

RUP EIKVELD

STARTNOTA

fase startnota

versie publieke raadpleging en adviesronde



Gemeente Sint-Pieters-Leeuw

Pastorijstraat 21 • 1600 Sint-Pieters-Leeuw

Tel. 02 371 22 11

D+A nv

RUIJTE VOOR IDEEËN

Meiboom 26
1500 Halle

T 02 363 89 10

The Colab:

Hendrik Consciencestraat 5 bus 03/01
2800 Mechelen

T 015 56 09 56

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 Eikveld

Opdrachtgever:
Gemeente Sint-Pieters-Leeuw

Opdrachthouder:
D+A Consult nv – Meiboom 26, 1500 Halle | The Colab: Hendrik Consciencestraat 5 bus 03/01,
2800 Mechelen – info@da.be – www.da.be

Opgemaakt door ondergetekende ontwerper,

Axel Rijpers, projectleider
Erkend ruimtelijk planner

fase	document	datum	revisie	versie
1	Startnota - versie terugkoppeling gemeente	28/10/2024-av	ar	1.0
	Startnota – publieke raadpleging en adviesronde	14/01/2025-ar	ar	1.1
	Startnota – publieke raadpleging en adviesronde	29/06/2026-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	Fotoreportage.....	7
2.3	Ruimtelijke analyse	11
2.3.1	Landschap	11
2.3.2	Landbouw	11
2.3.3	Natuur	11
2.3.4	Water	12
2.3.5	Bebouwde ruimte.....	12
2.3.6	Mobiliteit.....	13
2.4	Planningscontext.....	14
2.4.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.....	14
2.4.2	Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.....	14
2.4.3	Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant.....	15
2.4.4	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Sint-Pieters-Leeuw	17
2.4.5	Bestemmingsplannen	21
2.4.6	Mobiliteitsplan.....	24
2.4.7	Atlas der buurtwegen	25
2.4.8	Bouwstop 2025 Sint-Pieters-Leeuw	26
2.4.9	Decreet grond- en pandenbeleid.....	26
2.5	Evaluatie plangebied.....	27
2.5.1	Knelpunten.....	27
2.5.2	Potenties	27
3	Gewenste ruimtelijke ontwikkeling	28
3.1	Doelstellingen	28
3.2	Visie & ruimtelijke concepten.....	28
3.2.1	Afwerken van de bouwlinten.....	28
3.2.2	Duurzame ontwikkeling van het binnengebied met maatschappelijke meerwaarde.....	29
3.2.3	Synthesebeeld	30
4	Effecten van het RUP.....	31

4.1	Kader en afbakening van de plan-MER-screening.....	31
4.2	Alternatieven.....	31
4.2.1	Nulalternatief.....	32
4.2.2	Locatie- en inrichtings- en/of uitvoeringsalternatieven.....	32
4.3	Beoordeling milieueffecten.....	32
4.3.1	Bodem.....	33
4.3.2	Water (grond- en oppervlakte- en afvalwater).....	38
4.3.3	Biodiversiteit.....	42
4.3.4	Landschap bouwkundig erfgoed en archeologie.....	47
4.3.5	Mens & ruimte.....	50
4.3.6	Atmosfeer & klimatologische factoren.....	55
4.4	Watertoets.....	57
4.4.1	Overstromingsgevoeligheid.....	57
4.4.2	Waterlopen en beheerders.....	57
4.4.3	Waterwingebieden.....	58
4.4.4	Signaalgebieden.....	58
4.4.5	Zoneringsplan.....	58
4.4.6	Advieskaart 2023.....	58
4.4.7	Besluit.....	58

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding van het RUP

De opdracht omvat de opmaak van een RUP Eikveld. Het doel van het RUP Eikveld is het gedeeltelijk vervangen van bestaande BPA Wilderveld (K.B. 19/12/1958). Meer bepaald voor de zone waar het BPA voorzag in een nieuwe weg tussen de Ruisbroeksesteenweg en de Eiklaan met aanliggende bebouwing. Dit voldoet niet meer aan de huidige ruimtelijk-planologische en stedenbouwkundige noden.

Belangrijke aandachtspunten bij de opmaak van het RUP zijn:

- afwerken van het bebouwingsweefsel langsheen Ruisbroeksesteenweg en Eiklaan;
- herbestemming van het binnengebied in functie van een duurzame ontwikkeling met aandacht voor privaat en publiek toegankelijk groen en ruimte voor wateropvang.

1.2 Reikwijdte en detailleringsniveau

De reikwijdte van het RUP is beperkt tot de grenzen van het plangebied. Het plangebied kent een oppervlakte van ca. 1,66 ha.

Het RUP legt de randvoorwaarden op om het bebouwingsweefsel langsheen de Ruisbroeksesteenweg en Eiklaan verder af te werken, alsook een hedendaagse en meer klimaat-adaptieve invulling van het binnengebied. Het RUP vervangt een gedeelte van het vigerende BPA Wilderveld (K.B. 19/12/1958) en voorziet een antwoord op de geldende verouderde voorschriften die een hedendaagse invulling beperkt. Het RUP streeft naar een duurzaam evenwicht tussen open ruimte en bebouwde omgeving waarbij de functies worden afgestemd op de behoeften van de mensen en de draagkracht van de omgeving.

2 BESTAANDE TOESTAND

2.1 Situering van het plangebied

Het plangebied is gesitueerd op het grondgebied van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw, in de provincie Vlaams Brabant. Meer bepaald bevindt het plangebied zich binnen de deelkern Zuun en wordt opgespannen tussen de Ruisbroeksesteenweg en de Eiklaan.



| Aanduiding plangebied macroschaal



| Aanduiding plangebied microschaal

2.2 Beschrijving bestaande toestand



| Bestaande toestand

Het plangebied bestaat uit een open binnengebied dat wordt gekenmerkt door een combinatie van akkerland, private tuinen, bestaande woonbebouwing en spontaan ontwikkelde groenstructuren. Het gebied bevindt zich binnen een overwegend residentiële omgeving en wordt aan de oostzijde begrensd door de begraafplaats van Ruisbroek. In het centrale deel van het plangebied en langsheen de grens met de begraafplaats komt spontaan ontwikkelde pioniervegetatie voor. Deze elementen verlenen het gebied een uitgesproken groen karakter binnen het omliggende woonweefsel.

2.2.1 Fotoreportage

Eiklaan



| Straatbeeld vanop de Eiklaan



| Zicht op de Eiklaan vanuit het plangebied



| Meergezinswoningen langs de Eiklaan



| Meergezinswoningen langs de Eiklaan





- | Links: verbindingsweg tussen Eiklaan en begraafplaats – Rechts: trage weg tussen recente ontwikkeling aan het einde van de Eiklaan

Ruisbroeksesteenweg



- | Links: zicht op het plangebied – rechts: overkant van het plangebied



- | Zicht op de Ruisbroeksesteenweg



| De bebouwing in het binnengebied toegankelijk via de Ruisbroeksesteenweg



| De bebouwing in het binnengebied toegankelijk via de Ruisbroeksesteenweg

Centraal langs het plangebied



| Pioniersvegetatie langs de grens met de begraafplaats van Ruisbroek

2.3 Ruimtelijke analyse

2.3.1 Landschap

beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten	
beschermde monumenten	n.v.t.
beschermde landschappen	n.v.t.
beschermde stads- en dorpsgezichten	n.v.t.
landschapsatlas	
ankerplaatsen	n.v.t.
relictzones	n.v.t.
traditionele landschappen	Stedelijke agglomeratie of (lucht)havengebied
inventaris van het erfgoed	
bouwkundig erfgoed	Aanpalend tegen de contouren van het plangebied ligt een ommuurde begraafplaats, die vastgesteld is als bouwkundig erfgoed (id = 117666).
landschappelijk erfgoed	n.v.t.

2.3.2 Landbouw

Het plangebied is niet gesitueerd binnen de afbakening van het HAG.

2.3.3 Natuur

speciale beschermingszones	
vogelrichtlijngebieden	n.v.t.
habitatrichtlijngebieden	n.v.t.
VEN- en IVON-gebieden	n.v.t.
Vlaamse of erkende natuurreservaten / bosreservaten	n.v.t.
biologische waarderingskaart	Het plangebied wordt aangeduid als 'biologisch minder waardevol' omwille van volgende subcriteria:

	• akker op lemige bodem • minder dichte bebouwing
--	--

2.3.4 Water

bevaarbare waterlopen	Ca. 300 m ten oosten van het plangebied ligt het Kanaal Brussel-Charleroi.
onbevaarbare waterlopen	n.v.t.
overstromingskaart	In de direct omgeving van het plangebied bevinden zich geen recent overstroomde gebieden. De kaart voor 'van nature overstroombare gebieden' toont dat het plangebied overstroombaar is door afspoelend exces-hemelwater. De watertoetskaart (2023) van de overstromingsgevoelige gebieden pluviaal, toont dat het overstromingsgevoelig gebied grotendeels samenvalt met de Ruisbroeksesteeweg. Binnen de contouren van het plangebied worden geen overstromingsgevoelige gebieden gekarteerd. Het plangebied is niet gevoelig voor fluviale overstromingen, er lopen dan ook geen waterlopen in de directe omgeving van het plangebied.
beschermingszones grondwaterwinning / waterwingebieden	n.v.t.

2.3.5 Bebouwde ruimte

omgevingsvergunningen	Het plangebied omvat enerzijds historisch gegroeide bebouwing langs de Ruisbroeksesteenweg. Voor de woning op nummer 151 werden reeds in 1955 gevelwijzigingen toegestaan en in 1958 verbouwingswerken aan de woning en achtergebouwen vergund. Hieruit blijkt dat minstens een deel van de bebouwing langs de Ruisbroeksesteenweg reeds vóór de Stedenbouwwet van 1962 aanwezig was. Vanaf de jaren 1970 wordt de ruimtelijke structuur van het gebied in belangrijke mate gestuurd door het BPA "Wilderveld" en diverse verkavelingsvergunningen. In 1976 werd een verkavelingsvergunning verleend langs de Eiklaan, waarna in 1982 een
-----------------------	---

	wijziging van deze verkaveling werd goedgekeurd. Ook de latere ontwikkeling van de woning aan de Ruisbroeksesteenweg 159A kadert binnen een verkavelingsvergunning uit 1992, gevolgd door een sloopvergunning voor een bestaand bijgebouw in 1993 en een bouwvergunning voor een nieuwe woning in 1994. De meest uitgesproken ruimtelijke ingreep binnen het plangebied betreft de verkavelingsvergunning van 2008 voor de gronden tussen de Eiklaan en de Platanenlaan. Deze vergunning voorzag de creatie van acht nieuwe residentiële bouwloten op voormalige landbouwgronden en wijst op een verdere invulling en verdichting van het woongebied binnen het BPA "Wilderveld". De recentere vergunningen hebben voornamelijk betrekking op beperkte aanpassingen aan bestaande woningen, zoals de wijziging van een deuropening en gevelbekleding aan de Ruisbroeksesteenweg 149 in 2002. Er werden geen aanwijzingen teruggevonden van recente grootschalige functiewijzigingen of ingrijpende herstructureringen binnen het plangebied.
--	--

2.3.6 Mobiliteit

openbaar vervoer	Op ca. 250m wandelafstand ter hoogte van de Bergensesteenweg passeren de volgende lijnen: • Lijn R70 Halle – Sint-Pieters-Leeuw – Brussel Zuid • Lijn 571 Halle – Sint-Pieters-Leeuw – Dilbeek • Lijn R71 (Halle -) Brukom – Brussel Zuid
spoorwegen	Op +/- 600 meter ten oosten van het plangebied bevindt zich het station Ruisbroek op de spoorlijn Brussel-Halle.
fietsroutenetwerk	Langs het kanaal Brussel-Charleroi loopt de fietssnelweg F20. De Ruisbroeksesteenweg en Bergensesteenweg zijn in het huidige mobiliteitsplan opgenomen als bovenlokale functionele

	fietsroutes, alsook in de verkenningnota voor de herziening van het mobiliteitsplan.
rooilijnplannen	n.v.t.
Wegen (buurtwegen)	Geen wegen binnen de contouren van het plangebied. In het noorden grenzend aan de Eiklaan. In het zuiden grenzend aan de Ruisbroeksesteenweg (buurtweg nr. 9)
voetwegen	Atlas Der Buurtwegen: voetweg nr. 17 op +/- 75 m ten oosten van het plangebied aan de overzijde van de Ruisbroeksesteenweg (niet langer aanwezig)

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; anderzijds behoort het meer westelijk gelegen deel van de gemeente tot het buitengebied, meer bepaald het Pajottenland.

