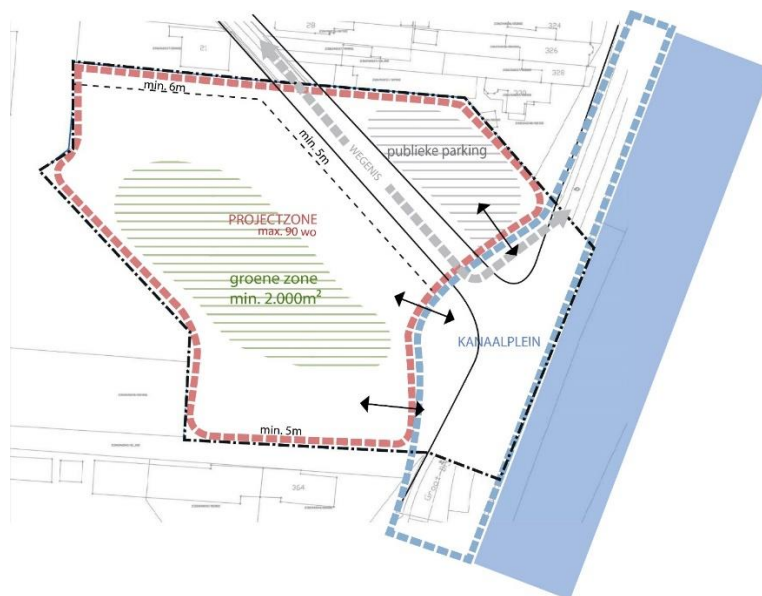

RUP

Kanaaltuinen Fase 3

- Scopingnota -



September 2021

Verantwoording

Titel	RUP Kanaaltuinen Fase 3
Subtitel	Scopingnota
Plan id	
Datum	September 2021
Contact	ruimtelijke.ordening@sint-pieters-leeuw.be

Inhoud

1	INLEIDING	1
1.1	<i>Voorwoord</i>	2
1.1.1	Juridische bepalingen RUP	2
1.1.2	Opbouw van de scopingnota	3
	Advisering en participatie	3
	Analyse	3
	Aanzet tot mogelijke alternatieven	3
	Visie met visieverhaal	3
	Technische bepalingen ten gevolg van dit RUP	3
	Milieutoets/RVR-toets	3
1.2	<i>Advisering en participatie</i>	4
1.2.1	Adviesvraag	4
1.2.2	Reacties Bevolking	7
1.2.3	Bespreking reacties infomomentFout! Bladwijzer niet gedefinieerd.	
2	ANALYSE	14
2.1	<i>Ruimtelijke context</i>	16
2.1.1	Ligging	16
2.1.2	(Onmiddellijke) Omgeving	16
2.1.3	Algemene Ruimtelijke kenmerken	16
2.2	<i>Planningscontext</i>	18
2.2.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	18
2.2.2	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum 2012)	18
2.2.3	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Sint-Pieters-Leeuw	19
	Informatief gedeelte	19
	Richtinggevend gedeelte	19
2.2.4	Projecten relevant voor het dossier	21
	Streefbeeldstudie Kanaalzone	21
	Fietssnelweg Halle Brussel langs het kanaal	21
	Stedelijk groengebied Ruysbroeckveld	21
2.3	<i>Juridische context</i>	24
2.3.1	Bestemmingsplannen	24
	Gewestplan	24
	Gewestelijk RUP	24
	Verkavelingen	24
2.3.2	Water en wegenis	24
	water	24
	Wegenis	24
2.3.3	Verordeningen	24
	Gemeentelijke parkeerverordening	24
	Gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten.	25
	Provinciale stedenbouwkundige verordening m.b.t. verhandingen	25
	Andere wetgeving	25
3	DOELSTELLING EN ALTERNATIEVEN	27
3.1	<i>Doelstelling, reikwijdte en detailleringsgraad</i>	29
3.1.1	Doelstelling	29
3.1.2	Reikwijdte	29
3.1.3	Detaileringsgraad	29
3.1.4	Gewest- of landsgrensoverschrijdende effecten	29
3.2	<i>Overwogen alternatieven</i>	30
	Nulalternatief	30
	Locatiealternatieven	30
	Inrichtingsalternatieven	31
	Functie-alternatieven	33
4	VISIE	34

4.1	<i>Visie vanuit Masterplan</i>	36	4.1.6	Signaalgebiedenkaart	56
4.1.1	Inleiding	36	4.2	<i>Ruimtebalans en op te heffen voorschriften</i>	58
4.1.2	Krijtlijnen globale site	36	4.2.1	Ruimtebalans	58
	Inplanting bebouwing	36	4.2.2	Op te heffen voorschriften	58
	Trage verbindingen	37	4.3	<i>Planbaten/Planschade</i>	59
	Openbaar park	37	4.3.1	GEBRUIKERSSCHADE/COMPENSATIE	59
	Mobiliteit	38	4.3.2	PLANBATEN/PLANSCHADE	59
	Kanaalplein	38	4.4	<i>Ruimtelijke Veiligheidsrapportage-toets</i>	59
	School	38	4.4.1	Resultaten RVR-toets	59
4.1.3	Krijtlijnen Fase 3	39	5	SCREENING MILIEUEFFECTEN	61
	Vooropgestelde volumes	39	5.1	<i>Toetsing plan-MER-plicht</i>	63
	Vooropgesteld Toegangen ondergrondse parking	42	5.1.1	DABM	63
4.1.4	Fasering	43	5.1.2	Noodzaak passende beoordeling	63
	Fase 1	43	5.1.3	Plan –MER-plicht	63
	Fase 2	43	5.1.4	Besluit	64
	Fase Park	43	5.2	<i>Milieueffecten-kwetsbaarheid</i>	65
	Fase School	43	5.2.1	Kwetsbaarheid van het gebied	65
	Fase 3	43	5.2.2	Aard van het plan	66
	Fase plein	43	5.2.3	Resulterende check	66
4.2	<i>Visie vanuit Gewestelijk RUP</i>	45	5.3	<i>Milieueffecten - milieubeoordeling</i>	67
4.2.1	Beschrijving bestaande voorschriften	45	5.3.1	Disciplines bodem en water	67
4.2.2	Afwijking bouwhoogte	45		Beschrijving referentiesituatie	67
4.2.3	Confrontatie dichtheid GRUP vs. Masterplan	48		Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de planologische referentiesituatie.	67
4.3	<i>Vertaling in het gemeentelijk RUP</i>	51		Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de feitelijke referentiesituatie.	68
4.3.1	Uitgangspunten	51	5.3.2	Discipline fauna en flora	69
4.3.2	Randvoorwaarden.	51		Beschrijving referentiesituatie	69
4.3.3	Structuurschets	53		Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de planologische referentiesituatie.	69
TECHNISCHE BEPALINGEN TEN GEVOLGE VAN HET RUP	54			Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de feitelijke referentiesituatie.	69
4.1	<i>Watertoets</i>	56		Conclusie	69
4.1.1	Waterloop	56			
4.1.2	Watertoetskaarten	56			
4.1.3	Bodem en Drainage	56			
4.1.4	Waterwingebieden	56			
4.1.5	Zoneringsplan	56			

<u>5.3.3</u>	<u>Discipline Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie</u>	<u>70</u>
	Beschrijving referentiesituatie	70
	Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de planologische referentiesituatie.	70
	Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de feitelijke referentiesituatie.	70
	Conclusie	70
<u>5.3.4</u>	<u>Discipline mens-socio-organisatorische aspecten en mensveiligheid</u>	<u>71</u>
	Beschrijving referentiesituatie	71
	Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de planologische referentiesituatie.	72
	Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de feitelijke referentiesituatie.	72

	Conclusie	72
<u>5.3.5</u>	<u>Mobiliteit</u>	<u>73</u>
	Beschrijving referentiesituatie	73
	Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de planologische referentiesituatie.	73
	Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de feitelijke referentiesituatie.	73
	Conclusie	74
	Cumulatieve effecten	75
	Eindconclusies	75

	BIJLAGEN	76
--	-----------------	-----------

1 Inleiding

Het project Kanaaltuinen wordt gekaderd binnen het gewestelijk RUP 'Afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden – cluster A3 Bergensesteenweg en cluster A4 Biest-Hoeve Bretonne'

Er is een stedenbouwkundig masterplan voor het totale project uitgewerkt. De eerste en de tweede residentiële fase van het project en het grootste deel van het centrale park is vergund en momenteel in ontwikkeling.

Om het stedenbouwkundig masterplan te kunnen afronden en ter verfijning van het bestaande gewestelijke RUP wordt ervoor gekozen om een gemeentelijk RUP op te maken.

De derde en laatste fase van het stedenbouwkundig masterplan ambieert en lokaal verhoogde dichtheid. Deze verhoging wordt kwalitatief opgevangen in het masterplan, en zal ook in het RUP doorvertaald worden.

Het RUP stelt hierbij randvoorwaarden, waarbij een goed evenwicht tussen juridische zekerheid en flexibiliteit wordt nagestreefd.

1.1 Voorwoord

1.1.1 Juridische bepalingen RUP

De opdracht bestaat uit de opmaak van een RUP, overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (M.B. 27/03/2009), en latere wijzigingen, de uitvoeringsbesluiten en de ter zake door de Vlaamse Regering verstrekte richtlijnen, rekening houdend met de gemeentelijke ruimtelijke structuur.

Voorliggend dossier wordt opgemaakt volgens het nieuwe ‘decreet tot wijziging van de regelgeving voor ruimtelijke uitvoeringsplannen teneinde de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen te integreren door wijziging van diverse decreten’, dat bekrachtigd werd door de Vlaamse Regering op 1 juli 2016. Het decreet trad in werking op 1 mei 2017, zoals vastgelegd in een uitvoeringsbesluit, goedgekeurd op 17 februari 2017. In dit uitvoeringsbesluit worden ook geregeld:

- De ter beschikking stelling van de documenten aan alle betrokken actoren via een digitaal platform;
- De inspraak tijdens de verschillende fasen van het geïntegreerde planningsproces
- Welke adviesinstanties betrokken moeten worden in het geïntegreerde planningsproces voor het RUP en in eventuele effectbeoordelingen.

Vanaf deze datum is een RUP ook verplicht de RVR-toets te gebruiken.

Artikel 2.2.2 van de codex ruimtelijke ordening bepaalt de inhoud van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP), met name:

- een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer;

- een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
- in voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;
- in voorkomend geval een overzicht van de conclusie van:
 - het planmilieueffectenrapport;
 - de passende beoordeling;
 - het ruimtelijk veiligheidsrapport;
 - verplicht voorgeschreven effectenrapporten en beoordelingen
- in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Volgens artikel 2.2.13 §2 worden de RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Sint-Pieters-Leeuw is goedgekeurd bij besluit van de bestendige deputatie van de provincie Vlaams-Brabant dd. 5 februari 2009.

Het RUP dient te kaderen in de gewenste ruimtelijke structuur van de hogere beleidsstudies (cfr. GRS, het RSV en het PRS).

1.1.2 Opbouw van de scopingnota

De scopingnota wordt naast deze inleiding opgedeeld in verschillende grote delen. We geven deze verschillende delen hieronder weer.

ADVISERING EN PARTICIPATIE

Onder dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe zal worden omgegaan met suggesties om het plan te verbeteren en worden aandachtspunten in functie van de effectonderzoeken in de scopingnota beschreven.

ANALYSE

Met een duidelijk zicht op de afbakeningsgrens, het plangebied zelf en de omliggende structuren.

Verder beschrijven we de huidige bestemmingstoestand en de relevante planningscontext op de verschillende beleidsniveaus.

AANZET TOT MOGELIJKE ALTERNATIEVEN

Deze paragraaf geeft aan welke mogelijke alternatieven er voor dit RUP zijn.

VISIE MET VISIEVERHAAL

De problemen van de bestaande bestemmingstoestand worden aangegeven en vanuit dit uitgangspunt kan de doelstelling van het RUP worden verduidelijkt.

Er wordt een duidelijk verhaal geschetst met de gebruikte denkwijze met een gedetailleerde visie.

Bij de vooropgestelde structuurschetsen vervolledigen we het visieverhaal met een zonering en randvoorwaarden.

TECHNISCHE BEPALINGEN TEN GEVOLG VAN DIT RUP

In dit deel geven we de conclusies van de watertoets, in een latere fase worden de mogelijke planbaten, ruimtebalans en de op te heffen voorschriften toegevoegd.

MILIEUTOETS/RVR-TOETS

Er wordt nagegaan of er aanzienlijke effecten op mens of milieu verwacht worden. Er wordt in een screeningsparagraaf onderbouwd dat er geen aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn en geen MER vereist is.

In het geval achteraf zou blijken dat er wel aanzienlijke milieueffecten verwacht worden en een MER vereist is, wordt een beschrijving van de te onderzoeken effecten en van de inhoudelijke aanpak van de effectbeoordelingen, met inbegrip van de methodologie opgenomen in dit hoofdstuk (te vergelijken met het kennisgevingsdossier voor plan-MER cf. artikel 4.2.8, §1, van het DABM).

Er wordt nagegaan of er Seveso-bedrijven in de omgeving zijn gelegen en of er een veiligheidsrapport opge maakt moet worden

1.2 Advisering en participatie

Onder deze paragraaf wordt aangegeven hoe zal worden omgegaan met suggesties om het plan te verbeteren en worden aandachtspunten in functie van de effectonderzoeken in de scopingnota beschreven.

De startnota en procesnota lagen van 24 juni tot en met 22 augustus ter inzage tijdens publieke raadpleging en op 25 juni werd er een participatiemoment georganiseerd.

De ontvangen adviezen en reacties werden gegroepeerd en behandeld (*blauwe markering*) in onderstaande tabellen.

1.2.1 Adviesvraag

Adviesinstantie	Ontvangen op	Advies – inhoud en behandeling (<i>blauwe markering</i>)
Departement Omgeving Afdeling gebiedsontwikkeling, omgevingsplanning en -projecten	20/06/2019	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Het Team Mer werd niet opgenomen als adviesinstantie in de regelgeving betreffende het geïntegreerd ruimtelijk planningsproces. Vóór de voorlopige vaststelling van het ontwerp van RUP moet het Team Mer wel bepalen of er al dan niet een plan-MER opgesteld moet worden. Hiervoor zullen we ons baseren op de startnota, de resultaten van de participatie, de ontvangen adviezen en de verwerking hiervan in de scopingnota. Het Team Mer zal dus geen advies geven op de startnota.</i> <p><i>Wij vragen u om ons in een latere fase de hierboven vermelde documenten te bezorgen, zodat wij kunnen bepalen of er al dan niet een plan-MER opgesteld moet worden.</i></p> <p><i>Team mer zal op die stappen in het proces worden betrokken zoals bepaald in de wetgeving en hierbij ook bevestigd in het advies.</i></p>
Provinciebestuur Vlaams-Brabant - Dienst Ruimtelijke Planning	23/06/2019	<p><i>Gunstig advies</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Het RUP komt grotendeels overeen met de principes van het provinciale (conceptnota ruimtelijk beleidsplan Vlaams-Brabant) en gemeentelijke (GRS Sint-Pieters-Leeuw) beleid en kan principieel ondersteund worden. Daarnaast worden er enkele suggesties geformuleerd om het planningsproces zo efficiënt mogelijk te laten verlopen, zodat het planinitiatief zo goed mogelijk bijdraagt aan de uitvoering van het provinciale ruimtelijk beleid.</i> <p><i>In kader van de doorvertaling van de startnota naar scopingnota wordt dit toegevoegd.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Ten noorden van de Edward de Baerdemaekerstraat ligt het stedelijk groengebied Ruysbroeckveld. De verbinding tussen het centrale groengebied van Kanaaltuinen en het groengebied Ruysbroeckveld vraagt bijzondere aandacht. De gebieden moeten goed op elkaar worden aangesloten om ervoor te zorgen dat de groene verbindingen door het bebouwde gebied zo groot en robuust mogelijk worden. Het provinciebestuur vraagt de realisatie van deze groene verbinding zo veel mogelijk te faciliteren in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.</i> <p><i>De scopingnota bevat aanvullingen omtrent de verbinding tussen deze twee centrale groengebieden. De verbinding zelf kan gezien de bestaande bebouwing in de Edward de Baerdemaekerstraat onmogelijk ter hoogte van het RUP voorzien worden.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Volgens de visie van het masterplan wordt het gemotoriseerd verkeer vooral geënt op de Edward de Baerdemaekerstraat maar door het smal profiel van de weg is het aangewezen om een</i>

Inleiding

	<p><i>bouwworij zone van minimaal vijf meter breed op te leggen. Het is een aanbeveling om te onderzoeken of deze maatregel volstaat of dat er ook andere ingrepen nodig zijn om het verkeer goed en veilig te laten verlopen.</i></p> <p><i>Voor de Edward De Baerdemaekerstraat bestaat er een rooilijnenplan op een breedte van 12m, goedgekeurd bij KB van 17.10.1936. Deze breedte is eveneens bevestigd en opgenomen in het BPA nr 4, deel Ruisbroek.</i></p> <p><i>Er worden ook andere ingrepen vooropgesteld, waarvan nog geen melding wordt gemaakt in de startnota, deze worden aangevuld in de scopingnota: Knip en/of eenrichtingsverkeer in de Edward De Baerdemaekerstraat, eventueel in combinatie met een knip in de Groot-Bijgaardenstraat.</i></p> <p><i>In de mober is volgende opgenomen: Met de herinrichting van de N6 zal de aansluiting van het Laurierplein op de N6 verdwijnen. Ter hoogte van de Frans Baesstraat komt een lichtengeregeld kruispunt. Om doorgaand verkeer in de straat te vermijden, is de gemeente voorstander van een knip in de Edward de Baerdemaekerstraat. De voorkeur gaat naar een knip ter hoogte van de Beukenlaan. Op die manier wordt zoekverkeer naar het zuiden vermeden en worden fase 2 en 3 van het project Kanaaltuinen via het Sasplein ontsloten. De gemeente heeft hierrond een positief standpunt ingenomen. Het distributiepatroon van het projectgebied richting de N6 wijzigt met een knip in de Edward de Baerdemaekerstraat. Er zal dan 50% van het verkeer van en naar het projectgebied via de Groot Bijgaardenstraat rijden. Het gaat om maximum drie auto's extra tijdens de spitsuren.</i></p> <p><i>De exacte uitwerking wordt evenwel niet in de voorschriften van het RUP opgenomen, gezien de gemeente de ingrepen zal monitoren en hierbij eventuele aanpassingen mogelijk moeten blijven.</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>Het provinciebestuur raadt aan om expliciet aandacht te hebben voor fietsers (veilige verbinding richting kanaal/voldoende fietsenstallingen), voetgangers en toegankelijkheid voor personen met een handicap.</i> <p><i>Er worden in de startnota al enkele meldingen gemaakt:</i></p> <p><i>P 41 "Het plein dient ingericht te worden op maat van de fietser en de voetganger en i.f.v. rust en recreatief gebruik." en "Doorheen het plangebied loopt een continue verbinding voor langzaam verkeer, vertrekkend vanaf de Eiklaan in het westen tot aan de Groot-Bijgaardenstraat en het kanaal in het oosten."</i></p> <p><i>P 61 "Ter hoogte van het nieuwe kanaalplein wordt een autoluw karakter beoogd met focus op ontmoeting en rust. Het plein wordt daarom ingericht op maat van de fietser en de voetganger."</i></p> <p><i>De scopingnota vult de nota verder aan m.b.t. tot aandacht voor fietsers, voetgangers en personen met een handicap.</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>Het provinciebestuur raadt aan om een lagere parkeernorm op te nemen gezien de korte afstand van het station Ruisbroek.</i> <p><i>De startnota vermeldt de mogelijkheid van een RUP om af te wijken van de parkeerverordening. Ook binnen de parkeerverordening zijn er mogelijkheden tot afwijking.</i></p> <p><i>De verschillende mogelijkheden tot voorzien van alternatieven (autodelen, inzetten op elektrische fietsen, deelparking,...) worden momenteel nog verder onderzocht, zodat de voorschriften een parkeernorm specifiek aangepast aan het project kan hanteren.</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>Het provinciebestuur raadt aan om te onderzoeken (via lokaal woonoverleg) of er in fase 3 van het RUP sociale woningen kunnen komen. Daarnaast wordt aangeraden om tijdens de opmaak van stedenbouwkundige voorschriften rekening te houden met verschillende vormen van gemeenschappelijk wonen.</i> <p><i>Het RUP zal geen quota naar sociale woningbouw opleggen. Er wordt in het RUP wel gestreefd naar een differentiatie in woonvormen, dit komt ook tot uiting in de nota. De mix aan woontypologieën zal ook zijn doorvertaling in de voorschriften krijgen.</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>Het provinciebestuur raadt aan om te onderzoeken of economische activiteiten toegelaten kunnen worden in het plangebied. Met detailhandel moet terughoudend omgesprongen worden omdat het plangebied niet aansluit bij een handelskern.</i> <p><i>Gezien het projectgebied fase 3 betreft van een woonontwikkeling ingebed in een woonomgeving en grenzend aan een school en gezien het gebied ook deel uitmaakt van een gewestelijk RUP voor een woonontwikkeling, is het hinderlijk en niet gewenst economische activiteiten toe te laten andere dan beperkte woonondersteunende functies zoals een bakker, een dokterspraktijk, ... De scopingnota wordt aangevuld met deze toelichting.</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>Op basis van de startnota blijkt dat het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan de wijziging beoogt van het juridisch kader inzake ruimtelijke ordening voor een beperkt gebied op lokaal</i>
--	--

