

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN CENTRUM SINT-PIETERS-LEEUEW

ONTWERP - toelichtingsnota
december 2017 (versie 15 december 2017)



BUUR | Bureau voor urbanisme cvba
Sluisstraat 79 / 03.02, 3000 Leuven
T 016 89 85 50 – F 016 89 85 49
info@buur.be – www.buur.be



Deze bundel werd geoptimaliseerd om te lezen op een beeldscherm en om dubbelzijdig af te drukken.

A handwritten signature in black ink that reads 'anthea' with a stylized flourish above the letters.

2

Opgenomen in het register van de ruimtelijk planners,

Mariska Anthea Everts

Marjolein Claesen

BUUR - Bureau voor Urbanisme

BUUR cvba | bureau voor urbanisme | www.buur.be | Sluisstraat 79 / 03.02 | 3000 Leuven | 016 89 85 50 | mariska@buur.be |
werkten aan dit dossier: Marjolein Claesen en Mariska Anthea Everts

Fase en aanpassingen

- A. voorontwerp RUP mei 2017
- B. ontwerp RUP december 2017

Planidentificatienummer

RUP_23077_214_00015_0001

Inleiding	5
Bondige situering.....	5
1. Doelstellingen binnen het RUP	6
2. Context	9
2.1. Historische analyse.....	9
2.2. Bestaande feitelijke toestand	10
2.3. Ruimtelijke planningscontext.....	11
2.4. Juridische Planningscontext.....	15
3. SWOT-analyse en doelstellingen	20
3.1. SWOT-analyse.....	20
3.2. Doelstellingen.....	22
4. Uitwerking Kernversterking Sint-Pieters-Leeuw en RUP	23
4.1. Inrichtingsplan	23
4.2. Strategische projecten.....	27
4.3. Vertaling van visie naar RUP	33
5. De gevolgen van het RUP	36
5.1. Onderzoek naar de significante milieueffecten	36
5.2. De watertoets	36
5.3. Opsomming van strijdige en op te heffen voorschriften	37
5.4. Ruimtebalans	39
5.5. Register van percelen met mogelijk planbaten/planschade/ bestemmingswijzigingscompensatie.....	40
5.6. Gewijzigde juridisch technische aspecten.....	40
6. Bijlagen	41

Inleiding

Bondige situering

Sint-Pieters-Leeuw is een dorp en gemeente gelegen binnen de provincie Vlaams-Brabant. De kern bevindt zich in de perifere rand rond Brussel, ten zuidwesten van de stad. Ondanks de nabijheid van het centrum van Brussel, op een afstand van ongeveer 10 kilometer hemelsbreed, is het dorp Sint-Pieters-Leeuw relatief rustig gelegen. Het dorpscentrum is zeer compact en gecentreerd rond de monumentale Parochiekerk Sint-Pieter.

Het dorp is centraal gelegen binnen de gemeente en komt voor tussen het landelijk gebied van het Pajottenland en de verstedelijkte Brusselse rand. Belangrijke structuren die voorkomen in het dorp Sint-Pieters-Leeuw omvatten: de vallei van de Zuun, de verbindende wegen zoals de Brusselbaan, de Vlezenbeeklaan en de Galgstraat en de reliëfrijke topografie. Langsheen de verschillende zijden raken de landbouwgebieden de dorpskern. De open ruimte is kenmerkend voor het dorp, er is echter weinig contact tussen deze open ruimte en de centrumfiguur van het dorp. De historische nederzettingsstructuur van het dorp beperkt zich tot de Rink-figuur of de omliggende straten

rond de kerk. De bestaande morfologie van het dorp bestaat voornamelijk uit de verlinting van de invalswegen en de veelvuldig voorkomende verkavelingen. Benoemenswaardig is de Zuunbeek en een kleinere waterloop centraal gelegen in het dorp. De Zuunbeek vormt de drager van een grootschalig open ruimte gebied met een aantal mooie panorama's vanuit het dorp. Deze open ruimte en de toegankelijkheid van de Zuunbeek wordt onderbroken ter hoogte van een aantal verkavelingen. De kleinere waterloop heeft een groot deel van haar karakteristieken verloren en is stroomafwaarts het Colomapark ingebuisd.

Een grote troef van Sint-Pieters-Leeuw bestaat uit de groengebieden van de Zuunbeekvallei, het kasteelpark Coloma en de landelijke openruimte van het Pajottenland. Het kasteelpark Coloma en bijhorende rozentuin trekt elk jaar vele bezoekers en maakt Sint-Pieters-Leeuw zeer interessant voor recreanten. Eveneens merkwaardig is de historische dorpsstructuur (de Rink) en een aantal kenmerkende en/of merkwaardige gebouwen. Het hele dorp is georiënteerd op deze centrumfiguur.



situering Sint-Pieters-Leeuw |

1. Doelstellingen binnen het RUP

Het doel van het RUP is tweeledig: het aanpassen van het bestaande BPA omwille van een aantal gewijzigde stedenbouwkundige noden en omwille van een algehele dorpskernversterking.

Een aantal zones binnen het BPA werden destijds van goedkeuring onthouden, het toekomstig RUP dient deze zones op te nemen. Tevens dienen een aantal zones voor gemeenschapsvoorzieningen een gepaste toekomstvisie te krijgen (gemeentehuis, bibliotheek-kunstacademie, voormalige site school Topstraat, zones voor rusthuis...). De herziening van het BPA wordt eveneens aangehaald om de ruimtelijke structuur van het dorp te verbeteren waarbij:

- projectzones worden aangeduid voor kernversterking;
- het waterbergend karakter van de waterlopen wordt verhoogd en de natuurwaarde wordt versterkt;
- bijkomende voorzieningen voor zacht verkeer worden voorzien;
- de open ruimte van de Zuunvallei wordt gevrijwaard;
- de publieke ruimte en de centrumfunctie van het dorp wordt verruimd.

Het dorpscentrum van Sint-Pieters-Leeuw wordt gelezen als een zeer compacte figuur, met centraal de Rink. Toch zijn er over de jaren een aantal woonwijken aangelegd die in mindere mate aansluiten bij het historische karakter van Sint-Pieters-Leeuw. Deze verkavelingen en de grootschalige voorzieningen zijn niet meer georiënteerd op het centrum. De publieke ruimte van het dorp wordt beperkt tot de omgeving van de kerk (de Rink), terwijl de voorzieningen (scholen, gemeentehuis, RVT, etc) binnen het dorpscentrum voorkomen, maar niet aansluiten op de historische centrumfiguur.

Volgens de SVR-bevolkingsprojectie wordt er de komende 10 jaar een toename van ongeveer 8% verwacht in Groot-Sint-Pieters-Leeuw. Dit zijn circa 2.800 inwoners die voornamelijk worden opgevangen in de gebieden Zuun, Negenmanneken en Ruisbroek. Het hoofddorp Sint-Pieters-Leeuw dient echter ook in zijn kernfunctie versterkt te worden. Hierbij zijn grote uitbreidingsprojecten aan de rand van het dorp niet gewenst. Intensiever ruimtegebruik en kleinschalige projecten die aansluiten bij de bestaande dorpsstructuur worden vooropgesteld om het landelijke karakter van het dorp te vrijwaren.

Aansluitend op het intensievere ruimtegebruik en de kleinschalige projecten wordt de publieke ruimte uitgebreid. Deze ruimte beperkt zich vandaag tot de Rink. Het uitbreiden en verbreden van de publieke ruimte zal de aantrekkelijkheid van het dorp versterken. Samen met het verruimen van het dorpscentrum worden de drie grote landschappen met elkaar verbonden. De vallei van de Zuun, het Colomapark en de landbouwgronden van het Pajottenland worden toeristisch-recreatief ontsloten vanuit het dorpscentrum.

Samen met de herwaardering van de publieke ruimte wordt het doorgaande verkeer met zachte hand om het centrum heen geleid. Door de bestaande verkeerslichten aan de Galgstraat beter af te stemmen wordt de verkeersintensiteit tijdens de spitsuren gemilderd. Hierdoor zal de aantrekkelijkheid van de centrumstraten verhoogd worden. Daarnaast worden er aanpassingen aan de rotonde 'Kappelleke' nabij het Gemeentehuis voorgesteld. Hierdoor zal doorgaand verkeer het centrum vertraagd passeren, mogelijk middels het wijzigen van de voorrangssituatie.



De open ruimte van de Zuunbeek wordt door het RUP maximaal gevrijwaard. Er wordt dan ook gekozen om een groot deel van het bestaande woonuitbreidingsgebied (meer dan 1ha) te herbestemmen naar open ruimte.

Naast de Zuunbeek ten noorden van Sint-Pieters-Leeuw loopt er tevens een andere waterloop doorheen het dorp. Deze waterloop zonder naam (enkel Beek) wordt door de Vlaamse Hydrografische Atlas gekarteerd ten zuiden van de drie scholen en ten noorden van de wijk Wilgenhofpark (sociale huurwoningen). Hij vervolgt zijn weg over het landgoed van kasteel Coloma. Echter, de waterloop is maar beperkt aanwezig in het landschap. Zeker tussen de huizen valt er geen waterloop te bespeuren. Wel zijn enkele gronden hier iets lager gelegen. Op het kasteeldomein wordt de waterloop zichtbaar vanaf het punt waar de beek de grote laan gaat volgen. Bij de recente overstromingen kwam aan het licht dat de beek haar bergende functie verloren is. Deze dient in de mate van het mogelijke hersteld te worden.

Het opnemen van deze erkende waterloop in de publieke ruimte is dan ook belangrijk. Het zal de beeldkwaliteit van het dorp verbeteren, een betere connectie maken tussen kasteelpark en dorp en Sint-Pieters-Leeuw beter verbinden met de omliggende natuur. Om de waterloop optimaal te

integreren in het landschap, dient de sociale woningbouw mogelijk (gedeeltelijk) herbestemd te worden.

Ook een optimale ruimtelijke inpassing van recreatieve verbindingen naar en van Sint-Pieters-Leeuw is van belang. Momenteel is er slechts een beperkte verbinding tussen het kasteeldomein Coloma en het dorp zelf. Het parkgebied zoals aangewezen op het gewestplan, strekt zich uit tot aan de kern van Sint-Pieters-Leeuw. Dit zorgt ervoor dat er een mogelijkheid bestaat een recreatieve rechtstreekse toegang te faciliteren voor voetgangers tussen het dorp en het kasteeldomein.

Ook een uitbouw van het fiets- en voetgangersnetwerk, onder andere met behulp van bewegwijzering, moet de recreatieve verbindingen kracht bijzetten.

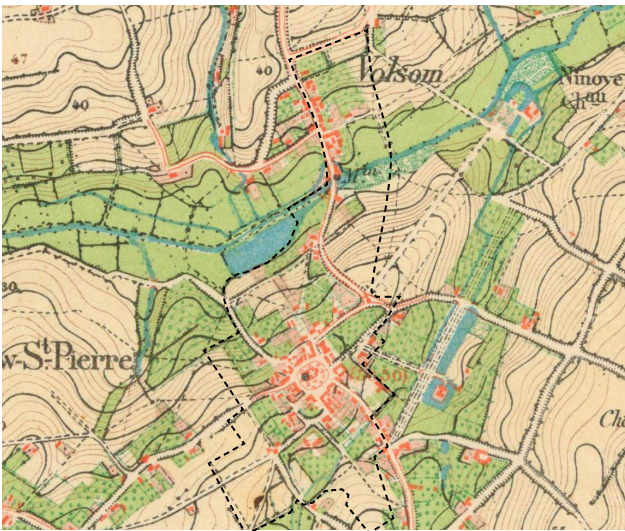




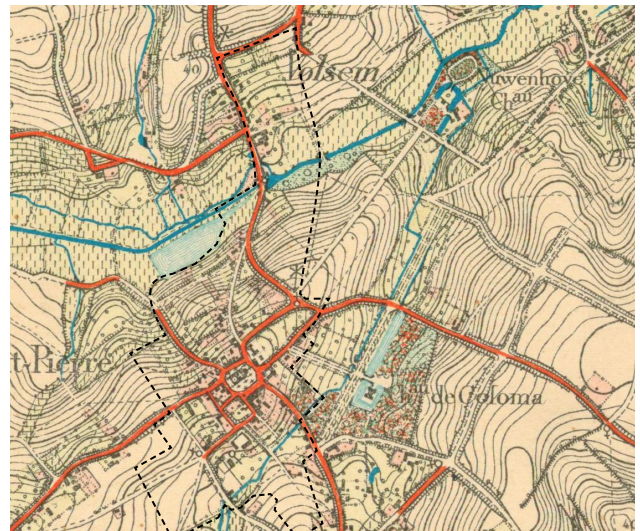
Ferraris 1771-1778. (Geopunt)



Atlas der buurtwegen 1841. (Geopunt)

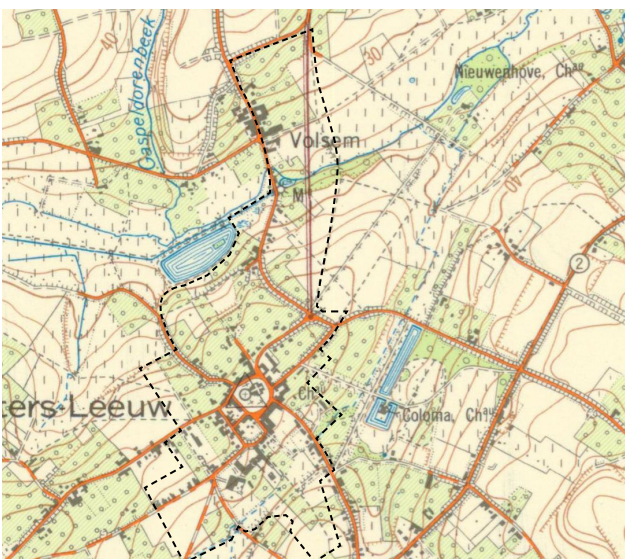


Topografische kaart 1873. (Cartesius)



Topografische kaart 1904. (Cartesius)

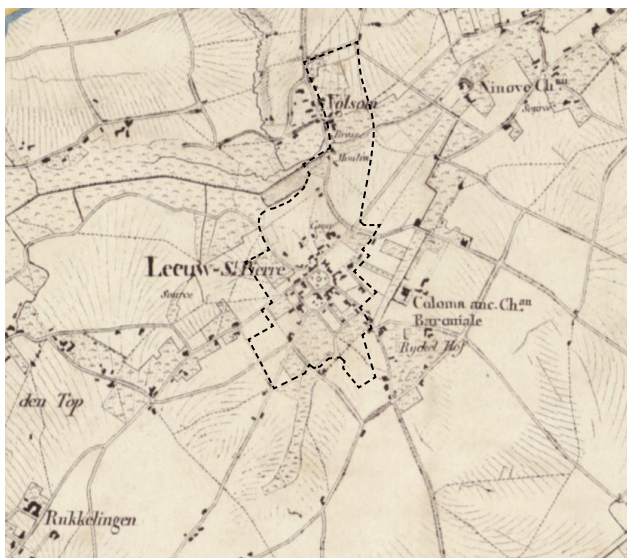
8



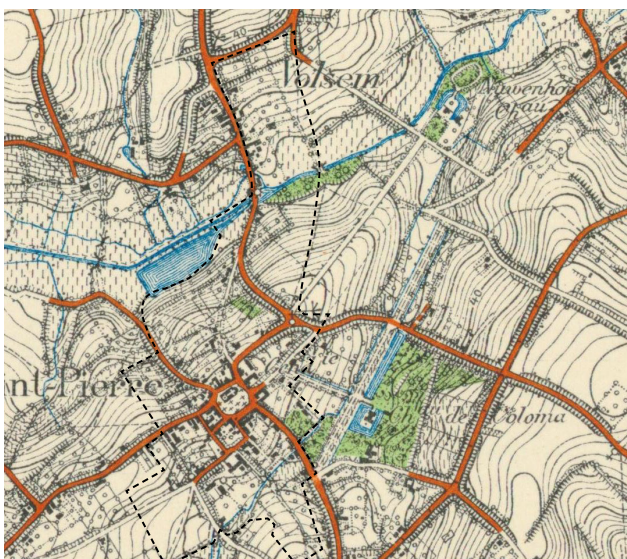
Topografische kaart 1969. (Cartesius)



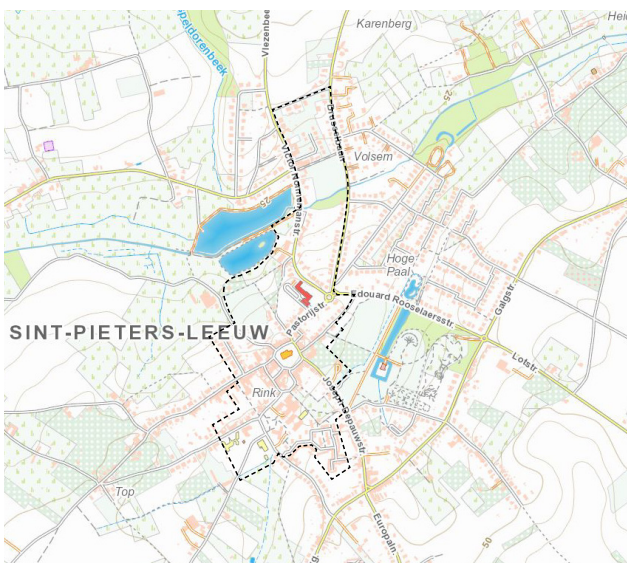
Topografische kaart 1981. (Cartesius)



Vandermaelen 1846-1854. (Geopunt)



Topografische kaart 1939. (Cartesius)



Topografische kaart 2017. © 2017 NGI Topomapviewer

2. Context

2.1. Historische analyse

Het dorp Sint-Pieters-Leeuw kent een rijke historie. Door de aantrekkelijke ligging tussen vele waterlopen op glooiende heuvelruggen met brede stroken vruchtbaar akkerland vestigden hier vermoedelijk in de zesde eeuw groepen Franken. Hierdoor kwamen er woonkernen tot ontwikkeling, gelegen in de buurt van bronnen of kleine waterlopen. Leeuw werd ingeplant op een heuvel van 56,5 meter nabij de Zuunbeek.

