



RUP LAEKELINDE

STARTNOTA

raadpleging publiek en adviesvraag

versie publicatie



Gemeente Sint-Pieters-Leeuw

Pastorijstraat 21 • 1600 Sint-Pieters-Leeuw

Tel. 02 371 22 11

D+A nv
RUIJTE VOOR IDEEËN

Meiboom 26
1500 Halle
T 02 363 89 10
F 02 363 89 11

Kardinaal Mercierplein 2
2800 Mechelen
T 015 56 09 56
F 015 56 09 59

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 Laekelinde

Opdrachtgever:

Gemeente Sint-Pieters-Leeuw

Opdrachthouder:

D+A Consult nv – Meiboom 26, 1500 Halle – Kardinaal Mercierplein 2, 2800 Mechelen –
info@da.be – www.da.be

Opgemaakt door ondergetekende ontwerper,

Axel Rijpers, projectleider en erkend ruimtelijk planner

fase	document	datum	revisie	versie
1	startnota – terugkoppeling gemeente	06/04/2023-ap	ar	1.0
	startnota – terugkoppeling gemeente	04/10/2023-ar	ar	1.1
	startnota – versie publicatie	07/11/2024-av	ar	1.2
	startnota – versie publicatie	10/03/2025-ar	ar	1.3

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding van het RUP	5
1.2	Reikwijdte en detailleringsniveau	5
2	Bestaande toestand.....	6
2.1	Situering van het plangebied.....	6
2.2	Beschrijving bestaande toestand.....	7
2.2.1	Invullingen binnen het plangebied.....	7
2.2.2	Invullingen buiten het plangebied	9
2.3	Ruimtelijke analyse.....	10
2.3.1	Landschap	10
2.3.2	Landbouw	10
2.3.3	Natuur	10
2.3.4	Water	11
2.3.5	Mobiliteit	/11
2.4	Planningscontext	12
2.4.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	12
2.4.2	Ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant	12
2.4.3	Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV).....	13
2.4.4	Provinciaal beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant.....	13
2.4.5	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Sint-Pieters-Leeuw.....	14
2.4.6	Bestemmingsplannen	19
2.4.7	Herbevestigd agrarisch gebied (HAG).....	23
2.4.8	Behoeftestudie buitensportrecreatie	24
2.4.9	Mobiliteitsplan	27
2.4.10	Atlas der buurtwegen	28
2.5	Evaluatie plangebied.....	29
2.5.1	Knelpunten	29
2.5.2	Potenties.....	29
3	Gewenste ruimtelijke ontwikkeling.....	30
3.1	Doelstellingen.....	30
3.2	Visie en ruimtelijke concepten.....	30
3.2.1	Versterking recreatief knooppunt op lokaal niveau.....	30
4	Effecten van het RUP.....	32
4.1	Onderzoek tot m.e.r.....	32

4.1.1	Methodiek	32
4.1.2	Toepassingsgebied	32
4.1.3	Alternatieven	33
4.1.4	Beoordeling milieueffecten	34
4.1.5	Grensoverschrijdende effecten.....	59
4.2	Watertoets.....	59
4.2.1	Oppervlakte- en grondwaterhuishouding	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
4.2.2	Besluit.....	61

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding van het RUP

Op 24.07.2007 werd in functie van de zonevreemde sport- en jeugdinfrastructuur het BPA Laekelinde goedgekeurd. Gelet op de nieuwe ruimtevragen (regularisatie niet-vergunde voetbalplein, skate-infrastructuur, enz.) is er een noodzaak tot opmaak van een RUP dat het bestaande BPA moet uitbreiden en aanpassen aan de nieuwe noden.

Als basis voor dit RUP werd voorafgaandelijk een ruimtelijke behoeftestudie opgemaakt waarbij de noden, ruimtelijk potenties, gewenste ontwikkelingsmogelijkheden voor de buitensportinfrastructuur in de gemeente Sint-Pieters-Leeuw in kaart werden gebracht. Het plangebied van voorliggend RUP was hierin een te onderzoeken locatie. Binnen de behoeftestudie werd een samenhangende beleidsvisie ontwikkeld waarbinnen voorliggend RUP zich zal situeren.

1.2 Reikwijdte en detailleringsniveau

De reikwijdte van het RUP is beperkt tot de grenzen van het plangebied.

Het doel van het RUP Laekelinde is om de ontwikkelingsmogelijkheden inzake de uitbreiding van de lokale recreatieve voorziening in de omgeving te kaderen. De gemeente wil namelijk in Laekelinde een beperkte uitbreiding kunnen toestaan en dit in functie van de versterking van het jeugdcentrum Laekelinde en de rondom gelegen sportactiviteiten.

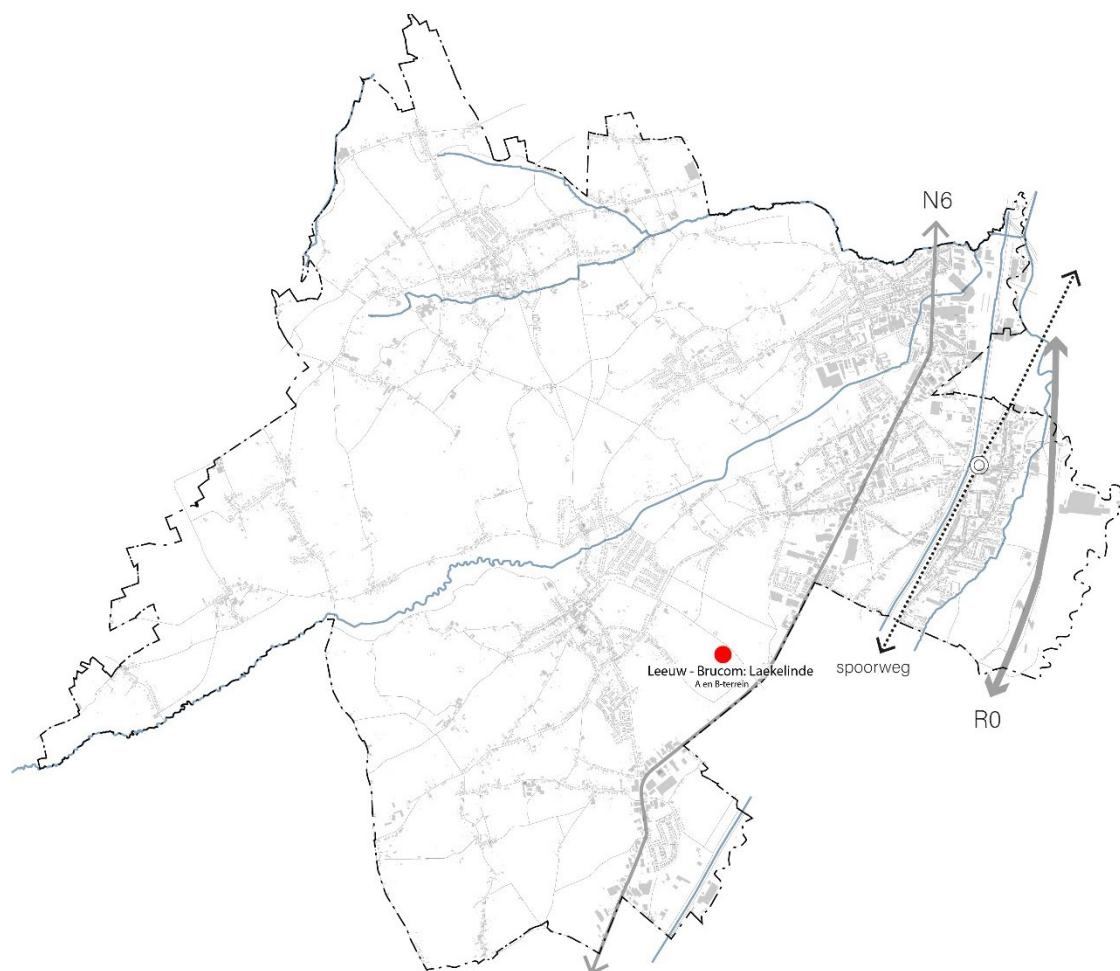


| Aanduiding plangebied op microschaal

2 BESTAANDE TOESTAND

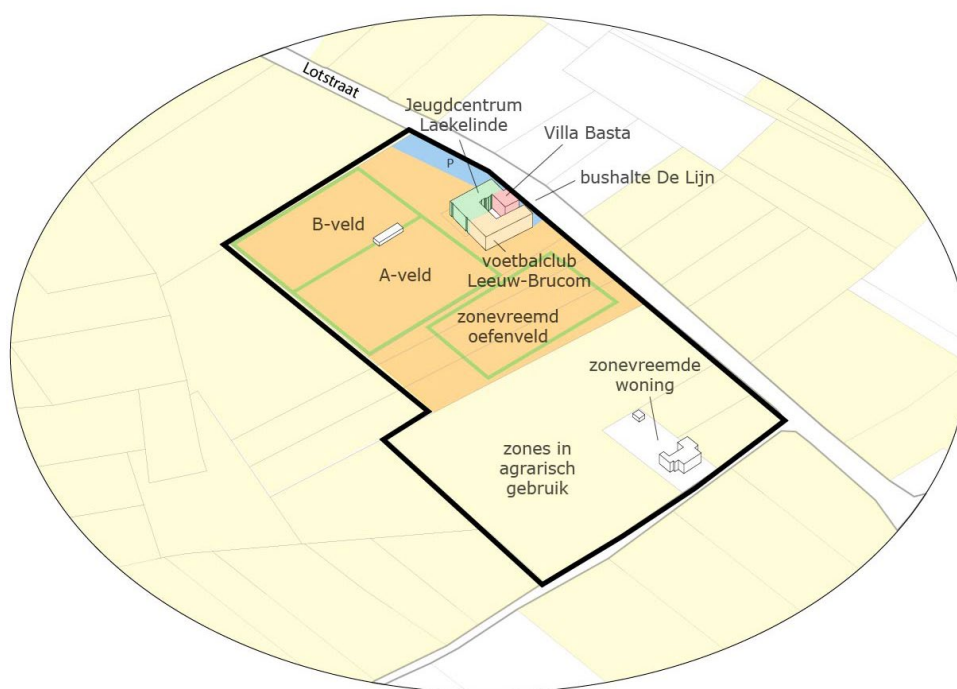
2.1 Situering van het plangebied

Het plangebied is gesitueerd in het zuidoosten van Sint-Pieters-Leeuw, een gemeente in de provincie Vlaams-Brabant die deel uitmaakt van de Zennevallei en het Pajottenland. Ten zuidoosten van het plangebied ligt de Bergensesteenweg (N6), een gewestweg in België. De Bergensesteenweg is een van de negen grote N-wegen die vanuit de hoofdstad Brussel in het centrum van het land tot aan de grenzen lopen.



| Aanduiding plangebied op macroschaal

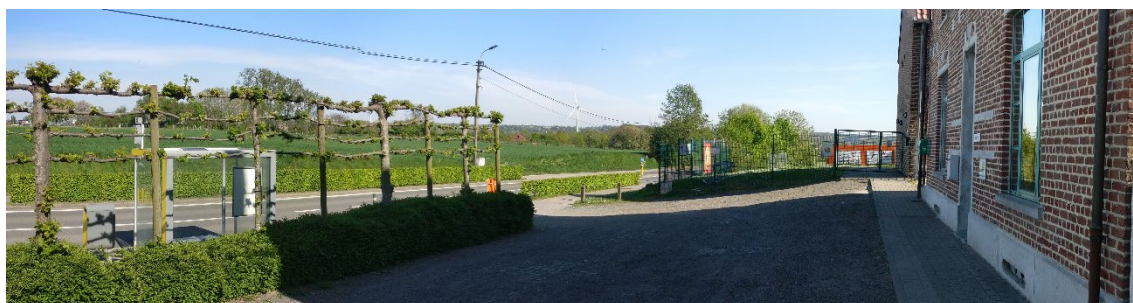
2.2 Beschrijving bestaande toestand



| Overzichtskartaal bestaande toestand

2.2.1 Invullingen binnen het plangebied

Het plangebied wordt voor ca. de helft ingevuld met recreatieve invullingen. Meer bepaald vinden we binnen het plangebied het jeugdcentrum Laekelinde en de sportterreinen van voetbalclub Leeuw-Brucom terug. Binnen het bestaande gebouwcomplex vinden we ook de vzw Villa Basta die zich inzet voor creatief jeugdwerk. Alle invullingen zijn te bereiken via de Lotstraat waar ze een autoparking en fietsenstalling delen. Tevens is er ter hoogte van de bebouwing een bushalte aanwezig.



| Onverharde parking met bushalte langs de Lotstraat



| De gebouwen van Leeuw - Brucom (kantine en kleedkamers) en het Jeugdcentrum Laekelinde



| Het grasveld ten noordwesten van het gebouw met een ondergrondse afvalcontainer en een fietsenstalling



| Het synthetisch A-veld met tribune



| B-veld dat tot de U17 voor officiële wedstrijden wordt gebruikt



| grasveld dat gebruikt wordt als trainings- en opwarmingszone

De overige delen binnen het plangebied worden ingevuld door akkerland in agrarisch gebruik. In het zuidoosten van het plangebied bevindt zich een zonevreemde woning.

2.2.2 Invullingen buiten het plangebied

Ten zuidwesten van het grasveld dat gebruikt wordt als trainings- en opwarmingszone lopen de percelen nog een eind door. Deze zone is ook bezaaid met gras maar wordt niet gebruikt voor recreatieve doeleinden. Het terrein wordt gekenmerkt door een zekere helling richting het achtergelegen openruimtegebied. Verder worden de grenzen van het plangebied gekenmerkt door de Lotstraat en agrarisch gebied.



| het stuk grasveld dat aansluit op het achtergelegen openruimtegebied

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 plangebied valt binnen de relictzone van het centraal Pajottenland (ID: R20008).
traditionele landschappen	Het plangebied valt binnen het traditionele landschap van het Pajottenland (naam streek: Zandleem- en leemstreek).
inventaris van het erfgoed	
bouwkundig erfgoed	n.v.t
landschappelijk erfgoed	n.v.t

2.3.2 Landbouw

Het plangebied valt binnen de aanduiding van Herbevestigd agrarisch gebied (HAG).

2.3.3 Natuur

speciale beschermingszones	
vogelrichtlijngebieden	n.v.t
habitatrichtlijngebieden	n.v.t
VEN- en IVON-gebieden	n.v.t
Natuurbeheerplan	n.v.t
biologische waarderingskaart	Het plangebied wordt aangeduid als 'biologisch minder waardevol'.

2.3.4 Water

bevaarbare waterlopen	n.v.t
onbevaarbare waterlopen	n.v.t
overstromingskaart	Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal (2023): n.v.t. Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (2023): De Lotstraat ten noordoosten van het plangebied wordt aangeduid als gebied voor middelgrote kans op overstromingen.
beschermingszones grondwaterwinning / waterwingebieden	n.v.t

2.3.5 Mobiliteit

openbaar vervoer	Ten noordoosten – op de Lotstraat – passeren de volgende buslijnen: • Lijn 52 (Vlezenbeek - Alsemberg - Sint-Genesius-Rode); • Lijn 573 (Schoolbus Schepdaal - Vlezenbeek - Halle)
spoorwegen	Ten zuidoosten van het plangebied op +/- 1,5 km ligt een spoorweg.
fietsroutenetwerk	• Ten oosten van het plangebied, langs het kanaal van Charleroi loopt een fietsroute; • Ten noordwesten van het plangebied, langs de Albert Callebautstraat loopt ook een fietsroute.
rooilijnplannen	Niet van toepassing
wegen	Ten noordoosten van het plangebied loopt de Lotstraat.

2.4 Planningscontext

2.4.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV¹) hanteert een visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen die kan worden samengevat met de metafoor: 'Vlaanderen, open 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 Ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant

Het provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant (RSVB²) stelt een aantal kernprincipes voor het te voeren beleid voorop:

- herwaardering van het fysisch systeem;
- een centrum-provincie met Brussel;
- een provincie met diverse stedelijke kernen;
- de Vlaamse Ruit geeft een duidelijke structuur;
- mobiliteit als sturend gegeven.

Het plangebied is gelegen in de deelruimte "Verdicht Netwerk – subgebied Halle-Waterloo-Brussel". Bepalend zijn de selecties van:

- de afbakening van het Vlaams Stedelijk Gebied rond Brussel;
- de selectie van de N6 als secundaire weg type III met een concentratie van grootschalige kleinhandel.

