CONSULT
STUDIEBUREAU

RUP RINKELING

SCOPINGNOTA

versie adviesvraag Team Omgevingseffecten

Sint-Pieters-Leeuw

Gemeente Sint-Pieters-Leeuw

Pastorijstraat 21 • 1600 Sint-Pieters-Leeuw

Tel. 02 371 22 11

D+A nv
RUIMTE 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 Rinkeling

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@daconsult.be – www.daconsult.be

Opgemaakt door ondergetekende ontwerper,

Ann Lambrechts, erkend ruimtelijk planner

fase	document	datum	revisie	versie
1	startnota – versie terugkoppeling gemeente	16/11/2020-ap	al	1.0
	startnota – versie participatie - draft	02/04/2021-ap	al	1.1
	startnota – versie Gecoro	02/12/2021-ap	al	1.2
	startnota – versie participatie- en adviesronde	19/12/2022-ap	al	1.3
	startnota – versie participatie- en advies-ronde_2024	25/04/2024-ap	al	1.4.
2	scopingnota – versie advies team Omgevings-effecten	28/03/2025-al	al	2.0
	Scopingnota – met advies team Omgevings-effecten	19/05/2025-al	al	2.1

Inhoudsopgave

1 Inleiding 5
1.1 Aanleiding van het RUP 5
1.2 Afbakening van het plangebied 5
2 Bestaande toestand 6
2.1 Situering van het plangebied 6
2.2 Beschrijving bestaande toestand 7
2.3 Ruimtelijke analyse 9
2.3.1 Landschap 9
2.3.2 Landbouw 10
2.3.3 Natuur 10
2.3.4 Water 11
2.3.5 Bebouwde ruimte 12
2.3.6 Mobiliteit 12
2.4 Planningscontext 12
2.4.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen 12
2.4.2 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) 13
2.4.3 Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant 14
2.4.4 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Sint-Pieters-Leeuw 15
2.4.5 Bestemmingsplannen 18
2.4.6 Mobiliteitsplan 19
2.4.7 Atlas der buurtwegen 21
2.4.8 GNOP (Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan) Sint-Pieters-Leeuw 21
2.5 Evaluatie plangebied 21
2.5.1 Knelpunten 21
2.5.2 Potenties 22
3 Gewenste ruimtelijke ontwikkeling 23
3.1 Doelstellingen 23
3.2 Visie 23
3.3 Ruimtelijke concepten 24
3.4 Verder ontwikkelen volgens de bestemmingen en visies van het gewestplan 25
3.5 Ontwerpend onderzoek 27
3.5.1 Macro schaal 27
3.5.2 Micro schaal – scenario's 28
3.6 Schetsontwerp 35
3.7 Krachtlijnen voor de stedenbouwkundige voorschriften 36

4 Effecten van het RUP 37
4.1 Onderzoek tot m.e.r. 37
4.1.1 Methodiek 37
4.1.2 Toepassingsgebied 37
4.1.3 Alternatieven 38
4.1.4 Beoordeling milieueffecten 41
4.2 Watertoets 64
4.2.1 Overstromingsgevoeligheid 64
4.2.2 Waterlopen en -beheerders 65
4.2.3 Waterwingebieden 66
4.2.4 Signaalgebieden 66
4.2.5 Zoneringsplan 66
4.2.6 Advieskaart 2023 66
4.2.7 Erosiegevoelige bodems per perceel 66
4.2.8 Besluit 67
4.3 Advies team Omgevingseffecten 68
5 Raadpleging publiek en adviesvraag 69
5.1 Participatiemoment 69
5.2 Adviezen 69
5.3 Inspraakreacties 69
5.4 Aanpassingen 69
6 Bijlagen 71
6.1 Ontwerpend onderzoek 71
6.2 Verslag participatiemoment 81
6.3 Adviezen 82
6.4 Behandeling adviezen en inspraakreacties 83
6.5 Advies team Omgevingseffecten 84

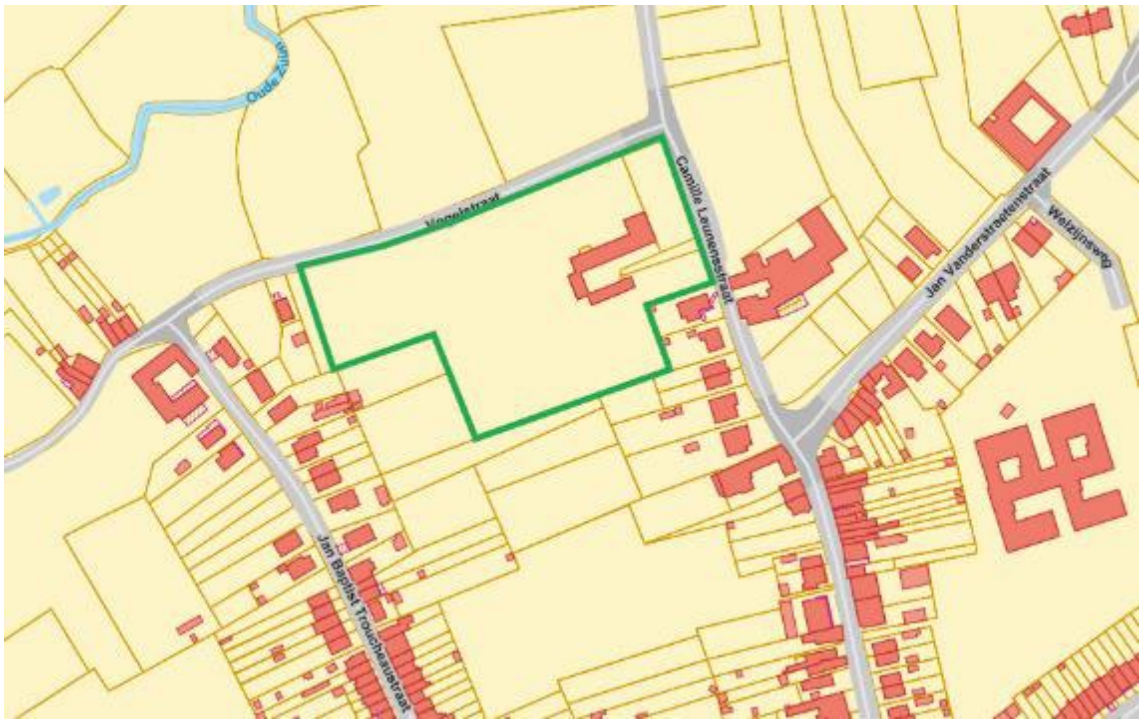
1 INLEIDING

1.1 Aanleiding van het RUP

De opdracht omvat de opmaak van een RUP RINKELING. Gelet op de perifere ligging t.o.v. de woonkern Zuun en de nabijheid van de Zuunbeekvallei is het niet wenselijk dat het woonuitbreidingsgebied uitvoering krijgt.

Veeleer is een herbestemming naar open ruimte gewenst waardoor er een corridor tussen het natuurgebied langsheen de Zuunbeek en het landbouwgebied (aan de Vogelstraat en in het binnengebied) gecreëerd wordt. Het RUP Rinkeling heeft als doel deze planologische omzetting te realiseren.

De Vlaamse regering heeft bij decreet woonreservegebieden een stolp over de woonreservegebieden geplaatst (tot 2040). Tenzij door opmaak RUP of door een goedgekeurd vrijgavebesluit is in de periode tot 2040 ontwikkeling niet mogelijk. De gemeente anticipeert op een mogelijke aanvraag tot vrijgave van dit gebied. Door nu al mogelijke ontwikkelingen vast te leggen of uit te sluiten treedt de gemeente sturend op. De gemeente is zich bewust van het feit dat een ontwikkeling zondermeer nu niet mogelijk is omdat een vrijgavebesluit vereist is. Het decreet woonreservegebieden laat echter wel toe om toekomstige ontwikkelingen in het woonuitbreidingsgebied vast te leggen door middel van een RUP. Het doel van de gemeente is dan ook om eerst en vooral de open ruimte te versterken en pas in 2de orde een kleinschalig woonproject voor de eigen bevolking mogelijk te maken.



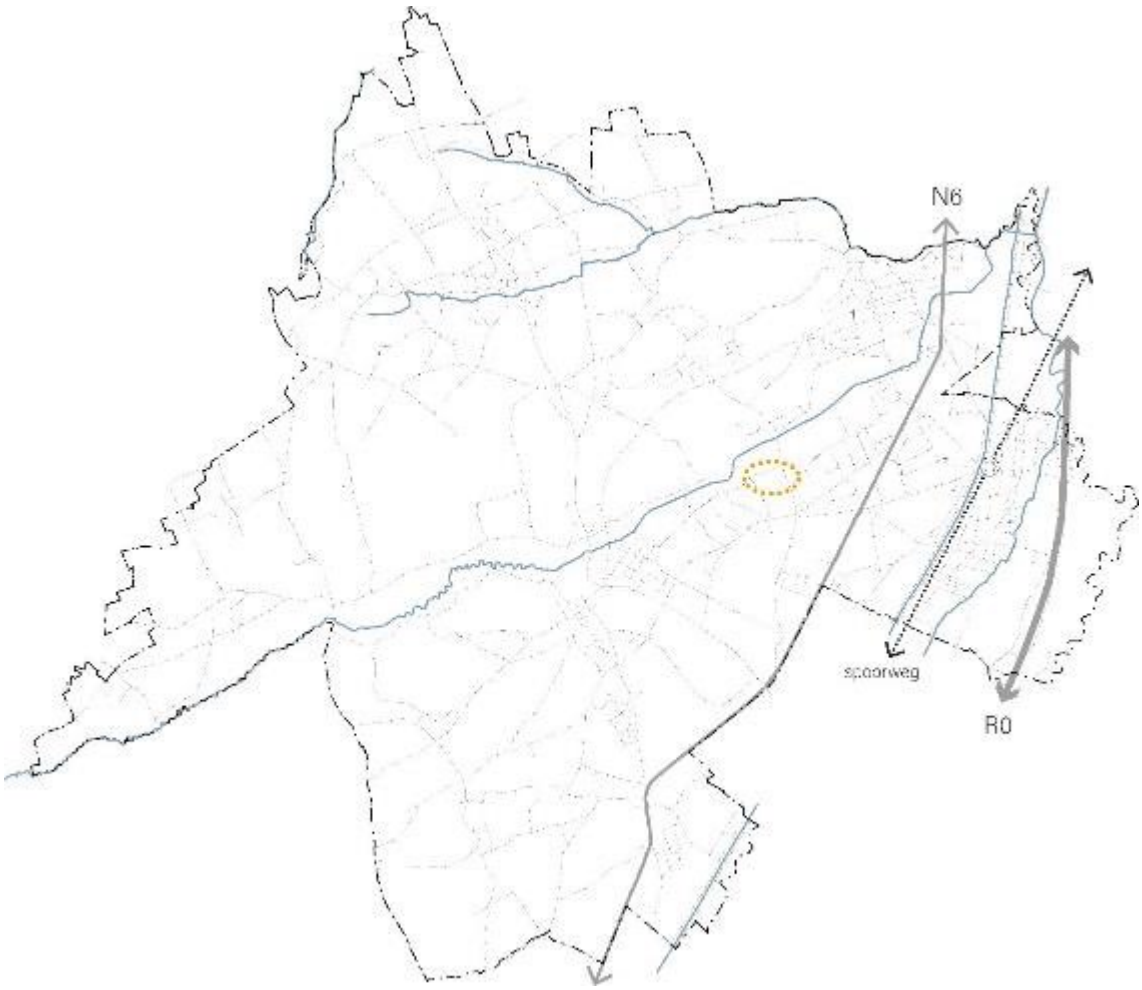
1.2 Afbakening van het plangebied

Het plangebied bestaat uit de aangeduide contour gelegen in de hoek afgebakend aan de Vogelstraat en de Camille Leunensstraat.

2 BESTAANDE TOESTAND

2.1 Situering van het plangebied

Het plangebied is gesitueerd in het noordoosten van Sint-Pieters-Leeuw, een gemeente in de provincie Vlaams-Brabant die deel uitmaakt van de Zennevallei en het Pajottenland. Het plangebied is gelegen ten zuiden van een stuk van de Zuunvallei die deel uitmaakt van het erkende (sinds 1990) Natuurreservaat 'Oude Zuun'.



2.2 Beschrijving bestaande toestand

Projectgebied

Het projectgebied bestaat uit een uitgestrekte weide waarop in het oosten een boerderij staat. Deze boerderij vindt zijn aansluiting langs een openbare weg in de Camille Leunensstraat. Naast een woongedeelte bestaat deze boerderij voornamelijk uit schuren.

In het projectgebied komen nog enkele (hoogstam)bomen voor.

| Het projectgebied (link), De boerderij (rechts)

| Inkom van de boerderij langs de Camille Leunensstraat

| Zicht op bebouwing vanaf de binnenkoer van de hoeve (bron lijst van onroerend erfgoed Sint-Pieters-Leeuw – VIOE – vaststelling u-vormige hoeve)

De Camille Leunensstraat en het zuidelijke deel van de Vogelstraat liggen een beetje verzonken waardoor het projectgebied een hoogteverschil heeft tegenover de aangrenzende straatprofielen.

| Hoogteverschil tegenover het projectgebied, gezichtspunt vanuit de Camille Leunensstraat naar de Vogelstraat (links) en gezichtsveld vanuit de Camille Leunensstraat (rechts)

Ruimere omgeving

Het gebied ten noorden van het projectgebied bestaat voornamelijk uit weiden die zich uitstrekken tot de waterloop “de Oude Zuun”. Deze waterloop is deel van het natuurreservaat “Oude Zuun”.

| Relatie tussen het projectgebied en het natuurreservaat “Oude Zuun” met de waterloop “Oude Zuun”

| Weide ten noorden van het projectgebied

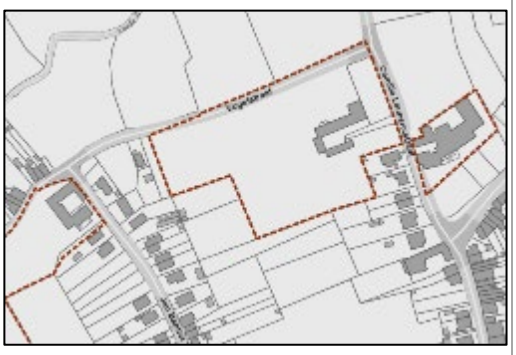
De twee straten die naast de Vogelstraat het projectgebied omsluiten zijn de Jean Baptist Troucheaustraat en de Camille Leunensstraat. De Jean Baptist Troucheaustraat en de Camille Leunensstraat kunnen beschreven worden als typische woonstraten met eengezinswoningen.

| Vrijstaande woningen in de Jean Baptist Troucheaustraat (links), Vrijstaande woningen in de Camille Leunensstraat (rechts)

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	Het centraal Pajottenland (R20008) loopt dwars door het projectgebied
traditionele landschappen	Het Pajottenland, streek: Zandleem- en leemstreek

inventaris van het erfgoed bouwkundig erfgoed 	Het projectgebied valt binnen een vastgestelde inventarisatie van bouwkundig erfgoed
landschappelijk erfgoed	n.v.t

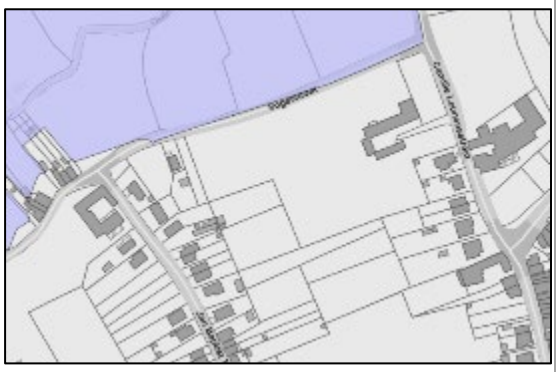
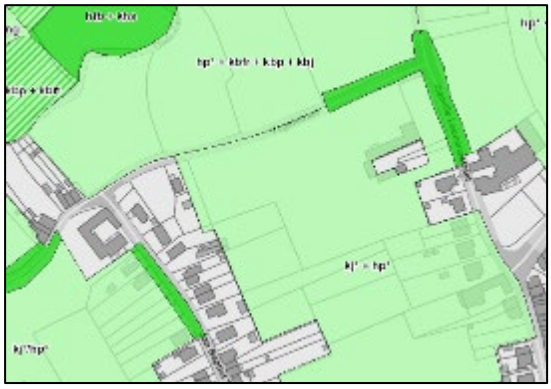
2.3.2 Landbouw

Een belangrijk deel van het binnengebied is in gebruik als grasland door een actief landbouwbedrijf. Het gebied is niet opgenomen in HAG.

| Uittreksel landbouwgebruikspercelenkaart LV 2023

2.3.3 Natuur

speciale beschermingszones vogelrichtlijngebieden	n.v.t

habitatrichtlijngebieden	Ten noorden van de Vogelstraat wordt het gebied omschreven als “het Hallerbos en nabije boscomplexen met brongebieden en heiden”
VEN- en IVON-gebieden 	De Vallei van de Zuunbeek en zijlopen (gebiedsnr. 507)
Vlaamse of erkende natuurreservaten / bosreservaten	Natuurreservaat ‘Oude Zuun’
biologische waarderingskaart 	Kw: Holle weg (oostelijk deel van de Vogelstraat en noordelijk deel van de Camillle Leunensstraat) *Opmerking: de hollewegstructuur is niet meer sterk aanwezig.* kj + hp : hoogstamboogaard + soortenarm permanent cultuurgrasland *Opmerking: er resten nog slechts enkele hoogstambomen*.

2.3.4 Water

bevaarbare waterlopen	n.v.t
onbevaarbare waterlopen	Oude Zuun (nr. 13955 – niet geklasseerd)
overstromingskaart	Het projectgebied kan gezien worden als een van nature overstroombare gebied voor afstromend water door de waterloop die ten noorden ligt van het projectgebied

beschermingszones grondwaterwinning / waterwingebieden	n.v.t

2.3.5 Bebouwde ruimte

verkavelingsvergunningen	n.v.t
stedenbouwkundige vergunningen	n.v.t

2.3.6 Mobiliteit

openbaar vervoer	n.v.t
spoorwegen	n.v.t
fietsroutenetwerk	Vogelstraat (buurtweg nr. 42)
rooilijnplannen	n.v.t
wegen	Vogelstraat (buurtweg nr. 42) Jean Baptist Troucheaustraat (buurtweg nr. 42) Camille Leunensstraat (buurtweg nr. 8)
voetwegen	voetweg nr. 139 en voetweg nr. 140 zijn niet langer in gebruik

2.4 Planningscontext

2.4.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV[1]) hanteert een visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen die kan worden samengevat met de metafoor: 'Vlaanderen, open

[1] Goedgekeurd op 19/11/1997 door het Vlaams Parlement, eerste herziening definitief vastgelegd bij besluit van de Vlaamse regering op 12/12/2003, tweede herziening definitief vastgelegd bij besluit van de Vlaamse regering op 17/12/2010.

en stedelijk'. Concreet betekent dit dat er in de toekomst gestreefd wordt naar een duidelijker onderscheid tussen openheid en stedelijkheid en dit in tegenstelling tot de huidige ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij dit onderscheid langzaam aan het vervagen is.

De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen leidt tot vier basisdoelstellingen. Deze zijn:

- de selectieve uitbouw van de stedelijke gebieden, het gericht verweven en bundelen van functies en voorzieningen waaronder de economische activiteiten binnen de stedelijke gebieden; daarbij gaat absolute prioriteit naar een zo goed mogelijk gebruik en beheer van de bestaande stedelijke structuur;
- het behoud en waar mogelijk de versterking van het buitengebied en een bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied;
- het concentreren van economische activiteiten in die plaatsen die deel uitmaken van de bestaande economische structuur van Vlaanderen;
- het optimaliseren van de bestaande verkeers- en vervoersinfrastructuur waarbij de ruimtelijke condities worden gecreëerd voor het verbeteren van het collectief vervoer en de organisatie van vervoersgenererende activiteiten op punten die ontsloten worden door openbaar vervoer.

In het RSV wordt gesteld dat Sint-Pieters-Leeuw deel uitmaakt van het stedelijk netwerk 'de Vlaamse Ruit'. Dit stedelijk netwerk vormt een economisch knooppunt op internationaal niveau.

De gemeente Sint-Pieters-Leeuw is deels gelegen in het buitengebied en deels in stedelijk gebied. Het plangebied is gelegen binnen het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel en aanpalende openruimte gebieden.

2.4.2 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV)

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed. Het BRV vormt de opvolger van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen dat een beleidslijn uitgezet die een vernieuwde filosofie en aanpak in het ruimtelijke beleid wil inzetten. De strategische visie vormt een eerste stap op weg naar het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Het uiteindelijke BRV zal bestaan uit een strategische visie en een set van beleidskaders. 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 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.

Strategische doelstellingen

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

Ruimtelijke ontwikkelingsprincipes

Voor voorliggend RUP zijn volgende ruimtelijke ontwikkelingsprincipes relevant:

- ruimtelijk rendement verhogen;
- multifunctioneel ruimtegebruik en verweving;

- samenhangende steden en dorpen;
- samenhangende veerkrachtige (open) ruimte;
- leefkwaliteit bevorderen.

2.4.3 Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant

Op 19 september 2023 stelde de provincieraad het Provinciaal Beleidsplan Ruimte van de provincie definitief vast. Hierin werkt de provincie een nieuwe visie uit om de ruimtelijke ontwikkeling van wonen, werken en leven in kaart te brengen.

Het Beleidsplan Ruimte formuleert een missie met een aantal basisprincipes voor het ruimtelijk beleid. Hieruit volgen dan strategieën waarbij gestreefd wordt naar een kwalitatieve ruimtelijke transformatie binnen Vlaams-Brabant.

Bouwstenen van het cultuurlandschap

De menselijke activiteiten doen zich voor in verschillende types van omgevingen, die we 'bouwstenen' noemen. We onderscheiden vijf bouwstenen:

- Fysische structuur;
- Mobiliteitsinfrastructuur;
- Steden;
- Dorpenstructuur;
- Perifere structuur;
- Economische weefsel;
- Openruimtestructuur.

Basisprincipes

De drie ruimtelijke principes overstijgen het niveau van de bouwstenen. Ze zijn zo fundamenteel dat we ze niet zien als strategie, maar als basisprincipes van dit beleidsplan ruimte.

- 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.

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:

- robuust openruimtenetwerk, zachte ruggengraat voor ruimtelijke ontwikkelingen;
- productief landschap;
- netwerk van levendige kernen;

- een ambitieus ruimtelijk verhaal.

2.4.4 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Sint-Pieters-Leeuw

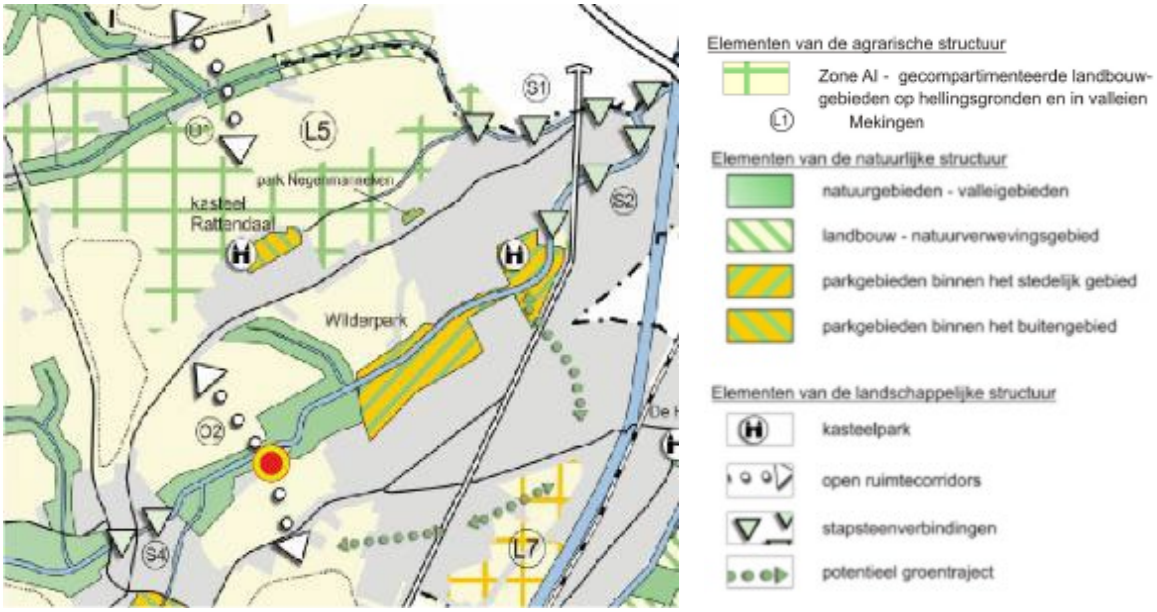
Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS[2]) stelt dat Sint-Pieters-Leeuw behoort tot het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel als tot het buitengebied. Sint-Pieters-Leeuw heeft dus zowel "stedelijk" gebied als buitengebied. Deze gebieden hebben nu reeds een eigen karakter en onderscheiden zich 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 projectgebied bevindt zich ten zuiden van het valleigebied van de "Oude Zuun" en maakt deel uit van de open ruimtecorridor die de gewenste open ruimte structuur wilt realiseren.



aanduiding plangebied

| Uittreksel gewenste open ruimte structuur (GRS Sint-Pieters-Leeuw, 2009)

[2] goedgekeurd op dd. 05/02/2009 door de bestendige deputatie

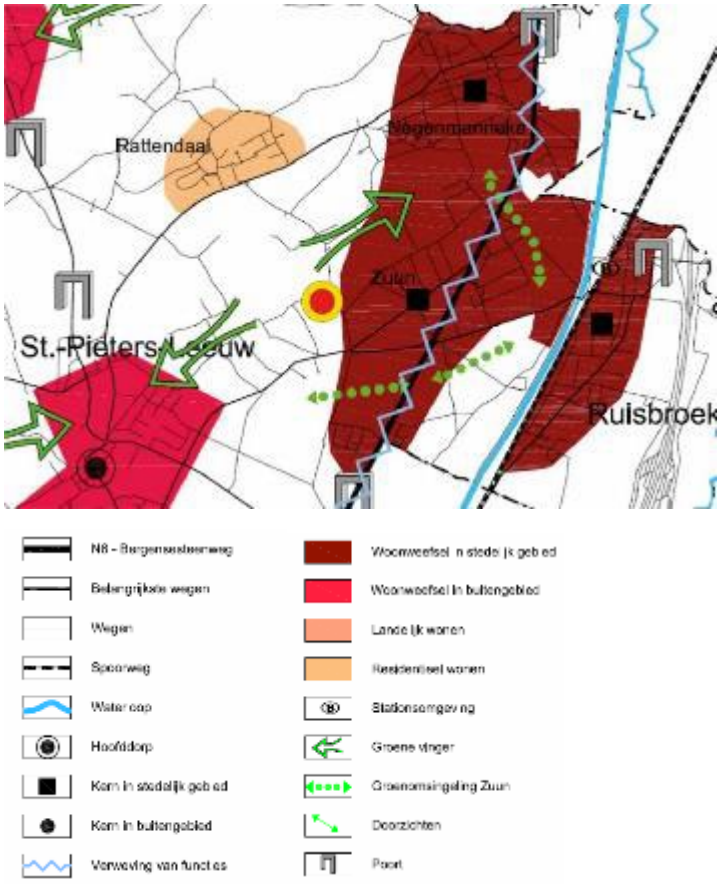
Gewenste nederzettingsstructuur

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 woongelegenheden 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 projectgebied valt buiten het woonweefsel in stedelijk gebied.



| Uittreksel gewenste nederzettingsstructuur (GRS Sint-Pieters-Leeuw, 2009)

Voor woonuitbreidingsgebieden in het buitengebied stelt het GRS:

> *"In het woonweefsel in buitengebied Sint-Pieters-Leeuw kan de gemeentelijke woonbehoeften van het buitengebied mee opgevangen. Op deze wijze worden de kernen in het buitengebied Sint-Laureins-Berchem en Oudenaken gevrijwaard. Daarbij streeft de gemeente naar:*
>
> - een dichtheid van minimaal 15 woningen per ha…
> - …
> - **bij voorkeur kleinschalige projecten uit te werken die een geleidelijke groei van de eigen bevolking toelaten;**
> - woonuitbreidingsgebieden slechts vrij te geven na aantonen van de behoeften of voor specifieke doelgroepen zoals in het structuurplan wordt aangeduid."

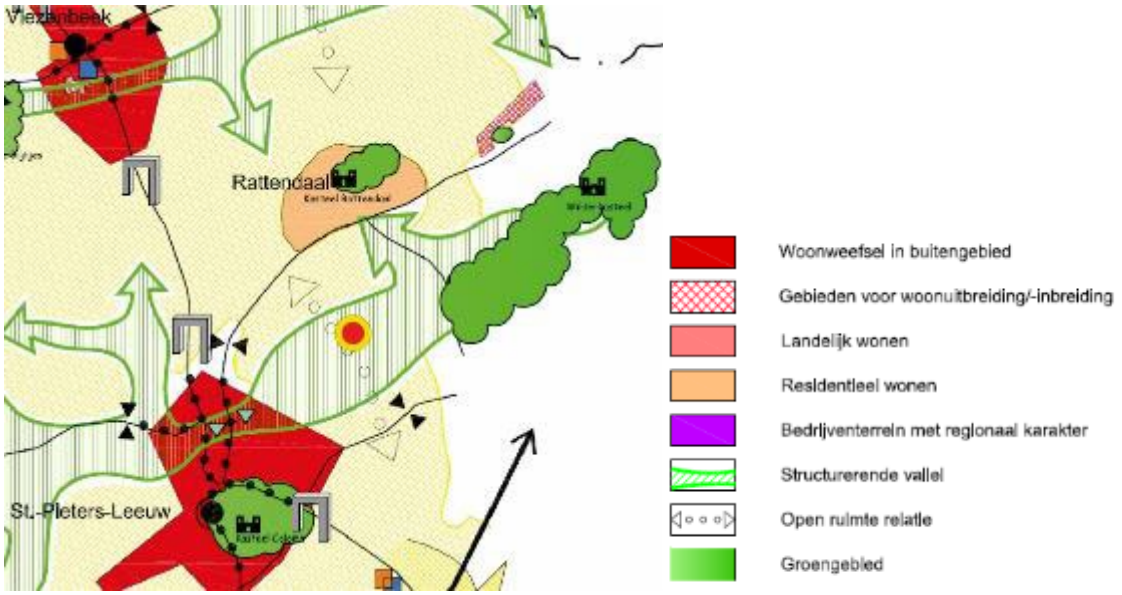
Mits de opmaak van een RUP al dan niet in combinatie met een woonbehoeftestudie kan het gebied wel degelijk ontwikkeld worden.

