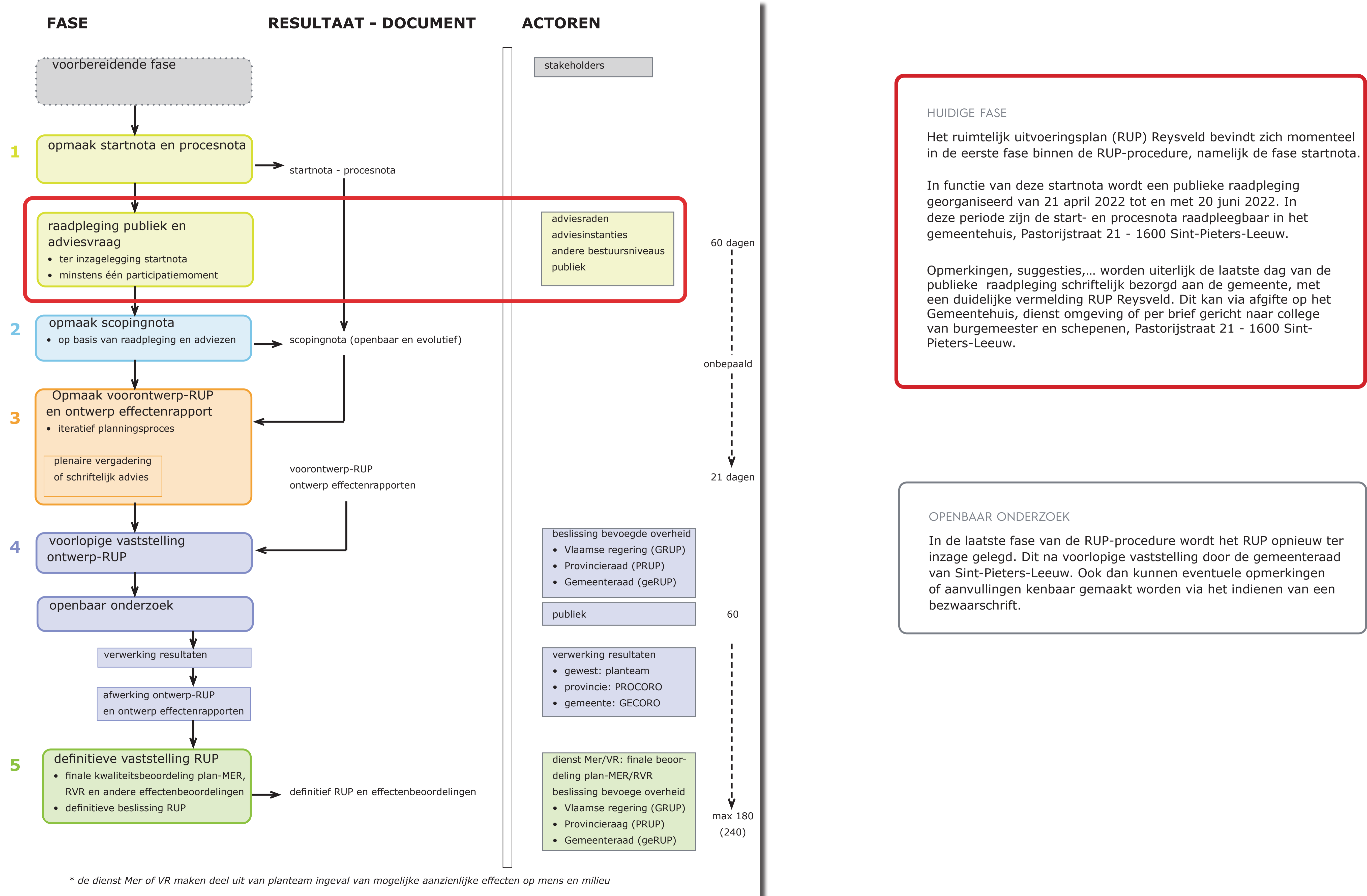


RUP REYSVELD

RUP PROCEDURE



RUP REYSVELD

FEITELIJKE JURIDISCHE TOESTAND



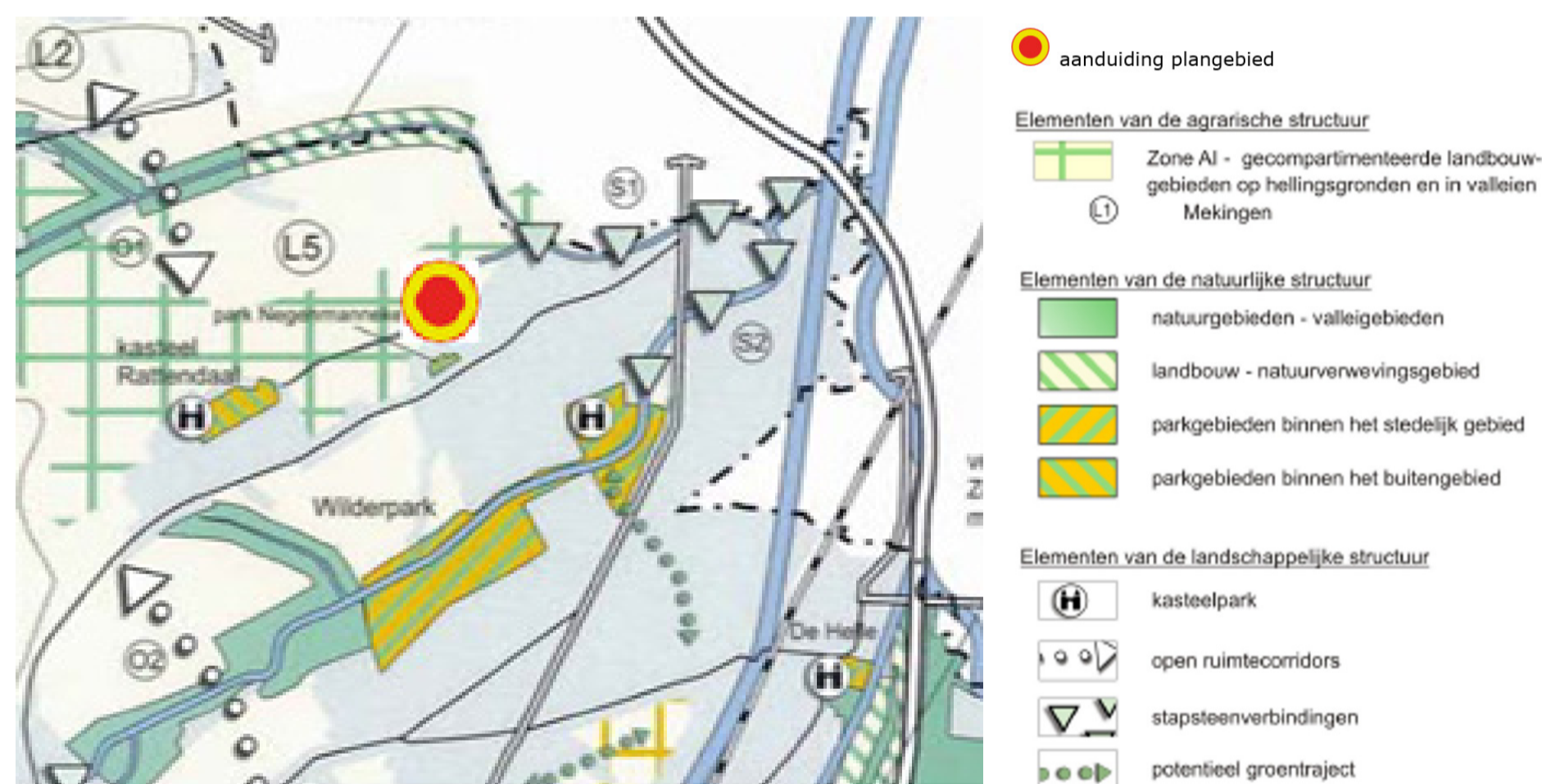
GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

