

Gemeente Sint-Pieters-Leeuw

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Makro-site

**PROCESNOTA**

februari 2026

**PLANPLUS**  
- DE STEDENBOUWER -

LIPS  
life people space

embridge  
environment matters

## FASE

Start

## PLAN-ID

RUP\_23077\_214\_00026\_00001

## COLOFON

### Opdracht

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan  
Makro-site

### Opdrachtgever

College van burgemeester en schepenen  
Gemeente Sint-Pieters-Leeuw  
Pastorijstraat 21, 1600 Sint-Pieters-Leeuw

### Contact:

Dienst Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw  
Telefoon: +32 2 371 22 94  
Email: [ruimtelijke.ordening@sint-pieters-leeuw.be](mailto:ruimtelijke.ordening@sint-pieters-leeuw.be)

### Opdrachthouder

PLANPLUS - De Stedenbouwer  
Weversstraat 29 bus 1, 1730 Asse

i.s.m.

LiPS bv  
Embridge Belgium bv

### Projectmedewerkers

Jonah Scheppers  
Ruimtelijk planner

Jörgen Van der Aa  
Ruimtelijk planner

Dirk De Loecker  
Ruimtelijk planner

**Dossiernummer:** 2024-1673

**Auteurs:** JS, JVDA

**Vrijgave:** JVDA

**Versie:** Startnota - v1

**Publicatie:** februari 2026

## Inhoud

|          |                                                               |           |
|----------|---------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding .....</b>                                        | <b>4</b>  |
| <b>2</b> | <b>Planteam .....</b>                                         | <b>4</b>  |
| <b>3</b> | <b>Actoren .....</b>                                          | <b>5</b>  |
| 3.1      | Betrokken actoren .....                                       | 5         |
| 3.2      | Te betrekken actoren .....                                    | 5         |
| <b>4</b> | <b>Adviesinstanties .....</b>                                 | <b>5</b>  |
| <b>5</b> | <b>Stappen in het planningsproces .....</b>                   | <b>6</b>  |
| 5.1      | Voortraject .....                                             | 7         |
| 5.2      | Startnota en procesnota .....                                 | 8         |
| 5.3      | Raadpleging publiek en adviesvraag .....                      | 8         |
| 5.4      | Scopingnota .....                                             | 9         |
| 5.5      | Voorontwerp RUP .....                                         | 9         |
| 5.6      | Adviesvraag en/of plenaire vergadering .....                  | 10        |
| 5.7      | Ontwerp RUP .....                                             | 10        |
| 5.8      | Openbaar onderzoek en adviesvraag .....                       | 11        |
| 5.9      | Definitief RUP .....                                          | 11        |
| <b>6</b> | <b>Communicatie en participatie .....</b>                     | <b>12</b> |
| 6.1      | Informatieve kanalen .....                                    | 12        |
| 6.2      | Inspraak .....                                                | 12        |
| <b>7</b> | <b>Besluitvorming .....</b>                                   | <b>13</b> |
|          | <b>Bijlage 1 - Presentatie infomoment vooronderzoek .....</b> | <b>14</b> |

## 1 INLEIDING

Deze procesnota hoort bij het in opmaak zijnde gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) **Makro-site** op het grondgebied van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw. De procesnota geldt als een "leeswijzer" en beschrijft de reeds doorlopen stappen en het geplande verdere verloop van het planningsproces, conform de bepalingen van artikel 2.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

Het geïntegreerde planningsproces bestaat uit vijf fasen, waarbij het resultaat telkens geconsolideerd wordt in een van de volgende documenten:

1. Een startnota;
2. Een scopingnota;
3. Een voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan;
4. Een ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan;
5. Een definitief gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

De procesnota is een informatief en **evolutief document**. Dat betekent dat de procesnota bij elke stap in het planningsproces kan worden aangevuld, gewijzigd en verfijnd naarmate de inzichten vorderen. De procesnota geeft aan hoe het proces zal verlopen en bevat informatie over:

- De samenstelling van het planteam;
- De lijst van de betrokken en te betrekken actoren;
- De lijst van (advies)instanties, andere stakeholders of (formele) deskundigen;
- De verschillende doorlopen en geplande processtappen;
- De wijze van communicatie en participatie;
- De hoofdlijnen van het plan- en besluitvormingsproces.

## 2 PLANTEAM

Het RUP wordt opgemaakt door een **planteam** dat bestaat uit verschillende personen die werken in een samenwerkingsverband. Het planteam is in essentie een **ambtelijke groep** en voert het geïntegreerde planningsproces uit, begeleidt de verschillende onderzoeken, integreert de tussentijdse resultaten in het planningsproces en zorgt voor een continue kwaliteitsbewaking. Het planteam heeft een decretale basis en haar samenstelling is evolutief.

Conform de VCRO, bestaat het planteam ten minste uit één erkend ruimtelijk planner. In geval van plannen met vermoedelijk aanzienlijke milieueffecten, maken ook milieudeskundigen deel uit van het planteam.

Het college van burgemeester en schepenen (CBS) is belast met de opmaak van een gemeentelijk RUP en neemt de nodige maatregelen voor de samenstelling van het planteam en voor het voeren van het geïntegreerde planningsproces. Het planteam kan ad hoc worden aangevuld met andere actoren, in functie van het planningsproces.

In de onderstaande tabel zijn de leden van het planteam opgelijst.

### Gemeente Sint-Pieters-Leeuw

|                    |                                              |
|--------------------|----------------------------------------------|
| Jan Desmeth        | burgemeester                                 |
| Jeroen Tiebout     | schepen Omgeving                             |
| Bart Keymolen      | schepen Openbare ruimte, mobiliteit en wonen |
| Gert Vandenbroucke | omgevingsambtenaar vergunningen              |
| Yasmine De Smet    | omgevingsambtenaar planning                  |

### Ontwerpteam

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Dirk De Loecker   | ruimtelijk planner |
| Jörgen Van der Aa | ruimtelijk planner |
| Gunther Cleemput  | ruimtelijk planner |
| Lieve De Cock     | ruimtelijk planner |
| Peter De Bruyne   | milieucoördinator  |

### Andere instanties

-

Er is een milieueffectrapport (plan-MER) vereist. De hiervoor bevoegde diensten zullen in een volgende fase deel uitmaken van het planteam.

## 3 ACTOREN

Met het oog op een kwalitatief planningsproces worden verschillende actoren en belanghebbenden betrokken.

De onderstaande oplijsting geeft de betrokken en te betrekken actoren weer. Wanneer tijdens de loop van het proces bijkomende partners worden gedetecteerd, dan krijgen deze alsnog een plaats in de processtructuur zoals opgenomen in de onderstaande titels. Het voorliggende document is immers een evolutief document dat tijdens de loop van het planproces kan worden geëvalueerd en bijgestuurd.

### 3.1 Betrokken actoren

- De opdrachtgever van het RUP (CBS);
- Het planteam.

### 3.2 Te betrekken actoren

In de loop van het planningsproces kan er contact opgenomen worden met:

- De eigenaars en/of gebruikers van de betrokken gronden;
- Expertise van de gemeentelijke diensten van Sint-Pieters-Leeuw;
- Adviesraden van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw (o.a. GECORO);
- Overheidsinstanties;
- Burgers en/of belangenverenigingen.

## 4 ADVIESINSTANTIES

In kader van de opmaak van het RUP worden minimaal volgende adviesrondes voorzien:

- Een adviesvraag over de startnota;
- Een adviesvraag over het voorontwerp RUP;
- Een adviesvraag over het ontwerp RUP.

### 4.1.1 Adviesverlening startnota

De onderstaande instanties dienen volgens het decreet en het uitvoeringsbesluit advies te verlenen op de startnota:

- De GECORO;
- De deputatie van de provincie Vlaams-Brabant;
- Het Departement Omgeving;
- Het Vlaams Energieagentschap;
- Het Agentschap Ondernemen;
- Het Agentschap Wegen en Verkeer;
- De Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM).

