



## **RUP REYSBERG**

TOELICHTINGSNOTA

Ontwerp

versie definitieve vaststelling gemeenteraad



Gemeente Sint-Pieters-Leeuw

Pastorijstraat 21 • 1600 Sint-Pieters-Leeuw

Tel. 02 371 22 11

### **D+A nv**

RUIMTE VOOR IDEEËN

Meiboom 26  
1500 Halle

T 02 363 89 10

The Colab:

Hendrik Consciencestraat 5 bus 03/01  
2800 Mechelen

T 015 56 09 56

Belfius BIC GKCCBEBB  
IBAN BE33 0682 4745 8646  
BNP Fortis BIC GEBABEBB  
IBAN BE80 2930 4598 9977

BTW BE 0418 913 997  
RPR Brussel  
info@da.be  
www.da.be

## Colofon

RUP Reysberg

**Opdrachtgever:**

Gemeente Sint-Pieters-Leeuw

**Opdrachthouder:**

D+A Consult nv – Meiboom 26, 1500 Halle | The Colab: Hendrik Consciencestraat 5 bus 03/01,  
2800 Mechelen – info@daconsult.be – www.daconsult.be

Opgemaakt door ondergetekende ontwerper,

Ann Lambrechts, projectleider

Erkend ruimtelijk planner

fase	document	datum	revisie	versie
4	voorontwerp – versie planteam	20/12/2022-rv	al	4.0
	voorontwerp – versie plenair advies	16/06/2023-rv	al	4.1
5	Ontwerp_voorlopige vaststelling_gemeenteraad_planteam	02/10/2023-al	al	5.0
	Ontwerp_voorlopige vaststelling_gemeenteraad_CBS	04/03/2024-al	al	5.1
6	Ontwerp_definitieve vaststelling_gemeenteraad_CBS	12/11/2024-al	al	6.0

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding van het RUP .....	5
1.2	Afbakening van het plangebied.....	5
<b>2</b>	<b>Bestaande toestand.....</b>	<b>6</b>
2.1	Situering van het plangebied .....	6
2.2	Beschrijving bestaande toestand .....	7
2.3	Ruimtelijke analyse .....	14
2.3.1	Landschap.....	14
2.3.2	Landbouw.....	14
2.3.3	Natuur .....	15
2.3.4	Water .....	16
2.3.5	Bebouwde ruimte .....	17
2.3.6	Mobiliteit.....	18
2.3.7	Reliëf .....	18
2.4	Planningscontext .....	19
2.4.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen .....	19
2.4.2	Ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant .....	20
2.4.3	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Sint-Pieters-Leeuw .....	20
2.4.4	Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BVR) .....	26
2.4.5	Provinciaal beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant.....	26
2.4.6	Bestemmingsplannen.....	27
2.4.7	Mobiliteitsplan .....	34
2.4.8	Atlas der buurtwegen.....	36
2.4.9	GNOP (Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan) Sint-Pieters-Leeuw .....	37
2.4.10	Visie open ruimte bij nieuwe uitbreidingen woonkernen Sint-Pieters-Leeuw .....	37
2.4.11	Focusnota Ruimte .....	37
2.5	Evaluatie plangebied.....	38
2.5.1	Knelpunten.....	38
2.5.2	Potenties .....	38
<b>3</b>	<b>Gewenste ruimtelijke ontwikkeling.....</b>	<b>40</b>
3.1	Doelstellingen .....	40
3.2	Visie .....	40
3.3	Ruimtelijke concepten .....	40
3.4	Structuurschets.....	44
<b>4</b>	<b>Effecten van het RUP .....</b>	<b>46</b>

<b>5</b>	<b>Juridisch-administratieve aspecten .....</b>	<b>47</b>
5.1	Opsomming van strijdige en op te heffen voorschriften .....	47
5.2	Ruimtebalans .....	47
5.3	Delegatiebevoegdheid Vlaamse Regering .....	47
<b>6</b>	<b>Resultaten van het openbaar onderzoek.....</b>	<b>48</b>
<b>7</b>	<b>Bijlagen .....</b>	<b>49</b>
7.1	RVR toets .....	49
7.2	Advies team MER inzake plan-MER-plicht.....	49
7.3	Delegatiebevoegdheid Vlaamse Regering .....	49
7.4	Plannen.....	49
7.5	Advies gecoro .....	49

## 1 INLEIDING

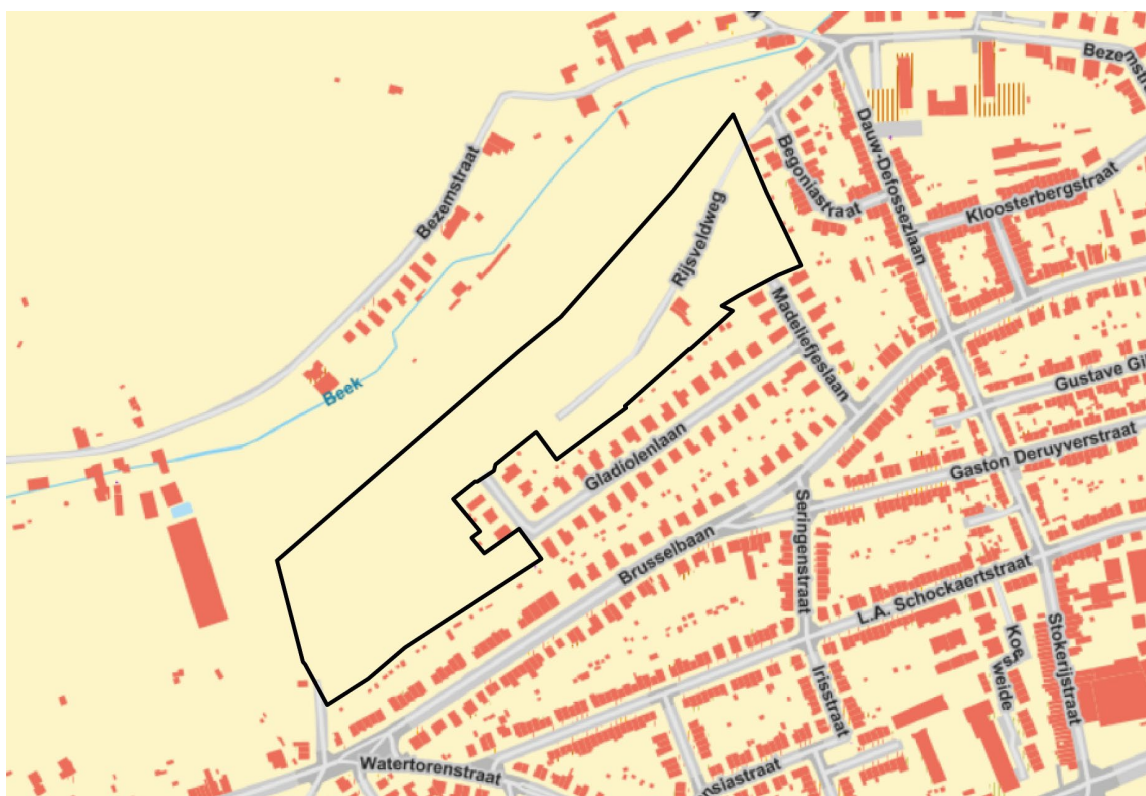
### 1.1 Aanleiding van het RUP

De opdracht omvat de opmaak van een RUP Reysberg. Het doel van het RUP Reysberg is het planologisch herbestemmen van de zone die in het VSGB sinds 1 januari 2017 als woongebied Art. A2.1 bestemd werd naar grotendeels een openruimte bestemming.

De opmaak van dit RUP kadert in de gemeentelijke beleidsvisie zoals goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 24 september 2020, waarbij gesteld werd dat:

- het noodzakelijk is dat bij de beoordeling van aanvragen tot omgevingsvergunning of verkavelingsvergunning, bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, verhoogde aandacht uitgaat naar het maximaal behoud van de groene ruimte bij nieuwe woonontwikkelingen. Dit geldt in het bijzonder voor verkavelingen en groepswoningbouw die een uitdeining van de woonkernen richting de open ruimte inhouden en inzonderheid bij projecten waar de aanleg van nieuwe wegen noodzakelijk is.
- waar nodig er overgegaan kan worden tot de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) zodat deze visie via een planologische herbestemming vastgelegd kan worden.

### 1.2 Afbakening van het plangebied



| Projectgebied op GRB

## 2 BESTAANDE TOESTAND

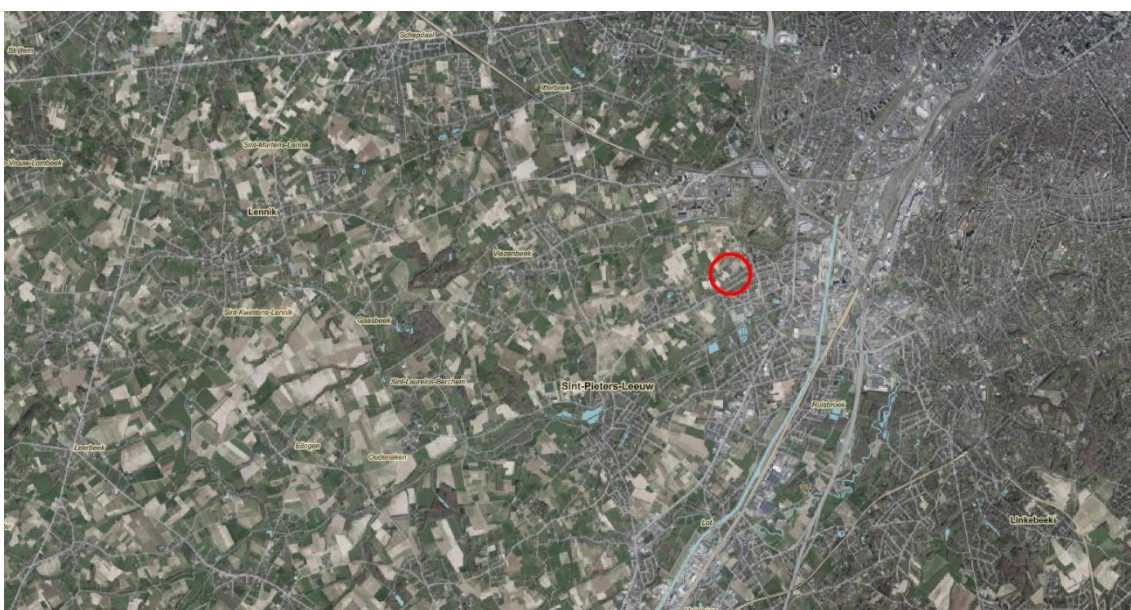
### 2.1 Situering van het plangebied

Het plangebied is gesitueerd in het noordoosten van Sint-Pieters-Leeuw, een gemeente in de provincie Vlaams-Brabant die deel uitmaakt van de Zennevallei en het Pajottenland.

Het gebied is grotendeels in agrarisch gebruik hoewel het in 2017 door het VSGB als woongebied bestemd werd. Het sluit in het noordwesten aan op het open en golvend agrarisch landschap van het Pajottenland. In het zuidoosten sluit het plangebied aan op het bebouwde weefsel van Sint-Pieters-Leeuw en een groene corridor die het Brussels Hoofdstedelijk Gewest indringt.



| Situering RGB - Geopunt



| Situering luchtfoto - Geopunt

## 2.2 Beschrijving bestaande toestand

Het oostelijk gedeelte van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw, waar het plangebied van het RUP gesitueerd is, wordt geconfronteerd met enkele specifieke ruimtelijke uitdagingen. Zo kent het gebied nog steeds een sterke verstedelijkingsdruk waarbij uitbreiding van het woonweefsel en van bedrijvigheid potentieel ten koste gaat van de nog aanwezige open ruimte. Bestaande openruimtestructuren kunnen bijkomend versnipperen waardoor de kans bestaat dat relatie met het natuurlijke landschap permanent verdwijnt. Er moet gewaakt worden over een duurzaam evenwicht tussen open ruimte en bebouwde omgeving waarbij de functies worden afgestemd op de behoeften van de mensen en de draagkracht van de omgeving. Op deze manier kadert dit RUP nog steeds in de visie van het structuurplan van 2009 'Levende open ruimte – ruimte om te leven'. Door gerichte herbestemmingen naar open ruimte – zoals in onderhavig RUP – en daarnaast gericht te verdichten – zoals in het naastgelegen woongebied – , wordt zowel kwalitatieve en beleefbare ruimte voor mensen gecreëerd als een waardevolle plaats voor open ruimte. Hierdoor kan de verwevenheid van mens en omgeving verder versterkt worden.

Het plangebied van het RUP Reysberg grenst enerzijds aan de bebouwde structuur van Klein-Bijgaarden en de uitlopers van Negenmanneke en anderzijds aan een groot openruimtegebied in het noorden en westen en bebouwd weefsel in het zuiden en oosten. Het plangebied is tot op vandaag met uitzondering van twee woningen volledig in agrarisch gebruik. Achter de bestaande verkaveling aan de Gladiolenlaan/ Brusselbaan is een parkzone met speelruimte ingericht. Het gebied kijkt uit op een groter openruimtegebied met vergezichten tot aan de Erasmussite.