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

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

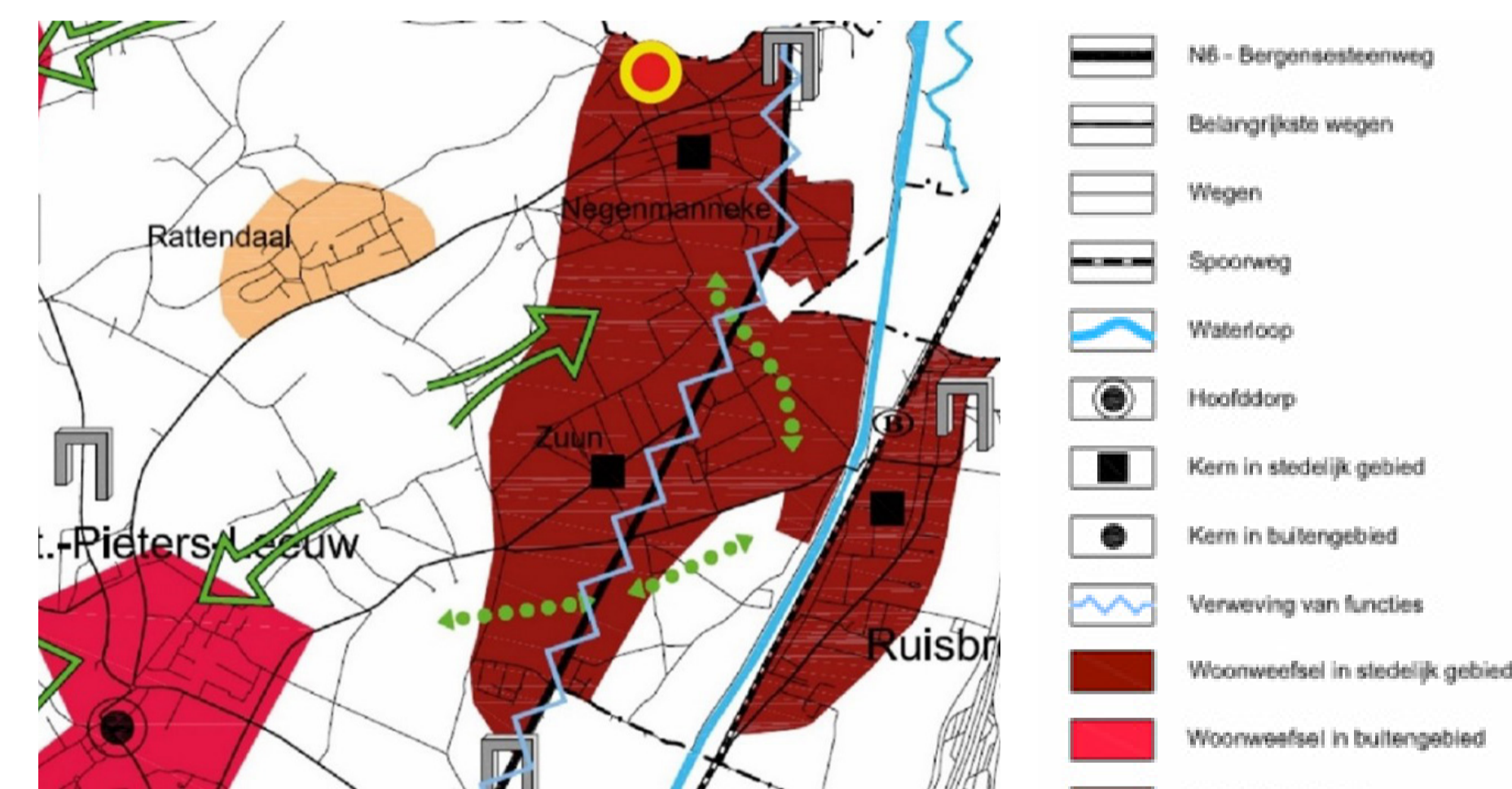


GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

De kernen blijven in de eerste plaats functioneren op gemeentelijk niveau. De gemeente wenst hier geen ontwikkeling toe te laten die deze kernen laat verworven 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 woonegelegenheden 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).