Gewenste deelruimten

Westelijke open ruimte

De rivier- en beekvalleien in Sint-Pieters-Leeuw zijn de dragers van de natuurlijke structuur. Het grootste areaal aan biologisch waardevolle gebieden bevindt zich binnen deze valleistructuren, hierdoor komen ze in de eerste plaats in aanmerking voor natuurontwikkeling en natuurverbinding. Waar mogelijk en wanneer de opportuniteit zich voordoet, wordt in de beekvalleien gestreefd naar het herstellen van de aangetaste beekstructuur. Zo kan er bijvoorbeeld voor geopteerd worden om rechtgetrokken beken opnieuw te laten meanderen. De valleigebieden moeten zoveel mogelijk beschermd worden tegen bijkomende bebouwing. Nieuwe woonuitbreidingen worden vermeden. Voor bestaande zonevreemde woningen zullen ontwikkelingsperspectieven worden opgesteld.

Het projectgebied bevindt zich in een structurerende vallei waarbij een open ruimte relatie van groot belang is.



| Deelruimte 'Westelijke open ruimte' (GRS Sint-Pieters-Leeuw, 2009)

2.4.5 Bestemmingsplannen

Gewestplan

Het noordoostelijke deel van het projectgebied, aan de Camille Leunensstraat, heeft de bestemming “woongebied met landelijk karakter”. Langsheen de Vogelstraat is de bestemming woonuitbreidingsgebied. Het overige deel van het plangebied behoort tot het agrarische gebied.

Woongebieden met een landelijk karakter Woonuitbreidingsgebieden Agrarische gebieden

Plannen van aanleg

Het plangebied is niet gelegen binnen goedgekeurde BPA’s en/of APA’s.

Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP’s)

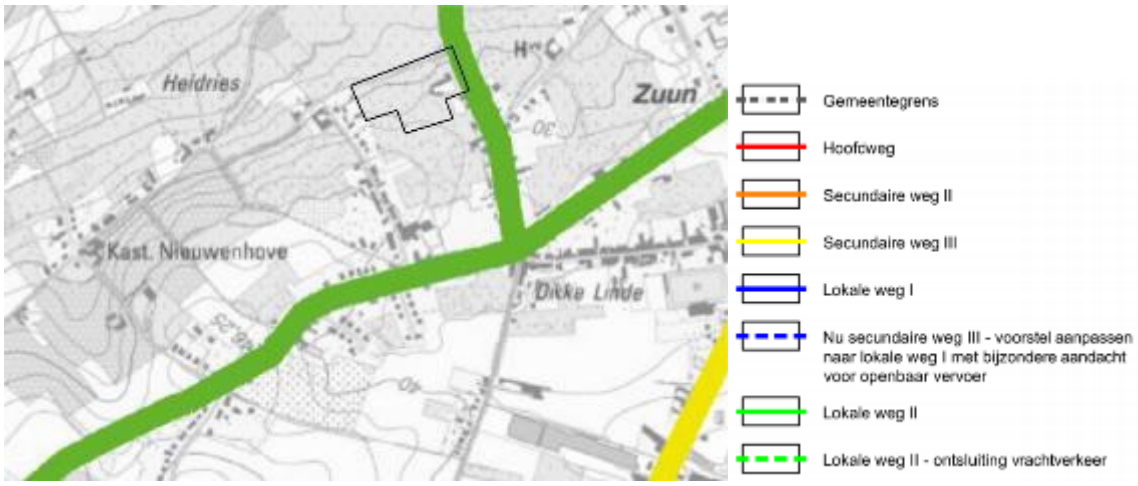
Er bevinden zich geen ruimtelijke uitvoeringsplannen in het plangebied of de omgeving.

RUP Open ruimte

Het projectgebied werd niet mee opgenomen in het RUP Open ruimte. In de ruimere omgeving, ten westen van het projectgebied, werd er wel een zone aangeduid als gecompartimenteerd landbouwgebied. De volledige zone kan worden ingericht met het oog op de landbouwexploitatie van het gebied rekening houdend met het gewenste gecompartimenteerd landschapsbeeld.

2.4.6 Mobiliteitsplan

Gemotoriseerd verkeer



| wegencategorisering

Ten oosten van de plangebieden ligt de Camille Leunensstraat. Deze straat wordt weergegeven als een lokale weg type 2, een lokale gebiedsontsluitingsweg.

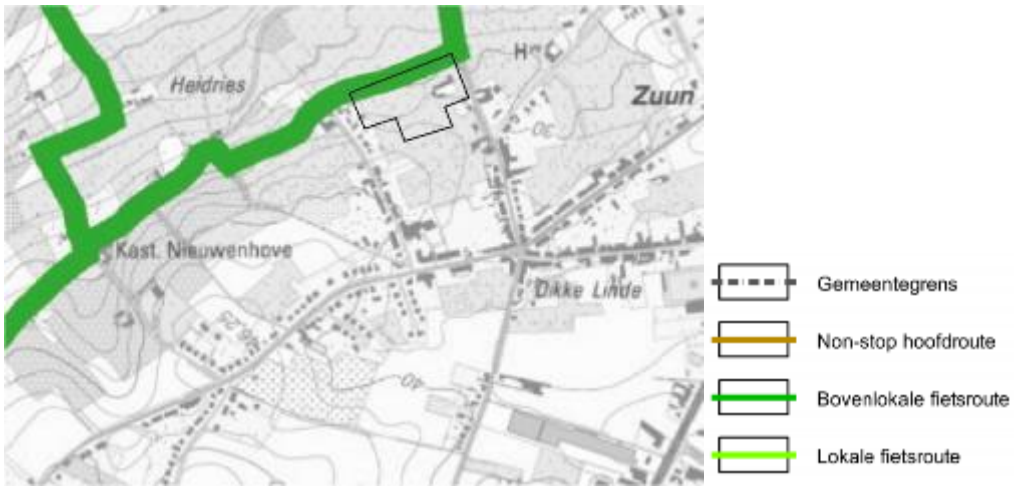
Fietsers

| Functioneel fietsroutenetwerk

Rakend aan het projectgebied, lopen op de Vogelstraat en de Camille Leunensstraat twee lokale functionele fietsroutes.

- de lokaal functionele fietsroutes langs de Vogelstraat:
  - deze fietsroute verbindt Mekingen, Sint-Pieters-Leeuw, Zuun en Negenmanneke;
  - deze fietsroute verbindt Sint-Pieters-Leeuw met Halle.
- de lokaal functionele fietsroutes langs de Camille Leunensstraat
  - deze fietsroute verbindt Dilbeek via Negenmanneke en Drogenbos met Linkebeek en SintGenesius-Rode;
  - deze fietsroute verbindt Sint-Pieters-Leeuw met Halle.

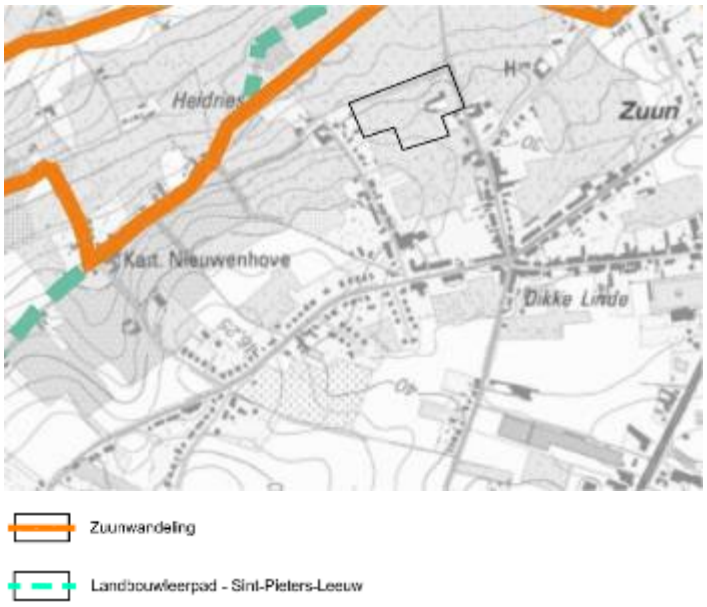
Ook de recreatieve bovenlokale fietsroute loopt langs de Vogelstraat.



| Recreatieve fietsroute

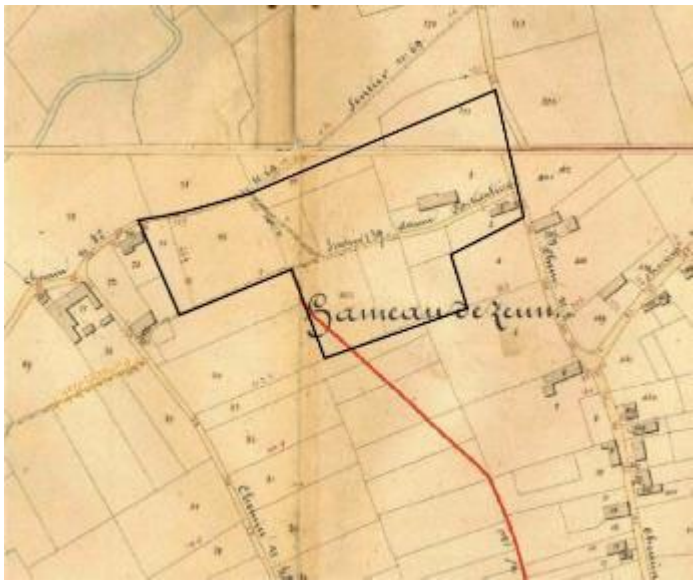
Voetgangers

Ten noorden van het projectgebied loopt de Zuunwandeling en de wandeling van het Landbouwleerpad.



2.4.7 Atlas der buurtwegen

In het zuiden van het projectgebied werd voetweg nr. 140 afgeschaft.



2.4.8 GNOP (Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan) Sint-Pieters-Leeuw

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

De nabijgelegen Zuunvallei is een belangrijke structuur binnen het GNOP.

2.5 Evaluatie plangebied

2.5.1 Knelpunten

- het projectgebied is een van nature overstroombaar gebied voor afstromend water;
- de huidige gewestplanbestemming is niet in overeenstemming met de versterking van de openruimtestructuur;
- de voormalige hoogstamboomgaard is bijna volledig verdwenen;
- het plangebied heeft nu geen fysieke relatie met de vallei van de Zuunbeek.

2.5.2 Potenties

- de nabijheid van de vallei van de Zuunbeek;
- het binnengebied is onbebouwd;
- langsheen de Vogelstraat is nog geen bebouwing wat de realisatie van een openruimteverbinding naar het binnengebied mogelijk maakt;
- enkele restanten van hoogstamfruitbomen;
- aanwezigheid van een lokale functionele fietsroute en bovenlokale fietsroute op de Volgelstraat en een lokale functionele fietsroute op de Camille Leunensstraat;
- kwalitatieve bebouwing van aanwezige boerderij;
- mooie zichtrelaties vanuit het plangebied.

3 GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

3.1 Doelstellingen

- vrijwaren van het grootste deel van het plangebied en het binnengebied van nieuwe bebouwing;
- versterken van de openruimtestructuur door de realisatie van een openruimteverbinding tussen Zuunvallei en binnengebied;
- herwaardering van de aanwezige hoevegebouwen in een kwalitatief woonproject;
- herwaardering van de hoogstamboomgaard.

3.2 Visie

Het perceel maakt geen onderdeel uit van het (meer verstedelijkte) woonweefsel van Zuun, maar sluit wel rechtstreeks aan op het openruimtegebied van de Zuunbeekvallei. Gelet op de verdere uitbouw van de openruimtestructuur wordt dit gebied niet langer voorbehouden voor woonontwikkeling. Het woonuitbreidingsgebied wordt herbestemd naar open ruimte. Op die manier kan een verbinding worden gecreëerd met de Zuunbeekvallei in het noorden en kan de open ruimte worden doorgetrokken in het agrarisch binnengebied. De voormalige hoogstamboomgaard wordt geherwaardeerd.

De aanwezige hoevebebouwing op de hoek van de Vogelstraat met de Camille Leunensstraat kan betrokken worden in een kwalitatief woonproject waarbij het eventueel verlies aan bouwmogelijkheden deels gecompenseerd kan worden. De ontwikkeling van dit hoekperceel moet steeds met respect voor het bestaande hoevegebouw gebeuren. Een doordachte inplanting en kwalitatieve architectuur zijn hierbij dan ook essentiële elementen.

Het binnengebied kan worden opgeladen met zacht recreatief medegebruik zodat de relatie met de Zuunbeekvallei versterkt wordt. Dit kan gerealiseerd worden door bijvoorbeeld een inrichting als collectieve groene ruimte of een verweving van de landbouwactiviteiten met zachte recreatie. Een wandelpad vanaf de Zuunbeekvallei naar de nieuwe woonontwikkelingen op de site van Kaasmakerij Vander Gucht en zo naar de Galgstraat kan de landschappelijke connectie van het woonweefsel met de Zuunbeekvallei bijkomend versterken.

3.3 Ruimtelijke concepten

Het woonuitbreidingsgebied wordt in belangrijke mate herbestemd naar openruimtegebied. Het verlies aan potentiële bouwmogelijkheden wordt (deels) gecompenseerd door het realiseren van een kwalitatief woonproject waarin de aanwezige hoevebebouwing betrokken wordt.

De open ruimte van het plangebied gebruiken om een verbinding te creëren tussen de Zuunbeekvallei in het noorden en het agrarisch binnengebied in het zuiden.

Er ontstaat een trage verbinding tussen de Zuunbeekvallei en de nieuwe woonontwikkelingen op de site van Kaasmakerij Vander Gucht en zo naar de Galgstraat. Zo wordt de landschappelijke connectie van het woonweefsel met de Zuunbeekvallei bijkomend versterkt.

3.4 Verder ontwikkelen volgens de bestemmingen en visies van het gewestplan

Bestemming gewestplan

Het oostelijke deel van het projectgebied, aan de Camille Leunensstraat, heeft de bestemming “woongebied met landelijk karakter”. Ten noorden van projectgebied, aan de Vogelstraat, is de bestemming woonuitbreidingsgebied. Het overige deel van het plangebied behoort tot het agrarische gebied.

Woongebieden met een landelijk karakter Woonuitbreidingsgebieden Agrarische gebieden

‘Business as usual’ tegenover de visie van het RUP

Er is momenteel volgens het decreet woonreservegebieden een stolp over de woonuitbreidingsgebieden geplaatst (tot 2040) maar door opmaak van een RUP of afleveren van een vrijgavebesluit (door de gemeenteraad) is ontwikkeling nog mogelijk Volgens de

voorschriften en de bestemming van het gewestplan zou het plangebied eventueel als volgt verder ontwikkeld kunnen worden (indicatieve weergave):

- 7 nieuwe grondgebonden woningen aan de Vogelstraat, waarvan 6 in woonuitbreidingsgebied;
- 1 nieuwe grondgebonden woning aan de Camille Leunensstraat.

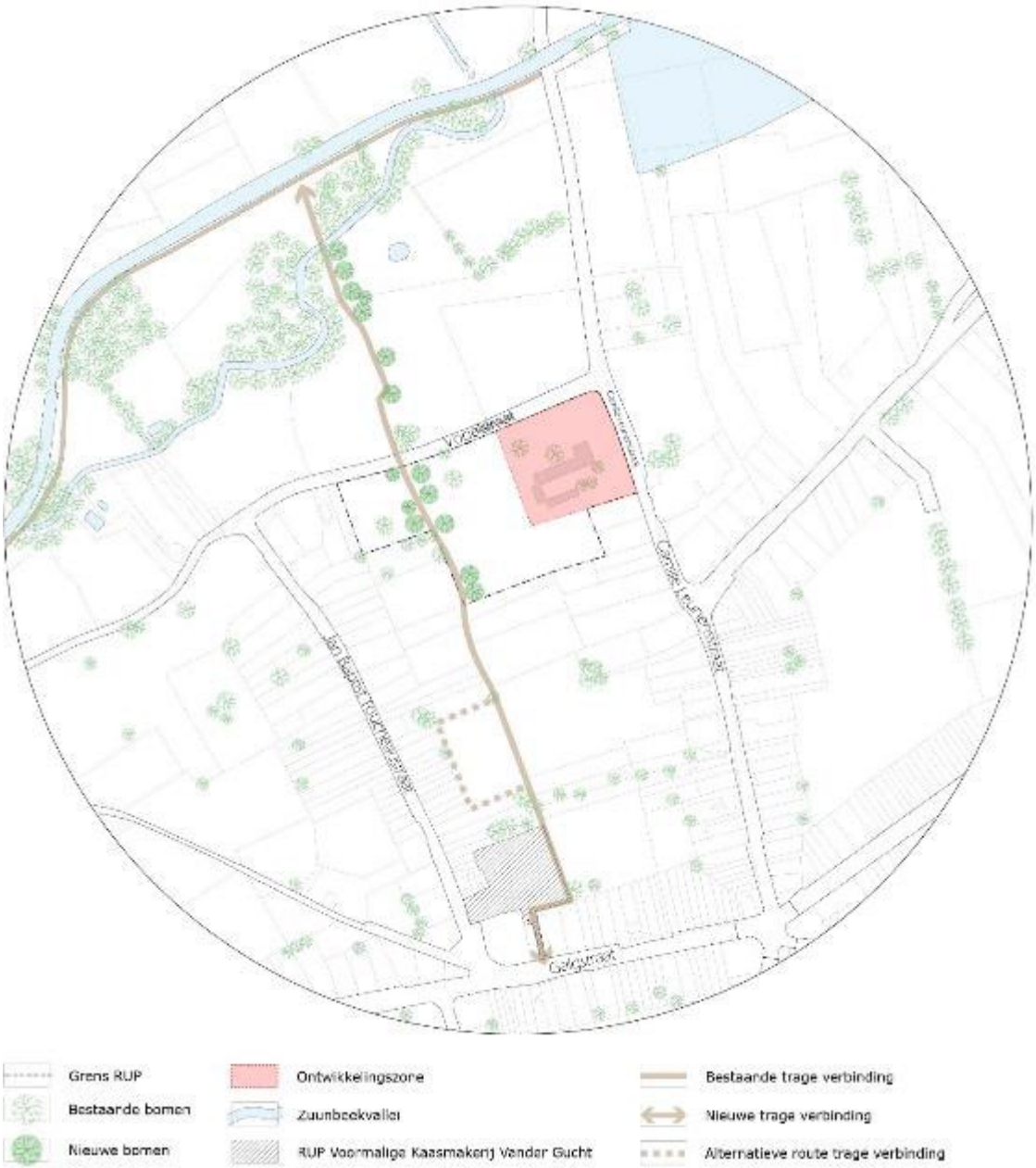
Het is echter de bedoeling om het vandaag aanwezige woonuitbreidingsgebied gedeeltelijk te gaan herbestemmen naar openruimtegebied. Dit zodat er een kwalitatieve verbinding gecreëerd kan worden tussen de Zuunbeekvallei in het noorden en het agrarisch binnengebied in het zuiden.

De eventuele bouwmogelijkheden in het woonuitbreidingsgebied kunnen gecompenseerd worden in de geel aangeduide zone, een zone die rond de vandaag aanwezige hoevebebouwing loopt.

2 van de 8 bouwmogelijkheden liggen vandaag al in deze gele zone en zullen binnen deze zone een nieuwe invulling krijgen, bij voorkeur in de bebouwing van de bestaande hoeve. De eventuele compensatie van de andere 6 bouwmogelijkheden wordt eveneens binnen dezelfde gele zone voorzien. Binnen deze ontwikkelingszone zal er in de totaliteit gestreefd worden naar de realisatie van een kwalitatief woonproject waarin de aanwezige hoevebebouwing zijn plek kan krijgen.

3.5 Ontwerpend onderzoek

3.5.1 Macro schaal



Er ontstaat een trage verbinding tussen de Zuunbeekvallei en de nieuwe woonontwikkelingen op de site van de voormalige Kaasmakerij Vander Gucht (RUP Voormalige Kaasmakerij Vander Gucht) en zo naar de Galgstraat. Zo wordt de landschappelijke connectie van het woonweefsel met de Zuunbeekvallei bijkomend versterkt.

“Sfeerbeelden open ruimte”

3.5.2 Micro schaal – scenario’s

| Bestaande toestand

Om de invulling van het plangebied mee te bepalen werd ontwerpend onderzoek uitgevoerd. Het integrale ontwerpend onderzoek is opgenomen in bijlage bij deze nota en bevat 7 scenario's.

Zoals in hoofdstuk 3.4 besproken kunnen 8 nieuwe bouwontwikkelingen gecompenseerd worden binnen de ontwikkelingszone (rode stippellijn). In het gebied is momenteel één woonentiteit aanwezig in de bestaande hoeve.

De weerhouden scenario's (zie scenario 6 en scenario 7 uit het ontwerpend onderzoek in bijlage hierna benoemd als scenario I en II) gaan ervan uit dat de bestaande hoevebebouwing gerenoveerd kan worden en er binnen deze bebouwing 4 tot 5 wooneenheden kunnen gerealiseerd worden in plaats van 1 woning. De overige nieuwe bouwontwikkelingen zullen ondergebracht worden in nieuwbouwprojecten die al dan niet gestapeld kunnen voorkomen (maximaal 2 tot 4 eenheden afhankelijk van het gedeeltelijk of volledige behoud van de hoeve).

De weerhouden scenario's houden rekening met diverse elementen uit de advisering en de ingediende inspraakreacties.

1. Inzake woondichtheid

De woondensiteit mag niet te hoog zijn maar moet worden afgestemd op de woondichtheid in de omgeving. De woondichtheid in de omgeving bedraagt maximaal 10 wo/ha. Gelet op de perceelsoppervlakte van ongeveer 0,83 ha bedraagt de woondichtheid:

- ruim 9,5 wo/ha indien maximaal 8 wooneenheden worden gerealiseed;
- ruim 7 wo/ha indien maximaal 6 wooneenheden worden gerealiseerd.

2. Motivatie toe te laten wooneenheden in bestaande bebouwing

Voor het opdelen van de bestaande hoevegebouwen in meerdere wooneenheden fungeert het RUP Zonevreemde woningen van de gemeente als basis. Het voorschrift inzake markante bebouwing uit RUP Zonevreemde woningen schrijft voor:

"Woningen met volumes groter dan 1400 m³ mogen opgedeeld worden in meergezinswoningen met maximaal 3 wooneenheden als volgt:

- *tot 1400 m³: 1 wooneenheid;*
- *vanaf 1400 m³: 2 wooneenheden;*
- *vanaf 2000 m³: 3 wooneenheden.*

De wooneenheden die bij het opdelen tot meergezinswoningen ontstaan mogen elk op zich niet bijkomend uitbreiden tot 1000 m³."

3. Landschappelijke elementen en groen

Verder wordt er in deze scenario's meer ruimte geboden aan het talud langsheen de C. Leunensstraat en wordt het talud aan de Vogelstraat gevrijwaard. Er wordt ingezet op een lagere bebouwingsindex in combinatie met meer afstand tot aanpalende percelen.

Het concept wordt als een geheel uitgewerkt met een collectieve tuin, collectieve parkeervoorzieningen en beperkte private buitenruimte per wooneenheid.

4. Trage weg met respect voor landbouwgebruik.

De trage weg wordt aan de perceelsrand gelegd zodat het landbouwperceel niet verder versnipperd wordt.

Scenariol : bestaande hoevebebouwing als geheel behouden en beperkt uitbreiden

Scenario I behoudt de hoeve als geheel. In de originele hoevegebouwen laten we 5 wooneenheden toe door toepassing van de voorschriften mbt markante gebouwen:

onderdeel		aantal wooneenheden basis RUP Zonevreemde woningen (markante gebouwen opsplitsen
1	woongebouw met schuur parallel aan Vogelstraat	3
2	schuur en stallingen parallel aan C. Leunensstraat	1
3	schuur parallel aan woongebouw	1

De originele bebouwing kan worden aangevuld tot volwaardige u-bebouwing rond een centraal erf met maximaal 2 nieuwbouwwoningen van eenzelfde bouwdiepte als het hoofdgebouw (9 m). In totaal zijn er maximaal 7 wooneenheden voorzien.

Er wordt een parkeerpocket voorzien voor bundeling van alle parkeervoorzieningen. Aansluitend kunnen ook in de gebouwen parkeervoorzieningen voorzien worden.

De bebouwing wordt omringd met een collectieve tuin. Ongeacht of een cohousingproject of een project met individuele wooneenheden wordt gerealiseerd blijft het concept van de collectieve tuin behouden. Aansluitend aan de bebouwing kan wel een kleine private buitenruimte per wooneenheid voorzien worden.

Voordelen

- er moet geen nieuwe infrastructuur aangelegd worden;
- afwerking van de bestaande hoevebebouwing;
- bestaande hoeve behoudt zijn zicht naar het openruimtegebied;
- het bestaande talud aan zowel de Vogelstraat als de Camille Leunensstraat wordt gevrijwaard van verdere bebouwing;
- de bestaande hoevegebouwen worden ook gerenoveerd en binnen deze bebouwing kunnen vijf wooneenheden gerealiseerd worden;
- ingreep op de openruimte is beperkt;
- nieuwe woningen sluiten direct aan op de hoeve;
- de collectieve tuin biedt ruime buitenvoorzieningen voor elke wooneenheid.

Nadelen

- de nieuwe woningen in het zuiden hebben geen diepe tuinen en hebben een beperkt zicht op de tuinen van de buren (privacy). Er wordt wel voorzien in een ruime collectieve tuin langsheen de Vogelstraat.

Scenario II: bestaande hoevebebouwing grotendeels behouden, deels vervangen en beperkt uitbreiden

Scenario II behoudt de vleugel met het hoofdgebouw en woning parallel aan de Vogelstraat evenals de vleugel parallel aan de C. Leunensstraat. De derde vleugel parallel aan het hoofdgebouw mag integraal worden vervangen door nieuwbouw. In de originele hoevegebouwen laten we 4 wooneenheden toe volgens de berekening aangegeven in scenario I. De originele bebouwing kan worden aangevuld tot volwaardige u-bebouwing rond een

centraal erf met maximaal 4 nieuwbouwwoningen van eenzelfde bouwdiepte als het hoofdgebouw (9 m) al dan niet integraal aaneengesloten. Er kunnen in totaal maximaal 8 wooneenheden toegelaten worden.

Ook hier wordt gewerkt met een collectieve tuin rondom de bebouwing en een parkeerpocket. Kleinschalige private buitenruimte per wooneenheid blijft mogelijk.

Voordelen

- er moet geen nieuwe infrastructuur aangelegd worden;
- afwerking van de bestaande hoevebebouwing;
- bestaande hoeve behoudt zijn zicht naar het openruimtegebied;
- het bestaande talud aan zowel de Vogelstraat als de Camille Leunensstraat wordt gevrijwaard van verdere bebouwing;
- de bestaande hoevegebouwen worden grotendeels gerenoveerd en binnen deze bebouwing kunnen vier wooneenheden gerealiseerd worden;
- nieuwe woningen sluiten direct aan op de hoeve;
- ingreep op de openruimte is beperkt.
- de collectieve tuin biedt ruime buitenvoorzieningen voor elke wooneenheid.

Nadelen

- de bestaande stallen (gebouwen in het zuiden van de ontwikkelingszone) dienen afgebroken te worden zodat hier kwalitatieve woningen gerealiseerd kunnen worden;
- de nieuwe woningen in het zuiden hebben geen diepe tuinen en hebben een beperkt zicht op de tuinen van de buren (privacy). Er wordt wel voorzien in een zeer ruime collectieve tuin langsheen de Vogelstraat.

De gemeente wil op termijn een herwaarderingsproject rond wonen laten realiseren op de site van de bestaande hoeve. De gemeente houdt er echter rekening mee dat er een mogelijkheid is dat de bouwfysische toestand van de gebouwen niet of zeer moeilijk te renoveren is (op dit ogenblik zijn hier geen gegevens over). Daarom laat de gemeente in deze fase de mogelijkheid tot afbraak van de hoeve nog open maar binnen het RUP zullen wel de nodige randvoorwaarden worden opgenomen zodat afbraak niet de eerste optie voor nieuwe ontwikkelingen kan zijn. Gedegen onderzoek zal vereist zijn om tot afbraak te kunnen en mogen over gaan. De hoeve is immers opgenomen in de VIOE. Een belangrijk uitgangspunt is dan ook om de hoeve bij voorkeur te behouden.

In de voorontwerpfase zal dus worden verder gewerkt met de hier aangereikte scenario's I en II waarbij afbraak van de hoevegebouwen slechts onder strikte randvoorwaarden en mits de goedkeuring van de door de gemeente en agentschap Onroerend Erfgoed goedgekeurd CHE-rapport mogelijk kan zijn? Daarbij moet ook de niet te recupereren bouwfysische toestand worden aangetoond.

Slechts onder deze voorwaarden wil de gemeente een nieuwbouwproject toelaten. Daarom blijft scenario III (zie infra. Scenario III = scenario 5 uit het ontwerpend onderzoek in bijlage) voorlopig binnen de mogelijkheden van het RUP behouden.

Scenario III: de bestaande hoevebebouwing wordt niet behouden

In scenario III maakt de hoevebebouwing plaats voor een volledig nieuwe ontwikkeling. Het is hierbij zeer belangrijk om de eigenheid van het projectgebied te behouden. Om deze reden wordt ervoor gekozen om de invulling van de projectzone te baseren op de typologie van een vierkantshoeve waarbij de woningen ingericht worden rond een binnenerf. De eventuele afbraak van de hoeve is uitsluitend mogelijk na goedkeuring van de door de gemeente en agentschap Onroerend Erfgoed goedgekeurd CHE-rapport.

Voordelen

- gebaseerd op de typologie van de vierkantshoeve (relatie met oorspronkelijke hoeve);
- woningen worden ingericht rond een binnenerf;
- er kunnen evenveel woningen gerealiseerd worden dan in de voorgaande scenario's;
- de privé-tuinen van de eengezinswoningen zijn naar buiten gericht;
- er wordt afstand voorzien ten opzichte van de aangrenzende buren (privacy).

Nadelen

- U-vormige hoeve (vastgesteld bouwkundig erfgoed) verdwijnt;
- juridisch en ruimtelijk moeilijk te onderbouwen waarom de hoeve zou moeten verdwijnen (gebouw is ook nog in een redelijk goede staat en opgenomen in de VIOE)
- het zicht op de hoeve als landschappelijk-visuele kwaliteit gaat verloren.