Een situering van de site is weergegeven op volgende figuur.



| Situering plangebied RUP Reysberg

Enkele luchtfoto's waarop de relatie met het ten zuidwesten gelegen openruimtegebied duidelijk weergegeven wordt.



| Het plangebied bekeken vanuit het zuidwesten naar het noordoosten



| Zicht van boven de Brusselbaan naar het westen van het plangebied





| Het plangebied bekeken vanuit het noordoosten (boven de Dauw-Defossezzaan) naar het zuidwesten

### Rijsveldweg en landschap

Waar de Rijsveldweg begint betreedt men onmiskenbaar de open ruimte. Aanvankelijk is het nog een vrij smalle corridor, maar gaandeweg wordt het landschap weidser. De tweesporenweg in steenslag en aangedrukte grond slingert langs de hellingflank omhoog. Langs de zuidzijde ligt een veld tussen de weg en het woonweefsel. Langs de noordzijde is het landschap opener en is het golvend landbouwlandschap goed zichtbaar. De weg loopt deels langs een betonnen gracht.



| Panorama vanop de Rijsveldweg kijkend naar het westen

De weg behoudt deze typologie tot aan de twee woningen. Daarna gaat deze over in een aardeweg. Door de ondergrond en de helling van de weg is het ongemakkelijk wandelen en fietsen bij nat weer wat nefast is voor gebruik als een functionele zachte verbinding. Meestal ligt het pad in meer of mindere mate hoger dan de grond eromheen. De landschappelijke kwaliteiten bestaan vooral het golvend landbouwlandschap met vergezichten en de resterende kleine landschapselementen onder de vorm van houtkanten en -wallen. De open ruimte is echter beperkt toegankelijk. Behalve de Rijsveldweg zijn er geen paden of wegen, en de Rijsveldweg is niet erg goed begaanbaar. Daarbij is de toegang tot de Rijsveldweg op sommige plaatsen slecht uitgewerkt.



| Slecht toegankelijke Rijsveldweg (links) – Aantrekkelijk maar ontoegankelijk open ruimtelandschap (rechts)



| Moeilijke toegang Rijsveldweg vanuit Gladiolenlaan over een platgelopen en gekapte houtkant



| Resterend houtkanten en -wallen

## Woningen in het gebied

Binnen het projectgebied liggen twee woningen waarvoor rechtszekerheid geboden moet worden binnen het RUP. Ter hoogte van deze woningen gaat de Rijsveldweg over van deels verharde tweesporenweg naar aarden wandelpad en wordt deze geflankeerd door opgaand groen.



| Overgang weg naar pad – opgaand groen



| Woningen in projectgebied – Google streetview

## Speeltuin en omgeving

De speeltuin is niet erg modern maar bevat wel speeltoestellen voor kleinere kinderen, sportinfrastructuur en zitgelegenheid. Interessant is dat er enkele toegankelijke grasvelden omheen liggen met kleine landschapselementen, die verder in het projectgebied slechts sporadisch voorkomen. Ook zijn er enkele mooie vergezichten op het landschap vanuit de relatief hoog gepositioneerde speeltuin. Het geheel van speeltuin en grasvelden vormt zo een interessante schakel tussen het woonweefsel en de open ruimte.



| Speelinfrastructuur



| Sportinfrastructuur en uitzicht – toegankelijk grasveld

## Leeuwerikstraat

De Leeuwerikstraat doorkruist een waardevol stuk open ruimte, voornamelijk golvend landbouwlandschap met vergezichten, enigszins analoog aan het projectgebied. De Moeshovenierstraat zou ingericht kunnen worden als toegang tot het projectgebied maar ook als schakel tussen het projectgebied en de open ruimte in de omgeving van de Leeuwerikstraat. Langsheen beide wegen komen kleine, verruigde, onbebouwde percelen voor.



| Aanloop naar open ruimte – verruigde percelen



| Weidse open ruimte – kleinschalige open ruimte

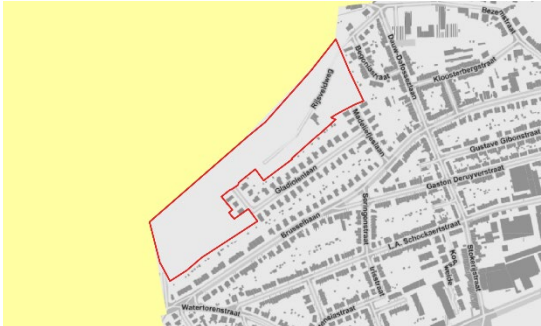


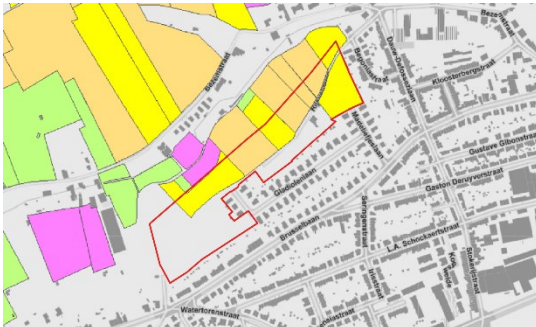
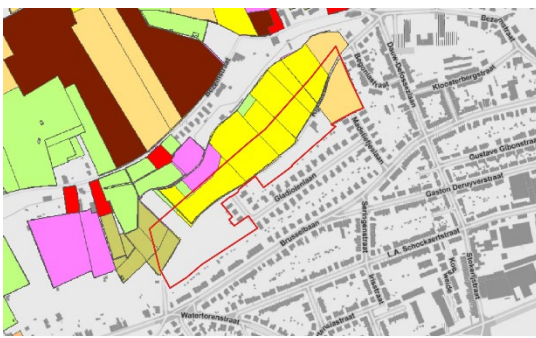
## 2.3 Ruimtelijke analyse

### 2.3.1 Landschap

beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten  beschermde monumenten  beschermde landschappen  beschermde stads- en dorpsgezichten	n.v.t  n.v.t  n.v.t
landschapsatlas  ankerplaatsen  relictzones	n.v.t  n.v.t
traditionele landschappen	Pajottenland
inventaris van het erfgoed  bouwkundig erfgoed  landschappelijk erfgoed	n.v.t  n.v.t

### 2.3.2 Landbouw

Herbevestigd agrarisch gebied  	Het projectgebied raakt in het noorden en westen aan het herbevestigd agrarisch gebied "landbouwgebied Vlezenbeek" (code:101). Binnen de contouren van het RUP komt geen HAG voor.
--	--

<p>Landbouwgebruikspcelen 2019</p>  <p>2008 tot 2019 (meest recente gebruik is zichtbaar)</p>  <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">■</span> Landbouwinfrastructuur</li> <li><span style="color: magenta;">■</span> Groenten, kruiden en sierplanten</li> <li><span style="color: lightgreen;">■</span> Grasland</li> <li><span style="color: yellow;">■</span> Voedergewassen</li> <li><span style="color: brown;">■</span> Aardappelen</li> <li><span style="color: darkbrown;">■</span> Suikerbieten</li> <li><span style="color: orange;">■</span> Granen, zaden en peulvruchten</li> <li><span style="color: yellow;">■</span> Maïs</li> <li><span style="color: cyan;">■</span> Vlas en hennep</li> <li><span style="color: tan;">■</span> Overige gewassen</li> <li><span style="color: peachpuff;">■</span> Fruit en Noten</li> <li><span style="color: green;">■</span> Houtachtige gewassen</li> <li><span style="color: blue;">■</span> Water</li> </ul>	<p>In 2019 werden er maïs, granen, zaden en peulvruchten geteeld in het projectgebied. Rondom de Rijsveldweg zijn enkele percelen niet in gebruik.</p> <p>Sinds 2008 zijn een aantal percelen aansluitend bij de Rijsveldweg niet meer gebruikt voor landbouwdoeleinden.</p>
--	--

### 2.3.3 Natuur

<p>speciale beschermingszones</p> <p style="padding-left: 20px;">vogelrichtlijngebieden</p> <p style="padding-left: 20px;">habitatrichtlijngebieden</p>	<p>n.v.t</p> <p>n.v.t</p>
<p>VEN- en IVON-gebieden</p>	<p>n.v.t</p>
<p>Vlaamse of erkende natuureservaten / bosreservaten</p>	<p>n.v.t</p>
<p>biologische waarderingskaart</p>	<p>Biologisch waardevol grasland, al dan niet verruigd en/of vochtig.</p>



2.3.4 Water

<p>bevaarbare waterlopen</p>	<p>n.v.t</p>
<p>onbevaarbare waterlopen</p>	<p>Beek (Gewestcode VHA-waterloop: 7120) stroomt in het noorden langsheen het projectgebied.</p>
<p>overstromingskaart (2023)</p> <p> <span style="color: #ff69b4;">■</span> Waterloop  <span style="color: #ffa500;">■</span> Waterloop/Modder  <span style="color: #8b4513;">■</span> Afstromend water         </p> <p> <b>Pluviaal overstroombaar gebied - Geopunt</b>  <span style="color: #add8e6;">■</span> Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering  <span style="color: #0000ff;">■</span> Kleine kans op overstromingen  <span style="color: #000080;">■</span> Middelgrote kans op overstromingen         </p>	<p>De eerste kaart geeft de van nature overstroombare gebieden weer.</p> <p>De tweede kaart (Geopunt, 2023) geeft de pluviaal overstroomingskans weer. Er zijn geen recent overstroomde gebieden.</p>
<p>beschermingszones grondwaterwinning / waterwingebieden</p>	<p>n.v.t</p>



2.3.5 **Bebouwde ruimte**

verkavelingsvergunningen	n.v.t. (wel enkele in de omgeving)
<p data-bbox="331 353 751 385">stedenbouwkundige vergunningen</p>  <p data-bbox="363 936 791 965">  Aanduiding woningen Rijsveldweg – Google</p>  <p data-bbox="363 1429 874 1487">  Aanduiding percelen vermeld in vergunning die ook (deels) in het projectgebied liggen – Geopunt</p>  <p data-bbox="363 1944 874 2002">  Aanduiding verkavelde gronden voormalige steenbakkerij - Google</p>	<p data-bbox="901 353 1326 385">n.v.t. (wel enkele in de omgeving)</p> <p data-bbox="901 353 1445 421"><b>Rijsveldweg 51</b> (01 B 465 R) opgericht tussen 1919/1930</p> <p data-bbox="901 443 1445 539">2006/00149/BA Loobuyck – Lawaisse – uitbreiden van bestaande driegevelwoning – geweigerd op 21/08/2006</p> <p data-bbox="901 562 1445 658">2006/00242/BA Loobuyck – Lawaisse – uitbreiden van bestaande driegevelwoning – vergund op 19/02/2007</p> <p data-bbox="901 725 1445 792"><b>Rijsveldweg 53</b> (01 B 465 P) opgericht in 1977</p> <p data-bbox="901 815 1445 882">Laruelle François – optrekken schouw – vergund op 28/09/1998</p> <p data-bbox="901 904 1445 1001">Op dit adres is er ook een bergplaats met apart kadastraal nummer 01 B 465 M. (ook opgericht in 1977)</p> <p data-bbox="901 1023 1126 1055"><b>Tuinbouwbedrijf</b></p> <p data-bbox="901 1066 1445 1391">De percelen ten dele in het projectgebied gelegen en aangeduid op het plan hebben een vergunning voor de uitbating van een tuinbouwbedrijf verkregen. De infrastructuur die met deze vergunning toegestaan wordt (een koelinstallatie, opslag van brandbare vloeistoffen, een brandstof verdeelinstallatie en grondwaterwinning) bevinden zich echter niet op deze specifieke percelen binnen de perimeter van het RUP.</p> <p data-bbox="901 1458 1445 1525"><b>Verkaveling op voormalige steenbakkerij</b></p> <p data-bbox="901 1547 1445 1738">Voor het gebied werd herhaaldelijk een vergunning voor de uitbating van een steenbakkerij goedgekeurd tussen 1946 en 1967. De laatste vergunning, daterende van 1967, was geldig voor vijf jaar. Vandaag is het grootste deel van dit gebied verkaveld.</p>

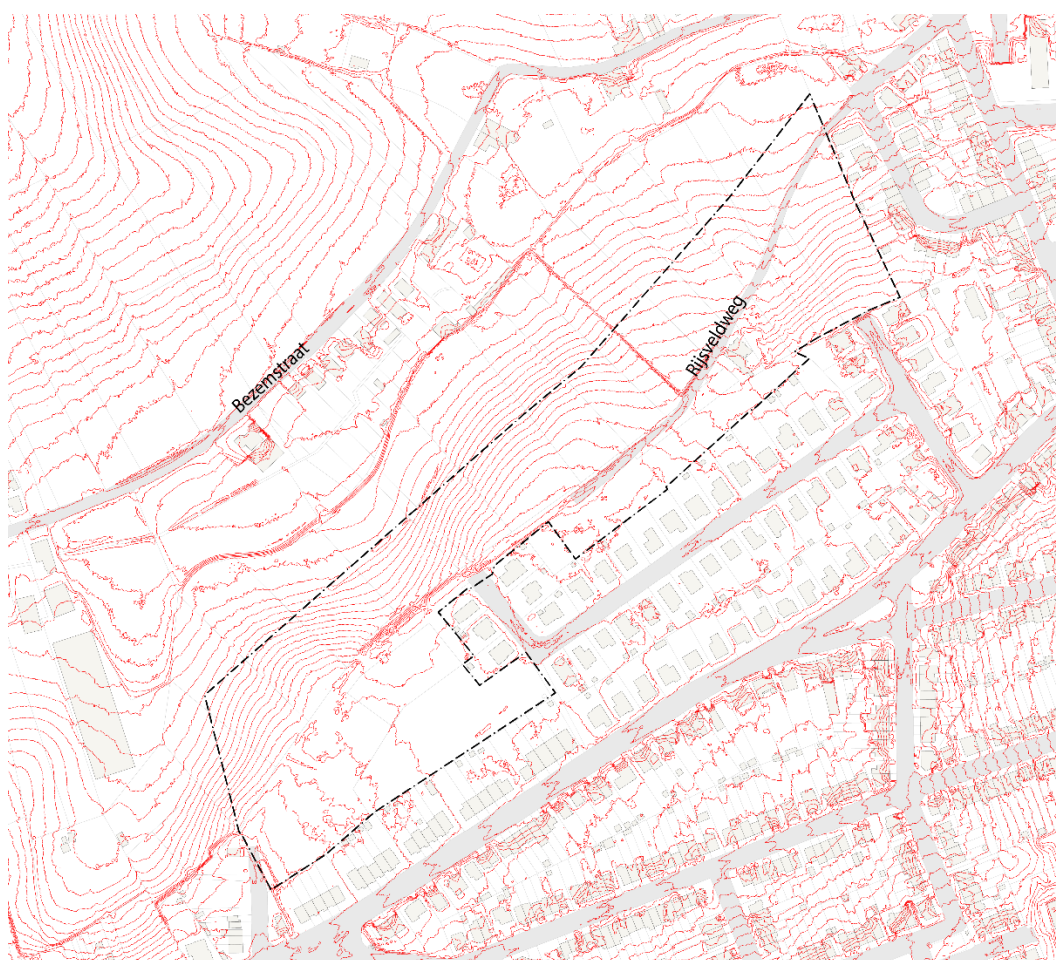
### 2.3.6 Mobiliteit

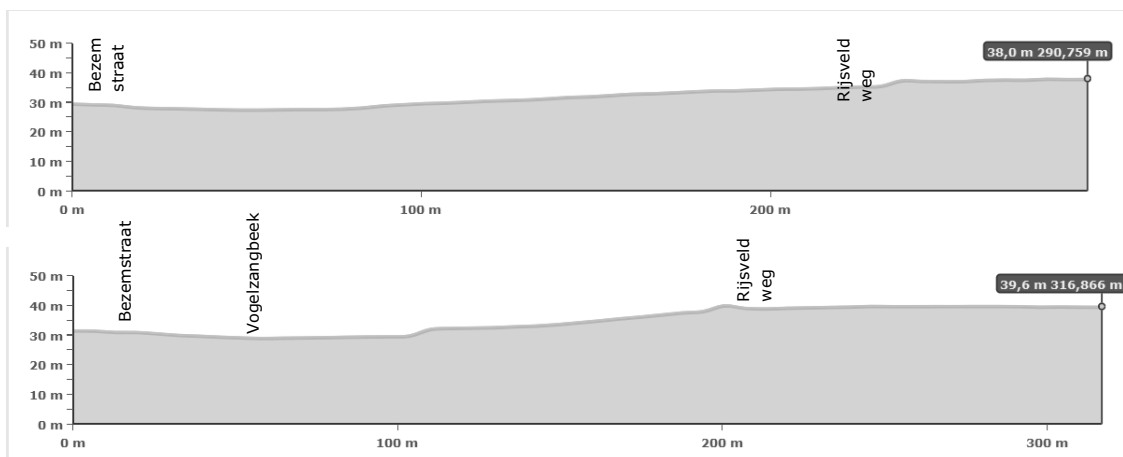
openbaar vervoer	Twee haltes van De Lijn vlakbij in het bebouwde weefsel ten zuiden van het projectgebied, bediend door de lijnen 144 (Leerbeek-Brussel) en 145 (Pepingen-Brussel)
spoorwegen	n.v.t
fietsroutenetwerk	Fietsroute in het oosten rondom het gebied
rooilijnplannen	n.v.t
atlas der buurtwegen	Rijsveldweg (buurtweg nr.136 en nr. 62)