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.

² Goedgekeurd op dd. 07/10/2004, en 'addendum' op 06/11/2012 door de Vlaamse regering.

Buiten het plangebied zijn nog volgende gegevens bepalend:

- de Zuunbeek als drager van natuurlijke structuur en de open ruimte, meer bepaald het deel open ruimte in stedelijke invloedssfeer;
- het kanaal als lijnbaken in de structuur van landschappen;
- de spoorwegen en wegen (bundel) algemeen.

2.4.3 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.

2.4.4 Provinciaal beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant

Ook de provincie Vlaams-Brabant is gestart met de opmaak van haar beleidsplan ruimte. Hierin werkt de provincie een nieuwe visie uit om de ruimtelijke ontwikkeling van wonen, werken en leven in kaart te brengen.

Op 27 maart 2019 keurde de provincieraad een eerste versie van het Beleidsplan Ruimte, de conceptnota, goed. Van 1 december 2019 tot en met 14 februari 2020 werden adviezen ingewonnen gemeentebesturen en reacties verzameld van het publiek.

Het Beleidsplan Ruimte bestaat enerzijds uit een strategische visie voor de lange termijn. De strategische visie omvat drie basisprincipes voor het ruimtelijke beleid en zeven strategieën.

Basisprincipes

De drie ruimtelijke principes overstijgen het niveau van de bouwstenen. Ze zijn zo fundamenteel voor het beleid dat ze niet gezien worden als strategieën, maar als basisprincipes van het 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;
- een ambitieus ruimtelijk verhaal.

2.4.5 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Sint-Pieters-Leeuw

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS³) 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.

Gewenste deelstructuren

Gewenste open ruimtestructuur

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.

Behoud en versterking van de open ruimte in al haar functies

De open ruimten moeten voorbehouden worden voor hun essentiële functies landbouw en natuur. Verdere aantasting van de open ruimte door infrastructuur en bebouwing moet zoveel mogelijk tegengegaan worden. De ingesloten open ruimtegebieden moeten gevrijwaard worden van verdere versnippering.

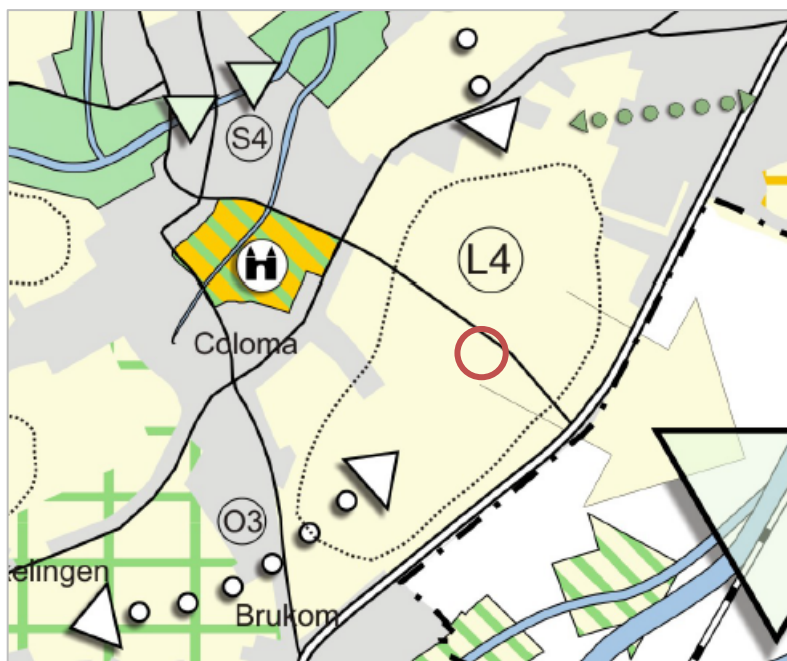
³ goedgekeurd op dd. 05/02/2009 door de bestendige deputatie

Er dient bijzondere aandacht te gaan naar het behoud en de ontwikkeling van de natuurlijke elementen. Kleine landschapselementen zoals holle wegen, taluds, bomenrijen, ... die in de open ruimtegebieden voorkomen, vormen groene netwerken. Tevens vormen de kleine landschapselementen verbindingen tussen de grotere natuurgebieden in de valleien. Deze verbindingen moeten verder behouden blijven en uitgebreid.

Afbakening van landbouwgebieden voor de professionele landbouw

In Sint-Pieters-Leeuw worden ruimtelijk 3 hoofdzones afgebakend waar ruimte is voor professionele landbouw. Daarbinnen worden een aantal grotere en kleinere landbouwgebieden geselecteerd. In al deze gebieden moet de professionele landbouw alle kansen krijgen.

Het plangebied valt binnen de tweede zone, zone voor open landbouwgebieden op plateaugronden en de langgerekte leemgronden en meer bepaald binnen het landbouwgebied 'Galgstraat - Bergensesteenweg'.



Elementen van de agrarische structuur

	Zone AI - gecompartmenteerde landbouwgebieden op hellingsgronden en in valleien		open ruimtecorridors
(L1)	Mekingen		stapsteenverbindingen
	Zone AII - open landbouwgebieden op plateaugronden en de langgerekte leemgronden		potentieel groentraject
(L2)	Kwade Wegen - Nachtegaal		open ruimtestapsteen ten zuiden van Brussel
(L3)	Schamelbeek - Oudenaken		
(L4)	Galgstraat - Bergensesteenweg		
(L5)	tussen de Vlezenbeek en de Zuunbeek		
(L6)	De Top - Rukkelingen		

- | Uittreksel gewenste open ruimte structuur (GRS Sint-Pieters-Leeuw, 2009) met aanduiding van het plangebied (rode cirkel)

Gewenste ruimtelijke structuur

Open ruimtestapstenen tussen de stedelijke gebiedsdelen

Door de dichte bebouwing langs de infrastructuurbundel is het nog nauwelijks mogelijk om een open ruimtecorridor te creëren tussen het VSGB en het kleinstedelijk gebied Halle. Daarom

wordt het concept van de open ruimtestapstenen gebruikt. Waar de Bergensesteenweg de grens vormt met Lot (Beersel) zijn er wel nog open ruimtes terug te vinden. Deze open ruimtes ter hoogte van de Lotstraat worden aangeduid als stapstenen.

In deze stapstenen wordt het open ruimtekarakter maximaal behouden en primeren de functies die eigen zijn aan de open ruimte. Dit houdt in dat aan de ontwikkelingen (wonen, kleinhandel, KMO, ...) langs de Bergensesteenweg ter hoogte van een open ruimtestapsteen een halt wordt toegeroepen. Doorzichten dienen maximaal te worden gevrijwaard en de uitbreidingsmogelijkheden van de reeds aanwezige woningen, winkels, bedrijven, ... worden in functie van het open ruimtekarakter beperkt



	N6 - Bergensesteenweg		Woonweefsel in stedelijk gebied
	Belangrijkste wegen		Woonweefsel in buitengebied
	Wegen		Landelijk wonen
	Spoorweg		Residentieel wonen
	Waterloop		Stationsomgeving
	Hoofddorp		Groene vinger
	Kern in stedelijk gebied		Groenomsingeling Zuun
	Kern in buitengebied		Doorzichten
	Verweving van functies		Poort
	Recreatieve knoop op lokaal niveau		

- | Uittreksel gewenste ruimtelijke structuur (GRS Sint-Pieters-Leeuw, 2009) met aanduiding van het plangebied (rode cirkel)

Gewenste toeristisch-recreatieve structuur

Recreatief medegebruik van de open ruimte

Het Pajottenland biedt als landschap een aantrekkelijk gegeven waarin het aangenaam en rustig vertoeven is. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) wil dat er ingezet wordt op passieve vormen van recreatie (fietsen, wandelen, natuureducatie, ...), met de nodige

respect voor natuur, landschap en landbouw (die de belangrijkste functies blijven in de open ruimte).

Sport- en recreatievoorzieningen op niveau van de kernen

Het GRS streeft ook naar een bundeling van de recreatie in een aantal recreatieve knooppunten. Deze knooppunten dienen maximaal voorzien te worden in of nabij het woongebied van de kernen.

De gemeente wenst een onderscheid te maken tussen voorzieningen voor de hele gemeente en voorzieningen op niveau van de lokale kernen.

De voorzieningen op gemeentelijk niveau dienen maximaal te worden ondergebracht in het (potentieel) stedelijk gebied van Sint-Pieters-Leeuw. Het buitengebied moet zijn eigen lokale voorzieningen krijgen doch dient geen aanbod op globaal gemeentelijk niveau aan te bieden. Dit betekent dat er binnen het afgebakende stedelijk gebied een hogere concentratie aan sport- en recreatievoorzieningen zal zijn dan in de kernen in het buitengebied.

Het plangebied valt binnen de aanduiding van het buitengebied. In het buitengebied wordt er ingezet op de voorzieningen voor de lokale kernen.

In buitengebied: voorzieningen voor de lokale kernen

In het buitengebied wordt de infrastructuur voor sport- en recreatievoorzieningen beperkt tot voorzieningen die nodig zijn op niveau van de kern. Nieuwe voorzieningen kunnen dan ook uitsluitend gerealiseerd worden om in de lokale behoeften te voorzien en/of herlokalisatie van zonevreemde recreatie op te vangen. Voorzieningen op niveau van Groot-Leeuw worden hier niet toegelaten. Sint-Pieters-Leeuw behoudt de bestaande sportvoorzieningen die nu reeds duidelijk fungeren op het lokale niveau en voorziet een beperkt aantal nieuwe voorzieningen in functie van de lokale behoeften. Nieuwe voorzieningen kunnen uitsluitend gerealiseerd worden in aansluiting bij de kernen of gebundeld bij bestaande goed uitgebouwde voorzieningen. Daarbij wordt gestreefd naar het maximaal vrijwaren van de open ruimte.

Volgende locaties worden geselecteerd voor het behoud en/of de uitbouw van lokale recreatieve voorzieningen:

- Recreatieve knopen op lokaal niveau
 - **Voor de kern van Sint-Pieters-Leeuw: Laekelinde:** Het Vlaams Trefpunt Laekelinde is gelegen langs de Lotstraat en bundelt naast een cultureel centrum ook de gemeentelijke jeugddienst⁴ en sport- en jeugdvoorzieningen. Door zijn goede ontsluiting en zijn vlotte bereikbaarheid vanuit het hoofddorp is Laekelinde uitgegroeid tot de recreatieve knoop voor Sint-Pieters-Leeuw hoofddorp. De gemeente wenst deze bundeling van lokale recreatieve en culturele voorzieningen te behouden en te versterken om volgende redenen:
 - Sint-Pieters-Leeuw heeft geen andere voorzieningen in de nabijheid van de kern. Dit impliceert dat Laekelinde herlokalisatie inhoudt dat er elders nieuwe, kwetsbare open ruimte moet worden aangesneden. De nabije omgeving van het hoofddorp leent zich niet echt tot inplanting van dergelijke nieuwe activiteiten;
 - de voorzieningen zijn goed bereikbaar door de ligging tussen de Bergensesteenweg en de kern Sint-Pieters-Leeuw. Ze liggen op fiets- en wandelafstand van de kern van Leeuw;
 - de site huisvest diverse jeugd- en sportvoorzieningen en biedt een grote meerwaarde voor het lokale verenigingsleven. Het Vlaams Trefpunt Laekelinde biedt binnen de gemeente de nodige voorzieningen voor het organiseren van

⁴ Met de opening van het vernieuwde Landhuis de Viron werden de bibliotheek en vrijetijdsdiensten van de gemeente gebundeld. De jeugddienst is bijgevolg niet langer aanwezig binnen het jeugdcentrum Laekelinde. De vrijgekomen ruimte werd ingenomen door de vzw Villa Basta.

fuiven voor de lokale jeugd. Doordat de voorzieningen niet gelegen zijn in het woonweefsel zelf is er ook geen hinder voor de omwonenden;

- de voorzieningen zijn van goede kwaliteit;
- de vierkantshoeve maakt intrinsiek deel uit van het landschap waarin het gelegen is. De recreatieve voorzieningen rondom het gebouw kunnen door de nodige landscaping landschappelijk ingepast worden.

De gemeente wil in Laekelinde een beperkte uitbreiding kunnen toestaan en dit in functie van het behoud van het cultureel centrum, de jeugddienst⁵, de jeugdactiviteiten en de sportactiviteiten. Daartoe kan de bebouwing in beperkte mate worden uitgebreid binnen het concept van de voormalige vierkantshoeve. Uitbreidingen moeten aansluiten bij het bestaande gebouwencomplex, zowel fysisch als wat betreft vormgeving. Parkings ten behoeve van de activiteiten moeten landschappelijk worden ingekaderd en worden zo maximaal mogelijk aangelegd in waterdoorlaatbare materialen. Het aantal buitenterreinen wordt beperkt gehouden en moeten aansluiten op de bestaande infrastructuur. De nodige randvoorwaarden zullen worden vastgelegd in een uitvoeringsplan.

Opmerking: het gebied is ondertussen opgenomen in het goedgekeurde BPA Laekelinde.

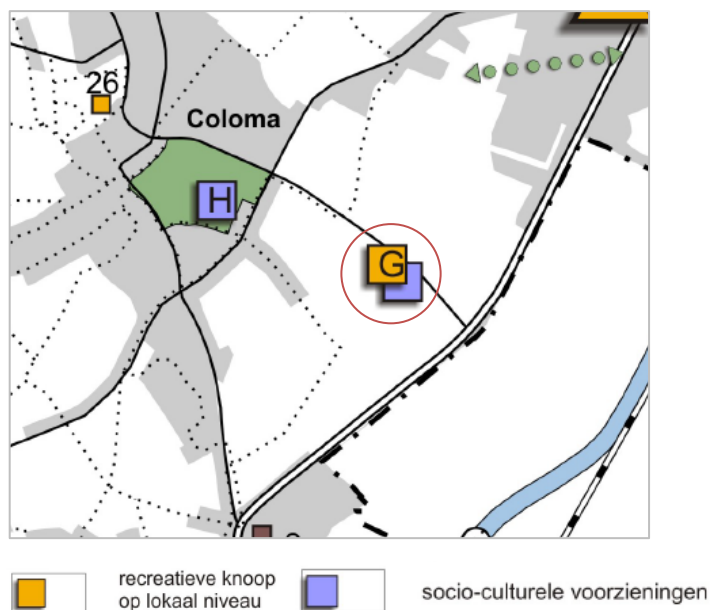
Jeugdvoorzieningen

De gemeente wil graag dat de jeugdvoorzieningen zoveel mogelijk geconcentreerd worden in of nabij haar kernen. Voorzieningen waarvoor zich geen ruimtelijke en/of juridische problemen voordoen, kunnen op hun huidige locatie behouden blijven. De gemeente opteert ervoor om voor een aantal lokalen een RUP op te maken, zodat deze op hun huidige locatie kunnen behouden blijven. Een eventuele herlokalisatie van de jeugdvoorzieningen moet in de nabijheid van andere recreatieve voorzieningen gebeuren.

Aanpak zonevreemde recreatie

De gemeente wil graag haar zonevreemde recreatie maximaal afbouwen. Er wordt in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan een afwegingskader gehanteerd om te beslissen of ze al dan niet blijven behouden of dienen te worden geherlokaliseerd óf uitgedoofd. De ligging ten opzichte van het woonweefsel enerzijds en de gewenste toeristisch-recreatieve structuur anderzijds, speelt hierbij een belangrijke rol. De gemeente wenst namelijk haar open ruimte maximaal te vrijwaren. Recreatieve infrastructuur die zonevreemd gelegen is en de draagkracht van de omgeving overschrijdt, moet de mogelijkheid krijgen om zich te herlokaliseren.

⁵ Met de opening van het vernieuwde Landhuis de Viron werden de bibliotheek en vrijetijdsdiensten van de gemeente gebundeld. De jeugddienst is bijgevolg niet langer aanwezig binnen het jeugdcentrum Laekelinde. De vrijgekomen ruimte werd ingenomen door de vzw Villa Basta.