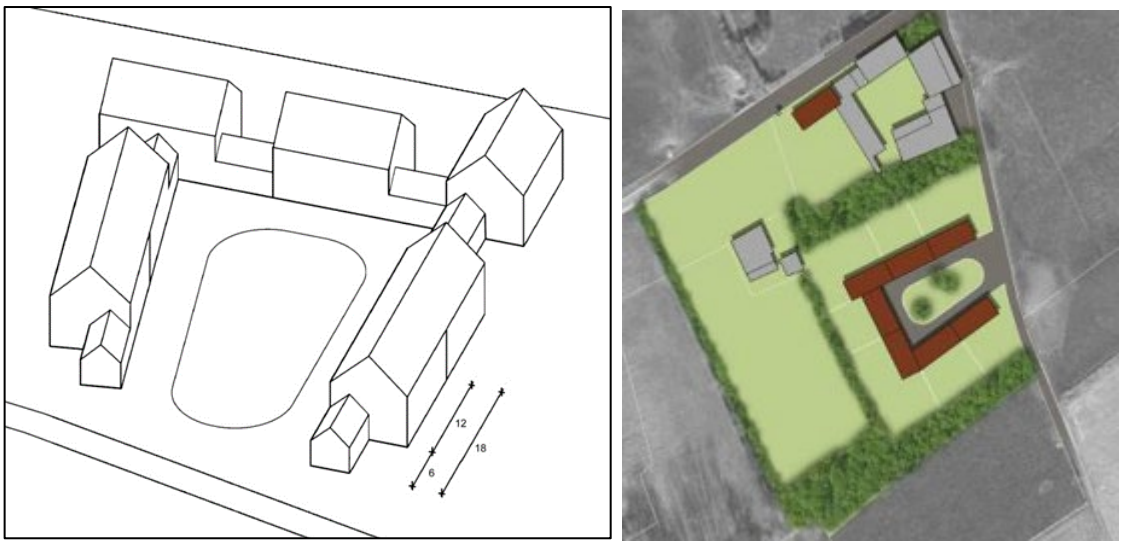
Besluit scenario-onderzoek

Op basis van het onderzoek naar de scenario's, de resultaten van de participatie- en adviesronde en de plan-mer-screening zal in het voorontwerp-RUP verder gewerkt worden met scenario I en II.

Scenario III blijft voorlopig binnen de mogelijkheden van het RUP behouden omdat er onvoldoende info is over de bouwfysische toestand van de hoeve.

In de voorontwerpfase zal dus worden verder gewerkt met scenario I en II waarbij scenario III slechts onder strikte randvoorwaarden en mits de goedkeuring van de door de gemeente en agentschap Onroerend Erfgoed goedgekeurd CHE-rapport mogelijk kan zijn.

Indicatieve referentieprojecten: de vierkantshoeve – verweven van oud en nieuw



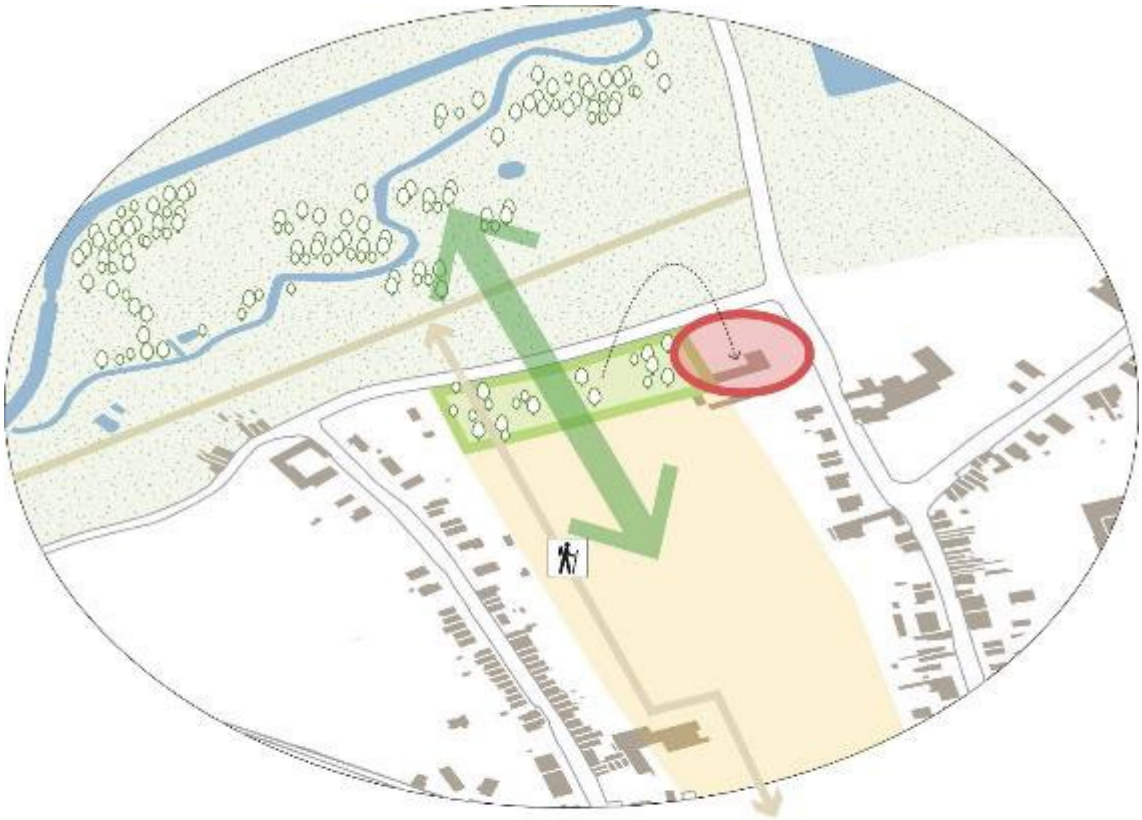
| Grafische verduidelijking van de 'vierkantshoeve' typologie (links), ontwerpschets (rechts) (ref: RUP Sint-Laureins-Berchem en Oudenaken)

In dit referentieproject worden zeven grondgebonden eengezinswoningen ingericht rond een binnenerf. De privé-tuinen van de zeven eengezinswoningen zijn naar buiten gericht.

"Moodboard" – voorbeelden van hedendaagse vierkantshoeve typologie

Nieuwe woonvormen zoeken in relatie tot de herwaardering van de boerderij.

3.6 Schetsontwerp



te herbestemmen WUG
nieuwe woonvormen zoeken in relatie tot de herwaardering van de boerderij
versterken van de openruimtestructuur via het plangebied
binnengebied wordt opgeladen met een zachte recreatieve verbinding
herwaardering van de hoogstamboomgaard

3.7 Krachtlijnen voor de stedenbouwkundige voorschriften

Bestaande hoeve en omgeving

- herwaardering van de hoeve;
- verweving van de oude en de nieuwe architectuur van en rond de hoeve;
- vastleggen van het aantal toegelaten wooneenheden op maximaal 8 wooneenheden in de hoeve en in beperkte nieuwbouw;
- randvoorwaarden inbouwen om het behoud van de hoeve te garanderen tenzij de bouwfysische toestand geen renovatie toelaat.

Open ruimte

- voorschriften afstemmen op de voorschriften voor gecompartimenteerd landbouwgebied en het RUP Open ruimte, RUP Reysberg…;
  - grondgebonden agrarische activiteiten: akkerbouw, veeteelt en tuinbouw (serres zijn toegelaten op maximaal 50% van de landbouwgronden van één bedrijfszetel en met een maximale grondoppervlakte van 1000 m² per bedrijfszetel en maximale hoogte van 3,5 m – tijdelijke overkappingen met maximale hoogte van 3,5 m)
  - gebouwen: niet toegelaten (met uitzondering van schuilhokken voor het vee);
- er dient ruimte voorzien te worden voor zachte recreatie. De trage weg wordt zo ingeplant dat het landbouwgebruik niet verder versnipperd wordt;
- behoud en herwaardering van hoogstamboomgaard;
- de doorwandelbaarheid garanderen.

4 EFFECTEN VAN HET RUP

4.1 Onderzoek tot m.e.r.

De aanzet tot de m.e.r.-screening (onderzoek tot m.e.r.) wordt hier integraal geïntegreerd in de startnota van het voorliggend RUP. Deze screening dient dan ook samen gelezen te worden met de andere hoofdstukken van de startnota en het plan van de bestaande en juridische toestand. Op deze wijze heeft de lezer steeds volledige inzage in het RUP en specifiek in de bestaande toestand als referentiesituatie en de planningscontext waarbinnen het voorliggend RUP kadert.

4.1.1 Methodiek

Als eerste stap in het onderzoek tot m.e.r. wordt nagaan of het RUP niet 'van rechtswege' plan-MER-plichtig is volgens de regelgeving, zoals vastgelegd in het plan-m.e.r.-decreet van 27 april 2007. Indien dit niet het geval is, kan overgegaan worden tot de beschrijving en evaluatie van de te verwachten effecten van het voorgenomen plan en de redelijke alternatieven.

Fase startnota

Tijdens de fase van de startnota werd een eerste inschatting gemaakt van de mogelijk te verwachte effecten van de diverse planingrepen via een ingreep-effectenmatrix. In deze matrix wordt afgewogen welke disciplines verder zullen onderzocht worden en hoe deze verder onderzocht zullen worden. Hierbij wordt rekening gehouden met a/ de referentiesituatie die een indicatie geeft van de kwetsbaarheid van het plangebied en b/ de aard van de planingrepen.

Fase scopingnota

In deze fase wordt een beslissing m.b.t. de plan-MER-plicht genomen. Op basis van binnengekomen adviezen en opmerkingen tijdens de raadpleging publiek en adviesvraag worden indien nodig bepaalde disciplines bijkomend onderzocht. De finale screening van de potentiële milieueffecten wordt vervolgens overgemaakt aan het team Omgevingseffecten die een advies formuleert m.b.t. de plan-MER-plicht.

4.1.2 Toepassingsgebied

Het RUP is niet 'van rechtswege' plan-MER-plichtig, omwille van de volgende redenen:

- Het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, namelijk voor projecten opgesomd in rubriek 10b van bijlage III. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau. Het gaat over enkele kleine percelen die onderdeel zijn van de grotere context, namelijk het valleigebied van de Zuunbeek. Het plangebied van het RUP bedraagt een oppervlakte van ca. 0,02 km². Dit is minder dan 0,01% van de totale oppervlakte van Sint-Pieters-Leeuw, zijnde ca. 40.67 km². Bovendien heeft het RUP betrekking op een beperkte wijziging en zelfs een afstemming op de bestaande situatie.
- Het RUP is geen plan of programma waarvoor een passende beoordeling vereist is zoals bepaald door het artikel 36ter §3 van het natuurdecreet.

Omwille van bovenstaande motivering dient besloten te worden dat het RUP 'van rechtswege' niet plan-MER-plichtig is, maar wel screeningsplichtig. Naargelang het resultaat van het onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten, wordt er een oordeel geveld over de noodzaak van de opmaak van een plan-MER:

- indien er geen aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn: geen plan-MER-plicht;
- indien er wel aanzienlijke milieueffecten kunnen worden aangetoond voor één of meerdere criteria: wel plan-MER-plicht.

4.1.3 Alternatieven

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

We merken op dat dd. 7 juli 2023 het decreet woonreservegebieden in werking is. Dit decreet plaats een stolp over de woonreservegebieden zoals betrokken woonuitbreidingsgebieden en dit tot 2040. In deze periode kunnen dergelijke gebieden alleen nog ontwikkeld worden mits een vrijgavebesluit wordt afgeleverd door de gemeenteraad of indien de gemeente een RUP opmaakt voor het gebied. Strikt genomen is dus een ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied nog mogelijk. Dit wordt dan ook als nulalternatief meegenomen.

Het plangebied is conform het gewestplan geselecteerd als woongebied met landelijk karakter, woonuitbreidingsgebied en agrarisch gebied.

| Gewestplan (Geopunt Vlaanderen, 2025)

| Conceptuele voorstelling nulalternatief

Pluspunten van het nulalternatief:

- gebied dat wel zou kunnen ingevuld worden hetzij in woongebied met landelijk karakter, hetzij in woonuitbreidingsgebied langs de uitgeruste openbare weg;
- ter plaatse nog woningen bouwen.

Minpunten van het nulalternatief:

- open ruimte verdwijnt;
- hoogstamboomgaard verdwijnt;
- openruimtecorridor kan niet gerealiseerd worden.

Locatie- en inrichtings- en/of uitvoeringsalternatieven

Naast het nulalternatief kan er eveneens gekeken worden naar de locatie- en inrichtings-en/of uitvoeringsalternatieven. Voor dit voorgenomen plan zijn er geen relevante locatie-alternatieven. Het plan is sterk locatiegericht gezien het RUP beoogt om een belangrijke openruimteverbinding juridisch te verankeren en binnen een aanvaardbaar kader beperkte nieuwe woonontwikkelingsmogelijkheden te bieden.

Daarnaast zijn de inrichtings- en/of uitvoeringsalternatieven beperkt. Deze zijn immers afgestemd op de actuele situatie, het gewenste beleid en de ontwikkelingswensen van de overheid. Er werd wel onderzoek gevoerd naar mogelijke woonontwikkelingen en compensatie voor de oppervlakte die niet met wonen zullen ingevuld worden **(zie supra ontwerpend onderzoek 3.5 voor uitgebreide bespreking)**. Volgende scenario's worden weerhouden als basis voor het RUP.

| Scenario met 5 wooneenheden in bestaande hoevegebouwen en 2 nieuwe woonentiteiten – totaal 7 woonentiteiten waarvan 1 entiteit nu al aanwezig in de hoeve

| Scenario met 4 wooneenheden in bestaande hoevegebouwen, gedeeltelijke afbraak van stallingen en nieuwbouw van 4 woonentiteiten – totaal van 8 woonentiteiten waar nu al 1 entiteit aanwezig in de hoeve.

| Scenario met afbraak van hoeve en voorzien van nieuwe woonentiteiten beperkt tot maximaal 8 entiteiten. Er is nu 1 entiteit aanwezig in de hoeve.

4.1.4 Beoordeling milieueffecten

Bodem

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

Bodemverstoring en grondstofvoorraden

Referentiesituatie

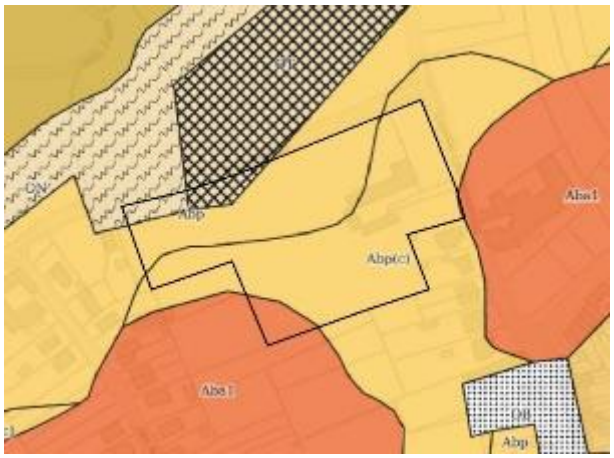
De bodem in het plangebied bestaat uit:

- Abp: droge leembodem zonder profiel, Zandleemstreek;
- OT: sterk vergraven gronden;
- ON: opgehoogde gronden.

Deze bodems hebben een bodemprofiel dat niet kwetsbaar is voor profielverstoring.

Er is geen bodemkundig erfgoed aanwezig noch binnen het plangebied.

In en/of nabij het plangebied zijn geen ontginningen van de bodem aanwezig.



| Bodemkaart (Geopunt Vlaanderen, 2025)

Effectenbespreking

t.o.v. de planologische toestand

Het plan voorziet geen dermate wijzigingen in het bodemgebruik die bijkomende bodemverstoring tot gevolg kunnen hebben. Bovendien kan gesteld worden dat het planvoornemen zal zorgen voor minder bebouwde oppervlakte en/of verharding, wat een positief effect zal teweegbrengen voor de discipline bodem.

t.o.v. de bestaande toestand

Het plan voorziet voor een belangrijk deel van het plangebied in het behoud van het huidige landbouwgebruik in combinatie met zachte recreatie. Een klein deel van het plangebied wordt ingevuld met wonen waarbij slechts beperkt nieuwe woonbebouwing en dus verharding wordt voorzien, aansluitend op de reeds bestaande bebouwing (hoeve). De impact van deze nieuwe bebouwing is dan ook beperkt gegeven de aard van de bodem.

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, 2025).

Effectenbespreking

Er is nagegaan of een wijziging in bestemming ook een wijziging in bestemmingstype van de bodem tot gevolg kan hebben. Het planvoornemen voorziet langsheen de Vogelstraat een wijziging van bestemmingstype III (woonuitbreidingsgebied) naar bestemmingstype II (gecompartimenteerd landbouwgebied). Dit betekent dat door het wijzigen van de bestemming mogelijks nieuwe onderzoeks- en saneringsverplichtingen gegenereerd worden bij de overdracht van gronden. Bestaande Vlarem/Vlarema/Vlarebo regelgeving zal hoe dan ook gevolgd worden.

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

De erosiegevoeligheidskaart per perceel werd opgemaakt om de gevolgen van wijzigingen in grondgebruik te kunnen inschatten. Deze kunnen immers aanleiding geven tot versnelde afstroming van oppervlaktewater en ermee gepaard gaande erosie. Het plangebied valt binnen de potentiële bodemerosiekaart per perceel en wordt aangeduid als ‘medium’ erosiegevoelig.

| Potentiële bodemerosiekaart per perceel (Geopunt Vlaanderen, 2025)

Er wordt maar een zeer beperkte zone binnen het plangebied aangeduid als een zone met een matige gevoeligheid voor grondverschuiving.

| Gevoeligheid voor grondverschuivingen (Geopunt Vlaanderen, 2025)

Effectenbespreking

t.o.v. de planologische toestand

Het plan voorziet geen dermate wijzigingen in het bodemgebruik die erosie tot gevolg kunnen hebben. De bestaande taluds zullen worden beschermd in het RUP.

t.o.v. de bestaande toestand

In tegenstelling tot de huidige planologische context voorziet het plan in het behoud van het huidige landbouwgebruik langsheen de Vogelstraat. Hierdoor blijft de bodem van het weiland onderhevig aan mogelijke erosie. Het weiland is echter volledig begroeid met gras waardoor de bodem wordt gefixeerd. Bovendien wordt slechts heel beperkt een gevoeligheid aan erosie gekarteerd.

Tijdens de werffase kan mogelijks erosie optreden. Deze is steeds tijdelijk van aard. Gelet op het feit dat het planvoornemen een beperktere bouwzone voorziet ten opzichte van de huidige planologische context kan alleen maar een positief effect verwacht worden.

In het RUP wordt ook opgenomen dat de taluds moeten worden gevrijwaard en niet verder mogen worden aangetast voor de realisatie van een nieuw woonproject of renovatieproject. Tevens wordt in het RUP opgenomen dat bij de nieuwe ontwikkeling geen afspoelingen en grote hellingen mogen gerealiseerd worden. Dit is conform de visie van de gewestelijke hemelwaterverordening.

Algemeen

Rekening houdend met de aard van het plan en het gegeven dat er vandaag geen erosieproblemen gekend zijn, kan er geconcludeerd worden dat er geen aanzienlijke effecten op erosie zullen optreden. In het RUP zullen de taluds bijkomend worden beschermd.

Conclusie discipline bodem

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

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, bedrijvenzone)?	☐	☒
Oppervlaktewater		
Zijn er binnen het plan ingrepen op waterlopen of oevers mogelijk (afgraven of aanleggen oevers/dijken, openleggen of overwelven van waterlopen, hermeandering/rechttrekking, verharden oeverzones)?	☐	☒
Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die een invloed kunnen hebben op	☒	☐

overstromingszones of signaalgebieden, zoals: verharding, bebouwing, ophoging.		
Afvalwater		
Genereert het plan afvalwater (huishoudelijk afvalwater of bedrijfsafvalwater)?	☒	☐

Grondwater

Referentiesituatie

Het plangebied is niet gelegen in een beschermingszone voor waterwinning. Bij het thema bodem werd de bodemkaart opgenomen. Deze kaart en classificering geeft ook een indicatie van de infiltratiegeschiktheid van de bodems.

De bodem in het plangebied bestaat uit:

- Abp: droge leembodem zonder profiel, Zandleemstreek. Er kan initieel aangenomen worden dat deze grond niet uitzonderlijk geschikt is voor infiltratie omwille van de ongunstige textuur van de bodem.
- OT: sterk vergraven gronden;
- ON: opgehoogde gronden.

Het overgrote deel van het plangebied heeft dus een bodemprofiel dat kwetsbaar is voor profielverstoring. De bodem die “niet geschikt is voor infiltratie” is een initiële schatting volgens de bodemkaart van Geopunt. Deze schatting is meer een vermoeden, maar dient nog bijkomend onderzocht te worden met proeven indien er ontwikkeld zou worden. Als uit deze proeven zou blijken dat de bodem “niet geschikt is voor infiltratie”, dan dient er binnen de ontwikkeling van het project ingezet te worden op buffering in plaats van infiltratie.

Effectenbespreking

t.o.v. de planologische toestand

De verharding van de nieuwe bouwvolumes en eventuele ontsluiting met parkeerpocket worden gegroepeerd zodat er meer ruimte vrijkomt voor aaneengesloten onverharde zones en het gecompartimenteerd landbouwgebied. Dit zorgt er bijkomend ook voor dat er een openruimtecorridor gerealiseerd kan worden. Er zal aanzienlijk minder verharding en bebouwing gerealiseerd kunnen worden dan indien het gebied ontwikkeld zou worden met een traditionele verkaveling langsheen de wegenis, conform de huidige planologische context. Verder zal er voldaan worden aan de hemelwaterverordening. Er wordt meer ruimte voor mogelijke infiltratie geboden.

t.o.v de bestaande toestand

Er wordt slechts beperkt voorzien in bijkomende verharding in aansluiting op de bestaande hoeve (voorzien van beperkt aantal nieuwe wooneenheden en een parkeerpocket). Ook hier zal voldaan worden aan de hemelwaterverordening.

Algemeen

Het plan voorziet geen grote aaneengesloten ondergrondse constructies in kwetsbare zones zoals: valleizones, zones met een kwetsbare waterhuishouding en zones met slecht doorlatende geologische lagen.

Rekening houdend met de aard van het plan – en de eerder 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

Het plangebied is niet gelegen in een signaalgebied.

Het plangebied valt niet binnen de aanduiding van de pluviaal en fluviaal overstromingsgevoelige gebieden.

Enkel de Camille Leunensstraat – aansluitend en ten oosten van het plangebied – wordt op de kaart met de pluviale overstromingsgevoelige gebieden aangeduid als zone met een middelgrote kans op overstromingen.

Op de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden pluviaal en fluviaal valt de Zuunbeekvallei – ten noorden van het plangebied - wel binnen de aanduiding van de overstromingsgevoelige gebieden. Dit hoogstwaarschijnlijk door de aanwezigheid van de Oude Zuun en de Zuunbeek.

| Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (Geopunt Vlaanderen, 2025)

| Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal (Geopunt Vlaanderen, 2025)

Legende

- Overstroombaar door afspoelend exces hemelwater
- Overstroombaar vanuit waterloop of door afstromend water
- Overstroombaar vanuit waterloop
- Niet van nature overstroombaar

| Van nature overstromingsgevoelig gebied (Geopunt Vlaanderen, 2025)

Effectenbespreking

In het RUP wordt ervan uitgegaan dat elke omgevingsvergunning dient te voldoen aan de randvoorwaarden zoals opgenomen in de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (5 juli 2013, B.S. 8.10.2013 en wijziging) en technisch achtergronddocumenten (en wijzigingen).

t.o.v. de planologische toestand

Een beperkte oppervlakte agrarisch gebied +/- 0,1 ha zal herbestemd worden naar projectgebied voor wonen. Deze 0,1 ha is eerder beperkt tegenover de +/- 0.7 ha - vandaag aanwezige - woonuitbreidingsgebied dat herbestemd zal worden naar openruimte, gecompartimenteerd landbouwgebied. Deze 0,7 ha wordt met andere woorden vrijgesteld van enige verharding aan de bodem. Bijgevolg kan er geconcludeerd worden dat de invulling van het plangebied geen grote wijzigingen in de toegelaten bebouwde oppervlakte en verharding creëert. In vergelijking met een verdere invulling van het woonuitbreidingsgebied is er aanzienlijk minder verharding en blijft het huidig bodemgebruik van grasland en hoogstamboomgaard bewaard. Bijgevolg is er minder kans op creatie van meer overstromingsrisico.

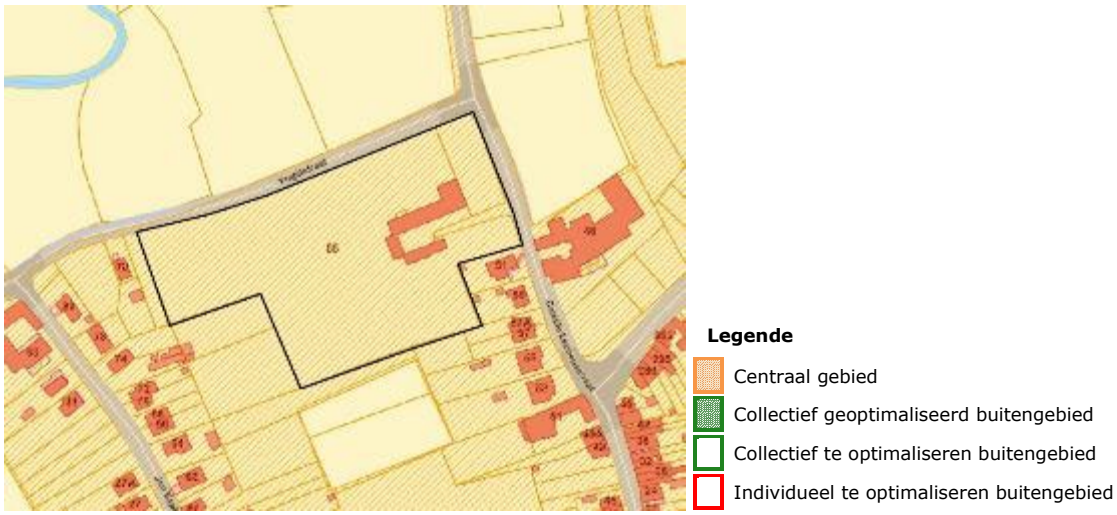
t.o.v de bestaande toestand

Er wordt beperkt bijkomende verharding toegelaten. Dit wordt gecombineerd met de verplichtingen uit de hemelwaterverordeningen om bijkomend overstromingsrisico te vermijden.

Afvalwater

Referentiesituatie

Volgens het zoneringsplan van de Vlaamse Milieumaatschappij is het plangebied gelegen in een zone ‘centraal gebied’. Dit houdt in dat er reeds geruime tijd een riolering aanwezig is en deze aangesloten is op een waterzuivering. (oranje gearceerd)



| Zoneringskaart (VMM, 2025)

Effectenbespreking

Zowel bij ontwikkelingen volgens de planologische toestand als bij deze ontwikkeling zal er aantakking zijn op de bestaande riolering. Ten opzichte van de bestaand toestand zal er een beperkte toename van afvalwater zijn daar er bijkomende wooneenheden (maximaal 6 tot 7) voorzien worden. Rekening houdend met de aard van het plan zoals een beperkt te verwachten aandeel aan afvalwater en het gegeven dat het plan kan aansluiten op een RWZI met voldoende capaciteit en er geen bedrijfsafvalwater wordt geloosd op oppervlaktewater, 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.

Biodiversiteit

Checklist potentiële ingrepen discipline Biodiversiteit	**Ja**	**Nee**
Biotoopverlies / biotoopwijziging		
Biotoopverlies door ruimtebeslag		
Voorziet het plan bijkomende bodemverstoring zoals verharding, verdichting en vergraving?	☒	☐
Biotoopwijziging		
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 infrastructuren 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 sportstadium/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 fysische 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 habitatrichtlijngebieden of Ramsar-gebied), noch VEN- of IVON-gebieden, noch Vlaamse of erkende natuurreservaten in het plangebied.

De zone ten noorden van het plangebied wordt wel aangeduid als het GEN gebied “De Vallei van de Zuunbeek en de zijlopen”.

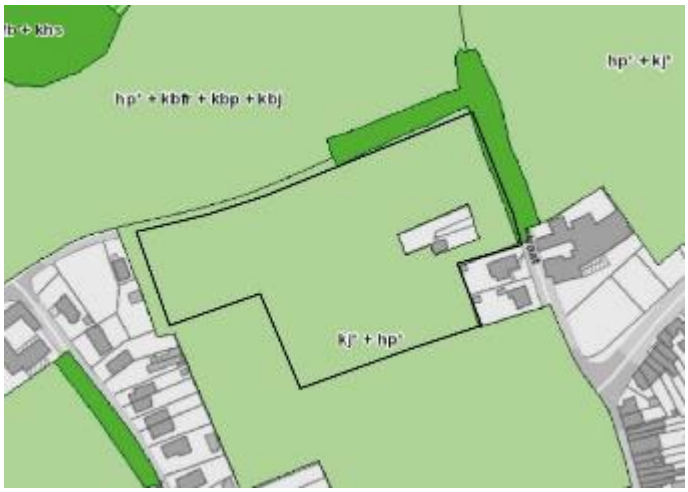
| VEN- en IVON-gebieden (Geopunt Vlaanderen, 2025)

Het dichtsbijzijnde VEN-gebied dat ook aangeduid wordt op de Natura 2000 Habitat kaart (Geopunt, 2025) is gelegen op ca. 2,6 km ten westen van het plangebied zijnde de “Beekbegeleidend vogelkers-essenbos en essen-iepenbos”.

Ten noorden van het plangebied van het RUP ligt een habitatrichtlijngebied “Hallerbos en nabije boscomplexen met brongebieden en heiden”.

| Speciale beschermingszones (Geopunt Vlaanderen, 2025)

Op de biologische waarderingskaart worden zones gecategoriseerd als ‘biologisch waardevol’ omwille van de hoogstamboomgaard. Deze categorisering is gebeurd op basis van een terreinbezoek door een karteerder in juli 1998.



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, 2025)

Op de biologische waarderingskaart wordt het plangebied gekarteerd als:

- Kw: Holle weg (oostelijk deel van de Vogelstraat en noordelijk deel van de Camille Leunensstraat);
  Opmerking: de hollewegstructuur is niet meer sterk aanwezig.
- kj + hp : hoogstamboogaard + soortenrijk permanent cultuurgrasland;
  Opmerking: er resten nog slechts enkele hoogstambomen.