### 2.3.7 Reliëf

Binnen het plangebied is er een groot hoogteverschil. Het plangebied loopt af richting vallei van de Vogelzangbeek. Het reliëf kent een golvende op- en neergaande beweging. De Rijsveldweg vormt de grens met de sterke reliëfovergangen en geeft op sommige plaatsen aanleiding tot sterke taludvorming.

Lager in de vallei van de Vogelzangbeek is er eveneens een talud aanwezig op de perceelsgrens van de woningen aan de Bezemstraat.





## 2.4 Planningscontext

### 2.4.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV<sup>1</sup>) hanteert een visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen die kan worden samengevat met de metafoer: 'Vlaanderen, open en stedelijk'. Concreet betekent dit dat er in de toekomst gestreefd wordt naar een duidelijker onderscheid tussen openheid en stedelijkheid en dit in tegenstelling tot de huidige ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij dit onderscheid langzaam aan het vervagen is.

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

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

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

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

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

## 2.4.2 Ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant

Het provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant (RSVB<sup>2</sup>) stelt een aantal kernprincipes voor het te voeren beleid voorop:

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

Het plangebied is gelegen in de deelruimte “Verdicht Netwerk – subgebied Halle-Waterloo-Brussel”. Belangrijk zijn:

- beschermen en verbinden van openruimtefragmenten voor recreatieve en natuur- en landschappelijke waarden
- de uitbouw van een recreatief groen netwerk (fiets-, ruiter- en wandelpaden) is aan te raden

Aansluitend aan het projectgebied ligt de deelruimte “Landelijke Kamer West – subgebied Ingesneden valleilandschap”

- landschappelijk vertoont deze deelruimte gelijkenissen met het projectgebied
- het projectgebied kan als natuurlijk-landelijk verlengde van de deelruimte ‘Landelijke Kamer West’ in het deelgebied ‘Verdicht Netwerk’ beschouwd worden
- open ruimte wordt gereserveerd voor landbouw, natuur en water
- verstedelijkingsdruk wordt beperkt

Buiten het plangebied zijn nog volgende gegevens bepalend:

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

## 2.4.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Sint-Pieters-Leeuw

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS<sup>3</sup>) stelt dat Sint-Pieters-Leeuw zowel behoort tot het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel als tot het buitengebied. Sint-Pieters-Leeuw heeft dus zowel “stedelijk” gebied als buitengebied. Deze gebieden hebben nu reeds een eigen karakter en onderscheiden zich door eigen invulling en functies. Naar de toekomst toe wil de gemeente deze onderscheiden en toch samenhangende gehelen aangepaste ontwikkelingskansen geven. Daarbij wordt de afbakening van het stedelijk gebied gehanteerd als leidraad voor de differentiatie in de ruimtelijke visie voor stedelijk gebied en buitengebied. Het studiegebied behoort tot de afbakening van het VSGB. Hier dient een stedelijk gebiedsbeleid gevoerd te worden waarbij ontwikkeling, concentratie en verdichting de uitgangspunten zijn.

<sup>2</sup> Goedgekeurd op dd. 07/10/2004, en ‘addendum’ op 06/11/2012 door de Vlaamse regering.

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

## Gewenste deelstructuren

### Gewenste nederzettingsstructuur

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

Concreet naar de woningbehoefte toe neemt het gemeentebestuur de volgende beslissingen:

- Het gemeentebestuur wil niet dat het tekort aan woningen/bouwgrond in het stedelijk gebied (Ruisbroek, Negenmanneke en Zuun) gecompenseerd wordt door het aanbod in het buitengebied. De gemeente volgt hiermee het standpunt van het provinciaal structuurplan waarbij geopteerd wordt voor een sterkere heroriëntatie van de bijkomende woningen naar het stedelijk gebied.
- Het beleid opteert om een sterkere verdichting van het stedelijk weefsel in het stedelijk gebied na te streven. Hierbij wordt in eerste instantie gedacht aan 'herverkavelen', dit wil zeggen dat de grote actueel te bebouwen percelen in het stedelijk gebied worden opgesplitst in twee of meerdere percelen.
- Bijkomende woongelegenheden moeten eerst en vooral ondergebracht worden in binnengebieden (inbreidingsprojecten).
- Het bestuur van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw spreekt de wens uit om gronden op de markt te brengen om de prijzen te drukken.
- De gemeente wenst tegemoet te komen aan de grote vraag naar sociale woningen en aandacht te schenken aan bijkomende (aangepaste) voorzieningen voor bejaarden (serviceflats,...) en alleenstaanden (studio's).

Concreet voor het plangebied koos de gemeente bij de opmaak van haar gemeentelijk ruimtelijk structuurplan resoluut om de extern gelegen woonuitbreidingsgebieden (WUG) niet te bevestigen maar op te nemen in de gewenste openruimtestructuur. Kernversterkende WUG konden nog wel ingevuld worden. Onder de extern gelegen WUG viel ook het huidige plangebied van RUP Reysberg, in de documenten van het structuurplan gekend als WU2.



| aanduiding plangebied (WU2) op uittreksel selectie woongebieden GRS

Het GRS van de gemeente werd door de deputatie Vlaams-Brabant goedgekeurd op 5 februari 2009. In het document werd voor de invulling van woongebieden, woonreservegebieden en wooninbreidingsgebieden in het richtinggevend deel opgenomen dat:

*“Voor het bepalen van de termijnen voor het aansnijden van de reservegebieden wordt de planperiode van het structuurplan gehanteerd. Deze termijnen worden vertaald naar jaartallen zodat deze hanteerbaar zijn binnen het structuurplan:*

- *Korte termijn = 0 - 5 jaar (2008 - 2012)*
- *Middellange termijn = 5 - 10 jaar (2013 - 2018). Daar de prognoses niet verder reiken dan 2013 wordt de middellange termijn vastgezet op 2013. Voor ontwikkelingen buiten deze periode is de opmaak van een nieuwe woonbehoeftestudie vereist.*
- *Lange termijn = meer dan 10 jaar (na 2018). De lange termijn valt buiten planperiode van het structuurplan. Een nieuwe woonbehoeftestudie zal moeten worden opgemaakt alvorens gebieden die worden voorbehoud voor lange termijnontwikkeling kunnen worden aangesneden.”*

Voor WU2 werd aanvullend gesteld:

*“Realiseerbaarheid vanaf de middellange termijn. Afwerken woonwijk met aandacht voor aanpalende open ruimte. Hier kan een gedeelte van de taakstelling wonen vanuit het VSGB worden opgevangen”.*

en

*“Het resterende woonuitbreidingsgebied WU2 ten westen van Negenmanneken komt ten vroegste op middellange termijn (na de planperiode van het structuurplan) in aanmerking voor het opnemen van bijkomende woonegelegenheden. Het aansnijden van dit gebied voor bijkomende woonegelegenheden (incl. infrastructuur) zal een uitbreiding betekenen van het bestaande stedelijk weefsel en dit alles gaat ten koste van het landbouwgebied. Het gebied moet worden ingevuld met een bebouwing die het karakter van het open landbouwgebied verweeft met het stedelijk weefsel. De bebouwing dient te worden afgestemd op de omringende open ruimte (zichtrelaties, open karakter, beperkte densiteiten...)”*

In het bindend deel werd opgenomen: *“Volgend gebied wordt pas vanaf middellange termijn (2013 en volgende) ontwikkeld: WU2 “*

De mogelijke ontwikkeling van het gebied werd dus sterk voorwaardelijk geformuleerd en concreet:

- ten vroegste na 2013;
- mits aantonen van gemeentelijke woonbehoeften door een woonbehoeftestudie.

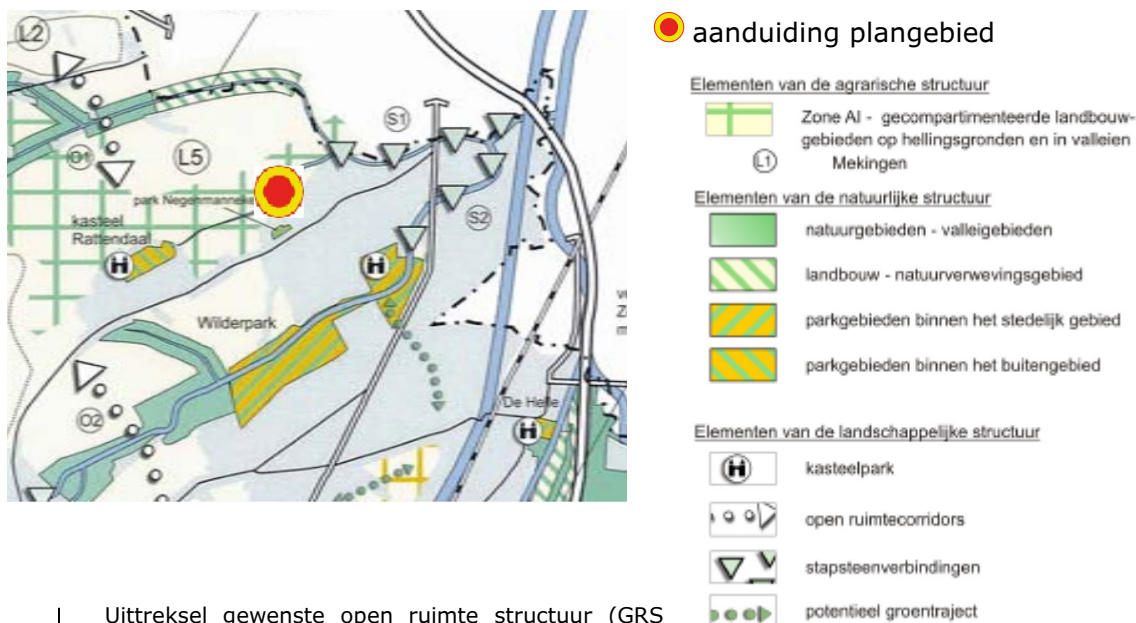
#### **Gewenste open ruimte structuur**

Het plangebied maakt echter ook deel uit van de gewenste openruimtestructuur en vormt daar in een structuurbepalend element zoals hierna samengevat.

*“De gemeente Sint-Pieters-Leeuw wordt grotendeels gekenmerkt door haar open en groen karakter en wil dit ook bestendigen en versterken. Ook in het verstedelijkt deel van de gemeente is de aanwezigheid van open ruimte en groenelementen van belang voor de leefbaarheid. De valleigebieden en open ruimtegebieden die als groene vingers binnendringen in het bebouwde weefsel, vormen de basis voor het realiseren van groenstructuren, gelinkt aan het openbaar domein in de bebouwde omgeving.*

*Het plangebied is gesitueerd aan de stapsteenverbinding die het noordelijk groen- en valleigebied wilt verbinden met het stedelijke gebied tussen de Vogel(en)zangbeek en de Zuun. Zo vormt het projectgebied vanuit de open ruimte een groene vinger tussen het woonweefsel*

en de Zuun. Daarnaast kan het gebied ook worden ingezet om het landbouwgebied verder te versterken en te beschermen tegen verdere verstedelijking.”



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

## Gewenste deelruimten

### Deelruimten 'Westelijke open ruimte' en 'Kernen in verstedelijkte rand'

Het plangebied ligt op de rand van de deelruimten 'Westelijke open ruimte' en 'Kernen in verstedelijkte rand'.

De ontwikkeling van de stedelijke kernen wordt gericht op het inbreiden, verdichten en versterken van het 'stedelijke' woonweefsel. Hierbij gaat de nodige aandacht naar het creëren van een kwalitatieve woonomgeving, het opwaarderen van de aanwezige groenstructuren en het verhogen van de verkeersleefbaarheid, met als belangrijkste aandachtspunt de doortocht van de Brusselsesteenweg.