Het plangebied maakt deel uit van het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel (VSGB). Er wordt gesteld dat het behoud van de onbebouwde ruimte in het VSGB essentieel is. Dit betekent dan ook dat het VSGB strikt wordt beperkt tot de huidige aaneengesloten agglomeratie en dat concentratie en verdichting in de aaneengesloten agglomeratie wordt nagestreefd. Ten aanzien van de huidige bestemmingen van het gewestplan zullen in het VSGB geen of slechts zeer beperkte bestemmingswijzigingen van zachte naar harde functies doorgevoerd worden.

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

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.

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.

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

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:

- Netwerk van levendige kernen;
- robuust openruimtenetwerk, zachte ruggengraat voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Beleidskaders

Volgende elementen uit de geselecteerde beleidskaders zijn relevant voor het plangebied:

- Beleidskader mobiliteit
 - Stimuleren van de uitbouw van een kwalitatief en samenhangend netwerk van trage wegen.
 - Om verplaatsingen te voet opnieuw aantrekkelijker te maken, is het noodzakelijk om te blijven inzetten op een netwerk van trage wegen verbindingen.
- Beleidskader wonen
 - Kwalitatieve kernversterking;
 - Selectieve verdichting en vernieuwing;
 - Versnippering van de open ruimte tegengaan.
- Beleidskader open ruimte
 - Groenblauwe dooradering van het grondgebied;
 - Kernversterking en ontwikkelingsprojecten zijn een hefboom om groene hotspots uit te bouwen en te verbinden tot een fijnmazig netwerk;
 - Groenblauwe dooradering draagt ook bij aan een klimaatrobuuste inrichting van de kernen.
- Beleidskader selecties en ontwikkelingsperspectieven
 - Vlaamse focusgebieden
 - Vlaamse rand rond Brussel – Zennevallei: De provincie suggereert aan Vlaanderen om het gebied dat de gemeenten Sint-Pieters-Leeuw, Halle, Beersel en Drogenbos omvat aan te duiden als een Vlaams focusgebied voor gebiedsgerichte ontwikkeling voortbouwend op het bestaande Vlaams Strategisch Project 'Zennevallei'.
 - Kernselecties

- Het plangebied is gesitueerd ter hoogte van de dorpskernen Zuun en Ruisbroek, die aangeduid worden in PBR Vlaams-Brabant als 'levendige stads- en dorpskernen'. Woongebieden binnen 'levendige stads- en dorpskernen' hebben een voldoende ontsluiting met openbaar vervoer en een voldoende hoog voorzieningenniveau.

2.4.4 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Sint-Pieters-Leeuw

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) van Sint-Pieters-Leeuw werd in 2008 definitief vastgesteld door de gemeenteraad. Het GRS stelt dat Sint-Pieters-Leeuw behoort tot het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel als tot het buitengebied. Sint-Pieters-Leeuw heeft dus zowel "stedelijk" gebied als buitengebied. Deze gebieden hebben nu reeds een eigen karakter en onderscheiden zich door eigen invulling en functies. Naar de toekomst toe wil de gemeente deze onderscheiden en toch samenhangende gehelen aangepaste ontwikkelingskansen geven. Daarbij wordt de afbakening van het stedelijk gebied gehanteerd als leidraad voor de differentiatie in de ruimtelijke visie voor stedelijk gebied en buitengebied. Het studiegebied behoort tot de afbakening van het VSGB. Hier dient een stedelijk gebiedsbeleid gevoerd te worden waarbij ontwikkeling, concentratie en verdichting de uitgangspunten zijn.

Gewenste deelstructuren

Gewenste open ruimte structuur

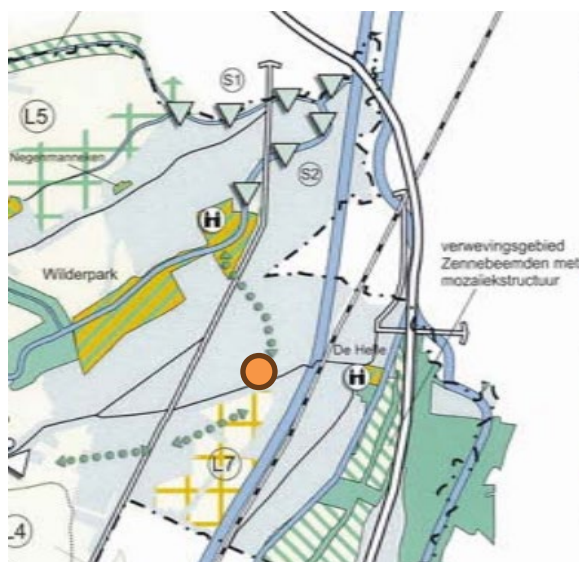
De gemeente Sint-Pieters-Leeuw wordt grotendeels gekenmerkt door haar open en groen karakter en wil dit ook bestendigen en versterken. Ook in het verstedelijkt deel van de gemeente is de aanwezigheid van open ruimte en groenelementen van belang voor de leefbaarheid. De valleigebieden en open ruimtegebieden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

Het plangebied is gesitueerd ter hoogte van een potentieel groentraject tussen Zuun en Negenmanneken. Het bebouwde weefsel van Zuun en Negenmanneken wordt omringd door restruimten van landbouw en groen. De gemeente wil het verder aan elkaar groeien van de kernen daadwerkelijk tegengaan en tekent daartoe een potentieel groentraject uit. Dit traject dient te bestaan uit een snoer van open- en gesloten groene ruimtes in het bebouwde weefsel van Zuun en Negenmanneken. De groeninvulling zal voor beide kernen een kwalitatieve meerwaarde bieden. Tevens zal het traject ondersteunend fungeren voor de aanwezige langzaam verkeersverbindingen.

Het potentieel groentraject kan bestaan uit:

- pleinstructuren met gemeenschappelijk groen;
- gemeenschappelijke tuinen en/of private tuinen;
- open ruimtestructuren zoals het landbouwgebied Koning van Spanje;
- groen- en parkgebieden zoals Wilderkasteel, Paters van Scheut, recreatiegebieden e.d.

In deze groengebieden wordt passief recreatief medegebruik aangemoedigd, waarbij de groenomgeving als drager van of verbinding tussen de recreatieve plekken zal fungeren. Bij opmaak van RUP's voor de betrokken gebieden dient het groentraject verder uitgewerkt te worden op perceelsniveau.



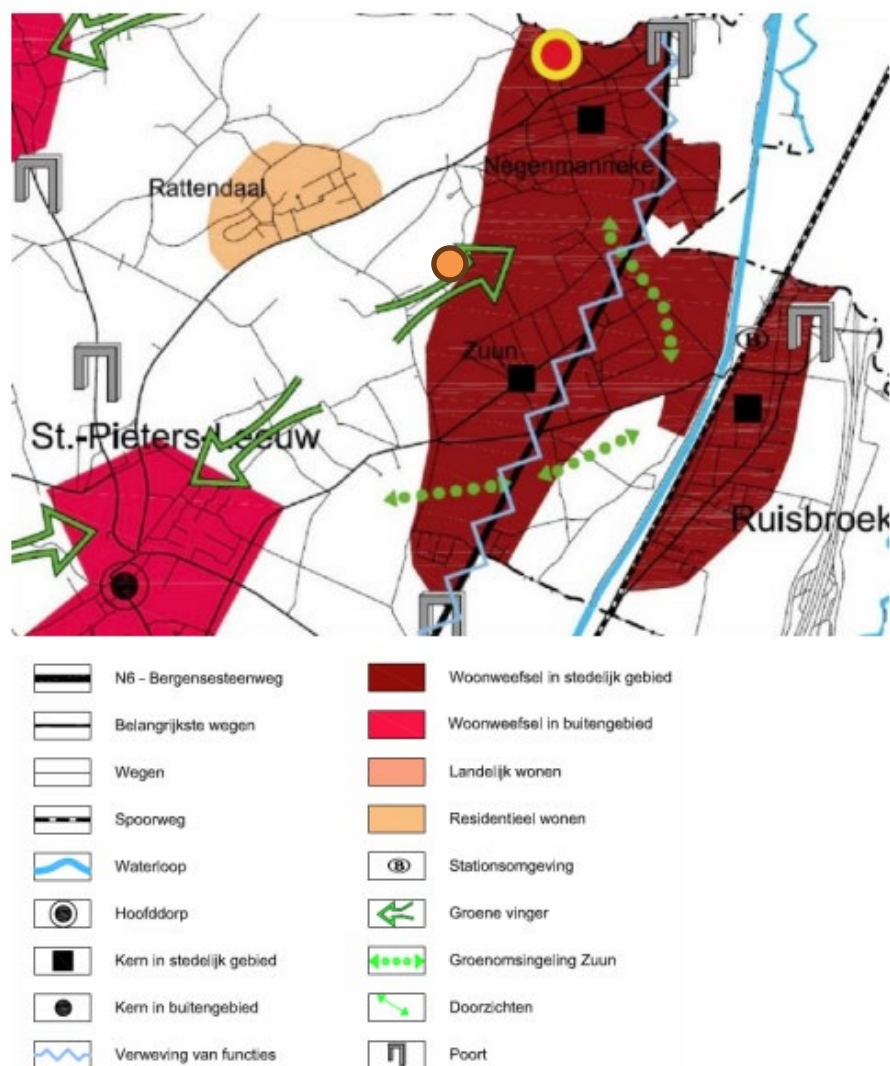
- situering van het plangebied
- | Uittreksel gewenste open ruimte structuur - GRS Sint-Pieters-Leeuw

Gewenste nederzettingsstructuur

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

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

Het plangebied is volgens het GRS gesitueerd in woonweefsel in het stedelijk gebied. Het verdichten van dit gebied is aangewezen om de woningdruk in Sint-Pieters-Leeuw op te vangen, alsook de open ruimte te sparen.



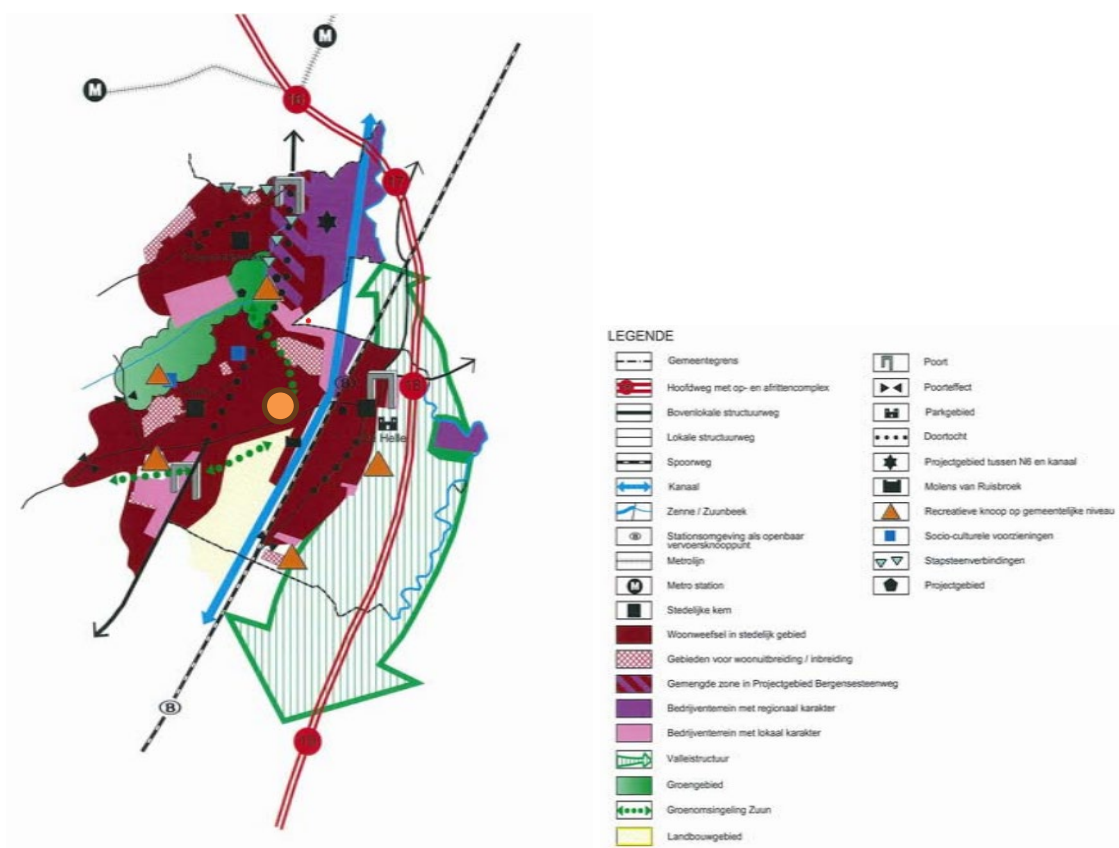
- situering van het plangebied
- | Uittreksel gewenste nederzettingsstructuur - GRS Sint-Pieters-Leeuw

Gewenste deelruimten

Deelruimte 'Kernen in de verstedelijkte rand'

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

Het plangebied is volledig gesitueerd in woonweefsel in stedelijk gebied. Verder wordt in de omgeving van het plangebied een groenomsingeling van de kern Zuun ingetekend, dat een aaneenschakeling van open en bebouwde ruimte vooropstelt doorheen het woonweefsel.