<u>Effectenbespreking</u>

t.o.v. de planologische toestand

De huidige bestemming van het gewestplan laat een gedeeltelijke invulling met wonen toe van 1,36 ha (0,45 ha woongebied met een landelijk karakter en 0,91 ha woonuitbreidingsgebied). Het voorliggend RUP gaat het projectgebied voor wonen reduceren tot 0,73 volledig gebundeld op de site van de hoeve. Bijgevolg wordt er 0,63 ha aan bouwmogelijkheden herbestemd naar gecompartimenteerd landbouwgebied. Hierdoor kan de openruimtecorridor en de zichtrelaties naar het ten noorden gelegen openruimtegebied juridisch verankerd worden wat het volledige gebied ten goede zal komen. Deze ingreep zal ook de mogelijke impact op de te verwachten stikstofdepositie ten goede komen gezien de potentiële verkeersgeneratie afneemt ten opzichte van de ontwikkelingsmogelijkheden binnen de huidige planologische context (zie bespreking onder discipline Mens en Ruimte - mobiliteit

Bijkomend dient er ook rekening gehouden te worden met de aard van het plan en het gegeven dat er in het plangebied een biologische waardevolle vegetatie is van hoogstamfruitbomen. Het valt op dat er vandaag slechts enkele van deze hoogstambomen (+/- vijf) terug te vinden zijn in het noorden van het projectgebied. Er wordt gekozen om deze meest kwetsbare zone mee op te nemen in een zone met een openruimtebestemming (gecompartimenteerd landbouwgebied) zodat deze hoogstamboomgaard geherwaardeerd kan worden en er nieuwe

hoogstammen aangeplant kunnen worden. Daarnaast zullen er via de voorschriften voldoende waarborgen ter bescherming aangeboden worden.

t.o.v. de bestaande toestand

Het RUP bundelt alle woonontwikkelingen in en onmiddellijk aansluitend bij de bestaande hoevegebouwen. Grasland, hoogstamboomgaard en taluds worden gevrijwaard van aantasting zoals ook aangegeven bij de effectbespreking ten opzichte van de planologische toestand.

Ten opzichte van de bestaande toestand zijn bijkomende vervoersbewegingen en bijhorende deposities te verwachten. Het aantal bijkomende autoverplaatsingen wordt geschat op ca. 20 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 habitattype waarbij de 1% de minimisdrempel hoe dan ook niet zal worden overschreden. Indien de verkeersemissies 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. 20 vervoersbewegingen per dag gelegen naast het Habitatrichtlijngebied 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 70.000 om met zekerheid te kunnen stellen dat de impactscore van het project lager is dan 1%. Gelet op de te verwachte 20 bijkomende gemotoriseerde vervoersbewegingen per dag, omgerekend 7.300 per jaar, kan besloten worden dat er door toedoen van het planvoornemen geen aanzienlijk effect te verwachten is op het habitatrichtlijngebied 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

Rekening houdend met de aard van het plan en het gegeven dat er in het plangebied geen biologisch waardevolle zones, oudere bossen of groengebieden verloren gaan, 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. Aanzienlijke effecten ten aanzien van rustverstoring worden bijgevolg niet verwacht.

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. Het planvoornemen voorziet net dat de bestaande landschappelijke verbinding wordt bestendigd. Aanzienlijke effecten van versnippering en barrièrevorming worden niet verwacht.

Conclusie discipline biodiversiteit

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

Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Checklist potentiële ingrepen discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	**Ja**	**Nee**
Landschap		
Landschapsstructuur en -erfgoedwaarde		
Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die landschappelijke structuren of erfgoedwaarden kunnen verstoren of vernietigen? Zoals: ○ Fysieke ingrepen (bv. reliëfwijzigingen, ophogingen, afgravingen, rechttrekken van waterlopen, dempen van holle wegen, afgraven van taluds, aanleggen of wijzigen van dijken en bermen, rooien van KLE's, …)? ○ Ontbossing of rooiwerkzaamheden (met bijzondere aandacht voor historische bossen)? ○ Wijziging van historische percelering, kavelstructuren, waterlopen, wegenpatroon?	☐	☒

Uitzicht		
Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die uitzichten kunnen verstoren? Zoals: ○ Mogelijkheden tot een harde invulling/bouw van constructies (bv gebouwen) of infrastructuren (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: ○ 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

<u>Referentiesituatie</u>

Het plangebied is volledig gelegen binnen het traditioneel landschap van het Pajottenland. Dit landschap wordt gekenmerkt door een structuurdragende matrix van golvende topografieën, asymmetrische valleien en kleine kerndorpen.

Verder wordt het Pajottenland gekenmerkt door veel zichtbare openruimtes die meestal volgende eigenschappen bevat:

- talrijke door topografie en vegetatie bepaalde panoramische of gerichte vergezichten;
- skyline wordt meestal bepaald door topografie;

- door topografie en vegetatie begrensde gerichte zichten in de valleien.

Al deze kenmerken die betrekking hebben op de zichtbare openruimte zijn ook van toepassing op het voorliggend RUP.

Effectenbespreking

t.o.v. de planologische toestand

Bij een invulling volgens de planologische toestand kunnen in het plangebied langsheen Vogelstraat en Camille Leunensstraat diverse nieuwe wooneenheden (tot 8 nieuwe wooneenheden) worden ingeplant met als gevolg het doorbreken van de landschappelijk-visuele en openruimte corridor vanuit het binnengebied en de omgeving naar de vallei van de Zuunbeek. Het nieuwe planvoornemen stelt daarentegen het behoud van deze relaties voorop.

Verder heeft het plan reeds aandacht voor de belangrijke bestaande landschappelijke structuren binnen het gebied en zullen deze geïntegreerd en waar mogelijk versterkt worden in het ontwerp. Denk hierbij bijvoorbeeld aan:

- talrijke door topografie en vegetatie bepaalde panoramische of gerichte vergezichten die zoveel mogelijk behouden blijven;
- bijdragen tot de versterking van de identiteit en/of de leesbaarheid van het landschap;
- het vrijwaren van de taluds van afgraving.

Het binnengebied zal dus niet afgesneden worden van de openruimteomgeving.

Het nieuwe planvoornemen maakt het mogelijk om in het noorden van het plangebied –gekoppeld aan de bestaande hoevebebouwing –in de bestaande hoevegebouwen tot 5 woonentiteiten te voorzien gekoppeld aan enkele nieuwe wooneenheden. Voor het nieuwe planvoornemen werd er aan de hand van verschillende scenario's onderzocht (cf. supra alternatieven) hoe er met respect gebouwd kan worden in de nabijheid van de U-vormige hoeve. De mogelijks nieuwe ontwikkelingen dienen dus eerder benaderd te worden als een aanvullende bebouwing in harmonie met de bestaande hoeve. Het is de bedoeling dat deze nieuwe ontwikkelingen slechts een zeer beperkte aantasting van de vandaag aanwezige ruimtelijke relaties zullen teweegbrengen wat een aanzienlijke verbetering is ten opzichte van een ontwikkeling vanuit de planologische toestand.

t.o.v. de bestaande toestand

Ook al kunnen er nieuwe ontwikkelingen gerealiseerd worden, dat neemt niet weg dat het opportuun is om ten alle tijden het behoud van de actuele waarde van het gebied voorop te stellen. Het scenario-onderzoek gaat uit van zo een beperkt mogelijke impact voor de omgeving. Er werden alternatieven onderzocht waarbij er verstoringen zouden kunnen optreden voor de bestaande hoeve, maar er zijn ook alternatieven waarbij de impact voor de bestaande hoeve beperkt blijft. Het RUP zal worden opgebouwd vanuit de scenario's die de zichtrelaties van en naar de hoeve maximaal respecteren. Buiten de bestaande hoeve zullen ook de nieuwe ontwikkelingen nieuwe zichtrelaties kunnen ontwikkelen naar het achtergelegen openruimtegebied.

Algemeen

Om dit openruimtegebied zoveel mogelijk te bewaren, te versterken en een openruimtecorridor te kunnen realiseren, worden er ten zuiden van de hoevebebouwing openruimtebestemmingen in de vorm van gecompartimenteerd landbouwgebied (effectieve herbestemming van woonuitbreidingsgebied naar gecompartimenteerd landbouwgebied) voorzien. Door het zuiden van het plangebied volledig te gaan vrijwaren van toekomstige bebouwingen zorgt dit ervoor dat er ten alle tijden voldoende afstand is tussen de harde functies (de nieuwe ontwikkelingen en de bestaande hoevebebouwing) en het bewust gevrijwaarde openruimtegebied. Met andere woorden kunnen de zichtrelaties vanuit het openruimtegebied juridisch verankerd worden.

Bijkomend is het de bedoeling dat het planvoornemen randvoorwaarden of voorschriften voorziet aangaande de hoogte van bebouwing of inpasbaarheid van de nieuwe ontwikkelingen in de huidige omgeving. Deze moeten worden afgestemd op de bouwhoogtes van de bestaande hoevegebouwen.

Er kan geconcludeerd worden dat de zones waar de vegetatie kan wijzigen en nieuwe constructies mogelijk zijn, relatief beperkt zijn omdat deze gekoppeld zullen worden aan de bestaande hoevebebouwing van de Camille Leunensstraat. Om deze reden is er een beperkte impact te verwachten en wordt er met dit RUP net gestreefd naar een juridische verankering van de zichtrelaties en het realiseren van een openruimtecorridor (naar het ten noorden gelegen openruimtegebied). In deze zin is er geen immense inbreuk op de openheid van het achtergelegen openruimtegebied.

Bouwkundig erfgoed

Referentiesituatie

Het projectgebied ligt volledig binnen een vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed genaamd “U-vormige hoeve”. Deze U-vormige hoeve werd opgenomen in de inventaris, maar is geen beschermd erfgoed. Het plan bevindt zich met andere woorden niet in of nabij beschermd erfgoed, elementen uit vastgestelde inventarissen of Unesco Werelderfgoed.

Legende

- Bouwkundig Erfgoed / bouwkundige relicten
- Bouwkundig Erfgoed / bouwkundige gehelen

| Bouwkundig erfgoed (Geopunt Vlaanderen, 2025)

Effectenbespreking

Het planvoornemen voorziet als eerste plandoelstelling geen vernietiging, renovatie of verbouwing van het vastgesteld bouwkundige erfgoed noch van beschermd bouwkundig erfgoed. Het planvoornemen voorziet geen intensifiëring van het landgebruik. Het planvoornemen voorziet zeer beperkte nieuwe ontwikkelingen en mogelijkheden. Concreet kunnen er meerdere woonentiteiten worden toegelaten in de bestaande bebouwing (of delen van deze bebouwing (max. 5) in combinatie met nieuwe wooneenheden (max. 4) gebundeld bij de bestaande hoevegebouwen en zonder nieuwe infrastructuuraanleg.

Indien de bouwfysische toestand van de hoeve het echter niet toelaat om een woonfunctie onder te brengen laat het planvoornemen toe om de hoeve af te breken en een nieuwbouwproject te realiseren binnen dezelfde footprint. De effecten ten gevolge van het afbreken van de hoeve zijn verder eigen aan stedelijke ontwikkeling binnen bebouwde

gebieden maar zijn niet aanzienlijk gezien de hoeve geen beschermd statuut heeft. De contextwaarde van de hoeve, met name de boomgaard/het weidelandschap, blijft wel behouden. Aanzienlijke effecten op bouwkundig erfgoed worden dan ook niet verwacht. Om garanties op behoud van de hoeve te bieden zal het RUP opleggen dat er een door de gemeente en agentschap Onroerend Erfgoed goedgekeurd CHE-rapport vereist is alvorens te kunnen overgaan tot afbraak.

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, 2025).

Het plangebied bevat geen kwetsbare bodems die een erfgoedwaarde hebben (zie ook bespreking discipline bodem)

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 planvoornemen 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.

Mens & ruimte

Checklist potentiële ingrepen discipline mens-mobiliteit	**Ja**	**Nee**
Mobiliteit		
Zal het plan een wijziging in de verkeersgenereratie teweegbrengen (zoals bij wonen, bedrijvigheid, recreatie, school, kantoor, winkels, …)?	☒	☐
Zal het plan een wijziging in de (ontsluitings)infrastructuur teweegbrengen/vereisen?	☐	☒

Ruimtelijke aspecten		
Ruimtegebruik (er wordt tevens verwezen naar de plandoelstellingen en beschrijvingen)		
Zullen er landbouwfuncties en structuren wijzigen ten gevolge het planvoornemen (door bijvoorbeeld bestemmingswijzigingen, wijzigingen in ruimtebeslag en functioneren)?	☐	☒
Ruimtebeleving		
Genereert het plan een potentieel gewijzigde ruimtebeleving (visueel, licht/schaduw, wind, privacy, veiligheidsgevoel)?	☒	☐
Gezondheid		
Zal het plan een wijziging in de verkeersgenereratie teweegbrengen (zoals bij wonen, bedrijvigheid, recreatie, school, kantoor, winkels, …) (*zie tevens discipline mobiliteit*)?	☒	☐
Genereert het plan bijkomende geluids- en luchtemissies (incl. geur) (zoals bij een toename van verkeer, bepaalde bedrijfsbestemmingen, e.a.)?	☒	☐
Voorziet het plan kwetsbare functies (scholen, woningen, zorgvoorzieningen, …)?	☒	☐
Veiligheid		
Voorziet het plan een wijziging in het voorkomen of toelaten van risicovolle installaties (bijvoorbeeld Seveso-inrichtingen, hoogspanningslijnen, infrastructuren (weg-spoorweg-waterweg-pijpleiding) voor transport van gevaarlijke stoffen…)?	☐	☒

Mobiliteit

Referentiesituatie

Voor de ontsluiting takt de site rechtstreeks aan op de Camille Leunensstraat die een directe aansluiting vindt op de N6, de Bergensesteenweg. (afstand tussen beide straten = 1,28 km, duur= 0:04). De dichtstbijzijnde openbaarvervoershalte is gelegen op minder dan 400 m aan de kruising van de C. Leunensstraat met de Georges Wittouckstraat.

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 bevindt zich 1 woning. De gemiddelde gezinsgrootte binnen de provincie Vlaams-Brabant is 2,41 personen (FOD economie, Algemene Directie Statistiek – Statistics Belgium). Met andere woorden kan uitgegaan worden van een huishouden met afgerond 3 personen. Het aantal woning-gerelateerde verplaatsingen per persoon binnen Vlaanderen betreft 2,74 vervoersbewegingen (OVG 6). Dit komt neer op ca. 9 vervoersbewegingen per dag. 42,9% van deze woning gerelateerde verplaatsingen in

Vlaanderen worden met de wagen gedaan (OVG 6), wat resulteert in ca. 4 gemotoriseerde vervoersbewegingen per dag.

Effectenbespreking

t.o.v de planologische toestand

Er is momenteel volgens het decreet woonreservegebieden een stolp over de woonuitbreidingsgebieden geplaatst (tot 2040) maar door opmaak van een RUP of afleveren van een vrijgavebesluit (door de gemeenteraad) is ontwikkeling nog mogelijk. Volgens de voorschriften en de bestemming van het Gewestplan zou het plangebied eventueel als volgt verder ontwikkeld kunnen worden (indicatieve weergave zie 3.4):

- 7 nieuwe grondgebonden woningen aan de Vogelstraat, waarvan 6 in het huidige woonuitbreidingsgebied en 1 in woongebied met landelijk karakter;
- 1 nieuwe grondgebonden woning aan de Camille Leunensstraat in woongebied met landelijk karakter.

Samen met de huidige woonentiteit in de hoeve kunnen er maximaal 9 wooneenheden in het gebied worden ontwikkeld.

Het planvoornemen zal nog maximaal 8 eenheden toelaten, wat dus een lagere woondensiteit inhoudt dan op termijn planologisch mogelijk zou zijn. Eventuele verkeersgeneratie zal dus lager zijn. Ook de impact op het wegennet zal kleiner zijn daar de nieuwe ontwikkelingen zullen geconcentreerd worden aan en de ontsluiting van het plangebied zal lopen via de Camille Leunensstraat.

t.o.v de bestaande toestand

Door opmaak van het RUP zullen binnen het plangebied maximaal 8 wooneenheden worden toegelaten waar er nu slechts 1 wooneenheid (in de hoeve) aanwezig is. Deze bebouwing zal ontsloten worden langs de bestaande ontsluitingsweg van de hoeve rechtstreeks op de C. Leunensstraat. De 7 bijkomende wooneenheden resulteren in een stijging van het gemiddelde aantal gemotoriseerde vervoersbewegingen met 20 verplaatsingen per dag (zie berekeningswijze supra).

Er kan geconcludeerd worden dat er in het planvoornemen geen noemenswaardige wijziging voorzien worden in de verkeersgeneratie of infrastructuur. Er wordt slechts een beperkte verkeersgeneratie verwacht en er is reeds een goede ontsluiting van de woonwijk. Aanzienlijke effecten op mens-mobiliteit worden dan ook niet verwacht.

Ruimtelijke aspecten

Referentiesituatie

Het plangebied is in beperkte mate bebouwd door een hoeve. De hoeve wordt momenteel bewoond door 1 huishouden.

De rest van het plangebied is niet bebouwd en is in gebruik als grasland en hoogstamboomgaard door een actief landbouwbedrijf. Het grasland en de boomgaard wordt gekenmerkt door een glooiend landschap.

Het plangebied wordt niet gekarteerd als herbevestigd agrarisch gebied.

Langsheen de Camille Leunensstraat en de Jean-Baptist Troucheaustraat (buiten het plangebied) is er overwegend woonbebouwing in open en halfopen bebouwing aanwezig.

Effectenbespreking

t.o.v de planologische toestand

Er is momenteel volgens het decreet woonreservegebieden een stolp over de woonuitbreidingsgebieden geplaatst (tot 2040)[3] maar door opmaak van een RUP of afleveren van een vrijgavebesluit (door de gemeenteraad) is ontwikkeling nog mogelijk. Het woongebied met landelijk karakter kan sowieso worden verkaveld en verder worden ingevuld. Volgens de voorschriften en de bestemming van het gewestplan zou het plangebied eventueel als volgt verder ontwikkeld kunnen worden (indicatieve weergave zie supra nulalternatief):

- 7 nieuwe grondgebonden woningen aan de Vogelstraat, waarvan 6 in het huidige woonuitbreidingsgebied en 1 in woongebied met landelijk karakter;
- 1 nieuwe grondgebonden woning aan de Camille Leunensstraat in woongebied met landelijk karakter.

Samen met de woonentiteit in de hoeve zouden er 9 wooneenheden in het gebied worden ontwikkeld.

Het nieuwe planvoornemen bundelt de woonontwikkelingen in de noordelijke hoek van het plangebied in en rond de hoeve en zal nog maximaal 8 eenheden (zie supra alternatieven - inrichtingsscenario's) toelaten om de druk op aanpalende open ruimte niet op te voeren. Dit is een lagere woondensiteit dan op termijn planologisch mogelijk zou zijn. Ook blijft de open ruimte van het binnengebied inclusief de aanwezige landbouwfunctie (grasland en hoogstamboomgaard) gevrijwaard en verbonden over de Vogelstraat heen met de vallei van de Zuunbeek. Bij invulling volgens de planologische toestand wordt deze verbinding verbroken. Ook de taluds aan Vogelstraat en C. Leunensstraat worden in het nieuwe planvoornemen gevrijwaard en beschermd waar ze in een ontwikkeling volgens de planologische toestand in belangrijke mate vernietigd zouden worden door afgraving om de woningen te ontsluiten.

t.o.v de bestaande toestand

Door opmaak van het RUP zullen binnen het plangebied maximaal 8 wooneenheden worden toegelaten waar er nu slechts 1 wooneenheid (in de hoeve) aanwezig is. Deze bebouwing zal ontsloten worden langs de C. Leunensstraat. De taluds van Vogelstraat en C. Leunensstraat blijven gevrijwaard samen met de openruimteverbinding vanuit het binnengebied naar de vallei van Zuunbeek.

In dit RUP ligt de focus voornamelijk op het herwaarderen van de aanwezige hoevebebouwing in een kwalitatief woonproject. Hierdoor zullen er in de nabijheid van de bestaande hoevebebouwing slechts enkele nieuwe gebouwen gerealiseerd worden (maximum 8 wooneenheden inclusief wonen in de hoevegebouwen). Dit zorgt ervoor dat er een beperkte verdichting gerealiseerd wordt in het noorden van het plangebied (noordoost hoek), zodat het westen en zuiden van het plangebied volledig gevrijwaard kunnen worden van nieuwe potentiële bebouwingen. Op deze manier wenst het RUP in te zetten op een juridische verankering van de zichtrelaties naar het openruimtegebied en het realiseren van een openruimtecorridor. Graslanden, hoogstamboomgaard en taluds langs de wegenis worden beschermd.

Door de uitvoering van het plan dienen er geen aanzienlijke functies en structuren te wijzigen/verdwijnen. Effecten ten aanzien van ruimtegebruik en gebruikskwaliteit worden bijgevolg niet als aanzienlijk verwacht.

[3] Voor gronden waarvoor op 1 januari 2040 geen gemeenteraadsbesluit tot vrijgave van een woonreservegebied is genomen overeenkomstig artikel 5.6.11 en 5.6.12 en die evenmin een herbestemming hebben gekregen via een ruimtelijk uitvoeringsplan, stelt de Vlaamse Regering uiterlijk op 31 december 2043 een ruimtelijk uitvoeringsplan waarin het gebied begrepen is, definitief vast."

Gezondheid

Referentiesituatie

Het plangebied is niet gelegen langsheen grote verkeersinfrastructuren, een treinlijn of luchthaven, waardoor de immissie van geluid en trillingen vanuit de omgeving in het plangebied gering is (50 a 55 decibel).

De gegevens van de Vlaamse Milieumaatschappij met betrekking tot de luchtkwaliteit in Vlaanderen geven een beeld van de luchtkwaliteit in het plangebied[4]. Ter hoogte van het plangebied bedraagt het jaargemiddelde voor NO2 tussen 11 µg/m³ en dit voor PM10 15 µg/m³ (geoloket VMM). 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 bevinden zich in de nabijheid van het plangebied geen hoogspanningslijnen.

Effectenbespreking

Het planvoornemen voorziet geen activiteiten die potentieel hinderlijk zouden kunnen zijn voor het aangrenzende woongebied. De toename van het verkeer met ca. 20 vervoersbewegingen per dag is zodanig beperkt waardoor geen aanzienlijk geluidseffect kan worden verwacht bovenop de reeds bestaande geluidsverstoring.

Verder is de luchtkwaliteit in het plangebied en omgeving goed en wordt er slechts een beperkte toename in emissies vanuit het plangebied verwacht.

Er kan geconcludeerd worden dat er in het planvoornemen geen noemenswaardige wijziging voorzien wordt in de verkeersgeneratie of in de infrastructuur. Aanzienlijke effecten op de gezondheid worden dan ook niet verwacht.

Veiligheid

Het plan voorziet geen kwetsbare functies noch risicovolle installaties/inrichtingen. Aanzienlijke effecten ten aanzien van veiligheid worden niet verwacht.

Er bevinden zich geen Seveso-bedrijven binnen een straal van 2 km rond het plangebied. Vanuit Departement Omgeving werd aangegeven dat er geen RVR moet worden opgesteld.

Atmosfeer & klimatologische factoren

Hitte

Referentiesituatie

Steden in Vlaanderen krijgen heel wat vaker te kampen met hittestress dan de landelijke omgeving. Overdag, en nog vaker ’s nachts, stijgt de temperatuur in de steden boven de gezondheidsdrempels van respectievelijk 29,6°C en 18,2°C uit. Hoe groter de stad, hoe groter het effect. Het plangebied bevindt zich in Sint-Pieters-Leeuw, binnen de provincie Vlaams-Brabant.

Effectenbespreking

Op de kaart van het aantal hittegolfdagen kan de klimaatverandering met betrekking tot hitte geïnterpreteerd worden. Onder het huidige klimaat hebben we in Vlaanderen gemiddeld 4

[4] De polluenten NO2 (stikstofdioxide) en PM10 (fijn stof) zijn hiervoor de belangrijkste indicatoren in Vlaanderen. De huidig 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.

hittegolfdagen per jaar. Bij het hoge-impactklimaatscenario kan dit oplopen naar gemiddeld 20 hittegolfdagen per jaar in Vlaanderen. Ter hoogte van het plangebied zou het aantal hittegolfdagen tegen het jaar 2050 stijgen tot ongeveer 20 dagen op een jaar. Vooral jongere kinderen tot 4 jaar en 65-plussers blijken gevoelig aan hittestress. Het RUP voorziet om het grootste deel van het plangebied en het binnengebied van nieuwe bebouwing te vrijwaren. Bijkomend zal het RUP ook inzetten op het versterken van de openruimtestructuur door de realisatie van een openruimteverbinding tussen Zuunvallei en binnengebied en het herwaarderen van de hoogstamboomgaard Deze ingrepen zullen een positief effect hebben op de hittestress van het gebied.

| Aantal hittegolfdagen - scenario hoge impact 2050 (Klimaatportaal Vlaanderen, 2025)

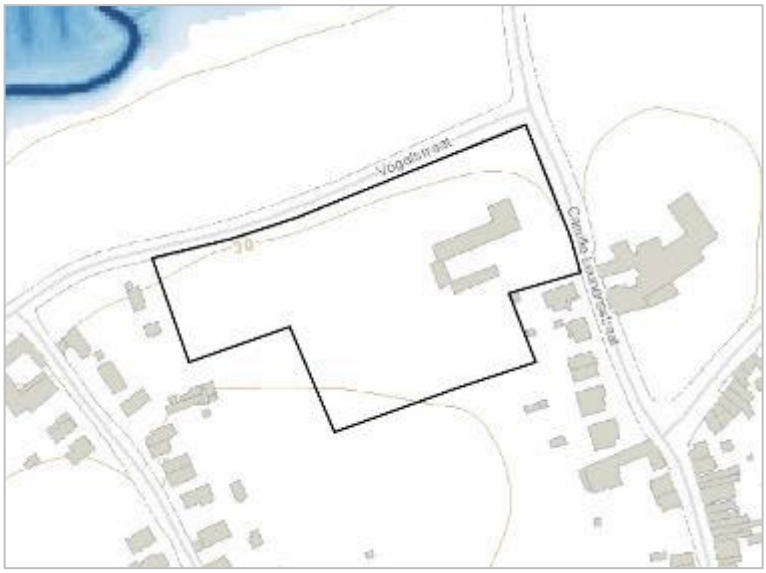
Overstroming

Referentiesituatie

Voor een bespreking van de referentiesituatie wordt verwezen naar de toelichting onder discipline water en in de watertoets (cf. infra).

Effectenbespreking

Op de kaart van de aangroei overstroombaar gebied kan de klimaatverandering met betrekking tot overstroming geïnterpreteerd worden. Overstromingen vanuit rivieren of door intense neerslag veroorzaken geregeld schade in dichtbebouwd Vlaanderen. Door klimaatverandering met nattere winters en intensere neerslag kunnen er vaker overstromingen voorkomen, ook op plaatsen die tot nog toe niet overstroomden. Ter hoogte van het plangebied zou het overstromingsgevoelig gebied tegen het jaar 2050 niet aangroeien.



| Waterdiepte door overstromingen - scenario hoge impact 2050 (Klimaatportaal Vlaanderen, 2025)

Conclusie discipline atmosfeer en klimatologische factoren

Rekening houdend met de aard van het planvoornemen en de effecten, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten vanuit het planvoornemen op het klimaat optreden:

- het plan heeft geen aanzienlijke impact op de grondwatervoorraden.;
- het plan heeft geen aanzienlijke impact op de oppervlaktewater- en grondwaterhuishouding;
- het plan heeft geen aanzienlijke impact op biotoopverlies;
- het plan heeft geen aanzienlijke impact op het klimaat vanuit een relevante verhoging van (CO2-)emissies (van bijvoorbeeld industrie / verwarming / veeteelt).

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

4.2 Watertoets

4.2.1 Overstromingsgevoeligheid

Het plangebied valt niet binnen de aanduiding van de pluviaal en fluviaal overstromingsgevoelige gebieden.

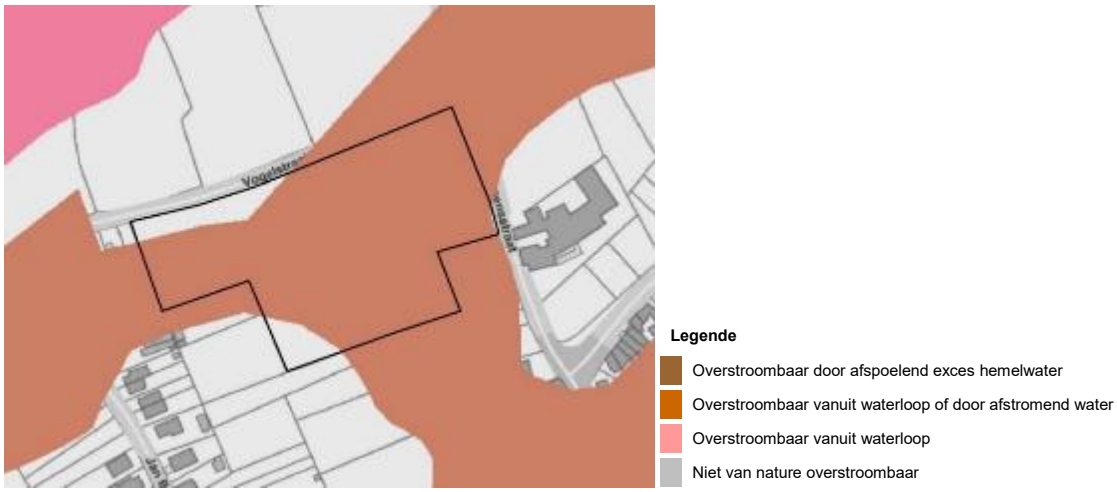
Enkel de Camille Leunensstraat – aansluitend en ten oosten van het plangebied – wordt op de kaart met de pluviale overstromingsgevoelige gebieden aangeduid als zone met een middelgrote kans op overstromingen.

Op de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden pluviaal en fluviaal valt de Zuunbeekvallei – ten noorden van het plangebied - wel binnen de aanduiding van de overstromingsgevoelige gebieden. Dit hoogstwaarschijnlijk door de aanwezigheid van de Oude Zuun en de Zuunbeek.