### 4.1.2 Adviesverlening voorontwerp RUP

De onderstaande instanties dienen volgens het decreet en het uitvoeringsbesluit advies te verlenen op het voorontwerp RUP:

- [later te bepalen en aan te vullen]

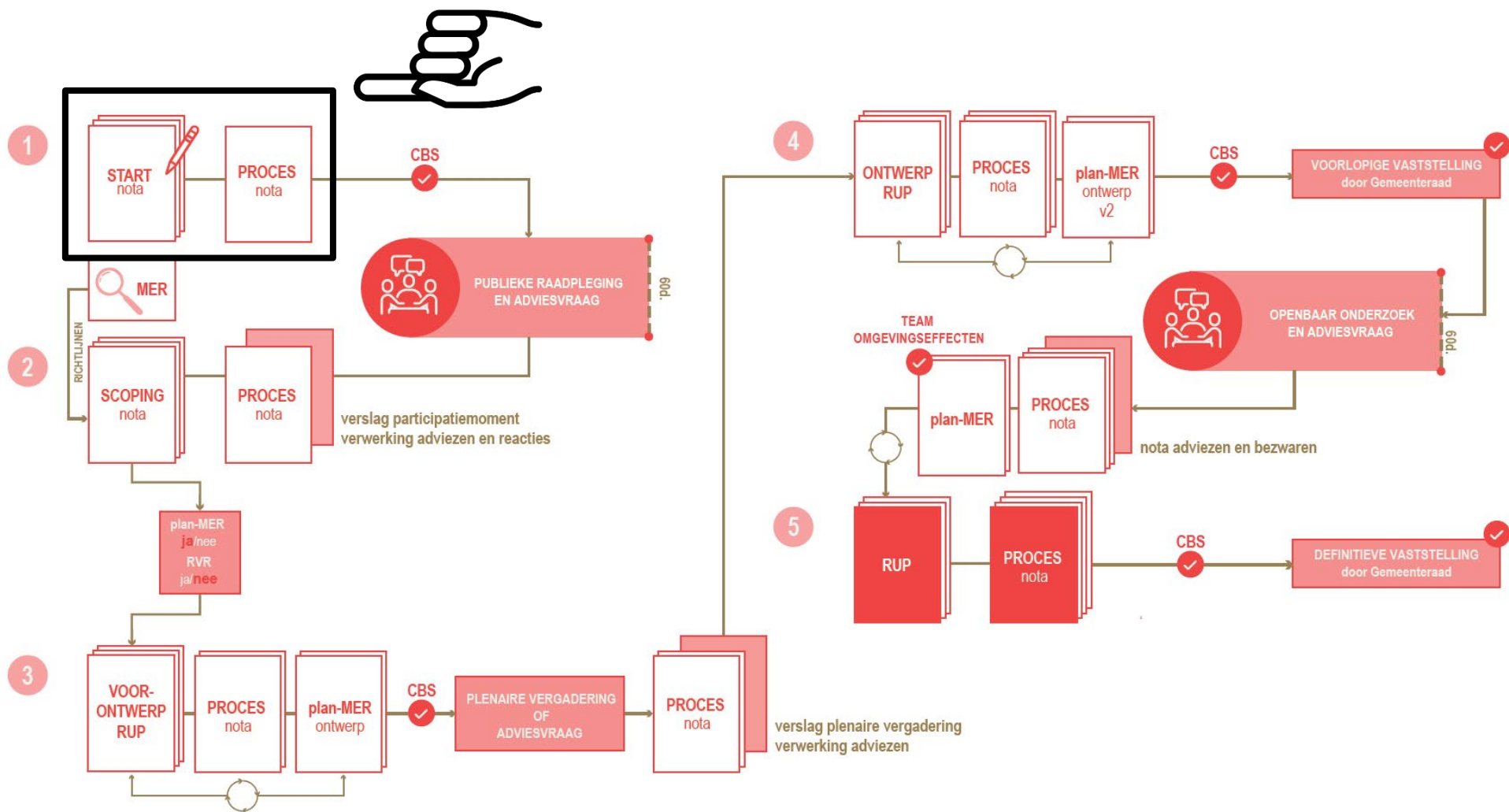
De resultaten van de adviesverlening van de instanties bij het voorontwerp RUP worden verwerkt in het verslag van de plenaire vergadering.

### 4.1.3 Adviesverlening ontwerp RUP

De onderstaande instanties dienen volgens het decreet en het uitvoeringsbesluit advies te verlenen op het ontwerp RUP:

- Het Departement Omgeving;
- De deputatie van de provincie Vlaams-Brabant;
- De Vlaamse Regering.

## 5 STAPPEN IN HET PLANNINGSPROCES



## 5.1 Voortraject

### 5.1.1 Vooronderzoek

In 2023 sloot de Makro-winkel in Sint-Pieters-Leeuw definitief zijn deuren. Het gemeentebestuur startte daarop meteen een vooronderzoek naar duurzame herontwikkelingsmogelijkheden voor de site en stelde hiervoor een team van experts aan. Dit team maakte een eerste analyse van het gebied, met aandacht voor programmamogelijkheden en de ruimere context.

Op 4 maart 2024 werden de eerste bevindingen teruggekoppeld aan de geïnteresseerden. De presentatie van dit moment is terug te vinden in [bijlage 1](#).

### 5.1.2 Visievorming

De gemeenteraad van 29 februari 2024 keurde op basis van het vooronderzoek twee bestekken goed om de strategische doelen voor de site te verwezenlijken:

1. Procesbegeleiding (Team: Value Partners):  
Begeleiding van de onderhandelingen met de eigenaar van de Makro-site (en mogelijk andere betrokkenen) met onder meer de inbreng van financiële en juridische expertise en de opmaak van een haalbaarheidsstudie voor een mogelijk publiek programma op de site;
2. Opmaak van een masterplan dat een juridische vertaling krijgt in een ruimtelijk uitvoeringsplan (Team: PLANPLUS – LiPS – Embridge):  
Er werd een visienota opgeleverd dat als basis dient voor de juridische vertaling naar voorliggend gemeentelijk RUP Makro-site.

### 5.1.3 Overleg en timing

Hierna een overzicht van de reeds gehouden overlegmomenten met betrekking tot de opmaak van het masterplan en de procesbegeleiding. Aanvullend op deze overlegmomenten vond er tweewekelijks een kort overlegmoment plaats tussen Value Partners, LiPS, PLANPLUS en de gemeente Sint-Pieters-Leeuw (het projectteam).

|                                         |            |
|-----------------------------------------|------------|
| Infomoment vooronderzoek                | 04-03-2024 |
| Opstartgesprek visievorming             | 07-11-2024 |
| Tussentijdsoverleg                      | 09-12-2024 |
| Stuurgroep 1                            | 09-01-2025 |
| Workshop projectteam                    | 10-02-2025 |
| Overleg LCV Real Estate & Colruyt Group | 11-02-2025 |
| Stuurgroep 2                            | 27-02-2025 |
| Stuurgroep 3                            | 24-04-2025 |
| Stuurgroep 4                            | 03-07-2025 |

## 5.2 Startnota en procesnota

De fase vangt aan met een startvergadering waarin zowel het proces als de uitgangspunten van het plan worden besproken. Op basis van de aangeleverde gegevens en terreinverkenning zal door het planteam de startnota worden opgemaakt. De startnota is een document om de bevolking en adviesinstanties te informeren over en te laten participeren aan het geïntegreerd planeringsproces.

De startnota bevat informatie over de doelstelling van het plan, de afbakening van het plangebied en een zo volledig mogelijke opsomming van de ruimtelijke en juridisch-planologische context van het betreffende plangebied. De startnota gaat ook na of het plan aanleiding kan geven tot aanzienlijke effecten op mens of milieu en beschrijft eventueel beknopt de alternatieven. De effecten van de planintenties op hun omgeving worden afgewogen en een eerste aanzet van eventuele milderende maatregelen waarmee rekening zal moeten gehouden worden, wordt opgenomen.

De procesnota is een aparte, op zichzelf staande nota die het volledige planningsproces omschrijft, zowel hoe het proces wordt gepland als hoe het effectief werd uitgevoerd. Tevens worden alle stakeholders en adviserende instanties binnen en buiten de gemeente in een overzichtelijke en heldere proces- en overlegarchitectuur geplaatst zodat iedereen goed weet in welke rol hij of zij advies verleent en bijdraagt aan het proces.