Inleiding

		<p>niveau, zonder aanzienlijke milieueffecten. Het plan valt daarom, onzes inziens niet onder de plan-MER-plicht.</p> <ul style="list-style-type: none"> - In paragraaf 5.3.1 wordt niet ingegaan op de gedeeltelijke ligging in effectief overstromingsgevoelig gebied. In dergelijke gebieden moeten nieuwe harde functies in principe worden vermeden gelet op de negatieve effecten van het innemen van ruimte voor overstromingswater (zie omzendbrief LNE/2015/2). Indien er toch gebouwd wordt, dan moet deze inname gecompenseerd worden om wateroverlast te voorkomen. Deze compensatie kan waarschijnlijk gebeuren in het centrale groengebied. <p><i>De scopingnota wordt waar nodig aangevuld met:</i></p> <p><i>“De overstromingsgevoeligheid van het gebied is gekoppeld aan de sluis van het kanaal. De sluis wordt in de toekomst vervangen door een nieuwe sluis. Gezien de ligging in overstromingsgevoelig gebied, zal overstromingsveilig gebouwd moeten worden en zal de inname bij eventuele bebouwing gecompenseerd moeten worden. Dit zal zoals gesteld gebeuren in het centrale groengebied.”</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Er wordt niet ingegaan op de ligging van het plangebied in een gebied met een hoge geluidsbelasting (zoals beschreven in paragraaf 5.3.4). De bouw van de appartementen in het plangebied betekent een toename van het aantal inwoners in een gebied met hoge geluidsbelasting. Om een inschatting te maken van de mogelijke effecten op vlak van gezondheid, kan aan de hand van een formule een inschatting gemaakt worden van het aantal ernstig gehinderden en slaapverstoorden. Op basis daarvan kan afgewogen worden of maatregelen ter reductie van de geluidsbelasting zich opdringen. <p><i>De screening van de milieueffecten wordt aangevuld met het percentage gehinderden en slaapverstoorden. Ter reductie van dit percentage wordt aangegeven welke maatregelen kunnen genomen worden. De hinder is niet van deze aard dat deze zullen worden verplicht.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - In paragraaf 5.3.5 wordt een inschatting gegeven van de verwachte extra voertuigbewegingen ten gevolge van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Dit cijfer wordt echter niet gerefereerd aan de verwachte verkeersintensiteiten op de Edward de Baerdemaekerstraat. Dit is nodig om een inschatting te maken van de aard van de negatieve effecten van het plan. <p><i>Er worden ook andere ingrepen vooropgesteld voor de Edward de Baerdemaekerstraat, waarvan nog geen melding wordt gemaakt in de startnota, deze wordt aangevuld in de scopingnota: Knip en/of eenrichtingsverkeer in de Edward De Baerdemaekerstraat, eventueel in combinatie met een knip in de Groot-Bijgaardenstraat. Zoals omschreven in de Mober, dienen deze ingrepen om de verkeersbewegingen afkomstig van het project te spreiden.</i></p> <p><i>De exacte uitwerking wordt evenwel niet in de voorschriften van het RUP opgenomen, gezien de gemeente de ingrepen zal monitoren en hierbij eventuele aanpassingen mogelijk moeten blijven.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - De advisering over de startnota hoort te verlopen via het digitale platform voor de uitwisseling van digitale stedenbouwkundige informatie (zie artikel 7, Besluit van de Vlaamse Overheid 17 februari 2017). Dit is niet helemaal correct verlopen. Het provinciebestuur wijst op de eigen verantwoordelijkheid van gemeentebestuur in verband met mogelijke procedurefouten. Dit kan leiden tot mogelijke schorsing van het RUP. <p><i>De gemeente zorgt ervoor dat dit in orde komt.</i></p>
GECORO	07/08/2019	<p>De Gecoro geeft gunstig advies mits in het planningsproces de nodige aandacht naar de verkeers- en mobiliteitsproblematiek.</p>
NMBS	25/07/2019	<p>NMBS heeft geen bezwaar tegen de inhoud van de startnota RUP Kanaaltuinen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De projectzone RUP Kanaaltuinen grenst ook aan eigendom van Infrabel. De startnota en het schrijven van NMBS werd door NMBS overgemaakt aan de diensten van Infrabel voor adviesverlening. <p><i>Geen aanpassingen</i></p>
De Vlaamse Waterweg	16/09/2019	<p>De Vlaamse Waterweg geeft een voorwaardelijk gunstig advies voor de inhoud van de startnota RUP Kanaaltuinen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er dient rekening gehouden te worden met volgende bijzondere voorwaarden: hoogstammige bomen moeten minstens 15 meter van de rand van de waterweg aangeplant worden. <p><i>Deze bijzondere voorwaarde wordt mee opgenomen in de scopingnota.</i></p>

Inleiding

Team Externe Veiligheid (Afdeling gebiedsontwikkeling, omgevingsplannen en -projecten)	25/06/2019	<p>Geen advies, zie opmerking:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vanaf 1 mei 2017 is het verplicht om als ruimtelijke planner advies te vragen via de RVR-toets (zie Besluit Vlaamse Regering 17/02/2017). Voor het RUP Kanaaltuinen werd er geen advies gevraagd aan het team Externe veiligheid. Wanneer er uit de RVR-toets blijkt dat er geen risico's zijn op de gevolgen van een zwaar ongeval in een Seveso-inrichting kan de RVR-toets toegevoegd worden aan de startnota, scopingnota en/of toelichtingsnota. Het plan dient dan niet nogmaals voor advies voorgelegd te worden aan het team Externe Veiligheid. <p><i>De resultaten van de RVR-toets worden toegevoegd aan de scopingnota.</i></p>
De Lijn	21/08/2020	Positief advies

1.2.2 Reacties Bevolking

De reacties werden hieronder gegroepeerd en behandeld per onderwerp, elke reactie krijgt een nummer:

Nr.	datum
1	08-08-2019 (33 ondertekenden)
2	17-08-2019
3	20-08-2019
4	19-08-2019
5	23-08-2019

Bouwhoogte

Nr.	Reactie (blauwe markering)
1	<i>In de startnota wordt verwezen naar bestaande hoogbouwprojecten langs het Kanaal. Hierbij dient opgemerkt te worden dat deze projecten hun oorsprong vonden op vrijstaande gronden zonder dat ze ingepland werden in een bestaande woonwijk. Aldus kunnen beide situaties niet vergeleken worden.</i>
3	<i>Ten eerste is de vergelijking met de Molen van Ruisbroek helemaal irrelevant. Dit gebouw is een erfenis van ons industrieel erfgoed. Dan zijn de gebouwen langs het kanaal in Anderlecht en Halle op vrijstaande gronden gebouwd. Om de harmonie van onze wijk te verzekeren vragen wij om de bouwlagen tot twee te beperken.</i>
	<i>Het voorbeeld van het reconversieproject van de 'Molens van Ruisbroek' dient inderdaad niet als rechtstreekse vergelijking. Ruimtelijk gezien moet een project steeds benaderd worden aan de hand van zijn specifieke kenmerken. Het referentievoorbeeld dient om een beeld te geven van welke bouwhoogte langs een kanaal wordt aangehouden, meer specifiek langs hetzelfde kanaal, om deze op elkaar af te stemmen. Zo worden ook de bouwhoogtes van de woonomgeving weergegeven om de bouwhoogte van de gebieden die meer landinwaarts gelegen zijn, hierop af te stemmen. Zowel de gemeente als de bevrageerde adviesinstanties zijn van mening dat de combinatie een juist evenwicht vormt.</i>
1	<i>Volgens het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Sint-Pieters-Leeuw is het pas mogelijk om het aantal woonlagen te verhogen wanneer de woonkwaliteit, ruimtelijke draagkracht en landschappelijke inpassing gerespecteerd worden. Daarnaast hanteert het Gewestelijk RUP een maatstaf van 2 tot 3 bouwlagen voor een nieuw project. De meeste woningen bestaan uit 2 bouwlagen + dak. Het is nog maar de vraag hoe 5 bouwlagen kunnen worden ingepast in de omgeving en welke invloed zij zullen hebben op de esthetiek van de omgeving.</i>
2	<i>De verhoging van het aantal bouwlagen tot 5 is het kernpunt van dit gemeentelijk RUP. De noodzaak voor het toevoegen van de extra 2,5 bouwlagen ontgaat me, gezien de verdichting al meer dan behoorlijk is. Geen van de argumenten is overtuigend om van een nulalternatief af te wijken.</i>

Inleiding

	<p><i>De densiteit van het bouwproject wordt afgestemd op zijn omgeving, dit is ook een belangrijk aandachtspunt uit het Gewestelijk RUP. Het gaat om een stedelijke dichtheid die afgestemd is op de dichtheid in de omgeving (39,5 t.o.v. 37 wo/ha in de omgeving), een voldoende hoge dichtheid wordt verantwoord vanuit de maatschappelijke noodzaak om juist op strategische locaties te voorzien in een voldoende hoge dichtheid.</i></p> <p><i>Het project, en in het bijzonder het gedeelte van fase 3, is strategisch gelegen vlakbij het GEN-station van Ruisbroek, nabij de kern van Ruisbroek en aan de fietssnelweg langs het kanaal Charleroi-Brussel.</i></p> <p><i>Het gaat hier bovendien om een zichtlocatie met zichten langs het kanaal, maar ook naar de kern van Ruisbroek en op de kerk.</i></p> <p><i>Om voldoende groene ruimte en zuurstof te voorzien in dergelijke projecten vormt een hogere bouwhoogte een logische stap, zodat een relatief hoge densiteit kan worden gehaald en tegelijk kan voorzien worden in voldoende (semi) publieke groene en open ruimte.</i></p>
5	<i>Ik vernam dat er een 6 verdieping appartement gaat bijkomen?</i>
	<i>Deze informatie is niet correct.</i>

Woondichtheid

Nr.	Reactie (blauwe markering)
1	<i>In stedelijke gebieden bestaat de mogelijkheid om een hogere dichtheid na te streven van meer dan 25 wo/ha. Uiteraard met respect voor de leefbaarheid en leefkwaliteit van straten en aanpalende percelen. Fase 3 zou een dichtheid hebben van 104 wo/ha. Hetgeen uitermate disproportioneel is met omliggende straten. De gemiddelde dichtheid van de omgeving is 37 wo/ha. Het Gewestelijk RUP heeft als belangrijk aandachtspunt dat de dichtheid afgestemd moet worden op zijn omgeving.</i>
3	<p><i>De woondichtheid bedraagt volgens reactie 104 wo/ha op deze 0,91 ha. Volgens de reactie heeft de Gecoro in het verleden gesteld dat de woondichtheid voor het volledige gebied moet beperkt blijven tot 25 wo/ha.</i></p> <p><i>Om een milieuvriendelijke en aangename wijk te behouden vragen wij om de woondichtheid van 25 wo/ha te respecteren over het hele "kanaaltuinen" project, zonder het beloofde park van 1.5 ha te verminderen. Met andere woorden vragen wij om op de 0.91 ha 25 woongelegenheden te respecteren om de harmonie van de wijk te verzekeren.</i></p>
5	<i>De bomewijken zijn nu al extreem overbevolkt, ik zie niet in hoe daar nog zo een groot aantal gezinnen bij kan komen.</i>
	<p><i>De informatie is niet correct.</i></p> <p><i>Binnen de startnota werd een berekening gemaakt van de gemiddelde woondichtheid van de omliggende woonbuurten. Deze komt uit op een waarde van gemiddeld 37 wo/ha. In het masterplan worden de drie fases samengeteld wat uitkomt op een gemiddelde waarde van 39,5 wo/ha. Dit toont aan dat het masterplan in harmonie is met de woondichtheid van de omgeving en voldoet dus aan de voorwaarden van het Gewestelijk RUP. Bovendien is het net door de nieuwe ontwikkeling dat het park ook wordt aangelegd.</i></p>

Woonvolumes en doorzichten

Nr.	Reactie (blauwe markering)
1	<i>In tegenstelling tot wat de startnota stelt, kunnen geenszins de zichten vanuit de Populierenlaan opengehouden worden met dergelijke hoogbouw.</i>
	<p><i>De startnota vermeldt dat in het masterplan vooropgesteld wordt om de zichten open te houden van de woningen in de Populierenlaan, doorheen de site van het nieuwe woonontwikkelingsproject. Het schema geeft weer dat hiermee 3 zichtlijnen bedoeld worden doorheen de site, waarvan 1 zichtlijn doorheen het plangebied van het RUP.</i></p> <p><i>De tekst kan best genuanceerd worden tot zichtlijnen i.p.v. zichten. In de scopingnota wordt ook aangevuld dat er binnen het RUP een zichtlijn tussen het park en het kanaal moet gehouden worden.</i></p>
4	<i>De reactie betreft vijf opmerkingen rond de woonvolumes</i>

Inleiding

	<ul style="list-style-type: none"> • te weinig doorzicht naar Ruisbroek Dorp • verhogen architecturale kwaliteit • geen generische bouwblokken zoals fase 1 • architectuurwedstrijden • opleggen mix woontypologie: studio, gezinswoning, aangepaste woning ouderen, luxe appartement en penthouse integreren laatste schoolgebouw in woonvolume (te weinig tussenruimte op plan)
	<p><i>Het RUP vormt niet het kader om op te leggen dat er op vergunningenniveau dient gewerkt te worden met een architectuurwedstrijd.</i></p> <p><i>De startnota geeft aan dat er veel meer afgeleide doelgroepen zoekende zijn op de markt, met een kritische geest en weloverwogen eisen. Specificiteit en identiteit groeit aan belang. Daarom gaat men bij woonontwikkelingen steeds op zoek naar nieuwe woontypologieën, die optimaal kunnen worden afgestemd op de behoeften van de bewoner. Hierbij wordt aangegeven dat het masterplan deze mix ook voorziet, mede door een afwijkende bouwhoogte te voorzien, wordt de mogelijkheid om andere woontypes te voorzien dan in fase 1 en 2 groter. De startnota geeft ook aan hoe zij dit zal verwezenlijken in het RUP, we vullen deze paragraaf binnen de visie verder aan.</i></p> <p><i>In de scopingnota en de toelichtende voorschriften wordt bijkomend in de visie aangegeven dat er een hoge (architecturale) kwaliteit moet worden nagestreefd.</i></p>
2	<p><i>Als inwoner van de De Baerdemaekerstraat, die sinds vorig jaar uitkijkt op de minstens even hoge monolytische bedrijfsshall van Multipharma. Het hele betoog rond de lichtgrijze kleur die 'de bovenlagen doen opgaan in de omgeving' (p.29) komt bijzonder surrealistisch en cynisch over.</i></p>
	<p><i>Beide gebouwen zijn in niets te vergelijken met elkaar, het bedrijfsgebouw heeft een ruimere oppervlakte, grotere breedte waardoor het gebouw veel harder en volumineuzer is dan een woongebouw. Het gebouw heeft ook gezien zijn functie minder gevelopeningen en een andere materialisatie, waardoor de architecturale beeldkwaliteit een stuk lager ligt en minder aansluit bij de woonomgeving.</i></p>

Mobiliteit (MER)

Nr.	Reactie (blauwe markering)
1	<p><i>Zoals de startnota zelf omschrijft is de E. De Baerdemaekerstraat een smalle lokale weg. De startnota stelt voor om de hoofdontsluiting van gemotoriseerd verkeer te enten op deze straat. Het is nu al aanschuiven van auto's tot aan het rondpunt in Ruisbroek. Bij supprime-ren van de brug zal er een verkeersinfarct ontstaan. Het is dus aangegeven om op het punt mobiliteit een MER uit te voeren.</i></p>
3	<p><i>Sinds de woningen van fase 1 bewoond zijn, kan men al de invloed vaststellen op de mobiliteit. Meer auto's passeren in de wijk tijdens de spitsuren met een niet aangepaste snelheid. Ondanks de beste intenties van de projectleiders zal het verkeer in onze wijk ongetwijfeld toenemen. (MER - mobiliteit)</i></p>
2	<p><i>De visie waarom De Baerdemaekerstraat/Baesstraat de hoofdontsluiting wordt, valt uit de lucht zonder enig argument (p.39 en herhaald op p. 40). Voordien werd de straat bestempeld als 'een smalle, lokale weg' (p.7; 2.1.3). De 'belangrijke parameters' die gebruikt worden (in dwingend taalgebruik: 'dient') zijn niet correct en ook niet dwingend:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>de De Baerdemaekerstraat mag dan al een rooilijn hebben van 12 meter (en bouwvrije zone van 5 meter). De realiteit is anders: de straat heeft een wisselende breedte van 3,8 meter en hierdoor slechts geschikt voor 1 wagenbreedte (doorgang kan enkele via passage op berm of voetpad). Het opleggen van voorwaarden aan de zuidwestelijke bouwzone verandert niets aan deze realiteit over de rest van de straat (richting Bergensesteenweg).</i> <p><i>Er wordt geargumenteed in functie van het nieuw Kanaalplein dat autoluw zou moeten zijn. Hierbij wordt verwezen naar de visie van de Vlaamse Waterweg. Op p.12 wordt deze streefbeeldstudie Kanaalzone toegelicht. Hier is op het streefbeeld duidelijk te zien dat de Ruisbroeksesteenweg en de Groot-Bijgaardenstraat met elkaar verbonden worden (wel met verkeersremmende bochten). Er wordt wel een groot autovrij Sas-plein voorzien op de rechteroever, maar geen autovrij Kanaalplein op de linkeroever (wel krijgen de voetgangers en fietsers meer ruimte ter hoogte van de nieuwe fietsbrug). Het autoluwe karakter van het toekomstige Kanaalplein is geen argument om het bewonersverkeer van fase 3 niet langs daar af te leiden.</i></p>

Inleiding

2	<p><i>De feitelijk referentiesituatie waarop in de nota verder wordt gewerkt (rooilijnbreedte van 12 meter en bouwrijpe afstand van 5 meter), wekt een verkeerd beeld op.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>De straat is maar 3,8 meter breed (geen 5 meter). Er is daarenboven maar aan één kant van de straat een voetpad aanwezig en dat is zelfs niet eens doorlopend. Vanaf de auto- inrit van huisnummer 72 stopt het voetpad en de ganse Baesstraat (in het verlengde) heeft geen voetpad. Dit zijn belangrijke tegenargumenten vanuit verkeersveiligheid voor alle weggebruikers.</i> • <i>De weg wordt intensief gebruikt voor voetgangers (h/t station) en fietsers (zeer gemakkelijke autoarme verbinding tussen Zuun en de gewestelijke fietssnelweg langsheen het kanaal).</i> <p><i>In tegenstelling tot de vermelding in de nota heeft de Frans Baesstraat geen rechtstreekse verbinding met de gewestweg Bergensesteenweg. Het autoverkeer moet langsheen gevaarlijk kruisingen (smal en slechte zichtbaarheid) met ofwel de Beukenlaan ofwel de Dennenlaan en verder door de aanpalende wijk naar de steenweg.</i></p>
	<p><i>Intussen heeft de gemeente nader onderzoek gepleegd en worden andere ingrepen vooropgesteld voor de Edward de Baerdemaekerstraat, waarvan nog geen melding wordt gemaakt in de startnota, deze wordt aangevuld in de scopingnota: Knip en/of eenrichtingsverkeer in de Edward De Baerdemaekerstraat, eventueel in combinatie met een knip in de Groot-Bijgaardenstraat. Deze dienen om de verkeersbewegingen afkomstig van het project te spreiden.</i></p> <p><i>Met de herinrichting van de N6 zal de aansluiting van het Laurierplein op de N6 verdwijnen. Ter hoogte van de Frans Baesstraat komt een lichtengeregeld kruispunt. Om doorgaand verkeer in de straat te vermijden, is de gemeente voorstander van een knip in de Edward de Baerdemaekerstraat. De voorkeur gaat naar een knip ter hoogte van de Beukenlaan. Op die manier wordt zoekverkeer naar het zuiden vermeden en worden fase 2 en 3 van het project Kanaaltuinen via het Sasplein ontsloten. De gemeente heeft hierrond een positief standpunt ingenomen. Het distributiepatroon van het projectgebied richting de N6 wijzigt met een knip in de Edward de Baerdemaekerstraat. Er zal dan 50% van het verkeer van en naar het projectgebied via de Groot Bijgaardenstraat rijden. Het gaat om maximum 3 auto's extra tijdens de spitsuren.</i></p> <p><i>De exacte uitwerking wordt best niet in de voorschriften van het RUP opgenomen, gezien de gemeente de ingrepen zal monitoren en hierbij eventuele aanpassingen mogelijk moeten blijven, wel worden de resultaten in het de scopingnota en in kader van de milieueffecten opgenomen.</i></p>
1	<p><i>De indicatie van bijkomende mobiliteitsbewegingen is zwaar onderschat en wordt op geen enkel objectief element gesteund.</i></p>
2	<p><i>Bij de berekening van het aantal vervoersbewegingen wordt enkel rekening gehouden met de extra wooneenheden uit fase 3. Er is echter een cumulatief effect met de circa 90 wooneenheden uit fase 2.</i></p>
	<p><i>Bij het bepalen van de mobiliteitseffecten werd rekening gehouden met de hinder van het plangebied als deel van het masterplan. Het masterplan werd goedgekeurd, omwille van het juiste evenwicht omtrent de mobiliteit in zijn geheel. Fase 2 maakt geen deel uit van het RUP, de vergunning ervaar werd reeds goedgekeurd. De onderbouwing van huidige cijfers wordt toegevoegd.</i></p> <p><i>Intussen heeft de gemeente nader onderzoek gepleegd en worden andere ingrepen vooropgesteld voor de Edward de Baerdemaekerstraat, waarvan nog geen melding wordt gemaakt in de startnota, deze wordt aangevuld in de scopingnota: Knip en/of eenrichtingsverkeer in de Edward De Baerdemaekerstraat, eventueel in combinatie met een knip in de Groot-Bijgaardenstraat. Deze dienen om de verkeersbewegingen afkomstig van het volledige project te spreiden (zie ook hierboven).</i></p>
2	<p><i>Het argument rond de betere 'modal split' is misplaatst. Er is juist nood aan een grotere parking langs de kanaalzijde van het spoorstation: de huidige parking is veel te klein voor wie uit Zuun en verder komt (en niet eerst in de file wil staan aan de spoorwegtunnel). Als de huidige autobrug verdwijnt is het kanaalplein (via de voetgangersbrug) de geschikte locatie voor een grotere- pendelaars-parking.</i></p>
	<p><i>De term 'modal split' wordt gebruikt in het kader van een ruimtelijke visie rond de stationsbuurt. Door kwalitatief te verdichten in de buurt van het station ontstaat er een hogere densiteit van mensen die te voet of met de fiets naar het station kunnen gaan.</i></p> <p><i>De gemeente kijkt vanuit een ruimer perspectief of en hoe er in de stationsomgeving moet voorzien worden in parkeren voor pendelaars en welke rol bestaande en toekomstige parkings in de omgeving hierbij kunnen hebben.</i></p>
4	<p><i>De reactie betreft acht opmerkingen rond parkeren en mobiliteit.</i></p>

Inleiding

	<ul style="list-style-type: none"> • oplossing verkeer na verdwijnen Sasbrug en ontbreken noordelijke omleidingsweg • ondergrondse parking (2 verdiepingen) voor school, bewoners en bezoekers • tunnelverbinding met in- en uitrij aan Sasplein en Groot-Bijgaardenstraat • rondpunt voor terugdraai Groot-Bijgaardenstraat en Sasplein • ontsierende bezoekersparkings Kerkhofdreef en stedelijk open plein • onvoldoende ondergrondse fietsstallingen: sportfietsen, bakfietsen, elektrische fietsen, kinderfietsen, scooters, step,... Nood aan 400 plaatsen voor 90 wooneenheden • ontbreekt fietswasplaats, fietsherstelplaats, oplaadpunten auto en fiets, creatieve deelkelder, kelderruimtes voor individuele appartementen • samenwerken met 'Garageswap' promotie naar doelpubliek (geen wagen, deelwag, één gezinswagen)
	<p><i>De startnota vermeldt de mogelijkheid van een RUP om af te wijken van de parkeerverordening. Ook binnen de parkeerverordening zijn er mogelijkheden tot afwijking. De verschillende mogelijkheden tot voorzien van alternatieven (autodelen, inzetten op elektrische fietsen, deelparking,...) worden momenteel nog verder onderzocht, zodat de voorschriften een parkeernorm specifiek aangepast aan het project kan hanteren. Hierbij is het zeker de bedoeling te focussen op het voorzien van voldoende (ondergrondse) fietsstallingen en voorzieningen voor elektrische fietsen. De plannen zoals opgenomen in de nota, zijn geen definitieve ontwerpplannen, maar indicatieve schetsen die een beeld moeten geven van de mogelijkheden. Het RUP zal ook beschrijven dat er ruimte kan worden voorzien voor allerlei voorzieningen voor fietsers, dit wordt toegevoegd in de scopingnota.</i></p>