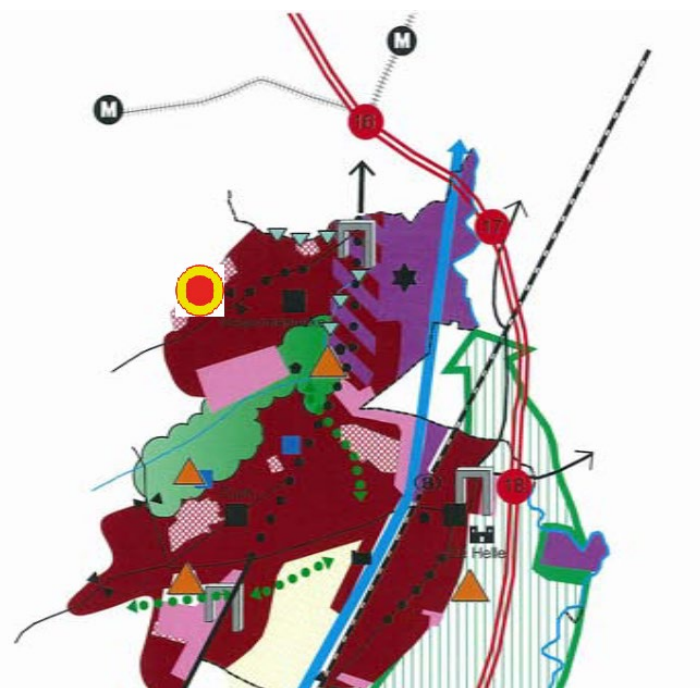
Het 'westelijk open ruimtegebied' omvat de kernen Sint-Pieters-Leeuw, Vlezenbeek, Oudenaken en Sint-Laureins-Berchem. Het beleid is gericht op het behoud en het herstel van de open ruimte en haar functies. Het vrijwaren en versterken van de beekvalleien en de landbouwgebieden staat dus voorop. Wonen en werken gebeuren in de eerste plaats in en op niveau van de compacte kernen. Passieve recreatie komt in de open ruimte voor naast en ondergeschikt aan de open ruimtefuncties natuur en landbouw.

































	Gemeentegrens		Groengebied
	Bovenlokale structuurweg		Landbouwgebied
	Lokale structuurweg		Doortocht
	Spoorweg		Doorzichten
	Waterloop		Poort
	Hoofdkern		Poorteffect
	Kern in buitengebied		Parkgebied
	Woonweefsel in buitengebied		Open ruimte relatie
	Gebieden voor woonuitbreiding/-inbreiding		Recreatieve knoop op lokaal niveau
	Landelijk wonen		Aanvullende recreatieve knoop op lokaal niveau
	Residentieel wonen		Socio-culturele voorziening
	Bedrijventerrein met regionaal karakter		Stapsteenverbinding
	Structurerende vallei		Open ruimtestapsteen te zuiden van Brussel
	Open ruimte relatie		Brouwerij
	Groengebied		

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





	Gemeentegrens		Poort
	Hoofdweg met op- en afrittencomplex		Poorteffect
	Bovenlokale structuurweg		Parkgebied
	Lokale structuurweg		Doortocht
	Spoorweg		Projectgebied tussen N6 en kanaal
	Kanaal		Molens van Rulsbroek
	Zenne / Zuunbeek		Recreatieve knoop op gemeentelijke niveau
	Stationsomgeving als openbaar vervoersknooppunt		Socio-culturele voorzieningen
	Metrolijn		Stapsteenverbindingen
	Metro station		Projectgebied
	Stedelijke kern		
	Woonweefsel in stedelijk gebied		
	Gebieden voor woonuitbreiding / Inbreiding		
	Gemengde zone in Projectgebied Bergensesteenweg		
	Bedrijventerrein met regionaal karakter		
	Bedrijventerrein met lokaal karakter		
	Vallelstructuur		
	Groengebied		
	Groenomsingeling Zuun		
	Landbouwgebied		

| 'Kernen in de verstedelijkte rand' (GRS Sint-Pieters-Leeuw, 2009)

## Besluit

Vanuit het structuurplan blijkt duidelijk dat:

1. het plangebied een belangrijke functie heeft in de openruimtestructuur van de gemeente en zeker door het realiseren van een cruciale stapsteenverbinding;
2. het plangebied werd aangeduid als niet prioritair te ontwikkelen WUG. De ontwikkeling kon ten vroegste na 2013 en mits aantonen van de gemeentelijke woonbehoeften;
3. de gemeente niet de intentie had om dit gebied bij prioriteit voor wonen te herbestemmen noch te ontwikkelen.

Er kan dus besloten worden dat het RUP kadert in het structuurplan en zeker in het luik van de gewenste openruimtestructuur en dat gegeven de ontwikkelingsvoorwaarden voor het gebied (ten vroegste na 2013 en mits aantoonbare woonbehoeften) het RUP an sich niet afwijkt van het structuurplan. Het structuurplan heeft immers geen effectieve be- of herbestemming naar woongebied voorgesteld voor het betrokken plangebied, noch op middellange termijn, noch op lange tot zeer lange termijn. Het bestaan en bestendigen van een reservefunctie impliceert zeker niet dat dit plangebied zonder meer kan en moet worden ingevuld met een woonfunctie. Het structuurplan liet de optie open dat een invulling ten vroegste mogelijk was na 2013. Er is geen strijdigheid met het structuurplan.

#### 2.4.4 **Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BVR)**

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed. Het BRV vormt de opvolger van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen dat een beleidslijn uitgezet die een vernieuwde filosofie en aanpak in het ruimtelijke beleid wil inzetten. De strategische visie vormt een eerste stap op weg naar het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Het uiteindelijke BRV zal bestaan uit een strategische visie en een set van beleidskaders. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van belangrijke beleidsopties op lange termijn (strategische doelstellingen). De beleidskaders zijn operationeel van aard en hebben een kortere looptijd.

De strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen formuleert een aantal strategische doelstellingen en ruimtelijke ontwikkelingsprincipes. Met de toepassing van deze doelstellingen en ontwikkelingsprincipes wordt gestreefd naar een kwalitatieve ruimtelijke transformatie voor Vlaanderen.

##### **Strategische doelstellingen**

- Terugdringen van het bijkomend ruimtebeslag
- Transformeren vanuit maatschappelijke ambitie
- Geïntegreerde gebiedsontwikkeling als motor voor samenwerking

##### **Ruimtelijke ontwikkelingsprincipes**

Voor voorliggend RUP zijn volgende ruimtelijke ontwikkelingsprincipes relevant:

- Ruimtelijk rendement verhogen
- Multifunctioneel ruimtegebruik en verweving
- Samenhangende steden en dorpen
- Samenhangende veerkrachtige (open) ruimte
- Leefkwaliteit bevorderen

#### 2.4.5 **Provinciaal beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant**

Het ontwerp beleidsplan Ruimte werd op 19 september 2023 definitief goedgekeurd in de provincieraad.

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

## Basisprincipes

De drie ruimtelijke principes overstijgen het niveau van de bouwstenen. Ze zijn zo fundamenteel voor het beleid dat ze niet gezien worden als strategieën, maar als basisprincipes van het beleidsplan ruimte.

- Efficiënt ruimtegebruik: optimaal ruimtelijk rendement
- Compact bouwen
- Verweving of meervoudig ruimtegebruik
- Tijdelijk ruimtegebruik en ruimtelijke transformatie
- De afbouw van bijkomend ruimtebeslag
- Nabijheid en bereikbaarheid sturen ruimtelijke ontwikkelingen
- Fysische systeem als basis, een geïntegreerde benadering van de ruimte: de natuurlijke logica en de werking van het fysische systeem beschermen en versterken

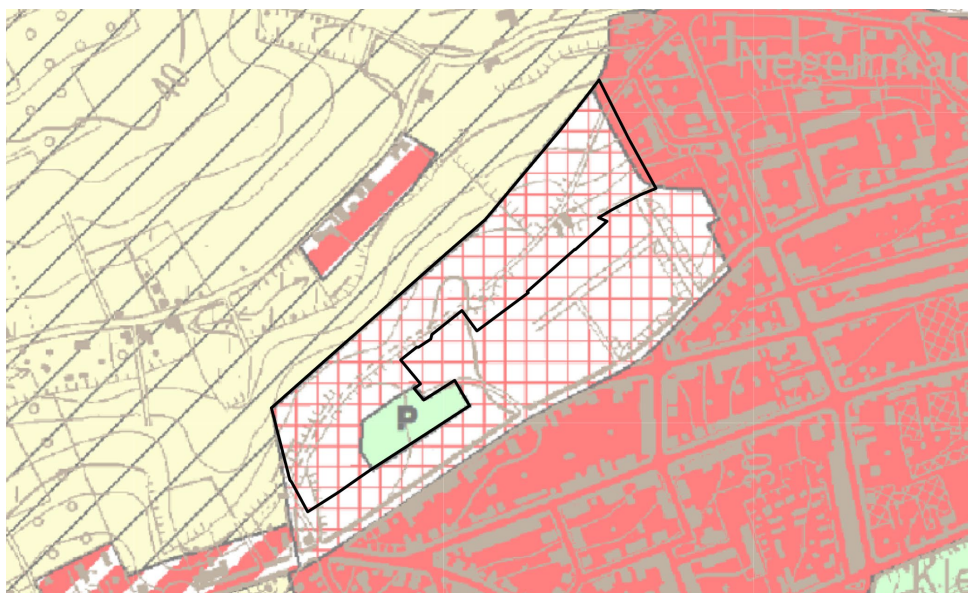
## Strategieën

De strategieën vormen de krachtlijnen voor het ruimtelijk beleid dat de provincie zal voeren. Ze zijn ambitieus en raken de kern van de ruimtelijke uitdagingen. Voor voorliggend RUP zijn volgende strategieën relevant:

- Robuust openruimtenetwerk, zachte ruggengraat voor ruimtelijke ontwikkelingen
- Productief landschap
- Een ambitieus ruimtelijk verhaal

### 2.4.6 Bestemmingsplannen

#### Gewestplan



Het projectgebied binnen het gewestplan heeft de volgende bestemmingen:

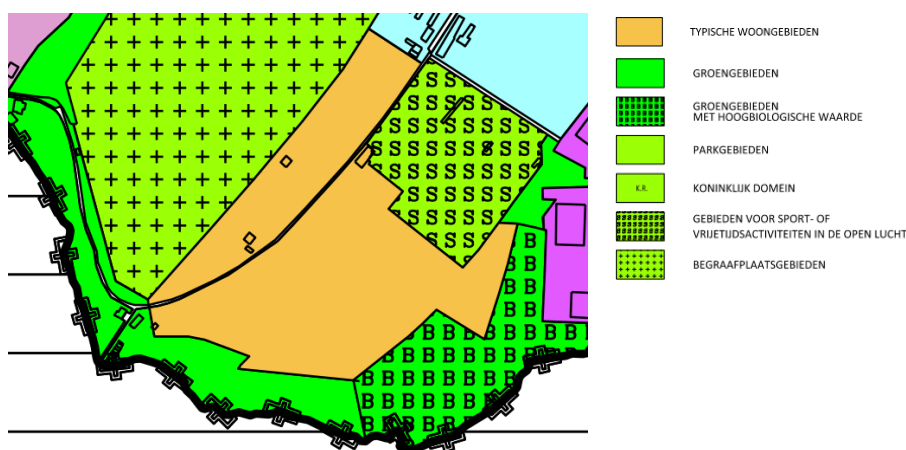
- Woongebied
- Woonuitbreidingsgebied
- Parkgebied

## Gewestelijk bestemmingsplan (GBP)

Het gewestelijk bestemmingsplan (GBP) is een essentieel instrument om de verschillende functies te organiseren in de stad Brussel. Het bepaalt de bestemming van het grondgebied en begrenst onder andere de bebouwbare en de groene zones.

Omdat voorliggend RUP raakt aan de grenzen van het Gewestplan, is het ook belangrijk om even in te gaan op de bestemmingen die Brussel heeft uitgetekend voor het aangrenzende deelgebied.

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voorziet hier een groengebied. Na deze bufferzone (en in directe relatie met het projectgebied) wordt er een typisch woongebied aangeduid. Rond dit woongebied zijn er voornamelijk andere groengebieden aanwezig zoals een gebied voor sport- of vrijetijdsactiviteiten in de open lucht, een begraafplaatsgebied en een groengebied met hoogbiologische waarde.



## Plannen van aanleg

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

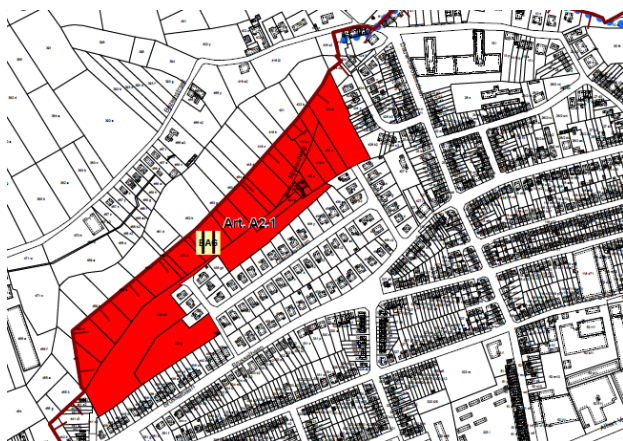
## Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's)

### GewRUP Vlaams strategisch gebied rond Brussel (VSGB)

Tijdens het planningsproces dat finaal heeft geleid tot de definitieve vaststelling van het GRUP Afbakening VSGB heeft de gemeente Sint-Pieters-Leeuw steeds het standpunt ingenomen dat ontwikkeling van dit WUG2 niet wenselijk was.

- Op 27 september 2010 werd een plenaire vergadering georganiseerd voor het GRUP Afbakening VSGB. De gemeente bracht een negatief advies uit over het besluit om WU2 als woongebied op te nemen.
- Het ontwerp GRUP Afbakening VSGB werd voorlopig vastgesteld op 17 december 2010, waarna het openbaar onderzoek werd aangekondigd. Dit openbaar onderzoek liep van 14 februari tot en met 14 april 2011. De gemeente diende wederom bezwaar in op het ontwerp GRUP, ondermeer op de herbestemming van WU2 tot woongebied. De gemeente stelde wederom een openruimtebestemming voor.

Finaal werd het GRUP Afbakening VSGB goedgekeurd zonder tegemoetkoming aan de herhaaldelijke bezwaren van de gemeente.



| Uittreksel VSGB

In het GewRUP VSGB wordt het projectgebied sinds 2017 aangeduid als woongebied waarbinnen wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen toegelaten worden.<sup>4</sup> Binnen het aangeduide woongebied bevinden zich vandaag een speeltuin, twee woningen, enkele grasvelden en akkers.

### *Delegatiebevoegdheid*

Gelet op het feit dat het RUP Reysberg gelegen is binnen het plangebied van het gewestelijk RUP heeft de gemeente een delegatiebevoegdheid aangevraagd aan de Vlaamse overheid.