- situering van het plangebied
- | Uittreksel 'Kernen in de verstedelijkte rand' (GRS Sint-Pieters-Leeuw, 2009)

2.4.5 Bestemmingsplannen

Gewestplan (1977)

Het plangebied is binnen woongebied gelegen. Aangezien de bestemmingsgrenzen volgens het digitaal gewestplan niet helemaal overeenkomen met de perceelsgrenzen, is het mogelijk dat ook delen van het plangebied binnen een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut gelegen zijn.



- Woongebied
- Gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen

| Uittreksel uit het gewestplan met aanduiding van het plangebied

Plannen van aanleg

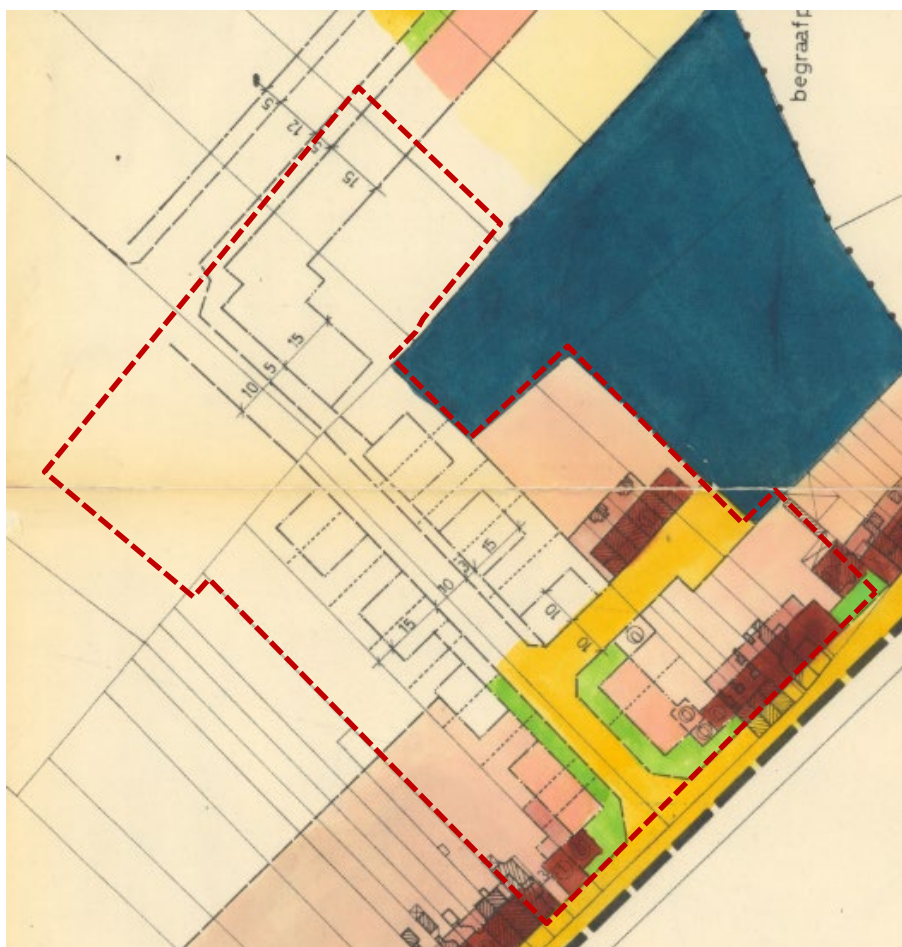
BPA Wilderveld (1958)

Het BPA Wilderveld, oorspronkelijk goedgekeurd in 1958, bestemt het gebied hoofdzakelijk als woongebied voor gesloten en halfopen bebouwing, telkens met een tuinzone of een zone voor koeren en bijgebouwen en een achteruitbouwstrook. Het plangebied wordt in tweeën gedeeld door een centraal gelegen wegnis die tot op vandaag niet werd gerealiseerd, evenmin als de langs deze weg geplande bebouwing. Na de oorspronkelijke vaststelling werd het BPA meermaals herzien, namelijk in 1961, 1968, 1971 en 1982. Van deze herzieningen zijn enkel de wijzigingen van 1968 en 1971 relevant voor het huidige RUP-plangebied, aangezien daarbij respectievelijk stedenbouwkundige voorschriften worden gewijzigd en een gedeelte van het grafisch plan binnen de contour van het voorliggende RUP werd aangepast.



- Strook voor hoofdgebouwen, halfopen bebouwing
- Strook voor hoofdgebouwen, gesloten bebouwing
- Strook voor aanhorige gebouwen
- Strook met bestemming van openbare nutsvoorzieningen
- Strook voor koeren en bijgebouwen
- Strook voor tuinen
- Achteruitbouwstrook
- Openbare wegenis

| Uittreksel van het originele BPA Wilderveld met aanduiding van het plangebied



| Uittreksel van het BPA Wilderveld herziening 1971 met aanduiding van het plangebied

Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's)

PRUP Kernaafbakening Zennevallei

Het plangebied bevindt zich binnen de afbakening stedelijke kern. Dit is een overdrukzone zonder specifieke bestemmings- of inrichtingsvoorschriften. Binnen deze afbakening wordt een stedelijk gebiedsbeleid gevoerd. Dit betekent onder meer een proactief beleid inzake het aantrekken van nieuwe inwoners. De stedelijke kernen dienen de toekomstige groei van de

maatschappelijke activiteiten prioritair op te vangen. In stedelijke kernen is een verdichting van het woonweefsel mogelijk en wenselijk.



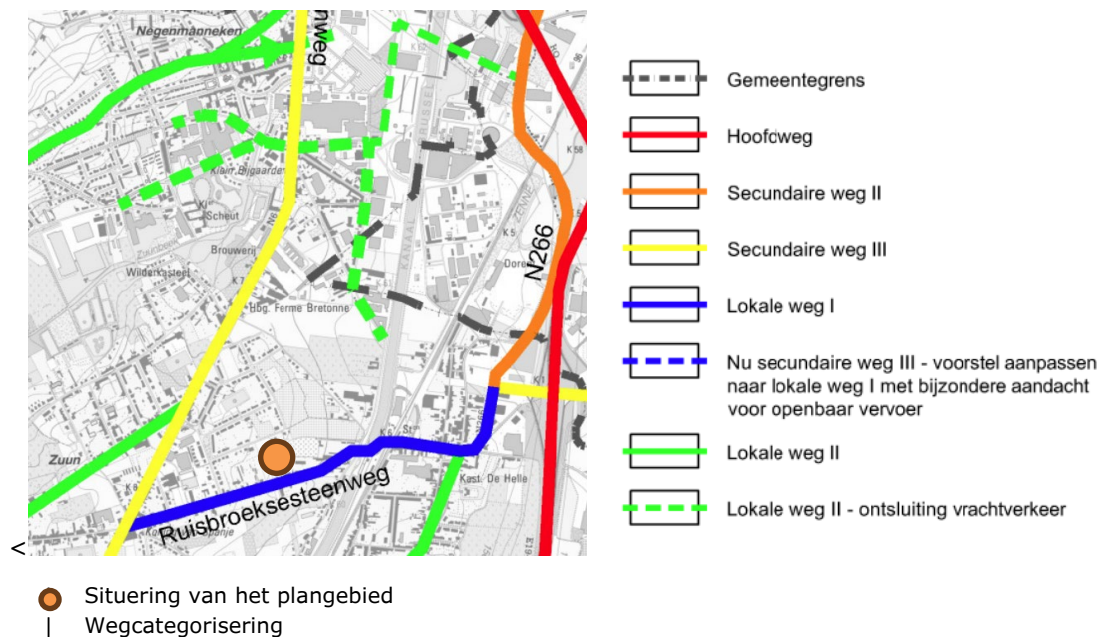
Stedelijke kern

| Uittreksel uit het PRUP Kernaftakening Zennevallei met aanduiding van het plangebied

Opmerking: gelet op het gewestelijk RUP is een delegatiebevoegdheid van de hogere overheid vereist.

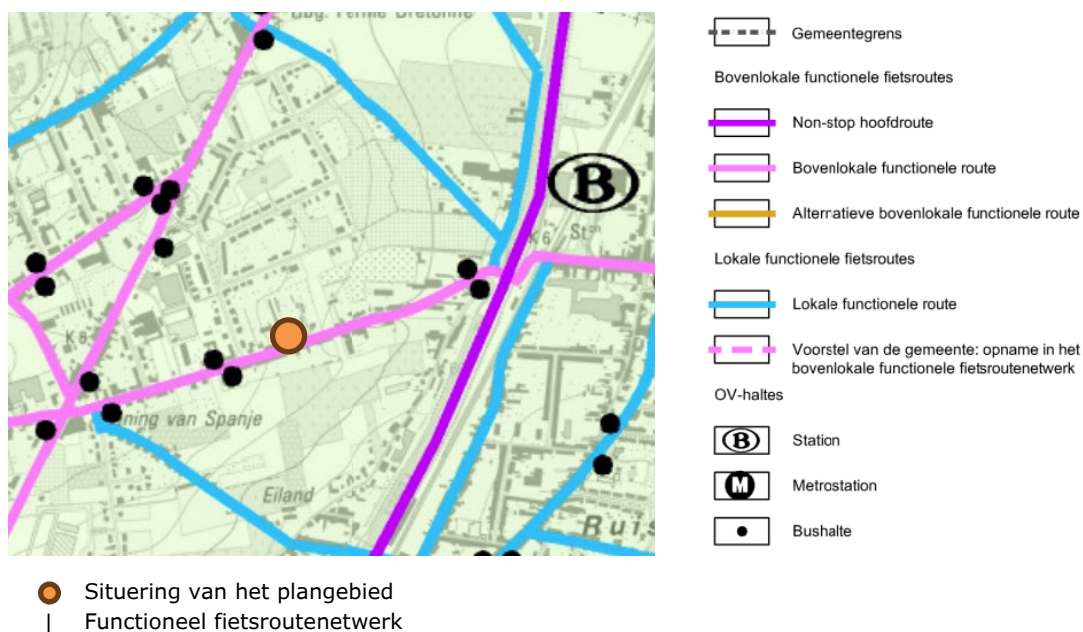
2.4.6 Mobiliteitsplan

Gemotoriseerd verkeer



Ten zuiden van het plangebied ligt de Ruisbroeksesteenweg. De Ruisbroeksesteenweg is een lokale weg type 1, wat staat voor een lokale gebiedsontsluitingsweg. *In het noorden wordt het plangebied begrenst door de Eiklaan (lokale weg type 3), een weg die dient als erfontsluiting.* Aangezien het plangebied begrenst wordt door deze beide staten, zal de gebiedsontsluiting via deze weg georganiseerd kunnen worden.