Het oudste gekende document is een schenkingsakte van een Brabantse edelvrouw, waarbij ze een groot domein met een moederkerk en een negental dochterkerken schenkt aan het Sint-Pieterskapitel van Deutz nabij Keulen. Het centrale punt van dit domein was hoogstwaarschijnlijk Leeuw. In 1079 bestond het dorp al onder de naam Levves. De naam is afgeleid van het Germaanse woord hlaiwa, wat grafheuvel betekent. Leeuw stamt daarmee uit de tijd voor het christendom werd ingevoerd. Het Germaanse hlaiwa werd dankzij het christendom nadien verdrongen door het Latijnse tumulus. Door de afhankelijkheid van het Sint-Pieterskappitel te Keulen was Leeuw gewijd aan Sint-Pieter, wat de aanvulling op de dorpsnaam tot Sint-Pieters-Leeuw verder verklaart.

In de 12e eeuw begonnen de hertogen van Brabant de dienst uit te maken op het domein, onder andere door het geleidelijk ontvreemden van Keulse goederen. Het kapittel kon door de afstand de administratie van zijn eigendommen niet bijhouden. Met behulp van Sint-Pieters-Leeuw wilden de hertogen een coherente verdedigingsgordel maken tegen hun aartsrivalen van het graafschap Henegouwen en graafschap Vlaanderen. Na een herverdeling van het domein werd het halverwege de 13e eeuw onderdeel van het land van Gaasbeek. Hier bleef het deel van uitmaken tot eind 1600. Na de verbrokkeling van het land van Gaasbeek in 1687 kwam Sint-Pieters-Leeuw in het bezit van de familie Roose, die op het waterkasteel van Coloma woonde. In 1690 werd het een baronie.

Tot ongeveer het midden van de twintigste eeuw bleef de omgeving een traditionele landbouwstreek met een centraal gelegen dorpskern gemarkeerd door de hoger gelegen parochiekerk. Na de Tweede Wereldoorlog vond er echter een accentverschuiving plaats, van de oorspronkelijke akkerbouw naar veeteelt. Akkers werden weilanden en de vroegere graanteelt werd vervangen door veevoedergewassen. Ook werd er een omschakeling naar tuinbouw vastgesteld.

De laatste decennia kenschetst de omgeving zich vooral als landelijke woonzone voor pendelaars naar Brussel. Een sterke uitbreiding van het dorp na 1960 was hiervan dan ook het gevolg. Sinds 1 januari 1977 zijn de vroegere gemeenten Oudenaken, Sint-Laureins-Berchem, Ruisbroek, Sint-Pieters-Leeuw en Vlezenbeek samengevoegd in een nieuwe administratieve leefgemeenschap, Sint-Pieters-Leeuw.

2.2. Bestaande feitelijke toestand

Zie plan feitelijke en juridische toestand

Het dorp Sint-Pieters-Leeuw is, zoals al eerder aangehaald, gelegen ten zuidwesten van Brussel, aan de rand van het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel. Sint-Pieters-Leeuw wordt tegenwoordig nog altijd gedomineerd door de hoger gelegen Sint-Pieter parochiekerk. Dit is het monumentale middelpunt van het dorp en is omgeven door een ring van straten. Deze structuur refereert naar het ontstaan als een ronddorp, een structuur die is terug te vinden in de doorgaans oude en belangrijke dorpen.

Het overgrote deel van de bebouwing in het centrum bestaat uit aaneengesloten, karakteristieke dorpswoningen stammend uit de negentiende en twintigste eeuw. Een ander beeldbepalend element van Sint-Pieters-Leeuw is het kasteeldomein van kasteel Coloma, ten oosten van de dorpskern. Het kasteel wordt tegenwoordig gebruikt als cultureel centrum en het koetshuis als restaurant. Op het kasteeldomein is een bekende rozentuin te vinden, evenals een volledig gerestaureerd park.

De velden rondom Sint-Pieters-Leeuw hebben nog altijd een agrarische functie. Voornamelijk veeteelt en de productie van veevoedergewassen zijn vertegenwoordigd in het landschap. Daarnaast is er een speciale beschermingszone van Natura2000 aangewezen ten noorden van de kern van Sint-Pieters-Leeuw. Vooral het groengebied rondom de Zuunbeek, in de vorm van natuurreservaat en parkgebied speelt een belangrijke rol en vormt een dominerende groene verbinding. Deze beek brengt reliëf in het gebied.

Het reliëf is dan ook licht glooiend, met hier en daar nog typerende holle wegen.

Door de nabije ligging van de Zuunbeek heeft het centrum een groen karakter behouden. Ondanks de groei van het dorp en de aanwezige lintbebouwing is Sint-Pieters-Leeuw nog altijd omgeven door open ruimte.

De gemeente Sint-Pieters-Leeuw telde begin 2017 ongeveer 33.750 inwoners (bron: ADS), waarvan ongeveer de helft beneden de 40 jaar is. Het is dan ook een redelijk jonge gemeente. Dit vertaalt zich in de aanwezigheid van het relatief grote aantal scholen binnen het dorp Sint-Pieters-Leeuw.

Het dorp is goed ontsloten voor gemotoriseerd verkeer. De N6 en E19 in de richting van Brussel zijn goed bereikbaar. De Joseph Depauwstraat, Edouard Rooselaersstraat, Brusselbaan en Victor Nonnemanstraat zijn de belangrijkste ontsluitingswegen van het dorp. De Edouard Rooselaersstraat biedt aansluiting op de Galgstraat, die een goede verbinding voorziet met Brussel.

Er is geen station in het dorp Sint-Pieters-Leeuw zelf, maar wel in Lot, op 3,5 km, en in deelgemeente Ruisbroek, op 6 km van het dorp. Het dorp is goed bereikbaar met de bus. De lijn 170 tussen Halle en Brussel rijdt gemiddeld 4 keer per uur in beide richtingen. Er zijn nog enkele ondersteunende bussen vertrekkende in verschillende richtingen, onder andere Pepingen en Dilbeek, hoofdzakelijk bestemd voor scholieren. Zowel nabij het gemeentehuis als nabij de kerk zijn haltes gesitueerd.

Ondanks de brede trottoirs en de aanwezigheid van enkele fietspaden zijn er zeker nog verbeteringen mogelijk ten behoeve van de veiligheid voor zacht verkeer. Enkel bestemmingsverkeer toelaten binnen het historische centrum kan deze veiligheid verbeteren. De aanwezige parkeermogelijkheden bij het gemeentehuis en het kasteeldomein Coloma dienen dan wel opgewarderd te worden. Ook moet er in dat geval een alternatieve route aangeboden worden voor het gemotoriseerd verkeer.

In het centrum van het dorp, rond en nabij de kerk is de vestigingsplaats van de meeste horecazaken. Ook zijn hier enkele andere voorzieningen, waaronder een bibliotheek en een kunstacademie, te vinden. Het gemeentehuis ligt langs de Pastorijstraat, tevens dicht bij het historische centrum. De culturele centra in Sint-Pieters-Leeuw worden hoofdzakelijk beheerd door het Gemeentelijk Cultureel Centrum Coloma met het Colomakasteel als hoofdgebouw.

2.3. Ruimtelijke planningscontext

2.3.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen (RSV) stelt dat de gemeente Sint-Pieters-Leeuw deels behoort tot het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel (VSGB) en deels tot het buitengebied, het Pajottenland. De uitgangspunten voor het stedelijk gebied, het oostelijk deel van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw, zijn ontwikkeling, concentratie en verdichting met respect voor de draagkracht van het gebied. Ten gevolge van de selectie als onderdeel van het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel wordt Sint-Pieters-Leeuw weerhouden als een economisch knooppunt, oftewel een structuurbepalende locatie voor het stimuleren en concentreren van economische ontwikkelingen.

Wat de mobiliteit betreft zal geen bijkomende wegeninfrastructuur worden voorzien die (meer) automobilititeit genereert. Er wordt geopteerd om andere instrumenten in te zetten om de mobiliteit te beheersen binnen het VSGB.

Het westelijke gedeelte van Sint-Pieters-Leeuw, waarvan de kern Rink deel uitmaakt, behoort tot het Pajottenland en dus tot het buitengebied. Binnen het buitengebied wordt een beleid gevoerd dat eveneens streeft naar 'duurzame ruimtelijke ontwikkeling', die het bestaande fysische systeem als uitgangspunt hanteert. Het beleid is gericht op het behoud, het herstel, de ontwikkeling en het verweven van de belangrijke structurerende elementen.

Sint-Pieters-Leeuw behoort tevens tot de Vlaamse Ruit, gevormd door de steden Brussel, Gent, Antwerpen en Leuven. Dit stedelijk netwerk vormt een economisch knooppunt op internationaal niveau en heeft daarom grote potenties, waarbij het buitengebied gevrijwaard dient te worden.

Sinds 2004 zijn er vanuit het RSV een groot aantal strategische projecten geselecteerd om middels subsidies van de Vlaamse Overheid de kwaliteit van de ruimte in Vlaanderen te verbeteren. Het project 'Zuurstof voor de Zennevallei' doet de gemeente van Sint-Pieters-Leeuw aan. De Zuunbeek ten noorden van het dorp is namelijk onderdeel van dit stroomgebied. Begin september 2011 werd het eerste deel van dit project opgestart en het loopt momenteel nog tot 2018. Het strategisch project wil een antwoord bieden op actuele uitdagingen, zoals klimaatsverandering, demografische groei, versnippering van de ruimte en de nood aan zuinig ruimtegebruik. Een opwaardering van de economische structuur en het huidige woonweefsel en het behoud en de versterking van de waardevolle openruimtestructuren staan hierbij centraal.

2.3.2. Strategisch Project Slimme transformatie in de verstedelijkte Zennevallei

Dit strategische project ligt in het verlengde van het hiervoor aangehaalde strategische project 'Zuurstof voor de Zennevallei' en zet in op de optimalisatie en opwaardering van de verouderde infrastructuren en woon- en werkomgevingen in de Zennevallei. Het wil een antwoord bieden op uitdagingen zoals klimaatsverandering, demografische groei, versnippering van de ruimte en de nood aan zuinig ruimtegebruik. In oktober 2016 ging het strategisch project van start.

3 thema's worden uitgewerkt:

- Infrastructurele en ruimtelijke uitbouw van openbaar vervoersknooppunten en fietsroutenetwerk;
- Integraal beschermen en versterken van het watersysteem van de Zennevallei;
- Optimalisatie van bedrijventerreinen door zuinig ruimtegebruik en samenwerking met ondernemers;

Eén van de resultaten die al naar voren kwam tijdens het onderzoek is het algemene idee om water langzaam af te voeren en dus eerst vast te houden binnen het gebied. Ook wordt er gewerkt aan de creatie van nieuwe groenzones die met elkaar verbonden worden om een aaneengesloten netwerk van water en natuur te creëren. Deze elementen zijn ook erg belangrijk binnen voorliggend RUP. Het open leggen van verdwenen bekkens met een toename van waterberging is een heel relevant onderdeel van het RUP Centrum Sint-Pieters-Leeuw.

2.3.3. Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel

De gemeente Sint-Pieters-Leeuw is zoals eerder aangehaald gedeeltelijk onderdeel van het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel (VSGB). Deze delen behoren tot de deelruimte 'De zuidelijke kanaalzone'. Binnen de zuidelijke kanaalzone is een sterke verweving van verstedelijkte gebieden en waardevolle omringende open ruimten aanwezig. Het behoud en de versterking van waardevolle open ruimte structuren binnen een sterke economische structuur is zeer belangrijk. Het open ruimtenetwerk van het VSGB is daarnaast samen met het Zuidelijk Pajottenland aangewezen als belangrijk gebied voor de natuurlijke en agrarische structuur van de regio Zenne- Dije- en Pajottenland. Binnen het open ruimtenetwerk van het VSGB zijn een aantal gebieden aangewezen als onderdeel van dit open ruimtenetwerk. Het landbouwgebied Dikke Linde ten

oosten van Sint-Pieters-Leeuw (71.7) is hier één van. Het is belangrijk dit waardevolle, kleinschalige openruimtegebied in de stedelijke rand rond Brussel te vrijwaren van verdere bebouwing en vertuining. Het gebied wordt prioritair voorbehouden voor landbouw en kleine bos-, natuur- en landschapselementen. Door in het bijzonder het recreatief medegebruik te stimuleren, is een verbreding van de landbouwdoelstellingen mogelijk. Het tweede gebied is de groenverbinding tussen de Zennevallei en de Zuunbeekvallei (75.9). Het doel binnen dit gebied is middels gerichte bebossing en de aanleg van landschapselementen het open ruimte netwerk te versterken en de groenverbindingen verder te ontwikkelen.

Binnen de deelruimte Zuidelijk Pajottenland zijn de Zuunbeek en delen van haar bovenlopen (43.5) belangrijk, evenals de Zuunbeek stroomafwaarts Sint-Pieters-Leeuw (43.6). In beide gebieden staat het behoud en de ontwikkeling van de natuur en waterbergingsfunctie voorop. Er wordt gestreefd naar het behoud en herstel van natte tot vochtige ecotopen met overgangen naar de drogere valleiflanken. De valleien worden gevrijwaard van verdere bebouwing, hierbij wordt het omzetten van akker naar grasland gestimuleerd. Deze samenhangende natuurcomplexen worden opgenomen in het Vlaams Ecologisch Netwerk.

Enkele algemene mobiliteitsgerelateerde doelen van het VSGB zijn het uitbouwen van een functioneel én recreatief fietsroutenetwerk en het verbeteren van het openbaar vervoernetwerk.

2.3.4. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant

In het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant (2004) wordt Sint-Pieters-Leeuw geselecteerd als hoofddorp en dient dan ook hoofdzakelijk de dynamiek van wonen, voorzieningen en bedrijvigheid op te nemen. Dit betekent dat woonuitbreidingsgebieden kunnen worden aangesneden indien noodzakelijk; lokale voorzieningen en beperkte bovenlokale voorzieningen worden toegelaten; bijkomend lokaal bedrijventerrein kan worden ontwikkeld, en de ecologische hoofdstructuur versterkt ter verbetering van de leefbaarheid van de kern. De ecologische hoofdstructuur rond Sint-Pieters-Leeuw is al redelijk sterk, een versterking waar mogelijk of een behoud hiervan is zeker nog altijd aan de orde. De Zenne wordt bijvoorbeeld beschouwd als een drager van de natuurlijke structuur en deze moet versterkt en ondersteund worden in haar verbindende rol. In de nabije omgeving van het dorp Sint-Pieters-Leeuw is de Zuunbeek aangewezen als natuurverbindingsgebied binnen het RSVB.