De gemeente steunt Vlaanderen in het beleid om de open ruimte te vrijwaren en te versterken en dit ook door planningsinstrumenten zoals het RUP Reysberg in te zetten. Gelet op het feit dat:

- het RUP Reysberg kadert in het GRS en concreet in de versterking van de open ruimtestructuur, die in de Vlaamse rand rond Brussel sterk bedreigd wordt. De gemeente verwijst daarbij onder meer naar de grootschalige nieuwe ontwikkelingen in het Brussels Hoofdstedelijk gewest aan de gewestgrenzen met Vlaanderen en concreet in de omgeving van de Henri Simonetlaan en de Lenniksebaan, op een boogseut van het plangebied van RUP Reysberg;
- de gemeente zich tijdens de opmaak van het GRUP VSGB bij elk inspraak- en overlegmoment sterk gekant heeft tegen het omzetten van deze zone van woonuitbreidingsgebied naar wonen en hier toen reeds een openruimtebestemming vooropstelde.

Overwegende dat het planvoornemen 'RUP Reysberg',

- zijnde de herbestemming van het plangebied naar grotendeels een openruimtebestemming met een betere natuurlijke en landschappelijke aansluiting op de naastliggende gebieden,
- om aldus een duurzamer evenwicht te ontwikkelen tussen de bebouwde omgeving en de open ruimte
- en dit door de dorps- en woonkernen in te breiden en te verdichten en de valleigebieden en andere openruimtegebieden te vrijwaren,

past binnen het Vlaams beleid, heeft het gemeentebestuur van Sint-Pieters-Leeuw aan de Vlaamse Regering gevraagd om in overeenstemming met artikel 2.2.1.§2 VCRO de bevoegdheid voor het opmaken van het RUP Reysberg, gelegen binnen het GRUP VSGB te delegeren aan de gemeente en in overeenstemming met 2.2.9 §2 VCRO de afwijking van de voorschriften art. A2.1. het VSGB voor het plangebied van dit gemeentelijk RUP toe te staan.







De Vlaamse regering heeft op 1 maart 2024 de delegatiebevoegdheid afgeleverd. Dit document is als apart stuk toegevoegd bij het dossier.

<sup>4</sup> Tot 1 januari 2017 was dit gebied bestemd als bouwvrij agrarisch gebied zoals bedoeld in artikel A2.2. Vanaf 1 januari 2017 kreeg dit gebied de bestemming woongebied zoals bedoeld in artikel A2.1.2 tot en met A2.1.8.

**PRUP Kernafbakening Zennevallei**

Het volledige plangebied situeert zich binnen de contour van het PRUP Kernafbakening Zennevallei dat op 18 juni 2024 definitief werd vastgesteld in de provincieraad


**Legende:**

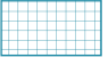
-  Contour Sint-Pieters-Leeuw
-  Art. 1: Stedelijke kern
-  Art. 2: Dorpskern
-  Art. 3: Centrumgebied
-  Art. 4: Woongebieden buiten de afgebakende kernen
-  Art. 5: Projectzone




Het plangebied ligt binnen een door het PRUP gedefinieerde stedelijke kern met een toegevoegde overdruk als 'projectzone'. Volgende voorschriften zijn van toepassing.

ARTIKEL 0	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<b>TOEPASSINGSGEBIED</b>	<p>§1: Het Provinciaal RUP is van toepassing op de bestemmingen 'woongebied' zoals aangeduid op het Gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, KB 7 maart 1977, met name en in voorkomend geval 'woongebied', 'woongebied met landelijk karakter', 'woongebied van culturele, historische en/of esthetische waarde met cultuurhistorische waarde', 'woonpark', 'woongebied met recreatief karakter', 'woonuitbreidingsgebied', 'reservegebied voor woonwijken' en 'woonaansnijdingsgebied'. De bepalingen van dit ruimtelijk uitvoeringsplan zullen ondergeschikt blijven aan deze uit andere provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, de gewestelijke en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) en bijzondere plannen van aanleg (BPA's) of verkavelingen. In gebieden waar een RUP, een BPA of verkavelingsvoorschriften van kracht zijn worden dus de eventueel strijdige bepalingen van het planvoornemen niet toegepast. Voor een vergunningsaanvraag betekent dit dat de regels van andere RUP's of BPA's voorrang hebben op deze van dit RUP.</p> <p>De bepalingen van voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan vervangen de voorschriften van de bestaande nog geldende plannen van aanleg niet. Ook in het geval van tegenstrijdigheid met de bepalingen van gemeentelijke verordeningen primeren deze bepalingen op de bepalingen van voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan. Alle bestaande en toekomstige stedenbouwkundige verordeningen, ruimtelijk uitvoeringsplannen en bijzondere plannen van aanleg en hun bijhorende voorschriften blijven dus van toepassing binnen het plangebied behalve indien expliciet vermeld in de hierop volgende voorschriften binnen voorliggend ruimtelijke uitvoeringsplan.</p> <p>De bestaande voorschriften kunnen door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en stedenbouwkundige verordeningen worden vervangen en aangevuld in functie van een kwalitatieve inrichting en ruimtelijke kwaliteit door voorschriften voor een verhoging van het ruimtelijk rendement, verweving, vergroening, ontharding en ontputting.</p>	

<b>ARTIKEL 1</b>	<b>STEDELIJKE KERNEN</b>	
	<p>De gebieden binnen de overdrukzone behoren tot de stedelijke kern.</p> <p>Voor aanvragen binnen de afgebakende stedelijke kern kan bij de beoordeling rekening worden gehouden met de bijdrage aan de verhoging van het ruimtelijk rendement. In voorkomende gevallen kan de verhoging van het ruimtelijk rendement primeren op de inpassing in de bebouwingsdichtheid en bouwtypologie van de omgeving bij de beoordeling van vergunningsaanvragen.</p> <p>Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit RUP planvoorschriften werden vastgelegd, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en stedenbouwkundige verordeningen worden vervangen en aangevuld.</p> <p>Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de grenslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke beleidsplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de bindende waarde van die ruimtelijke structuurplannen.</p> <p>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</p>	<p><i>Binnen de overdrukzone 'stedelijke kern' wordt een stedelijk gebiedsbeleid gevoerd. Dit betekent onder meer een proactief beleid inzake het aantrekken van nieuwe inwoners. De stedelijke kernen dienen de toekomstige groei van de maatschappelijke activiteiten prioritair op te vangen. In stedelijke kernen is een verdichting van het woonweefsel mogelijk en wenselijk.</i></p> <p><i>Het voeren van een stedelijk gebiedsbeleid is meer dan enkel een ruimtelijk aspect en veronderstelt een actief en stimulerend beleid om de stad als omgeving voor wonen aantrekkelijk te maken. Veel van deze maatregelen hebben niet enkel betrekking op ruimtelijke ordening en zeker niet enkel op het stedenbouwkundig vergunningenbeleid waarvoor voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan het afwegingskader vormt. Aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen binnen deze lijn zullen in eerste instantie nog steeds getoetst worden aan de geldende bestemmingsplannen (gewestplan, bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan).</i></p>

<b>ARTIKEL 5</b>	<b>PROJECTZONE</b>	
	<p>De bijzondere voorschriften voor projectzones zijn aanvullend op de algemene voorschriften voor de voorgaande bestemmingszones.</p> <p>De gemeente kan de voorschriften voor de projectzones ook verder verfijnen via de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of via een stedenbouwkundige verordening. In dat geval - na goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijke uitvoeringsplan - vervalt de verplichting tot opmaak van een inrichtingsplan voor die delen van het plangebied waarop het gemeentelijk ruimtelijke uitvoeringsplan betrekking heeft.</p> <p>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</p>	

<b>ARTIKEL 5.14</b>	<b>PROJECTZONE 'REYSBERG'</b>	
	<p><b>Binnen de op het grafisch plan aangegeven projectzone gelden volgende specifieke bestemmingsvoorschriften:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aanvragen voor omgevingsvergunningen voor nieuwbouw en voor het verkavelen van gronden moeten vergezeld zijn van een samenhangende inrichtingsstudie die een voorstel bevat voor verdere ordening van het geheel van het gebied.</li> <li>▪ De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning voor nieuwbouw of verkavelingsvergunning en wordt dusdanig meegestuurd aan de advies verlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.</li> <li>▪ Bij elke nieuwe vergunningsaanvraag kan het dossier hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie. Daarbij moet alleszins rekening worden gehouden met de reeds gerealiseerde elementen binnen de bestemmingszone.</li> <li>▪ De inrichtingstudie dient te worden opgemaakt voor het geheel van de zone bij elke vergunningsaanvraag voor nieuwbouw van gebouwen, constructies en infrastructuur binnen deze zone. Deze inrichtingstudie omvat minimaal een gemotiveerde onderbouwing van volgende inrichtingsaspecten: <ul style="list-style-type: none"> <li>- de ontsluiting (voor alle vervoersmodi);</li> <li>- de organisatie van het parkeren;</li> <li>- het waterbeheer;</li> <li>- de inpassing in de omgeving;</li> <li>- de groenaanleg;</li> <li>- zuinig en duurzaam ruimtegebruik;</li> <li>- woondichtheid;</li> <li>- duurzaam materiaalgebruik en beeldkwaliteit.</li> </ul> </li> </ul>	<p><i>Een inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.</i></p>

### Advies gemeente op voorlopig vastgesteld PRUP

Tijdens het openbaar onderzoek van het PRUP heeft de gemeente een bezwaar ingediend bij de provincie om te benadrukken dat het planningsproces van het PRUP interfereert met het gemeentelijk planningsproces voor de opmaak van RUP Reysberg.

1. Het PRUP Kenafbakeningen Zennevallei heeft als doel om een gedifferentieerd ruimtelijk beleid mogelijk te maken voor de verdere ontwikkeling van de woongebieden binnen de historisch gegroeide kernen in de gemeenten Beersel, Halle, Sint-Pieters-Leeuw en hun respectievelijke centrumgebieden en alle gebieden erbuiten te vrijwaren van een al te hoge verdichting en meersgezinswoningen. Daarbij wordt er in deze

kernen een verdere selectieve en kwalitatieve verdichting van het bestaande woonweefsel voorgestaan.

2. Het gemeentelijk RUP Reysberg zit in de fase voorontwerp en wordt gelet op de goedkeuring door de Vlaamse Regering voor afwijking van het VSGB en toekennen van planningsdelegatie aan de gemeente aan de gemeenteraad voorgelegd voor voorlopige vaststelling op 28 maart 2024.

Het doel van het RUP Reysberg is het naar grotendeels open ruimte herbestemmen van de zone die in het VSGB sinds 1 januari 2017 als woongebied (art. A2.1) bestemd werd.

Het PRUP doet een uitspraak over het plangebied van het gemeentelijk RUP Reysberg en neemt dit gebied op in een Projectzone in overdruk op de bestemming 'Stedelijke Kernen' waar het algemeen doel is om tot een hoger ruimtelijk rendement te komen.

In beide RUP's is het echter steeds de intentie geweest om hier geen verhoging van het ruimtelijk rendement na te streven en in tegendeel te komen tot omzetting naar grotendeels open ruimte.

Om de verwarring inzake doelstellingen van beide RUP's te ontcrachten en de gemeentelijke planningsbevoegdheid te benadrukken in het algemeen wordt een voorwaardelijk gunstig advies voorgesteld waarbij expliciet verzocht wordt tot aanpassing van formuleringen in artikel 1 en 5 als volgt:

1. in de voorschriften van artikel 1 de zin *"De bestaande voorschriften kunnen door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en stedenbouwkundige verordeningen worden vervangen en aangevuld."*

te vervangen door

*"De bestaande voorschriften kunnen door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en stedenbouwkundige verordeningen worden vervangen en aangevuld in functie van een kwalitatieve inrichting en ruimtelijke kwaliteit door voorschriften voor een verhoging van het ruimtelijk rendement, verweving, vergroening, ontharding en ontpitting."*

2. In het voorschrift van art. 5 Projectzone de zin *"De gemeente kan de voorschriften voor de projectzones ook verder verfijnen via de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of via een stedenbouwkundige verordening."*

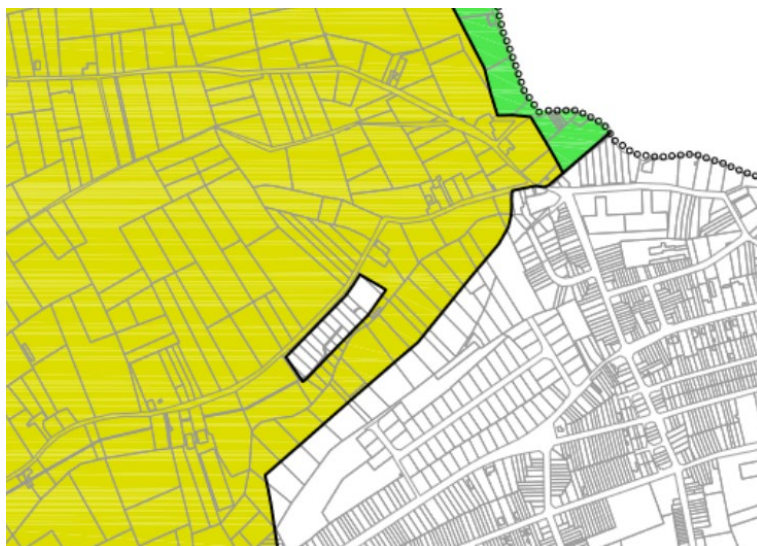
te vervangen door







*"De gemeente kan de voorschriften voor de projectzones ook vervangen en aanvullen via de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of via een stedenbouwkundige verordening in functie van een kwalitatieve inrichting en ruimtelijke kwaliteit door voorschriften voor een verhoging van het ruimtelijk rendement, verweving, vergroening, ontharding en ontpitting."*

### RUP Open ruimte

Binnen de visie van het RUP wordt de site niet aangeduid als deel van de open ruimte, maar het sluit wel aan op het gecompartmenteerd landbouwgebied dat op zijn beurt in verbinding staat met agrarisch gebied met ecologisch belang.