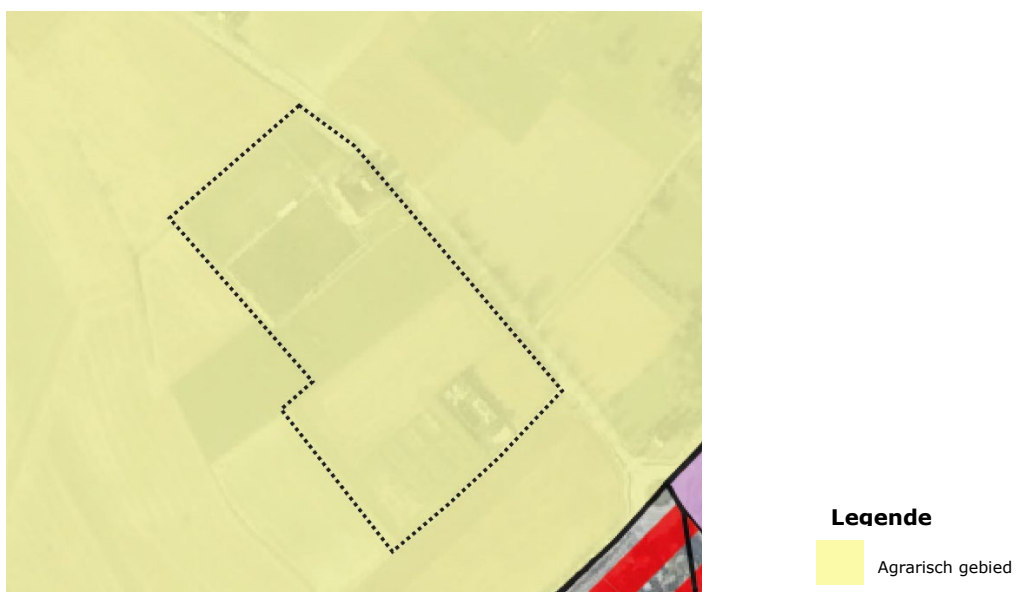


| Uittreksel gewenste gemeentelijke toeristisch-recreatieve structuur (GRS Sint-Pieters-Leeuw, 2009) met aanduiding van het plangebied (rode cirkel)

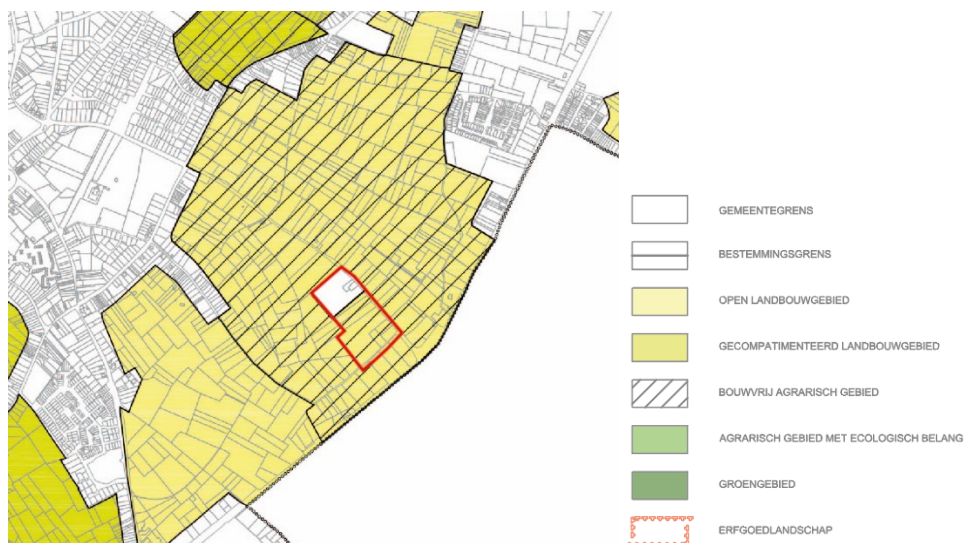
2.4.6 Bestemmingsplannen

Gewestplan

Het plangebied is conform het gewestplan integraal gelegen binnen agrarisch gebied.



| Uittreksel gewestplan (Geopunt, 2023)

RUP Open ruimte⁶

| Uittreksel grafisch plan RUP Open ruimte met aanduiding van het plangebied

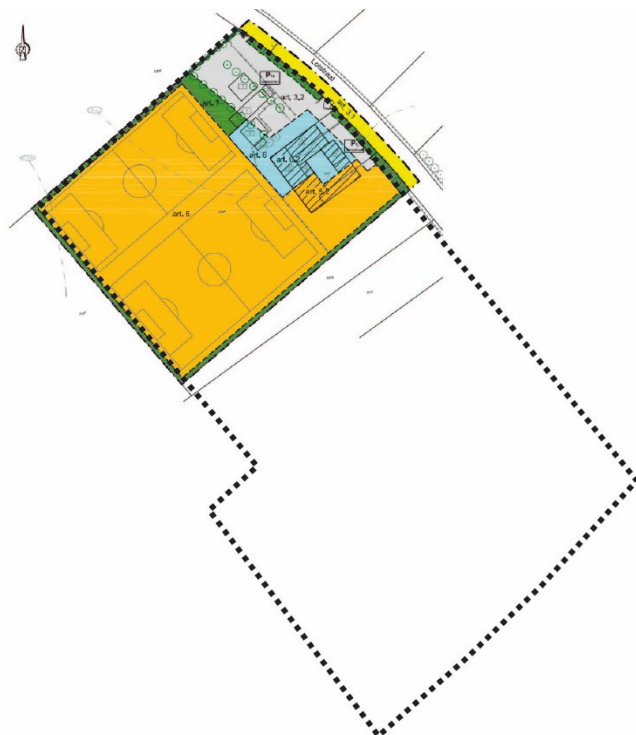
Het plangebied valt voor een groot deel binnen het artikel 3 'open landbouwgebied' en artikel 5 'bouwvrij agrarisch gebied' van het RUP Open Ruimte. Enkel het noordelijke reeds bebouwde deel valt hier buiten.

- Artikel 3 – open landbouwgebied:
 - het open landbouwgebied is bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven;
 - naast de hoofdbestemming zijn volgende bestemmingen toegelaten:
 - een aan het landbouwbedrijf verbonden activiteit;
 - recreatie onder de vorm van zacht recreatief medegebruik en plattelandstoerisme;
 - natuurbehoud- en ontwikkeling;
 - landschapszorg;
 - bestaande en vergunde activiteiten kunnen behouden blijven en beperkt uitbreiden.
 - bepalingen die betrekking hebben op de buitensportrecreatie binnen artikel 3:
 - niet-agrarische bebouwing:
 - de oprichting van niet-agrarische bebouwing is niet toegelaten.
 - bestaande en vergunde activiteiten:
 - uitbreiden van bestaande en vergunde activiteiten is enkel mogelijk indien bij de vergunningsaanvraag expliciet kan worden aangetoond dat deze uitbreiding geen afbreuk doet aan de doelstellingen voor het open landbouwgebied.
 - opslag in open lucht:
 - opslag in open lucht die niet kadert in de landbouwfunctie van het gebied is niet toegelaten. Opslag in open lucht in het kader van de landbouwfunctie moet eveneens beperkt blijven tot noodzakelijke, bedrijfsgebonden opslag en mag geenszins zorgen voor een degradatie van de visuele beleving van het gebied.

⁶ Definitief vastgesteld door de gemeenteraad in augustus 2014.

- recreatief en educatief medegebruik:
 - voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, is het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, toegelaten. Het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer is in dit kader toegelaten.
 - constructies dienen uitgevoerd te worden in duurzame en bij voorkeur natuurlijke materialen.
- Artikel 5 – bouwvrij agrarisch gebied:
 - het bouwvrij agrarisch gebied is een overdruk in open en gecompartmenteerd landbouwgebied. De bestemmingen van deze zones blijven gelden.
 - de inrichtings- en beheervorschriften van de onderliggende bestemming blijven gelden. Onderstaande bepalingen vormen een afwijking op of aanvulling bij deze voorschriften. Indien er tegenstrijdigheden zijn, gelden de bepalingen van art. 5.
 - bebouwing en constructies
 - het oprichten van gebouwen en constructies is niet toegelaten.
 - de volgende constructies geplaatst voor beroepslandbouw zijn toegelaten: schuilhokken met een maximale oppervlakte van 20 m², tijdelijke plastictunnels, tijdelijke en/of verplaatsbare constructies voor oogstbescherming (met een maximale hoogte van 2,5 m) en kleinschalige constructies voor energieopwekking die tijdelijk geplaatst worden of gemakkelijk verplaatsbaar zijn. Serres en windturbines daarentegen behoren tot de niet-toegelaten gebouwen en vergelijkbare constructies.

BPA Laekelinde⁷



⁷ BPA werd goedgekeurd in 2006.

ART 5			ZONE VOOR SPORT EN SPEL
ART 5.2			ZONE VOOR BEBOUWING IN ZONE VOOR SPORT EN SPEL

Artikels die gelden binnen het plangebied:

- **art. 3.1:** zone voor openbare wegenis
- **art. 3.2:** zone voor openbare parkeerruimte
- **art. 5:** zone voor sport en spel
 - deze zone is bestemd voor openluchtrecreatie - voetbal en de daarvoor noodwendige infrastructuur
 - afsluitingen zijn toegelaten. Deze afsluitingen rond de velden moeten beantwoorden aan de voorschriften uitgebracht door de technische steekkaarten van de officiële instelling die de sport in haar bevoegdheid heeft. Het niveau en de aanleglijn van de overige afsluitingen worden bepaald door het Schepencollege;
 - de onbebouwde ruimte dient ingericht als erf- en pleinruimte met ruimtebepalende beplantingen en bomenrijen. Afsluitingen zijn toegelaten zowel voor de veiligheid van de jeugd als ter voorkoming van vandalisme en inbraak;
 - voetwegen al dan niet in combinatie met onderhoudswegen mogen in het recreatiegebied worden aangelegd, zoveel mogelijk in onverharde en halfverharde natuurlijke materialen;
 - het plaatsen van verlichting is overal in de zone toegelaten in functie van de veiligheid en het gebruik van de zone.

- **art. 5.2:** zone voor bebouwing in zone voor sport en spel
 - bebouwing in functie van de lokale voetbal zoals kleedkamers, douche en sanitair, een kantine en receptieruimte, berging voor onderhoudsmaterialen;
 - vormgeving en materialenkeuze zoals het aanpalende jeugdhuis. De gebouwen dienen aan te sluiten bij de bestaande gabariten met het oog op herstel van de voormalige vierkanthoeve;
 - er zijn maximaal 2 bouwlagen onder de kroonlijst toegestaan. Enkel hellende daken zoals de bestaande;
 - de niet bebouwde oppervlakte kan integraal verhard worden.
- **art. 6:** zone voor openbaar nut
 - deze zone is bestemd voor bebouwing, constructies en voorzieningen van openbaar nut zoals sociale functies, jeugdhuisvoorzieningen en ontmoetingsruimten, met inbegrip van koeren, pleinen en recreatieruimten. Deze mogen niet van aard zijn om het rustige karakter en de gezondheid van de omgeving aan te tasten of te schaden. Een toezichterswoning is toegelaten;
 - de onbebouwde ruimte dient ingericht als erf- en pleinruimte met ruimtebepalende beplantingen en bomenrijen. Afsluitingen zijn toegelaten zowel voor de veiligheid van de jeugd als ter voorkoming van vandalisme en inbraak.
- **art. 6.2:** zone voor bebouwing in zone voor openbaar nut
 - bebouwing enkel binnen de bestaande gabariten, maximaal 2 bouwlagen onder kroonlijst. Enkel hellende daken zoals de bestaande;
 - de niet bebouwde oppervlakte kan integraal verhard worden.
- **art. 7:** zone voor buffergroen
 - deze zone is bestemd als overgangsgebied tussen gebieden die door hun bestemming niet verenigbaar zijn of voor beplantingen met kleine landschapselementen zoals hagen en heggen, houtkanten en bomenrijen. Zij moeten zoveel mogelijk bebost worden, groen / terreinindex minstens 0,7. Enkel inheemse beplantingen zijn toegelaten.

2.4.7 Herbevestigd agrarisch gebied (HAG)

Het plangebied wordt integraal opgenomen binnen de afbakening van het herbevestigd agrarisch gebied. Het RUP Reysberg wordt aangewend ter compensatie (zie hoofdstuk 2.4.8).



| Aanduiding herbevestigd agrarisch gebied (HAG) (Geopunt Vlaanderen, 2023)

2.4.8 Behoeftestudie buitensportrecreatie

In 2023 werd een behoeftestudie buitensportinfrastructuur opgemaakt waarbij de ruimtelijke knelpunten en potenties en de gewenste ontwikkelingsmogelijkheden voor de buitensportinfrastructuur van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw in kaart werden gebracht zodat een samenhangende beleidsvisie kan ontwikkeld worden. Er wordt specifiek gewerkt op 8 locaties waaronder het plangebied van voorliggend RUP.

Visie Campus Laekelinde

De campus Laekelinde vormt de uitvalsbasis voor de fusieclub. In functie van de fusie en het nastreven van een centralisatie van de recreatie op de campus Laekelinde is het noodzakelijk dat de nu zonevreemd gelegen terreinen geregulariseerd worden. Dit zal echter niet volstaan om ook op lange termijn, wanneer de recreatie op de site Brucom is afgebouwd, aan de ruimtebehoefte te kunnen voldoen. Het is bijgevolg opportuun om uitbreidingskansen te voorzien. Dit niet enkel in functie van de groeiende voetbalclub maar ook voor mogelijke andere recreatieve invullingen die de site zouden kunnen versterken. Uit voorliggende studie blijkt een tekort aan recreatiegebied binnen de gemeente Sint-Pieters-Leeuw. De campus Laekelinde heeft het ruimtelijke potentieel (aansluitend op het centrum maar voldoende ver verwijderd van kwetsbare functies zoals wonen, goede toegankelijkheid met duurzame verkeersmodi alsook eenvoudige ontsluitingsopties voor gemotoriseerd verkeer via de Lotstraat,...) om verder uitgebouwd te worden als recreatieve knoop op lokaal niveau. Dit zoals opgenomen in het ruimtelijk structuurplan van de gemeente.

Volgende concrete uitgangspunten en ruimtelijke vertaling worden voorgesteld:

- Verder uit te bouwen tot recreatieve knoop op lokaal niveau met de opmaak van een RUP. Volgende aandachtspunten dienen hierbij in acht genomen te worden:
 - Herbestemmen van de aanwezige landbouwbestemming naar recreatiegebied (zie voorstel plancontour infra).
 - Het B-veld is vandaag te klein om officiële wedstrijden op te kunnen organiseren conform de normen van de KBVB. Een beperkte uitbreiding van de recreatie richting het noordwesten zou volstaan om het B-veld speelgerechtigd te maken. Deze uitbreiding zou bijkomend agrarisch gebied innemen. De afweging van deze extra ruimte-inname dient afgewogen te worden tegenover de functionele bruikbaarheid van het aangrenzende perceel voor landbouw. Overleg met Agentschap Landbouw en Zeevisserij is hier nodig.
 - Er zou in het RUP een fasering opgenomen kunnen worden die gekoppeld wordt aan de recreatieve invulling van campus Brucom. De uitbreiding van recreatie op site Laekelinde staat op die manier in relatie met de afbouw van de recreatie op site Brukom.
 - De campus is gelegen in een glooiend landschap met uitgesproken reliëf. De uitbreiding van het recreatiegebied snijdt bij voorkeur zo weinig mogelijk in de aanwezige landschapsstructuur. Er dient een aaneengesloten geheel gevormd te worden met de Lotstraat als belangrijke contourgrens.
 - Bij de regularisatie en uitbreiding van de recreatie zal HAG ingenomen worden. Dit kan gecompenseerd worden met de beoogde herbestemming van woongebied naar gecompartmenteerd landbouwgebied binnen het RUP Reysberg (zie hoofdstuk 2.1.8). Hoe dan ook is vooroverleg met het Agentschap Landbouw en Zeevisserij aangewezen.
- I.f.v. de selectie als recreatieve knoop op lokaal niveau conform het GRS kan de zone indien wenselijk verder opgeladen worden met recreatieve inrichtingen op lokaal niveau (bv. Urban Sports). Het is opportuun om hiervoor voldoende inrichtingsmogelijkheden te bieden binnen de opmaak van een RUP.