Link met streefbeeld Vlaamse Waterweg

Nr.	Reactie (blauwe markering)
1	<p><i>De plannen van de brug van de Vlaamse Waterweg maken slechts deel uit van een streefbeeldstudie en zijn dus niet concreet. Het is dus onmogelijk om uit te maken welke impact deze nieuwe doorstroming zal hebben op het verkeer ter hoogte van het nieuwe project. De startnota geeft geen enkele reden aan waarom de verplaatsing van de brug een ontradend en positief effect zou hebben op gemotoriseerd omgevingsverkeer.</i></p>
5	<p><i>Bovendien is in de toekomstplannen voorzien dat ter hoogte van de huidige kanaalbrug een niet bereikbaar plein komt waardoor alle bestuurders maar één kant uit kunnen.</i></p> <p><i>Dat gaat een ware autosnelweg worden op een plaats waar nu wagens massaal slecht geparkeerd zijn door tekort aan staanplaatsen.</i></p>
	<p><i>Wanneer de brug zou gesupprimeerd worden, wordt vanuit de streefbeeldstudie en ook binnen het RUP een verkeersluw plein vooropgesteld, met een kiss and ride zone,... . Het RUP laat dit toe.</i></p> <p><i>Het is nog niet duidelijk wanneer de werken van de Vlaamse Waterweg van start zullen gaan. Het RUP moet daarom zowel mogelijkheden binnen de huidige toestand als toekomstige toestand omvatten. Het al dan niet toelaten van doorgaand verkeer (of éénrichting,...) kan daarom niet vastgelegd worden in de voorschriften van het RUP. Tijdens de procedure zal eventueel afgestemd worden op de meer concrete plannen van de Vlaamse Waterweg.</i></p> <p><i>De gemeente zal de veranderende verkeerssituatie wel steeds blijven monitoren.</i></p>

Waterhuishouding (MER)

Nr.	Reactie (blauwe markering)
1	<p><i>De vraag die onvoldoende gesteld wordt, is wat de impact van dergelijke betonning en de bouw van een ondergrondse parking over de volledige lengte zal zijn voor de waterhuishouding. Het is dus aangewezen om op het punt van de waterhuishouding een MER uit te voeren.</i></p>
	<p><i>De waterhuishouding wordt in het RUP onder de discipline water besproken, deze wordt in de scopingnota n.a.v. de adviezen van VMM en provincie ook verder uitgewerkt. Uiteraard zal elk concreet projectvoorstel bijkomend afgetoetst moeten worden naar waterhuishouding en moeten voldoen aan de wetgeving hieromtrent.</i></p>

Andere elementen (MER)

Nr.	Reactie (blauwe markering)
3	<i>Naast de vermindering van de leefbaarheid en leefkwaliteit hebben deze onsamenhangendheden een grote invloed op de schatting van de normen m.b.t. luchtverontreiniging, verkeer, lawaai, enz. (MER – andere).</i>
	<i>Dit wordt afgetoetst in kader van de screening van de milieueffecten, waarbij in de scopingnota desbetreffende input van de betrokken adviesinstanties werden verwerkt en waarbij de dienst MER een beoordeling zal doen voor de voorlopige vaststelling.</i>

Groengebieden in de omgeving

Nr.	Reactie (blauwe markering)
1	<i>Volgens pg. 7 van de startnota ligt het plangebied in de onmiddellijke zone van enkele groengebieden (1,5 km). Het Kasteeldomein Groenenberg, Laarbeekvallei en Zobbroekvallei bevinden zich absoluut niet binnen voormelde straal (minstens 5 km).</i>
3	<i>Geen van de opgesomde groengebieden op p.7 ligt binnen de 1,5 km; eerder 6,5 km en dus niet in de onmiddellijke omgeving (cfr 2.1.2)</i>
	<i>Het klopt dat de opgesomde gebieden verder liggen dan 1,5 km, dit wordt aangepast en aangevuld met toekomstig groengebied Ruysbroeckveld en de toekomstige verbinding hiervan met het centrale groengebied van de Kanaaltuinen.</i>

Conflict met GRS Sint-Pieters-Leeuw

Nr.	Reactie (blauwe markering)
1	<i>Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Sint-Pieters-Leeuw laat geen ontwikkeling toe die het mogelijk zou maken dat de kernen een uitloper zou zijn van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Door ook te kiezen voor hoogbouw opteert men zich te positioneren als een uitloper van de stadsrand van Brussel.</i>
	<i>5 bouwlagen wordt in ruimtelijke ordening en stedenbouw niet aanzien als hoogbouw. Het GRS stelt dat het plangebied deel uitmaakt van het woonweefsel in stedelijk gebied. Bij de invulling ervan wordt juist wel gesteld dat hoger dichtheden met verhoging van woonlagen mogelijk is Wel moet de overgang naar het landelijke Sint-Pieters-Leeuw gegarandeerd worden, hetgeen wordt verwenzelijkt in fase 1 en 2 van de woonontwikkeling. In die zin geeft het RUP en het masterplan juist invulling aan de bepalingen in het GRS.</i>

Masterplan

Nr.	Reactie (blauwe markering)
2	<i>Bij de vergelijking van de scenario's (p. 23) wordt immers het parkmodel verkozen waarbij in zone A (nu fase 3 in dit RUP) 74 units (57 woningen/ha) vermeld worden. Op p. 29 (en in de rest van de nota wordt nadien van 95 woongelegenheden gesproken (dus 20 meer). Wat is nu het masterplan?</i>
	<i>In het masterplan worden inrichtingsscenario's/modellen onderzocht, met als doel een debat op gang te brengen om tot een breed gedragen plan te komen. Het parkwijkmodel, waarin 74 units worden vooropgesteld, maar ook vele andere ruimtelijke aspecten worden vermeld, wordt als meest evenwichtig ontwerp aanzien, waaruit ruimtelijke aspecten kunnen genomen worden om een voorkeurscenario uit op te bouwen.</i> <i>In kader van het masterplan, wordt nadien een voorkeurscenario uitgewerkt, waarin de keuze wordt gemaakt om niet alleen het totale aantal units te verlagen tot 230 (ipv. 249 in het parkmodel) maar hierbij ook een verschuiving door te voeren van fase 1 en 2 naar fase 3. Op die</i>

Inleiding

	<i>manier kan er meer ruimte vrijkomen voor een centrale groene zone. Bij de verdere uitwerking van fase 3, wordt een concreet programma van 95 woongelegenheden vooropgesteld.</i>
4	<p><i>De reactie betreft vijf opmerkingen rond de tweede fase van het park</i></p> <ul style="list-style-type: none"><i>annuleren gepland fietspad in tweede fase: reeds parallel fietspad op kerkhofdreef aangetakt aan fase 1</i><i>gedurfdere profilering dan fase 1: zit - en speelheuvels</i><i>prioritaire functie uitbreiding schooltuin: buitenklas, leerput, amfitheater</i><i>park loopt door tot aan de kanaaloevers</i><i>annuleren laatste stuk De Baerdemaekerstraat en integreren in park opteren voor 'verwilderingsaspect'</i>
	<p><i>De reactie betreft eerder concrete invullingen van een zone binnen het RUP, het RUP laat dit alles toe. De effectieve inrichting zal pas in de latere ontwerpfase gebeuren.</i></p> <p><i>Het RUP stelt alvast een verbinding tot aan de kanaaloevers voorop. In kader van een eventuele knip kan de gedachte om dit mee te integreren in het park bij de effectieve inrichting als scenario bekeken worden.</i></p>

2 Analyse

In de analysefase wordt de plangrens bepaald en zal een duidelijk zicht worden gegeven op de structuur binnen en in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.

De huidige bestemmingstoestand wordt weergegeven en we situeren het plangebied binnen de relevante planningsinstrumenten op de verschillende beleidsniveaus.



Situering op topografische kaart



Situering op de luchtfoto

2.1 Ruimtelijke context

De topografische kaart en luchtfoto geven de algemene ruimtelijke kenmerken en onmiddellijke omgeving van het RUP weer. We geven hieronder ook een korte beschrijving.

2.1.1 Ligging

Het plangebied ligt in gemeente Sint-Pieters-Leeuw op de grens tussen Zuun en Ruisbroek.

De gemeente Sint-Pieters-Leeuw ligt op ca. tien kilometer van Brussel, tussen Anderlecht en Halle.

2.1.2 (Onmiddellijke) Omgeving

Het project grenst in het oosten aan het kanaal Brussel-Charleroi, dat parallel loopt met de spoorlijn Halle-Brussel. Beide lijninfrastructuren kunnen worden overbrugd ter hoogte van het plangebied, waardoor het GEN-station Ruisbroek (Brussel-Halle) en het centrum van Ruisbroek op wandelafstand zijn gelegen.

In het ruimtelijk uitvoeringsplan 'afbakening Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel' is een uitbreiding van de bedrijvzone Buitenplas voorzien in de onmiddellijke omgeving. Tussen deze bedrijvzone en de woonomgeving is er een bufferzone bestemd. Deze is nog niet ingericht, maar zal ingericht worden als park- en bufferzone.

Iets verder, in een straal van 5-10 km zijn ook zes grote groene zones, waaronder het kasteeldomein Groenenberg en groene delen van de Zuun-, Laarbeek- en Zobbroekvallei

2.1.3 Algemene Ruimtelijke kenmerken

Momenteel bestaat het plangebied uit

- een deel van de Groot-Bijgaardenstraat, een lokale weg met haakse parkeerplaatsen gelegen langs het kanaal Brussel-Charleroi;
- een deel van de Edward de Baerdemaekerstraat, een smalle lokale weg die verbinding maakt tussen de Groot Bijgaardenstraat en de Bergensesteenweg
- een braakliggend terrein op de hoek van de Groot Bijgaardenstraat en de Edward de Baerdemaekerstraat, deels omgeven door een haag, deels aansluitend bij de dreef naar het Kerkhof;
- een perceel met woning en tuin op de andere hoek van de Groot Bijgaardenstraat en de Edward de Baerdemaekerstraat, ook omgeven met een haag;
- een beperkt deel van naastliggend woonperceel;
- twee percelen met telkens woning en tuin op een private zijstraat van de Edward de Baerdemaekerstraat.

Belangrijke opmerking is de aansluiting bij de reeds in aanleg zijnde eerdere fases van de ruimere woonontwikkeling Kanaaltuinen, waar het plangebied deel van uitmaakt.

2.2 Planningscontext

2.2.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd goedgekeurd op 19/11/1997 door het Vlaams Parlement, in een eerste herziening definitief vastgelegd bij besluit van de Vlaamse regering op 12/12/2003 en in een tweede herziening definitief vastgelegd bij besluit van de Vlaamse regering op 17/12/2010.

De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen maakt een duidelijk onderscheid tussen openheid en stedelijkheid, en leidt tot vier basisdoelstellingen.

- 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.

De gemeente Sint-Pieters-Leeuw is deels gelegen in het buitengebied en deels in stedelijk gebied. Het plangebied is gelegen in stedelijk gebied.

Sint-Pieters-Leeuw maakt deel uit van het stedelijk netwerk 'de Vlaamse Ruit' dat een economisch knooppunt vormt op internationaal niveau.

2.2.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum 2012)

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant werd goedgekeurd op 07/10/2004. Op 06/11/2012 werd het addendum goedgekeurd door de Vlaamse regering.

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

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

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

- de afbakening van het Vlaams Stedelijk Gebied rond Brussel waarbinnen het plangebied is gelegen.
- Het kanaal als lijnbaken in de structuur van landschappen
- De spoorwegen en wegen.

2.2.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Sint-Pieters-Leeuw

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Sint-Pieters-Leeuw werd goedgekeurd bij besluit van de deputatie in zitting van 5 februari 2009. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan stelt dat Sint-Pieters-Leeuw zowel behoort tot het Vlaams Strategisch Gebied (VSGB) rond Brussel als tot het buitengebied. Het plangebied behoort tot de afbakening van het VSGB. Er dient een stedelijk gebiedsbeleid gevoerd te worden waarbij ontwikkeling, concentratie en verdichting de uitgangspunten zijn. Onderstaande informatie uit het GRS is relevant voor het plangebied.

INFORMATIEF GEDEELTE

BPA's

In het GRS werd de mogelijkheid tot herziening van BPA Wilderveld opgenomen als bindende bepaling. Ter hoogte van het plangebied is dit BPA niet langer geldig door de inwerkingtreding van het Gewestelijk RUP (zie verder). Alle info hierover is niet langer relevant.

RICHTINGGEVEND GEDEELTE

Gewenste ruimtelijke structuur

Het plangebied maakt in de gewenste ruimtelijke structuur deel uit van het 'woonweefsel in stedelijk gebied'. Hierin wenst de gemeente:

- De invulling samen met de hogere overheid te organiseren
- Een hogere dichtheid na te streven met een gemiddelde van 25 won/ha. Hogere dichtheden moeten onderzocht worden met de mogelijkheid om de woonlagen te verhogen.

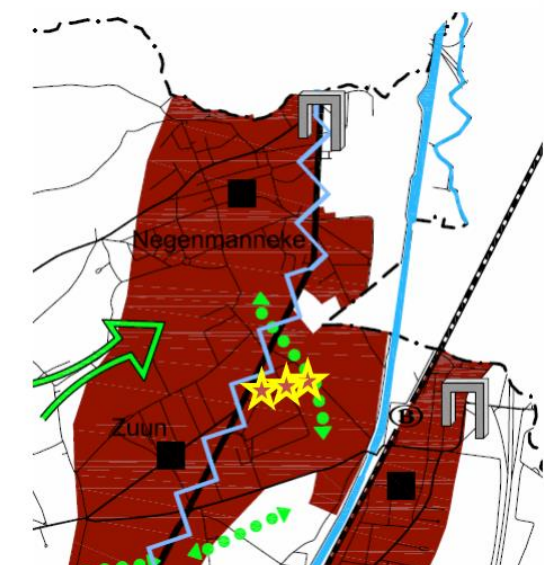
De verdere uitbreiding van de verstedelijking dient ingeperkt te worden.

Gewenste nederzettingsstructuur

Het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel (VSGB) omvat de (potentieel) stedelijke kernen van Ruisbroek, Negenmanneken en Zuun met Klein-Bijgaarden alsook de bedrijvzones tussen de Bergensesteenweg en het kanaal, ter hoogte van Klein-Bijgaarden en Negenmanneken.

Naar de woonfunctie toe kan dit gebied een bovenlokale taakstelling toegewezen krijgen, weliswaar beperkt tot de geëigende bestemmingen binnen het bestaande gewestplan en rekening houdend met de beleidsopties voor de invulling van de reservegebieden voor wonen. Voor deze kernen wordt een verdere versterking nagestreefd. Dit impliceert versterking en maximale verweving van alle stedelijke functies in de kernen.

Weliswaar blijven deze kernen in de eerste plaats functioneren op gemeentelijk niveau en moeten zij geen grootstedelijke uitstraling krijgen. De gemeente wenst hier geen ontwikkeling toe te laten die deze kernen laat verworden tot uitlopers van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Verdichten kan niet impliceren dat hoogbouw zonder meer wordt toegelaten en dat er volledig komaf wordt gemaakt met de nu nog vaak landelijke aard van Sint-Pieters-Leeuw.



In het woonweefsel in stedelijk gebied wenst de gemeente:

- de invulling in samenspraak met de hogere overheid te organiseren;
- in de geselecteerde kernen een hogere dichtheid na te streven met een gemiddelde van 25 wo/ha. Hogere dichtheden zijn toegelaten doch dienen gebiedsspecifiek onderzocht te worden, samen met de mogelijkheid om het aantal woonlagen te verhogen. De leefbaarheid en leefkwaliteit van straten en aanpalende percelen mag niet in het gedrang komen;
- de verdere uitbreiding van de verstedelijking in te perken. De overgang naar het landelijke Leeuw moet gegarandeerd worden en er wordt geen verdere aantasting van de open ruimtes toegelaten.

Algemeen naar de woningbehoefte toe neemt het gemeentebestuur de volgende standpunten in

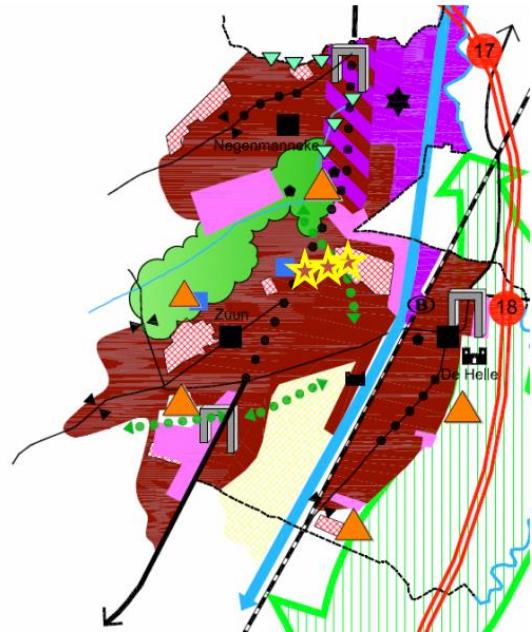
- De gemeente volgt het standpunt van het provinciaal structuurplan waarbij geopteerd wordt voor een sterkere heroriëntatie van de bijkomende woningen naar het stedelijk gebied.
- Het beleid opteert voor een sterkere verdichting van het stedelijk weefsel in het stedelijk gebied.
- Bijkomende woongelegenheden moeten eerst en vooral ondergebracht worden in binnengebieden.
- De gemeente wenst extra aandacht te schenken aan nieuwe woonvormen eigen aan de demografische situatie (serviceflats voor bejaarden, studio's voor alleenstaanden, ...).

Deelruimte 'kernen in de verstedelijkte rand'

Het plangebied ligt in de deelruimte 'kernen in de verstedelijkte rand'. De ontwikkeling van de stedelijke kernen wordt gericht op het inbreiden, verdichten en versterken van het 'stedelijke' woonweefsel. Hierbij gaat de nodige aandacht naar het creëren van een kwalitatieve woonomgeving, het opwaarderen van de aanwezige groenstructuren en het verhogen van de verkeersleefbaarheid, met als belangrijkste aandachtspunt de doortocht van de Bergensesteenweg. Wilderveld is hoofdzakelijk een deel van de kern Zuum. Een klein noordelijk deel sluit aan bij Negenmanneke en het oostelijke deel ligt weliswaar in de nabijheid van Ruisbroek maar wordt ervan gescheiden door de spoorlijn en het kanaal. Er wordt gestreefd naar het versterken van de relaties met de kernen.

Bij het herwaarderen en verdichten van het woonweefsel, met inbegrip van de invulling van de gebieden voor woonuitbreiding, dient de nodige aandacht te worden besteed aan een differentiatie in de woningtypologie (sociale woningen, ééngezinswoningen, appartementen, studio's, serviceflats, ...) zodat verschillende doelgroepen binnen de gemeente worden bereikt.

Gebiedsspecifiek worden de mogelijkheden onderzocht om in functie van de gewenste bouwdichtheid het aantal woonlagen te verhogen doch met respect voor de leefbaarheid en leefkwaliteit van de straten en van de aanpalende percelen.



2.2.4 Projecten relevant voor het dossier

STREEFBEELDSTUDIE KANAALZONE

De Vlaamse Waterweg NV voorziet een grondige facelift van het Kanaal naar Charleroi. Deze modernisering en opwaardering moet uiteraard de scheepvaart ten goede komen, maar het 'nieuwe' kanaal zal ook voor de omwonenden, de bedrijven langs het kanaal, de recreanten, ... een substantiële meerwaarde betekenen.

Na heel wat studiewerk werd een globale visie voor het streefbeeld gevormd. Deze visie en voorstellen voor de opwaardering van het kanaal werden reeds tijdens een infomarkt in 2016 voorgesteld aan de Leeuwse bewoners en bedrijven.

Als de Vlaamse Waterweg NV het akkoord krijgt van alle betrokken partijen, gaan ingenieurs en ontwerpers aan de slag om concrete plannen uit te tekenen.

Hieronder enkele relevante beelden en info uit de streefbeeldstudie:

- Een eerste beeld geeft de intentie weer om de huidige autobrug af te breken en een nieuwe autobrug te voorzien ter hoogte van het bedrijventerrein.
- Op die manier komt er ruimte vrij ter hoogte van de oude brug voor verkeersluwe pleinen langs het kanaal én voor een fietsverbinding boven het kanaal, zoals zichtbaar op het tweede beeld.

Relevantie:

Voorliggend RUP neemt hierin een bepalende rol door zijn specifieke ligging aansluitend bij deze nieuwe fietsbrug



Beelden uit de infomarkt dd 2016

FIETSSNELWEG HALLE BRUSSEL LANGS HET KANAAL

De route van de Kanaalroute Zuid is een onderdeel van de Kanaalroute en volgt het kanaal Charleroi-Brussel. Ze loopt op de rechteroever (overzijde van het kanaal t.o.v. het plangebied) vanaf de grens met Waals-Brabant naar Halle en vervolgens met Buizingen, Lot, Ruisbroek en Brussel.

Relevantie:

De ligging van de fietssnelweg, direct aansluitend over het kanaal heeft positieve invloed op de bereikbaarheid voor fietsers, zeker indien gecombineerd met het toekomstbeeld voor de kanaalzone waarbij voetgangers en fietsers ter hoogte van het plangebied aan belang winnen.

STEDELIJK GROENGEBIED RUISBROECKVELD



In het ruimtelijk uitvoeringsplan 'afbakening Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel' is een uitbreiding van de bedrijvzone Buitenplas voorzien. Tussen deze bedrijvzone en de woonomgeving is er een bufferzone bestemd. Deze is nog niet ingericht.

De inrichting van deze zone als park- en bufferzone is een actie die kadert binnen het strategisch project. Deze zone kan een meerwaarde hebben voor de omwonenden en werknemers van de nabijgelegen functies. Deze is ook strategisch gelegen in de laterale verbinding tussen Negenmanneke en Ruisbroek (verbinding ruisbroek centrum, kanaal, Ruysbroeckveld, Wildersportcomplex en Zuunbeek).

