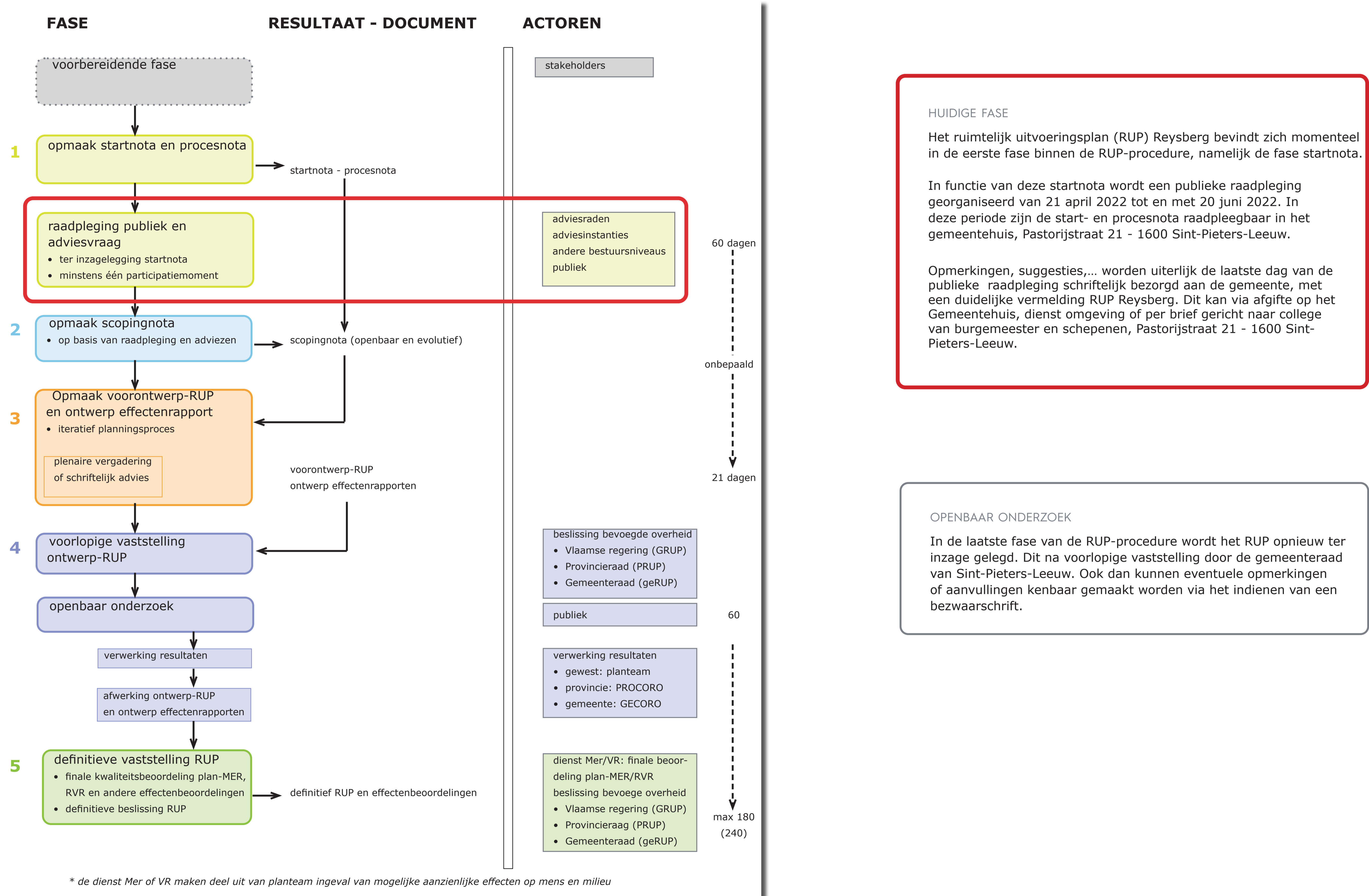


RUP REYSBERG

RUP PROCEDURE



HUIDIGE FASE

Het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Reysberg bevindt zich momenteel in de eerste fase binnen de RUP-procedure, namelijk de fase startnota.

In functie van deze startnota wordt een publieke raadpleging georganiseerd van 21 april 2022 tot en met 20 juni 2022. In deze periode zijn de start- en procesnota raadpleegbaar in het gemeentehuis, Pastorijstraat 21 - 1600 Sint-Pieters-Leeuw.

Opmerkingen, suggesties,... worden uiterlijk de laatste dag van de publieke raadpleging schriftelijk bezorgd aan de gemeente, met een duidelijke vermelding RUP Reysberg. Dit kan via afgifte op het Gemeentehuis, dienst omgeving of per brief gericht naar college van burgemeester en schepenen, Pastorijstraat 21 - 1600 Sint-Pieters-Leeuw.