De procesnota is een evolutief document dat fungeert als een soort verslaggeving van het planningsproces en blijft permanent deel uitmaken van de documentenbundel. De procesnota heeft een louter toelichtende waarde waarop geen inspraak mogelijk is.

De startnota en procesnota wordt besproken binnen het planteam en tot slot ter goedkeuring voorgelegd aan het CBS.

---

**Goedkeuring CBS startnota**

**09-02-2026**

## 5.3 Raadpleging publiek en adviesvraag

Zowel de inhoud van de startnota als de procesnota wordt in een raadpleging aan het publiek voorgelegd over een periode van 60 dagen. Het doel is om een eerste participatie te organiseren in een vroeg stadium van het proces om zo het draagvlak én de kwaliteit van het uiteindelijke RUP te vergroten. De raadpleging dient om inbreng te krijgen over de probleemstelling, de inhoudsafbakening en de scope van het voorgenomen plan en bijhorende effectbeoordelingen.

Tijdens de periode van de raadpleging dient de gemeente tevens een participatiemoment te organiseren. Het doel is om iedereen te informeren, om kennis en input te vergaren en om mogelijke alternatieven te bepalen en niet zozeer om in detail de planopties te commentariëren (= bezwaren te formuleren). Het openbaar onderzoek later in de procedure (zie verder) vormt daarentegen de basis voor het formuleren van bezwaren. Het planteam bepaalt hoe deze eerste vorm van participatie eruitziet (workshop, infovergadering of een andere vorm van participatie) en wie aanwezig kan/moet zijn.

De gemeente vraagt advies over de startnota aan de betrokken adviesinstanties (zie titel 4.1.1). De adviezen moeten binnen een termijn van 60 dagen gegeven worden. Als de termijn wordt overschreden, kan aan de adviesvereiste voorbijgegaan worden.

Vanaf de fase van de startnota kan advies gevraagd worden over het al dan niet opmaken van een RVR. In ieder geval moet er advies gevraagd worden én een beslissing verkregen worden voor de voorlopige vaststelling. Deze beslissing kan opgenomen worden in de startnota en later in de scopingnota. Enkel wanneer de geplande ontwikkelingen of de grenzen van het plangebied wijzigen, moet de een nieuw advies aangevraagd worden en dient het nieuwe resultaat toegevoegd te worden aan de start- of scopingnota.

De gemeente stelt de procesnota, de startnota en het verslag van het participatiemoment ter beschikking op de website.

De startnota, de adviezen, de reacties en het verslag van het participatiemoment worden ook ter kennisname bezorgt aan het Vlaams expertisecentrum m.e.r. (VECM) en het Team Omgevings-effecten - Externe Veiligheid (Team EV), volgens artikel 2.2.18 VCRO.

---

**Adviesvraag startnota**

*Afstemming met gemeente*

---

**Raadpleging startnota**

*Afstemming met gemeente*

---

**Participatiemoment startnota**

*Afstemming met gemeente*

---

## 5.4 Scopingnota

De startnota evolueert naar een scopingnota waarin we de adviezen en inspraakreacties van de publieke raadpleging en het resultaat van verder ruimtelijk onderzoek verwerken. Op deze wijze wordt aangegeven hoe omgegaan wordt met suggesties om het plan te verbeteren of worden aandachtspunten in functie van de effectenonderzoeken beschreven. Rond de scopingnota overleggen we met het planteam en de opdrachtgever en indien nuttig ook met andere betrokken actoren en adviserende instanties.

Eventueel kunnen vertegenwoordigers van instanties (tijdelijk) toegevoegd worden aan het planteam of zijn andere niet meer noodzakelijk voor het verdere planningsproces. Dit wordt aangevuld in de procesnota.

Indien uit de startnota en de resultaten van de publieke raadpleging blijkt dat er geen aanzienlijke effecten verwacht worden, moet het planteam deze conclusie in de scopingnota motiveren uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het ontwerp RUP. Over de plan-m.e.r.-screening wordt wel nog advies gevraagd aan het VECM. Dit gebeurt tot op vandaag per mail. Er is niet vastgelegd of er advies gevraagd moet worden over de (screening opgenomen in de) startnota of in de scopingnota. Beide opties zijn dus mogelijk.

Ingeval de opmaak van een plan-MER noodzakelijk is, dient het plan verder te worden uitgewerkt samen met de effectbeoordelingen, het onderzoek naar alternatieven en eventuele andere onderzoeken.

Indien uit de RVR-toets blijkt dat er geen RVR moet opgemaakt worden, dan kan de beslissing toegevoegd worden aan de scopingnota. Enkel wanneer de geplande ontwikkelingen of de grenzen van het plangebied wijzigen, moet de RVR-toets opnieuw doorlopen worden en dient het nieuwe resultaat toegevoegd te worden aan de scopingnota.

De gemeente stelt de procesnota en de scopingnota ter beschikking op de website.

---

**Kennisname CBS scopingnota**

---

**Beslissing plan-MER → (geen) plan-MER nodig**

---

**Beslissing RVR of RVR-toets → (geen) RVR nodig**

---

## 5.5 Voorontwerp RUP

Na de opmaak en het openbaar maken van de scopingnota vervolgt het planteam het geïntegreerd planningsproces. Vanuit de bespreking met de opdrachtgever over de uitgewerkte planopties werken we alle voorgaande input uit tot een voorontwerp. Het voorontwerp is een geïntegreerd document conform de geldende richtlijnen bestaande uit een plan van de feitelijke toestand, een grafisch plan, de aan het grafisch plan gekoppelde stedenbouwkundige voorschriften en een toelichtingsnota. Het voorontwerp omvat de formele vertaling van het gewenste toekomstbeeld in een juridisch document dat beantwoordt aan het decreet.

Gedurende dit iteratieve planningsproces kan het planteam zowel de scopingnota als de procesnota wijzigen. De nieuwe versies van deze nota's zijn openbaar raadpleegbaar.

Het voorontwerp wordt voorgesteld en geëvalueerd met het planteam en/of een aantal, in samenspraak met de gemeente vastgestelde, ruimtelijke actoren die van belang zijn in het tot stand komen van het RUP. In deze fase kan het voorontwerp ook informeel voorgelegd worden aan de GECORO en/of een stuurgroep.

Vanuit de overleggronde met het planteam en rekening houdende met de ingewonnen adviezen tijdens de raadpleging passen we het voorontwerp aan tot een definitief voorontwerp dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan het CBS.

---

**Goedkeuring CBS voorontwerp RUP**

---

## 5.6 Adviesvraag en/of plenaire vergadering

De gemeente vraagt advies over het voorontwerp RUP aan de betrokken adviesinstanties (zie titel 4.1.2) en organiseert een plenaire vergadering. De adviezen moeten uiterlijk tijdens de plenaire vergadering worden overgemaakt.

De plenaire vergadering is evenwel niet meer verplicht en kan voor RUP's waar weinig of geen knelpunten aanwezig zijn vervangen worden door een schriftelijke adviesronde. In dit geval dienen de betrokken adviesinstanties binnen een termijn van 21 dagen een advies op het voorontwerp te geven. Als de termijn wordt overschreden, kan aan de adviesvereiste voorbijgegaan worden.

De gemeente stelt de procesnota en het voorontwerp RUP ter beschikking op de website.

---

**Adviesvraag voorontwerp RUP**

---

**Plenaire vergadering**

---

## 5.7 Ontwerp RUP

Op basis van de laatste vergadering en het verslag terzake wordt het voorontwerp RUP aangepast of herwerkt en wordt de decretaal vastgelegde goedkeuringsprocedure aangevat. Vanuit de besprekingen met de opdrachtgever werken we alle voorgaande input uit tot een ontwerp RUP.

Zoals bepaald in artikel 2.2.5 VCRO bevat een RUP minimaal:

- Een beschrijving en verantwoording van de doelstellingen van het plan;
- Een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- De bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting of het beheer en, in voorkomend geval, de normen, vermeld in artikel 4.2.4 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- Een weergave van de juridische toestand;
- Een weergave van de feitelijke ruimtelijke toestand en de toestand van het leefmilieu, de natuur en andere relevante feitelijke gegevens;
- De relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is en, in voorkomend geval, een omschrijving van andere relevante beleidsplannen.