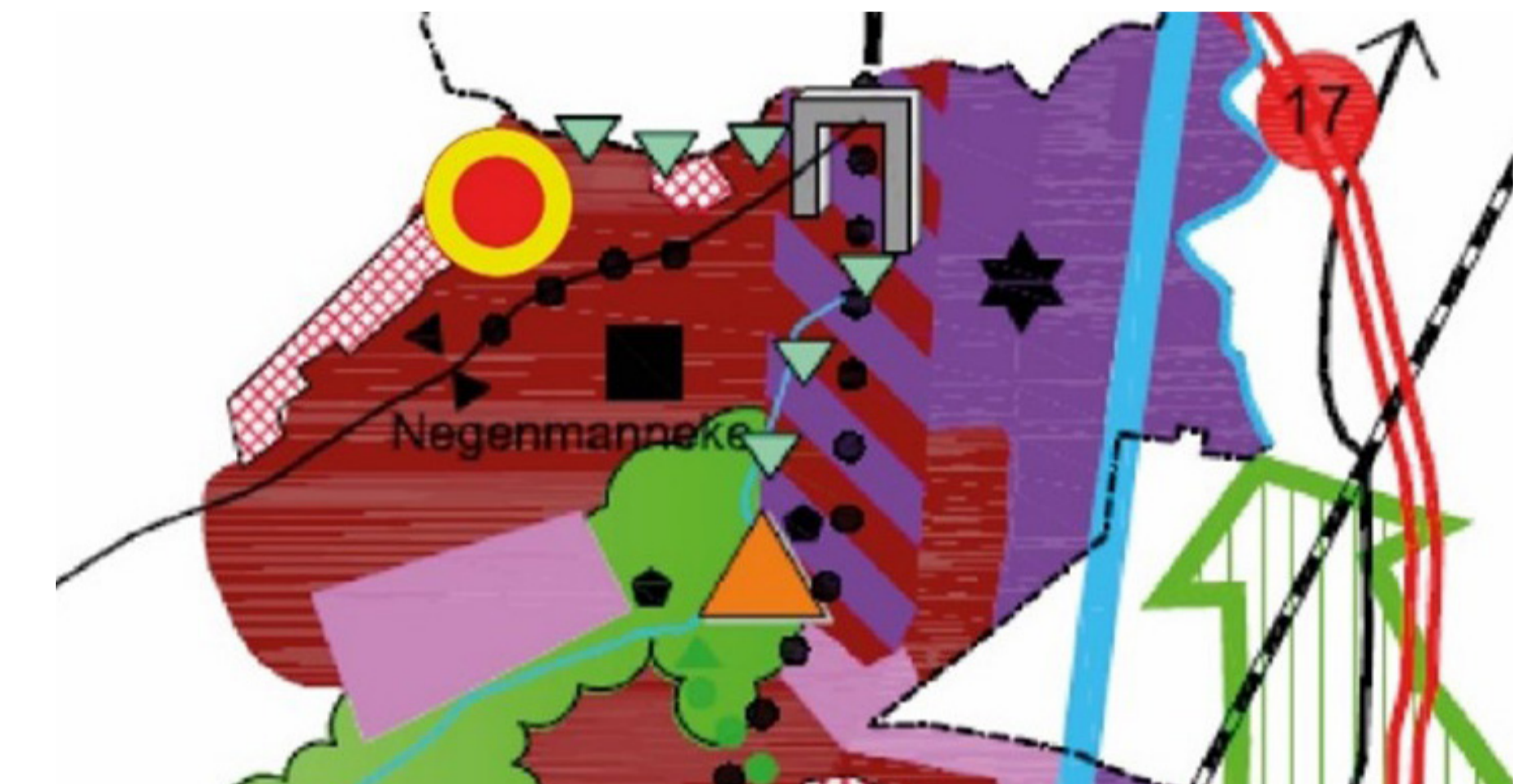


GEWENSTE DEELRUIMTEN

KERNEN IN VERSTEDELIJKE RAND

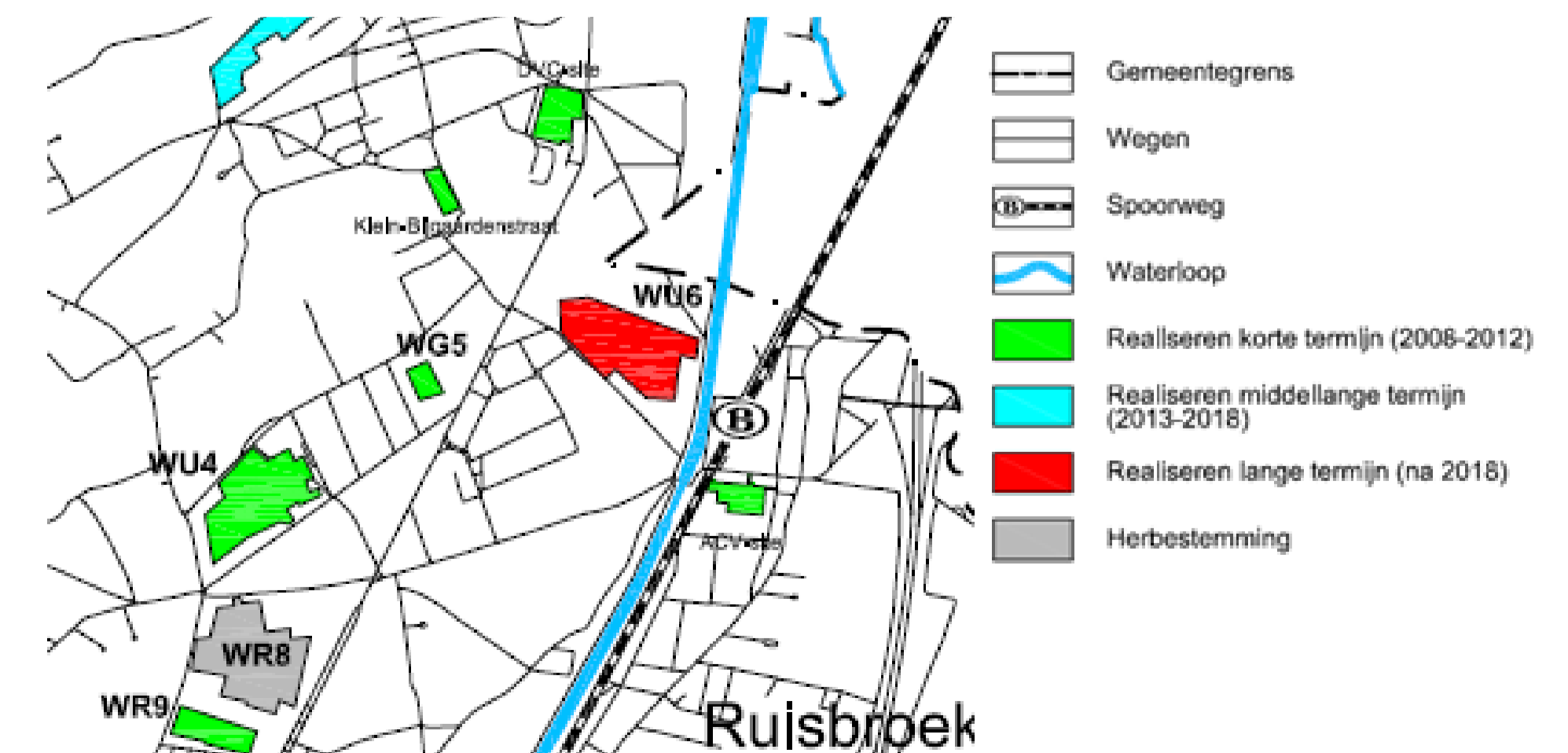
Het plangebied ligt in de deelruimte 'kernen in de verstedelijkte rand'. De ontwikkeling van de stedelijke kernen wordt gericht op het inbreiden, verdichten en versterken van het 'stedelijke' woonweefsel. Hierbij gaat de nodige aandacht naar het creëren van een kwalitatieve woonomgeving, het opwaarderen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

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



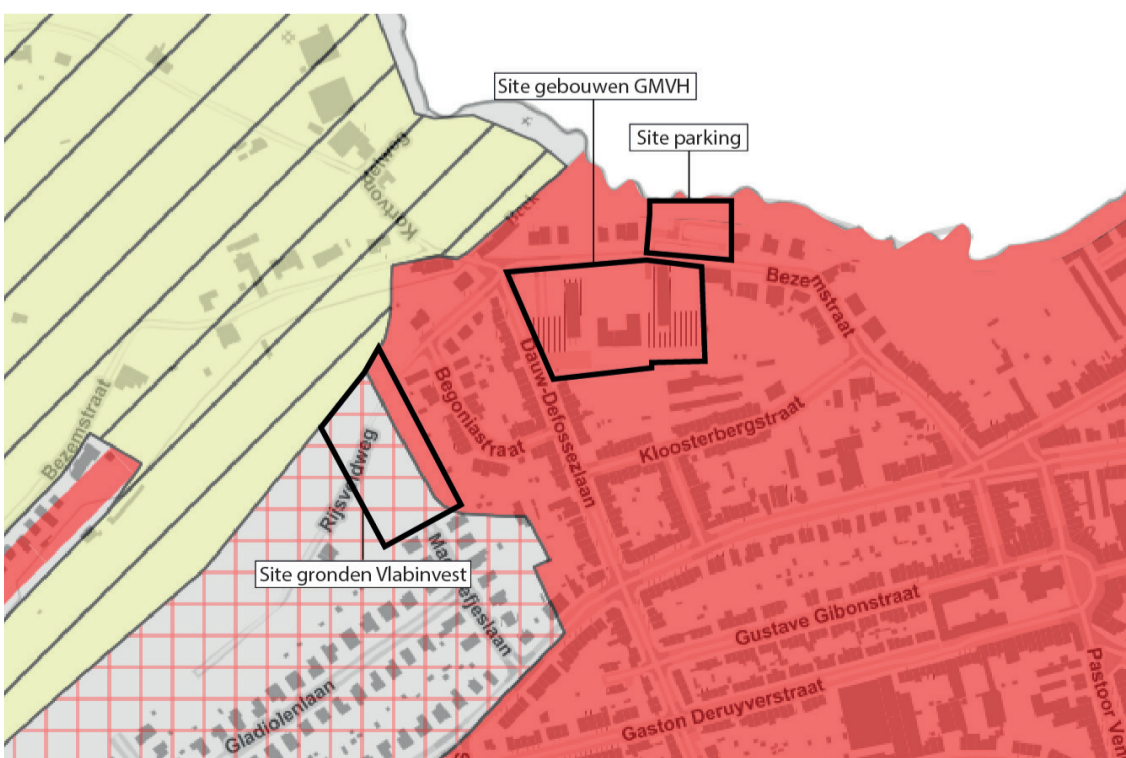
WOONRESERVEGEBIEDEN EN WOONUITBREIDINGSGEBIEDEN

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



BESTEMMINGSPLANNEN

GEWESTPLAN



De drie projectgebieden binnen het RUP hebben volgende bestemmingen:

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

VISIE

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

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

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

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

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

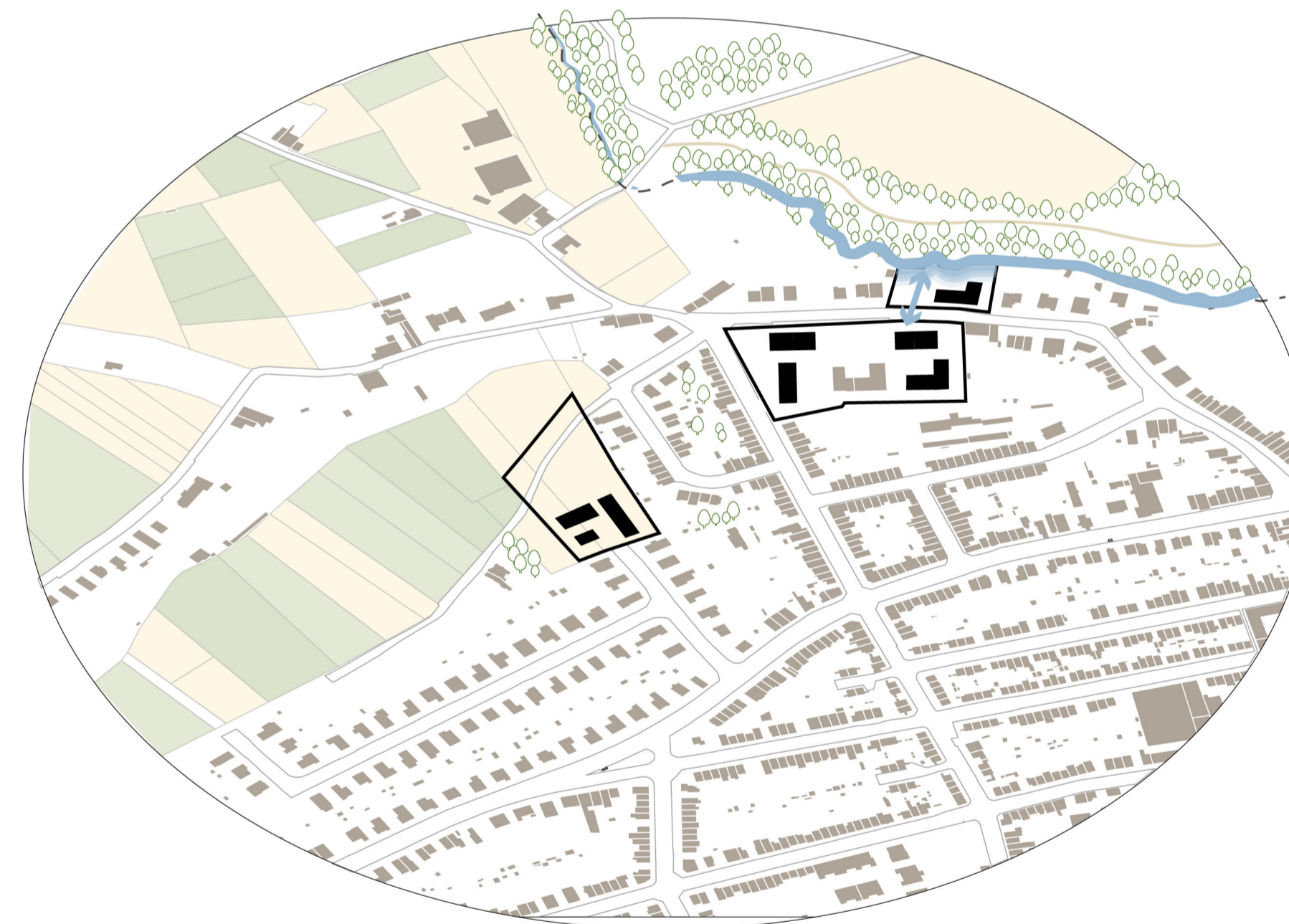
Op de "site gronden Vlabinvest" zal er op een meer kleinschalige manier omgegaan worden met het wonen zodat het project zijn juiste plaats vindt binnen het omringende woonweefsel en gepast aansluit op de Madeliefjeslaan. Er zal hierbij meer ingezet worden op het wonen in het groen waarbij de visuele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