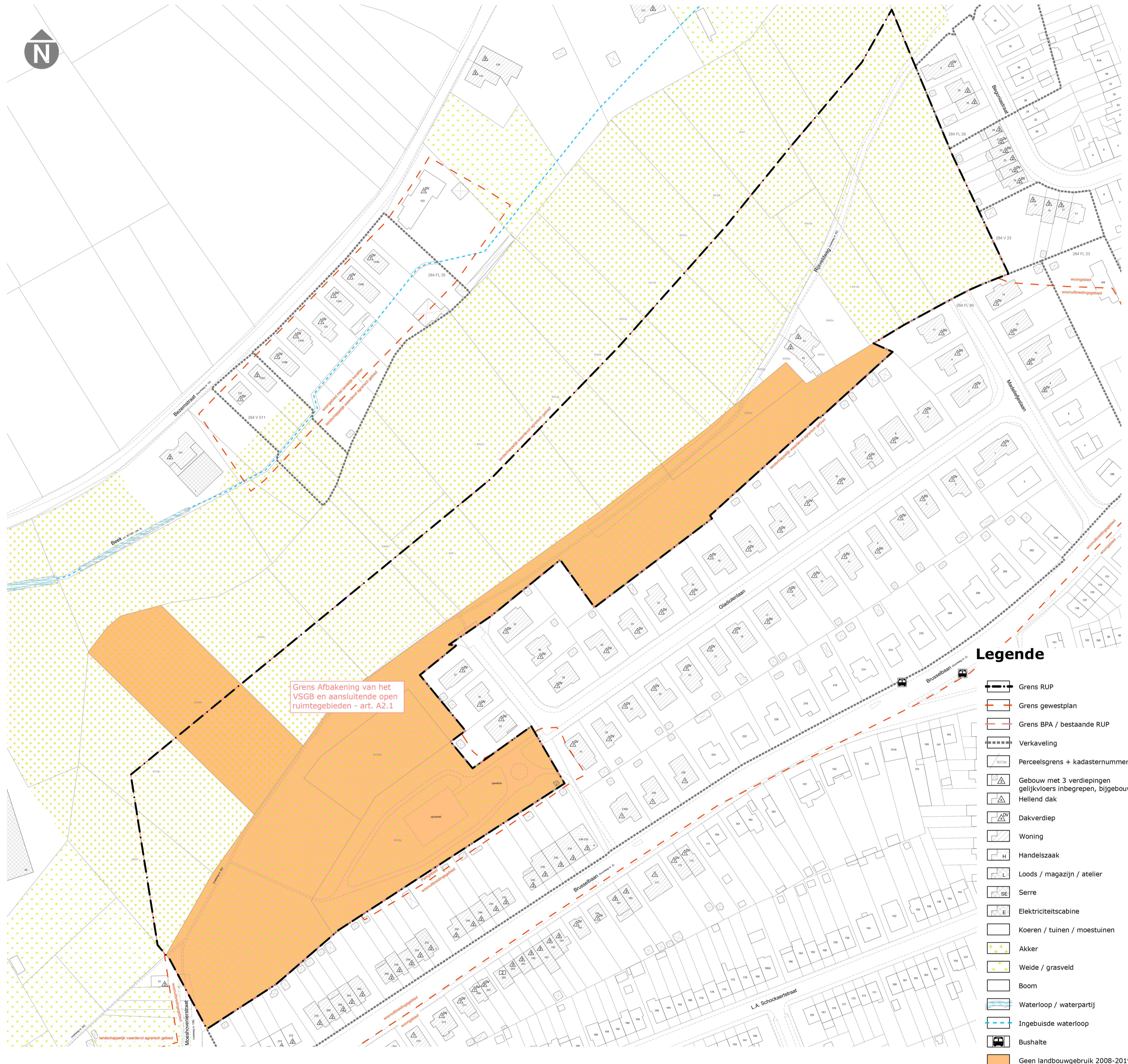
OPENBAAR ONDERZOEK

In de laatste fase van de RUP-procedure wordt het RUP opnieuw ter inzage gelegd. Dit na voorlopige vaststelling door de gemeenteraad van Sint-Pieters-Leeuw. Ook dan kunnen eventuele opmerkingen of aanvullingen kenbaar gemaakt worden via het indienen van een bezwaarschrift.

* de dienst Mer of VR maken deel uit van planteam ingeval van mogelijke aanzienlijke effecten op mens en milieu

RUP REYSBERG

FEITELIJKE JURIDISCHE TOESTAND



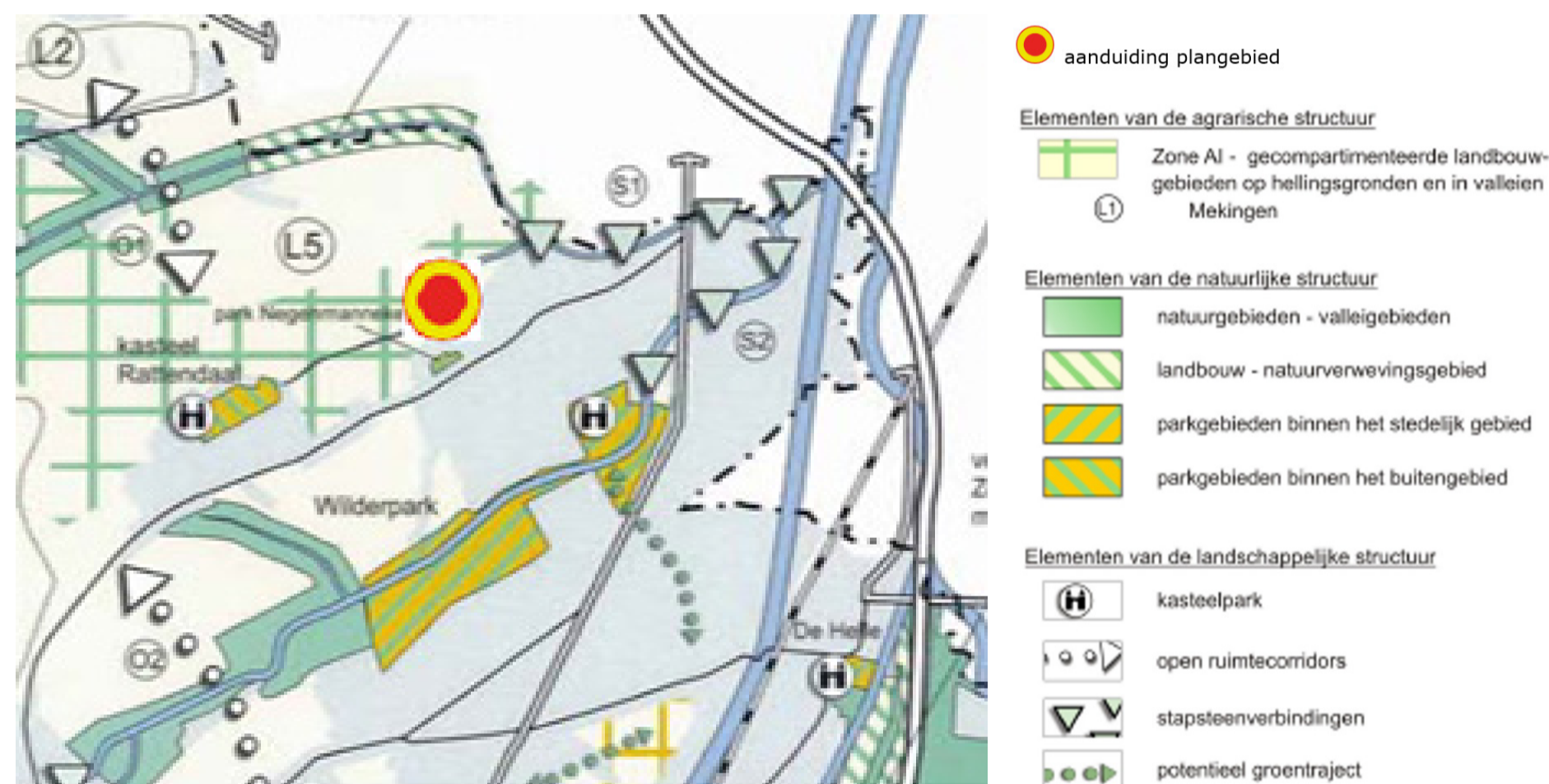
GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

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 valleigebeden en open ruimtegebieden die als groene vingers binnendringen in het bebouwde weefsel, vormen de basis voor het realiseren van groenstructuren, gelinkt aan het openbaar domein in de bebouwde omgeving.