Het ontwerp RUP wordt besproken en doorgenomen met het planteam en ter goedkeuring voorgelegd aan het CBS. Vervolgens brengt het CBS het ontwerp RUP op de gemeenteraad (GR) die bevoegd is voor de voorlopige vaststelling van het gemeentelijk RUP.

---

**Kennisname CBS ontwerp RUP**

---

**Voorlopige vaststelling GR**

---

## 5.8 Openbaar onderzoek en adviesvraag

Binnen de 30 dagen na de voorlopige vaststelling wordt het ontwerp RUP samen met het ontwerp van de effectbeoordelingsrapporten (ingeval van plan-MER) aan een openbaar onderzoek onderworpen. Het openbaar onderzoek heeft als doel het publiek de mogelijkheid te geven zich uit te spreken over deze documenten.

Tijdens het openbaar onderzoek wordt het RUP gedurende 60 dagen ter inzage gelegd in het gemeentehuis en ter beschikking gesteld op de gemeentelijke website. Opmerkingen en bezwaren kunnen uiterlijk tot en met de laatste dag van het openbaar onderzoek schriftelijk of digitaal aan de GECORO bezorgd worden.

De gemeente vraagt advies over het ontwerp RUP aan de betrokken adviesinstanties (zie titel 4.1.3). Als er geen advies is verleend binnen de termijn van het openbaar onderzoek, mag aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan.

De GECORO bundelt en coördineert alle adviezen, opmerkingen en bezwaren en brengt binnen 90 dagen na het einde van het openbaar onderzoek gemotiveerd advies uit bij de gemeenteraad. Het advies bevat de integrale adviezen van de deputatie en van het departement.

Als de GECORO geen advies heeft verleend binnen de gestelde termijn, mag aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan. In dat geval bezorgt ze onmiddellijk de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren aan de gemeenteraad.

Het planteam gaat na in hoeverre er op basis van de resultaten van het openbaar onderzoek wijzigingen aan het RUP noodzakelijk zijn. Daarom worden alle adviezen en bezwaren worden besproken binnen het planteam, zodat keuzes kunnen gemaakt worden over het al dan niet wijzigen van het ontwerp en de wijze waarop.

---

**Adviesvraag ontwerp RUP**

---

**Openbaar onderzoek**

---

**Advies GECORO**

---

## 5.9 Definitief RUP

Op basis van het advies van de GECORO en de beslissing over eventuele aanpassingen, wordt het definitief RUP opgemaakt.

De gemeenteraad stelt binnen 180 dagen na het einde van het openbaar onderzoek het gemeentelijk RUP definitief vast. De bevoegde diensten voor milieueffectrapportage en veiligheidsrapportage beoordelen voorafgaand aan de definitieve vaststelling van het RUP de kwaliteit van het plan-MER respectievelijk RVR. Ze toetsen aan de scopingnota en aan de gegevens die vereist zijn en ze houden rekening met de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde adviezen, opmerkingen en bezwaren. In het geval er geen plan-MER of RVR moest opgesteld worden, vervalt deze vereiste uiteraard.

Bij de definitieve vaststelling van het plan kunnen ten opzichte van het voorlopig vastgestelde plan alleen wijzigingen worden aangebracht die gebaseerd zijn op of voortvloeien uit de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen, of uit de adviezen, uitgebracht door de aangewezen diensten en overheden, of uit het advies van de GECORO.

De Vlaamse Regering en de deputatie beschikken over een termijn van 30 dagen om de uitvoering van het besluit van de gemeenteraad tot definitieve vaststelling van het gemeentelijk RUP te schorsen.

Als het besluit van de gemeenteraad tot definitieve vaststelling niet (tijdig) is geschorst, wordt de gemeenteraadsbeslissing houdende definitieve vaststelling van het gemeentelijk RUP binnen 60 dagen na de definitieve vaststelling bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad.

Het gemeentelijk RUP treedt in werking 14 dagen na de bekendmaking van de gemeenteraadsbeslissing houdende definitieve vaststelling van het plan bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad.

---

**Kennisname CBS definitief RUP**

---

**Definitieve vaststelling GR**

---

## 6 COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE

### 6.1 Informatieve kanalen

Voor alle vragen met betrekking tot de opmaak van het RUP kan men terecht bij de dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw Pastorijsstraat 21, 1600 Sint-Pieters-Leeuw, via het nummer 02 371 22 94 of via mail naar [ruimtelijke.ordening@sint-pieters-leeuw.be](mailto:ruimtelijke.ordening@sint-pieters-leeuw.be).

De informatie over het RUP wordt opgenomen op de website van de gemeente.

### 6.2 Inspraak

In kader van de opmaak van het RUP worden minimaal volgende informatie- en participatiemomenten voorzien:

- Een raadpleging en participatiemoment over de startnota;
- Een openbaar onderzoek over het ontwerp RUP.

#### 6.2.1 Raadpleging en participatiemoment startnota

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Wijze van aankondiging</b>                           | <ul style="list-style-type: none"><li>- Aanplakking;</li><li>- Bericht in het Belgisch Staatsblad;</li><li>- Bericht in het gemeentelijk infoblad;</li><li>- Bericht op de website van de gemeente: <a href="https://www.sint-pieters-leeuw.be">https://www.sint-pieters-leeuw.be</a></li></ul>                                |
| <b>Periode van de raadpleging</b>                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Plaatsen waar de documenten ter beschikking zijn</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Website van de gemeente;</li><li>- Dienst Ruimtelijke Ordening: Pastorijsstraat 21, 1600 Sint-Pieters-Leeuw.</li></ul>                                                                                                                                                                 |
| <b>Hoe kunt u reageren?</b>                             | <ul style="list-style-type: none"><li>- Versturen ter attentie van het CBS: Pastorijsstraat 21, 1600 Sint-Pieters-Leeuw;</li><li>- Afgeven op het gemeentehuis tegen ontvangstbewijs;</li><li>- Per mail: <a href="mailto:ruimtelijke.ordening@sint-pieters-leeuw.be">ruimtelijke.ordening@sint-pieters-leeuw.be</a></li></ul> |
| <b>Plaats, datum en uur van het participatiemoment</b>  | ...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Vorm</b>                                             | TBD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

Het verslag van het participatiemoment wordt opgenomen op de website van de gemeente.

De resultaten van het participatiemoment en de ontvangen reacties van alle betrokkenen tijdens de periode van de raadpleging worden verwerkt in het RUP vanaf de fase van de scopingnota.

Er wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen persoonsgegevens (zoals het emailadres, naam en adres) die meegedeeld worden per email of brief, en de inhoud van de inspraakreactie zelf. De persoonsgegevens worden niet opgenomen in de scopingnota of in andere documenten die ter beschikking gesteld zullen worden van het publiek. De inhoud van de inspraakreactie zelf kan echter wel opgenomen worden in publieke documenten.

#### 6.2.2 Raadpleging ontwerp RUP

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Wijze van aankondiging</b>                           | <ul style="list-style-type: none"><li>- Aanplakking;</li><li>- Bericht in het Belgisch Staatsblad;</li><li>- Bericht in het gemeentelijk infoblad;</li><li>- Bericht op de website van de gemeente: <a href="https://www.sint-pieters-leeuw.be">https://www.sint-pieters-leeuw.be</a></li></ul> |
| <b>Periode van raadpleging</b>                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Plaatsen waar de documenten ter beschikking zijn</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Website van de gemeente;</li><li>- Dienst Ruimtelijke Ordening: Pastorijsstraat 21, 1600 Sint-Pieters-Leeuw.</li></ul>                                                                                                                                  |
| <b>Hoe kunt u reageren?</b>                             | <ul style="list-style-type: none"><li>- Schriftelijk of digitaal ter attentie van de GECORO</li></ul>                                                                                                                                                                                           |

## 7 **BESLUITVORMING**

Op de onderstaande data of tijdens de vermelde perioden hebben overleg- of participatiemomenten en beslissingen plaatsgevonden die deel uitmaken van het planningsproces voor de opmaak van het RUP.