Sint-Pieters-Leeuw behoort voor het grootste gedeelte tot de afgebakende ruimte 'Verdicht Netwerk' en tevens deels tot de 'Landelijke Kamer West'. Binnen het Verdicht netwerk is het beleid gericht op het maximaal geven van een eigen identiteit aan elk van de aanwezige fragmenten. De Landelijke Kamer West is een landelijk ruimtegebied waarin de open ruimte wordt gereserveerd voor landbouw, natuur en water. Sint-Pieters-Leeuw maakt daarbij deel uit van het glooiend landbouwlandschap, ten zuiden van de Zuunbeek. In het glooiend landbouwlandschap dient het unieke openveldlandschap maximaal te worden bewaard. De agrarische functie heeft er een bepalende rol en kan verbeterd worden door het behouden of ontwikkelen van kleine landschapselementen. Ook dient er aandacht uit te gaan naar aanwezige holle wegen. Tuinbouw onder glas of plastic zijn daarnaast binnen dit gebied ongewenst.

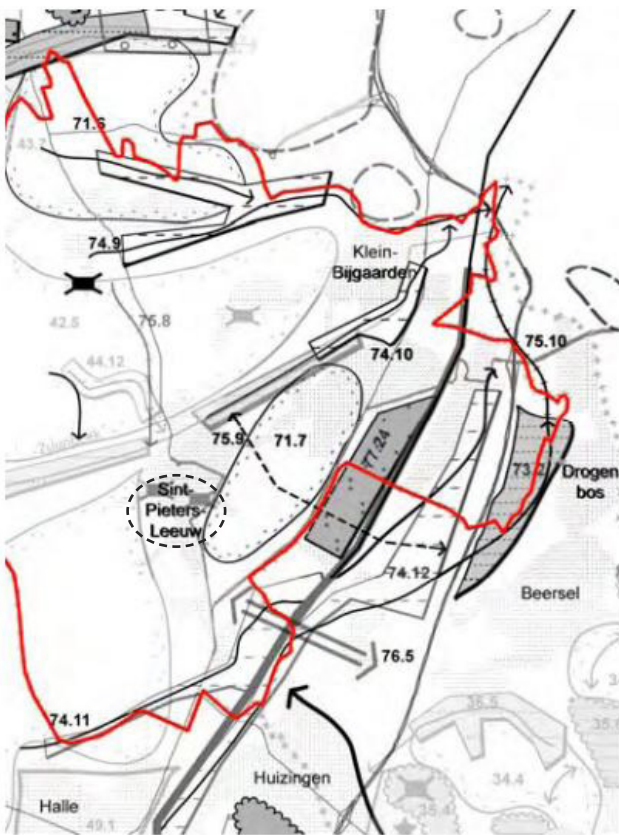
Binnen de open ruimtestructuur wenst de provincie ook aandacht te besteden aan het integraal waterbeheer, afvalwaterzuivering, mestverwerking en afvalbeheer.

2.3.5. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Sint-Pieters-Leeuw

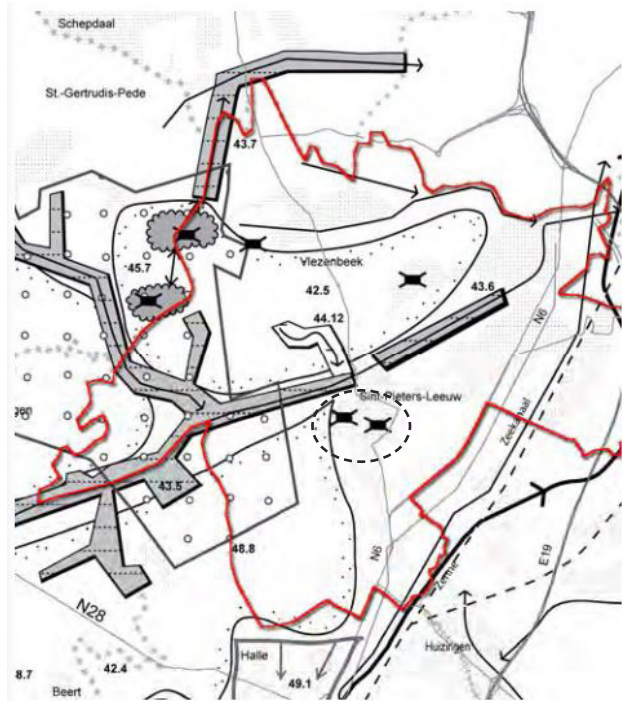
Wegens de eerder genoemde opdeling van Sint-Pieters-Leeuw heeft de goedkeuring van het RSV belangrijke consequenties voor het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Sint-Pieters-Leeuw. De twee gebieden, het VSGB en het Zuidelijk Pajottenland, wil de gemeente in de toekomst onderscheiden en tevens vele gezamenlijke ontwikkelingskansen geven.

Binnen het stedelijk gebied wordt ruimte voorzien voor wonen, recreatie en werken op bovenlokaal niveau. De ontwikkeling van het gebied moet niet ten koste gaan van de kwaliteit van de open ruimte. Het eigen karakter moet behouden worden en de overblijvende open ruimte gevrijwaard.

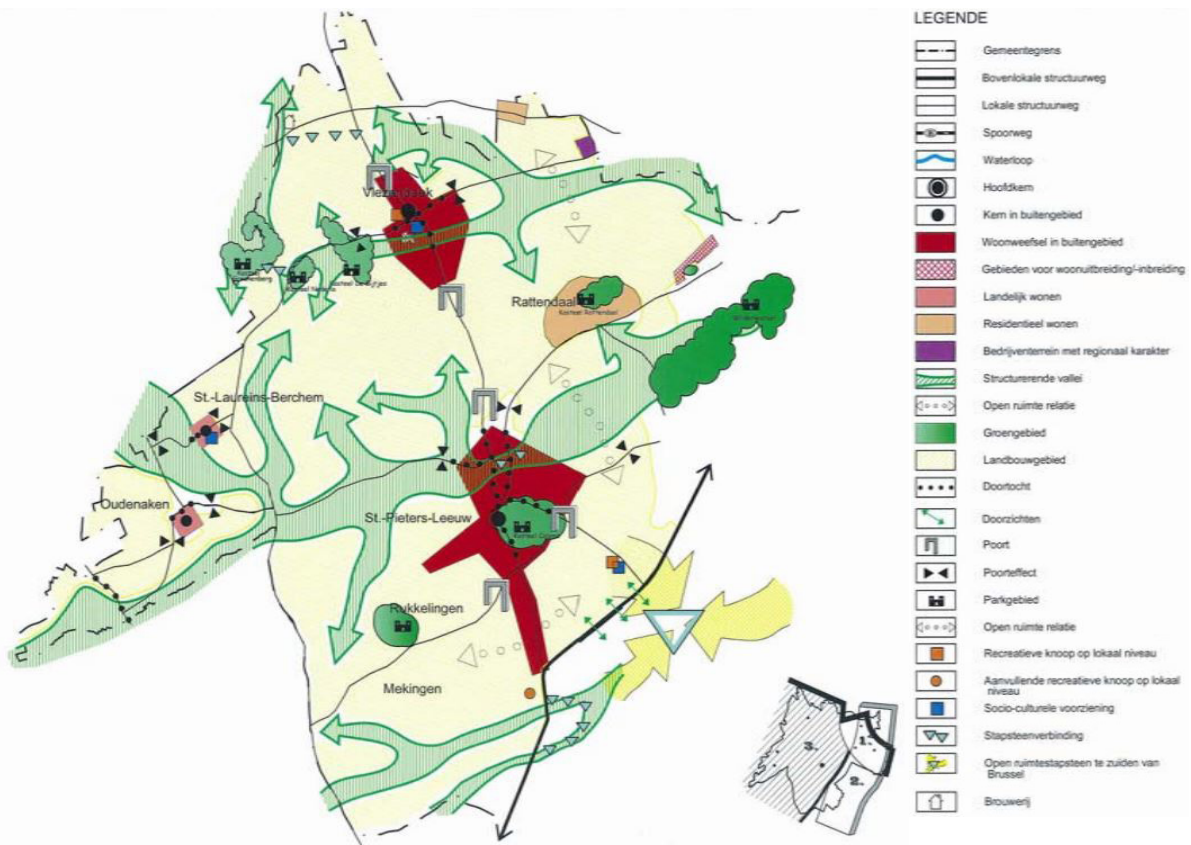
In het buitengebied is het prioriteit de open ruimte te behouden en de agrarische structuur te versterken. Het natuurlijke netwerk moet tevens versterkt worden. De bestaande en potentiële natuurgebieden spelen hier een belangrijke rol in. De valleigebieden zijn de belangrijkste dragers van de natuurlijke structuur, aangezien het grootste areaal aan biologisch waardevolle gebieden zich binnen deze valleistrukturen bevindt. Om de behoeften van de lokale bevolking in acht te nemen moet er echter wel ruimte beschikbaar blijven voor de uitbouw van selectieve, leefbare landelijke woonkernen. Het is belangrijk de kernen in het buitengebied op eigen niveau te versterken voor



Het open ruimtenetwerk van het VSGB in functie van de natuurlijke en agrarische structuur van het Zenne- Dijle- en Pajottenland (GRS Sint-Pieters-Leeuw, 2008)



Het open ruimtenetwerk van het Zuidelijk Pajottenland in functie van de natuurlijke en agrarische structuur van het Zenne- Dijle- en Pajottenland (GRS Sint-Pieters-Leeuw, 2008)

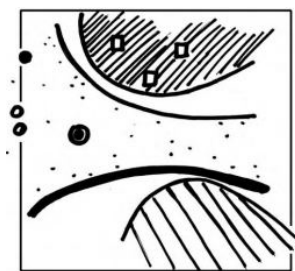


Deelruimte 'Westelijke open ruimte' (GRS Sint-Pieters-Leeuw, 2008)

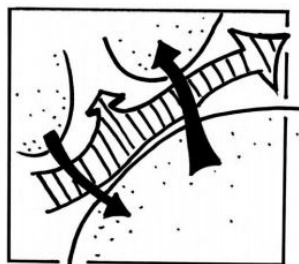
wonen, werken en voorzieningen. Sint-Pieters-Leeuw dient daarmee verder uitgebouwd te worden als aangename woonomgeving voor de eigen bevolking.

Er worden in het GRS Sint-Pieters-Leeuw een aantal ontwikkelingsperspectieven aangehaald welke specifiek van toepassing zijn op het dorp Sint-Pieters-Leeuw. Naast het behoud en de versterking van de omliggende open ruimte en het garanderen van het voortbestaan van kasteelparken zoals Coloma, is het tevens aangewezen dat Sint-Pieters-Leeuw de rol van hoofddorp op zich neemt. Het dorp dient de rol als centrale hoofdkern van de gemeente te kunnen waarmaken op het gebied van wonen, handel en diensten. Sint-Pieters-Leeuw krijgt echter geen bovenlokale ontwikkelingsperspectieven, aangezien het dorp in buitengebied ligt en is ingebed in een belangrijk en grootschalig open ruimtegebied, doorsneden door de Zuunbeekvallei. Daarom moeten bijkomende, meer grootschalige en ruimtebehoevende voorzieningen die ten dienste staan van de gemeente in het stedelijk gebied worden ingeplant.

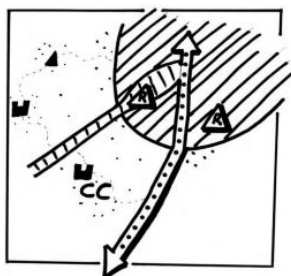
Met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan moeten kansen geboden worden om zowel het buitengebied als het stedelijk gebied leefbaar te houden. Daarbij moet gegarandeerd worden de open ruimtes te vrijwaren. Het slogan van dit GRS is dan ook 'Levende open ruimte – ruimte om te leven'. Dit biedt het kader waarbinnen Sint-Pieters-Leeuw zich wil ontwikkelen.



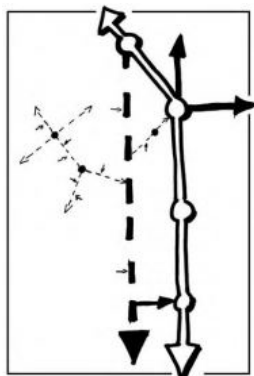
Differentiatie stad en buiten



Agrarische ruimtes en valleigebieden als dragers van de open ruimte



Recreatief netwerk



Hiërarchisch verkeerswegennet

2.3.6. Mobiliteitsplan

Het Mobiliteitsplan van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw, goedgekeurd door de gemeenteraad op 9 oktober 2003 is geïntegreerd in het GRS Sint-Pieters-Leeuw. De belangrijkste elementen van dit mobiliteitsplan zijn het verkeerscirculatieplan; de herinrichting van de N6-Bergensesteenweg; een goede ontsluiting van de bedrijven in de kanaalzone en langs de Bergensesteenweg; een uitgebreid fietsnetwerk; een visie voor het lokale openbaar vervoer; parkeerbeleidsplan; doortochtherinrichtingen in de kernen; 30-km zones nabij scholen en enkele ondersteunende maatregelen.

Momenteel bestaat er in de gemeente een grote autogerichtheid. In de toekomst dient men meer het openbaar vervoer te gebruiken, de fiets te pakken of te voet te gaan. De inrichting van het openbaar domein moet het autoluwe karakter van de gebieden waar mensen winkelen, wonen en naar school gaan benadrukken. De invoering van een maximale snelheid van 30km/u in schoolomgevingen dient de veiligheid te vergroten.

Ondanks dat de gemeente al over een uitgebreid functioneel en recreatief fietsroutenetwerk beschikt is het gewenst deze verder uit te breiden en te verbeteren. Daarnaast moet de concurrentiepositie van het openbaar vervoer ten opzichte van het autogebruik verbeterd worden.

2.3.7. Fiets-GEN

Vlaanderen, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de provincie Vlaams Brabant plannen het fiets-GEN of gewestelijk expresnet voor fietsers in en rond Brussel. De zone strekt zich uit in een straal van ongeveer 15 km rond Brussel. De fietsroutes die onderdeel zijn van het fiets-GEN dienen de woon-werkverplaatsingen per fiets vanuit de randgemeenten van Brussel aantrekkelijk en realistisch maken. De 15 geplande hoofdroutes moeten dan ook een stevig alternatief aanbieden ten opzichte van de auto.

De dichtstbijzijnde fietssnelweg is de F20 tussen Brussel en Halle. Deze snelweg doet het dorp Sint-Pieters-Leeuw niet aan, maar loopt langs het kanaal Charleroi-Brussel.

Op het vlak van fietsen zijn er wel een tweetal fietsknooppunten (69 en 70), die via een route door het centrum van Sint-Pieters-Leeuw met elkaar verbonden worden. Dit maakt geen deel uit van het fiets-GEN.

2.3.8. Bruegelproject

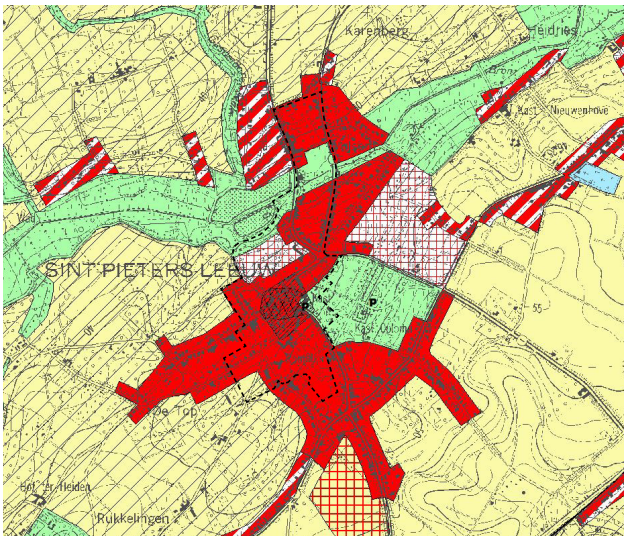
Het Bruegelproject is een initiatief van de Vlaamse Regering dat de Vlaamse groene rand rond Brussel zowel ecologisch als cultureel wenst te sluiten en te ontsluiten. Kwalitatieve landschapontwikkeling met natuurlijke en culturele accenten voor de groene rand rond Brussel is het te verwezenlijken doel. Het Bruegelproject wil vooral de versnippering tegengaan en de ruimte voor bos en natuur in de groene gordel uitbreiden. Het Colomapark maakt deel uit van het Bruegelproject.