Relevantie:

De verbinding tussen het centrale groengebied van Kanaaltuinen en het groengebied Ruysbroeckveld over de Edward de Baerdemaekerstraat vraagt bijzondere aandacht, maar kan niet gerealiseerd worden binnen het plangebied.

Tabel 1 // juridische context

Type plan	In het plangebied	Aangrenzend
Gewestplannen	Het plangebied maakt deel uit van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (dd. 07/03/1977 en latere wijzigingen) en is gelegen in de bestemmingszones "landelijk woongebied" en "woongebied"	
APA/BPA	Geen	Nvt.
RUP's	Gewestelijk RUP 'Afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden – cluster A3 Bergensesteenweg en cluster A4 Biest- Hoeve Bretonne' (Goedgekeurd 8 april 2015)	Geen
Verkavelingen	Geen	Nvt.
Ruilverkavelingen	Geen	Nvt.
Gewestwegen	Geen	Geen
Buurtwegen/voetwegen	Buurtwegen nr. 2 Voetwegen nr. 10	Nvt.
Bevaarbare waterlopen	Geen	Kanaal Brussel-Charleroi
Onbevaarbare waterlopen	Geen	Geen
Overstromingsgevoelige gebieden	Het meest zuidelijke deel van het plangebied is deels mogelijk en deels effectief overstromingsgevoelig	
Recent overstroomde gebieden	Het effectief overstromingsgevoelig gebied is ook recent overstroomd, in 2010 liep er kanaalwater over de sluisdeuren op het Sasplein.	
Signaalgebieden	Geen	Geen
Beschermde monumenten, landschappen, stads- en dorpsgezichten	Geen	Geen
Inventaris bouwkundig erfgoed	Geen	Begraafplaats met id 90842 en Sluis 9 met brug met id 201006 zijn vastgesteld bouwkundig erfgoed
Gebieden waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt	Geen	Net ten westen van het plangebied daar waar de werken zijn gestart van voorgaande fasen.
Landschapsatlas	Geen	Nvt.
Vogelrichtlijngebieden	Geen	Geen
Habitatrichtlijngebieden	Geen	Geen
Ramsargebied	Geen	Geen
Herbevestigd agrarisch gebied	Geen	Geen
Gemeentelijke verordeningen	Inzake aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen	
Gewestelijke/provinciale verordeningen	Omtrent hemelwater	

2.3 Juridische context

De tabel geeft een duidelijk samenvattend beeld van de juridische context. Hieronder iets meer uitleg over de betreffende juridische structuren. Voor de kaarten wordt verwezen naar het plan juridische toestand en watertoets.

2.3.1 Bestemmingsplannen

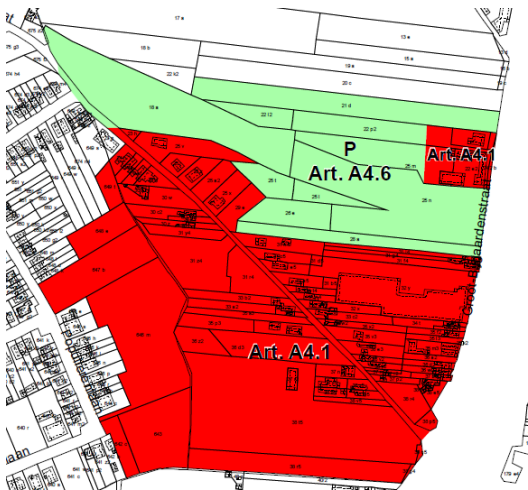
GEWESTPLAN

Het plangebied maakt deel uit van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (dd. 07/03/1977 en latere wijzigingen) en is gelegen in de bestemmingszones “landelijk woongebied” en “woongebied”, gezien de goedkeuring van het gewestelijk RUP is deze bestemming voor het grootste gedeelte niet langer geldig. Enkel langs het kanaal is nog een zone gelegen in gewestplan.

GEWESTELIJK RUP

Het plangebied maakt deel uit van het Gewestelijk RUP ‘Afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden – cluster A3 Bergensesteenweg en cluster A4 Biest- Hoeve Bretonne’ (goedgekeurd 8 april 2015).

Het plangebied is gelegen in bestemmingszone artikel A4.1 Woongebied. Deze zone is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen.



Uittreksel uit het gewestelijk RUP.

De belangrijkste inrichtingsvoorschriften van deze zone worden besproken in de visie, gezien voorliggend RUP een verfijning is van dit gewestelijk RUP.

VERKAVELINGEN

Er zijn geen verkavelingen aanwezig binnen het plangebied.

Zie ook plan juridische toestand

2.3.2 Water en wegenis

WATER

Zie watertoets en bijhorende kaarten 1-7

WEGENIS

Voet- en buurtwegen

Er zijn twee buurt- en voetwegen gelegen binnen het plangebied. Buurtweg nr. 2 is nog steeds aanwezig als de Groot Bijgaardestraat, voetweg nr. 10 is nog steeds aanwezig als Edward de Baerdemaekerstraat.

Zie ook kaart 17 in de kaartenbundel.

2.3.3 Verordeningen

GEMEENTELIJKE PARKEERVERORDENING

Op 27 november 2014 heeft de gemeenteraad de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen goedgekeurd.

Bij het optrekken van nieuwe gebouwen, het uitvoeren van bestemmingswijzigingen of het uitvoeren van bouwingswerken, voor zover deze wijzigingen vergun-

ningsplichtig zijn, moet de vergunninghouder het nodige aantal parkeerplaatsen en fietsenstallingen aanleggen. De doorvertaling van deze verordening zal in de verdere procedure bepaald worden.

Belangrijkste relevante bepalingen hieruit zijn:

- 3.1.3. Voor meergezinswoningen, niet zijnde studio's of kamers, en groepswoningbouw
 - < 70 m²: 1 parkeerplaats per woongelegenheid
 - 70 < 200 m²: 2 parkeerplaatsen per woongelegenheid
 - ≥ 200 m²: 3 parkeerplaatsen per woongelegenheid
 - Per begonnen schijf van 5 woongelegenheden is 1 bezoekersparking vereist.
 - Minimum fietsenstallingen: 1,5 fietsenstallingen per woongelegenheid waarbij het totaal afgerond wordt naar boven.

De voorschriften van een gemeentelijk RUP kunnen afwijken van de bepalingen van een gemeentelijke verordening.

GEWESTELIJKE VERORDENING INZAKE HEMELWATERPUTTEN.

Elke stedenbouwkundige aanvraag dient minimaal te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten e.a. (GSV).

Hierin worden o.a. bepaald:

- Minimaal aan te leggen hemelwaterput
- Minimaal te infiltreren en bufferen volume
- Maximale lozingsdebieten

PROVINCIALE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING M.B.T. VERHARDINGEN

Elke stedenbouwkundige aanvraag dient minimaal te voldoen aan de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake verhardingen. Deze is vooral in kader van waterdoorlatendheid veel strenger dan de gewestelijke.

ANDERE WETGEVING

Verder moet voldaan worden aan art. 6.2.2.1.2 § 4 van Vlarem II met betrekking tot de afvoer van hemelwater en het concept 'vasthouden-bergen-afvoeren'; prioriteit moet uitgaan haar hergebruik van hemelwater en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

3 Doelstelling en alternatieven

De doelstellingen van het voorgenomen RUP zijn bepalend voor de reikwijdte en detailleringsgraad van het RUP. Hierdoor kan ook bepaald worden of er al dan niet mogelijks grensoverschrijdende effecten kunnen zijn. Ook wordt een eerste aanzet gedaan naar mogelijke alternatieven.

3.1 Doelstelling, reikwijdte en detailleringsgraad

3.1.1 Doelstelling

Het project Kanaaltuinen kadert binnen een gewestelijk RUP. Het betreft een residentieel ontwikkelingsproject met in totaal ca. 230 woningen, kwalitatief uitgewerkt via een masterplan en gefaseerd in ontwikkeling via verkavelingsvergunningen.

Voor de derde fase van het project voorziet het masterplan ter hoogte van het kanaal gebouwen die hoger zijn (tot 5 bouwlagen) dan toegestaan volgens het gewestelijk RUP (2 à 3 bouwlagen). Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, wordt voor dit gedeelte een gemeentelijk RUP opgemaakt. In de inrichtingsvoorschriften van het gewestelijk RUP staat namelijk duidelijk vermeld dat een bouwhoogte van meer dan 3 bouwlagen enkel mogelijk is indien een (gemeentelijk) RUP wordt opgemaakt ter verfijning van het gewestelijk RUP.

Een bijkomend gevolg van het plaatselijk verhogen van de bebouwing is ook een plaatselijke verhoging van de dichtheid. Een aspect waar duidelijk aandacht dient aan besteed te worden volgens het Gewestelijk RUP, maar ook vanuit het gemeentelijk beleid.

Het RUP tracht duidelijk te bepalen dat deze verdichting gebeurt in een evenwichtig ontwerp, met aandacht voor woonkwaliteit, ruimtelijke draagkracht en landschappelijke inpassing. Zo worden 'nieuwe publieke ruimtes' vooropgesteld zoals een kanaalplein, een park, ... Dit alles gebeurt binnen een flexibel en vrij kader.

We vinden het daarom essentieel dat deze combinatie ook terug te vinden is in het RUP. Met andere woorden, dat het RUP voldoende garanties biedt op het daadwerkelijk realiseren van de kwaliteiten van het masterplan in zijn geheel.

Toch kan het niet de bedoeling zijn het stedenbouwkundig ontwerp minutieus te gaan vertalen in het RUP. Er moet nog voldoende vrijheid en flexibiliteit zijn om het ontwerp te verfijnen of aan te passen, bijvoorbeeld om in spelen op gewijzigde marktomstandigheden.

Samengevat streven we naar een RUP met een goed evenwicht tussen juridische zekerheid en flexibiliteit.

3.1.2 Reikwijdte

De opmaak van het RUP is beperkt tot de grenzen van het plangebied en is een deel van een ruimer woonontwikkelingsproject waarvan de eerste fase reeds in uitvoering is. Het betreft een verdere verfijning van het huidige geldende gewestelijke bestemmingsplan.

3.1.3 Detailleringsgraad

Het RUP legt randvoorwaarden op om geplande ontwikkelingen optimaal te laten functioneren met respect voor de omringende ruimte. We streven hierbij naar een RUP met een goed evenwicht tussen juridische zekerheid en flexibiliteit.

3.1.4 Gewest- of landsgrensoverschrijdende effecten

Gelet op de ligging van het plangebied van het RUP, op ca. 2 km van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de lokale schaal van de ontwikkeling en het ontbreken van aanzienlijke milieueffecten worden geen gewest- of landgrensoverschrijdende effecten verwacht. De impact van het plan is niet van dien aard dat er aanzienlijke grensoverschrijdende milieueffecten te verwachten zijn.

3.2 Overwogen alternatieven

NULALTERNATIEF

Het 'nulalternatief' houdt in dat er geen nieuw planinitiatief wordt genomen. De huidige planologische bestemming, volgens het gewestelijk RUP blijft dan ook gelden.

De formulering in het gewestelijk RUP omtrent de bouwhoogte blijft hierbij dan ook gelden, waardoor de bouwhoogte beperkt blijft tot 2 bouwlagen + gedeeltelijk een derde bouwlaag.

Het masterplan is opgebouwd volgens een logisch visieverhaal met een evenwichtig ontwerp voor de gehele woonontwikkeling. Hierin wordt veel aandacht besteed aan kwalitatieve groene en open publieke ruimten als compensatie van de mogelijkheid om op strategisch gekozen locaties langs het kanaal hogere bebouwing te voorzien. Het nulalternatief maakt de volledige uitvoering van het kwalitatief masterplan onmogelijk, met name wat betreft fase 3.

Het gewestelijk RUP blijft bovendien vaag naar de manier van invulling van de bebouwing, de publieke ruimte en het parkeren. Deze zaken worden uitgeklaard en verder gedetailleerd in voorliggend RUP.

LOCATIEALTERNATIEVEN

Algemeen

Het RUP betreft een verfijning van een gewestelijk RUP, die een verfijning betrof van het gewestplan, namelijk de inrichting van een woonontwikkeling.

De visie op de woonontwikkeling werd verder uitgewerkt in een masterplan, opgedeeld in fasen, waarvan de eerste 2 fasen reeds zijn gerealiseerd.

Ontkoppeling van het gewestelijk RUP en masterplan

Het gemeentelijk RUP wordt specifiek opgemaakt ten behoeve van een wijziging aan het gewestelijk RUP betreffende de toegelaten bouwhoogte. We kunnen dus stellen dat een locatiealternatief buiten de grenzen van desbetreffende zone in het gewestelijk RUP en dus ook buiten het masterplan niet moet worden bekeken, gezien de doelstelling van dit RUP.

Locatiealternatieven binnen de woonontwikkeling zoals bepaald door het gewestelijk RUP en masterplan

Het RUP wordt opgemaakt specifiek als wijziging van de voorschriften over de bouwhoogte in het gewestelijk RUP.

Het gaat om een strategisch gekozen zone binnen de vooropgestelde globale woonontwikkeling, zo bepaald in het masterplan.

De keuze om de hogere bebouwing ter hoogte van het plangebied te voorzien, kan worden gemotiveerd vanuit volgende belangrijke aspecten:

- De kwaliteit van wonen aan het water;
- De openheid die het kanaal biedt naar zichten (van en naar de bebouwing);
- De afstand tot het GEN-station van Ruisbroek (gemiddeld 300 meter);
- De afstand tot het centrum van Ruisbroek;
- Toekomstproject W&Z weghalen van brug voor gemotoriseerd verkeer, zorgt voor extra mogelijkheden naar publieke ruimte tussen de bebouwing en het kanaal.

Bovenstaande argumenten motiveren ook onmiddellijk de keuze om een publiek plein op deze locatie te voorzien.

INRICHTINGSALTERNATIEVEN

Eventuele alternatieve inrichtingen zijn uiteraard mogelijk binnen het plangebied. In het voortraject werden enkele inrichtingsalternatieven bekeken.

Schetsontwerp maart 2013

In maart 2013 werd een basisontwerp opgemaakt vanuit de gedane analyse van het plangebied en zijn omgeving.

Basis maart 2013



Uitgangspunt voor een nieuwe invulling is een letterlijke uitbreiding van de traditionele bestaande wijk, met een verlenging van het stratenpatroon en de bebouwingsstructuur. Het schetsontwerp telde een programma van 408 units of 64,76 wo/ha en wordt vanuit de relatie met de bestaande omgeving opgedeeld in drie zones.

Het schetsontwerp vormde een plan met een juist ruimtelijke insteek en goede uitgangspunten, er werd beslist dit plan verder af te toetsen naar juiste verhouding van densiteiten en oppervlaktes.

Tuinwijkmodel

Een eerste alternatief inrichtingsscenario 'Tuinwijkmodel', als traditionele benadering van de verkaveling laat binnen een verlaagde densiteit veel kansen liggen.

TUINWIJKMODEL



De opsplitsing privaat en openbaar is eenzijdig en eenduidig, waardoor de betekenis van de verschillende stedelijke ruimten vervalst (gesloten bouwblokken met groene, gesloten binnengebieden,...). We kunnen stellen dat leefbaar verdichten de enige garantie op een leefbare wereld in de toekomst en dit moeilijk strookt met het tuinwijkmodel, daarom werden bijkomend ook twee andere alternatieve modellen uitgewerkt:

- Dorpsmodel, een alternatief model gebaseerd op de dorpskerntypologie met semi-privaat en privaat groen
- Parkmodel, een parkmodel met overwegend gemeenschappelijk groen, naast kleinere delen semi-privaat en privaat groen.

Dorpsmodel

De genoemde bestaande kwaliteiten in het plangebied en zijn directe omgeving vormen een belangrijke inspiratiebron voor het 'dorpsmodel'.

DORPMODEL



DORPMODEL



Geen generieke woonwijk op een willekeurige locatie, maar een woongebied dat qua opzet en uitstraling zeer nauw aansluit bij de 'roots' van Sint-Pieters-Leeuw en de directe omgeving, en een duidelijke samenhang heeft met de oude structuren van het dorp. Het plan vormt geen historiserende aanpak maar een ontwerp wat een eigentijdse vertaling is van regionale kenmerken.

Parkmodel

Het parkmodel werd gevormd aan de hand van de karakteristieken van de oorspronkelijke context.

PARKMODEL



PARKMODEL



De kwaliteiten van de open ruimte, de zichtassen naar het kanaal en de overzijde, de reeds aanwezige wadi, de zichten waar de bestaande woningen van genieten, de wandeldreef naar het kerkhof alsook de ommuring ervan en het globale niveauverschil van ongeveer vier meter tussen de bestaande verkaveling en het maaiveld aan het kanaal zijn essentiële uitgangspunten.

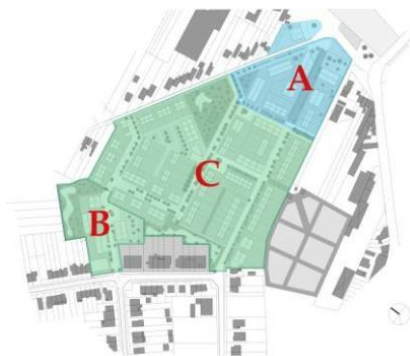
Nochtans kent het terrein en zijn omgeving ook een aantal zwakheden: bouwblokken die niet of onvolledig zijn afgewerkt, de smalle Edward de Baerdemaekersstraat, de zone aan het kanaal, de verharde en auto-gerichte openbare ruimte in de verkaveling en tenslotte de moeilijke link tussen het openbaar vervoersnetwerk aan de overzijde van het kanaal en de verkaveling.

Streefdoel van dit voorstel is om de kwaliteiten aanwezig op en rond het terrein te benadrukken en de zwakheden om te buigen tot potenties door middel van het stedenbouwkundig ontwerp

Vergelijking scenario's

De 3 gekozen modellen/inrichtingsscenario's hebben als doel een volwaardig debat op gang te brengen om zo al de kwaliteiten uit het gebied te halen en tot een breed gedragen plan te komen (omwonenden, gemeentebestuur, ...). Behalve de ruimtelijke basisprincipes eigen aan deze modellen werden in het voortraject ook de kengetallen (programma, parkeren, oppervlaktes,...) in zijn geheel én per deelzone vergeleken met elkaar.

TUINWIJKMODEL



TOTALE OPP = 6,3ha

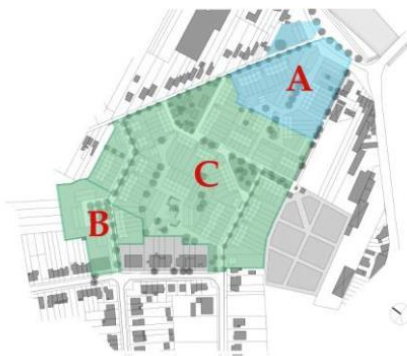
ZONE A = 1,3 ha
86 units = 66 woningen / ha

ZONE B / C = 5,0 ha
170 units = 34 woningen / ha

TOTAAL AANTAL UNITS
= 256 units

GEMIDDELDE DENSITEIT
= 40 woningen / ha

DORPMODEL



TOTALE OPP = 6,3ha

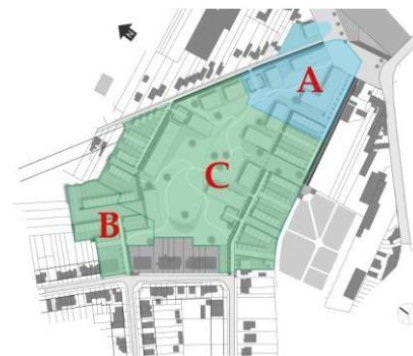
ZONE A = 1,3 ha
70 units = 54 woningen / ha

ZONE B / C = 5,0 ha
177 units = 35 woningen / ha

TOTAAL AANTAL UNITS
= 247 units

GEMIDDELDE DENSITEIT
= 39 woningen / ha

PARKMODEL



TOTALE OPP = 6,3ha

ZONE A = 1,3 ha
74 units = 57 woningen / ha

ZONE B / C = 5,0 ha
175 units = 35 woningen / ha

TOTAAL AANTAL UNITS
= 249 units

GEMIDDELDE DENSITEIT
= 39 woningen / ha

Het parkwijkmodel werd als meest evenwichtig en gedragen stedenbouwkundig ontwerp aanzien en werd algemeen als basis voor het vervoltraject (*de modellen dateren van enkele jaren terug, de cijfers dus ook*).

De bevindingen uit dit ontwerp ruimtelijk onderzoek werden verder doorvertaald, zoals ook weergegeven in paragraaf 4.1.

Het RUP is een doorvertaling van de ruimtelijke aspecten zoals vooropgesteld in dit inrichtingsvoorstel voor de zone langs het kanaal, maar kan ruimtelijk niet los gezien worden van het volledig projectgebied.

FUNCTIE-ALTERNATIEVEN

Gezien het projectgebied fase 3 betreft van een woonontwikkeling ingebed in een woonomgeving en grenzend aan een school en gezien het gebied ook deel uitmaakt van een gewestelijk RUP voor een woonontwikkeling, is het hinderlijk en niet gewenst economische activiteiten toe te laten andere dan beperkte woonondersteunende functies zoals een bakker, een dokterspraktijk, ...

4 Visie

Het geldende Gewestelijk RUP en het opgemaakte masterplan vormen de belangrijkste randvoorwaarden en dus ook uitgangspunten voor het vormen van de visie. We starten de visie dan ook vanuit deze twee plannen.

De manier waarop het evenwicht wordt gehouden tussen het juridisch vastleggen van deze randvoorwaarden en het bieden van voldoende flexibiliteit ook op lange termijn vormt de uiteindelijke visie.

Nadien resulteert dit in een structuurschets met aanzet tot voorschriften met een logisch en eenduidige bestemmingsvisie.

4.1 Visie vanuit Masterplan

De ontwikkeling die mogelijk gemaakt wordt in dit RUP kadert in een ruimer woonontwikkelingsproject. Het masterplan Kanaaltuinen illustreert de gekozen ontwikkelingsopties voor de volledige site, waarin ook de ontwikkeling opgenomen in het RUP zal ingepast worden.

Alle illustraties die hierbij weergegeven worden, zijn opgemaakt door MOP Urban Design en Luum nv in opdracht van Sobradis Investments en Zabra Real Estate (Kanaaltuinen Sint-Pieters-Leeuw: Krijtlijnen fase 2 en 3, Presentatie dd. 21/11/2016), aangevuld met bundel met ontwerp onderzoek in kader van fase 3 dd.2018)

4.1.1 Inleiding

In het masterplan geeft ondermeer globale stedenbouwkundige concepten voor de ontwikkeling van de volledige site. Hieraan wordt een concreet programma en een fasering gekoppeld.