---

|                                              |
|----------------------------------------------|
| Goedkeuring startnota en procesnota door CBS |
|----------------------------------------------|

---

# Makro SPL — Infomoment 04.03.2024



Landworx



## Deel 1 – onderzoek naar duurzame herontwikkelingsscenario's

Landworx

## Deelnemers

- Stijn Heremans – ruimtelijk planner - Landworx
- Willem De Laet – financieel expert vastgoed – Value Partners
  - Marc Moutchen – architect – Value Partners
    - Annik Somers – ruimtelijk planner – SUD
      - Ann Voets – landschapsarchitect
- Daan Demey – planoloog – Provincie Vlaams-Brabant
- Jonah Scheppers – planoloog – Provincie Vlaams-Brabant
  - Erik Wuyts – gemeente – omgevingsambtenaar
- Gert Vandenbroucke – gemeente – omgevingsambtenaar
  - Jan Desmeth – gemeente – burgemeester
  - Bart Keymolen – gemeente – schepen RO

## Onderzoek Makro SPL

Landworx



## Introductie - site

- ca. 75.500 m<sup>2</sup> dienstverleningsgebied
- ca. 6.300 m<sup>2</sup> Ambachtelijke bedrijven en KMO
- ca. 600 m<sup>2</sup> woongebied
- Totaal: ca. 82.000 m<sup>2</sup>
- Voetweg !
- 98% verhard 1980
- Waterproblematiek

## Onderzoek Makro SPL

Landworx



## BR VL-Brab

- 3 principes
  - Cultuurlandschap
  - Nabijheid
  - Fysisch systeem
- Selectie
  - Zuun kern
  - Corridor N6

## Onderzoek Makro SPL

Landworx

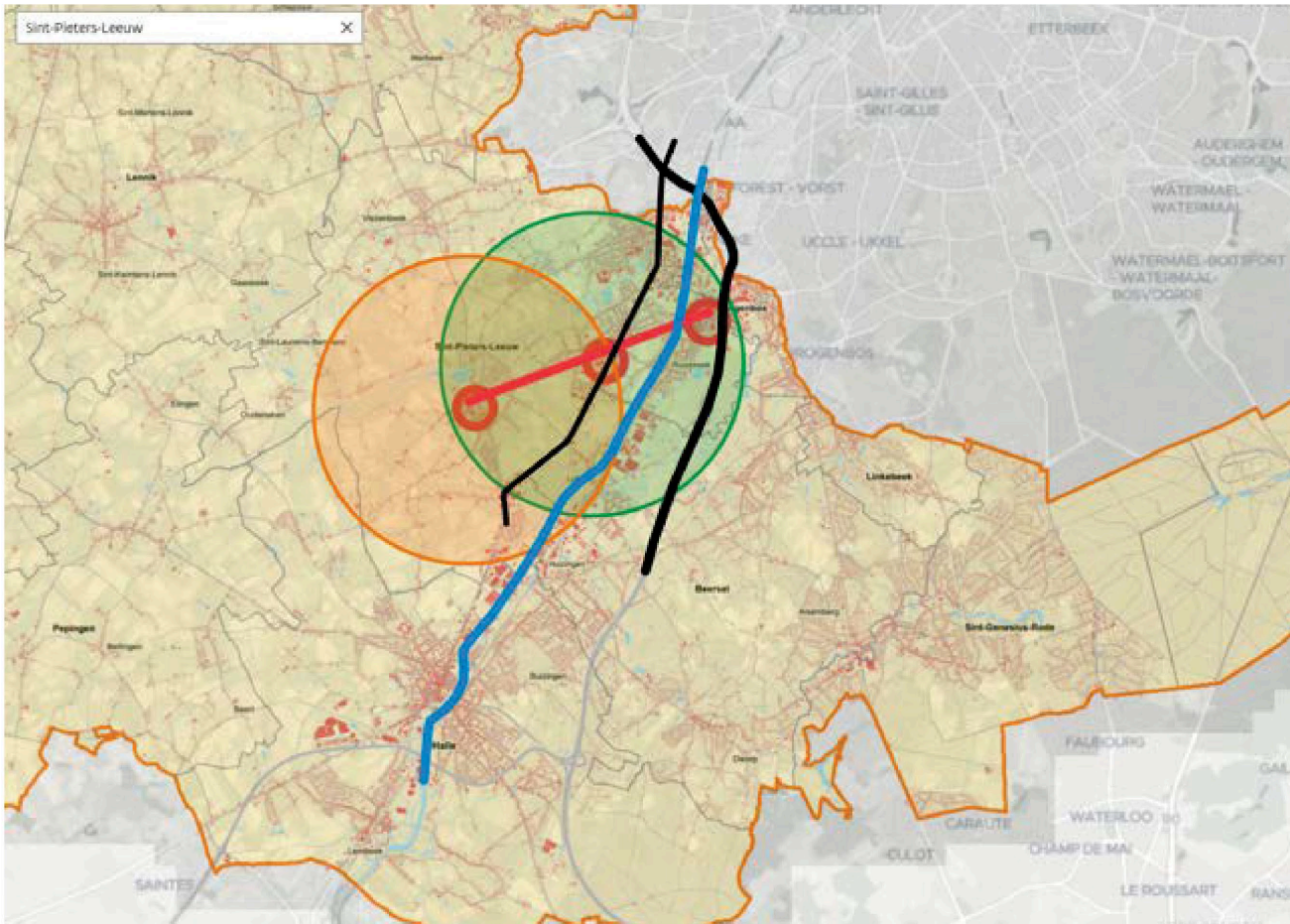


## SP Zennevallei

- + N6
- + Ruisbroekse Kamers
- + RUP Wautersstraat
- + ACV Ruisbroek

## Onderzoek Makro SPL

Landworx



## Onderzoek Makro SPL

### Reflectie

- SPL 36.000 inw.
- Buiten oranje centrum ca. 18.000 inw
- Buiten groene centrum ca. 4.200 inw.
- Bereik ca. 86% inw
- Verhoogde nabijheid
- Strategisch belang in functie van klimaatneutrale ambitie

Landworx



## Reflectie

- Historische centrum vs.
- Nieuw centrum
- Wit blad?
- Mogelijkheid "Green City"

## Onderzoek Makro SPL

Landworx

Het expertenoverleg werd gevoed door een marktanalyse aangeleverd door Value-Partners. De economische en financiële betekenis van de site werden toegelicht. Tevens werden aanzetten geleverd in functie van mogelijke herontwikkelingsprogramma's door toelichting van de actualiteit met betrekking tot de volgende segmenten

- Retail
- Leisure: bos / natuurontwikkeling
- Leisure: hoogdynamische recreatie
- Wonen
- Zorg
- Economische functies
  - Kantoor
  - Logistiek
  - KMO
  - Hoogwaardige economische bedrijvigheid
- Publiek programma
  - Lokaal / bovenlokaal

Hierbij werd telkens de relevantie van de site voor het betreffende segment toegelicht.

