal huishoudens. De gemeente deed in het verleden dus reeds veel inspanningen in het creëren van een sociaal huuraanbod.

Beoordeling Wonen Vlaanderen

Op 21 december 2018 ontving Sint-Pieters-Leeuw een schrijven van Wonen Vlaanderen met een positieve beoordeling van het plan van aanpak.

2.5 Evaluatie plangebied

2.5.1 Knelpunten

Site parking

- De site parking wordt aangeduid als een van nature overstroombare gebied. De verhardingsgraad van de site komt deze overstromingen niet ten goede.
- Ten westen van de site ligt een grasvlakte waaronder een zuiveringsstation, een pompstation en een riolering ligt. Dit is een bouwvrije zone.

Site gebouwen GMVH

- Het terreinprofiel is afhellende naar de Vogel(en)zangbeek toe. Met andere woorden er zijn op de site grote hoogteverschillen (+/- 3 meter) tussen de zuidelijke grens van het projectgebied en de Bezemstraat.
- Centraal in het projectgebied ligt het gerenoveerde gebouw van de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting. Hiermee dient rekening gehouden te worden in het ontwerp.
- Het kruispunt van de Bezemstraat behoort tot een gebied dat recent overstroomd is.

Site gronden Vlabinvest

- De site heeft een hellend terreinprofiel naar de beek toe.
- Conform aan het gewestplan heeft een beperkte oppervlakte van de site de bestemming van woongebied. De rest van het projectgebied valt binnen woonuitbreidingsgebied.
- De bestaande openruimtestructuur kan versnipperen waardoor de kans bestaat dat de relatie met het natuurlijke landschap permanent verdwijnt.

2.5.2 Potenties

Site parking

- De omgeving van de Vogel(en)zangbeek wordt aangeduid als agrarisch gebied met ecologische waarde.
- Er is een directe relatie met de Vogel(en)zangbeek die ten noorden van de site ligt.
- Het plangebied is gesitueerd aan de stapsteenverbinding die het noordelijk groengebied wilt verbinden met het stedelijke gebied tussen de vogel(en)zangbeek en de Zuun.
- Het landschap biedt een aantrekkelijk gegeven waarin het aangenaam vertoeven is.
- Er loopt een fietsroutenetwerk langsheen de Bezemstraat.
- Voetweg nr. 62 werd afgeschaft. Deze maakte een connectie tussen de Vogel(en)zangbeek en de Bezemstraat en zou terug ingevoerd kunnen worden.

Site gebouwen GMVH

- Relatie tussen site parking en site gebouwen GMVH.
- De hoogteverschillen op de site (+/- 3 meter) laten toe dat gebouwen mee ontworpen kunnen worden in de helling. Dit zorgt ervoor dat er aan de Bezemstraat een tot twee bouwlagen hoger gebouwd kan worden dan in de rest van het projectgebied.

- Er is een bufferzones aanwezig tussen de zuidelijke rand van het projectgebied en de ruimere omgeving.
- Langsheen de Dauw-Defossezlaan loopt een lokale functionele fietsroute.
- Naast de lokale functionele fietsroute die langs de Dauw-Defossezlaan loopt, passeert er ook een lokale recreatieve fietsroute. Bovendien loopt er een bovenlokale recreatieve fietsroutes langs de Bezemstraat. Deze fietsroute verbindt Dilbeek via Negenmanneke en Drogenbos met Linkebeek en Sint-Genesius-Rode.

Site gronden Vlabinvest

- Onbebouwd gebied.
- De site raakt in het noorden aan het herbevestigd agrarisch gebied "landbouwgebied Vlezenbeek".
- Er is een visuele relatie met de ten noorden gelegen akkers.
- Het landschap biedt een aantrekkelijk gegeven waarin het aangenaam vertoeven is.
- Doorheen de site loopt een officiële voetweg (nr. 62) die het projectgebied snijdt.
- Langs de Kortvondelweg en de Rijsveldweg loopt het Landbouwleerpad, een wandelroute die helemaal doorloopt tot het centrum van Sint-Pieters-Leeuw.
- In het PRUP VSGB wordt "site gronden Vlabinvest" aangeduid als woongebied waarbinnen wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen toegelaten worden.
- De Madeliefjeslaan kan gezien worden als een potentiële aanknopingsweg voor de ontwikkeling van "site gronden Vlabinvest".

3 GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

3.1 Programma en randvoorwaarden

3.1.1 Programma

- +/- 200 appartementen;
- appartementen tot ongeveer 5 bouwlagen (om onbebouwde ruimte te sparen mag er zeker hoger gegaan worden in de helling van het gebied);
- 6 sociale/Vlabinvest koopwoningen;
- publieke nevenfuncties (inclusief het eventueel herbestemmen van het aanwezige kantoorgebouw);
- parkeren:
 - parkeernormen: 1 auto per woning;
 - parkeervoorzieningen:
 - appartementen: een nieuwe ondergrondse parking onder de appartementsgebouwen;
 - grondgebonden woningen: voorkeur wordt gegeven aan individuele staanplaatsen op eigen terrein (in pandig/ carport / staanplaats)
- fietsenstalling:
 - 1 fiets per bewoner;
 - bij voorkeur wordt bij appartementen per wooneenheid een privaatieve berging met privaatieve fietsenstalling voorzien;
 - bij woningen en gestapelde woningen wordt analoog voldoende ruimte voor fietsenstalling voorzien in garage en berging, zodat ongewenste tuinbergingen vermeden kunnen worden.
- ruimte voor een speelplein;
- extra inzetten op groen.

3.1.2 Randvoorwaarden oppervlakenormen

De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen bracht in 2017 een simulatietabel uit die de bepaling van het maximaal subsidiabel bedrag⁵ van de bouwverrichting en de investeringsverrichting in beeld brengt. Sinds 1 januari 2018 wordt deze simulatietabel beschouwd als het basisdocument dat gehanteerd moet worden om nieuwe sociale woonontwikkelingen te realiseren.

Oppervlakenormen

De maximale oppervlaktes per woningtype worden via de onderstaande parameters gedefinieerd. Zo kan in een later stadium de maximumfinanciering voor de bouw van de sociale woningen vastgelegd worden.

De verschillende woontypes zijn:

- appartementen: gestapelde woningen met al dan niet gemeenschappelijke delen;
- eengezinswoning: niet-gestapelde grondgebonden woning.

⁵ Een maximumkostprijs die de VMSW kan financieren.

Woningoppervlakte

De som van de oppervlakten per woonlaag, gemeten tussen de afgewerkte binnenzijde van de buitenwanden en vanaf 1,50 m hoogte, is de woningoppervlakte (WO).

De WO-meting bevat dus ook de oppervlakte van onder andere binnenwanden, leiding- en verluchtingskokers binnen de woning, circulatieruimte en trappen binnen de woning en bergingen binnen de woning. Dit is een andere berekening dan de netto bewoonbare oppervlakte (NBO) van de Vlaamse Wooncode.

Basis maximumwoningoppervlakte

Er geldt altijd een basis maximumwoningoppervlakte voor een woning. Deze hangt af van de gezinsgrootte (# slaapkamers/# personen). De basismaxima zijn exclusief de oppervlakte van de berging en het surplus voor verticale circulatie.

Totale maximumwoningoppervlakte

De volkshuisvesting geeft graag de voorkeur aan type 1/2 en type 2/3 appartementen.

Voor de uitwerking van de scenario's wordt uitgegaan van de oppervlaktenormen die vereist zijn voor de type 1/2 en 2/3 appartementen gelet op het feit dat dit aansluit bij de bestaande toestand (cf. infra statistiek). Op basis van deze gegevens wordt berekend welke volumes en bouwlagen minimum vereist zijn.

De opgegeven basismaxima (basis WO-MAX) voor deze woontypes bedraagt:

- type 1/2: 60 m²;
- type 2/3: 76 m².

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

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

Berekening

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

- basis WO-MAX = 76m²;
- totale WO-MAX = 76m² + (3+3)m² berging + 10m² verticale circulatie = 95m².

Aangezien de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting de voorkeur geeft aan type 1/2 en 2/3 appartementen zullen de totale maximumwoningoppervlakte (totale WO-MAX) voor beide appartementstypes de basis vormen voor het ontwerpende onderzoek dat volgt in hoofdstuk 3.6.

Analyse van de statistieken voor Sint-Pieters-Leeuw en de Bezemstraat

statistiek voor Sint-Pieters-Leeuw

In Sint-Pieters-Leeuw zijn er vandaag 1910 appartementen aanwezig. Deze kunnen onderverdeeld worden in volgende types:

- 0 slaapkamers: 20 (1%);
- 1 slaapkamer: 523 (27%);
- 2 slaapkamers: 776 (41%);
- 3 slaapkamers: 590 (31%);
- 4 slaapkamers: 1 (0%).

Er kan geconcludeerd worden dat de types tweeslaapkamer appartementen (type 2/3 of type 3/4) het grootste woonaandeel bezitten (41%). Nadien volgen de appartementen met drie slaapkamers (31%) en de één slaapkamer appartementen (27%).

Statistiek Bezemstraat gezinssamenstelling

In de Bezemstraat zijn er vandaag 115 appartementen aanwezig die in het totaal 209 slaapkamers bezitten. Dit komt neer op een gemiddelde van 1.82 slaapkamers per appartement. Er kan geconcludeerd worden dat de appartementen voornamelijk bestaan uit appartementen met twee slaapkamers (type 2/3) en bijkomend één slaapkamer appartementen (type 1/2).

Conclusie van de statistieken

Rekening houdend met het resultaat van de statistieken en de wens van de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting om vooral in te zetten op type 1/2 en 2/3 appartementen, waarbij de voorkeur wordt gegeven aan de type 2/3 appartementen, zullen de scenario's die volgen in het ontwerpende onderzoek (hoofdstuk 3.6) afgestemd worden op deze wensen.

3.2 Doelstellingen

- ontwikkelingsmogelijkheden inzake sociale woningbouw op basis van het gewenste programma;
- zoveel mogelijk onbebouwde ruimte vrijwaren en/of realiseren binnen de mogelijkheden van het nieuwe project;
- ruimte voor water creëren (Vogel(en)zangbeek);
- openruimte corridor realiseren;
- aandacht voor de hoogstambomen (onder meer kastanjes) langs de wegenis.

3.3 Visie

Bij de ontwikkeling van 200 appartementen in de projectgebieden is het aangewezen om rekening te houden met de bestaande landschappelijke kenmerken die aanwezig zijn.

De bestaande helling naar de vallei van de Vogel(en)zangbeek dient als uitgangspunt voor de nieuwe ontwikkeling. Het behoud van het bestaande reliëf vormt hierbij een belangrijk uitgangspunt om de ontwikkeling van de terreinen mogelijk te maken.

Door nieuwe gebouwen (gedeeltelijk) in de helling te voorzien, kan de nodige bouwhoogte (ca. vijf bouwlagen of meer) worden voorzien zonder evenwel afbreuk te doen aan de landschappelijke kwaliteiten en zonder een harde schaalbreuk met het omringende woonweefsel te veroorzaken. Door op bepaalde locaties (zoals aan de Bezemstraat) hogere bouwvolumes toe te staan, kan binnen het gehele projectgebied zo weinig mogelijk open ruimte worden aangesneden.

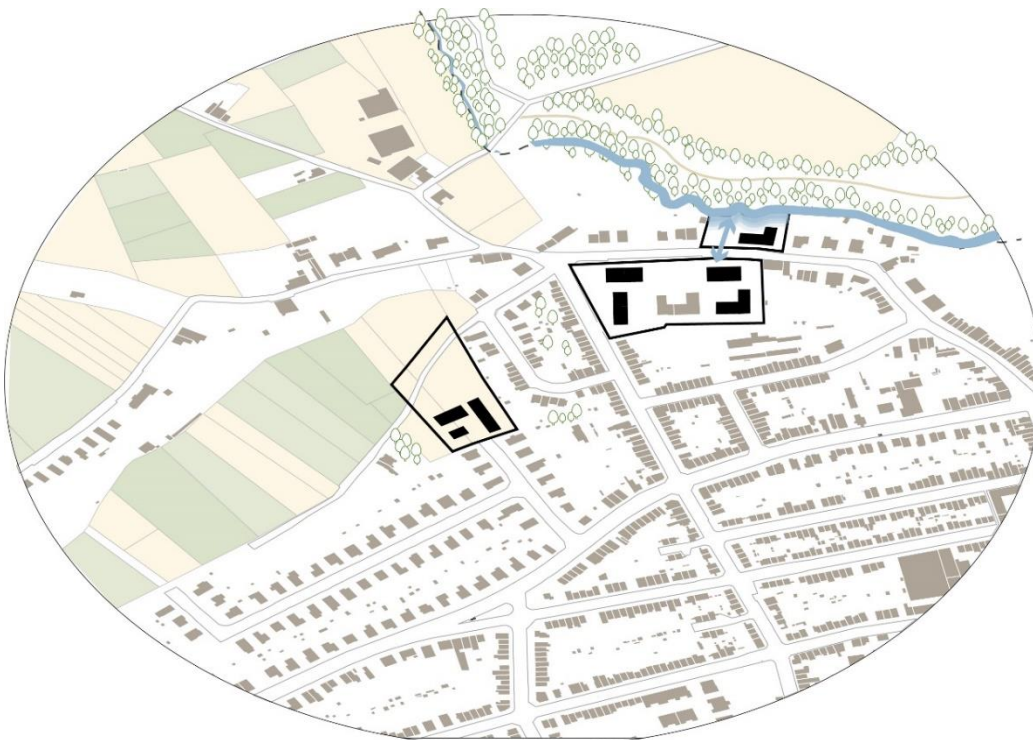
Op de “site parking” en “site gebouwen GMVH” kunnen wooneenheden dwars op de helling en naar het landschap toe worden ingeplant. Op die manier ontstaat een visuele relatie naar het achterliggende openruimtegebied en de vallei van de Vogel(en)zangbeek. Met andere woorden wordt er met respect omgegaan met het behoud van de zichtrelaties. Door de site bovendien maximaal groen in te richten en in te zetten op een groene doorsteek, kan het groene karakter vanaf de vallei worden doorgetrokken tot in de woonomgeving en uiteindelijk doorheen heel het projectgebied.

Het kantoorgebouw dat vandaag centraal op “site gebouwen GMVH” gepositioneerd is, blijft behouden. Dit kantoorgebouw valt momenteel binnen de werking van de huisvestingmaatschappij. Indien dit kantoorgebouw in de toekomst niet meer gebruikt zou worden door de huisvestingmaatschappij, dan kan dit gebouw een nieuwe bestemming krijgen. Hierbij wordt gedacht aan reconversie naar wonen of een invulling met een nieuwe functie verweefbaar met wonen.

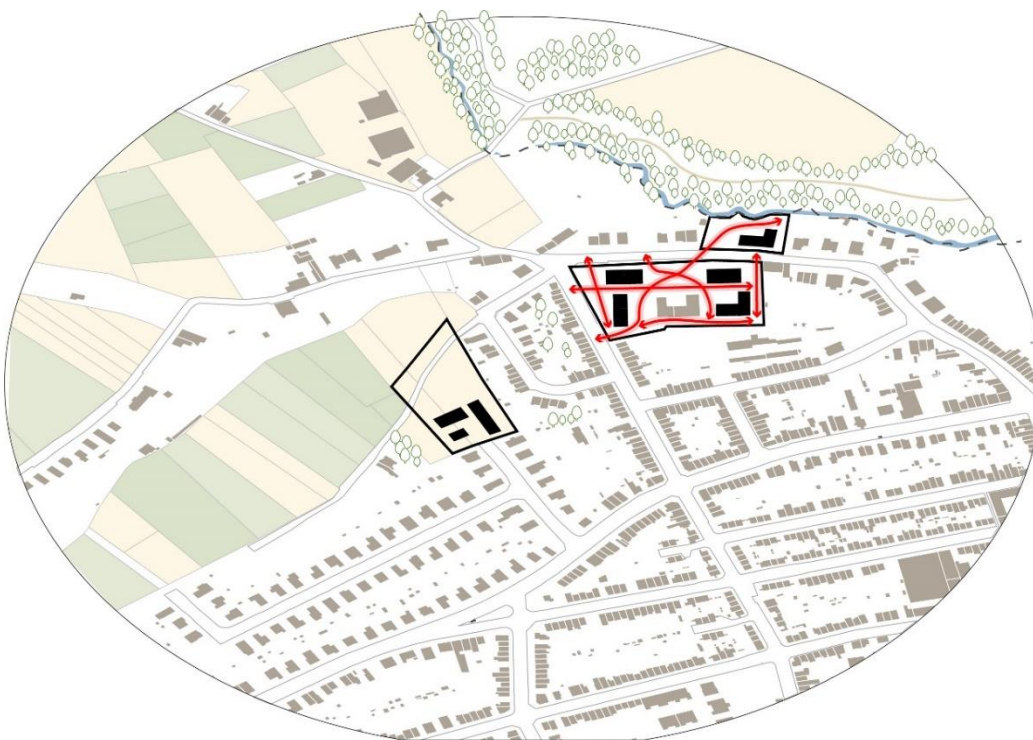
Op de “site gronden Vlabinvest” zal er op een meer kleinschalige manier omgegaan worden met het wonen zodat het project zijn juiste plaats vindt binnen het omringende woonweefsel en gepast aansluit op de Madeliefjeslaan. Er zal hierbij meer ingezet worden op het wonen in het groen waarbij de visuele relatie met de ten noorden gelegen akkers en achterliggende openruimtegebieden behouden blijven. Ook hier is het behoud van het bestaande reliëf een belangrijk uitgangspunt om de ontwikkeling van de terreinen mogelijk te maken. Het aantal woonlagen blijft beperkt om geen harde confrontatie te geven met de verkaveling aan de Madeliefjeslaan.

