



Legende

-  Grens RUP
-  Bestemmingsgrens
- art. 3: Openbare wegeins
- 3.1  Zone voor landelijke wegen
- 3.2  Indicatieve ontsluiting landelijke wegen
- art. 4  Gecompartimenteerd landbouwgebied
- art. 5  Wonen
- art. 6  Parkgebied met gemengde functies



GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN REYSBERG

<p>EERSTE UITGAVE PLAN nr. 2020</p> <p>REVISIES</p> <table border="0"> <tr><td>A</td><td>.....</td></tr> <tr><td>B</td><td>.....</td></tr> <tr><td>C</td><td>.....</td></tr> <tr><td>D</td><td>.....</td></tr> <tr><td>E</td><td>.....</td></tr> <tr><td>F</td><td>.....</td></tr> <tr><td>G</td><td>.....</td></tr> <tr><td>H</td><td>.....</td></tr> <tr><td>I</td><td>.....</td></tr> <tr><td>J</td><td>.....</td></tr> <tr><td>K</td><td>.....</td></tr> <tr><td>L</td><td>.....</td></tr> <tr><td>M</td><td>.....</td></tr> <tr><td>N</td><td>.....</td></tr> <tr><td>O</td><td>.....</td></tr> </table> <p>Ann <small>Digitaal ondertekend door Ann Lambrechts (Authenticatie)</small> Lambrechts <small>Digitaal ondertekend door Ann Lambrechts (Authenticatie)</small> (Authenticatie) <small>Datum: 2024/10/17 11:58:01 (UTC)</small></p> <p>erkend ruimtelijk planner Ann Lambrechts</p>	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	<p>GEMEENTE SINT-PIETERS-LEEUV Pastorijstraat 21 3600 Sint-Pieters-Leeuw +32 (0)2 371 22 11</p> <p>ruimtelijke.zrdening@sint-pieters-leeuw.be</p> <p>D+A NV STUDIOBUREAU RUIMTE VOOR IDEEEN</p> <p>Melboom 26 Kardinaal Mercierplein 2 3500 Halle 2300 Mechelen T +32 (0)2 363 89 10 T +32 (0)15 56 09 56 info@da.be www.da.be</p> <p>Gesten en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad van 17 zitting van Vanwege de Raad.</p> <p>Het college van Burgemeester en Schepenen van de gemeente bereidt dit ontwerp bij het gemeentebestuur ter inzage van het publiek voor tot en met Vanwege het College.</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Algemeen directeur</td> <td>Voorzitter</td> <td>Algemeen directeur</td> <td>Burgemeester</td> </tr> <tr> <td></td> <td>gemeenteraad</td> <td></td> <td>gemeenteraad</td> </tr> </table> <p>Onderaanpakken werd gesten en definitief aangenomen door de gemeenteraad, in afwachting van de aanpak van de lokale overheid en de aanvullende afstemming met de regionale bestuursinstellingen met het oog op de realisatie van de aanpak.</p> <p>Vanwege de Raad.</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Algemeen directeur</td> <td>Voorzitter</td> </tr> <tr> <td></td> <td>gemeenteraad</td> </tr> </table>	Algemeen directeur	Voorzitter	Algemeen directeur	Burgemeester		gemeenteraad		gemeenteraad	Algemeen directeur	Voorzitter		gemeenteraad	<p>Ann Lambrechts <small>Digitaal ondertekend door Ann Lambrechts (Authenticatie)</small> (Authenticatie) <small>Datum: 2024/10/17 11:58:01 (UTC)</small></p> <p>erkend ruimtelijk planner Ann Lambrechts</p>
A																																											
B																																											
C																																											
D																																											
E																																											
F																																											
G																																											
H																																											
I																																											
J																																											
K																																											
L																																											
M																																											
N																																											
O																																											
Algemeen directeur	Voorzitter	Algemeen directeur	Burgemeester																																									
	gemeenteraad		gemeenteraad																																									
Algemeen directeur	Voorzitter																																											
	gemeenteraad																																											

plannetype	RUIMTELIJK PLANNING
provincie	VLAAMS-BRABANT
plan-ID	RUP_33077_214_00017_00001
projectnummer	218012
projectleider	AL
projectmedewerker	R.V.C.V.
fase	VOORLOPIGE VASTSTELLING
plan	GRAFISCH PLAN schaal 1/1,000

NOTA:
De 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 plekke noodzakelijk.



RUP REYSBERG

VOORSCHRIFTEN

fase ontwerp

versie voorlopige vaststelling gemeenteraad



Gemeente Sint-Pieters-Leeuw

Pastorijstraat 21 • 1600 Sint-Pieters-Leeuw

Tel. 02 371 22 11

Colofon

RUP Reysberg

Opdrachtgever:

Gemeente Sint-Pieters-Leeuw

Opdrachthouder:

D+A nv – Meiboom 26 – 1500 Halle

info@da.be – www.da.be

Ann Lambrechts
(Authentication)

Digitaal ondertekend
door Ann Lambrechts
(Authentication)
Datum: 2023.10.05
16:20:57 +02'00'

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	12/06/2023-rv	al	4.1
5	ontwerp_GR_VV	02/10/2023-al	al	5.0

<p>Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van gemeente Sint-Pieters-Leeuw in zitting van</p> <p>Vanwege de Raad,</p> <p>Algemeen directeur De Voorzitter</p> <p style="text-align: center;">Gemeentezegel</p>	<p>Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw bevestigt dat onderhavige voorschriften ten gemeentehuize ter inzage van het publiek werden neergelegd van tot en met</p> <p>Vanwege het College,</p> <p>Algemeen directeur De Burgemeester</p> <p style="text-align: center;">Gemeentezegel</p>
<p>Onderhavige voorschriften werden gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad van Sint-Pieters-Leeuw</p> <p>Vanwege de Raad,</p> <p>Algemeen directeur De Voorzitter</p> <p style="text-align: center;">Gemeentezegel</p>	<p>Voor eensluidend afschrift van de door de Gemeenteraad van Sint-Pieters-Leeuw, aanvaarde voorschriften</p> <p>Vanwege het College,</p> <p>Algemeen directeur De Burgemeester</p> <p style="text-align: center;">Gemeentezegel</p>

Inhoudstafel

Algemene bepalingen	4
Artikel 1. Voorafgaande bepalingen	4
Artikel 2. Terminologie	6
Bepalingen per zone	8
Artikel 3. Openbare wegenis	8
Artikel 4. Gecompartimenteerd landbouwgebied	9
Artikel 5. Wonen	14
Artikel 6. Parkgebied met gemengde functies	17

Leeswijzer

Ieder artikel bestaat uit de eigenlijke verordenend voorschriften en een eventuele toelichting bij dit voorschrift. Deze toelichtingen zijn steeds *cursief* aangeduid en hebben geen enkele verordenende kracht. De toelichtingen zijn slechts richtinggevende verduidelijkingen van de verordenende bepalingen.

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. Voorafgaande bepalingen

Verordenende bepalingen

1.1. Algemene bepalingen

Het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) is begrensd volgens de aanduidingen van bijgaand grafisch plan. De grafische gegevens van het plan en de reglementaire voorschriften vullen elkaar aan en kunnen niet los van elkaar geïnterpreteerd worden. Beiden hebben verordenende kracht binnen de grenzen van het plan.

1.2. Bepalingen m.b.t. waterhuishouding en –beheer

1.2.1 Duurzame waterhuishouding

Binnen het plangebied wordt een duurzame waterhuishouding voorop gesteld. Indien bebouwing of verhardingen voorzien worden moet de maximale opvang, retentie en infiltratie van hemelwater gewaarborgd worden. In de onbebouwde zones zullen landschappelijk gekaderde ingrepen (grachten, wadi's, waterpartijen...) voor de opvang en retentie van hemelwater zorgen. In functie van een duurzaam watergebruik wordt het opvangen hemelwater maximaal aangewend voor functioneel gebruik.

1.2.2 Behandeling afval- en hemelwater

De opvang en afvoer van het afval- en hemelwater dienen te gebeuren via een gescheiden rioleringsstelsel. Indien er geen aansluiting op een afvalwaterzuiveringsinstallatie mogelijk is, dient een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA) of een kleine waterzuiveringsinstallatie (KWZI) te worden aangelegd. Bij de afwatering van verharde oppervlakte in de buitenruimte dienen de nodige maatregelen genomen te worden om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen.

Toelichtende bepalingen

Elke stedenbouwkundige aanvraag dient minimaal te voldoen aan de vigerende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten e.a. (GSV) en de provinciale stedenbouwkundige verordening hemelwater. Prioriteit moet uitgaan naar herbruik, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuur bestaande

1.2.3 Ingrepen in kader van integraal waterbeleid

Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn in het kader van integraal waterbeleid zijn toegelaten in zover dat de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden en volgende aspecten nagestreefd worden:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien;
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie;
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden;
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen.

Deze werken, handelingen en wijzigingen kunnen slechts toegelaten worden indien ze de hoofdbestemming van het gebied niet in gevang brengen.

1.3. Verhardingen

Verhardingen in de onbebouwde ruimte dienen tot een minimum beperkt te worden. Bovendien moeten de noodzakelijk verhardingen in de mate van het mogelijke gerealiseerd worden in waterdoorlatende en/of halfverharde materialen.

1.4. Waterlopen

De bestaande waterlopen worden over het volledige plangebied behouden zoals vastgelegd in de Vlaamse Hydrografische Atlas

1.5. Voorafgaande bepalingen inzake archeologisch erfgoed

Bij elke nieuwe stedenbouwkundige vergunning en/of verkavelingsvergunning dient te worden voldaan aan de voorwaarden omtrent archeologische prospectie zoals voorzien in het Onroerenderfgoeddecreet

natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden, te ontwikkelen of te versterken.

Elk nieuw initiatief waarvoor een vergunning nodig is (een stedenbouwkundige, een milieuvergunning of een andere) en elk plan of programma moet voor de goedkeuring aan de watertoets onderworpen worden. Hierbij wordt ondermeer nagegaan of het gebied waarvoor een vergunning wordt aangevraagd al dan niet overstromingsgevoelig is en wat de impact van het initiatief op het overstromingsregime is.

Artikel 2. Terminologie

Term	Verklaring
Agrarische activiteiten	Het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden.
Bouwhoogte	De bouwhoogte is de gevelhoogte (bij plat dak) of de hoogte van de noklijn of –punt (bij een andere dakvorm).
Eengezinswoning	Een ééngesinswoning is een woongelegenheden voor één gezin.
Grondgebonden agrarisch bedrijf	Een grondgebonden agrarisch bedrijf is een agrarisch bedrijf dat zijn landbouwproductie (plantaardig/dierlijk) geheel of gedeeltelijk voortbrengt via eigen uitbating van landbouwgronden. Bedrijven die een grondloze en grondgebonden bedrijfstak combineren, behoren eveneens tot de categorie van de grondgebonden bedrijven.
Hoofdbestemming	De hoofdbestemming neemt minimaal 50% van de totale functies binnen de betrokken zone in.
Hoogstam	Onder hoogstam wordt een hoogstammige boom verstaan, met inbegrip van hoogstammige fruitbomen. Onder hoogstammige boom wordt verstaan een boom die tenminste 5 m hoog is en op 1 m een omtrek van tenminste 30 cm heeft. Knotwilgen vormen een uitzondering op deze maten en zijn altijd hoogstam.
Kleine landschapselementen	Lijn- of puntvormige elementen met inbegrip van de bijhorende vegetaties waarvan het uitzicht, de structuur of de aard al dan niet resultaat zijn van menselijk handelen, en die deel uitmaken van de natuur; zoals: bermen, bomen, bronnen, dijken, graften, houtkanten, hagen, holle wegen, hoogstamboomgaarden, perceelsrandbegroeiingen, sloten, struwelen, poelen, veedrinkputten en waterlopen.

Kroonlijst

Een kroonlijst of dekljist is een horizontale band aan een bouwwerk, meestal uitspringend en geprofileerd of van versieringen voorzien.

Landbouw verwante bedrijven

Bedrijven die alleen aan de landbouwers producten toeleveren of van landbouwers afgenomen producten stockeren, sorteren of verpakken in verse toestand, tuinaanlegbedrijven die planten of bomen kweken of conditioneren over een minimumoppervlakte van een halve hectare. Bij verwerking is alleen mestbehandeling of mestvergisting toegelaten. De schaal van die bedrijven moet aansluiten bij de schaal van de activiteiten in de omgeving. Bedrijven met een groot hinterland horen niet thuis in het agrarisch gebied maar op een bedrijventerrein.