In het plan/RUP wordt ervan uitgegaan dat elke omgevingsvergunning dient te voldoen aan de randvoorwaarden zoals opgenomen in de gewestelijke hemelwaterverordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

| Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (Geopunt Vlaanderen, 2025)

| Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal (Geopunt Vlaanderen, 2025)



| Van nature overstromingsgevoelig gebied (Geopunt Vlaanderen, 2025)

| Afstromingskaart (Geopunt Vlaanderen, 2024)

4.2.2 Waterlopen en -beheerders

Binnen het plangebied is er geen waterloop aanwezig.

| VHA-waterlopen (Geopunt Vlaanderen, 2024)

4.2.3 Waterwingebieden

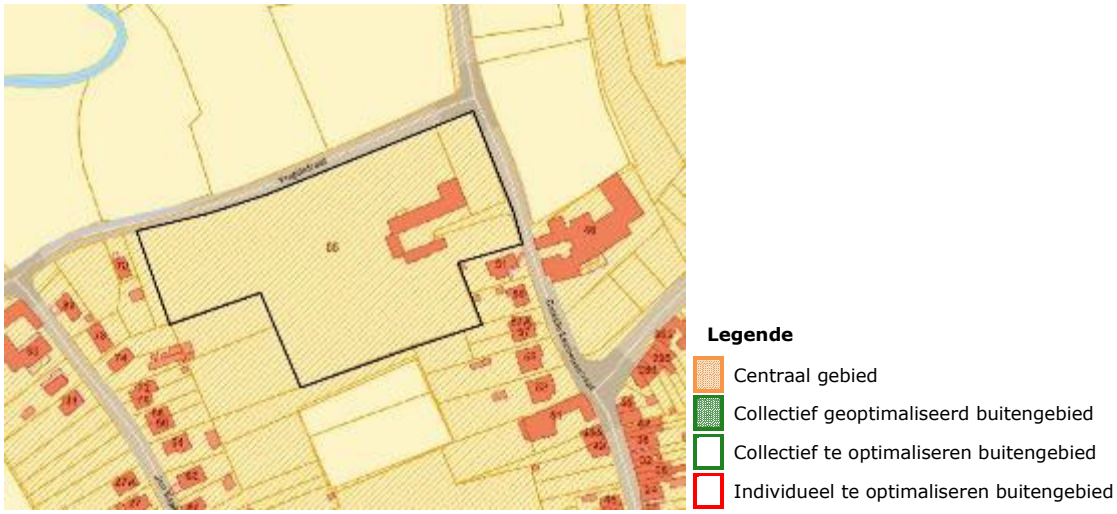
Het plangebied is niet gelegen in of nabij een beschermingszone voor grondwaterwinning.

4.2.4 Signaalgebieden

Het plangebied werd niet geselecteerd als signaalgebied.

4.2.5 Zoneringsplan

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



| Zoneringskaart (VMM, 2025)

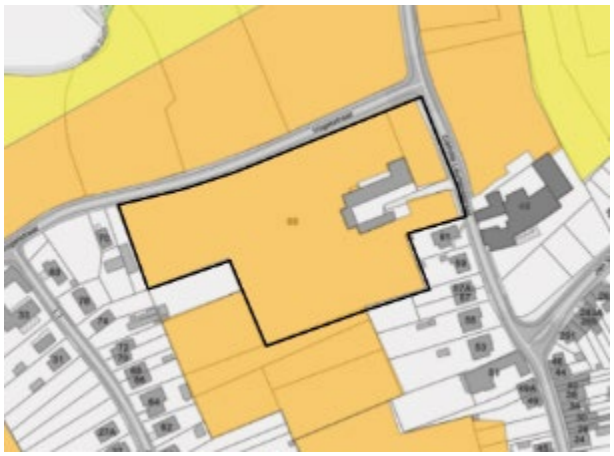
4.2.6 Advieskaart 2023

Het plangebied wordt niet gekarteerd binnen de watertoets advieskaart.

4.2.7 Erosiegevoelige bodems per perceel

De erosiegevoeligheidskaart per perceel werd opgemaakt om de gevolgen van wijzigingen in grondgebruik te kunnen inschatten. Deze kunnen immers aanleiding geven tot versnelde afstroming van oppervlaktewater en ermee gepaard gaande erosie. Het plangebied valt binnen de potentiële bodemerosiekaart per perceel en wordt aangeduid als 'medium' erosiegevoelig.

De erosiegevoeligheid is verder afhankelijk van de hoeveelheid neerslag, het bodemtype en het bodemgebruik. Een bebouwde of verharde zone zal meer weerstand bieden tegen erosie dan een braakliggend terrein. Een permanente invulling van de onbebouwde en onverharde ruimte zal een positief effect hebben op de erosiebeperking.



| Potentiële bodemerosiekaart per perceel (Geopunt Vlaanderen, 2024)

4.2.8 Besluit

De watertoets brengt voor het plangebied van het RUP geen uitgesproken problematiek voor de oppervlakte- en grondwaterhuishouding aan het licht. Niettemin komen er een aantal speciale aandachtspunten naar voor waar het RUP zoveel mogelijk aan tegemoet dient te komen. Eventuele potentiële nadelige effecten worden evenwel beperkt door volgende bepalingen:

- er dient voldoende aandacht besteed te worden aan de mogelijk overstromingsgevoeligheid van het plangebied vanuit afstromend hemelwater (cf. infra);
- er dient voldoende aandacht besteed te worden aan de hellingspercentages binnen het plangebied. Steile hellingen (>10%) kunnen namelijk aanleiding geven tot een grote hoeveelheid afvloeiende neerslag, wat de overstromings- en erosiegevoeligheid beïnvloedt;
- er dient voldoende aandacht besteed te worden aan de erosiegevoeligheid van het plangebied;
- verder moet voldaan worden aan art. 6.2.2.1.2 § 4 van Vlarem II met betrekking tot de afvoer van hemelwater en het concept ‘vasthouden-bergen-afvoeren’; prioriteit moet uitgaan haar hergebruik van hemelwater en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

4.3 Advies team Omgevingseffecten

Team Omgevingseffecten bracht advies uit op 19 mei 2025 en stelde dat er geen plan-MER moet worden opgemaakt voor dit RUP. Het advies is toegevoegd in bijlage bij deze scopingnota.

5 RAADPLEGING PUBLIEK EN ADVIESVRAAG

De raadpleging publiek en adviesvraag over de startnota werd georganiseerd van 1 oktober 2024 tot en met 29 november 2024.

5.1 Participatiemoment

Op 12 november 2024 werd het eerste participatiemoment georganiseerd. Het verslag is toegevoegd in bijlage bij de scopingnota.

5.2 Adviezen

Er werd advies uitgebracht door volgende instanties:

- departement Omgeving (GOP en RVR-toets);
- Gecoro Sint-Pieters-Leeuw;
- deputatie Vlaams-Brabant;
- agentschap Natuur en Bos;
- agentschap Landbouw en Zeevisserij.

De adviezen zijn raadpleegbaar op het DSI en werden in bijlage bij de scopingnota gevoegd. De adviezen werden behandeld en de weerhouden bemerkingen werden verwerkt in de scopingnota.

5.3 Inspraakreacties

Er werden 4 inspraakreacties ingediend. De inspraakreacties werden behandeld per thema en de weerhouden bemerkingen werden verwerkt in de scopingnota.

5.4 Aanpassingen

De behandeling van adviezen en inspraakreacties is in bijlage bij de scopingnota gevoegd.

De resultaten van de behandeling leidde tot aanvullingen en aanpassingen in het dossier:

- bijsturing van de planningscontext en doorvoeren van correcties ingevolge de uitgebrachte adviezen;
- opstellen van twee bijkomende scenario's: (zie hoofdstuk 3.5.2 scenario I en II en in bijlage ontwerpend onderzoek 'Aanvullende scenario's ingevolge de participatie- en adviesronde - scenario 6 en 7'). Hierbij werd ingezet op:
  - gebundelde bebouwing met een minimale footprint;
  - onderbouwing aantal wooneenheden en toegelaten woondichtheid;
  - meer collectieve groene ruimte en minder private buitenruimte;
  - verbetering privacy voor aangelanden;
  - geen verdere versnippering van landbouwgronden;
  - maximaal vrijwaren van landbouwgebruik met grasland en hoogstamboomgaard;
  - bescherming van de taluds;

- garanties bieden aan het behoud van de bestaande hoevegebouwen: het eventueel afbreken van de hoeve om integraal een nieuwbouwproject te kunnen realiseren zal uitsluitend mogelijk zijn mits een goedgekeurd CHE-rapport (door gemeente en agentschap Onroerend Erfgoed). Daarbij moet ook worden aangetoond dat de bouwfysische toestand dermate slecht is dat vernieuwbouw geen optie is;
- er werd een keuze gemaakt om het voorontwerp uit te werken op basis van scenario I en II. Dit zijn de voorkeurscenario's. Scenario III (cf. hoofdstuk 3.5.2 en zie ook scenario 5 in bijlage ontwerpend onderzoek) is uitsluitend mogelijk onder voorwaarden zoals in het punt hierboven vermeld (CHE-rapport en bouwfysische problematiek). De overige scenario's werden in bijlage opgenomen als 'ontwerpend onderzoek'.

Parallel werd waar nodig de plan-mer-screening aangevuld ingevolge de adviezen en inspraakreacties, de bijgestuurde visie en de keuze uit de scenario's.

6 BIJLAGEN

6.1 Ontwerpend onderzoek

Zoals in hoofdstuk 3.4 besproken kunnen 8 nieuwe bouwontwikkelingen gecompenseerd worden binnen de ontwikkelingszone (rode stippellijn). In het gebied is momenteel één woonentiteit aanwezig in de bestaande hoeve. De verschillende scenario's gaan ervan uit dat de bestaande hoevebebouwing gerenoveerd kan worden en er binnen deze bebouwing drie wooneenheden kunnen gerealiseerd worden in plaats van 1 woning. De overige 6 nieuwe bouwontwikkelingen zullen ondergebracht worden in nieuwbouwprojecten die al dan niet gestapeld kunnen voorkomen.

Scenario 1 tot en met 4 gaan ervan uit dat er in de totaliteit gestreefd wordt naar de realisatie van een kwalitatief woonproject waarin de aanwezige hoevebebouwing zijn plek behoudt. De hoevebebouwing is opgenomen op de inventaris van onroerend erfgoed. Er wordt in de vier scenario's onderzocht op welke manier nieuwe ontwikkelingen gekoppeld kunnen worden aan dit onroerend erfgoed, steeds met respect voor de hoeve en zijn omgeving.

Scenario 5 gaat uit van een tabula rasa op de site waarbij de hoevebebouwing plaats maakt voor een volledig nieuwe ontwikkeling. Het is hierbij zeer belangrijk om de eigenheid van het projectgebied te behouden. Daarom wordt ervoor gekozen om de invulling van de projectzone te baseren op de typologie van een vierkantshoeve.

De verschillende scenario's zullen hieronder kort beschreven worden en er zal een overzicht gegeven worden van de voor- en nadelen van elk scenario.

Scenario 1: omgekeerde S

Scenario 1 gaat ervan uit dat de hoevebebouwing verder afgebouwd wordt langs de Vogelstraat in een omgekeerde S. De bestaande hoevebebouwing wordt gerenoveerd en binnen deze bebouwing kunnen drie wooneenheden gerealiseerd worden. De 6 nieuwe woonontwikkelingen - of meer indien gestapeld gebouwd wordt – maken ofwel gebruik van de bestaande infrastructuur van de hoevebebouwing of hebben een adres gekoppeld aan de Vogelstraat.

Voordelen

- er wordt optimaal gebruik gemaakt van de bestaande infrastructuur;
- elke woning heeft een private tuin;
- 4 van de 6 woningen hebben een tuin naar het zuiden (2 naar het oosten);
- de bestaande hoevebebouwing wordt gerenoveerd en binnen deze bebouwing kunnen drie wooneenheden gerealiseerd worden.

Nadelen

- er zal in het ontwerp rekening gehouden moeten worden met het hoogteverschil aan de Vogelstraat (bouwen in de helling);
- hoeve verliest zijn zicht naar het openruimtegebied
- het zicht op de hoeve als landschappelijk-visuele kwaliteit vanuit de Vogelstraat gaat verloren;
- meer verlies van onbebouwde ruimte en groen;
- bijkomende verharding en bebouwing;
- aantasting van het talud aan de Vogelstraat.

Scenario 2: evenwijdig binnengebied

Scenario 2 creëert een binnengebied dat evenwijdig en in interactie gaat met de bestaande hoevebebouwing. De bestaande hoevebebouwing wordt gerenoveerd en binnen deze bebouwing kunnen drie wooneenheden gerealiseerd worden.

Er wordt voor de nieuwe ontwikkelingen een nieuwe ontsluiting gerealiseerd die enkel en alleen door deze bewoners gebruikt zal worden (infrastructuur tussen nieuwe ontwikkelingen en hoevebebouwing wordt gescheiden).

Voordelen

- er wordt een aangenaam nieuw binnengebied gecreëerd;
- hoeve wordt mee deel van de nieuwe ontwikkelingen. Het bestaande hoevegebouw wordt ook gerenoveerd en binnen deze bebouwing kunnen drie wooneenheden gerealiseerd worden.
- het hoogteverschil aan de Vogelstraat zorgt ervoor dat de tuinen de nodige privacy hebben;
- elke nieuwe woning heeft een private tuin;
- 5 van de 6 tuinen van de nieuwe ontwikkelingen hebben zicht op het achtergelegen openruimtegebied.

Nadelen

- er moet nieuwe infrastructuur aangelegd worden;
- hoeve verliest zijn zicht naar het openruimtegebied;
- het zicht op de hoeve als landschappelijk-visuele kwaliteit vanuit de Vogelstraat gaat verloren;
- meer verlies van onbebouwde ruimte en groen;

- bijkomende verharding en bebouwing.
- 4 van de 6 tuinen van de nieuwe ontwikkelingen zijn naar het noorden gericht.

Scenario 3: nieuwe ontwikkelingen gekoppeld aan de bestaande hoevebebouwing

In het derde scenario wordt de bestaande hoevebebouwing afgewerkt met nieuwe ontwikkelingen. De bestaande hoevebebouwing wordt gerenoveerd en binnen deze bebouwing kunnen drie wooneenheden gerealiseerd worden.

Deze inplanting zorgt ervoor dat er geen nieuwe infrastructuur aangelegd dient te worden en dat de ontwikkeling beschouwd kan worden als één samenhangend geheel. In dit scenario zou ervoor geopteerd kunnen worden om de resterende open ruimte binnen de ontwikkelingszone in te zetten voor een gedeeltelijke collectieve tuin (collectieve tuin = resterende ontwikkelingszone - private tuinen van de hoevebebouwing).

Voordelen

- er moet geen nieuwe infrastructuur aangelegd worden;
- afwerking van de bestaande hoevebebouwing;
- bestaande hoeve behoudt zijn zicht naar het openruimtegebied;
- het bestaande hoevegebouw wordt ook gerenoveerd en binnen deze bebouwing kunnen drie wooneenheden gerealiseerd worden.
- ingreep op de openruimte is beperkt.

Nadelen

- nieuwe woningen sluiten direct aan op de hoeve;

- de nieuwe woningen in het zuiden hebben geen diepe tuinen en hebben een beperkt zicht op de tuinen van de buren (privacy). Er kan wel voorzien worden in collectieve tuinruimte langsheen de Vogelstraat
- het zicht op de hoeve als landschappelijk-visuele kwaliteit gaat verloren vanaf de C. Leunensstraat;
- meer verlies van onbebouwde ruimte en groen;
- bijkomende verharding en bebouwing;
- aantasting van het talud aan de C. Leunensstraat.

Scenario 4: nieuwe ontwikkelingen gekoppeld aan de bestaande hoevebebouwing met vrijwaring van het aanwezige talud

In het vierde scenario wordt de bestaande hoevebebouwing voor het overgrote deel behouden en afgewerkt met nieuwe ontwikkelingen. De bestaande hoevebebouwing wordt gerenoveerd en binnen deze bebouwing kunnen drie wooneenheden gerealiseerd worden.

Deze inplanting zorgt ervoor dat er geen nieuwe infrastructuur aangelegd dient te worden en dat de ontwikkeling beschouwd kan worden als één samenhangend geheel. In dit scenario zou ervoor geopteerd kunnen worden om de resterende open ruimte binnen de ontwikkelingszone in te zetten voor een gedeeltelijke collectieve tuin (collectieve tuin = resterende ontwikkelingszone - private tuinen van de hoevebebouwing).

Voordelen

- er moet geen nieuwe infrastructuur aangelegd worden;
- afwerking van de bestaande hoevebebouwing;
- bestaande hoeve behoudt zijn zicht naar het openruimtegebied;
- de bestaande talud aan de Camille Leunensstraat wordt gevrijwaard van verdere bebouwing;

- het bestaande hoevegebouw wordt ook gerenoveerd en binnen deze bebouwing kunnen drie wooneenheden gerealiseerd worden;
- nieuwe woningen sluiten direct aan op de hoeve;
- ingreep op de openruimte is beperkt.

Nadelen

- de bestaande stallen (gebouwen in het zuiden van de ontwikkelingszone) dienen afgebroken te worden zodat hier kwalitatieve woningen gerealiseerd kunnen worden;
- de nieuwe woningen in het zuiden hebben geen diepe tuinen en hebben een beperkt zicht op de tuinen van de buren (privacy). Er kan wel voorzien worden in collectieve tuinruimte langsheen de Vogelstraat
- het zicht op de hoeve als landschappelijk-visuele kwaliteit gaat deels verloren vanaf de C. Leunensstraat;
- meer verlies van onbebouwde ruimte en groen;
- bijkomende verharding en bebouwing;
- aantasting van het talud aan de C. Leunensstraat.

Scenario 5: de bestaande hoevebebouwing wordt niet behouden

In scenario 5 maakt de hoevebebouwing plaats voor een volledig nieuwe ontwikkeling. Het is hierbij zeer belangrijk om de eigenheid van het projectgebied te behouden. Om deze reden wordt ervoor gekozen om de invulling van de projectzone te baseren op de typologie van een vierkantshoeve waarbij de woningen ingericht worden rond een binnenerf. De eventuele afbraak van de hoeve is uitsluitend mogelijk na goedkeuring van de door de gemeente en agentschap Onroerend Erfgoed goedgekeurd CHE-rapport.

Voordelen

- gebaseerd op de typologie van de vierkantshoeve (relatie met oorspronkelijke hoeve);
- woningen worden ingericht rond een binnenerf;
- er kunnen evenveel woningen gerealiseerd worden dan in de voorgaande scenario's;
- de privé-tuinen van de 9 eengezinswoningen zijn naar buiten gericht;
- er wordt afstand voorzien ten opzichte van de aangrenzende buren (privacy).

Nadelen

- U-vormige hoeve (vastgesteld bouwkundig erfgoed) verdwijnt;
- juridisch en ruimtelijk moeilijk te onderbouwen waarom de hoeve zou moeten verdwijnen (gebouw is ook nog in een redelijk goede staat en opgenomen in de VIOE)
- het zicht op de hoeve als landschappelijk-visuele kwaliteit gaat verloren.

Aanvullende scenario's ingevolge de participatie- en adviesronde

Er werden **twee nieuwe scenario's** ontworpen die allebei verder bouwen op scenario 4. Daarbij werd rekening gehouden met diverse elementen uit de advisering en de ingediende inspraakreacties.

5. Inzake woondichtheid

De woondensiteit mag niet te hoog zijn maar moet worden afgestemd op de woondichtheid in de omgeving. De woondichtheid in de omgeving bedraagt maximaal 10 wo/ha. Gelet op de perceelsoppervlakte van ongeveer 0,83 ha bedraagt de woondichtheid:

- ruim 9,5 wo/ha indien maximaal 8 wooneenheden worden gerealiseed;
- ruim 7 wo/ha indien maximaal 6 wooneenheden worden gerealiseerd.

6. Motivatie toe te laten wooneenheden in bestaande bebouwing

Voor het opdelen van de bestaande hoevegebouwen in meerdere wooneenheden fungeert het RUP Zonevreemde woningen van de gemeente als basis. Het voorschrift inzake markante bebouwing uit RUP Zonevreemde woningen schrijft voor:

"Woningen met volumes groter dan 1400 m³ mogen opgedeeld worden in meergezinswoningen met maximaal 3 wooneenheden als volgt:

- *tot 1400 m³: 1 wooneenheid;*
- *vanaf 1400 m³: 2 wooneenheden;*
- *vanaf 2000 m³: 3 wooneenheden.*

De wooneenheden die bij het opdelen tot meergezinswoningen ontstaan mogen elk op zich niet bijkomend uitbreiden tot 1000 m³."

7. Landschappelijke elementen en groen

Verder wordt er in deze scenario's meer ruimte geboden aan het talud langsheen de C. Leunensstraat en wordt het talud aan de Vogelstraat gevrijwaard. Er wordt ingezet op een lagere bebouwingsindex in combinatie met meer afstand tot aanpalende percelen.

Het concept wordt als een geheel uitgewerkt met een collectieve tuin, collectieve parkeervoorzieningen en beperkte private buitenruimte per wooneenheid.

8. Trage weg met respect voor landbouwgebruik.

De trage weg wordt aan de perceelsrand gelegd zodat het landbouwperceel niet verder versnipperd wordt.

In volgende scenario's (scenario 6 en 7) wordt hier rekening mee gehouden.

Scenario 6: bestaande hoevebebouwing als geheel behouden en beperkt uitbreiden

Scenario 6 behoudt de hoeve als geheel. In de originele hoevegebouwen laten we 5 wooneenheden toe door toepassing van de voorschriften mbt markante gebouwen:

onderdeel		aantal wooneenheden basis RUP Zonevreemde woningen (markante gebouwen opsplitsen
1	woongebouw met schuur parallel aan Vogelstraat	3
2	schuur en stallingen parallel aan C. Leunensstraat	1
3	schuur parallel aan woongebouw	1

De originele bebouwing kan worden aangevuld tot volwaardige u-bebouwing rond een centraal erf met maximaal 2 nieuwbouwwoningen van eenzelfde bouwdiepte als het hoofdgebouw (9 m). In totaal zijn er maximaal 7 wooneenheden voorzien.

Er wordt een parkeerpocket voorzien voor bundeling van alle parkeervoorzieningen. Aansluitend kunnen ook in de gebouwen parkeervoorzieningen voorzien worden.

De bebouwing wordt omringd met een collectieve tuin. Ongeacht of een cohousingproject of een project met individuele wooneenheden wordt gerealiseerd blijft het concept van de

collectieve tuin behouden. Aansluitend aan de bebouwing kan wel een kleine private buitenruimte per wooneenheid voorzien worden.

Voordelen

- er moet geen nieuwe infrastructuur aangelegd worden;
- afwerking van de bestaande hoevebebouwing;
- bestaande hoeve behoudt zijn zicht naar het openruimtegebied;
- het bestaande talud aan zowel de Vogelstraat als de Camille Leunensstraat wordt gevrijwaard van verdere bebouwing;
- de bestaande hoevegebouwen worden ook gerenoveerd en binnen deze bebouwing kunnen vijf wooneenheden gerealiseerd worden;
- ingreep op de openruimte is beperkt;
- nieuwe woningen sluiten direct aan op de hoeve;
- de collectieve tuin biedt ruime buitenvoorzieningen voor elke wooneenheid.

Nadelen

- de nieuwe woningen in het zuiden hebben geen diepe tuinen en hebben een beperkt zicht op de tuinen van de buren (privacy). Er wordt wel voorzien in een ruime collectieve tuin langsheen de Vogelstraat.

Scenario 7: bestaande hoevebebouwing grotendeels behouden, deels vervangen en beperkt uitbreiden

Scenario 7 behoudt de vleugel met het hoofdgebouw en woning parallel aan de Vogelstraat evenals de vleugel parallel aan de C. Leunensstraat. De derde vleugel parallel aan het

hoofdgebouw mag integraal worden vervangen door nieuwbouw. In de originele hoevegebouwen laten we 4 wooneenheden toe volgens de berekening aangegeven in scenario 6. De originele bebouwing kan worden aangevuld tot volwaardige u-bebouwing rond een centraal erf met maximaal 4 nieuwbouwwoningen van eenzelfde bouwdiepte als het hoofdgebouw (9 m) al dan niet integraal aaneengesloten. Er kunnen in totaal maximaal 8 wooneenheden toegelaten worden.

Ook hier wordt gewerkt met een collectieve tuin rondom de bebouwing en een parkeerpocket. Kleinschalige private buitenruimte per wooneenheid blijft mogelijk.

Voordelen

- er moet geen nieuwe infrastructuur aangelegd worden;
- afwerking van de bestaande hoevebebouwing;
- bestaande hoeve behoudt zijn zicht naar het openruimtegebied;
- het bestaande talud aan zowel de Vogelstraat als de Camille Leunensstraat wordt gevrijwaard van verdere bebouwing;
- de bestaande hoevegebouwen worden grotendeels gerenoveerd en binnen deze bebouwing kunnen vier wooneenheden gerealiseerd worden;
- nieuwe woningen sluiten direct aan op de hoeve;
- ingreep op de openruimte is beperkt.
- de collectieve tuin biedt ruime buitenvoorzieningen voor elke wooneenheid.

Nadelen

- de bestaande stallen (gebouwen in het zuiden van de ontwikkelingszone) dienen afgebroken te worden zodat hier kwalitatieve woningen gerealiseerd kunnen worden;
- de nieuwe woningen in het zuiden hebben geen diepe tuinen en hebben een beperkt zicht op de tuinen van de buren (privacy). Er wordt wel voorzien in een zeer ruime collectieve tuin langsheen de Vogelstraat.

Besluit scenario-onderzoek

Op basis van het onderzoek naar de scenario’s, de resultaten van de participatie- en adviesronde en de plan-mer-screening zal in het voorontwerp-RUP verder gewerkt worden met scenario 6 en 7. Scenario 1 tot en met 4 worden niet langer weerhouden omwille van de bijkomende verharding, de aantasting van de taluds aan Vogelstraat en/of C. Leunensstraat, de impact op de landschappelijk-visuele relatie vanuit de hoeve en het verloren gaan van het zicht op de hoeve.

Scenario 5 blijft voorlopig binnen de mogelijkheden van het RUP behouden omdat er onvoldoende info is over de bouwfysische toestand van de hoeve. Dit overstijgt namelijk de opdracht van het RUP. Daarom laat de gemeente in deze fase de mogelijkheid tot afbraak van de hoeve nog open maar binnen het RUP zullen wel de nodige randvoorwaarden worden opgenomen zodat afbraak niet de eerste optie voor nieuwe ontwikkelingen kan zijn. Gedegen onderzoek zal vereist zijn om tot afbraak te kunnen en mogen over gaan. De hoeve is immers opgenomen in de VIOE. Een belangrijk uitgangspunt is dan ook om de hoeve bij voorkeur te behouden.

In de voorontwerpfase zal dus worden verder gewerkt met scenario 6 en 7 waarbij scenario 5 slechts onder strikte randvoorwaarden en mits de goedkeuring van de door de gemeente en agentschap Onroerend Erfgoed goedgekeurd CHE-rapport mogelijk kan zijn.

6.2 Verslag participatiemoment

VERSLAG PARTICIPATIEMOMENT

Datum:	12/11/2024
Dossier:	RUP Rinkeling
Dossiernummer:	218008
Locatie:	Dienstencentrum De Wilg

VERLOOP VAN HET PARTICIPATIEMOMENT

Algemeen

De participatie vond plaats in het dienstencentrum De Wilg te Sint-Pieters-Leeuw. Er waren in totaal 12 bezoekers aan het participatiemoment. Er werd een infomarkt georganiseerd met de mogelijkheid om vragen te stellen. De vragen werden beantwoord door de gemeente (omgevingsambtenaar) of door de ontwerper (D+A).

De participatie startte om 18 uur in de vorm van een infomarkt en was tot 21 uur vrij te bezoeken. Aan de hand van infopanelen werd de startnota van het RUP toegelicht en de visie verduidelijkt.

Opmerkingen/vragen

Tijdens het participatiemoment kwamen volgende vragen aan bod:

1. Kadert dit RUP in de bouwstop?

   Ja, om de verstedelijkingsdruk een halt toe te roepen, zet het gemeentebestuur van Sint-Pieters-Leeuw volop in op het behoud van nog niet bebouwde openruimtegebieden.

2. Welk van de voorgestelde scenario's wordt gekozen?

   De scenario's geven mogelijke invullingen weer. Er is nog geen keuze gemaakt. Afhankelijk van de adviezen en inspraakreacties die overgemaakt worden zal bepaald worden of het nodig is een keuze te maken of dat de invulling mits bepaalde randvoorwaarden naar woondichtheid en inplanting in de open ruimte vrijgelaten kan worden.

3. Een persoon informeert of de hoek van de Vogelstraat met de JB. Troucheaustraat toch kan afgewerkt worden in plaats van open ruimte te blijven?

   De gemeente geeft aan dat het woonuitbreidingsgebied maximaal onbebouwd wordt gelaten langsheen de Vogelstraat om de openruimtecorridor vanuit de Zuunvallei naar het openruimtebinnengebied te versterken. Verdere bebouwing van de Vogelstraat is daar niet aangewezen.

4. Mogen wij onze voorkeur uitspreken voor een scenario?

   Alle inspraakreacties zijn welkom per brief of via mail.

