



RUP ZENNEVELD – KLEINE KOLDER

STARTNOTA

fase startnota

versie publieke raadpleging en adviesronde



Sint-Pieters-Leeuw

Rink 2 • 1600 Sint-Pieters-Leeuw

Tel. 02 371 22 92

D+A nv
RUIMTE 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 Zenneveld – Kleine Kolder

Opdrachtgever:

Gemeente Sint-Pieters-Leeuw

Opdrachthouder:

D+A Consult nv – Meiboom 26, 1500 Halle – The Colab: H. Consciencestraat 5 bus 03/01 –
info@da.be – www.da.be

Opgemaakt door ondergetekende ontwerper,

Axel Rijpers, projectleider

Erkend ruimtelijk planner

Lien Dewit, projectmedewerker

Erkend ruimtelijk planner

fase	document	datum	revisie	versie
1	Startnota – versie terugkoppeling gemeente	25/01/2024-ld	ar	1.0
	Startnota – versie publieke raadpleging en adviesronde	13/06/2024-dd	ar	1.1
	Startnota – versie publieke raadpleging en adviesronde	21/08/2026-ar	ar	1.2

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding van het RUP	5
1.2	Reikwijdte en detailleringsniveau.....	5
2	Bestaande toestand.....	6
2.1	Situering van het plangebied.....	6
2.2	Beschrijving bestaande toestand.....	7
2.2.1	Westelijk deelgebied.....	7
2.2.2	Oostelijk deelgebied.....	10
2.2.3	Aanwezige bedrijven.....	12
2.3	Ruimtelijke analyse.....	15
2.3.1	Landschap	15
2.3.2	Landbouw.....	15
2.3.3	Natuur	15
2.3.4	Water.....	16
2.3.5	Mobiliteit.....	18
2.4	Planningscontext.....	19
2.4.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.....	19
2.4.2	Beleidsplan ruimte Vlaanderen.....	19
2.4.3	Provinciaal beleidsplan ruimte Vlaams-Brabant.....	20
2.4.4	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Sint-Pieters-Leeuw.....	22
2.4.5	Bestemmingsplannen.....	24
2.4.6	Mobiliteitsplan.....	29
2.4.7	Strategisch Project Opgewekt Pajottenland	32
2.4.8	Project ‘Opwaardering Kanaal naar Charleroï’.....	35
2.4.9	Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan.....	36
2.4.10	Actualisatie visie open ruimte bij nieuwe uitbreidingen woonkernen.....	36
2.4.11	Decreet grond- en pandenbeleid	37
2.5	Evaluatie plangebied	38
2.5.1	Knelpunten.....	38
2.5.2	Potenties.....	38
3	Ontwerpend onderzoek: ontsluiting.....	39
3.1	Bestaande ontsluiting.....	39
3.2	Probleemstelling.....	40
3.3	Scenario-analyse.....	41

3.3.1	Scenario 1: ontsluiting via Alsebergsesteenweg.....	41
3.3.2	Scenario 2: ontsluiting via Bergensesteenweg.....	46
4	Gewenste ruimtelijke ontwikkeling.....	48
4.1	Doelstellingen.....	48
4.2	Visie en ruimtelijke concepten.....	48
4.2.1	Optimaliseren van het bedrijventerrein.....	48
4.2.2	Afbouwen van zonevreemde functies.....	49
4.2.3	Herzien van de ontsluitingen.....	51
4.2.4	Verbeteren van de landschappelijke kwaliteit en uitbouwen van een groenblauw netwerk.....	52
4.2.5	Inzetten op een toekomstgericht en duurzaam bedrijventerrein.....	53
5	Effecten van het RUP.....	55
5.1	Kader en afbakening van de plan-MER-screening.....	55
5.2	Alternatieven.....	55
5.2.1	Nulalternatief.....	56
5.3	Beoordeling milieueffecten.....	57
5.3.1	Bodem.....	57
5.3.2	Water (grond- en oppervlakte- en afvalwater).....	61
5.3.3	Biodiversiteit.....	68
5.3.4	Landschap bouwkundig erfgoed en archeologie.....	74
5.3.5	Mens & ruimte.....	78
5.3.6	Atmosfeer & klimatologische factoren.....	84
5.3.7	Grensoverschrijdende effecten.....	86
5.4	Watertoets.....	87
5.4.1	Overstromingsgevoeligheid.....	87
5.4.2	Waterlopen en beheerders.....	89
5.4.3	Waterwingebieden.....	89
5.4.4	Signaalgebieden.....	89
5.4.5	Zoneringsplan.....	90
5.4.6	Advieskaart 2024.....	91
5.4.7	Besluit.....	91

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding van het RUP

Het bestaande BPA Zenneveld – Kleine Kolder is verouderd en deels achterhaald. De ingetekende ontsluitingswegen zijn niet langer wenselijk en de ideeën omtrent ruimte-efficiëntie zijn niet meer dezelfde als deze van 16 jaar geleden. De noodzaak om een nieuw RUP op te stellen teneinde het bestaande BPA (gedeeltelijk) te updaten dringt zich dus op.

1.2 Reikwijdte en detailleringsniveau

Het voorliggend RUP heeft als doel de achterhaalde ontsluiting van de bedrijventone te herzien, de bestaande bedrijventone te optimaliseren waarbij eveneens ingezet wordt op een duurzame inrichting en het plangebied van een betere landschappelijke inkleiding te voorzien.

De reikwijdte van het RUP beperkt zich tot de grenzen van het plangebied:

- verspreid over het plangebied zijn verschillende bedrijven gevestigd (langs het Kanaal Brussel-Charleroi, de Alsebergse- en de Bergensesteenweg en de Tobie Swalusstraat);
- ter hoogte van het kruispunt van de Tobie Swalusstraat en de Alsebergsesteenweg bevinden zich een 20-tal zonevremde woningen;
- enkele zonevremde landbouwgronden bevinden zich in het hart van het plangebied, in afwachting op de komst van nieuwe of de uitbreiding van bestaande bedrijven;
- langs de noordwestelijke rand van het plangebied is de Lubbeek-Labbeek met bijhorend natuurgebied gelegen en langs de oostelijke rand het Kanaal Brussel-Charleroi.



| Situering plangebied op microschaal

2 BESTAANDE TOESTAND

2.1 Situering van het plangebied

Het plangebied situeert zich in Sint-Pieters-Leeuw, een gemeente gelegen in de provincie Vlaams-Brabant, ten zuidwesten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en bevindt zich op de grens met stad Halle en langs de grens met gemeente Beersel.



| Situering plangebied op macroschaal, met aanduiding van de gewestgrens



| Situering plangebied op mesoschaal, met aanduiding van de gemeentegrenzen

2.2 Beschrijving bestaande toestand



| Schets van de bestaande toestand van het plangebied

2.2.1 Westelijk deelgebied

Tussen de Bergensesteenweg, de Alsebergsesteenweg, de Tobie Swalusstraat en de Lubbeek-Labbeek bevindt zich een relatief dicht weefsel van bedrijven (één tot twee bouwlagen hoog). Een deel van deze bedrijven is gegroepeerd in het Business Park 'Zenneveld' dat zowel langs de Bergensesteenweg als langs de T. Swalusstraat ontsloten wordt.



- | Business Park Zenneveld (links ontsluiting T. Swalusstraat, rechts ontsluiting Bergensesteenweg) en bedrijvigheid langs de Alsebergsesteenweg (fotoreportage nr. 1, 2 en 3)

Ter hoogte van het kruispunt van de Alsebergsesteenweg en de Tobie Swalusstraat zijn enkele zonevreemde woningen gelegen.



| Zonevreemde woningen langs de Alsebergsesteenweg ter hoogte van het kruispunt met de T. Swalusstraat (fotoreportage nr. 4 en 5)

Het deelgebied is vrijwel volledig verhard, op de zone rondom de Lubbeek-Labbeek en enkele groen aangelegde perceelgrenzen na.

De Bergensesteenweg en Alsebergsesteenweg kruisen elkaar in de westelijke hoek van het plangebied ter hoogte van de 2-rijvaksrotonde met afzonderlijk fietspad. Ook de Bergensesteenweg telt twee rijstroken in elke richting met aan beide zijden een fietspad. De Alsebergsesteenweg telt één rijstrook in elke richting. Ter hoogte van de rotonde wordt deze steenweg verbreed met één extra rijstrook richting rotonde. Aan elke zijde van de Alsebergsesteenweg ligt een fietspad. De Tobie Swalusstraat is een smalle verharde weg van ca. 4 m breed die ten noorden, net buiten het plangebied, verbreedt tot een volwaardige tweerichtingsstraat met voetpaden aan weerszijden. Ter hoogte van het plangebied zijn geen fietspaden, noch voetpaden voorzien langs de weg. Ter hoogte van de Lubbeek-Labbeek is een vrachtwagensluis aanwezig die vrachtverkeer door de naastgelegen woonwijk onmogelijk maakt.



| Zicht op de Bergensesteenweg richting Sint-Pieters-Leeuw (fotoreportage nr. 6)



| Zichten op de Alsebergsesteenweg richting rotonde (fotoreportage nr. 7 en 8)



| Zicht op de T. Swalusstraat (fotoreportage nr. 9 en 10)

2.2.2 Oostelijk deelgebied

Ook in het oostelijk deelgebied zijn ter hoogte van het kruispunt van de Alsebergsesteenweg en de Tobie Swalusstraat enkele zonevreemde woningen gelegen. Dit deelgebied is minder dicht ingevuld. Enkele watergebonden bedrijven met grote oppervlakten aan opslag in openlucht bevinden zich langs het Kanaal en op de hoek van het Kanaal en de Alsebergsesteenweg is het Agentschap voor Wegen en Verkeer (AWV) – District Halle gevestigd. De percelen die op heden niet door KMO's of ambachtelijke bedrijven ingenomen zijn, worden gebruikt als akkerland (maïs) en grasland.

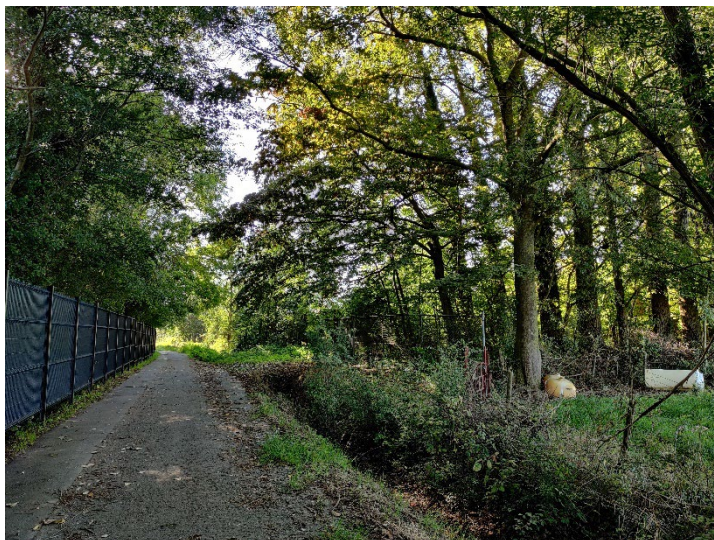


| Watergebonden bedrijven langs het Kanaal Brussel-Charleroi (fotoreportage nr. 11)



| Landbouwgebruikspertelen binnen de zone voor ambachten, nijverheid en dienstverlening (fotoreportage nr. 12)

In het oosten wordt het deelgebied begrensd door de westelijke Vaartkant, een (voornamelijk) verharde weg langs het Kanaal die de watergebonden bedrijven ontsluit, en het Kanaal Brussel-Charleroi. Het deelgebied wordt in het noorden begrensd door de F. Uylenbroeckstraat. Deze weg is, ter hoogte van het plangebied, deels onverhard en enkel toegankelijk voor traag verkeer.



| Vaartkant-west (links) en deels verharde F. Uylenbroeckstraat (rechts) (fotoreportage nr. 13 en 14)

De verhardingsgraad van dit deelgebied is kleiner. De zone rondom de Lubbeek-Labbeek en de percelen in landbouwgebruik zijn groen aangelegd. Ook zijn enkele perceelsgrenzen groen aangelegd; sommige zijn voorzien van bomenrijen. De groene zone rondom de Lubbeek-Labbeek doet hier ook dienst als bufferzone tussen de bedrijvigheid en woonwijk “De Witte Roos” gelegen ten noorden van het plangebied.



| Waterloop Lubbeek-Labbeek en kanaal Brussel-Charleroi met zicht op de groene perceelsgrens van AWV – district Halle (fotoreportage nr. 15 en 16)

2.2.3 Aanwezige bedrijven

Om inzicht te krijgen in de huidige economische activiteiten binnen het plangebied, werd een inventaris opgemaakt van de aanwezige bedrijven. De onderstaande tabel geeft een overzicht van de ondernemingen die momenteel in het gebied gevestigd zijn. Op de bijhorende kaart

wordt de ligging van deze bedrijven weergegeven, waardoor een beeld ontstaat van de ruimtelijke spreiding van de verschillende activiteiten binnen het bedrijventerrein.

SITE	BEDRIJFSNAAM	BEDRIJFSACTIVITEITEN	AANWEZIGE ACTIVITEITEN
1	/	/	braakliggend
2	Massaert	aanleg, reparatie en installatie van riolering	opslag
3	Inter-beton (onderdeel van Heidelberg Materials)	betonsamenstelling, adviesverlening en pompwerk	betoncentrale
4	Vanlaethem-Ots nv	transport, grond- en afbraakwerken, containerverhuur, stort- en recyclagecentrum en betoncentrale	stort- en recyclagecentrum en betoncentrale
5	Amacro nv	bouwmaterialen, sortering en recyclage, containers en transport	Momenteel ingevuld als landbouwgebruikspercelen
6	Agentschap Wegen en Verkeer	wegbeheerder	kantoren en opslag
7a	Vanlaethem-Ots nv	transport, grond- en afbraakwerken, containerverhuur, stort- en recyclagecentrum en betoncentrale	transport, grond- en afbraakwerken, containerverhuur
7b	Garage Wauters – Vanlaethem bv autohandel	gespecialiseerde onderhouds- en herstellingswerkplaats	gespecialiseerde onderhouds- en herstellingswerkplaats gerelateerd aan Vanlaethem-Ots nv
8	Vanspringel & Zoon	algemeen onderhoud en reparatie van auto's en lichte bestelwagens	tot voor kort in gebruik door de Watergroep – momenteel leegstaand
9	Monnier Mercedes-Benz	autohandelaar en garage	autohandelaar en garage
10	AJ Auto's & Car-line	groothandel in auto's en lichte bestelwagens	groothandel in auto's en lichte bestelwagens
11	Zenneveld Business Park		
11.1	» Impermo	handelaars in vloerbekleding (tegels, natuursteen, parket)	opslagplaats en afhaalpunt
11.2	» Nilfisk nv/sa	leverancier van professionele reinigungsoplossingen	hoofdzetel, opslag
11.3	» Sport Nutrition	handelaar in voeding en supplementen	groothandelsactiviteit
11.4	» Q Team Bandencentrale	bandencentrum	opslagplaats en diensten zoals uitlijnen, uitbalanceren, afhaaldienst, leasing, depannage, ...
11.5	» Sabelle Cosmetics	groothandel voor kappers	hoofdzetel, administratie, fysieke winkel en afhaalpunt

11.6	» ATG Groupe	algemeen bouw- en renovatiebedrijf	operationele loods, magazijn
11.7	» Eloya vzw	administratieve bijstand en technisch advies voor elektriciens	opleidingscentrum, belangenbehartiging en advies
11.8	» DP Box	opslag, goederenvervoer en verhuisbedrijf	opslagplaats
11.9	» Euro Trading Concept - Widmann Pro	groothandelaar in gereedschapswerktuigen e.d.	hoofdkantoor, showroom en magazijn
11.10	» De Castro & Co	bouwbedrijf	administratieve zetel
11.11	» Mero Tsk	bouwbedrijf: vloersystemen	kantoren en magazijn
11.12	» Melly Matras beddengoed	slaapcomfort- en beddenwinkel	magazijn



2.3 Ruimtelijke analyse

2.3.1 Landschap

beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten	
beschermde monumenten	niet van toepassing
beschermde landschappen	niet van toepassing
beschermde stads- en dorpsgezichten	niet van toepassing
landschapsatlas	
ankerplaatsen	niet van toepassing
relictzones	niet van toepassing
traditionele landschappen	Pajottenland, Zandleem- en leemstreek en Zennevallei, Scheldebekken zonder getijden
inventaris van het erfgoed	
bouwkundig erfgoed	Op ca. 280 m ten noorden van het plangebied: oude herberg met schuur Op ca. 400 m ten oosten van het plangebied: papierfabriek de Meurs
landschappelijk erfgoed	niet van toepassing

2.3.2 Landbouw

Het plangebied bevindt zich niet in een herbevestigd agrarisch gebied, noch in een herbevestigd groengebied.

2.3.3 Natuur

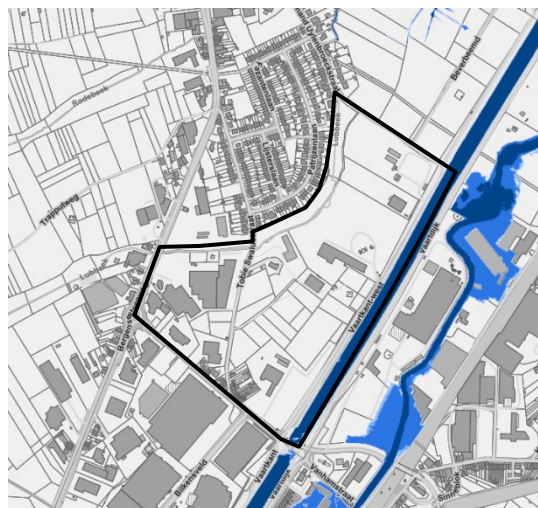
speciale beschermingszones	
vogelrichtlijngebieden	niet van toepassing
habitatrichtlijngebieden	niet van toepassing
VEN- en IVON-gebieden	niet van toepassing
Vlaamse of erkende natuurreervaten / bosreservaten	niet van toepassing
biologische waarderingskaart	volgende karteringen zijn opgenomen binnen het plangebied:

	• biologische minder waardevol (industrie; zeer soortenarm, vaak tijdelijk grasland; akker op lemige bodem; ruigte of pioniersvegetatie); • complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen (soortenarm permanent cultuurgrasland; bomenrij met dominantie van (al dan niet geknotte) wilg; bomenrij met dominantie van populier); • biologisch waardevol (soortenrijk permanent cultuurgrasland; mesofiel hooiland; jong loofbos (exclusief populier); opslag van allerlei aard; bomenrij; waterloop); • complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen (taluds met ruigte of pioniersvegetatie; houtkant; houtkant met doornstruweel; bomenrij met dominantie van iep; bomenrij met dominantie van (al dan niet geknotte) wilg).
--	--

2.3.4 Water

bevaarbare waterlopen	binnen plangebied: Kanaal naar Charleroi of Kanaal Brussel-Charleroi
onbevaarbare waterlopen	binnen plangebied: Lubbeek-Labbeek (2^e categorie, Provincie Vlaams-Brabant) op ca. 70 m ten oosten van het plangebied: Zenne (1^e categorie, Vlaamse Milieumaatschappij – Leuven) op ca. 160 m ten noorden van het plangebied: Lotbeek (3^e categorie, Sint-Pieters-Leeuw)
overstromingskaart fluviaal	binnen plangebied: • middelgrote kans op overstromingen: ter hoogte van het kanaal Brussel-Charleroi. op ca. 70 m ten oosten van het plangebied: • kleine tot middelgrote kans op overstromingen: ter hoogte van en rondom de Zenne.

pluviaal

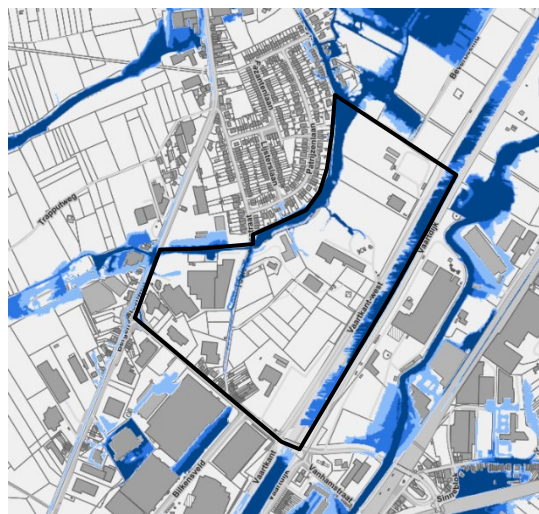


binnen plangebied:

- kleine kans op overstromingen onder klimaatsverandering, kleine tot middelgrote kans op overstromingen: ter hoogte van het kanaal Brussel-Charleroi, ter hoogte van en rondom de Lubbeek-Labbeek en ter hoogte van de Tobie Swalusstraat n de Bergensesteenweg, met enkele uitlopers naar het hart van het plangebied.

rondom het plangebied:

- kleine kans op overstromingen onder klimaatsverandering, kleine tot middelgrote kans op overstromingen: ter hoogte van en rondom de Zenne (oosten), ter hoogte van het bedrijventerrein aan de zuidkant van de Alsebergsesteenweg (zuiden), ter hoogte van en rondom de Lubbeek-Labbeek (westen) en ter hoogte van het openruimtegebied (noorden).



beschermingszones grondwaterwinning / waterwingebieden	niet van toepassing
--	---------------------

2.3.5 Mobiliteit

openbaar vervoer	langs de Felix Roggemanskaai: • halte 'Buizingen 'Van Ham' (lijn 810) op ca. 45 m ten zuiden van het plangebied; langs de Bergensesteenweg: • halte 'Stwg naar Alseberg' (lijnen 170, 171, 571, 572 en 573) op ca. 100 m ten zuidwesten van het plangebied.
spoorwegen	op ca. 240 m ten oosten van het plangebied: spoorlijn 96 Brussel-Quévy op ca. 300 m ten zuidoosten van het plangebied: station Buizingen
fietsroutenetwerk	langs de oostzijde van het plangebied (langs het Kanaal Brussel-Charleroi): fietssnelweg F20 Halle-Brussel langs de zuid en westzijde van het plangebied, ter hoogte van de Alsebergse- en de Bergensesteenweg: bovenlokale functionele fietsroutes
rooilijnplannen	niet van toepassing
gemeentewegen	binnen het plangebied: • Vaartkant-west (voetweg nr. 52); • Tobie Swalusstraat (buurtweg nr. 24). grenzend aan het plangebied: • Ferdinand Uylenbroeckstraat (buurtweg nr. 11).

2.4 Planningscontext

2.4.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), werd definitief vastgesteld door de Vlaamse regering op 23 september 1997 en herzien door het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 december 2003 en het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2010. Het RSV doet uitspraak over de structuurbepalende elementen van gewestelijk belang en van bovengewestelijk belang.

Het RSV stelt dat Sint-Pieters-Leeuw kan opgedeeld worden in enerzijds een oostelijk deel, stedelijk gebied, onderdeel van het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel en anderzijds behoort het meer westelijk gelegen deel van de gemeente tot het buitengebied, meer bepaald het Pajottenland.

Het plangebied maakt deel uit van het buitengebied. Binnen het buitengebied wordt een beleid gevoerd dat streeft naar een 'duurzame ruimtelijke ontwikkeling' en dat het bestaande fysische systeem als uitgangspunt hanteert. Het beleid is gericht op het behoud, het herstel, de ontwikkeling en het verweven van de belangrijke structurerende elementen.

Aansluitend wordt gesteld dat Sint-Pieters-Leeuw deel uitmaakt van het stedelijk netwerk 'de Vlaamse Ruit' (= Vlaams stedelijk kerngebied). Dit stedelijk netwerk vormt een economisch knooppunt op internationaal niveau.

2.4.2 Beleidsplan ruimte Vlaanderen

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het beleidsplan ruimte Vlaanderen (BRV) goed en op 22 februari 2022 de conceptnota over de bouwshift.

Het BRV vormt de opvolger van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en zet een beleidslijn uit voor een vernieuwde filosofie en aanpak in het ruimtelijke beleid. De strategische visie vormt een eerste stap naar het beleidsplan ruimte Vlaanderen. Het uiteindelijke BRV zal naast de strategische visie ook een set van beleidskaders formuleren. 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 van het 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.

De conceptnota herneemt de doelstelling om het bijkomend ruimtebeslag te reduceren naar 3 ha/dag tegen 2025 en 0 ha/dag tegen 2040.

Strategische doelstellingen

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

Ruimtelijke ontwikkelingsprincipes

- meer doen met minder ruimte:
 - ruimtelijk rendement verhogen;

- multifunctioneel ruimtegebruik en verweving;
- ontwikkelen vanuit samenhang:
 - samenhangende steden en dorpen;
 - samenhang vanuit energie;
 - samenhangende veerkrachtige (open) ruimte;
- de leefkwaliteit bevorderen: welzijn, woonkwaliteit en gezondheid.

2.4.3 Provinciaal beleidsplan ruimte Vlaams-Brabant

Op 19 september 2023 is het provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant¹ definitief vastgesteld door de provincieraad.

Het provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant is opgebouwd uit een strategische visie, zeven beleidskaders en een actiegericht gedeelte. 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 7 beleidskaders zijn opgemaakt om het ruimtelijk beleid verder vormgeven. Men onderscheidt 6 thematische beleidskaders (mobiliteit, voorzieningen, wonen, economie, open ruimte, energie) en één bijkomend beleidskader om de concrete doorwerking naar maatregelen, instrumenten en acties mogelijk te maken.

De strategische visie wordt verder verduidelijkt aan de hand van 3 basisprincipes en 6 ruimtelijke strategieën.

Strategische visie

Basisprincipes

Men benadert de 3 basisprincipes vanuit een nieuwe bril, waarbij men naar Vlaams-Brabant kijkt als een cultuurlandschap. De provincie is het resultaat van de eeuwenlange wisselwerking tussen het fysische systeem en de menselijke activiteit. In het cultuurlandschap onderscheidt men twee dominante hoofdstructuren: de fysische structuur en de mobiliteitsinfrastructuur. Het cultuurlandschap bestaat uit vijf verschillende bouwstenen of omgevingen waaronder: steden, periferie, open ruimte; economisch weefsel en dorpen.

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 voor het beleidsplan ruimte. Met deze drie basisprincipes sluit de provincie zich aan bij de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

Ruimtelijke 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:

- 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;

¹ Op 16 november 2023 is het besluit tot definitieve vaststelling van het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad. Het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant treedt in werking 14 dagen na de bekendmaking ervan, op 1 december 2023.

- fysische systeem als basis, een geïntegreerde benadering van de ruimte: de natuurlijke logica en de werking van het fysische systeem beschermen en versterken.
- robuust openruimtenetwerk, zachte ruggengraat voor ruimtelijke ontwikkelingen,
- internationale groeipolen en optimalisatie economische knooppunten,
- ruimte voor energie,
- een ambitieus ruimtelijk verhaal.

Beleidskaders

Wonen

Door de verwachte bevolkingstoename en gezinsverdunding blijft een belangrijke nood aan bijkomende woningen bestaan. Het BRVB selecteert toekomstige woonlocaties a.d.h.v. twee essentiële kenmerken:

- een goede multimodale connectiviteit (om onze verplaatsingsbehoeften op een kwalitatieve en duurzame manier in te vullen);
- de nabijheid van voorzieningen (om vlot te voorzien in onze levensbehoeften).

Steden en de meeste kernen beantwoorden het best aan deze essentiële kenmerken. Daarnaast is het streefdoel te voorzien in een hogere woningdichtheid met compactere woonprojecten in diverse vormen van gestapelde of geschakelde woningen, met aandacht voor de bestaande schaal en context.

Het plangebied, gelegen in de kern Ruisbroek, voldoet niet aan deze essentiële kenmerken.