Compensatie voor het ingenomen landbouwgebied

De effectieve uitbreiding aan recreatiegebied betreft met de plancontour van het RUP ca. 3,96 ha. Deze inname wordt gecompenseerd via de reeds doorgevoerde herbestemming van het RUP Reysberg (definitief vastgesteld op 28 november 2024) waarbij circa 3,94 ha woongebied (harde bestemming) omgezet werd naar gecompartmenteerd landbouwgebied (zachte bestemming).



art. 3: Openbare wegenis

3.1  Zone voor landelijke wegen

3.2  Indicatieve ontsluiting landelijke wegen

art. 4  Gecompartmenteerd landbouwgebied

art. 5  Wonen

art. 6  Parkgebied met gemengde functies

| Grafisch plan RUP Reysberg



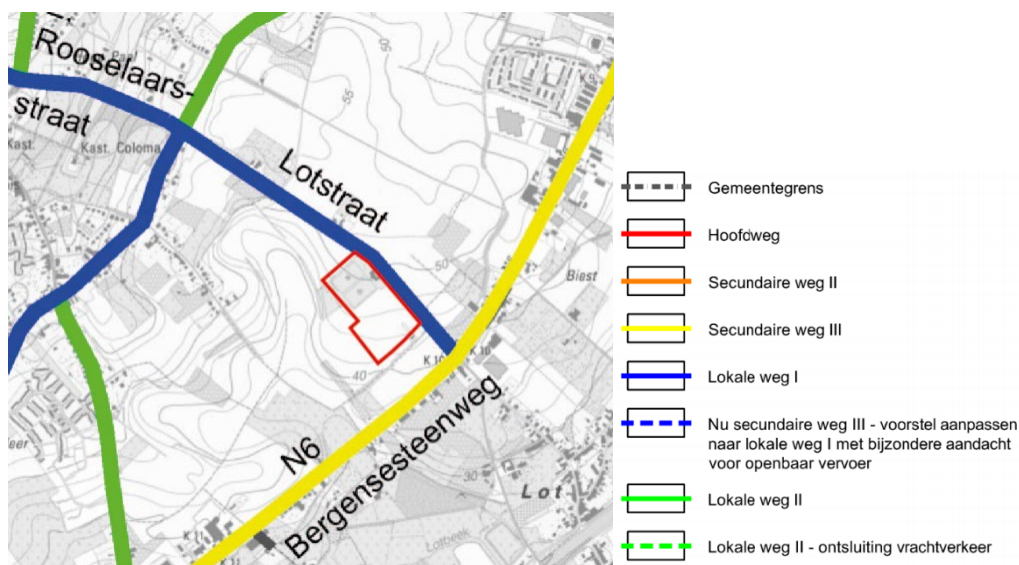
| Afwijkingen t.o.v. de bestaande planologische bestemmingen

HARD naar HARD					680 m²
nr	bestaande bestemming	gebiedscat	nieuwe bestemming	gebiedscat	oppervlakte
1	woongebied	WON	wonen	WON	680 m²
HARD naar ZACHT					66.145 m²
nr	bestaande bestemming	gebiedscat	nieuwe bestemming	gebiedscat	oppervlakte
2	woongebied	WON	gecompartimenteerd landbouwgebied	LDB	39.406 m²
3	woongebied	WON	parkgebied met gemengde functies	OVG	26.739 m²
ZACHT naar ZACHT					0 m²
nr	bestaande bestemming	gebiedscat	nieuwe bestemming	gebiedscat	oppervlakte
ZACHT naar HARD					0 m²
nr	bestaande bestemming	gebiedscat	nieuwe bestemming	gebiedscat	oppervlakte

| Ruimtebalans

2.4.9 Mobiliteitsplan

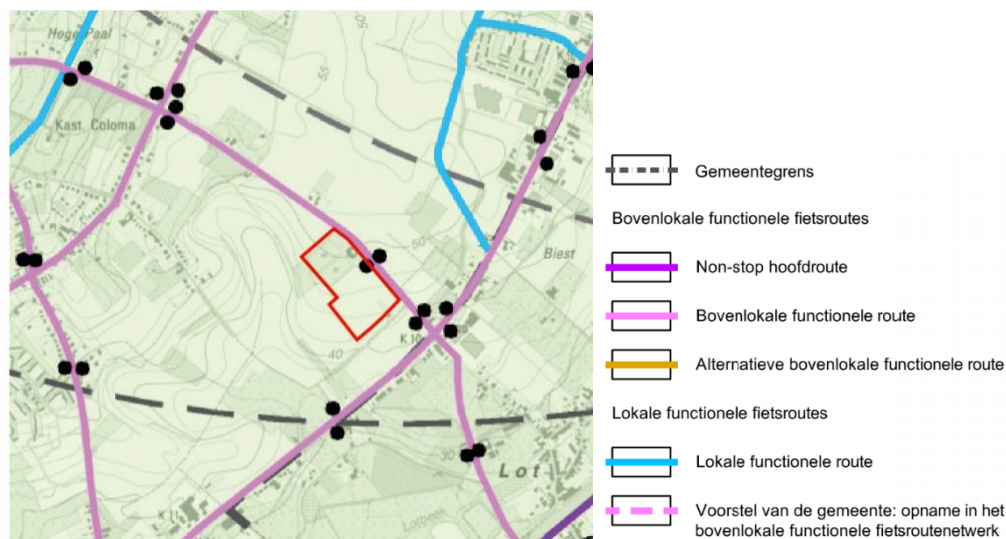
Gemotoriseerd verkeer



| wegcategorisering

Ten noordoosten van de plangebieden ligt de Lotstraat. Deze straat wordt weergegeven als een lokale weg type 1.

Fietzers



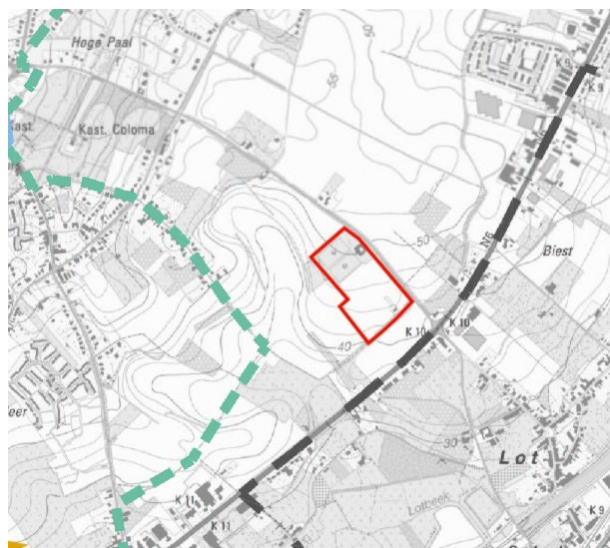
De Lotstraat wordt eveneens geselecteerd als een bovenlokale functionele fietsroute:

- deze fietsroute verbindt Sint-Pieters-Leeuw met Lot;
- specifieke locaties die worden aangedaan: kern Sint-Pieters-Leeuw met kasteel en park Coloma, jeugdhuis Sint-Pieters-Leeuw;
- deze route wordt gevormd door de E. Rooselaersstraat en de Lotstraat.

De recreatieve bovenlokale fietsroute loopt niet langs de Lotstraat.

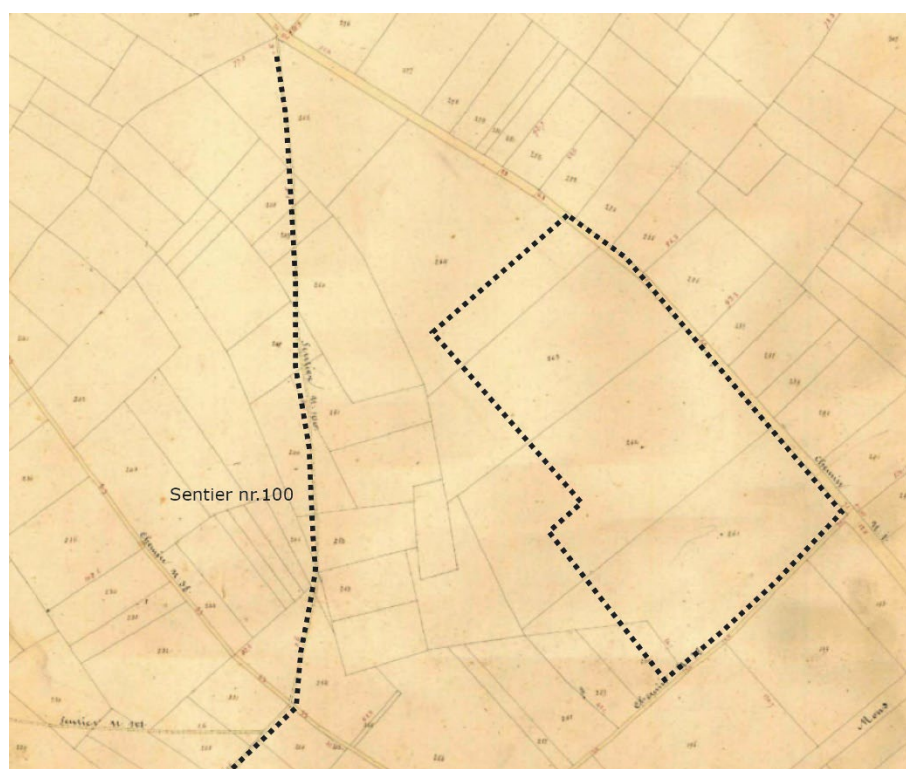
Voetgangers

Ten zuidwesten van het plangebied loopt het Landbouwleerpad. Het landbouwleerpad is gericht op kinderen uit het lager onderwijs, waarbij een aantal bedrijven met verschillende activiteiten worden aangedaan, ter kennismaking met de hedendaagse land- en tuinbouw.



2.4.10 Atlas der buurtwegen

Ten westen van het plangebied loopt de voetweg nr. 100.



| Uittreksel Atlas der Buurtwegen

2.5 Evaluatie plangebied

De knelpunten en potenties worden bepaald vanuit de huidige invulling van de site als recreatiezone.

2.5.1 Knelpunten

- de bestemming en het gebruik van het ten zuidoosten gelegen gebied komen niet overeen:
 - vandaag is er planologisch (BPA Laekelinde) ruimte voor twee voetbalvelden en de nodige accommodatie;
 - Leeuw – Brucom gebruikt vandaag drie voetbalvelden;
 - 2 voetbalvelden zijn gelegen binnen de zone voor sport en spel (volgens BPA Laekelinde), 1 voetbalveld ligt in het open landbouwgebied en bouwvrij agrarisch gebied (volgens RUP Open Ruimte).
- het plangebied valt volledig binnen de aanduiding van het HAG (herbevestigd agrarisch gebied).

2.5.2 Potenties

- de site wordt conform het GRS beschouwd als een recreatieve knoop op lokaal niveau met bundeling van het Vlaams Trefpunt Laekelinde en sport- en jeugdvoorzieningen;
- naast een recreatief aanbod omvat de site ook een socio-culturele voorziening (onder meer fuifzaal Laekelinde);
- het plangebied ligt nabij een bovenlokale functionele fietsroute en heeft zo een goede ontsluiting voor de fietsers;
- het plangebied ligt nabij het openbaarvervoersnetwerk (buslijnen 52 (Vlezenbeek - Alsemberg - Sint-Genesius-Rode) en 573 (Schoolbus Schepdaal - Vlezenbeek - Halle);
- deze locatie heeft de potentie om sportinfrastructuur binnen de gemeente te centraliseren.
- De recreatiezone sluit niet rechtstreeks aan op woongebied waardoor er geen directe hinder ontstaat door bijkomende recreatiedruk.

3 GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

3.1 Doelstellingen

De doelstelling van het RUP is een gepaste bestemming toekennen aan het plangebied in functie van het ontwikkelen van een recreatieve knoop op lokaal niveau. Dit conform de selectie in het GRS.

3.2 Visie en ruimtelijke concepten

3.2.1 Versterking recreatief knooppunt op lokaal niveau

De campus Laekelinde zal de uitvalsbasis vormen voor de fusieclub en een centraal punt van recreatie op lokaal niveau dat zal fungeren als ontmoetingsplek. Om deze ambitie te realiseren, is het noodzakelijk om het huidige zonevreemde terrein te regulariseren, zodat de site kan voldoen aan de toekomstige ruimtebehoefte. Dit is niet alleen van belang voor de groeiende voetbalclub, maar biedt ook ruimte voor andere recreatieve functies die de site kunnen versterken.

Behouden en versterken van de aanwezige recreatie en voorzieningen



Het behouden en versterken van de aanwezige recreatie op de campus Laekelinde is een essentieel onderdeel van de visie voor het plangebied. De campus beschikt reeds over een aantal recreatieve functies die een belangrijke bijdrage leveren aan de lokale gemeenschap, zoals de sportvelden en het trefpunt Laekelinde. Het is belangrijk om deze bestaande voorzieningen te behouden en tegelijkertijd te versterken, zodat ze optimaal kunnen blijven

functioneren en voldoen aan de groeiende behoefte. Daarnaast voorziet het RUP marge om binnen de bebouwing ook complementaire voorzieningen toe te laten vergelijkbaar met de

De vandaag aanwezige jeugd- en sportvoorzieningen bieden een grote meerwaarde voor het lokale verenigingsleven. Het Vlaams Trefpunt Laekelinde biedt binnen de gemeente de nodige voorzieningen voor het organiseren van fuiven voor de lokale jeugd. Doordat de voorzieningen niet gelegen zijn in het woonweefsel zelf is er ook geen hinder voor de omwonenden.

De zone aansluitend op de Lotstraat wordt aangewend voor ontsluiten en parkeren. Op deze manier is de ontsluitingsstructuur eenvoudig leesbaar (wat de verkeersveiligheid ten goede komt) en blijft de nodige verharding inzake ontsluiting beperkt tot het absolute minimum. De bebouwing en infrastructuur wordt in de mate van het mogelijke gebundeld en beperkt tot de vandaag aanwezige vierkantshoeve.

Uitbreiden van de recreatiezone

Naast het behouden en versterken van de bestaande recreatie wordt eveneens een uitbreiding van de recreatiezone beoogd. Er wordt een ruime planologische uitbreidingszone voorzien in het zuidoosten. Dit om in eerste instantie het C-veld te regulariseren en op lange termijn de nodige uitbreidingsmarge te kunnen voorzien wanneer de recreatie op campus Brukom wordt afgebouwd.

De toevoeging van nieuwe recreatieve voorzieningen, zoals multifunctionele sportzones en groenvoorzieningen, kan de site aantrekkelijker maken voor een breder publiek. Door deze uitbreidingen op een verantwoorde en harmonieuze manier in het plangebied in te passen, kan de campus Laekelinde niet alleen de recreatieve functies behouden, maar ook versterken door een gevarieerder aanbod te creëren dat tegemoetkomt aan de wensen van zowel de huidige als toekomstige gebruikers.

Het RUP streeft hierbij een recreatieve buitenruimte na die een belangrijke bijdrage kan leveren aan de totaalontwikkeling van de recreatieve site. De recreatieve buitenruimte kan fungeren als een ontmoetingsplaats voor mensen uit de buurt. Het kan een plek zijn waar mensen elkaar spontaan ontmoeten, of waar georganiseerde activiteiten plaatsvinden. Het kan ook dienen als een ontmoetingsplaats voor verschillende generaties, waardoor ouderen, volwassenen en kinderen samen kunnen komen. Voorbeelden zijn onder meer een invulling met skatepark, urban soccer, basketbalpleintje, enzovoort. Door deze aanpak ontwikkelt het plangebied zich tot een centraal en toegankelijk recreatief knooppunt dat de kwaliteit van leven voor de lokale gemeenschap versterkt.

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.

Om het onderzoek naar de milieueffecten op een kwalitatieve en eenduidige wijze te kunnen voeren, worden de ontwikkelingsmogelijkheden die worden geboden door het RUP gebundeld in een aantal planingrepen.

Fase startnota

Tijdens de fase van de startnota wordt een eerste inschatting gemaakt van de mogelijk te verwachte effecten van de diverse planingrepen. Voor elke discipline wordt aan de hand van een checklist bekeken welke potentiële ingrepen mogelijk gemaakt worden binnen het RUP. Bij de beschrijving van de mogelijke effecten 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 MER 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 het gebruik van een klein gebied. Het plangebied van het RUP bedraagt minder dan 1 % van de oppervlakte van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw, namelijk ca. 0,15% op een totale oppervlakte van 40,67 km².
- 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, het BPA Laekelinde en de ermee gerelateerde bepalingen en voorschriften behouden blijven. De belangrijkste plus- en minpunten worden hieronder aangehaald.