2.4. Juridische Planningscontext

2.4.1. Gewestplan

Binnen de contouren van het RUP duidt het gewestplan een groot deel van Sint-Pieters-Leeuw aan als woongebied, toch zijn er kleine verschillen tussen de verschillende woongebieden. Zo zijn er naast de normale rood gekleurde woongebieden tevens woonuitbreidingsgebieden (wit/rood geblokt), woongebieden met een landelijk karakter (rood/wit gestreept) en woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde (centrum - zwarte arcering) aanwezig. Het kasteeldomein van kasteel Coloma is aangeduid als parkgebied, de Zuunbeekvallei wordt aangeduid als natuurgebied.

Het dorp is omgeven door gronden met een agrarische functie, ten westen zelfs agrarische gebieden die landschappelijk waardevol zijn.



Gewestplan 25. Halle-Vilvoorde-Assen

2.4.2. BPA's

Binnen de gemeente Sint-Pieters-Leeuw en deelgemeenten Ruisbroek en Vlezenbeek werden een aantal BPA's opgesteld met als doel het gewestplan te verfijnen en accenten te leggen voor de woon- en nijverheidszoneringsen.

Het BPA voor Sint-Pieters-Leeuw centrum (goedgekeurd 26 maart 2008) is binnen de gemeente het meest van belang voor het dorp Sint-Pieters-Leeuw. Het doel van dit BPA is de inrichting van woongebied, openbaar nut en natuur. Er worden vele verschillende functies binnen de afbakening van het BPA aangewezen. Zo worden zelfs koeren en tuinen aangegeven. Het voordeel van deze graad van detaillering is het juridisch vastleggen van alles wat wel en niet mag, dit heeft echter als nadeel dat er amper ruimte is om 'out-of-the-box' te denken. Het BPA omvat het volledige centrum van Sint-Pieters-Leeuw, evenals het gebied rondom de monumentale watermolen. Het kasteeldomein van kasteel Coloma valt niet binnen dit BPA.

2.4.3. Ruimtelijke uitvoeringsplannen

De gemeente Sint-Pieters-Leeuw heeft een sectoraal RUP 'Zonevremde woningen' opgemaakt voor het gehele grondgebied, met als doel ontwikkelingsperspectieven te formuleren voor de zonevremde woningen op het grondgebied. Het RUP vormt een aanvullend kader voor het bestaande gewestplan wat betreft zonevremde woningen.

Er worden binnen dit RUP een aantal randvoorwaarden gesteld:

- verwaarloosde woningen, woningen die langer dan twee jaar leegstaan en illegaal opgetrokken woningen komen niet in aanmerking binnen de opmaak van het thematische RUP
- het RUP kan geen aanleiding geven tot bijkomende woningen tenzij in uitzonderlijke omstandigheden waarbij vanuit stedenbouwkundig standpunt de afwerking van een gebouw vereist is
- een herbestemming mag de toekomst van de omliggende landbouwbedrijven niet hypothekeren
- nieuwe functies moeten passen bij de aard van het buitengebied
- woningen in het beeklandschap moeten ruimtelijk ingepast worden in de omgeving

Een verfijning van het decreet voor kwetsbare gebieden is gewenst, het gaat om een drietal gebieden, allen elementen van de natuurlijke structuur:

- natuurgebieden - valleigebieden
- landbouw- natuurverwevingsgebieden
- elementen van bovenlokale open ruimtestructuur

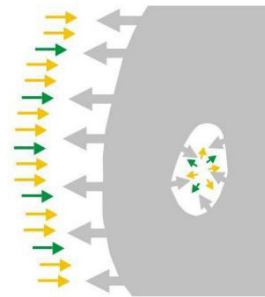
De grote boerderij aan de Alfons Fleurusstraat net ten noorden van het centrum van Sint-Pieters-Leeuw is een voorbeeld van zo'n zonevreemde woning.

Voorliggend RUP Centrum Sint-Pieters-Leeuw grijpt waar nodig terug op dit RUP Zonevreemde woningen.

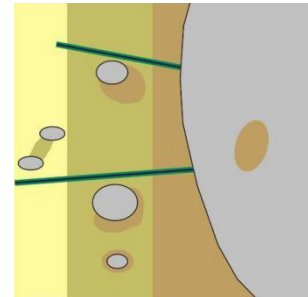
Een ander RUP binnen de gemeente Sint-Pieters-Leeuw is het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Open ruimte'. Dit RUP streeft naar de realisatie van een evenwicht tussen de doelstellingen vanuit de landbouw en de natuur. Er moeten voldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouwsector worden geboden, maar er moet ook een ecologisch netwerk en een basisnatuurwaarde over de volledige open ruimte gecreëerd worden.

Het vrijwaren van de aanwezige open ruimte van verdere bebouwing staat voorop. Zodoende kan er tegenwicht geboden worden aan de verstedelijkingsdruk binnen de gemeente.

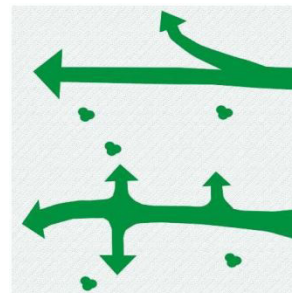
Er zijn een aantal concepten die aangehaald worden binnen dit RUP 'Open ruimte':



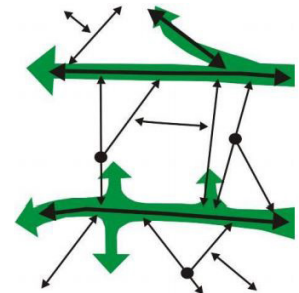
Behoud en versterking open ruimte



Afstemming met omgeving



Uitbouw ecologisch netwerk



Uitbouw recreatief netwerk

Een maximaal behoud van open ruimte moet tegenwicht bieden aan de grote bebouwingsdruk vanuit stedelijk gebied. De ontwikkelingsperspectieven hierop worden maximaal afgestemd met de aanwezige fysieke karakteristieken en gebiedskenmerken. Het ecologisch netwerk en het uitgestrekte plateau-landschap vormen belangrijke aantrekkingspolen voor recreatief medegebruik en plattelandstoerisme. De realisatie van een recreatief netwerk doorheen de open ruimte wordt dan ook nagestreefd.



Huidig Bijzonder Plan van Aanleg voor het centrum van Sint-Pieters-Leeuw (2008)

2.4.4. Beschermd erfgoed

In en nabij Sint-Pieters-Leeuw zijn er vele erfgoedwaarden aanwezig. Zo is er de centraal gelegen parochiekerk Sint-Pieter, waarvan delen mogelijk stammen uit de 15e eeuw. Samen met het omliggende kerkhof vormt deze kerk een beschermd cultuurhistorisch landschap.

Een ander belangrijk monument nabij Sint-Pieters-Leeuw is de historische watermolensite van Volsem aan de Zuunbeek, stammend uit het jaar 1553.

ID	Type	Administratieve gegevens	Naam	Datum definitief besluit
1581	Beschermd monument	4.01/23077/107.1 OB000769	Parochiekerk Sint-Pieter	25/03/1938
129	Beschermd monument	4.01/23077/104.1 4.01/23077/113.1 OB001610	Watermolen van Volsem	15/10/2003
127	Beschermd monument	4.01/23077/114.1	Oorlogsmonument	22/02/2013
1583	Beschermd cultuurhistorisch landschap	4.03/23077/101.1 OB000771	Parochiekerk Sint-Pieter met omringend kerkhof	31/05/1948
141	Beschermd stads- en dorpsgezicht	4.02/23077/103.1 4.02/23077/105.1 OB001611	Watermolen van Volsem met omgeving	15/10/2003

Naast deze beschermde monumenten en landschappen zijn er tevens een aantal gebouwen vastgesteld als bouwkundig erfgoed:

Naam	Datum vaststelling	Adres
Kapel Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes	05/10/2009	J. Depauwstraat
Landhuis	05/10/2009	J. Depauwstraat 11
Kasteel Coloma	05/10/2009	J. Depauwstraat 25-27
Landhuis	05/10/2009	J. Depauwstraat 31
Personeelwoning van kasteel Coloma	05/10/2009	J. Depauwstraat 33
Personeelwoning van kasteel Coloma	05/10/2009	J. Depauwstraat 36
Personeelwoning van kasteel Coloma	05/10/2009	J. Depauwstraat 44-46
Twee woningen	05/10/2009	J. Sermonstraat 10-12
Kapel van het Heilig Kruis	05/10/2009	Pastorijstraat
Hoeve	05/10/2009	Pastorijstraat 1
Oud Gemeentehuis van Sint-Pieters-Leeuw	05/10/2009	Pastorijstraat 2
Jongensschool	05/10/2009	Pastorijstraat 4

Naam	Datum Vaststelling	Adres
Burgerhuis	05/10/2009	Pastorijstraat 5
Herberg Den Hert	05/10/2009	Rink 3, 4
Gesloten hoeve Hof van Heffen	05/10/2009	Rink 14
Hoekpand	05/10/2009	Rink 15
Reclame-muurschildering voor Vigor	11/12/2014	Rink 23
Herberg In het Lam	05/10/2009	Rink 27
Dorpswoning	05/10/2009	Rink 28
Herenhuis	05/10/2009	Rink 29
Herberg 't Leeuwke	05/10/2009	Rink 47
Tuinierswoning kasteel Coloma	05/10/2009	Sint-Sebastiaansstraat 12
Gemeenteschool Den Top	05/10/2009	Topstraat 15
Boerenburgerhuis	05/10/2009	V. Nonnemanstraat 36



- Beschermd cultuurhistorisch landschap
- Beschermd stads- of dorpsgezicht
- Beschermd monument
- Vastgesteld bouwkundig erfgoed - relict

2.4.5. Landschapsatlas

Nabij het dorp Sint-Pieters-Leeuw is er één gebied dat voorkomt in de landschapsatlas. Het gebied 'Gaasbeek, Sint-Laureins-Berchem, Oudenaken en Elingen' is hierin aangewezen als ankerplaats. Het dorp wordt omgeven door de relictzone Centraal Pajottenland. Delen van deze relictzone zijn tevens gelegen binnen de contouren van het RUP.

Naam	Type	ID
<i>Gaasbeek, Sint-Laureins-Berchem, Oudenaken en Elingen</i>	Ankerplaats	A20027
<i>Centraal Pajottenland</i>	Relictzone	R20008

2.4.6. Habitat- en vogelrichtlijngebied

Het plangebied grenst in het noordwesten en noordoosten aan het habitatrictlijngebied 'Hallerbos en nabije boscomplexen met brongebieden en heiden'. Dit gebied beslaat een oppervlakte van 1832 ha. Het is een landschappelijk nog vrij gaaf complex van een aantal (grote) bosgebieden (Hallerbos, Lembeekbos, Bos Ter Rijst) en beekvalleien (valleien van de Mark en Zuunbeek). Het gebied omvat een aantal bronbeken met waardevolle visfauna. Nabij Sint-Pieters-Leeuw betreft het de Zuunbeekvallei met valleien van omliggende beken. Delen van dit habitatrictlijngebied valt binnen de contouren van het RUP.

In de omgeving van het RUP werden geen vogelrichtlijngebieden afgebakend in functie van de Europese Richtlijn 79/409/EEG.



- Relictzone Landschapsatlas
- VEN-gebied
- Habitatrictlijngebied

2.4.7. VEN- en IVON gebieden

Ongeveer hetzelfde gebied aangeduid als habitatrictlijngebied is ook als VEN-gebied aangewezen, dus onderdeel van het Vlaams Ecologisch Netwerk. Dit VEN-gebied draagt de naam 'Vallei van de Zuunbeek en zijlopen'. Delen hiervan vallen binnen de contouren van het RUP

2.4.8. Bestaande waterlopen

Er worden een aantal waterlopen aangeduid in de Vlaamse Hydrografische Atlas die door of langs Sint-Pieters-Leeuw lopen.

ID	Naam	Lengte
6554	<i>Zuunbeek</i>	19533,21 m
7108	<i>Beek</i>	1691,70 m
7103	<i>Gaspeldorenbeek</i>	1765,88 m
13953	<i>#naamloos#</i>	851,36 m



VHA-waterlopen in de Dijebeek

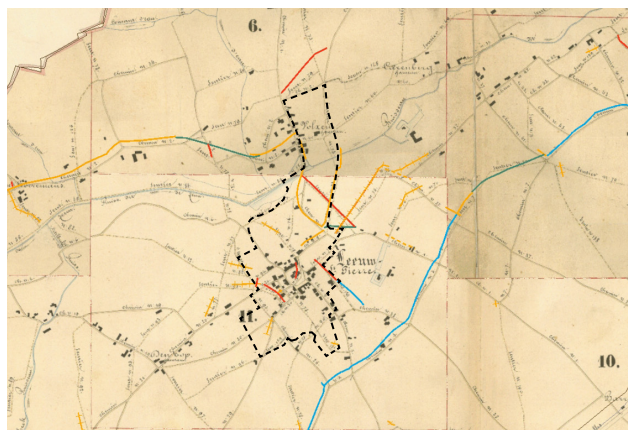
De Zuunbeek is een deelbekken van de Dijlebekken. Dit Dijlebekken is op z'n beurt weer onderdeel van het stroomgebied van de Schelde.

2.4.9. Atlas der Buurtwegen

Vanwege een rijke historie is Sint-Pieters-Leeuw goed te herkennen in de Atlas der Buurtwegen. De wegenstructuur is over de jaren weinig veranderd. De huidige Rink rond de kerk bestond in 1841 nog uit drie verschillende straatnamen: Chemin n:5, Chemin n:20 en Chemin n:30.

Historische straatnaam	Huidige straatnaam
Chemin n: 1	- Victor Nonnemansstraat - Edouard Rooselaerstraat
Chemin n: 5	- Pastorijstraat - Rink - Joseph Depauwstraat - Európaalán
Chemin n: 6	- Alfons Fleurusstraat
Chemin n: 20	- Rink - René Balléstraat - Topstraat
Chemin n: 25	- Hendrik Vanhouchestraat
Chemin n: 29	- Mekingeweg
Chemin n: 30	- Rink - Jules Sermonstraat - Garebaan

Daarnaast zijn er nog tal van kleinere paden aanwezig, in de atlas aangeduid onder de titel Sentier. Net als de grotere straten liggen deze paden wanneer aanwezig nog op dezelfde locatie. Voorbeelden hiervan zijn het voetpad langs de vroegere basisschool Den Top, sentier n:94 en



— overige
— afschaffing
— nieuwe weg
— verbreding
+++ verplaatsing
- - - - - versmalling

Uittreksel Atlas der Buurtwegen inclusief wijzigingen
(Geoloket Vlaams-Brabant)

sentier n:78 richting basisschool Don Bosco. Toch zijn er dus enkele kleine paden verdwenen, hoogstwaarschijnlijk door het over de jaren invullen van de onbebouwde percelen in het centrum. Sentier n: 95 lopende langs de noordzijde van de bestaande sociale woonwijk, ter hoogte van de staande wip, zal dankzij voorliggend RUP weer aangelegd kunnen worden. Ook het traject van Sentier n:78 zal hieraan gekoppeld kunnen worden en zoals vroeger doorlopen tot aan de Hendrik Vanhouchestraat.

Volgende wandelpaden uit de Atlas der Buurtwegen zullen middels het voorliggend RUP gegarandeerd blijven:

Sentier n: 74	Sentier n: 78
Sentier n: 76	Sentier n: 94
Sentier n: 77	Sentier n: 129

2.4.10. Bestaande niet-vervallen verkavelingen

Volgende verkavelingen komen voor in de afbakening van het RUP en/of in de directe omgeving:

Nr	Referentie	datum goedkeuring
1	284/V/144	17/01/1995
2	284/V/135	10/01/1985 04/09/1992
3	284/V/144	28/05/1985
4	284/FL/72	20/07/1966
5	284/V/195	20/07/1988
6	284/FL/54	29/11/1965
7	284/FL/53	29/11/1965 10/05/2001
8	284/FL/128	18/07/1969 24/09/1992
9	284/FK/134	15/01/1985
10	284/V/245	28/12/1990
11	284/V/65	10/12/1979
12	284/V/76	14/07/1980
13	284/FL/189	08/08/1988 11/12/1989 12/08/2002
14	284/V/140	11/04/1985
15	284/FL/155	23/07/1970
16	284/FL/88	01/06/1967
17	284/FL/17	26/07/1963 17/06/1964

2.4.11. Bestaande rooilijnplannen

In of aansluitend het gebied komen geen rooilijnplannen voor.