Meergezinswoning

Woonhuis waarin twee of meer woningen geheel of gedeeltelijk boven en/of naast elkaar gelegen zijn.

Natuurbehoud

Het instandhouden, herstellen en ontwikkelen van de natuur en het natuurlijk milieu door natuurbescherming (het geheel van maatregelen gericht op natuurbehoud en tegen nadelige invloeden die kunnen ontstaan door menselijke activiteiten), natuurontwikkeling (het geheel van maatregelen gericht op het creëren van voorwaarden voor het tot stand komen of het herstel van natuur in een bepaald gebied) en natuurbeheer (het regelen en sturend ingrijpen van de mens in de natuur en in het natuurlijk milieu, bewust niets doen inbegrepen, ten behoeve van het natuurbehoud) en het streven naar een zo groot mogelijke biologische diversiteit in de natuur en naar een gunstige staat van instandhouding van habitats en soorten.

Nevenbestemming

Een nevenbestemming is een mogelijke en toegelaten bestemming die maximaal 50% van de totale functies binnen de betrokken zone mag innemen.

Streekeigen

Streekeigen soorten zijn soorten die in een regio van nature (frequent) voorkomen, of die om cultuurhistorische redenen typisch voor die regio zijn.

Waterdoorlatende verhardingen en/of halfverharde natuurlijke materialen

Alle soorten verhardingsmaterialen die door een bepaalde porositeit van het materiaal een waterdoorlatend vermogen hebben. Voorbeelden zijn: waterdoorlatende klinkers of betonstraatstenen, dolomiet, grind, natuursteen...

BEPALINGEN PER ZONE

Artikel 3. Openbare wegenis

| Gebiedscategorie: Lijninfrastructuur

Verordenende bepalingen

3.1. Zone voor landelijke wegen

3.1.1 Bestemming

De zone voor landelijke wegen is uitsluitend bestemd voor:

- fietsers en voetgangers;
- landbouwverkeer in functie van de aanpalende kavels;
- ontsluitingsverkeer in functie van aanpalende woonpercelen;
- hulpdiensten, dienstvoertuigen en onderhoudsdiensten.

Overig gemotoriseerd verkeer of doorgaand verkeer is niet toegelaten

3.1.2 Inrichting

De wegenis wordt bij voorkeur niet verhard. Ingeval van verharding dient gebruik te worden gemaakt van onverharde en halfverharde natuurlijke materialen. Het tracé van deze wegenis moet op zijn bestaand profiel behouden blijven samen met de bermen.

3.2. Indicatieve ontsluiting landelijke wegen

De op het plan aangeduide indicatieve voetgangersverbindingen geven de aanzet voor de realisatie van de aansluiting op de aanpalende openbare wegenis. Zo kan een voetgangersverbinding doorheen het gebied gerealiseerd worden vanuit de aanpalende woonwijk. De bestemming- en inrichtingsbepalingen van art. 3.1 zijn van toepassing. Overig gemotoriseerd verkeer of doorgaand verkeer is niet toegelaten

Toelichtende bepalingen

Artikel 4. Gecompartimenteerd landbouwgebied

| Gebiedscategorie: landbouw

Verordenende bepalingen

4.1. Bestemming

4.1.1 Hoofdbestemming

Het gecompartmenteerd landbouwgebied is bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven.

4.1.2 Nevenbestemming

Naast de hoofdbestemming zijn volgende bestemmingen toegelaten:

- een aan het landbouwbedrijf verbonden activiteit;
- recreatie onder de vorm van zacht recreatief medegebruik en plattelandstoerisme;
- natuurbehoud- en ontwikkeling;
- landschapszorg;
- bestaande en vergunde activiteiten kunnen behouden blijven en beperkt uitbreiden.

4.2. Inrichting en beheer

4.2.1 Landbouw

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten. Het dient hier evenwel te gaan om een werkelijk landbouwbedrijf en geen hobbylandbouw.

De volledige zone kan worden ingericht met het oog op de landbouwexploitatie van het gebied rekening houdend met het gewenste gecompartmenteerd landschapsbeeld (art. 4.2.2).

Algemene bebouwingsvoorwaarden

Bebouwing in functie van de landbouw mag enkel gerealiseerd worden op een perceel gelegen aan een voldoende uitgeruste weg of met een rechtmatig aangelegde toegang tot een voldoende uitgeruste weg.

Toelichtende bepalingen

Landbouw is de hoofdbestemming in dit gebied. Naast landbouw in de eigenlijke zin van het woord zijn een aantal aan het landbouwbedrijf verbonden activiteiten eveneens toegelaten. Het gaat om hoevetoerisme (dat valt onder de noemer verblijfgelegenheden), verkoop van eigen landbouwproducten, zorgboerderijen en landbouweducatie (voor zover dat een integrerend deel uitmaakt van een bedrijf), waterverzamelbekken op niveau van het bedrijf, kleinschalige werken om erosie te vermijden of te bestrijden Een landbouwbedrijf is een professioneel landbouwbedrijf en geen hobbylandbouw of private groentetuin.

Een maximale bundeling van de bebouwing moet steeds nagestreefd worden en deze moet landschappelijk ingepast worden door middel van:

- gepaste architecturale vormgeving en materialen;
- erfbeplanting;
- groene omkadering.

Landbouwbedrijfszetels

Bebouwing in functie van landbouwbedrijfszetels is toegelaten. Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.

Aan de landbouw verwante bedrijven

In het gebied zijn ook aan de landbouw verwante bedrijven toegelaten voor zover hun aanwezigheid in het agrarisch gebied nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving. Ze kunnen gevestigd worden in bestaande en vergunde landbouwbedrijfszetels die minstens 15 jaar effectief in landbouwexploitatie zijn. Die bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten. Primaire bewerking of opslag van producten kan worden toegelaten. Verwerking van producten is uitgesloten, met uitzondering van mestbehandeling en mestvergisting. Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze bedrijven. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers betreft;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen.

Verblijfsgelegenheid bij een actieve landbouwbedrijfszetel

Verblijfsgelegenheid moet aan de onderstaande voorwaarden voldoen:

- het gaat om verblijfsgelegenheid binnen de bestaande gebouwen en ondergeschikt aan het landbouwbedrijf;
- het gaat geenszins om grootschalig toeristische logies.

Het voorzien in verblijfsgelegenheid moet proportioneel bekeken worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met de sectorale wetgeving. Het gaat bijvoorbeeld om

Bij de vergunningsaanvraag voor agrarische bedrijven moet een afdoende motivering worden gegeven van de noodzakelijkheid van het voorwerp van de aanvraag voor de landbouwexploitatie.

Bij de vergunningsaanvraag voor een exploitantenwoning moet worden aangetoond dat de enige doelstelling voor het oprichten van deze woning het bieden van een onderkomen voor de exploitanten is.

hoevetoerisme, het ter beschikking stellen van slaapruidten en sanitair voor jeugdkampen of het voorzien van sanitair voor hoevekamperen.

Serres en tijdelijke overkappingen

Serres voor serreteelten zijn toegelaten met een maximale oppervlakte per complex van 5000 m². Een uitbreiding van de oppervlakte onder serres is enkel toegelaten indien dit noodzakelijk is om de leefbaarheid van het bedrijf te garanderen. Bijkomende serres mogen niet leiden tot een dubbelvolwaardig of driedubbelvolwaardig bedrijf en/of tot opsplitsing in meerdere bedrijven. Deze serres kennen een maximale hoogte van 5 m.

Tijdelijke en/of verplaatsbare overkappingen voor de teelt of bescherming van landbouwgewassen zijn toegelaten indien ze maximaal 3,5 m hoog zijn en verwijderd worden na de oogst.

4.2.2 Landschap en natuur

Via beheerovereenkomsten kan de realisatie van de doelstellingen m.b.t. landschap en natuur in het gecompartmenteerd landbouwgebied nagestreefd worden.

Gecompartmenteerd landschap

Het gecompartmenteerde landschap moet bewaard en versterkt worden. Hierbij spelen kleine landschapselementen (opgaande begroeiing langsheen perceelsranden, percelen met boscomplexjes, bomenrijen, hoog- en laagstamboomgaarden, heggen, solitaire bomen...) een belangrijke rol.

Een uitermate belangrijk element in het gecompartmenteerde landbouwgebied is het behoud, het herstel en de ontwikkeling van perceelsrandbegroeiing. Noodzakelijke afsluitingen worden gerealiseerd met perceelsrandbegroeiing al dan niet gecombineerd met draadafsluiting. Hiernaast wordt het inrichten van perceelsrandbegroeiing op plaatsen waar een afsluiting niet noodzakelijk is nagestreefd.

Volgende karakteriserende elementen moeten behouden blijven:

- houtwallen, houtkanten, struwelen en hagen;
- opgaande groenelementen;
- markante solitaire bomen;
- ...

Alle vergunningsaanvragen worden mee beoordeeld op hun bijdrage aan het behoud en de versterking van het gecompartmenteerd landschap en kleine landschapselementen.

Perceelsrandbegroeiing kan bestaan uit een combinatie van streekeigen hoogstammig groen, halfhoge heesters, hagen en grassoorten.

Bij de afweging tussen de behoeften vanuit de landbouwsector en het behoud van karakteriserende elementen dient het optimaal functioneren van de landbouw gevrijwaard te blijven. Landbouwers krijgen de mogelijkheid om zelf te beslissen over de inrichting en het gebruik van hun percelen, doch rekening houdend met het gewenste landschapsbeeld (gecompartmenteerd landschap en kleine landschapselementen) en de te bewaren natuurwaarden en waardevolle beplanting in het gebied.

Voor de voorwaarden voor het wijzigen van vegetatie en kleine landschapselementen wordt verwezen naar de sectorale wetgeving rond natuur.

Natuurbehoud en -ontwikkeling

Bij de inrichting van groenelementen wordt over de hele zone gebruik gemaakt van streekeigen plantmateriaal.

Inrichtings- en beheermaatregelen met het oog op natuurbehoud en -ontwikkeling zijn toegelaten.

4.2.3 Algemeen

Niet-agrarische bebouwing

De oprichting van niet-agrarische bebouwing is niet toegelaten.

Bestaande en vergunde activiteiten

Uitbreiden van bestaande en vergunde activiteiten is enkel mogelijk indien bij de vergunningsaanvraag expliciet kan worden aangetoond dat deze uitbreiding geen afbreuk doet aan de doelstellingen voor het open landbouwgebied.

Opslag in open lucht

Opslag in open lucht die niet kadert in de landbouwfunctie van het gebied is niet toegelaten. Opslag in open lucht in het kader van de landbouwfunctie moet eveneens beperkt blijven tot noodzakelijke, bedrijfsgebonden opslag en mag geenszins zorgen voor een degradatie van de visuele beleving van het gebied.

Tuinen

Diepe tuinen die doorlopen van woongebied in het landbouwgebied worden onderworpen aan een aantal specifieke voorschriften:

- de oprichting van constructies, bebouwing en verhardingen wordt er niet toegestaan;
- afsluitingen mogen enkel gerealiseerd worden in levende streekeigen heggen en hagen met een maximale hoogte van 2 m;
- de inrichting van de diepe tuinzone moet gebeuren met het oog op de integratie in de agrarische omgeving en mag enkel bestaan uit streekeigen hoog- en laagstammig groen, grasland, ontwikkeling kruidachtige vegetaties, moestuinen...

In de onbebouwde ruimte van de landbouwhuiskavels en omliggende percelen kunnen uitzonderingen hierop worden toegestaan met het oog op de behoeften vanuit de landbouwsector. De onbebouwde ruimte kan hier eveneens worden ingericht met akkers, weiden, hoogstamboomgaarden en private moestuinen.

Bermen

Bermen langsheen akkers moeten vrijgesteld worden van landbouwexploitatie met het oog op natuurbehoud. De breedte van de bermen bedraagt minimaal 1 m langs beide zijden van de wegevis. Omploegen, bemesten, inzaaien, besproeien... is niet toegelaten. Enkel beheermaatregelen met het oog op een ecologisch bermbeheer zijn toegelaten.

Recreatief en educatief medegebruik

Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, is het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, toegelaten. Het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer is in dit kader toegelaten.

Constructies dienen uitgevoerd te worden in duurzame en bij voorkeur natuurlijke materialen.