DOELSTELLINGEN

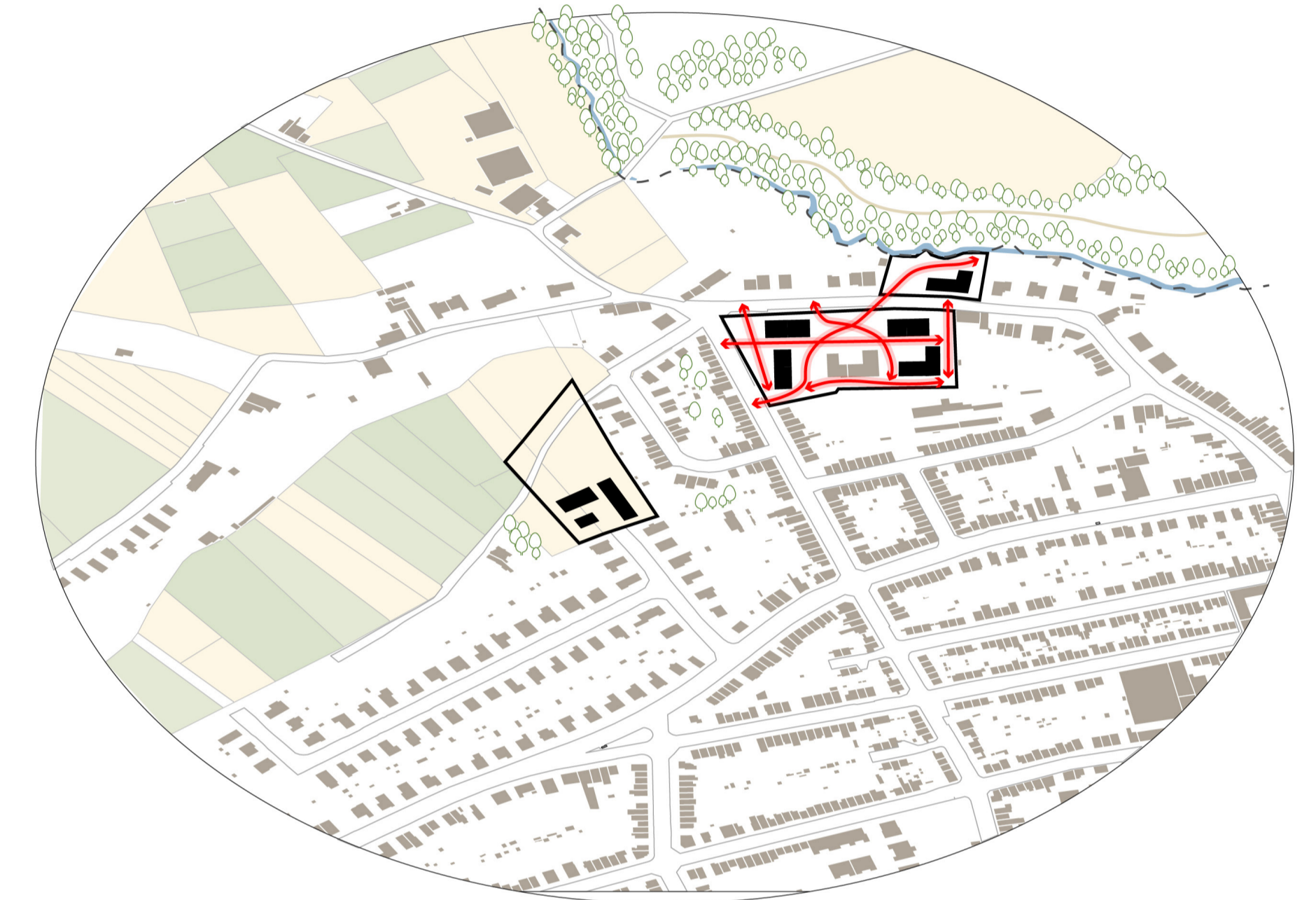
- ontwikkelingsmogelijkheden inzake sociale woningbouw op basis van het gewenste programma;
- zoveel mogelijk onbebouwde ruimte vrijwaren en/of realiseren binnen de mogelijkheden van het nieuwe project;
- ruimte voor water creëren (Vogel(en)zangbeek);
- openruimte corridor realiseren;
- aandacht voor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