Voor het plangebied is gesitueerd aan de stapsteenverbinding die het noordelijk groengebied wilt verbinden met het stedelijke gebied tussen de vogel(en)zangbeek en de Zuun. Zo vormt het projectgebied vanuit de open ruimte een groene vinger tussen het woonweefsel en de Zuun.



GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

De kernen blijven in de eerste plaats functioneren op gemeentelijk niveau. 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.

Concreet neemt het gemeentebestuur de volgende beslissingen:

- Tekort aan woningen/bouwgrond in het stedelijk gebied niet compenserend wordt door het aanbod in het buitengebied.
- 'herverkavelen', dit wil zeggen dat de grote actueel te bebouwen percelen in het stedelijk gebied worden opgesplitst in twee of meerdere percelen.
- Bijkomende woongelegenheden moeten eerst en vooral ondergebracht worden in binnengebieden (inbreidingsprojecten).
- Wens van de gemeente om gronden op de markt te brengen om de prijzen te drukken.
- Tegemoet komen aan de grote vraag naar sociale woningen en aandacht te schenken aan bijkomende (aangepaste) voorzieningen voor bejaarden (serviceflats,...) en alleenstaanden (studio's).

GEWENSTE DEELRUIMTEN

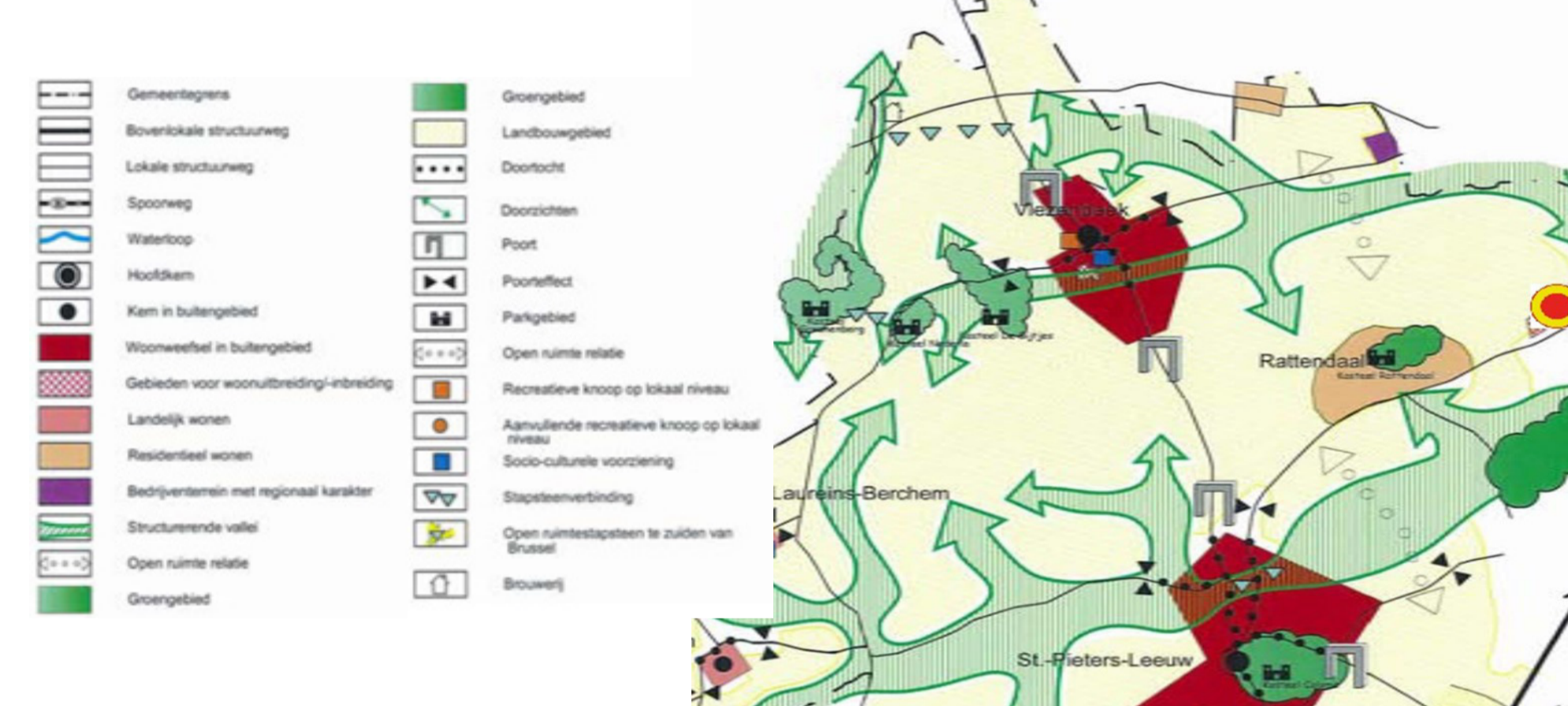
'WESTELIJKE OPEN RUIMTE' EN 'KERNEN IN VERSTEDELIJKTE RAND'

Het plangebied ligt op de rand van de deelruimten 'Westelijke open ruimte' en 'Kernen in verstedelijkte rand'.