## Onderzoek Makro SPL



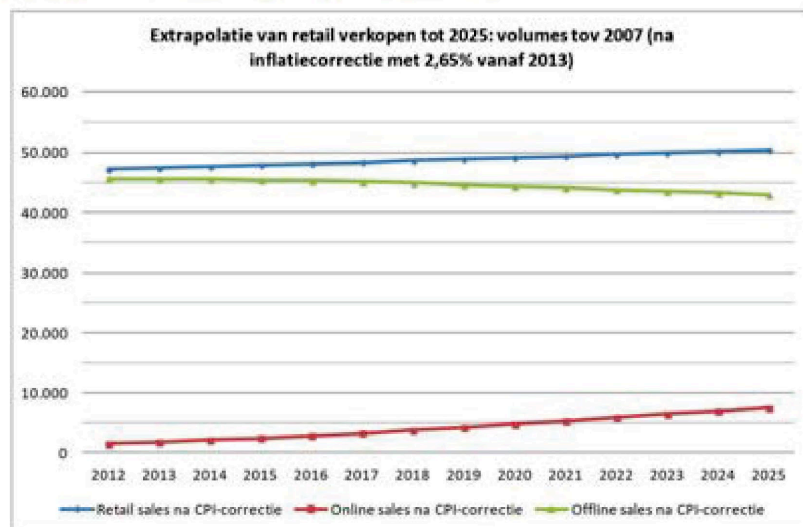
## Economische Waardering

- Grondwaarde / verhuurwaarde
- € 20 / 25 miljoen

Landworx

## Mogelijke ruimtelijke invullingen: Retail

### ➤ Krimp van de markt van fysieke winkels (1)



- ☐ Totale bestedingen blijven stijgen met inflatie-niveau
- ☐ Online-bestedingen nemen toe
- ☐ Bestedingen in fysiek winkels nemen af
- ☐ Online-bestedingen nemen nog sneller toe dan verwacht: 8,8 mld euro in het jaar 2000

## Economische Waardering

### Retail

- Krimpende markt
- Concentratie
- Groot aanbod regio
- Dalend aandeel m<sup>2</sup>
- Mobiliteitsissue

> **GEEN DUURZAME OPLOSSING**

## Onderzoek Makro SPL

Landworx

## Mogelijke ruimtelijke invullingen: Retail

### ➤ Locale winkelmarkt:

- ❑ Ruim aanbod van detailhandel in Sint-Pieters-Leeuw: ruim 2.000 m<sup>2</sup> per 1.000 inwoners: 11<sup>e</sup> plaats in Vlaams-Brabant
- ❑ Veel grootschalige winkels langs de Bergensesteenweg
- ❑ Retailpark Pajot in de nabijheid



19 05-11-2023

value partners  
urban development

## Economische Waardering

### Retail

- Krimpende markt
- Concentratie
- Groot aanbod regio
- Dalend aandeel m<sup>2</sup>
- Mobiliteitsissue

> **GEEN DUURZAME  
OPLOSSING**

## Onderzoek Makro SPL

Landworx



- **Bos / natuur**
  - ruimtelijk zinvol, herstel natuurlijk en blauw-groen netwerk
  - Vroeger (18<sup>e</sup>E) geen bos
  - Economische waarde ca. €1M / waardeverlies ca. €20-25M

## Onderzoek Makro SPL

## Economische Waardering

### Natuur / Bos

- € 5-10/m<sup>2</sup>
- € 7-15/m<sup>2</sup>
- € 300/m<sup>2</sup>
- €20M kostprijs!
- Exuberante kost voor de gemeente !

> **GEEN REALISTISCHE  
OPLOSSING**

Landworx

## Economische Waardering

### Wonen (+zorg)

- Hoog theoretisch aanbod
- Niet gewenst
- Voorkeur : ACV-site en Kanaaltuinen

- **GEEN DUURZAME OPLOSSING**
- **MOGELIJK SECUNDAIRE OPLOSSING**

Landworx



Plan ACV-site – woonfunctie + Kanaaltuinen : eveneens woonfunctie – dat is voldoende !

## Onderzoek Makro SPL

- **Zorg**
  - site te groot voor zorg
  - Nieuwe trends na Corona
  - Geen markt voor nieuwe grote of autonome zorginstelling
  - zorg kan wel ondersteunend aan het wonen als secundaire functie, in modellen van levenslang wonen, cohousing, zorgservices,...

## Economische Waardering

### Zorg

- Zorgservices als ondersteunend aan wonen
- Geen autonome zorgvoorziening
- **MOGELIJK SECUNDAIRE OPLOSSING**

## Onderzoek Makro SPL

Landworx

- Kantoor
- Weinig initiatief buiten toplocaties (luchthaven, ...)

## Mogelijke ruimtelijke invullingen: Kantoren

### ➤ Trends in kantorenmarkt (1)

- ❑ Andere manieren van werken: flexibiliteit naar vorm en locatie
  - ✓ Thuiswerken
  - ✓ Satelietkantoren
  - ✓ Hoofdkantoren



## Economische Waardering

### Economische functies

### Kantoor

- Nieuwe trends
- Clustering
- Weinig marge

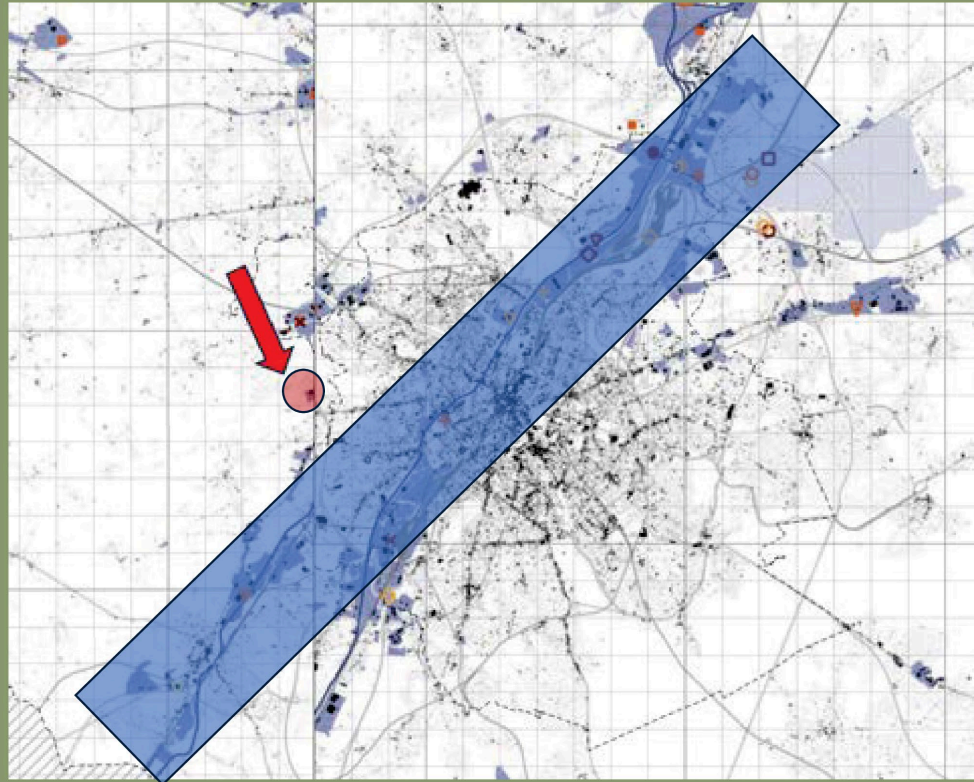
> **GEEN DUURZAME OPLOSSING**

## Onderzoek Makro SPL

- **Logistiek / KMO**

Concentraties elders in Zennevallei, A8 / E19

Uitbreiding /nieuwe zones, niet gewenst – mobiliteitsstructuur !



## Onderzoek Makro SPL

## Economische Waardering

### Economische functies Logistiek / KMO

- Vraag in de markt
- Mobiliteitsissue
- Gebundelde concentraties elders in Zennevallei

> **GEEN DUURZAME OPLOSSING**

Landworx

## Hoogwaardige Bedrijvigheid

- Herontwikkeling van 8 ha biedt gelegenheid tot inpassing in een hoogwaardige context
- Aantrekkelijke parameters: bereikbaarheid (multimodaal), nabijheid R0, GEN-station, Brussel, ...
- Complementair / ondersteunend aan de gewenste demografische diversificatie voor de creatie van een sterk en robuust maatschappelijk weefsel (vandaag wordt het werkgelegenheidsaanbod in SPL gekenmerkt door een hogere concentratie/aanbod arbeid voor laaggeschoolde profielen – we hebben lage werkloosheid – we staan op plaats 271 van de 300 Vlaamse steden en gemeenten op vlak van “opbrengst 1 % APB”).
- Er zijn zoekvragen – zetten in op kwaliteit (duurzaamheid), nabijheid (centra/personeel), netwerk (andere bedrijven/opleiding) en bereikbaarheid (multimodaal)
- Opportuniteiten matchen!