RUIMTELIJKE CONCEPTEN

VRIJWAREN VAN EN EEN RELATIE MET DE VOGEL(EN)ZANGBEEK REALISEREN



DOORWAADBAARHEID VAN HET GEBIED OPTIMALISEREN



EEN GROENE DOORSTEEK REALISEREN

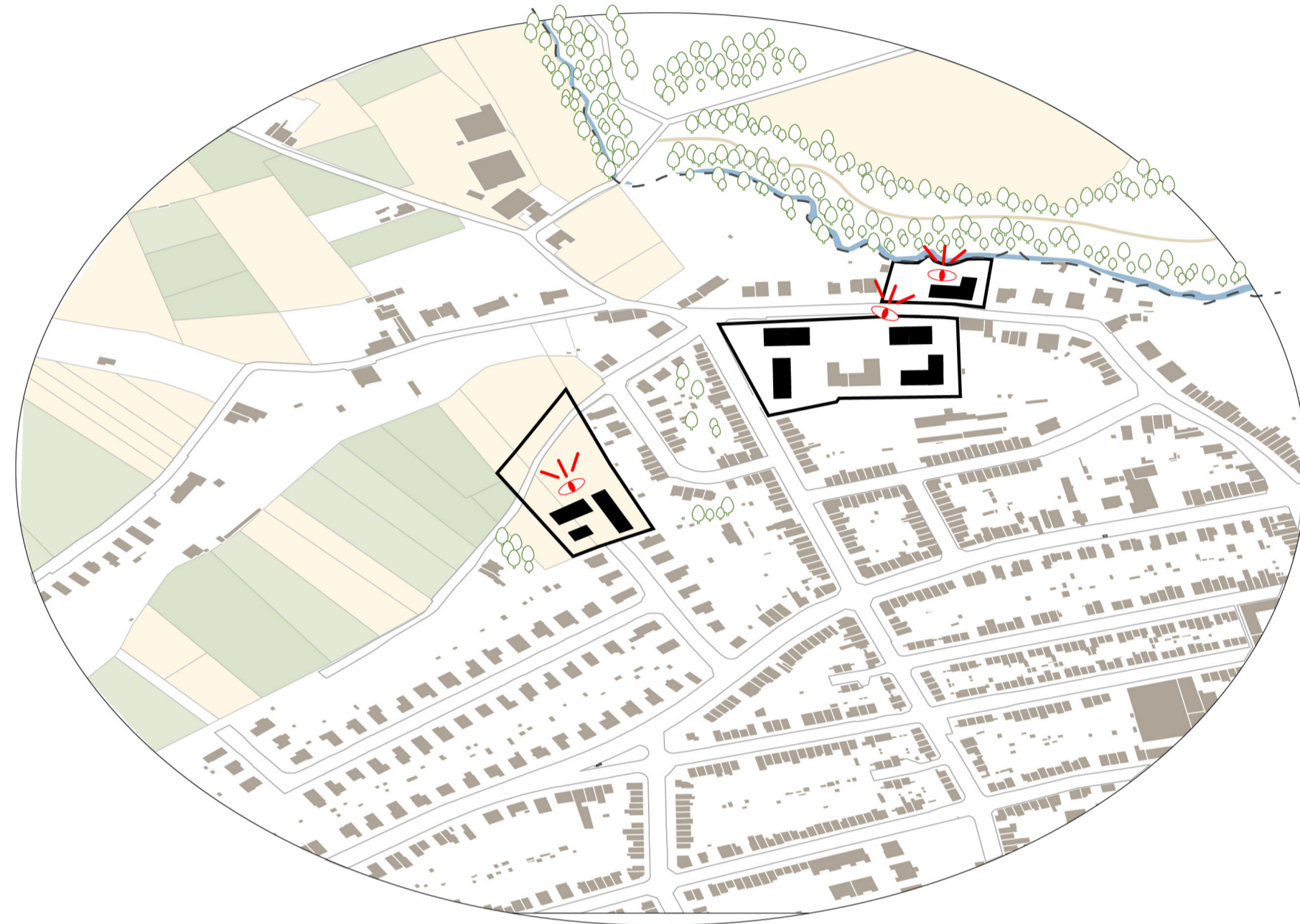


RUP REYSVELD

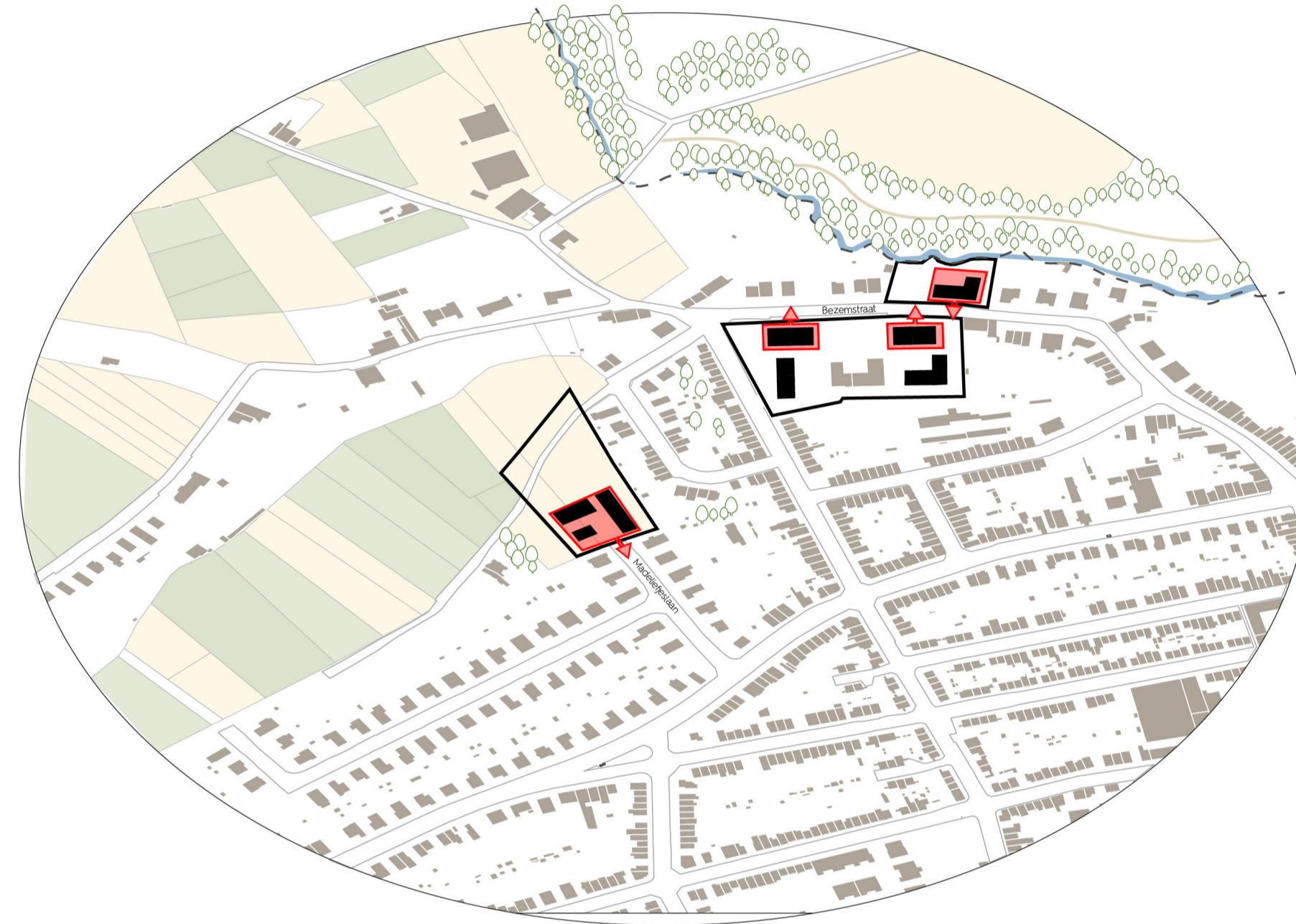
GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

