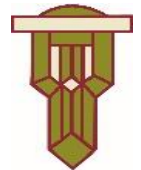


PRESENTATIE GEMEENTERAADSCOMMISSIE

DIRK DE KEUSTER

12 FEBRUARI 2026 – SINT-PIETERSLEEUEW





OVERZICHT

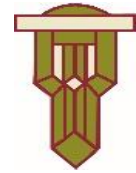
- I. VOORSTELLING KANTOOR
- II. MAKRO-SITE
- III. OPMAAK RUP
- IV. INTENTIEOVEREENKOMST MET LCV
- V. CONCLUSIE



I. VOORSTELLING

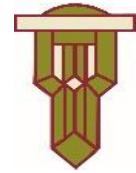


Advocatenkantoor Dirk De Keuster



- Opgericht in 2009
- Focus op publiekrecht (overheidsopdrachten, ruimtelijke ordening, PPS, onteigening), bouwrecht, gemeenterecht...
- Begeleiding van bouwprojecten en PPS-projecten zoals zwembaden betreft een kernactiviteit
- Team van 4 advocaten (Dirk De Keuster, Uschi Steurs, Inne Clinckers en Fleur Joly)
- www.ddk-law.be

Dirk De Keuster



- Advocatenkantoor Dirk De Keuster (vanaf 2009)
- Partner Laga advocaten, Antwerpen (2008 – 2009)
- Counsel, Linklaters Antwerpen (1999 – 2008)
- Kabinetsmedewerker (1992-1999)

Overheidsopdrachten, ruimtelijke ordening, bouwrecht

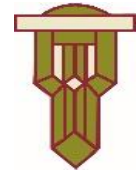
Uschi Steurs



- Advocatenkantoor Dirk De Keuster (vanaf 2015)
- Stagiair bij Dewallens & partners (2014)

Overheidsopdrachten, PPS, bouwrecht, voedselveiligheid

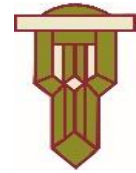
Inne Clinckers



- Advocatenkantoor Dirk De Keuster (vanaf 2023)
- Afdelingshoofd bestuur & beleid bij lokaal bestuur Zoersel (2020-2023)
- Jurist/beleidsmedewerker bij lokaal bestuur Zoersel (2014-2020)
- Jurist bij Vlaamse Gewest (Departement Mobiliteit en Openbare Werken) (2009-2014)

Overheidsopdrachten, gemeenterecht, bestuurlijke handhaving, omgevingsrecht

Fleur Joly

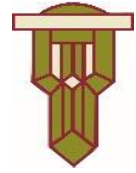


- Advocatenkantoor Dirk De Keuster (vanaf 2024)