Fietzers



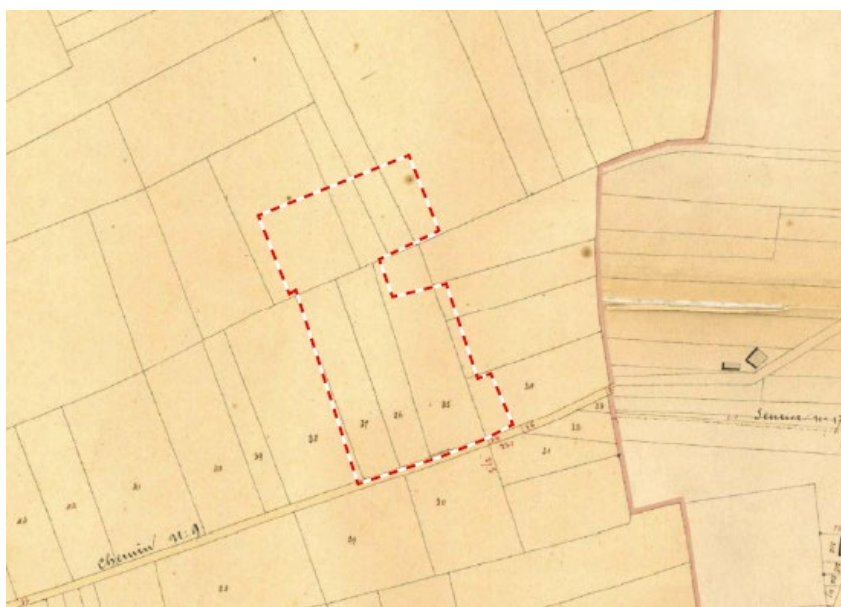
De Ruisbroeksesteenweg, die het plangebied begrenst in zuiden, maakt deel uit van het van een bovenlokale functionele fietsroute, eveneens de Bergensesteenweg. Langs heen het kanaal Brussel-Charleroi loopt een fietsstrade, gekarteerd als non-stop hoofdroute.

Voetgangers

Nabij het plangebied loopt geen lokaal recreatief voetgangersnetwerk.

2.4.7 Atlas der buurtwegen

Op circa 75 m ten oosten van het plangebied wordt aan de overzijde van de Ruisbroeksesteenweg voetweg nr. 17 gekarteerd. Deze is in de bestaande toestand echter niet langer aanwezig.



| Uittreksel Atlas der Buurtwegen

2.4.8 Bouwstop 2025 Sint-Pieters-Leeuw

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

2.4.9 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

- Het vigerende BPA voorziet een wegnis doorheen het binnengebied, wat niet meer overeenstemt met de hedendaagse ruimtelijk-planologische en stedenbouwkundige noden.
- In het binnengebied zijn een aantal woningen in tweede bouworde gesitueerd. Een verkeersveilige ontsluiting van deze woningen ontbreekt.
- Het binnengebied is momenteel niet publiek toegankelijk en niet doorwaadbaar.

2.5.2 Potenties

- Realiseren van een potentiële groenverbinding doorheen het bebouwde weefsel tussen Zuun en Negenmanneken (zoals opgenomen in het GRS).
- Het plangebied grenst aan de lokale begraafplaats van Ruisbroek en kan hier mogelijks een relatie mee aangaan. De sereniteit van de begraafplaats dient hierbij te allen tijde te worden behouden.
- Het binnengebied biedt mogelijkheden rond het creëren van private en/of publiek toegankelijke verblijfsruimte voor de buurt alsook voor ruimte voor water en het verbeteren van de hemelwaterhuishouding.

3

GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

3.1

Doelstellingen

Het doel van RUP Eikveld is een gedeeltelijke herziening van het bestaande BPA Wilderveld. De voorziene wegenis en naastliggende bebouwing voldoen niet meer aan de huidige beleidsvisie van de gemeente. In functie van een meer hedendaagse visie op de ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied worden volgende doelstellingen vooropgesteld:

- afwerken van de bebouwingslinten langs de Ruisbroeksesteenweg en de Eiklaan;
- herbestemming van het binnengebied in functie van een duurzame ontwikkeling met aandacht voor privaat en publiek toegankelijk groen en ruimte voor wateropvang.

3.2

Visie & ruimtelijke concepten

3.2.1

Afwerken van de bouwlinten

Het gemeentebestuur onderschrijft niet langer het uitgangspunt van het BPA Wilderveld om een nieuwe wegverbinding tussen de Ruisbroeksesteenweg en de Eiklaan aan te leggen ter ontsluiting van een bijkomende woonontwikkeling in het binnengebied. Een dergelijke ontsluitingsweg zou leiden tot bijkomende verharding en afbreuk doen aan de potenties van het binnengebied als groene en klimaatrobuuste open ruimte.

Met voorliggend RUP wordt ingezet op de verdere afwerking van het bestaande bebouwingsweefsel langs de Ruisbroeksesteenweg en de Eiklaan. Nieuwe bebouwing wordt daarbij geconcentreerd aan de straatzijden, waar zij aansluit op de bestaande ruimtelijke structuur en het aanwezige woonweefsel. De concrete ontwikkelingsmogelijkheden zullen worden afgestemd op de draagkracht van de omgeving en de principes van een kwalitatieve ruimtelijke ordening. Het parkeren dient steeds op eigen terrein te worden georganiseerd.

Binnen het plangebied bevinden zich enkele bestaande woningen in tweede bouworde. Het RUP voorziet evenwel geen bijkomende woonontwikkeling in het binnengebied. Bij de verdere uitwerking van het plan zal bijzondere aandacht worden besteed aan een kwalitatieve en verkeersveilige ontsluiting van de aanwezige woningen.

Het open karakter van het binnengebied blijft gevrijwaard. Verdere bebouwing wordt er uitgesloten zodat ruimte kan worden behouden voor groenvoorzieningen, landschappelijke kwaliteit, waterbeheer en zachte verbindingen.



3.2.2 Duurzame ontwikkeling van het binnengebied met maatschappelijke meerwaarde

Het binnengebied vormt vandaag een waardevolle open ruimte binnen het woonweefsel. Voorliggend RUP streeft naar het behoud en de versterking van dit open karakter door in te zetten op een kwalitatieve groene inrichting met aandacht voor biodiversiteit, klimaatadaptatie en een duurzame hemelwaterhuishouding. Waterinfiltratie en buffering kunnen hierbij op een landschappelijk geïntegreerde wijze worden georganiseerd, bijvoorbeeld door middel van wadi's of andere natuurlijke infiltratievoorzieningen.

Nieuwe bebouwing in het binnengebied wordt niet voorzien. Enkel kleinschalige constructies en infrastructuur die noodzakelijk zijn voor het beheer, de beleving, de toegankelijkheid of de landschappelijke inrichting van het gebied kunnen worden toegelaten.

De aanwezige bomen en groenstructuren worden maximaal behouden en waar mogelijk versterkt. Het RUP biedt daarnaast ruimte voor bijkomende aanplantingen die bijdragen aan de ecologische en landschappelijke kwaliteit van het gebied.

Het binnengebied wordt opgevat als een groene verblijfsruimte met een rustig karakter en een maatschappelijke meerwaarde voor de omgeving. Daarbij wordt gedacht aan een inrichting als groenzone, stiltepark of geboortebos, gecombineerd met mogelijkheden voor extensieve recreatie, natuurbeleving en zachte verbindingen. Trage verbindingen kunnen worden geïntegreerd in functie van de toegankelijkheid en de ruimtelijke samenhang van het gebied.

Door de directe aansluiting op de begraafplaats van Ruisbroek biedt het binnengebied bovendien kansen om een ruimtelijke en landschappelijke relatie met deze plek tot stand te brengen. Daarbij dient steeds rekening gehouden te worden met het serene en ingetogen karakter van de begraafplaats. Een invulling met elementen zoals een bezinningsruimte, koesterplek of andere vormen van rustgroen kan deze relatie ondersteunen.



3.2.3 Synthesebeeld



EFFECTEN VAN HET RUP

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 0,0166 km², wat overeenkomt met ongeveer 0,04% 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.

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.

4.2.1 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 Wilderveld en de ermee gerelateerde bepalingen en voorschriften behouden blijven. De belangrijkste plus- en minpunten worden hieronder aangehaald.

Het plangebied is conform het BPA Wilderveld geselecteerd als strook voor hoofgebouwen, halfopen bebouwing; strook voor hoofgebouwen, gesloten bebouwing; strook voor aanhorige gebouwen; strook voor koeren en bijgebouwen; strook voor tuinen; achteruitbouwstrook en openbare wegenis. Daarnaast is het plangebied conform het GRUP Afbakening van het Vlaams Statistisch Gebied rond Brussel geselecteerd binnen de afbakeningslijn van het VSGB als gebied voor wonen en park.

Pluspunten van het nulalternatief:

- geen uitgesproken pluspunten

Minpunten van het nulalternatief:

- het binnengebied kan ontwikkeld worden met een hogere bebouwings- en verhardingsgraad inclusief nieuwe wegenis tussen de Eiklaan en Ruisbroeksesteenweg;
- de potentiële ruimte voor water en groen wordt niet benut.

4.2.2 Locatie- en inrichtings- en/of uitvoeringsalternatieven

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.

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

- het plangebied volledig vrijwaren van bebouwing;
- bebouwen van het binnengebied.

Het afbouwen van de bebouwingslinten langs de straatkanten en het vrijwaren van het binnengebied heeft de voorkeur, aangezien het past binnen de goede ruimtelijke ordening, ruimtelijke rendement in de kernen, een kwalitatieve leefomgeving en ruimte voor water.

Op basis van de uitgangspunten van het RUP, zijnde het afbouwen van de bebouwingslinten en het vrijwaren van het binnengebied voor groen en water zijn er geen noemenswaardige uitvoeringsalternatieven te bespreken.

4.3 Beoordeling milieueffecten

Rekening houdend met het van kracht zijnde BPA Wilderveld is er m.b.t. het plangebied een verschil tussen de feitelijke en planologische toestand. 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*.

4.3.1 Bodem

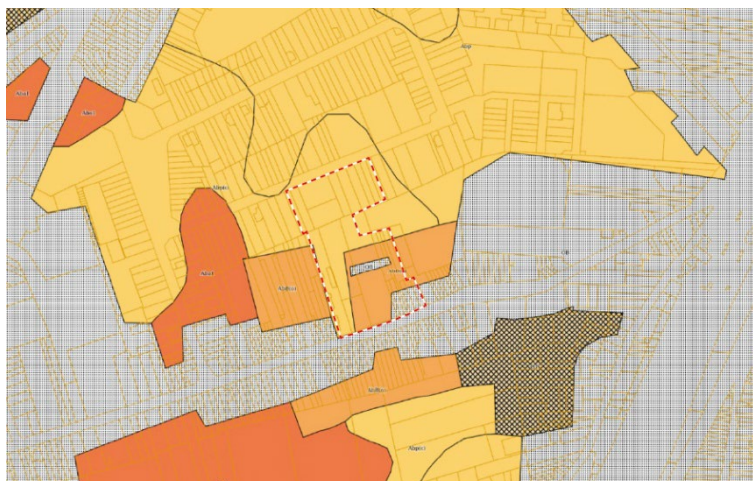
Checklist potentiële ingrepen discipline Bodem	Ja	Nee
Bodemverstoring en grondstofvoorraden		
Voorziet het plan vergraving of graafwerkzaamheden?	☒	☐
Voorziet het plan een wijziging inzake verharding (aard en/of oppervlakte)?	☒	☐
Wordt ingegrepen op de grondstoffenvoorraden? Voorziet het plan de uitbating van de diepe ondergrond (klei-, zand-, steen- of grinduitbating, ertswinning)?	☐	☒
Bodemkwaliteit en bodemverontreiniging		
Voorziet het plan risico-activiteiten voor verontreiniging (zoals bijv. kmo-zone, bedrijvenszone)?	☐	☒
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 deelgebied bestaat uit droge leembodem zonder profiel, alsook droge leembodem met textuur B of structuur B horizont en een klein aandeel gekarteerd als bebouwde zones. De bodem heeft een bodemprofiel dat niet kwetsbaar is voor profielverstoring. Het plangebied is gedeeltelijk bebouwd met woningen.