Het plangebied is conform het gewestplan en het BPA Laekelinde geselecteerd als zone voor sport en recreatie, zone voor openbare parkeerruimte, zone voor openbaar nut, zone voor buffergroen, bouwvrij gecompartmenteerd landbouwgebied en agrarisch gebied.

Pluspunten van het nulalternatief:

- behoud van de bestemmingen zoals aanwezig op het gewestplan en het BPA Laekelinde.

Minpunten van het nulalternatief:

- er wordt geen juridisch-planologische oplossing geboden voor activiteiten en voorzieningen die (gedeeltelijk) zonevreemd gelegen zijn;
- het is niet mogelijk om de verschillende recreatie- en sportactiviteiten ruimtelijk en functioneel te bundelen en uit te breiden.

Locatiealternatieven

Naast het nulalternatief kan er eveneens gekeken worden naar de locatiealternatieven. Het RUP Laekelinde wordt opgemaakt om de ruimtevraag van de fusieclub Leeuw-Brucom te kunnen voorzien. Op basis van de behoeftestudie buitensportrecreatie werd geopteerd om de fusieclub te organiseren op de campus Laekelinde, waar de terreinen van het voormalige SK Leeuw gelegen zijn. Volgende potenties worden naar voor geschoven:

- De site wordt conform het GRS beschouwd als een recreatieve knoop op lokaal niveau met bundeling van het Vlaams Trefpunt Laekelinde en sport- en jeugdvoorzieningen.
- Naast een recreatief aanbod behelst de site ook een socio-culturele voorziening (onder meer fuifzaal Laekelinde).
- Het onderzoeksgebied ligt nabij een functionele fietsroute en heeft zo een goede ontsluiting voor de fietsers.
- Het onderzoeksgebied ligt nabij het openbaarvervoersnetwerk.
- Deze locatie heeft de potentie om sportinfrastructuur binnen de gemeente te centraliseren.

Het alternatief waarbij de fusieclub wordt georganiseerd op de campus Brucom, waar de terreinen van de voormalige voetbalclub KV Brucom gelegen zijn, wordt als niet wenselijk beschouwd gezien op lange termijn een uitvoering van het RUP Open Ruimte voorzien wordt waarbij de site ontwikkeld wordt als gecompartmenteerd landbouwgebied. Gezien gestreefd wordt naar een duurzame oplossing voor de fusieclub is dit geen haalbaar alternatief.

De overige buitensportlocaties binnen de gemeente Sint-Pieters-Leeuw worden reeds ingevuld met andere recreatieve invullingen. Het voorzien van de ruimtevraag op een van deze locaties levert geen haalbare alternatieven op gezien op deze locaties het behoud van de bestaande recreatieve invullingen wordt vooropgesteld.

Inrichtings- en/of uitvoeringsalternatieven

De inrichtings- en uitvoeringsalternatieven zijn beperkt. Het programma en de bepalingen in de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de uitvoering zijn immers afgestemd op de actuele situatie (bvb. het zonevreemde voetbalveld), het gewenste beleid en de ontwikkelingswensen van de gemeente, zijnde het verder uitwerken van de recreatieve knoop. Abstractie maken van de actuele situatie is niet wenselijk gezien dit zou resulteren in een onwerkbaar RUP. Een bespreking van de uitvoeringsalternatieven is hier dan ook niet aan de orde.

4.1.4 Referentiesituaties

De milieueffecten dienen steeds beoordeeld te worden ten opzichte van 2 referentiesituaties:

- de **planologische referentiesituatie**: mogelijke milieueffecten van het nieuwe planvoornemen ten opzichte van de van kracht zijnde bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften binnen het plangebied
- de **feitelijke referentiesituatie**: mogelijke milieueffecten van het nieuwe planvoornemen ten opzichte van de huidige invulling van het plangebied

De bestemmingszones opgenomen binnen het BPA Laekelinde werden als dusdanig ontwikkeld. De planologische referentiesituatie is hier met andere woorden gelijk aan de feitelijke referentiesituatie. Dit geldt eveneens voor het grootste gedeelte van het agrarisch gebied, met uitzondering van voetbalveld C dat gelegen is binnen agrarisch gebied. Hier verschilt de planologische referentiesituatie bijgevolg van de feitelijke referentiesituatie.

Gezien de planologische referentiesituatie voor een groot stuk overeenstemt met de feitelijke referentiesituatie zal de effectenbespreking ten opzichte van de feitelijke referentiesituatie zich beperken tot het zonevreemde voetbalveld.

Binnen disciplines waarbij een opdeling in planologische en feitelijke referentiesituatie niet relevant is worden de milieueffecten globaal besproken.

4.1.5 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, bedrijvenszone)?

☐
☒

Voorziet het plan herbestemmingen naar een ander bestemmingstype?

☒
☐

Erosie

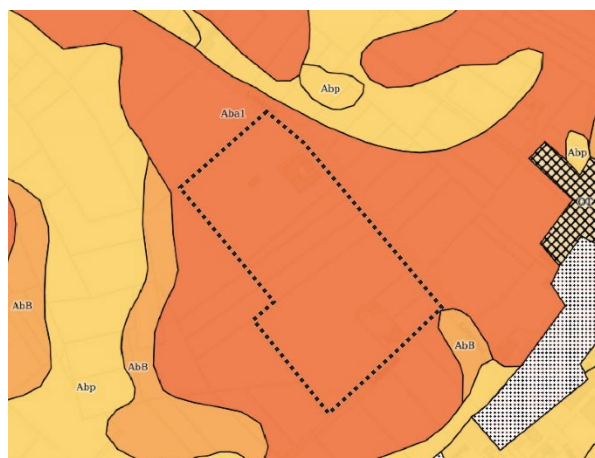
Voorziet het plan een gewijzigd bodemgebruik waardoor bijkomende oppervlakte aan erosie het gevolg kan zijn of het plan aan erosie onderhevig kan zijn?

☐
☒

Bodemverstoring en grondstofvoorraden

Referentiesituatie

De bodem in het plangebied bestaat uit Aba1: Droge leembodem met textuur B horizont. Deze bodem heeft een bodemprofiel die niet kwetsbaar is voor profielverstoring.



Legende bodemkaart

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

| Bodemkaart (Geopunt Vlaanderen, 2025)

Er kan gesteld worden dat de fysische bodemtoestand van het plangebied niet uitgesproken kwetsbaar is.

Er is geen bodemkundig erfgoed (waardevolle erfgoedbodems) aanwezig binnen het plangebied.

Er zijn geen ontginningen aanwezig in of nabij het plangebied.

Effectenbespreking

Het plan voorziet de uitbreiding van de recreatieve zone waarmee graafwerkzaamheden te verwachten zijn. De uitbreiding wordt voorzien binnen een zone die momenteel bestemd is alsook grotendeels aangewend wordt voor akkerbouw. Binnen deze zone vindt bijgevolg reeds een bewerking van de toplaag plaats. Het zonevreemde voetbalveld dat het RUP wenst te

regulariseren werd gerealiseerd op voormalig akkerland. Ook hier is de toplaag bijgevolg reeds grondig bewerkt geweest.

De reeds bestaande recreatiezone bestemd door het BPA Laekelinde wordt bestendigd en verfijnd binnen voorliggend RUP. De effecten op de bodem blijven hier bijgevolg onveranderd.

Rekening houdend met de aard van het planvoornemen waarbij de klemtoon binnen de uitbreidingszone ligt op het realiseren van extra sportterreinen (in natuur- of kunstgras) 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

Het RUP voorziet geen activiteiten met risico op verontreiniging. Bij bouwwerkzaamheden en bodemverstoring en bij nieuwe inrichtingen dient de geldende regelgeving (Vlarem, Vlarebo, Vlaremo) te worden gevolgd. Er worden bijgevolg geen aanzienlijke effecten verwacht op bodemkwaliteit (verspreiden van verontreiniging) door het grondverzet/calamiteiten/interferentie met saneringen. Gepaste voorzorgen worden verzekerd via het Bodemdecreet/VLAREBO/VLAREM/VLAREMA.

Er is verder nagegaan of een wijziging in bestemming ook een wijziging in bestemmingstype van de bodem tot gevolg kan hebben. Gezien het RUP een herbestemming beoogd van agrarisch gebied (type 2) naar een recreatiegebied (type 4) worden geen nieuwe onderzoeks- en saneringsverplichtingen gegenereerd bij de overdracht van gronden.

Gelet op het planvoornemen van voorliggend RUP is de kans op aanzienlijke bodemverontreiniging zeer beperkt. Bovendien dient te allen tijde de geldende milieuwetgeving (Vlarem/Vlarema/Vlarebo) gevolgd te worden. Er zijn bijgevolg geen aanzienlijke negatieve effecten te verwachten.

Erosie

Referentiesituatie

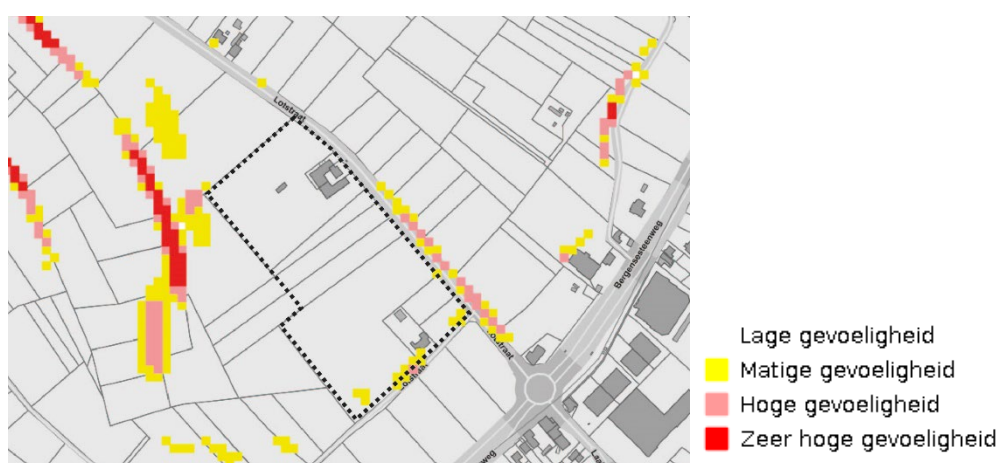
Conform de potentiële bodemerosiekaart per perceel 2024 (Geopunt Vlaanderen, 2025) is het plangebied in het zuidoosten medium erosiegevoelig ter hoogte van de beoogde uitbreidingszone. Ter hoogte van het zonevreemde voetbalveld is geen kartering op te merken.

In de nabijheid van het plangebied worden de rondom gelegen akkers gekarteerd met een hoge potentiële erosiegevoeligheid, dit omwille van het aanwezige reliëf. De erosiegevoeligheid is verder afhankelijk van de hoeveelheid neerslag, het bodemtype en het bodemgebruik.

Het plangebied wordt verder niet uitgesproken gekarteerd als gevoelig voor grondverschuivingen. Enkel langsheen de zuidoostelijke grens van het plangebied wordt een beperkte zone gekarteerd als matig gevoelig voor grondverschuivingen.



| Bodemerosiekaart per perceel 2024 (Geopunt Vlaanderen, 2025)



| Gevoeligheid voor grondverschuiving (Geopunt Vlaanderen, 2025)

Effectenbespreking

Binnen de opmaak van het RUP zal rekening gehouden worden met de erosiegevoelige zones, zoals het inbouwen van randvoorwaarden in het kader van 'ingrepen op het reliëf' en 'vormgeving van de sportterreinen'. Hoe dan ook wordt verondersteld dat met de uitvoering van het RUP een positief effect zal teweeggebracht worden op de discipline erosie. De extra sportterreinen in de uitbreidingszone zullen namelijk zorgen voor een hoofdzakelijke fixatie van de bodem door het implementeren van natuur- of kunstgras. Daarnaast zullen extra sportterreinen ook leiden tot afvlakking van het reliëf waardoor bodemerosie minder kans krijgt om plaats te vinden. Aanzienlijke effecten worden niet verwacht.

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.

Afgaande van de bodemsamenstelling wordt verondersteld dat het plangebied niet-infiltratiegevoelig is. Het hemelwater zal met andere woorden minder gemakkelijk kunnen infiltreren in de ondergrond door de bodem.

Wat betreft de grondwaterkwetsbaarheid is het plangebied matig kwetsbaar (Cb). Cb-gronden hebben een lemige deklaag. De watervoerende laag bestaat uit zand (Geopunt Vlaanderen, 2025).



| Grondwaterstromingsgevoelige gebieden (Geopunt Vlaanderen, 2025)

Effectenbespreking

Het planvoornemen voorziet de regularisatie van het voetbalterrein en een uitbreiding van de recreatiezone met sportterreinen in natuur- en/of kunstgras. Binnen het RUP zullen de nodige bepalingen opgenomen worden om bijkomende verhardingen tot een minimum te beperken en om waar mogelijk gebruik te maken van waterdoorlatende verhardingen. De footprint van nieuwe recreatieve constructies en verhardingen zullen eveneens beperkt worden. Ondergrondse constructies worden niet toegelaten.

Rekening houdend met de aard van het plan, de afwezigheid van omvangrijke ondergrondse constructies, geen permanente grondwaterwijzigingen en afwezigheid van activiteiten met mogelijke grondwaterverontreiniging, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op grondwater optreden.

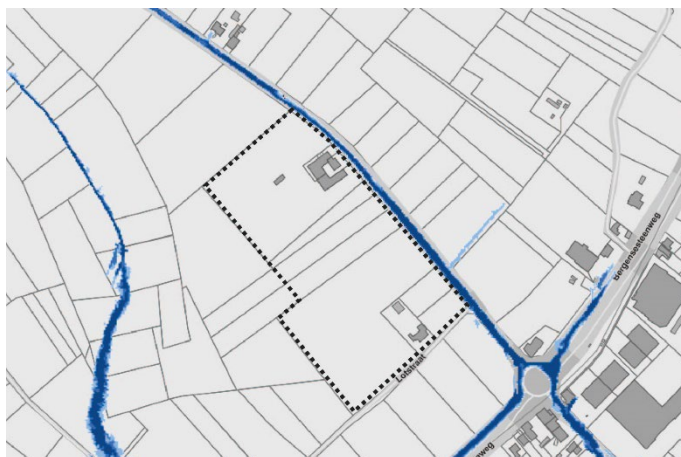
Oppervlaktewater

Referentiesituatie

Het plangebied is niet gelegen in een signaalgebied.

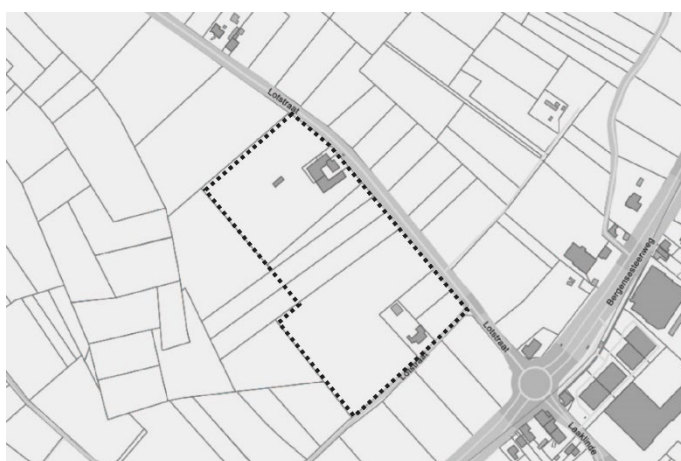
Het plangebied wordt gekarteerd als niet overstromingsgevoelig. Langs de Lotstraat wordt een zone gekarteerd die conform de pluviale kaart een middelgrote kans op overstroming heeft. Er zijn geen fluviale karteringen in of nabij het plangebied.

De afstroming van het plangebied verloopt enerzijds via de lager gelegen Lotstraat richting de Bergensesteenweg. Anderzijds wordt ook afstroming richting het lager gelegen landschap in het zuidwesten waargenomen.