Economie

De internationale en economische aantrekkingskracht van Brussel is een troef en een kans voor Vlaams-Brabant. De Kanaalzone (zowel richting Vilvoorde als richting Halle) en de 'Europese Boulevard' langs de Leopold III-laan maken deel uit van dat economische weefsel. Buiten de steden blijven een selectief aantal, strategisch gelegen economische clusters te behouden en/of te ontwikkelen tot regionale economische knooppunten.

De provincie gaat niet langer uit van een lokaal bedrijventerrein per gemeente. Ze stimuleert samenwerking tussen gemeenten om gezamenlijke bedrijventerreinen te realiseren op de ruimtelijk meest geschikte locaties.

Het plangebied bevindt zich op een bedrijvensite die de gemeentegrenzen overschrijdt. Het strekt zich uit van de noordoostelijke grens van de binnenstad van Halle tot aan de sluis in Lot aan beide zijden van het kanaal en binnen de gemeente Beersel ook aan beide zijden van de spoorlijn naar Brussel.

Open ruimte

Open ruimte levert diensten zoals voedselproductie, klimaatregulatie, bestuiving door insecten, bescherming tegen overstromingen, voorkomen van waterschaarste, luchtzuivering of groene ruimte voor recreatie. Deze ecosysteemdiensten zijn essentieel voor onze samenleving.

Grote natuurgehelen zoals rivier- en beekvalleien dienen beschermd en versterkt te worden.

Het plangebied is gelegen in de Lubbeekvallei.

2.4.4 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Sint-Pieters-Leeuw

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Sint-Pieters-Leeuw werd in 2008 definitief vastgesteld door de gemeenteraad.

De kerngedachte doorheen het structuurplan Sint-Pieters-Leeuw is kansen bieden om zowel de landelijke kernen als het stedelijk gebied leefbaar te houden samen met de nodige garanties om de open ruimte te vrijwaren.

Gewenste open ruimtestructuur

Het is evident dat een groengebied omsloten door een woonomgeving anders en intensiever gebruikt kan worden dan een groengebied gelegen aan de rand van een woonlint of midden in de open ruimte van het buitengebied. Binnen de afbakening van het stedelijke gebied zal er, voor activiteiten anders dan de open ruimtefunctie, een ruimer afwegingskader gehanteerd worden dan in het buitengebied; dit met uitzondering van de natuurgebieden.

De rivier- en beekvalleien in Sint-Pieters-Leeuw zijn de dragers van de natuurlijke structuur. Waar mogelijk en wanneer de opportuniteit zich voordoet, wordt in de beekvalleien gestreefd naar het herstellen van de aangetaste beekstructuur. De valleigebieden moeten zoveel mogelijk beschermd worden tegen bijkomende bebouwing. De gehele open ruimtestructuur wordt opgehangen aan drie beekvalleien die structurerend zijn voor de gemeente: de Lotbeek – Zennevallei, de Zuunbeekvallei en de Sobbroekbeek – Vlezenbeekvallei.

Binnen het plangebied wordt de vallei van de Lubbeek-Labbeek op lokaal niveau geselecteerd als natuurgebied – valleigebied.

Binnen het bebouwde weefsel wil de gemeente de nog resterende, vaak gefragmenteerde groenelementen maximaal vrijwaren en waar mogelijk versterken. Deze fragmenten vormen rustpunten in de bebouwing en leggen de link met de open ruimtegebieden in de ruime omgeving. Deze link wordt versterkt met een aantal groene stapstenen zodat de fragmenten een rol kunnen spelen in ecologische verbindingen doorheen het weefsel. Binnen het plangebied wordt een stapsteenverbinding aangeduid ter hoogte van Brukom met de Rode Beek (buiten plangebied) en de Lubbeek-Labbeek als dragers.

Gewenste nederzettingsstructuur

De bedrijvigheid ten zuiden van Brukom kan aansluiting vinden bij de bedrijvenzones gelegen in het kleinstedelijk gebied Halle. De vallei van de Lubbeek-Labbeek zijn hier grensstellend voor de afbakening van het stedelijk gebied. In dit deel kan geen taakstelling voor de woonfunctie worden opgenomen. Wel kan in relatie met het kanaal een deel van de stedelijke taakstelling voor bedrijvigheid opgenomen worden indien dit aansluit bij de bestaande bedrijvigheid en gerealiseerd wordt met respect voor de ruimtelijke draagkracht en de leefbaarheid van de wijk Brukom.

Gewenste ruimtelijk-economische structuur

De bovenlokale en grootschalige economische activiteiten worden gebundeld in de stedelijke gebieden en gekoppeld aan de daar aanwezige infrastructuurbundel. Deze infrastructuurbundel zorgt voor een multimodale ontsluiting van deze activiteiten. Binnen de gegeven ruimtelijk-economische structuur wordt gestreefd naar het verdichten van bepaalde zones, het inbreiden en beperkt uitbreiden van bestaande zones. Hierbij moet in eerste instantie aandacht worden besteed aan het herinvullen van verlaten gronden en panden.

De terreinen voor watergebonden bedrijvigheid langs de linkeroever van het kanaal moeten weloverwogen ingevuld worden, rekening houdend met de draagkracht van het

omringende gebied. Bij het uitbouwen van deze activiteiten moet rekening worden gehouden met de potenties van het kanaal als recreatieve as. Binnen het plangebied is het watergebonden bedrijventerrein 'Zenneveld linkeroever' gelegen. Ook binnen het plangebied gelegen, is het gemengd bedrijventerrein (regionale en lokale bedrijven) 'Kleine Kolder' langs de Bergensesteenweg. Dit deel van de Bergensesteenweg is gekenmerkt door een grote diversiteit aan functies. De gemeente wenst deze verweving te behouden en te optimaliseren. Binnen de aangeduide open ruimtestapsteen kan echter geen verder ontwikkeling van de lintbebouwing met nieuwe bedrijvigheid langs de steenweg worden toegelaten.

Gewenste verkeers- en vervoersstructuur

In de bestaande ruimtelijke structuur bestaat een grote gerichtheid op het autoverkeer. De gemeente wenst deze gerichtheid sterk om te buigen naar het gebruik van het openbaar vervoer, de fiets en het te voet gaan. De verkeersstructuur dient daarom nauw aan te sluiten bij de gewenste ruimtelijke structuur, om de mobiliteitsvraag van de verschillende gebieden op te vangen enerzijds, maar anderzijds ook om sturend te werken bij de invulling van nieuwe attractiepolen.

Gewenste toeristisch-recreatieve structuur

De gemeente streeft ernaar om op (middel)lange termijn de recreatieve voorzieningen in een aantal concentraties te voorzien die aansluiten bij het stedelijk weefsel of het bebouwd weefsel van het buitengebied. Voor het bundelen van deze voorzieningen zullen de bestaande recreatieve infrastructuren zo maximaal mogelijk als basis worden gebruikt. Daarbij kunnen aanvullend een aantal bestaande voorzieningen behouden blijven in zoverre dit behoud en hun eventuele ontwikkeling kan verzoend worden met de gewenste open ruimtestructuur.

Het kanaal Brussel-Charleroi wordt aangeduid als bovenlokale recreatieve as waarbij recreatieve boottochten en een bovenlokaal (provinciaal) recreatief fietsroutenetwerk uitgebouwd worden.

Bindend deel

De gemeente Sint-Pieters-Leeuw selecteert in aanvulling op de selecties van de hogere overheid binnen de gewenste ruimtelijke structuur de vallei van de Lubbeek-Labbeek als drager van de open ruimte.

Kleine Kolder wordt door de gemeente Sint-Pieters-Leeuw geselecteerd als gemengd bedrijventerrein.

De gemeente duidt de Bergensesteenweg (N6) aan als multifunctionele drager. De aan de N6 palende BPA's (waaronder ook het BPA Kleine Kolder) zullen gescreend en indien nodig in herziening gesteld worden om de verweving van de verschillende functies langs de N6 te optimaliseren. Daarnaast zal de gemeente een strategisch project opstarten voor de herwaardering van "het projectgebied Bergensesteenweg".

2.4.5 Bestemmingsplannen

Gewestplan



-  Woongebied met landelijk karakter
-  Gebied voor watergebonden bedrijven
-  Landelijk gebied - reservegebied voor industriële uitbreiding (industrieel + ambachtelijk)
-  Natuurgebied
-  Bufferzone
-  Gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen

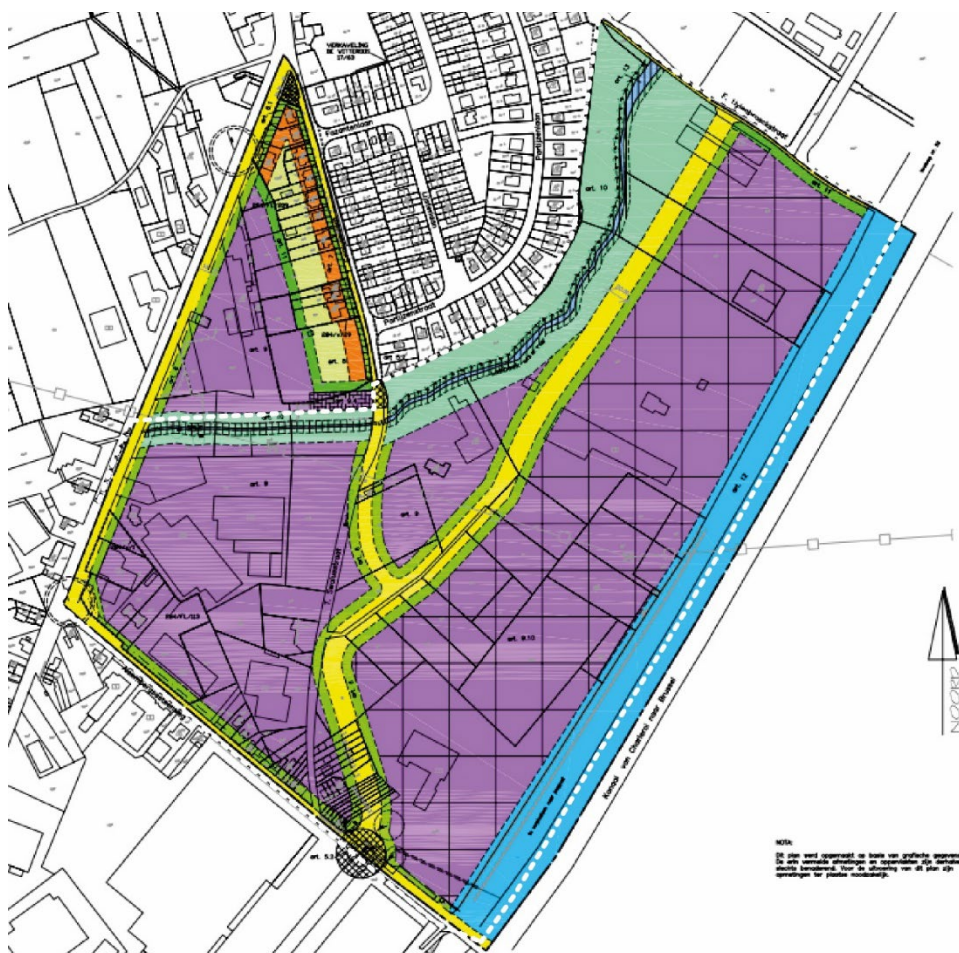
| Uittreksel Gewestplan met aanduiding van het plangebied

Het plangebied wordt volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (KB 7/03/1977) in het oosten bestemd als **bestaande waterweg** en **gebied voor watergebonden bedrijven**. Dit gebied voor watergebonden bedrijven wordt in het noorden d.m.v. een **bufferzone** gebufferd t.o.v. de naastgelegen woonwijk "De Witte Roos" (buiten plangebied). Langs de Alsebergse- en de Bergensesteenweg wordt het plangebied bestemd als **woongebied met landelijk karakter** en **gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut**. Tot slot zijn er twee zones binnen het plangebied bestemd als **landelijke gebieden** die dienen als **reservegebieden voor industriële uitbreiding (industrieel + ambachtelijk)** en omvat het plangebied een snipper **natuurgebied** rondom de Lubbeek-Labbeek.

Het plangebied maakt deel uit van vastgestelde BPA's en RUP's (zie hieronder) die het gewestplan volledig overschrijven.

Plannen van aanleg

BPA Zenneveld-Kleine Kolder



- Zone voor ambachten, nijverheid en dienstverlening
- Zone voor achteruitbouw
- Openbare wegenis
- Zone voor natuurbuffer
- Kanaalzone
- Zone voor waterlopen
- Zone voor onderhoudstrook

| Uittreksel BPA Zenneveld-Kleine Kolder met aanduiding van het plangebied

Het bijzonder plan van aanleg 'Zenneveld – Kleine Kolder' werd goedgekeurd bij besluit van 23 januari 2007 en gepubliceerd in het BS op 13 februari 2007. Dit BPA overschrijft het gewestplan voor het volledige plangebied.

Het plan schrapt de T. Swalusstraat en voorziet in twee nieuwe ontsluitingswegen tussen de Alsebergsesteenweg en de T. Swalusstraat enerzijds en tussen de Alsebergsesteenweg en de F. Uyenbroeckstraat anderzijds. Langs deze wegen en langs de Alsebergse- en Bergensesteenweg wordt een achteruitbouwstrook voorzien en verder wordt het volledige plangebied ingekleurd als een zone voor ambachten, nijverheid en dienstverlening. Tot slot wordt rond de Lubbeek-Labbeek een zone voor natuurbuffer voorzien.

BPA Brukom-Zenneveld (buiten plangebied)



- Bestemmingsgrens
- Zone voor openbare wegen
- Zone voor openbare voerwegen
- Zone voor gesloten bebouwing
- Zone voor halfopen bebouwing
- Zone voor open bebouwing
- Zone voor ambachten, KMO's en diensten
- Zone voor achteruitbouw
- Zone voor koeren en hoevingen
- Zone voor tuinen
- Zone voor buffergroen
- Zone voor natuur
- Zone voor landbouw
- Zone voor sport en spel
- Zone voor bebouwing in zone sport en spel
- Zone voor parking in zone sport en spel
- Zone voor boerenerven
- Zone voor woongebouwen
- Zone voor bijgebouwen
- Zone voor waterlopen
- Onderhoudsstrook

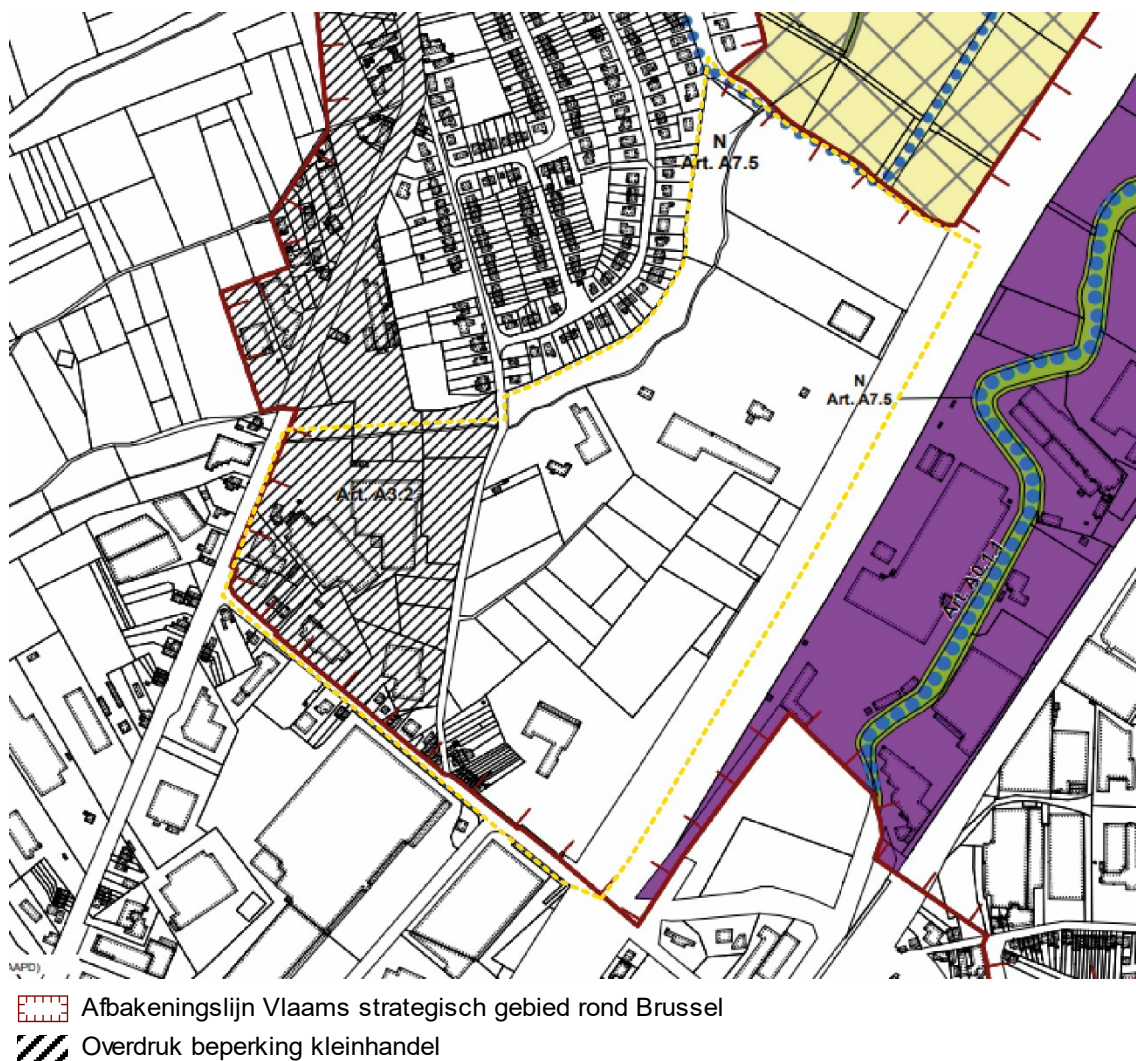
| Uittreksel BPA Brukom – Zenneveld met aanduiding van de noordelijkste punt van het plangebied

Het bijzonder plan van aanleg 'Brukom – Zenneveld' werd goedgekeurd bij ministerieel besluit van 2 juli 2008. Dit BPA grenst aan het noordelijkste punt van het plangebied.

Grenzend aan het plangebied voorziet dit BPA een klein stukje landbouwgrond en woningen in open bebouwing die op een zekere afstand van de wegenis aangelegd moeten worden door de opgelegde achteruitbouwstrook. Verder voorziet dit plan, naast woningen en bijhorende zones voor tuinen, koeren en hoevingen, in verschillende zones voor ambachten, KMO's en diensten langs de Bergensesteenweg en een zone voor sport en spel langs de Pijnbroekstraat.

Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's)

GRUP Afbakening van het VSBG en aansluitende open ruimtegebieden

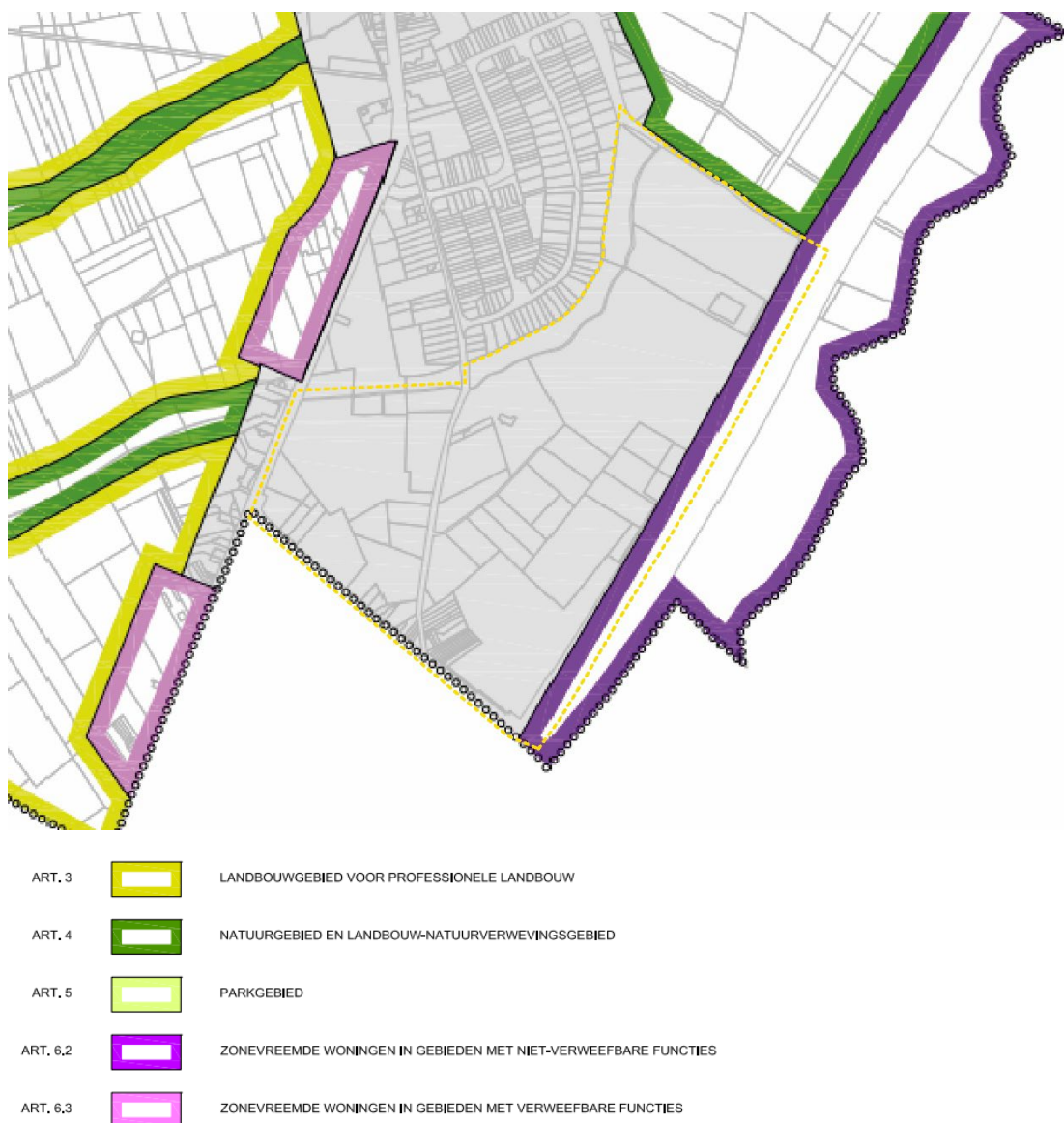


- | Uittreksel GRUP Afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden met aanduiding van het plangebied

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden' werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering van 16 december 2011 en gepubliceerd in het BS van 2 februari 2012.

Het volledige plangebied wordt door dit GRUP (in overdruk) aangeduid als behorend tot het Vlaams strategisch gebied rond Brussel (VSGB). Het westelijk deelgebied (zoals gedefinieerd in hoofdstuk 2.2.1 van deze nota) krijgt in overdruk de bestemming "beperking kleinhandel" mee, hier wordt de toename van de kleinhandelsoppervlakte beperkt.

RUP Zonevrije woningen



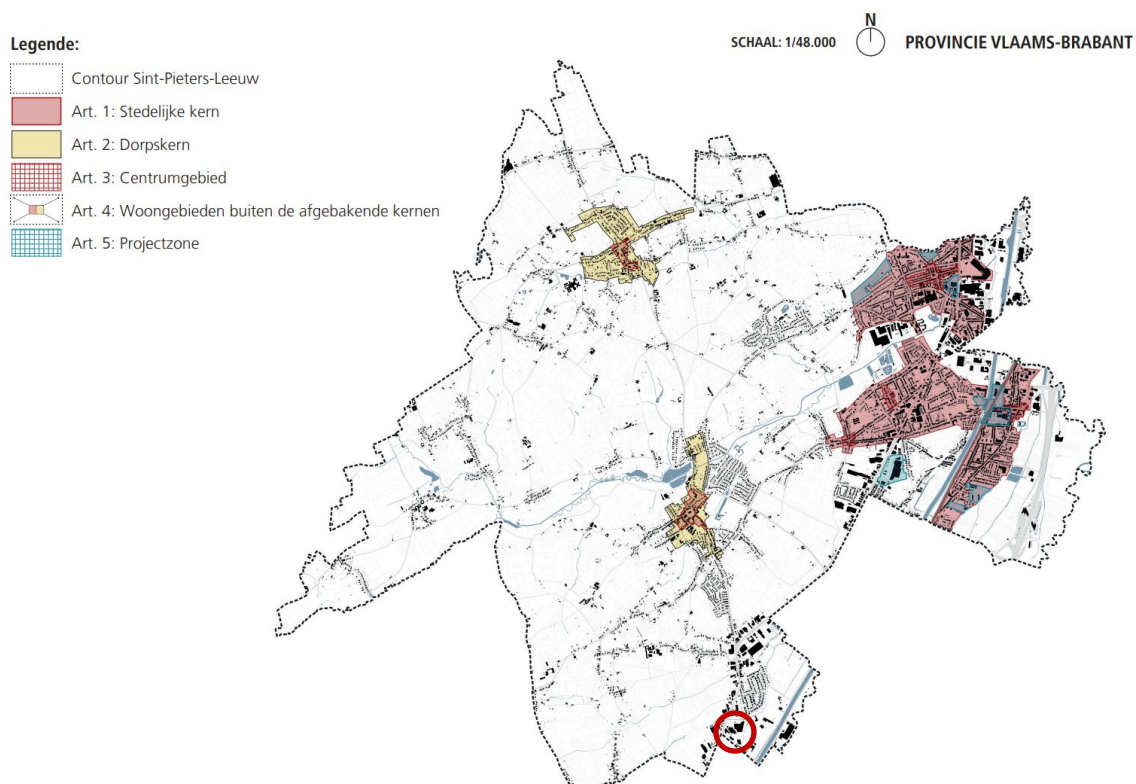
| Uittreksel RUP Zonevrije woningen met aanduiding van het plangebied

Het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Zonevrije woningen' werd goedgekeurd bij ministerieel besluit van 25 april 2013 en gepubliceerd in het BS van 11 april 2013. Dit RUP grenst aan de noordelijke en oostelijke rand van het plangebied.

Grenzend aan de noordelijke rand van het plangebied duidt dit RUP een natuurgebied en landbouw-natuurverwevingsgebied aan. Enkel eengezinswoningen met maximaal 1 woning per perceel en bestaande, vergunde meergezinswoningen zijn hier toegelaten. Langs de oostelijke rand duidt het RUP een zone aan voor zonevrije woningen in gebieden met niet-verweefbare functies. Hier is enkel de bestaande woonfunctie toegelaten.

Voor de zonevrije woningen gelegen binnen het plangebied van voorliggend RUP worden bijgevolg geen bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden voorzien binnen het RUP Zonevrije woningen.