Opgemaakt te Sint-Pieters-Leeuw, 12 november 2024

Door D+A, ontwerper

6.3 Adviezen

Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening

Sint-Pieters-Leeuw

Verslag vergadering 9/10/2024
Advies Startnota RUP Rinkeling

Aanwezig

Deskundigen
Stijn Heremans, voorzitter
Effectieve leden: ~~Ann Voets~~(verontsch.), Jonah Scheppers , Jelke Benoot
Plaatsvervangende leden: ~~Eric Debacker~~, ~~Frank Roobaert,Karel Breda~~

Vertegenwoordigers maatschappelijke geledingen
Leeuwse Natuurvrienden:
Effectief lid: Daniël Van de Gucht
Plaatsvervangend lid: ~~Michaël Vereecke~~
Landelijke Gilden
Effectief lid: ~~Bart Sempels~~
Plaatsvervangend lid: ~~Roger Elshoecht~~
Werkgroep De Vrede
Effectief lid: Peter De Clercq
Plaatsvervangend lid: ~~Wilfried Van Overstraeten~~
UNIZO:
Effectief lid: ~~André Culus~~(verontsch.)
Plaatsvervangend lid: ~~Pieter De Ridder~~
Kamer voor Handel en Nijverheid:
Effectief lid: ~~Heidi Claes~~
Plaatsvervangend lid: ~~Carine Vanroy~~
Vlaams Agrarisch Centrum:
Effectief lid: ~~Karen De Neef~~
Plaatsvervangend lid: ~~Jean-Pierre De Leener~~
Bedrijfsgilde Boerenbond:
Effectief lid: ~~Lieselot Vankeerbergen~~
Plaatsvervangend lid: ~~Johan Steens~~
ACV:
Effectief lid: ~~André Van Laethem~~
Plaatsvervangend lid: Katrien Monteyne
ABVV:
Effectief lid: Tom Feyen
Plaatsvervangend lid: ~~Guido De Vuyst~~
Leeuwse Raad Locale Economie:
Effectief leden: Kevin Pillet Ludo Annendijck
Plaatsvervangend leden: ~~Erik Bellemans~~ ~~Bart Tondeur~~

Vertegenwoordigers Politieke Fracties
N-VA: Gust Crabbe

Schepen bevoegd voor Ruimtelijke Ordening: Bart Keymolen

Secretaris: E. Wuyts

Uitgenodigd:
Ann Lambrechts (Ontwerpbureau D+A)
Axel Rijpers (Ontwerpbureau D+A)

Verslag van de vergadering

Aanvang van de vergadering: 17.00

1. RUP Rinkeling – Advies Startnota: toelichting-bespreking

1.1. Gegevens als toelichting vóór de vergadering overgemaakt aan de leden.

Startnota en procesnota

1.2. Toelichting
De starnota wordt momenteel ondeworpen aan de publieke consultatie. Aan de gecoro wordt in dit kader een advies gevraagd.
De startnota werd in het verleden al eens besproken in de gecoro.
De ontwerper geeft aan de hand van een presentatie de toelichting over de startnota. Komen hierbij aan bod:

- Doelstelling van het RUP
- Ruimtelijke situatie en planningscontext
- Visie op het plangebied en ruimtelijke concepten
- Ontwerpend ondezoek: 5 mogelijke otnwikkelingsscenario's waaronder een nieuw scenario 4 t.o.v. de vorige versie van de startnota.

1.3. Bespreking
Volgende informatieve vragen en bemerkingen worden behandeld:

- Bij de opmaak van het RUP 'Kaasmakerij Van der Gucht' werd een deeltje agrarisch gebied omgezet naar wonen. Is, gelet op de nabijheid van deze locatie, hier een compensatie mogelijk?
  →In het RUP 'Kaasmakerij Van der Gucht' ging het niet om inname van bijkomend landbouwgebied maar omzetten van reeds door harde bestemming ingenomen zone (bedirjvigheid) naar wonen.
- Zijn de percelen binnen dit plangebied in private eigendom?
  → Ja
- Door Vlaanderen werd reeds een 'tijdelijke stolp' over de woonuitbreidingsgebieden gelegd. Wat is de relatie met dit RUP?
  → De gemeente wenst hier een definitieve herbestemming naar open ruimte zodat ook in de vedere toekomst geen woonontwikkeling, zoals groepswoningbouw (privatief of sociaal) mogelijk is op deze site.
- Het behoud van de zichtbepalende hoeve en deze 'groene poort' wordt zeer positief geëvalueerd
- Worden planbaten en planschade binnen dit RUP gecompenseerd?
  → Dit is niet het geval vermits planbaten geïnd worden door Vlaanderen en planschade ten laste is van de gemeente.
- Er wordt opgemerkt dat bij scenario 4 de tuinzones zeer klein zijn. Er zou nog kunnen geschoven worden met de voorgevellijn van deze woningen om de tuinzone te vergroten.

De waarnemende leden verlaten de vergadering.

../..

5. RUP Rinkeling – Advies Startnota: toelichting-bespreking: Beslissing

De Gecoro brengt volgend advies uit:
De startnota van het RUP Rinkeling wordt GUNSTIG geadviseerd. De doelstellingen van het RUP en de ruimtelijke visie op het plangebied worden ondersteund. Er wordt geen voorkeurscenario vooropgesteld.
De Gecoro stelt voor om

- **in scenario 4 de tuinzone van de zuidelijke woningrij te vergroten. Dit kan door de voorgevellijn van deze woningrij te laten samenvallen met de huidige binnenkoer van de hoeve.**
- **een regeling te treffen met de huidige eigenaars inzake compensatie planschade/planbaten.**

Einde van de vergadering: 18u45

In opdracht,
De secretaris,

Erik Wuyts

DEPARTEMENT
OMGEVING

RVR-toets

Aan Sint-Pieters-Leeuw

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
23/09/2024	RUP_23077_214_00019_00001	RVR-AV-3403	Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP Rinkeling"

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn[1] dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op lange termijn voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen[2] enerzijds en aandachtsgebieden[3] anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Onderstaande aftoetsing heeft specifiek betrekking op het aspect externe veiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen of het milieu in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 23/09/2024, met ref. RVR-AV-3403), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone[4] van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er geen bedrijvigheid aanwezig of gepland is binnen het plangebied.

Voor wat betreft het aspect externe veiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan het Team Omgevingseffecten voor wat betreft het aspect externe veiligheid en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

Voor verdere informatie kan u terecht bij het Team Omgevingseffecten van het Departement Omgeving via seveso@vlaanderen.be

[1] Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

[2] Inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn

[3] Gebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage

[4] Een door de administratie bepaalde afstand rond de terreingrens van een Seveso-inrichting, afhankelijk van de risico's die uitgaan van de Seveso-inrichting en de kans op domino-effecten vanuit de omgeving op de Seveso-inrichting

Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

RUP ID nummer	RUP_23077_214_00019_00001
RUP titel	RUP Rinkeling
Initiatiefnemer	Sint-Pieters-Leeuw
Plangebied	
Toets uitgevoerd op	23/09/2024
Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen	Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

1. Is er bestaande Seveso in of nabij het plangebied? **Nee**
2. Is nieuwe Seveso uitgesloten? **Ja**
3. Wat is de reden van uitsluiting nieuwe Seveso? **Geen bedrijvigheid**

AGENTSCHAP
LANDBOUW & ZEEVISSERIJ

Vlaamse Overheid
www.vlaanderen.be

College van Burgemeester en Schepenen Sint-Pieters-Leeuw (Erik Wuyts)
Pastorijstraat 21
1600 Sint-Pieters-Leeuw

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
27/09/2024	Mail 27.09	2024_006614_v1	
vragen naar/e-mail		**telefoonnummer**	**datum**
Hilde Villé info@lv.vlaanderen.be		02 214 48 72	14/11/2024

Onderwerp: Advies vanuit landbouwkundig standpunt betreffende het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Adviesvraag over de startnota van het Ruimtelijk uitvoeringsplan RUP Rinkeling - Sint-Pieters-Leeuw'

Aanvrager:

Bouwplaats: SINT-PIETERS-LEEUW 2 AFD/SINT-PIETERS-LEEUW: sectie E, 0146/00E000, 0148/00C000, 0149/00E000

Geachte,

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert er een ongunstig advies bij.

RUP RINKELING. Gelet op de perifere ligging t.o.v. de woonkern Zuun en de nabijheid van de Zuunbeekvallei is het niet wenselijk dat het woonuitbreidingsgebied gelegen langs de Vogelstraat uitvoering krijgt. Veeleer is een herbestemming naar open ruimte wenselijk waardoor er een corridor tussen het natuurgebied langsheen de Zuunbeek en het landbouwgebied gecreëerd wordt. Het RUP Rinkeling heeft als doel deze planologische omzetting te realiseren.

Het projectgebied valt binnen een vastgestelde inventarisatie van bouwkundig erfgoed als "Hoeve met boomgaard, woonstalhuis en aansluitende schuur van 1868, wagenhuis en stal van 1874 met aansluitende omheiningsmuur, het geheel afgesloten met ijzeren hek". Het woonuitbreidingsgebied valt volledig samen met het kadastraal perceel dat de boomgaard betreft. Van de voormalige boomgaard schieten er momenteel nog 4 solitaire bomen over. Het perceel weiland is in gebruik tot tegen de hoevegebouwen door een professionele landbouwer. Het is niet duidelijk wie er op deze hoeve woont en of en hoe de stallen en schuren worden gebruikt.

<u>Gewenste visie</u>
Het woonuitbreidingsgebied wordt herbestemd naar open ruimte functie

De aanwezige hoevebebouwing op de hoek van de Vogelstraat met de Camille Leunensstraat kan betrokken worden in een kwalitatief woonproject waarbij het eventueel verlies aan bouwmogelijkheden zal gecompenseerd worden
Het binnengebied kan worden opgeladen met zacht recreatief medegebruik zodat de relatie met de Zuunbeekvallei versterkt wordt. Dit kan gerealiseerd worden door bijvoorbeeld een inrichting als collectieve groene ruimte met wandelpad. Er ontstaat een trage verbinding tussen de Zuunbeekvallei en de nieuwe woonontwikkelingen op de site van Kaasmakerij Vander Gucht en zo naar de Galgstraat.

Advies Agentschap Landbouw en Zeevisserij:
Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij kan akkoord gaan met de herbestemming van woonuitbreidingsgebied naar open ruimte gebied.
Gezien de voormalige hoeve op inventarisatie van bouwkundig erfgoed werd vastgesteld en de oostelijke zijde van het perceel dat gelegen is in een landelijk woonlint, bestaan er in het functiewijzigingsbesluit potentieel mogelijkheden tot herbestemming van de hoeve in meerdere woongelegenheden en de ontwikkeling van een bouwproject dat tevens voor groot deel gelegen is in landelijk woongebied.
Echter het huidige gebruik is niet duidelijk, noch de huidige landbouwkundige waarde. Het omringende weiland (3ha) is sinds jaar en dag in gebruik door een professioneel veebedrijf., hetgeen de open ruimte bevestigt en instaat voor het onderhoud. Dat de aanwezige landbouwactiviteiten hiervoor de ideale partners kunnen zijn om het gebied te beheren conform de bestemming staat buiten kijf

Bovendien gaat elk van de 5 voorgestelde scenario's uit van een intensieve woonontwikkeling van een gedeelte van het perceel, ter compensatie van de woonentiteiten die men in de op te heffen bestemming potentieel kon realiseren. Indien men het erfgoedobject van dusdanig belang vindt, moet men zich beperken tot de herbestemming van de aanwezige gebouwen en de heraanleg van de verdwenen boomgaard. Echter een inventaris item is van een andere beschermingsorde van effectief beschermd erfgoed en kan gemotiveerd ook worden gesloopt. Men kan zich de vraag stellen of de meer intensieve dan gewone ontwikkeling van het landelijk woonlint daar ter plekke moet nagestreefd worden en het niet ontwikkelen van het woonuitbreidingsgebied niet op een andere manier gewoon kan worden uitgesteld bvb door het betalen van planschade of door als compensatiegebied te dienen voor andere RUP's waarin harde bestemmingen worden gerealiseerd.
In het meest gunstige geval beperkt men zich tot het herbestemmen van de historische hoeve in zoveel woonentiteiten als normaal gangbaar in het voorliggende landelijk woonlint waarbij de achterliggende weide wordt behouden voor landbouwgebruik en de ontsluitende trage weg wordt voorzien aan de oostzijde van het gebied als begrenzing van de tuinzone , horende bij het woonproject. De impact naar het aanwezige landbouwgebruik is daarmee het kleinst.

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij kan niet akkoord gaan met de inrichting van een collectieve groene ruimte met wandelpad aangezien dit volledig voorbij gaat aan het huidige landbouwgebruik van de omgeving. Indien dit binnengebied de agrarische bestemming blijft hebben, kan dit enkel gebruikt worden in functie van zijn basisbestemming nl in functie van professionele landbouw. Achter de huidige bebouwing van de hoeve mag geen vertuining vanuit de hoeve of een andere groene invulling plaatsvinden.

Indien de gemeente van oordeel is dat een gedeelte van het agrarisch gebied in functie van groene invulling en wandelpad moet gebruikt worden, zal ook dat gedeelte herbestemd moeten worden naar de correcte bestemming in overeenstemming met het gewenste gebruik. Het is niet duidelijk van waaruit de

aanleg van een nieuwe trage verbinding kan gemotiveerd worden en op welke behoefte wordt ingespeeld. De nieuwe wandelweg mag het actief uitgebaat landbouwgebied niet doorsnijden en versnipperen, maar moet aansluiten aan de tuinen van de huizen van de Jan Baptist Troucheaustraat Een versnippering van het agrarisch gebied door een wandelpad, zal daardoor vermeden worden.

Gelet op voorgaande afwegingen kan gesteld worden dat er vanuit landbouwkundig standpunt enkel kan meegegaan worden in
-EN het maximaal behoud van het agrarisch gebruik van het aanwezige weiland en herstel hoogstamboomgaard op vrijwillige basis.
-En enkel een trage verbinding aan de randen van het gebruiksperceel als overgang naar de tuinzones van de voorliggende woningen en niet dwars door het weiland op voorwaarde dat de nood daartoe duidelijker wordt aangetoond

Verder voor wat betreft de woonbestemmingen:
-OF herbestemming van de historische hoevegebouwen naar meerdere woonentiteiten met behoud van de open ruimte rondom de hoeve in alle woonbestemmingen en geen nieuwe bijkomende bebouwing
-OF het slopen van de historische hoeve en het louter bebouwen van het landelijk woonlint in de eerste 50 meter met behoud en uitbreiding van de boomgaard op de footprint van de historische hoeve.

Gelet op de aanwezigheid van professioneel agrarisch gebruik in het binnengebied dat garant staat voor het behoud van de open ruimte, is het Agentschap Landbouw en Zeevisserij van mening dat de startnota ook een scenario moet uitwerken dat tegemoet komt aan de hoger gemaakte opmerkingen waarbij wordt ingezet op open landbouwruimte nabij de woonkern als overgang naar de natuurzone in de vallei van de Zuunbeek. De voorliggende scenario's houden onvoldoende rekening met de aanwezigheid van en het behoud van de professionele landbouw enerzijds en zijn maximaal gericht op loutere patrimoniummaximalisatie voor de grondeigenaar en zeer intensieve ontwikkeling van woongebieden en erfgoedsites. Indien men de intentie heeft het landbouwgebruik van het binnengebied uit te doven en er een openbaar groengebied van wil maken, dan moet de herbestemming van het totale binnengebied naar openruimtegebied naar voren worden geschoven als planalternatief en moet de contour van het RUP worden uitgebreid.

Hoogachtend,

Els Stevens
Inhoudelijk coördinator Ruimte
Agentschap Landbouw en Zeevisserij

AGENTSCHAP
NATUUR & BOS

Vlaamse overheid
Adviezen en Vergunningen
Vlaams-Brabant en Limburg
Havenlaan 88 bus 75
1000 BRUSSEL

T 02 553 00 72 (9-12 uur)
Aves.vbr.anb@vlaanderen.be

Aan het College van Burgemeester en Schepenen van en te Sint-Pieters-Leeuw

Via: Omgevingsloket

Uw kenmerk	**Ons kenmerk**	**Datum advies**
RUP_23077_214_00019_00001	24-214730	Zie datum onder-tekening
Vragen naar/e-mail	**Telefoonnummer**	
aves.vbr.anb@vlaanderen.be Margaux Casier Margaux.casier@vlaanderen.be	02 553 00 72 (tussen 9 en 12 uur) 0479 85 31 22	

BETREFT: Advies i.k.v. startnota RUP

Onderwerp

Betreft de startnota van het gemeentelijke RUP “Rinkeling”.

Datum van ontvangst

De adviesvraag werd ontvangen op 27 september 2024.

Situering

Kadaster	Sint-Pieters-Leeuw, afd. 2/SINT-PIETERS-LEEUW, sie. E, nrs. 146E, 148C, 149E
Adres	Camille Leunensstraat 65, 1600 Sint-Pieters-Leeuw

Aanvrager

Naam	Gemeente Sint-Pieters-Leeuw
Adres	Pastorijstraat 21, 1600 Sint-Pieters-Leeuw

Beschermingsstatus

Het plangebied van het RUP ‘Rinkeling’ grenst aan het VEN-gebied ‘De Vallei van de Zuunbeek en zijlopen’ (507), alsook aan het Habitatrichtlijngebied ‘Hallerbos en nabije boscomplexen met brongebieden en heiden’ (BE2400009).

Rechtsgrond

Dit advies wordt verstrekt door het Agentschap voor Natuur en Bos op basis van de volgende wetgeving:

- Artikel 7 van het besluit van de Vlaamse Regering betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen van 17 februari 2017.

Bespreking aanvraag

Op heden wordt de ruimtelijke bestemming van het plangebied bepaald door het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse. Volgens het gewestplan is het oostelijke deel van het plangebied aangeduid als woongebied met landelijk karakter, het noordelijke deel als woonuitbreidingsgebied, en het zuidelijke deel als agrarisch gebied. Gezien het plangebied echter aan de rand ligt van de woonkern Zuun en rekening houdende met de nabijheid van het natuurreservaat van de Zuunbeekvallei, is het niet wenselijk om het woonuitbreidingsgebied te ontwikkelen. Het doel van voorliggend RUP Rinkeling is om het plangebied grotendeels te herbestemmen naar open ruimte, wat een verbinding zou creëren tussen het natuurgebied langs de Zuunbeek en het zuidelijk gelegen landbouwgebied.

Het plangebied bestaat op heden uit een historische hoeve met toegangsweg (oostelijk deel), omring door graasweiden. De hoeve zelf is gekarteerd als bouwkundig erfgoed.

Om het woonuitbreidingsgebied te compenseren dat door middel van dit RUP zou verdwijnen, zou het bestaande woongebied in het oostelijke deel van het plangebied in beperkte mate worden uitgebreid rond de hoeve. Het doel is om de hoeve te renoveren en onder te verdelen in drie woningen. Daarnaast zouden binnen het woongebied zes bijkomende nieuwbouwwoningen gerealiseerd worden.

Bijgevolg heeft de opmaak van voorliggend RUP Rinkeling de volgende doelstellingen:

- het grote deel van het plangebied en binnengebied vrijwaren van nieuwe bebouwing;
- de structuur van open ruimtes versterken door een verbinding te creëren tussen de Zuunvallei en het binnengebied;
- de bestaande hoevegebouwen herwaarderen in een kwalitatief woonproject;
- herwaarderen van de historische hoogstamboomgaard dat oorspronkelijk bij de hoeve hoorde. Op heden zijn slechts enkele bomen hiervan bewaard gebleven.

De huidige toestand wordt als nulalternatief voor de opmaak van voorliggend RUP beschouwd. Het behoud van het nulalternatief zou tot gevolg hebben dat de open ruimte tussen het natuurgebied en het agrarisch gebied verdwijnt, en dat deze niet langer zou kunnen functioneren als een corridor.

In de startnota worden ook vijf inrichtingsalternatieven voorgesteld voor het geplande woonproject in en rondom de hoeve.

Bespreking screening milieueffectenrapportage

In de startnota van voorliggend RUP Rinkeling werd een eerste screening uitgevoerd naar de mogelijke milieueffecten van dit RUP in kader van een milieueffectenrapportage (MER). In de scopingnota van RUP Rinkeling zal vervolgens de plan-MER-screening gefinaliseerd worden. Voorliggend RUP valt onder Bijlage III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, en is bijgevolg niet van rechtswege plan-MER-plichtig.

Het plangebied van voorliggend RUP is niet gelegen in een speciale beschermingszone (SBZ) of binnen het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN), maar grenst wel aan het Habitatrichtlijngebied 'Hallerbos en nabije boscomplexen met brongebieden en heiden' (BE2400009), alsook aan het VEN-gebied 'De Vallei van de Zuunbeek en zijlopen' (507). Dit aangrenzend natuurgebied is ook erkend als natuurreservaat. Er is geen bos aanwezig binnen het plangebied.

In de startnota wordt het plangebied omschreven als biologisch waardevol, bestaande uit (de restanten van) een hoogstamboomgaard en soortenarm permanent cultuurgrasland (kj + hp). Daarnaast is een beperkte fractie van het noordoostelijke deel van het plangebied gekarteerd als een biologisch zeer waardevolle **holle weg**. Het Agentschap voor Natuur en Bos merkt hierbij op dat het grootste deel van het plangebied op de biologische waarderingskaart niet gekarteerd staat als soortenarm permanent cultuurgrasland met hoogstamboomgaard, maar **soortenrijk** permanent cultuurgrasland met hoogstamboomgaard **(hp* + kj*)**.

Voorliggend RUP voorziet geen activiteiten of functies die bijkomende licht- of geluidsverstoring zouden kunnen veroorzaken ten opzichte van de bestaande toestand. Daarnaast zorgt voorliggend planvoornemen niet voor versnippering en/of barrièrewerking van ecologisch waardevolle gebieden, noch zorgt dit planvoornemen voor direct ruimtebeslag in ruimtelijk kwetsbaar gebied.

Daarnaast vermeldt de startnota dat voorliggend RUP Rinkeling geen impact zou hebben op ruimtelijk kwetsbaar gebied door middel van vermestende en verzurende deposities. Het Agentschap voor Natuur en Bos wijst erop dat nieuwe woongelegenheden gepaard gaan met **bijkomende mobiliteit**. Vanwege het aangrenzende Habitatrichtlijn- en VEN-gebied, dient bij een aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van het woonproject, de **impactscore van de aanleg- en exploitatiefase berekend te worden** in kader van het Stikstofdecreet van 22 februari 2024.

Bijkomend wordt in de startnota vermeld dat de holle weg die de noordoostelijke grens vormt van het plangebied, niet meer sterk aanwezig is. Na controle blijkt de holle wegstructuur inderdaad sterk afgezwakt te zijn. Echter zijn de taluds wel nog sterk aanwezig, dewelke een belangrijke ecologische waarde hebben. Daarom gaat er van het Agentschap voor Natuur en Bos een sterke voorkeur uit naar de scenario's voor het woonproject waarbij de taluds intact worden gehouden (zijnde scenario's 4 en 5). Het Agentschap voor Natuur en Bos zou ook akkoord kunnen gaan met scenario 2, indien deze zo aangepast wordt dat de tuinen van de nieuw aan te leggen woningen niet zullen overlappen met de taluds (en deze dus gevrijwaard blijven), en enkel de reeds bestaande toegangsweg naar de hoeve gebruikt zou worden om toegang te verlenen tot alle woningen (en er dus geen tweede toegangsweg wordt aangelegd waarbij de talud moet doorbroken worden).

Finaal wenst het Agentschap voor Natuur en Bos te suggereren om voor een goed herstel van de hoogstamboomgaard, de aanleg van kleine landschapselementen, en eventueel ook een groene inrichting van het woonproject, samen te werken met het Regionaal Landschap Pajottenland en Zennevallei, vanwege hun expertise op vlak van natuurlijke landschapsinrichting en -elementen.

Conclusie

Het Agentschap voor Natuur en Bos adviseert de startnota **gunstig** mits volgende elementen in het verder planningstraject worden verwerkt:

- lettend op de hoge ecologische waarde van de taluds gelegen binnen het plangebied van RUP Rinkeling, pleit het Agentschap voor Natuur en Bos ervoor om deze taluds te vrijwaren bij de verdere ontwikkeling en verfijning van het woonproject.

Hoogachtend,

Sara Heerinckx
Adjunct-directeur Adviezen en Vergunningen Vlaams-Brabant en Limburg

DEPARTEMENT
OMGEVING

Vlaamse overheid
Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -projecten
Diestsepoort 6, bus 91
3000 Leuven
T 016/66 58 50
www.omgeving.be

College van Burgemeester en Schepenen
Pastorijstraat 21
1600 Sint-Pieters-Leeuw
België

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
	RUP 'Rinkeling'	2.14/24077/124.1	
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Ward Agten			Zie digitale
ward.agten@vlaanderen.be			handtekening

Betreft: Adviesvraag n.a.v. opmaak startnota en procesnota RUP 'Rinkeling' te Sint-Pieters-Leeuw

Geachte,

In antwoord op uw adviesvraag via het DSI uitwisselingsplatform vindt u hierbij het advies van het Departement Omgeving naar aanleiding van de opmaak van de startnota en de procesnota van het gemeentelijk RUP 'Rinkeling' in Sint-Pieters-Leeuw.

1. Inleiding & doel

Het RUP 'Rinkeling' situeert zich in Sint-Pieters-Leeuw, een Vlaams-Brabantse gemeente ten zuidwesten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het plangebied is gelegen aan de noordwestelijke rand van de stedelijke kern Zuun, aan de rand van het openruimtegebied van de Zuunvallei.

Het plangebied bestaat uit een uitgestrekte weide langs de Vogelstraat en wordt omsloten door de Jean Baptist Troucheaustraat en de Camille Leunensstraat, beide gemeentewegen die kunnen worden beschreven als typische woonstraten met eengezinswoningen. Op de weide bevinden zich nog enkele hoogstambomen, als restanten van een voormalige hoogstamboomgaard, alsook een oude hoeve die georiënteerd is naar de Camille Leunensstraat.

Het plangebied maakt geen deel uit van het woonweefsel van Zuun, maar sluit rechtstreeks aan op het openruimtegebied van de Zuunvallei (natuurreservaat 'Oude Zuun') aan de overzijde van de Vogelstraat, waar de meanderende rivier Oude Zuun wordt omgeven door weideland.

Het RUP 'Rinkeling' heeft als doel om het woonuitbreidingsgebied langs de Vogelstraat te herbestemmen naar openruimtegebied, ten einde een natuurlijke verbinding te creëren met de Zuunvallei ten noorden van de Vogelstraat. Deze ambitie vertaalt zich concreet in volgende doelstellingen:

- het vrijwaren van het grootste deel van het plangebied en het binnengebied van nieuwe bebouwing;
- het versterken van de openruimtestructuur door de realisatie van een openruimteverbinding tussen de Zuunvallei en het binnengebied;
- het herwaarderen van de aanwezige hoevegebouwen in een kwalitatief woonproject;
- het herwaarderen van de hoogstamboomgaard.

2. Juridisch planologische context

Het plangebied is volgens het origineel gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', vastgesteld bij K.B. d.d. 07/03/1977, gelegen in woonuitbreidingsgebied (ter hoogte van de Vogelstraat), woongebied met landelijk karakter (ter hoogte van de Camille Leunensstraat) en agrarisch gebied (binnengebied).

Volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) behoort Sint-Pieters-Leeuw zowel tot het stedelijk gebied, als onderdeel van het Vlaams strategisch gebied rond Brussel, als tot het buitengebied. Het Vlaams strategisch gebied rond Brussel vereist volgens het RSV eigen gebiedsspecifieke ontwikkelingsperspectieven, die werden uitgewerkt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) 'Afbakening van het VSGB en aansluitende openruimte gebieden'. Het plangebied van voorliggend RUP 'Rinkeling' grenst weliswaar aan de afbakeningslijn van het VSGB, maar ligt er net buiten. Het ligt bijgevolg op de grens tussen het stedelijk gebied en het buitengebied.

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) van Sint-Pieters-Leeuw geeft de gemeente aan deze onderscheiden en toch samenhangende gehelen (stedelijk gebied en buitengebied) aangepaste ontwikkelingskansen te willen geven. Binnen de gewenste nederzettingsstructuur volgens het GRS valt het plangebied buiten het woonweefsel in stedelijk gebied. Binnen de gewenste openruimte structuur volgens het GRS maakt het plangebied deel uit van een belangrijke open ruimte corridor en ligt het in een structurerende vallei waarbij een open ruimte relatie van groot belang is.

Op 20 juli 2018 keurde de Vlaamse Regering de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed. Deze strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van beleidsopties op lange termijn. Er dient meer ruimtelijke kwaliteit nagestreefd te worden. Onder andere het terugdringen van het ruimtebeslag en het realiseren van een fijnmazig netwerk van groenblauwe aders zijn hierin belangrijke strategische doelstellingen.

3. Advies Departement Omgeving

Het planinitiatief kan passen binnen de ontwikkelingsperspectieven en beleidsdoelstellingen van zowel het RSV en de strategische visie van het BRV, mits bij de verdere uitwerking van het plan rekening wordt gehouden met de hiernavolgende inhoudelijke aandachtspunten.

In het hoofdstuk *3. Gewenste ruimtelijke ontwikkeling* van de startnota wordt zonder verdere duiding gesteld dat het verlies aan bouwmogelijkheden door het herbestemmen van woonuitbreidingsgebied naar openruimtegebied kan worden gecompenseerd door het realiseren van een woonproject in het woongebied met landelijk karakter (rondom de bestaande hoevegebouwen). Verderop in het hoofdstuk wordt zonder enige onderbouwing gesteld dat het woonuitbreidingsgebied *"volgens de voorschriften en bestemming van het gewestplan"* zou kunnen ontwikkeld worden met 6 grondgebonden woningen.

Dit uitgangspunt is niet correct. Op 7 juli 2023 trad immers het Decreet Woonreservegebieden in werking, waarmee een "stolp" werd geplaatst over de nog aanwezige woonreservegebieden. Sindsdien is het aansnijden van een onbebouwd woonreservegebied voor woonontwikkeling slechts mogelijk op grond van een voorafgaand gemeenteraadsbesluit tot vrijgave. Ook de opmaak van een RUP behoort overeenkomstig artikel 5.6.15. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) tot de mogelijkheden. In beide gevallen geldt echter de vereiste van overeenstemming met het geldend gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) of het (inter)gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan. In het GRS van Sint-Pieters-Leeuw wordt het betreffende woonuitbreidingsgebied langs de Volgelstraat zelfs niet vermeld, zodat de ontwikkeling ervan niet mogelijk is. In tegenstelling tot wat in de startnota beweerd wordt, is er dus geen sprake van een 'business as usual'-scenario met 6 grondgebonden woningen.
Enkel het woongebied met landelijk karakter zou eventueel verder ontwikkeld kunnen worden volgens het zogenaamde 'business as usual'-scenario, met slechts een beperkt aantal bijkomende woongelegenheden. Hierbij dient bovendien rekening gehouden te worden met het feit dat het plangebied volgens het GRS buiten het woonweefsel in stedelijk gebied valt en tevens deel uitmaakt van een belangrijke open ruimte corridor. In het verdere verloop van het planningsproces dienen er daarom ruimtelijke randvoorwaarden geformuleerd te worden om de ruimtelijke kwaliteit te garanderen bij de ontwikkeling van het woongebied met landelijk karakter. Gelet op de erfgoedwaarde en de ligging van de hoeve, die door haar karakteristieke verschijningsvorm een zachte overgang vormt van het bebouwde weefsel naar de omliggende open ruimte, is het te verkiezen om het beperkt aantal bijkomende woongelegenheden in één samenhangend project onder te brengen in de reeds bestaande hoevegebouwen. In dat opzicht kunnen we alvast meegeven dat de provincie Vlaams-Brabant nuttige informatie over verschillende vormen van gemeenschappelijk wonen ter beschikking stelt op haar website.
Hoeveel bijkomende woongelegenheden er uiteindelijk kunnen worden toegelaten in het woongebied met landelijk karakter, is afhankelijk van verschillende factoren en dient verder onderzocht te worden. Het zullen er alleszins significant minder zijn dan momenteel voorzien in de startnota, aangezien de woonpotentie van het woonuitbreidingsgebied niet mee in rekening gebracht mag worden. Vanzelfsprekend kunnen de huidig voorgestelde scenario's op microschaal dus ook niet weerhouden worden.