Het binnengebied is onbebouwd en wordt ingevuld als akkerland en private tuinen. Er kan gesteld worden dat de fysische bodemtoestand van het plangebied niet uitgesproken kwetsbaar is. De zone kent een sterk antropogene invloed die wijst op eerdere verstoringen van de bodem.



Legende bodemkaart

Textuurklasse (1)	Drainageklasse (2)	Profielontwikkeling (3)
A leem	a zeer droog	a grond met textuur B horizont
E klei	b droog	b grond met structuur B horizont
L zandleem	c matig droog	c grond met sterk gevlekte textuur B horizont
P licht zandleem	d matig nat	d grond met geel-rode textuur B horizont
S lemig zand	e nat	e grond met zwartachtige A horizont
U zware klei	f zeer nat	f grond met weinig duidelijke humus of/en ijzer B horizont
V veen	g uiterst nat	g grond met duidelijke humus en/of ijzer B horizont
Z zand	h nat met relatief hoge ligging	h grond met verbrokkelde humus en/of ijzer B horizont
Antropogeen	i zeer nat met relatief hoge ligging	m grond met diepe antropogene humus A horizont
O kunstmatige grond		p grond zonder profielontwikkeling
T sterk vergraven grond		x grond met niet bepaalde profielontwikkeling
B bebouwde zone		
N opgehoogde grond		

| Bodemkaart (Geopunt Vlaanderen, 2026)

Effectenbespreking

t.o.v. de planologische toestand

Ten aanzien van de huidige planologische context voorziet het planvoornemen de bodem beter te beschermen, aangezien het vigerende BPA Wilderveld voorziet in de verkaveling van het binnengebied met de aanleg van extra wegenis. Het huidige planvoornemen weert bebouwing in het binnengebied en voorziet enkel in het afbouwen van de bebouwingslinten aan de straatzijden. Wanneer uitvoering gegeven zal worden aan voorliggend planvoornemen zal de potentiële versterking van de bodem aanzienlijk verminderen t.o.v. de huidige planologische context.

t.o.v. de bestaande toestand

Het plangebied is momenteel gedeeltelijk bebouwd met residentiële woningen. De meeste woningen zijn terug te vinden langs de straatzijden. Door de oprichting van enkele woningen in tweede bouwrijde is ook het binnengebied gedeeltelijk bebouwd. Hier werd de bodem reeds verstoord. Het overige binnengebied wordt gebruikt als akkerland, waardoor ook hier de toplaag vergraven is.

Het planvoornemen voorziet in het afwerken van de bouwlinten. In het binnengebied wordt een duurzame ontwikkeling met ruimte voor blauw en groen beoogd. Bebouwing wordt hier geweerd. Bij uitvoering van het planvoornemen zijn bijgevolg minder effecten te verwachten ten opzichte van de bestaande toestand.

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

Bodemkwaliteit en bodemverontreiniging

Referentiesituatie

In het plangebied zijn geen oriënterende of beschrijvende bodemonderzoeken gekend, alsnog bodemsaneringsprojecten (OVAM, 2021). Ten zuiden van het plangebied is enkel een oriënterend bodemonderzoek opgenomen. Gezien er geen bestemming met potentiële risico-activiteiten voor verontreiniging (zoals kmo, bedrijvenszone) zijn, worden deze ook niet verwacht.



| Kaart bodemonderzoeken (OVAM, 2026)

Effectenbespreking

t.o.v. de planologische toestand

Er is nagegaan of een wijziging in bestemming ook een wijziging in bestemmingstype van de bodem tot gevolg kan hebben. Dit zou kunnen betekenen dat door het wijzigen van de bestemming mogelijk nieuwe onderzoeks- en saneringsverplichtingen gegenereerd worden bij de overdracht van gronden. Dit indien een bestemmingstype wijzigt van hoger naar lager. De regelgeving bij overdracht dient alvast te worden gevolgd.

Voor de bouwlinten zal geen wijziging van bestemmingstype optreden. Naar alle waarschijnlijkheid zal voor de uitvoering van de beoogde ontwikkeling van het binnengebied gekozen worden voor een herbestemming naar parkgebied. Hierdoor treedt een wijziging van bestemmingstype op van bestemmingstype III (woongebied) naar bestemmingstype IV (parkgebied). Het betreft hier bijgevolg een wijziging van een lagere naar een hogere categorie. Een andere optie is een herbestemming naar gebiedscategorie 'gebied voor groenvoorziening met recreatieve accommodatie.' Hierdoor treedt geen wijziging van het bestemmingstype op.

t.o.v. de bestaande toestand

Het RUP voorziet geen activiteiten met risico op verontreiniging. 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 bodemkwaliteit (verspreiden van verontreiniging) door het

grondverzet/calamiteiten/interferentie met saneringen. Gepaste voorzorgen worden verzekerd via het Bodemdecreet/VLAREBO/VLAREM/VLAREMA.

Het deel van het plangebied wordt vandaag bewerkt en bemest in functie van landbouw (maïs in 2022). Het planvoornemen bestendigt deze invulling niet waardoor een positief effect inzake bodemkwaliteit te verwachten valt met de uitvoering van het RUP.



| Landbouwgebruiksparcels 2026 (Geopunt Vlaanderen, 2026)

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

Erosie

Referentiesituatie

Het plangebied wordt gekarteerd met een zeer lage kans op erosie en niet gevoelig voor grondverschuivingen. Het betreft een effen terrein zonder noemenswaardig reliëf.



| Bodemerosiekaart (Geopunt Vlaanderen, 2026)



| Gevoeligheid voor grondverschuiving (Geopunt Vlaanderen, 2026)

Effectenbespreking

t.o.v. de planologische toestand

Het vigerende BPA voorziet de ontwikkelingsmogelijkheid tot de aanleg een nieuwe wegenis in het binnengebied met hieraan gekoppelde bebouwing. Het planvoornemen voorziet een duurzame onverharde/onbebouwde ontwikkeling. Onbebouwde en onverharde bodems zijn potentieel meer gevoelig voor erosie. Gezien het RUP een groene invulling beoogt met ingeworteld plantgoed kan redelijkerwijs verondersteld worden dat de mogelijke erosiegevoeligheid nooit van die aard zal zijn dat een aanzienlijk negatief effect op de discipline erosie tot stand komt.

t.o.v. de bestaande toestand

Het plangebied is grotendeels onbebouwd. De gekarteerde erosiegevoeligheid is te wijten aan het ploegen van de akkers. Het planvoornemen om de bebouwingslinten aan de straatzijde verder af te bouwen en de agrarische activiteiten niet langer toe te laten zullen de gevoeligheid voor erosie positief beïnvloeden. Rekening houdend met de aard van het 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.

4.3.2 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, verharding 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 gelegen in een zone die aangeduid wordt als matig kwetsbaar op de grondwaterkwetsbaarheidkaart. Het plangebied is matig kwetsbaar door de aanwezigheid van een lemige deklaag. De watervoerende laag bestaat uit zand (Geopunt Vlaanderen). Aan de overzijde van het plangebied ter hoogte van de Ruisbroeksesteenweg bevindt zich een oriënterend bodemonderzoek. Het plangebied is niet gelegen in een beschermingszone voor waterwinning.



| Grondwaterkwetsbaarheidskaart (Geopunt Vlaanderen, 2026)

Effectenbespreking

t.o.v. planologische toestand

De huidige juridisch planologische bestemming voorziet in een relatief groot aandeel van bijkomende verharding in het binnengebied. Het planvoornemen voorziet in een ontwikkeling met uitgesproken minder bebouwing en verharding en zet in op een groene invulling met ruimte voor water. Dit is positief voor de globale hemelwaterhuishouding, de infiltratie en het aanvullen van de grondwatertafel.

t.o.v. bestaande toestand

Het afbouwen van de bebouwingslinten doet geen afbreuk aan het onbebouwde karakter van het plangebied. Het binnengebied wordt versterkt door groen met ruimte voor water. Daarnaast zal het planvoornemen de bestaande agrarische activiteiten binnen het plangebied weren wat een positief effect betekent op de verontreiniging van het grondwater.

Rekening houdend met de aard van het plan – zoals de beperkte wijziging in de verhardingsgraad – en het gegeven dat het plan niet gelegen is ter hoogte van zeer grondwaterstromingsgevoelige gebieden zoals valleigebied, niet ter hoogte van een beschermingszone voor drinkwaterwinning, er geen gekende verontreinigde percelen worden aangetroffen (cf. bodem), kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op grondwater optreden.

Oppervlaktewater

Referentiesituatie

Binnen of in de directe omgeving van het deelgebied worden geen waterlopen of omvangrijke overstromingsgevoelige gebieden aangetroffen. De Ruisbroeksesteenweg (ten zuiden van het plangebied) en de zones ter hoogte van het kanaal Brussel-Charleroi en de Meerweg worden wel gekarteerd als pluviaal overstromingsgevoelig. Ter hoogte van het plangebied betreft het een kleine kans op overstromingen onder klimaat verandering (cat. B) en meer stroomafwaarts richt het kanaal een middelgrote kans op overstromingen (cat. D).

Het hemelwater stroomt af naar de Eikelaan en de Ruisbroeksesteenweg. Van daar stroomt het oostwaarts af richting de kanaalzone.



A - Geen overstroming gemodelleerd

B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering

C - Kleine kans op overstromingen

D - Middelgrote kans op overstromingen

| Pluviale overstroming (Geopunt Vlaanderen, 2026)



| Afstromingskaart (Geopunt Vlaanderen, 2026)

Effectenbespreking

t.o.v. planologische toestand

Binnen voorliggend planvoornemen zal voorzien worden in een beperking van de bebouwingsmogelijkheden en verhardingsmogelijkheden ten opzichte van de huidige planologische context waardoor enkel de bouwlinten kunnen worden afgewerkt. Dit zal resulteren in een kleinere bebouwde oppervlakte en verharding ten opzichte van de huidige bebouwingsmogelijkheden van het BPA.

Het binnengebied wordt ingezet voor de ontwikkeling van een groene ruimte met ruimte voor water. Op deze manier wordt hemelwater in het binnengebied lokaal opgevangen waardoor de stroomafwaarts gelegen overstromingsgevoelige zones ontlast worden.

Rekening houdende met de aard van het RUP zoals de globale afname qua verhardings- en bebouwingsgraad en het inzetten van het binnengebied voor groen en blauw, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op oppervlaktewater optreden.

t.o.v. bestaande toestand

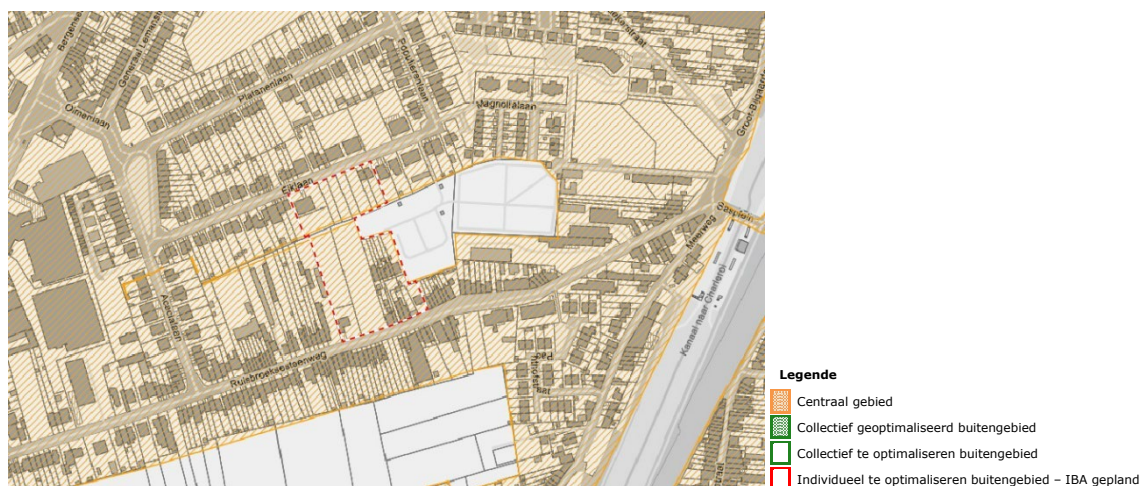
Ten opzichte van de bestaande toestand zal de uitvoering van voorliggend planvoornemen leiden tot een beperkte uitbreiding van de bebouwingsgraad. Het binnengebied wordt evenwel bouwvrij gehouden. De agrarische activiteiten worden geweerd waardoor in het binnengebied ruimte ontstaat voor groen en water.