3.4 Ruimtelijke concepten

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



Doorwaadbaarheid van het gebied optimaliseren



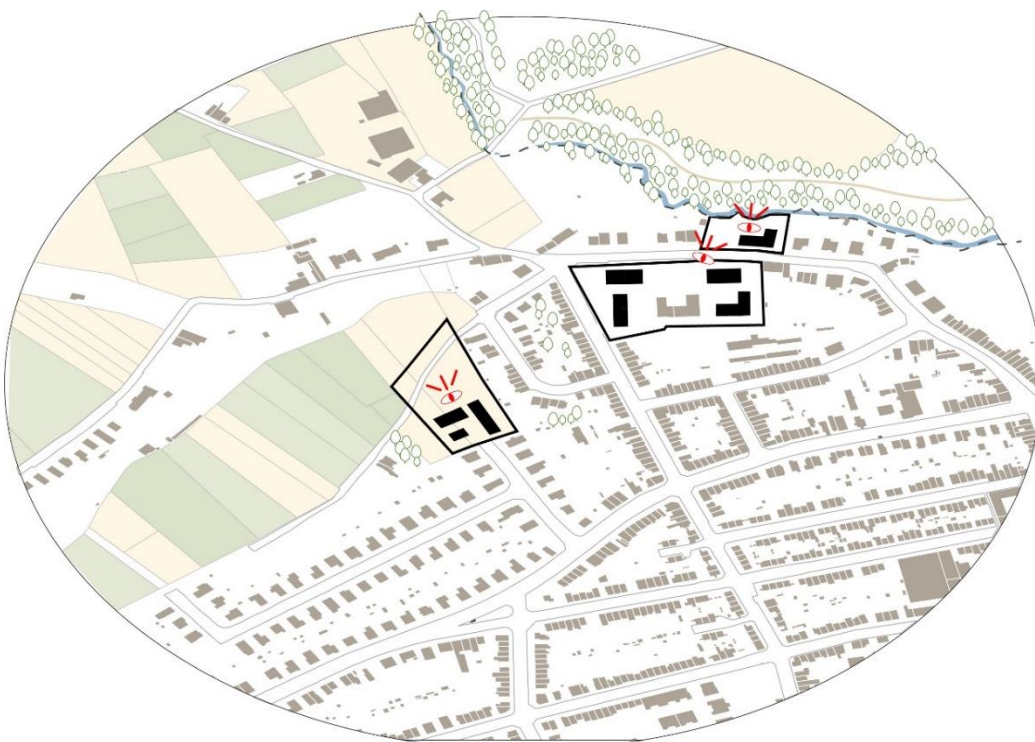
Een groene doorsteek realiseren



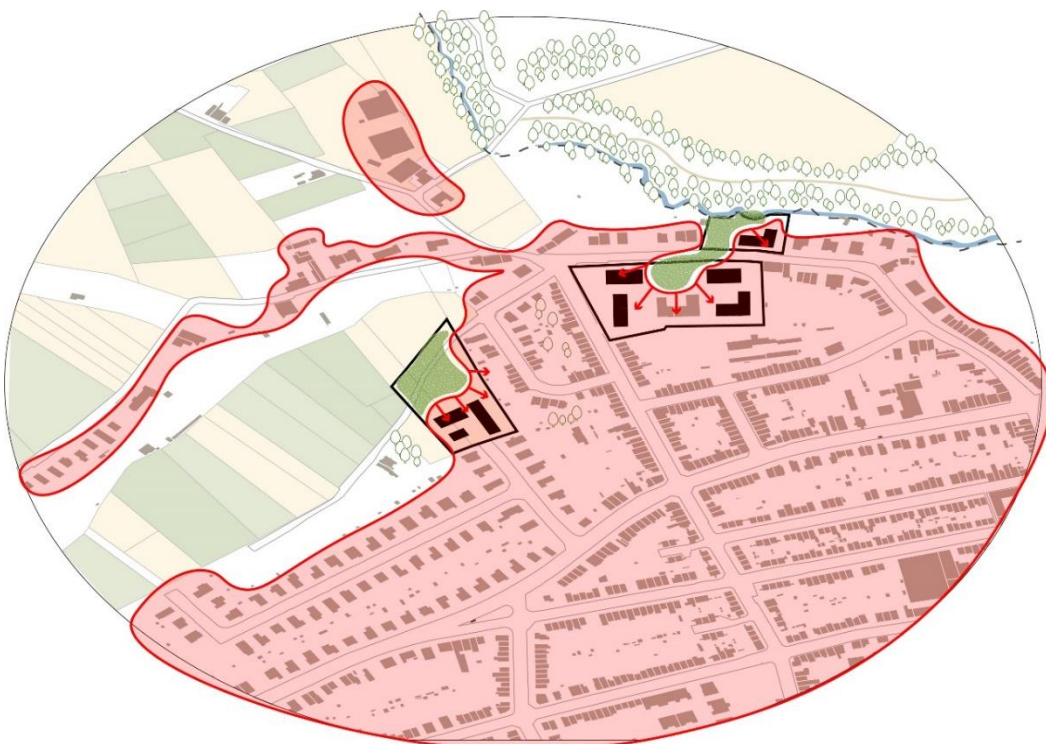
Behoud (en/of vervanging) van de hoogstambomen langs de wegenis (Dauw-Defossezlaan en Bezemstraat)



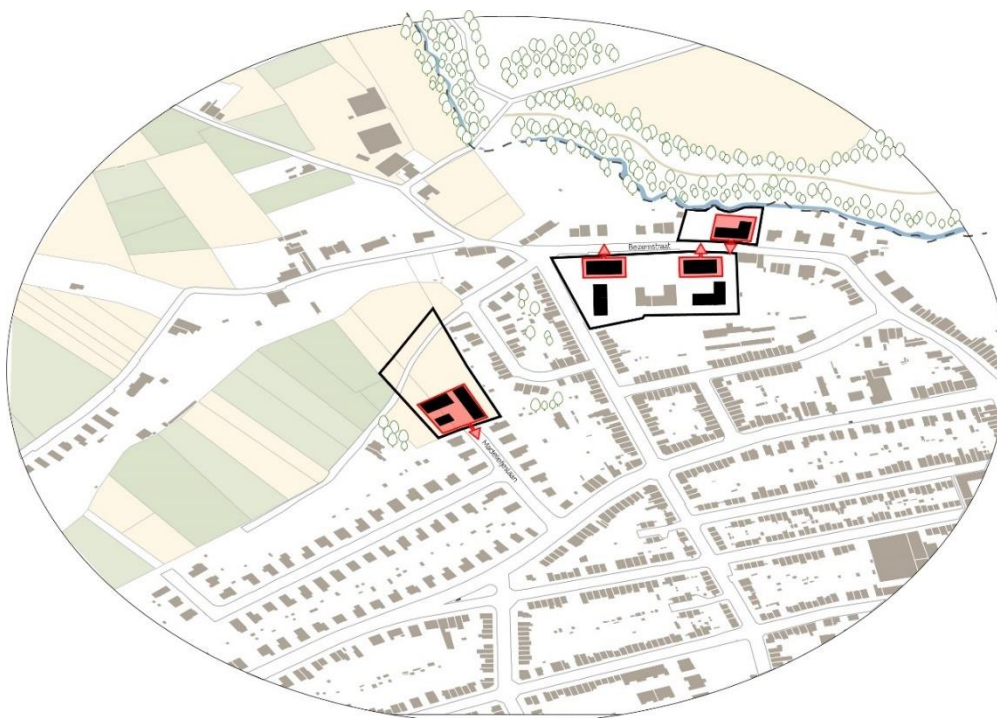
Optimaliseren van de zichtrelaties naar de Vogel(en)zangbeek en naar de open ruimte achter de Madeliefjeslaan



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

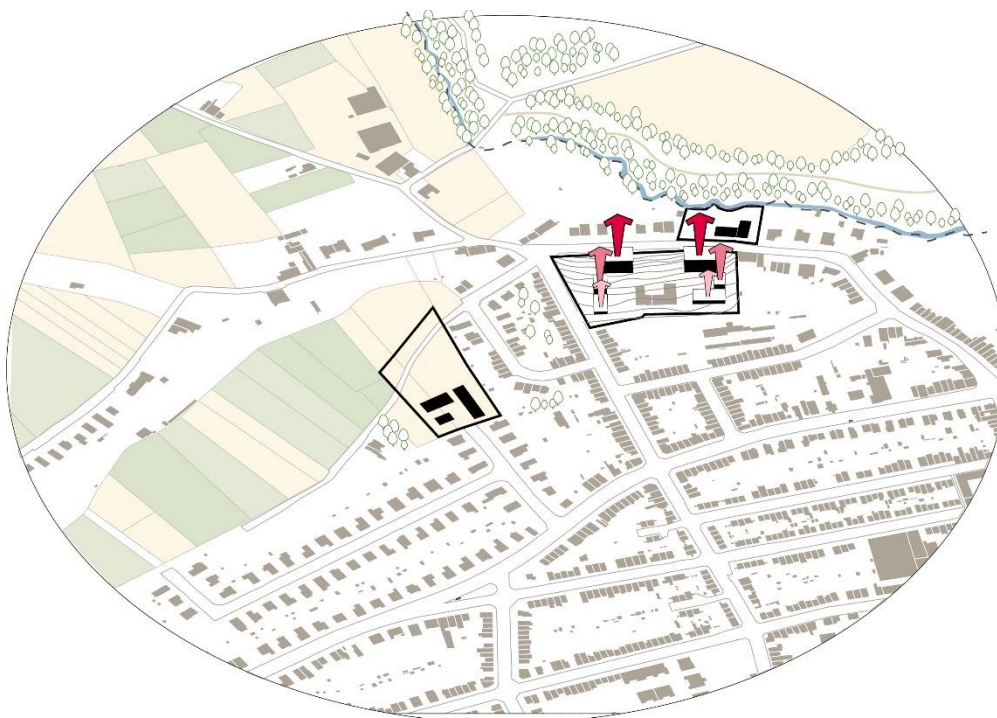


De bebouwing maximaal concentreren rond de Bezemstraat



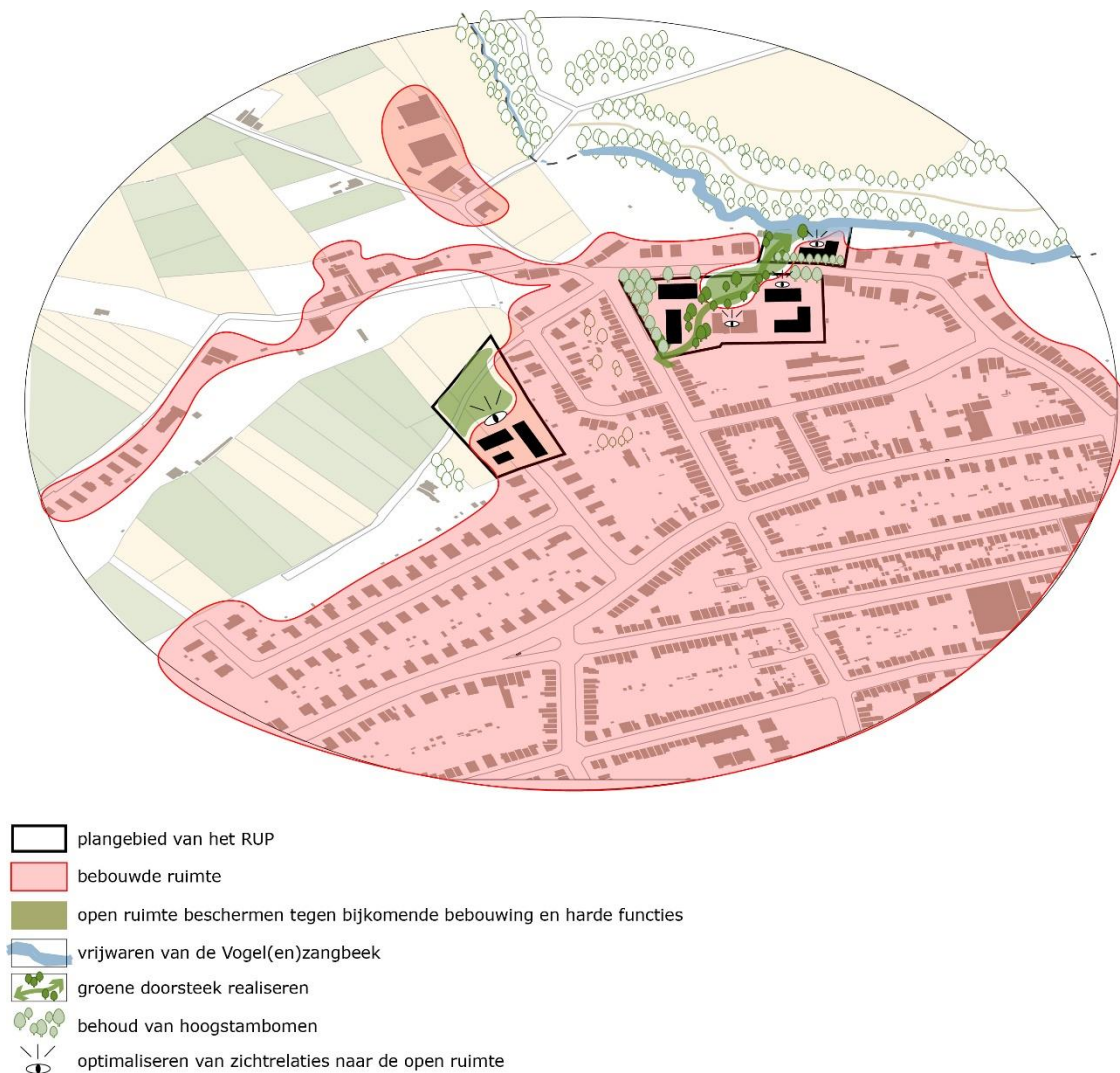
De bebouwing wordt geconcentreerd rond de Bezemstraat zodanig dat er zo weinig mogelijk open ruimte moet aangesneden worden. Daarnaast wordt de bebouwing aan de Madeliefjeslaan afgewerkt met nieuwe woonontwikkelingen. Door deze onmiddellijk aan te sluiten op de Madeliefjeslaan wordt ook hier open ruimte gevrijwaard.

Bouwen met respect voor de oorspronkelijke topografie



Door de aanwezige topografie in het gebied te gaan gebruiken en de nieuwe gebouwen in de helling te gaan voorzien, kunnen aan de Bezemstraat hogere gebouwen (ca. 5 bouwlagen of meer) worden gerealiseerd. Dit is mogelijk zonder afbreuk te doen aan de landschappelijke kwaliteiten en zonder een schaalbreuk met het omringende woonweefsel te veroorzaken.

3.5 Structuurschets



3.6 Ontwerpend onderzoek

In het ontwerpende onderzoek worden zeven verschillende scenario's toegelicht:

- scenario 1 is een letterlijke doorvertaling van de haalbaarheidsstudie die uitgevoerd werd door Helon architecten. Het ontwerp omvat 197 woningen;
- scenario 2, 3, 4, 5 en 6 zijn het resultaat van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en de ruimtelijke concepten die verbeeld werden in hoofdstuk 3.4. Deze scenario's bestaan steeds uit 200 appartementen (type 1/2 en/of type 2/3) en 6 sociale/Vlabinvest koopwoningen.
- scenario 7 gaat ervan uit dat er enkel en alleen een herbouw komt op de "site gebouwen GMVH". Het ontwerp omvat 157 wooneenheden. De twee andere sites ("site parking" en "site gronden Vlabinvest") zullen niet verder bebouwd worden.

3.6.1 Scenario 1 - Haalbaarheidsstudie Helon



| Beelmateriaal van Helon architecten

Scenario in cijfers

- Aantal woningen:
 - 197 woningen (14 verschillende types van 54,5 m² tot 134,7 m²)
 - MIN-WO: 13.208 m²
 - MAX-WO: 15.924 m²
 - WO-meting: 13.962 m²
- Inplanting blokken:
 - Helon heeft het idee om de site te gaan ontsluiten en de straatbeelden af te werken met 4 nieuwbouvvolumes
 - gebouwen komen op "site parking" en "site GMVH"
 - bouwhoogte: parkeervolume + 5 bouwlagen

3.6.2 Scenario 2



In scenario 2 worden de aanwezige appartementen onderverdeeld in type 1/2 en type 2/3 appartementen. Aangezien de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting voornamelijk wil inzetten op type 2/3 appartementen, wordt de verhouding van de types afgestemd op 60% type 2/3 appartementen en 40% type 1/2 appartementen.

De woningen worden onderverdeeld in de drie projectgebieden. Op “site parking” en “site gebouwen GMVH” worden er appartementsgebouwen gerealiseerd en “site gronden Vlabinvest” zet in op enkele sociale/Vlabinvest grondgebonden koopwoningen met daarboven appartementen. De positionering van de woningen op “site gronden Vlabinvest” liggen in één lijn en loodrecht op de Madeliefjeslaan. De woningen bestaan uit maximaal drie tot vier bouwlagen zodat er geen harde schaalbreuk ontstaat. De tuinen worden vooraan gepositioneerd omwille van (1) de zuidelijke ligging en (2) afstand creëert tot de bebouwing in de Madeliefjeslaan.

Alle andere appartementen worden ondergebracht in “site parking” en “site gebouwen GMVH”. “Site Parking krijgt twee bouwvolumes die drie tot vier bouwlagen hebben. De drie bouwlagen sluiten aan bij de ten oosten gelegen woningen zodat ook hier geen harde schaalbreuk optreedt. Aangezien de bouwvolumes gelegen zijn in een mogelijks overstromingsgevoelige zone dient er in deze zone overstromingsgevoelig gebouwd te worden.

Op "site gebouwen GMVH" worden de meeste appartementen gerealiseerd. Er worden vier geschrانkte volumes ingepland rond de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting. Om een betere ruimtelijke afstemming met de omgeving te bekomen worden de volumes die grenzen aan het plangebied afgestemd op de bouwhoogtes van de bureu. De andere volumes houden rekening met de bestaande helling naar de vallei van de Vogel(en)zangbeek. Door de aanwezige topografie in het gebied te gaan gebruiken en de nieuwe gebouwen in de helling te gaan voorzien, kunnen aan de Bezemstraat hogere gebouwen met vijf tot zeven bouwlagen worden gerealiseerd. Dit alles zonder afbreuk te doen aan de landschappelijke kwaliteiten en zonder een schaalbreuk met het omringende woonweefsel te veroorzaken. Door op bepaalde locaties, zoals aan de Bezemstraat en aan de Dauw-Defossezaan, hogere bouwlagen toe te staan kan effectief zo weinig mogelijk open ruimte aangesneden worden. Dit zorgt ervoor dat er doorheen het plangebied een aantrekkelijke groene as kan doorgetrokken worden die een verbinding mogelijk maakt met de vallei van de Vogel(en)zangbeek. Voor de Gewestelijke Maatschappij van Volkshuisvesting, wordt er een groene speelzone voorzien die mee deel uitmaakt van deze groene verbindende as.