PRUP Kernaafbakening Zennevallei



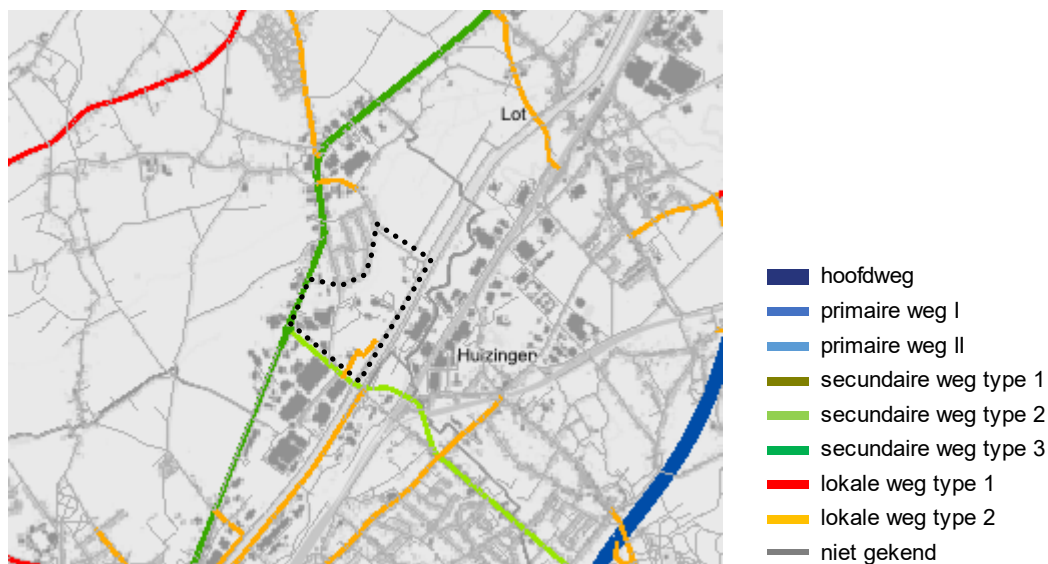
- | Grafisch plan PRUP Kernaafbakening Zennevallei (deelplan Sint-Pieters-Leeuw en deelgemeenten) met aanduiding van het plangebied

Het volledige plangebied is gelegen binnen de contour van het PRUP Kernaafbakeningen Zennevallei, dat door de provincieraad van Vlaams-Brabant definitief werd vastgesteld op 18 juni 2024. Het PRUP bevat geen specifieke voorschriften voor het plangebied. Evenmin bevindt het plangebied zich in de nabijheid van zones waarvoor binnen het PRUP nieuwe stedenbouwkundige voorschriften werden vastgesteld.

2.4.6 Mobiliteitsplan

Gemotoriseerd verkeer

Het plangebied wordt in het zuiden begrensd door de Alsebergsesteenweg (secundaire weg type 2) en in het westen door de Bergensesteenweg (secundaire weg type 3). De privéweg die toegang biedt tot het terrein van AWV – district Halle wordt op de wegcategoriseringskaart aangeduid als een lokale weg type 2.



| Wegcategorisering – Geoloket Mobiliteit Vlaams-Brabant

Fietsverkeer

Langs de bovengenoemde steenwegen lopen functionele fietsroutes. Langs het kanaal Brussel-Charleroi is een fietssnelweg gelegen (buiten plangebied), met name de F20 die Halle met Brussel verbindt.

Vanuit het zuidelijkste punt van het plangebied vertrekt nog een tweede fietssnelweg, namelijk de F208 die eveneens Halle met Brussel verbindt, maar via Beersel.

Ter hoogte van de F20 loopt eveneens een deel van het gewenst bovenlokaal recreatief fietsroutenetwerk.



| Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk (BFF) - Geoloket Mobiliteit Vlaams-Brabant



| Recreatief fietsroutenetwerk (fietsknooppunten) - Geoloket Mobiliteit Vlaams-Brabant

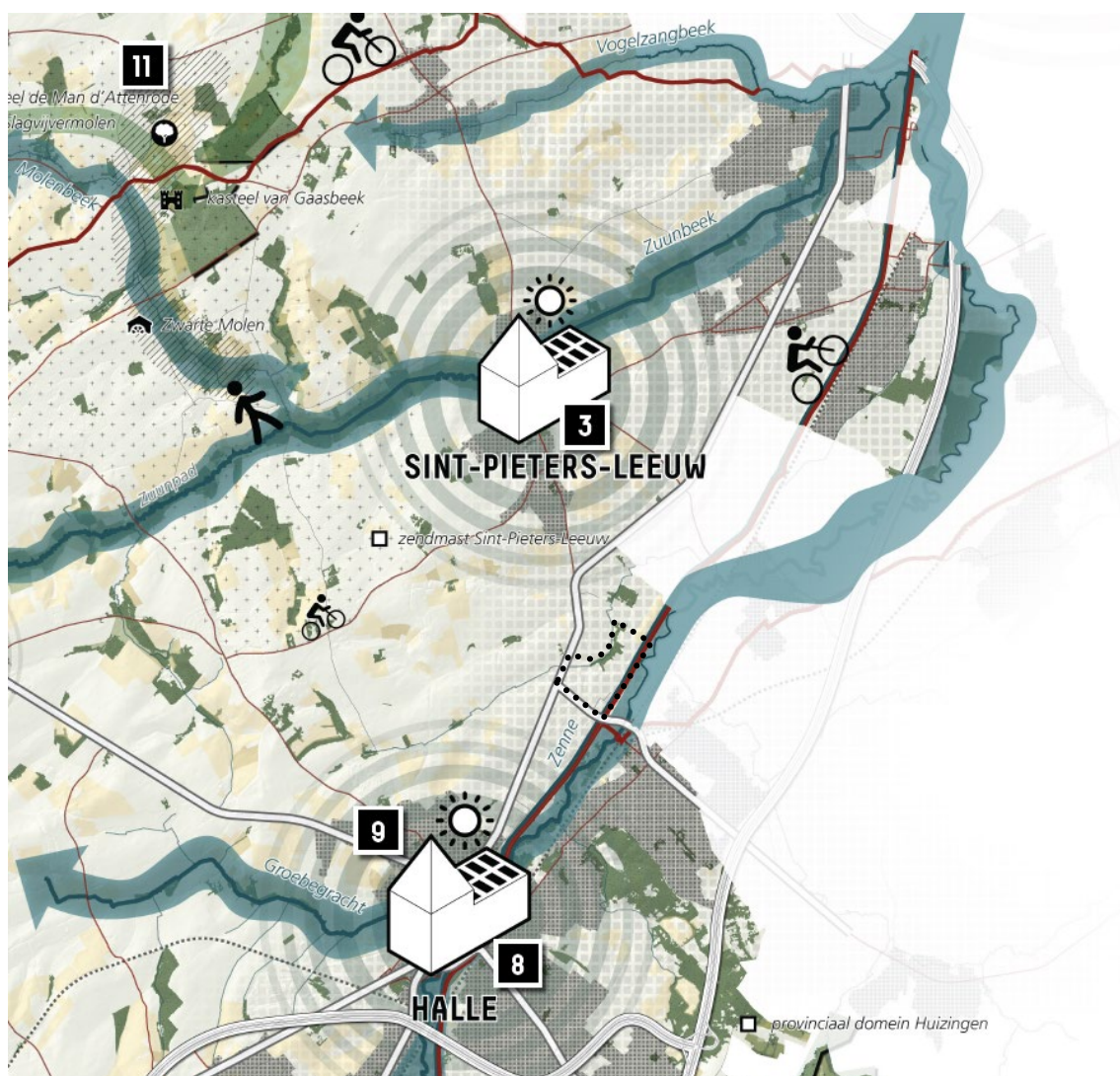
Voetgangersverkeer

Langs de noordelijke rand van het plangebied is een deel van het virtueel wandelnetwerk gelegen (paars gekleurde knooppunten en trajecten waarvoor op het terrein geen knooppunten beschikbaar zijn, maar de weg en knooppunten wel digitaal beschikbaar zijn).



| Recreatief wandelroutenetwerk (wandelknooppunten) - Wandelrouteplanner, toerisme Vlaams-Brabant

2.4.7 Strategisch Project Opgewekt Pajottenland

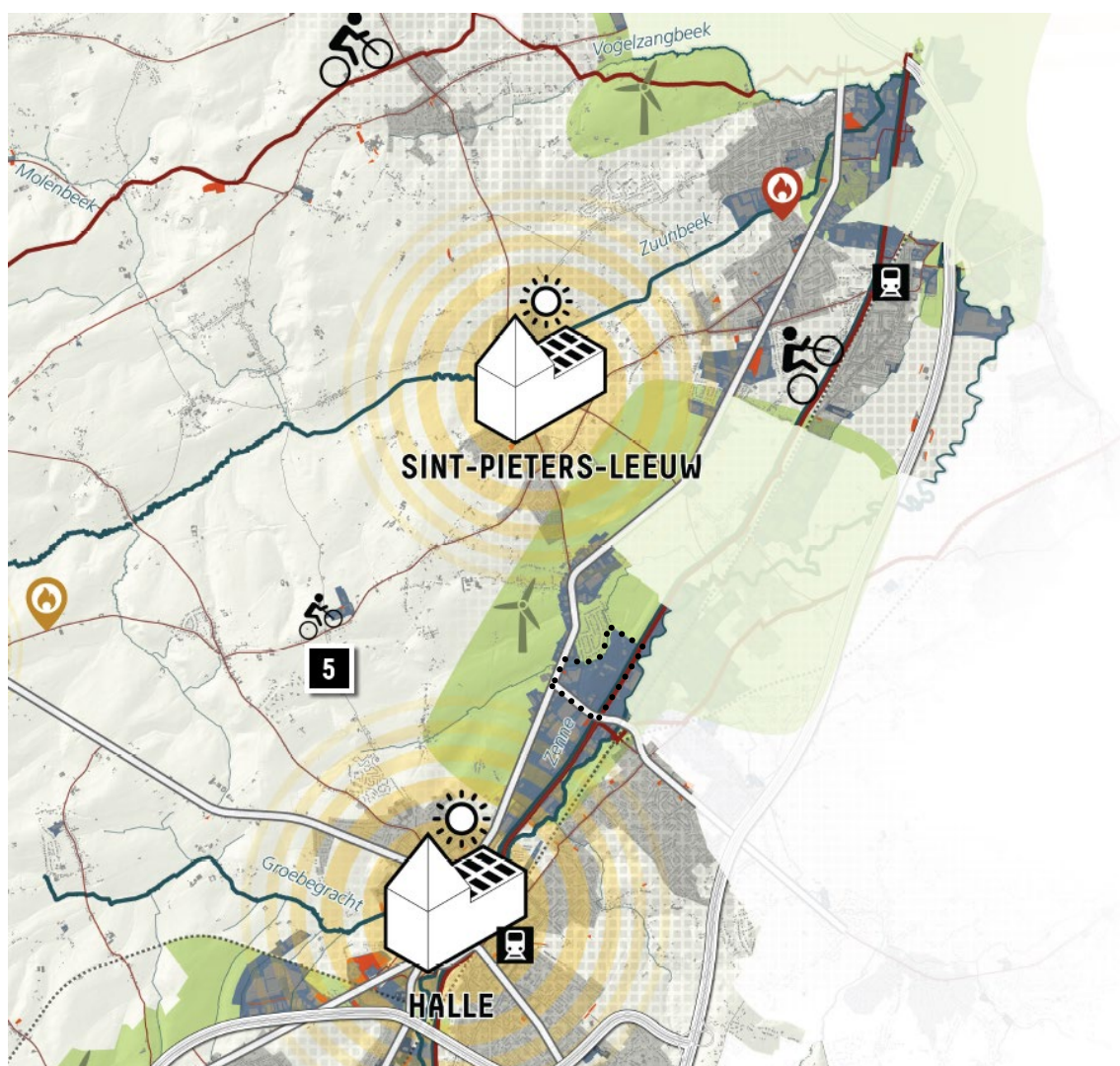


projectvoorstellen

- 1** Groen hart Onze-Lieve-Vrouw Lombeek
- 2** Groen Hoefijzer Lennik
- 3** Wipweide Sint-Pieters-Leeuw
- 4** VolleGaasroute
- 5** Klimaatvallei Aerebeek
- 6** Heikruis: ingroenen dorpskern
- 7** Oetingen: ingroenen dorpskern
- 8** Verover de ruimte - stationsplein Halle
- 9** Klimaatwijk Halle
- 10** Ontharding Kappelleweide Roosdaal
- 11** Klimaatbossenfonds Pajottenland

-  boslink
-  vallei
-  bovenlokaal functioneel fietsnetwerk
-  houtkant - bos
-  zoekzone biomassa
-  erfgoed: vastgestelde inventaris
-  potentie bodemerosie: hoog - laag risico

| Uittreksel uit *zachte kaart: natuur, landschap en water* van het Strategisch Project Opgewekt Pajottenland met aanduiding van het plangebied



projectvoorstellen

- | | | | |
|----------|--------------------------------|--|--|
| 1 | warmtenetscreening Liedekerke | | warmtenet: collectief potentieel |
| 2 | warmtenetscreening Herne | | warmtenet: contextafhankelijk potentieel |
| 3 | VolleGaasroute | | biomassaverbrander |
| 4 | Proefcentrum Pamel energiehub | | zoekzone windenergie |
| 5 | klimaatslimme landbouw | | bovenlokaal functioneel fietsnetwerk |
| 6 | Plattelandscentrum Paddenbroek | | bedrijfszone |
| 7 | toolbox thermografische scan | | |
| 8 | Mobipunten Pajottenland | | |

| Uittreksel uit *harde kaart: hernieuwbare energie en infrastructuur* van het Strategisch Project Opgewekt Pajottenland met aanduiding van het plangebied

Het Strategisch Project Opgewekt Pajottenland is opgebouwd uit een strategisch project, een landschapsstudie en enkele hefboomprojecten rond energiebesparing en lokale hernieuwbare energie. De eerste projectperiode liep van 2018 tot 2021 en resulteerde in een eindpublicatie die voor voorliggend RUP onder de loep genomen werd. Op 1 maart 2023 startte een nieuwe projectperiode van 3 jaar voor het Strategisch Project Opgewekt Pajottenland 2.0.

De eindpublicatie is opgebouwd uit 5 hoofdstukken:

- bestemming: Opgewekt Pajottenland 2040, reisverslag in woord en beeld;
- landschapsvisie 2040, rondleiding door het Pajottenland van de toekomst;
- verhalen uit opgewekt Pajottenland;
- communicatie en participatie;
- kritische reflectie;

en bevat 2 kaarten:

- zachte kaart: natuur, landschap en water;
- harde kaart: hernieuwbare energie en infrastructuur.

Uit de zachte en harde kaart afkomstig uit bovengenoemde eindpublicatie blijkt het plangebied volgende elementen te omvatten:

- een houtkant - bos;

en gelegen te zijn langs/binnen:

- het bovenlokaal functioneel fietsnetwerk;
- een beek- of riviervallei (meer bepaald de Zennevallei);
- een bedrijvenzone;
- een zoekzone voor windenergie.

Windkansgebieden en hun ontwikkelingskader in het Pajottenland

De landschapsvisie vertrekt vanuit de zoektocht naar plekken waar windturbines een meerwaarde voor het landschap en de omgeving kunnen bieden. Vanuit ruimtelijke aanleidingen voor het plaatsen van windturbines wordt gezocht naar positieve verbanden en gevoelens in het landschap en het versterken van de landschappelijke kwaliteit van het Pajottenland.

Er wordt op zoek gegaan naar windkansgebieden: gebieden waar de ontwikkeling van windturbineprojecten mogelijk is, maar volgens de voorwaarden vastgelegd in het bijhorend ontwikkelingskader.

De afbakening van de windkansgebieden wordt opgebouwd volgens een duidelijke logica, zodat deze later bruikbaar is voor het afwegen en consequent beoordelen van omgevingsvergunningsaanvragen. De opbouw vertrekt vanuit twee basisprincipes: 'Clusteren' en 'Van ruimtelijke aanleiding tot positieve associaties'.

Clusteren

Windturbines worden gebundeld in windkansgebieden, waarbinnen ruimtelijk-energetische optimalisatie en kostenoptimalisatie nagestreefd worden.

Voor een optimale windvangst moeten windturbines steeds een bepaalde afstand ten opzichte van elkaar houden. In westelijke richting moet 4 tot 6 keer de masthoogte als tussenafstand voorzien worden en in de dominante windrichting, zuidwest, 6 tot 9 keer de masthoogte. De plaatsing van de eerste windturbine bepaalt dus hoeveel windturbines er op welke locatie binnen het windkansgebied geplaatst kunnen worden.

De aansluiting van windturbines op het transmissienet is een belangrijke kost. Door de ontwikkeling van een windkansgebied als geheel te bekijken en niet ad-hoc en puntsgewijs in te vullen, wordt kostenoptimalisatie nagestreefd.

Van ruimtelijke aanleiding tot positieve associatie

De locaties van windkansgebieden worden bepaald vanuit een positieve bijdrage aan het landschap, op maat van het verstilde binnenland en de dynamische rand. Bij een logische plaatsing van windturbines kunnen mensen windenergie op een positieve manier beginnen associëren met het landschap.

Aan de randen heb je de Dender- en de Zennevallei als twee dynamische flanken, en de verstedelijkte zone rond de Ninoofsesteweg. Binnen deze gebieden met een meer geïndustrialiseerd karakter zit een hoge verstedelijkingsdruk en lopen diverse infrastructuur die gekoppeld zijn aan bedrijvigheid en mobiliteit. De windkansgebieden worden gekoppeld aan de dynamische rand, onder de voorwaarden dat ze de omgevingsontwikkeling ondersteunen en ingezet worden als een energielandschap.

2.4.8 Project 'Opwaardering Kanaal naar Charleroi'

In het kader van het project 'Opwaardering Kanaal naar Charleroi' definieerde de Vlaamse Waterweg nv een reeks ambities² voor de kanaalomgeving van het kanaal naar Charleroi, met name:

- het verkeer rond het kanaal beter afwikkelen en extra ruimte geven aan voetgangers en fietsers langs en over het kanaal;
- wonen langs het kanaal is een troef. De kades in de verschillende woonkernen worden echte ontmoetingsruimtes waarbij het zicht op en de beleving van het water centraal staat. Hierbij hoort ook een voldoende hoog waterpeil;
- hedendaagse, natuurlijker inrichting van de kades en oevers moet zorgen voor een versterking van de waterbeleving, een toeristische en recreatieve meerwaarde, meer biodiversiteit en een aangename woonomgeving;
- reconversie van verlaten industrieterreinen en creatie van extra (watergebonden) bedrijfsruimte langs het kanaal;
- zorgen voor een betere beheersing van het water in het Zennebekken.

De aanleiding voor de werken op en rond het kanaal naar Charleroi in Halle, Sint-Pieters-Leeuw en Beersel is het verbeteren van de toegankelijkheid van de waterweg voor binnenschepen en het intensiveren van de containervervoer over water. Maar voor De Vlaamse Waterweg nv is dit niet de enige ambitie. Samen met het stadsbestuur van Halle en de overige kanaalgemeenten wil De Vlaamse Waterweg nv deze werken aangrijpen om de leefbaarheid en de mobiliteit rond het kanaal te verbeteren, met onder meer nieuwe bruggen, aantrekkelijke wandel- en fietskades, natuurvriendelijke oevers, betere waterbeheersing en extra ruimte voor stadsontwikkeling langs de waterkant, enz.

Bedrijvzones

De Vlaamse Waterweg nv kiest er vanzelfsprekend voor om de bedrijventerreinen langs het kanaal maximaal uit te bouwen als watergebonden bedrijvzones. Voor het 14 kilometer lange kanaaltraject tussen het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijke Gewest gaat het over twee zones:

² *Opwaardering Kanaal naar Charleroi*. (21 januari 2020). De Vlaamse Waterweg Nv. <https://www.vlaamsewaterweg.be/kanaalnaarcharleroi>

- in Beersel: de bedrijvenzone tussen het kanaal en de Golden Hopestraat en het bedrijventerrein Heideveld tussen de Vaartweg en de Zenne (met o.m. site Amacro);
- in Sint-Pieters-Leeuw: de bedrijvenzone tussen de Vaartkant-West en de Tobie Swaluwstraat (met o.m. site Inter-Beton).

Op deze plaatsen worden de oevers van het kanaal maximaal ingericht als kades. Zo worden de oevers 'werkzones aan de waterkant'. Maar het spreekt voor zich dat ook hier de fietsers en andere (zachte) gebruikers van het jaagpad niet aan hun lot overgelaten worden.

De jaagpaden

De jaagpaden zijn de ideale manier om het rivierlandschap te beleven. Deze beleving wordt in de toekomst nog geaccentueerd omdat de Vlaamse Waterweg de jaagpaden op een licht verhoogde berm voorzien. Op sommige plaatsen kan het jaagpad langs of door een plasberm of paaiplaats lopen. Verder probeert de Vlaamse Waterweg met bomenrijen (maar ook met de nieuwe oevers) de kanaaloevers te laten aansluiten op de bestaande groene netwerken in de ruime omgeving.

2.4.9

Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan

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

2.4.10

Actualisatie visie open ruimte bij nieuwe uitbreidingen woonkernen

Gemeentelijke beleidsvisie open ruimte

De gemeenteraad van Sint-Pieters-Leeuw keurde op 24 september 2020 de actualisatie van de visie inzake open ruimte bij nieuwe uitbreidingen van woonkernen goed. Deze beleidsbeslissing kadert binnen de ambities van de gemeente op het vlak van klimaatbestendigheid, biodiversiteit, waterbeheer en het behoud van kwalitatieve open ruimte. Hierbij wordt benadrukt dat verdere uitbreiding van woonkernen richting aangrenzende open ruimte zoveel mogelijk moet worden vermeden en dat een verantwoorde verdichting in de eerste plaats dient plaats te vinden binnen het bestaande woonweefsel.

In dit kader vraagt de gemeenteraad om bij de beoordeling van aanvragen voor nieuwe woonontwikkelingen, waaronder verkavelingen en groepswooningbouw, bijzondere aandacht te besteden aan het maximaal behoud van open ruimte en groenblauwe structuren. Daarbij wordt specifiek gestreefd naar het beperken van de uitdijning van woonkernen richting waardevolle openruimtegebieden.

De gemeenteraad gaf eveneens de opdracht om, waar nodig, bestaande bestemmingsvoorschriften die niet langer aansluiten bij deze beleidsvisie te herbestemmen.

Ruimtelijke uitvoeringsplannen worden hierbij beschouwd als een belangrijk instrument om deze visie planologisch te verankeren.

Relatie met voorliggend RUP

Het voorliggende RUP geeft uitvoering aan deze beleidsvisie door niet in te zetten op een uitbreiding van het ruimtebeslag, maar op de herstructurering en optimalisatie van een bestaande bedrijvensite. De planopmaak is gericht op het juridisch-planologisch verankeren van de aanwezige bedrijvigheid, het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en het efficiënter benutten van reeds ingenomen ruimte.

De vooropgestelde geleidelijke uitdoving van de woonfunctie ten voordele van een eenduidige ontwikkeling als bedrijventerrein draagt bij aan een meer rationele ruimtelijke structuur en voorkomt bijkomende ruimtelijke conflicten tussen wonen en bedrijvigheid. Daarnaast wordt ingezet op een duurzame ontwikkeling van het bedrijventerrein door de versterking van watergebonden bedrijvigheid, de herorganisatie van de ontsluitingsstructuur, de verbetering van de fiets- en voetgangersverbindingen, het behoud en de versterking van groenstructuren en de uitbouw van een duurzaam waterbeheer.

Het RUP sluit hiermee aan bij de gemeentelijke visie waarbij kwalitatieve herontwikkeling, zorgvuldig ruimtegebruik, ontharding waar mogelijk, klimaatbestendigheid en een versterking van de groenblauwe structuren centraal staan. Het plan draagt aldus bij aan een duurzaam en ruimte-efficiënt gebruik van een reeds ontwikkeld gebied zonder bijkomende druk te creëren op de open ruimte.

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 infrastructuur 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.

2.5 Evaluatie plangebied

2.5.1 Knelpunten

- de aanwezigheid van de zonevreemde woningen gelegen ten midden van de intergemeentelijke zone voor industriële en ambachtelijke bedrijvigheid (Halle – Sint-Pieters-Leeuw – Beersel);
- de nabijheid van de woonwijk “De Witte Roos”;
- de afwezigheid van een goede ontsluiting voor de bedrijven gelegen in het binnengebied.

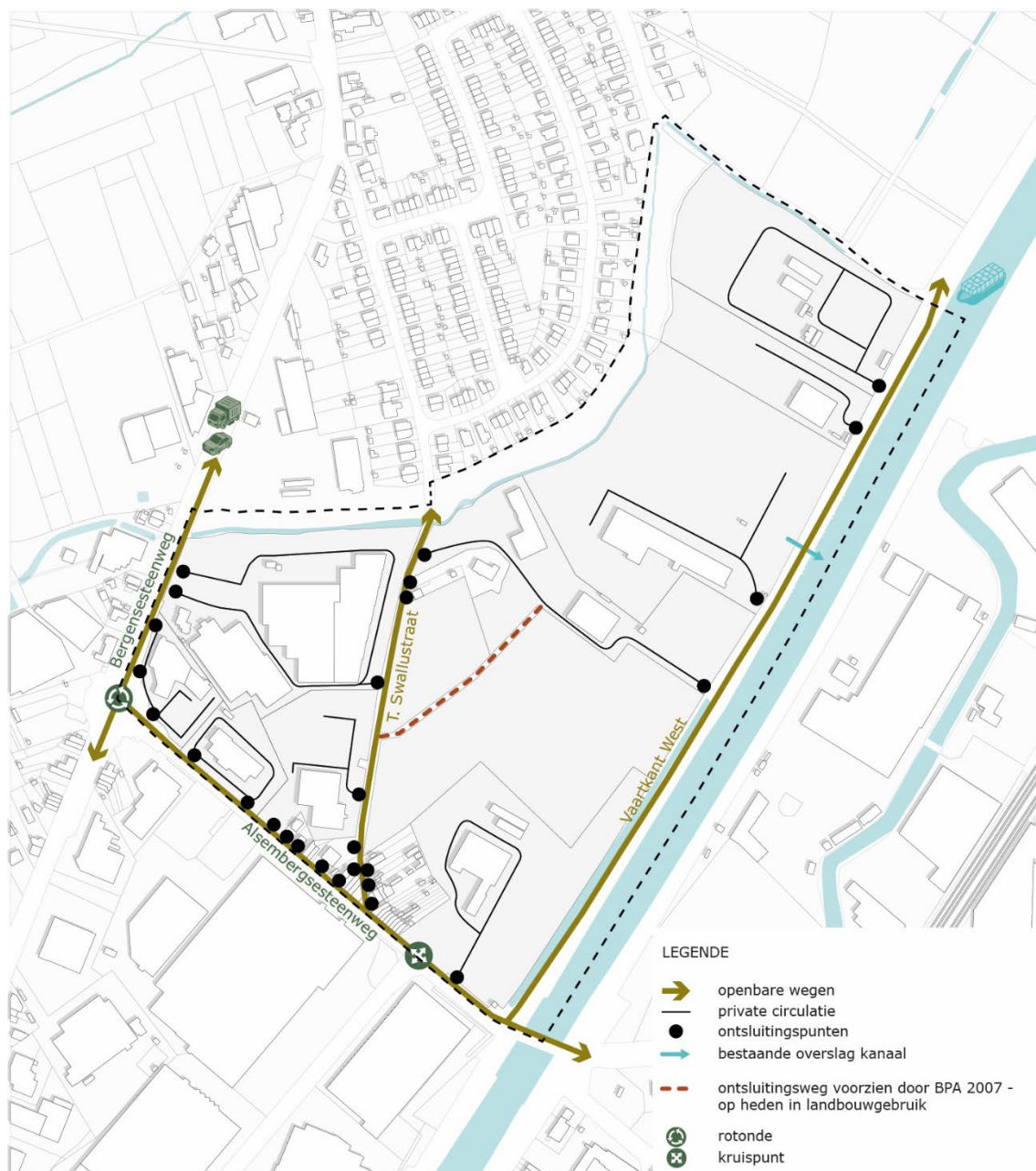
2.5.2 Potenties

- de ligging van het plangebied tussen de Alsebergsesteenweg, de Bergensesteenweg en het kanaal en vlak naast de zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's van de stad Halle, biedt interessante opties voor zowel watergebonden als andere bedrijvigheid;
- het plangebied kent marge tot een ruimtelijk meer efficiënte invulling;
- de aanwezigheid van de Lubbeek-Labbeek en zijn vallei als groene buffer t.o.v. de woonwijk “De Witte Roos”;
- de nabijheid van het kanaal.