Overheidsopdrachten, PPS,
aansprakelijkheidsrecht, huurrecht,
strafrecht

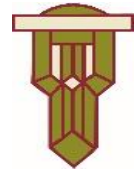
II. MAKRO-SITE



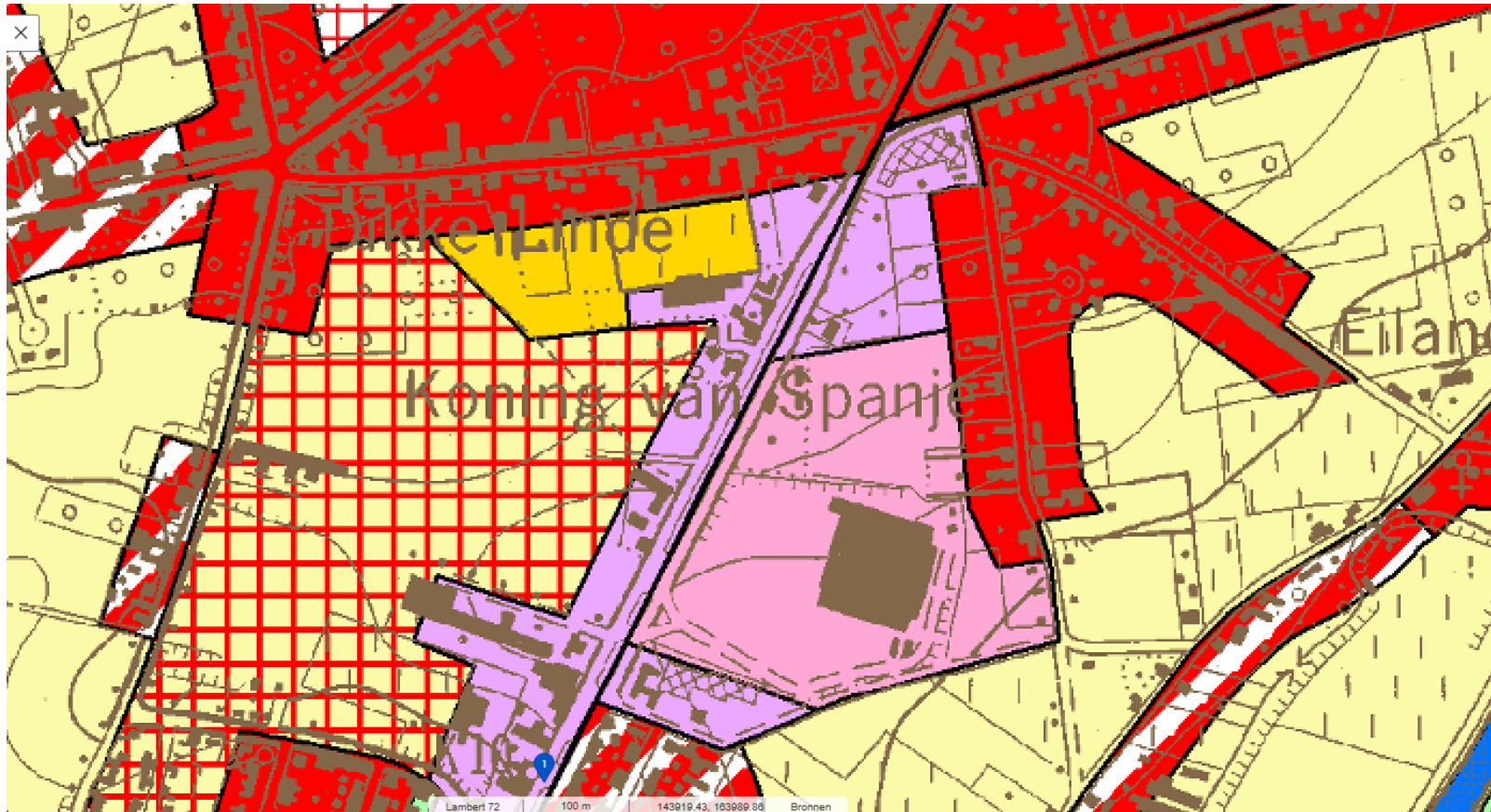


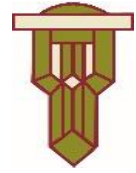
II. MAKRO-SITE





II. MAKRO-SITE

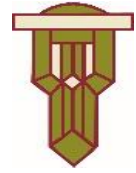




II. MAKRO-SITE

- Faillissement van Makro begin 2023
- Noodzaak voor de opmaak van een Ruimtelijk Uitvoeringsplan reeds onderkend door de Gemeente Sint-Pieters-Leeuw op 29 december 2022
- Makro-sites verkocht door de Duitse eigenaar aan LCV Invest en Colim LCV

III. OPMAAK RUP

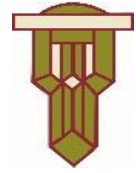


III. OPMAAK RUP

De Gemeente Sint-Pieters-Leeuw heeft een overheidsopdracht georganiseerd door de aanstelling van een ontwerpers voor de opmaak van het RUP: Het bestek bevat onder meer de volgende passages:

Ruimtelijke ambitie van de Gemeente Sint-Pieters-Leeuw voor de Makro-site als strategisch gebied voor de Gemeente:

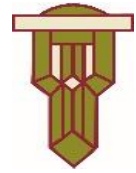
- *Het creëren van een klimaat neutrale site.*
- *Het oplossen van de waterproblematiek voor de ganse omgeving door middel van de creatie van ruimte voor water op de site.*
- *Het creëren van open ruimte op de site ter versterking van het landschap.*
- *Het doordacht bebouwen / herbouwen van de site zodat de beeldkwaliteit van de steenweg in zijn geheel verbetert.*
- *Het organiseren van een gemengd programma (met bijvoorbeeld recreatie, handel, bedrijvigheid, gemeenschapsfuncties, wonen,...) dat een meerwaarde kan bieden aan Sint-Pieters-Leeuw en tevens een antwoord biedt op het al dan niet organiseren van een nieuw centrum / het geven van zin aan de bestaande centra waarbij o.a. de nabije ligging van Zuun relevant is.*
- *Het integraal benaderen van de site met de overzijde, een gefragmenteerd gebied, waar op dit moment een herziening loopt van het RUP Wautersstraat*