- |        |  |  |
|--------|--|--|
| art. 3 |   | Open landbouwgebied                    |
| art. 4 |   | Gecompartimenteerd landbouwgebied      |
| art. 5 |   | Bouwrij agrarisch gebied               |
| art. 6 |   | Agrarisch gebied met ecologisch belang |
| art. 7 |   | Groengebied                            |
| art. 8 |  | Erfgoedlandschap                       |

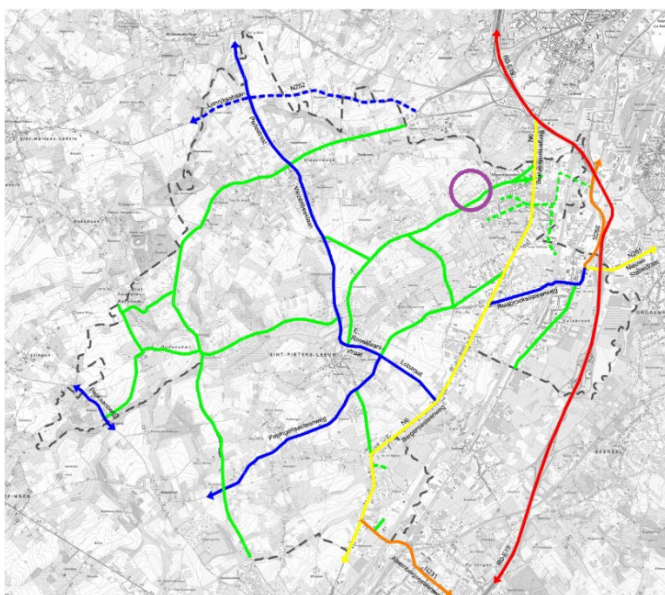
| Uittreksel RUP Open ruimte

De Raad van State vernietigde gedeeltelijk het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw van 25 september 2014 houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Open Ruimte", en het besluit van de deputatie van de provincieraad van de provincie Vlaams-Brabant van 27 november 2014 houdende de goedkeuring van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Open Ruimte", in zoverre dit betrekking heeft op het deelgebied nr. 3, gelegen tussen de Brusselbaan, Vlezenbeeklaan, gemeentegrens en Postweg. Met andere woorden het deelgebied dat aanpaalt op het plangebied van het RUP.

Ook al werd het deelgebied nr. 3 vernietigd, het geeft wel de intenties weer van RUP Open ruimte. Daarnaast wil de gemeente de procedure opstarten om het vernietigde deel van het RUP Open Ruimte opnieuw op te maken.

## 2.4.7 Mobiliteitsplan

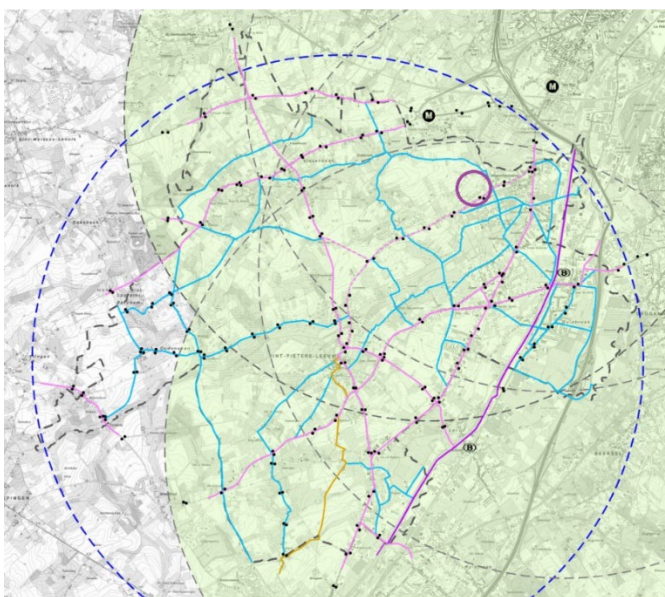
### Gemotoriseerd verkeer









| Wegcategorisering kaart, projectgebied (paars)

Ten zuiden van de plangebieden ligt de Brusselbaan. De Brusselstraat is een lokale weg type 2, wat staat voor een lokale gebiedsontsluitingsweg. Aangezien deze in de nabijheid ligt van de verschillende sites zullen deze hun gebiedsontsluiting via deze weg kunnen organiseren.

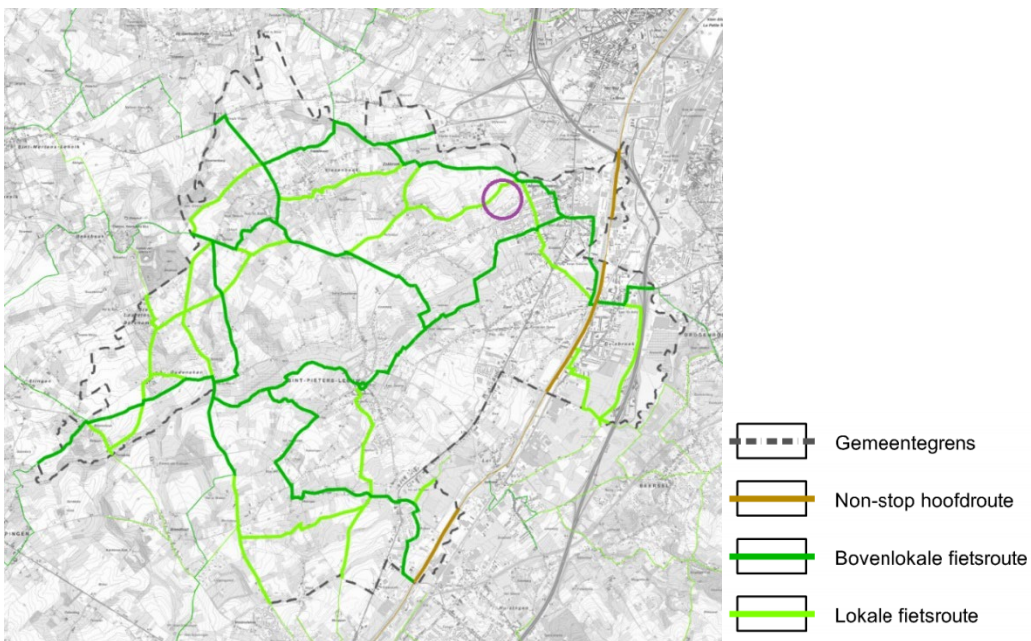
### Fietsers



-  Gemeentegrens
- Bovenlokale functionele fietsroutes**
-  Non-stop hoofdroute
-  Bovenlokale functionele route
-  Alternatieve bovenlokale functionele route
- Lokale functionele fietsroutes**
-  Lokale functionele route
-  Voorstel van de gemeente: opname in het bovenlokale functionele fietsroutenetwerk

| Functioneel fietsroutenetwerk kaart, projectgebied (paars)

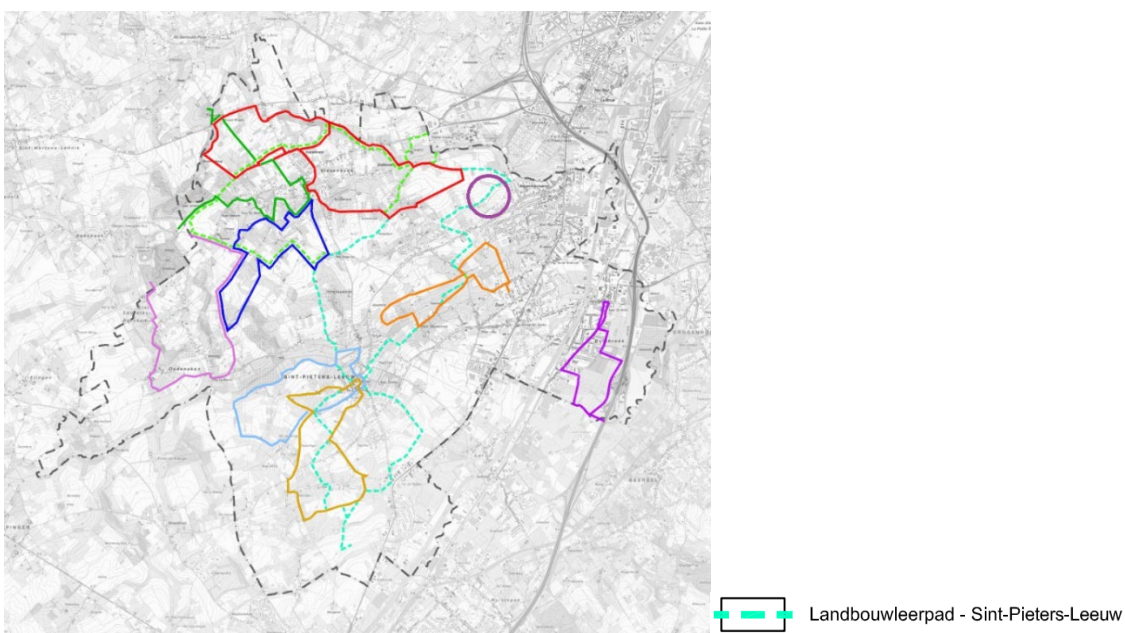
Doorheen de site loopt een route welke door de gemeente voorgesteld wordt als op te nemen in het bovenlokale functionele fietsroutenetwerk en ten zuiden van de site loopt een lokale functionele fietsroute.



| Recreatief fietsroutenetwerk kaart, projectgebied (paars)

Naast de functionele verbinding door/langs de site, loopt er ook een lokale recreatieve fietsroute ten noorden langs het projectgebied.

### Voetgangers

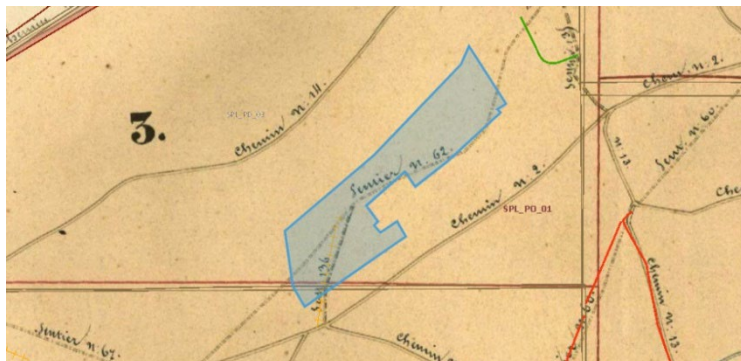


| Recreatief voetgangersnetwerk, projectgebied (paars)

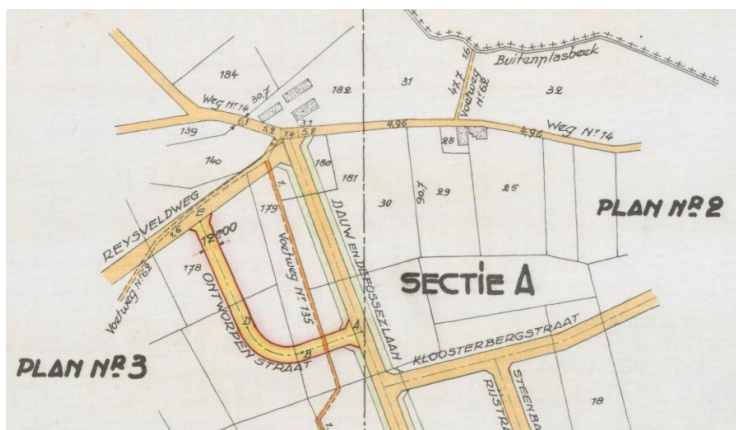
Langs het projectgebied loopt het Landbouwleerpad, een wandelroute die helemaal doorloopt tot het centrum van Sint-Pieters-Leeuw.

### 2.4.8 Atlas der buurtwegen

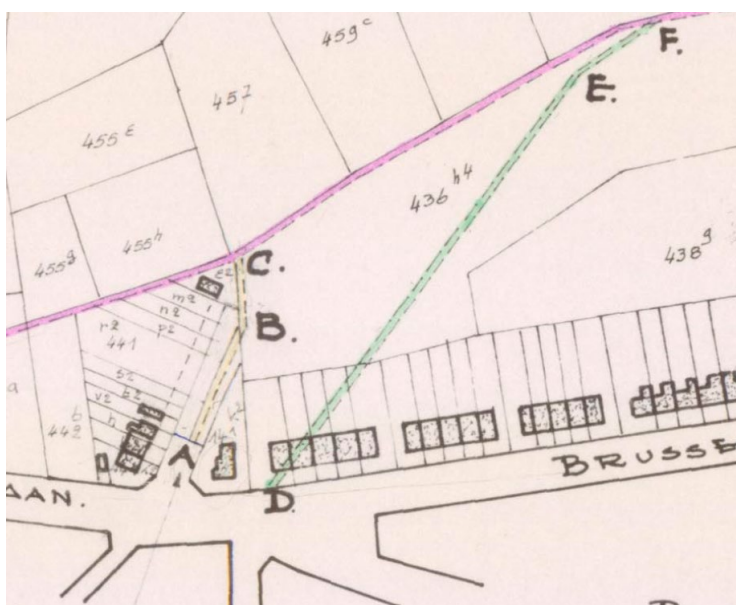
Op de kaart van de Atlas der buurtwegen worden twee wijzigingen aangekaart nabij of in het projectgebied, en op het terrein werd in niet geregistreerde discontinuïteit vastgesteld net buiten het projectgebied:



- | Uittreksel Atlas der buurtwegen en wijzigingen: nieuw (groen), gewijzigd (oranje), projectgebied bij benadering (blauw)



- | Nieuwe weg tussen de Dauw-Defossezlaan en de Rijsveldweg.



- | Wijziging buurtweg 136: oud traject (groen) nieuw (geel) – ten westen van punt C loopt de buurtweg de facto niet door hoewel dit niet als wijziging geregistreerd staat

## 2.4.9 GNOP (Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan) Sint-Pieters-Leeuw

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

## 2.4.10 Visie open ruimte bij nieuwe uitbreidingen woonkernen Sint-Pieters-Leeuw

De opmaak van dit RUP kadert ook in de gemeentelijke beleidsvisie zoals goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 24 september 2020, waarbij gesteld werd dat:

- het noodzakelijk is dat bij de beoordeling van aanvragen tot omgevingsvergunning of verkavelingsvergunning, bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, verhoogde aandacht uitgaat naar het maximaal behoud van de groene ruimte bij nieuwe woonontwikkelingen. Dit geldt in het bijzonder voor verkavelingen en groepswooningbouw die een uitdeining van de woonkernen richting de open ruimte inhouden en inzonderheid bij projecten waar de aanleg van nieuwe wegen noodzakelijk is.
- waar nodig er overgegaan kan worden tot de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) zodat deze visie via een planologische herbestemming vastgelegd kan worden.