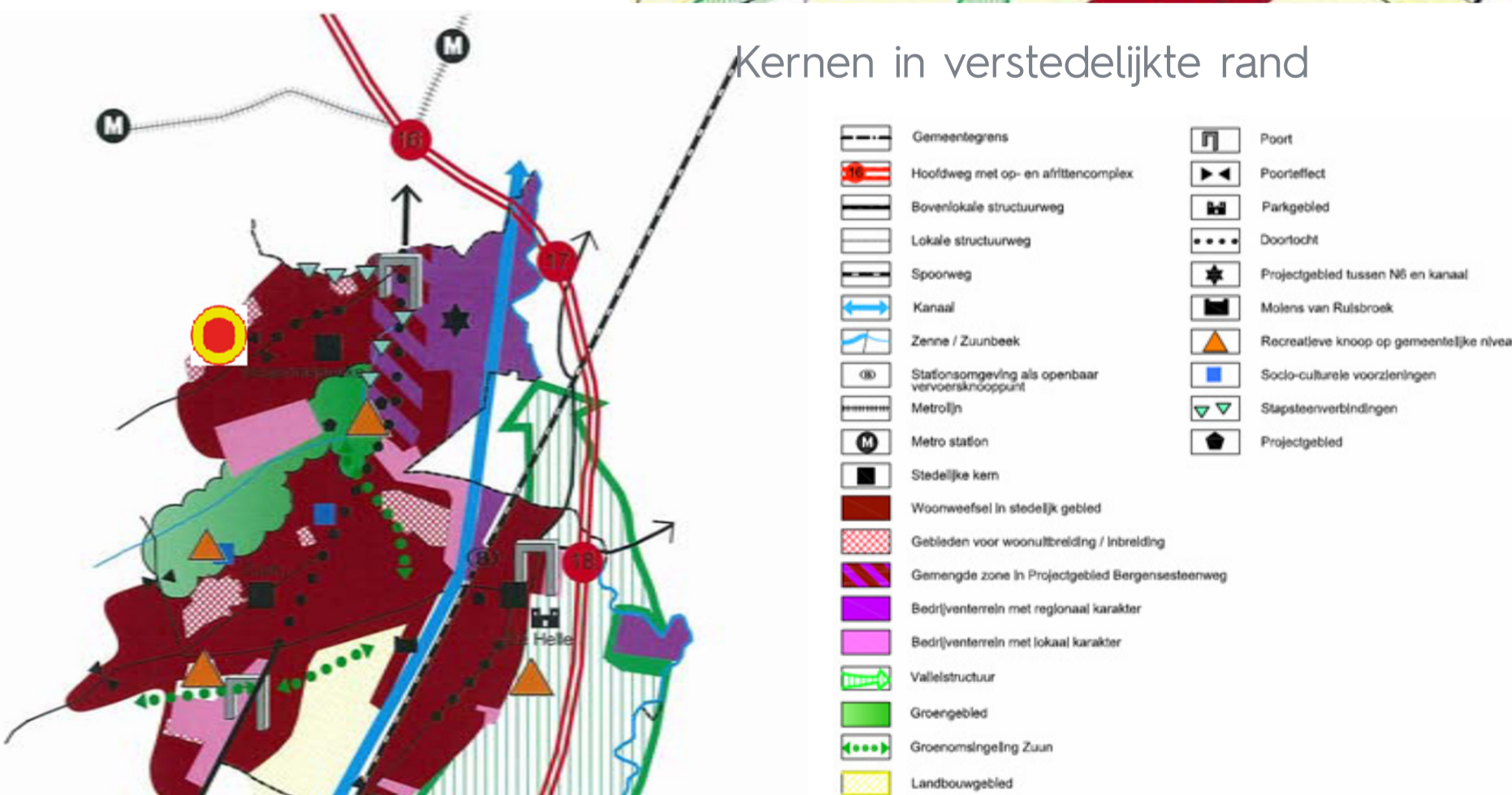
De ontwikkeling van de stedelijke kernen wordt gericht op het inbreiden, verdichten en versterken van het 'stedelijke' woonweefsel. Hierbij gaat de nodige aandacht naar het creëren van een kwalitatieve woonomgeving, het opwaarderen van de aanwezige groenstructuren en het verhogen van de verkeersleefbaarheid, met als belangrijkste aandachtspunt de doortocht van de Brusselsesteenweg.

Het 'westelijk open ruimtegebied' omvat de kernen Sint-Pieters-Leeuw, Vlezenbeek, Oudenaken en Sint-Laureins-Berchem. Het beleid is gericht op het behoud en het herstel van de open ruimte en haar functies. Het vrijwaren en versterken van de beekvalleien en de landbouwgebieden staat dus voorop. Wonen en werken gebeuren in de eerste plaats in en op niveau van de compacte kernen. Passieve recreatie komt in de open ruimte voor naast en ondergeschikt aan de open ruimtiefuncties natuur en landbouw.