III. OPMAAK RUP

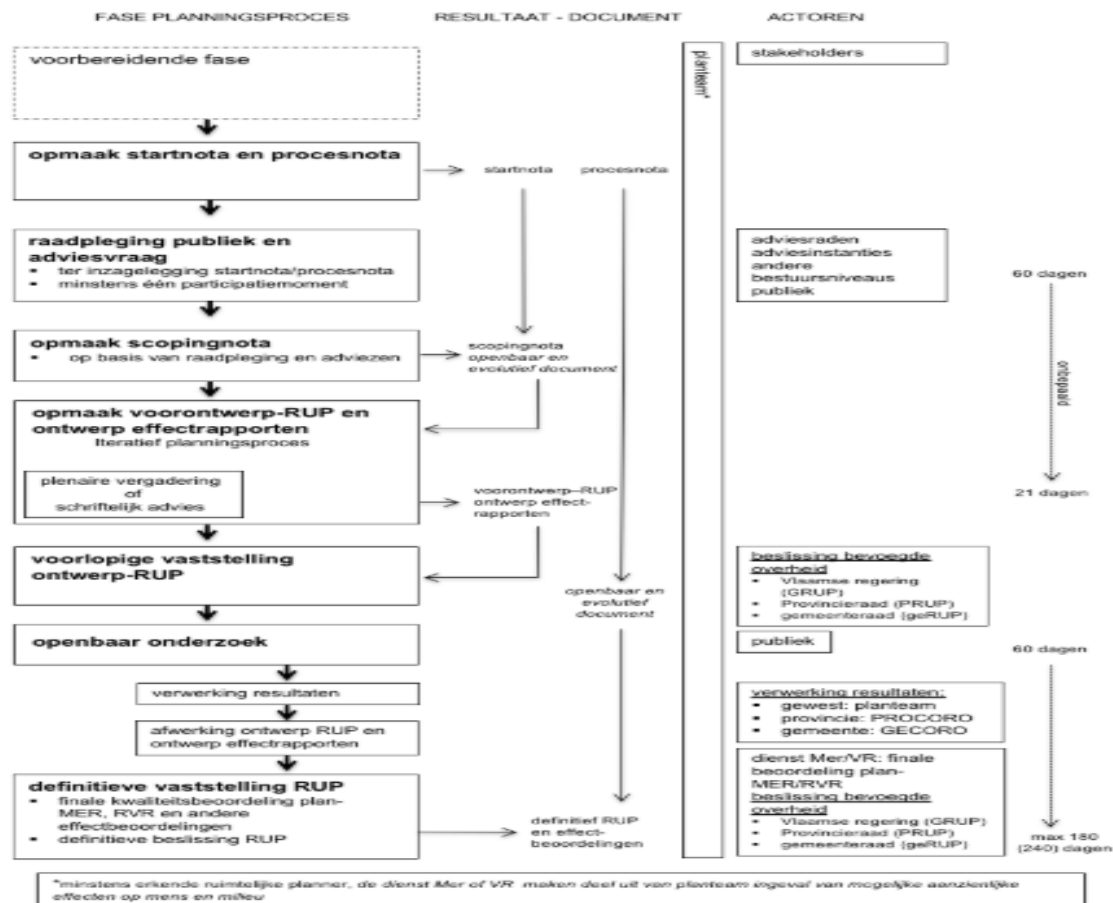
Als output van deze fase verwachten we een uitgewerkt Masterplan dat kan dienen als basis voor de opmaak van de samenwerkingsovereenkomst met de eigenaar van de MAKRO-site. Afhankelijk van het gevoerde overleg, wensen van Sint-Pieters-Leeuw of wensen van de eigenaar van de MAKRO-site zal in meer of mindere mate bij de uitwerking aandacht worden gegeven aan de uitwerking van ontsluiting, fasering, bouwvolume, beeldkwaliteit, inrichting van over te dragen publieke ruimte,...

Zie: bestek aanduiding ontwerper voor masterplan en nieuw RUP



III. OPMAAK RUP

De opmaak van een RUP wordt streng geregulementeerd door de VCRO:



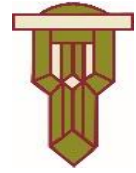


III. OPMAAK RUP

Er dient wel rekening gehouden te worden met de rechtspraak van de Raad van State in het arrest Vijverhof (nr. 245.537 van 26 september 2019 :

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de verwerende partij zich in de overeenkomst van 2014 tussen de gemeente en de private ontwikkelaar – dit is lang vóór de reguliere planprocedure werd aangevat – heeft geëngageerd om een gemeentelijk RUP op te stellen dat in het bestaande kasteelpark – met de woorden van artikel 4 van de laatstgenoemde overeenkomst – “in functie van wonen” “nieuw op te richten bovengrondse gebouwen” evenals een ondergrondse parkeergarage voor de bewoners toelaat. Gelet op deze bijzondere verbintenis komt het voor dat de gemeente – met de woorden van artikel 3 van de meergenoemde overeenkomst – “toerekenbaar tekort komt bij de nakoming van [haar] verplichtingen” en zich dus bloot zou stellen aan een schadevergoedingsvordering van de private ontwikkelaar, indien zij in een (ontwerp-)RUP het bestaande kasteelpark integraal en exclusief tot parkgebied zou bestemmen.