Installaties voor productie van energie

Het aanleggen van windturbines, alsook andere (kleinschalige) installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie is toegelaten. De mogelijke effecten van de inplanting ten aanzien van efficiënt bodemgebruik, verstoring van de uitbatingsmogelijkheden en landschappelijke kwaliteiten dienen bij een vergunningsaanvraag beschreven en geëvalueerd te worden. Indien de inplanting onverenigbaar is met de karakteristieken van en de doelstellingen voor het gebied kan de vergunning niet verleend worden. Bij een vergunningsaanvraag voor windturbines dient een lokalisatienota gevoegd te worden.

De gemeente streeft ernaar om via beheerovereenkomsten deze bepalingen te vertalen in de praktijk.

Kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, bestaat onder meer uit toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, wandel- en knuppelpaden... Kleinschalige infrastructuur, gericht op recreatief medegebruik bestaat uit zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, informatieborden, paden, kijk- of schuilhutten...

Op basis van de lokalisatienota zal de windwerkgroep oordelen of het projectvoorstel voldoet aan de criteria zoals vastgelegd in de verschillende omzendbrieven en of het opportuun is om op deze locatie (een) windturbine(s) in te planten.

Artikel 5. Wonen

| Gebiedscategorie: wonen

Verordenende bepalingen

5.1. Bestemming

Algemene hoofdbestemming

- eengezinswoningen met maximaal 1 woning per perceel;

Het omvormen van een eengezinswoning tot nieuwe meergezinswoningen is niet toegelaten.

5.2. Inrichting

Bebouwing

De woningen kunnen altijd verbouwd worden en uitbreiden tot maximaal 1000 m³. Herbouw is toegestaan.

Bouwlijn en inplanting

De bestaande voorgevelbouwlijn blijft behouden, tenzij zij getroffen is door een rooilijn en hierom verplaatst wordt tot buiten deze rooilijn. Bij uitbreiding of herbouw: minimaal 3 m van de zijdelingse perceelsgrens. De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal de hoogte van het hoofdgebouw.

Bouwdiepte

De maximale bouwdiepte bedraagt 15 m op het gelijkvloers en 12 m op de verdiepingen.

Bouwhoogte

Bij uitbreiding is de bestaande bouwhoogte richtinggevend.

Bij herbouw gelden volgende richtcijfers.

Kroonlijsthoogte of hoogte dakrandprofiel ingeval plat dak:

- ingeval van 1 bouwlaag:
 - minimaal 2,5 m

Toelichtende bepalingen

- maximaal 5 m
- ingeval van 2 bouwlagen:
 - minimaal 5 m
 - maximaal 7 m

Nokhoogte ingeval van schuin dak: maximaal 6 m boven kroonlijsthoogte.

Bouwlagen en woonlagen

- maximaal 2 bouwlagen met dakverdieping;
- per bouwlaag mag een woonlaag gerealiseerd worden. De dakverdieping mag als woonlaag ingevuld worden doch mag geen aanleiding geven tot meerdere wooneenheden.

Overige bepalingen

Bij uitbreiding zal de architectuur (algemeen uitzicht, hoogte, dakvorm) van de bestaande woning bepalend zijn voor de vormgeving van het nieuwe deel. Daarbij kan wel een bijkomende bouwlaag worden gerealiseerd binnen de voorwaarden van de overige voorschriften van artikel 5.

Bij herbouw dienen de bouwmaterialen geïntegreerd te zijn in het landschap.

Onbebouwde ruimte

Voortuinen

De onbebouwde ruimte tussen de openbare wegenis en de voorgevel wordt beschouwd als voortuin. Deze zones dienen zodanig aangelegd dat zij bijdragen tot een kwalitatief straatbeeld.

Minstens 60% van het oppervlak van deze zones berekend per woning, dient te worden beplant. Verhardingen zijn toegelaten voor de aanleg van toegangen en opritten.

Tuinen

De inrichting van de tuinen wordt beperkt tot de inrichting van de bestaande tuin of voor de aanleg van een siertuin tot een maximale diepte van 50 m gemeten vanaf het openbaar domein en gelegen binnen hetzelfde kadastraal perceel.

Binnen deze diepte kan de overige onbebouwde ruimte worden ingericht als tuin. De groenterreinindex van de tuinen is minimum 0,8.

De samenstelling van het plantenmateriaal dient te gebeuren op basis van inheemse plantensoorten zodat het effect een landschappelijke integratie bevordert.

Bestaande hoogstamboomgaarden en historische graslanden dienen maximaal gevrijwaard te worden van verdere aantasting.

Afsluitingen

Levende hagen al dan niet in combinatie met draadwerk en palen.

Bergruimten, schuilhokken, serres

In de zone voor tuinen is het bouwen van tuinhuisen en bergplaatsen toegelaten als volgt:

- maximaal 1 tuinhuis of bergruimte per woning;
- inplanting minimaal 10 m en maximaal 30 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw;
- de afstand tot de eigendomsgrens bedraagt minimum 2 m;
- de maximaal toegelaten kroonlijsthoogte bedraagt 3 m;
- maximale oppervlakte bedraagt 10% van het perceel doch steeds beperkt tot maximaal 30 m²;
- dakvorm is vrij;
- de gebouwen worden opgetrokken in duurzame materialen en bij voorkeur in dezelfde materialen als het hoofdgebouw.

Naast een bergruimte is het optrekken van een schuilhok voor dieren en een kleinschalige serre toegelaten.

Natuurlijk peil

Het natuurlijke peil van de grond mag niet worden gewijzigd.

Overige bepalingen

De nodige aandacht dient te worden besteed aan de ruimtelijke en landschappelijke kadering van de individuele woning. Verhardingen in de onbebouwde ruimte mogen enkel bestaan uit waterdoorlatende materialen en/of halfverhardingen.

Artikel 6. Parkgebied met gemengde functies

| Gebiedscategorie: overig groen

Verordenende bepalingen

6.1. Bestemming

Deze zone is bestemd als parkgebied met gemengde functies waarbinnen een mix van collectieve voorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen van recreatieve aard op niveau van de lokale gemeenschap zijn toegelaten. Deze functies worden gerealiseerd in een groen kader. Percelen die niet met deze functies worden ingevuld kunnen door de landbouw worden gebruikt.

Wandelpaden en onderhoudswegen mogen worden aangelegd evenals een grasland voor multifunctioneel gebruik en een kleinschalig speelbos. Kleinschalige bebouwing in functie van recreatie en educatie is toegelaten.

Intensieve tuinbouw onder glas is verboden, evenals para-agrarische en agrarische bedrijven voor intensieve veeteelt. Gebouwen voor paardenfokkerijen zijn niet toegelaten. Afsluitingen zijn toegelaten in functie van de landbouwuitbatingen en dienen te bestaan uit draadwerk al dan niet in combinatie met palen.

6.2. Inrichting

Bebouwing

Kleinschalige volumes met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 100 m² zijn toegelaten in functie van recreatieve functies op lokaal niveau.

Kleinschalige overdekte rustplaatsen voor bezoekers en speeltoestellen voor kinderen zijn toegelaten in zoverre zij landschappelijk geïntegreerd zijn door hun materialen en kleuren.

Onbebouwde ruimte

De inrichting van het gebied dient het groene karakter van de omgeving te ondersteunen. 50% van de onbebouwde ruimte dient te worden ingericht als grasveld, buffer en speelbos tenzij deze ruimte effectief door de landbouw wordt ingevuld.

Toelichtende bepalingen

De inrichting van de zone moet voorzien in een buffer ten opzichte van de private tuinen. Deze buffer dient minimaal 2 en maximaal 5 m breed te zijn en te worden aangelegd met streekeigen beplanting.

Paden en onderhoudswegen moeten aangelegd worden in natuurlijke, zachte of halfverharde materialen. Elke verharding dient in waterdoorlatende materialen uitgevoerd te worden.

Streekeigen landschapselementen kunnen langsheen perceelsgrenzen op vrijwillige basis worden aangeplant door de beherende landbouwers in functie van de creatie van ecologische verbindingen.

Percelen van openbare besturen kunnen geheel of gedeeltelijk opgesteld worden voor recreatie alsook kunnen er sporadisch rustplaatsen voorzien worden voor de bezoeker.

Afsluitingen zijn toegestaan indien zij bestaan uit levende hagen al dan niet in combinatie met draadafsluitingen en mogen maximaal 2,5 m hoog zijn.

6.3. **Beheer**

Elke wijziging van vegetatie en/of wijziging van lijn- en puntvormige elementen is verboden zonder voorafgaande en uitdrukkelijke schriftelijke vergunningen van het College van Burgemeester en Schepenen. Onder deze elementen wordt verstaan:

- wegbermen met vegetatie;
- waterlopen;
- vee drinkputten;
- bomenrijen, houtwallen, houtkanten, hagen en oude heggen;
- holle wegen en taluds met vegetatie;
- hoogstamboomgaarden.



RUP REYSBERG

TOELICHTINGSNOTA

Ontwerp

versie voorlopige 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
(Authentication)


 Digitaal ondertekend
 door Ann Lambrechts
 (Authentication)
 Datum: 2024.03.04
 10:24:58 +01'00'

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

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding van het RUP.....	5
1.2	Afbakening van het plangebied.....	5
2	Bestaande toestand.....	6
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	33
2.4.8	Atlas der buurtwegen.....	35
2.4.9	GNOP (Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan) Sint-Pieters-Leeuw	36
2.4.10	Bouwstop 2025 Sint-Pieters-Leeuw	37
2.4.11	Focusnota Ruimte	37
2.5	Evaluatie plangebied.....	37
2.5.1	Knelpunten.....	37
2.5.2	Potenties	38
3	Gewenste ruimtelijke ontwikkeling.....	39
3.1	Doelstellingen	39
3.2	Visie	39
3.3	Ruimtelijke concepten	39
3.4	Structuurschets.....	43
4	Effecten van het RUP	45

5	Juridisch-administratieve aspecten	46
5.1	Opsomming van strijdige en op te heffen voorschriften	46
5.2	Ruimtebalans	46
6	Bijlagen	47
6.1	RVR toets	47
6.2	Advies team MER inzake plan-MER-plicht	48
6.3	Plannen.....	49