Rekening houdend met de aard van het plan – zoals de beperkte uitbreiding van de bebouwingsgraad – en het gegeven dat er in het plan geen waterlopen zijn gelegen met een waardevolle structuurkwaliteit, er geen overstromingsgevoelige gebieden in het plangebied zijn aangeduid, noch een aanduiding van signaalgebied en er geen gebiedsspecifieke acties zijn geformuleerd, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op oppervlaktewater optreden.

Afvalwater

Referentiesituatie

Volgens het zoneringsplan van de Vlaamse Milieumaatschappij is het plangebied gelegen in 'centraal gebied'. Dit houdt in dat er reeds geruime tijd riolering aanwezig is en die is aangesloten op een waterzuivering.



| Zoneringskaart (VMM, 2026)

Effectenbespreking

Het planvoornemen voorziet de ontwikkeling van woningen die huishoudelijk afvalwater genereren. Het bijkomend te verwachten aandeel aan huishoudelijk afvalwater is beperkt.

Rekening houdend met de aard van het plan en de ligging in centraal gebied kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten vanuit afvalwater optreden.

Conclusie discipline water

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline water te verwachten zijn. Daarnaast voorziet het planvoornemen de hemelwaterhuishouding van het plangebied en de omgeving te versterken door bijkomende ruimte voor water te voorzien.

4.3.3 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 verkeersemissies)?				
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 natuurreservaten in het plangebied.

De dichtstbijzijnde VEN-gebieden zijn gelegen op ca. 1,2 km ten oosten van het plangebied zijnde 'De Zennebeemden Beersel-Ruisbroek (id=203)' en ca. 1,2 km ten westen van het plangebied zijnde 'De Vallei van de Zuunbeek en zijlopen' (id=324). De dichtstbijzijnde speciale beschermingszones is gelegen op ca. 1,25 km ten westen van het plangebied en betreft het habitatrictlijngebied 'Hallerbos en nabije boscomplexen met brongebieden en heiden (id=16)'.



Legende

- Vogelrichtlijngebied
- Habitatrictlijngebied

| Speciale beschermingszones (Geopunt Vlaanderen, 2026)



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

Op de biologische waarderingskaart worden zones gecategoriseerd als 'complex van biologisch minder waardevolle elementen' omwille van minder dichte bebouwing en akker op lemige bodem. Deze categorisering is gebeurd op basis van interpretatie van orthofoto's.



Legende

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

| Biologische waarderingskaart (Geopunt Vlaanderen, 2026)

In het westen van het binnengebied bevindt zich een bebost complex, het overige deel van het plangebied betreft hoofzakelijk een akker en enkele private tuinen.

Effectenbespreking

t.o.v. de planologische toestand

Het planvoornemen is niet van die aard dat er ten opzichte van de huidige planologische context een relevante grondwaterstandswijziging of een belangrijke bijkomende verzuring of vermessing zal optreden, waardoor bestaande waardevolle habitats zullen wijzigen of gewenste habitats zich niet meer kunnen ontwikkelen. Er worden geen aanzienlijk milieubelastende inrichtingen voorzien zoals energiecentrales en raffinaderijen, grondwaterwinningen, intensieve landbouw,... Bovendien zal het aantal te verwachten vervoersbewegingen planologisch gezien dalen met ca. 23 autoverplaatsingen, waardoor ook de bijhorende deposities zullen afnemen (zie bespreking onder discipline Mens en Ruimte - mobiliteit).

Rekening houdend met de aard van het plan en de huidige planologische context worden er geen aanzienlijke of betekenisvolle effecten op biotoopverlies/-wijziging verwacht.

t.o.v. de bestaande toestand

Ten opzichte van de bestaande referentiesituatie zijn bijkomende vervoersbewegingen en bijhorende deposities te verwachten door het afbouwen van de bebouwingslinten. Het aantal bijkomende autoverplaatsingen wordt geschat op ca. 74 vervoersbewegingen per dag (zie bespreking onder discipline Mens en Ruimte - mobiliteit).

Voor de toetsing van het planvoornemen aan het Stikstofdecreet wordt beroep gedaan op de studie 'Voertuigemissies en de minimisnormen: een analytische benadering voor wegverkeer' (VITO-rapport 2024/EI/R/3195) als alternatief voor een IFDM-traffic modellering.

De studie bevat verschillende tabellen die de maximale emissies of jaarlijkse verkeersbewegingen weergegeven per kritische depositiewaarde (KDW) (in kg N/ha/jaar) en afstand (in meter) tot het habitatype waarbij de 1% de minimisdrempel hoe dan ook niet zal worden overschreden. Indien de verkeersemisies of de jaarlijkse vervoersbewegingen van een project onder de waarden weergegeven in de tabellen blijven, kan met zekerheid gesteld worden dat de impactscore van het project onder de 1% de minimisdrempel blijft en er aldus geen verdere passende beoordeling of verscherpte natuurtoets nodig is.

Om mogelijke impact van de ca. 74 vervoersbewegingen per dag gelegen op 1,2 km van Habitatrictlijngebied onder worst-case omstandigheden uit te sluiten, kunnen we de laagst mogelijke KDW hanteren, namelijk 6 kg N/ha/jaar.

Uit tabel 3 van de VITO-studie (zie hieronder) kan worden afgeleid dat het aantal jaarlijkse vervoersbewegingen afkomstig van het planvoornemen lager dient te liggen dan 4.104.000 om met zekerheid te kunnen stellen dat de impactscore van het project lager is dan 1%. Gelet op de te verwachte 74 bijkomende gemotoriseerde vervoersbewegingen per dag, omgerekend 27.010 per jaar, kan besloten worden dat er door toedoen van het planvoornemen geen aanzienlijk effect te verwachten is op het habitatrictlijngebied betreffende bijkomende stikstofdeposities.

Tabel 3 : Aantal lichte voertuigen per jaar waarbij geen overschrijding optreedt van de 1%-de minimisdrempel voor een habitatgebied gelegen op afstand zoals aangeduid in het kolomhoofd (in m) en een KDW zoals aangeduid in het rijhoofd (in kgN/ha/jaar), naar beneden afgerond op 1000 voertuigen/jaar. De gebruikte emissiefactoren zijn deze voor het jaar 2022.

KDW/afstand	0	5	10	20	30	50	70	100	150	200	300	500	1000	1500	2000
6	70000	98000	126000	183000	225000	296000	366000	479000	648000	832000	1170000	1904000	4104000	6431000	9181000
7	70000	112000	155000	211000	253000	352000	437000	550000	761000	959000	1368000	2228000	4795000	7503000	10704000
8	84000	141000	183000	239000	296000	394000	493000	634000	874000	1100000	1565000	2538000	5472000	8575000	12242000
10	112000	169000	225000	296000	366000	507000	620000	789000	1085000	1382000	1960000	3187000	6854000	10718000	14103000
11	126000	197000	239000	338000	409000	550000	676000	874000	1198000	1523000	2157000	3497000	7531000	11790000	14103000
12	141000	211000	267000	366000	451000	606000	747000	959000	1311000	1664000	2355000	3822000	8222000	12862000	14103000
15	169000	267000	338000	451000	564000	761000	930000	1198000	1636000	2073000	2947000	4781000	10281000	14103000	14103000
16	183000	282000	366000	479000	592000	803000	1001000	1269000	1748000	2214000	3145000	5091000	10958000	14103000	14103000
17	197000	296000	380000	521000	634000	860000	1057000	1353000	1861000	2355000	3342000	5415000	11649000	14103000	14103000
18	211000	324000	409000	550000	676000	902000	1128000	1438000	1960000	2496000	3540000	5740000	12340000	14103000	14103000
20	225000	352000	451000	606000	747000	1015000	1255000	1593000	2186000	2778000	3934000	6374000	13708000	14103000	14103000
21	239000	366000	479000	634000	789000	1057000	1311000	1678000	2298000	2905000	4132000	6685000	14103000	14103000	14103000
22	253000	394000	493000	676000	818000	1114000	1368000	1748000	2411000	3046000	4329000	7009000	14103000	14103000	14103000
23	267000	409000	521000	705000	860000	1156000	1438000	1833000	2510000	3187000	4527000	7333000	14103000	14103000	14103000
26	310000	465000	592000	789000	973000	1311000	1621000	2073000	2848000	3610000	5119000	8293000	14103000	14103000	14103000
28	324000	493000	634000	860000	1043000	1410000	1748000	2228000	3060000	3878000	5514000	8927000	14103000	14103000	14103000
29	338000	521000	662000	888000	1085000	1466000	1819000	2313000	3173000	4019000	5712000	9237000	14103000	14103000	14103000
30	352000	535000	676000	916000	1128000	1523000	1875000	2397000	3286000	4160000	5909000	9562000	14103000	14103000	14103000
32	380000	578000	733000	973000	1198000	1621000	2002000	2552000	3497000	4442000	6290000	10197000	14103000	14103000	14103000

| Uittreksel VITO-studie

Gelet op de ruime afstand en de onwaarschijnlijkheid dat het gegenereerde verkeer binnen het plangebied zal ontsluiten via het habitatrichtlijngebied (alle hoofdontsluitingswegen vanaf het plangebied bevinden zich op ruime afstand van het habitatrichtlijngebied) kan redelijkerwijs verondersteld worden dat het planvoornemen geen betekenisvolle impact zal hebben op de speciale beschermingszone.

Dezelfde methodiek kan toegepast worden om de impact op het VEN-gebied. Het VEN-gebied is even ver gelegen van het plangebied als het habitatrichtlijngebied, namelijk ca. 1,2 km. Hierdoor kan eveneens besloten worden dat er door toedoen van het planvoornemen geen aanzienlijk effect te verwachten is op het VEN-gebied betreffende bijkomende stikstofdeposities.

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

Rust- en lichtverstoring

Het plan voorziet geen specifiek geluidsproducerende activiteiten of functies, noch wordt er verwacht dat er functies worden voorzien met een relevante toename in lichtbronnen of recreatiedruk. Eventueel kunnen in functie van het gebruik en sociale veiligheid van het binnengebied enkele afgerichte lichtbronnen toegevoegd worden. Gezien er in/nabij het plangebied geen biologisch waardevol faunistisch gebied voorkomt, geen zones voorkomen gevoelig voor verstoring, noch trekroutes, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op rust- en lichtverstoring van fauna voorkomen.

Versnippering en barrièrewerking

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

In het GRS wordt de omgeving plangebied wel geselecteerd als onderdeel van een potentieel groentrajec doorheen het bebouwde weefsel. Het planvoornemen geeft hieraan uitvoering op perceelsniveau door het binnengebied te vrijwaren van bebouwing en doorwaadbaar te maken.

Conclusie discipline biodiversiteit

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

4.3.4 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.		

-
- Het renoveren/verbouwen van het bouwkundig erfgoed waardoor het karakter, de herkenning,... van het erfgoed mogelijks verdwijnt.
 - Nieuwe ontwikkelingen (nieuwbouw of infrastructuuraanleg)
-

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 is gelegen binnen het traditioneel landschap 'stedelijke agglomeratie of (lucht)havengebied'.

Er zijn geen elementen uit de landschapsatlas aanwezig binnen de contour van het voorliggend RUP.

Effectenbespreking

t.o.v. de planologische toestand:

In de huidige planologische context is de verkaveling van het binnengebied en het oprichten van een wegenis reeds mogelijk. Het planvoornemen zal de mate van bebouwing en verharding juist begrenzen door het binnengebied te vrijwaren en enkel de bebouwingslinten af te bouwen. Ten aanzien van de juridisch planologische situatie is de bestemming als groen binnengebied positief ter behoud en versterking van het huidige landschapsuitzicht.

t.o.v. bestaande toestand:

Het planvoornemen voorziet geen aantasting, vernietiging of doorsnijding van kenmerkende landschapsstructuren. Er wordt door het plan niet rechtstreeks ingegrepen op beschermd onroerend erfgoed met verstoring van landschappelijke, bouwkundige of archeologische waarden ervan tot gevolg. Aanzienlijke effecten op landschapsstructuur en -erfgoed worden dan ook niet verwacht.