3 ONTWERPEND ONDERZOEK: ONTSLUITING

3.1 Bestaande ontsluiting

Onderstaande kaart geeft een overzicht van de bestaande ontsluitingsstructuur.



| Overzicht bestaande ontsluiting

3.2

Probleemstelling

Met het BPA Zenneveld-Kleine Kolder werden in 2007 zones voor openbare wegenis planologisch verankerd die afwijken van het tracé van de Tobie Swalusstraat. Dit afgestemd op de destijds geplande omleiding rond Lot zoals opgenomen in het toen in procedure zijnde GRUP Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel (VSGB). De betreffende planningsopties (meer bepaald binnen het artikel A7.10 “Aanduiding omleiding rond Lot” binnen planningscluster A.7 “Lot”) werden evenwel vernietigd door de Raad van State (arrest 223.372 dd. 03/05/13), waardoor de voorgenomen ringweg nooit werd gerealiseerd. Het BPA leidde echter wel tot problemen bij de aanvraag en verlening van vergunningen. De opmaak van voorliggend RUP biedt nu de kans om een nieuwe ontsluiting te organiseren en deze problematiek weg te werken.

Verder wordt opgemerkt dat sommige percelen over verschillende ontsluitingspunten beschikken. In functie van een verkeersveilige en vlotte doorstroming van het verkeer op de Alsebergsesteenweg en de Bergensesteenweg is het opportuun om het aantal ontsluitingspunten en dus het aantal conflictpunten te reduceren tot 1 per perceel.

Daarnaast is de huidige Tobie Swalusstraat qua straatprofiel niet ontworpen voor het accommoderen van zwaar verkeer. Ze is smal gedimensioneerd en wordt bovendien frequent gebruikt door fietsers die komende van of op weg naar de woonwijk grenzend ten noorden van het plangebied.

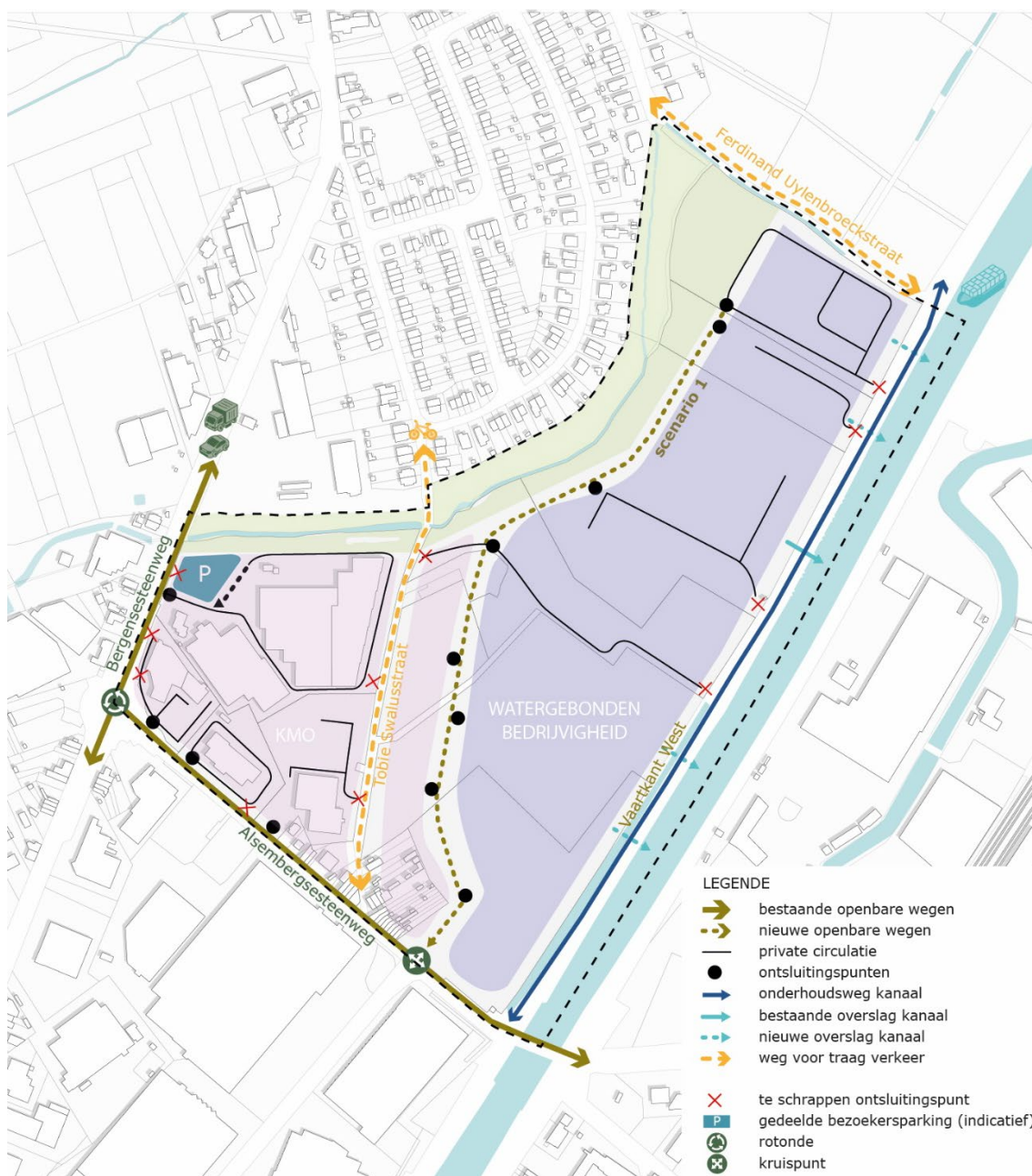
Tot slot is het faciliteren van watergebonden bedrijvigheid een belangrijke randvoorwaarde van het ontwerpend onderzoek. Na overleg met de beheerder van het kanaal (De Vlaamse Waterweg) werd duidelijk dat de Vaartkant-West –als openbare weg waarlangs verschillende bedrijven ontsluiten– momenteel een optimale wateroverslag hypothekeert. Er dient dus een alternatieve ontsluiting gevonden te worden waarbij de Vaartkant-West niet langer noodzakelijk is voor de ontsluiting van de bedrijvenzone. De as wordt wel behouden in functie van onderhoud aan het kanaal.

3.3 Scenario-analyse

Binnen dit onderzoek worden twee valabele scenario's onderzocht in functie van de ontsluiting van de percelen langs de Vaartkant West. Een eerste scenario voorziet een alternatieve ontsluiting via de Alsebergsesteenweg. Een tweede scenario zet in op een ontsluiting via de Bergensesteenweg.

3.3.1 Scenario 1: ontsluiting via Alsebergsesteenweg

Variant 1



De ontsluiting van het bedrijventerrein wordt georganiseerd via een nieuwe openbare weg die aansluit op de Alsebergsesteenweg via gronden van AWV. Deze ontsluitingsweg vormt de centrale ruggengraat van het bedrijventerrein en ontsluit de zone voor watergebonden

bedrijvigheid, evenals een gedeelte van de KMO-zone. De weg ligt ongeveer centraal binnen het plangebied, waardoor een evenwicht ontstaat tussen beide ontwikkelingszones. Bestaande individuele ontsluitingen worden zoveel mogelijk gebundeld op de nieuwe wegenstructuur. De KMO-zone blijft daarnaast gebruikmaken van de bestaande interne circulatie en ontsluitingspunten, waarbij wordt onderzocht in welke mate het aantal aansluitingen op de Alsebergsesteenweg en Bergensesteenweg kan worden gereduceerd.

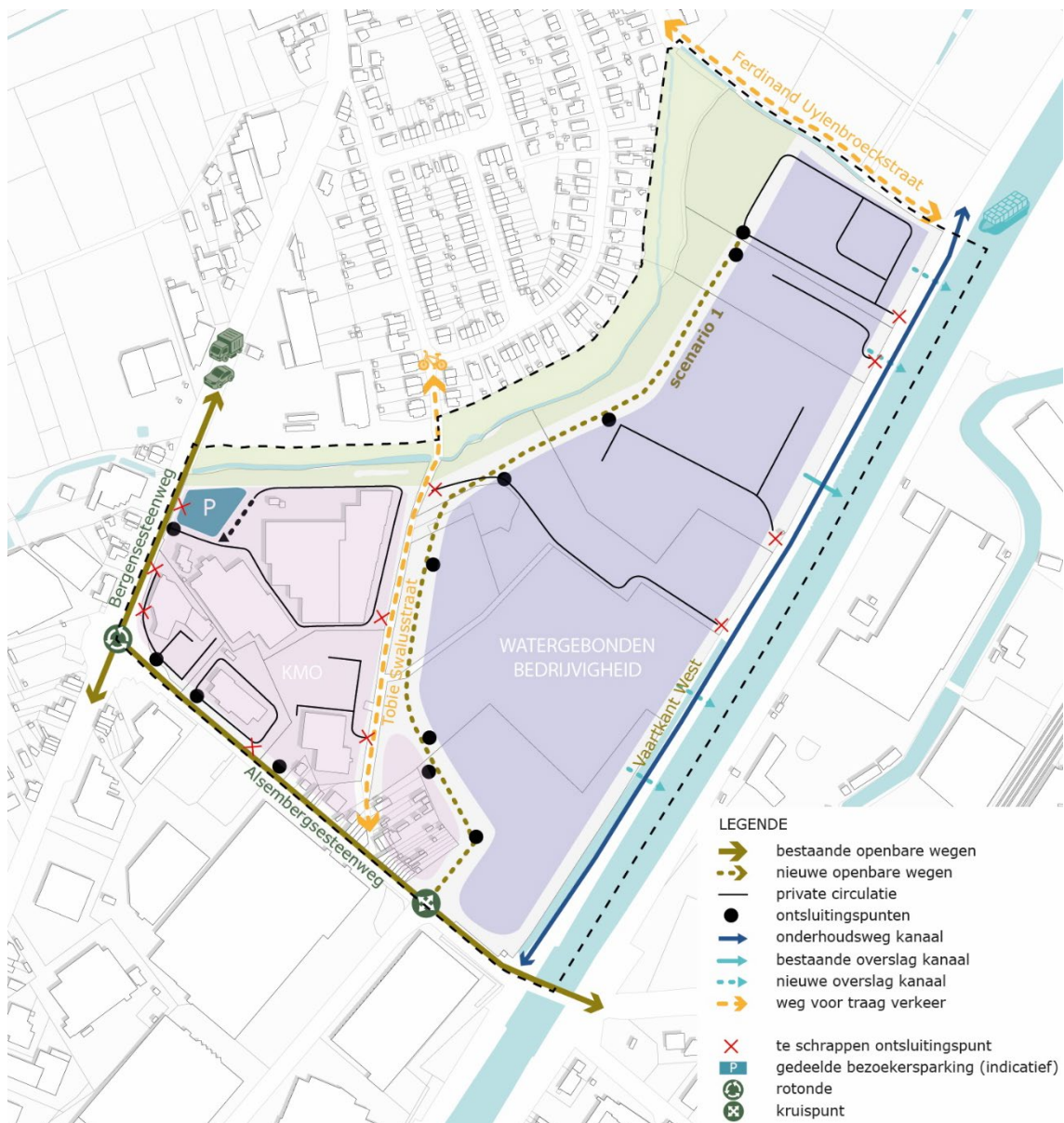
Potenties

- De beekvallei blijft integraal gevrijwaard van bedrijvigheid.
- Een aaneengesloten oppervlakte van circa 17 ha wordt gecreëerd voor watergebonden bedrijvigheid.
- De Tobie Swalusstraat kan haar ontsluitingsfunctie voor gemotoriseerd verkeer verliezen en evolueren naar een verbinding voor traag verkeer.
- De nieuwe ontsluitingsweg en de Tobie Swalusstraat blijven volledig van elkaar gescheiden, waardoor conflicten tussen gemotoriseerd verkeer en actieve weggebruikers vermeden worden.
- Ontsluitingspunten langs de Alsebergsesteenweg kunnen worden gebundeld, wat de verkeersveiligheid ten goede komt.
- De ontsluiting van de watergebonden bedrijvigheid kan worden losgekoppeld van de KMO-zone.
- De ontsluiting via Vaartkant West kan worden afgebouwd.

Knelpunten

- De nieuwe ontsluitingsweg moet diep in het bedrijventerrein reiken om alle percelen te kunnen bedienen, wat leidt tot bijkomend ruimtebeslag en verharding.
- De realisatie is afhankelijk van de beschikbaarheid en medewerking van AWW-gronden.
- De aansluiting dient zorgvuldig te worden ingepast ten aanzien van de aanwezige woningen langs de Alsebergsesteenweg.
- De oppervlakte voor watergebonden bedrijvigheid is beperkter dan in de varianten 1.2 en 1.3.

Variant 2



De ontsluiting gebeurt via een nieuwe openbare weg die aansluit op de Alsebergsesteenweg via AWV-gronden. Ten opzichte van scenario 1.1 wordt de centrale ontsluitingsweg meer westelijk gepositioneerd, aansluitend bij de Tobie Swalusstraat. Hierdoor verschuift de grens tussen de KMO-zone en de zone voor watergebonden bedrijvigheid. De beschikbare oppervlakte voor watergebonden bedrijvigheid neemt toe, terwijl de KMO-zone compacter wordt georganiseerd. De ontsluitingsstructuur blijft verder vergelijkbaar met scenario 1.1.

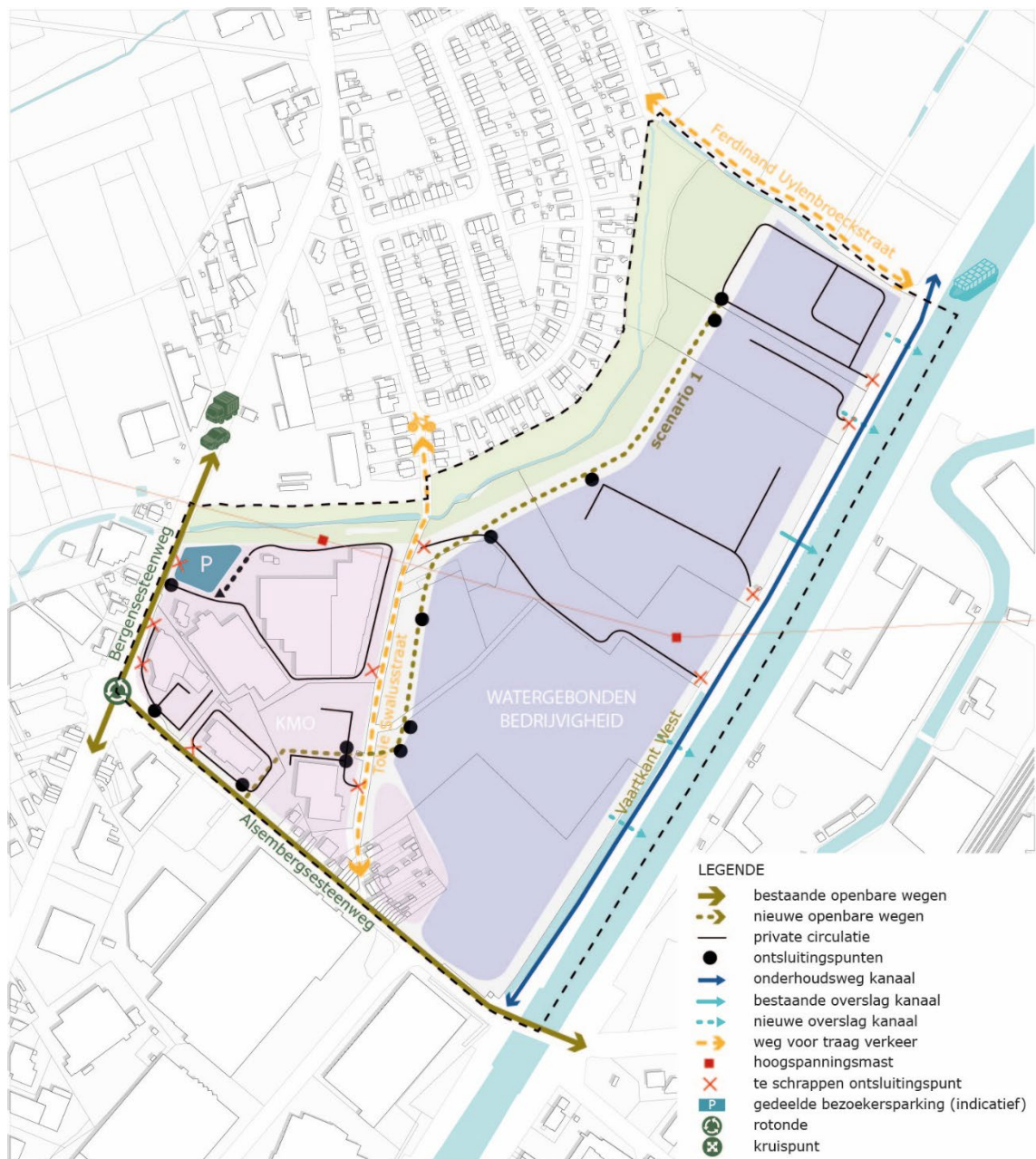
Potenties

- Alle voordelen van scenario 1.1 blijven behouden.
- De oppervlakte voor watergebonden bedrijvigheid wordt verder gemaximaliseerd. Er ontstaat circa 1 ha bijkomende ruimte voor watergebonden bedrijvigheid ten opzichte van scenario 1.1.
- De ontsluitingsweg blijft volledig gescheiden van de Tobie Swalusstraat.
- De verkeersstructuur blijft overzichtelijk en conflictarm.

Knelpunten

- De beschikbare oppervlakte voor KMO-ontwikkeling neemt af.
- Ook deze variant blijft afhankelijk van gronden van AWW.
- De nieuwe ontsluitingsweg vereist bijkomende verharding en infrastructuur.
- De aansluiting dient zorgvuldig te worden ingepast ten aanzien van de aanwezige woningen langs de Alsebergsesteenweg.
- Ontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer verschuift dichter naar de Tobie Swalusstraat waardoor de beleving van de trage weggebruiker mogelijk wordt ingeperkt.

Variant 3



De ontsluiting van het bedrijventerrein wordt georganiseerd via een alternatieve route die aansluit op de Alsebergsesteenweg ter hoogte van de voormalige percelen van De

Watergroep/Vivaqua. De nieuwe openbare weg maakt gebruik van een reservatiestrook die bij de verkoop van deze voormalige gemeentelijke gronden werd voorbehouden met het oog op een toekomstige ontsluiting van het bedrijventerrein. De ontsluitingsweg kruist hierbij de Tobie Swalusstraat en maakt waar mogelijk gebruik van bestaande interne circulatiestructuren binnen het bedrijventerrein.

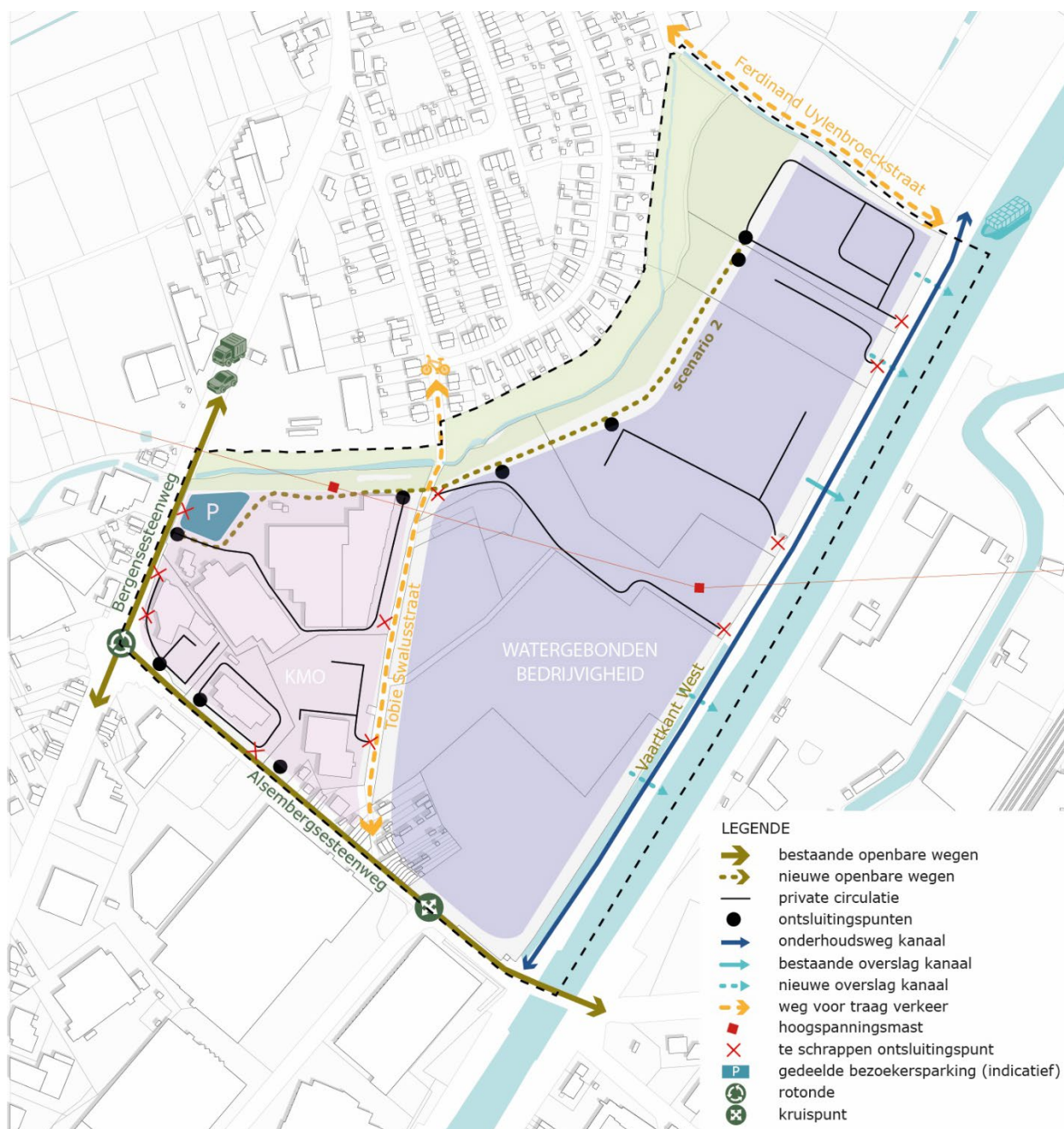
Potenties

- Benut een reservatiestrook die historisch werd voorbehouden voor een toekomstige ontsluiting van het bedrijventerrein.
- Minder afhankelijk van de beschikbaarheid van AWV-gronden.
- Maakt gedeeltelijk gebruik van bestaande interne circulatiestructuren.
- Laat eveneens een vergroting van de oppervlakte voor watergebonden bedrijvigheid toe ten opzichte van scenario 1.1.
- De ontsluiting via Vaartkant West kan worden afgebouwd.
- De Tobie Swalusstraat verliest haar huidige functie als hoofdontsluiting.

Knelpunten

- De nieuwe ontsluitingsweg kruist de Tobie Swalusstraat:
 - De conflictvrije scheiding tussen de ontsluitingsweg en de trage verbinding gaat verloren.
 - Extra aandacht is nodig voor de inrichting van het kruispunt en de verkeersveiligheid.
- De ontsluitingsstructuur is minder rechtstreeks en minder leesbaar dan bij scenario 1.1 en 1.2.

3.3.2 Scenario 2: ontsluiting via Bergensesteenweg



In scenario 2 wordt het oostelijke deelgebied, gelegen ten oosten van de Tobie Swalusstraat, ontsloten via de Bergensesteenweg. De nieuwe ontsluitingsweg takt aan op de bestaande ontsluitingslus van het Business Park Zenneveld en maakt gedeeltelijk gebruik van bestaande verharding. Om deze ontsluitingsstructuur mogelijk te maken, wordt de interne ontsluitingslus langs de noordzijde geïntegreerd in het openbaar domein. Hierdoor ontstaat een centrale ontsluitingsas waarop het merendeel van de bedrijvigheid wordt aangesloten.

Potenties

- Bestaande infrastructuur binnen het Business Park Zenneveld kan maximaal worden benut.
- Het merendeel van de bedrijvigheid wordt ontsloten via één centrale as.

- De ontsluiting van het bedrijventerrein wordt volledig losgekoppeld van de Alsebergsesteenweg.
- De ontsluiting via Vaartkant West kan worden afgebouwd.
- De Tobie Swalusstraat kan haar huidige ontsluitingsfunctie voor gemotoriseerd verkeer verliezen en evolueren naar een verbinding voor traag verkeer.
- Het aantal individuele ontsluitingspunten kan sterk worden gereduceerd.

Knelpunten

- De bestaande ontsluitingslus van Business Park Zenneveld dient te worden omgevormd tot openbaar domein.
- De realisatie is afhankelijk van eigendoms- en beheersvraagstukken binnen het bestaande bedrijvenpark.
- De nieuwe ontsluitingsweg kruist de Tobie Swalusstraat, waardoor een conflict ontstaat met traag verkeer.
- De ontsluiting van een groot deel van het bedrijventerrein wordt afhankelijk van één centrale aansluiting op de Bergensesteenweg.
- Mogelijk zijn bijkomende infrastructurele aanpassingen nodig om de aansluiting op de Bergensesteenweg kwalitatief en verkeersveilig te kunnen realiseren:
 - Door de inplanting van de huidige bebouwing, de aanwezige hoogspanningsmast en de ligging van de beekvallei van de Lubbeek-Labbeek wordt de realisatie van dit tracé mogelijks een uitdaging.
 - Momenteel is via het ontsluitingspunt op de Bergensesteenweg enkel toegelaten om rechts af te slaan (richting Brussel).
- Er is geen strikte scheiding tussen bestemmingsverkeer voor het westelijke deelgebied met hoofdzakelijk KMO's en het oostelijke deelgebied met de focus op watergebonden bedrijven mogelijk.

4

GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

4.1

Doelstellingen

Bij de opmaak van dit RUP staan volgende doelstellingen voorop:

- Het bestendigen en juridisch-planologisch verankeren van de bestaande bedrijvigheid binnen het plangebied, met aandacht voor rechtszekerheid voor de aanwezige ondernemingen.
- Het geleidelijk uitdoven van de woonfunctie binnen het plangebied teneinde de zone op lange termijn eenduidig te ontwikkelen als bedrijventerrein.
- Het optimaliseren van de ruimtelijke organisatie van het bedrijventerrein, rekening houdend met de huidige bedrijfsactiviteiten, toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden en met bijzondere aandacht voor de ontwikkeling en versterking van watergebonden bedrijvigheid.
- Het herstructureren van de in het BPA voorziene, achterhaalde ontsluitingsstructuur voor gemotoriseerd, met bijzondere aandacht voor verkeersveiligheid, leesbaarheid en een vlotte verkeersafwikkeling.
- Het versterken van de verbindingen voor voetgangers en fietsers doorheen het plangebied en het verbeteren van de aansluiting op omliggende gebieden voor wonen, bedrijventerreinen en recreatieve netwerken.
- Het integreren, behouden en waar mogelijk versterken van de van bestaande groenstructuren als dragers van de ruimtelijke kwaliteit en ecologische samenhang binnen het gebied.
- Het voorzien van een duurzaam waterbeheer waarbij ruimte wordt gecreëerd voor infiltratie, buffering en een veerkrachtige waterhuishouding.