Om de verstedelijkingsdruk een halt toe te roepen, zet het gemeentebestuur van Sint-Pieters-Leeuw volop in op het behoud van nog niet bebouwde open ruimte gebieden. Een verantwoorde en gedifferentieerde verdichting wordt enkel nog aangewezen binnen het bestaande woonweefsel van de reeds bebouwde woonkernen. Een verdere uitbreiding van deze kernen naar aangrenzende zones kan namelijk een zware hypotheek leggen op de kwaliteit van de woonkern. Het vrijwaren van het rond deze kernen gelegen groen, van de natuurlijke waterbuffering en de blauw-groene aders staat daarbij centraal. De gemeente wenst zo de uitdeining van de woonkernen richting de open ruimte zoveel als mogelijk te beperken.

Deze gemeenteraadsbeslissing werd aangevochten maar is op het moment van schrijven als wettelijk verklaard door de provinciegouverneur van Vlaams-Brabant. Het voorliggend RUP past volledig in de geest van deze visie.

## 2.4.11 Focusnota Ruimte

Dit document, dat verder bouwt op het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, het RUP Open Ruimte en het strategisch project Zennevallei, haalt als ruimtelijke principes onder andere het versterken van het blauwgroen netwerk aan. Dit wordt concreet vertaald naar het verruimen, vrijwaren en herstellen van (grootschalige) open ruimtegebieden. Robuuste structuren voor zacht verkeer en identiteit worden ook aangehaald. Al deze elementen liggen in lijn met de

bedoeling van dit rup. Het projectgebied van deze opdracht wordt in een natuurlijk-agrarische structuur geplaatst, maar is niet meegenomen in een project van concrete uitwerking.

## 2.5 Evaluatie plangebied

### 2.5.1 Knelpunten

- Een deel van het plangebied is mogelijk overstromingsgevoelig.
- Woningen Rijsveldweg nr. 51 en 53 zullen zonevremd worden indien heel het projectgebied een open ruimtebestemming zou krijgen.
- Beperkte toegankelijkheid door staat van de Rijsveldweg, onpraktische toegangen en afwezigheid van andere trage wegen.
- Buurtweg die in de praktijk niet meer toegankelijk is.
- Niet-grondgebonden landbouw en residentiële gebouwen doen occasioneel enigszins afbreuk aan het open ruimtekarakter.
- Het is een erosiegevoelig gebied maar de landbouw lijkt hier niet altijd op afgestemd te zijn. Percelen liggen soms in de lengte in de helling en het ploegen gebeurt met de helling mee.

### 2.5.2 Potenties

- Enkele biologisch waardevolle zones in/nabij het projectgebied.
- Het plangebied is gesitueerd aan de stapsteenverbinding die het noordelijk groengebied wilt verbinden met het stedelijke gebied tussen de vogel(en)zangbeek en de Zuun.
- Het landschap biedt een aantrekkelijk gegeven waarin het aangenaam vertoeven is.
- Bufferzone (groenbuffer tussen open ruimte en bebouwing)?
- Langsheen de Dauw-Defossezlaan loopt een lokale functionele fietsroute.
- Naast de lokale functionele fietsroute die langs de Dauw-Defossezlaan loopt, passeert er ook een lokale recreatieve fietsroute. Bovendien loopt er een bovenlokale recreatieve fietsroutes langs de Bezemstraat. Deze fietsroute verbindt Dilbeek via Negenmanneke en Drogenbos met Linkebeek en Sint-Genesius-Rode.
- De site raakt in het noorden aan het herbevestigd agrarisch gebied "landbouwgebied Vlezenbeek".
- Er is een visuele relatie met de ten noorden gelegen akkers.
- Doorheen de site loopt een officiële voetweg (nr. 62)
- Ruimte voor waterbeheer creëren (wateroverlast in lagergelegen gebieden tegengaan)
- Langs de Kortvondelweg en de Rijsveldweg loopt het Landbouwleerpad, een wandelroute die helemaal doorloopt tot het centrum van Sint-Pieters-Leeuw.
- Speeltuin als schakel tussen woonweefsel en open ruimte – verblijfsplek, recreatie, beleving van het landschap, etc.
- Aanwezige kleine landschapselementen als aanknopingspunt voor landschapontwikkeling
- Verruigde percelen als zones voor natuurontwikkeling – netwerk van patches en corridors in de open en bebouwde ruimte
- Open ruimtekarakter versterken door bebouwing, residentieel of agrarisch, aan het zicht te onttrekken met kleine landschapselementen langs perceelsgrenzen of paden
- Aaneenschakeling van Leeuwerikstraat-Moeshovenierstraat-Rijsveldweg als zachte verbinding doorheen de open ruimte

- Synergie creëren tussen recreatie, natuur en landbouw in wat tot op heden als woongebied bestemd is
  - Het gebied is vandaag bestemd als woongebied wat betekent dat het in principe op termijn als dusdanig ingevuld zou zijn geworden. Een omzetting naar open ruimte is dus voor zowel landbouw, recreatie en natuur sowieso een win. Aangezien elke sector er wel bij vaart, ongeacht de 'verdeelsleutel' in het gebied, zijn hier bijzondere mogelijkheden wat betreft de samenstelling van het programma, en de ruimtelijke verdeling en ontwerpmatige vertaling daarvan.
  - Een studie van de landbouwgebruikspercelen leert dat enkele percelen niet voor agrarische doeleinden gebruikt worden. Hier is een andere bestemming, natuur of recreatie, mogelijk. Het betreft ook voornamelijk gebieden aanliggend aan de Rijsveldweg, wat voor een recreatieve invulling extra interessant is.

## 3 GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

### 3.1 Doelstellingen

- zoveel mogelijk onbebouwde ruimte vrijwaren en/of realiseren;
- versterken van de openruimtestructuur in alle facetten, landschapontwikkeling met ecologische en belevingswaarde;
- trage wegen voor recreatief en functioneel gebruik;
- ruimte voor professionele landbouw.

### 3.2 Visie

De visie vertrekt vanuit het gegeven dat het stedenbouwkundig wenselijk is het projectgebied planologisch te bestemmen als open ruimte waarbij de woonfunctie van de woningen gelegen te Rijsveldweg 51 en 53 gegarandeerd blijven onder dezelfde voorwaarden als het RUP zonevreedde woningen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw. Vervolgens wordt bekeken hoe de potenties en kwaliteiten van het gebied als deel van de open ruimte maximaal benut kunnen worden in functie van leef-, natuur- en landschapskwaliteit in afstemming met een productieve ruimte voor professionele landbouw.

In het kader hiervan worden volgende krachtlijnen geïdentificeerd:

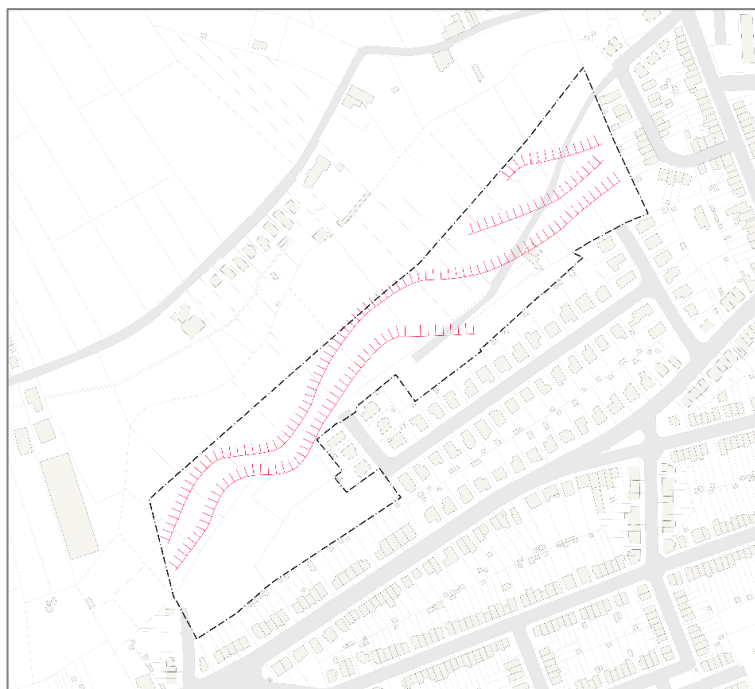
- uitbreiden open ruimtecorridor:
  - blauwgroen netwerk (KLE's) intern en extern;
  - gebied bestendigen als deel van de open ruimte.
- uitbreiden gebied voor zachte recreatie:
  - toegankelijkheid open ruimte intern en extern.
- versterken woonkwaliteit;
- inspelen op problematiek waterhuishouding;
- grens bebouwing-open ruimte afwerken (buffer?);
- invulling met ruimte voor professionele landbouw.

### 3.3 Ruimtelijke concepten

#### Helling als uitgangspunt

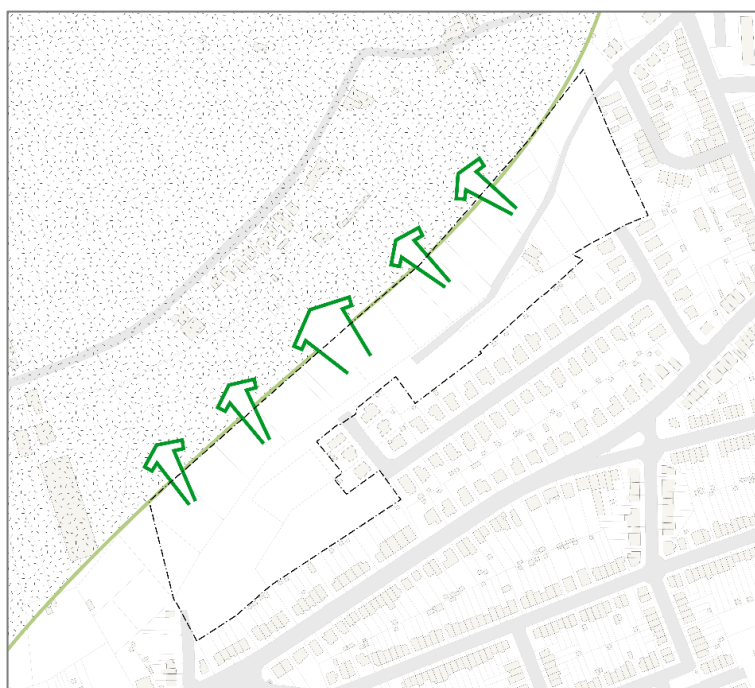
Bij de ontwikkeling van dit terrein houden we rekening met de bestaande landschappelijke kenmerken. In het bijzonder de bestaande helling naar de vallei van de Vogelzangbeek speelt hierin een belangrijke rol. De heuvelflank waarop het projectgebied gesitueerd is maakt deel uit van de valleestructuur die ten zuiden van de Bezemstraat haar laagste punt heeft. De ontwikkeling van het gebied zal uitgaan van het gebruik van het bestaande reliëf en de aanwezige hoofdstructuren. Dit kan zich vertalen naar aandacht voor uitzichten en het ervaren van de topografie en landschappelijke diversiteit in relatie tot recreatieve beleving van het landschap. Ook de inpassing van landschaps- en natuurontwikkeling, landbouwgebruik en water in het projectgebied worden gestuurd door het reliëf.





### Verbindingen met het landschap en de vallei

Door het gebied grotendeels te herbestemmen naar een openruimtebestemming wordt de visuele verbinding met het achterliggende openruimtelandschap en de vallei van de Vogelzangbeek geoptimaliseerd. Aangezien het volledige openruimtegebied zondermeer blijft gevrijwaard van nieuwe ontwikkelingen kan het ontwerpend onderzoek zich volledig richten op de gewenste openruimte-invulling (landbouw, natuur, landschap, recreatief medegebruik...).

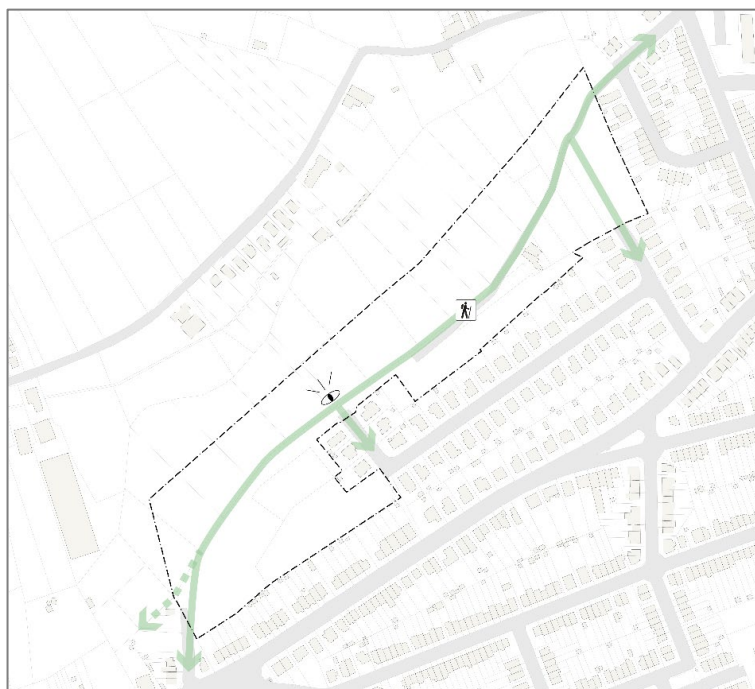


### Doorwaadbaarheid van het gebied

Binnen het plangebied maken we gebruik van het reeds bestaande tracé van de voetwegen nummer 62 en 136.

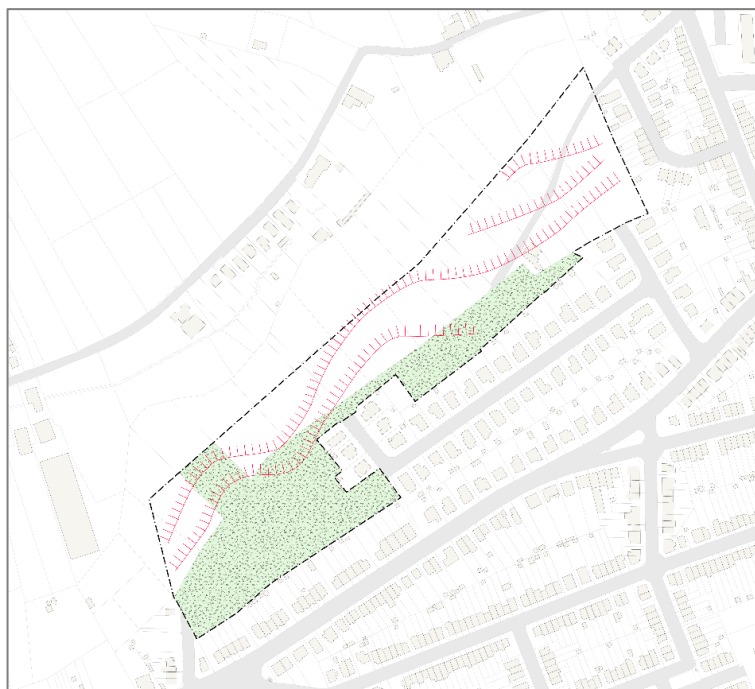
Vandaag zijn er in het plangebied veel kansen om het landschap beter te gaan ervaren. Hierbij kunnen de aanwezige voetwegen maximaal ingezet worden zodanig dat deze de landschappelijke connectie tussen het woonweefsel en het openruimtegebied versterken. Daarbij zal er gekozen worden voor onverharde trage wegen, of voor de belangrijkste ontsluiting een waterdoorlatende of gesloten verharding waarop een laagdynamische recreatie (wandelen, fietsen,...) gerealiseerd wordt. Hier en daar kan een minimale reliëfwijziging de toegankelijkheid verbeteren, zoals bij de toegang langs de Gladiolenlaan.