Scenario 2 in cijfers

- Aantal woningen:
 - 200 woningen
 - appartementen van type 2/3 en type 1/2 → voorkeur appartementen type 2/3
 - **type 1/2 = 40% = 80 appartementen**
 - type 1/2 = 75 m²
 - 75 m² * 80 appartementen = 6.000 m²
 - **type 2/3 = 60% = 120 appartementen**
 - type 2/3 = 95 m²
 - 95 m² * 120 appartementen = 11.400 m²
- Uiteindelijk ontwerp:

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

3.6.3 Scenario 3



Scenario 3 gaat uit van dezelfde onderverdeling van de appartementen (40% type 1/2 en 60% type 2/3) en is opgebouwd volgens dezelfde ruimtelijke concepten als scenario 2.

Het grote verschil ligt in de inplanting van “site gronden Vlabinvest”. Anders dan scenario 2 wordt de Madeliefjeslaan niet afgewerkt met een bouwvolume, maar wordt de Madeliefjeslaan doorgetrokken tot in het projectgebied. Rond de verlengde Madeliefjeslaan worden dan vier nieuwe bouwvolumes ingepland. Twee volumes met sociale/Vlabinvest koopwoningen, aanspalend aan de bestaande woningen, en twee appartementsgebouwen die dieper in het projectgebied liggen. De sociale/Vlabinvest koopwoningen met drie bouwlagen creëren een overgang tussen de bestaande woningen (twee bouwlagen) en de appartementsgebouwen (vier bouwlagen). Er wordt bijkomend ook ingezet op de doorwaadbaarheid van het gebied door een trage verbinding tussen de Madeliefjeslaan en Rijsveldweg (voetweg) te realiseren.

Doordat “site gronden Vlabinvest” denser wordt ingedeeld komt er een reductie van de bouwvolumes in de “site GMVH”. Er wordt voor gekozen om het bouwvolume ten zuiden van de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting te reduceren naar 5 en 4 bouwlagen (i.p.v. 7 en 5 bouwlagen in scenario 2) zodat het contrast met de woningen in de Dauw-Defossezlaan kleiner wordt.

Scenario 3 in cijfers

- Aantal woningen:
 - 200 woningen
 - appartementen van type 2/3 en type 1/2 → voorkeur appartementen type 2/3
 - **type 1/2** = 40% = **80 appartementen**
 - type 1/2 = 75 m²
 - 75 m² * 80 appartementen = 6.000 m²
 - **type 2/3** = 60% = **120 appartementen**
 - type 2/3 = 95 m²
 - 95 m² * 120 appartementen = 11.400 m²
- Uiteindelijk ontwerp:

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

3.6.4 Scenario 4



In scenario 4 zijn de 200 aanwezige appartementen alleen maar type 2/3 appartementen. Dit scenario omvat met andere woorden het voorstel met de grootste dichtheid.

De extra woondensiteiten worden gerealiseerd op "site gronden Vlabinvest" en "site GMVH". De "site gronden Vlabinvest" wordt op eenzelfde manier als scenario 3 ingedeeld waarbij er een afwisseling komt van sociale/Vlabinvest koopwoningen en appartementen. 'Site GMVH' krijgt eenzelfde indeling als de andere scenario's met als verschil dat er op sommige plaatsen een andere bouwdiepte en -hoogte gerealiseerd zal worden.

Door de aanwezige topografie in het gebied nog extra te gaan benutten en de nieuwe gebouwen in de helling te gaan voorzien, kunnen aan de Bezemstraat hogere gebouwen tot acht bouwlagen worden gerealiseerd. Daarnaast kunnen deze gebouwen ook dieper worden gebouwd (20 meter i.p.v. 15 meter). Dit alles gebeurt nog steeds zonder afbreuk te doen aan de landschappelijke kwaliteiten en zonder een nieuwe schaalbreuk met het omringende woonweefsel te veroorzaken.

Ten oosten van de Gewestelijke maatschappij voor Volkshuisvesting wordt een andere positionering van de bouwvolumes voorgesteld dan in scenario 3. Deze inplanting is niet per definitie beter, maar door beide inplantingsopties naast elkaar weer te geven kunnen doordachte keuzes worden gemaakt voor dit gebied. Het is daarbij de vraag of er wordt

geopteerd om in het binnengebied extra open ruimte vrij te maken en de randen van het projectgebied af te bouwen? Of het een betere optie is om een zekere afstand te bewaren van de bestaande woningen en eerder de tuinen te positioneren tegen de grens van het projectgebied?

Scenario 4 in cijfers

- Aantal woningen:
 - 200 woningen
 - appartementen **type 2/3** = 95m²
 - totale oppervlakte appartementen = 19.000m²

- Uiteindelijk ontwerp:
totale oppervlakte appartementen (19.000m²) + oppervlakte buitenmuren (1.710m² (9%)) = 20.710 m²

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

3.6.5 Conclusie (scenario 2 tot en met scenario 4)

Na een evaluatie en een terugkoppeling van de bovenstaande 4 scenario's bleek dat er rekening gehouden moest worden met een aantal extra randvoorwaarden:

- De sociale/Vlabinvest koopwoningen moeten bovenop de 200 appartementen van de GMVH gerealiseerd worden. In scenario 2 tot 4 zijn deze 4 tot 6 wooneenheden binnen de 200 appartementen voorzien.
- De eengezinswoningen mogen niet langer gelinkt worden aan de appartementen. Dit om de mede-eigendom van koopwoningen met huurappartementen te vermijden.
- De wens van Vlabinvest om alleen een scenario uit te werken met 6 sociale/Vlabinvest koopwoningen.

In de volgende twee scenario's zal er dus gewerkt worden met 200 appartementen en daarnaast 6 sociale/Vlabinvest koopwoningen. De eengezinswoningen zullen niet langer gelinkt worden aan de appartementen.

Door de toename van het aantal wooneenheden (206 i.p.v. 200 wooneenheden) zullen de volgende twee besproken scenario's soms een toename hebben van het aantal bouwlagen en/of een toename van de bouwvolumes.

De nieuwe aanpassingen zullen per scenario uitvoerig besproken worden.

3.6.6 Scenario 5



In scenario 5 worden de aanwezige appartementen onderverdeeld in type 1/2 en type 2/3 appartementen. Aangezien de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting voornamelijk wil inzetten op type 2/3 appartementen, wordt de verhouding van de types afgestemd op 60% type 2/3 appartementen en 40% type 1/2 appartementen.

De woningen worden onderverdeeld in de drie projectgebieden. Op "site parking" en "site gebouwen GMVH" worden er appartementsgebouwen gerealiseerd. "Site gronden Vlabinvest" zet in op twee appartementsgebouwen en 6 sociale/Vlabinvest koopwoningen.

De positionering van de woningen op "site gronden Vlabinvest" gebeurt op één lijn en loodrecht op de Madelifjeslaan. Op deze manier wordt er een duidelijke grens en einde gebouwd aan de Madelifjeslaan. Het is daarbij niet langer de bedoeling om de bestaande infrastructuur van de Madelifjeslaan door te trekken op de "site gronden Vlabinvest".

De nieuwe wooneenheden zullen aan de hand van een karrenspoor bereikbaar worden gemaakt voor plaatselijk autoverkeer. Er wordt voor deze manier gekozen om de aanleg van nieuwe infrastructuur te minimaliseren en het groene karakter van de plek de bovenhand te geven.

De nieuwe ontwikkelingen die grenzen aan de Madelifjeslaan bestaan uit maximaal 2-3 bouwlagen zodat er geen harde schaalbreuk ontstaat met de naastgelegen woningen. Dieper

op de site wordt er wel een appartementsgebouw gerealiseerd van 4 bouwlagen. Dit vormt geen probleem omdat deze appartementen dieper op de site liggen en bijgevolg geen hinder veroorzaken voor de omgeving.

De 6 sociale/Vlabinvest koopwoningen hebben een teruggetrokken verdieping zodat dat er naar het zuiden toe een aangenaam terras gerealiseerd kan worden. De tuinen worden achteraan gepositioneerd zodanig dat deze kunnen genieten van de zichtrelaties naar het achtergelegen openruimtegebied.

Alle andere appartementen worden ondergebracht in "site parking" en "site gebouwen GMVH". Op "site parking" worden er meer appartementen gerealiseerd dan in scenario 2, 3, 4 en 6. Deze ingreep was noodzakelijk om de 206 i.v.p. 200 wooneenheden (zie scenario 2, 3 en 4) te kunnen realiseren. De toename van de woondichtheid op site parking zorgt ervoor dat er een nauwere doorsteek komt naar het achtergelegen groengebied en de Vogel(en)zangbeek.

Op "site gebouwen GMVH" worden nog steeds de meeste appartementen gerealiseerd. Ook in dit scenario worden er vier geschrانkte volumes ingepland die rekening houden met de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting en de ruimere omgeving. Bijkomend wordt er ook rekening gehouden met de aanwezige topografie in het gebied en worden de nieuwe gebouwen in de helling voorzien. Dit alles zonder afbreuk te doen aan de landschappelijke kwaliteiten en zonder een schaalbreuk met het omringende woonweefsel te veroorzaken.

Scenario 5 in cijfers

- Aantal woningen:
 - 200 appartementen (type 2/3 en type 1/2) → voorkeur appartementen type 2/3
 - **type 1/2** = 40% = **80 appartementen**
 - type 1/2 = 75 m²
 - 75 m² * 80 appartementen = 6.000 m²
 - **type 2/3** = 60% = **120 appartementen**
 - type 2/3 = 95 m²
 - 95 m² * 120 appartementen = 11.400 m²
 - **6 sociale/Vlabinvest koopwoningen**
 - 120 m² * 6 = 720 m²
- Uiteindelijk ontwerp:

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

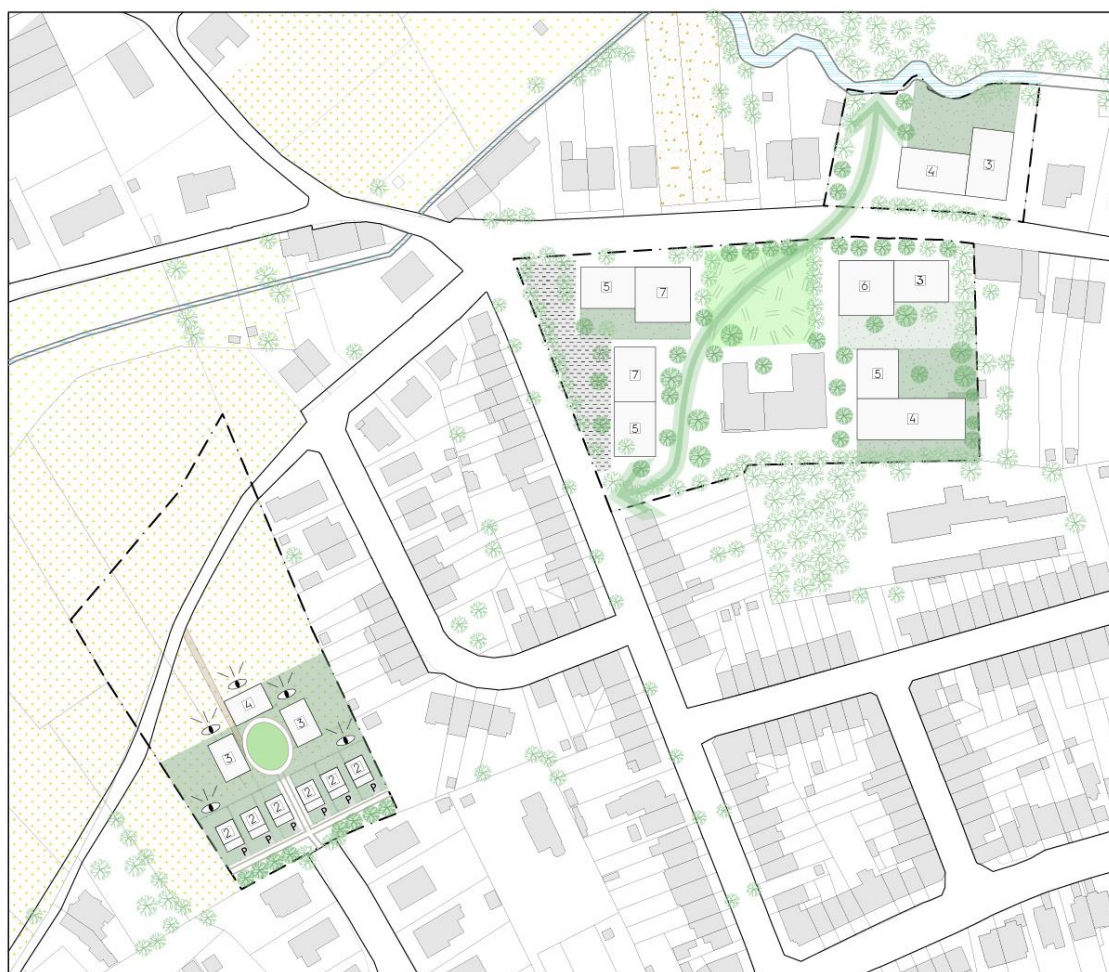
- Indicatieve weergave van hoe de appartementen onderverdeeld zouden kunnen worden over de drie projectgebieden:

scenario 5	aantal wooneenheden			Totaal (wooneenh. per site)
	app. type 1/2	app. type 2/3	koopwoningen	
Site parking	13	20	0	33
Site gebouwen GMVH	62	92	0	154
Site gebouwen Vlabinvest	5	8	6	19
Totaal (wooneenh. per type)	80	120	6	206

- Berekening van de woondichtheden (huidige situatie tegenover de situatie met de nieuwe ontwikkelingen)

Berekening woondichtheid	Huidige situatie			Scenario 5	
	oppervlakte (ha)	aantal wooneenh.	dichtheid (wo/ha)	aantal wooneenh.	dichtheid (wo/ha)
Site parking	0,32	0	0	33	103,13
Site gebouwen GMVH	1,29	200	155,04	154	119,38
Site gebouwen Vlabinvest	0,99	0	0	19	19,19
Totaal	2,60	200	76,92	206	79,23

3.6.7 Scenario 6



- Grens RUP
- Akker
- Weide / grasveld
- Nieuwe bomen
- collectieve tuinen
- speelplein
- Braakliggend
- Vogel(en)zangbeek
- privé tuinen / moestuinen
- plein met zitgelegenheden
- Bestaande bomen
- Groene doorsteek

Ook in scenario 6 worden de aanwezige appartementen onderverdeeld in type 1/2 en type 2/3 appartementen. De 200 appartementen zullen voor 60% bestaan uit type 2/3 appartementen en voor 40% uit type 1/2 appartementen.

De woningen worden onderverdeeld in de drie projectgebieden. Op "site parking" en "site gebouwen GMVH" worden er appartementsgebouwen gerealiseerd. "Site gronden Vlabinvest" bestaat uit 3 appartementsgebouwen – ook wel urban villa's genoemd - en 6 sociale/Vlabinvest grondgebonden koopwoningen.

Op "site gebouwen GMVH" worden de meeste appartementen gerealiseerd. 'Site gebouwen GMVH' krijgt eenzelfde indeling als de voorgaande scenario's met als verschil dat er op sommige plaatsen een andere bouwdiepte en -hoogte gerealiseerd zal worden. Door de aanwezige topografie in het gebied te gaan gebruiken en de nieuwe gebouwen in de helling te gaan voorzien, kunnen aan de Bezemstraat hogere gebouwen met vijf tot zeven bouwlagen gerealiseerd worden. Dit alles zonder afbreuk te doen aan de landschappelijke kwaliteiten en zonder een schaalbreuk met het omringende woonweefsel te veroorzaken.

Door op bepaalde locaties, zoals aan de Bezemstraat en aan de Dauw-Defossezlaan, hogere bouwlagen toe te staan, wordt ervoor gezorgd dat er zo weinig mogelijk onnodige open ruimte aangesneden wordt. Dit zorgt ervoor dat er doorheen het plangebied een aantrekkelijke groene as kan doorgetrokken worden die een verbinding mogelijk maakt met de vallei van de Vogel(en)zangbeek die ten noorden van "site parking" gesitueerd is.

'Site parking' heeft een vergelijkbare indeling als bij scenario 2 t.e.m. scenario 4 waarbij er op de site twee bouwvolumes aan elkaar worden gekoppeld. Op deze manier komt er extra ruimte vrij en wordt de relatie met de achtergelegen vallei van de Vogel(en)zangbeek vergroot.

Het verschil tussen scenario 5 en 6 ligt vooral in de positionering van de woningen op "site gronden Vlabinvest". Ook in scenario 6 is het de bedoeling om de Madeliefjeslaan af te werken en een einde te maken aan het bebouwde weefsel, maar zal er een onderscheid worden gemaakt tussen de positionering van de sociale/Vlabinvest koopwoningen en de positionering van de appartementsgebouwen (urban villa's, wonen in het groen). Dit heeft als voordeel dat er een zekere gelaagdheid is tussen het bestaande weefsel en de nieuwe ontwikkelingen:

- De bestaande woningen (1)
- De 6 sociale/Vlabinvest koopwoningen (2) : Deze sluiten aan bij de bestaande woningen en zorgen voor de afwerking van de Madeliefjeslaan. Doordat deze woningen bestaan uit twee bouwlagen, is er geen schaalbreuk met de omgeving maar net een geleidelijke overgang naar de urban villa's. Ze zorgen als het ware voor een eerste wand of buffer. Ook in dit scenario hebben de 6 sociale/Vlabinvest koopwoningen een teruggetrokken verdieping zodanig dat er naar het zuiden toe een aangenaam terras gerealiseerd kan worden.
- De 3 urban villa's (3): Deze staan gepositioneerd achter de wand van eengezinswoningen en rond een centraal binnengebied. De compactheid van deze woontypes laat toe om meer kwalitatieve publieke groenruimtes rondom de volumes in te bouwen waardoor de ontwikkeling kan ademen. "Licht, lucht en ruimte" vormen zo het belangrijkste uitgangspunt voor deze toekomstige ontwikkelingen. De urban villa's zullen niet steeds dezelfde oriëntatie en inplanting hebben. Dit zorgt ervoor dat elk urban villa een andere interactie zal aangaan met het omliggende landschap en andere richtrelaties krijgt naar het achtergelegen openruimtegebied.