## Onderzoek Makro SPL



## Economische Waardering

### Economische functies Hoogwaardige Bedrijvigheid

- Campusmodel
- Inpasbaar in duurzaam totaalbeeld
- Complementair

> **DUURZAME  
OPLOSSING**

**Landworx**

## Gemeentelijk patrimonium

- Opportuniteit onderzoeken voor inpassing gemeentelijk patrimonium – mogelijkheid verduurzamen & centraliseren gemeentelijk patrimonium (uitvoeren verplichte oefening ifv Klimaatneutraal 2040)
  - Vbn: inpassen excentrisch gesitueerde politie, containerpark, technische diensten, (zonevreemde) sporthal Ruisbroek, (te vernieuwen) zwembad, ...
  - Kan nu (nog) niets zinnigs over gezegd worden !
- NOODZAAK TOT **MINSTENS HET ONDERZOEKEN** VAN DE VOOR- EN NADELEN
  - Beslissing start nieuwe bestuursperiode
  - Financieel implicaties: opties behoud / duurzaam maken / herontwikkelen
  - Nabestemmingen bestaand patrimonium
- Opportuniteit 100% duurzaamheid realiseren / toekomstbestendig
- Beslissingen (JA / NEEN / TOTAAL / DEELS) hierover kunnen ten vroegste begin 2025



## Publiek Programma

### Gemeentelijk patrimonium

- Centraliseren / duurzaam maken lokaal programma
- Onderzoek '24-'25

> **DUURZAME  
OPLOSSING**

## Onderzoek Makro SPL

Landworx

## Samenvatting

| FUNCTIE                           | PROGRAMMA                     |
|-----------------------------------|-------------------------------|
| RETAIL                            | GEEN DUURZAME OPLOSSING       |
| BOS / NATUUR                      | GEEN BETAALBARE OPLOSSING     |
| WONEN                             | MOGELIJK SECUNDAIRE OPLOSSING |
| ZORG                              | MOGELIJK SECUNDAIRE OPLOSSING |
| HOOGDYNAMISCHE RECREATIE          | GEEN DUURZAME OPLOSSING       |
| ECON. KANTOOR                     | GEEN DUURZAME OPLOSSING       |
| ECON. LOGISTIEK                   | GEEN DUURZAME OPLOSSING       |
| ECON. KMO                         | GEEN DUURZAME OPLOSSING       |
| ECON. HOOGWAARDIGE BEDRIJFVIGHEID | DUURZAME OPLOSSING            |
| PUBLIEK PROGRAMMA                 | DUURZAME OPLOSSING            |

## Conclusie



## Onderzoek Makro SPL

Landworx

## Samenvatting

|                                                                                  |                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>Gewenste functies</b>                                                         | <b>NIET IN HUIDIGE BESTEMMING</b>              |
| ↓                                                                                |                                                |
| <b>NOODZAAK OPMAAK RUP</b>                                                       |                                                |
| ↓                                                                                |                                                |
| <b>RUP</b>                                                                       | <b>NIET</b>                                    |
| - overheid bepaalt programma                                                     | - RUP zegt niet welke winkels, ...             |
| - overheid bepaalt bouwvoorschriften                                             | - RUP beslist niet welke gebouwen              |
| - overheid bepaalt aandeel ruimte voor groen / water                             | - RUP levert geen ontwerp aanleg               |
| - overheid geeft aanduiding van te realiseren verbindingen (trage wegen / wegen) | ↓                                              |
| - overheid omschrijft de ambities en de regels van goede ruimtelijke ordening    | Eigenaar blijft voor dit alles initiatiefnemer |

## Conclusie



## Onderzoek Makro SPL

Landworx

## Algemene uitgangspunten

## Conclusie

De situatie vereist **totale herontwikkeling** en biedt hierdoor een **unieke kans** op de uitwerking van een **integraal, kwalitatief en duurzaam project**.

Meest gewenst is de realisatie van een **gemengd programma (hoogwaardige bedrijvigheid, openbare dienstverlening en groen-blauwe ruimte)**, waarbij de **potenties van de centrale ligging** in de gemeente worden ingevuld.

Hierbij dient aandacht besteed te worden aan **landschapsherstel**, herstel van het **watersysteem**, **architecturale kwaliteit** en inbedding in de ruimtelijke ontwikkeling van de omgeving.

## Onderzoek Makro SPL

Landworx

# Makro SPL

## Deel II: Opmaak van bestekken voor 2 overheidsopdrachten

- Masterplan + RUP Makrosite
- Procesbegeleiding van Masterplan + RUP Makrosite

**Doel: verzekeren van de implementatie van de gemeentelijke visie op duurzame herontwikkeling van de site Makro**



**Landworx**

- Projectgebied **8,2 ha**
- Eigendom **Metro Properties**
- Metro Properties samen met een aan te wijzen partner (2024) **eigenaar blijven** en wenst de site tot herontwikkeling te brengen
- De eigenaar wenst zich rekenschap te geven van gewijzigd ruimtelijk beleid / visie van (lokale) overheid
- Een zinvolle herontwikkeling vereist planinitiatief (RUP)
- Er kan vandaag geen voorafname aangeboden worden van een RUP (inhoud/programma/gedetailleerd project)
- Er dient een **complex traject** doorlopen te worden
- Er zal derhalve ook aandacht zijn voor tijdelijk invulling van de site, met sociale controle en zonder overlast

## Makro SPL / uitwerking

## Wat volgt ?

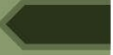
De omwerking van de bestaande toestand naar de gewenste duurzame herontwikkeling is een **complex traject**

Dit vereist o.a.

- Juist juridisch kader voor de realisatie (RO – RUP)
- Juiste ruimtelijke en organisatorische inschatting
  - Juiste financiële inschatting
- Doorgezet engagement van de betrokken partners
  - Afstemming tussen de betrokken partners

**Makro SPL / uitwerking**

**Landworx**

Wat volgt ? 

- Juist juridisch kader voor de realisatie (RO – RUP)
- Juiste ruimtelijke en organisatorische inschatting



**Opdracht 1  
Masterplan/RUP**

- Juiste financiële inschatting
- Doorgezet engagement van de betrokken partners
  - Afstemming tussen de betrokken partners



**Opdracht 2  
Coördinatie**

**Makro SPL / uitwerking**

**Landworx**

## Strategische gebiedsontwikkeling

## Onder leiding van de gemeente

## Doorvertaling visie

- Creëren van een volledig **duurzame en klimaatneutrale site**
- **Oplossen van waterproblematiek**, o.a. door structurele groeninrichting
- Creëren van **landschapsherstel**, vertrekkende van de richtlijn om minstens één derde van de site te ontharden.
- Realiseren van een **gemengd programma** (met bijvoorbeeld recreatie, handel, bedrijvigheid, gemeenschapsfuncties, wonen,...) dat meerwaarde biedt op schaal van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw en dat invulling geeft aan het potentieel van de centrale ligging in de gemeente
- Realiseren van een **architecturaal** kwalitatieve ontwikkeling die een verbeterde beeldkwaliteit oplevert
- Uitwerken van een **integrale oplossing** die zich afstemt en inpast binnen de ontwikkelingen in de omgeving (o.a. RUP Wautersstraat)

## Opdracht 1 Masterplan RUP Wat is nodig ?

## Makro SPL / uitwerking

Landworx

**Bestek**

**Ontwerpteam Masterplan + RUP**

**Ontwerp**

BESTEK  
DIENSTEN  
MET ALS VOORWERP  
"Masterplan en RUP MAKRO-site"