Het aanpalende kerkhof (vastgesteld als bouwkundig erfgoed) wordt niet negatief beïnvloed gezien het planvoornemen een kwalitatieve aansluiting beoogt. Zo wordt de zone aansluitend op de begraafplaats gevrijwaard van bebouwing en bestaat de mogelijkheid voor het realiseren van een park met ruimte voor bijvoorbeeld een bezinningsplek. Deze ruimte kan aan de hand van een trage verbinding toegankelijk gemaakt worden vanuit de begraafplaats.

Het RUP heeft aandacht voor de belangrijke bestaande landschappelijke structuren binnen het gebied en integreert deze in zijn ontwerp door het binnengebied te vrijwaren van bebouwing en ruimte voor water te voorzien. Het planvoornemen draagt bij tot de versterking van de omgevingskwaliteit. Het planvoornemen voorziet geen grote visuele verstoring, wijziging van het uitzicht of het landschapskarakter daar enkel voorzien wordt in het afbouwen van de bebouwingslinten aan de straatzijde en het bestendigen van de reeds aanwezige woningen (met uitzondering van de woningen in tweede bouworde).

De mogelijks optredende effecten zijn eigen aan stedelijke ontwikkeling binnen bebouwde gebieden (bijvoorbeeld verdichting). De openheid/geslotenheid van het landschap wordt in beperkte mate aangepast door het planvoornemen. Daar er geen uitgesproken kwetsbaarheden inzake uitzicht – zoals vergezichten, zichtassen op een historisch gebouw zoals een kerk – voorkomen, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op landschapsuitzicht optreden.

Bouwkundig erfgoed

Referentietoestand

Binnen het plangebied bevinden zich geen beschermde landschappen, dorpsgezichten, monumenten noch panden opgenomen in de inventaris van onroerend erfgoed. Aanpalend aan het plangebied bevindt zich een kerkhof, dat vastgesteld is als bouwkundig erfgoed.



| Bouwkundig erfgoed (Geopunt Vlaanderen, 2026)

Effectenbespreking

Het planvoornemen heeft reeds aandacht voor de bouwkundige erfgoedwaarden van het aanpalende kerkhof. Het binnengebied krijgt een groene invulling met een maatschappelijke meerwaarde, bijvoorbeeld een bezinningsplek in relatie met de begraafplaats. Verder wordt de begraafplaats reeds visueel afgeschermd van het planvoornemen door een aanwezige ommuring.

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

Archeologie

Referentietoestand

Het plangebied is niet gelegen aan of gekarteerd als een beschermde archeologische site of vastgestelde archeologische zone.

Binnen het RUP en de nabije omgeving worden op basis van de Centrale Archeologische Inventaris geen archeologische vindplaatsen gekarteerd (Onroerend Erfgoed, 2026).

Er zijn geen kwetsbare bodems aanwezig.

Effectenbespreking

De ondergrond binnen het plangebied kan beschouwd worden als bodemarchief, waar voorzichtig mee moet omgesprongen worden in functie van de potentieel archeologische waarden. Door uitvoering van het plan/RUP is vergraving mogelijk. Hierdoor bestaat een potentiële kans op het verstoren van archeologische waarden. De aan- of afwezigheid van archeologische sporen kan immers enkel met verder onderzoek worden vastgesteld.

Archeologisch vooronderzoek is geregeld binnen de geldende regelgeving (verplichting tot opmaak van een archeologienota onder voorwaarden).

In het Onroerenderfgoeddecreet is geregeld dat bij de vergunningsaanvraag onder bepaalde voorwaarden een bekrachtigde archeologienota moet zitten.

Gezien er voldoende regelgeving is inzake archeologie worden er geen aanzienlijke effecten verwacht.

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.

4.3.5 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</i>		
Zullen er landbouwfuncties en structuren wijzigen ten gevolge het planvoornemen (door bijvoorbeeld bestemmingswijzigingen, wijzigingen in ruimtebeslag en functioneren)?	☒	☐
<i>Ruimtebeleving</i>		
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 <i>tevens discipline mobiliteit</i>)?	☒	☐
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 wordt ontsloten via de Ruisbroeksesteenweg (ten zuiden van het plangebied) en de Eiklaan (ten noorden van het plangebied). De Ruisbroeksesteenweg wordt gecategoriseerd als een lokale weg type 1, wat staat voor een lokale gebiedsontsluitingsweg. De Ruisbroeksesteenweg takt aan op de Bergensesteenweg (N6) met een ontsluiting naar Brussel en de E19. De Eiklaan is een lokale type weg 3, die dient als erfontsluiting.

De Ruisbroeksesteenweg maakt deel uit van het bovenlokale functionele fietsroutenetwerk binnen Sint-Pieters-Leeuw, dat ontsluit op de fietssnelweg langsheen het kanaal Brussel-Charleroi.

Het plangebied is relatief goed ontsloten door het openbaar vervoer, door de aanwezigheid van verschillende buslijnen aan de Bergensesteenweg (R70, 571, R71) op ca 250 m afstand. Daarnaast bevindt zich op ca. 600 m ten oosten van het plangebied het station Ruisbroek op de spoorlijn Brussel-Halle.

Gelet op de afwezigheid van actuele cijfers inzake verkeersgeneratie wordt een inschatting gemaakt aan de hand van het richtlijnenboek Mobiliteitseffectenstudies, Mobiliteitstoets en MOBER van het departement MOW. In het plangebied bevinden zich 22 wooneenheden en de gemiddelde gezinsgrootte binnen de provincie Vlaams-Brabant is 2,41 personen (FOD economie, Algemene Directie Statistiek – Statistics Belgium). Met andere woorden worden momenteel ca. 53 personen gehuisvest binnen het plangebied. Het aantal woning-gerelateerde verplaatsingen per persoon binnen Vlaanderen betreft 2,74 vervoersbewegingen (OVG 6). Dit komt neer op ca. 145 vervoersbewegingen per dag. 42,9% van deze woning gerelateerde verplaatsingen in Vlaanderen worden met de wagen gedaan (OVG 6), wat resulteert in ca. 62 gemotoriseerde vervoersbewegingen per dag.

Voor de afwikkeling van de bestaande verkeersgeneratie zijn geen problemen bekend. Wel dient opgemerkt te worden dat de bestaande ontsluiting van de woningen in tweede bouworde niet opportuun aansluit op de Ruisbroeksesteenweg wat betreft verkeersveiligheid, namelijk gekneld tussen 2 blinde gevels met weinig zichtbaarheid op de weg en het fietspad.

Het parkeren wordt grotendeels georganiseerd op eigen terrein. De woningen langsheen de Ruisbroeksesteenweg parkeren op eigen terrein en/of parkeren langsheen de weg. De woningen in tweede bouwwoorde parkeren op eigen terrein. De meergezinswoning langsheen de Eiklaan beschikt over een ondergrondse garage.

Er zijn geen belangrijke trage verbindingen (fietsers/voetgangers) in het plangebied aanwezig.

Effectenbespreking

t.o.v. de planologische toestand

Ten aanzien van de bestaande juridisch planologische context voorziet het planvoornemen een reductie van de verwachte verkeersgeneratie. Binnen het BPA Wilderveld zijn namelijk ca. 56 wooneenheden te realiseren. Binnen het planvoornemen wordt dit beperkt tot ca. 48 (inclusief de reeds 22 bestaande) wooneenheden. Dit doordat het planvoornemen inzet op het vrijwaren van het binnengebied en inzet op het ruimte-efficiënt afbouwen van de bebouwingslinten.

De maximale verkeersgeneratie die kan voortvloeien uit de ontwikkelingsmogelijkheden van het BPA Wilderveld wordt geraamd op gemiddeld 159 gemotoriseerde verplaatsingen per dag (zie berekeningswijze supra). Het planvoornemen voorziet in een maximale ontwikkeling van circa 48 wooneenheden, wat overeenkomt met een geraamde verkeersgeneratie van gemiddeld 136 gemotoriseerde verplaatsingen per dag. Bijgevolg kan worden gesteld dat de verkeersgeneratie van het planvoornemen circa 23 gemotoriseerde verplaatsingen per dag lager ligt dan deze van de maximaal realiseerbare situatie binnen het geldende BPA.

Binnen het RUP zal rekening gehouden worden met de parkeernormen opgenomen binnen de parkeerverordening van de gemeente. Het parkeren zal steeds binnen het plangebied opgevangen worden.

t.o.v. de bestaande toestand

Ten opzichte van de bestaande toestand wordt een toename verwacht van circa 74 gemotoriseerde vervoersbewegingen per dag ($136 - 62 = 74$). Hoewel dit relatief gezien een duidelijke stijging betreft, blijft de bijkomende verkeersgeneratie in absolute termen beperkt. De verwachte verkeersstroom is bovendien gering in verhouding tot de capaciteit van het omliggende wegennet en situeert zich hoofdzakelijk tijdens de gebruikelijke spitsmomenten van woonverkeer. Er worden dan ook geen knelpunten inzake verkeersafwikkeling, bereikbaarheid of verkeersveiligheid verwacht. De bijkomende verkeersgeneratie kan bijgevolg als beperkt worden beschouwd en leidt niet tot aanzienlijke verkeerskundige effecten.

Er zijn geen afwikkelingsproblemen gekend die versterkt kunnen worden. Conform het richtlijnboek wordt een ritdistributie verwacht met pieken tussen 16u en 17u van 13,8% van het totaal aantal vervoersbewegingen per dag. Dit komt neer op pieken van ca. 19 bijkomende autoverplaatsingen per uur. Deze verkeersgeneratie wordt verdeeld onder de Ruisbroeksesteenweg en Eiklaan. Deze wegen hebben voldoende capaciteit om deze pieken te verwerken en sluiten bovendien kortelings aan op het hogere wegennet (R0/E19 en N6). De creatie van nieuwe afwikkelingsproblemen wordt dan ook niet verwacht.

Het planvoornemen voorziet geen bijkomende woningen in het binnengebied en concentreert de nieuwe bebouwing langs de straatzijde. De bestaande woningen in tweede bouwwoorde blijven behouden. Het binnengebied wordt gevrijwaard als groene open ruimte. Vanuit verkeerskundig oogpunt kan een alternatieve ontsluiting van de bestaande woningen in tweede bouwwoorde op termijn wenselijk zijn om de verkeersveiligheid te verbeteren en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te versterken. De concrete uitwerking van dergelijke ontsluitingsmogelijkheden valt evenwel buiten de scope van voorliggend RUP. De stedenbouwkundige voorschriften en het grafisch plan zullen evenwel geen hypotheek leggen op een kwalitatieve oplossing.

Verder wordt conform het richtlijnboek een gebruik van 4,6% busvervoer (6 vervoersbewegingen), 1,7% treinvervoer (2 vervoersbewegingen) en 4,4% fietsvervoer (6

vervoersbewegingen) gehanteerd. Het huidige aanbod openbaar vervoer kan zonder problemen het toekomstig potentieel openbaar vervoersgebruikers opvangen.

Binnen het RUP zal rekening gehouden worden met de parkeernormen opgenomen binnen de parkeerverordening van de gemeente. Het parkeren zal steeds binnen het plangebied opgevangen worden.

Na het in beeld te hebben gebracht van het bereikbaarheidsprofiel en het mobiliteitsprofiel, blijkt dat er geen verkeersafwikkelingsproblemen gekend zijn, er voldoende capaciteit is via de Ruisbroeksesteenweg/Eiklaan en overige ontsluitende wegen, er een beperkte verkeersgeneratie wordt verwacht van ca. 19 bijkomende gemotoriseerde vervoersbewegingen per dag, er een goede ontsluiting is voorzien en er waar nodig aandacht gaat naar parkeren. Aanzienlijke effecten op mobiliteit worden niet verwacht.