4.2

Visie en ruimtelijke concepten

4.2.1

Optimaliseren van het bedrijventerrein

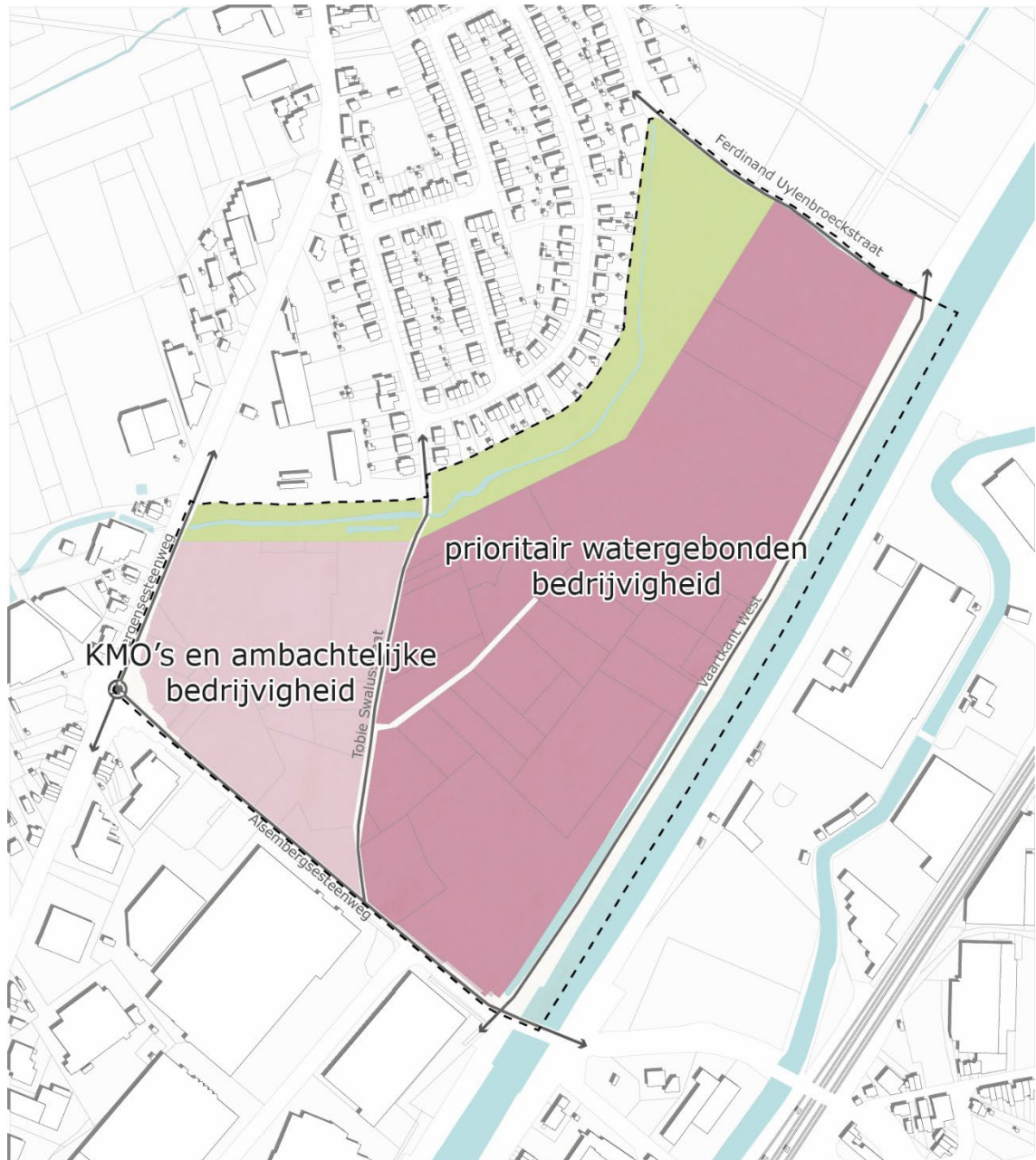
Het bedrijventerrein wordt vandaag gekenmerkt door een relatief lage bebouwingsdichtheid, met uitzondering van het Zenneveld Business Park. Daarnaast zijn verschillende percelen momenteel niet ingevuld voor bedrijvigheid en worden zij tijdelijk gebruikt voor landbouwdoeleinden. Hoewel deze gronden reeds bestemd zijn voor economische activiteiten, zijn zij nog niet ontwikkeld overeenkomstig hun planologische bestemming.

Tegelijkertijd is de verhardingsgraad binnen grote delen van het plangebied relatief hoog. Dit is voornamelijk het gevolg van de ruime buitenopslag die noodzakelijk is voor de aanwezige watergebonden bedrijven en de aanzienlijke manoeuvreer- en circulatieruimte die vereist is voor logistieke activiteiten.

Het RUP beoogt een efficiënter en kwalitatiever ruimtegebruik binnen het bedrijventerrein. Daarbij wordt gestreefd naar een betere ruimtelijke organisatie van zowel individuele bedrijven als het bedrijventerrein als geheel. Vrijgekomen ruimte kan onder meer worden ingezet voor bedrijfsuitbreidingen, een optimalisatie van de interne circulatie, de aanleg van gemeenschappelijke voorzieningen of een versterking van de groenstructuur.

Bijzondere aandacht gaat uit naar de gronden langs het kanaal. Gelet op de schaarste aan locaties die geschikt zijn voor watergebonden bedrijvigheid, wordt ingezet op het maximaal benutten van deze strategische ligging. De beschikbare ruimte langs het kanaal dient prioritair aangewend te worden voor activiteiten die aantoonbaar gebruikmaken van de waterweg voor aan- en afvoer van goederen.

Het optimaliseren van het bedrijventerrein moet leiden tot een hogere ruimtelijke efficiëntie, een beter functionerende bedrijvenzone en een versterking van de economische betekenis van het gebied op bovenlokaal niveau.



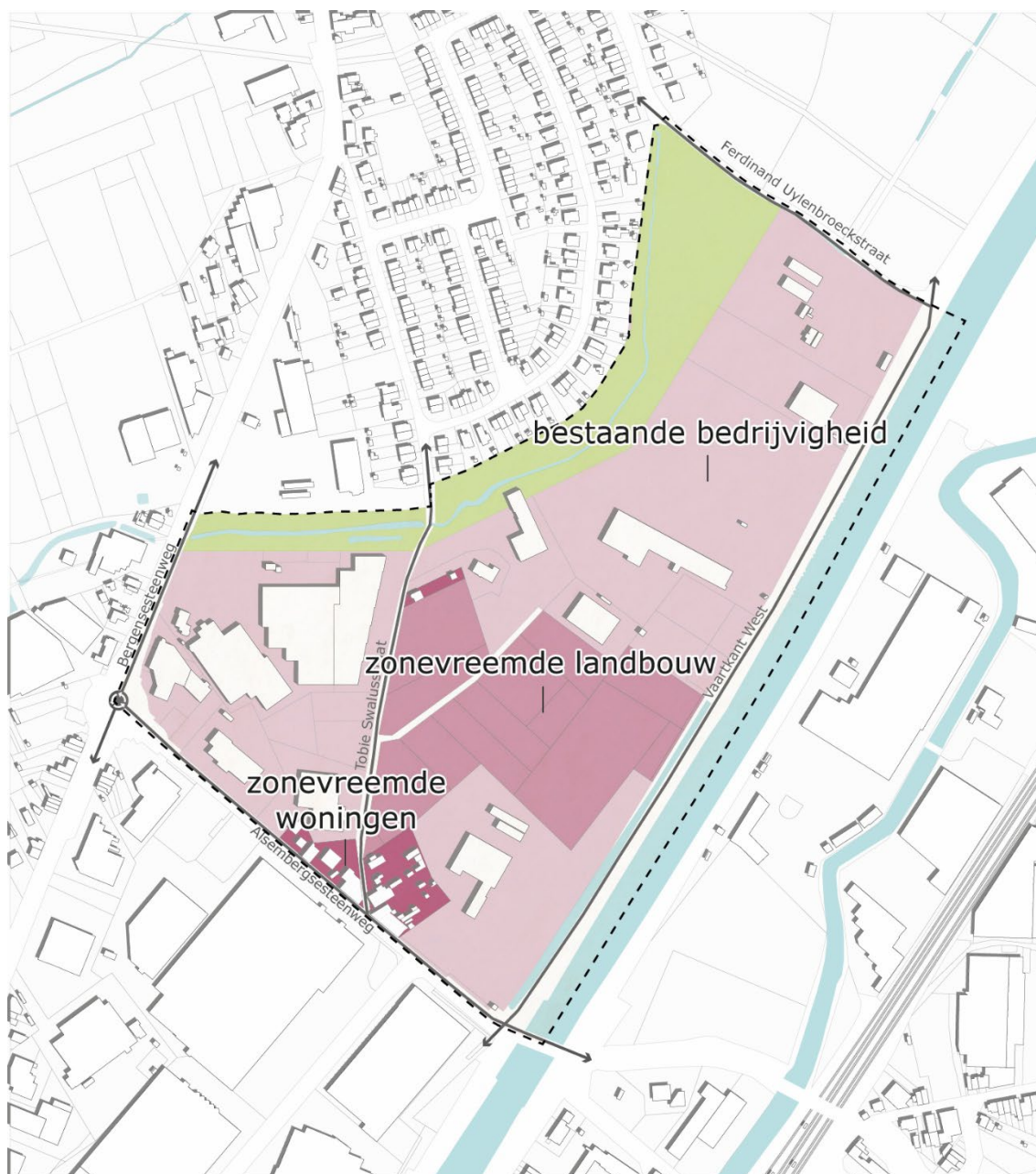
4.2.2 Afbouwen van zonevreemde functies

Binnen het plangebied bevinden zich vandaag nog een aantal zonevreemde functies. Zo vinden we langsheen de Alsebergsesteenweg enkele woningen die zonevreemd gelegen zijn binnen een gebied bestemd voor ambachtelijke bedrijvigheid, nijverheid en dienstverlening. Deze woonfunctie is historisch gegroeid, maar sluit niet langer aan bij de actuele ruimtelijke context. De woningen bevinden zich immers midden in een intergemeentelijk bedrijventerrein dat zich uitstrekt over de gemeenten Halle, Sint-Pieters-Leeuw en Beersel en waarvan de bedrijvige functie ook buiten de grenzen van het plangebied wordt verdergezet. Vanuit ruimtelijk-functioneel oogpunt zijn woonfuncties op deze locatie dan ook weinig verenigbaar met de aanwezige en beoogde economische activiteiten.

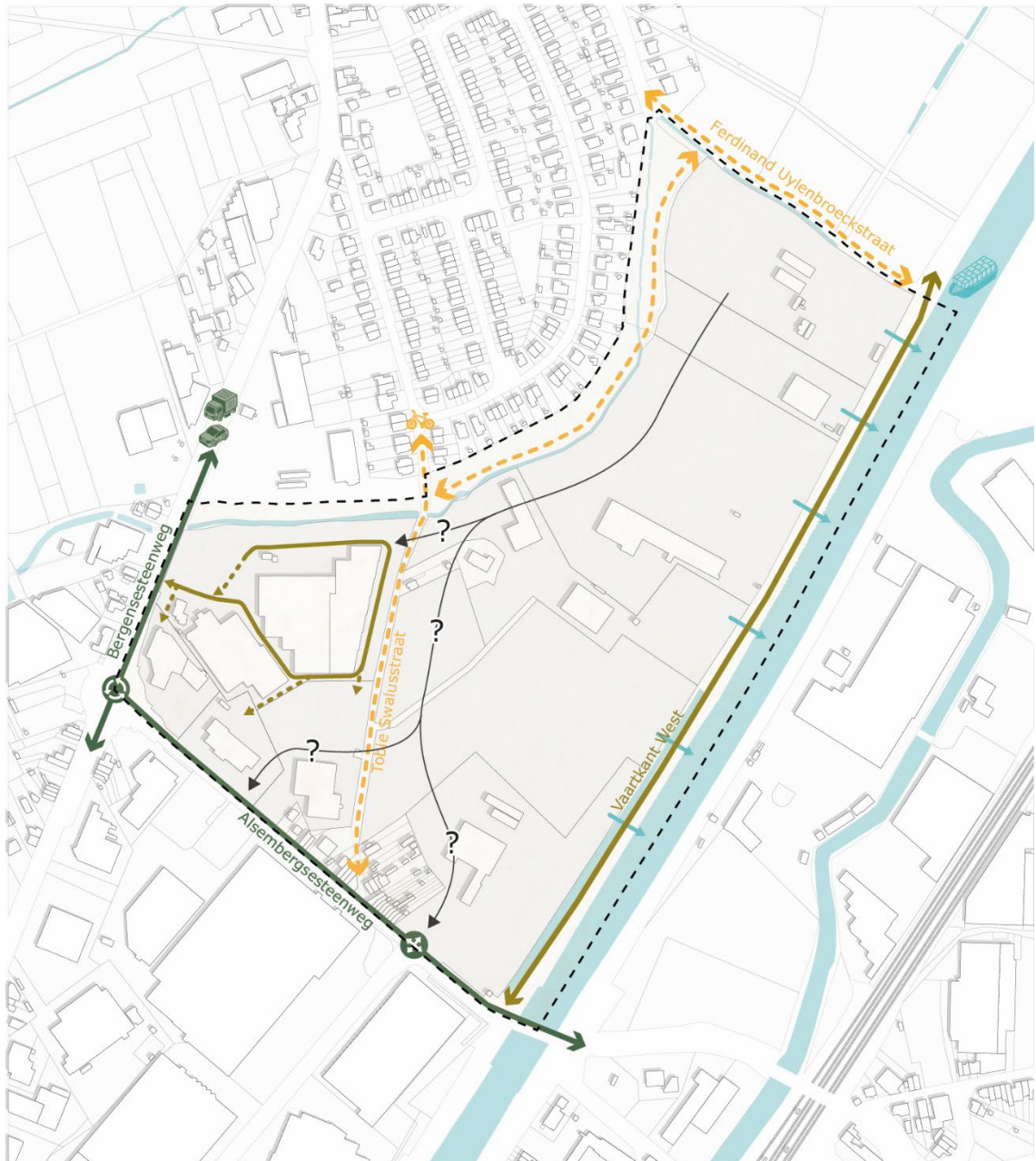
Het planvoornemen zet in op het bestendigen en verder ontwikkelen van het bedrijventerrein. Om deze doelstelling te realiseren, wordt een uitdoofbeleid voor de aanwezige woonfuncties vooropgesteld. Dit betekent niet dat de bestaande woningen op korte termijn moeten verdwijnen, maar wel dat de woonfunctie geleidelijk wordt afgebouwd. Hiertoe zullen onderhouds- en instandhoudingswerken aan de bestaande gebouwen mogelijk blijven, terwijl uitbreidingen, vervangingsbouw en afbraak met heropbouw niet langer worden toegelaten. Op die manier wordt vermeden dat de woonfunctie verder wordt bestendigd of versterkt binnen een zone die in de eerste plaats is bedoeld voor economische activiteiten.

Naast de woonfunctie bevinden zich binnen het plangebied ook enkele percelen die momenteel in landbouwgebruik zijn. Deze percelen vormen een tijdelijke invulling binnen het bedrijventerrein en worden op termijn eveneens voorzien voor de ontwikkeling van bedrijfsactiviteiten.

De aanwezige corridor van de Lubbeek-Labbeek behoud haar functie als groenstructuur en blijft op die manier bijdragen de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein, de ecologische meerwaarde en de buffering van de bedrijvigheid ten opzichte van de omgeving.



4.2.3 Herzien van de ontsluitingen



De bestaande ontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein is historisch gegroeid en wordt gekenmerkt door meerdere afzonderlijke ontsluitingspunten op de Alsebergsesteenweg, de Bergensesteenweg, de Tobie Swalusstraat en de Vaartkant West. Deze situatie leidt tot een versnipperde verkeersstructuur en creëert verschillende potentiële conflictpunten.

Daarnaast is de Tobie Swalusstraat door haar beperkte breedte en inrichting niet geschikt voor de afwikkeling van zwaar vrachtverkeer. De straat vervult bovendien een belangrijke functie voor fietsers en voetgangers tussen de woonwijk “De Witte Roos” en het omliggende bedrijventerrein.

Het RUP beoogt daarom een fundamentele herziening van de ontsluitingsstructuur. Daarbij wordt gestreefd naar een bundeling van ontsluitingspunten, een duidelijke hiërarchie binnen het wegennet en een veilige verkeersafwikkeling voor zowel gemotoriseerd als niet-gemotoriseerd verkeer.

Een belangrijke randvoorwaarde hierbij is het maximaal faciliteren van watergebonden bedrijvigheid. Uit overleg met De Vlaamse Waterweg blijkt dat een verdere ontsluiting van bedrijven via de Vaartkant West het functioneren van de overslagactiviteiten langs het kanaal kan bemoeilijken. Bovendien zal de geplande verhoging van de kanaalbrug gevolgen hebben voor de huidige aansluiting van de Vaartkant West op de Alsebergsesteenweg.

Het ontwerpend onderzoek onderzoekt daarom verschillende alternatieven voor een nieuwe ontsluitingsstructuur die:

- het aantal ontsluitingspunten beperkt;
- de verkeersveiligheid verhoogt;
- de Tobie Swalusstraat kan omvormen tot een kwalitatieve trage verbinding;
- de ontwikkeling van watergebonden bedrijvigheid ondersteunt;
- en de ontsluitingsfunctie van de Vaartkant West afbouwt.

Door het zware verkeer te concentreren op een beperkt aantal goed ingerichte ontsluitingsassen ontstaat een meer leesbare, veilige en toekomstbestendige verkeersstructuur.

4.2.4 Verbeteren van de landschappelijke kwaliteit en uitbouwen van een groenblauw netwerk

Het plangebied bevindt zich op de overgang tussen een omvangrijke bedrijvenzone, de woonomgeving van Brukom en verschillende openruimtegebieden. Binnen deze context vervult de aanwezige beekvallei een cruciale rol als landschappelijke, ecologische en hydrologische structuur.

Het RUP beoogt het behoud en de versterking van deze beekvallei als groene hoofdstructuur binnen het plangebied. De vallei fungeert niet alleen als buffer tussen woongebied en bedrijventerrein, maar vormt eveneens een belangrijke ecologische verbinding tussen de omliggende openruimtegebieden.

Aanvullend wordt ingezet op de ontwikkeling van een fijnmazig groenblauw netwerk dat de verschillende groenstructuren met elkaar verbindt. Hierbij wordt bijzondere aandacht besteed aan klimaatadaptatie, biodiversiteit, waterbuffering en landschappelijke kwaliteit.

De wijze waarop deze vergroening wordt gerealiseerd verschilt naargelang het type bedrijvigheid. Langs het kanaal dient rekening te worden gehouden met de specifieke ruimtebehoefte van watergebonden bedrijven. Hier ligt de nadruk op kwalitatieve groenaanleg aan de perceelsranden, eventueel gecombineerd met infiltratie- en bufferstructuren voor hemelwater. De laad- en losactiviteiten mogen hierbij niet worden gehypothekeerd.

Binnen de zones voor KMO en ambachtelijke bedrijvigheid wordt sterker ingezet op groendaken, ontharding, vergroening van parkeeromgevingen en de aanleg van kwalitatieve buitenruimten. Ook bestaande groenvoorzieningen kunnen verder worden opgewaardeerd door het gebruik van streekeigen en ecologisch waardevolle beplanting.

Een bijzondere rol is weggelegd voor de Tobie Swalusstraat. Door de ontsluitingsfunctie voor gemotoriseerd verkeer af te bouwen, kan deze as op termijn evolueren tot een kwalitatieve trage verbinding met een uitgesproken groen karakter. Samen met de beekvallei vormt zij een belangrijke schakel binnen het toekomstige groenblauwe netwerk van het plangebied.

Door deze verschillende structuren met elkaar te verbinden, ontstaat een samenhangend groenblauw raamwerk dat de landschappelijke kwaliteit verhoogt, de biodiversiteit ondersteunt en tegelijk verenigbaar blijft met de economische functie van het bedrijventerrein.



4.2.5 Inzetten op een toekomstgericht en duurzaam bedrijventerrein

Naast een efficiënter ruimtegebruik wil het RUP de transitie naar een toekomstgericht en duurzaam bedrijventerrein ondersteunen. Hierbij wordt ingezet op een klimaatrobuuste inrichting die rekening houdt met de uitdagingen inzake energie, waterbeheer, biodiversiteit en klimaatadaptatie.

Op gebouwniveau wordt gestreefd naar een duurzaam gebruik van daken, bijvoorbeeld door de integratie van groene daken, zonnepanelen of zonnecollectoren. Daarnaast wordt onderzocht op welke wijze hernieuwbare energieproductie verder kan worden gefaciliteerd. Hierbij kan onder meer worden aangesloten bij de ambities uit het Strategisch Project Opgewekt Pajottenland, waarin het plangebied is opgenomen binnen een zoekzone voor windenergie.

Ook op terreinniveau wordt aandacht besteed aan duurzaam ruimtegebruik. Waterbuffering, infiltratievoorzieningen, ontharding waar mogelijk en een doordachte groenaanleg moeten bijdragen aan een klimaatrobuuste inrichting van het bedrijventerrein. Tegelijk wordt gestreefd naar compacte en ruimte-efficiënte bouwvormen, zodat de beschikbare ruimte maximaal kan worden benut zonder bijkomend ruimtebeslag aan te snijden.

Het uiteindelijke doel is de ontwikkeling van een bedrijventerrein dat zowel economisch performant als ecologisch en klimaatmatig veerkrachtig is.

5 EFFECTEN VAN HET RUP

5.1 Kader en afbakening van de plan-MER-screening

De plan-MER-screening (onderzoek tot milieueffectrapportage) wordt uitgevoerd in het kader van het voorliggende RUP en heeft tot doel na te gaan of het plan aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken en of de opmaak van een plan-MER noodzakelijk is. De screening maakt integraal deel uit van deze scopingnota en dient samen gelezen te worden met het plan en de nota van de bestaande en juridische toestand. Op die manier beschikt de lezer over een volledig en samenhangend beeld van de referentiesituatie en de planningscontext waarbinnen het RUP wordt opgesteld.

De plan-MER-screening wordt uitgevoerd overeenkomstig de regelgeving inzake milieueffectrapportage zoals van kracht sinds 1 december 2025. Binnen dit regelgevend kader is het voorliggende RUP plan-MER-screeningsgerechtigd en niet van rechtswege plan-MER-plichtig. Dit betekent dat via een plan-MER-screening moet worden beoordeeld of het RUP aanzienlijke milieueffecten kan hebben en of de opmaak van een plan-MER vereist is.

Het RUP kan het kader vormen voor de vergunningverlening van projecten die onderworpen zijn aan de project-MER-screeningsregeling, meer bepaald projecten opgenomen onder rubriek 10b van bijlage 2 van het m.e.r.-besluit van 24 oktober 2025. Dit gegeven leidt op zich niet automatisch tot een plan-MER-plicht, maar vormt een relevant beoordelingscriterium binnen de plan-MER-screening.

Daarnaast is het RUP geen plan of programma waarvoor een passende beoordeling vereist is in de zin van artikel 36ter, §3 van het natuurdecreet.

Bij de plan-MER-screening wordt tevens rekening gehouden met de schaal van het plangebied. Voorliggend RUP heeft betrekking op een klein gebied op gemeentelijk niveau. Het plangebied omvat circa 0,344 km², wat overeenkomt met ongeveer 0,85% van de totale oppervlakte van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw (40,67km²). Overeenkomstig de rechtspraak van het Hof van Justitie van de Europese Unie, onder meer het arrest van 21 december 2016 (C-444/15), wordt dit element mee in aanmerking genomen binnen de beoordeling of het RUP aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

De effectieve beoordeling van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten gebeurt in de volgende hoofdstukken aan de hand van een disciplinaire analyse van de planingrepen die door het RUP mogelijk worden gemaakt. Op basis van deze analyse wordt geoordeeld of de opmaak van een plan-MER noodzakelijk is.

5.2 Alternatieven

In het kader van de plan-MER-screening wordt nagegaan of redelijke alternatieven bestaan voor het voorliggende RUP en of deze relevant zijn voor de beoordeling van mogelijke aanzienlijke milieueffecten. De beschouwing van alternatieven gebeurt op een schaal en detailniveau dat passend is bij een plan-MER-screening en is afgestemd op de aard, de omvang en de doelstellingen van het RUP.

Het voorliggende RUP heeft een beperkt plangebied en beoogt een specifieke planologische invulling binnen een duidelijk afgebakende context. De ontwikkelingsmogelijkheden worden hoofdzakelijk bepaald door de bestaande toestand, de geldende beleidskaders en de ruimtelijke randvoorwaarden van het gebied. Hierdoor zijn de redelijkerwijs te beschouwen alternatieven beperkt.

5.2.1 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 BPA Zenneveld-Kleine Kolder en de ermee gerelateerde bepalingen en voorschriften behouden blijven. De belangrijkste plus- en minpunten worden hieronder aangehaald.

Het plangebied is conform het BPA Zenneveld-Kleine Kolder geselecteerd als zone voor ambachten, nijverheid, en dienstverlening, zone voor natuurbuffer, kanaalzone, zone voor waterlopen, openbare wegenis en zone voor onderhoudsstrook.

Pluspunten van het nulalternatief:

- De huidige eigendomsstructuren en gebruikssituaties blijven behouden, waardoor geen bijkomende verwervingen, overdrachten of herinrichtingen noodzakelijk zijn.
- Er zijn geen bijkomende ruimtelijke ingrepen of infrastructuurwerken nodig, waardoor bijkomend ruimtebeslag en verharding worden vermeden.
- Geen verstoring van de huidige planologische context.

Minpunten van het nulalternatief:

- De achterhaalde BPA-bestemmingen en gereserveerde infrastructuurtracés blijven bestaan, waardoor de huidige planologische knelpunten behouden blijven.
- De bestaande, versnipperde ontsluitingsstructuur blijft behouden, waardoor opportuniteiten om de verkeersveiligheid en de leesbaarheid van de ontsluiting te verbeteren niet worden benut.
- De Tobie Swalusstraat blijft een functie vervullen voor gemotoriseerd verkeer, waardoor potentiële conflicten tussen zwaar verkeer, fietsers en voetgangers blijven bestaan.
- De bestaande zonevreemde woningen blijven juridisch-planologisch bestendigd binnen het bedrijventerrein, waardoor de ruimtelijke verweving van wonen en bedrijvigheid behouden blijft.
- De beschikbare ruimte voor bedrijvigheid wordt niet optimaal benut, waardoor kansen om het ruimtelijk rendement van het bedrijventerrein te verhogen beperkt blijven.
- De mogelijkheden om bijkomende ruimte voor watergebonden bedrijvigheid te creëren worden niet benut.
- De landschappelijke kwaliteit van het bedrijventerrein en de relatie met de omliggende openruimtegebieden worden niet of slechts beperkt versterkt.

Locatiealternatieven

Naast het nulalternatief kan er eveneens gekeken worden naar de locatie- en inrichtings-en/of uitvoeringsalternatieven. Voorliggend RUP voorziet specifiek de planologische context te actualiseren van het gebied in functie van hedendaagse noden, het is bijgevolg niet van toepassing te zoeken naar locatiealternatieven.

Inrichtings- en/of uitvoeringsalternatieven

De inrichtings- en uitvoeringsalternatieven zijn daarnaast beperkt. Op vlak van inrichtingsalternatieven worden volgende pistes als niet wenselijk beschouwd:

- het afbouwen van de bedrijvigheid;
- het niet voorzien van ruimte voor watergebonden bedrijvigheid;
- het bestendigen van de zonevreemde woningen en/of landbouwpercelen;
- het inperken van de corridor van de Lubbeek.

Wat betreft de ontsluiting worden binnen de startnota verschillende pistes onderzocht binnen het ontwerp onderzoek (zie hoofdstuk 3).

Op basis van de uitgangspunten van het RUP -zijnde de achterhaalde ontsluiting van de bedrijvenzone te herzien, de bestaande bedrijvenzone te optimaliseren waarbij eveneens ingezet wordt op een duurzame inrichting en het plangebied van een betere landschappelijke inkleding te voorzien- zijn er geen noemenswaardige uitvoeringsalternatieven te bespreken.