1 INLEIDING

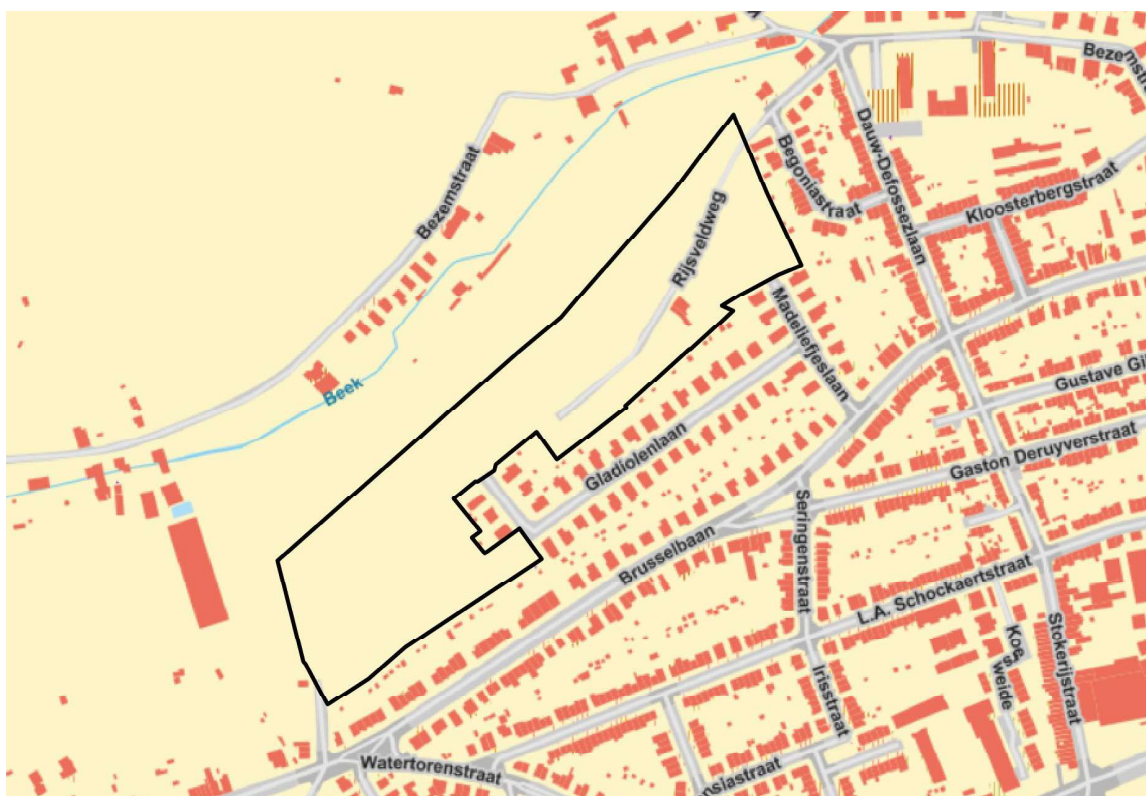
1.1 Aanleiding van het RUP

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

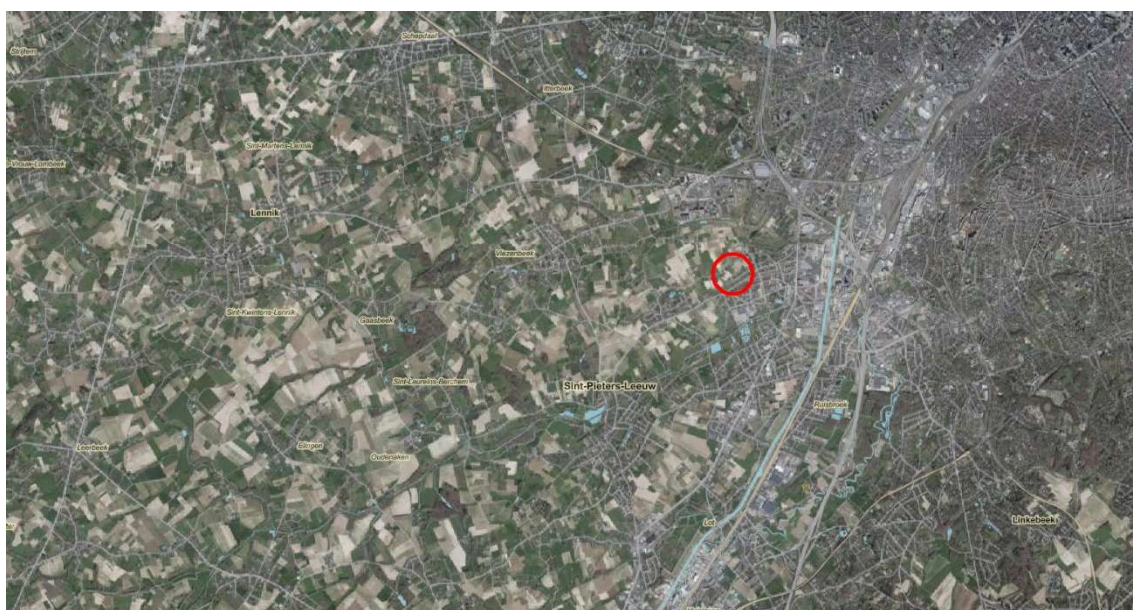
2.1 Situering van het plangebied

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

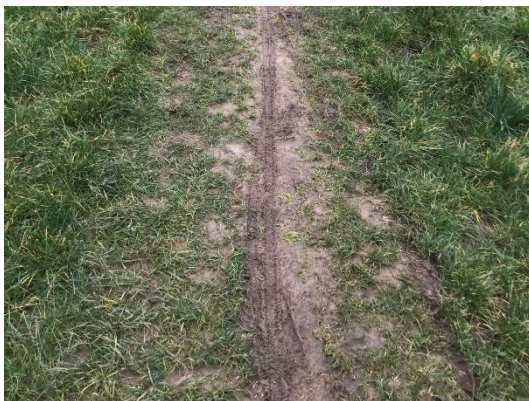
Rijsveldweg en landschap

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



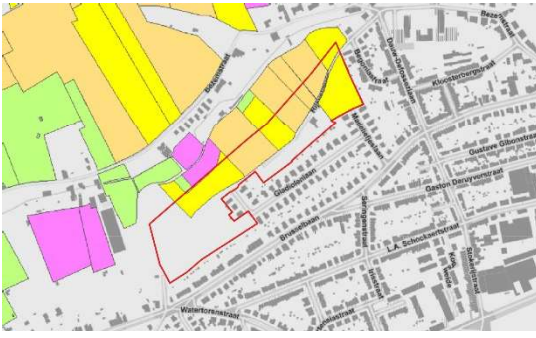

2.3 Ruimtelijke analyse

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

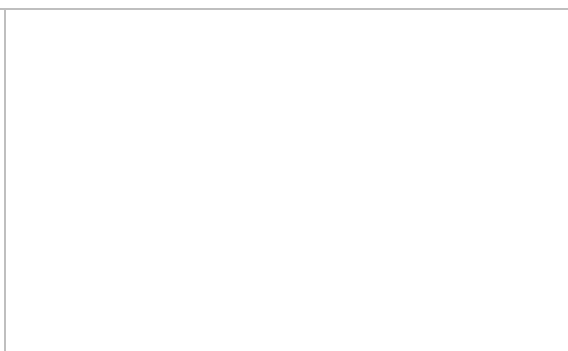
2.3.2 Landbouw

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"> ■ Landbouwinfrastructuur ■ Groenten, kruiden en sierplanten ■ Grasland ■ Voedergewassen ■ Aardappelen ■ Suikerbieten ■ Granen, zaden en peulvruchten ■ Maïs ■ Vlas en hennep ■ Overige gewassen ■ Fruit en Noten ■ Houtachtige gewassen ■ Water 	<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 natuurrezervaten / 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> ■ Waterloop ■ Waterloop/Modder ■ Afstromend water </p> <p> Pluviaal overstroombaar gebied - Geopunt ■ Kleine kans op overstromingen onder Klimaatverandering ■ Kleine kans op overstromingen ■ 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**

<p>verkavelingsvergunningen</p>	<p>n.v.t. (wel enkele in de omgeving)</p>
<p>stedenbouwkundige vergunningen</p>  <p>Aanduiding woningen Rijsveldweg – Google</p>	<p>Rijsveldweg 51 (01 B 465 R) opgericht tussen 1919/1930</p> <p>2006/00149/BA Loobuyck – Lawaisse – uitbreiden van bestaande driegevelwoning – geweigerd op 21/08/2006</p> <p>2006/00242/BA Loobuyck – Lawaisse – uitbreiden van bestaande driegevelwoning – vergund op 19/02/2007</p> <p>Rijsveldweg 53 (01 B 465 P) opgericht in 1977</p> <p>Laruelle François – optrekken schouw – vergund op 28/09/1998</p> <p>Op dit adres is er ook een bergplaats met apart kadastraal nummer 01 B 465 M. (ook opgericht in 1977)</p>
 <p>Aanduiding percelen vermeld in vergunning die ook (deels) in het projectgebied liggen – Geopunt</p>	<p>Tuinbouwbedrijf</p> <p>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) lijkt zich echter niet op deze specifieke percelen te bevinden. Zodoende heeft dit geen rechtstreeks verband met het voorliggend project.</p>
 <p>Aanduiding verkavelde gronden voormalige steenbakkerij - Google</p>	<p>Verkaveling op voormalige steenbakkerij</p> <p>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>

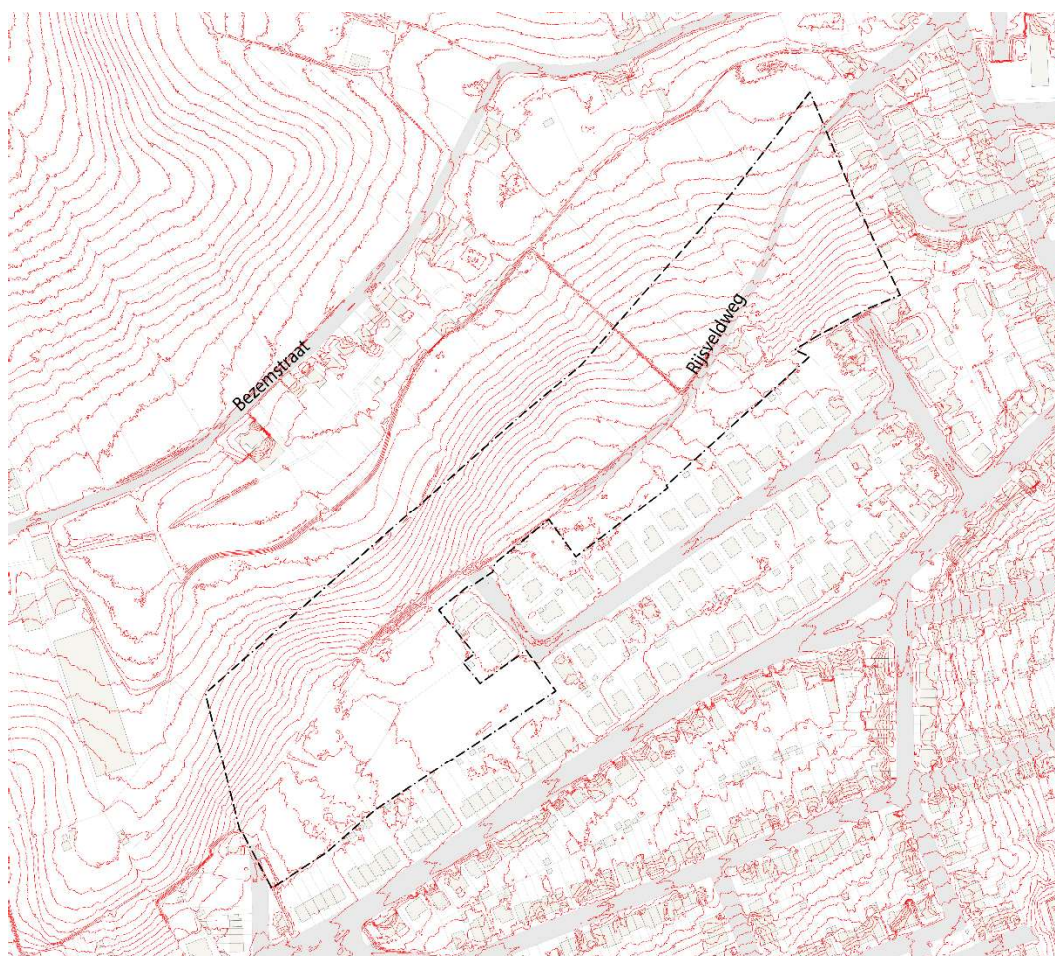
2.3.6 Mobiliteit

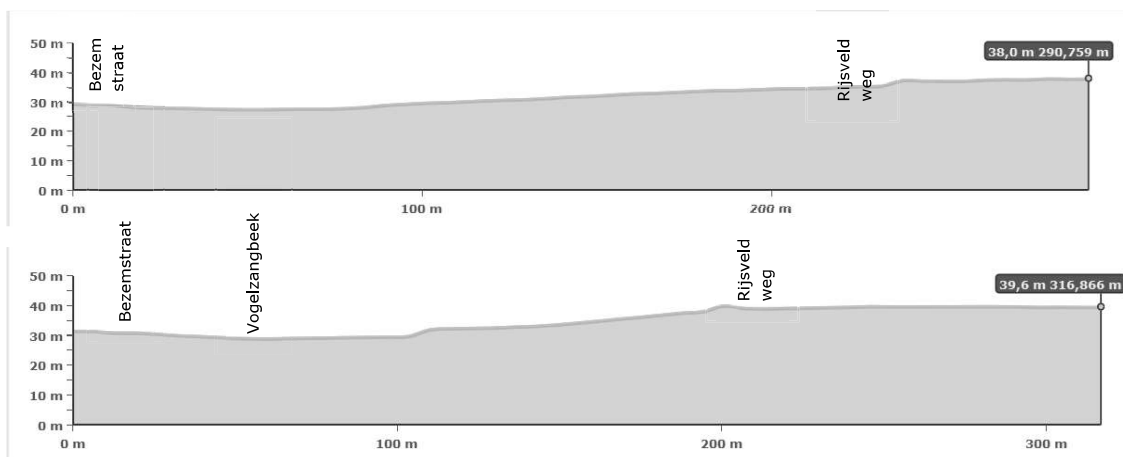
openbaar vervoer	Twee haltes van De Lijn vlakbij in het bebouwde weefsel ten zuiden van het projectgebied, bediend door de lijnen 144 (Leerbeek-Brussel) en 145 (Pepingen-Brussel)
spoorwegen	n.v.t
fietsroutenetwerk	Fietsroute in het oosten rondom het gebied
rooilijnplannen	n.v.t
atlas der buurtwegen	Rijsveldweg (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 (RSV¹) 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.