3. SWOT-analyse en doelstellingen

3.1. SWOT-analyse

Met de uitgevoerde swot-analyse kunnen op overzichtelijke wijze de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen aangeduid worden.

Sterktes

Sint-Pieters-Leeuw kent vele sterktes, enkel en alleen al door de aanwezigheid van de historische parochiekerk Sint-Pieter en het Colomapark met kasteel en befaamde rozentuin, de grootste externe attractor van het dorp. De parochiekerk met ommuurde begraafplaats is daarnaast gesitueerd in een unieke dorpskern omgeven door bomen. De kerk is gesitueerd op het hoogste punt in de omgeving en vanaf de omliggende straatjes is er dan ook een mooi uitzicht over de landerijen en de Zuunbeekvallei.

Het dorpscentrum bestaat uit vele kleine straten, zelfs voor gemotoriseerd verkeer. Een voorbeeld hiervan is de Rink rondom de kerk met uitlopers naar de Jules Sermonstraat, René Balléstraat, Topstraat, Joseph Depauwstraat, Alfons Fleuresstraat en Pastorijstraat. Voor wandelaars en fietsers zijn er nog meer doorsteken doorheen het dorp. Via deze kleine doorsteken voor fietsers en voetgangers bereik je ook gemakkelijk de kleine waardevolle groene ruimtes in het dorp. Een goed voorbeeld hiervan is een groene ruimte gesitueerd ten oosten van de Don Bosco basisschool, rondom een vroegere beek. Momenteel zijn hier speeltoestellen en een boogschutterserf gesitueerd. De beek is helaas niet zichtbaar in het landschap.

Zwaktes

Het grootste probleem binnen het dorp is de verkeerssituatie rondom de parochiekerk Sint-Pieter. De Rink is momenteel voornamelijk ingericht als verkeersruimte en vele auto's worden geparkeerd in deze openbare ruimte. Het verwijderen van de parkeermogelijkheden rondom de kerk levert veel ruimte op. Deze ruimte kan op een andere manier beter benut worden.

Het gemeentehuis aan de pastorijstraat heeft geen enkele relatie met het dorpscentrum. Het zit als het ware in een stedenbouwkundig isolement, afgeschermd van het centrum. Het gebouw past daarnaast tevens op geen enkele wijze bij het authentieke karakter van het centrum. Het gemeentehuis huist een grote parkeergelegenheid, welke mogelijk middels een opwaardering ingezet kan worden als centrumparking.

Er is slechts een beperkt aanbod aan horecagelegenheden in het dorp. Deze bevinden zich voornamelijk aan de Rink. Dit beperkte aanbod zorgt er voor dat er weinig fietsers of wandelaars in het dorp blijven plakken.

Kansen

Het dorp biedt veel kansen op het vlak van kernversterking. De eerder aangehaalde verkeersruimte rond de kerk en de hieraan verbonden parkeersituatie kan ingeruild worden voor een publiek autoluwe ruimte met pleinfunctie. Door enkel bestemmingsverkeer toe te laten in het dorpscentrum en het doorgaande verkeer om te leiden rond het Colomapark via de E. Rooselaersstraat, ontstaan er meer mogelijkheden om langdurige evenementen te organiseren. Denk hierbij aan meerdaagse markten, optredens en zo nu en dan een kermis.

Wanneer er grote ontwikkelingen of infrastructurele werken plaats moeten vinden heeft de gemeente het voordeel dat ze vele percelen in bezit heeft (gemeentehuis, bibliotheek, scholen, kerk, ...). Dit maakt het mogelijk het dorp nog fijnmaziger te maken en percelen te verbinden.

De sociale woonwijk ten zuiden van de Don Boscoschool is een onaantrekkelijke leefruimte. De ruimte is niet naar de volle potentie ingericht en een herinrichting van de woonwijk, met inbegrip van het verplaatsen van de sociale woningbouw, biedt kansen om de verdwenen waterloop te herintroduceren en de aangrenzende groene ruimte op te waarderen.

Bedreigingen

Moderne ontwikkelingen sluiten momenteel slechts beperkt aan bij het karakter van het dorp, iets wat wel in acht genomen zou moeten worden in de toekomst.

Woonuitbreidingen rondom de kern zijn in de toekomst niet uit te sluiten. Toch is het belangrijk inbreiding binnen de kern te verkiezen boven uitbreidingen. Zeker ten noorden van het dorpscentrum, rondom de Zuunbeek is een waardevol landschap gesitueerd. Momenteel is een deel van dit gebied op het huidige BPA aangewezen als woonuitbreidingsgebied. De doorkijk vanuit het centrum over dit open landschap, en de aanwezige natuur zijn echter veel te waardevol om in te ruilen voor woongebied.

Door inbreiding bestaat echter de kans dat natuurlijke structuren, zoals de beek ten zuiden van de Don Bosco school verder verdwijnen uit het landschap. Deze natuurlijke structuur dient echter in de toekomst meer ruimte te krijgen en een waardevolle groene ruimte doorheen het dorp gaan vormen.

sterktes

- Unieke dorpskern met veel groen
- Kleine waardevolle ruimtes
- Vele kleine doorsteken en passages - fijne dorpsstructuur
- Uitgesproken topografisch landschap
- Coloma Park - externe attractor

kansen

- Publieke ruimte herinrichten - autoverkeer weren
- Veel percelen in eigendom van de gemeente - vele ontwikkelings- en verbindingsmogelijkheden
- Sociale woonwijk herdefiniëren
- Fijnmazigheid dorpscentrum uitbreiden

zwaktes

- Rink als verkeersruimte
- Parkeren in de openbare ruimte
- Versnippering natuurlijke systemen
- Beperkt aanbod aan horeca
- Gemeentehuis als stedenbouwkundig isolement

bedreigingen

- Huidige ontwikkelingen (Gemeentehuis, Zorgcentrum en School) - 'upscaling': kwaliteit achteruit
- Dorpsuitbreidingen in waardevolle groene randen
- Verdwijnen van natuurlijke structuren

Doelstellingen

- Duurzame mobiliteit
 - Inzetten op fijnmazigheid van steegjes, passages en dreven
 - Autoverkeer omleiden
 - Parkeren bundelen
 - Publieke ruimte herinrichten op mensenmaat
- Een levendige dorpskern
 - Verdichting door inbreiding - draagvlak faciliteiten
 - Uitbouwen kleinschalige publieke ruimte
- Landschap en dorpskern verbinden
 - Verdichtingslocaties tussen dorp en landschap
 - Uitbouw landschapspoorten
 - Uitzichten van dorp naar groen en andersom versterken

3.2. Doelstellingen

Op basis van de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen zijn er een aantal doelstellingen geformuleerd die met behulp van het RUP verwezenlijkt kunnen worden.

Duurzame mobiliteit

De wegstructuur van het dorpscentrum van Sint-Pieters-Leeuw is over de afgelopen decennia slechts in beperkte mate gewijzigd. Wegen zijn over de jaren op sommige plaatsen verlegd en verbreed, maar er zijn slechts enkele weggetjes verdwenen. Dit blijkt uit de Atlas der Buurtwegen en bijbehorende kaart met wijzigingen (zie pagina 19).

De fijnmazigheid van het dorp is een grote troef. Als voetganger of fietser ben je razendsnel van A naar B dankzij de kleine steegjes en doorsteken. Het aandeel aan kleine paden was vroeger nog groter en kan daarmee in de toekomst mits ruimte weer uitbreiden. Vele percelen in het centrum zijn in eigendom van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw. Dit biedt kansen om rechtstreekse verbindingen over deze percelen aan te leggen, enkel bedoeld voor zacht verkeer.

Het doorgaand gemotoriseerd verkeer moet daarentegen idealiter omgeleid worden rondom het centrum, ondermeer zodat de ruimte rondom de kerk grotendeels een andere bestemming kan krijgen. Bestemmingsverkeer moet natuurlijk de mogelijkheid blijven houden het centrum binnen te rijden. Het doorgaand verkeer kan omgeleid worden via de Edouard Rooselaersstraat rondom het Colomapark. De rotonde op de kruising tussen de Pastorijsstraat, Victor Nonnemanstraat, Brusselbaan en Edouard Rooselaersstraat dient te verdwijnen om enkel toegang te verschaffen aan bestemmingsverkeer. Een omleiding van doorgaand verkeer rond het centrum zorgt wel voor een redelijke toename van verkeer op de Edouard Rooselaersstraat.

Momenteel is het parkeren binnen het dorp sterk gefragmenteerd. Er zijn een drietal publieke parkings in het centrum; bij het gemeentehuis, het Colomapark en de kleuterafdeling van de Don Bosco basisschool. Het is de ambitie om binnen de contouren van het RUP een centrale parking te realiseren die gebruikt kan worden door bezoekers van het dorp, maar tevens door de werknemers in het gemeentehuis. De strategische situering van parkeervoorzieningen kan voorzien in een

dubbel gebruik van de ruimte. De herbestemming van parkeervoorzieningen naar centrale parkings en het verminderen van het gemotoriseerd verkeer door het centrum genereert mogelijkheden de publieke ruimte te herinrichten op mensenmaat.

Een levendige dorpskern

Het aanbod aan voorzieningen in het centrum van Sint-Pieters-Leeuw en binnen de contouren van het RUP is beperkt. Aan de Rink is een slagerij gesitueerd, evenals een krantenwinkel, een apotheek, en een bank. Bovenal zijn hier ook de meeste horecazaken gevestigd. Langs de Joseph Depauwstraat ligt een apotheek, een bank, een slager en een buurtwinkel. De meeste basisvoorzieningen zijn dus aanwezig, maar om de verdichting van het dorp te faciliteren is het belangrijk voldoende voorzieningen te kunnen aanbieden, bijvoorbeeld een concurrerende buurtwinkel of een fietsenmaker.

Langs de Rink en de Pastorijsstraat zijn er al een aantal brede stukken openbaar domein aanwezig. Het beperken van het autoverkeer biedt kansen om deze kleinschalige publieke ruimte verder uit te bouwen, gekoppeld aan gemeenschapsfuncties die ontstaan bij herbestemming van het gemeentelijk patrimonium.

Landschap en kern verbinden

Sint-Pieters-Leeuw is omgeven door groene gebieden. In het centrum is hier echter weinig van te merken, aangezien de meeste woningen georiënteerd zijn op de straten van het dorpsweefsel. De randen van het dorp bieden echter ruimte om deze connectie tussen dorp en landschap te versterken, middels woningen georiënteerd op de natuur. Deze verdichtingslocaties; de Hoeve Hof van Heffen, site gemeentehuis en de groene school- en zorgcampus bieden mogelijkheden voor wonen in combinatie met publieke functies met daaraan gekoppelde publieke ruimte met uitzicht over het landschap. Deze locaties bepalen omgekeerd het dorpsgezicht vanuit de groene ruimte.

4. Uitwerking Kernversterking Sint-Pieters-Leeuw en RUP

4.1. Inrichtingsplan

Om het dorpscentrum van Sint-Pieters-Leeuw op te waarderen en de aangehaalde doelstellingen tot uitvoering te brengen, zijn er een aantal strategieën uitgelicht. Ten eerste dienen er robuuste structuren gecreëerd te worden voor zacht verkeer om zodoende de verkeersleefbaarheid te verbeteren en de fijnmazigheid van het dorp te versterken. Het blauwgroene netwerk moet versterkt worden in functie van wateroverlast. Momenteel is er namelijk weinig ruimte voor de aanwezige watergang doorheen het dorp, de beek. Dit kan tijdens hevige regenval kelders onder water zetten. Het verruimen, verbinden en versterken van de groene ruimtes moet meer ruimte bieden aan de waterloop.

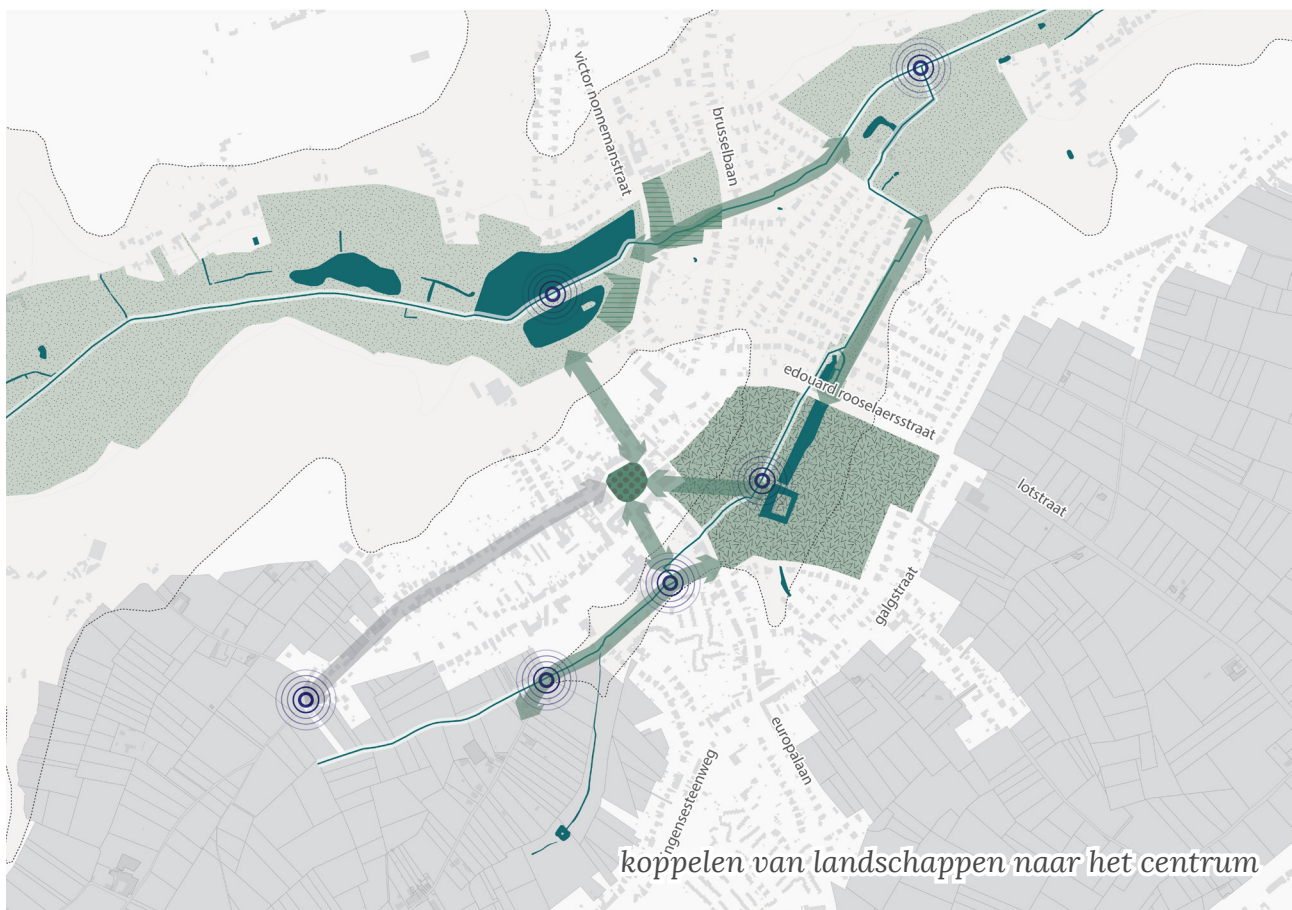
Een uitbreiding van het aanbod aan winkels en horecagelegenheden in combinatie met een autoluw dorpscentrum moet Sint-Pieters-Leeuw transformeren naar een representatieve voorzienende kern.

4.1.1. Koppelen van landschappen naar het centrum

In en rondom het dorp Sint-Pieters-Leeuw zijn vele natuurwaarden en landschappen aanwezig. De Zuunbeek en het Colomapark zijn hier goede voorbeelden van. Het herintroduceren van de Beek versterkt de landschappelijke waarden nabij de kern zelfs nog meer. Het verbinden van de verschillende landschappelijke elementen met de dorpskern moet de toegankelijkheid en het openbare karakter van deze gebieden verbeteren.

4.1.2. Publieke functies als contactzone

Aangezien de kern van Sint-Pieters-Leeuw heel compact is, zijn de meeste gemeenschapsvoorzieningen in de nabijheid van de kerk. De connectie tussen deze functies kan versterkt worden door de fijnmazigheid van het dorp uit te breiden en meer connecties te maken tussen centrum en functies. Ook verder weg gelegen functies, zoals de Watermolen van Volsem, Kasteel Nieuwenhove en Kasteel Coloma dienen beter verbonden te worden.