Aan de hand van een karrenspoor zullen de nieuwe wooneenheden bereikbaar worden gemaakt. Er wordt voor deze manier gekozen om de aanleg van nieuwe infrastructuur te minimaliseren en het groene karakter van de plek de bovenhand te geven. Centraal tussen de urban villa's wordt er een publiek toegankelijk groengebied gerealiseerd met bijvoorbeeld een speeltuin, zitruimtes,... . Dit centraal groengebied zal zowel door de nieuwe ontwikkelingen als door de inwoners van de Madeliefjeslaan gebruikt kunnen worden. Op deze manier hebben ook de inwoners van de Madeliefjeslaan hun voordeel bij de nieuwe ontwikkelingen. Een ander

positief gegeven is de trage verbinding die mogelijk gemaakt zal worden tussen het projectgebied en de reeds aanwezige voetweg nr. 62, de Rijsveldweg.

Scenario 6 in cijfers

- Aantal woningen:
 - 200 appartementen (type 2/3 en type 1/2) → voorkeur appartementen type 2/3
 - **type 1/2 = 40% = 80 appartementen**
 - type 1/2 = 75 m²
 - 75 m² * 80 appartementen = 6.000 m²
 - **type 2/3 = 60% = 120 appartementen**
 - type 2/3 = 95 m²
 - 95 m² * 120 appartementen = 11.400 m²
 - **6 sociale/Vlabinvest koopwoningen**
 - 120 m² * 6 = 720 m²
- Uiteindelijk ontwerp:

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

scenario 6	aantal wooneenheden			Totaal (wooneenh. per site)
	app. type 1/2	app. type 2/3	koopwoningen	
Site parking	11	17	0	28
Site gebouwen GMVH	63	94	0	157
Site gebouwen Vlabinvest	6	9	6	21
Totaal (wooneenh. per type)	80	120	6	206

- Berekening van de woondichtheden (huidige situatie tegenover de situatie met de nieuwe ontwikkelingen)

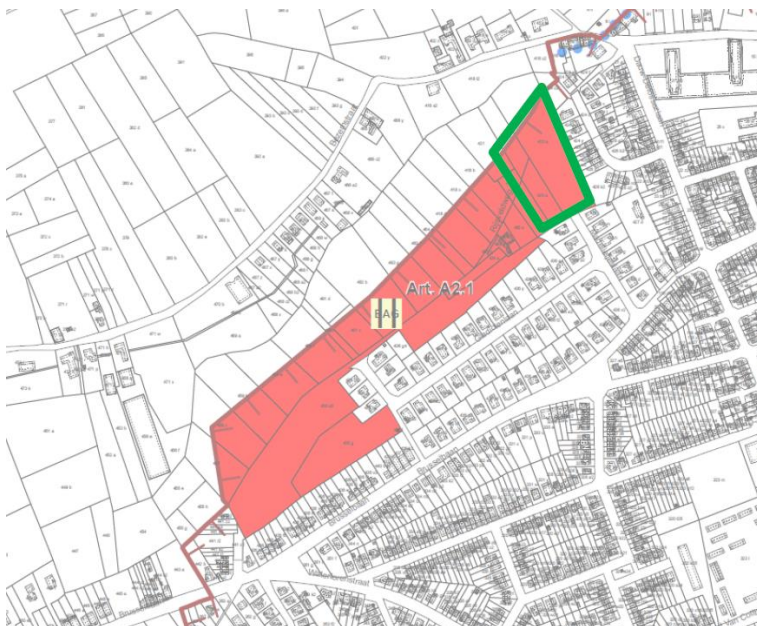
Berekening woondichtheid	Huidige situatie			Scenario 6: Voorkeursscenario	
	oppervlakte (ha)	aantal wooneenh.	dichtheid (wo/ha)	aantal wooneenh.	dichtheid (wo/ha)
Site parking	0,32	0	0	28	87,50
Site gebouwen GMVH	1,29	200	155,04	157	121,71
Site gebouwen Vlabinvest	0,99	0	0	21	21,21
Totaal	2,60	200	76,92	206	79,23

3.6.8 Conclusie (scenario 1 tot en met 6)

Site gronden Vlabinvest

Inmiddels werd in uitvoering van de gemeenteraadsbeslissing 'Bouwstop 2025 - Actualisatie visie open ruimte' het RUP Reysberg opgestart voor het gebied aanpalend aan de "site gronden Vlabinvest".

Met dit RUP wenst de gemeente, het woninguitbreidingsgebied dat door het VSGB naar woongebied werd herbestemd, een open ruimte bestemming te geven en alzo de open ruimte in Sint-Pieters-Leeuw te versterken.



- | Uittreksel uit het VSGB met aanduiding van het woongebied en de relatie met "site gronden Vlabinvest".⁶

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor dit gebied met hoge landschaps- en belevingswaarde in relatie met het achterliggend open ruimtegebied, bestaat uit:

- zoveel mogelijk onbebouwde ruimte vrijwaren en/of realiseren;
- versterken van de open ruimtestructuur in alle facetten, landschapsontwikkeling met ecologische en belevingswaarde;
- trage wegen voor recreatief en functioneel gebruik;
- ruimte voor professionele landbouw.

Gelet op de beleidsvisie voor het aanpalende RUP 'Reysberg' is het niet aangewezen om nieuwe ontwikkelingen toe te laten op "site gronden Vlabinvest". Het is dan ook logisch om voor dit gebied dezelfde ontwikkelingsperspectieven voorop te stellen dan deze van het RUP Reysberg. Bijgevolg wordt er beslist om "site gronden Vlabinvest" niet langer op te nemen binnen het RUP Reysveld en deze projectzone toe te voegen aan RUP Reysberg. Zo kan er gestreefd worden naar een coherent en eenduidig verhaal binnen beide RUP's.

⁶ Tot 1 januari 2017 was dit gebied bestemd als bouwvrij agrarisch gebied zoals bedoeld in artikel A2.2. Vanaf 1 januari 2017 kreeg dit gebied de bestemming woongebied zoals bedoeld in artikel A2.1.2 tot en met A2.1.8.

Site parking

Aansluitend bij de zone parking ligt een belangrijk groengebied langs de Vogelzangbeek dat als stapsteenverbinding tussen het noordelijk groengebied en het stedelijk gebied tussen Vogelzangbeek en Zuunbeek.

De gemeente levert op meerdere plaatsen stroomop- en stroomafwaarts rondom de Vogelzangbeek en Zuunbeek zware inspanningen in kader van zowel waterbeheersing als verhogen van omgevingskwaliteit en leefbaarheid voor de woonomgeving.

Gelet op het voorgaande visie van de gemeente lijkt het niet aangewezen om deze potentiële groenblauwe stapsteen en verbinding op te offeren voor nieuwe bebouwing zoals initieel voorzien als doelstelling van het RUP. Een ontharding in functie van waterberging en -beheersing en inrichting als kwalitatieve groenruimte voor de bebouwde omgeving lijkt hier eerder op zijn plaats. Bijgevolg wordt er beslist om "site parking" niet langer te bebouwen, maar in te zetten voor de realisatie van deze groenblauwe verbinding.

3.6.9 Scenario 7 – voorkeurscenario



Vanuit ruimtelijk oogpunt is het niet aangewezen om de “site gronden Vlabinvest” en “site parking” in te zetten voor nieuwe bebouwing. Deze sites zullen ingezet worden om de openruimtestructuur en groenstructuur te gaan versterken en de leefbaarheid van de buurt te verbeteren.

“Site gronden Vlabinvest” wordt dus bouwvrij gehouden en wordt ingezet om consequent openruimte te vrijwaren. De site zal in het vervolgsceario van het RUP (fase scopingnota) buiten de contouren van het plangebied vallen en zal toegevoegd worden aan RUP Reysberg. De site zal dus niet langer tot dit RUP behoren.

Ook “site parking” wordt in dit scenario niet langer ontwikkeld. Op deze site zal de gemeente inzetten op ontharding in functie van waterberging en -beheersing. De site wordt ingericht als kwalitatieve groenruimte. In een eerste fase is het de bedoeling om dit deelgebied gedeeltelijk (ongeveer de helft) te gaan ontharden en op te nemen in een groenzone. Het overige gedeelte behoudt voorlopig zijn bestemming als parking, maar kan op termijn ook verder onthard en ingegroend worden.

Doordat zowel “site gronden Vlabinvest” als “site parking” niet langer ontwikkeld kunnen worden, kan het vooropgestelde programma van 200 appartementen niet ontwikkeld worden op de drie sites. Het zou een strategie kunnen zijn om deze 200 appartementen enkel en alleen vorm te geven op “site gebouwen GMVH” (ongeveer 50 bijkomende entiteiten). Dit zou kunnen door op de “site gebouwen GMVH” het aantal bouwlagen op te trekken met 1 bijkomende laag tot maximaal 8 bouwlagen. Vermits hierdoor de visuele hinder en omgevingskwaliteit nadelig beïnvloed wordt is dit niet aangewezen. Het scenario streeft naar het onderbrengen van ongeveer 150 woonentiteiten op “site gebouwen GMVH” waarbij de overige 50 woonentiteiten gerealiseerd zullen worden op alternatieve locaties binnen de gemeente.

De 150 te realiseren appartementen worden onderverdeeld in type 1/2 en type 2/3 appartementen. Deze zullen voor 60% bestaan uit type 2/3 appartementen en voor 40% uit type 1/2 appartementen.

Door de aanwezige topografie in het gebied te gaan gebruiken en de nieuwe gebouwen in de helling te gaan voorzien, kunnen aan de Bezemstraat hogere gebouwen met vijf tot zeven bouwlagen gerealiseerd worden. Dit alles zonder afbreuk te doen aan de landschappelijke kwaliteiten en zonder een schaalbreuk met het omringende woonweefsel te veroorzaken.

Door op bepaalde locaties, zoals aan de Bezemstraat en aan de Dauw-Defossezlaan, hogere bouwlagen toe te staan, wordt ervoor gezorgd dat er zo weinig mogelijk onnodige open ruimte aangesneden wordt. Dit zorgt ervoor dat er doorheen het plangebied een aantrekkelijke groene as kan doorgetrokken worden die een verbinding mogelijk maakt met de vallei van de Vogel(en)zangbeek die ten noorden van “site parking” gesitueerd is.

Scenario 7 in cijfers

- Aantal woningen:
 - 150 appartementen (type 2/3 en type 1/2) → voorkeur appartementen type 2/3
 - **type 1/2 = 40% = 60 appartementen**
 - type 1/2 = 75 m²
 - 75 m² * 60 appartementen = 4.500 m²
 - **type 2/3 = 60% = 90 appartementen**
 - type 2/3 = 95 m²
 - 95 m² * 90 appartementen = 8.550 m²

- sociale/Vlabinvest koopwoningen
 - Niet opgenomen in het RUP, worden ondergebracht op een andere locatie binnen de gemeente.
- Uiteindelijk ontwerp:
totale oppervlakte van de appartementen $/(13.050 \text{ m}^2) +$ oppervlakte buitenmuren $(1.305 \text{ m}^2 (10\%)) = 14.355 \text{ m}^2$
- Inplanting blokken
 - site parking: **geen ontwikkeling**
 - site gebouwen GMVH: 4 nieuwe bouwvolumes = 14.920 m^2
 - site gronden Vlabinvest: **geen ontwikkeling**
 - **14.920 m²**
- Indicatieve weergave van hoe de appartementen onderverdeeld kunnen worden over de drie projectgebieden:

scenario 7	aantal wooneenheden			Totaal (wooneenh. per site)
	app. type 1/2	app. type 2/3	koopwoningen	
Site parking	0	0	0	0
Site gebouwen GMVH	63	94	0	157
Site gebouwen Vlabinvest	0	0	0	0

- Berekening van de woondichtheden (huidige situatie tegenover de situatie met de nieuwe ontwikkelingen)

Berekening woondichtheid	Huidige situatie			Scenario 7: Voorkeursscenario	
	oppervlakte (ha)	aantal wooneenh.	dichtheid (wo/ha)	aantal wooneenh.	dichtheid (wo/ha)
Site parking	0,32	0	0	0	0,00
Site gebouwen GMVH	1,29	200	155,04	157	121,71
Site gebouwen Vlabinvest	0,99	0	0	0	0,00
Totaal	2,60	200	76,92	157	60,38

Belangrijke opmerking

In het voorkeursscenario wordt ervan uitgegaan dat de bouwlagen en de volumes vaststaan. De berekeningen werden gemaakt op basis van de aangegeven woonbehoeften van Gewestelijke maatschappij voor volkshuisvesting met overwegend appartementen type 1/2 en type 2/3. Indien er andere en grotere woontypologieën gewenst worden met ook appartementen type 3/4, dan zullen er binnen het scenario van vandaag minder appartementen gerealiseerd kunnen worden. Indien het aantal van 200 wooneenheden op de site moet behouden blijven dan zijn er twee mogelijkheden:

1. het aantal toegelaten bouwlagen op de site wordt opgetrokken;
2. op een andere plek in Sint-Pieters-Leeuw zal dit tekort aan sociale appartementen gecompenseerd worden.

3.6.10 Besluit - consequenties voor het planningsproces

- Parallel aan dit dossier wordt ook het RUP Reysberg opgemaakt.
- Aangezien de “site gronden Vlabinvest” deel uitmaakt van het woongebied aan Reysberg worden de contouren van het RUP Reysveld gewijzigd:
 - de “site gronden Vlabinvest” wordt uitgesloten uit RUP Reysveld;
 - de “site gronden Vlabinvest” wordt toegevoegd aan RUP Reysberg.

Voorstel van de nieuwe plancontouren van RUP Reysveld



4 EFFECTEN VAN HET RUP

4.1 Onderzoek tot m.e.r.

De aanzet tot de m.e.r.-screening (onderzoek tot m.e.r.) wordt hier integraal geïntegreerd in de startnota van het voorliggend RUP. Deze screening dient dan ook samen gelezen te worden met de andere hoofdstukken van de startnota en het plan van de bestaande en juridische toestand. Op deze wijze heeft de lezer steeds volledige inzage in het RUP en specifiek in de bestaande toestand als referentiesituatie en de planningscontext waarbinnen het voorliggend RUP kadert.

4.1.1 Methodiek

Als eerste stap in het onderzoek tot m.e.r. wordt nagaan of het RUP niet ‘van rechtswege’ plan-MER-plichtig is volgens de regelgeving, zoals vastgelegd in het plan-m.e.r.-decreet van 27 april 2007. Indien dit niet het geval is, kan overgegaan worden tot de beschrijving en evaluatie van de te verwachten effecten van het voorgenomen plan en de redelijke alternatieven.

Om het onderzoek naar de milieueffecten op een kwalitatieve en eenduidige wijze te kunnen voeren, worden de ontwikkelingsmogelijkheden die worden geboden door het RUP gebundeld in een aantal planingrepen.

Fase startnota

Tijdens de fase van de startnota wordt een eerste inschatting gemaakt van de mogelijk te verwachte effecten van de diverse planingrepen (op basis van het voorkeursscenario, scenario 7, onder 3.6.9). Voor elke discipline wordt aan de hand van een checklist bekeken welke potentiële ingrepen mogelijk gemaakt worden binnen het RUP. Bij de beschrijving van de mogelijke effecten wordt rekening gehouden met:

- de referentiesituatie die een indicatie geeft van de kwetsbaarheid van het plangebied;
- de aard van de planingrepen.

Fase scopingnota

In deze fase wordt een beslissing m.b.t. de plan-MER-plicht genomen. Op basis van binnengekomen adviezen en opmerkingen tijdens de raadpleging publiek en adviesvraag worden indien nodig bepaalde disciplines bijkomend onderzocht. De finale screening van de potentiële milieueffecten wordt vervolgens overgemaakt aan het team MER die een advies formuleert m.b.t. de plan-MER-plicht.

4.1.2 Toepassingsgebied

Het RUP is niet ‘van rechtswege’ plan-MER-plichtig, omwille van de volgende redenen:

- Het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, namelijk voor projecten opgesomd in rubriek 10b van bijlage III. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau. Bovendien heeft het RUP betrekking op een beperkte wijziging en zelfs een afstemming op de bestaande situatie.
- Het RUP is geen plan of programma waarvoor een passende beoordeling vereist is zoals bepaald door het artikel 36ter §3 van het natuurdecreet.

Omwille van bovenstaande motivering dient besloten te worden dat het RUP 'van rechtswege' niet plan-MER-plichtig is, maar wel screeningsplichtig. Naargelang het resultaat van het onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten, wordt er een oordeel geveld over de noodzaak van de opmaak van een plan-MER:

- indien er geen aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn: geen plan-MER-plicht;
- indien er wel aanzienlijke milieueffecten kunnen worden aangetoond voor één of meerdere criteria: wel plan-MER-plicht.

4.1.3 Alternatieven

Nulalternatief

Als alternatief voor de uitvoering van het RUP zal hier kort aandacht besteed worden aan het nulalternatief. In het nulalternatief zou de bestemming volgens het gewestplan (voor "site parking" en "site gebouwen GMVH") en het GewRUP Vlaams strategisch gebied rond Brussel (voor "site gronden Vlabinvest") en de ermee gerelateerde bepalingen en voorschriften behouden blijven. De belangrijkste plus- en minpunten worden hieronder aangehaald.

Het plangebied is conform het gewestplan en het GewRUP Vlaams strategisch gebied rond Brussel geselecteerd als woongebied waarbinnen wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen toegelaten worden.

Pluspunten van het nulalternatief:

- De situatie blijft ongewijzigd voor de betrokken eigenaars.

Minpunten van het nulalternatief:

- Binnen de bestaande planningscontext is bebouwing mogelijk met bijkomend ruimtebeslag als gevolg.
- De ontwikkeling van een groene doorsteek vanaf de Vallei van de Vogel(en)zangbeek tot aan de Dauw-Defossezaan kan niet opgelegd worden.
- De bepalingen en bouwhoogtes zijn beperkt waardoor een lager ruimtelijk rendement kan bekomen worden.
- Er wordt niet gewerkt aan het vrijwaren van bebouwing van de "site gronden Vlabinvest".
- Er wordt geen juridisch kader ontworpen om een kwalitatieve relatie met het achtergelegen openruimtegebied te faciliteren.

Locatie- en inrichtings- en/of uitvoeringsalternatieven

Naast het nulalternatief kan er eveneens gekeken worden naar de locatie- en inrichtings-en/of uitvoeringsalternatieven. De inrichtings- en uitvoeringsalternatieven zijn echter beperkt. Het programma en de bepalingen in de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de inrichting zijn immers afgestemd op de actuele situatie, het gewenste beleid en de ontwikkelingswensen van de overheid. Abstractie maken van de actuele situatie is niet wenselijk gezien dit zou resulteren in een onwerkbaar RUP. Wel werden enkele inrichtingsalternatieven onderzocht voor de locatie, de compositie en de toegestane bouwhoogtes van de nieuwe bebouwing. Een overzicht van deze inrichtingsalternatieven is terug te vinden onder hoofdstuk 3.6 ontwerpend onderzoek (3.6.1 tot en met 3.6.9, de uitwerking van 7 scenario's) De onderstaande MER-screening is een uitwerking van het voorkeursscenario, scenario 7 (zie 3.6.9).