5.3 Beoordeling milieueffecten

Rekening houdend met het van kracht zijnde BPA is er m.b.t. het plangebied een verschil tussen de feitelijke en planologische toestand. Dit hoofdzakelijk door de aanduiding van openbaar domein op het grafisch plan dat qua tracé niet helemaal overeenstemt met de Tobie Swalusstraat alsook enkele percelen die nog niet ontwikkeld werden tot bedrijventerrein. Bijgevolg zal de beoordeling van de milieueffecten waar nodig geschieden aan de hand van twee referentietoestanden: *t.o.v. de planologische toestand* en *t.o.v. de bestaande toestand*.

5.3.1 Bodem

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

Bodemverstoring en grondstofvoorraden

Referentiesituatie

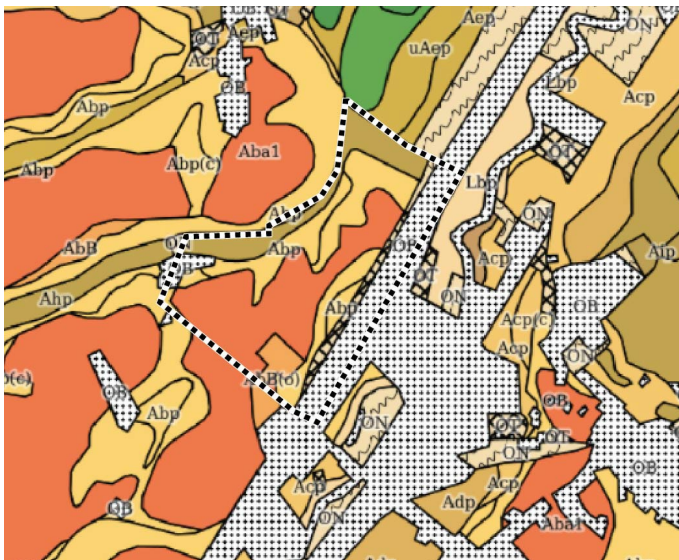
De bodem in het plangebied bestaat uit:

- Abp: Droge leembodem zonder profiel, niet gleyig;
- Aba1: Droge leembodem met textuur B horizont, niet gleyig;
- Ahp: Natte leembodem zonder profiel met relatief hoge ligging, sterk gleyig;
- AbB(o): Droge leembodem met textuur B of structuur B horizont, niet gleyig;
- OT: Sterk vergraven gronden;
- OB: Bebouwde zones;

Deze bodems hebben een bodemprofiel dat niet kwetsbaar is voor profielverstoring. Er kan gesteld worden dat de fysische bodemtoestand van het plangebied niet uitgesproken kwetsbaar is.

Het westen van de site kent grote delen die reeds verhard zijn. Het oosten van het plangebied kent nog grote onverharde delen, deze worden vandaag hoofdzakelijk gebruikt als akkerland. Hier werd de toplaag van de bodem verstoord in functie van het bewerken van de akkers.

De zone kent een sterk antropogene invloed die wijst op eerdere verstoringen van de bodem. Daarnaast is het plangebied niet gelegen binnen een vastgestelde archeologische zone, er zijn dan ook geen vastgestelde archeologische elementen aanwezig.



| Bodemkaart (Geopunt Vlaanderen, 2026)

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. Waar de gronden nog niet werden ontwikkeld als bedrijventerrein werd de toplaag wel reeds verstoord door het bewerken van akkers.

Bodemkwaliteit en bodemverontreiniging

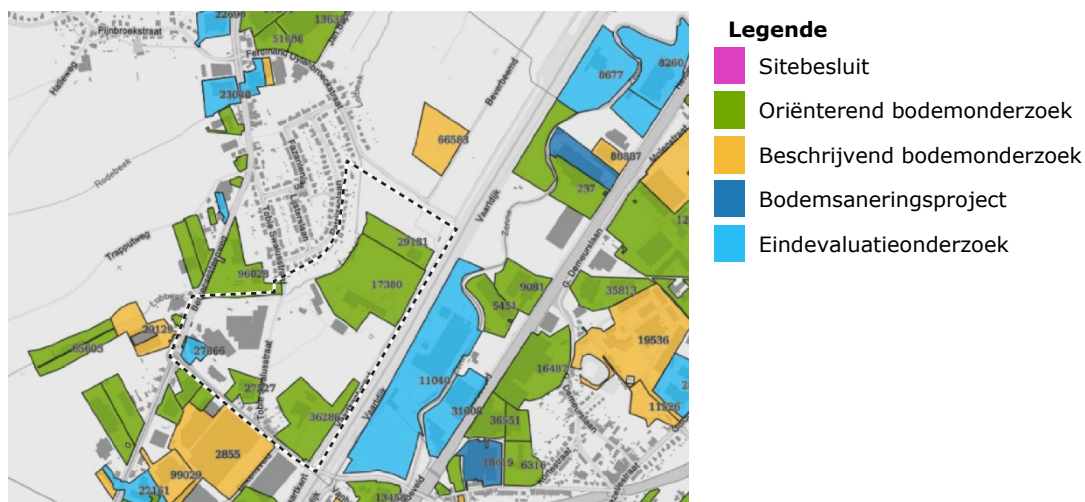
Referentiesituatie

Binnen het plangebied zijn reeds meerdere oriënterende bodemonderzoeken opgenomen (geoloket OVAM, 2024):

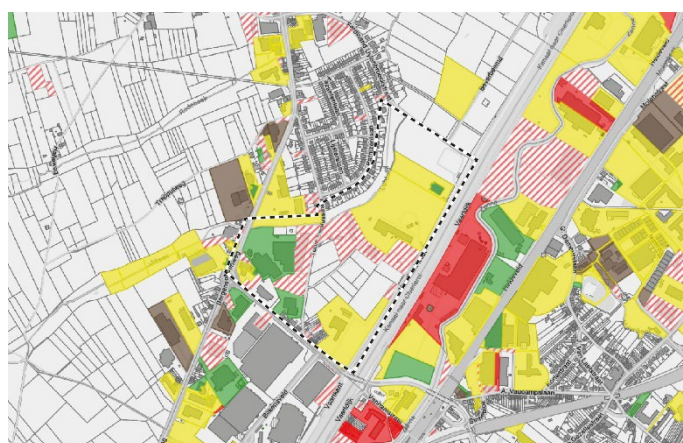
- Id=29181 oriënterend bodemonderzoek ()
- Id=17380 oriënterend bodemonderzoek ()
- Id=36286 oriënterend bodemonderzoek ()

- Id= 27527 oriënterend bodemonderzoek ()
- Id= 96028 oriënterend bodemonderzoek ()

Daarnaast is voor een zone binnen het plangebied een indevaluatieonderzoek uitgevoerd, id=27866. Aangezien in het plangebied reeds een bedrijvenzone aanwezig is, alsook watergebonden bedrijven langsheen het kanaal Brussel-Charleroi valt eventuele verontreiniging van de bodem niet uit te sluiten.



| Kaart bodemonderzoeken (OVAM, 2026)



- Laatste bodemonderzoek ontdekte geen bodemverontreiniging
 - Aanwezige bodemverontreiniging vraagt geen verder onderzoek/sanering
 - Aanwezige bodemverontreiniging vraagt verder onderzoek/sanering
 - Resultaten van bodemonderzoek nog niet verwerkt
 - Er is een oriënterend bodemonderzoek nodig
- Het grondeninformatieregister bevat geen info over bodemverontreiniging

| Uitspraak bodemonderzoeken (Geopunt Vlaanderen, 2026)

Effectenbespreking

Het RUP creëert het planologisch kader voor de verdere ontwikkeling en optimalisatie van een bestaand bedrijventerrein. De concrete invulling van de bedrijfspercelen en de aard van de toekomstige activiteiten liggen hierbij niet vast. De mogelijke effecten op de bodemkwaliteit zijn dan ook voornamelijk gerelateerd aan toekomstige vergunningsplichtige ingrepen en bedrijfsactiviteiten.

Tijdens de aanlegfase kunnen lokaal en tijdelijk effecten optreden ten gevolge van grondverzet, graafwerken en infrastructuurwerken. Hierbij bestaat een beperkt risico op het aantreffen van verontreinigde gronden of op de verspreiding van bestaande bodemverontreiniging. Dergelijke risico's worden echter beheerst door de toepassing van de geldende bodembeschermings- en milieuregelgeving, waaronder het Bodemdecreet, VLAREBO, VLAREM en VLAREMA.

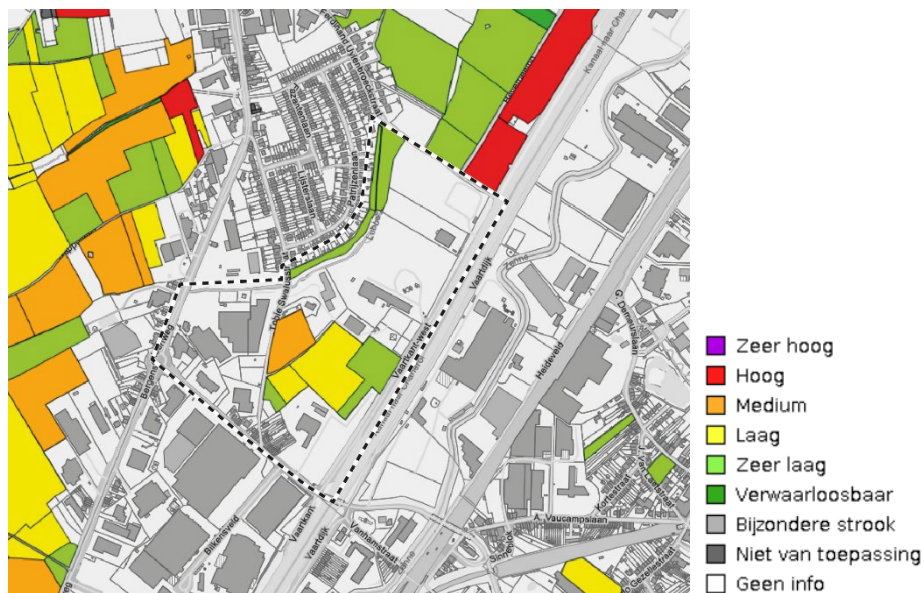
Tijdens de exploitatiefase kan een risico op accidentele bodemverontreiniging niet volledig worden uitgesloten, gelet op de aanwezigheid en verdere ontwikkeling van bedrijvigheid binnen het plangebied. Eventuele risicoactiviteiten zijn evenwel onderworpen aan de sectorale en algemene milieuvoorwaarden uit VLAREM, waardoor preventieve maatregelen worden opgelegd inzake opslag, overslag en omgang met potentieel bodembedreigende stoffen.

Aangezien het plangebied reeds grotendeels als bedrijventerrein ontwikkeld is, geen bestemmingswijzigingen naar gevoeliger functies worden voorzien en de geldende regelgeving voldoende garanties biedt voor het voorkomen, onderzoeken en saneren van bodemverontreiniging, worden ten aanzien van de discipline bodemkwaliteit geen aanzienlijke negatieve milieueffecten verwacht. Eventuele bodemonderzoeken en saneringsmaatregelen zullen bovendien op projectniveau worden beoordeeld overeenkomstig de geldende regelgeving.

Erosie

Referentiesituatie

Het plangebied is niet uitgesproken gevoelig voor bodemerosie, enkele percelen in het centrum worden gekarteerd met een lage tot medium kans op bodemerosie. De oevers van de Lubbeek worden eveneens aangeduid met een zeer lage kans op bodemerosie. Ten noorden van het plangebied langsheen het kanaal worden enkele percelen aangeduid met een hoge kans op bodemerosie. Verder is het plangebied ongevoelig voor grondverschuivingen.



| Potentiële bodemerosiekaart per perceel (Geopunt Vlaanderen, 2026)

Effectenbespreking

Rekening houdend met de aard van plan en het gegeven dat er in en nabij het plangebied geen gronden gevoelig voor erosie of grondverschuiving voorkomen, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op erosie optreden.

Conclusie discipline bodem

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

5.3.2 Water (grond- en oppervlakte- en afvalwater)

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

Grondwater

Referentiesituatie

Het plangebied is **niet** gelegen in een beschermingszone voor waterwinning. Aangezien binnen het plangebied een bedrijventerrein is gesitueerd valt eventuele bodemverontreiniging niet uit te sluiten. Daarnaast wordt een aanzienlijk deel in het noorden van het plangebied gekarteerd als **uiterst kwetsbaar inzake grondwaterkwetsbaarheid** met een watervoerende laag bestaande uit krijt, kalksteen, zandsteen en mergel en een deklaag van minder dan 5 m en/of

zandig.



| Grondwaterkwetsbaarheidskaart (Geopunt Vlaanderen, 2026)

Effectenbespreking

t.o.v. de bestaande toestand

Ondergrondse constructies kunnen grondwaterstromen blokkeren of bemoeilijken. Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht gezien het plan geen grote aaneengesloten ondergrondse constructies voorziet die deze stroming kunnen hinderen. Bovendien zal de watertoets steeds dienen uit te wijzen of een ondergrondse laag kan gerealiseerd worden.

Het plan voorziet in bijkomende verharding op de plaats waar er vandaag aan zonevreemde landbouw gedaan wordt, centraal binnen het plangebied. De effecten van deze verharding worden beperkt door het respecteren van de hemelwaterverordening, er wordt binnen het plangebied dan ook voldoende ruimte voorzien voor onverharde zones en waterdoorlatende maatregelen.

Bemaling tijdens de aanlegfase is tijdelijk. Er worden geen permanente bemalingen verwacht. Op projectniveau dient steeds voldaan te worden aan de geldende Vlarem-regelgeving inzake bemaling opdat bemaling een zo klein mogelijke impact heeft.

Eventuele accidentele grondwaterverontreiniging door het planvoornemen is niet uit te sluiten (noch het feitelijk voorkomen van verontreinigde grond), maar bij bouwwerkzaamheden en bodemverstoring en bij nieuwe inrichtingen dient de geldende regelgeving (Vlarem, Vlarebo, Vlaremo) te worden gevolgd. Er worden bijgevolg geen aanzienlijke effecten verwacht op grondwaterkwaliteit.

t.o.v. de planologische toestand

Tegenover de planologische toestand wordt geen bijkomende verharding voorzien.

Oppervlaktewater

Referentiesituatie

Ondanks de lage bouwdichtheid is de verhardingsgraad – op de landbouwgebruikspcelen en de beekvallei na – hoog. Dit valt onder meer te verklaren door de noodzakelijke grote oppervlakten aan opslag in open lucht voor de watergebonden bedrijven en de behoefte aan verharde toegangen voor de eerder logistieke bedrijven ter hoogte van het Zenneveld Business

Park. Het Zenneveld Business Park is op heden reeds gedeeltelijk groen aangelegd en voorzien van waterbuffering.

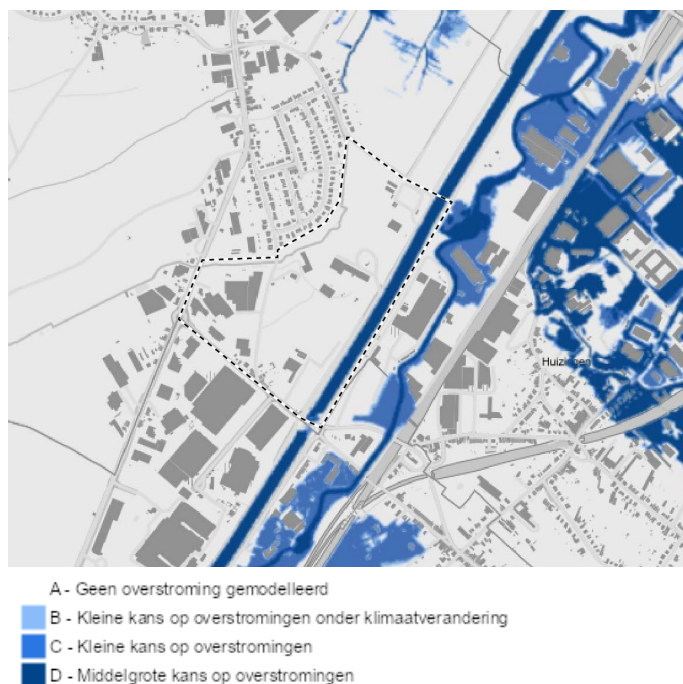
Het plangebied is gevoelig aan **pluviale overstroming**:

Er is een kleine kans op overstromingen onder klimaatsverandering, kleine tot middelgrote kans op overstromingen: ter hoogte van het kanaal Brussel-Charleroi, ter hoogte van en rondom de Lubbeek en ter hoogte van de Tobie Swalusstraat en de Bergensesteenweg, met enkele uitlopers naar het hart van het plangebied. Rondom het plangebied is een kleine kans op overstromingen onder klimaatsverandering, kleine tot middelgrote kans op overstromingen: ter hoogte van en rondom de Zenne (oosten), ter hoogte van het bedrijventerrein aan de zuidkant van de Alsebergsesteenweg (zuiden), ter hoogte van en rondom de Lubbeek (westen) en ter hoogte van het openruimtegebied (noorden).



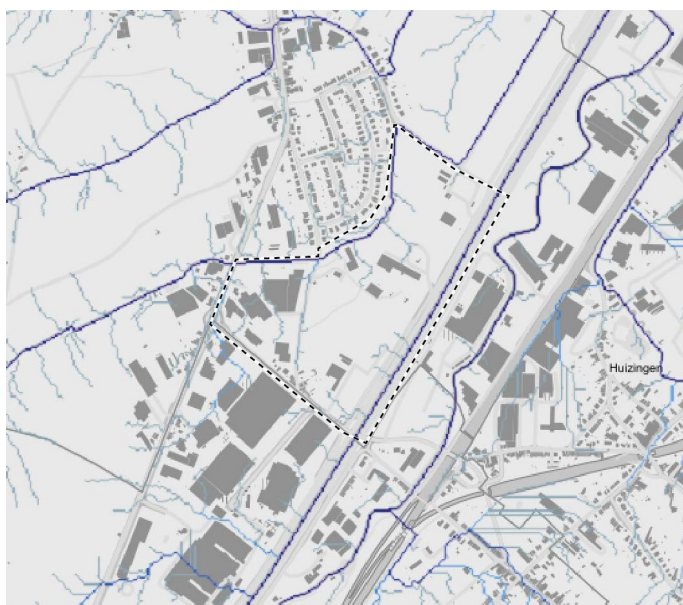
| Overstromingskaart Pluviaal (Geopunt Vlaanderen 2026)

Het plangebied is niet uitgesproken gevoelig aan **fluviale overstroming**. Er is een middelgrote kans op overstromingen ter hoogte van het kanaal Brussel-Charleroi. Op ca. 70 m ten oosten van het plangebied is een kleine tot middelgrote kans op overstromingen: ter hoogte van en rondom de Zenne.

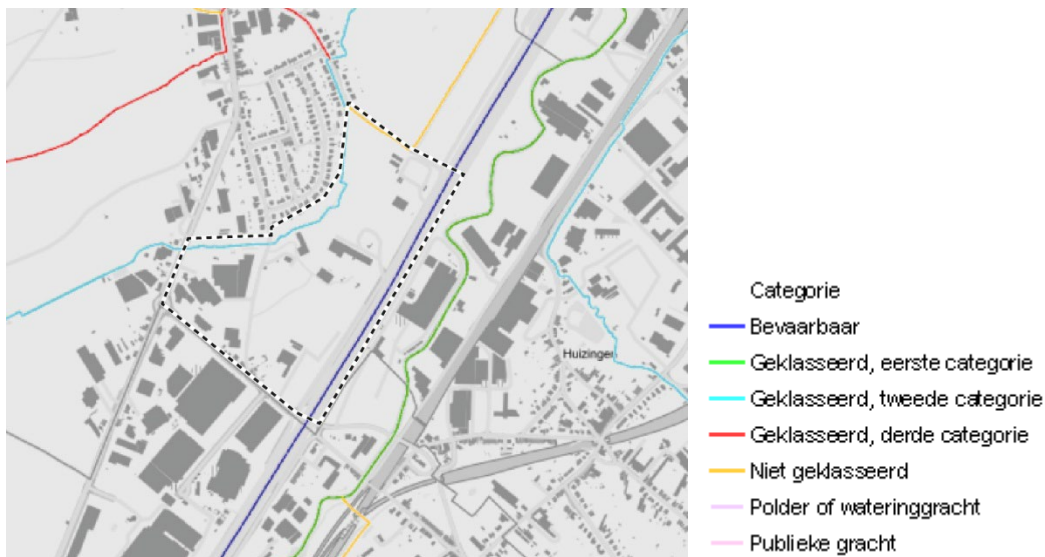


| Overstromingskaart Fluviaal (Geopunt Vlaanderen, 2026)

Het terrein is relatief vlak, maar helt af van zuid naar noord. Dit is ook af te lezen van de afstromingskaart waarbij hemelwater afstroomt van het zuiden richting de Lubbeek in het noorden van het plangebied, een waterloop van 2^e categorie beheerd door de provincie Vlaams-Brabant.



| Afstromingskaart (Geopunt Vlaanderen, 2026)



| Ecologische typologie waterlopen (Geopunt Vlaanderen, 2024)

Verder bevat het plangebied geen signaalgebieden. Er berusten ook geen stroomgebiedsbeheerplannen op het plangebied.

Effectenbespreking

t.o.v. de bestaande toestand

Het RUP voorziet de verdere ontwikkeling en optimalisatie van een bestaand bedrijventerrein. Hierdoor kunnen lokaal bijkomende verhardingen ontstaan ter hoogte van de vandaag nog onbebouwde landbouwgebruikspcelen. Tegelijk zet het plan expliciet in op een klimaatrobuuste inrichting van het bedrijventerrein door ruimte te voorzien voor infiltratie, buffering, ontharding waar mogelijk, de versterking van groenstructuren en de aanleg van een groenblauw netwerk. Tevens wordt de beekvallei van de Lubbeek-Labbeek behouden en versterkt als dragende groenstructuur binnen het plangebied.

Het RUP voorziet geen ingrepen aan de loop van het kanaal Brussel-Charleroi noch aan de Lubbeek-Labbeek. Er worden geen waterlopen overwelfd, verlegd of gedempt. De natuurlijke afwateringsstructuur van het gebied blijft bijgevolg behouden.

Voor toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied geldt bovendien de toepassing van de geldende regelgeving inzake hemelwaterbeheer, waaronder de gewestelijke hemelwaterverordening, de watertoets en de sectorale bepalingen van VLAREM. Hierdoor zullen toekomstige projecten moeten aantonen dat voldoende buffering, infiltratie en waar nodig vertraagde afvoer worden voorzien

Gelet op de combinatie van het behoud van de bestaande waterlopen, de versterking van de groenblauwe structuur, de aandacht voor infiltratie en buffering en de toepassing van de geldende regelgeving inzake waterbeheer, worden ten aanzien van het oppervlaktewater geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht.

t.o.v. de planologische toestand

Het voorliggende RUP vormt hoofdzakelijk een actualisatie van de bestaande bestemmingen en herbekijkt de ontsluitingsstructuur op basis van actuele ruimtelijke behoeften. De maximale ontwikkelingsmogelijkheden voor bedrijvigheid nemen ten opzichte van het BPA niet wezenlijk toe. Integendeel, het RUP legt bijkomende nadruk op de vrijwaring van de Lubbeek-Labbeek als groenblauwe structuur, op duurzame waterhuishouding en op klimaatadaptieve maatregelen.

Ook de onderzochte ontsluitingsscenario's situeren zich grotendeels binnen zones die reeds planologisch bestemd zijn voor bedrijvigheid of infrastructuur. Hierdoor leidt het RUP niet tot

een betekenisvolle bijkomende verharde oppervlakte ten opzichte van hetgeen planologisch reeds mogelijk is onder het BPA. Daarnaast wordt de achterhaalde wegenisstructuur uit het BPA vervangen door een meer functionele ontsluitingsstructuur die beter aansluit bij de huidige ruimtelijke context.

Ten opzichte van de planologische referentiesituatie worden dan ook geen aanzienlijke negatieve effecten op het oppervlaktewatersysteem verwacht. Integendeel, door de expliciete aandacht voor buffering, infiltratie, groenstructuren en de vrijwaring van de beekvallei ontstaat potentieel eerder een beperkte positieve bijdrage aan de waterhuishouding en de klimaatbestendigheid van het gebied.

Afvalwater

Referentiesituatie

Volgens het zoneringsplan van de Vlaamse Milieumaatschappij is het plangebied deels gelegen in 'centraal gebied', drie zones als 'individueel te optimaliseren buitengebied – IBA – gepland', alsook een zone met een reductiedoel langsheen het kanaal.



Legende

-  Centraal gebied
-  Collectief geoptimaliseerd buitengebied
-  Collectief te optimaliseren buitengebied
-  Individueel te optimaliseren buitengebied – IBA gepland

| Zoneringskaart (VMM, 2026)

Effectenbespreking

t.o.v. de bestaande toestand

Het plangebied is vandaag reeds grotendeels ingevuld als bedrijventerrein en genereert bijgevolg reeds huishoudelijk en bedrijfsafvalwater.

Het RUP voorziet voornamelijk in een optimalisatie en herstructurering van een reeds bestaand bedrijventerrein. Hoewel een verdere invulling van een aantal momenteel onbebouwde of

onderbenutte percelen mogelijk wordt gemaakt, leidt het plan niet rechtstreeks tot de vestiging van specifieke afvalwaterproducerende activiteiten. De aard en omvang van eventuele toekomstige bedrijfsactiviteiten zijn immers niet op planniveau gekend.

Eventuele bijkomende lozingen van huishoudelijk afvalwater en bedrijfsafvalwater zullen op projectniveau worden beoordeeld in het kader van de omgevingsvergunningsprocedure. Hierbij dienen de bepalingen van VLAREM en de geldende regelgeving inzake afvalwaterzuivering, lozingsvoorwaarden en rioleringsaansluitingen te worden nageleefd. Afhankelijk van de aard van de activiteiten kunnen bijkomende voorwaarden inzake voorzuivering, buffering of gescheiden afvoer worden opgelegd.

Daarnaast zet het RUP in op een duurzaam waterbeheer met aandacht voor gescheiden afvoer van hemelwater en afvalwater, infiltratie en buffering van hemelwater. Hierdoor wordt vermeden dat bijkomende ontwikkelingen leiden tot een onevenredige belasting van het rioleringsstelsel of van de ontvangende waterlopen.

Rekening houdend met de bestaande bedrijfsfunctie van het gebied, de aanwezigheid van een bestaande afvalwaterinfrastructuur en de vergunningsplichtige beoordeling van toekomstige lozingen, worden ten aanzien van afvalwater geen aanzienlijke negatieve milieueffecten verwacht.

t.o.v. de planologische toestand

Het BPA Zenneveld-Kleine Kolder voorziet reeds nagenoeg het volledige plangebied als zone voor ambachten, nijverheid en dienstverlening. De mogelijkheid om bedrijfsactiviteiten te ontwikkelen en de daarmee gepaard gaande productie van afvalwater is bijgevolg reeds grotendeels aanwezig binnen het huidige planologische kader.

Het voorliggende RUP wijzigt deze uitgangspositie niet fundamenteel. De bedrijvigheid wordt in hoofdzaak bestendigd en geoptimaliseerd, zonder dat significante bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden worden gecreëerd ten opzichte van het BPA. De potentiële productie van bedrijfsafvalwater blijft daardoor in grote lijnen vergelijkbaar met de reeds planologisch toegelaten situatie.

Bovendien wordt binnen het RUP expliciet aandacht besteed aan duurzaam waterbeheer en een klimaatrobuuste inrichting van het bedrijventerrein. Hierdoor wordt de omgang met hemelwater en afvalwater beter afgestemd op de hedendaagse regelgeving en beleidsdoelstellingen dan binnen het bestaande BPA het geval is.

Ten opzichte van de planologische referentiesituatie worden dan ook geen aanzienlijke negatieve effecten op het vlak van afvalwater verwacht.