4.1.3. Toegankelijkheid Sint-Pieters-Leeuw

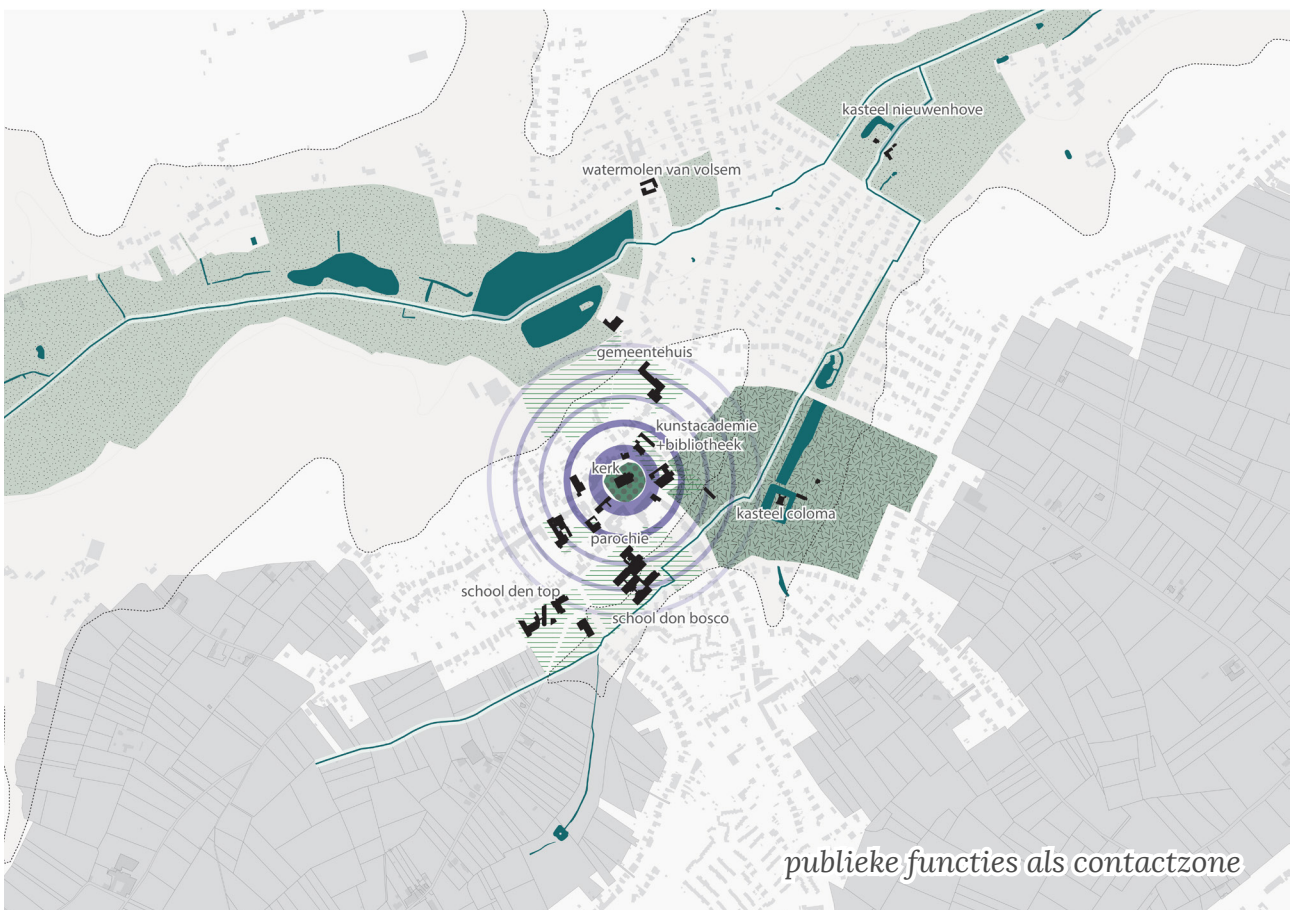
Het autoverkeer kan voor een verbeterde verkeersveiligheid in het dorpscentrum omgeleid worden via de Edouard Rooselaersstraat en Galgstraat. Zodoende wordt er toch een toegankelijke noord-zuid verbinding gefaciliteerd, maar wordt het gemotoriseerd verkeer zoveel mogelijk uit het dorpscentrum geweerd. Enkel bestemmingsverkeer en zacht verkeer is gewenst. De verkeersleefbaarheid wordt hierdoor niet alleen gegarandeerd, er ontstaan ook meer mogelijkheden om meerdaagse activiteiten te organiseren binnen de dorpskern. Om deze kans te benutten is het belangrijk voldoende centrale parkeervoorzieningen te voorzien.

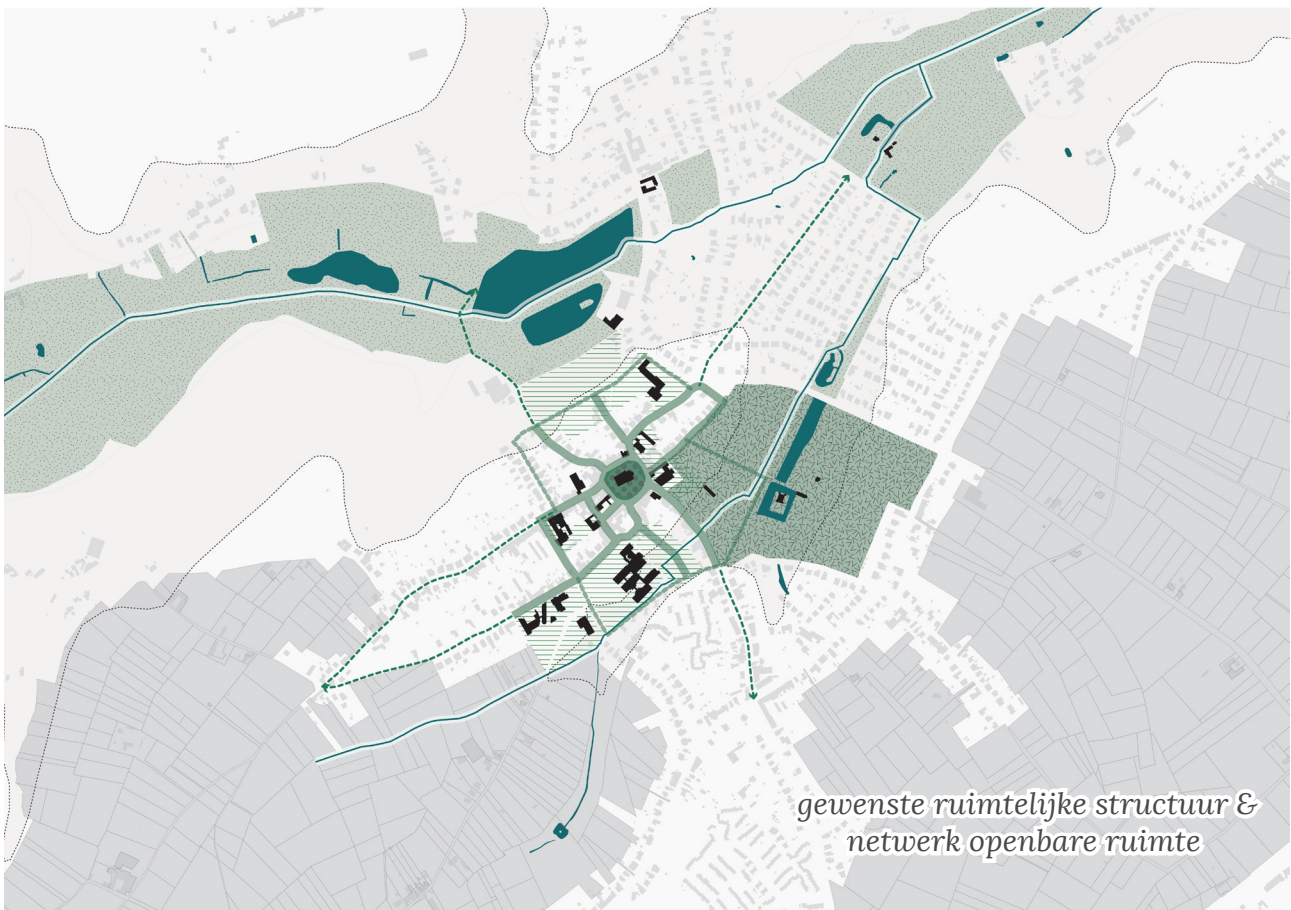
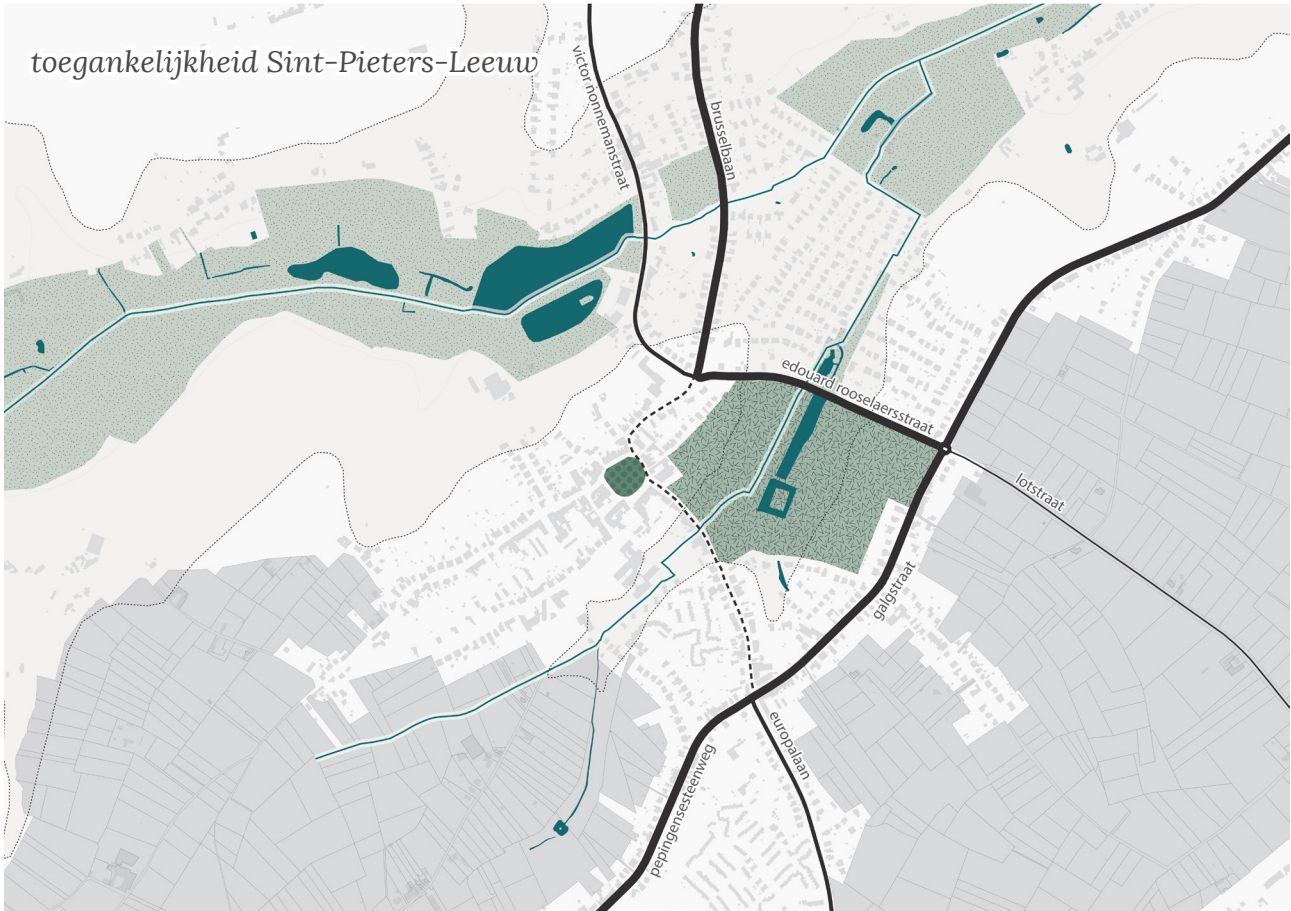
4.1.4. Netwerk openbare ruimte

Het beperken van verkeer in het dorpscentrum en de ontwikkeling van nieuwe en bestaande zachte verbindingen voorziet een groot en kwalitatief netwerk van openbare ruimtes. Zeker de Rink zal meer een pleinfunctie toebedeeld kunnen worden en vaker gebruikt worden voor evenementen. De verbinding met omliggende grote groenstructuren zoals het Colomapark, Zuunbeek en Beek, voorziet in de opwaardering van de recreatieve waarde van de dorpskern en leefkwaliteit.

4.1.5. Gewenste ruimtelijke structuur

De belangrijkste elementen ten behoeve van de kernversterking van Sint-Pieters-Leeuw zijn dan ook het verkeersslu maken van de dorpskern; verbinden van groene zones; integreren van gemeenschapsvoorzieningen in een kwalitatieve kern en ruimte geven aan aanwezige en toekomstige natuurwaarden.







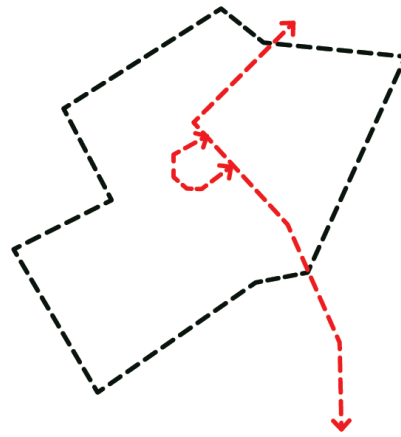
4.2. Strategische projecten

Om de gewenste structuur in de praktijk te onderzoeken zijn een masterplan en een zestal ondersteunende strategische projecten uitgewerkt. Onderstaand masterplan omvat de kern van Sint-Pieters-Leeuw, die niet geheel overeen komt met de contouren van voorliggend RUP. De strategische projecten bevinden zich allen binnen de op het masterplan weergegeven kern.

Strategisch project 1 - Publieke ruimte

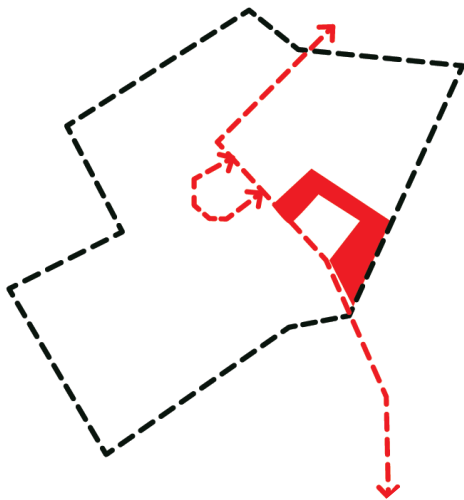
Dit project omvat de herinrichting en -bestemming van de publieke wegenis. Het voorzien van een publieke ruimte op mensenmaat moet de doortocht van gemotoriseerd verkeer temperen. Daarnaast kan een vergroting van de dorpsvloer voorzien in de ruimte nodig voor het organiseren van evenementen, aangezien het dorp momenteel geen echt dorpsplein heeft. Binnen deze ruimte dient ook het commercieel centrum geherstructureerd te worden, aansluitend bij de belangrijkste attractoren van het dorp.

Binnen dit strategisch project is het ook van belang de belangrijkste attractoren, waaronder het Colomapark, scholencampus en gemeentehuis met elkaar te verbinden en de relatie tussen dorp en landschap te versterken.