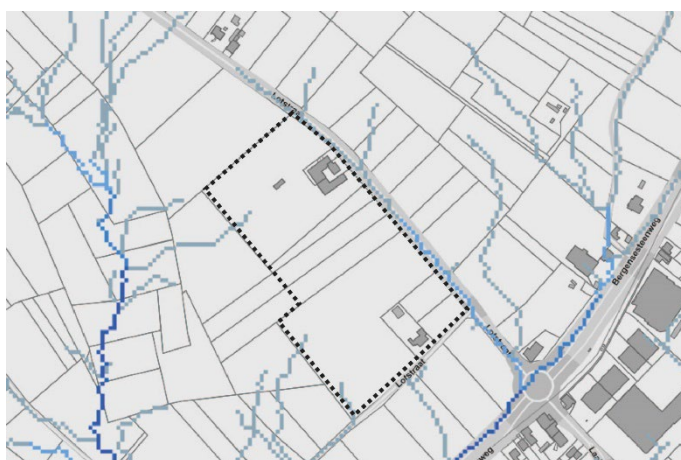
- Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- Kleine kans op overstromingen
- Middelgrote kans op overstromingen

| Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (Geopunt Vlaanderen, 2025)



- Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- Kleine kans op overstromingen
- Middelgrote kans op overstromingen

| Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal (Geopunt Vlaanderen, 2025)



- 0,5 - 5 ha
- 5 - 10 ha
- 10 - 20 ha
- 20 - 50 ha
- 50 - 100 ha
- > 100 ha

| Afstromingskaart (Geopunt Vlaanderen, 2025)

Effectenbespreking

Het RUP voorziet in functie van de regularisatie van het voetbalterrein en de uitbreiding van de sportactiviteiten in een bestemmingswijziging van een zachte naar een harde bestemming. Zo zal een zone agrarisch gebied omgezet worden naar recreatiegebied.

Het RUP zal toelaten om voetbalvelden te voorzien in kunstgras. Als de voetbalvelden aangelegd worden in kunstgras, dan heeft dit als voordeel dat de velden intensiever bespeeld kunnen worden, ze hebben een langere levensduur en de velden vragen minder onderhoud. Kunstgras wordt voorzien van een gecontroleerde drainage die meestal efficiënter is dan natuurlijke drainage. Dit brengt bijgevolg geen negatief effect teweeg voor de verwerking van het oppervlaktewater.

Nieuwe verhardingen (paden, functionele ruimtes,...) binnen de recreatiezone worden maximaal aangelegd in waterdoorlatende verhardingen. Parkings ten behoeve van de activiteiten moeten landschappelijk worden ingekaderd en worden zo maximaal mogelijk aangelegd in waterdoorlaatbare materialen.

Het plan voorziet niet in een uitgesproken toename van het aandeel bebouwing. De bebouwing kan in beperkte mate worden uitgebreid binnen het concept van de voormalige vierkantshoeve. Uitbreidingen moeten aansluiten bij het bestaande gebouwencomplex, zowel fysisch als wat betreft vormgeving.

Gelet op bovenstaande en het feit dat het plangebied niet gekarteerd wordt als overstromingsgevoelig gebied (pluviaal, fluviaal en vanuit de zee), worden geen negatieve effecten op oppervlaktewater verwacht.

Afvalwater

Referentiesituatie

Volgens het zoneringsplan van de Vlaamse Milieumaatschappij is het plangebied gelegen in een zone 'collectief te optimaliseren buitengebied'. Dit houdt in dat er een riolering is gepland of er een riolering aanwezig is maar nog niet aangesloten op een waterzuivering.



Legende

- Centraal gebied
- Collectief geoptimaliseerd buitengebied
- Collectief te optimaliseren buitengebied
- Individueel te optimaliseren buitengebied – IBA gepland

| Zoneringskaart (VMM, 2025)

Effectenbespreking

Via het planvoornemen wordt een uitbreiding van de recreatieactiviteiten voorzien. Er wordt geen significante toename van het geproduceerde afvalwater verwacht. Bovendien oefenen

deze functies geen activiteiten uit die specifieke vuilfracties in het afvalwater tot stand brengen.

Rekening houdend met de aard van het plan zoals een beperkt te verwachten aandeel aan afvalwater, 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 Biodiversiteit	potentiële ingrepen	discipline	Ja	Nee
<i>Biotoopverlies / biotoopwijziging</i>				
<i>Biotoopverlies door ruimtebeslag</i>				
Voorziet het plan bijkomende bodemverstoring zoals verharding, verdichting en vergraving?			☒	☐
<i>Biotoopwijziging</i>				
Verdroging / vernatting:				
Voorziet het planvoornemen een permanente bemaling of is het mogelijk dat er door uitvoering van het planvoornemen een lange tijdelijke bemaling (zoals bijvoorbeeld bij ondergrondse infrastructuur zoals tunnels of ontginningen dieper dan het grondwater) of grondwaterpeilsturing (bijvoorbeeld i.f.v. irrigatie voor landbouwgebruik) zal plaatsvinden waardoor er toch permanente effecten op bestaande biotopen te verwachten zijn?			☐	☒
Verzurende en vermestende depositie (belangrijkste = stikstofdepositie)			☒	☐
Zal uitvoering van het plan zorgen voor een relevante toename van verzurende en/of vermestende deposities (meest relevant is vaak de stikstofdepositie): enerzijds via water (bijv. bemesting die afvloeit naar de waterloop) en anderzijds via lucht (industriële emissies zoals energiebedrijven en raffinaderijen of via een hoge toename in verkeersemisies)?				
<i>Rustverstoring (door geluid en lucht)</i>				
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

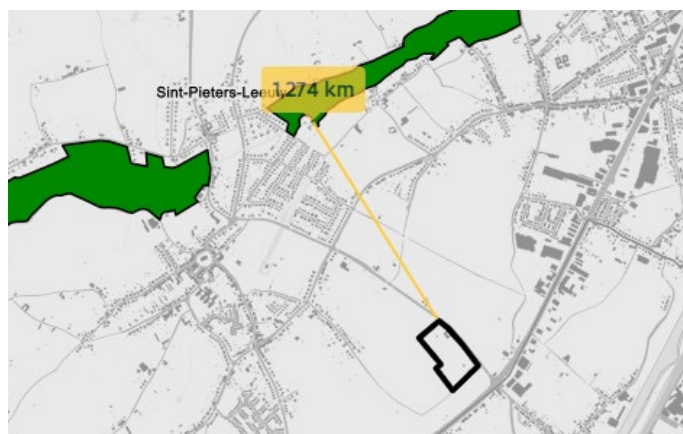
Er bevinden zich noch speciale beschermingszones (vogel- of habitatrichtlijngebieden of Ramsar-gebied), noch VEN- of IVON-gebieden, noch Vlaamse of erkende natuurreervaten in het plangebied.

De dichtstbijzijnde speciale beschermingszone bevindt zich op ca. 1275 m ten noordoosten van het plangebied en betreft het habitatrichtlijngebied "Hallerbos en nabije boscomplexen met brongebieden en heiden" (BE2400009).

Het dichtstbijzijnde vogelrichtlijngebied bevindt zich op ca. 26 km ten oosten van het plangebied en betreft "De Dijlevallei" (BE2422315).

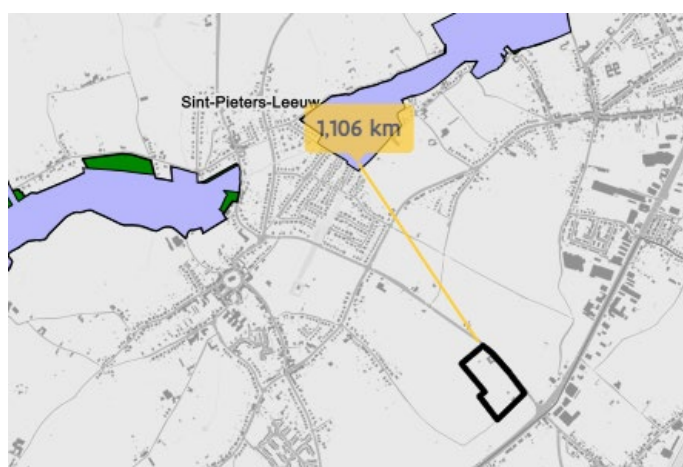
Het dichtstbijzijnde VEN-gebied bevindt zich op ca. 1100 m ten noordwesten van het plangebied en betreft "De Vallei van de Zuunbeek en zijlopen" (gebiedsnummer 507). Deze overlapt grotenédeels met het voorgenoemde habitatrichtlijngebied.

Op de biologische waarderingskaart worden er geen zones binnen het plangebied gecategoriseerd als 'biologisch zeer waardevol', 'biologisch waardevol', 'complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen' en/of 'biologisch waardevol'.



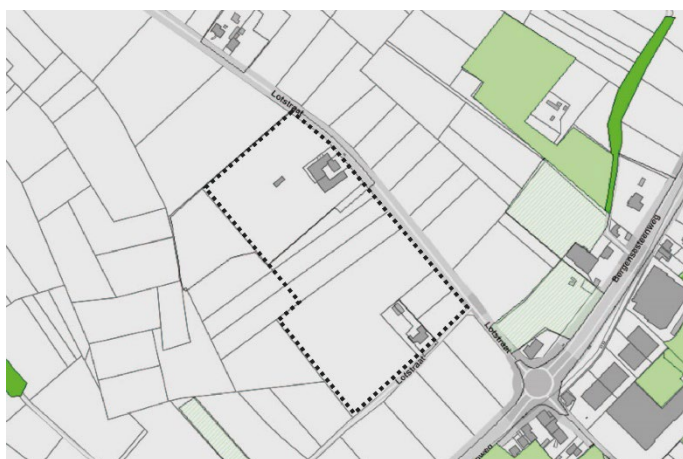
Habitatrichtlijngebied

| Habitatrichtlijngebieden (Geopunt Vlaanderen, 2025)



Legende

GEN
 IVON
 NVWG



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)

Het oostelijke deel van het plangebied wordt momenteel aangewend voor akkerbouw. Door het bewerken van de grond (bvb. ploegen) kan verdroging/vernatting ontstaan. Daarnaast zijn er vandaag ook verzurende en/of vermestende deposities aanwezig komende van de bemesting van teelten op de akkers.

Effectenbespreking

Biotoopverlies door ruimtebeslag

Het plan voorziet bijkomende bodemverstoring in functie van de uitbreiding van de recreatieve activiteiten. Na een gedetailleerde analyse van de uitbreidingszone (toestand van het terrein), kan er geconcludeerd worden dat het gaat om een soortenarme graslanden met akkers op lemige bodems. Het landschap wordt gekarteerd als biologisch minder waardevol en kan mits kleine ingrepen deel uitmaken van de recreatieve cluster.

Er wordt geen opgaande vegetatie (zoals bossen, bomen(rijen), houtkanten, hagen, heggen,..) gerooid. Aanwezige kleine landschapselementen worden geïntegreerd in het geheel.

Omdat het RUP streeft naar een duurzaam ruimtegebruik is het belangrijk dat de inname van agrarisch gebied gecompenseerd wordt. Deze inname wordt gecompenseerd via de reeds doorgevoerde herbestemming van het RUP Reysberg (definitief vastgesteld op 28 november 2024) waarbij circa 3,94 ha woongebied (harde bestemming) omgezet werd naar gecompartmenteerd landbouwgebied (zachte bestemming).

Biotoopwijziging: Verdroging / vernatting

Het planvoornemen voorziet in een uitbreiding van de recreatieve activiteiten. Zo voorziet het plan in een beperkte toename van het aandeel verharding binnen het plangebied (zie discipline bodem en water). Het RUP zal echter enkele randvoorwaarden opleggen om het aandeel verhardingen te beperken en om nieuwe verhardingen zoals vb. parkeerplaatsen aan te brengen in waterdoorlatende verhardingen. Het planvoornemen zorgt niet voor een relevante grondwaterstandswijziging of een gewijzigd overstromingsregime. Aanzienlijke effecten van verdroging/vernatting worden niet verwacht.

Biotoopwijziging: Verzuring / vermesting

De in het RUP voorziene uitbreiding van de recreatieve activiteiten zal zorgen voor bijkomende verkeersgeneratie. Zoals toegelicht onder de discipline mobiliteit worden ca. 91 bijkomende gemotoriseerde vervoersbewegingen per dag verwacht. Hierdoor is een bijkomende stikstofdepositie mogelijk.

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

De studie bevat verschillende tabellen die de maximale emissies of jaarlijkse verkeersbewegingen weergegeven per kritische depositiewaarde (KDW) (in kg N/ha/jaar) en afstand (in meter) tot het habitatype waarbij de 1% de minimisdrempel hoe dan ook niet zal worden overschreden. Indien de 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 91 gemotoriseerde vervoersbewegingen gelegen op ca. 1,27 km van Habitatrictlijngebied onder worst-case omstandigheden uit te sluiten, kunnen we de laagst mogelijke KDW hanteren, namelijk 6 kg N/ha/jaar.

Uit tabel 3 van de VITO-studie (zie hieronder) kan worden afgeleid dat het aantal jaarlijkse vervoersbewegingen afkomstig van het planvoornemen lager dient te liggen dan 4.104.000 om met zekerheid te kunnen stellen dat de impactscore van het project lager is dan 1%. Gelet op de te verwachte 91 bijkomende gemotoriseerde vervoersbewegingen per dag, omgerekend 33.215 per jaar, kan besloten worden dat er door toedoen van het planvoornemen geen

aanzienlijk effect te verwachten is op het habitatrictlijngebied betreffende bijkomende stikstofdeposities.

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

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

Dezelfde methodiek kan toegepast worden om de impact op het VEN-gebied, op ca. 1,1 km van het plangebied, in te schatten. Conform tabel 3 van de VITO-studie dient het aantal jaarlijkse vervoersbewegingen afkomstig van het planvoornemen lager te liggen dan 4.104.000. Gelet op de te verwachte 71 bijkomende gemotoriseerde vervoersbewegingen per dag, omgerekend 33.125 per jaar, kan eveneens besloten worden dat er door toedoen van het planvoornemen geen aanzienlijk effect te verwachten is op het VEN-gebied betreffende bijkomende stikstofdeposities.

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

Rust- en lichtverstoring

Referentiesituatie

Binnen het plangebied komt geen waardevol faunistisch gebied en pleister- en rustgebied voor.

Effectenbespreking

t.o.v. de planologische toestand

Het planvoornemen voorziet in een uitbreiding van de recreatieve activiteiten. De nieuwe activiteiten die mogelijk worden gemaakt binnen het RUP zijn niet van die aard dat er een aanzienlijk grotere rustverstoring vanuit gaat in vergelijking met de reeds ingevulde zone met recreatieve activiteiten.

Binnen het planvoornemen kan er ten opzichte van de planologische toestand evenwel een bijkomend aandeel rust- en lichtverstoring worden verwacht. De uitbreiding van de recreatieve activiteiten wordt voorzien ter hoogte van percelen die momenteel bestemd zijn als agrarisch gebied. De zone wordt vandaag reeds onmiddellijk geflankeerd door het zonevremd voetbalterrein dat het RUP wenst te regulariseren. Door het verder te gaan inzetten op een gebundelde recreatieve cluster kan een duidelijkere ruimtelijke structuur gecreëerd worden zonder versnippering van functies. Binnen de stedenbouwkundige voorschriften zullen er voorwaarden opgenomen worden om de rust- en de lichtverstoring te minimaliseren.

Rekening houdend met de aard van het plan en het gegeven dat er in/nabij het plangebied geen biologisch waardevol faunistisch gebied voorkomt, geen zones voorkomen gevoelig voor

verstoring, noch trekroutes, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op rust- en lichtverstoring van fauna voorkomen.

t.o.v. de bestaande toestand

Ten gevolge van het plan wordt een beperkte toename van de recreatiedruk verwacht. Er wordt voorzien in de mogelijkheid tot bijkomende sportvelden, en een beperkte uitbreiding van de gebouwen ter hoogte van de vierkantshoeve. Een toename van de ledenaantallen en bezoekers is te verwachten.

Eventuele bijkomende verlichting i.f.v. de recreatie- en sportactiviteiten wordt beperkt. Bij de keuze van de verlichtingselementen (lichtsterkte, straalrichting, gebruik van sensoren...) dient rekening gehouden te worden met de privacy van de omwonenden en de natuurlijke en landschappelijke waarden in de omgeving. Dit wordt opgenomen binnen de stedenbouwkundige voorschriften.