4.1.4 **Beoordeling milieueffecten****Bodem**

Checklist potentiële ingrepen discipline Bodem	Ja	Nee
<i>Bodemverstoring en grondstofvoorraden</i>		
Voorziet het plan vergraving of graafwerkzaamheden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Voorziet het plan een wijziging inzake verharding (aard en/of oppervlakte)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wordt ingegrepen op de grondstoffenvoorraden? Voorziet het plan de uitbating van de diepe ondergrond (klei-, zand-, steen- of grinduitbating, ertswinning)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Bodemkwaliteit en bodemverontreiniging</i>		
Voorziet het plan risico-activiteiten voor verontreiniging (zoals bijv. kmo-zone, bedrijvenszone)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Voorziet het plan herbestemmingen naar een ander bestemmingstype?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Erosie</i>		
Voorziet het plan een gewijzigd bodemgebruik waardoor bijkomende oppervlakte aan erosie het gevolg kan zijn of het plan aan erosie onderhevig kan zijn?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Bodemverstoring en grondstofvoorradenReferentiesituatie

De bodemtypes zullen per projectgebied besproken worden:

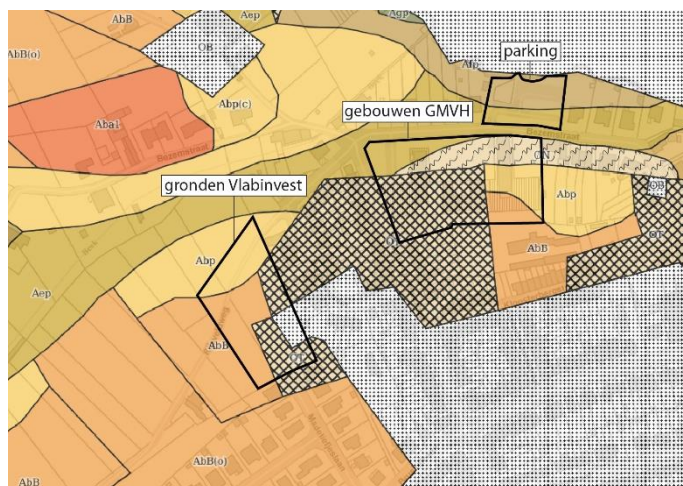
- Site parking heeft ten noorden een natte leembodem en ten zuiden is er een vochtige leembodem (Adp) aanwezig.
- Site gebouwen GMVH wordt gedefinieerd door vijf verschillende bodemtypes (opgesomd van het noorden naar het zuiden van het plangebied):
 - vochtige leem;
 - antropogeen, opgehoogde gronden;
 - antropogeen, sterk vergraven gronden;
 - droge leem zonder profielontwikkeling;
 - droge leem met profielontwikkelingsklassen a en b.
- Site gronden Vlabinvest wordt gedefinieerd door vier verschillende bodemtypes (opgesomd van het noorden naar het zuiden van het plangebied):
 - Droge leem zonder profielontwikkeling;

- antropogeen, sterk vergraven gronden;
- droge leem met profielontwikkelingsklassen a en b;
- antropogeen, bebouwde zones.

Deze bodems hebben een bodemprofiel dat niet kwetsbaar is voor profielverstoring.

In het plangebied is er geen bodemkundig erfgoed (waardevolle erfgoedbodems) aanwezig.

Er kan gesteld worden dat de fysische bodemtoestand van het plangebied niet uitgesproken kwetsbaar is. De plangebied kent een sterk antropogene invloed die wijst op eerdere verstoringen van de bodem.



Legende:

- Natte leem
- Adp: Vochtige leem
- Abp: Droge leem zonder profielontwikkeling
- AbB: Droge leem met profielontwikkelingsklassen a en b
- ON: Antropogeen, opgehoogde gronden
- OT: Antropogeen, sterk vergraven gronden
- OB: Antropogeen, bebouwde zones

| Bodemkaart (Geopunt Vlaanderen, 2021)

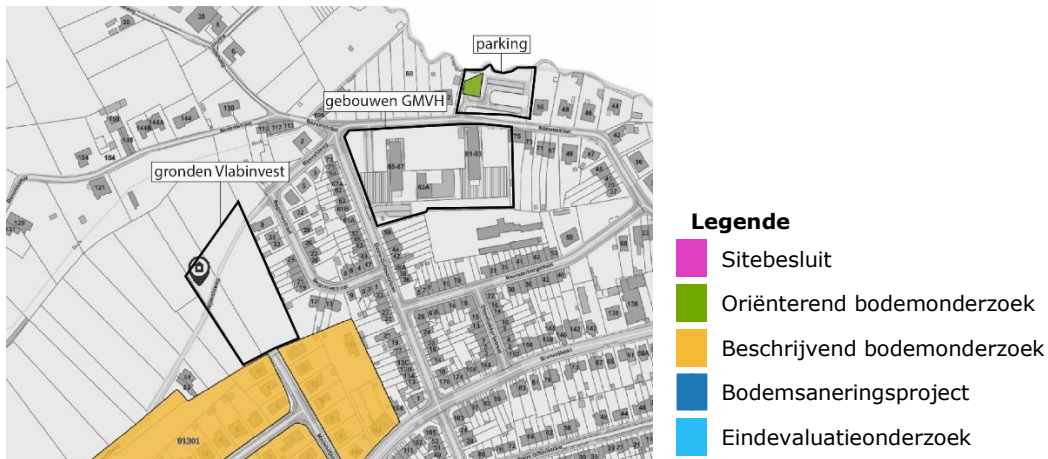
Effectenbespreking

Rekening houdend met de aard van het plan en het gegeven dat er binnen het plangebied geen kwetsbare bodemtypes, bodemkundig erfgoed of ontginningen werden aangetroffen en dat de ontwikkeling van het plangebied geen ontginning mogelijk maakt, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op bodemverstoring en grondstofvoorraden optreden.

Bodemkwaliteit en bodemverontreiniging

Referentiesituatie

In het projectgebied “site parking” werd er een oriënterende bodemonderzoek uitgevoerd. Deze dienden niet worden gevolgd door een beschrijvend bodemonderzoek, waarmee wordt aangetoond dat er geen kritische grenswaarden zijn overschreden.



| Kaart bodemonderzoeken (OVAM, 2021)

Effectenbespreking

Op “site gronden Vlabinvest” krijgen we ten noorden van de site een effectieve herbestemming van woongebied naar openruimtegebied. Deze ingreep zal een positieve impact hebben op de bodemkwaliteit van het projectgebied.

Rekening houdend met de aard van het plan - het plan voorziet geen risico-activiteiten voor verontreiniging - en het gegeven dat er geen gekende verontreinigde percelen worden aangetroffen en er geen bedrijvigheid wordt gepland, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten inzake bodemkwaliteit optreden.

Erosie

Referentiesituatie

Gezien het aanwezige reliëf, is het plangebied sterk erosiegevoelig. De erosiegevoeligheid is verder afhankelijk van de hoeveelheid neerslag, het bodemtype en het bodemgebruik.

De erosie hangt samen met de terreinhelling waardoor er ook een matige gevoeligheid is voor grondverschuiving. In het westen van site “gronden GMVH” bevindt zich in zeer beperkte mate een hoge gevoeligheid voor grondverschuiving.



| Erosiegevoelige bodems (Geopunt Vlaanderen, 2021)



| Gevoeligheid voor grondverschuiving (Geopunt Vlaanderen, 2021)

Voor alle aspecten omtrent erosie wordt verwezen naar de watertoets (zie infra).

Effectenbespreking

Rekening houdend met de aard van het plan worden er geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht. Gelet op de aanwezige terreinhelling zijn er effectief enkele kwetsbaarheden op vlak van erosie aanwezig.

Er zal steeds bovenaan de hellingen ontwikkeld worden zodanig dat de bodem onder deze ontwikkelingen verstevigd wordt. Een bebouwde of verharde zone zal meer weerstand bieden tegen erosie dan een braakliggend terrein. Een permanente invulling van de onbebouwde en onverharde ruimte zal bijgevolg een positief effect hebben op de erosiebeperking.

Binnen de opmaak van het RUP zal rekening gehouden worden met de erosiegevoelige zones, zoals het inbouwen van randvoorwaarden in het kader van 'ingrepen op het reliëf' en vormgeven van de niet bebouwde zones (overgangsgedebied van het woonweefsel naar het valleigebied).

Conclusie discipline bodem

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline bodem te verwachten zijn.

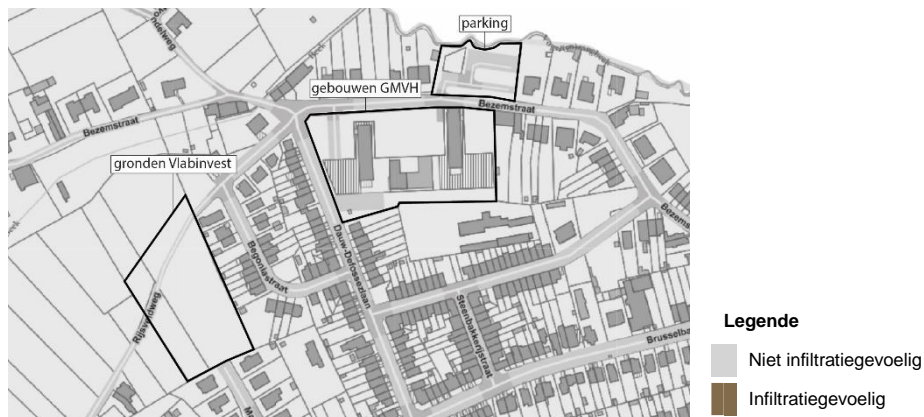
Water (grond- en oppervlakte- en afvalwater)

Checklist potentiële ingrepen discipline Water	Ja	Nee
Grondwater		
Voorziet het plan omvangrijke ondergrondse constructies?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Voorziet het plan bijkomende verharding van niet verharde zones?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kan het plan aanleiding geven tot permanente wijziging van grondwaterstanden of -stromen (bv. t.b.v. natuur of landbouw)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Worden bestemmingen voorzien die aanleiding kunnen geven tot risico-activiteiten voor grondwaterverontreiniging (zoals bijv. kmo-zone, bedrijvenzone)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Oppervlaktewater		
Zijn er binnen het plan ingrepen op waterlopen of oevers mogelijk (afgraven of aanleggen oevers/dijken, openleggen of overwelven van waterlopen, hermeandering/rechttrekking, verharden oeverzones)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die een invloed kunnen hebben op overstromingszones of signaalgebieden, zoals: verharding, bebouwing, ophoging.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Afvalwater		
Genereert het plan afvalwater (huishoudelijk afvalwater of bedrijfsafvalwater)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Grondwater

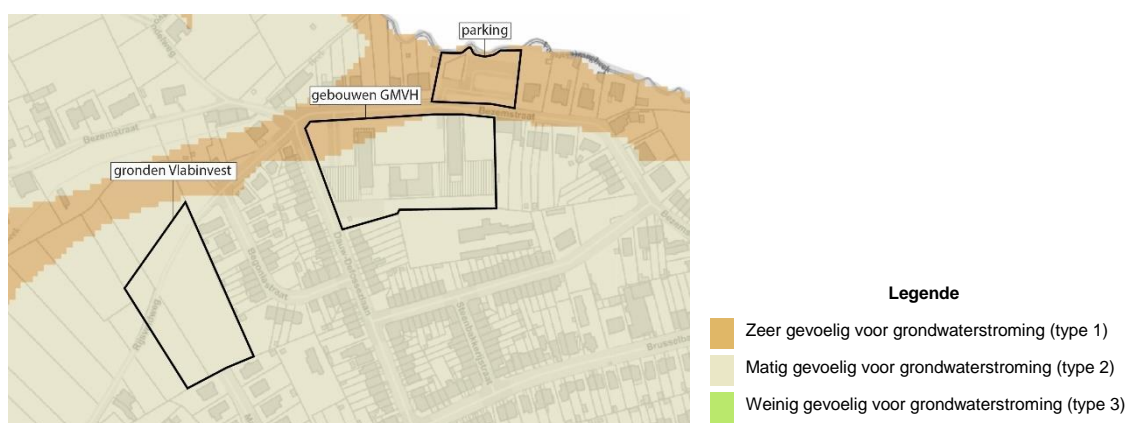
Referentiesituatie

Het volledige plangebied wordt aangeduid als niet-infiltratiegevoelige zones. Het hemelwater zal met andere woorden minder gemakkelijk kunnen infiltreren in de ondergrond door de bodem.



| Infiltratiegevoelige bodems (Geopunt Vlaanderen, 2021)

Het plangebied is overwegend matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2). Het projectgebied "site parking" is zeer grondwaterstromingsgevoelig gebied (type 1).



| Grondwaterstromingsgevoelige gebieden (Geopunt Vlaanderen, 2021)

Het plangebied is niet gelegen in een beschermingszone voor waterwinning.

Wat betreft de grondwaterkwetsbaarheid wordt de projectzone "site parking" aangeduid als zeer kwetsbaar (Ca1). Ca1-gronden hebben een zandige en/of beperkte (dikte tot minder dan 5 m) deklaag. De watervoerende laag bestaat uit zand (Geopunt Vlaanderen, 2021).

De andere twee projectgebieden "site gebouwen GMVH" en "site gronden Vlabinvest" worden wat betreft de grondwaterkwetsbaarheid voornamelijk aangeduid als matig kwetsbaar (Cb). Cb-gronden hebben een lemige deklaag. De watervoerende laag bestaat uit zand (Geopunt Vlaanderen, 2021).

Andere aspecten van de grondwaterhuishouding worden besproken onder de watertoets (zie infra).

Effectenbespreking

Rekening houdend dat het plangebied aangeduid wordt als matig en zeer gevoelige voor grondwaterstroming en niet infiltratiegevoelig, is het noodzakelijk dat het RUP extra inzet op de onverharde zones. Dit wordt mogelijk gemaakt door te werken met:

- een beperkte footprint van de gebouwen;
- beperkingen die opgelegd zullen worden in verband met de verhardingsgraad;
- de verhardingen die gegroepeerd zullen voorkomen zodanig dat er daarnaast meer ruimte vrijkomt voor aaneengesloten onverharde zones;
- maatregelen op te leggen om overstromingsgevoelig te bouwen.

Bijkomend zal er voldoende aandacht besteed worden aan de mogelijk overstromingsgevoeligheid van de volledige "site parking" en ten noordwesten van de "site gebouwen GMVH" (ter hoogte van het kruispunt van de Bezemstraat met de Dauw-Defossezzaan). Zo werd er binnen het RUP beslist om de "site parking niet langer te ontwikkelen. De site zal inzetten op ontharding in functie van waterberging en -beheersing en ingericht worden als kwalitatieve groenruimte. De gebieden die zeer gevoelig zijn voor grondwaterstroming zullen rekening moeten houden met volgende ingrepen:

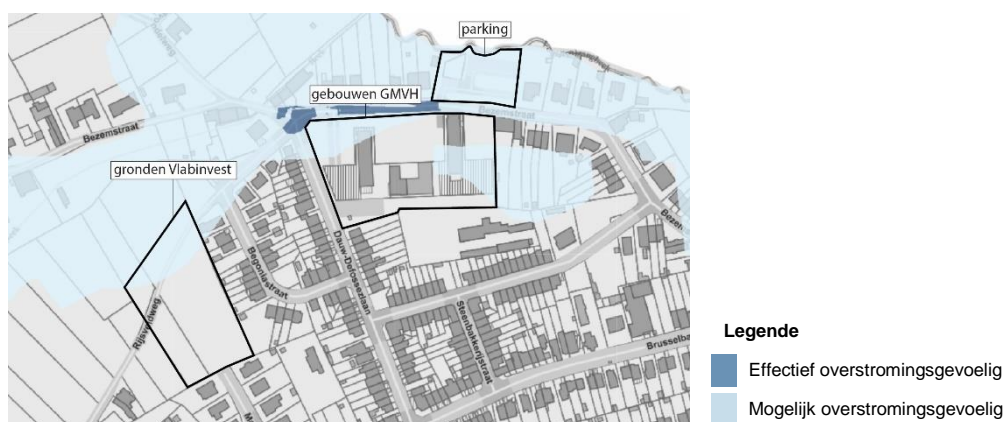
- een aanzienlijk deel van de vandaag verharde delen zullen worden onthard;
- voldoende ruimte gegeven aan de aanwezige waterlopen, de Vogel(en)zangbeek (site parking) door ontharding van belangrijke oppervlaktes;
- genoeg groengebied te voorzien langsheen de beek: een zone voor erfdiensbaarheid, ruimte voor water en ruimte voor de ontwikkelingen van de beekoevers;
- de nieuw te ontwikkelen bouwvolumes op de "site gebouwen GMVH" (gelegen in een mogelijks overstromingsgevoelige zone) zullen op overstromingsgevoelige manier gebouwd worden. Op de "site parking" worden geen nieuwe gebouwen gepositioneerd;
- een eerder beperkte omvang en/of diepte van de ondergrondse constructies.

In voorbereiding van de werken zullen er specifieke beschoeiings- en bemalingsstudies uitgevoerd worden om tijdens de werken de nodige maatregelen te nemen. Deze zullen aansluiten bij de huidige vigerende wetgeving inzake grondwater en oppervlaktewater.