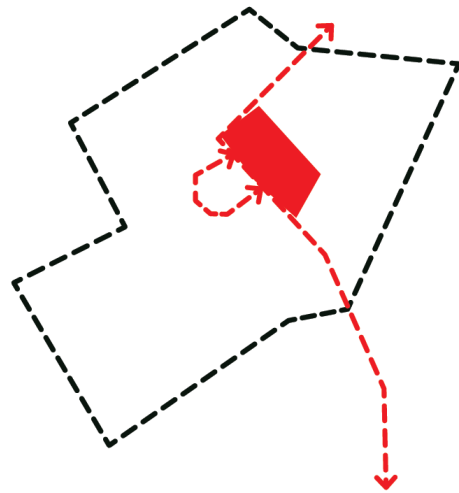
Strategisch project 2 - Coloma en parking

Het herlokalisieren van de parking voor het Colomapark naar een plek dicht bij het dorpscentrum zal meer bezoekers van het park het dorp in trekken. Dit komt de (horeca-)zaken rond de Rink ten goede en er is een grote kans dat de kerk vaker bezocht wordt. Deze verplaatsing zorgt er voor dat de parking niet enkel in functie van het Colomapark gebruikt zal worden, maar tevens in functie van het dorp. Om de link tussen dorp en park te verbeteren worden er extra zachte verbindingen voorgesteld vanaf de parking. Een gedeelte van de naastgelegen hoeve kan een publieke functie toegekend krijgen, in functie van het landschapspark en dorpscentrum. De parking kan ongeveer 30 plaatsen voorzien. De aangegeven locatie is indicatief.



Strategisch project 3 - Rink

Aan de Rink, ten oosten van de parochiekerk Sint-Pieter situeert zich een culturele pool met bibliotheek en academie. Een uitbreiding van deze pool verhoogt het voorzieningenniveau binnen het dorp, wat de leefkwaliteit op z'n beurt verbetert. Binnen deze zone zijn er ook mogelijkheden om een extra doorsteek te maken tussen de bibliotheek en de Kastanjedreef. Hierdoor is het Colomapark nog beter te bereiken vanuit het centrum. Een herbestemming van enkele aanpalende panden moet hiervoor ruimte geven.



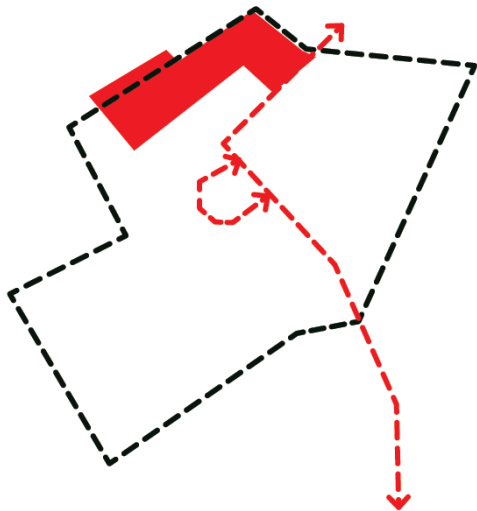
Strategisch project 2 - Coloma en parking



Strategisch project 3 - Rink

Strategisch project 4 - Omzetting woonuitbreidingsgebied naar open ruimte

Het gebied tussen de dorpskern en de Zuunbeek, een aantrekkelijk groengebied dat momenteel als landbouwgrond wordt gebruikt met een grote landschappelijke waarde als overgang naar het natuurgebied van de Zuunbeek, wordt nagenoeg volledig behouden en behalve de mogelijkheid tot realisatie van een klein (sociaal) woongebied, verder gevrijwaard van bebouwing. Een kwalitatieve inpassing van deze (sociale) woonwijk op een deel van de landschappelijke grens tussen de vallei en het dorp moet de relatie tussen dorp en vallei gaan versterken. Door enkel toegang tot het woongebied te voorzien vanaf de Pastorijstraat zal er geen harde scheiding tussen woonwijk en natuur aanwezig zijn. Het gebied dat momenteel als landbouwgrond wordt gebruikt, wordt verder gevrijwaard van bebouwing.

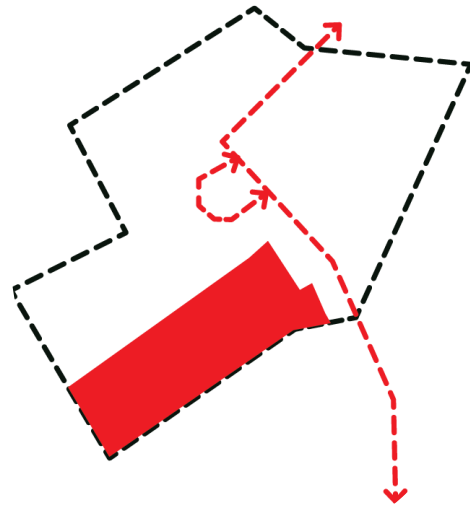


Strategisch project 4 - Omzetting woonuitbreidingsgebied naar open ruimte

Strategisch project 5 - Bouwblok zorgcampus

Ten zuiden van de Rink, langs de Jules Sermonstraat, Hendrik Vanhouchestraat en Garebaan is een groot cluster aan gemeenschapsvoorzieningen gesitueerd. Dit maakt het goed mogelijk de diverse voorzieningen, onder andere de scholen, met elkaar te verbinden en te verenigen. Ook de relatie met de Rink en Joseph Depauwstraat dient versterkt te worden. De uitbreiding van de tussenliggende groene zones en een toename van het aantal zachte verbindingen dient deze connectie verder te versterken.

Binnen deze zone dient ook ruimte gereserveerd te worden voor bijkomende voorzieningen, onder andere voor sport en spel.



Strategisch project 5 - bouwblok zorgcampus

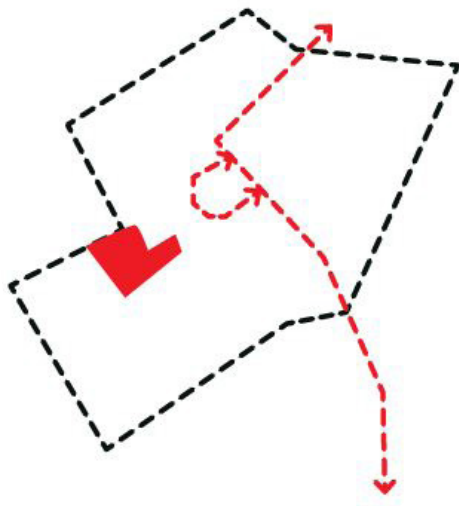
Strategisch project 6 - Parochie en gemeentelijke loodsen

Gemeentelijke basisschool Den Top was tot voor kort gevestigd in deze zone. Dit gebouw wordt echter even niet meer tot de volle potentie benut. Net als bij strategisch project 5 biedt het een uitkomst dat binnen de zone van strategisch project 6 vele kavels in bezit zijn van de lokale overheid. Hierdoor is een herstructurering van het bouwblok mogelijk, dit in functie van nieuwe gemeenschapsvoorzieningen maar ook wonen. Momenteel worden de parochie, gelegen aan de Rink, en de oude loodsen en het schoolgebouw langs de Topstraat gescheiden door enkele achtertuinten van tussenliggende woningen. Aangezien er geen gebouwde elementen in deze achtertuinten aanwezig zijn, is het op termijn mogelijk een zachte verbinding te maken tussen de pastorie en het gebied waar momenteel de gemeentelijke loodsen gesitueerd zijn.

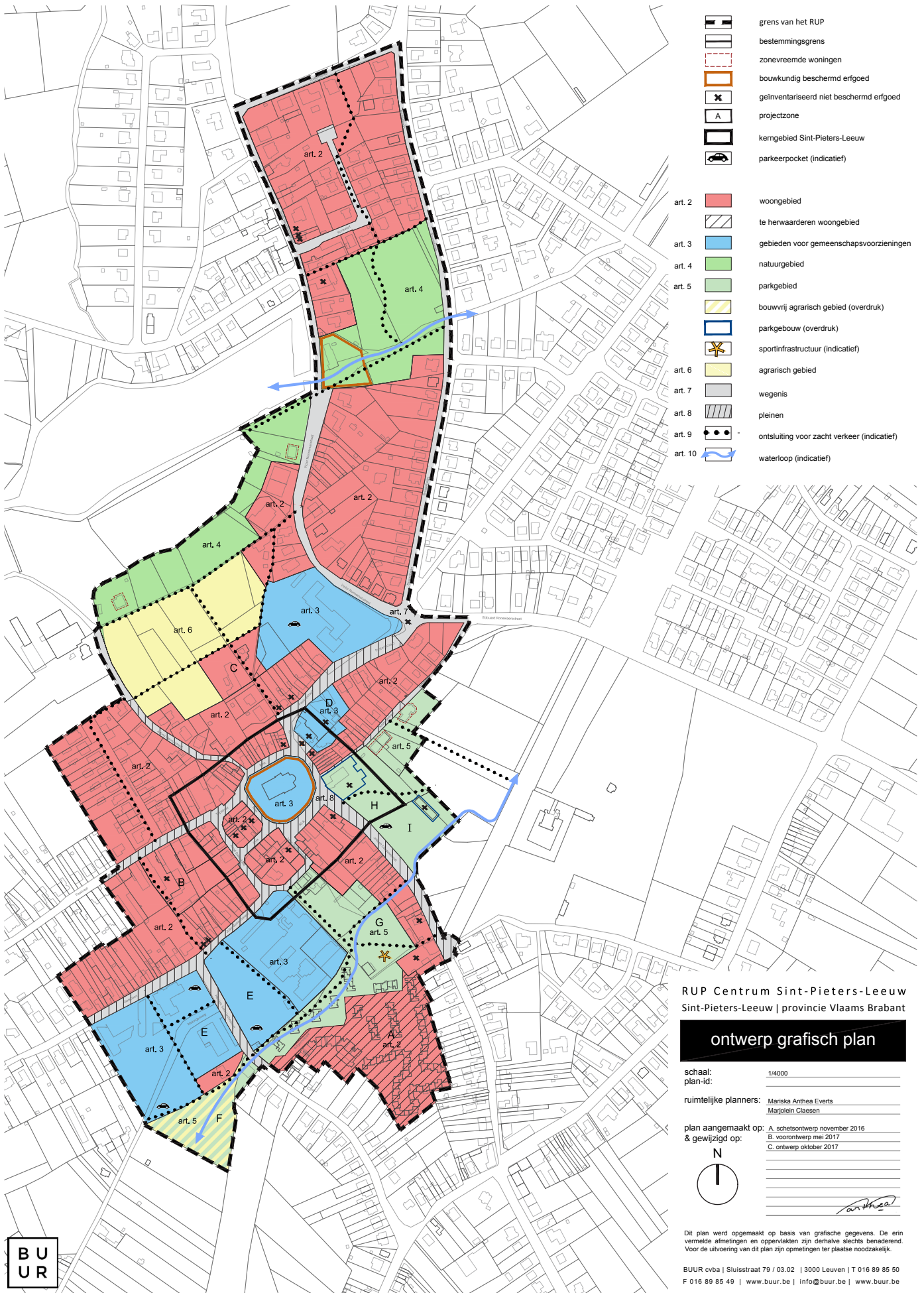
Een kwalitatieve ruimtelijke inpassing kan daarnaast een transformatie voorzien van (semi-publieke) panden naar wonen.

Deze 6 strategische projecten vormen de basis voor de projectzones aangeduid binnen het RUP. Hier zullen licht afwijkende voorschriften toegekend worden dan in de andere zones.

De strategische projecten zijn slechts richtinggevend en zijn het resultaat van een denkproces en zoeken naar de gewenste ontwikkeling voor de kern van Sint-Pieters-Leeuw.



Strategisch project 6 - parochie en gemeentelijke loodsen



- grens van het RUP
- bestemmingsgrens
- zonevreemde woningen
- bouwkundig beschermd erfgoed
- geïnventariseerd niet beschermd erfgoed
- projectzone
- kerngebied Sint-Pieters-Leeuw
- parkeerpocket (indicatief)

- art. 2 woongebied
- te herwaarderden woongebied
- art. 3 gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen
- art. 4 natuurgebied
- art. 5 parkgebied
- bouwvrij agrarisch gebied (overdruk)
- parkgebouw (overdruk)
- sportinfrastructuur (indicatief)
- art. 6 agrarisch gebied
- art. 7 wegenis
- art. 8 pleinen
- art. 9 ontsluiting voor zacht verkeer (indicatief)
- art. 10 waterloop (indicatief)

RUP Centrum Sint-Pieters-Leeuw
Sint-Pieters-Leeuw | provincie Vlaams Brabant

ontwerp grafisch plan

schaal: 1:4000
 plan-id: _____
 ruimtelijke planners: Mariska Anthea Everts
 Marjolijn Claesen
 plan aangemaakt op: A. schetsontwerp november 2016
 & gewijzigd op: B. voorontwerp mei 2017
 C. ontwerp oktober 2017

Dit plan werd opgemaakt op basis van grafische gegevens. De erin vermelde afmetingen en oppervlakten zijn derhalve slechts benaderend. Voor de uitvoering van dit plan zijn opmetingen ter plaatse noodzakelijk.
 BUUR cvba | Sluisstraat 79 / 03.02 | 3000 Leuven | T 016 89 85 50
 F 016 89 85 49 | www.buur.be | info@buur.be | www.buur.be

4.3. Vertaling van visie naar RUP

Zie grafisch plan

De vertaling van de visie naar het RUP vormt de brug tussen het inrichtingsplan enerzijds en de stedenbouwkundige voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan anderzijds.

Bij de intekening van het grafisch plan werd er uitdrukkelijk gekozen voor een flexibel juridisch kader.

4.3.1. woongebied



Deze zone wordt bestemd voor wonen en aan wonen verwante functies, zoals handel, dienstverlening, ambacht & kleinbedrijf en tuinen. Nevenbestemmingen worden enkel toegelaten op de gelijkvloerse verdieping. Om de kwaliteit van het woongebied te garanderen, wordt over de kwaliteit van de bestaande bebouwing gewaakt. Nieuwe woonprojecten dienen uitgevoerd te worden via de regel van 'gepaste overgang' en dienen aan te sluiten bij de bestaande kwalitatieve bebouwing.

Binnen deze zone wordt een woondichtheid van maximaal 40 woningen per hectare, berekend op perceelsniveau, vooropgesteld, gehanteerd bij projecten van meer dan één woning. Het aantal woningen zal steeds op vergunningsniveau worden beoordeeld. Woningen bestaan uit twee bouwlagen en een eventuele dakverdieping. De woningdiepte bedraagt voor de gelijkvloerse verdieping maximaal 15,00m en voor bovenverdiepingen 12,00m. De inplanting van de bebouwing dient aan te sluiten bij omliggende gebouwen danwel het straatbeeld.

Er worden binnen het woongebied een aantal projectzones aangewezen: Zone A beslaat de bestaande woonwijk Wilgenhofpark ten zuiden van het dorpscentrum. De woningdichtheid van deze zone is laag en omwille van de woonkwaliteit is de wijk toe aan een drastische herstructurering met verdichting van de bestaande bebouwing en meer ruimte voor groen.

Zone B voorziet de herbestemming van het voormalige schoolgebouw van de gemeentelijke basisschool Den Top. De voorschriften voor deze zone voorzien de mogelijkheid het perceel van het parochiecentrum aan de René Balléstraat te verbinden met de percelen waarop de voormalige gemeentelijke basisschool Den Top en de gemeentelijke loodsen gesitueerd zijn. Een kwalitatieve ruimtelijke inpassing kan een transformatie voorzien van (semi-publieke) panden naar wonen.

Het huidige woonuitbreidingsgebied wordt geschrapt en aldus van bebouwing gevrijwaard, met uitzondering van de reeds bebouwde zone C. Door het woongebied te beperken tot projectzone C kan er een sterkere connectie gemaakt worden tussen dorp en Zuunbeekvallei, en de open ruimte gevrijwaard van enige bijkomende bebouwing.



Kerngebied Sint-Pieters-Leeuw:

Aanvullend aan de hoofdbestemming wordt binnen het woongebied het kerngebied afgebakend. In het kerngebied wordt aandacht besteed aan de culturele, historische en/of esthetische waarde van het woongebied. Een geleidelijke evolutie naar gesloten bebouwing in geval van her- en nieuwbouw is gewenst.



Te herwaarderen woongebied:

Aanvullend aan het hoofdbestemming wordt dit deel van het woongebied aangeduid als te herwaarderen woongebied.

4.3.2. gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen



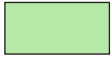
Deze zone biedt ruimte aan gebouwen voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen, zoals de parochiekerk Sint-Pieter, bibliotheek en het gemeentehuis. De bebouwing binnen deze zone dient aan te sluiten bij het algehele karakter van de bebouwing binnen het dorpscentrum en de omliggende woonzones. Zuinig ruimtegebruik van deze gebieden dient nagestreefd te worden.

De panden bestaan uit maximaal 3 bouwlagen en een eventuele dakverdieping. Een plat dak dient uitgevoerd te worden als groen dak.