Het RUP heeft slechts betrekking op een beperkt onderdeel van dit masterplan. Concreet gaat het om de derde fase, aan de kant van het kanaal. De eerste 2 fases zijn reeds gerealiseerd.



4.1.2 Krijtlijnen globale site

De resultaten van de belangrijkste onderzochte elementen uit het masterplan worden hieronder weergegeven.

INPLANTING BEBOUWING

De nieuwe bebouwing sluit aan bij de bestaande bouwblokken. De bebouwing wordt zo ingericht dat er **zichtlijnen** mogelijk zijn van de woningen in de Populierenlaan, doorheen de site van het nieuwe woonontwikkelingsproject.





TRAGE VERBINDINGEN

Er komen verbindingen voor langzaam verkeer doorheen het projectgebied. Zo wordt het netwerk van trage verbindingen tussen de verschillende woonwijken, het kanaal en de treinstation van Ruisbroek versterkt.

De trage verbindingen doorheen het projectgebied worden haaks gericht en duidelijk gescheiden van het huidige openbaar domein voor gemotoriseerd verkeer.



OPENBAAR PARK

Creëren van een lineair park dat Eiklaan en Platanenlaan verbindt met kanaal/station. De oppervlakte bedraagt ca. 1,5 hectare of \pm 3,5 voetbalvelden. Dit park biedt een meerwaarde, niet alleen voor het project zelf maar ook voor de omliggende woonwijken. Binnen het projectgebied van het masterplan creëert het park een centraliteit, met ruimte voor groen en water, met een landschappelijke en ecologische meerwaarde en met een sociaal en recreatief medegebruik.



Er wordt voorzien in een kwalitatieve overgang naar het kerkhof door de inplanting van het park zo te kiezen dat het kerkhof zich ent op het park.



KANAALPLEIN

Het plein vormt een publieke functie voor de wijk i.f.v. ontspanning en parkeren. Het plein situeert zich langs het kanaal Charleroi-Brussel en ligt ter hoogte van de hogere bebouwing in het masterplan.

De publieke ruimte op en rondom het plein zal gedeeltelijk gebruikt worden voor bezoekersparkeren horende bij de nieuwe woningen en voor de aanleg van een 'kiss and ride' zone voor de aangrenzende kleuter- en lagere school.

Gezien deze zone ook naar buiten toe gericht is en aanleunt bij de Ruisbroecksesteenweg, wordt op het gelijkvloers de mogelijkheid gecreëerd voor woonondersteunende functies zoals: crèche, slager, dokterspraktijk, ...

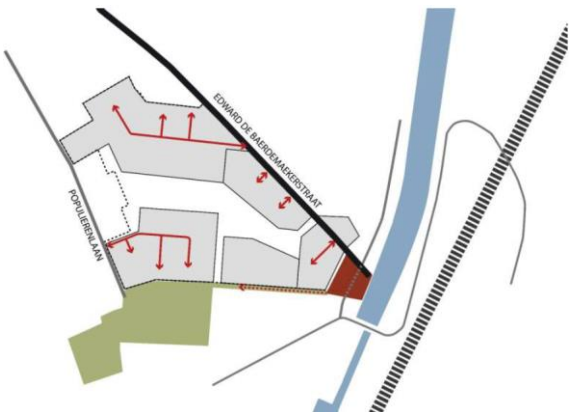


SCHOOL

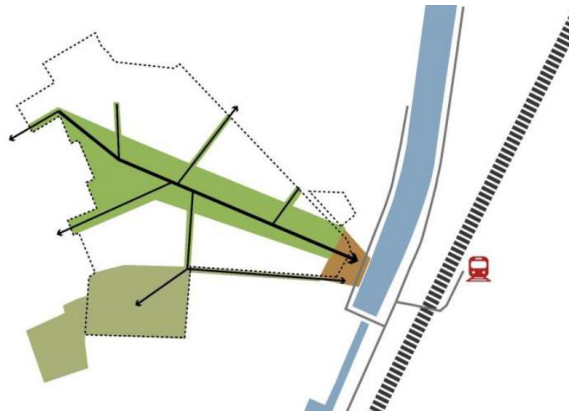
Er wordt een nieuwe kleuter- en basisschool voorzien aan een autoluw plein met toegang via de Groot-Bijgaardenstraat. De school vervult een belangrijke publieke functie voor de wijk en omgeving. Ter hoogte van de toegang aan de Groot-Bijgaardenstraat wordt een 'kiss and ride' ingericht.

MOBILITEIT

Het gemotoriseerd verkeer wordt vooral geënt op de E. De Baerdemakerstraat.



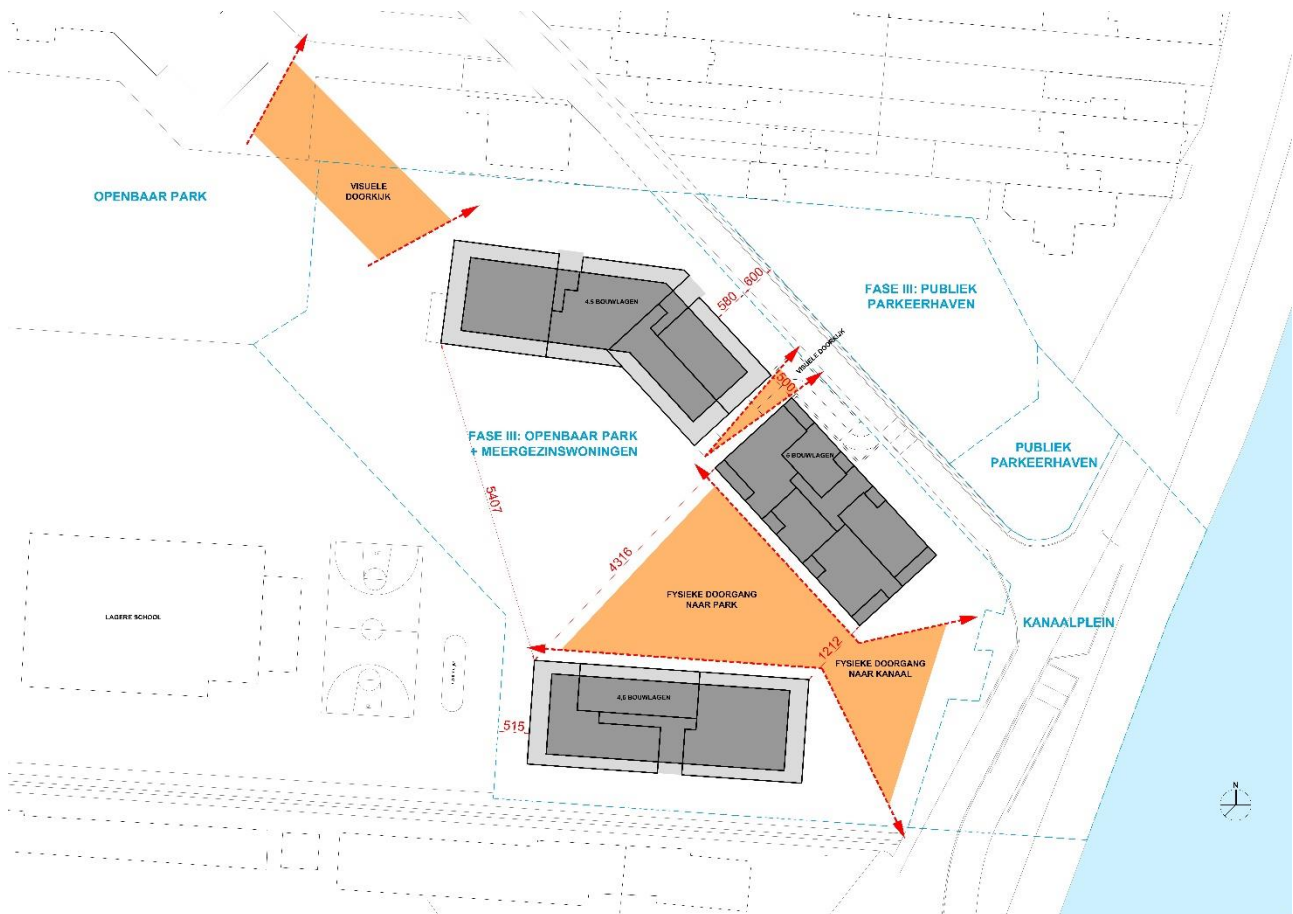
Openbaar groen, trage verbindingen en connectie met het station



4.1.3 Krijtlijnen Fase 3

Het ontwerp is verder gedetailleerd na de startnota. Hierbij zijn onder meer enkele bouwhoogtes herzien. Ook is een bouwblok gesupprimeerd ten voordele van een parkeerhaven.

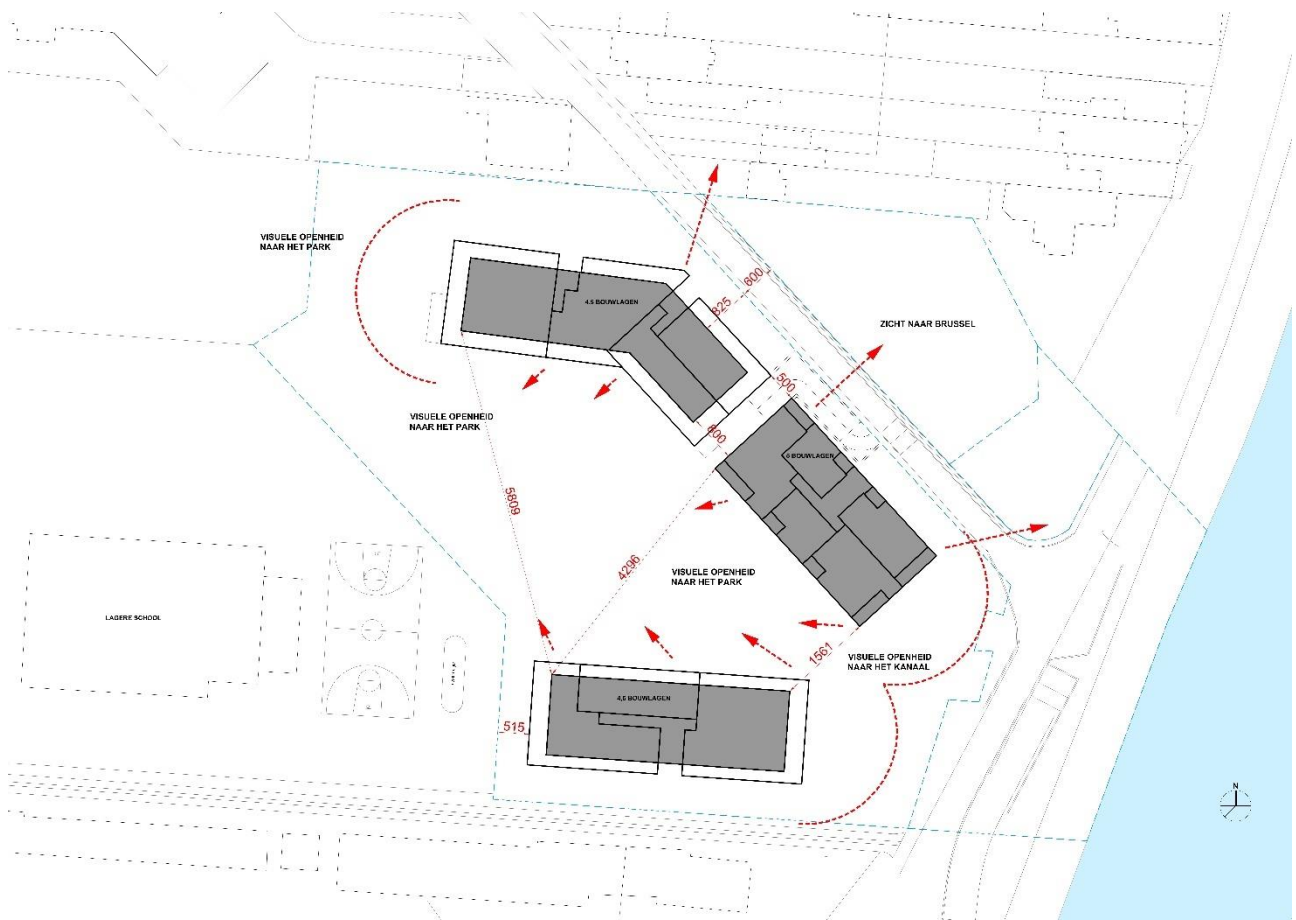
VOOROPGESTELDE VOLUMES



Lagere volumes:

- Doorzicht van park naar kanaal;
- Doorzicht naar Baerdemaekersstraat tussen de gebouwvolumes;
- 12 m tussenafstand aan de basis tussen de gebouwen dwars op Baerdemaekersstraat en tussen park en plein;

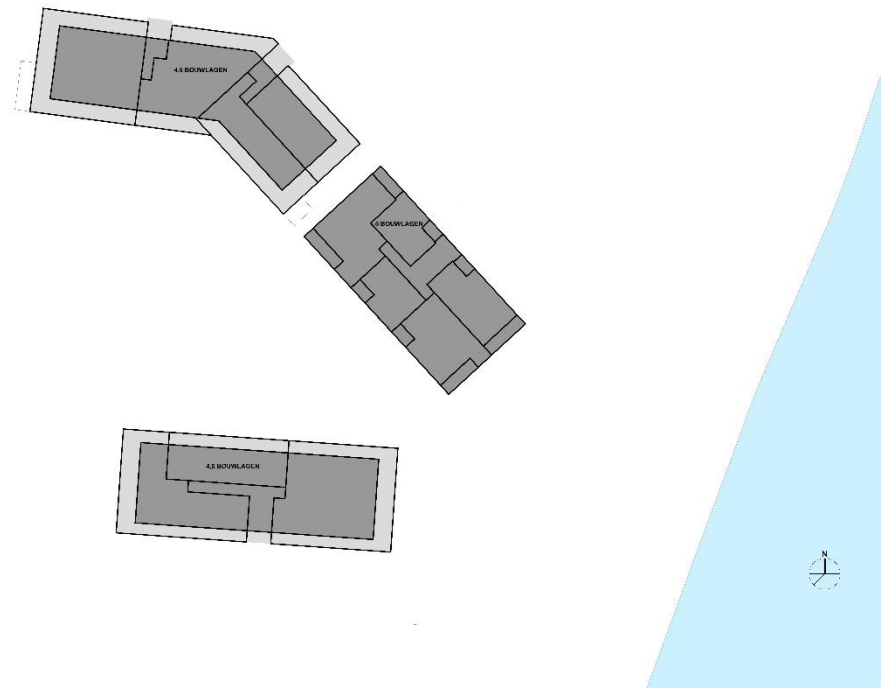
Er wordt verwezen naar de architectuur en materialisatie van de eerdere fasen van Kanaaltuinen, om zo voor een grote eenheid te zorgen op de site.



Hogere volumes:

Smallere volumes, donkere kleuren ifv het opgaan van die volumes in de omgeving en ifv weidse doorzichten naar het kanaal vanuit het park en vanuit de De Baerde-maekersstraat.

De positionering van de hogere volumes gebeurt zodanig dat er minimale inkijk is, dat er maximale verzichten ontstaan naar het kanaal, het park en de overzijde van de vallei.

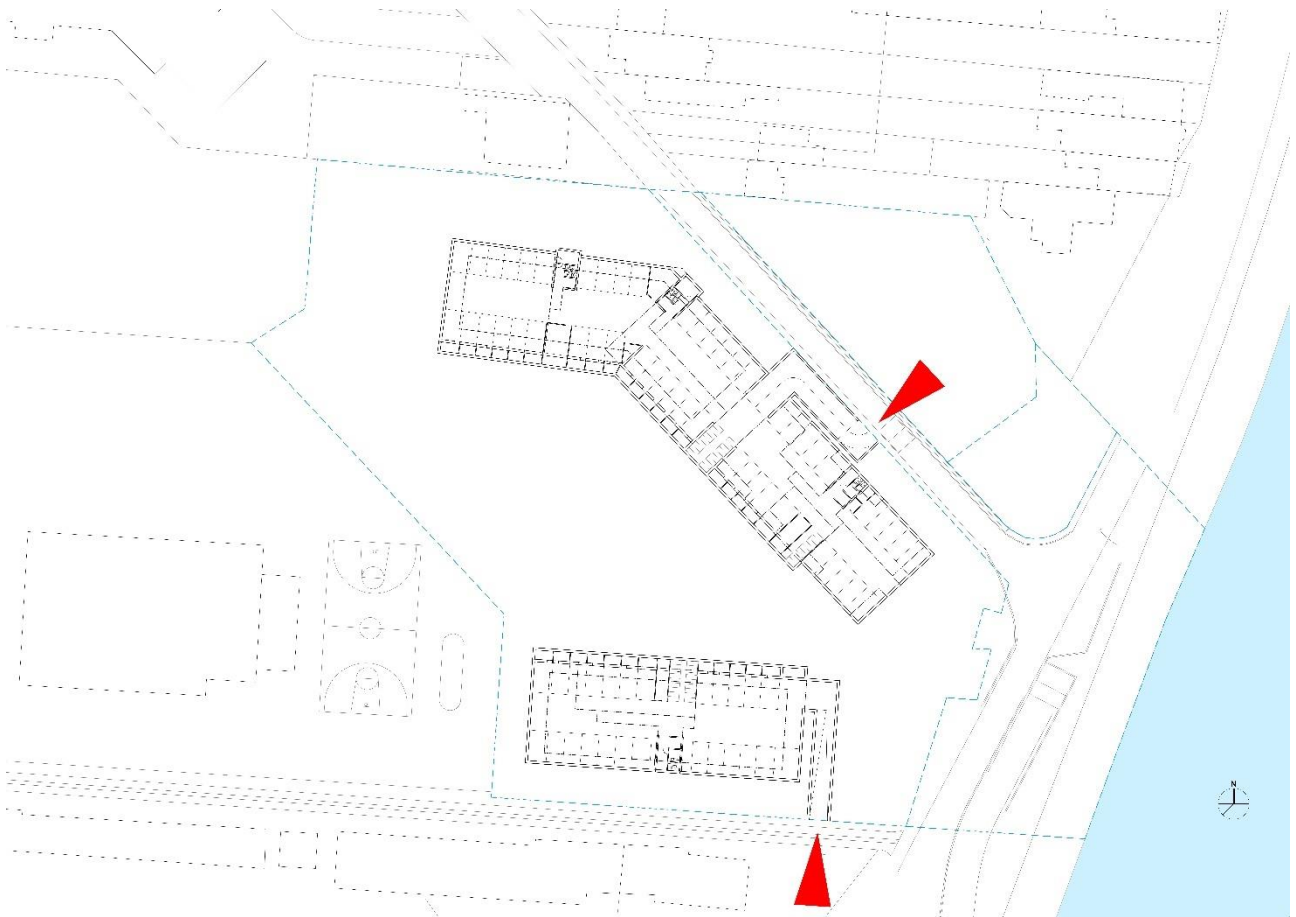


Licht grijs: de lagere volumes die verwijzen naar de architectuur van de eerdere fases

Donkergrijs: de smallere volumes met donkere kleuren en meer transparantie die de bovenlagen helpen opgaan in de omgeving.

VOOROPGESTELD TOEGANGEN ONDERGRONDSE PARKING

Het ondergronds parkeren wordt opgesplitst in verschillende delen. De grootste ondergrondse parkeergarage wordt bediend langs de Edward De Baerdemaekersstraat. De kleinste parkeergarage vanaf de hoek van het Kanaalplein en de Kerkhofdreef.



4.1.4 Fasering

FASE 1

De eerste fase is reeds gerealiseerd. In deze eerste fase worden 2 types voorzien:

- 24 urban villa's aan het park, opgedeeld in 3 blokken
- 22 eengezinswoningen

FASE 2

De tweede fase is reeds gerealiseerd. Ook deze fase omvat zowel appartementen als eengezinswoningen:

- 22 appartementen in een bouwvolume
- 69 eengezinswoningen

FASE PARK

Alle fasen worden gestructureerd rondom Fase park, een lineair publiek park.

FASE SCHOOL

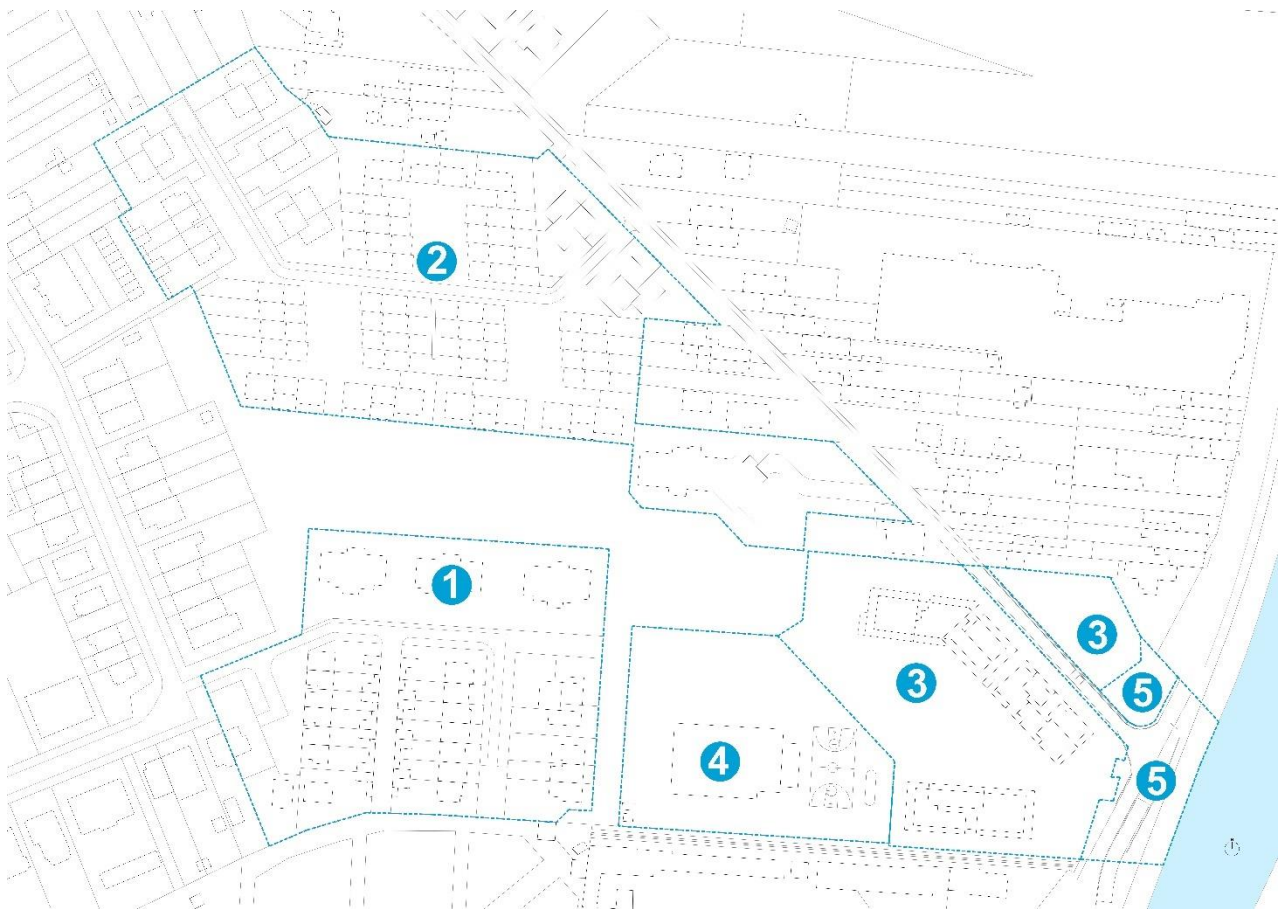
De inrichting van de school maakt deel uit van het projectgebied. [Deze omgevingsvergunningsaanvraag is momenteel lopende.](#)

FASE 3

Het RUP Kanaaltuinen moet een planologisch kader bieden voor de ontwikkeling van fase 3. [Het betreft een ontwikkelingsfase met ca. 84 woonegelegenheden waarvan een deel op 4,5 bouwlagen en een deel op 5 bouwlagen. Aan de ander zijde van de Edward De Baerdmackerstraat wordt in deze fase een publieke parkeerhaven gepland.](#)

FASE PLEIN

Ter hoogte van de kade wordt aan Fase 3 een publiek plein aan het kanaal ingericht. Het plein zal in deze fase ook aansluiten met een uitbreiding van de publieke parkeerhaven.