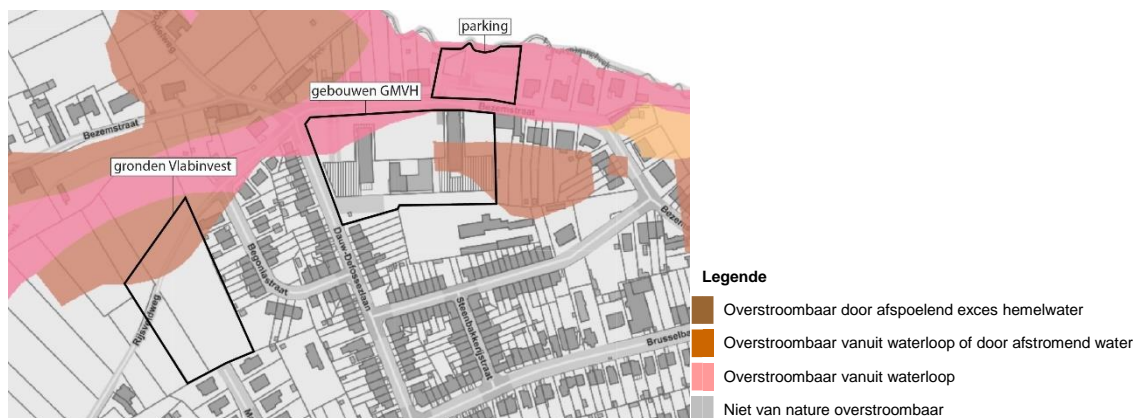
Oppervlaktewater

Referentiesituatie

Voor alle aspecten van de oppervlaktewaterhuishouding wordt verwezen naar de watertoets (zie infra).



| Overstromingsgevoeligheid (Geopunt Vlaanderen, 2021)



| Van nature overstromingsgevoelig gebied (Geopunt Vlaanderen, 2021)

Effectenbespreking

Rekening houdend met de aard van het plan wordt ervan uitgegaan dat elke omgevingsvergunning dient te voldoen aan de randvoorwaarden zoals opgenomen in de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (5 juli 2013, B.S. 8.10.2013 en wijziging) en technisch achtergronddocumenten (en wijzigingen).

Het plangebied heeft bepaalde zones die gelegen zijn in 'mogelijk' overstromingsgevoelig gebied waarbij de overstroming voornamelijk ten gevolge zijn van de waterloop de Vogel(en)zangbeek. In het plan werd hiermee rekening gehouden door:

- geen ingrepen op de waterlopen, de Vogel(en)zangbeek of de oevers van de Vogel(en)zangbeek toe te staan;
- site parking wordt bouwvrij gehouden. De site zal inzetten op ontharding in functie van waterberging en -beheersing en ingericht worden als kwalitatieve groenruimte.;
- de reeds aanwezige verhardingsgraad op "site parking" en "site gebouwen GMVH" terug te schroeven:
 - site parking: in een eerste fase is het de bedoeling om dit deelgebied gedeeltelijk (ongeveer de helft) te gaan ontharden en op te nemen in een groenzone. Het overige gedeelte behoudt voorlopig zijn bestemming als parking, maar kan op termijn ook verder onthard en ingegroend worden.
- in te zetten op een onverharde groene doorsteek doorheen het plangebied die de infiltratie van het water zal bevorderen;
- het ten noorden gelegen gebied van "site gronden Vlabinvest" te gaan vrijwaren van enige bebouwing.

Door de site bovendien maximaal groen in te richten en in te zetten op een groene doorsteek – doorheen "site parking" en "site gebouwen GMVH" - kan het groene karakter vanaf de vallei van de Vogel(en)zangbeek worden doorgetrokken tot in de woonomgeving aan de Dauw-Defossestraat.

Er kan dus gesteld worden dat de invulling van het plangebied relevante wijzigingen in de toegelaten bebouwde en verharde oppervlakte creëert. Het plan voorziet in voldoende ruimte (groene doorsteek, collectieve en private tuinen) om water te kunnen opvangen, infiltreren en vertraagd af te voeren en te bergen. Bijkomend zullen er voor de nieuwe ontwikkelingen ook voorschriften worden uitgeschreven van hoe er overstromingsvrij/-bestendig gebouwd kan worden.

Na deze verder toelichting kan er redelijkerwijze geconcludeerd worden dat er geen aanzienlijke effecten op oppervlaktewater zullen optreden.

Biodiversiteit

Checklist potentiële ingrepen discipline	Ja	Nee
Biodiversiteit		
<i>Biotoopverlies / biotoopwijziging</i>		
<i>Biotoopverlies door ruimtebeslag</i>		
Voorziet het plan bijkomende bodemverstoring zoals verharding, verdichting en vergraving?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Biotoopwijziging</i>		
Verdroging / vernatting:		
Voorziet het planvoornemen een permanente bemaling of is het mogelijk dat er door uitvoering van het planvoornemen een lange tijdelijke bemaling (zoals bijvoorbeeld bij ondergrondse infrastructuur zoals tunnels of ontginningen dieper dan het grondwater) of grondwaterpeilsturing (bijvoorbeeld i.f.v. irrigatie voor landbouwgebruik) zal plaatsvinden waardoor er toch permanente effecten op bestaande biotopen te verwachten zijn?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verzurende en vermestende depositie (belangrijkste = stikstofdepositie)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zal uitvoering van het plan zorgen voor een relevante toename van verzurende en/of vermestende deposities (meest relevant is vaak de stikstofdepositie): enerzijds via water (bijv. bemesting die afvloeit naar de waterloop) en anderzijds via lucht (industriële emissies zoals energiebedrijven en raffinaderijen of via een hoge toename in verkeersemisies)?		
<i>Rustverstoring (door geluid en lucht)</i>		
Voorziet het planvoornemen geluidsproducerende functies/activiteiten (zoals door recreatie, industriële installaties, bedrijvigheid met bijvoorbeeld typerende buitenactiviteiten, open sportstadium/sportpleinen in open lucht, enz)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Voorziet het plan in een bestemming/functie waardoor er een bijkomende recreatiedruk te verwachten valt?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Voorziet het plan relevant aandeel bijkomende lichtbronnen (zoals bijvoorbeeld voor sport- en recreatieactiviteiten, i.f.v. veiligheid op bedrijfsterreinen)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Barrièrevorming en versnippering

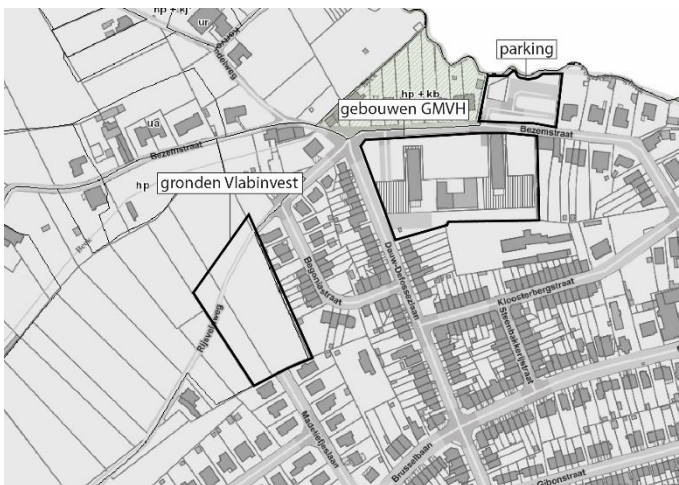
Kan het plan zorgen voor het doorbreken van een verbinding(szone) voor fauna of flora (zoals bermen, waterlopen, groene zones)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kan het plan zorgen voor een belangrijke fysieke scheiding tussen biologisch waardevolle zones (zoals een verkeersweg, waterweg, ontwikkeling)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kan het plan een potentieel obstakel voor vogeltrek toelaten (bijvoorbeeld windturbines) of een obstakel voor foerageerroutes (bijvoorbeeld door inname of versnipperen van waterlopen, boszones, kleine landschapselementen)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Biotoopverlies / biotoopwijziging

Referentiesituatie

Er bevinden zich noch speciale beschermingszones (vogel- of habitatrichtlijngebieden of Ramsar-gebied), noch VEN- of IVON-gebieden, noch Vlaamse of erkende natuureservaten in het plangebied.

Het plangebied krijgt geen aanduiding op de biologische waarderingskaart. Alleen het gebied ten zuiden van "site parking" en ten noorden van "site gebouwen GMVH" wordt gecategoriseerd als 'complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen' / 'biologisch waardevol' omwille van de aanwezigheid van een soortenarm permanent cultuurgrasland. Deze van een kartering gebaseerd op interpretaties van orthofoto's.



Legende

- Biologisch minder waardevol
- Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle gebieden
- Complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Biologisch waardevol
- Complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Biologisch zeer waardevol
- Faunistisch belangrijk gebied

| Biologische waarderingskaart (Geopunt Vlaanderen, 2021)

Verzuring/ vermesting:

Het planvoornemen zorgt niet voor een relevante bijdrage aan stikstofdeposities. Er worden geen aanzienlijke effecten inzake verzuring of vermesting verwacht.

Effectenbespreking

Gezien de afwezigheid van kwetsbaarheden en rekening houdend met de aard van het plan worden er geen aanzienlijke of betekenisvolle effecten op biotoopverlies/-wijziging verwacht.

Rekening houdend met de aard van het plan en het gegeven dat er in/nabij het plangebied geen biologisch waardevolle zones zijn gelegen, er geen oudere bossen voorkomen noch groengebieden op bestemmingsplannen aanwezig zijn, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op biotoopverlies/-wijziging optreden.

Rust- en lichtverstoring

Referentiesituatie

De activiteiten die mogelijk zijn binnen het plangebied zijn niet van die aard dat er een grote rustverstoring vanuit gaat (bijvoorbeeld wonen, groene bestemmingen en bepaalde vormen van recreatie zoals een speelpleintje). Er zijn bijgevolg geen gevoelige soorten te verwachten in de nabije omgeving.

Er kan dus geconcludeerd worden dat het plan geen specifiek geluidsproducerende activiteiten of functies voorziet. Noch wordt er verwacht dat er functies worden voorzien met een relevante toename in lichtbronnen of recreatiedruk. Aanzienlijke effecten ten aanzien van rustverstoring worden bijgevolg niet verwacht.

Effectenbespreking

Rekening houdend met de aard van het plan en het gegeven dat er in/nabij het plangebied geen biologisch waardevol faunistisch gebied voorkomt, geen zones voorkomen gevoelig voor verstoring, noch trekroutes, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op rust- en lichtverstoring van fauna voorkomen.

Versnippering en barrièrewerking

Het plan zorgt niet voor het doorbreken van een verbinding(szone), trek/ en fourageerroutes voor fauna of flora of een scheiding tussen waardevolle gebieden. Aanzienlijke effecten van versnippering en barrièrevorming worden niet verwacht.

Conclusie discipline biodiversiteit

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline biodiversiteit te verwachten zijn.

Landschap bouwkundig erfgoed en archeologie

Checklist potentiële ingrepen discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	Ja	Nee
Landschap		
<i>Landschapsstructuur en -erfgoedwaarde</i>		
Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die landschappelijke structuren of erfgoedwaarden kunnen verstoren of vernietigen? Zoals:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> ○ Fysieke ingrepen (bv. reliëfwijzigingen, ophogingen, afgravingen, rechte trekken van waterlopen, dempen van holle wegen, afgraven van taluds, aanleggen of wijzigen van dijken en bermen, rooien van KLE's, ...)? ○ Ontbossing of rooiwerkzaamheden (met bijzondere aandacht voor historische bossen)? ○ Wijziging van historische percelering, kavelstructuren, waterlopen, wegenpatroon? 		
<i>Uitzicht</i>		
Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die uitzichten kunnen verstoren? Zoals:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> ○ Mogelijkheden tot een harde invulling/bouw van constructies (bv gebouwen) of infrastructuren (zoals wegen, masten, turbines) of voor het oprichten van omvangrijke volumes of belangrijke wijzigingen in het bodemgebruik. 		
Bouwkundig erfgoed		
Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die bouwkundig erfgoed kunnen verstoren of vernietigen? Zoals:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> ○ Afbraak van bouwkundig erfgoed. ○ Het renoveren/verbouwen van het bouwkundig erfgoed waardoor het karakter, de herkenning,... van het erfgoed mogelijks verdwijnt. ○ Nieuwe ontwikkelingen (nieuwbouw of infrastructuraanleg) 		

Archeologie

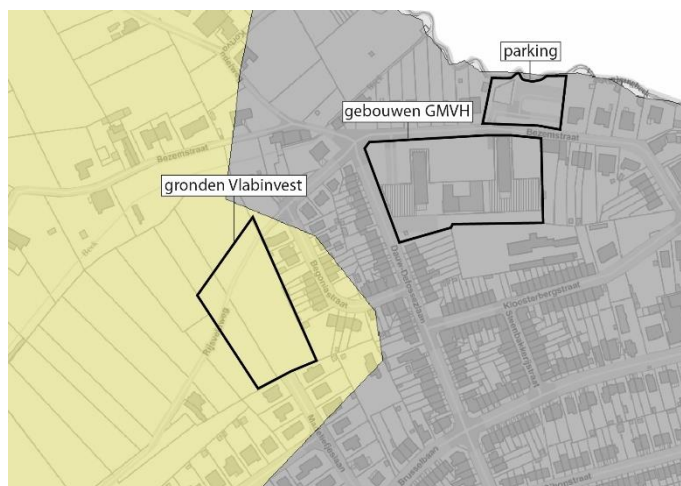
Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die archeologisch erfgoed kunnen verstoren of vernietigen? Zoals:



- Werkzaamheden die gepaard gaan met ingrepen in de bodem (graafwerkzaamheden)
- Permanente veranderingen in de grondwatertafel
- Samendrukking van onderliggende lagen ten gevolge van (permanente) ophogingen van het terrein

Landschap

Referentiesituatie



■ Stedelijke agglomeratie of (lucht)havengebied (stedelijke gebieden en havengebieden)

■ Pajottenland (zandleem- en leemstreek)

| Traditionele landschappen (Geopunt Vlaanderen, 2021)

Het plangebied is gelegen binnen de “stedelijke agglomeratie of (lucht)havengebied” (site parking en site gronden GMVH) en het traditioneel landschap van het Pajottenland (site gronden Vlabinvest). Dit landschap wordt gekenmerkt door een structuurdragende matrix van golvende topografieën, asymmetrische valleien en kleine kerndorpen.

Verder wordt het Pajottenland gekenmerkt door veel zichtbare open ruimte die meestal volgende eigenschappen bevat:

- talrijke door topografie en vegetatie bepaalde panoramische of gerichte vergezichten;
- skyline wordt meestal bepaald door topografie;
- door topografie en vegetatie begrensde gerichte zichten in de valleien.

Al deze kenmerken die betrekken hebben op de zichtbare open ruimte zijn ook van toepassing op site gronden Vlabinvest.

Effectenbespreking

Het plan bevindt zich niet in of nabij beschermd erfgoed, elementen uit vastgestelde inventarissen of Unesco Werelderfgoed. Verder heeft het plan reeds aandacht voor de belangrijke bestaande landschappelijke structuren binnen het gebied en zullen deze geïntegreerd en waar mogelijk versterkt worden in het ontwerp. Denk hierbij bijvoorbeeld aan:

- talrijke door topografie en vegetatie bepaalde panoramische of gerichte vergezichten die zoveel mogelijk behouden blijven (site gronden Vlabinvest);
- voldoende ruimte vrijwaren voor de waterlopen, de Vogel(en)zangbeek (site parking);
- bijdragen tot de versterking van de identiteit en/of de leesbaarheid van het landschap (zowel in “site parking” als “site gronden Vlabinvest”).

De “site gronden Vlabinvest - dat deel uitmaakt van het traditioneel landschap het Pajottenland – wordt consequent ingezet om openruimte te vrijwaren. De site zal in het vervolgscenario van het RUP (fase scopingnota) buiten de contouren van het plangebied vallen en zal toegevoegd worden aan RUP Reysberg. Het zal dus niet langer tot dit RUP behoren.

Voor de “site gebouwen GMVH” voorziet het planvoornemen randvoorwaarden of voorschriften aangaande de hoogte van bebouwing of inpasbaarheid van hogere bebouwing in de huidige omgeving.

Er kan geconcludeerd worden dat de zones waar de vegetatie kan wijzigen en nieuwe constructies mogelijk zijn, relatief beperkt zijn omdat deze slecht een afwerking zijn van het bestaande weefsel aan de Madeliefjeslaan. Om deze voornaamste reden is er geen immense inbreuk op de openheid van het achtergelegen openruimtegebied.

Bouwkundig erfgoed

Referentietoestand

Binnen het plangebied bevinden zich geen beschermde landschappen, dorpsgezichten, monumenten noch panden opgenomen in de inventaris van onroerend erfgoed.

Effectenbespreking

Rekening houdend met de aard van het plan en het gegeven dat er geen waardevolle bouwkundig erfgoedelementen werden gedetecteerd, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op bouwkundig erfgoed optreden.

Archeologie

Referentietoestand

De Centrale Archeologische Inventaris (CAI) is een inventaris van tot nog toe gekende archeologische vindplaatsen. Binnen het RUP zijn er geen archeologische vindplaatsen gekarteerd (Onroerend Erfgoed, 2021).

Effectenbespreking

Rekening houdend met de ligging van het plan binnen een gebied waar geen archeologie te verwachten is en rekening houdend met de aard van het plan - waarbij effecten van bodemverstoring of grondwaterpeilwijziging niet verwacht worden tot buiten deze zone ‘geen archeologie te verwachten’, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op archeologische erfgoed optreden.

Conclusie discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie te verwachten zijn.

Mens & ruimte

Checklist potentiële ingrepen discipline mens-mobiliteit	Ja	Nee
Mobiliteit		
Zal het plan een wijziging in de verkeersgeneratie teweegbrengen (zoals bij wonen, bedrijvigheid, recreatie, school, kantoor, winkels, ...)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zal het plan een wijziging in de (ontsluitings)infrastructuur teweegbrengen/vereisen?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Ruimtelijke aspecten		
<i>Ruimtegebruik (er wordt tevens verwezen naar de plandoelstellingen en beschrijvingen)</i>		
Zullen er landbouwfuncties en structuren wijzigen ten gevolge het planvoornemen (door bijvoorbeeld bestemmingswijzigingen, wijzigingen in ruimtebeslag en functioneren)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Ruimtebeleving		
Genereert het plan een potentieel gewijzigde ruimtebeleving (visueel, licht/schaduw, wind, privacy, veiligheidsgevoel)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gezondheid		
Zal het plan een wijziging in de verkeersgeneratie teweeg brengen (zoals bij wonen, bedrijvigheid, recreatie, school, kantoor, winkels, ...) (zie tevens discipline mobiliteit)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Genereert het plan bijkomende geluids- en luchtemissies (incl. geur) (zoals bij een toename van verkeer, bepaalde bedrijfsbestemmingen, e.a.)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Voorziet het plan kwetsbare functies (scholen, woningen, zorgvoorzieningen, ...)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheid		
Voorziet het plan een wijziging in het voorkomen of toelaten van risicovolle installaties (bijvoorbeeld Seveso-inrichtingen, hoogspanningslijnen, infrastructuur (weg-spoorweg-waterweg-pijpleiding) voor transport van gevaarlijke stoffen...)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Mobiliteit

Referentiesituatie

- Indicatieve weergave van hoe de appartementen onderverdeeld kunnen worden over de drie projectgebieden (volgens het voorkeursscenario 7):

scenario 7	aantal wooneenheden			Totaal (wooneenh. per site)
	app. type 1/2	app. type 2/3	koopwoningen	
Site parking	0	0	0	0
Site gebouwen GMVH	63	94	0	157
Site gebouwen Vlabinvest	0	0	0	0

- Berekening van de woondichtheden (huidige situatie tegenover het voorkeursscenario 7)

Berekening woondichtheid	Huidige situatie			Scenario 7: Voorkeursscenario	
	oppervlakte (ha)	aantal wooneenh.	dichtheid (wo/ha)	aantal wooneenh.	dichtheid (wo/ha)
Site parking	0,32	0	0	0	0,00
Site gebouwen GMVH	1,29	200	155,04	157	121,71
Site gebouwen Vlabinvest	0,99	0	0	0	0,00
Totaal	2,60	200	76,92	157	60,38

Op "site gronden GMVH" is er vandaag de dag al veel verkeersgeneratie. Dit omdat er vandaag reeds twee appartementsgebouwen van 13 bouwlagen en 200 wooneenheden aanwezig zijn.