Het is de bedoeling om het karakter van de officiële voetweg te vrijwaren en te versterken en hierbij ook extra connecties mogelijk te maken tussen het woonweefsel en het openruimtegebied. De Rijsveldweg en de Moeshovenierstraat zullen via het openruimtegebied met elkaar verbonden worden, en via de Leeuwerikstraat met de meer centrale open ruimte. Een deel van de voetweg is in de praktijk verdwenen hoewel dit niet als wijziging in de Atlas der buurtwegen opgenomen is. Dit deel kan geherwaardeerd worden. De Gladiolenlaan en de speelzone kunnen mee gekoppeld worden aan het trage wegennetwerk. Deze omgeving kan benaderd worden als een poort naar het achterliggende openruimtelandschap en de vallei van de Vogelzangbeek



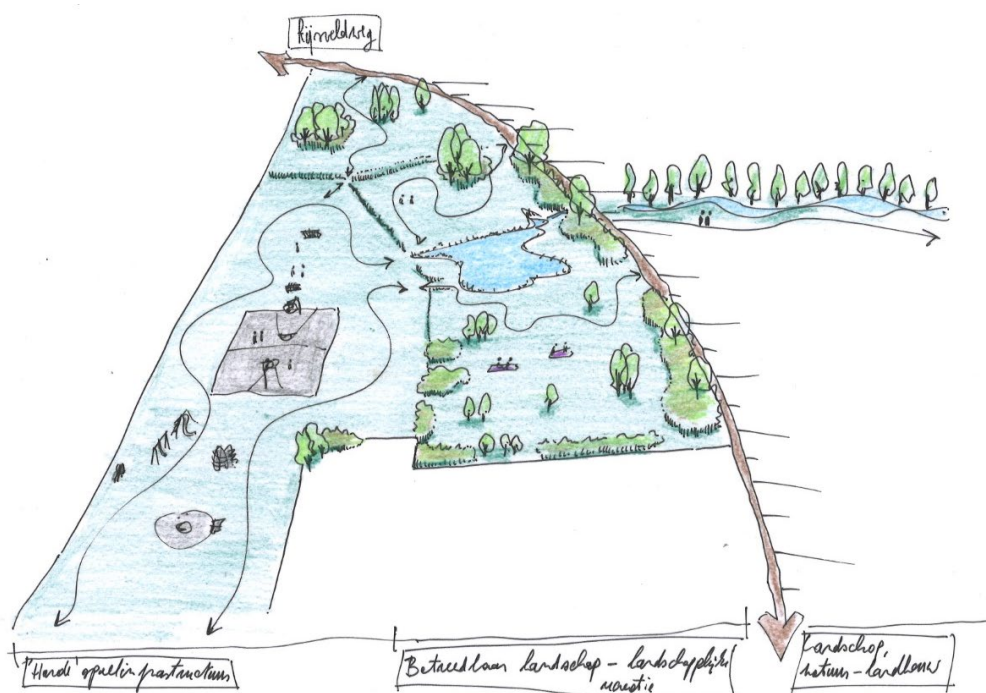
### Landbouwgebruik als structurerend gegeven

Percelen die de laatste jaren van weinig nut zijn geweest voor landbouw kunnen een bestemming natuur krijgen. De leidraad hiervoor is een synthese van landbouwgebruikskaarten sinds 2008. Gronden die wel hun dienst bewijzen als landbouwgrond kunnen als dusdanig bestemd worden, al kunnen er wel enkele voorwaarden gesteld worden wat betreft inpassing in het landschap, ontsluiting en recreatief medegebruik.



**Knooppunt in het landschap**

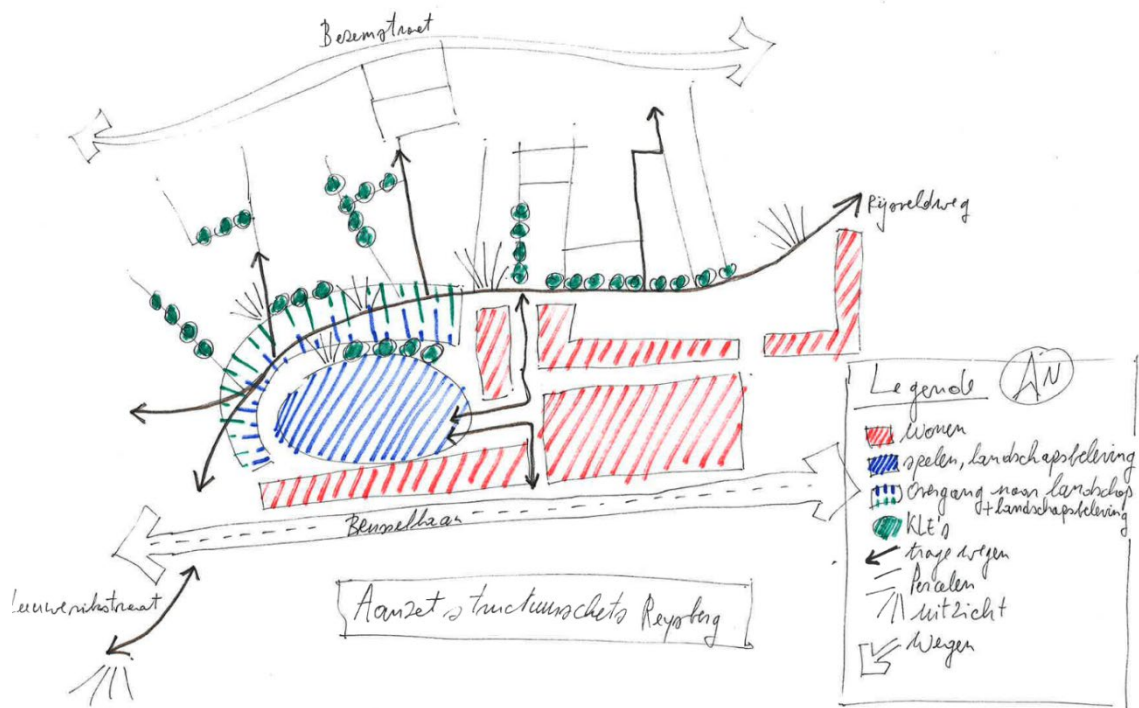
De speelzone kan met extra landschappelijke en recreatieve elementen opgeladen worden, en kan een sterke schakel vormen tussen het woonweefsel en de open ruimte. Door het reliëf is het als een uitkijkplatform aan de rand van de open ruimte, vanwaar van het landschap genoten kan worden. Tegelijk is er de mogelijkheid deze plek landschappelijk in te richten en zachte recreatie te faciliteren. Water, al dan niet permanent, opgaand groen, grasvlaktes en verharde en onverharde paden maken van deze locatie een ontsloten en te beleven landschap op de rand van het woongebied en de open ruimte. Het gebied wordt afgebakend op basis van landbouwgebruikspercelen: percelen die niet in gebruik zijn worden aan deze zone toegevoegd.



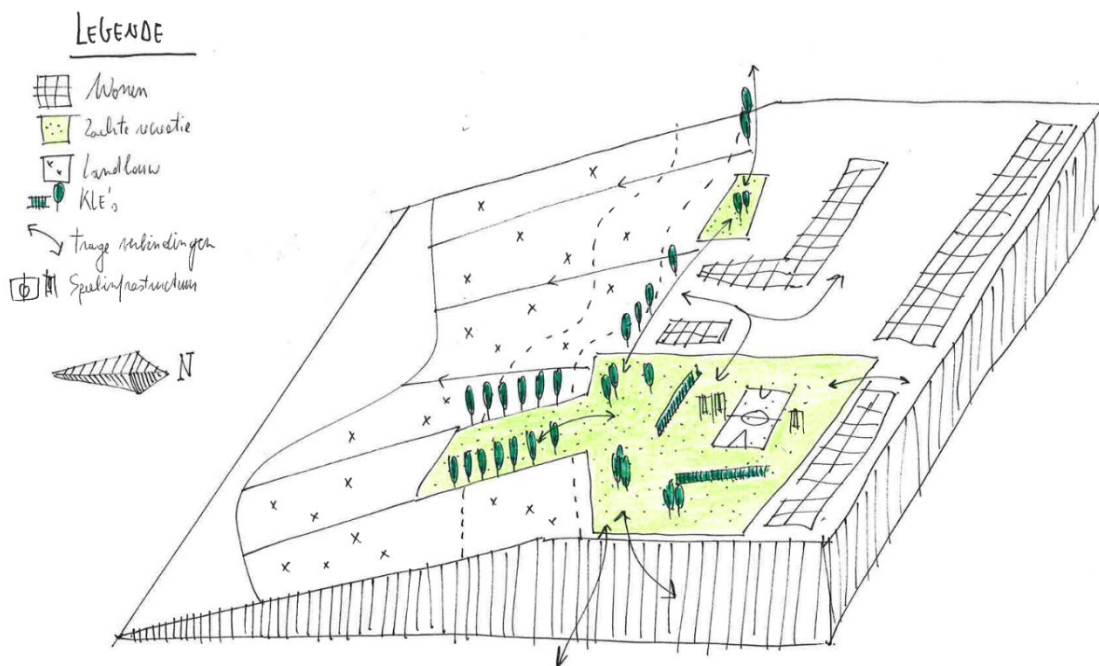
### Sfeerbeelden open ruimte



### 3.4 Structuurschets



| Schematische invulling



| Structuurschets projectgebied - bovenaanzicht

De structuurschets geeft weer hoe grotere delen landbouw en recreatie in elkaar passen en hoe het landbouwgebied door trage wegen over de perceelsgrenzen doorwaadbaar gemaakt wordt. In het gebied voor zachte recreatie wordt met kleine landschapselementen een groene omgeving gecreëerd vanwaar men uitzicht op het landschap heeft. Dichter bij de bebouwing kan nog hardere infrastructuur aanwezig zijn zoals speeltoestellen, en meer in het landschap wordt een zachtere typologie van lig- en speelweides gehanteerd. Een goed begaanbaar hoofdpad wordt aangevuld met onverharde paden.

## 4 EFFECTEN VAN HET RUP

Het onderzoek tot MER en de watertoets maken integraal deel uit van de scopingnota. Na het in beschouwing nemen van de MER-screening concludeerde team-MER dat geen plan-MER moet opgemaakt worden.

Het advies van Team MER is opgenomen in bijlage bij de toelichtingsnota.

## 5 JURIDISCH-ADMINISTRATIEVE ASPECTEN

### 5.1 Opsomming van strijdige en op te heffen voorschriften

Volgende tabel geeft een opsomming van alle bestemmingen van het gewestplan die door de uitvoering van het RUP zullen opgeheven en vervangen worden.

nr	bestaande bestemming	nieuwe bestemming
1	woongebied	wonen
2	woongebied	gecompartimenteerd landbouwgebied
3	woongebied	parkgebied met gemengde functies

De afwijkingen worden grafisch weergegeven op de plannen als bijlage bij het dossier

#### Motivatie van afwijkingen t.o.v. de bestaande bestemmingsplannen

De verschillende aangebrachte wijzigingen worden doorgevoerd om de open ruimte maximaal te vrijwaren zoals voorgeschreven in het structuurplan van de gemeente en binnen het gemeentelijk beleid van de bouwstop 2025.

### 5.2 Ruimtebalans

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

Een grafisch overzicht van de wijzigingen in de ruimtebalans en mogelijke planbaten en planschade worden grafisch weergegeven op de plannen in bijlage.

### 5.3 Delegatiebevoegdheid Vlaamse Regering

Zoals toegelicht onder de planningscontext bij de bespreking het Gewestelijk RUP voor de afbakening van het Vlaams Strategisch gebied rond Brussel en aanpalende openruimtegebieden heeft de Vlaamse Regering een delegatiebevoegdheid verleend aan de gemeente Sint-Pieters-Leeuw. Deze delegatiebevoegdheid is als apart stuk bij het dossier gevoegd.

## 6 RESULTATEN VAN HET OPENBAAR ONDERZOEK

De gemeente organiseerde een openbaar onderzoek van 6 mei 2024 tot en met 5 juli 2024.

Volgende instanties hebben advies uitgebracht:

- Provincie Vlaams-Brabant
- De Vlaamse Waterweg
- Agentschap Landbouw en Visserij

Er werden twee bezwaarschriften ingediend.

De adviezen en bezwaren werden behandeld in de Gecoro in zitting van 6 november 2024. Het verslag met de behandeling is opgenomen als aparte bijlage bij de toelichtingsnota.

De Gecoro gaat volledig akkoord met de visie van de gemeente waarbij niet-bebouwde zones aansluitend bij open ruimte niet ingezet worden voor woonontwikkeling en waarbij ingezet wordt op verdichting binnen bestaande woonkernen. Het RUP Reysberg is een terechte uitvoering van deze beleidsvisie. Er worden geen aanpassingen aan het RUP gevraagd.

De adviezen zijn raadpleegbaar op het DSI.



## 7 BIJLAGEN

De bijlagen zijn als aparte stukken bij het dossier gevoegd.

### 7.1 RVR toets

### 7.2 Advies team MER inzake plan-MER-plicht

### 7.3 Delegatiebevoegdheid Vlaamse Regering

### 7.4 Plannen

- Plan afwijkingen
- Plan met mogelijke planbaten en planschade

### 7.5 Advies gecoro