18. Gelet op de bijzondere – onder het vorige randnummer beschreven – verbintenis die de verwerende partij in 2014 is aangegaan, en die de inhoud van het bestreden RUP betreft, valt niet in te zien hoe zij in 2016 binnen de reguliere planprocedure in alle objectiviteit, zonder vooringenomenheid en zonder gebonden te zijn door deze eerder aangegane overeenkomst, de verschillende op het spel staande belangen “gelijktijdig” heeft kunnen afwegen. 19. Aan de voorgaande vaststellingen wordt geen afbreuk gedaan door de door de verwerende partij aangehaalde omstandigheid dat het totaalconcept waarvan de overeenkomst van 2014 tussen de gemeente en de private ontwikkelaar uitgaat een hele reeks voordelen van algemeen belang zou opleveren. 20. Het middel is in de aangegeven mate gegrond.



III. OPMAAK RUP

Er dient wel rekening gehouden te worden met de rechtspraak van de Raad van State in het arrest Vijverhof (nr. 245.537 van 26 september 2019) :

Een gemeente kan zich niet verbinden om een bepaald RUP op te maken.

Het planningsproces moet steeds objectief kunnen verlopen met aan afweging van alle belangen zonder gebondenheid.



IV. INTENTIEOVEREENKOMST MET LCV



- **OVERWEGINGEN BIJ DE INTENTIEOVEREENKOMST:**

NOODZAAK OPMAAK RUP

OPMAAK RUP GESTART VOORAFGAANDELIJKE AAN DE
INTENTIEOVEREENKOMST

ACCENT OP DE ONAFHANKELIJKHEID TIJDENS HET PLANNINGSPROCES –

GEEN ENKEL RESULTAATSVERBINTENIS VANUIT DE GEMEENTE

VOLLEDIGE TRANSPARANTIE

- **ARTIKEL 1 – VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST**

GEMEENTE DEEL BELEIDSINTENTIES MEE AAN LCV

GEEN ENKELE AFBREUK AAN DE BEVOEGDHEDEN VAN DE ORGANEN

LCV AANVAARDT DE BELEIDSINTENTIES

BELEIDSINTENTIES ZIJN NOOIT RESULTAATSVERBINTENISSEN

- **ARTIKEL 2 – BELEIDSINTENTIES**

1. MOBILITEIT

2. RUIMTELIJKE ASPECTEN

3. PRIVAAT PROGRAMMA (50.000 TOT 60.000 M²)

4. PUBLIEK PROGRAMMA (8500 M² VOOR NIEUW POLITIEKANTOOR EN ZWEMBAD)

5. TIJDELIJK GEBRUIK VAN DE BESTAANDE GEBOUWEN

- **ARTIKEL 3 – PLANNINGSPROCES**

Opmaak start- en procesnota	Oktober 2025 - januari 2026
Eerste participatiemoment	Januari - maart 2026
Opmaak plan-MER	Vanaf maart 2026
Opmaak scopingsnota	April - augustus 2026
Opmaak voorontwerp	Augustus - november 2026
Plenaire vergadering	December 2026 - januari 2027
Ontwerp RUP	Februari - maart 2027
Openbaar onderzoek + verwerking adviezen	April - mei 2027 + juni - juli 2027
Definitieve vaststelling RUP	September 2027

- **ARTIKEL 4 – PARKGBIED**

18% VAN DE SITE WORDT AANGELEGD ALS EEN AANEENGESLOTEN
PARK

KWALITATIEVE AANLEG DOOR DE ONTWIKKELAAR

OVERDRACHT NAAR DE GEMEENTE

- **ARTIKEL 5 – SLOTBEPALINGEN**

MEDEWERKING VAN DE ONTWIKKELAAR AAN DE COMMUNICATIE

TRANSPARANTIE

OPSCHORTENDE VOORWAARDE VAN DE GOEDKEURING VAN HET RUP



CONTACTGEGEVENS

Advocatenkantoor Dirk De Keuster

www.ddk-law.be

dirk.dekeuster@ddk-law.be

03 384 04 07

Handelslei 60, 2980 Zoersel