- De huidige situatie weergegeven in cijfers (het plangebied is gelegen in een weinig stedelijk gebied van Sint-Pieters-Leeuw, in de schil):

				site parking	site gebouwen GMVH	site gebouwen Vlabinvest
		wooneenh.	aantal wooneenh./site	0	200	0
soc. huurapp.	parkeren	min. aantal parkeerp./wooneenh.	0,8	0,0	160	0,0
		max. aantal parkeerp./wooneenh.	1,6	0,0	320	0,0
		aantal parkeerp./wooneenh. (bezoekers)	0,3	0,0	60	0,0
	verkeersgeneratie	min. aantal ritten/woning (etmaal)	3,7	0,0	740,00	0,0
		max. aantal ritten/woning (etmaal)	4,5	0,0	900	0,0

- Voorkeursscenario 7 weergegeven in cijfers (het plangebied is gelegen in een weinig stedelijk gebied van Sint-Pieters-Leeuw, in de schil):
 - De sociale huurappartementen:

				voorkeursscenario 7		
		wooneenh.	aantal wooneenh./site	site parking	site gebouwen GMVH	site gebouwen Vlabinvest
				0	157	0
soc. huurapp.	parkeren	min. aantal parkeerp./wooneenh.	0,8	0,0	125,6	0,0
		max. aantal parkeerp./wooneenh.	1,6	0,0	251,2	0,0
		aantal parkeerp./wooneenh. (bezoekers)	0,3	0,0	47,1	0,0
	verkeersgeneratie	min. aantal ritten/woning (etmaal)	3,7	0,0	580,9	0,0
		max. aantal ritten/woning (etmaal)	4,5	0,0	706,5	0,0

Effectenbespreking

Rekening houdend dat het plangebied vandaag al 200 appartementen onderbrengt (op site gronden GMVH) en op deze manier vandaag al veel verkeersgeneratie teweegbrengt, kunnen de nieuwe ontwikkelingen van het RUP hoofdzakelijk bekeken worden als een positief effect ten aanzien van de huidige situatie. Er zullen in plaats van 200 appartementen nog maar 157 appartementen gerealiseerd kunnen worden. Dit zorgt voor een reductie van het aantal parkeerplaatsen en de verkeersgeneratie tegenover de huidige situatie in de Bezemstraat en voor de omliggende straten.

De fietsenstallingen worden berekend op 1 fiets per bewoner. Dit betekent dat er op de sites ongeveer 408 fietsparkeerplaatsen voorzien moet worden. Deze kunnen ondergebracht worden in de daarvoor voorziene fietsenstallingen (boven of ondergronds) of in een privaatieve berging met een privaatieve fietsenstallingen.

Het plan geeft aanleiding tot een verbetering van de bereikbaarheid en de doorwaadbaarheid voor de zwakke weggebruikers - zowel de fietsers als de voetgangers - op "site gronden GMVH". Er kan gesteld worden dat ten opzichte van de bestaande juridisch planologische context de bereikbaarheid en de verkeersveiligheid van de zwakke weggebruiker wordt verhoogd.

Er kan geconcludeerd worden dat de verkeersgeneratie vanuit het plan zal zorgen voor een reductie van de capaciteit van de ontsluitende wegen. Algemeen kan gesteld worden dat het parkeeraanbod zal voldoen aan de parkeervraag, ondermeer doordat parkeren op eigen terrein en voornamelijk (half)ondergronds voorzien wordt. Het RUP zal geen structurele parkeerproblemen met zich meebrengen. Er wordt geen afwenteling op het openbaar domein voorzien.

Ruimtelijke aspecten

Referentiesituatie

In het nieuwe planvoornamen zullen volgende specifieke elementen mee de ruimtelijke kwaliteit beïnvloeden:

Site gronden GMVH:

Het plan voorziet in een vervangingsbouw waarbij de twee bestaande appartementsblokken van 13 bouwlagen en 200 appartementen herverdeeld zullen worden. Ongeveer 157 appartementen zullen herbouwd worden op "site gronden GMVH". De overige 50 appartementen zullen herbouwd worden op andere locaties binnen Sint-Pieters-Leeuw. De exacte locaties voor deze 50 appartementen zijn tot op de dag van vandaag nog niet geweten. Deze ingreep zorgt ervoor dat er op "site gronden GMVH" een reductie komt van het aantal wooneenheden. Dit zal de ruimtelijke kwaliteit van de site ten goede komt.

Site parking:

Op "site parking" zullen geen nieuwe ontwikkelingen gerealiseerd worden. De site zal inzetten op ontharding in functie van waterberging en -beheersing en ingericht worden als kwalitatieve groenruimte. Hierbij wordt er ruimte gemaakt gevrijwaard voor een groene dooradering (vanaf de vallei van de Vogel(en)zangbeek) mogelijk te maken. In een eerste fase van het RUP is het de bedoeling om dit deelgebied gedeeltelijk (ongeveer de helft) te gaan ontharden en op te nemen in een groenzone. Het overige gedeelte behoudt voorlopig zijn bestemming als parking, maar kan op termijn ook verder onthard en ingegroend worden. Al deze ingrepen komen de ruimtelijke kwaliteit van dit projectgebied ten goede.

Site gronden Vlabinvest:

Ook op site gronden Vlabinvest zullen geen nieuwe gebouwen gerealiseerd worden. Het projectgebied zal ingezet worden om consequent open ruimte te vrijwaren.

Effectenbespreking

Ruimtegebruik:

Het RUP zet in op een reductie van de bestaande wooneenheden. De 200 wooneenheden die vandaag op "site gronden GMVH" aanwezig zijn zullen plaats maken voor 157 vernieuwde wooneenheden. De overige 50 appartementen zullen herbouwd worden op andere locaties binnen Sint-Pieters-Leeuw. De exacte locaties voor deze 50 appartementen zijn tot op de dag van vandaag nog niet geweten.

Hieronder volgt de berekening van de woondichtheden op de site (huidige situatie tegenover het voorkeursscenario 7).

Berekening woondichtheid	Huidige situatie			Scenario 7: Voorkeursscenario	
	oppervlakte (ha)	aantal wooneenh.	dichtheid (wo/ha)	aantal wooneenh.	dichtheid (wo/ha)
Site parking	0,32	0	0	0	0,00
Site gebouwen GMVH	1,29	200	155,04	157	121,71
Site gebouwen Vlabinvest	0,99	0	0	0	0,00
Totaal	2,60	200	76,92	157	60,38

- Site gronden GMVH:
 - op “site gronden GMVH” komt er een reductie van de aanwezige wooneenheden: van 200 wooneenheden naar 157 wooneenheden;
 - er komt ook een reductie van de woondichtheden: van 155,04 wo/ha naar 121,71 wo/ha;
 - op deze manier komt er meer ruimte vrij om in te zetten op de groene belevingsruimte van het gebied;
 - de verharde site wordt zoveel mogelijk onthard;
 - er wordt een groene doorsteek gerealiseerd doorheen de site (vanaf de vallei van de Vogel(en)zangbeek naar de Dauw-Defossezlaan);
 - de nieuwe ontwikkelingen zullen voorzien worden van private en collectieve buitenruimtes;
 - bijgevolg krijgen we een verbetering van de ruimtelijke kwaliteiten van de site.

- Site parking:
 - De verharde parking wordt volledig onthard en maakt plaats voor:
 - een zone langsheen de beek voor erfdiensbaarheid, ruimte voor water en ruimte voor de ontwikkelingen van de beekoevers;
 - actief in te zetten op waterberging en -beheersing;
 - kwalitatieve groenruimte.
 - er wordt ingezet op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door het realiseren van een groene doorsteek van de Vogel(en)zangbeek naar de Dauw-Defossezlaan. Deze groene doorsteek zorgt ook voor een connectie van de twee aaneengrenzende sites (site parking en site gronden GMVH);
 - bijgevolg krijgen we een verbetering van de ruimtelijke kwaliteiten van de site.

- Site gronden Vlabinvest:
 - er komen geen ontwikkelingen;
 - er wordt consequent ingezet op het vrijwaren van de openruimte (zelfde visie als binnen het RUP Reysberg);
 - bijgevolg krijgen we een verbetering van de ruimtelijke kwaliteiten van de site ten aanzien van de planologische situatie.

Ruimtebeleving:

Het plan genereert een vervanging van een deel verwaarloosd terrein, site gronden GMVH. Door het introduceren van een nieuwe en kwalitatieve invulling zal deze bijdragen een veel positievere visuele belevingswaarde krijgen. Dit doordat de twee oude 13 verdieping hoge appartementsgebouwen en de verharding vervangen worden door nieuwe woongebouwen en grotendeels onverharde en groene publieke ruimte. Tevens krijgt de waterloop, de

Vogel(en)zangbeek, en de daaraan gekoppelde groene doorsteek een prominente plaats in het publiek domein hetgeen de belevingswaarde sterk verhoogt.

De nieuwe bouwhoogtes van de ontwikkelingen zorgen slecht voor een beperkte hinder omdat deze steeds rekening houden met de situering en positionering van het omliggende woonweefsel. De nieuwe ontwikkelingen die direct aansluiten bij de vandaag aanwezige woningen, zullen maximaal uit drie bouwlagen bestaan zodat er ook hier geen harde schaalbreuk optreedt.

Op site gronden Vlabinvest wordt er ingezet op het vrijwaren van het groene landschap en de openruimte. Hierdoor worden er geen kwetsbaarheden van het gebied in de hand gewerkt.

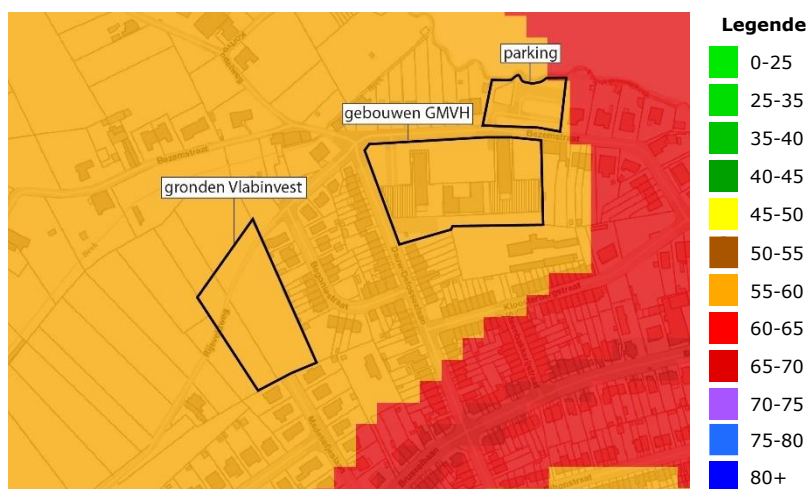
Er kan geconcludeerd worden dat de effecten ten aanzien van ruimtegebruik en gebruikskwaliteit bijgevolg niet als aanzienlijk worden verwacht.

Gezondheid

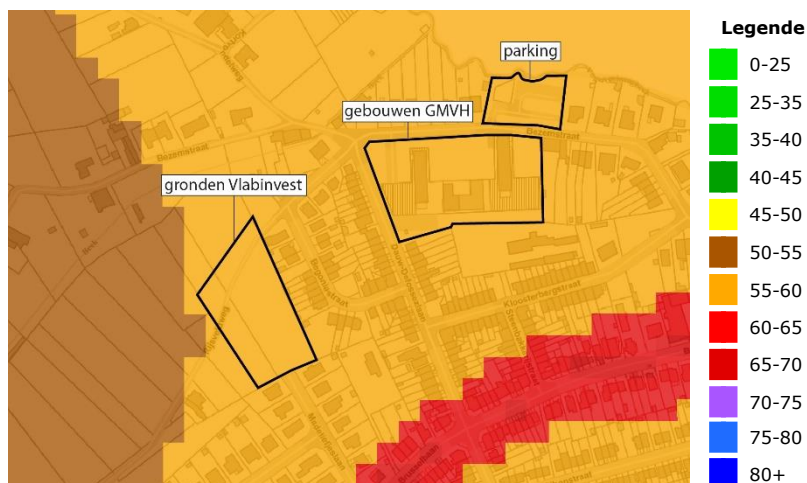
Referentiesituatie

Het plangebied is niet onderhevig aan een uitgesproken vorm van geluidsbelasting omdat het voornamelijk gaat over een vervangbouw van de twee appartementsgebouwen die er vandaag staan. Het plangebied is niet gelegen langsheen grote verkeersinfrastructuren, een treinlijn of luchthaven. De drukst bezette verkeersinfrastructuur is de Brusselbaan, een lokale weg type 2 waar de waarde maximaal 60-65 db is.

Onderstaande kaarten duiden aan dat de immissie van geluid en trillingen het plangebied slechts beperkt binnendringt en de effecten om deze reden slecht gering zijn.



| Geluidsbelastingskaart wegverkeer, etmaal (periode van 24 uur) (Geopunt Vlaanderen, 2021)



| Geluidsbelastingkaart wegverkeer, overdag (Geopunt Vlaanderen, 2021)



| Geluidsbelastingkaart wegverkeer, 's nachts (Geopunt Vlaanderen, 2021)

Effectenbespreking

De toename van het verkeer bedraagt minder dan de huidige situatie. De vandaag aanwezige 200 wooneenheden op "site gronden GMVH" zullen vervangen worden door 157 wooneenheden op dezelfde site.

De luchtkwaliteit in het plangebied en omgeving is vandaag al goed en zal – door de reductie van het aantal wooneenheden en zo ook verkeer - alleen maar kunnen verbeteren. Bijgevolg worden er alleen maar positieve effecten verwacht ten aanzien van de discipline gezondheid.

Veiligheid

Het plan voorziet geen kwetsbare functies noch risicovolle installaties/inrichtingen. Aanzienlijke effecten ten aanzien van veiligheid worden niet verwacht.

Er bevinden zich geen Seveso-bedrijven binnen een straal van 2 km rond het plangebied. Onder bijlage 5.1 wordt de RVR-toets toegevoegd.

Conclusie discipline mens & ruimte

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline mens – ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid te verwachten zijn.

Atmosfeer & klimatologische factoren

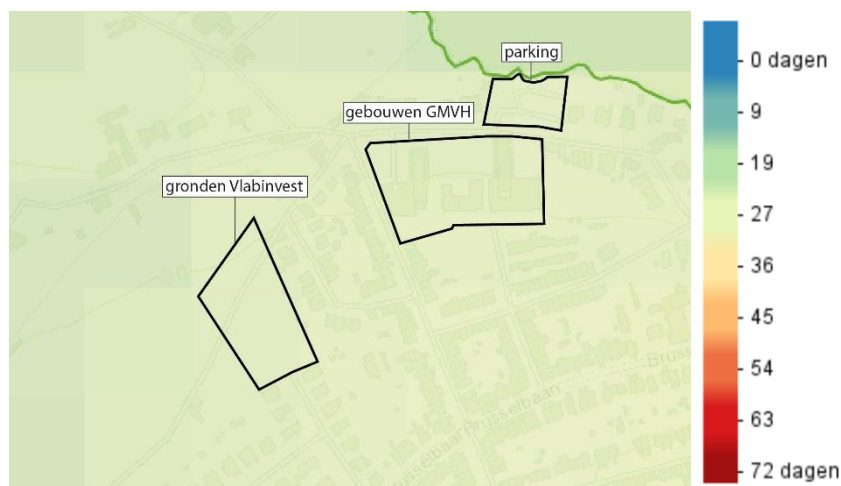
Hitte

Referentiesituatie

Steden in Vlaanderen krijgen heel wat vaker te kampen met hittestress dan de landelijke omgeving. Overdag, en nog vaker 's nachts, stijgt de temperatuur in de steden boven de gezondheidsdrempels van respectievelijk 29,6°C en 18,2°C uit. Hoe groter de stad, hoe groter het effect. Het plangebied bevindt zich in Sint-Pieters-Leeuw, binnen de provincie Vlaams-Brabant.

Effectenbespreking

Op de kaart van het aantal hittegolfdagen kan de klimaatverandering met betrekking tot hitte geïnterpreteerd worden. Onder het huidige klimaat hebben we in Vlaanderen gemiddeld 4 hittegolfdagen per jaar. Bij het hoge-impactklimaatsscenario kan dit oplopen naar gemiddeld 20 hittegolfdagen in een jaar in Vlaanderen. Ter hoogte van het plangebied zou het aantal hittegolfdagen tegen het jaar 2050 stijgen tot ongeveer 20 dagen op een jaar. Vooral jongere kinderen tot 4 jaar en 65-plussers blijken gevoelig aan hittestress. Het RUP voorziet voor "site parking" en "site gronden Vlabinvest" een bestemming en een vrijwaring van de open ruimte wat een positief effect heeft op hittestress.



| Aantal hittegolfdagen - scenario hoge impact 2050 (Klimaatportaal Vlaanderen, 2021)

Overstroming

Referentiesituatie

Voor een bespreking van de referentiesituatie wordt verwezen naar de toelichting onder discipline water.