RUIMTELIJKE CONCEPTEN

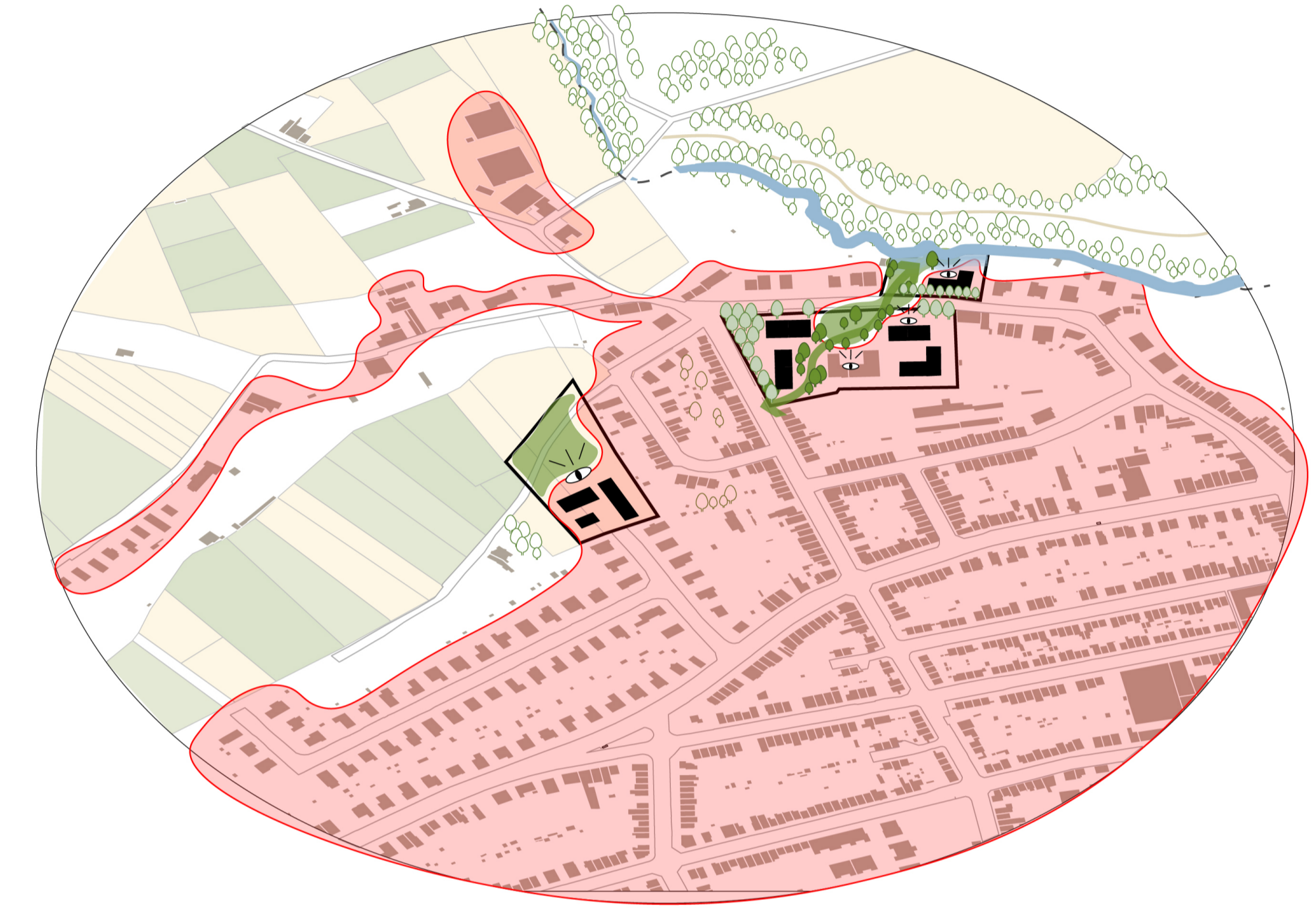
OPTIMALISEREN VAN DE ZICHTRELATIES



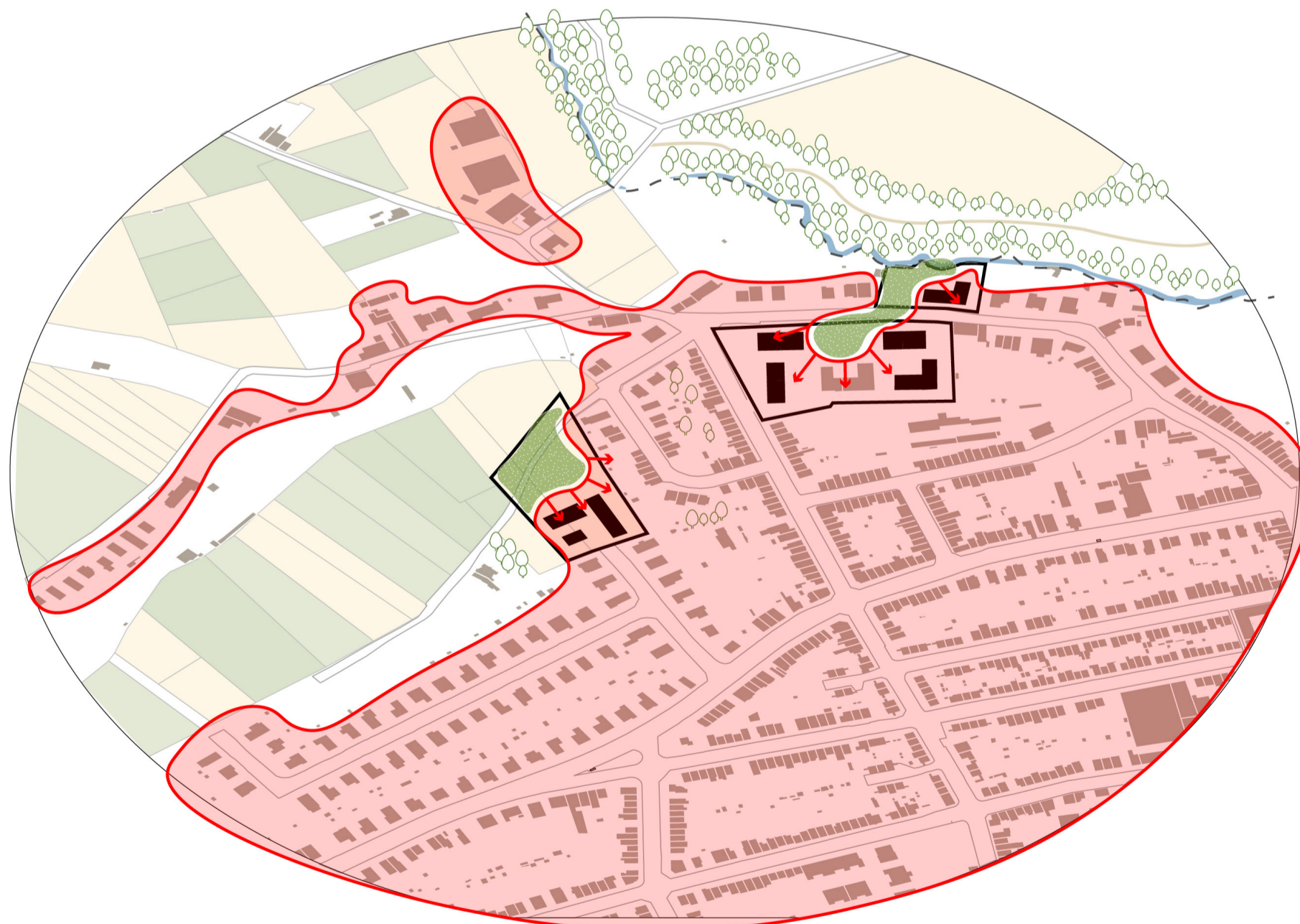
BEBOUWING BEZEMSTRAAT MAXIMAAL CONCENTREREN



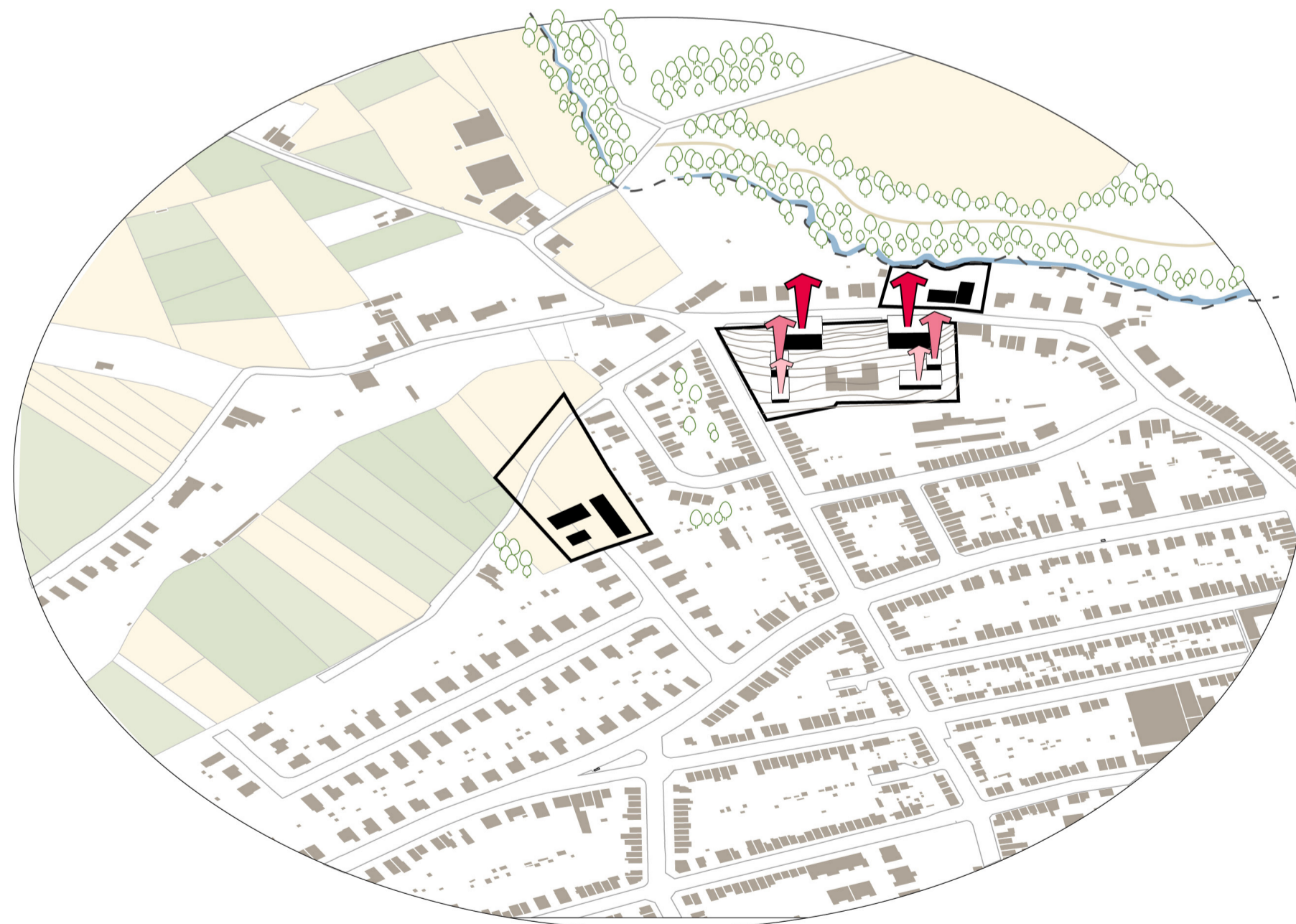
STRUCTUURSCHETS










OPEN RUIMTE BESCHERMEN TEGEN BIJKOMENDE BEBOUWING

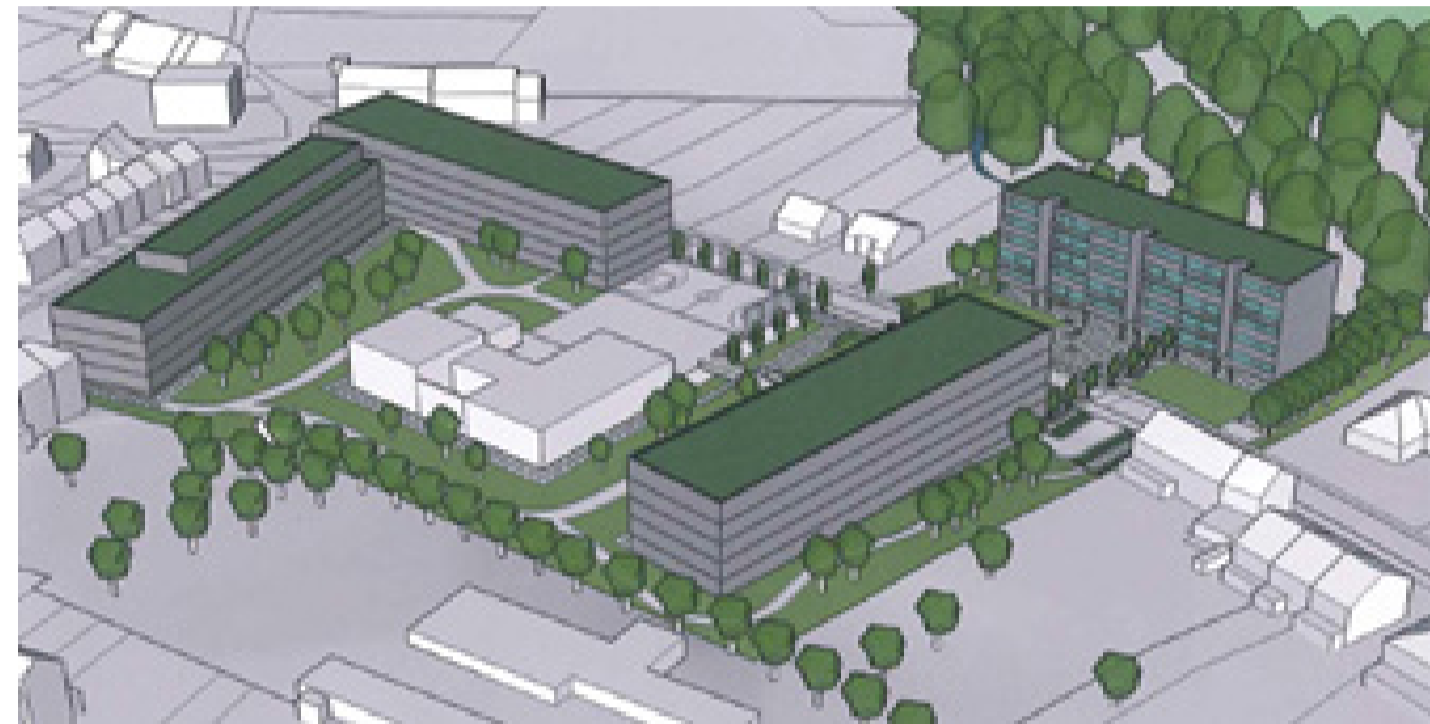


BOUWEN MET RESPECT OORSPRONKELIJKE TOPOGRAFIE



-  plangebied van het RUP
-  bebouwde ruimte
-  open ruimte beschermen tegen bijkomende bebouwing en harde functies
-  vrijwaren van de Vogel(en)zangbeek
-  groene doorsteek realiseren
-  behoud van hoogstambomen
-  optimaliseren van zichtrelaties naar de open ruimte

SCENARIO 1 - HAALBAARHEIDSTUDIE HELON

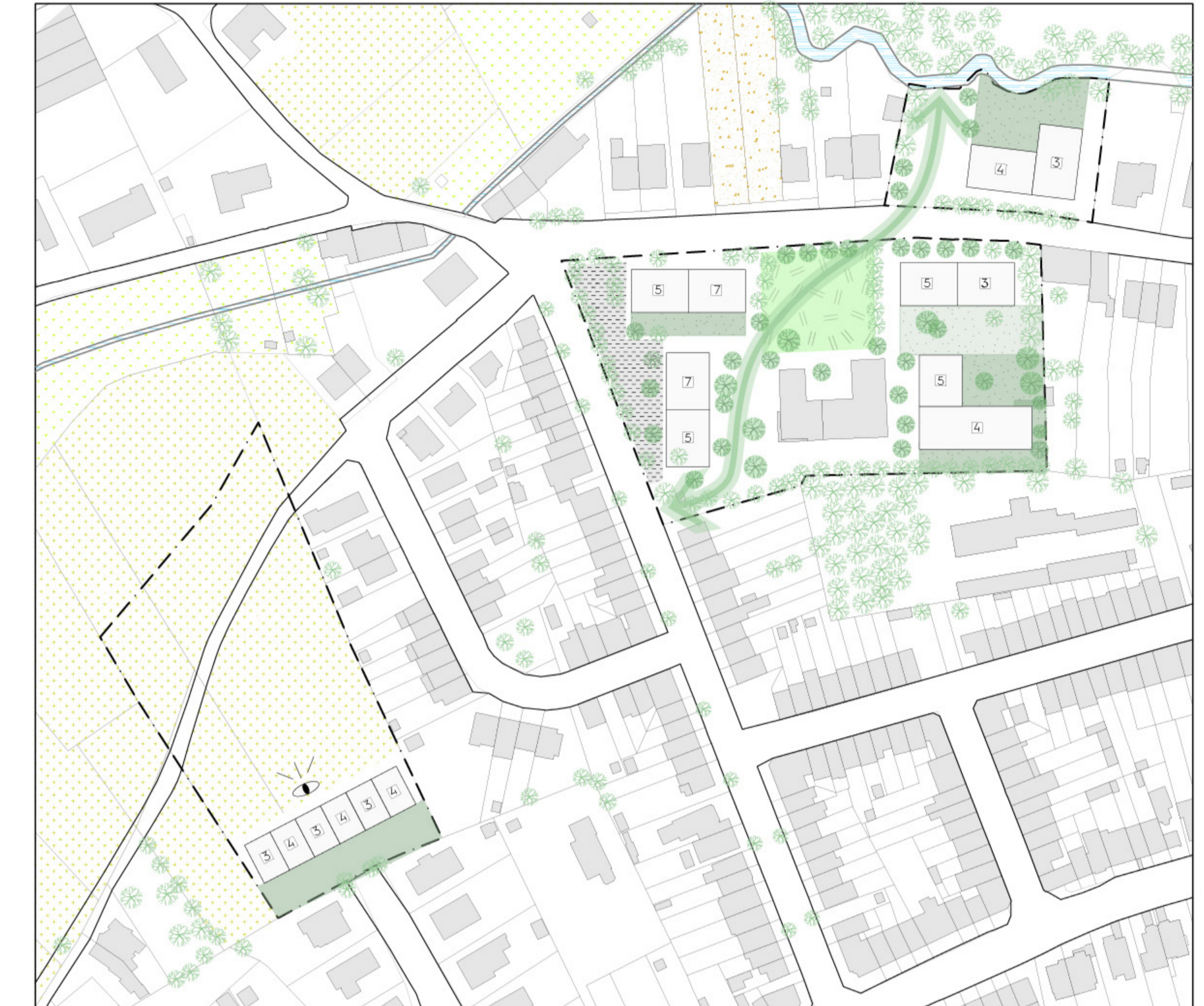


- Helon heeft het idee om de site te gaan ontsluiten en de straatbeelden af te werken met 4 nieuwbouvvolumes:
 - 3 volumes op site GMVH;
 - 1 volume op site parking;
- woningen: 197 appartementen;
- max. bouwhoogte: 6 bouwlagen (parkeervolume + 5 bouwlagen).

BASISPRINCIPES SCENARIO'S UITGEWERKT DOOR D+A:

- woongelegenheden
 - 150 tot 200 appartementen:
 - type 1/2;
 - type 2/3;
 - max. 6 sociale koopwoningen;
- bouwhoogtes bepalen:
 - afgestemd op de omgeving/buren;
 - houden rekening met de bestaande helling naar de vallei van de Vogel(en)zangbeek de aanwezige topografie in het gebied gebruiken en de nieuwe gebouwen in de helling voorzien;
 - mag geen afbreuk doen aan de landschappelijke kwaliteiten en mag geen schaalbreuk met het omringende woonweefsel veroorzaken;