In het verdere verloop van het planningsproces, voorafgaandelijk aan de opmaak van het grafisch plan, dient ook grondig nagedacht te worden over de concrete herbestemmingen die men middels het RUP wenst door te voeren. In de startnota bestaat hier nog veel onduidelijkheid over. Zo is er sprake van zowel het volledig als het gedeeltelijk herbestemmen van het woonuitbreidingsgebied naar openruimtegebied, en zelfs naar gecompartimenteerd landbouwgebied. Het is niet geheel duidelijk wat met dit laatste bedoeld wordt. Voorts is het onduidelijk of ook het woongebied met landelijk karakter en het agrarisch gebied herbestemd zullen worden, daar de in het RUP voorgestelde invulling van beide gebieden in overeenstemming is met de momenteel geldende bestemmingsvoorschriften. Wat betreft het agrarisch gebied wordt voorgesteld om dit bouwvrij te maken, met het oog op het versterken van de openruimtestructuur. Ook de ligging van de trage weg dient verder bestudeerd te worden, ten einde versnippering van het landbouwgebied tegen te gaan en de aansluiting met de Zuunvallei in het noorden en het binnengebied in het zuiden te garanderen.

4. Overige aspecten

- *Aspect milieueffectrapportage*

In dit advies van het departement Omgeving wordt geen uitspraak gedaan over het al dan niet opmaken van een plan-milieueffectrapport (plan-MER). Vóór de voorlopige vaststelling van het ontwerp RUP moet u aan het Team Omgevingseffecten een bevestiging vragen dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten kan

veroorzaken en dat de opmaak van een plan-MER niet noodzakelijk is. Hiervoor moet u de startnota, de resultaten van de participatie, de ontvangen adviezen en de verwerking hiervan in de scopingnota via email bezorgen aan mer@vlaanderen.be.

Het Team Omgevingseffecten geeft in deze fase geen advies m.b.t. milieueffectrapportage op de startnota.

- *Aspect veiligheidsrapportage*

In dit advies van het Departement Omgeving wordt geen uitspraak gedaan over het al dan niet opmaken van een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR). Hiervoor moet de RVR-adviesvraag gesteld worden via het DSI-platform (raadpleegbaar via dsi.omgeving.vlaanderen.be).

Op het DSI uitwisselingsplatform werd een beslissing RVR-toets (dd. 23/09/2024 met ref. RVR-AV-3403) als bijlage toegevoegd, waarin wordt aangegeven dat het RUP niet verder dient voorgelegd te worden aan het Team Omgevingseffecten en dat er voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient te worden opgemaakt.

- *Aspect watertoets*

De aandacht wordt gevestigd op het BVR van 25/11/2022 en de omzendbrief OMG/2022/1 aangaande de nieuwe watertoets die is van toepassing sinds 1/1/2023. Enerzijds geeft dit eenduidig weer aan welke instanties advies moet gevraagd worden in het kader van de watertoets. Anderzijds houdt dit in dat de nieuwe watertoetskaarten moeten gebruikt worden bij alle documenten die vanaf die datum worden goedgekeurd. De drie kaarten met de overstromingsgevoelige gebieden (fluviaal, pluviaal en kust) zijn de juridisch verankerde toetsingskaders die de basis vormen hierbij. We vragen dan ook de plandocumenten na te kijken, desgevallend de watertoets te actualiseren en niet meer te verwijzen naar de verouderde watertoetskaarten uit 2017.

5. Conclusie

Het Departement Omgeving verleent een voorwaardelijk gunstig advies ten aanzien van het startnota en de procesnota van het gemeentelijk RUP 'Rinkeling', evenwel onder de strikte voorwaarde dat er in het verdere planningsproces rekening wordt gehouden met de in voorliggend advies geformuleerde inhoudelijke opmerkingen, in het bijzonder met betrekking tot het bijkomend aantal woongelegenheden.

Hoogachtend,

Eva Vercamst
Ruimtelijk Planner
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten

Vragen naar: Geert Vansant / Tom De Bruyn
Tel.: 016 26 75 07
E-mail: ruimtelijkeplanning@vlaamsbrabant.be
Dossierkenmerk: RMT-RUBY-RUP-2024-00085-DEP-01

VLAAMS-
BRABANT

BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN VLAAMS-BRABANT

BETREFT: Sint-Pieters-Leeuw - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Rinkeling' - startnota

1. GEGEVEN

De gemeente Sint-Pieters-Leeuw organiseert van 1 oktober 2024 tot en met 29 november 2024 een publieke raadpleging over de startnota van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Rinkeling’.

De deputatie wordt gevraagd om haar advies over de startnota uit te brengen. Het advies dient in principe uitgebracht te worden binnen een termijn van zestig dagen, die ingaat op de dag na de ontvangst van de adviesvraag (30 september 2024). Als het einde van deze termijn voorafgaat aan de einddatum van de publieke raadpleging, dan kan pas na de termijn van de publieke raadpleging, dus na 29 november 2024, aan de adviesvereiste voorbijgegaan worden.

2. JURIDISCHE BASIS

Artikel 2.2.18 tot en met artikel 2.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 en 17 december 2010 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

Het provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant, definitief vastgesteld door de provincieraad op 19 september 2023.

3. BESPREKING

Situering
Het plangebied is gesitueerd in het noordwesten van de stedelijke kern Zuun, op de grens met het openruimtegebied Zuunvallei (Natuurreservaat ‘Oude Zuun’).

Het projectgebied bestaat uit een uitgestrekte weide waarop in het oosten een boerderij staat. Deze boerderij vindt zijn aansluiting langs een openbare weg in de Camille Leunensstraat. Het gebied ten noorden van het projectgebied bestaat voornamelijk uit weiden die zich uitstrekken tot de waterloop “de Oude Zuun”. Deze waterloop is deel van het natuurreservaat “Oude Zuun”. De twee straten die naast de Vogelstraat het projectgebied omsluiten zijn de Jean Baptist Troucheaustraat en de Camille Leunensstraat. De Jean Baptist Troucheaustraat en de Camille Leunensstraat kunnen beschreven worden als typische woonstraten met eengezinswoningen.

Het oostelijke deel van het projectgebied, aan de Camille Leunensstraat, heeft de bestemming "woongebied met landelijk karakter". Ten noorden van projectgebied, aan de Vogelstraat, krijgt de bestemming van woonuitbreidingsgebied. Het overige deel van het plangebied behoort tot het agrarische gebied.

Het plangebied bevindt zich buiten de afgebakende kernen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw, zoals afgebakend in het PRUP 'Kernafbakeningen Zennevallei', waar het verhogen van het ruimtelijk rendement (= verdichting en verkaveling) in de woongebieden niet meer aan de orde is.

Het RUP 'Rinkeling' heeft als doel het herbestemmen van het woonuitbreidingsgebied langs de Vogelstraat. Hiermee willen we de openruimtestructuur versterken door een verbinding te creëren tussen de Zuunvallei en het achterliggende binnengebied. De bestaande hoeve op de hoek van de Vogelstraat en de Camille Leunensstraat, die een bestemming heeft als 'woongebied met landelijk karakter', zal worden opgenomen in een kwalitatief kleinschalig woonproject. Dit project zal de verloren bouwmogelijkheden door de herbestemming van het woonuitbreidingsgebied compenseren.

Relatie met het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant
Het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant werd definitief vastgesteld door de Provincieraad op 19 september 2023. Het vormt de basis bij het adviseren van gemeentelijke planningsprocessen vanuit de provincie en kan ook als een referentiekader gebruikt worden door de gemeente. De provincie hanteert in het Beleidsplan drie fundamentele principes: efficiënt ruimtegebruik, nabijheid en bereikbaarheid sturen ruimtelijke ontwikkelingen en het fysisch systeem als basis, een geïntegreerde benadering van de ruimte. De krachtlijnen voor het ruimtelijk beleid zijn verwoord in het beleidsplan.

Het provinciebestuur wil aan de hand van zes strategieën een antwoord bieden op de maatschappelijke uitdagingen:

- Hoogdynamische corridors: de steden en de kleinere kernen daartussen, die ontsloten zijn door een hoogwaardig netwerk van openbaar vervoer, vormen een harde ruggengraat voor ruimtelijke ontwikkelingen, waar de groei van wonen en werken wordt opgevangen.
- Robuust openruimtenetwerk: de rivier- en beekvalleien, bossen en landbouwgebieden vormen een zachte ruggengraat voor ruimtelijke ontwikkelingen, waar ecosystemen worden versterkt.
- De open ruimte wordt beschouwd als een productief landschap met een grote maatschappelijke meerwaarde, die niet alleen geleverd wordt door landbouw, maar ook door natuur.
- Er wordt een netwerk uitgebouwd dat verschillende types van dorpskernen met elkaar verbindt, waardoor de kernen buiten de vervoerscorridors onderdeel zijn van een netwerk van voorzieningen.
- Om de internationale concurrentiepositie te versterken, wordt gekozen voor de verdere uitbouw van drie internationale groeipolen: de Vlaamse Rand rond Brussel, de luchthavenregio en de Leuvense stadsregio.
- Door nabijheid te stimuleren moet de energiebehoefte verminderen. Daarnaast moet er ruimte komen voor de opwekking van energie uit hernieuwbare bronnen.

In het Beleidsplan Ruimte worden naast bovenstaande strategieën concretere uitgangspunten en beleidslijnen geformuleerd voor zes thematische beleidskaders: mobiliteit, wonen, voorzieningen, economie, open ruimte en energie. Daarnaast worden in het zevende beleidskader de ontwikkelingsperspectieven geschetst voor de verschillende types van kernen (harde ruggengraat) en de openruimtestructuren (zachte ruggengraat) in de provincie.

<u>Harde- en zachte ruggengraat voor ontwikkeling</u>

In het beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant worden ontwikkelingsperspectieven uitgewerkt voor de woongebieden in de provincie. Daarbij wordt ernaar gestreefd de woonbehoefte zo veel mogelijk op te vangen binnen de kernen. In de woongebieden buiten de kernen wordt ernaar gestreefd de realisatie van bijkomend woonaanbod af te remmen. Daarmee tracht de provincie de opvang van de woonbehoefte te sturen naar bijkomend woonaanbod op de meest ruimtelijk verantwoorde plekken: de woongebieden met een goede ontsluiting via openbaar vervoer én een voldoende hoog voorzieningenniveau. In de gemeente Sint-Pieters-Leeuw zijn er heel wat kernen met een goede knooppuntwaarde (goed ontsloten via collectieve vervoersverbindingen). Op

plekken die geen voldoende hoog voorzieningenniveau en/ of geen goede knooppuntwaarde hebben wordt een beperktere groei vooropgesteld en moet de prioritaire aandacht vooral gaan naar het behoud van het landelijk karakter en de woonkwaliteit in de kernen. Selectieve verdichting van de kernen kan een voldoende antwoord bieden op de demografische uitdaging.

De ontwikkelingsperspectieven voor de kernen kunnen worden bijgesteld omwille van randvoorwaarden vanuit de beleidslijnen inzake open ruimte. De ligging t.o.v. de elementen van de zachte ruggengraat, met name de rivier- en beekvalleien en de ligging binnen de beschermde dorpsgezichten kunnen maken dat de beoogde ontwikkelingsperspectieven inzake wonen en werken dienen bijgestuurd te worden in de richting van selectieve verdichting. Ook binnen de kernen moeten belangrijke elementen van de zachte ruggengraat gevrijwaard en versterkt worden. Specifiek dient de groenblauwe dooradering en de uitbouw van een kwalitatieve publieke ruimte binnen deze kernen verder versterkt worden ter verbetering van de leefbaarheid en sluit zoveel mogelijk aan bij de groene en open ruimte buiten de kern.

De woondruk in de Zennevallei is bijzonder hoog. De verdichting zal selectief moeten ingezet worden. Ook ontdichten kan hier aan de orde zijn. De bouwdichtheid is in sommige kernen reeds zo hoog dat de leefkwaliteit in het gedrang kan komen. De focus ligt binnen deze ruimte op een kwalitatieve transformatie van deze hoogdynamische corridor waar wonen, werken, open ruimte en infrastructuren sterk verweven voorkomen en op elkaar moeten afgestemd worden.

Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan
Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan stelt dat de gemeente Sint-Pieters-Leeuw behoort tot het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel en 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 een eigen invulling en functies. In de toekomst 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 plangebied grenst aan de afbakening van het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel. Binnen de gewenste nederzettingsstructuur valt het projectgebied buiten het woonweefsel in stedelijk gebied.

Binnen de gewenste open ruimte structuur bevindt het projectgebied zich ten zuiden van het valleigebied van de “Oude Zuun” en maakt ze deel uit van de open ruimtecorridor die de gewenste open ruimte structuur wilt realiseren. Verder ligt het projectgebied in een structurerende vallei waarbij een open ruimte relatie van groot belang is.

Verder heeft het gemeentebestuur van Sint-Pieters-Leeuw beslist om een bouwstop in te voeren tot 2025. 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. 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 groepswoningbouw. De bouwstop werd aangevochten maar werd door de provinciegouverneur van Vlaams-Brabant als wettelijk verklaard.

Principiële beoordeling
In deze principiële beoordeling wordt aangegeven of bepaalde doelstellingen of planonderdelen in overeenstemming zijn of kunnen zijn met het provinciaal beleid en/of het gemeentelijk (ruimtelijk) beleid. Indien dit mogelijk is, worden de voorwaarden aangegeven waaronder het planvoornemen passend kan zijn in het (ruimtelijke) beleid van de provincie. Deze beoordeling gebeurde op basis van de startnota. Het ruimtelijk uitvoeringsplan zal in de volgende fases van het planningsproces telkens opnieuw getoetst worden aan de principes van het provinciaal beleid en/of het gemeentelijk (ruimtelijk) beleid.

Het plan draagt bij aan de provinciale beleidsdoelstelling om selectief te gaan verdichten in de kern Zuun omwille van de ligging ten opzichte van de elementen van de zachte ruggengraat. In deze kern dienen de belangrijke elementen van de zachte ruggengraat gevrijwaard en versterkt te worden. De groenblauwe dooradering en de verdere uitbouw van een kwalitatieve publieke ruimte dient in en rond de kern Zuun versterkt te worden ter verbetering van de leefbaarheid en de versterking van de open ruimte structuur.

Het uitgangspunt van het RUP is echter op twee punten incorrect:

- Het RUP stelt dat het woonuitbreidingsgebied volgens het 'business as usual'-scenario ontwikkelbaar is met 6 woningen. Volgens het decreet op de woonreservegebieden is een woonuitbreidingsgebied echter enkel ontwikkelbaar via een vrijgavebesluit of RUP indien dit in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd vooropgesteld voor ontwikkeling binnen de planperiode. Dat is voor dit woonuitbreidingsgebied niet het geval (het wordt zelfs niet vermeld in het GRS!). In feite is de schrapping van het WUG door een RUP (zelfs zonder verplaatsing van de woonpotentie) nog positief voor de huidige eigenaar: de compensatie zal meteen volgen, in tegenstelling tot in 2043 (zoals in het decreet voorzien).
- Het woongebied bevindt zich volgens het PRUP 'Kernafbakeningen Zennevallei' buiten de kernen, waar verdichting en verkaveling niet aan de orde is. Op basis van de juridische geldende voorschriften zijn er, buiten de eventuele (minimaal vereiste) opdeling van de hoeve met als doel het behoud van het erfgoed, twee bouwmogelijkheden; één per onbebouwd perceel in woongebied.

'Business as usual' betekent voor dit plangebied dus een ontwikkeling van maximaal 3 woningen: de hoeve en twee kavels. Het RUP 'Rinkeling' zou bijgevolg een gelegenheid kunnen zijn om deze ontwikkeling te sturen naar een samenhangend kwalitatief project in (en eventueel aan) de hoeve van in principe 3 woongelegenheden (eventueel om voldoende hefboomwaarde te creëren op te trekken naar 4); met inbegrip van voorwaarden rond inbedding in het landschap en architecturale afstemming op de erfgoedwaarde van de hoeve.

Om het RUP in overeenstemming te brengen met de beleidsdoelstellingen – en met de eigen doelstelling om louter de huidige mogelijkheden op een ruimtelijk kwalitatievere manier te voorzien – is het dus aangewezen het maximum aantal woongelegenheden te beperken tot 4, te ontwikkelen volgens de krachtlijnen die het RUP vooropstelt. Dit zal ook tot gevolg hebben dat de concrete invulling (cfr. de in de startnota uitgewerkte scenario's) op een kwalitatieve manier kan gebeuren en de nadelen van elk van de aparte scenario's kunnen worden geëlimineerd.

Conclusie: het planvoornemen is in overeenstemming met het provinciale en gemeentelijke (ruimtelijk) beleid en kan principieel ondersteund worden, indien het aantal woningen beperkt blijft tot 4 woningen in één coherent project.

Inhoudelijke aandachtspunten

Onder de inhoudelijke aandachtspunten worden suggesties geformuleerd om het planningsproces zo efficiënt mogelijk te laten verlopen, ervoor te zorgen dat het planinitiatief zo goed mogelijk bijdraagt aan de uitvoering van het provinciale ruimtelijke beleid en/of om de kwaliteit van het planinitiatief te verbeteren.

1. Openruimtebestemming
   Er wordt gepleit om het niet-woongedeelte van het plangebied ook bouwvrij te maken om de open ruimte hier volledig te beschermen. Daarenboven zorgt de voorgestelde positie van de trage weg voor een verdere versnippering van het landbouwgebied. Dit is uiteraard deels een gevolg van die enkele diep insnijdende tuinzones, maar er wordt toch voorgesteld om de trage verbinding meer te laten aansluiten bij de (andere) tuinzones of op een andere manier (desnoods op lange termijn) een plek te geven die de landbouwpercelen niet onnodig in verschillende stukken opdeelt.

2. Gemeenschappelijk wonen:
   Dergelijke hoevegebouwen lenen zich perfect voor projecten met meer collectiviteit voor zowel buiten- als binnenruimtes en minder / kleinere private binnen- en buitenruimte. Wanneer daarenboven de buurt gebruik kan maken van sommige gemeenschappelijke ruimten, kan ook een zuiver residentiële invulling nog een meerwaarde bieden voor omwonenden. Bewoners van gemeenschappelijke woonvormen zijn daarenboven ook vaker dan gemiddeld bereid om strikte grenzen van in- of doorkijk (vb door behoud van zichtassen) flexibel te benaderen en ook na te denken over deelmobiliteit en andere alternatieven voor autoverplaatsingen, wat gezien de perifere ligging van de projectsite zeker een aandachtpunt is.
   Uit de bewonersbevraging van de jonge Leeuwenaar (leeftijdscategorie 25-35 j) die Woonwinkel Zennevallei uitvoerde in 2022 in het kader van het 'Onderzoek wonen' in de gemeente Sint-Pieters-Leeuw bleek daarenboven dat een aanzienlijk deel van de respondenten de voorkeur heeft voor huisdelen en cohousing.

Er wordt bijgevolg geadviseerd om bij het formuleren van de stedenbouwkundige voorschriften rekening te houden met verschillende vormen van gemeenschappelijk wonen, zoals te vinden op de website www.vlaamsbrabant.be/woningdelen.

3. Erfgoedwaarde
   Het plan legt de nadruk op 'inpasbaarheid' en 'aanvullend in harmonie met'. Om dit te kunnen bereiken is het belangrijk om deze verwachting ook in de randvoorwaarden en de voorschriften te voorzien in de uitwerking van dit RUP. Bij het ontwerp van het geheel zal het ook van belang zijn de karakteristieken van de hoeve te bepalen, niet alleen om deze bij toekomstige ingrepen te behouden maar ook om deze te vertalen in een kwaliteitsvolle nieuwbouw.

4. Bestaande toestand landbouw
   Onder 2.3.2 staat 'niet van toepassing'. We veronderstellen dat het gaat om een materiële fout, want er is wel degelijk een landbouwcomponent binnen het plangebied, zowel qua bestemming als geregistreerd gebruik (met hoge waarde!).

5. Ligging binnen de contour van het GRUP 'VSGB en aansluitende open ruimtegebieden':
   In de startnota wordt twee maal verkeerdelijk gesteld dat het plangebied zich volledig situeert binnen de contour van het GRUP 'Afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden'. Het plangebied grenst aan de contour maar valt er net buiten (zie onderstaande figuur).

Watertoetsadvies
Volgens het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets dient de deputatie als waterbeheerder een watertoetsadvies uit te brengen. Het resultaat van deze watertoets moet door de plannende overheid als een waterparagraaf opgenomen in de goedkeuring van het plan.

Het watertoetsadvies wordt opgemaakt door de provinciale dienst waterlopen en als bijlage bij dit besluit gevoegd.

Mer-screening
Op basis van de startnota blijkt dat de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen de wijziging beoogt van het juridisch kader inzake ruimtelijke ordening voor beperkte gebieden op lokaal niveau, zonder aanzienlijke milieueffecten. Het plan valt daarom, ons inziens, niet onder de plan-MER-plicht.

Procesnota
De procesnota is volledig en schematisch uitgewerkt, waardoor dit document duidelijk is en voldoende inzicht geeft in het participatief traject dat uitgezet wordt bij de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Geen opmerkingen.

Na het verslag gehoord te hebben van Ann Schevenels, als lid van de deputatie, beslist de deputatie:

BESLUIT

1. De start- en procesnota van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Rinkeling’ te Sint-Pieters-Leeuw gunstig te adviseren, overwegende dat de plandoelstellingen passen binnen de beleidsopties van het provinciaal (ruimtelijk) beleid, op voorwaarde dat er rekening wordt gehouden met de geformuleerde inhoudelijke aandachtspunten in het besluit met kenmerk RMT-RUBY-RUP-2024-00085-DEP-01 en in het bijzonder met de vraag om het aantal toegelaten woongelegenheden te verlagen;
2. Het watertoetsadvies over te maken als bijlage bij het besluit met kenmerk RMT-RUBY-RUP-2024-00085-DEP-01.

Namens de deputatie,

Getekend door:An Celen (Signature)
Getekend op:2024-11-15 09:27:07 +01:0
Reden:Ik keur dit document goed

Celen An

Getekend door:Jan Spooren (Signature)
Getekend op:2024-11-18 14:19:16 +01:0
Reden:Ik keur dit document goed

Spooren Jan

Getekend door:Ann Schevenels (Signatur
Getekend op:2024-11-24 13:56:51 +01:0
Reden:Ik keur dit document goed

Schevenels Ann

DIRECTIE RUIMTE | DIENST WATERLOPEN

Katty Wouters
cel.wateradviezen@vlaamsbrabant.be

7 oktober 2024

Uw kenmerk: RMT-RUBY-RUP-2024-00085
Ons kenmerk: 2024-1935-WAT
Dossierkenmerk: 2024-1935-WAT
Projectnummer OMV:

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT - PROVINCIEPLEIN 1 - 3010 LEUVEN

Dienst Ruimtelijke Planning

VLAAMS-
BRABANT

Geachte

Betreft: Dienst Ruimtelijke Planning - aanvraag tot omgevingsvergunning op naam van Sint-Pieters-Leeuw
RUP 'Rinkeling' - startnota - hoek Vogelstraat-Camille Leunenstraat, Sint-Pieters-Leeuw
Afstroomgebied: Zuunbeek (B1017)
Wateradvies: geen advies - de provincie is niet de adviesinstantie

De locatie hoek Vogelstraat-Camille Leunenstraat te Sint-Pieters-Leeuw, met als Capakeys 23582E0148/00C000, 23582E0149/00E000 en 23582E0146/00E000, stroomt af naar de Zuunbeek (B1017), een onbevaarbare/bevaarbare waterloop van eerste categorie.

Overeenkomstig artikel 5 van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot aanwijzing van de adviesinstanties en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, is de Vlaamse Milieumaatschappij – AOW Leuven in deze aanvraag de adviesinstantie.

Met vriendelijke groeten
Namens de deputatie

Stijn Coppens
diensthoofd waterlopen

In het kader van de vervulling van onze taak van openbaar belang nemen we je relevante persoonlijke gegevens op in onze bestanden. De provincie Vlaams-Brabant verwerkt de persoonsgegevens enkel voor het doeleinde waarvoor ze worden ingezameld en enkel zolang dit hiervoor nodig is. Overeenkomstig de Algemene Verordening Gegevensverwerking (AVG) heb je het recht van inzage, verbetering of verwijderen van de door jou verstrekte persoonsgegevens of beperking ervan tot de door jou bedoelde verwerking. Alsmede heb je het recht om tegen de verwerking bezwaar te maken en heb je het recht op gegevensoverdraagbaarheid. Alle informatie hierover vind je op www.vlaamsbrabant.be/privacy | Ondernemingsnummer: 0253.973.219

6.4 Behandeling adviezen en inspraakreacties

BEHANDELING ADVIEZEN

Gecoro

Voorwerp van advies	behandeling	thema	verwerken in fase
De gecoro brengt een gunstig advies uit en ondersteunt de doelstellingen en de ruimtelijke visie op het plangebied. De gecoro stelt voor om: • in scenario 4 de tuinzone van de zuidelijke woningrij te vergroten. Dit kan door de voorgevellijn van deze woningrij te laten samenvallen met de huidige binnenkoer van de hoeve; • een regeling te treffen met de huidige eigenaars inzake compensatie planschade/planbaten.	*De gemeente neemt akte van dit gunstig advies. De gemeente gaat akkoord om het RUP dermate op te stellen dat de aanpassing in scenario 4 ook mogelijk is. De gemeente wijst erop dat de scenario's slechts ontwerpend onderzoek zijn om krachtlijnen vast te leggen voor de latere ontwikkeling.* *De gemeente zal effectief een regeling proberen te treffen met de huidige eigenaars inzake de mogelijke compensatie.*	*wonen*	*voorontwerp*

Departement Omgeving – afdeling gebiedsontwikkeling, omgevingsplanning en -projecten

Voorwerp van advies	behandeling	thema	verwerken in fase
Het departement geeft aan dat het planinitiatief kan passen binnen de ontwikkelingsperspectieven en beleidsdoelstellingen van zowel het RSV en de strategische visie van het BRV, mits bij de verdere uitwerking van het plan rekening wordt gehouden met de hiernavolgende inhoudelijke aandachtspunten.			