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

2.4.2 Ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant

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

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

Het plangebied is gelegen in de deelruimte “Verdicht Netwerk – subgebied Halle-Waterloo-Brussel”. 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 (GRS³) 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.

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

³ 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.

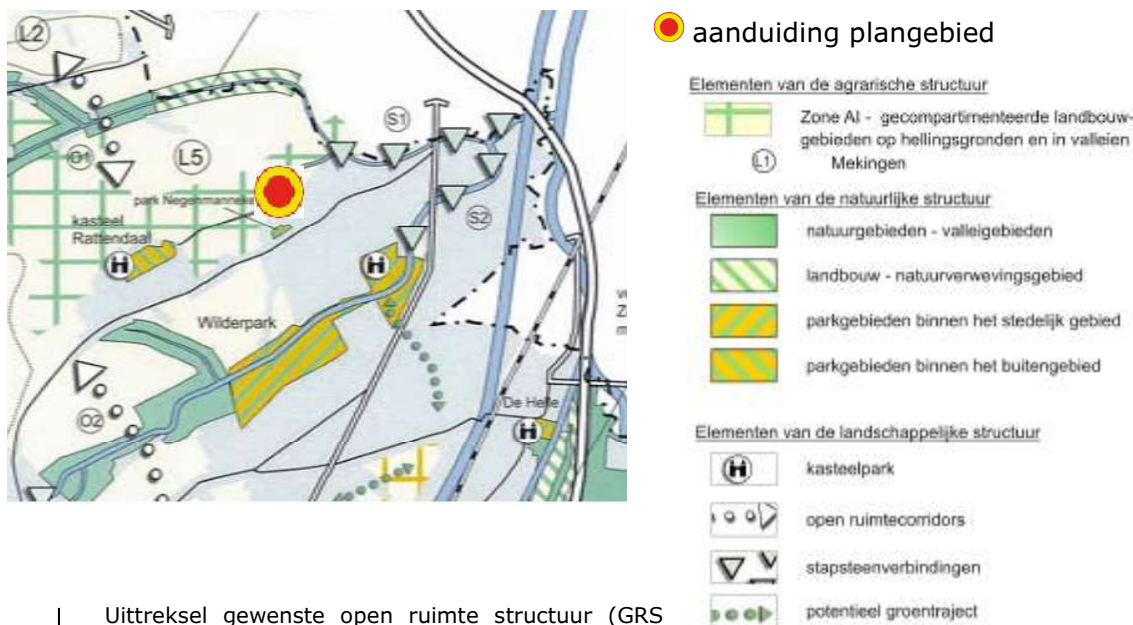
Gewenste open ruimte structuur

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)

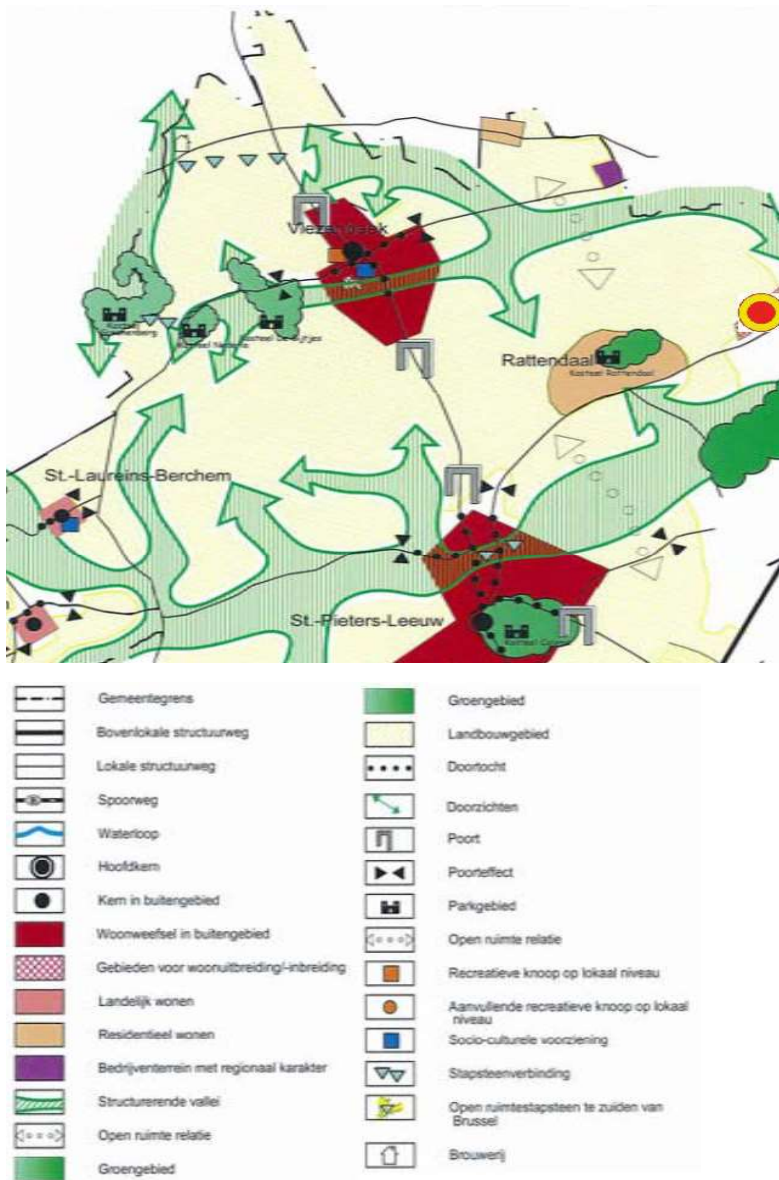
Gewenste deelruimten

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

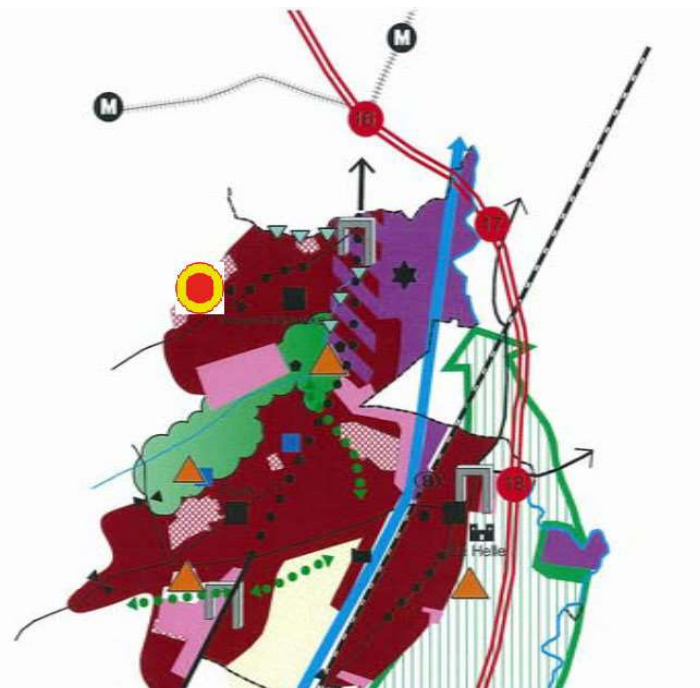
Het plangebied ligt op de rand van de deelruimten 'Westelijke open ruimte' en 'Kernen in verstedelijkte rand'.

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 ruimtelfuncties natuur en landbouw.



| '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**

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

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

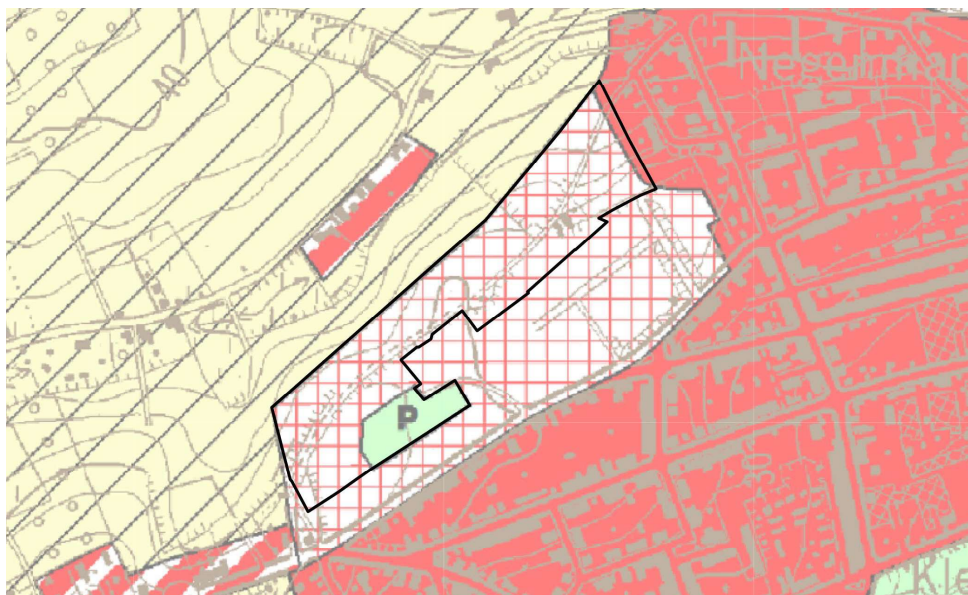
Strategieën

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.

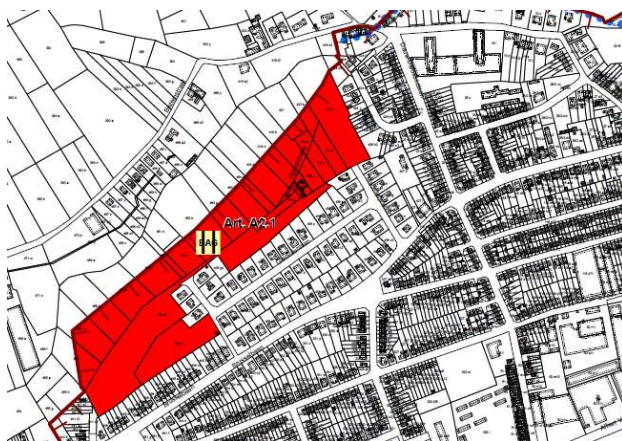
Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's)

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.⁴ 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',

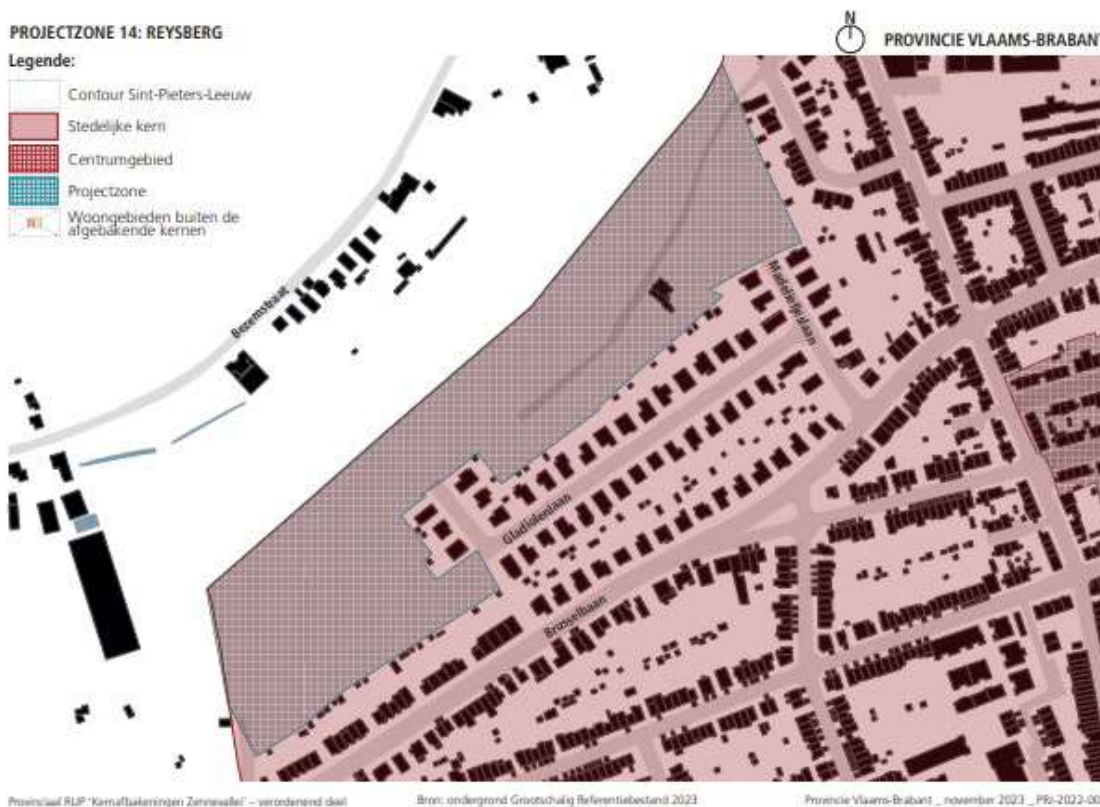
- zijnde de herbestemming van het plangebied naar grotendeels een openruimtebestemming met een betere natuurlijke en landschappelijke aansluiting op de naastliggende gebieden,
- om aldus een duurzamer evenwicht te ontwikkelen tussen de bebouwde omgeving en de open ruimte
- en dit door de dorps- en woonkernen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

⁴ 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 waarvoor het planningsproces lopende is. Het PRUP bevindt zich in de fase 'opmaak ontwerp PRUP'. Het openbaar onderzoek zal lopen van 15 januari tot 15 maart 2024 (momentopname maart 2024).