- groene as/ruimte:
 - door op bepaalde locaties, zoals aan de Bezemstraat en aan de Dauw-Defossezaan, hogere bouwlagen toe te staan kan effectief zo weinig mogelijk open ruimte aangesneden worden;
 - dit zorgt ervoor dat er doorheen het plangebied een aantrekkelijke groene as kan doorgetrokken worden die een verbinding mogelijk maakt met de vallei van de Vogel(en)zangbeek;
 - voor de Gewestelijke Maatschappij van Volkshuisvesting, wordt er een groene speelzone voorzien die mee deel uitmaakt van deze groene verbindende as.

SCENARIO 2



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

- nieuwbouvvolumes op de 3 sites:
 - site parking:
 - 1 volume met appartementen;
 - max. 3 a 4 bouwlagen;
 - site gebouwen GMVH:
 - 4 volumes met appartementen;
 - max. 5 a 7 bouwlagen;
 - site gronden Vlabinvest:
 - woningen op 1 lijn en loodrecht op de Madeliefjeslaan;
 - max. 3 a 4 bouwlagen;
- woningen:
 - 194 appartementen (80 type 1/2 en 120 type 2/3);
 - 6 sociale koopwoningen op site gronden Vlabinvest.

SCENARIO 3



SCENARIO 4



SCENARIO 5



• nieuwbouvvolumes op de 3 sites:

- site parking en site gebouwen GMVH (zelfde als scenario 2);
- site gronden Vlabinvest:
 - Anders dan scenario 2 wordt de Madeliefjeslaan niet afgewerkt met een bouwvolume;
- de Madeliefjeslaan wordt doorgetrokken tot in het projectgebied;
- rond de verlengde Madeliefjeslaan worden vier nieuwe bouwvolumes ingepland met een max. bouwhoogte van 4 bouwlagen;
- woningen (zelfde als scenario 2).