Er worden binnen de gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen een tweetal projectzones aangeduid: Zone D voorziet de herontwikkeling van de percelen rond de bibliotheek en de integratie van deze zone binnen het dorpscentrum.

Zone E omvat een groot cluster aan gemeenschapsvoorzieningen, waaronder scholen, verzorgingshuizen, parkeervoorzieningen, Aangezien deze gronden in eigendom zijn van de gemeente of van instellingen met een maatschappelijke opdracht, is het binnen deze zone relatief eenvoudig zachte verbindingen te realiseren die alle aanwezige functies met elkaar en met de omliggende groenzones verbinden.

4.3.3. natuurgebied

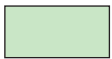


De vergrote zone voor natuurgebied (door schrapping van het woonuitbreidingsgebied) moet de connectie tussen de Zuunbeek en Sint-Pieters-Leeuw versterken. Binnen deze zone mogen jagers- en vissershutten worden gebouwd voor zover deze niet gebruikt kunnen worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk.

Centraal in deze zone staat het waterbergend vermogen van de Zuunbeek, om in de toekomst de negatieve effecten van overstromingen van de Zuunbeek tegen te gaan.

Binnen het natuurgebied wordt ruimte voorzien voor recreatief medegebruik en waterbeheersing.

4.3.4. parkgebied

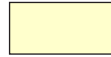


Een deel van het Colomapark en de regio rond de Beek ten zuiden van de dorpskern wordt bestemd voor de inrichting en het beheer van een parkgebied. De hoofdfuncties binnen dit park zijn natuur, landschapsbeleving, landschapsontwikkeling en landschapsbeheer. De Beek zal prominent aanwezig zijn binnen dit parkgebied. Omwille van eerdere wateroverlast speelt de mogelijkheid tot waterberging hier een belangrijke rol.

Binnen de zone voor parkgebied worden een viertal projectzones aangeduid: zone F en G worden ingericht in functie van de Beek. Binnen zone G blijft ruimte voorzien voor de bestaande sportinfrastructuur van de Koninklijke Schuttersgilde Sint Sebastian Sint Pieters Leeuw.

Zone H en I voorzien in de verbinding tussen dorp en Colomapark. Deze zones bieden ruimte voor horeca, handel, diensten en gemeenschapsvoorzieningen. De gebouwen gelegen binnen de contouren van de projectzones H en I kunnen gedeeltelijk een publieke functie toegekend worden in functie van het landschapspark en dorpscentrum. De erfgoed herenwoning in zone I kan bestemd worden voor gemeenschapsvoorzieningen en worden uitgebreid, met behoud van de karakteristieke voorgevel en erfgoedelementen of aangevuld met nieuwe parkbebouwing conform de publieke bestemming. Zone I voorziet tevens een herlokalisatie en uitbreiding van de huidige parking aan het Colomapark. Om dit te verwezenlijken is het belangrijk voldoende zachte verbindingen te realiseren die het dorp en de parking verbinden met het Colomapark.

4.3.5. agrarisch gebied



Een groot deel van het huidige woonuitbreidingsgebied wordt omgezet naar agrarisch gebied. Momenteel wordt dit gebied ook al gebruikt voor agrarische doeleinden. Dit artikel voorziet de mogelijkheid tot het continueren van het huidige gebruik, mits de graslanden behouden blijven. Binnen de zone is een bouwverbod, met uitzondering van de constructie van kleinschalige schuilhutten voor het vee dat op de velden kan grazen. In de andere zone voor agrarisch gebied, grenzende aan het parkgebied ten zuiden van het dorpscentrum, is het behoud van de graslanden ook erg belangrijk. Dit omwille van het doortrekken van het parkkarakter naar de agrarische velden.

4.3.6. wegenis



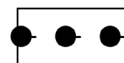
Deze zone omvat alle wegenis buiten het dorpscentrum. Deze delen bevinden zich voornamelijk in het noordelijke deel van het RUP, met onder andere de Victor Nonnemanstraat, Brusselbaan en Edouard Rooselaersstraat. Deze wegenis voorziet de bereikbaarheid van het dorpscentrum en de omliggende woonzones.

4.3.7. pleinen



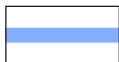
Binnen het dorpscentrum is er meer ruimte gewenst voor publieke activiteiten, zoals een kermis of markt. Het overgrote deel van de wegenis in het dorpscentrum krijgt een pleinfunctie toebedeeld. Binnen deze zone wordt er ruimte voorzien voor meerdaagse activiteiten, waardoor parkeren buiten de aangewezen parkings slechts beperkt toegelaten wordt. Doorgaand verkeer wordt zo goed mogelijk omgeleid rond het centrum. Het dorpscentrum zal hierdoor leefbaarder worden voor zacht verkeer en biedt meer mogelijkheden voor het organiseren van meerdaagse evenementen.

4.3.8. ontsluiting voor zacht verkeer (indicatief)



Middels een indicatieve aanduiding worden verbindingen voor het zachte verkeer voorgesteld. Deze ontsluitingen versterken de bestaande fijnmazigheid van het dorp en leggen verbindingen tussen de verschillende waardevolle delen binnen en buiten het dorpscentrum.

4.3.9. waterloop (indicatief)



De Zuunbeek ten noorden en de Beek ten zuiden van het dorpscentrum wordt meer ruimte toebedeeld. De waterlopen moeten zichtbaar en geïntegreerd worden in het landschap, bij voorkeur in combinatie met een kwalitatief parkgebied met voldoende ruimte om gecontroleerd te overstromen.

5. De gevolgen van het RUP

5.1. Onderzoek naar de significante milieueffecten

Het onderzoek naar de significante milieueffecten afgerond. De m.e.r.-screening werd verzonden naar de verschillende adviesinstanties d.d. 26/04/2017.

Na behandeling van de binnengekregen adviezen is een ontheffingsaanvraag ingediend bij de dienst MER. De ontheffing werd op 19/09/2017 goedgekeurd.

5.2. De watertoets

In het kader van de watertoets is een recente kaart aangemaakt die de overstromingsgevoelige gebieden voor het gehele Vlaamse Gewest weergeeft tot op perceelsniveau. De kaart bevat de effectief overstromingsgevoelige gebieden en de mogelijk overstromingsgevoelige gebieden. De potentiële overstromingsgevoelige gebieden zijn samengesteld uit de van nature overstroombare gebieden (NOG, exclusief colluvia), de potentiële overstromingsgebieden (POG) en de mijnverzakkingsgebieden (MVG), doch die buiten de effectief overstromingsgevoelige gebieden vallen.

Binnen het RUP Centrum Sint-Pieters-Leeuw bevinden zich geen effectief overstromingsgevoelige gebieden maar wel mogelijk overstromingsgevoelige gebieden. Er bevinden zich tevens van nature overstroombare gebieden (NOG) in het onderzoeksgebied. Verder van het centrum van Sint-Pieters-Leeuw, langs de beek zonder benaming, zijn een paar recent overstroomde gebieden (ROG) aanwezig (Depauwstraat, Hoge Paal)

Toch kan er geoordeeld worden dat de watertoets voor het RUP Centrum Sint-Pieters-Leeuw geen significante problemen met zich mee zal brengen inzake potentiële wateroverlast. Potentieel nadelige effecten voor het watersysteem zijn hoofdzakelijk te wijten aan de aanwezigheid van verharde en bebouwde oppervlakten. Deze kunnen echter beperkt worden door meer ruimte te geven aan de aanwezige waterlopen en verharding of verdichting te beperken.



Overstromingsgevoelige gebieden 2017 (Geopunt)

5.3. Opsomming van strijdige en op te heffen voorschriften

Onderstaande voorschriften van het RUP zijn strijdig met het BPA Sint-Pieters-Leeuw Centrum. De strijdige voorschriften van het BPA zullen worden opgeheven.

Strijdige bestemming van het BPA	Bestemming van het RUP
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Woongebied - art. 3.1 - zone voor openbare wegen - art. 3.2 - zone voor openbare voetwegen - art. 6.3 - zone voor muurconstructie - art. 7 - zone voor gesloten bebouwing - art. 8 - zone voor halfopen bebouwing - art. 9 - zone voor open bebouwing - art. 10 - zone voor woonuitbreidingsgebied - art. 12.1 - zone voor meergezinswoningen - art. 12.2 - zone voor hotel - art. 13 - zone voor achteruitbouw - art. 14 - zone voor koeren en hovingen - art. 15 - zone voor tuinen <p>Hoofdbestemming: residentieel wonen en gemeenschapsvoorzieningen met inbegrip van aanhorigheden, tuinen, groenzones, terrassen, parkings, toegangen en ontsluitingen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeenschapsvoorzieningen <p>De gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen zijn bestemd voor bebouwing, constructies en voorzieningen in functie van gemeenschapsvoorzieningen met inbegrip van tuinen, groene ruimtes, ontsluitingen, openbare wegen en toegangen in een overwegend groene omgeving.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Natuurgebied <p>De natuurgebieden staan in voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu. Centraal in het natuurgebied staat de verhoging van het waterbergend vermogen van de Zuunbeek. Recreatief medegebruik, beheerslandbouw in functie van landschapszorg en waterbeheer zijn nevenfuncties.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zone voor buurtpeelplein (art. 16) <p>De zone voor buurtpeelplein dient ingericht te worden als groenzone met gemeenschapsfunctie, zijnde groen-, speel- en ontmoetingsruimten met inbegrip van lichte constructies in functie van de recreatieve voorzieningen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parkgebied <p>Parkgebieden zijn bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een multifunctioneel park. Parken wandelwegen, parkmeubilair en parkinfrastructuur zijn steeds toegelaten. Het parkgebied dient te voorzien in een landschappelijke, natuurlijke en passief recreatieve functie. Centraal in het parkgebied staat eveneens de verhoging van het waterbergend vermogen van de aanwezige waterloop.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zone voor openbaar nut (art. 19) <p>De zone voor openbaar nut is bestemd voor bebouwing, constructies en voorzieningen van openbaar nut zoals sociale functies, onderwijsinstellingen en ontmoetingsruimten, bestaande en nog op te richten met inbegrip van koeren, pleinen en recreatieruimten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Woongebied <p>Deze gebieden zijn bestemd voor wonen en gemeenschapsvoorzieningen met inbegrip van aanhorigheden, tuinen, groenzones, toegangen, (ondergrondse) parkings en openbare wegen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Parkgebied <p>Parkgebieden zijn bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een multifunctioneel park. Parken wandelwegen, parkmeubilair en parkinfrastructuur zijn steeds toegelaten. Het parkgebied dient te voorzien in een landschappelijke, natuurlijke en passief recreatieve functie. Centraal in het parkgebied staat eveneens de verhoging van het waterbergend vermogen van de aanwezige waterloop.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zone voor boerenerven (art. 22) <p>Deze zone is bestemd voor de uitbating van landbouwbedrijven, bij stopzetting van de landbouwactiviteiten geldt de nabestemming ééngesinswoningen rond binnenerf. Telkens één woning per gebouvvolume. De bestaande onbebouwde percelen behouden hun erf karakter en kunnen gebruikt worden als tuinen</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Woongebied <p>Deze gebieden zijn bestemd voor wonen en gemeenschapsvoorzieningen met inbegrip van aanhorigheden, tuinen, groenzones, toegangen, (ondergrondse) parkings en openbare wegen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Parkgebied <p>Parkgebieden zijn bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een multifunctioneel park. Parken wandelwegen, parkmeubilair en parkinfrastructuur zijn steeds toegelaten. Het parkgebied dient te voorzien in een landschappelijke, natuurlijke en passief recreatieve functie. Centraal in het parkgebied staat eveneens de verhoging van het waterbergend vermogen van de aanwezige waterloop.</p>

Onderstaande voorschriften van het RUP zijn strijdig met het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (KB 07/03/1977 en latere wijzigingen). De strijdige voorschriften van het gewestplan zullen worden opgeheven.

Strijdige bestemming van het Gewestplan	Bestemming van het RUP
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Woongebied <p>De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf, ..., voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven, ...</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parkgebied <p>Parkgebieden zijn bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een multifunctioneel park. Parken wandelwegen, parkmeubilair en parkinfrastructuur zijn steeds toegelaten. Het parkgebied dient te voorzien in een landschappelijke, natuurlijke en passief recreatieve functie. Centraal in het parkgebied staat eveneens de verhoging van het waterbergend vermogen van de aanwezige waterloop.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Landschappelijk waardevolle agrarische gebieden <p>De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. ... bevatten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parkgebied <p>Parkgebieden zijn bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een multifunctioneel park. Parken wandelwegen, parkmeubilair en parkinfrastructuur zijn steeds toegelaten. Het parkgebied dient te voorzien in een landschappelijke, natuurlijke en passief recreatieve functie. Centraal in het parkgebied staat eveneens de verhoging van het waterbergend vermogen van de aanwezige waterloop.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Agrarisch gebied <p>Deze agrarische gebieden staan in voor het behoud van de open ruimte en de aanwezige landschappelijke kwaliteiten. Enkel overkappingen voor aanwezig vee zijn in deze zone toegelaten. Graslanden moeten behouden blijven.</p>

5.4. Ruimtebalans

Bijhorende tabel geeft de ruimtebalans weer van het voorliggende ten opzichte van het vigerende gewestplan en BPA. Het huidige BPA heeft een oppervlakte van ongeveer 38ha 17a 07ca. Het RUP Centrum Sint-Pieters-Leeuw heeft een oppervlakte van 43ha 78a 26ca.

Gebiedsaanduiding	BPA	Gewestplan	RUP
- wonen - subcategorie woongebied	21ha 17a 24ca	4ha 52a 95ca	26ha 33a 08ca
- wonen - subcategorie gemeenschapsvoorzieningen	-	-	6ha 49a 42ca
- recreatie - subcategorie recreatief parkgebied	24a 17ca	-	-
- landbouw - subcategorie agrarisch gebied	-	64a 20ca	2ha 39a 96ca
- overig groen - subcategorie parkgebied	1ha 29a 29ca	44a 03ca	4ha 30a 38ca
- reservaat en natuur	4ha 23a 12ca	-	4ha 25a 42ca
- lijninfrastructuur (wegeninfrastructuur)	4ha 33a 73ca	-	-
- gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut	6ha 89a 52ca	-	-
<i>Totaal</i>	<i>38ha 17a 07ca</i>	<i>5ha 61a 18ca</i>	<i>43ha 78a 26ca</i>

5.5. Register van percelen met mogelijk planbaten/planschade/bestemmingswijzigingscompensatie

In uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in voege sinds 1 september 2009 wordt een register opgesteld van de percelen gelegen in het RUP waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding (art. 2.6.1 van de codex), planbatenheffing (art. 2.6.4 van de codex) of een bestemmingswijzigingscompensatie zoals vermeld in het grond- en pandenbeleid (boek 6, titel 2 en 3 van het decreet grond- & pandenbeleid van 27 maart 2009).

Dit register geeft conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening art. 2.2.2, §1, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van de percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden uitsluitingsvoorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld dienen te worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

De mogelijke planbaten/planschade en bestemmingswijzigingscompensatie zijn grafisch weergegeven (zie kaart in bijlage).

5.6. Gewijzigde juridisch technische aspecten

5.6.1. Rooilijnplannen

In het RUP worden geen bestaande rooilijnen gewijzigd.

5.6.2. Wijziging wegenis

Door het RUP worden geen bestaande wegen of buurtwegen beïnvloed. Wel worden er een aantal nieuwe erftoegangswegen en parkings gerealiseerd ter ondersteuning van de woonzones binnen het gebied. Deze erftoegangswegen zullen rechtstreekse aansluiting krijgen op de bestaande wegenis.

Er worden op de site tevens verschillende fiets- en wandelpaden voorgesteld. Deze paden moeten de fijnmazigheid van het dorpscentrum verhogen. Daarnaast dienen deze paden de voorzieningen in het dorp optimaal te verbinden voor het zachte verkeer.

5.6.3. Opheffing van niet-vervallen vergunde verkavelingen

Binnen de contouren van het RUP worden geen niet-vervallen vergunde verkavelingen opgeheven.

6. Bijlagen

6.1. Stedenbouwkundige voorschriften

Zie apart document

6.2. Plannen

- Grafisch plan

(zie apart document)

- Plan bestaande toestand

(zie apart document)

- Kaart met de mogelijke planbaten/planschade en bestemmingswijzigingscompensatie

(zie apart document)

6.3. Adviezen t.g.v. plenaire vergadering

Zie apart document

6.4. M.e.r.-screening

Zie apart document