Het plangebied ligt binnen een door het PRUP gedefinieerde stedelijke kern met een toegevoegde overdruk als 'projectzone'.

Verordende stedenbouwkundige voorschriften		Toelichting
ARTIKEL 1	<p>STEDELIJKE KEREN</p> <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 bebouwendichtheid 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. 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 vergunningsbeleid 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>

ARTIKEL 5	PROJECTZONE	
	<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>	

ARTIKEL 5.14	PROJECTZONE 'REYSBERG'	
	<p>Binnen de op het grafisch plan aangegeven projectzone gelden volgende specifieke bestemmingsvoorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. ▪ De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning voor nieuwbouw of verkavelingsvergunning en wordt dusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende 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. ▪ 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. ▪ De inrichtingsstudie dient te worden opgemaakt voor het geheel van de zone bij elke vergunningsaanvraag voor nieuwbouw van gebouwen, constructies en infrastructuur binnen deze zone. Deze inrichtingsstudie omvat minimaal een gemotiveerde onderbouwing van volgende inrichtingsaspecten: <ul style="list-style-type: none"> - de ontsluiting (voor alle vervoersmodi); - de organisatie van het parkeren; - het waterbeheer; - de inpassing in de omgeving; - de groenaanleg; - zuinig en duurzaam ruimtegebruik; - woondichtheid; - duurzaam materiaalgebruik en beeldkwaliteit. 	<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

De gemeente stelt vast 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."

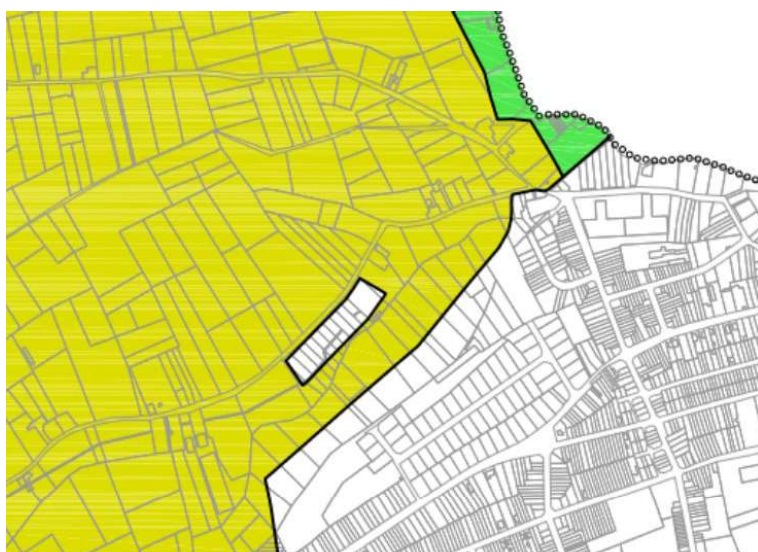
2. In het voorschrift van art. 5 Projectzone de zin *"De gemeente kan de voorschriften voor de projectzones ook verder verfijnen via de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of via een stedenbouwkundige verordening."*







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		Bouwvrij agrarisch gebied
art. 6		Agrarisch gebied met ecologisch belang
art. 7		Groengebied
art. 8		Erfgoedlandschap

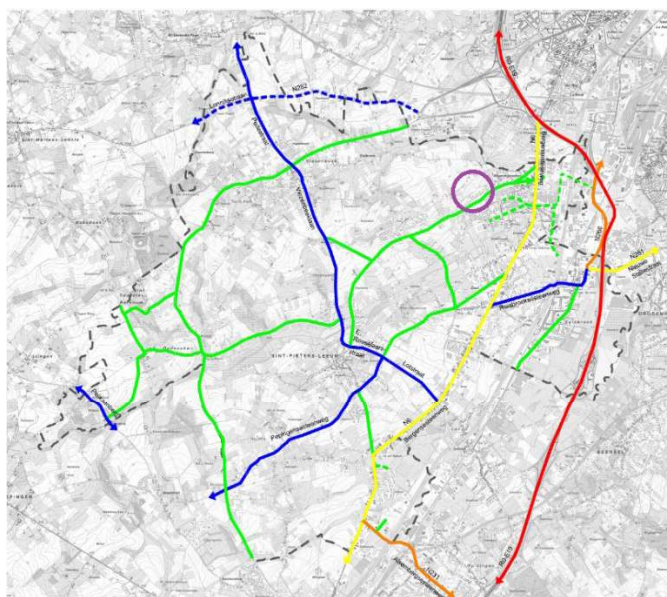
| Uittreksel RUP Open ruimte

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

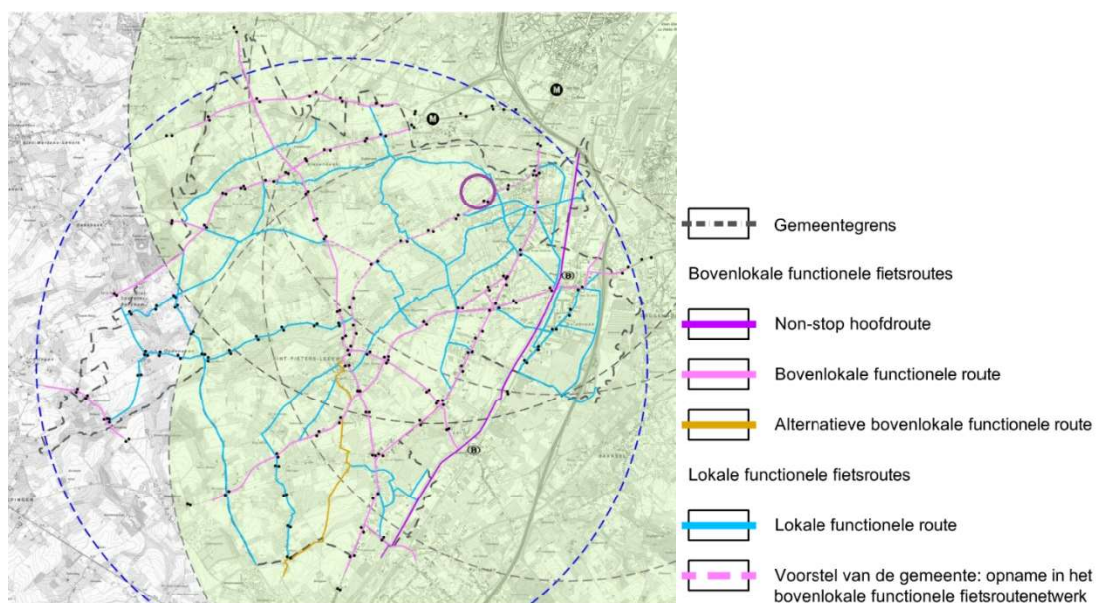
Gemotoriseerd verkeer



| Wegcategorisering kaart, projectgebied (paars)

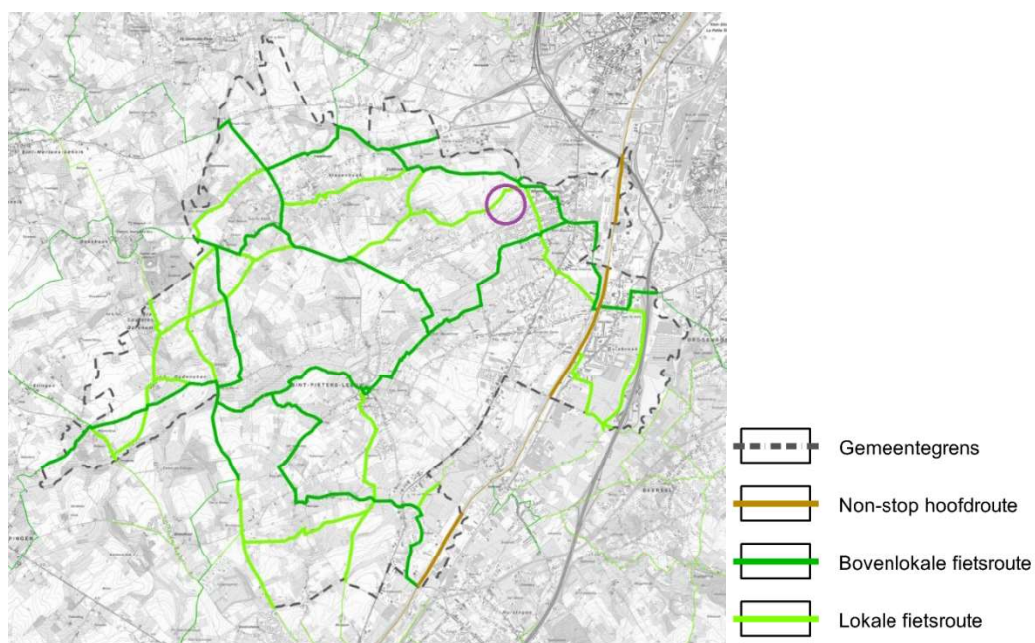
Ten zuiden van de plangebieden ligt de Brusselbaan. De Brusselstraat is een lokale weg type 2, wat staat voor een lokale gebiedsontsluitingsweg. Aangezien deze in de nabijheid ligt van de verschillende sites zullen deze hun gebiedsontsluiting via deze weg kunnen organiseren.

Fietsers



| Functioneel fietsroutenetwerk kaart, projectgebied (paars)

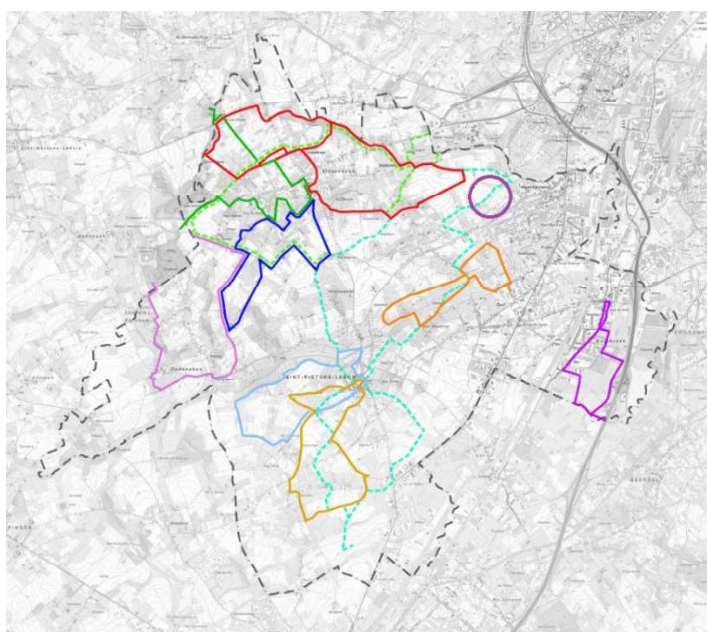
Doorheen de site loopt een route welke door de gemeente voorgesteld wordt als op te nemen in het bovenlokale functionele fietsroutenetwerk en ten zuiden van de site loopt een lokale functionele fietsroute.