Westelijke open ruimte

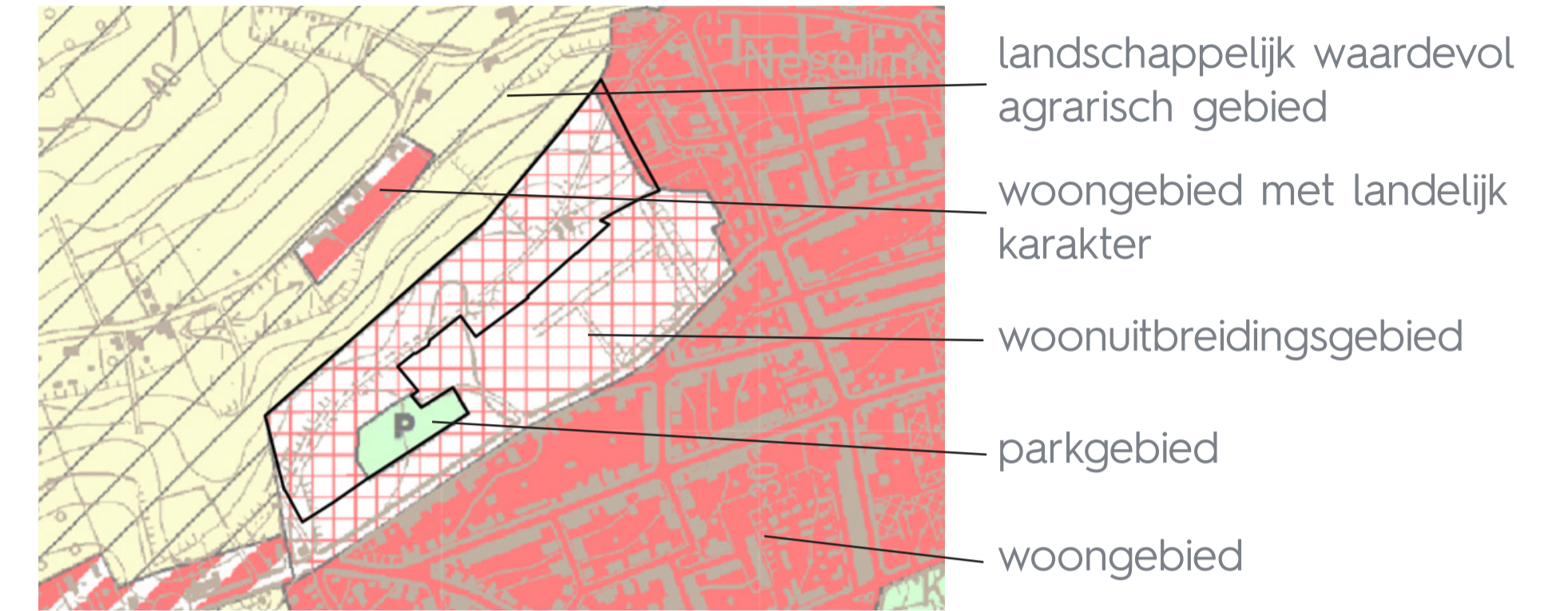


Kernen in verstedelijkte rand



BESTEMMINGSPLANNEN

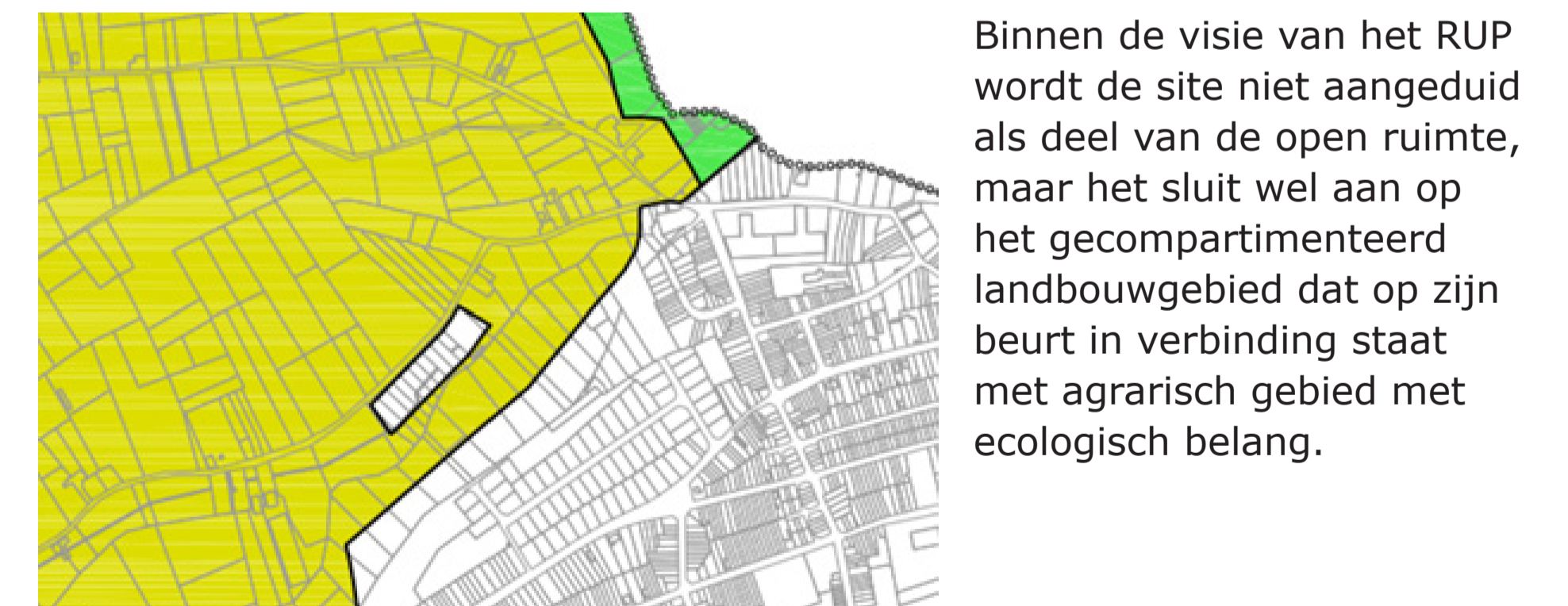
GEWESTPLAN



GEWRUP VLAAMS STRATEGISCH GEBIED ROND BRUSSEL



RUP OPEN RUIMTE



DOELSTELLINGEN

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

VISIE

De visie vertrekt vanuit het gegeven dat het stedenbouwkundig wenselijk is het projectgebied planologisch te bestemmen als open ruimte. Vervolgens wordt bekeken hoe de potenties en kwaliteiten van het gebied als deel van de open ruimte maximaal benut kunnen worden in functie van leef-, natuur- en landschapskwaliteit in afstemming met een productieve ruimte voor professionele landbouw.

In het kader hiervan worden volgende krachtlijnen geïdentificeerd:

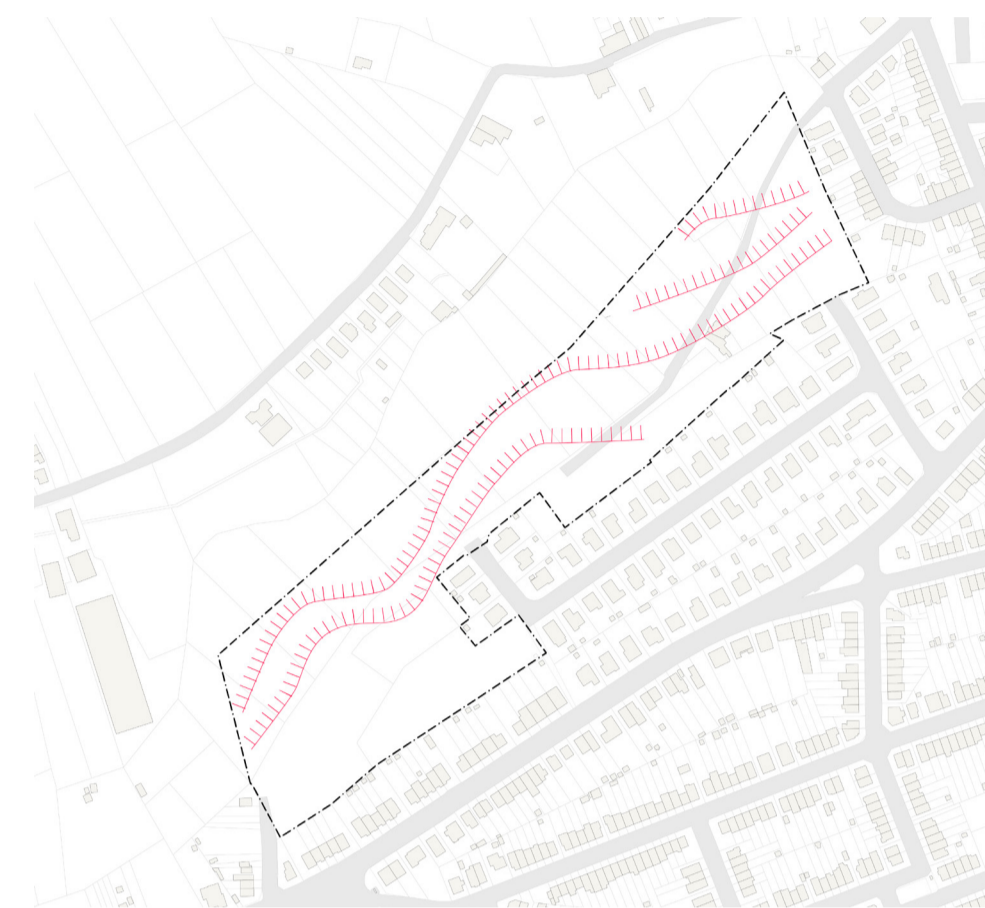
- uitbreiden open ruimtecorridor:
 - blauwgroen netwerk (KLE's) intern en extern;
 - gebied bestendigen als deel van de open ruimte.
- uitbreiden gebied voor zachte recreatie:
 - toegankelijkheid open ruimte intern en extern.
- versterken woonkwaliteit;
- inspelen op problematiek waterhuishouding;
- grens bebouwing-open ruimte afwerken (buffer?);
- invulling met ruimte voor professionele landbouw.