Onderhandelingsprocedure zonder  
voorafgaande bekendmaking

Opdrachtgevend bestuur

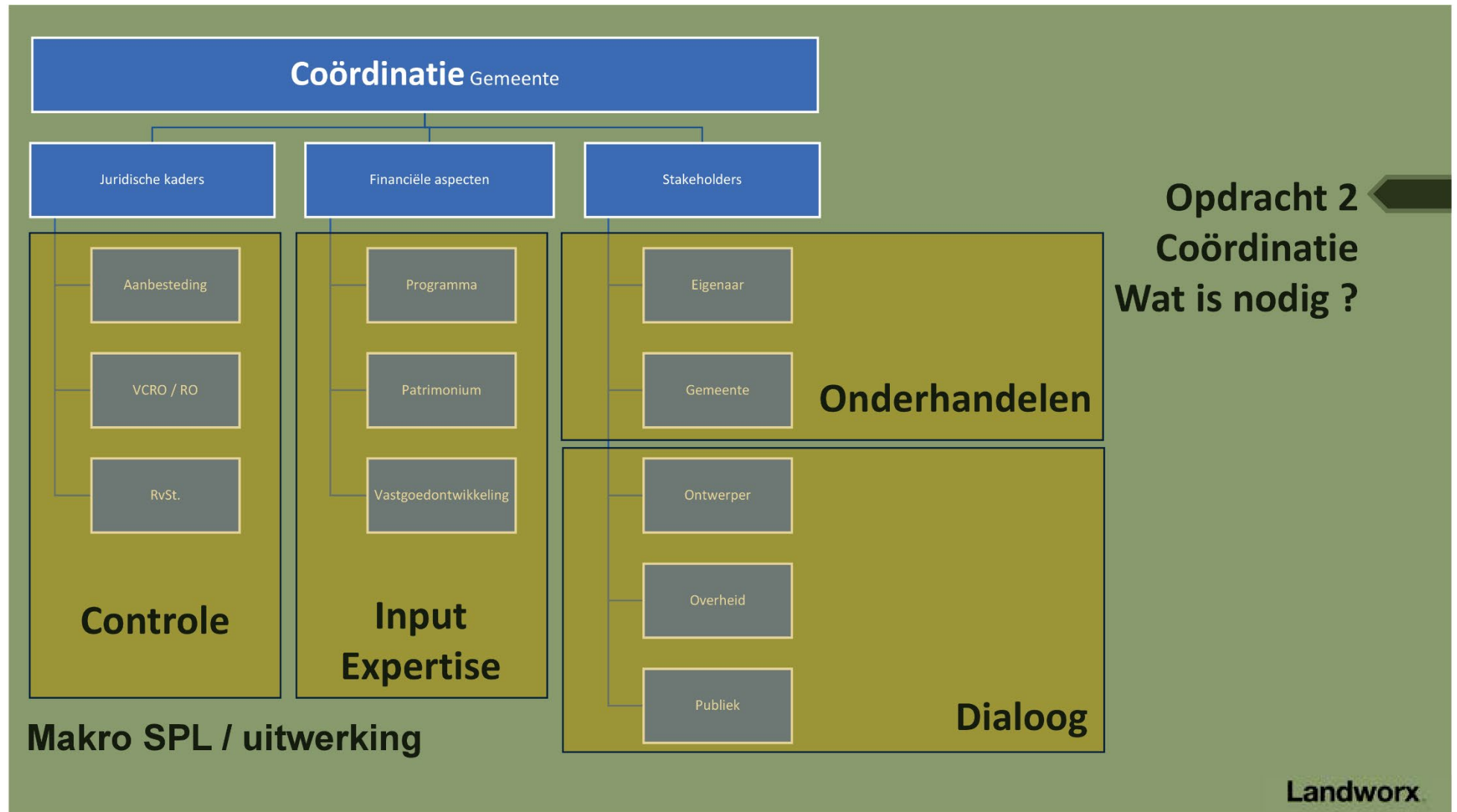


Uiterste indieningsdatum: **maandag 15 april - 10.00**  
Goedgekeurd door de gemeenteraad van 29/02/2024

**Opdracht 1**  
**Masterplan**  
**RUP**  
**Wat is nodig ?**

**Makro SPL / uitwerking**

**Landworx**



**Bestek**

**Coördinatie**

**Ontwerp**

**BESTEK  
DIENSTEN**  
MET ALS VOORWERP  
"PROCESBEGELEIDING VOOR DE MAKRO-SITE"

Onderhandelingsprocedure zonder  
voorafgaande bekendmaking

Opdrachtgevend bestuur



Uiterste indieningsdatum: **maandag 25 maart - 10.00**  
Goedgekeurd door de gemeenteraad van: 29/02/2024

**Opdracht 2**  
**Coördinatie**  
**Wat is nodig ?**

**Makro SPL / uitwerking**

**Landworx**

## Bestek

## Coördinatie

## Inhoud

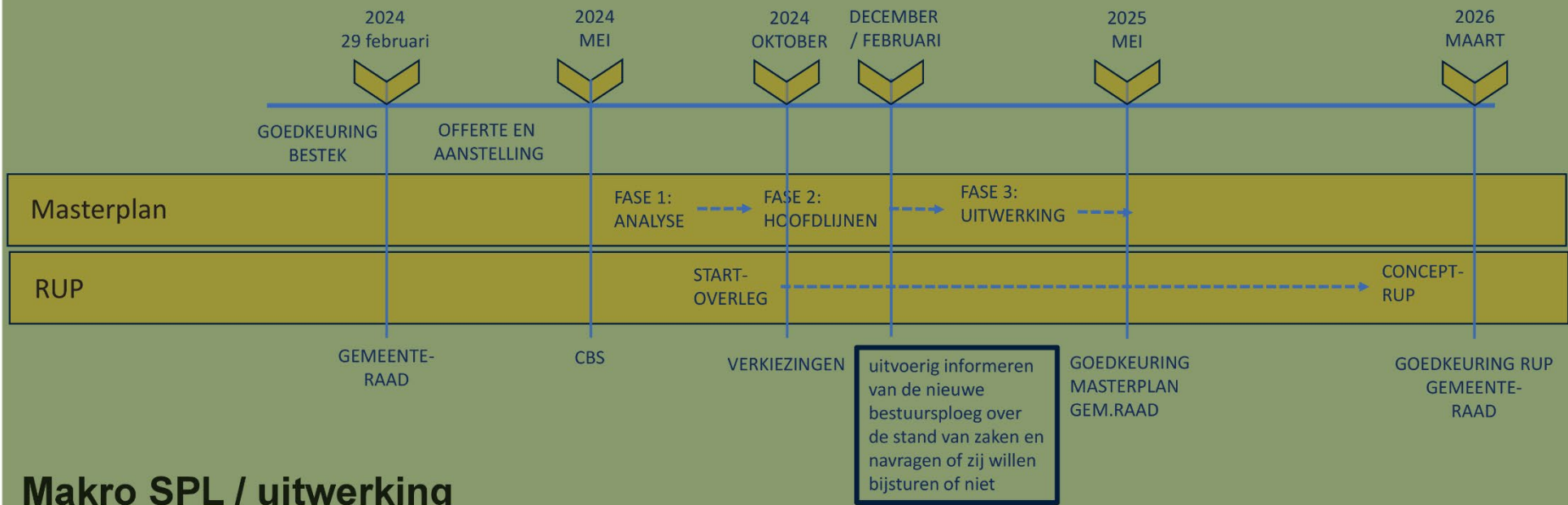
- **Visie Patrimonium:**
  - Opmaak strategische visie voor het patrimonium
  - Opmaak PVE Publiek programma
  - Haalbaarheidsstudie (opbrengst vrijkomende sites <-> kost publiek programma)
- **Procesbegeleiding:**
  - Begeleiding SPL in de onderhandelingen met Metro Properties ifv financiële aspecten, haalbaarheid programma, publiek programma,...;
  - Opmaak van de nodige afspraakdocumenten;
  - Geven van strategisch advies aan SPL ifv beleidsbeslissingen;
  - Voorbereiden beleidsbeslissingen;
  - Inbreng financiële en juridische expertise;
  - Intensieve samenwerking ontwerpers Masterplan en RUP.

## Makro SPL / uitwerking

## Opdracht 2 Coördinatie Wat is nodig ?

Landworx

# Opdracht 1 RUP/Masterplan Tijdslijnen



Makro SPL / uitwerking

Landworx

## Opdracht 2 Coördinatie Tijdslijnen



**Makro SPL / uitwerking**

**Landworx**

# PLANPLUS

UITBUNDIG STEDENBOUWKUNDIG!

DE  
STEDEN  
BOUWER



DE  
LAND  
METER

Weverstraat 29 bus 1  
1730 Asse  
BE 0463.478.470

T +32 (0)2 532 23 32  
M [info@plan-plus.be](mailto:info@plan-plus.be)  
W [www.plan-plus.be](http://www.plan-plus.be)