• Gelet op het decreet woonreservegebieden – in voege sinds 7 juli 2023 – kunnen woonuitbreidingsgebieden niet zonder meer ontwikkeld worden. Er is een vrijgavebesluit vereist. De ontwikkeling is geen BAU (Business as usual).	• *De gemeente anticipeert op een mogelijke aanvraag tot vrijgave van dit gebied. Door nu al mogelijke ontwikkelingen vast te leggen of uit te sluiten treedt de gemeente sturend op. De gemeente is zich bewust van het feit dat een ontwikkeling zonder meer nu niet mogelijk is omdat een vrijgavebesluit vereist is. Het doel van de gemeente is echter om eerst en vooral de open ruimte te versterken en pas in 2de orde een kleinschalig woonproject voor de eigen bevolking mogelijk te maken. De doelstellingen van de gemeente overstijgen de zuivere ontwikkeling van het WUG als woongebied. Het departement gaat bovendien voorbij aan Artikel 5.6.15. (07/07/2023 - ...) van het decreet dat expliciet vermeldt:"* ▪ ***Gemeenten kunnen de bestemming, de inrichting of het beheer van het woonreservegebied vastleggen in een ruimtelijk uitvoeringsplan of in het herkenbare onderdeel van een projectbesluit dat geldt als ruimtelijk uitvoeringsplan.*** ▪ *Voor gronden waarvoor op 1 januari 2040 geen gemeenteraadsbesluit tot vrijgave van een woonreservegebied is genomen overeen-komstig artikel 5.6.11 en 5.6.12 en die evenmin een herbestemming hebben gekregen via een ruimtelijk uitvoeringsplan, stelt de Vlaamse Regering uiterlijk op 31 december 2043 een ruimtelijk uitvoeringsplan waarin het gebied begrepen is, definitief vast."*	*Decreet woonreserve-gebieden*	*SCN en VO*
• Het woonuitbreidingsgebied kan niet ontwikkeld worden omdat het niet in het GRS vermeld staat.	• *Het woonuitbreidingsgebied wordt <u>niet expliciet</u> vermeld in het GRS in kader van doelgroepenbeleid of ontwikkeling in functie van de opvang van mogelijke woonbehoeften in het stedelijk gebied. Dit impliceert echter niet dat het gebied niet zou kunnen ontwikkeld worden. Het WUG ligt in*	*Kadering in GRS*	*SCN en VO*

	buitengebied zoals het departement zelf bevestigt. Ten tijde van het opstellen van het GRS was er ook al een woonbehoeftestudie vereist alvorens WUG konden ontwikkeld worden. Dit is dan ook wat het GRS expliciet vermeld: *"In het woonweefsel in buitengebied Sint-Pieters-Leeuw kan de gemeentelijke woonbehoeften van het buitengebied mee opgevangen. Op deze wijze worden de kernen in het buitengebied Sint-Laureins-Berchem en Oudenaken gevrijwaard. Daarbij streeft de gemeente naar:* ▪ *een dichtheid van minimaal 15 woningen per ha…* ▪ *…* ▪ *bij voorkeur kleinschalige projecten uit te werken die een geleidelijke groei van de eigen bevolking toelaten;* ▪ *woonuitbreidingsgebieden slechts vrij te geven <u>na aantonen van de behoeften</u> of voor specifieke doelgroepen zoals in het structuurplan wordt aangeduid."* *Er is dus geen strijdigheid met het GRS en mits het bekomen van een vrijgavebesluit of mits de opmaak van een RUP al dan niet in combinatie met een woonbehoeftestudie kan het gebied wel degelijk ontwikkeld worden. Dit zal ook meegenomen worden in het RUP. Het BAU-scenario geeft slechts aan wat er in een maximalistische visie zou kunnen ontwikkeld worden indien het gebied zou worden vrijgegeven. De gemeente wil deze 'BAU' juist vermijden en een meer duurzame ontwikkeling mogelijk maken ten behoeve van een kleinschalig woonproject.* *De gemeente zal de nodige aanpassingen in de teksten doorvoeren zodat de kadering in het GRS duidelijker geformuleerd staat.*		

	Bovendien is het zo dat een belangrijk deel van het WUG een openruimtebestemming krijgt en slechts een zeer klein stukje van het woonuitbreidingsgebied effectief aangesneden kan worden voor een globale woonontwikkeling.		
• Het departement vraagt om ruimtelijke randvoorwaarden te formuleren opdat de ruimtelijke kwaliteit bij de ontwikkeling van het woongebied met landelijk karakter gegarandeerd blijft. Gelet op de erfgoedwaarde en de ligging van de hoeve, die door haar karakteristieke verschijningsvorm een zachte overgang vormt van het bebouwde weefsel naar de omliggende open ruimte, is het te verkiezen om het beperkt aantal bijkomende woongelegenheden in één samenhangend project onder te brengen in de reeds bestaande hoevegebouwen met aandacht voor gemeenschappelijk wonen.	• *Het is ook de doelstelling van het RUP om dergelijke randvoorwaarden zowel voor het woongebied als voor de hoeve vast te leggen opdat een samenhangend project tot stand komt.*	*Landelijk karakter/erfgoed*	*SCN en VO*
	De gemeente wil gemeenschappelijk wonen ook toelaten in dit RUP doch de woonfunctie niet beperken tot uitsluitend gemeenschappelijk wonen.	*Co-housing*	*SCN en VO*
• Hoeveel bijkomende woongelegenheden er uiteindelijk kunnen worden toegelaten in het woongebied met landelijk karakter, is afhankelijk van verschillende factoren en dient verder onderzocht te worden. Het zullen er alleszins significant minder zijn dan momenteel voorzien in de startnota, aangezien de woonpotentie van het woonuitbreidingsgebied niet mee in rekening gebracht mag worden. Vanzelfsprekend kunnen de huidig voorgestelde scenario's op microschaal dus ook niet weerhouden worden.	• *Gelet op de visie van het structuurplan en de wetgeving inzake woonreservegebieden stelt de gemeente dat het aantal woongelegenheden zoals in de scenario's onderzocht moeten bekeken worden vanuit een maximalistisch scenario. In het RUP zal nog verder onderzoek gevoerd worden om na te gaan wat een haalbaar project is met een minimale impact. In ieder geval moet het zeker mogelijk zijn dat een kleinschalig totaalproject (met 6 tot eventueel 8 wooneenheden) wordt ontwikkeld (zie ook supra verwijzing naar artikel 5.6.15). De gemeente zal deze elementen verder motiveren binnen het RUP. De gemeente wijst erop dat een belangrijk deel van het door wonen in te vullen gebied nu reeds gelegen is in woongebied*	*Decreet WR*	*SCN en VO*

	met landelijk karakter en los van het woonuitbreidingsgebied kan ontwikkeld worden.		
• Het departement vraagt om voorafgaandelijk aan de opmaak van het grafisch plan grondig na te denken over de concrete herbestemmingen die men middels het RUP wenst door te voeren. In de startnota bestaat hier nog veel onduidelijkheid over. Zo is er sprake van zowel het volledig als het gedeeltelijk herbestemmen van het woon-uitbreidingsgebied naar openruimtegebied, en zelfs naar gecompartimenteerd landbouwgebied. Het is niet geheel duidelijk wat met dit laatste bedoeld wordt.	• *De bestemmingen en inrichtingen zullen verder onderzocht worden en zo nodig bijgestuurd in de visie in de scopingnota en in het latere voorontwerp RUP. Naast gecompartimenteerd landbouwgebied en een projectgebied voor wonen wordt ook een indicatieve trage weg voorzien of een mogelijkheid tot aanleg van een trage weg.* • *Het gecompartimenteerd landbouwgebied verwijst naar het RUP Open ruimte van de gemeente waar deze bestemming in opgenomen is. Deze bestemming werd ook al overgenomen in RUP Vlezenbeek, RUP Sint-Laureins-Berchem en Oudenaken en RUP Reysberg. Het RUP Rinkeling zal hier op worden afgestemd. De gemeente streeft zo uniformiteit van bestemmingsvoorschriften in soortgelijke plangebieden na.*	*Herbestemming* *GP en SV*	*SCN en VO* *SCN en VO*
• Voorts is het onduidelijk of ook het woongebied met landelijk karakter en het agrarisch gebied herbestemd zullen worden, daar de in het RUP voorgestelde invulling van beide gebieden in overeenstemming is met de momenteel geldende bestemmingsvoorschriften. Wat betreft het agrarisch gebied wordt voorgesteld om dit bouwvrij te maken, met het oog op het versterken van de openruimtestructuur. Ook de ligging van de trage weg dient verder bestudeerd te worden, ten einde versnippering van het landbouwgebied tegen te gaan en de aansluiting met de Zuunvallei in het noorden en het binnengebied in het zuiden te garanderen.	• *Het WUG wordt deels herbestemd naar open ruimte en deels naar een projectgebied binnen de gebiedscategorie wonen. Dit zal verduidelijkt worden met een aanzet grafisch plan dat samen met de krachtlijnen van de voorschriften bij de scopingnota zal worden gevoegd. De gemeente kan akkoord gaan met een bouwvrij agrarisch gebied wat aansluit bij het gecompartimenteerd landbouwgebied. De trage weg zal indicatief worden opgenomen zodat een aanleg met een minimale impact op landbouw en open ruimte gegarandeerd kan worden in een totaalproject van inrichting.*	*Agrarisch gebied/Wonen* *Trage weg*	*SCN en VO*

• Aspect milieueffectrapportage, aspect RVR, aspect watertoets	• *Hiervoor zullen de correcte procedures doorlopen worden met gebruik van het meest recente kaartmateriaal. De dienst veiligheidsrapportage heeft ondertussen advies uitgebracht dat er geen veiligheidsrapport moet worden uitgebracht.*	*Procedure*	*SCN en VO*

Provincie Vlaams-Brabant

Voorwerp van advies	behandeling	thema	verwerken in fase
De provincie adviseert de start- en procesnota gunstig mits er rekening gehouden wordt met volgende voorwaarden.	*De gemeente neemt kennis van het gunstig voorwaardelijk advies en zal de nodige randvoorwaarden opnemen of gemotiveerd weerleggen.*		
• Er kan geen BAU-scenario daar er een vrijgavebesluit vereist is.	• *Het BAU-scenario dient slechts als toetsingskader voor de berekening van een maximalistisch scenario. Het is nooit de bedoeling om dit scenario uit te voeren. De gemeente wil het woonuitbreidingsgebied in belangrijke mate een openruimtebestemming geven en niet invullen met wonen. Cf. supra advies departement Omgeving*	*Decreet WR*	*SCN en VO*
• Het WUG kan volgens het GRS niet ontwikkeld worden.	• *Cf. supra advies departement Omgeving*	*GRS*	*SCN en VO*
• Er kan wel een ruimere invulling voor de hoeve voorzien worden in combinatie met 2 kavels in het woongebied met landelijk karakter. De provincie stelt maximaal 4 wooneenheden in totaal voor.	• *Het aantal wooneenheden zal nog bepaald worden op basis van de volumes van de hoeve en de dichtheden (gerelateerd aan de kavelgroottes) in de omgeving. De gemeente streeft 6 tot 8 wooneenheden na doch dit wordt nog verder onderzocht. De gemeente wil daarbij de lijn doortrekken vanuit het RUP Zonevreemde woningen waar voor markante bebouwing opsplitsen in meerdere wooneenheden mogelijk werd gemaakt op basis van diverse criteria. De gemeente wil deze criteria ook hier toepassen.*	*Woondensiteit*	*SCN en VO*

	Gelet op het feit dat de hoeve echter overwegend in woongebied ligt en dus grotendeels niet zonevreemd is, onderzoekt de gemeente of bijkomende wooneenheden mogelijk zijn. Cf. supra advies departement Omgeving		
• Het niet woongedeelte van het plangebied wordt bij voorkeur bouwvrij gemaakt.	• *Dat is ook de intentie van de gemeente. Cf. supra advies departement Omgeving*	*Agrarisch gebied*	*SCN en VO*
• Trage verbinding laten aansluiten bij de tuinzones om landbouwgronden niet te versnipperen	• *De trage verbinding kan op de perceelsgrenzen indicatief worden meegenomen. Cf. supra advies departement Omgeving*	*Trage weg*	*SCN en VO*
• Inzetten op gemeenschappelijk wonen	• *Cf. supra advies departement Omgeving*		
• Erfgoedwaarde – bepalen van karakteristieken van de hoeve in functie van (deels) behoud en vertaling in kwalitatieve nieuwbouw.		*Co-housing*	*SCN en VO*
	• *De gemeente zal de nodige randvoorwaarden opleggen om afstemming tussen erfgoed en nieuwbouw te garanderen. Er zal in het RUP meegenomen worden dat zowel bij verbouwing als bij eventueel (gedeeltelijke) afbraak een CHE-rapport moet worden opgesteld*	*Erfgoed - SV*	*SCN en VO*
• Correctie voor bestaande toestand landbouw.	• *Dit wordt nagekeken en zo nodig aangepast.*	*Planningscontext*	*SCN en VO*
• Correctie ligging binnen GRUP VSGB	• *Dit wordt nagekeken en zo nodig aangepast.*		

Departement Omgeving – RVR-toets

Voorwerp van advies	behandeling	thema	verwerken in fase
Er dient geen RVR te worden opgesteld.	*Kennisname*	*RVR*	/

Agentschap Landbouw en Zeevisserij

Voorwerp van advies	behandeling	thema	verwerken in fase
Het agentschap Landbouw en Zeevisserij gaat akkoord met de herbestemming van WUG naar openruimtegebied maar koppelt diverse voorwaarden aan de inrichting van het gebied en aan de woonintensiteit. ALZ stelt dat gelet de voormalige hoeve opgenomen is in het VIOE een groter potentieel voor wonen mogelijk is (functiewijzigingsbesluit). De verschillende scenario's leggen nu intensief wonen op. Dit kan ten koste gaan van de boerderij. Er moet een keuze gemaakt worden tussen behoud of sloop van de boerderij.	*Het RUP wil de keuze openlaten tussen sloop en een mix van nieuwbouw en bestaand patrimonium. Een CHE-rapport zal daarom gekoppeld worden aan verbouwen en/of gedeeltelijke sloop Het RUP zal wel voorwaarden opleggen voor de toekomstige ontwikkeling waarbij aandacht voor erfgoed hand in hand kan gaan met nieuwe kwalitatieve woonontwikkelingen.*	*Wonen/ erfgoed*	*SCN en VO*
ALZ stelt ook de vraag of er een compensatie wonen moet zijn voor het herbestemmen van het WUG. Een onmiddellijke planschaderegeling is ook een optie.	*Het gedeeltelijk herbestemmen van woonuitbreidings-gebied kan tot planschade aanleiding geven.*	*Planschade*	*SCN en VO*
Gelet op de huidige invulling van het gebied (weiland professionele landbouw) is een beheer door de landbouw zeker aangewezen. ALZ vraagt dit te verduidelijken in bestaande toestand en in gewenste ontwikkeling.	*Het professioneel landbouwbeheer zal ook in het RUP vooropstaan. Door inrichting als gecompartimenteerd landbouwgebied is er ruimte voor weide, boomgaard en eventueel akkers. Het RUP kan het bouwvrij karakter onderstrepen (met uitzondering van schuilhokken voor vee). Dit zal worden meegenomen in grafisch plan en voorschriften.*	*Landbouw/ bestaande toestand*	*SCN en VO*

Indien het wonen beperkt wordt tot de hoeve en onmiddellijke omgeving wordt de trage weg bij voorkeur hierbij aanpalend aangelegd zodat de impact op versnippering van het landbouwareaal tot een minimum beperkt wordt. Alternatief is aanleg van de trage weg aanpalend aan de tuinen van de JB Troucheaustraat.	*De trage weg moet deel uitmaken van de totaalinrichting. Voorwaarden kunnen worden meegenomen zodat er een minimale impact is op de landbouwbedrijfsuitbating.*	*Trage weg*	*SCN en VO*
ALZ gaat niet akkoord met de inrichting van een collectieve groene ruimte met wandelpad die voorbijgaat aan het huidig landbouwgebruik. Indien de gemeente aan het landbouwgebruik wil voorbijgaan is een herbestemming van het WUG naar agrarisch gebied niet aangewezen. Er moet dan een gepaste herbestemming voorzien worden.	*Landbouwgebruik blijft prioritair (cf. supra).*	*Landbouw*	*SCN en VO*
ALZ gaat akkoord met een herbestemming mits: • EN het maximaal behoud van het agrarisch gebruik van het aanwezige weiland en herstel hoogstamboomgaard op vrijwillige basis. • EN enkel een trage verbinding aan de randen van het gebruiksperceel als overgang naar de tuinzones van de voorliggende woningen en niet dwars door het weiland op voorwaarde dat de nood daartoe duidelijker wordt aangetoond	*Het RUP kan voorzien in dergelijke voorwaarden.*	*Herbestemming*	*SCN en VO*
Wat betreft de woonbestemmingen stelt ALZ: • OF herbestemming van de historische hoevegebouwen naar meerdere woonentiteiten met behoud van de open ruimte rondom de hoeve in alle woonbestemmingen en geen nieuwe bijkomende bebouwing • OF het slopen van de historische hoeve en het louter bebouwen van het landelijk woonlint in de eerste 50 meter met behoud en uitbreiding van de boomgaard op de footprint van de historische hoeve.	*Het RUP wil zoals hoger omschreven de combinatie van erfgoed en nieuwbouw mogelijk maken om tot een kleinschalig maar kwalitatief woonproject te komen.*	*Wonen en erfgoed*	*SCN en VO*

Gelet op de aanwezigheid van professioneel agrarisch gebruik in het binnengebied dat garant staat voor het behoud van de open ruimte, is het Agentschap Landbouw en Zeevisserij van mening dat de startnota ook een scenario moet uitwerken dat tegemoetkomt aan de hoger gemaakte opmerkingen waarbij wordt ingezet op open landbouwruimte nabij de woonkern als overgang naar de natuurzone in de vallei van de Zuunbeek. De voorliggende scenario's houden onvoldoende rekening met de aanwezigheid van en het behoud van de professionele landbouw enerzijds en zijn maximaal gericht op loutere patrimoniummaximalisatie voor de grondeigenaar en zeer intensieve ontwikkeling van woongebieden en erfgoedsites. Indien men de intentie heeft het landbouwgebruik van het binnengebied uit te doven en er een openbaar groengebied van wil maken, dan moet de herbestemming van het totale binnengebied naar openruimtegebied naar voren worden geschoven als planalternatief en moet de contour van het RUP worden uitgebreid.	*Er zal een bijkomend scenario worden uitgewerkt dat rekening houdt met de invulling van het WUG en het binnengebied met professionele landbouw in combinatie met een trage weg en een woonproject. Het eigenlijke binnengebied krijgt geen herbestemming. Landbouw blijft hier behouden. Er is geen herbestemming nodig.*	*Scenario's*	*SCN en VO*

Agentschap Natuur en Bos

Voorwerp van advies	behandeling	thema	verwerken in fase
Het agentschap Natuur en BOS adviseert de start- en procesnota gunstig mits er rekening gehouden wordt met volgende voorwaarden. • Correctie in de bestaande toestand: soortenrijk permanent cultuurgrasland met hoogstam-boomgaard (hp* + kj*) ipv soortenarm. • Vrijwaren van de taluds binnen het plangebied bij de verdere ontwikkeling van het woonproject. • Berekening van de impactscore van de aanleg- en exploitatiefase in kader van het stikstofdecreet van 2024	*De gemeente neemt kennis van het gunstig voorwaardelijk advies en zal de nodige randvoorwaarden opnemen en de nodige aanpassingen doorvoeren.*	*BWK* *Taluds* *N-decreet*	*SCN en VO* *SCN en VO* *SCN en VO*

ANB doet volgende suggestie: samenwerking met Regionaal landschap Pajottenland en Zennevallei voor herstel hoogstamboomgaard en inrichting woonproject	*De gemeente zal dit verder onderzoeken doch dit element moet niet in een RUP worden vastgelegd.*	*Hoogstam-boomgaard*	*SCN en VO*

BEHANDELING INSPRAAKREACTIES

Thema: verkaveling/groepswoningbouw als ontwikkeling

Voorwerp van opmerking	behandeling	verwerken in fase
• Bestaande nog geldige verkaveling (5 loten) langsheen de Camille Leunensstraat dd. 1983	• *De vermelde verkaveling is niet meer geldig daar de invulling van de verkaveling niet gerealiseerd werd overeenkomstig de wetgeving (1/3de binnen de 5 jaar na vergunning en 2/3de binnen de 10 jaar na vergunning.*	*SCN*
• Er zijn geen uitspraken gedaan over het WUG dus kan het beleid uit het GRS nu niet gebruikt worden om zich te verzetten tegen de ontwikkeling van het gebied.	• *Het woonuitbreidingsgebied wordt <u>niet expliciet</u> vermeld in het GRS in kader van doelgroepenbeleid of ontwikkeling in functie van de opvang van mogelijke woonbehoeften in het stedelijk gebied. Maar het GRS vermeldt wel algemene principes voor de invulling van woongebieden en woonuitbreidingsgebieden in het buitengebiedgedeelte van de gemeente. Concreet:* *"In het woonweefsel in buitengebied Sint-Pieters-Leeuw kan de gemeentelijke woonbehoeften van het buitengebied mee opgevangen worden. Op deze wijze worden de kernen in het buitengebied Sint-Laureins-Berchem en Oudenaken gevrijwaard. Daarbij streeft de gemeente naar:* ▪ *een dichtheid van minimaal 15 woningen per ha…* ▪ *…* ▪ *bij voorkeur kleinschalige projecten uit te werken die een geleidelijke groei van de eigen bevolking toelaten;*	

	▪ ***woonuitbreidingsgebieden slechts vrij te geven <u>na aantonen van de behoeften</u> of voor specifieke doelgroepen zoals in het structuurplan wordt aangeduid."***	
• Groepswoningbouw is wel mogelijk in het WUG. Zeker gelet op het feit dat het GRS over het WUG geen uitspraak doet.	*De gemeente stelt niet ter discussie dat groepswoningbouw in een WUG niet mogelijk is maar wijst wel op het feit dat er vanuit het Vlaamse gewest tot 2043 een stolp over de woonreservegebieden geplaatst is waardoor deze niet zondermeer ontwikkeld kunnen worden. Ook voor groepswoningbouw is eerst een vrijgavebesluit nodig vooraleer een vergunning kan afgegeven worden. Dat blijkt duidelijk uit het nieuwe artikel 5.6.10 VCRO. Groepswoningbouw is dus niet zondermeer mogelijk. De gemeente is echter wel overeenkomstig het decreet woonreservegebieden wel gemachtigd om een RUP op te maken voor het WUG en hierin tot herbestemming over te gaan. De gemeente wil vanuit haar beleid de open ruimte in deze omgeving versterken en daarnaast toch een kleinschalig woonproject mogelijk maken echter zonder de open ruimte verder aan te tasten. Een traditionele groepswoningbouw op de locatie langsheen de Vogelzangstraat is daarom niet aan de orde.*	

Thema: kadering in beleidsplannen en structuurplannen

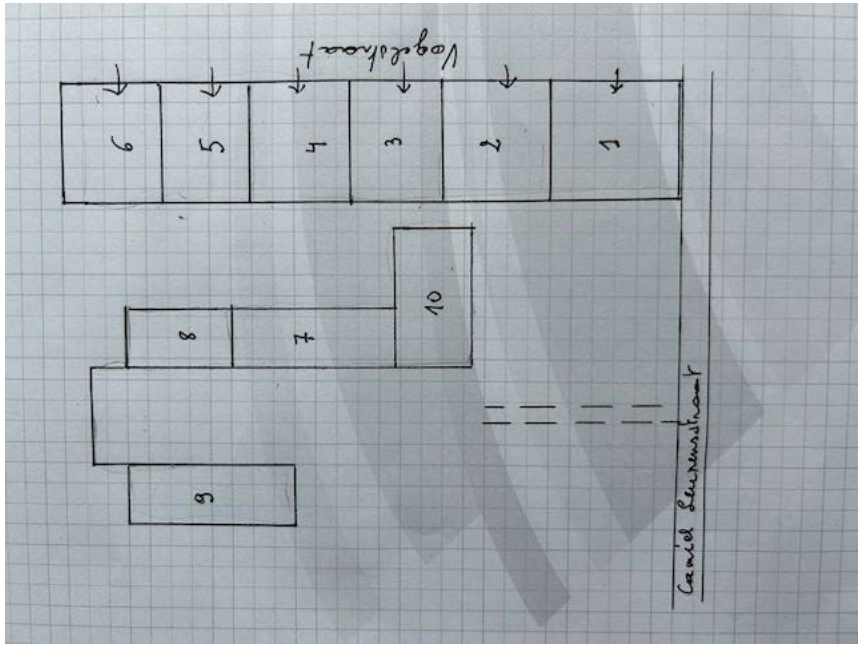
Voorwerp van opmerking	behandeling	verwerken in fase
• Het RUP moet zich richten naar beleidsplannen en structuurplannen. ▪ Het RUP wil een open ruimtecorridor realiseren doch dit staat niet in het RUP ▪ Het RUP vermeldt het WUG niet en doet hier geen beleidsuitspraken over. ▪ Het RUP Open ruimte bakent de percelen niet af.	*De visie van het RUP geeft al duidelijk de openruimtecorridor aan richting de Zuunbeekvallei en de voormalige kaassite.* *Het RUP vermeldt wel degelijk het WUG en kadert het niet aansnijden ervan in de gewenste openruimtestructuur.* *Het RUP open ruimte heeft zijn eigen plancontour en bevat de openruimtebestemmingen die vanuit het gewestplan waren vastgelegd. De WUG behoren niet tot die herbestemming uit de aard van het RUP Open ruimte. De gemeente kan echter besluiten om herbestemmingen door te voeren ten bate van de open ruimte, al dan niet met planologische compensatie of planschadevergoeding.*	/
▪ Het RUP Zonevreemde woningen bevestigt het zuidwestelijk deel van perceel 146^{E} als agrarisch gebied voor professionele landbouw.	*Het RUP zonevreemde woningen doet geen uitspraken over het WUG en komt als zodanig niet in aanmerking als context voor de open ruimte wat de openruimtebestemming an sich betreft. Hiertoe is het RUP Open ruimte van toepassing in combinatie met gebiedsgerichte RUP's. Het RUP zonevreemde woningen is uitsluitend van toepassing op de zonevreemde woningen.*	
De gemeente heeft dus beleidskeuzes gemaakt die haaks staan op de keuzes binnen RUP Rinkeling. Het GRS voorziet niet om geen bebouwing in het WUG toe te laten.	*Cf. supra richten naar beleidsplannen en supra thema verkavelingen en groepswoningbouw.*	

Thema: doelstellingen

Voorwerp van opmerking	behandeling	verwerken in fase
Akkoord met belangrijke doelstellingen: • de attractieve en historisch waardevolle open ruimte van de flanken van de Zuunvallei blijft behouden. Vooral de interactie tussen het reliëfrijk landschap en de U-vormige hoeve is bijzonder uniek, zeker gezien de ligging op de voorstadgrens (cfr pag 53 tot 56). • zowel het aangrenzend Habitatrichtlijn-gebied als het VEN-gebied (natuurgebied Zuunvallei – kerngebied Oude Zuun) krijgt een grotere buffer; • biologische waardevolle oude graslandbiotopen blijven behouden (cfr Biologische waarderingskaart).	*De gemeente neemt akte dat de inspraakreactie akkoord gaat met de doelstellingen.*	/

Thema: scenario's

Voorwerp van opmerking	behandeling	verwerken in fase
Inspraakreactie - Niet akkoord met scenario's 1, 2 en 5 • Van de voorgestelde scenario's, zijn 1 en 2 volstrekt uit den boze omdat hierbij de doelstellingen (cf. supra) geschaad worden. Hetzelfde geldt voor scenario 5 omdat de historisch waardevolle en landschappelijk bepalende hoeve verdwijnt. • Enkel scenario 3 en 4 komen wat tegemoet aan de doelen. Maar de respectievelijk 2 of 1 wooneenheden aan de rechterzijde van de hoeve, zullen het landschappelijk geheel sterk aanvreten. • De verschillende scenario's in het RUP Rinkeling zijn er voornamelijk op gericht om de bouwmogelijkheden (8 kavels) in het woonuitbreidingsgebied te compenseren in een zone rond de aanwezige hoevebebouwing. Vermoedelijke reden van deze compensatie is het vermijden van planschade (en andere	*De gemeente zal bij de opmaak van het voorontwerp RUP streven naar een zo flexibel mogelijk RUP waarbij bepaalde waarden (open ruimte, erfgoed…) als randvoorwaarden kunnen worden vastgelegd. Op deze wijze kunnen open ruimte, recreatie, landbouw en wonen harmonieus samengaan.* *De gemeente zal de woondichtheid in het RUP bekijken en streven naar een evenwicht tussen plancompensatie en maximaal respect voor de open ruimte. Dit kan door bv. gedifferentieerde woonvormen toe te laten waarbij een hogere dichtheid mag gerealiseerd worden bij het behoud van de hoeve*	*SCN en VO*

vergoedingen). Gezien het unieke en intacte landschap (en de ligging aan de voorstadsgrens) vraagt de inspraakreacties om via het RUP Rinkeling de gehele zone langsheen de Vogelstraat bouw-vrij te maken, zodat de interactie tussen boerderij en open landschap volledig bewaard blijft. Het betalen van een eventuele vergoeding voor planschade lijkt me hier volstrekt te verdedigen en een verantwoorde aanwending van middelen voor algemeen/openbaar nut.	*en de realisatie van een cohousing concept. Bij afbraak van de hoeve en/of realisatie van een traditionele verkaveling zou de dichtheid dan beperkter zijn.*	
Inspraakreactie – voorkeur voor scenario 5	*Cf. supra) niet akkoord met scenario 1, 2 en 5.*	
Inspraakreactie - vraag om bijkomend scenario te ontwikkelen volgens onderstaande schets en gekoppeld aan voorschriften voor functies (woningen, kantoren, garages…) en inrichting. 	*Cf. supra – de gemeente zal bij de verdere uitwerking van het RUP een evenwicht zoeken tussen de wensen uit de adviezen, de inspraakreacties, de optimalisatie van de open ruimte en ruimte voor wonen. Daarbij wordt ook rekening gehouden met de opwaardering van de hoeve.* *Een sterkere verdichting dan nu aangegeven is echter niet aan de orde omwille van:* • *De omgevingsfactoren (open ruimte, landschappelijk-visuele corridors, woondensiteiten in de onmiddellijke omgeving* • *Het wegnemen van de zichtrelatie op de Zuunbeekvallei* • *De verantwoording vanuit de woonbehoeften voor het buitengebied van Sint-Pieters-Leeuw* *Het invullen met andere functies dan wonen zowel kantoren, garages, zou een grotere belasting op de open ruimte en de kleinschalige woonomgeving geven. Daarom wordt hier niet op ingegaan.*	

6.5 Advies team Omgevingseffecten

Vlaamse Overheid, Departement Omgeving
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en –projecten
Team Omgevingseffecten
Milieueffectrapportage
mer@vlaanderen.be
www.omgeving.vlaanderen.be

Bepaling over de plan-MER-plicht van het RUP Rinkeling te Sint-Pieters-Leeuw

Dossiernummer: SCRI24061

1. Toetsing aan het toepassingsgebied[1]

De gemeente Sint-Pieters-Leeuw stelt een RUP op met als doel de openruimtestructuur tussen de Zuunvallei en het binnengebied van de Vogelstraat en de Camille Leunensstraat te versterken door de realisatie van een openruimteverbinding en het vrijwaren van bebouwing in het grootste deel van het plangebied. Het RUP stelt eveneens de herwaardering van de aanwezige hoevegebouwen en boomgaard als doel door middel van een kwalitatief woonproject. Het Team Omgevingseffecten ontving op 28 maart 2025 de scopingnota (versie 2.0). Eerder werden ook de startnota, adviezen en inspraakreacties bezorgd.

Zoals in de scopingnota aangegeven wordt, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

Het Team Omgevingseffecten dient vóór de voorlopige vaststelling te bepalen of er al dan niet een milieueffectrapport (plan-MER) moet worden opgesteld.

2. Inhoudelijke toetsing van het onderzoek tot milieueffectrapportage

Bij de overweging of er al dan niet een plan-MER opgesteld moet worden, houdt het Team Omgevingseffecten rekening met de startnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en met de verwerking hiervan in de scopingnota.

De scopingnota bevat een beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringsniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

De periode van raadpleging liep van 1 oktober 2024 t.e.m. 29 november 2024 en een participatiemoment vond plaats op 12 november 2024.

De scopingnota bevat de nodige informatie over het RUP en over de milieueffecten op de relevante milieudisciplines.
In hoofdstuk 6.4 van de scopingnota werden de adviezen en de inspraakreacties opgelijst, samengevat en verwerkt. Er wordt telkens aangegeven op welke wijze er mee omgegaan wordt. Tevens werd o.a. op basis hiervan de startnota inhoudelijk herwerkt tot een scopingnota.

[1] Zoals vereist door artikel 2.2.4., §2, 6° VCRO en artikel 4.2.1. tot en met 4.2.3. DABM.

De meeste adviezen en inspraakreacties bevatten vooral opmerkingen op het plan zelf. De adviezen en inspraakreacties bevatten geen opmerkingen over de aanzienlijkheid van de milieueffecten. Uit de scopingnota blijkt dat er voldoende informatie is over de milieueffecten van het plan om te kunnen besluiten dat deze effecten niet aanzienlijk zijn.

Gelet op het bovenstaande, en in het bijzonder rekening houdend met de in de scopingnota opgenomen beschrijving van de kenmerken van het voorgenomen RUP, van de effecten ervan en van de gebieden die door het RUP kunnen worden beïnvloed, en met de verwerking van de inspraak en adviezen, besluit het Team Omgevingseffecten dat werd aangetoond dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

3. Besluit

Op basis van bovenstaande motivering bepaalt het Team Omgevingseffecten dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP.

De beslissing dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is houdt geen standpunt in over de wenselijkheid van het planvoornemen.

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of het uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan. Indien nodig kan u Team Omgevingseffecten vragen om opnieuw na te gaan of de opmaak van een plan-MER nodig is. Mogelijk volgt daarna een nieuwe voorlopige vaststelling en een nieuw openbaar onderzoek.

Getekend door:Isabel Jacobs (Signature)
Getekend op:2025-05-19 08:15:30 +02:0
Reden:Ik keur dit document goed

Jacobs Isabel

Vlaamse overheid

Isabel Jacobs
Afdelingshoofd
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten (GOP)