Verder kan men ervan uitgaan dat er reeds enige vorm van rustverstoring voor fauna en flora aanwezig is binnen het plangebied door de aanwezigheid van de bestaande recreatie- en sportvoorzieningen. Het RUP heeft als doel het behoud van deze gebieden en een verdere kwalitatieve invulling ervan. Inzake rustverstoring zullen bijgevolg geen significant negatieve effecten optreden ten opzichte van de bestaande situatie.

Versnippering en barrièrewerking

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

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		
<i>Landschapsstructuur en -erfgoedwaarde</i>		
Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die landschappelijke structuren of erfgoedwaarden kunnen verstoren of vernietigen? Zoals:	☒	☐
- o Fysieke ingrepen (bv. reliëfwijzigingen, ophogingen, afgravingen, rechtekken van waterlopen, dempen van holle wegen, afgraven van taluds, aanleggen of wijzigen van dijken en bermen, rooien van KLE's, ...)? - o Ontbossing of rooiwerkzaamheden (met bijzondere aandacht voor historische bossen)? - o Wijziging van historische percelering, kavelstructuren, waterlopen, wegenpatroon?		
<i>Uitzicht</i>		
Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die uitzichten kunnen verstoren? Zoals:	☐	☒
o Mogelijkheden tot een harde invulling/bouw van constructies (bv gebouwen) of infrastructuur (zoals wegen, masten, turbines) of voor het oprichten van omvangrijke volumes of belangrijke wijzigingen in het bodemgebruik.		
Bouwkundig erfgoed		
Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die bouwkundig erfgoed kunnen verstoren of vernietigen? Zoals:	☐	☒
- o Afbraak van bouwkundig erfgoed. - o Het renoveren/verbouwen van het bouwkundig erfgoed waardoor het karakter, de herkenning,... van het erfgoed mogelijks verdwijnt.		

-
- o Nieuwe ontwikkelingen (nieuwbouw of infrastructuraanleg)
-

Archeologie

Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die archeologisch erfgoed kunnen verstoren of vernietigen? Zoals:



- o Werkzaamheden die gepaard gaan met ingrepen in de bodem (graafwerkzaamheden)
 - o Permanente veranderingen in de grondwatertafel
 - o Samendrukking van onderliggende lagen ten gevolge van (permanente) ophogingen van het terrein
-

Landschap

Referentiesituatie

Het plangebied is gelegen binnen het traditioneel landschap 'Pajottenland' (naam streek: Zandleem- en leemstreek). Dit landschap wordt gekenmerkt door een golvende topografie, asymmetrische valleien, bossen en kleine kerndorpen.

Via de landschapsatlas wordt het plangebied gekarteerd als relictzone "Centraal Pajottenland".

De golvende topografie is vooral buiten het plangebied waarneembaar. Het plangebied zelf kent op basis van het digitaal hoogtemodel Vlaanderen II (Geopunt Vlaanderen) slechts een hellingsgraad van circa 1,7 % (quasi gestaag afhellend van het noordwesten naar het zuidoosten).

Effectenbespreking

Het planvoornemen voorziet geen aantasting, vernietiging of doorsnijding van kenmerkende landschapsstructuren, zoals door het rechtekken van waterlopen, dempen van holle wegen, afgraven van taluds, aanleggen of wijzigen van dijken, bermen, omvormen van landgebruik, omleggen historische wegen- of dijkenpatroon, rooien van vegetatie-elementen zoals bosstructuren, bomenrijen, houtkanten, heggen enz. Reliëfwijzigingen in functie van het ontwikkelen van de recreatiezone kunnen optreden maar zullen steeds beperkt zijn gelet op de afwezigheid van steile hellingen of taluds. Aanzienlijke effecten op landschapsstructuur en -erfgoed worden dan ook niet verwacht.

Het plan bevindt zich niet in of nabij beschermd erfgoed, elementen uit vastgestelde inventarissen, erfgoedlandschappen of Unesco Werelderfgoed. Rekening houdend met de aard van de ingrepen en het gegeven dat er geen kwetsbaarheden werden gedetecteerd, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten ten aanzien van statusgebieden en -elementen (beschermingen en vastgestelde erfgoedelementen) optreden.

Rekening houdend met de aard van het plan en het gegeven dat er geen kwetsbaarheden inzake structuur – zoals niet-rechtgetrokken waterlopen, holle wegen, taluds, historische dijken, KLE's, landschappelijk waardevolle (agrarische) gebieden, historische kavelstructuren, nederzettingvormen en -patronen, dijken, historische bossen - werden gedetecteerd, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op landschapsstructuur en -relaties optreden. Daar er geen kwetsbaarheden inzake uitzicht – zoals vergezichten, zichtassen op een historisch gebouw zoals een kerk, zichtassen van uit een historisch gebouw zoals een kasteel, visuele relaties tussen gebouwen en bijbehorende beplantingen -

voorkomen, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op landschapsuitzicht optreden.

Bouwkundig erfgoed

Het planvoornemen voorziet geen vernietiging, renovatie of verbouwing van bouwkundig erfgoed. Het planvoornemen voorziet geen intensifiëring van het landgebruik. Het planvoornemen voorziet geen nieuwe ontwikkelingen (nieuwbouw of infrastructuuraanleg) met uitzondering van een beperkte uitbreiding aansluitend op de vierkantshoeve. Aanzienlijke effecten op bouwkundig erfgoed worden dan ook niet verwacht.

Archeologie

Referentietoestand

De Centrale Archeologische Inventaris (CAI) is een inventaris van tot nog toe gekende archeologische vindplaatsen. Binnen het RUP zijn er geen archeologische vindplaatsen gekarteerd (Onroerend Erfgoed, 2025).

Effectenbespreking

Rekening houdend met de ligging van het plan binnen een gebied waar geen archeologie te verwachten is en rekening houdend met de aard van het plan - waarbij effecten van bodemverstoring of grondwaterpeilwijziging niet verwacht worden tot buiten deze zone 'geen archeologie te verwachten', kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op archeologische erfgoed optreden.

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 verkeersgeneratie teweegbrengen (zoals bij wonen, bedrijvigheid, recreatie, school, kantoor, winkels, ...)?	☒	☐
Zal het plan een wijziging in de (ontsluitings)infrastructuur teweegbrengen/vereisen?	☐	☒
Ruimtelijke aspecten		
<i>Ruimtegebruik (er wordt tevens verwezen naar de plandoelstellingen en beschrijvingen)</i>		
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 verkeersgeneratie teweeg brengen (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, infrastructuur (weg-spoorweg-waterweg-pijpleiding) voor transport van gevaarlijke stoffen...)?



Mobiliteit

Referentiesituatie

Bereikbaarheid

In het noordoosten wordt het plangebied ontsloten via de Lotstraat geselecteerd als lokale weg type 1 en bovenlokale functionele fietsroute. De Lotstraat heeft aan weerszijden een gescheiden voet/fietspad.

Het plangebied is goed bereikbaar door de ligging tussen de Bergensesteenweg en de kern Sint-Pieters-Leeuw. Het ligt op fiets- en wandelafstand van de kern van Leeuw (ca. 1,4 km).

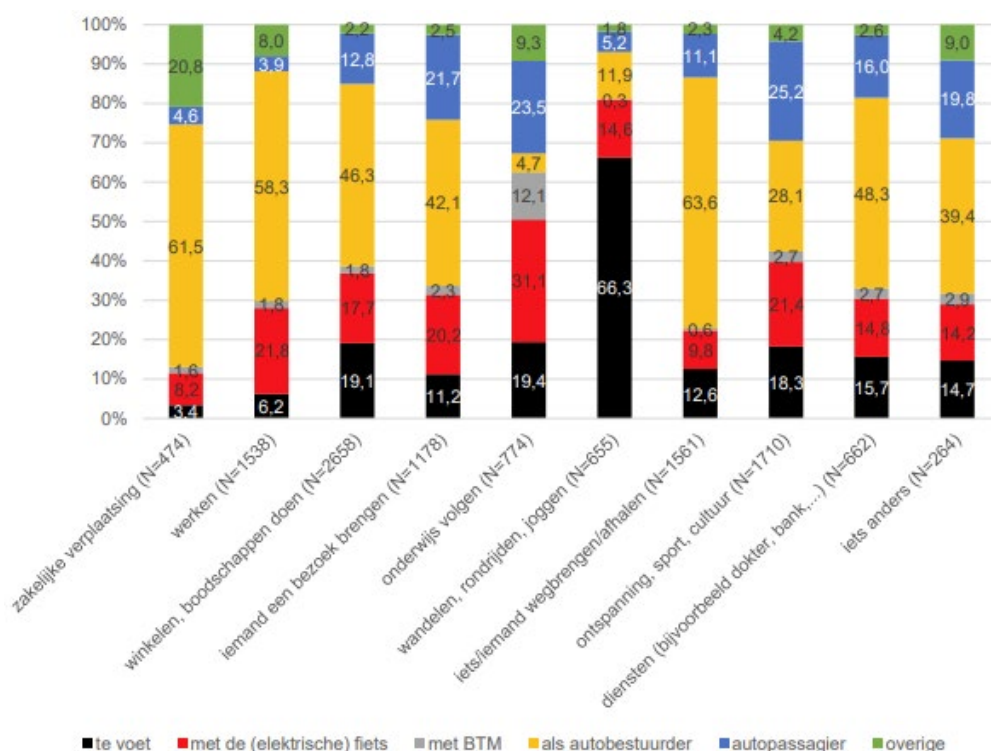
Ter hoogte van het plangebied is een bushalte aanwezig die bediend wordt door buslijn 52 (Vlezenbeek - Alseberg - Sint-Genesius-Rode).

Ten zuidoosten van het plangebied op +/- 1,5 km ligt een spoorweg.



Huidige verkeersgeneratie

Voetbal: Om een zicht te krijgen op de huidige verkeersgeneratie wordt vertrokken vanuit het huidige ledenaantal van de voetbalclub, namelijk ca. 300 leden. Deze leden komen gemiddeld 3 maal per week naar het plangebied (2x training + 1x match). Dit brengt de wekelijkse verkeersgeneratie op ca. 900 vervoersbewegingen per dag. Verspreid over de week geeft dit een gemiddelde dagelijkse verkeersgeneratie van ca. 130 vervoersbewegingen. Conform de resultaten van het OVG 6 zijn 53,3% van deze vervoersbewegingen met de auto (bestuurder of passagier met verplaatsingsmotief sport). Dit resulteert gemiddeld in ca. 69 gemotoriseerde vervoersbewegingen per dag.



- | Uittreksel analyserapport OVG 6: Verdeling van het gemiddeld aantal verplaatsingen per persoon per dag volgens hoofdvervoerswijze per motief

Jeugdcentrum Laekelinde: Het jeugdcentrum bestaat conform het huishoudelijk reglement Vlaams Trefpunt Laekelinde uit volgende ruimten:

- een polyvalente zaal (257 m²) voor:
 - fuiven, dansfeesten;
 - familie- en vriendenbijeenkomsten;
 - vergaderingen of seminars;
 - socioculturele activiteiten die sociale contacten bevorderen, activiteiten met als doel iets bijleren, deelnemen aan cultuur en/of mensen stimuleren om zich in te zetten voor anderen (bv. repetities, voorstellingen, workshops, educatieve activiteiten, infoavond,...).
- een barlokaal (110 m²) voor:
 - fuiven, dansfeesten;
 - familie- en vriendenbijeenkomsten;
 - vergaderingen of seminars;
 - socioculturele activiteiten die sociale contacten bevorderen, activiteiten met als doel iets bijleren, deelnemen aan cultuur en/of mensen stimuleren om zich in te zetten voor anderen (bv. repetities, voorstellingen, workshops, educatieve activiteiten, infoavond,...).
- en een zolderruimte (89 m²) voor:
 - familie- en vriendenbijeenkomsten;
 - vergaderingen of seminars;
 - socioculturele activiteiten die sociale contacten bevorderen, activiteiten met als doel iets bijleren, deelnemen aan cultuur en/of mensen stimuleren om zich in te zetten voor anderen (bv. repetities, voorstellingen, workshops, educatieve activiteiten, infoavond,...).

Het verkeer dat gegenereerd wordt door het jeugdcentrum is afhankelijk van de verhuur van de infrastructuur. In een maximumscenario worden alle ruimten tegelijkertijd verhuurd. Voor de inschatting van de huidige verkeersgeneratie wordt beroep gedaan op de kencijfers uit de publicatie ASVV 2021 (CROW). Hierbij worden de kencijfers voor 'discotheek' gebruikt omdat deze het meeste aanleunen bij de invulling als feestzaal. Per 100 m² bruto vloeroppervlakte zijn voor een locatie gelegen in "sterk stedelijk gebied - schil centrum" ca. 13 gemotoriseerde vervoersbewegingen per dag te verwachten. Dit resulteert in ca. 59 gemotoriseerde vervoersbewegingen per dag.

Het jeugdcentrum wordt beheerd door de gemeentelijke jeugddienst die bij de goedkeuring van aanvragen ook rekening houdt met mogelijke cumulerende effecten inzake verkeer met bijvoorbeeld evenementen georganiseerd door de voetbalclub. De gemeentelijke dienst heeft hierbij steeds de mogelijkheid om aanvragen te weigeren en zo eventuele congestie te vermijden.

Opgeteld zijn er in de bestaande toestand dagelijks zo'n 128 gemotoriseerde vervoersbewegingen te verwachten.

Algemeen kan worden gesteld dat er zich in de huidige situatie geen verkeersafwikkelingsproblemen voordoen.

Autoparkeren

In het noorden van het plangebied is een parking aanwezig voor de bestaande recreatieve invullingen (voetbalclub en Jeugdcentrum) met een capaciteit voor ca. 32 auto's.

Langsheen de Lotstraat zijn tevens een 100-tal openbare parkeerplaatsen gelegen. Gelet op de afwezigheid van andere parkeernoden in de omgeving worden deze vandaag quasi uitsluitend gebruikt voor de recreatieve activiteiten binnen het plangebied.

Er zijn geen parkeerproblemen gekend. Bij grote evenementen (tornooien e.d.) wordt het akker aan de overzijde van de Lotstraat eveneens aangesproken als bijkomende parkeerzone. Het is echter niet wenselijk om dit planologisch te bestendigen in de opmaak van voorliggend RUP gezien deze zone slechts zeer sporadisch wordt aangesproken (ca. 1x per jaar). Doch blijft dit steeds een mogelijkheid om tijdens piekmomenten tijdelijk het parkeeraanbod te verhogen.

Fietsenstalplaatsen

Aan de ingang van de site zijn 20 fietsenstalplaatsen aanwezig. Deze worden zowel gebruikt door de voetbalclub als door het jeugdcentrum.

Effectenbespreking

Verkeersgeneratie

Het plangebied is reeds voor de helft ontwikkeld met recreatieve invullingen. Waar een uitbreiding voorzien wordt van de recreatie wordt een gepaste herbestemming voorzien.

Wat de verkeersgeneratie betreft wordt een toename qua ledenaantal verwacht. Gezien het RUP een uitbreiding van de sportterreinen toelaat van 3 naar maximum 6 voetbalterreinen (van ca. 2,5 ha naar ca. 4,7 ha) wordt in het maximumscenario uitgegaan van een verdubbeling van het aantal leden, van 300 naar ca. 600. Dit betekent een stijging van 69 gemotoriseerde vervoersbewegingen per dag.

Indien we rekening houden met de planologische referentiesituatie wordt geen rekening gehouden met het bestaande zonevreemde sportveld. Hierdoor nemen de effecten toe; namelijk een stijging van het aantal sportterreinen van 2 naar 6 of met andere woorden een stijging van het aantal leden van 200 naar ca 600. Rekening houdend met voorgaande aannames resulteert dit in een stijging van het gemotoriseerd verkeer met 91 vervoersbewegingen per dag.

Wat betreft het jeugdcentrum (polyvalente zaal, barlokaal en zolderruimte) worden geen uitbreidingen voorzien binnen voorliggend RUP. Er worden bijgevolg geen bijkomende vervoersbewegingen verwacht.

De verkeersgeneratie vanuit het plan zal slechts een verwaarloosbare/beperkte inname betekenen van de capaciteit van de ontsluitende wegen. Doorheen weekdagen zullen de bijkomende gemotoriseerde vervoersbewegingen hoofdzakelijk plaatsvinden tussen 17u30 en 21u00 (conform trainingsschema voetbalploeg). Hierdoor vindt een gedeeltelijke overlap plaats met de spitsuren (17u00 tot 19u00) dat mogelijks aanleiding zou kunnen geven op congestie. Dit wordt echter niet verwacht gelet op het beperkte aantal bijkomende vervoersbewegingen die zich tevens spreiden doorheen de avonduren. Daarnaast is geen ontsluiting van zwaar verkeer te verwachten. Op weekenddagen is geen verkeerscongestie te verwachten.