Faseringskaart

4.2 Visie vanuit Gewestelijk RUP

4.2.1 Beschrijving bestaande voorschriften

BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

In het gewestelijk RUP maakt het plangebied deel uit van een zone voor woongebied, met ruime algemene bestemmingsvoorschriften. Woongebied is bestemd voor wonen en voor aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen.

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

Inrichtingsstudie

Ook de inrichtingsvoorschriften zijn in het gewestelijk RUP ruim. Er wordt wel gevraagd aandacht te besteden aan

- De relatie met, invloed op en inpassing in de omgeving
- De invloed op mobiliteit en de verkeersleefbaarheid
- De bestaande dichtheden

Deze zaken kunnen worden aangetoond in de gevraagde inrichtingsstudie.

Bebouwing:

In dit gebied is het aantal bouwlagen beperkt tot 2. Onder een hellend dak of binnen het denkbeeldig volume van een hellend dak mag een derde bouwlaag voorzien worden. Het dakvolume heeft daarbij een maximale dakhelling van 60°.

De voorschriften voorzien echter afwijkingsmogelijkheden. Bij de beoordeling van vergunningsaanvragen kan op basis van het aantal bouwlagen in de omgeving en de bouwhoogte in de omgeving worden geoordeeld dat er meer of minder bouwlagen toegelaten kunnen worden.

Het toegelaten aantal bouwlagen kan door de gemeente of de provincie worden gewijzigd in een ruimtelijk uitvoeringsplan tot maximum 5 bouwlagen.

Zolang de gemeente of provincie het aantal woonlagen niet verhoogt door de vaststelling van een ruimtelijk uitvoeringsplan, kunnen binnen het toegelaten aantal bouwlagen maximaal 2 woonlagen worden toegelaten.

Bescheiden wonen

Het gewestelijk RUP legt het nodige bescheiden woonaanbod op. Deze bepaling kan worden overgenomen in het gemeentelijk RUP, wetende dat, gezien het huidige proces binnen het bouwproject voldoende bescheiden woningen zijn opgenomen.

BESLUIT

De huidige voorschriften van het gewestelijk RUP zijn ruim, mits de nodige aandachtspunten in te bouwen.

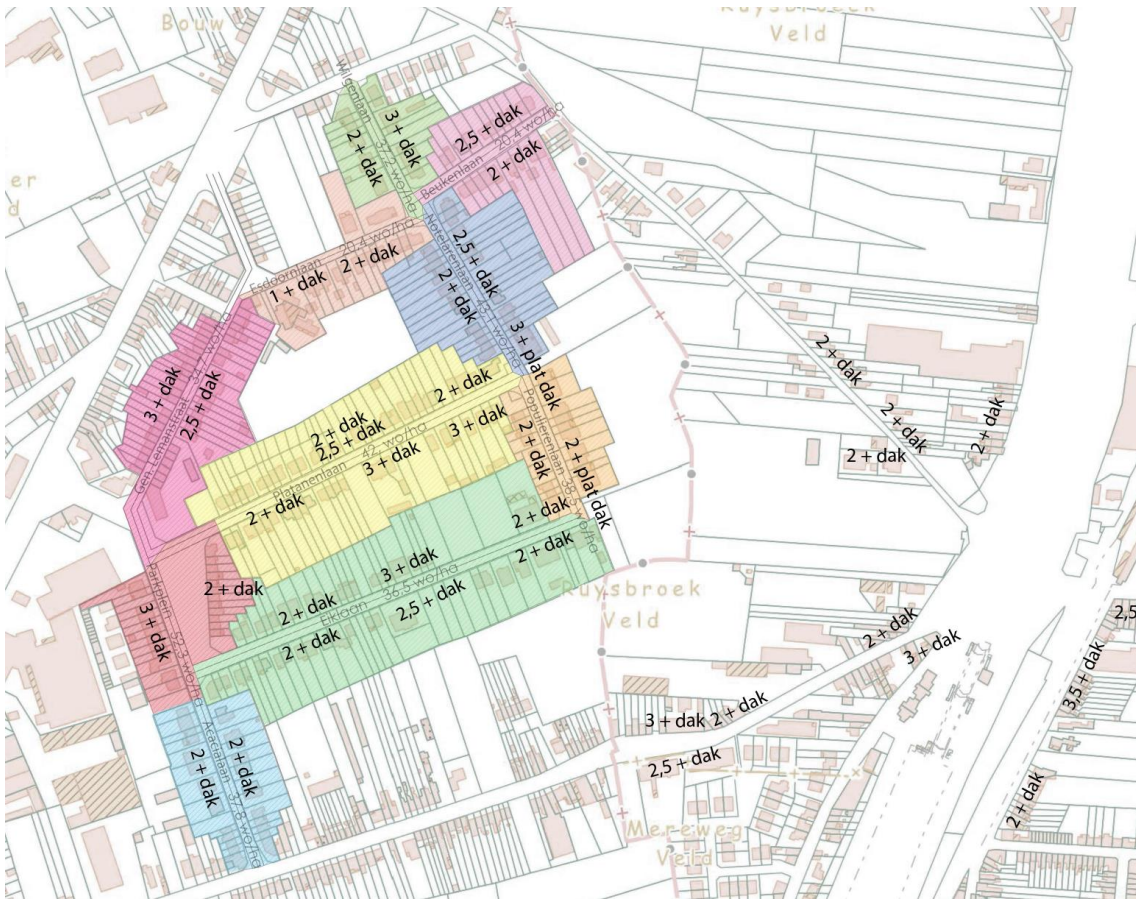
In de huidige planologische context is de algemene regel maximaal 3 bouwlagen en 2 woonlagen.

Het uitgangspunt van het gemeentelijk RUP is de verdere verfijning van het Gewestelijk RUP met als belangrijkste aspect het gebruik van de afwijkingsmogelijkheid tot verhoging van het toegelaten aantal woon- en bouwlagen.

4.2.2 Afwijking bouwhoogte

De motivatie om specifiek voor voorliggend plangebied af te wijken van de vooropgestelde bouwhoogte in het Gewestelijk RUP is logisch. We geven hieronder weer waarom.

BESTAANDE BOUWHOOGTE DIRECTE OMGEVING



De wijk waaraan het plangebied aansluit, bestaat voornamelijk uit bebouwing met 2 tot 3 woningen + woonlaag in het dak. Het gaat hier om een mix van een- en meergezinswoningen. Ter hoogte van het station zien we dat de hoogte beperkt verhoogt tot 3,5 bouwlagen + dak.



Voorbeeld Platanenlaan



Voorbeeld Platanenlaan



hoek Platanenlaan x Notelarenlaan



Stationsomgeving

BESTAANDE BOUWHOOGTE LANGS KANAAL

Door de openheid en de zichten heeft de bebouwing langs het kanaal veel meer potentieel tot hoger bouwen. Dit zien we ook terug in het nabijgelegen project de 'Molens van Ruisbroek' waarin een reconversieproject naar wonen zorgt voor een woongebouw van 6 bouwlagen + 1 teruggetrokken bouwlaag.



Molens van Ruisbroek

Door de aanwezigheid van verschillende bedrijvensites langs het kanaal, zien we ter hoogte van Ruisbroek momenteel nog niet veel woongebouwen langs het kanaal.

In Halle (tot 5 bouwlagen) enerzijds en Anderlecht (meer dan 10 bouwlagen) anderzijds zien we wel verschillende projecten naar hoger bouwen aan het water:



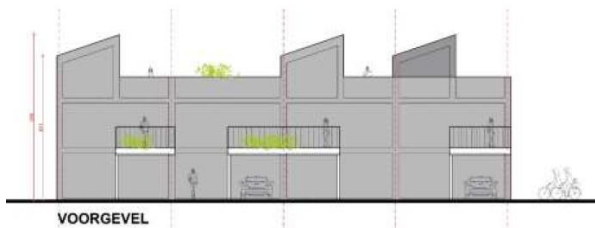
Halle



Anderlecht

BOUWHOOGTE FASE 1 EN 2

De bouwhoogtes van fase 1 en 2 zijn afgestemd op deze omgeving en beperken zich tot eenzelfde hoogte. Het grootste deel van deze bebouwing zal 2 bouwlagen + dak zijn, met enkele afwijkingen tot 3 bouwlagen.



Modulaire woningen fase 2

VERSCHILLENDE WOONVORMEN

Het gaat om een woonontwikkeling van om en bij de 230 woonegelegenheden.

Er zijn veel meer afgeleide doelgroepen zoekende op de markt, met een kritische geest en weloverwogen eisen. Specificiteit en identiteit groeit aan belang. Daarom gaat men bij nieuwe woonontwikkelingen steeds op zoek naar nieuwe woontypologieën, die optimaal kunnen worden afgestemd op de behoeften van de bewoner. Dit maakt het voorzien van verschillende woontypes in het masterplan ook duidelijk.

Door een afwijkende bouwhoogte te voorzien in een beperkt deel in dit woonontwikkelingsproject, wordt de mogelijkheid om andere woontypes te voorzien groter.

In het plangebied zoals voorzien in het RUP worden voor fase 3 van het project 1,2 en 3 kamerappartementen voorzien. De fases 1 en 2 bestaan hoofdzakelijk uit eengezinswoningen. Het combineren van verschillende types in de verschillende fases vergroot de diversiteit van het project als geheel.

DAAROM 5 BOUWLAGEN

De dichtheid van het bouwproject wordt afgestemd op zijn omgeving, dit is ook een belangrijk aandachtspunt uit het Gewestelijk RUP. Het gaat om een stedelijke dichtheid, een voldoende hoge dichtheid wordt verantwoord vanuit de maatschappelijke noodzaak om juist op strategische locaties te voorzien in een voldoende hoge dichtheid.

Het project, en in het bijzonder het gedeelte van fase 3, is strategisch gelegen vlak bij het GEN-station van Ruisbroek, nabij de kern van Ruisbroek en aan de fietssnelweg langs het kanaal Charleroi-Brussel.

Het gaat hier bovendien om een zichtlocatie met zichten langs het kanaal, maar ook naar de kern van Ruisbroek en op de kerk.

Om voldoende groene ruimte en zuurstof te voorzien in dergelijke projecten vormt een hogere bouwhoogte een logische stap, zodat een relatief hoge dichtheid kan worden gehaald en tegelijk kan voorzien worden in voldoende (semi) publieke groene en open ruimte.

DAAROM DEZE LOCATIE BINNEN HET BOUWPROJECT

De relatie met, invloed op en inpassing in de omgeving is een zeer belangrijk aspect bij dergelijke bouwprojecten. Het wordt dan ook aangehaald als belangrijk aandachtspunt in het Gewestelijk RUP en is ook de belangrijkste reden om de verhoging van het aantal bouwlagen op deze locatie te voorzien.

De andere delen van het plangebied zorgen voor de afwerking van bestaande bouwblokken, allen met een lagere bouwhoogte. De hogere bouwvolumes richten zich ook tot een grote open ruimte richting kanaal en vormen hierdoor als 'Waterfront' de beste locatie om hoger te bouwen.

4.2.3 Confrontatie dichtheid GRUP vs. Masterplan

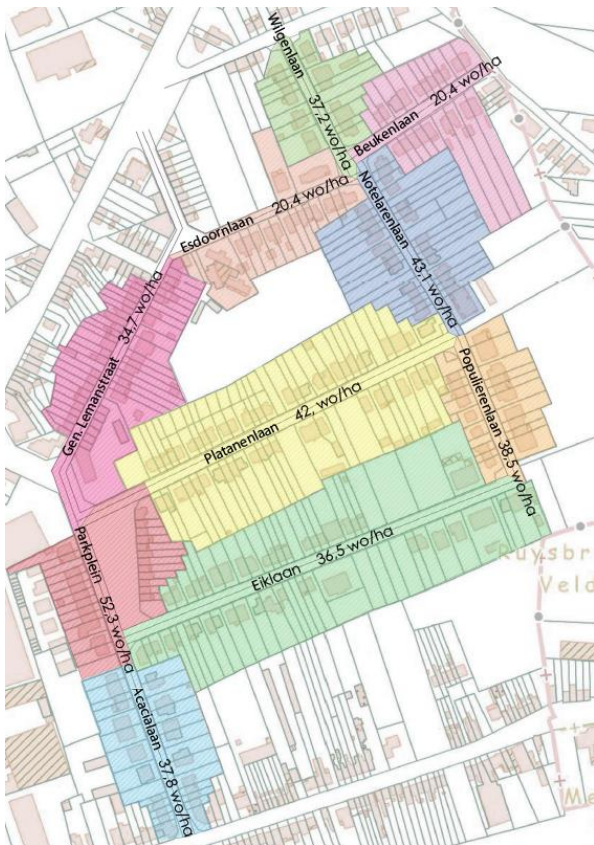
Een belangrijk aandachtspunt uit het gewestelijk RUP is het afstemmen van de dichtheid op deze van zijn omgeving.

DICHTHEID OMLIGGENDE BESTAANDE WIJK

Uit het onderzoek in kader van het masterplan weten we dat de omliggende woonbuurten volgende densiteiten hebben:

• Acacialaan	1,11 ha	37,80 wo/ha
• Eiklaan	1,97 ha	36,50 wo/ha
• Populierenlaan	0,78 ha	38,50 wo/ha
• Platanenlaan	1,81 ha	42,70 wo/ha
• Parkplein	0,61 ha	52,30 wo/ha
• G. Lemanstraat	14,68 ha	34,70 wo/ha
• Esdoornlaan	0,88 ha	20,40 wo/ha
• Notelarenlaan	0,86 ha	43,10 wo/ha
• Beukenlaan	0,82 ha	26,90 wo/ha
• Wilgenlaan	0,73 ha	37,20 wo/ha

Gemiddeld **37 wo/ha**



DICHTHEID MASTERPLAN:

De volledige woonontwikkeling zorgt voor ca. 230 extra wooneenheden. Fases 1 en 2 zorgen voor een heel aandeel grondgebonden woningen, dit wordt vastgelegd via verkavelingsplannen. Hierin wordt dan ook een groot aandeel groene ruimte voorzien.

De dichtheid in deze twee eerste fasen ligt eerder laag (minder dan 30 units/ha).

Fases 1 en 2 hebben een oppervlakte van ca. 4,91 ha. Fase 1 telt 46 wooneenheden, fase 2 telt er 89.

De dichtheid in deze twee eerste fasen ligt met ongeveer 27,5 wo/ha laag in vergelijking met de omgeving van het plangebied.

Gezien de ligging aan het kanaal, wordt gekozen om de densiteit in fase drie juist veel hoger te leggen.

Door het voorzien van ca. 95 wooneenheden in fase 3 op een oppervlakte van ca. 0,91 ha, komt dit voor het gehele projectgebied neer op ca. 230 wooneenheden op ca. 5,82 ha. = **39,5 wo/ha.**

4.3 Vertaling in het gemeentelijk RUP

4.3.1 Uitgangspunten

OPDELEN IN ZONES

Er zijn drie belangrijke bouwstenen voor het plangebied vanuit de visie en het masterplan:

- Projectzone waarin gestreefd wordt naar een goede verhouding groen/bebouwing/verharding.
- Het behoud van de openbare weg E. De Baerdemaekerstraat, tevens hoofdontsluiting.
- Een nieuw te ontwikkelen plein langs het kanaal, rekening houdend met de voorwaarden van dienst Vlaamse Waterweg.

VANUIT MASTERPLAN

Ondanks de opname in het masterplan, lijkt het niet gewenst om dit plan over te nemen in het grafisch plan, gekoppeld aan strikte voorschriften.

Dit geeft in de verdere uitwerking minder vrijheden bij onvoorziene omstandigheden.

Wel belangrijk is de filosofie aan te houden, zoals vastgelegd in het masterplan en verder te bouwen op de andere delen van het ruimere ontwikkelingsproject.

Dit doen we door het opleggen van enkele specifieke voorwaarden.

VANUIT GEWESTELIJK RUP

Ten opzichte van het Gewestelijk RUP wordt een strategische verhoging van het aantal bouwlagen toegelaten. Een belangrijke parameter hierbij is het bepalen van de grens hiervan.

Ook randvoorwaarden naar mobiliteit en densiteit zijn bepalend vanuit het gewestelijk RUP.

4.3.2 Randvoorwaarden.

INPLANTING EN DENSITEIT

Het is nuttig niet de specifieke inplanting van de bebouwing vast te leggen, maar de mogelijke inplanting te verruimen tot het opleggen van enkele specifieke voorwaarden:

- Het maximaal toelaatbaar aantal woongelegenheden zoals bepaald in het masterplan en bepalend voor de densiteit van het volledige project, nl. 95 woongelegenheden.
- Het voorzien van een geclusterde niet bebouwde parkzone binnen de projectzone (zie ook verder onder 'Groen').
- Maximale bebouwingspercentage: gebaseerd op het masterplan wordt binnen de projectzone een richtcijfer van maximaal 40% bebouwde oppervlakte als richtcijfer gehanteerd. De zone waarbinnen dit maximum bepaald wordt is exclusief de openbare ruimte van het plein langs het kanaal en de wegenis.
- Het vastleggen van de afstanden tussen de gebouwen en de plangrens of zonegrens.
- Eventueel het vastleggen van kwalitatieve bebouwing naar breedte, diepte, ...
- Binnen het RUP moet een zichtlijn tussen het park en het kanaal gehouden worden.

GROEN

Er moet worden voorzien in een parkzone. Het bepalen van deze zone op het grafisch plan is niet nodig. Beter worden volgende voorwaarden opgelegd:

- Als richtcijfer voor de minimale oppervlakte voor de parkzone wordt 2.000 m² vooropgesteld (20% van de projectzone), dit richtcijfer is gebaseerd op het inplantingsplan uit het masterplan.
- De parkzone dient geclusterd /aaneengesloten te zijn
- De parkzone is centraal gelegen en dient aan te sluiten op de parkzone, zoals bepaald in het ruimere project (masterplan).

- De verbinding tussen het centrale groengebied van Kanaaltuinen en het groengebied Ruysbroeckveld over de Edward de Baerdemaekerstraat vraagt bijzondere aandacht, maar de verbinding zelf kan gezien de bestaande bebouwing in de Edward de Baerdemaekerstraat onmogelijk ter hoogte van het RUP voorzien worden.
- Er wordt een wadi voorzien in de centrale groenzone.

De parkzone is een publieke of semi-publieke ruimte. Daarnaast bestaat de groenoppervlakte ook nog uit private tuinen.

BOUWHOOGTE

De verhoging van de bouwhoogte tot 5 bouwlagen wordt verantwoord van uit het zicht over het water, de ligging t.o.v. het plein en de afstanden tot het GEN-station, de dorpskern en de fietssnelweg.

We stellen de grens van de kopgebouwen vast op het grafisch plan, door het aanduiden van een zone aansluitend bij het kanaalplein waarbinnen 5 bouwlagen toegelaten zijn. Buiten de zone blijft het maximum op 3 bouwlagen.

ONTSluitING EN PARKEREN

Vanuit mobiliteit zijn er enkele belangrijke parameters die moeten vastgelegd worden:

- De weg Edward De Baerdemaekerstraat heeft een rooilijnbreedte van 12m. Het is gewenst om een bouwvrije afstand van min. 5m op te leggen voor de zuidwestelijke bouwzone.
- De ontsluiting dient te gebeuren langs de Edward De Baerdemaekerstraat, gezien het autoluwe karakter die op lange termijn wordt beoogd ter hoogte van het Kanaalplein.
- Het plein dient ingericht te worden op maat van de fietser en de voetganger (inclusief personen met een beperking) en i.f.v. rust en recreatief gebruik.
- Doorheen het plangebied loopt een continue verbinding voor langzaam verkeer, vertrekkend vanaf de Eiklaan in het westen tot aan de Groot-Bijgaardenstraat en het kanaal in het oosten.

Het gebouw is gelegen in de directe omgeving van het GEN-station en een bovenlokale fietsverbinding.

Er zal worden voorzien in ondergrondse parkeerplaatsen, parkeervoorzieningen voor personen met een beperking en fietsstalplaatsen. Het aantal fietsstalplaatsen zal minimaal worden afgestemd op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen.

Aan de ander zijde van de Edward De Baerdemaekerstraat wordt een publieke parkeerhaven gepland.

In de zone kanaalplein komt ook het bezoekersparkeren en een kiss & ride voor de school.

KANAALPLEIN

De zone kanaalplein is een zone voor openbare wegennis/plein afgestemd zowel op het kanaal, als op de projectzone, als op de school. In de zone kanaalplein komt ook het bezoekersparkeren en een kiss & ride voor de school.

Bij die inrichting dient er rekening gehouden te worden dat hoogstammige bomen minstens 15 meter van de rand van de waterweg aangeplant worden.

WOONVORMEN

Er wordt steeds gestreefd naar een differentiatie in woonvormen. Er zal een mix aan woontypologieën nagestreefd worden (1-kamer, 2-kamer, 3-kamer appartementen, studio's, luxe appartementen, penthouse,...)