Conclusie discipline water

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

5.3.3 Biodiversiteit

Checklist Biodiversiteit	potentiële ingrepen	discipline	Ja	Nee
Biotoopverlies / biotoopwijziging				
<i>Biotoopverlies door ruimtebeslag</i>				
Voorziet het plan bijkomende bodemverstoring zoals verharding, verdichting en vergraving?			☒	☐
<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?			☒	☒
Verzurende en vermestende depositie (belangrijkste = stikstofdepositie)			☒	☐
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)?				
Rustverstoring (door geluid en lucht)				
Voorziet het planvoornemen geluidsproducerende functies/activiteiten (zoals door recreatie, industriële installaties, bedrijvigheid met bijvoorbeeld typerende buitenactiviteiten, open sportstadion/sportpleinen in open lucht, enz)?			☒	☐
Voorziet het plan in een bestemming/functie waardoor er een bijkomende recreatiedruk te verwachten valt?			☐	☒
Voorziet het plan relevant aandeel bijkomende lichtbronnen (zoals bijvoorbeeld voor sport- en recreatieactiviteiten, i.f.v. veiligheid op bedrijfsterreinen)?			☒	☐
Barrièrevorming en versnippering				

Kan het plan zorgen voor het doorbreken van een verbinding(szone) voor fauna of flora (zoals bermen, waterlopen, groene zones)?	☐	☒
Kan het plan zorgen voor een belangrijke fysieke scheiding tussen biologisch waardevolle zones (zoals een verkeersweg, waterweg, ontwikkeling)?	☐	☒
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)?	☒	☐

Biotoopverlies / biotoopwijziging

Referentiesituatie

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

De dichtstbijzijnde VEN-gebieden zijn:

- ‘De Bossen en beekvalleien te Beersel en Sint-Genesius-Rode’ (id=275), ca 2km ten oosten van het plangebied;
- ‘De Zennebeemden Beersel-Ruisbroek’ (id=203) op ca. 2,8 km ten noordoosten van het plangebied;
- ‘Het Hallerbos en omgeving’ (id=69) op ca. 2,4 km ten zuidoosten van het plangebied;
- ‘De Vallei van de Zuunbeek en zijlopen’ (id=324), ca. 2,7 km ten noorden van het plangebied.



| VEN- en IVON-gebieden (Geopunt Vlaanderen, 2026)

De dichtstbijzijnde habitatrichtlijngebieden zijn:

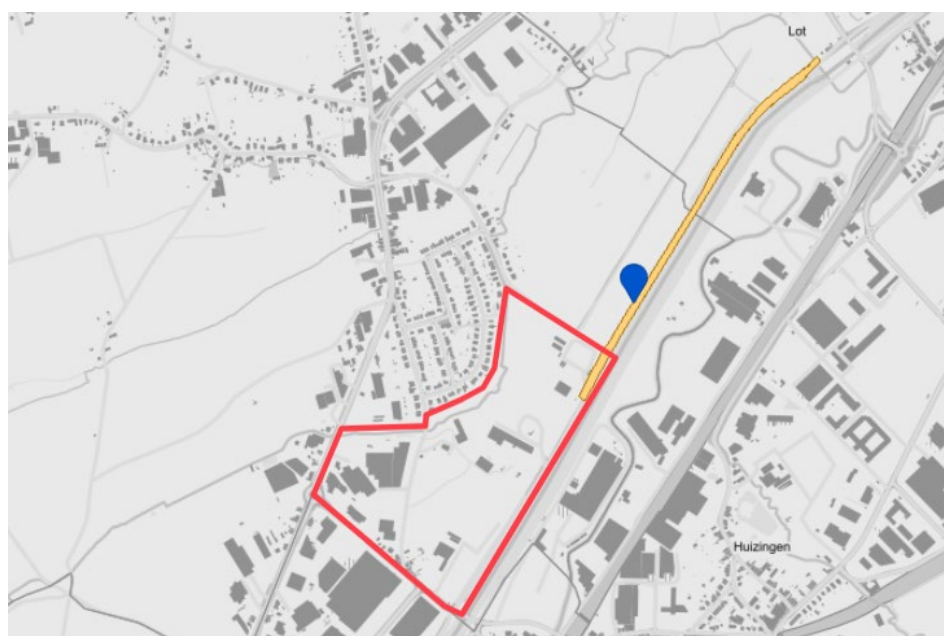
- 'Hallerbos en nabije boscomplexen met brongebieden en heiden' (id=16) op ca, 2,6 km ten oosten van het plangebied
- 'Hallerbos en nabije boscomplexen met brongebieden en heiden' (id=16) Op ca 2,5 km ten zuidoosten van het plangebied
- 'Hallerbos en nabije boscomplexen met brongebieden en heiden' op ca 2,5 ten noordwesten van het plangebied



Legende

- Vogelrichtlijngebied
- Habitatrichtlijngebied

| Speciale beschermingszones (Geopunt Vlaanderen, 2026)



- Habitat
- Onzeker habitat
- Deels habitat

| Natura 2000 Habitatkaart (Geopunt Vlaanderen, 2026)

Op de biologische waarderingskaart worden zones gecategoriseerd als 'biologisch waardevol', 'complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen', 'complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen, alsook 'biologisch minder' waardevol omwille van:

- Kt(ku)+ kh: taluds met ruigte of pioniersvegetatie + houtkant
- hp+kbs+kbp: soortenarm permanent cultuurgrasland + bomenrij met dominantie van (al dan niet geknotte) wilg + bomenrij met dominantie van populier (*Populus* sp.)
- hp+kb: soortenarm permanent cultuurgrasland + bomenrij
- sz + n + kb: jong loofbos (exclusief populier) + bomenrij
- w: waterloop



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, 2026)

In het plangebied zijn tevens geen bossen of historisch permanente graslanden aanwezig.

Effectenbespreking

t.o.v. de bestaande toestand

Het RUP zet expliciet in op het behoud en de versterking van de beekvallei van de Lubbeek-Labbeek als groene hoofdstructuur binnen het plangebied. Daarnaast wordt een verdere vergroening van het bedrijventerrein nagestreefd door de aanleg en versterking van groenstructuren, groenblauwe verbindingen, infiltratievoorzieningen en buffering.

Hoewel bepaalde landbouwgebruikspercelen op termijn kunnen worden ontwikkeld als bedrijventerrein, is de impact ervan gering. De actuele landbouwbiotopen worden niet als biologisch waardevol gekarteerd en worden bovendien gedeeltelijk gecompenseerd door de versterking van de ecologische kwaliteit van de beekvallei en de aanleg van bijkomende groenstructuren binnen het plangebied.

Gelet op de beperkte actuele biologische waarde van de ontwikkelbare percelen en de voorziene versterking van de groenstructuren worden geen aanzienlijke negatieve effecten op biotopen verwacht.

Er zijn verschillende VEN- en habitatrichtlijngebieden gelegen op een afstand van ca. 2,5 km. Pas vanaf 10.000 wagenbewegingen extra per dag, geldt een overschrijding van 0.06 kg N/ha.j binnen 200 m van de weg, en daarmee ook een overschrijding van de 1%-de minimisnorm (cfr. Stikstofdecreet van 26/1/2024) voor de meest stikstofgevoelige habitats: 3110-vennen, met KDW 6 kg/ha.j, wanneer die binnen de 200 m van zulke weg zouden vallen. Dit blijkt uit het VITO-rapport 2024/EI/R/3195 'Voertuigemissies en de minimis-normen: een analytische benadering voor wegverkeer'.

Zowel voor SBZ's als voor VEN is het bijkomend van belang dat geen hypotheek wordt gelegd op de dalende trend inzake stikstofdepositie. Dit is het geval wanneer de lokale toename van de depositie beduidend kleiner is dan de door stikstofbeleid gerealiseerde en nog verder voorziene dalingen, die, cfr een studie van VITO (2025) circa 3% per jaar bedraagt. Het volgende kan dan ook gesteld worden: Op basis van de door het plan veroorzaakte lokaal lichte toename van stikstofdepositie binnen VEN en SBZ kan er realistisch van uitgegaan worden dat deze toename beduidend kleiner zal zijn dan de meer generieke daling van de stikstofdepositie als gevolg van het beleid terzake (via PAS en Luchtbeleidsplan 2030).

Op basis van het beperkt aantal mogelijke bijkomende vervoersbewegingen door het RUP in kwestie en de afstand tot SBZ of VEN, is duidelijk dat de effecten van de door het plan veroorzaakte stikstofdepositie op beschermd gebied (SBZ) zeer beperkt en dus niet aanzienlijk negatief zijn.

t.o.v. de planologische toestand

Het BPA voorziet reeds nagenoeg het volledige plangebied als zone voor ambachten, nijverheid en dienstverlening, aangevuld met een natuurbuffer rond de Lubbeek-Labbeek. De ontwikkeling van de landbouwgebruikspcelen tot bedrijventerrein is bijgevolg reeds planologisch mogelijk.

Het RUP versterkt daarentegen expliciet het belang van de beekvallei van de Lubbeek-Labbeek en zet bijkomend in op groenblauwe verbindingen en een kwaliteitsvolle landschappelijke inrichting. Hierdoor blijft de ecologische draagstructuur minimaal behouden en wordt zij potentieel versterkt ten opzichte van de huidige planologische situatie.

Ten opzichte van het BPA worden dan ook geen aanzienlijke negatieve effecten op biotoopverlies of biotoopwijziging verwacht.

Rust- en lichtverstoring

Referentiesituatie

Het gebied wordt vandaag ingevuld door ambachten, nijverheid en voorzieningen. Deze hebben vandaag reeds hun invloed op de natuurlijke omgeving. Het plangebied is niet gekarteerd als weide- of akkervogelgebied, aangrenzend aan het plangebied zijn ook reeds enkele windmolens opgetrokken. Er worden dan ook geen bestaande foerageer- of trekroutes verwacht binnen het plangebied.

Effectenbespreking

t.o.v. de bestaande toestand

Het plangebied bevindt zich binnen een bestaande bedrijvenomgeving langs de Bergensesteenweg, Alsebergsesteenweg en het kanaal Brussel-Charleroi. De omliggende natuurwaarden worden reeds beïnvloed door bedrijvigheid, verkeer en infrastructuur.

Het RUP voorziet hoofdzakelijk in het bestendigen en optimaliseren van bestaande bedrijvigheid. Er worden geen grootschalige recreatieve functies, grootschalige evenementenlocaties of andere activiteiten voorzien die aanleiding kunnen geven tot een substantiële toename van rustverstoring ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast wordt de groenbuffer langs de Lubbeek-Labbeek behouden en versterkt, waardoor de aanwezige groenstructuren hun bufferende functie kunnen blijven vervullen.

Mogelijke bijkomende geluids-, licht- of luchtemissies zijn hoofdzakelijk verbonden aan toekomstige vergunningen voor individuele bedrijven en zullen op projectniveau beoordeeld worden. Gezien de bestaande bedrijvige context worden geen aanzienlijke bijkomende effecten verwacht.

t.o.v. de planologische toestand

Het BPA laat reeds bedrijvigheid toe binnen vrijwel het volledige plangebied. De potentiële bronnen van geluid, verlichting en emissies zijn bijgevolg reeds planologisch mogelijk.

Het RUP voert geen bestemmingswijzigingen door die aanleiding geven tot een wezenlijke verhoging van de potentiële milieudruk ten opzichte van deze planologische referentiesituatie. De invoering van bijkomende groenstructuren kan lokaal zelfs een beperkte bufferende werking hebben ten aanzien van licht- en geluidshinder.

Er worden dan ook geen aanzienlijke negatieve effecten inzake rustverstoring verwacht.

Versnippering en barrièrewerking

Referentiesituatie

De belangrijkste ecologische structuur binnen het plangebied wordt gevormd door de Lubbeek-Labbeek en haar begeleidende groenbuffer. Deze zone fungeert als verbinding tussen de omliggende openruimtegebieden en vormt een belangrijke ecologische corridor binnen een verder verstedelijkte omgeving.

Effectenbespreking

t.o.v. de bestaande toestand

Het RUP voorziet uitdrukkelijk in het behoud en de versterking van deze groenstructuur. Er worden geen bijkomende infrastructuur voorzien die de beekvallei doorsnijden of de bestaande ecologische verbindingen onderbreken. De onderzochte ontsluitingsalternatieven situeren zich buiten de kern van de beekvallei.

Daarnaast wordt ingezet op een groenblauw netwerk waarbij verschillende groenstructuren binnen het bedrijventerrein met elkaar worden verbonden. Hierdoor wordt de samenhang van het aanwezige groen eerder versterkt dan verzwakt.

Er worden bijgevolg geen aanzienlijke negatieve effecten inzake versnippering of barrièrewerking verwacht.

t.o.v. de planologische toestand

Ten opzichte van het BPA blijft de Lubbeek-Labbeek behouden als groene corridor en bufferzone. Het RUP bevestigt deze functie en werkt deze verder uit als structurerend element binnen de ruimtelijke visie voor het gebied.

De achterhaalde wegenis die in het BPA voorzien werd maar nooit gerealiseerd werd, wordt herbekeken in functie van een actuele ontsluitingsstructuur. Hierdoor ontstaan geen bijkomende doorsnijdingen van ecologisch waardevolle zones ten opzichte van de planologische referentiesituatie.

Ten opzichte van het BPA worden geen aanzienlijke negatieve effecten inzake barrièrevorming of versnippering verwacht. Lokaal kan zelfs een beperkte positieve bijdrage ontstaan door de versterking van de groenblauwe verbindingen binnen het plangebied.

Conclusie discipline biodiversiteit

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

5.3.4 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:	☒	☐
- o 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, ...)? - o Ontbossing of rooiwerkzaamheden (met bijzondere aandacht voor historische bossen)? - o Wijziging van historische percelering, kavelstructuren, waterlopen, wegenpatroon?		
<i>Uitzicht</i>		
Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die uitzichten kunnen verstoren? Zoals:	☒	☐
o Mogelijkheden tot een harde invulling/bouw van constructies (bv gebouwen) of infrastructuur (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:	☐	☒
- o Afbraak van bouwkundig erfgoed. - o 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

Het plangebied bevindt zich binnen het traditioneel landschap van het Pajottenland en de Zennevallei. Binnen het plangebied zijn geen beschermde landschappen, ankerplaatsen, relictzones of erfgoedlandschappen aanwezig. Het gebied wordt vandaag hoofdzakelijk gekenmerkt door een bedrijvige invulling met een hoge verhardingsgraad, afgewisseld met enkele landbouwgebruikspercelen, perceelsbeplantingen en de vallei van de Lubbeek-Labbeek.

De Lubbeek-Labbeek vormt een belangrijke landschappelijke structuur binnen het plangebied. De beekvallei fungeert als groene buffer tussen het bedrijventerrein en de woonwijk "De Witte Roos" en vormt tegelijk een verbinding tussen de omliggende openruimtegebieden. Daarnaast zijn verspreid binnen het plangebied enkele bomenrijen, groenbuffers en perceelsafbakeningen aanwezig die bijdragen aan de landschappelijke kwaliteit van het gebied.

Effectenbespreking

t.o.v. de bestaande toestand

Het plan voorziet geen wijzigingen aan waardevolle landschappelijke structuren zoals historische waterlopen, holle wegen, erfgoedlandschappen of andere kwetsbare landschapselementen. Evenmin worden belangrijke reliëfwijzigingen, dempingen van waterlopen of andere grootschalige ingrepen mogelijk gemaakt die de landschapsstructuur fundamenteel zouden wijzigen.

Door de verdere vergroening van het bedrijventerrein, het behoud van de bufferzones en de versterking van de Lubbeekvallei kan zelfs een beperkte positieve bijdrage aan de landschappelijke kwaliteit worden verwacht.

t.o.v. de planologische toestand

Het BPA voorziet reeds een bedrijfsbestemming voor nagenoeg het volledige plangebied en bevat daarnaast een aantal niet-gerealiseerde ontsluitingstracés. Het voorliggende RUP actualiseert deze achterhaalde infrastructuurvisie en koppelt de verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein aan een versterking van de aanwezige groenstructuren.

Ten opzichte van het BPA wordt de beekvallei nadrukkelijker als structurerend landschappelijk element benaderd en wordt bijkomend aandacht besteed aan klimaatadaptatie, buffering en

groenblauwe verbindingen. Hierdoor worden geen aanzienlijke negatieve effecten op het landschap verwacht. Integendeel, lokaal kan een beperkte positieve impact op de landschappelijke kwaliteit ontstaan.

Bouwkundig erfgoed

Referentietoestand

Binnen het plangebied bevinden zich geen beschermde landschappen, dorpsgezichten, monumenten noch panden opgenomen in de inventaris van onroerend erfgoed. Op ca. 280 m ten noorden van het plangebied: oude herberg met schuur. Op ca. 400 m ten oosten van het plangebied: papierfabriek de Meurs.



Legende

- Bouwkundig Erfgoed / bouwkundige relict(en)
- Bouwkundig Erfgoed / bouwkundige gehelen
- | Bouwkundig erfgoed (Geopunt Vlaanderen, 2026)

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

Binnen het plangebied zijn volgens de Centrale Archeologische Inventaris geen gekende archeologische vindplaatsen aanwezig. Het plangebied ligt evenmin binnen een vastgestelde archeologische zone. Daarnaast kent het gebied een sterke antropogene invloed door de bestaande bedrijvigheid, verhardingen en historische bodemingrepen.



Legende

-  Centraal Archeologische Inventaris
-  Archeologienota

| Centraal archeologische inventaris (Geopunt Vlaanderen, 2026)

Effectenbespreking

De verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein kan lokaal gepaard gaan met grondverzet en bodemverstoring. Dergelijke ingrepen kunnen theoretisch aanleiding geven tot het aantreffen van nog onbekend archeologisch erfgoed. Het RUP legt echter geen concrete projecten vast en maakt geen uitzonderlijke bodemverstoringen mogelijk ten opzichte van wat gebruikelijk is binnen een bedrijventerrein.

Eventuele archeologische waarden die tijdens latere vergunningsprocedures aan het licht zouden komen, worden bovendien beschermd door de geldende regelgeving inzake archeologisch onderzoek en archeologienota's. Hierdoor worden mogelijke effecten op projectniveau tijdig onderzocht en beoordeeld.

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.

5.3.5 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, ...)?	☒	☐
Zal het plan een wijziging in de (ontsluitings)infrastructuur teweegbrengen/vereisen?	☒	☐
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)?	☒	☐
Ruimtebeleving		
Genereert het plan een potentieel gewijzigde ruimtebeleving (visueel, licht/schaduw, wind, privacy, veiligheidsgevoel)?	☒	☐
Gezondheid		
Zal het plan een wijziging in de verkeersgeneratie teweeg brengen (zoals bij wonen, bedrijvigheid, recreatie, school, kantoor, winkels, ...) (zie tevens discipline mobiliteit)?	☒	☐
Genereert het plan bijkomende geluids- en luchtemissies (incl. geur) (zoals bij een toename van verkeer, bepaalde bedrijfsbestemmingen, e.a.)?	☒	☐
Voorziet het plan kwetsbare functies (scholen, woningen, zorgvoorzieningen, ...)?	☐	☒
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...)?	☒	☐

Mobiliteit

Referentiesituatie

Het plangebied is multimodaal goed ontsloten via de Bergensesteenweg (N6), de Alsebergsesteenweg, het Kanaal Brussel-Charleroi, de nabijgelegen spoorlijn Brussel-Quévy en verschillende busverbindingen. Daarnaast bevinden zich langs de Bergensesteenweg, de Alsebergsesteenweg en het kanaal belangrijke fietsverbindingen, waaronder de fietssnelweg F20.

De huidige ontsluitingsstructuur is historisch gegroeid en wordt gekenmerkt door meerdere afzonderlijke ontsluitingspunten op de Alsebergsesteenweg, Bergensesteenweg, Tobie Swalusstraat en Vaartkant-West. Hierdoor ontstaat een versnipperde verkeersstructuur met diverse conflictpunten. Bovendien is de Tobie Swalusstraat door haar beperkte breedte niet geschikt voor intensief vrachtverkeer, terwijl zij tegelijkertijd een functie vervult voor fietsers en voetgangers richting de woonwijk "De Witte Roos".

Op basis van de kencijfers uit het Richtlijnenboek Mobiliteitseffectenstudies kan de huidige tewerkstelling binnen het plangebied indicatief worden geraamd op ongeveer 350 werknemers. Deze raming is gebaseerd op een oppervlakte van circa 5,7 ha KMO-zone en 18,6 ha watergebonden bedrijventerrein, waarvoor respectievelijk gemiddelde tewerkstellingsdichtheden van 29,1 en 9,9 werknemers per hectare worden gehanteerd.

Uitgaande van twee woon-werkverplaatsingen per werknemer per werkdag resulteert dit in ongeveer 700 woon-werkgerelateerde persoonsverplaatsingen per dag. Rekening houdend met een gemiddeld autogebruik van 70 à 85% en een gemiddelde autobezettingsgraad van 1,07 personen per voertuig kan de huidige verkeersgeneratie ten gevolge van het werknemersverkeer indicatief worden geraamd op ongeveer 450 tot 560 voertuigbewegingen per gemiddelde werkdag. Deze inschatting houdt geen rekening met bezoekers-, leveranciers- en vrachtverkeer, die afhankelijk zijn van de aard van de aanwezige bedrijvigheid.

Daarnaast vind er ook een aandeel zwaar verkeer plaats vanuit de huidige bedrijfsactiviteiten. Vanuit het richtlijnenboek kan voor bedrijventerreinen uitgegaan worden van 20 tot 35% van het aantal autovoertuigen (in aantallen, niet in pae). Gerekend met 35% komt dit neer op ongeveer 158 tot 196 vervoersbewegingen inzake vrachtverkeer per dag. Het aantal leveringen is sterk afhankelijk van de werking van het specifieke bedrijf, waardoor gemiddelden, ook per type bedrijf, steeds een grote afwijking vertonen. Deze geraamde cijfers moeten dus met de nodige voorzichtigheid benaderd worden.

Gezien de aard van de huidige KMO's wordt de verkeersgeneratie vanuit bezoekers nihil geacht.

Effectenbespreking

t.o.v. de bestaande toestand

Het plangebied wordt vandaag reeds grotendeels ingenomen door bedrijvigheid en genereert bijgevolg reeds personen- en goederenverkeer. Het RUP voorziet hoofdzakelijk in een optimalisatie van de bestaande bedrijvenzone en een verbetering van de interne ontsluitingsstructuur.

Ten opzichte van de bestaande toestand kan de ontwikkeling van de nog aanwezige landbouwgebruikspcelen aanleiding geven tot een bijkomende verkeersgeneratie. Binnen het plangebied kan nog ongeveer 5,17 ha aan momenteel onbebouwde pcelen worden ontwikkeld als bedrijventerrein voor watergebonden bedrijvigheid.

Voor de inschatting van de potentiële verkeersgeneratie kan gebruik worden gemaakt van de kencijfers uit het Richtlijnenboek Mobiliteitseffectenstudies. Voor watergebonden bedrijvigheid wordt uitgegaan van gemiddeld 9,9 werknemers per hectare netto bedrijventerrein.

Bij een volledige ontwikkeling van de resterende 5,17 ha komt dit overeen met een bijkomende tewerkstelling van ongeveer 52 werknemers. Uitgaande van twee woon-werkverplaatsingen per werknemer per werkdag resulteert dit in ongeveer 104 bijkomende woon-werkgerelateerde verplaatsingen per gemiddelde werkdag. Rekening houdend met een gemiddeld autogebruik van 70 à 85% en een gemiddelde autobezettingsgraad van 1,07 personen per voertuig kan de huidige verkeersgeneratie ten gevolge van het werknemersverkeer indicatief worden geraamd op ongeveer 60 tot 83 voertuigbewegingen per gemiddelde werkdag. Deze inschatting houdt geen rekening met bezoekers-, leveranciers- en vrachtverkeer, die afhankelijk zijn van de aard van de aanwezige bedrijvigheid.

Daarnaast vind er ook een aandeel zwaar verkeer plaats vanuit de potentieel te ontwikkelen bedrijfsactiviteiten. Vanuit het richtlijnenboek kan voor bedrijventerreinen uitgegaan worden van 20 tot 35% van het aantal autovoertuigen (in aantallen, niet in pae). Gerekend met 35% komt dit neer op ongeveer 21 tot 29 vervoersbewegingen inzake vrachtverkeer per dag. Het aantal leveringen is sterk afhankelijk van de werking van het specifieke bedrijf, waardoor gemiddelden, ook per type bedrijf, steeds een grote afwijking vertonen. Deze geraamde cijfers moeten dus met de nodige voorzichtigheid benaderd worden.

Het plangebied beschikt over een goede multimodale ontsluiting via de Bergensesteenweg (N6), de Alsebergsesteenweg, het kanaal Brussel-Charleroi en de aanwezige fietsverbindingen. Daarnaast zet het RUP in op een optimalisatie van de ontsluitingsstructuur en een betere scheiding tussen zwaar verkeer en actieve weggebruikers.

De verschillende onderzochte ontsluitingsscenario's hebben als doel de ontsluiting van de bedrijvenzone te optimaliseren, de Tobie Swalusstraat te ontlasten van zwaar verkeer en de verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers te verhogen. Tevens wordt de ontsluitingsfunctie van de Vaartkant-West afgebouwd ten voordele van watergebonden bedrijvigheid.

Hoewel de concrete verkeersafwikkeling afhankelijk blijft van de uiteindelijk gekozen ontsluitingsvariant, kan worden aangenomen dat de verkeersstructuur overzichtelijker en verkeersveiliger wordt dan in de huidige situatie.

Rekening houdend met de beperkte omvang van de resterende ontwikkelbare oppervlakte, de spreiding van de bijkomende verkeersstromen over de dag en de goede bereikbaarheid van het gebied, wordt verwacht dat de bijkomende verkeersvraag zonder noemenswaardige impact op de verkeersafwikkeling kan worden opgevangen. De effecten worden daarom beoordeeld als beperkt negatief en niet aanzienlijk.

t.o.v. de planologische toestand

Het BPA voorziet reeds bijkomende ontsluitingswegen die echter nooit gerealiseerd werden en ondertussen achterhaald zijn. Het RUP actualiseert deze infrastructuurvisie en vervangt ze door een ontsluitingsconcept dat aansluit bij de actuele noden van het bedrijventerrein.

Ten opzichte van de planologische referentiesituatie worden geen significante bijkomende verkeersstromen gegenereerd. Het RUP voorziet geen nieuwe bestemming die aanleiding geeft tot een fundamentele wijziging van de verkeersgeneratie binnen het gebied. Het RUP biedt daarentegen potentieel voor een betere verkeersafwikkeling, een beperking van conflictpunten en een sterkere positie van het trage verkeer.

Ruimtelijke aspecten

Referentiesituatie

Het plangebied wordt vandaag hoofdzakelijk ingenomen door bedrijvigheid, aangevuld met enkele zonevreemde woningen, landbouwgebruikspcelen en de groenstructuur rond de Lubbeek-Labbeek. Binnen het gebied komen zowel watergebonden bedrijven als KMO-activiteiten voor.

De aanwezige landbouwpercelen bevinden zich binnen een zone die planologisch reeds bestemd is voor economische activiteiten, terwijl de woningen zonevreemd gelegen zijn binnen het bedrijventerrein.

Voor een gedetailleerde beschrijving van de bestaande toestand wordt verwezen naar 2.2 'beschrijving bestaande toestand'.

Effectenbespreking

t.o.v. de bestaande toestand

Het RUP zet in op een efficiënter ruimtegebruik, het optimaliseren van de bedrijfsstructuur, het versterken van watergebonden bedrijvigheid en het geleidelijk uitdoven van zonevreemde functies. Hierdoor ontstaat een meer samenhangende ruimtelijke structuur met een duidelijke economische profielvorming.

Daarnaast wordt de beekvallei van de Lubbeek-Labbeek behouden als landschappelijke en ecologische drager binnen het gebied. Hierdoor blijft een kwalitatieve overgang tussen bedrijventerrein en woonomgeving behouden.