Zicht van boven Brusselbaan naar het westen van het plangebied

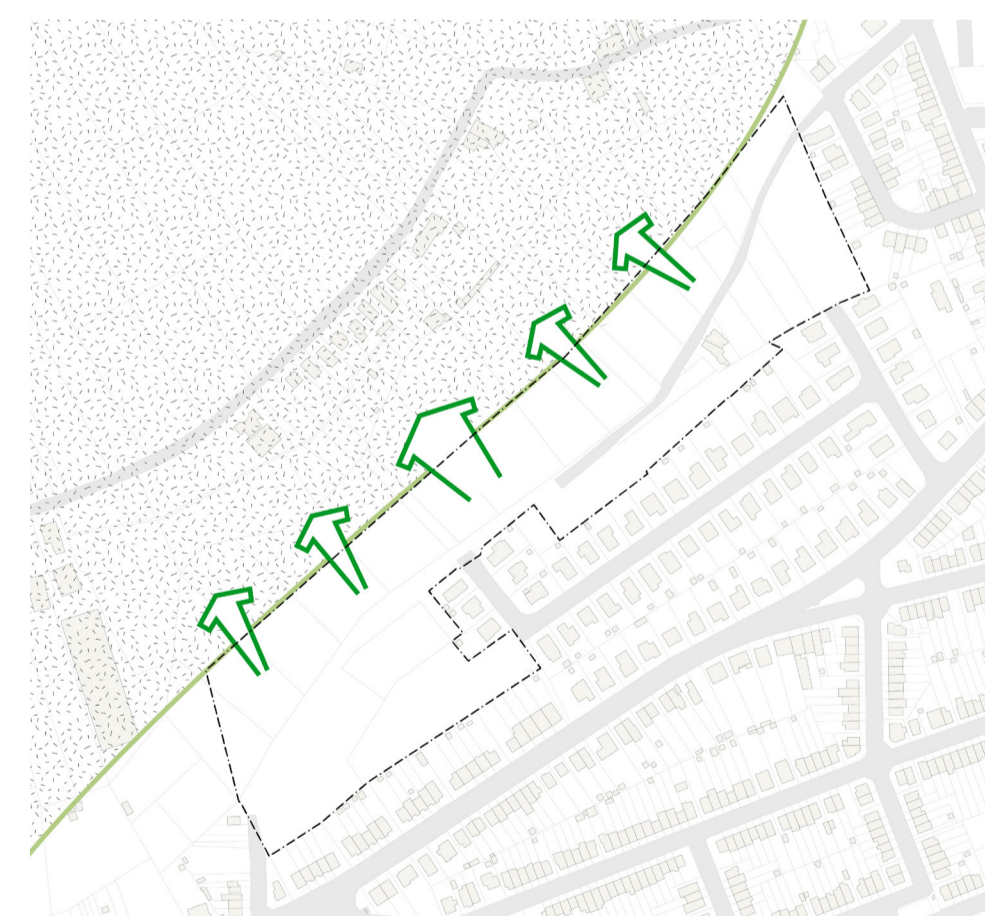
RUIMTELIJKE CONCEPTEN

HELLING ALS UITGANGSPUNT



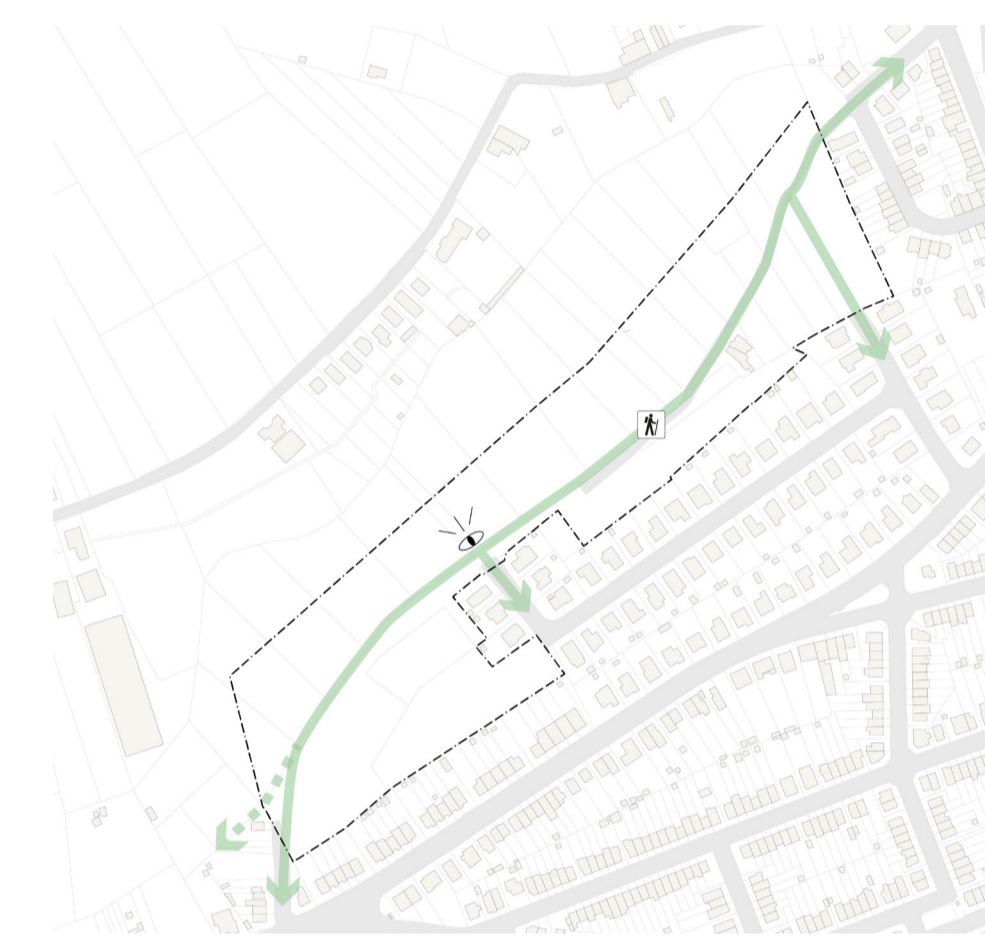
Bij de ontwikkeling van dit terrein houden we rekening met de bestaande landschappelijke kenmerken. In het bijzonder de bestaande helling naar de vallei van de Vogelzangbeek speelt hierin een belangrijke rol. De heuvelflank waarop het projectgebied gesitueerd is maakt deel uit van de valleistructuur die ten zuiden van de Bezemstraat haar laagste punt heeft. De ontwikkeling van het gebied zal uitgaan van het gebruik van het bestaande reliëf en de aanwezige hoofdstructuren. Dit kan zich vertalen naar aandacht voor uitzichten en het ervaren van de topografie en landschappelijke diversiteit in relatie tot recreatieve beleving van het landschap. Ook de inpassing van landschaps- en natuurontwikkeling, landbouwgebruik en water in het projectgebied worden gestuurd door het reliëf.