| 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

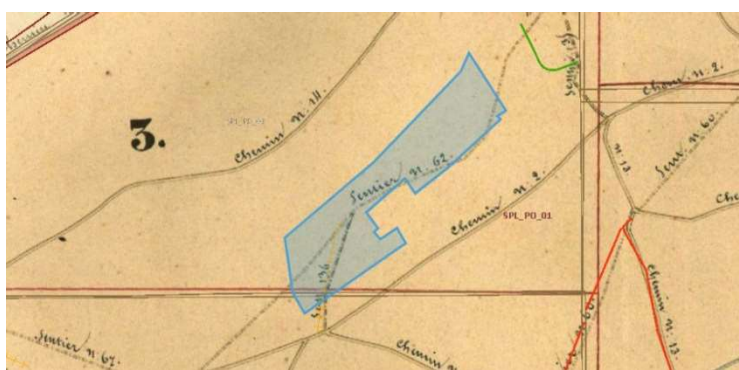


| Recreatief voetgangersnetwerk, projectgebied (paars)

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

2.4.8 Atlas der buurtwegen

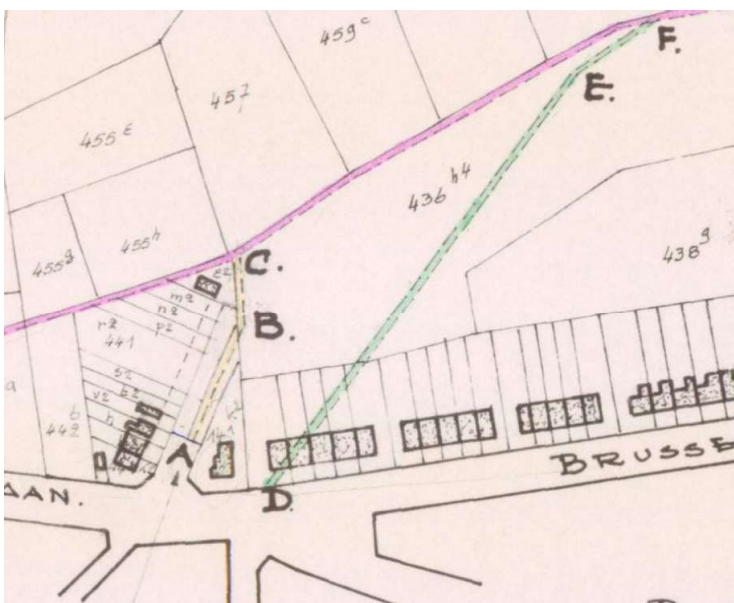
Op de kaart van de Atlas der buurtwegen worden twee wijzigingen aangekaart nabij of in het projectgebied, en op het terrein werd in niet geregistreerde discontinuïteit vastgesteld net buiten het projectgebied:



| 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

Document	Opdrachtgever: <i>Gemeente Sint-Pieters-Leeuw</i>
Datum	December 1995
Status	Goedgekeurd in januari 1997 door AMINAL, afdeling Natuur in het kader van het milieuconvenant
Context	De opmaak van het GNOP gebeurde naar aanleiding van het milieuconvenant tussen de Vlaamse Gemeenschap en de gemeente.
Belangrijkste elementen	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
Besluit	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 **Bouwstop 2025 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 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.

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 en voert het een bouwstop in tot minstens eind 2025. Concreet wil dat zeggen dat er geen nieuwe openbare of private wegen worden aangelegd naar/op gronden die nog nooit werden verhard of bebouwd (weiden, akkers, achtertuinen en groengebieden). Zo worden deze groengebieden, die niet gelegen zijn langs een uitgeruste weg, niet aangesneden voor nieuwe verkavelingen of groepswoningbouw. De bouwstop 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 bouwstop.

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 zonevreed 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 lageregelegen gebieden tegengaan)
- Langs de Kortvondelweg en de Rijsveldweg loopt het Landbouwleerpad, een wandelroute die helemaal doorloopt tot het centrum van Sint-Pieters-Leeuw.
- Speeltuinen als schakel tussen woonweefsel en open ruimte – verblijfsplek, recreatie, beleving van het landschap, etc.
- Aanwezige kleine landschapselementen als aanknopingspunt voor landschapsontwikkeling
- 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 zonevremde 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.

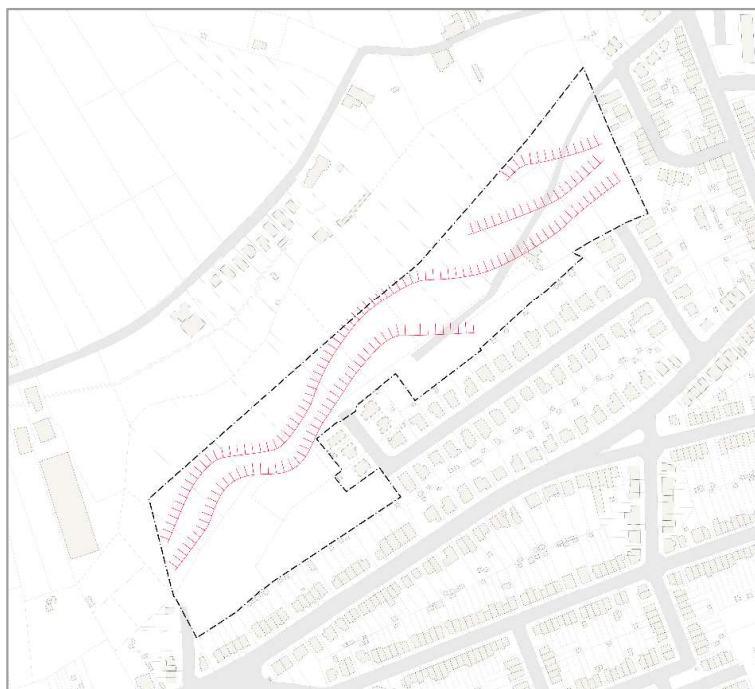
In het kader hiervan worden volgende krachtlijnen geïdentificeerd:

- 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 valleistructuur 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...).

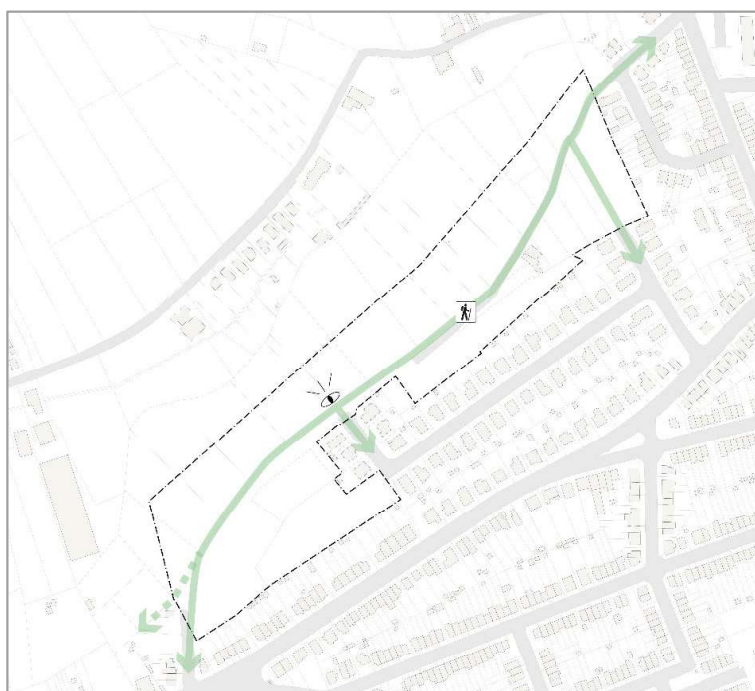


Doorwaadbaarheid van het gebied

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



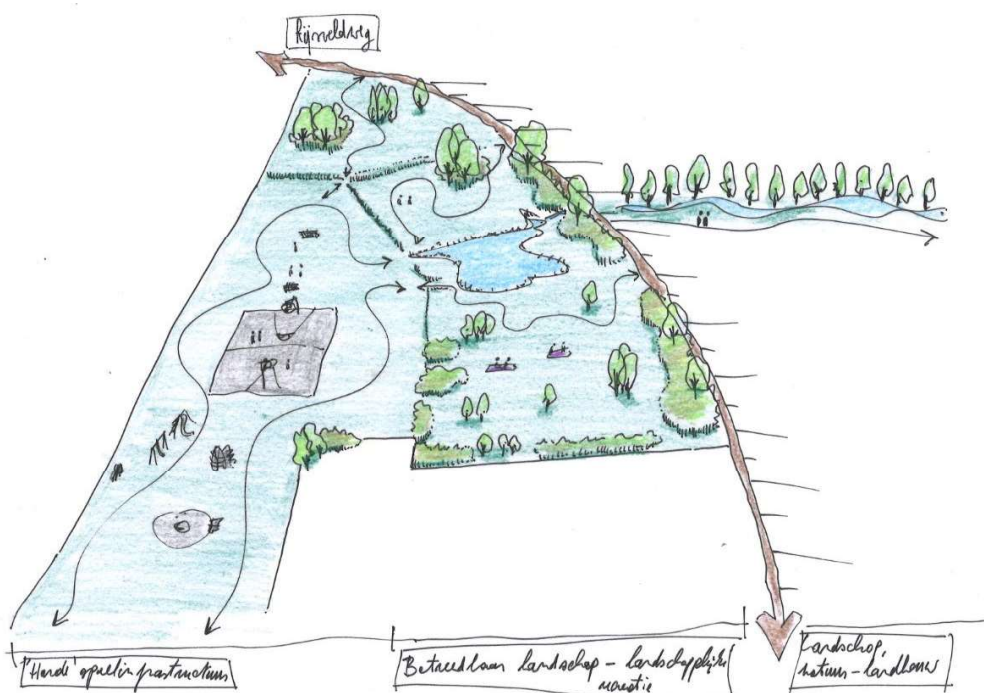
Landbouwgebruik als structurerend gegeven

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

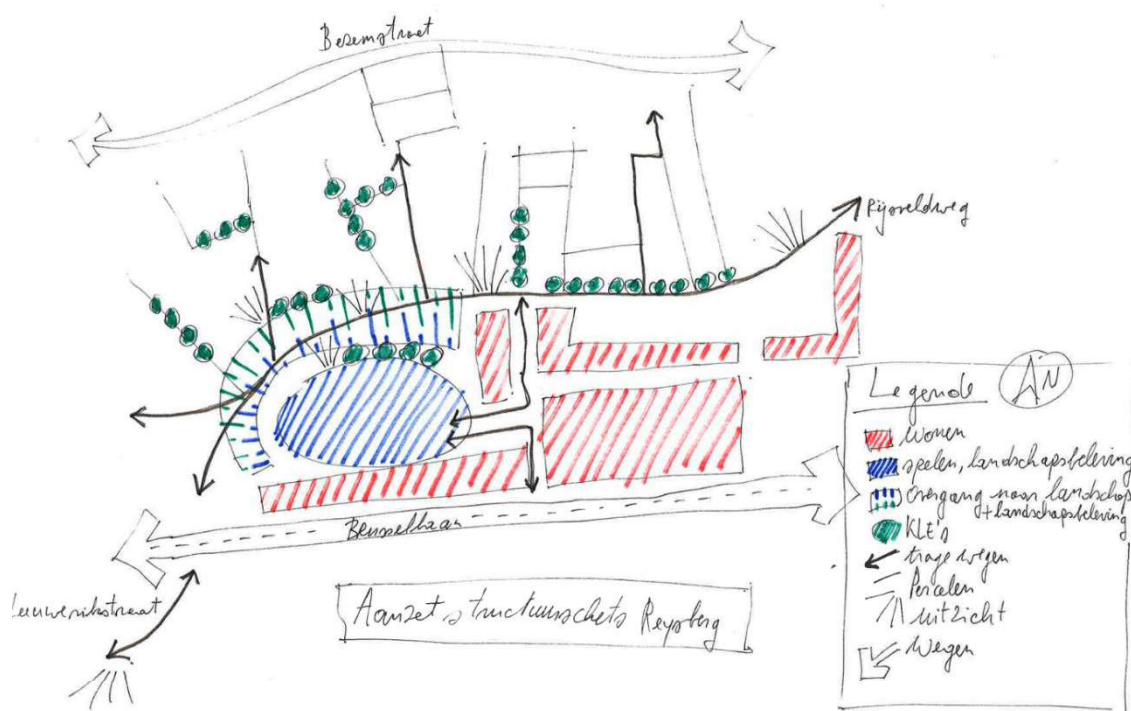
De speelzone kan met extra landschappelijke en recreatieve elementen opgeladen worden, en kan een sterke schakel vormen tussen het woonweefsel en de open ruimte. Door het reliëf is het als een uitkijkplatform aan de rand van de open ruimte, vanwaar van het landschap genoten kan worden. Tegelijk is er 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.