Het masterplan bepaalt reeds een verregaande differentiatie. Binnen het RUP wordt deze beperkt doorgetrokken:

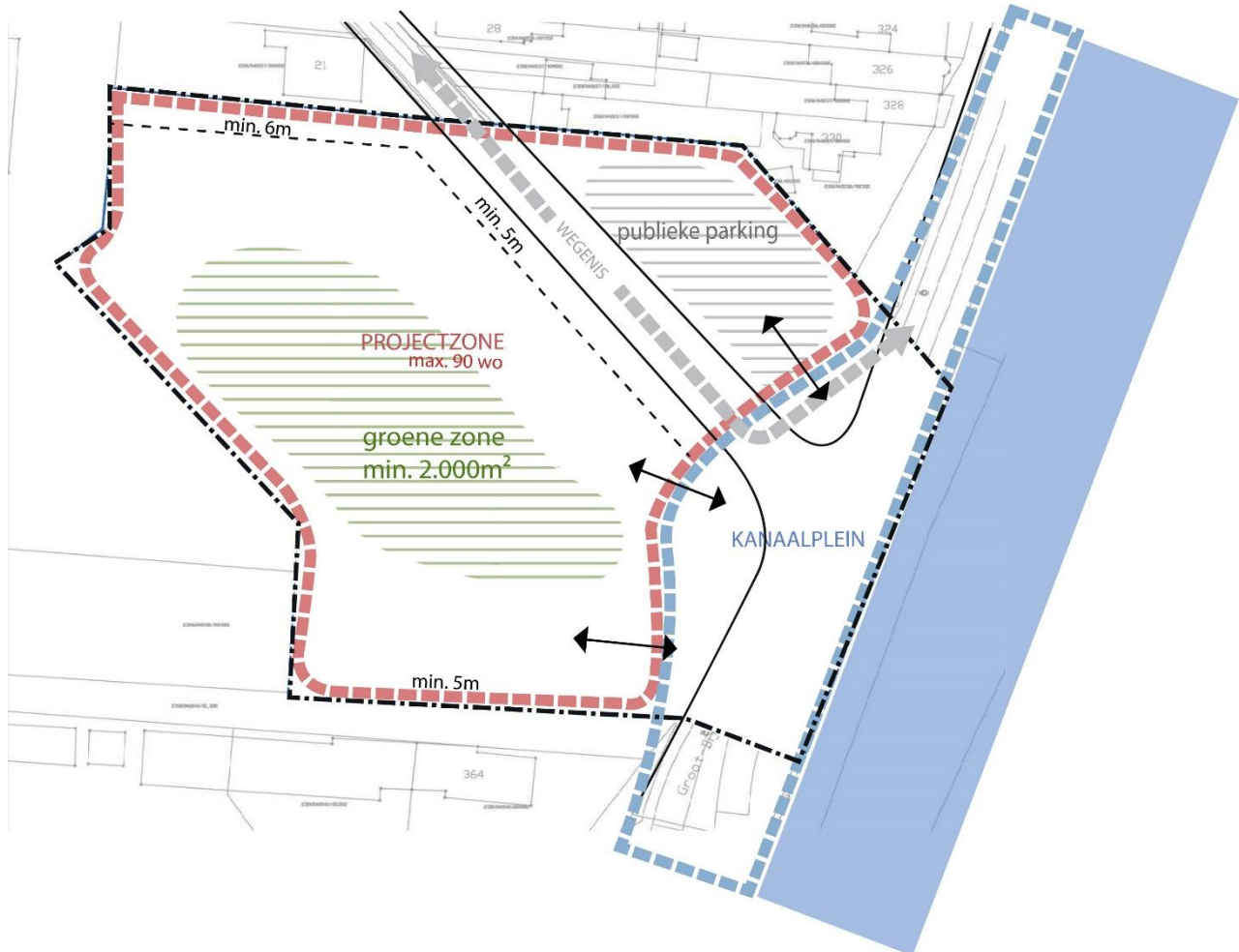
- Door het verschil in bouwhoogte
- Door de diversiteit in ligging en zichten (water, groen, plein, straat).
- Door op te leggen dat er een variatie aan appartementen ter beschikking moet worden gesteld. (1, 2 en 3 slaapkamerappartementen voorzien).
- Vormen van gemeenschappelijk wonen zoals co-housing, levenslang wonen,... worden toegestaan.

ANDERE FUNCTIES DAN WONEN

Gezien deze zone ook naar buiten toe gericht is en aanleunt bij de Ruisbroecksesteenweg, wordt op het gelijkvloers de mogelijkheid gecreëerd voor kantoren en handelsfuncties: crèche, slager, dokterspraktijk

4.3.3 Structuurschets

Deze voorwaarden worden opgenomen in de verordenende stedenbouwkundige voorschriften. Een eerste grafisch vertaling van deze voorwaarden wordt hieronder weergegeven in een structuurschets.



Technische bepalingen ten gevolge van het RUP

In dit deel geven we de conclusies van de watertoets, later wordt deze aangevuld met de ruimtebalans, mogelijke planbaten en planschade en de op te heffen voorschriften.

4.1 Watertoets

De watertoets geeft voor het plangebied een overzicht van de watertoetskaarten; waaruit duidelijk de gevoeligheden naar grondwater, infiltratie, erosie, afwatering, drainage naar voor komen. Hierbij aansluitend wordt de ligging van het plangebieden op de zoneringskaart en signaalkaart besproken. Voor de kaarten verwijzen we naar kaarten 1-7 in de kaartenbundel in bijlage.

4.1.1 Waterloop

Binnen het plangebied zijn geen waterlopen gelegen. Het plangebied is wel gelegen langs de bevaarbare waterloop Kanaal Brussel-Charleroi

4.1.2 Watertoetskaarten

Het meest zuidelijke deel van het plangebied is deels mogelijk en deels effectief overstromingsgevoelig.

Het effectief overstromingsgevoelig gebied is ook recent overstroomd, in 2010 liep er kanaalwater over de sluisdeuren op het Sasplein.

De overstromingsgevoeligheid van het gebied is dus gekoppeld aan de sluis van het kanaal. De sluis wordt in de toekomst vervangen door een nieuwe sluis. Gezien de ligging in overstromingsgevoelig gebied, zal wel overstromingsveilig gebouwd moeten worden en zal de inname bij eventuele bebouwing gecompenseerd moeten worden. Dit zal gebeuren in het centrale groengebied.

Het noordelijk deel van het plangebied, rondom de Edward de Baerdemaekerstraat is zeer grondwaterstromingsgevoelig, vooral ook door de aanwezigheid van leemgronden.

Het grootste deel van het plangebied is infiltratiegevoelig en matig gevoelig voor grondwaterstroming, uitgezonderd een beperkt deel langs het kanaal dat zeer gevoelig is.

Het gebied is vooral voor het centrale deel erosiegevoelig. Deze erosiegevoeligheid is gerelateerd aan aanwezige hoogteverschillen, eerder aanwezig in kleine gebieden die hoger of lager gelegen zijn in een ruimere vlakke.

De hellingkaart toont geen grote niveauverschillen, er zijn dan ook geen erosiegevoelige zones. Ook hier uitgezonderd de zone langs het kanaal

4.1.3 Bodem en Drainage

De meest gevoelige bodems zijn diegene met drainageklassen f, g, h of i. In dit plangebied gaat het, daar waar de gronden nog niet kunstmatig zijn aangepast, om leemgronden met klasse b, er komen dus geen gevoelige gronden voor.

4.1.4 Waterwingebieden

Ruisbroek en omgeving en dus ook het plangebied zijn niet gelegen in een invloedzone/beschermingszone van waterwingebieden.

4.1.5 Zoneringsplan

Het plangebied is gelegen in centraal gebied en dus aangesloten op de riolering.

4.1.6 Signaalgebiedenkaart

Er zijn geen signaalgebieden gelegen binnen het plangebied.

4.2 Ruimtebalans en op te heffen voorschriften

In de tabel hieronder wordt na opmaak van het grafisch plan de ruimtebalans weergegeven.

4.2.1 Ruimtebalans

Gewestplan bestemming	Oppervlakte m ²	RUP bestemming	Oppervlakte m ²
Landelijk woongebied			
Woongebied			
<hr/>			
Gewestelijk RUP bestemming	Oppervlakte m ²	RUP bestemming	Oppervlakte m ²
Zone voor wonen			
<hr/>			
TOTAAL			

De waarden worden aangevuld na fase scopingnota.

4.2.2 Op te heffen voorschriften

Het plangebied maakt deel uit van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (dd. 07/03/1977 en latere wijzigingen), volgende bestemmingen, gelegen binnen het plangebied worden met het RUP gedeeltelijk opgehoften:

- Woongebied
- Landelijk Woongebied

Het plangebied maakt deel uit van het Gewestelijk RUP 'Afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden – cluster A3 Bergensesteenweg en cluster A4 Biest- Hoeve Bretonne' (goedgekeurd 8 april 2015), volgende bestemmingen, gelegen binnen het plangebied worden met het RUP gedeeltelijk opgehoften:

- bestemmingszone artikel A4.1 Woongebied.

Er zijn geen verkavelingen gelegen in het plangebied

4.3 Planbaten/Planschade

Volgens art. 2.2.2 van de Codex Ruimtelijke Ordening dd. 27 maart 2009, dient in een RUP een register te worden opgenomen, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in art. 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

4.3.1 GEBRUIKERSSCHADE/COMPENSATIE

Er zijn geen gebieden binnen het plangebied die mogelijks aanleiding kunnen geven tot kapitaalschade/gebruikersschade/compensatie.

4.3.2 PLANBATEN/PLANSCHADE

Er zijn geen gebieden die theoretisch mogelijks aanleiding geven tot planbaten/planschade. In de praktijk kan er mogelijke planschade ontstaan op die gedeeltes van de percelen die vandaag bestemd zijn als woongebied en door het RUP in de bestemmingszone voor de openbare ruimte langs het kanaal komen te liggen.

4.4 Ruimtelijke Veiligheidsrapportage-toets

4.4.1 Resultaten RVR-toets

Vanaf 1 mei 2017 is de initiatiefnemer van een RUP verplicht om de RVR-toets te gebruiken.

Uit de RVR-toets kan blijken dat de geplande ruimtelijke ontwikkelingen geen invloed hebben op de risico's of de gevolgen van een zwaar ongeval. De opmaak van een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) is dan niet meer nodig.

Als uit de RVR-toets blijkt dat de geplande ontwikkelingen mogelijks een invloed hebben op de risico's of de gevolgen van een zwaar ongeval, dan moet het (voor)ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan voorgelegd worden aan de dienst Veiligheidsrapportering. Die dienst beslist vervolgens of er voor het plan een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) moet opgemaakt worden.

Er is geen bedrijvigheid binnen het plangebied aanwezig, noch gepland. De RVR toets wijst uit dat er zich bestaande Seveso-inrichtingen in de nabijheid van het plangebied bevinden. Het voorontwerp van het RUP dient bijgevolg voorgelegd te worden aan de dienst Veiligheidsrapportage om te laten bepalen of er al dan niet een Ruimtelijk Veiligheidsrapport moet worden opgesteld.

5 Screening milieueffecten

Door de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse regering van 17 februari 2017 waarin de inwerkingtreding van het decreet omtrent 'integratie plan-mer bij ruimtelijke uitvoeringsplannen' werd vastgelegd, worden de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces van een ruimtelijk uitvoeringsplan geïntegreerd.

In een eerste fase, namelijk de startnota, gaat men na of het plan of programma aanzienlijke effecten kan hebben t.o.v. de bestaande situatie voor mens en milieu. In het geval er geen aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn en geen MER vereist is, volstaat een onderbouwing en motivering in de startnota (een onderzoek tot mer).

In het geval er wel aanzienlijke milieueffecten verwacht worden en een MER vereist is, wordt een beschrijving van de te onderzoeken effecten en van de inhoudelijke aanpak van de effectbeoordelingen, met inbegrip van de methodologie opgenomen in de startnota.

5.1 Toetsing plan-MER-plicht

Om na te gaan of het voorgenomen plan onder de toepassing van de plan-m.e.r.-plicht valt, moeten enkele vragen stapsgewijs beantwoord worden.

5.1.1 DABM

Valt het plan onder de definitie van een plan of programma zoals gedefinieerd in het Decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM)?

Ja

De opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen is voorgeschreven door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Het RUP wordt opgesteld op initiatief van gemeente Sint-Pieters-Leeuw. Een ruimtelijk uitvoeringsplan betreft een plan dat door een overheidsinstantie wordt opgesteld om middels een wetgevingsprocedure door de Vlaamse Regering te worden vastgesteld. Dit maakt dat een ruimtelijk uitvoeringsplan onder de definitie valt van een plan of programma zoals gedefinieerd in het DABM.

Valt het plan onder het toepassingsgebied van het DABM?

Ja

Het plan vormt het kader voor de latere toekenning van een vergunning (waaronder minstens een stedenbouwkundige vergunning) aan een project, zodat het plan onder het toepassingsgebied van het DABM valt.

5.1.2 Noodzaak passende beoordeling

Is een passende beoordeling nodig?

Neen

De passende beoordeling wordt voorgeschreven volgens artikel 36ter van het decreet Natuurbehoud, en is

van toepassing indien het plan betekenisvolle impact kan hebben op speciale beschermingszones.

De passende beoordeling moet worden opgemaakt wanneer aan volgende voorwaarden is voldaan:

- Het voorgenomen plan heeft niet te maken met het beheer van de speciale beschermingszone
- Op basis van de voortoets kan een betekenisvolle aantasting van de beschermde habitat of soorten uit de speciale beschermingszone niet worden uitgesloten.

Ten gevolge van de decreetwijziging van de plan-MER regelgeving van 8 mei 2009 heeft de initiatiefnemer van een plan ook in het geval dat voor een plan een passende beoordeling noodzakelijk is, de mogelijkheid via een onderzoek tot m.e.r. aan te tonen dat ten gevolge van het plan geen aanzienlijke milieueffecten mogelijk zijn indien het plan een klein gebied op lokaal niveau betreft of een kleine wijziging inhoudt. Bij noodzaak van een passende beoordeling dient in het onderzoek tot m.e.r. dan ook aangetoond te worden dat het plan het gebruik regelt van een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging betreft. Indien dit niet het geval is moet een plan-MER worden opgemaakt.

Het plangebied is gelegen

- niet in, of in de onmiddellijke omgeving van een habitatrichtlijngebied
- niet in of in de onmiddellijke omgeving van een Vogelrichtlijngebied

5.1.3 Plan –MER-plicht

Het voorgenomen plan vormt wel een kader voor projecten zoals die vermeld worden onder Bijlage I, II of III,

van het m.e.r.-decreet van 10 december 2004, aangevuld met het besluit van 1 maart 2013, nl. van bijlage III, rubriek 10b infrastructuurprojecten_stadsontwikkelingsprojectenen.

Gezien de aard van het plan, het beperkt verfijnen van een beperkt gedeelte van een gewestelijk RUP als beperkt deel van een nieuwe woonontwikkeling, waarvoor een ruimer masterplan werd opgemaakt, kunnen we stellen dat voorliggend plan het gebruik regelt van een klein gebied.

5.1.4 Besluit

Het RUP valt onder de definitie van een plan of programma en onder het toepassingsgebied zoals gedefinieerd in het Decreet houdende de Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM). Het plan en zijn directe omgeving zijn gedeeltelijk in habitat- of vogelrichtlijngebied gelegen. Het gaat om een klein gebied op lokaal niveau en er is geen passende beoordeling noodzakelijk.

Het voorgenomen plan vormt wel een kader voor projecten zoals die vermeld worden onder Bijlage I, II of III, van het m.e.r.-decreet van 10 december 2004, aangevuld met het besluit van 1 maart 2013, nl. van bijlage III, rubriek 10b infrastructuurprojecten_stadsontwikkelingsprojectenen.

Het plan regelt het gebruik van een klein gebied. Er dient minimum een onderzoek tot m.e.r. te worden uitgevoerd.

5.2 Milieueffecten-kwetsbaarheid

In onderstaande paragrafen wordt voor het plangebied een nazicht van de relevante milieudisciplines opgemaakt op basis van de kwetsbaarheden en beschermde gebieden in – of in de nabije omgeving van het plangebied enerzijds en de kenmerken van het plan anderzijds.

5.2.1 Kwetsbaarheid van het gebied

De kwetsbaarheid van een gebied is in belangrijke mate bepalend voor de te verwachten milieueffecten. De kwetsbaarheid van het gebied wordt in kaart gebracht aan de hand van de voorkomende zogenaamde bijzondere beschermde gebieden en bijzonder kwetsbare gebieden in het studiegebied.

In het Besluit van de Vlaamse regering houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage wordt aangegeven wat er verstaan wordt onder '**bijzonder beschermde gebieden**'. In onderstaande tabel wordt de ligging van het plan ten opzichte van de bijzonder beschermde gebieden weergegeven.

Bijzonder beschermde gebieden	Situering t.a.v. plangebied
De speciale beschermingszones overeenkomstig het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu	<i>Er bevinden zich geen speciale beschermingszones binnen het plangebied of in de onmiddellijke omgeving.</i>
Waterwingebieden	<i>Er komen geen van deze gebieden voor binnen het plangebied of in de onmiddellijke omgeving.</i>
Natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde en de ermee vergelijkbare gebieden, aangewezen op plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening	<i>Er komen geen van deze gebieden voor binnen het plangebied of in de onmiddellijke omgeving.</i>
Bosgebieden, valleigebieden, brongebieden, overstromingsgebieden, agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde en ermee vergelijkbare gebieden, aangewezen op plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening.	<i>Er is een beperkt effectief overstromingsgevoelig gebied gelegen in het uiterste zuidoosten van het plangebied Het gaat echter niet om een overstromingsgebied aangewezen op een plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan</i>
Een beschermd landschap, stads- of dorpsgezicht, monument of archeologische zone	<i>Er komen geen van deze gebieden voor binnen het plangebied of in de onmiddellijke omgeving.</i>
Het Vlaams Ecologisch Netwerk overeenkomstig het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.	<i>Er komen geen van deze gebieden voor binnen het plangebied of in de onmiddellijke omgeving.</i>
Erfgoedlandschappen volgens BPA of RUP	<i>Er komen geen van deze gebieden voor binnen het plangebied of in de onmiddellijke omgeving.</i>

De aanwezigheid van **bijzonder beschermde gebieden** geeft weliswaar een idee van belangrijke te beschermen waarden, maar geeft vaak onvoldoende de kwetsbaarheid van een gebied weer. De kwetsbaarheid van een gebied is immers in belangrijke mate bepalend voor de te verwachten milieueffecten. De kwetsbaarheid van het gebied wordt beschreven aan de hand van de aanwezigheid van **bijzonder kwetsbare gebieden**. De bijzonder kwetsbare gebieden hebben geen juridische betekenis. De kwetsbaarheid wordt gekarakteriseerd aan de hand van beschikbaar kaartmateriaal, dat een ruwe indicatie hiervan geeft. Gezien dit een eerder ruwe werkwijze is die de specifieke eigenheid van het gebied onvoldoende in rekening brengt, wordt er uitgegaan van het voorzorgsbeginsel op dit vlak. Dit betekent dat – als er twijfel is over de kwetsbaarheid – er wordt uitgegaan van een ‘worst case’ inschatting van de kwetsbaarheid.

Bijzonder kwetsbare gebieden	Situering t.a.v. plangebied
Gebieden met slechte drainage (drainageklasse f, g of i)	<i>Drainageklasse f, g, h en i komen niet voor binnen het plangebied</i>
Gevoelige bodems (veengronden, kleigronden)	<i>Geen</i>
Gevoelige gebieden volgens de watertoetskaarten	<i>Effectief overstromingsgevoelig gebied met beperkte grootte in het zuid-oosten en mogelijks overstromingsgevoelig gebied in het zuiden van het plangebied.</i>
(open) gerangschikte waterlopen	<i>Bevaarbare waterloop kanaal Brussel-Charleroi in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.</i>
Waardevolle en zeer waardevolle gebieden op de biologische waarderingskaart (BWK)	<i>Geen</i>
Stiltegebieden	<i>Geen</i>
Bouwkundig erfgoed	<i>Geen in het plangebied, wel in de nabije omgeving</i>
Gebieden aangeduid op de landschapsatlas	<i>Geen</i>
Archeologische site	<i>Er komen geen van deze gebieden voor binnen het plangebied of in de onmiddellijke omgeving.</i>
Landbouwgronden met hoge of zeer hoge waardering. HAG-gebied	<i>Geen</i>
Woongebieden volgens bestemmingsplan of woonconcentraties in nabijheid van plangebied	<i>Het plangebied betreft een woongebied op de bestaande bestemmingsplannen en ligt in de onmiddellijke omgeving van woonwijken en het centrum van Ruisbroek.</i>

5.2.2 Aard van het plan

Het planologisch initiatief betreft de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan ter verdere verfijning van een woonzone in een gewestelijk RUP en omkaderd door een ruimer masterplan voor een ruimere woonontwikkeling. Gezien voorgaande worden de effecten t.a.v. **direct ruimtebeslag, verstoring en wijziging ruimtelijke samenhang** als beperkt ingeschat. De aard van het plan wordt bijgevolg niet als doorslaggevend geacht i.f.v. het bepalen van de relevante milieudisciplines.

5.2.3 Resulterende check

Door de hoger beschreven (§4.1) omgevingskenmerken te confronteren met de kenmerken van het plan blijkt in eerste instantie dat door de nabijheid van het kanaal het aspect water een verhoogde relevantie kent en door de ligging van het plangebied als deel van een nieuwe woonontwikkeling alle aspecten omtrent mens en mobiliteit een verhoogde relevantie kennen.

5.3 Milieueffecten - milieubeoordeling

In onderstaande paragrafen worden voor de relevante milieudisciplines in eerste instantie de elementen van de referentiesituatie beschreven. Op basis hiervan worden de mogelijke milieueffecten ingevolge het plan in beeld gebracht. Om aan te tonen dat de realisatie van het plan geen aanzienlijke negatieve milieueffecten genereert, wordt voor de relevante milieudisciplines een antwoord geformuleerd op volgende vragen:

- In welke mate resulteert de wijziging van de feitelijke situatie in aanzienlijke negatieve effecten?
- In welke mate resulteert de wijziging van de juridisch planologische situatie in aanzienlijk negatieve effecten?

Kaarten vindt u in de bijlage

5.3.1 Disciplines bodem en water

Kaart 1: bodemkaart - bodemtypes

Kaart 2: grondwaterkwetsbaarheid

Kaart 3: watertoets mbt overstromingsgevoelige gebieden (2014)

Kaart 4: watertoets m.b.t. infiltratiegevoeligheid

Kaart 5: watertoets m.b.t. grondwaterstromingsgevoeligheid

Kaart 6: watertoets m.b.t. hellingenkaart

Kaart 7: watertoets m.b.t. erosiegevoeligheid

Kaart 8: zoneringsplan VMM

BESCHRIJVING REFERENTIESITUATIE

Bodem en drainage

De meest gevoelige bodems zijn diegene met drainageklassen f, g, h of i. In dit plangebied gaat het om leemgronden met klasse b, overwegend kunstmatig.