VERBINDINGEN MET LANDSCHAP EN VALLEI



Door het gebied grotendeels te herbestemmen naar een openruimtebestemming wordt de visuele verbinding met het achterliggende openruimtelandschap en de vallei van de Vogelzangbeek geoptimaliseerd. Aangezien het volledige openruimtegebied zondermeer blijft gevrijwaard van nieuwe ontwikkelingen kan het ontwerp onderzoek zich volledig richten op de gewenste openruimte-invulling (landbouw, natuur, landschap, recreatief medegebruik...).

DOORWAADBAARHEID VAN HET GEBIED



Binnen het plangebied maken we gebruik van het reeds bestaande tracé van de voetwegen nummer 62 en 136.

Vandaag zijn er in het plangebied veel kansen om het landschap beter te gaan ervaren. Hierbij kunnen de aanwezige voetwegen maximaal ingezet worden zodanig dat deze de landschappelijke connectie tussen het woonweefsel en het openruimtegebied versterken. Daarbij zal er gekozen worden voor onverharde trage wegen, of voor de belangrijkste ontsluiting een waterdoorlatende

of gesloten verharding waarop een laagdynamische recreatie (wandelen, fietsen,...) gerealiseerd wordt. Hier en daar kan een minimale reliëfwijziging de toegankelijkheid verbeteren, zoals bij de toegang langs de Gladiolenlaan.

Het is de bedoeling om het karakter van de officiële voetweg te vrijwaren en te versterken en hierbij ook extra connecties mogelijk te maken tussen het woonweefsel en het openruimtegebied. De Rijsveldweg en de Moeshovenierstraat zullen via het openruimtegebied met elkaar verbonden worden, en via de Leeuwrikstraat met de meer centrale open ruimte. Een deel van de voetweg is in de praktijk verdwenen hoewel dit niet als wijziging in de Atlas der buurtwegen opgenomen is. Dit deel kan geherwaardeerd worden. De Gladiolenlaan en de speelzone kunnen mee gekoppeld worden aan het trage wegennetwerk. Deze omgeving kan benaderd worden als een poort naar het achterliggende openruimtelandschap en de vallei van de Vogelzangbeek

RUP REYSBERG

GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

RUIMTELIJK CONCEPTEN

LANDBOUWGEBRUIK ALS STRUCTUREREND GEGEVEN



Percelen die de laatste jaren van weinig nut zijn geweest voor landbouw kunnen een bestemming natuur/recreatie krijgen. De leidraad hiervoor is een synthese van landbouwgebruikskarten sinds 2008. Gronden die wel hun dienst bewijzen als landbouwgrond kunnen als dusdanig bestendig worden, al kunnen er wel enkele voorwaarden gesteld worden wat betreft inpassing in het landschap, ontsluiting en recreatief medegebruik.

STRUCTUURSCHETS

De structuurschets geeft weer hoe grotere delen landbouw en recreatie in elkaar passen en hoe het landbouwgebied door trage wegen over de perceelsgrenzen doorwaadbaar gemaakt wordt. In het gebied voor zachte recreatie wordt met kleine landschapselementen een groene omgeving gecreëerd vanwaar men uitzicht op het landschap heeft. Dichter bij de bebouwing kan nog hardere infrastructuur aanwezig zijn zoals speeltoestellen, en meer in het landschap wordt een zachtere typologie van lig- en speelweides gehanteerd. Een goed begaanbaar hoofdpad wordt aangevuld met onverharde paden.