Effectenbespreking

Op de kaart van de aangroei overstroombaar gebied kan de klimaatverandering met betrekking tot overstroming geïnterpreteerd worden. Overstromingen vanuit rivieren of door intense neerslag veroorzaken geregeld schade in dichtbebouwd Vlaanderen. Door klimaatverandering met nattere winters en intensere neerslag kunnen er vaker overstromingen voorkomen, ook op plaatsen die tot nog toe niet overstroomden. Ter hoogte van het plangebied zou het overstromingsgevoelig gebied tegen het jaar 2050 niet aangroeien.

Conclusie discipline atmosfeer en klimatologische factoren

Rekening houdend met de aard van het planvoornemen en de effecten, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten vanuit het planvoornemen op het klimaat optreden:

- het plan heeft geen aanzienlijke impact op de grondwatervoorraden.;
- het plan heeft geen aanzienlijke impact op de oppervlaktewater- en grondwaterhuishouding;
- het plan heeft geen aanzienlijke impact op biotoopverlies;
- het plan heeft geen aanzienlijke impact op het klimaat vanuit een relevante verhoging van (CO₂-)emissies (van bijvoorbeeld industrie / verwarming / veeteelt).

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline klimaat te verwachten zijn.

4.1.5 Grensoverschrijdende effecten

Het voorgenomen plangebied bevindt zich op de grens van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de provincie Vlaams-Brabant. Rekening houdend met de aard van het voorgenomen plan, de omvang van de effecten zoals hiervoor beschreven en het gegeven dat deze als niet-aanzienlijk beoordeeld werden, wordt geconcludeerd dat er geen aanzienlijke grens- of gewestgrensoverschrijdende negatieve effecten worden verwacht.

4.2 Watertoets

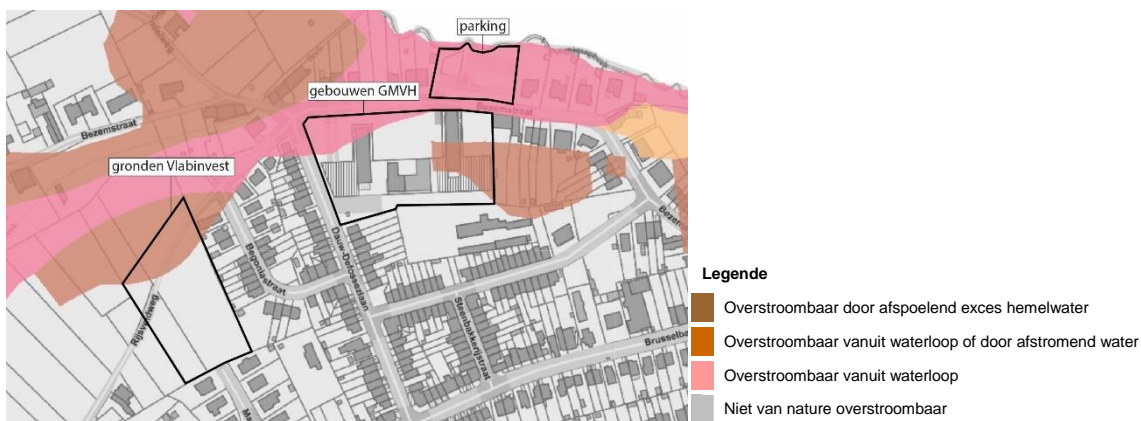
4.2.1 Oppervlakte- en grondwaterhuishouding

Overstromingsgevoelige gebieden

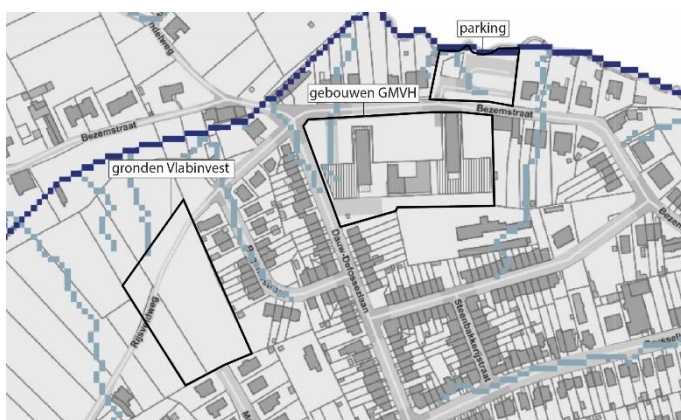
Het plangebied wordt voornamelijk gekarteerd als mogelijk overstromingsgevoelig, dit hoofdzakelijk door mogelijke overstromingen van de waterloop doorheen het plangebied, de Vogel(en)zangbeek.



| Overstromingsgevoeligheid (Geopunt Vlaanderen, 2021)



| Van nature overstromingsgevoelig gebied (Geopunt Vlaanderen, 2021)



| Afstromingskaart (Geopunt Vlaanderen, 2021)

Waterbeheerders (Vlaamse Hydrografische Atlas)

Binnen het plangebied is geen waterloop aanwezig.

Ten noorden van “site parking” ligt de waterloop “Vogel(en)zangbeek”, categorie 1.



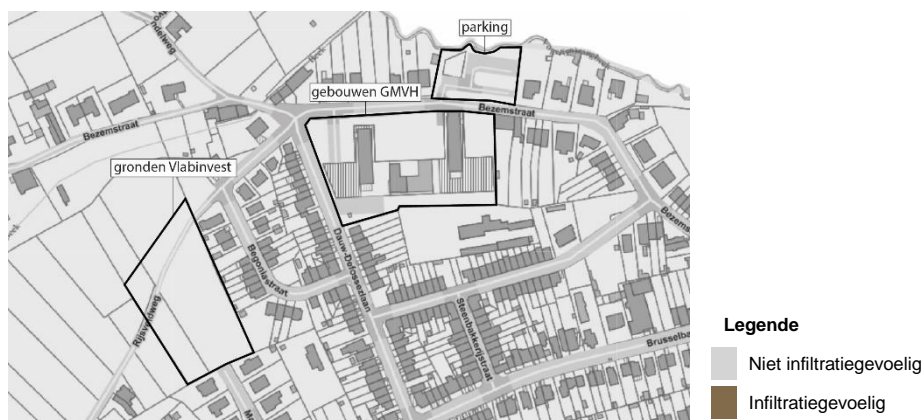
| VHA-waterlopen (Geopunt Vlaanderen, 2021)

Infiltratiegevoelige bodems

De kaart met de infiltratiegevoelige bodems werd opgemaakt om te kunnen nagaan in welke gebieden er relatief gemakkelijk hemelwater kan infiltreren naar de ondergrond. Infiltratie van

hemelwater naar het grondwater is belangrijk omdat daardoor de oppervlakkige afstroming en dus ook de kans op wateroverlast afneemt.

Het plangebied is niet infiltratiegevoelig. Het hemelwater kan hier minder gemakkelijk infiltreren in de ondergrond door de bodem.



| Infiltratiegevoelige bodems (Geopunt Vlaanderen, 2021)

Grondwaterstromingsgevoelige gebieden

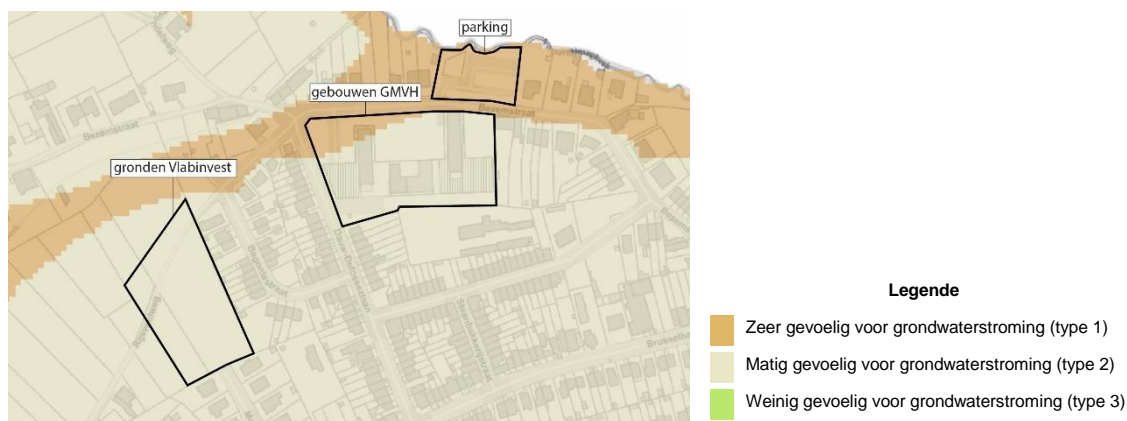
Met grondwaterstroming wordt vooral de laterale beweging van grondwater doorheen de ondergrond en de toestroming door kwel bedoeld. Bij de watertoets gaat de aandacht in de eerste plaats naar de ondiepe grondwaterstroming.

Het plangebied is overwegend matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2). Het projectgebied parking is zeer gevoelig voor grondwaterstromingen (type 1).

Er moet advies gevraagd worden aan de bevoegde instanties (VMM afdeling operationeel waterbeheer) inzake grondwatergevoeligheid, indien het volgende wordt voorzien binnen het plangebied:

- het project is een verkavelingsaanvraag met een globale oppervlakte groter dan 1 ha, waarbij in de aanleg van wegen wordt voorzien
- het project leidt tot een toename van het totaal van de horizontale dakoppervlakte van gebouwen en de verharde oppervlakte met meer dan 1 ha
- het project omvat ondergrondse constructies, met uitzondering van funderingspalen en leidingen met een diameter van 1 meter, die dieper gelegen zijn dan 5 meter onder het maaiveld en een ondergrondse horizontale lengte hebben van 100 meter.

Deze elementen moeten zeker worden meegenomen bij de uitwerking van een concreet bouwproject.



| Grondwaterstromingsgevoelige gebieden (Geopunt Vlaanderen, 2021)

Winterbedkaart

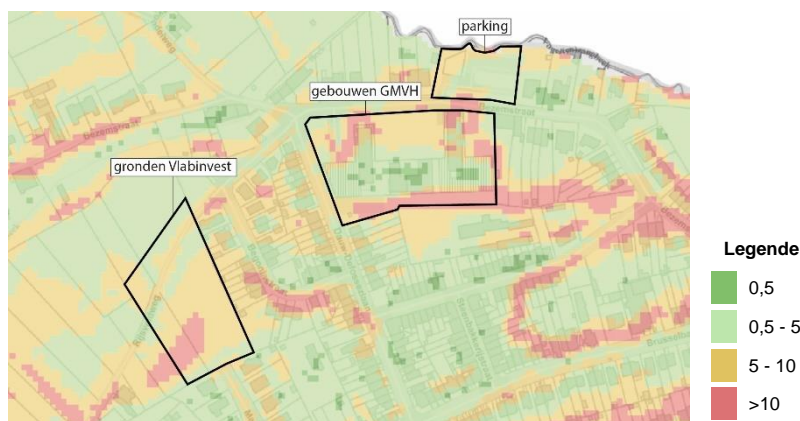
De winterbedkaart duidt gebieden aan waar verandering in bodemgebruik aanleiding kan geven tot een gewijzigd afvoergedrag bij overstromingen. Aangezien dit gewijzigd afvoergedrag enkel relevant is voor omvangrijke overstromingsgebieden, werd de winterbedkaart beperkt tot gebieden die onderhevig zijn aan overstromingen vanuit de bevaarbare waterlopen. Binnen het plangebied bevinden zich geen afbakeningen van de winterbedkaart.

Hellingenkaart

De hellingenkaart werd opgemaakt om de gevoeligheid voor overstroming en erosie van het gebied te kunnen beoordelen. Steile hellingen kunnen aanleiding geven tot een grote hoeveelheid afvloeiende neerslag, wat de overstromings- en erosiegevoeligheid beïnvloedt.

Het plangebied bestaat voornamelijk uit een vlak reliëf (met hellingspercentages kleiner dan 0,5% en tussen 0,5 en 5%) en een matig reliëf (met hellingspercentage tussen de 5 en 10%).

Beperkte oppervlakte binnen het plangebied, voornamelijk in de projectgebieden "gebouwen GMVH" en "gronden Vlabinvest", hebben te maken met hellingspercentage die hoger liggen dan 10%.

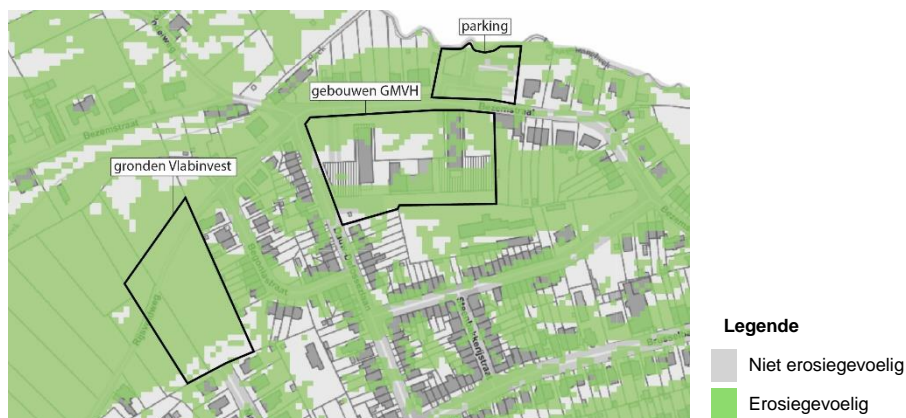


| Hellingenkaart (Geopunt Vlaanderen, 2021)

Erosiegevoelige gebieden

De erosiegevoeligheidskaart werd opgemaakt om de gevolgen van wijzigingen in grondgebruik te kunnen inschatten. Deze kunnen immers aanleiding geven tot versnelde afstroming van oppervlaktewater en ermee gepaard gaande erosie.

Gezien het aanwezige reliëf, is het plangebied sterk erosiegevoelig. De erosiegevoeligheid is verder afhankelijk van de hoeveelheid neerslag, het bodemtype en het bodemgebruik. Een bebouwde of verharde zone zal meer weerstand bieden tegen erosie dan een braakliggend terrein. Een permanente invulling van de onbebouwde en onverharde ruimte zal een positief effect hebben op de erosiebeperking.



| Erosiegevoelige bodems (Geopunt Vlaanderen, 2021)

4.2.2 Besluit

De watertoets brengt voor het plangebied van het RUP geen uitgesproken problematiek voor de oppervlakte- en grondwaterhuishouding aan het licht. Niettemin komen er een aantal speciale aandachtspunten naar voor waar het RUP zoveel mogelijk aan tegemoet dient te komen. Eventuele potentiële nadelige effecten worden evenwel beperkt door volgende bepalingen:

- er dient voldoende aandacht besteed te worden aan de mogelijk overstromingsgevoeligheid van het plangebied, waarbij er voldoende ruimte wordt gegeven aan de aanwezige waterlopen
- wat betreft de grondwaterstromingsgevoeligheid moeten de bevoegde instanties gecontacteerd worden voor:
 - het project is een verkavelingsaanvraag met een globale oppervlakte groter dan 1 ha, waarbij in de aanleg van wegen wordt voorzien
 - het project leidt tot een toename van het totaal van de horizontale dakoppervlakte van gebouwen en de verharde oppervlakte met meer dan 1 ha
 - het project omvat ondergrondse constructies, met uitzondering van funderingspalen en leidingen met een diameter van 1 meter, die dieper gelegen zijn dan 5 meter onder het maaiveld en een ondergrondse horizontale lengte hebben van 100 meter
- er dient voldoende aandacht besteed te worden aan de hellingspercentages binnen het plangebied. Steile hellingen (>10%) kunnen namelijk aanleiding geven tot een grote hoeveelheid afvloeiende neerslag, wat de overstromings- en erosiegevoeligheid beïnvloedt.
- er dient voldoende aandacht besteed te worden aan de erosiegevoeligheid van het plangebied
- 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 naar hergebruik van hemelwater en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

5 **BIJLAGEN**

5.1 **RVR-toets**

Advies dienst veiligheidsrapportage

uw bericht van
20/01/2021

uw kenmerk

ons kenmerk
RVR-AV-1334

bijlagen
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP Reysveld"

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Onderstaande aftoetsing heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 20/01/2021, met ref. RVR-AV-1334), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er geen bedrijvigheid aanwezig of gepland is binnen het plangebied.

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan het Team Externe Veiligheid en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

Voor verdere informatie kan u terecht bij het Team Externe Veiligheid van het departement Omgeving via seveso@vlaanderen.be

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

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

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

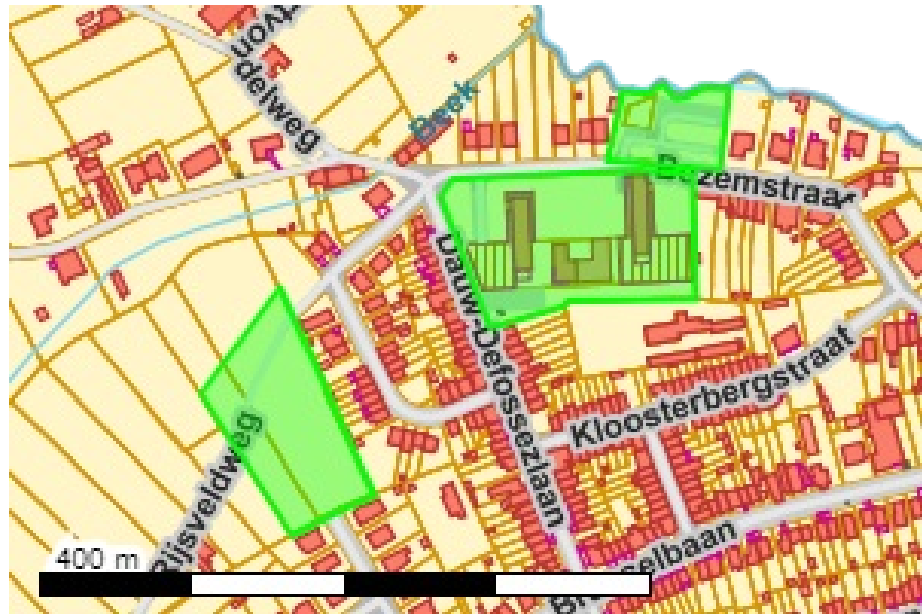
Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

RUP ID nummer

RUP titel RUP Reysveld

Initiatiefnemer gemeente Sint-Pieters-Leeuw

Plangebied



Toets uitgevoerd op 20/01/2021

Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

Vraag Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?

Antwoord Nee, er is geen bedrijvigheid aanwezig noch gepland.