Bodemkwaliteit

Gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit zijn terug te vinden in GIS-databank van OVAM. Hierbij wordt er een onderscheid gemaakt tussen de terreinen waar een oriënterend bodemonderzoek, of een beschrijvend bodemonderzoek is uitgevoerd en de terreinen waar een bodemsaneringsproject is voor opgesteld. Er zijn geen bodemonderzoeken uitgevoerd binnen het plangebied.

Grondwaterkwetsbaarheid

Al naargelang van de stand van de watertafel, de lithologie van de deklagen en de watervoerende laag wordt het grondwater ingedeeld in uiterst kwetsbaar, zeer kwetsbaar, kwetsbaar, matig en weinig kwetsbare gebieden. Het plangebied ligt in matig kwetsbaar gebied.

Aspect water

Zie hoofdstuk watertoets

Bodemonderzoeken OVAM

Beschrijvend bodemonderzoek in de onmiddellijke omgeving, maar geen bodemonderzoeken binnen het plangebied.

BEOORDELING VAN DE MILIEUEFFECTEN T.O.V. DE PLANOLOGISCHE REFERENTIESITUATIE.

Het RUP betreft een verdere verfijning van het bestaande bestemmingsplan. Het plangebied maakt ook onderdeel uit van een ruimer masterplan voor woonontwikkelingsproject Kanaaltuinen, waarbij wordt gestreefd naar een goede balans tussen bebouwde/onbebouwde ruimte.

Gezien de mogelijkheden binnen huidige bestemmingsplan, zijn er geen effecten t.o.v. de planologische referentiesituatie.

BEOORDELING VAN DE MILIEUEFFECTEN T.O.V.

DE FEITELIJKE REFERENTIESITUATIE.

Ten opzichte van de bestaande toestand zal er bijkomende verharding en bebouwing worden toegelaten.

Deze mogelijkheden maken deel uit van een masterplan, waarin een kwalitatief en evenwichtige woonontwikkeling wordt vooropgesteld.

Er wordt een semipublieke ruimte voorzien doorheen alle fases van het masterplan, zo ook binnen het plangebied. De materialisatie en aanleg van deze zone zal zo gebeuren dat de nodige infiltratie en buffering hier kan gebeuren.

De overstromingsgevoeligheid van het gebied is gekoppeld aan de sluis van het kanaal, die zal vervangen worden.

Gezien de ligging in overstromingsgevoelig gebied, zal overstromingsveilig gebouwd moeten worden en zal de inname bij eventuele bebouwing gecompenseerd moeten worden. Dit zal gebeuren in het centrale groengebied.

De bebouwing wordt onderkelderd i.f.v. parkeren. Dit heeft mogelijks beperkt negatieve effecten op de waterhuishouding.

Bij eventuele graafwerken geldt de regelgeving rond grondverzet.

Het RUP heeft slechts beperkt negatieve invloed op de disciplines water en bodem.

CONCLUSIE

Op basis van voorgaande bespreking kan gesteld worden dat er geen aanzienlijke effecten zullen zijn op bodem en water.

5.3.2 Discipline fauna en flora

Kaart 9: biologische waarderingskaart

Kaart 10: Ecosysteemkwetsbaarheidskaarten

BESCHRIJVING REFERENTIESITUATIE

Biologische waardering

Het plangebied is volledig opgenomen als biologisch minder waardevol gebied.

Ramsar- en Duingebieden

Er zijn geen Ramsargebieden of Beschermd Duingebieden in of in de nabijheid van het plangebied gelegen.

Natura 2000

Er zijn geen Natura 2000-gebieden in of in de omgeving van het plangebied.

VEN-gebieden

Er zijn geen VEN-gebieden in of in de omgeving van het plangebied.

Vlaamse en erkende natuurreservaten

Er zijn geen natuurreservaten in of in de nabijheid van het plangebied gelegen.

Ecologische gebieden volgens bestemmingsplannen

Er zijn geen ecologische gebieden in of in de nabijheid van het plangebied gelegen.

Kwetsbaarheidskaarten

De kwetsbaarheidskaarten tonen aan dat het gebied over heel de lijn weinig tot niet kwetsbaar is.

BEOORDELING VAN DE MILIEUEFFECTEN T.O.V. DE PLANOLOGISCHE REFERENTIESITUATIE.

Het RUP betreft een verdere verfijning van het bestaande bestemmingsplan. Het plangebied maakt ook onderdeel uit van een ruimer masterplan voor woonontwikkelingsproject Kanaaltuinen.

Gezien de mogelijkheden binnen huidig bestemmingsplan, zijn er geen effecten t.o.v. de planologische referentiesituatie voor de fauna en flora in het gebied.

BEOORDELING VAN DE MILIEUEFFECTEN T.O.V. DE FEITELIJKE REFERENTIESITUATIE.

Ten opzichte van de bestaande toestand zal er bijkomende verharding en bebouwing worden toegelaten. Deze mogelijkheden maken deel uit van een masterplan, waarin ook ruimte wordt geboden voor kwalitatieve groenzones.

De referentiesituatie is weinig waardevol naar fauna en flora. Het RUP heeft dan ook geen negatieve invloed op discipline fauna en flora.

CONCLUSIE

Op basis van voorgaande bespreking kan gesteld worden dat de impact van het niet aanzienlijk negatief zal zijn, zowel t.o.v. de planologische als de feitelijke referentiesituatie.

5.3.3 Discipline Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Kaart 11: erfgoed_archeologie_beschermd_inventarissen

BESCHRIJVING REFERENTIESITUATIE

Beschermde landschappen, stads- en dorpsgezichten, monumenten

Er bevinden zich geen van deze gebieden binnen de contouren van het voorliggend RUP, noch in de onmiddellijke omgeving.

Landschapsatlas/inventaris bouwkundig erfgoed

Er bevinden zich geen van deze gebieden binnen de contouren van het voorliggend RUP. Net ten zuiden van het plangebied is een kerkhof en een sluis met brug gelegen, beiden vastgesteld als relict.

Archeologisch erfgoed

Het plangebied ligt niet in een archeologische zone, noch in een gebied waar geen archeologie te verwachten is.

De zone net ten westen van het plangebied en tevens deel uitmakend van het masterplan/de woonontwikkeling is opgenomen als gebied waar geen archeologie te verwachten is.

BEOORDELING VAN DE MILIEUEFFECTEN T.O.V.

DE PLANOLOGISCHE REFERENTIESITUATIE.

Het RUP betreft een verdere verfijning van het bestaande bestemmingsplan. Het plangebied maakt ook onderdeel uit van een ruimer masterplan voor woonontwikkelingsproject Kanaaltuinen.

Er zijn geen beschermingen of bouwkundig erfgoed aanwezig. Ondanks de ligging naast een gebied waar geen archeologie te verwachten is, blijft het belangrijk oog te hebben voor archeologisch erfgoed.

Gezien de mogelijkheden binnen huidig bestemmingsplan en het ontbreken van beschermingen en waardevolle landschappen en gebouwen, zijn er geen effecten t.o.v. de planologische referentiesituatie in het gebied.

BEOORDELING VAN DE MILIEUEFFECTEN T.O.V.

DE FEITELIJKE REFERENTIESITUATIE.

Er zijn geen beschermingen of bouwkundig erfgoed aanwezig. Ondanks de ligging naast een gebied waar geen archeologie te verwachten is, blijft het belangrijk oog te hebben voor archeologisch erfgoed.

Gezien het plangebied niet gelegen is in een archeologische zone noch in een zone waar geen archeologie te verwachten valt, biedt de vigerende wetgeving een decretaal kader: 'Er dient onderzoek gedaan te worden indien perceel/percelen groter zijn dan 3000m², behalve effectieve ingreep in de bodem minder dan 1000m² is (uitzondering geldt niet voor verkaveling).'

Gezien het ontbreken van beschermingen en waardevolle landschappen en gebouwen, zijn er geen effecten t.o.v. de feitelijke referentiesituatie in het gebied.

CONCLUSIE

Op basis van voorgaande bespreking kan gesteld worden dat er geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten zijn als gevolg van het plan.

5.3.4 Discipline mens-socio-organisatorische aspecten en mensveiligheid

Kaart 12: GWP

Kaart 13: RUP/BPA

Kaart 14: Ortho

Kaart 15: Topo

BESCHRIJVING REFERENTIESITUATIE

Stiltegebieden

Het gebied, noch zijn omgeving is niet gelegen in potentieel stiltegebied.

Ruimtelijke ordening/ruimtegebruik

Bebouwingsstructuur/woonstructuur:

De ruimtelijk structuur is veelzijdig met volgende belangrijke elementen:

- Aanwezigheid van Kanaal Brussel-Charleroi in de onmiddellijke omgeving
- Aanwezigheid van spoorlijn en GEN-station Ruisbroek in de onmiddellijke omgeving
- Aanwezigheid van enkele woningen binnen het plangebied en aan de rand van het plangebied
- Aanwezigheid van enkele braakliggende terreinen in het plangebied.
- Edward de Baerdemaekerstraat die gedeeltelijk deel uitmaakt van het plangebied.
- Groot Bijgaardenstraat die deel uitmaakt van het plangebied.

Gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut:

- Geen

Recreatie en groen:

- Geen

Bedrijvigheid:

- Geen

Landbouw:

Het plangebied noch zijn omgeving is gelegen in landbouwgebied of HAG-gebied.

Lucht

Volgens het geoloket VMM blijkt dat in het studiegebied een middelmatige luchtkwaliteit heeft.

De luchtkwaliteitsdoelstellingen van NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in het projectgebied worden gerespecteerd

Geluid

Er is hinder van de spoorweg in de onmiddellijke omgeving.

We toetsen de geluidsbelastingkaarten aan de hand van percentage gehinderden en slaapverstoorden (volgens formule OntwerpGeluidsactieplanBelangrijke-Spoorwegen2019-2023).

Percentage (ernstig) gehinderden

Gemiddeld is de L_{den} in het plangebied 60.

Volgende formule kan worden toegepast ter berekening van het percentage gehinderden:

$$\%A = 4,538 \cdot 10^{-4} (L_{den} - 37)^3 + 9,482 \cdot 10^{-3} (L_{den} - 37)^2 + 0,2129 (L_{den} - 37)$$

Waarbij:

Percentage gehinderden (%A)

Blootstelling van spoooverkeerslawai (L_{den})

Toepassing:

$$4,538 \times 10^{-4} (60 - 37)^3 + 9,482 \times 10^{-3} (60 - 37)^2 + 0,2129 (60 - 37) = 15,4340626$$

Volgende formule kan worden toegepast ter berekening van het percentage (ernstig) gehinderden:

$$\%HA = 7,239 \cdot 10^{-4} (L_{den} - 42)^3 - 7,851 \cdot 10^{-3} (L_{den} - 42)^2 + 0,1695 (L_{den} - 42)$$

Waarbij:

Percentage ernstig gehinderden (%HA)

Blootstelling van spoooverkeerslawai (L_{den})

Toepassing:

$$7,239 \times 10^{-4} (60 - 42)^3 - 7,851 \times 10^{-3} (60 - 42)^2 + 0,1695 (60 - 42) = 4,7290608$$

Percentage (ernstig) slaapverstoorden

De L_{night} is voor de helft van het plangebied 0, de andere helft heeft een L_{night} van 50:

Volgende formule kan worden toegepast ter berekening van het percentage slaapverstoorden:

$$\%SD = 12,5 - 0,66 L_{night} + 0,01121 L_{night}^2$$

Waarbij:

Percentage slaapverstoorden (%SD)

Nachtelijke blootstelling van spoooverkeerslawai (L_{night})

Toepassing:

$$12,5 - (0,66 \cdot 50) + (0,01121 \cdot 2500) = 7,252$$

Volgende formule kan worden toegepast ter berekening van het percentage ernstig slaapverstoorden:

$$\%HSD = 11,3 - 0,55 L_{night} + 0,00759 L_{night}^2$$

Waarbij:

Percentage ernstig slaapverstoorden (%HSD)

Nachtelijke blootstelling van spoooverkeerslawai (L_{night})

Toepassing:

$$(11,3 - (0,55 * 50)) + (0,00759 * 2500) = 2.775$$

We kunnen stellen dat de hinder hoger is overdag dan 's nachts, maar relatief beperkt blijft.

Licht

Er is momenteel geen uitzonderlijke verlichting aanwezig.

Seveso

Zie RVR-toets

BEOORDELING VAN DE MILIEUEFFECTEN T.O.V. DE PLANOLOGISCHE REFERENTIESITUATIE.

Het RUP betreft een verdere verfijning van het bestaande bestemmingsplan. Het plangebied maakt ook onderdeel uit van een ruimer masterplan voor woonontwikkelingsproject Kanaaltuinen.

De planologische referentiesituatie laat voor het ruimere woongebied, waar het plangebied deel van uit maakt een densiteit toe die in relatie staat tot de omgeving. In de toelichtingsnota werd weergegeven dat de totale woonontwikkeling zoals bepaald in het masterplan en zoals reeds deels in realisatie, een dichtheid heeft van ca. 37 wo/ha, hetgeen vergelijkbaar is met de omgeving.

De invulling is bijgevolg volledig volgens de bestaande bestemmingsplannen.

Gezien de aard van het RUP, zal het RUP geen relevante negatieve invloed hebben op lucht, licht, ruimtegebruik. Er kan beperkte geluidshinder aanwezig zijn van de spoorlijn, we kunnen stellen dat de hinder hoger is overdag dan 's nachts, maar relatief beperkt blijft. Er kan wel gekozen worden om de gebouwen te voorzien van akoestische (gevel)isolatie in combinatie met geluidsgedempte ventilatievoorzieningen om het akoestisch comfort binnenshuis te reguleren.

BEOORDELING VAN DE MILIEUEFFECTEN T.O.V. DE FEITELIJKE REFERENTIESITUATIE.

Volgens de bodemgebruikskaart (opname 2001) worden de gronden in het plangebied gebruikt voor landbouw en wonen. Op de kaart van de landbouwgebruikspercelen (ALV 2016) staan de percelen van het plangebied

niet meer ingekleurd. Er kan dan ook van uitgegaan worden dat de professionele landbouwexploitatie uit het gebied verdwenen is.

Ten opzichte van de bestaande toestand zal de bebouwingsgraad en verhardingsgraad verhogen. Ook het aantal woongelegenheden zal fors verhogen.

Deze mogelijkheden maken deel uit van een masterplan, waarin een kwalitatief en evenwichtige woonontwikkeling wordt vooropgesteld.

Er wordt binnen het plangebied voorzien in groene en verharde publieke en semipublieke ontspanningsruimten. Deze zijn gekoppeld aan de nieuwe wooninvulling en projecten i.f.v. het kanaal in de toekomst.

De RVR toets geeft aan dat er een Seveso bedrijf in de omgeving is, maar gezien de aard van de activiteit en de afstand tot dit Sevesobedrijf worden geen effecten verwacht.

Gezien de aard van het RUP, zal het RUP geen relevante negatieve invloed hebben op lucht, licht, ruimtegebruik. Er kan beperkte geluidshinder aanwezig zijn van de spoorlijn, we kunnen stellen dat de hinder hoger is overdag dan 's nachts, maar relatief beperkt blijft. Er kan wel gekozen worden om de gebouwen te voorzien van akoestische (gevel)isolatie in combinatie met geluidsgedempte ventilatievoorzieningen om het akoestisch comfort binnenshuis te reguleren.

CONCLUSIE

Op basis van voorgaande bespreking kan gesteld worden dat de impact van het plan beperkt zal zijn en dat er geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten zijn als gevolg van het plan

5.3.5 Mobiliteit

Kaart 16: fietsroutenetwerk

Kaart 17: atlas der buurtwegen

Kaart 18: De lijn/NMBS

*In kader van de opmaak van het RUP is een Mober opge-
maakt. Dit document wordt integraal als bijlage aan de sco-
pingnota toegevoegd.*

BESCHRIJVING REFERENTIESITUATIE

Ontsluiting gemotoriseerd verkeer

Er zijn twee wegen die deel uitmaken van het plangebied, nl. De Groot-Bijgaardenstraat, een weg met haakse parkeerplaatsen langs het kanaal, en de Edward de Baerdemaekerstraat, een smalle lokale weg.

Openbaar vervoer

Het GEN-station Ruisbroek is gelegen in de onmiddellijke omgeving.

Er is momenteel geen halte van de lijn in de onmiddellijke omgeving, wel op ca. 500m

Buurtwegen

Er zijn twee buurt- en voetwegen gelegen binnen het plangebied. Buurtweg nr. 2 is nog steeds aanwezig als de Groot-Bijgaardenstraat, voetweg nr. 10 is nog steeds aanwezig als Edward de Baerdemaekerstraat.

Fietsroute

Langs de overzijde van het kanaal is een fietssnelweg gelegen als bovenlokale fietsverbinding.

BEOORDELING VAN DE MILIEUEFFECTEN T.O.V. DE PLANOLOGISCHE REFERENTIESITUATIE.

De planologische referentiesituatie laat voor het ruimere woongebied, waar het plangebied deel van is, een densiteit toe die in relatie staat tot de omgeving, ook naar mobiliteit. Het RUP kan dan ook gezien worden als een verdere verfijning van het bestaande bestemmingsplan.

BEOORDELING VAN DE MILIEUEFFECTEN T.O.V. DE FEITELIJKE REFERENTIESITUATIE.

Vanuit mobiliteit worden enkele belangrijke parameters vastgelegd:

- De weg Edward De Baerdemaekerstraat heeft een rooilijnbreedte van 12m. Er wordt een bouwvrije afstand van min. 5m opgelegd voor de zuidwestelijke bebouwing
- De ontsluiting zal gebeuren langs de Edward De Baerdemaekerstraat.
- Met de herinrichting van de N6 zal de aansluiting van het Laurierplein op de N6 verdwijnen. Ter hoogte van de Frans Baesstraat komt een lichtenge-regeld kruispunt. Om doorgaand verkeer in de straat te vermijden, is de gemeente voorstander van een knip in de Edward de Baerdemaekerstraat. De voorkeur gaat naar een knip ter hoogte van de Beukenlaan. Op die manier wordt zoekverkeer naar het zuiden vermeden en worden fase 2 en 3 van het project Kanaaltuinen via het Sasplein ontsloten. De gemeente heeft hierrond een positief standpunt ingenomen. Het distributiepatroon van het projectgebied richting de N6 wijzigt met een knip in de Edward de Baerdemaekerstraat. Er zal dan 50% van het verkeer van en naar het projectgebied via de Groot Bijgaardenstraat rijden. Het gaat om maximum drie auto's extra tijdens de spitsuren

Ter hoogte van het nieuwe kanaalplein wordt een auto-luw karakter beoogd met focus op ontmoeting en rust. Het plein wordt daarom ingericht op maat van de fietser en de voetganger.

Deze omvorming en het eventueel verschuiven van de brug over het kanaal in noordelijke richting zullen af-randend werken voor gemotoriseerd verkeer en zorgen ook voor een positief effect op omgeving.

In het RUP worden in het plangebied max. 95 woongelegheden toegelaten, uitgaande van 3 vervoersbewe-gingen per dag per woongelegheden kunnen we stellen dat er ca. 284 mobiliteitsbewegingen per dag zullen zijn. Indien we een doorrekening doen in de spits, spreken we over ca. 27 vervoersbewegingen per uur tijdens de spitsuren:

95	maximaal aantal woningen
2,5	gemiddelde gezinsgrootte
2	aantal verplaatsingen
0,57	modal split
271	aandeel auto/dag
13,12	aandeel auto van 32 bezoekers/dag
284	aandeel auto/dag

28 spits avond

10 % OSP

Gezien de functie (hoofdzakelijk wonen verweven met functies in nevenbestemming, niet hinderlijk aan de woonomgeving) in en rond het plangebied, gaat het hier wel om extra mobiliteit, echter niet over aanzienlijke hinder naar de omgeving. Bovendien is de nieuwe invulling juist gericht op een meer autoluw karakter ter hoogte van het kanaal.

De verdichting vlakbij de treinhalte, genereert potenties voor een betere modal-split, waarbij het treingebruik toeneemt en bijgevolg de automobiliteit en de hieraan verbonden effecten, afneemt.

CONCLUSIE

Op basis van voorgaande bespreking kan gesteld worden dat de impact van het plan beperkt zal zijn en dat de effecten als gevolg van het plan niet aanzienlijk negatief zullen zijn.

CUMULATIEVE EFFECTEN

De ontwikkeling voorzien in het RUP maakt deel uit van een ruimere nieuwe woonontwikkeling, uitgetekend en onderzocht in een masterplan, waarvan de eerste fase reeds in uitvoering is.

Bij het bepalen van de milieueffecten werd rekening gehouden met de hinder van voorliggend plangebied als deel van dit masterplan en als deel van de ruimere ontwikkeling. Het masterplan hield bovendien bij het bepalen van de toelaatbare hoogtes, inplanting, mobiliteit, groenvoorzieningen, ... rekening met het gehele plaatje. Hierdoor worden er geen cumulatieve effecten verwacht met de andere gebieden binnen het masterplan.

De volledige ontwikkeling kan juridisch worden gezien als uitwerking van de woonbestemming uit het Gewestelijk RUP, daarom zijn er ten opzichte van de planologische referentiesituatie geen cumulatieve effecten.

EINDCONCLUSIES

Het voorgenomen plan vormt een kader voor projecten zoals die vermeld worden onder Bijlage I, II of III, van het m.e.r.-decreet van 10 december 2004, aangevuld met het besluit van 1 maart 2013, namelijk van bijlage III, rubriek 10b infrastructuurprojecten_stadsontwikkelingsprojectenen.

De opmaak van een plan-MER van rechtswege wordt niet noodzakelijk geacht gezien het RUP het gebruik regelt van een klein gebied en het RUP grotendeels een optimalisatie/verfijning van het geldende bestemmingsplan volgens een ruimer masterplan inhoudt. Het plan is derhalve screeningsgerechtigd.

Uit de screening van de milieueffecten bij de ontwikkeling van het plan blijkt dat de activiteiten die binnen het gewenste planologisch kader kunnen worden gerealiseerd een slechts beperkte impact heeft op de milieueffecten. In het RUP zijn voldoende maatregelen opgenomen die garantie bieden op het voorkomen van aanzienlijk negatieve milieueffecten.

Rekening houdende met de kenmerken van het plan, de kenmerken van de omgeving en de bovenstaande analyse blijkt dat mogelijke negatieve milieueffecten niet aanzienlijk zullen zijn. Er kan worden besloten dat er geen plan-MER moet worden opgemaakt

Bijlagen