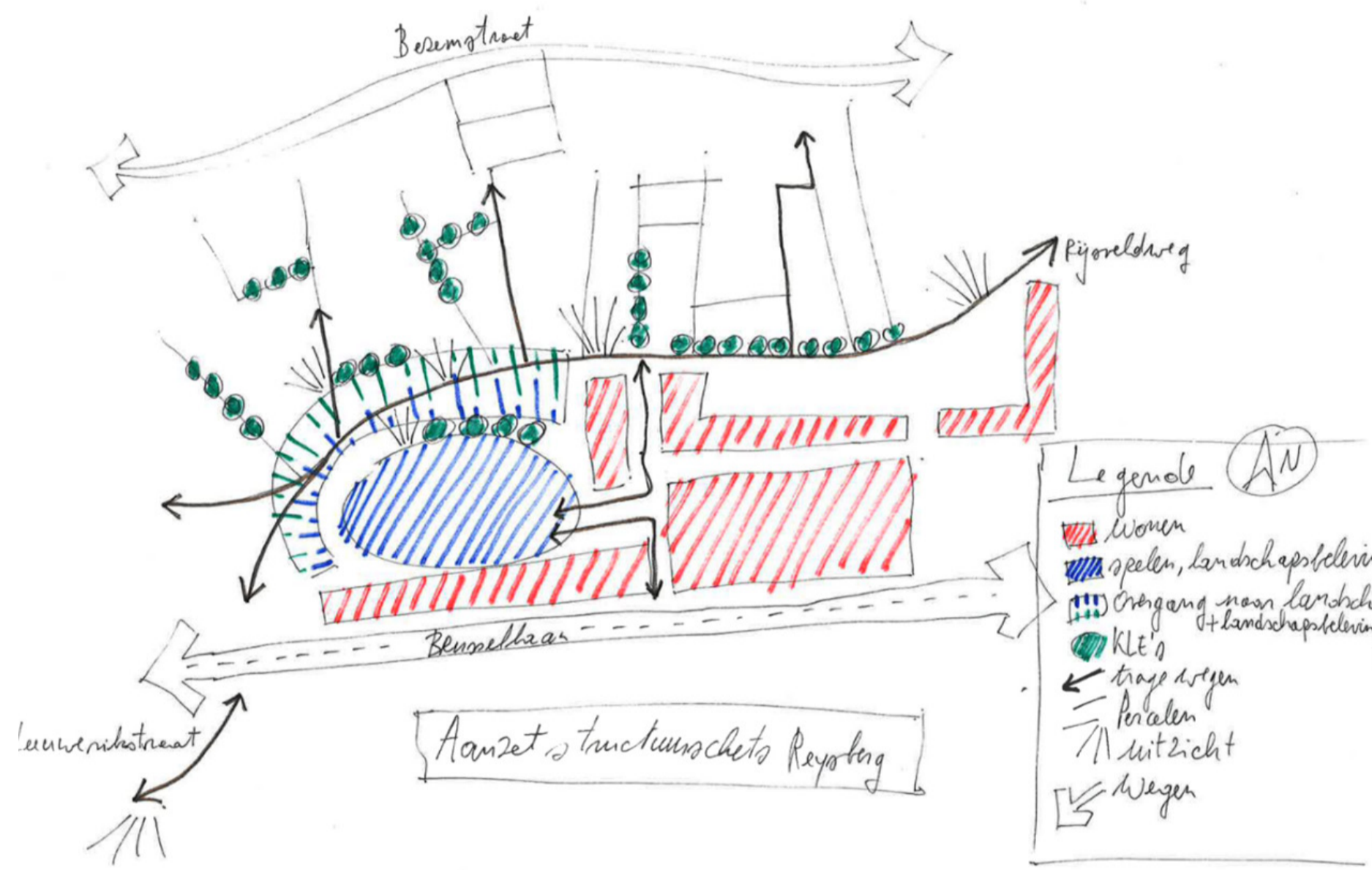


Plangebied vanuit het zuidwesten naar het noordoosten

KNOOPPUNT IN HET LANDSCHAP



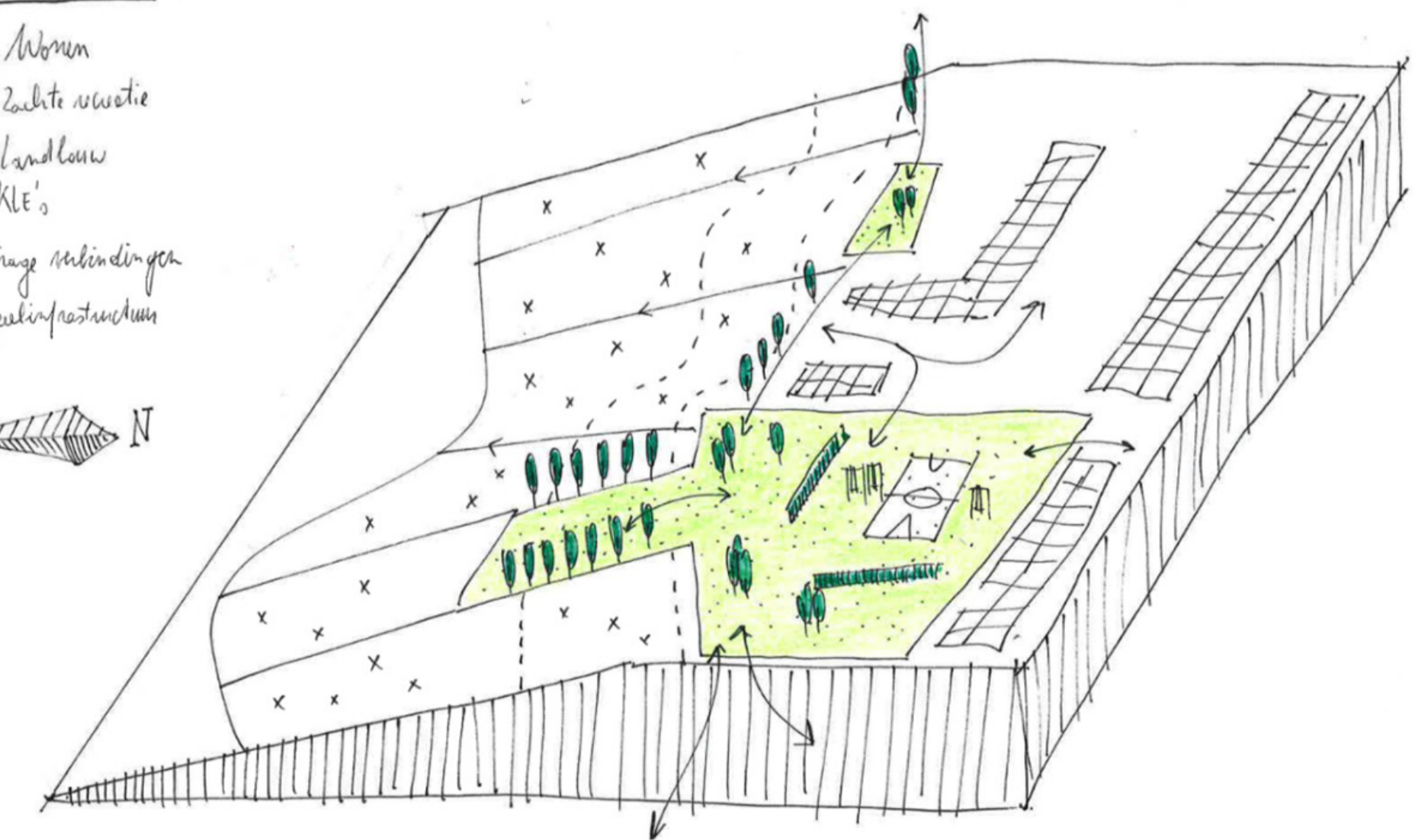
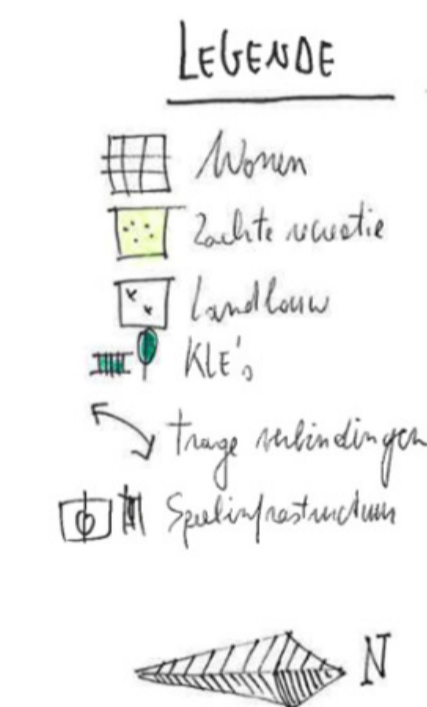
De speelzone kan met extra landschappelijke en recreatieve elementen opgeladen worden, en kan een sterke schakel vormen tussen het woonweefsel en de open ruimte. Door het reliëf is het als een uitkijkplatform aan de rand van de open ruimte, vanwaar van het landschap genoten kan worden. Tegelijk is er de mogelijkheid deze plek landschappelijk in te richten en zachte recreatie te faciliteren. Water, al dan niet permanent, opgaand groen, grasvlaktes en verharde en onverharde paden maken van deze locatie een ontsloten en te beleven landschap op de rand van het woongebied en de open ruimte. Het gebied wordt afgebakend op basis van landbouwgebruikspcelen: percelen die niet in gebruik zijn worden aan deze zone toegevoegd.



Schematische vulling



Plangebied vanuit noordoosten naar het zuidwesten



Structuurschets projectgebied