Ruimtelijke aspecten

Referentiesituatie

Hedendaags wordt het plangebied hoofdzakelijk gebruikt als akkerland. Het plangebied staat niet gekarteerd als herbevestigd agrarisch gebied. Centraal naast het akkerland is een kleinschalig bos ontstaan.

Het plangebied is gedeeltelijk bebouwd met residentiële woningen, bestaande uit een meergezinswoning en eengezinswoningen in open, halfopen en gesloten verband. Enkele eengezinswoningen zijn gerealiseerd in tweede bouworde ten opzichte van de Ruisbroeksesteenweg.

Effectenbespreking

Het planvoornemen voorziet in een verbetering van de ruimtelijke aspecten daar afgestapt wordt van de verspreide bebouwing en verharding die het BPA mogelijk maakt. Het planvoornemen beperkt de mogelijke bebouwing tot de bouwlinten en houdt het binnengebied bouwvrij. Dit resulteert in een wijziging van de visuele beleving van het plangebied doch zonder negatieve effecten inzake ruimtelijke aspecten.

De maximale bouwhoogte wordt afgestemd op de omgeving. Er zullen binnen het RUP afdoende bepalingen opgenomen worden die de inplanting van nieuwe volumes stuurt met respect voor de omgeving en de ruimtelijke kwaliteit. Dit bijvoorbeeld aan de hand van de 45 graden-regel.

Gezondheid

Referentiesituatie

Het plangebied is niet onderhevig aan een uitgesproken vorm van geluidsbelasting. Het plangebied is niet gelegen langs een grote verkeersinfrastructuur, een treinlijn of luchthaven, waardoor de immissie van geluid en trillingen vanuit de omgeving in het plangebied gering is.

De Bergensesteenweg (N6) en het trainspoor zijn de voornaamste bronnen van geluidsbelasting in de omgeving, maar het plangebied ligt niet binnen de impactzone.



| Geluidsbelastingskaart wegverkeer (Geopunt Vlaanderen, 2026)

De gegevens van de Vlaamse Milieumaatschappij met betrekking tot de luchtkwaliteit in Vlaanderen geven een beeld van de luchtkwaliteit in het plangebied². Ter hoogte van het plangebied bedraagt het jaargemiddelde voor NO₂ tussen 11 en 15 µg/m³ en dit voor PM₁₀ hoofdzakelijk tussen 11 en 15 µg/m³ (geoloket VMM). Langsheen de Ruisbroeksesteenweg is het jaargemiddelde voor PM₁₀ iets hoger gelegen, namelijk tussen 16 en 20 µg/m³. Alle cijfers blijven ruim onder de Europese norm. Het daggemiddelde van 50 µg/m³ werd in 2023 3 maal 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.

Binnen een straal van 500 m rondom het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen gelegen.

Effectenbespreking

Het plan voorziet geen kwetsbare functies. Het planvoornemen genereert geen noemenswaardige verkeer of geluids- en luchtemissies. Aanzienlijke effecten ten aanzien van gezondheid worden dan ook niet verwacht.

De toename van het verkeer bedraagt minder dan 25%, waardoor er geen geluidseffect van een toename van het verkeer wordt verwacht (toename < 1dB). Tevens wordt een verwaarloosbare toename aan luchtemissies verwacht.

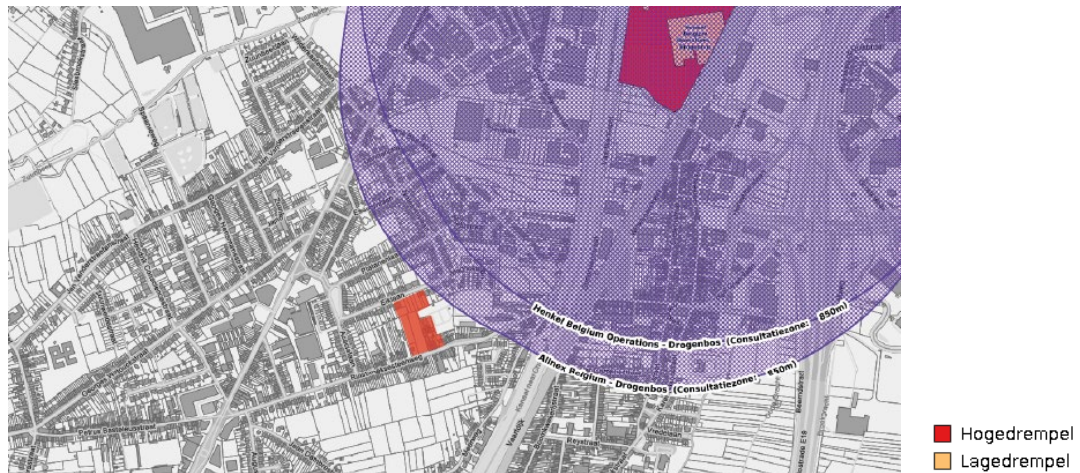
Veiligheid

Het planvoornemen voorziet in de mogelijke ontwikkeling van ca. 48 wooneenheden. Daarnaast voorziet het RUP geen risicovolle installaties en/of seveso-inrichtingen.

Op ca. 900 m ten noordoosten van het plangebied is Allnex Belgium gelegen, een hoogdrempelige seveso-inrichting omwille van het produceren van basisproducten voor industriële harsen, m.b. diverse soorten acrylaten(epoxy-, urethaan-, amino-acrylaten plus polyesters).

Met behulp van consultatiezones wordt de maximale afstand aangeduid tot waar de effecten van een Seveso-inrichting reiken en waarbinnen (ontwikkelingen in) de omgeving ook een impact kunnen hebben op de Seveso-inrichting. Het plangebied valt buiten de consultatiezone.

² De polluenten NO₂ (stikstofdioxide) en PM₁₀ (fijn stof) zijn hiervoor de belangrijkste indicatoren in Vlaanderen. De huidige geldende Europees vastgelegde jaargrenswaarde bedraagt voor de betrokken polluenten 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.



| Seveso-inrichtingen met aanduiding consultatiezone (Geopunt Vlaanderen, 2026)

Effectenbespreking

Gelet op de ligging buiten de consultatiezone blijkt dat de geplande ruimtelijke ontwikkelingen geen invloed hebben op de risico's of de gevolgen van een zwaar ongeval. Er kan redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten inzake veiligheid optreden. De RVR-toets zal hoe dan ook uitgevoerd worden via het DSI om hier uitsluitel over te krijgen.

Conclusie discipline mens & ruimte

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

4.3.6 Atmosfeer & klimatologische factoren

Hitte

Referentiesituatie

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.

Voor het plangebied wordt verwacht dat het aantal hittegolfdagen per jaar tegen 2050 zal stijgen van ca. 8 naar ca. 26 dagen.



| Aantal hittegolfdagen per jaar tegen 2050 (Klimaatportaal, 2026)

Effectenbespreking

De toename in aantal hittegolfdagen per jaar vallen relatief mee. De PLAN-tool stelt pas in scenario 4 “trend versnellen” maatregelen voor binnen het plangebied, zijnde hoofdzakelijk boomschaduw voorzien. Desalniettemin voorziet het planvoornemen in verschillende maatregelen die opwarming en de daarbij horende hittestress tegengaan. Zo wordt voorzien in een sterke daling van de verhardingsgraad ten opzichte van de planologische context binnen het BPA. Daarnaast wordt voorzien in het bouwvrij houden van het groene binnengebied met ruimte voor water, wat voor verkoeling zal zorgen.

Overstroming

Referentiesituatie

Overstromingen vanuit waterlopen veroorzaken geregeld schade in dichtbebouwd Vlaanderen. Door klimaatverandering met nattere winters en intensere neerslag kunnen waterlopen vaker buiten hun oevers treden, en ook plaatsen treffen die tot nog toe niet overstromden. Meer gebouwen en kwetsbare instellingen kunnen dan overstromen. We verwachten ook hogere piekwaterstanden bij overstromingen en dus ook meer schade.

In de nabijheid van het plangebied wordt geen aangroei van overstroombaar gebied verwacht. Het plangebied zelf blijft gevrijwaard van mogelijke overstroming.

Effectenbespreking

De prognoses zijn gunstig. De PLAN-tool stelt pas in scenario 5 “trend zeer sterk versnellen” maatregelen voor binnen het plangebied, zijnde berging en infiltratie voorzien binnen bebouwd gebied. Desalniettemin voorziet het planvoornemen verschillende maatregelen die de aangroei van overstroming tegengaat. Zo wordt voorzien in een sterke daling van de mogelijke bebouwings- en verhardingsoppervlakte. Daarnaast wordt heel het binnengebied bouwvrij gehouden met een groen inrichting waar ook ruimte voor water kan voorzien worden.

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.

4.4 Watertoets

4.4.1 Overstromingsgevoeligheid

Het plangebied wordt niet gekarteerd als risicogebied voor pluviale overstromingen. De watertoetskaart (2023) van de overstromingsgevoelige gebieden pluviaal, toont dat het overstroombaar gebied grotendeels samenvalt met de Ruisbroeksesteenweg. Het plangebied is niet gevoelig voor fluviale overstromingen, er lopen dan ook geen waterlopen in de directe omgeving van het plangebied. Op ca. 300 m ten oosten van het plangebied bevindt zich het kanaal Brussel-Charleroi.



| Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (Geopunt Vlaanderen, 2026)

Uit de afstromingskaart blijkt dat het hemelwater afstroomt via de Ruisbroeksesteenweg, alsook in mindere mate langs de Eiklaan in het noorden, richting het kanaal Brussel-Charleroi.



| Afstromingskaart (Geopunt Vlaanderen, 2026)

4.4.2 Waterlopen en beheerders

In de directe omgeving van het plangebied komen geen waterlopen voor die zijn opgenomen in de Vlaamse hydrologische atlas. Het kanaal van Brussel-Charleroi bevindt zich op ca. 300 m ten oosten van het plangebied.

4.4.3 Waterwingebieden

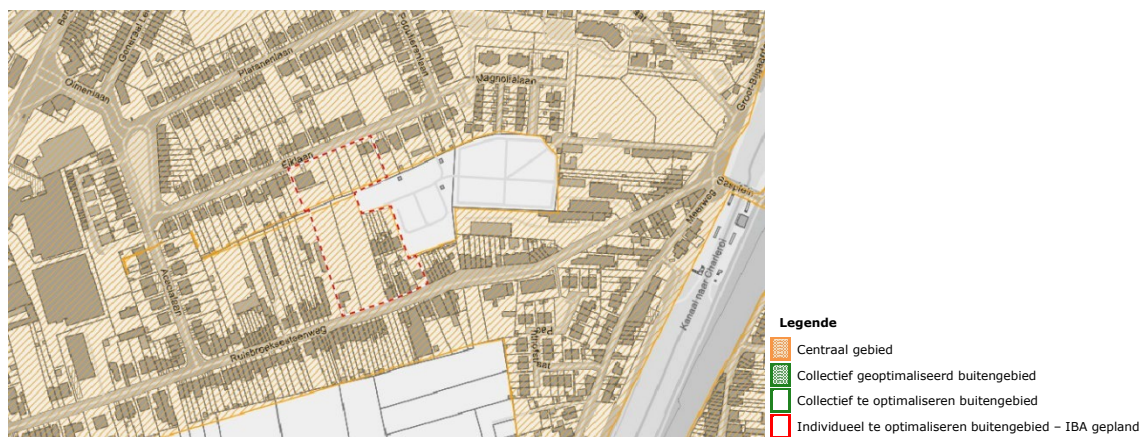
Het plangebied is niet gelegen in of nabij een beschermingszone voor grondwaterwinning.

4.4.4 Signaalgebieden

Het plangebied werd niet geselecteerd als signaalgebied.

4.4.5 Zoneringsplan

Volgens het zoneringsplan van de Vlaamse Milieumaatschappij is het plangebied gelegen in centraal gebied. Dit houdt in dat er is reeds geruime tijd riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering.



| Zoneringsplan (VMM, 2026)

4.4.6 Advieskaart 2023

Het plangebied wordt niet gekarteerd binnen de watertoets advieskaart.

4.4.7 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 specifieke aandachtspunten naar voor waar het RUP zoveel mogelijk aan tegemoet dient te komen. Eventuele potentiële nadelige effecten worden evenwel beperkt door er 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.