Het plan leidt bijgevolg tot een verbetering van de ruimtelijke organisatie van het bedrijventerrein en veroorzaakt geen aanzienlijke negatieve effecten op het ruimtegebruik.

t.o.v. de planologische toestand

Ten opzichte van het BPA worden geen fundamenteel nieuwe functies toegevoegd. De bestemmingen worden voornamelijk geactualiseerd en afgestemd op de feitelijke en gewenste toestand van het gebied.

Daarnaast worden achterhaalde infrastructuurtracés geschrapt en wordt meer aandacht besteed aan landschappelijke integratie, groenstructuren en duurzaam ruimtegebruik. Hierdoor worden geen aanzienlijke negatieve effecten op de ruimtelijke kwaliteit verwacht.

Gezondheid

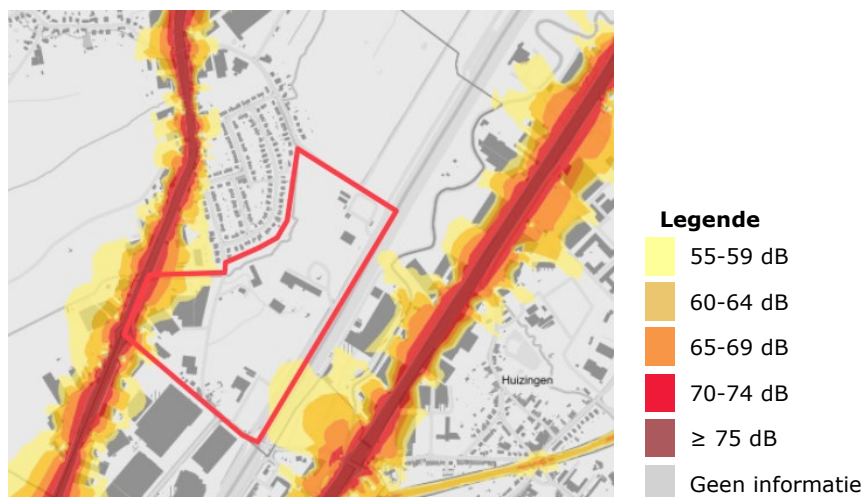
Referentiesituatie

De oostelijke zone van het plangebied ter hoogte van het business park 'Zenneveld' ligt binnen de geluidsimpactzone van de Bergensesteenweg met een geluidsbelasting van ca. 55 dB tot hoger dan 75 dB. Daarnaast is op 240 m ten oosten van het plangebied de spoorlijn 96 Brussel-Quévy gesitueerd, de immissie van geluid overlapt net de plancontour met een geluidsbelasting van ca. 55 dB tot 59 dB.

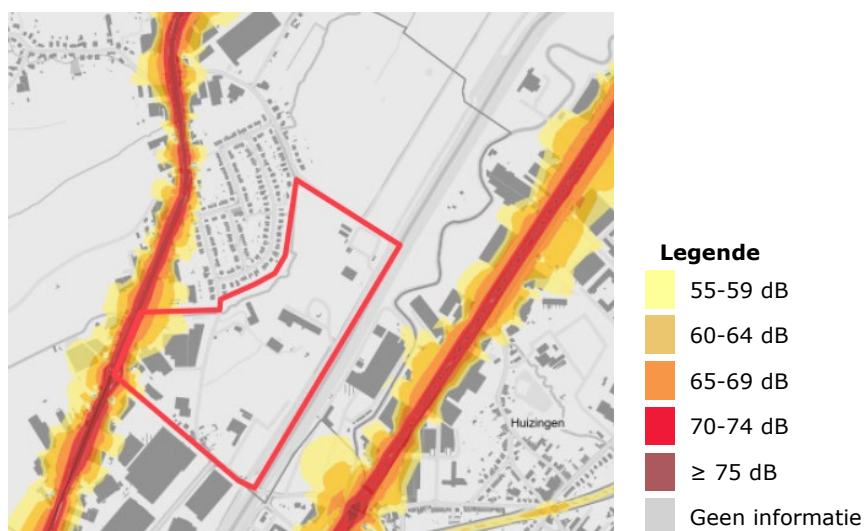
De gegevens van de Vlaamse Milieumaatschappij met betrekking tot de luchtkwaliteit in Vlaanderen geven een beeld van de luchtkwaliteit in het plangebied³. Ter hoogte van het plangebied bedraagt het jaargemiddelde voor NO₂ tussen 10 en 16 µg/m³ en dit voor PM₁₀ overall 14 µg/m³ (geoloket VMM). Beiden blijven ruim onder de Europese norm. Het daggemiddelde van 50 µg/m³ werd in 2024 niet overschreden (cf. dichtstbijzijnde meetstation te Vilvoorde, geoloket VMM) wat eveneens onder de Europese norm ligt. Er kan gelet op de waarden gesteld worden dat het plangebied wordt gekenmerkt door een goede luchtkwaliteit.

Doorheen het plangebied zijn 2 hoogspanningslijnen gelegen. Een bovengrondse leiding (IS312) die zich oost-west oriënteert en een ondergrondse leiding (Brucom 2) die zich noord-zuid oriënteert.

³ De pollutanten NO₂ (stikstofdioxide) en PM₁₀ (fijn stof) zijn hiervoor de belangrijkste indicatoren in Vlaanderen. De huidig geldende Europees vastgelegde jaargrenswaarde bedraagt voor de betrokken pollutanten NO₂ en PM₁₀ 40 g/m³. Bovendien mag voor PM₁₀ een daggemiddelde van 50 g/m³ niet meer dan 35 keer per jaar overschreden worden.



| Geluidsbelastingskaart – belangrijke wegen en spoorwegen overdag (Geopunt Vlaanderen, 2026)



| Geluidsbelastingskaart – belangrijke wegen en spoorwegen s' nachts (Geopunt Vlaanderen, 2026)



| Jaargemiddelde NO₂-cocncentratie in het jaar 2024 (VMM, 2026)



| Hoogspanningslijnen (Geoloket hoogspanningsnet.com, 2026)

Effectenbespreking

De omgeving is vandaag reeds ingevuld met bedrijvigheid, eventuele bijkomende bedrijvigheid zal een verwaarloosbare toename van verkeer, geluid en luchtemissies veroorzaken. Daarbij zijn er behalve enkele zonevreemde woningen geen gevoelige receptoren binnen het plangebied. Het planvoornemen voorziet ook niet in kwetsbare functies.

Door het uitdoofbeleid voor de aanwezige zonevreemde woningen zal op langere termijn bovendien een potentieel conflict tussen wonen en bedrijvigheid verminderen. Hierdoor neemt de blootstelling van gevoelige functies aan bedrijfsactiviteiten af.

Er worden bijgevolg geen aanzienlijke negatieve effecten op de menselijke gezondheid verwacht.

Veiligheid

Referentiesituatie

Binnen het plangebied zijn geen Seveso-inrichtingen aanwezig. Het gebied wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door bedrijfsactiviteiten, infrastructuur en enkele zonevreemde woningen. Daarnaast vormt de huidige versnipperde ontsluitingsstructuur een bron van potentiële verkeersconflicten.

Effectenbespreking

Het RUP voorziet geen nieuwe bestemmingen die aanleiding geven tot bijzondere risico's inzake externe veiligheid. Ook worden geen nieuwe kwetsbare functies ontwikkeld binnen het plangebied.

De herstructurering van de ontsluitingsstructuur biedt potentieel voor een verbeterde verkeersveiligheid door de bundeling van ontsluitingspunten, een duidelijkere verkeershiërarchie en de vermindering van conflicten tussen zwaar verkeer en zachte weggebruikers. De transformatie van de Tobie Swalusstraat tot een kwalitatieve trage verbinding kan hier bijkomend aan bijdragen.

Er kan redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten inzake veiligheid optreden.

Conclusie discipline mens & ruimte

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

5.3.6 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.

Een toename van de jaargemiddelde temperatuur zorgt ook voor meer hittegolven. Dat kan leiden tot extra hittestress, vooral in de bebouwde omgeving. Zeker 's nachts loopt het temperatuurverschil tussen een stad en haar landelijke omgeving op. De temperatuur komt in steden daarom ook vaker en sneller boven de gezondheidsdrempels voor belangrijke hittestress uit (WBGTmax overdag, en WBGTmin 's nachts).

Onder het huidige klimaat hebben we in Vlaanderen gemiddeld 4 hittegolfdagen per jaar. Maar tegen 2050 kan dit al oplopen naar gemiddeld 19 hittegolfdagen in een jaar. Het grootste deel (81 %) van de meest kwetsbare bevolking (kinderen tot 4 jaar en ouderen van 65+) krijgt dan in erg warme zomers met belangrijke hittestress te maken.

Het plangebied wordt vandaag grotendeels ingenomen door bedrijfsgebouwen, opslagruimten, parkeervoorzieningen en verhardingen. Hierdoor is slechts een beperkt aandeel onverharde en verkoelende oppervlakten aanwezig. De belangrijkste groenzones situeren zich langs de Lubbeek-Labbeek en in enkele aanwezige bufferzones.

Volgens het Klimaatportaal Vlaanderen zijn sterk verharde en dicht bebouwde gebieden bijzonder gevoelig voor het ontstaan van hitte-eilandeffecten. Verharde oppervlakten slaan overdag warmte op en geven deze tijdens de avond en nacht geleidelijk terug af, waardoor hogere oppervlaktetemperaturen en nachtelijke hittestress kunnen optreden. De aanwezigheid van groenstructuren, bomenrijen, waterlopen en onverharde oppervlakten heeft daarentegen een verkoelend effect.

Binnen het plangebied vormt de Lubbeek-Labbeek vandaag reeds een lokale verkoelende structuur, maar het merendeel van het bedrijventerrein blijft gevoelig voor opwarming tijdens warme periodes.

Het plangebied bevindt zich in Sint-Pieters-Leeuw, binnen de woonwijk "De Witte Roos". Conform de gegevens op Klimaatportaal Vlaanderen komt hedendaags het aantal hittegolfdagen voor de wijk "De Witte Roos" neer op ongeveer 7 dagen. Tegen 2050 wordt reeds een stijging van het aantal hittegolfdagen verwacht tot ca. 23 dagen.

Effectenbespreking

t.o.v. de bestaande toestand

Het RUP maakt de ontwikkeling mogelijk van ongeveer 5,17 ha momenteel als landbouwgrond gebruikte percelen. Hierdoor kan lokaal bijkomende bebouwing en verharding ontstaan, wat potentieel aanleiding geeft tot een beperkte toename van de warmteopslag binnen het bedrijventerrein.

Daartegenover staat dat het RUP expliciet inzet op een versterking van de groenblauwe structuur, de vrijwaring van de Lubbeek-Labbeek, bijkomende groenaanleg,

infiltratievoorzieningen en een kwaliteitsvolle landschappelijke inrichting. Groenelementen zorgen voor schaduwwerking en evapotranspiratie en beperken aldus de opwarming van de omgeving tijdens warme periodes.

De effecten inzake hitte worden daarom als beperkt negatief tot neutraal en niet aanzienlijk beoordeeld.

t.o.v. de planologische toestand

Het BPA laat reeds een vrijwel volledige invulling van het bedrijventerrein toe. Het grootste deel van de momenteel aanwezige landbouwgebruikspercelen is bijgevolg ook binnen het bestaande planologische kader reeds ontwikkelbaar.

Het RUP creëert bijgevolg geen wezenlijk grotere verhardingsmogelijkheden dan reeds planologisch toegelaten zijn. Daartegenover staat dat binnen het voorliggende RUP aanzienlijk meer aandacht wordt besteed aan klimaatadaptatie, groenblauwe verbindingen, buffering en landschappelijke integratie dan in het BPA het geval is.

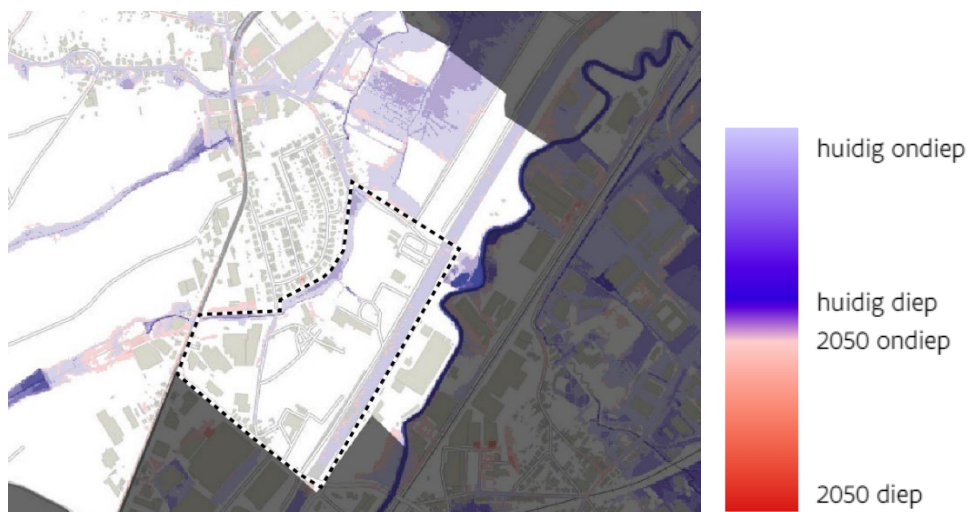
Ten opzichte van de planologische referentiesituatie worden daarom geen negatieve effecten verwacht. Door de versterking van de groenstructuren kan zelfs sprake zijn van een beperkt positief effect op de klimaatbestendigheid van het gebied.

Overstroming

Referentiesituatie

Het plangebied kent vandaag een relatief hoge verhardingsgraad als gevolg van de aanwezige bedrijfsbebouwing, opslagruimten, parkeervoorzieningen en verkeersinfrastructuur. Hierdoor zijn de infiltratiemogelijkheden op verschillende locaties beperkt en is sprake van een verhoogde gevoeligheid voor afstroming van hemelwater tijdens intense neerslaggebeurtenissen.

De Lubbeek-Labbeek vormt de voornaamste natuurlijke afwateringsstructuur binnen het plangebied. Volgens de beschikbare overstromingskaarten situeert de overstromingsgevoeligheid zich hoofdzakelijk langs de waterloop en in de onmiddellijke omgeving ervan. Binnen het grootste deel van het bestaande bedrijventerrein komen geen belangrijke overstroombare zones voor. Ook de resterende ontwikkelbare landbouwgebruikspercelen bevinden zich niet binnen zones waar een duidelijke uitbreiding of aangroei van overstroombaar gebied wordt vastgesteld. Op basis van de overstromingskaarten kan worden vastgesteld dat de overstroombare zones zich voornamelijk beperken tot de vallei van de Lubbeek-Labbeek en niet verder uitbreiden naar de ontwikkelbare delen van het plangebied.



| Aangroei gebied met wateroverlast (50 jaar)

Daarnaast geeft het Klimaatportaal Vlaanderen aan dat de klimaatverandering aanleiding zal geven tot frequentere en heviger neerslagpieken, waardoor het risico op pluviale wateroverlast in sterk verharde gebieden kan toenemen. Vooral locaties met een hoge verhardingsgraad en beperkte infiltratiemogelijkheden zijn hiervoor gevoelig.

De huidige kwetsbaarheid van het plangebied situeert zich daardoor voornamelijk op het vlak van lokale wateroverlast door intense neerslag (pluviale overstroming) en in veel mindere mate op waterloopgebonden overstromingen, aangezien slechts een beperkt deel van het plangebied langs de Lubbeek-Labbeek binnen potentieel overstroombaar gebied ligt.

Effectenbespreking

t.o.v. de bestaande toestand

De ontwikkeling van de resterende 5,17 ha landbouwgebruikspercelen kan leiden tot een afname van het infiltrerend oppervlak en een toename van de afstroming van hemelwater.

Tegelijkertijd voorziet het RUP expliciet in een duurzaam waterbeheer waarbij infiltratie, buffering, vertraagde afvoer en de versterking van de groenblauwe structuur een belangrijke plaats innemen. Ook de vrijwaring van de Lubbeek-Labbeek en de inrichting van bijkomende groenzones dragen bij aan het vasthouden en verwerken van hemelwater. Deze maatregelen sluiten aan bij de principes van klimaatadaptatie zoals opgenomen binnen het Klimaatportaal Vlaanderen.

Bovendien blijven toekomstige ontwikkelingen onderworpen aan de gewestelijke hemelwaterverordening en de geldende regelgeving inzake infiltratie- en buffervoorzieningen.

Rekening houdend met deze randvoorwaarden wordt verwacht dat de eventuele bijkomende afstroming voldoende kan worden opgevangen. De effecten op het vlak van wateroverlast worden daarom als beperkt negatief en niet aanzienlijk beoordeeld.

t.o.v. de planologische toestand

Binnen het BPA zijn de betrokken gronden reeds grotendeels bestemd als bedrijventerrein, waardoor de mogelijke omzetting van de landbouwpercelen naar bebouwde en verharde oppervlakken reeds planologisch mogelijk is.

Het voorliggende RUP bevat daarentegen bijkomende aandacht voor klimaatadaptatie, buffering, infiltratie en groenblauwe structuren. Hierdoor wordt de omgang met hemelwater beter afgestemd op de huidige klimaatomstandigheden en de verwachte toekomstige klimaatverandering.

Ten opzichte van de planologische referentiesituatie worden bijgevolg geen negatieve effecten verwacht. Door de grotere aandacht voor infiltratie en buffering kan zelfs een beperkt positief effect ontstaan op de veerkracht van het watersysteem.

Conclusie discipline atmosfeer & klimatologische factoren

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

5.3.7 Grensoverschrijdende effecten

Het voorgenomen plangebied bevindt zich op ca. 5,9 km van de meest nabij gelegen gewestgrens, in dit geval de gewestgrens met het Brussels hoofdstedelijk gewest (5,5km). Gelet op de aard van het plan, de omvang van de effecten zoals hiervoor beschreven en de grote afstand tot een lands- of gewestgrens worden geen aanzienlijke grensoverschrijdende effecten verwacht

5.4 Watertoets

5.4.1 Overstromingsgevoeligheid

Er is een kleine tot middelgrote kans op pluviale overstromingen binnen het plangebied:

- ter hoogte van het kanaal Brussel-Charleroi;
- ter hoogte van en rondom de Lubbeek en ter hoogte van de Tobie Swalusstraat;
- ter hoogte van de Bergensesteenweg, met enkele uitlopers naar het hart van het plangebied;

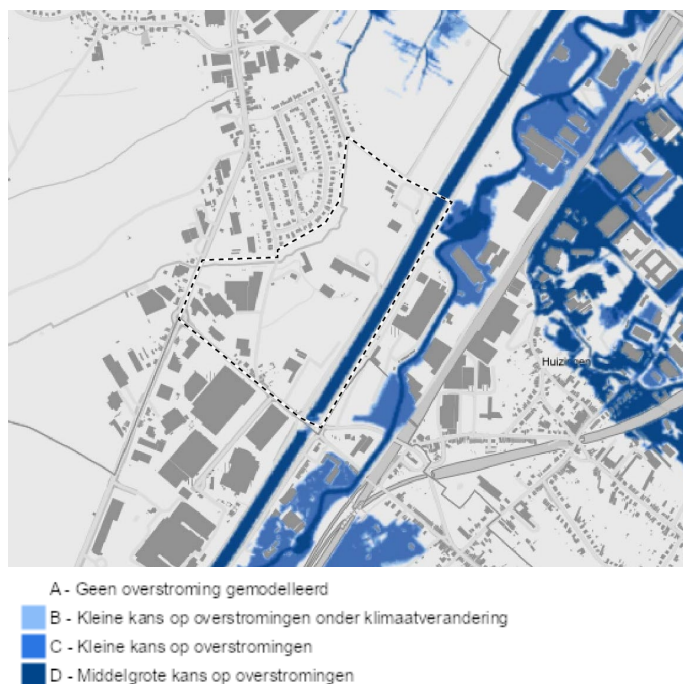
Rondom het plangebied is een kleine tot middelgrote kans op pluviale overstromingen ten gevolge van klimaatverandering:

- ter hoogte van en rondom de Zenne (oosten);
- ter hoogte van het bedrijventerrein aan de zuidkant van de Alsebergsesteenweg (zuiden);
- ter hoogte van en rondom de Lubbeek (westen);
- ter hoogte van het openruimtegebied (noorden)

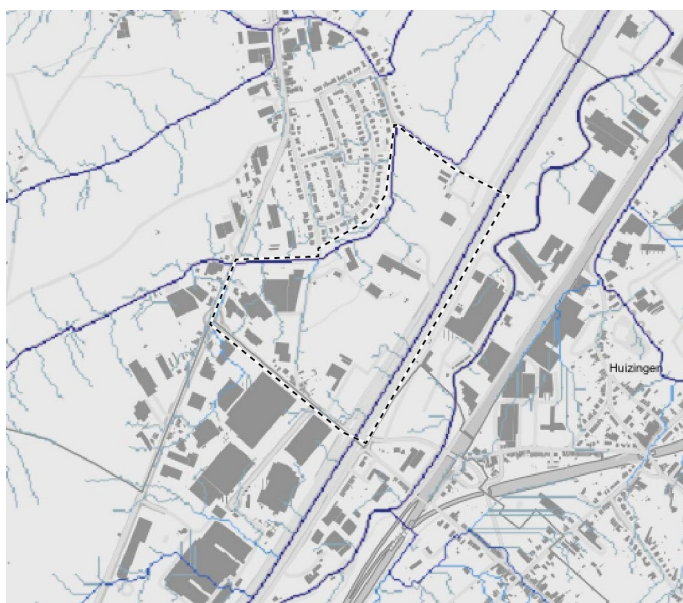
Het plangebied is niet uitgesproken gevoelig aan **fluviale overstroming**: Er is een middelgrote kans op overstromingen ter hoogte van het kanaal Brussel-Charleroi.



| Overstromingskaart Pluviaal (Geopunt Vlaanderen, 2026)



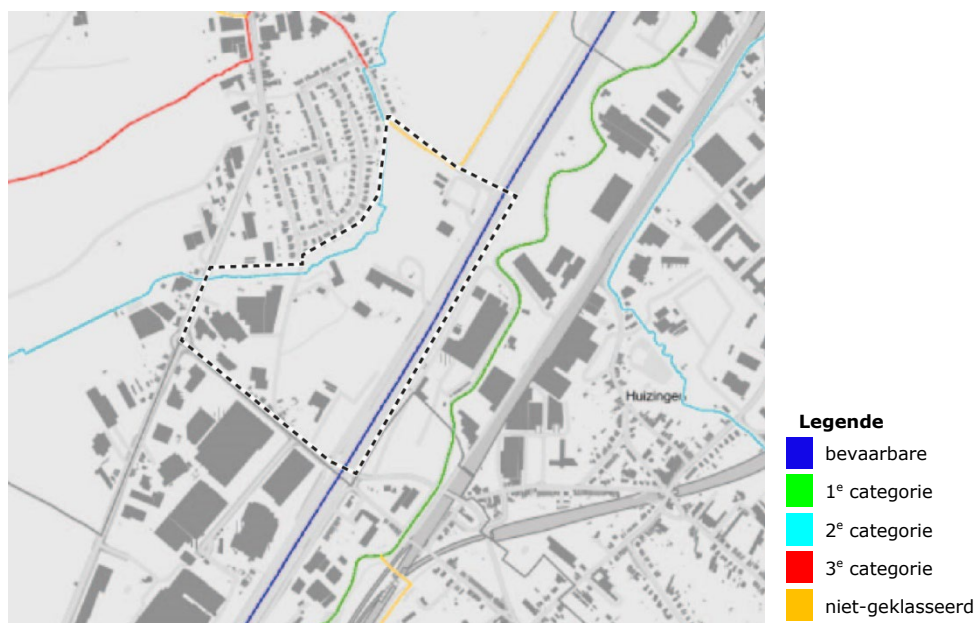
| Overstromingskaart Fluviaal (Geopunt Vlaanderen, 2026)



| Afstromingskaart (Geopunt Vlaanderen, 2026)

Op basis van de afstromingskaart valt af te leiden dat het hemelwater binnen het plangebied deels afstroomt naar het kanaal Brussel-Charleroi (oostelijke zijde van het plangebied) en deels naar de Lubbeek (westelijke zijde van het plangebied). De Lubbeek stroomt verder af in noordelijke richting naar de Lotbeek.

5.4.2 Waterlopen en beheerders



| VHA-waterlopen (Geopunt Vlaanderen, 2026)

Het kanaal Brussel-Charleroi wordt aangeduid als een bevaarbare waterloop. De Lubbeek in het noordwesten van het plangebied wordt gekarteerd als een waterloop van 2^e categorie, beheerd door de provincie Vlaams-Brabant. Het noorden van het plangebied wordt begrensd door een niet geklasseerde waterloop, parallel aan de Ferdinand Ulenbroeckstraat. Aan de overzijde van het kanaal (buiten plangebied) loopt de Zenne, een waterloop van 1^{ste} categorie.

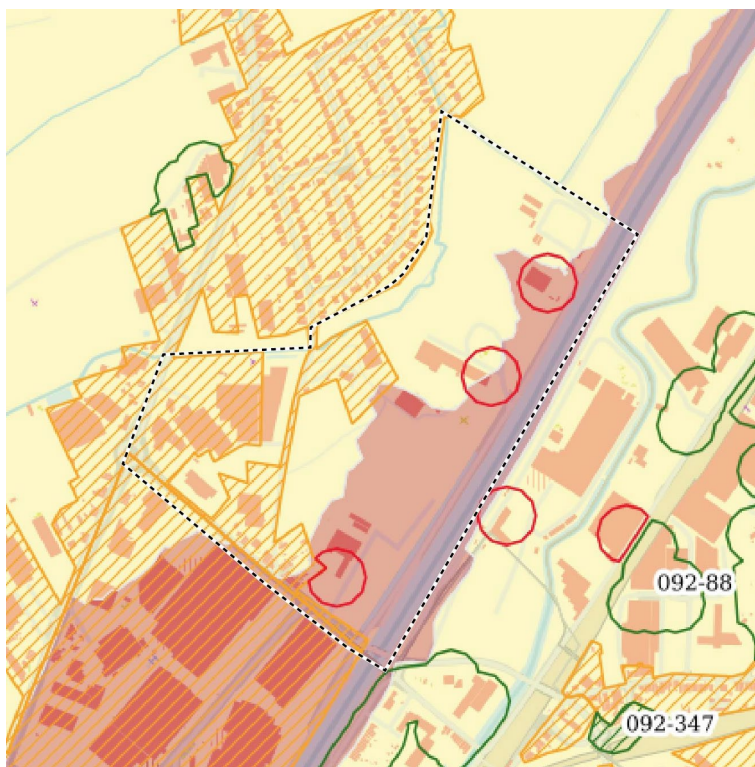
5.4.3 Waterwingebieden

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een beschermingszone voor grondwaterwinning.

5.4.4 Signaalgebieden

Het plangebied werd niet geselecteerd als signaalgebied.

5.4.5 Zoneringsplan

**Legende**

-  Centraal gebied
-  Collectief geoptimaliseerd buitengebied
-  Collectief te optimaliseren buitengebied
-  Individueel te optimaliseren buitengebied – IBA gepland

| Zoneringskaart (VMM, 2026)

Het plangebied wordt op het zoneringsplan aangeduid als:

- Individueel te optimaliseren buitengebied – IBA gepland
- Centraal gebied

Daarnaast is voor de zone langsheen het kanaal een reductiedoel vooropgesteld.

5.4.6 Advieskaart 2024



| Advieskaart (geopunt Vlaanderen, 2026)

Een deel van het plangebied is opgenomen binnen de advieskaart. Bij vergunningsaanvragen voor dit perceel dient advies gevraagd te worden aan de provincie Vlaams-Brabant.

5.4.7 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;
- voor vergunningsaanvragen die van toepassing zijn op percelen die opgenomen worden binnen de advieskaart dient steeds advies gevraagd te worden aan de betreffende instantie;
- 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.