Het plangebied is bovendien gunstig gelegen zijnde kort bij het centrum van Sint-Pieters-Leeuw alsook goed geconnecteerd met het hogere wegennet (aansluitend op N6 en op 3 km van de oprit Drogenbos E19). Het verzoenen van de verschillende modi, met aandacht voor bereikbaarheid en verkeersveiligheid, wordt binnen dit RUP vooropgesteld.

Na het in beeld te hebben gebracht van het bereikbaarheidsprofiel en het mobiliteitsprofiel, blijkt dat er geen verkeersafwikkelingsproblemen gekend zijn, er voldoende capaciteit is om het bijkomende verkeer te verwerken; er een beperkte verkeersgeneratie wordt verwacht van ca. 91 vervoersbewegingen per dag, er een goede ontsluiting is voorzien via de Lotstraat en er waar nodig aandacht gaat naar parkeren. Aanzienlijke effecten op mobiliteit worden niet verwacht.

Parkeren

Voor de creatie van een duurzaam, functioneel en aangenaam recreatiegebied is een doordachte inplanting van de parkeervoorzieningen essentieel. Bijkomende parkeerplaatsen

worden maximaal geclusterd aansluitend op de Lotstraat waardoor ruimte voor gemotoriseerd verkeer beperkt kan blijven.

Wat betreft parkeernormen wordt de gemeentelijke stedenbouwkundige parkeerverordening van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw gevolgd. Dit zowel voor autostaanplaatsen als fietsstalplaatsen. Aanzienlijk negatieve effecten inzake parkeren zijn bijgevolg niet te verwachten.

Ruimtelijke aspecten

Referentiesituatie

Naast de recreatieve invulling wordt het plangebied, met uitzondering van een zonevreemde woning, gekenmerkt door akkerland binnen een agrarische bestemming. De agrarische bestemmingszone is integraal gelegen binnen herbevestigd agrarisch gebied (zie kaart HAG en landbouwgebruikspercelen infra).

De site is solitair gelegen langsheen de Lotstraat. De dichtstbijzijnde burelen bevinden zich op ca. 100 m. De dichtstbijzijnde woonkern (Rink) bevindt zich op meer dan 500 m. De site wordt intensief gebruikt door jeugd/sporters.

Het omliggende landschap is een glooiend landschap dat gekenmerkt wordt door zachte hellingen. Langsheen de Lotstraat bevindt zich een groene zoom bestaande uit bomen en struikgewas. Langsheen de Meersteen zijn enkele KLE's terug te vinden.



| Aanduiding herbevestigd agrarisch gebied (HAG) (Geopunt Vlaanderen, 2025)



- Grasland
- Voedergewassen
- Aardappelen
- Suikerbieten
- Granen, zaden en peulvruchten
- Maïs

| Landbouwgebruikspercelen (Geopunt Vlaanderen, 2025)

Effectenbespreking

Het planvoornemen geeft aanleiding tot een wijziging of eventueel verdwijnen van de landbouwfunctie binnen het plangebied. De effectief mogelijke uitbreiding aan recreatiegebied betreft met uitvoering van het RUP ca. 3,96 ha. Deze inname wordt gecompenseerd via de reeds doorgevoerde herbestemming van het RUP Reysberg (definitief vastgesteld op 28 november 2024) waarbij circa 3,94 ha woongebied (harde bestemming) omgezet werd naar gecompartmenteerd landbouwgebied (zachte bestemming). Het grafisch plan en ruimte balans zijn terug te vinden onder hoofdstuk 2.4.8.

Het planvoornemen past op functioneel vlak in haar omgeving zijnde op een locatie met een goede ontsluiting naar het hogere wegennet, op voldoende afstand van woonzones en aansluitend op bestaande recreatieve infrastructuur. De plancontour besluit een hoek van het bestaande agrarische landschap tot de Meersteen waardoor geen versnippering van functies ontstaat.

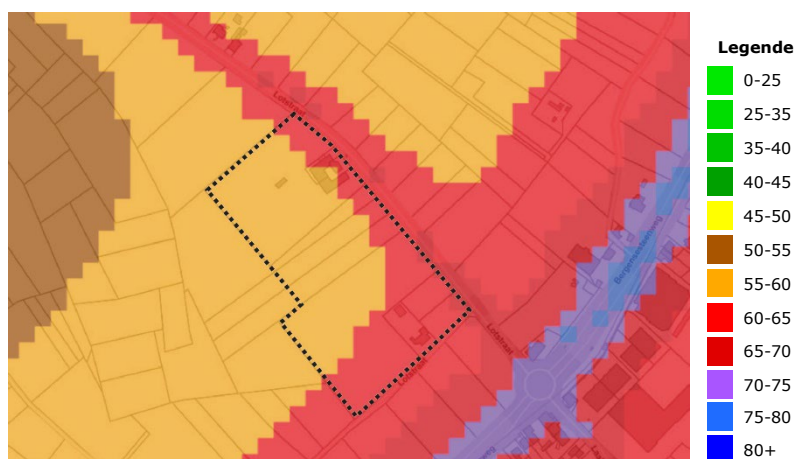
Het RUP zal de nodige randvoorwaarden opleggen om een kwalitatieve ruimtebeleving te kunnen nastreven zoals bijvoorbeeld de aanwezigheid van groenbuffers waar nodig, de leesbaarheid van de ontsluiting, aandacht voor verlichtingsarmaturen die neerwaarts gericht zijn... Verder zal bij de opmaak van de stedenbouwkundige voorschriften de nodig aandacht gevestigd worden op de draagkracht van de omgeving (bouwhoogte,...) zodat de omgeving zo een minimaal mogelijke last zal ondervinden van eventuele nieuwe constructies (clustering aan bestaande bebouwing,...).

Rekening houdend met alle bovenstaande elementen kan er geconcludeerd worden dat er geen aanzienlijke negatieve effecten worden verwacht ten aanzien van het ruimtegebruik en de gebruikskwaliteit.

Gezondheid

Referentiesituatie

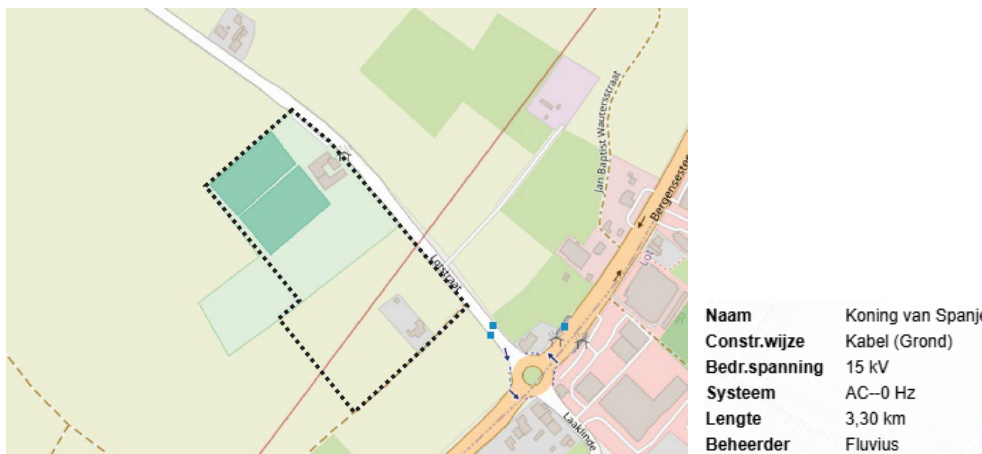
Het plangebied is overdag onderhevig aan geluidsbelasting tussen 55 en 65 dB afkomstig van wegverkeer, meer bepaald de Bergensesteenweg (ten zuidoosten van het plangebied) en de Lotstraat (ten noordoosten van het plangebied).



| Geluidsbelastingskaart wegverkeer, 2018, etmaal (Geopunt Vlaanderen, 2025)

De gegevens van de Vlaamse Milieumaatschappij met betrekking tot de luchtkwaliteit in Vlaanderen geven een beeld van de luchtkwaliteit in het plangebied¹. Ter hoogte van het plangebied bedraagt het jaargemiddelde voor NO₂ tussen 10 en 12 µg/m³ en dit voor PM₁₀ tussen 15 µg/m³ (geoloket VMM). Beiden 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.

Doorheen het plangebied lopen geen hoogspanningslijnen. In het zuidoosten van het plangebied is een ondergrondse kabel van Fluvius gelegen (Koning van Spanje).



| Netkaart (hoogspanningsnet.com, 2025)

Effectenbespreking

Het plan zal een beperkte toename van de verkeer of geluids- en luchtemissies genereren. Verwacht wordt dat de toename van het verkeer ongeveer 35% zal bedragen (zie effectenbespreking mobiliteit). Het plangebied is echter reeds onderhevig aan geluidsbelasting komende van de Bergensesteenweg en Lotstraat. De toename in verkeer zal hierbij een uiterst beperkt effect hebben. Het planvoornemen houdt verder rekening met een duurzame ontsluiting en parkeerzone langs de Lotstraat zodat het gemotoriseerd verkeer niet tot diep in het plangebied wordt toegelaten.

Gelet op het beperkte aantal bijkomende vervoersbewegingen wordt een verwaarloosbare toename aan luchtemissies verwacht. Het planvoornemen voorziet geen kwetsbare functies zoals wonen of zorgfuncties.

Aanzienlijke effecten ten aanzien van 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. De RVR-toets⁸ zal in een latere fase van de procedure opgenomen worden.

Conclusie discipline mens & ruimte

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

Atmosfeer & klimatologische factoren

Hitte

Referentiesituatie

⁸ De adviesvraag zal gesteld worden nadat de startnota is opgeladen in het DSI.

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 hittegolfdagen per jaar. Bij het hoge-impactklimaatsscenario kan dit oplopen naar gemiddeld 19 hittegolfdagen in een jaar in Vlaanderen. Ter hoogte van het plangebied zou het aantal hittegolfdagen tegen het jaar 2050 stijgen tussen de 9 tot 19 dagen op een jaar. Vooral jongere kinderen tot 4 jaar en 65-plussers blijken gevoelig aan hittestress. Het RUP voorziet in grote mate een recreatieve invulling met een bestendiging en vrijwaring van de open ruimte wat een positief effect heeft op hittestress.



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

Overstroming

Referentiesituatie

In het klimaatscenario (klimaatportaal Vlaanderen, 2025) wordt het plangebied niet aangeduid als overstromingsgevoelig.

Voor een bespreking van de referentiesituatie wordt verwezen naar de toelichting onder discipline water.

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.

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.

4.1.6 Grensoverschrijdende effecten

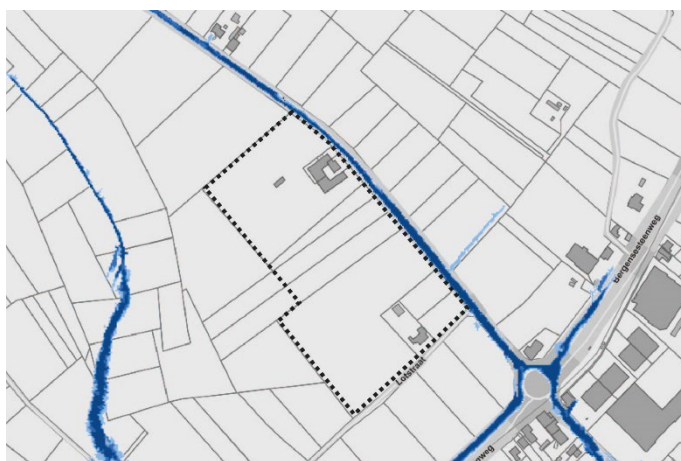
Het voorgenomen plangebied bevindt zich op ca. 11 km van de meest nabij gelegen lands- of gewestgrens. Gelet op de aard van het plan, de omvang van de effecten zoals hiervoor beschreven en de grote afstand tot een lands- of gewestgrens worden geen aanzienlijke grensoverschrijdende effecten verwacht.

4.2 Watertoets

4.2.1 Overstromingsgevoeligheid

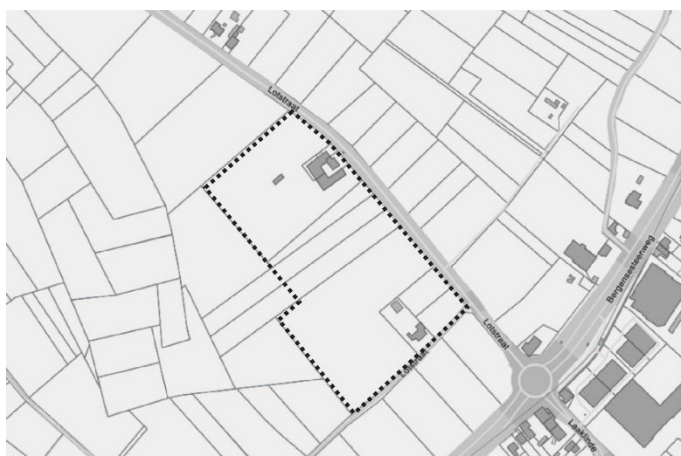
Het plangebied wordt gekarteerd als niet overstromingsgevoelig. Langsheen de Lotstraat wordt een zone gekarteerd die conform de pluviale kaart een middelgrote kans op overstroming heeft. Er zijn geen fluviale karteringen in of nabij het plangebied.

De afstroming van het plangebied verloopt enerzijds via de lager gelegen Lotstraat richting de Bergensesteenweg. Anderzijds wordt ook afstroming richting het lager gelegen landschap in het zuidwesten waargenomen.



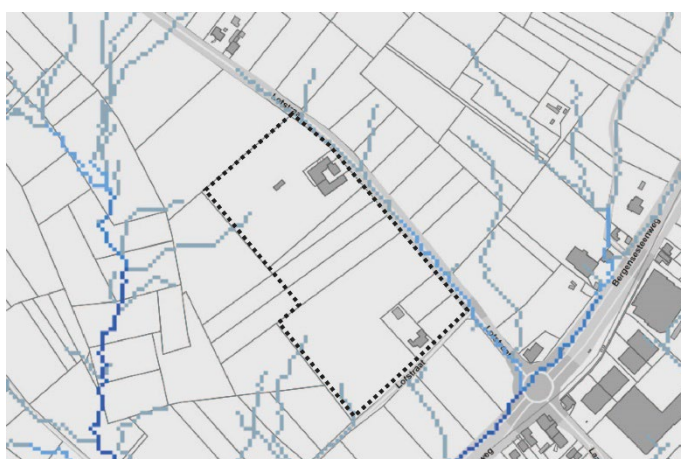
- Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- Kleine kans op overstromingen
- Middelgrote kans op overstromingen

| Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (Geopunt Vlaanderen, 2025)



- Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- Kleine kans op overstromingen
- Middelgrote kans op overstromingen

| Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal (Geopunt Vlaanderen, 2025)



- 0,5 - 5 ha
- 5 - 10 ha
- 10 - 20 ha
- 20 - 50 ha
- 50 - 100 ha
- > 100 ha

| Afstromingskaart (Geopunt Vlaanderen, 2025)

4.2.2 Waterlopen en beheerders

Binnen of in de nabijheid van het plangebied is er geen waterloop aanwezig.

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 'collectief te optimaliseren buitengebied'. Dit houdt in dat er een riolering is gepland of er een riolering aanwezig is maar nog niet aangesloten op een waterzuivering.



Legende

- Centraal gebied
- Collectief geoptimaliseerd buitengebied
- Collectief te optimaliseren buitengebied
- Individueel te optimaliseren buitengebied – IBA gepland

| Zoneringskaart (VMM, 2025)

4.2.6 Advieskaart 2023

Het plangebied is niet opgenomen binnen de advieskaart.



| Advieskaart 2023 (Geopunt Vlaanderen, 2025)

4.2.7 Besluit

De watertoets brengt voor het plangebied van het RUP geen uitgesproken problematiek voor de oppervlakte- en grondwaterhuishouding aan het licht. Er moet voldaan worden aan art. 6.2.2.1.2 § 4 van Vlarem II met betrekking tot de afvoer van hemelwater en het concept 'vasthouden-bergen-afvoeren'; prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.