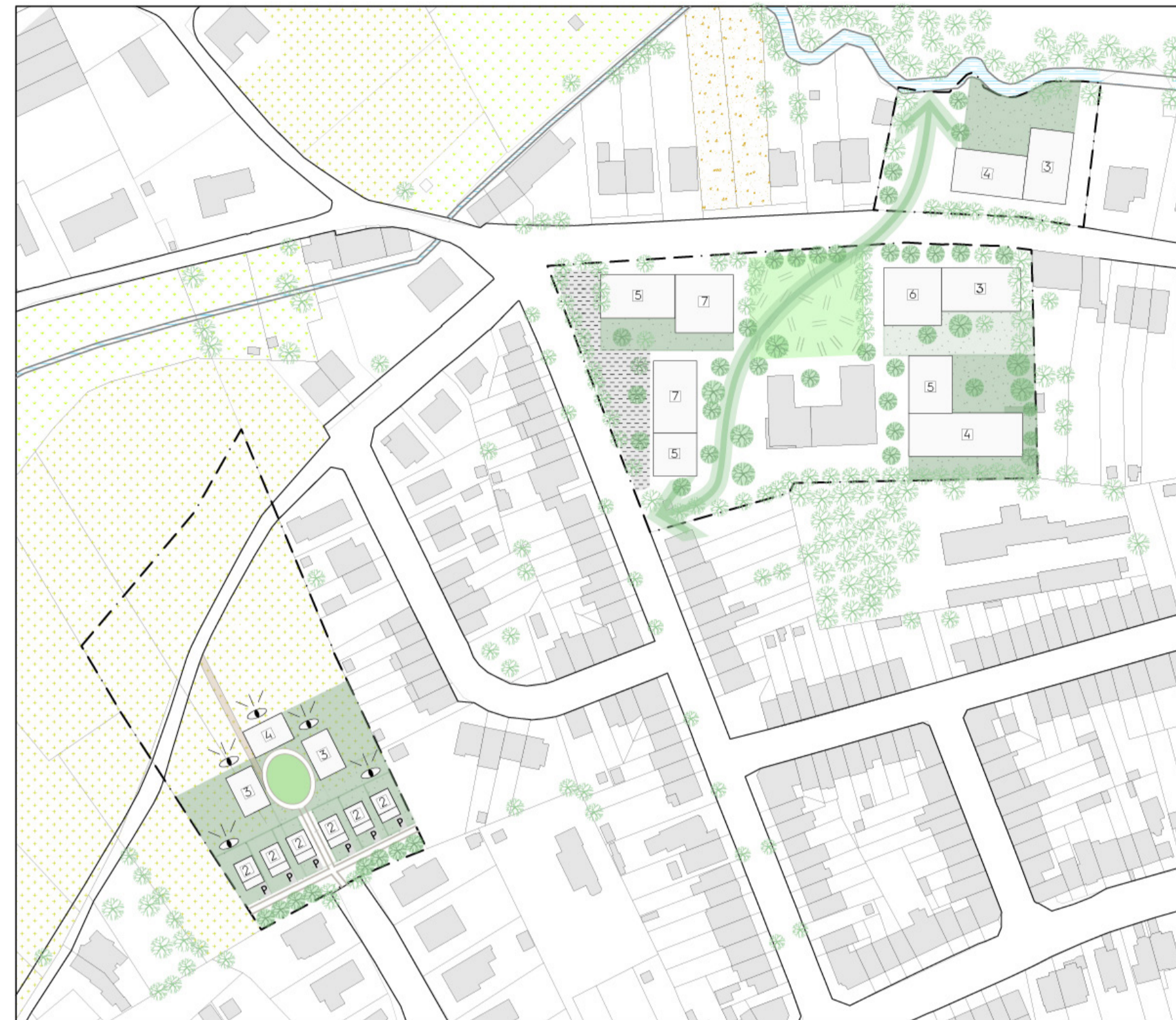
• nieuwbouvvolumes op de 3 sites:

- site parking (zelfde als scenario 2);
- site gebouwen GMVH:
 - 4 volumes met appartementen;
 - gebouwen zijn dieper dan scenario 2 en 3;
 - max. 8 bouwlagen;
- site gronden Vlabinvest (zelfde als scenario 3);
- woningen:
 - 194 appartementen (type 2/3);
 - 6 sociale koopwoningen op site gronden Vlabinvest.

• nieuwbouvvolumes op de 3 sites:

- site parking en site gebouwen GMVH (zelfde als scenario 2);
- site gronden Vlabinvest:
 - woningen op 1 lijn en loodrecht op de Madeliefjeslaan;
 - 2 appartementsgebouwen met max. 4 bouwlagen;
- woningen:
 - 200 appartementen (80 type 1/2 en 120 type 2/3);
 - 6 sociale koopwoningen op site gronden Vlabinvest.

SCENARIO 6



- nieuwbouvvolumes op de 3 sites:
 - site parking en site gebouwen GMVH (zelfde als scenario 4):
 - site gronden Vlabinvest:
 - woningen op 1 lijn en loodrecht op de Madeliefjeslaan;
 - 3 appartementsgebouwen rond een centraal plein met max. 4 bouwlagen;
- woningen (zelfde als scenario 5)

CONCLUSIE SCENARIO 1 TOT EN MET 6

SITE GRONDEN VLABINVEST

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

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



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

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

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

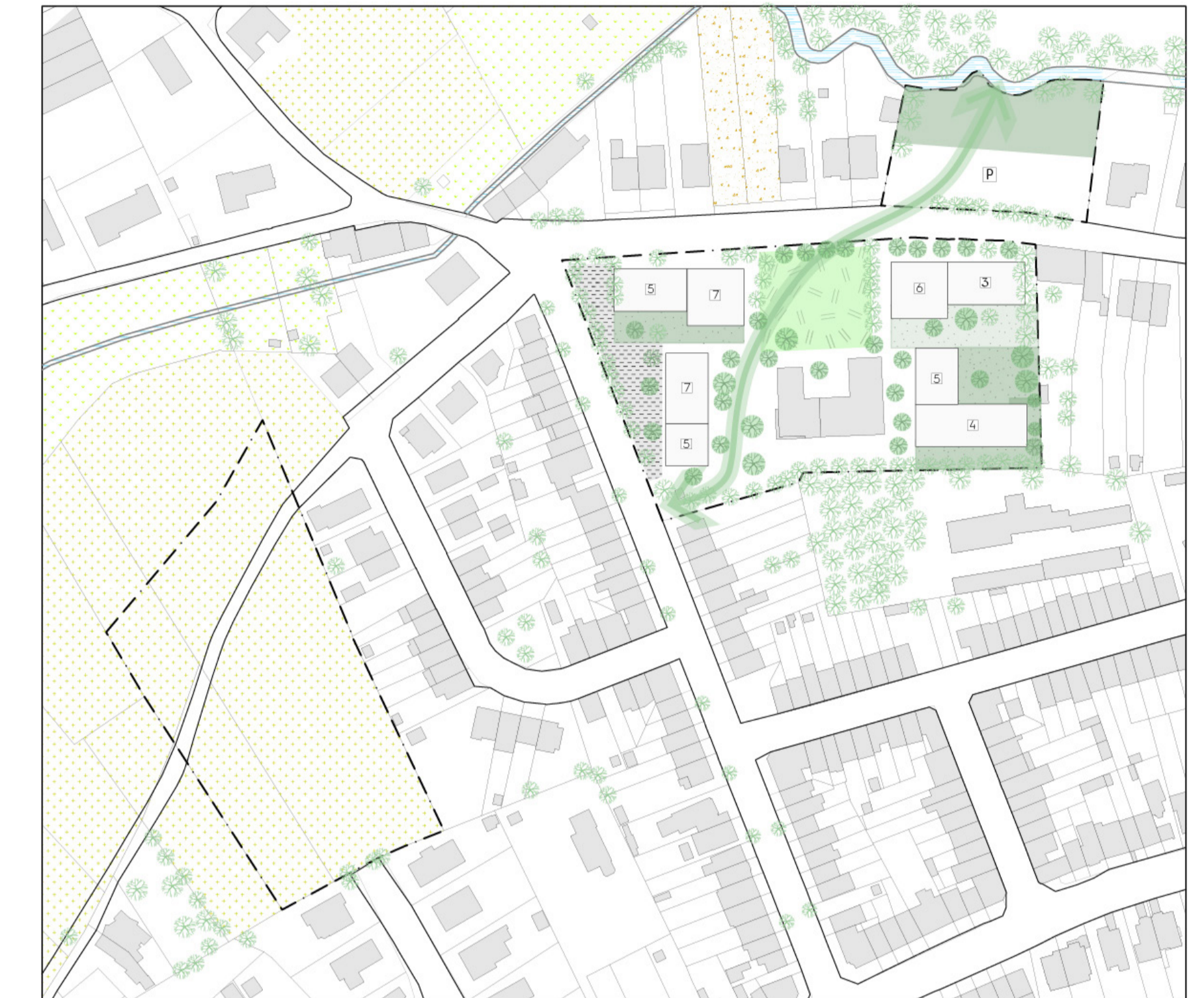
SITE PARKING

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

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

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

SCENARIO 7 - VOORKEURSSCENARIO



- nieuwbouvvolumes op **1 site**:
 - site parking:
 - geen ontwikkeling**;
 - site gebouwen GMVH:
 - 4 volumes met appartementen;
 - max. 5 a 7 bouwlagen;
 - site gronden Vlabinvest:
 - geen ontwikkeling**;
- woningen:
 - 150 appartementen (60 type 1/2 en 90 type 2/3);
 - geen** sociale koopwoningen.