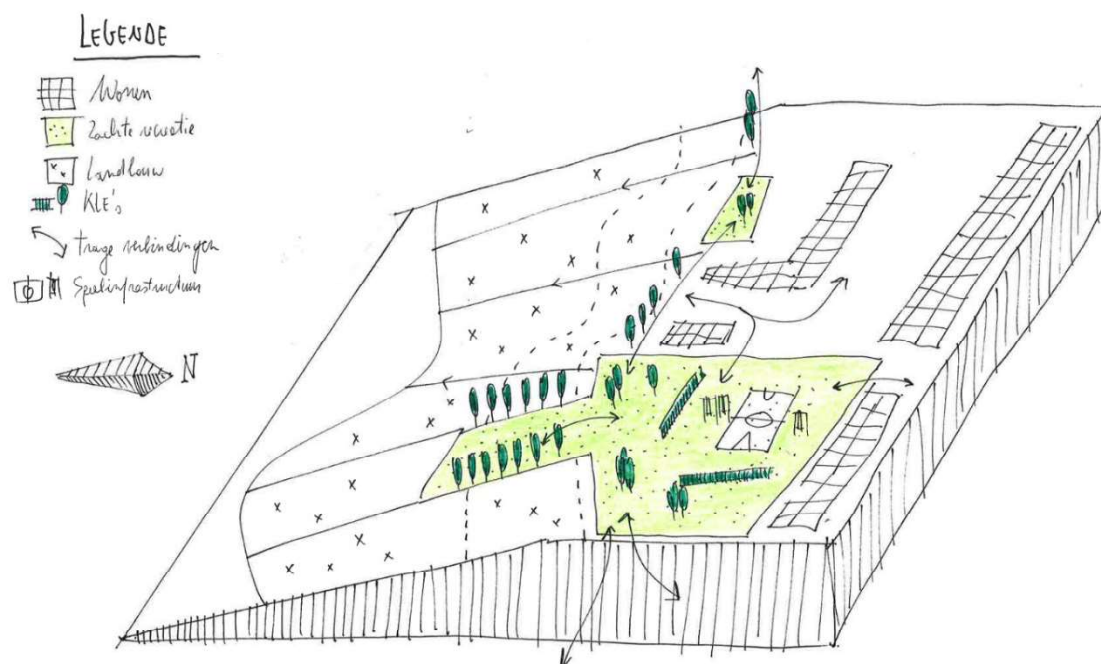
Sfeerbeelden open ruimte



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

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

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

6 BIJLAGEN

6.1 RVR toets

uw bericht van
25/10/2021

uw kenmerk

ons kenmerk
RVR-AV-1518

bijlagen
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP Reysberg"

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Onderstaande aftoetsing heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 25/10/2021, met ref. RVR-AV-1518), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er geen bedrijvigheid aanwezig of gepland is binnen het plangebied.

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan het Team Externe Veiligheid en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

Voor verdere informatie kan u terecht bij het Team Externe Veiligheid van het departement Omgeving via seveso@vlaanderen.be

¹ Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

² Inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn

³ Gebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage

Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

RUP ID nummer

RUP titel RUP Reysberg

Initiatiefnemer gemeente Sint-Pieters-Leeuw

Plangebied



Toets uitgevoerd op 25/10/2021

Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

Vraag Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?

Antwoord Nee, er is geen bedrijvigheid aanwezig noch gepland.

6.2 Advies team MER inzake plan-MER-plicht



Vlaanderen
is omgeving

Vlaamse Overheid, Departement Omgeving
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en –projecten
Milieueffectrapportage
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
T 02/553 80 79
mer@vlaanderen.be
www.omgevingvlaanderen.be

Bepaling over de plan-MER-plicht van het RUP Reysberg te Sint-Pieters-Leeuw

Dossiernummer: SCRI22068

1. Toetsing aan het toepassingsgebied¹

De gemeente Sint-Pieters-Leeuw stelt een RUP op met als doel vrijwaring van een openruimtegebied met hoofdfunctie landbouw. Team Mer ontving op 4/10/2022 de scopingnota (versie oktober 2022). Op deze versie van de scopingnota had de dienst bevoegd voor milieueffectrapportage als vraag mede te scopen ten opzichte van de initieel voorziene plansituatie (woongebied). Er werden daarom aanpassingen en aanvullingen gevraagd op 20/10/2022. De scopingnota werd opnieuw ingediend op 26/10/2022. Eerder werden ook de startnota, adviezen en inspraakreacties bezorgd.

Zoals in de scopingnota aangegeven wordt, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

Team Mer dient vóór de voorlopige vaststelling te bepalen of er al dan niet een milieueffectrapport (plan-MER) moet worden opgesteld.

2. Inhoudelijke toetsing van het onderzoek tot milieueffectrapportage

Bij de overweging of er al dan niet een plan-MER opgesteld moet worden, houdt Team Mer rekening met de startnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en met de verwerking hiervan in de scopingnota.

De scopingnota bevat een beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringsniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

De periode van raadpleging rond (i.k.v. gemeentelijk bouwstopbesluit geactualiseerde) startnota liep van 21/4/2022 t.e.m. 22/6/2022 en een participatiemoment vond plaats op 17/5/2022.

Alle opmerkingen, adviezen en inspraakelementen worden beschreven in hoofdstuk 4 van de scopingnota. Hierin wordt vermeld hoe deze verwerkt zijn.

De adviezen bevestigen dat de effecten op het milieu correct en voldoende beschreven zijn, of geven verdere suggesties tot verdere, gerichte beperking ervan.

¹ Zoals vereist door artikel 2.2.4., §2, 6° VCRO en artikel 4.2.1. tot en met 4.2.3. DABM.

Een aantal inspraakreacties bevatten opmerkingen over het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord, beleidsmatig gekaderd of weerlegd in de scopingnota.

Uit de scopingnota blijkt dat er voldoende informatie is over de milieueffecten van het plan om te kunnen besluiten dat deze effecten niet aanzienlijk zijn.

Gelet op het bovenstaande en in het bijzonder rekening houdend met de in de scopingnota opgenomen beschrijving van de kenmerken van het voorgenomen RUP, van de effecten ervan en van de gebieden die door het RUP kunnen worden beïnvloed en met de verwerking van inspraak en adviezen, en van haar eigen opmerkingen, besluit Team Mer dat werd aangetoond dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

3. Besluit

Op basis van bovenstaande motivering bepaalt Team Mer dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP.

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of het uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan. Indien nodig kan u Team Mer vragen om opnieuw na te gaan of de opmaak van een plan-MER nodig is.

Getekend door: Isabel Jacobs (Signature)
Getekend op: 2022-10-28 09:42:52 +02:0
Reden: Ik keur dit document goed

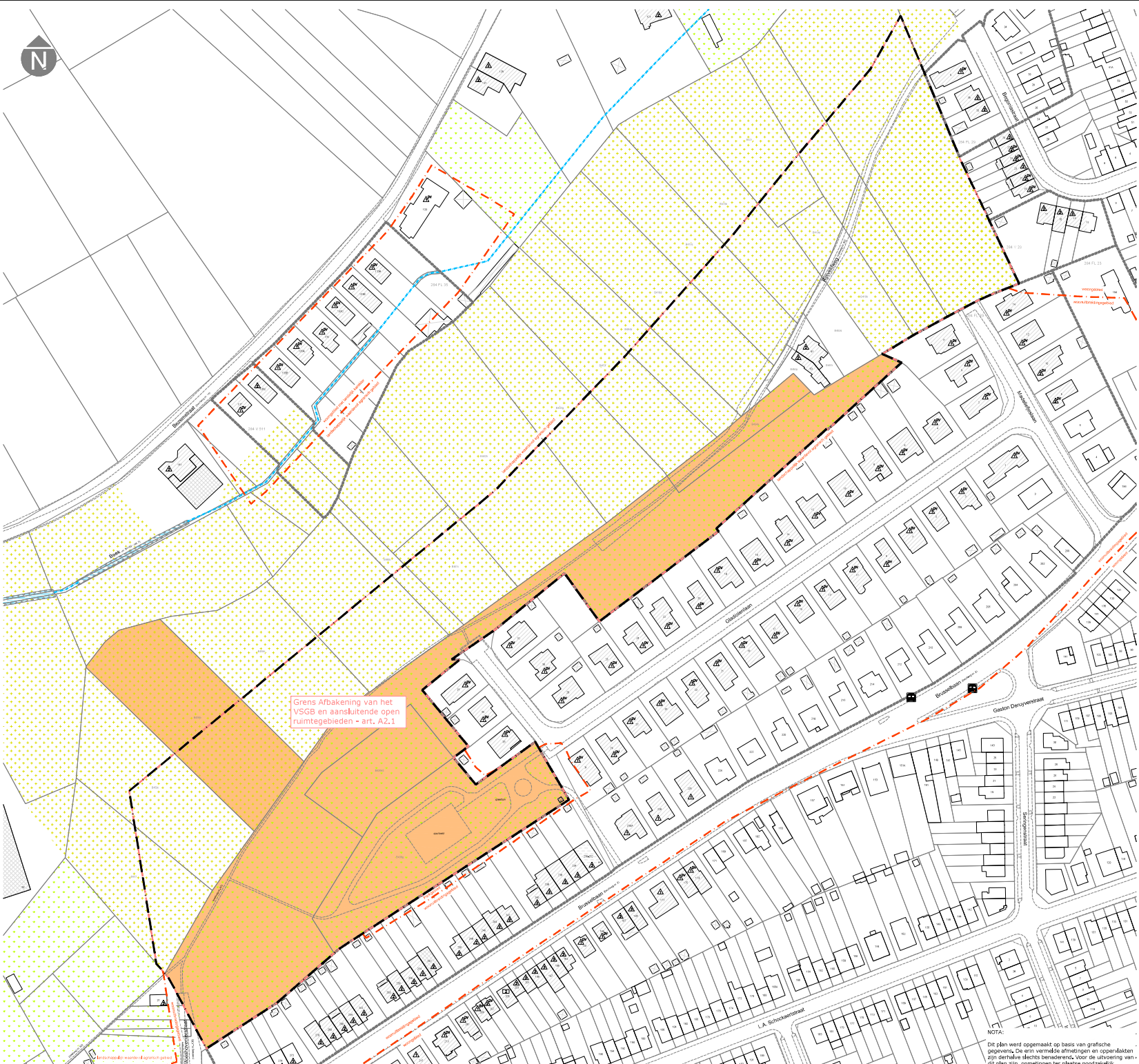
Isabel Jacobs

Isabel Jacobs
Afdelingshoofd
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning- en projecten (GOP)

6.3 Plannen

Volgende plannen zijn als aparte dossierstukken bij de toelichtingsnota gevoegd.

- Plan afwijkingen
- Plan met mogelijke planbaten en planschade



Grens Afbakering van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden - art. A2.1

Legende

- Grens RUP
- Grens gewestplan
- Grens BPA / bestaande RUP
- Verkaveling
- Perceelgrens + kadastrummer
- Gebouw met 3 verdiepingen gelijkvloers ingegrepen, bijgebouw Helderse dak
- Dakverdiep
- Woning
- Handelzaak
- Loods / magazijn / atelier
- Serre
- Elektrischcabine
- Koeren / tuinen / moestuinen
- Akker
- Weide / grasveld
- Boom
- Waterloop / waterpartij
- Ingeboude waterloop
- Bushalte
- Geen landbouwgebruik 2008-2019

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN REYSBERG

EERSTE UITGAVE PLAN OPDRACHTGEVER
 van 2020 **GEMEENTE SINT-PIETERS-LEEUV**
 Pastoriestraat 21
 3600 Sint-Pieters-Leeuw
 +32 (0)2 371 22 11
 ruimte@ke.zrdenring@sint-pieters-leeuw.be

D+A NV STUDIOBUREAU
 RUIMTE VOOR IDEEEN
 Meiboom 26 Kardinaal Mercierplein 2
 1500 Halle 2100 Mechelen
 T +32 (0)2 363 89 10 T +32 (0)15 56 09 56 info@da.be
www.da.be

Gaten en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad van 17 april van Vanwege de Raad. Het college van Burgemeester en Schepenen van de gemeente bereidt dit ontwerp bij het gemeentebestuur ter inzage van het publiek voor tot en met Vanwege de Raad, Vanwege het College.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



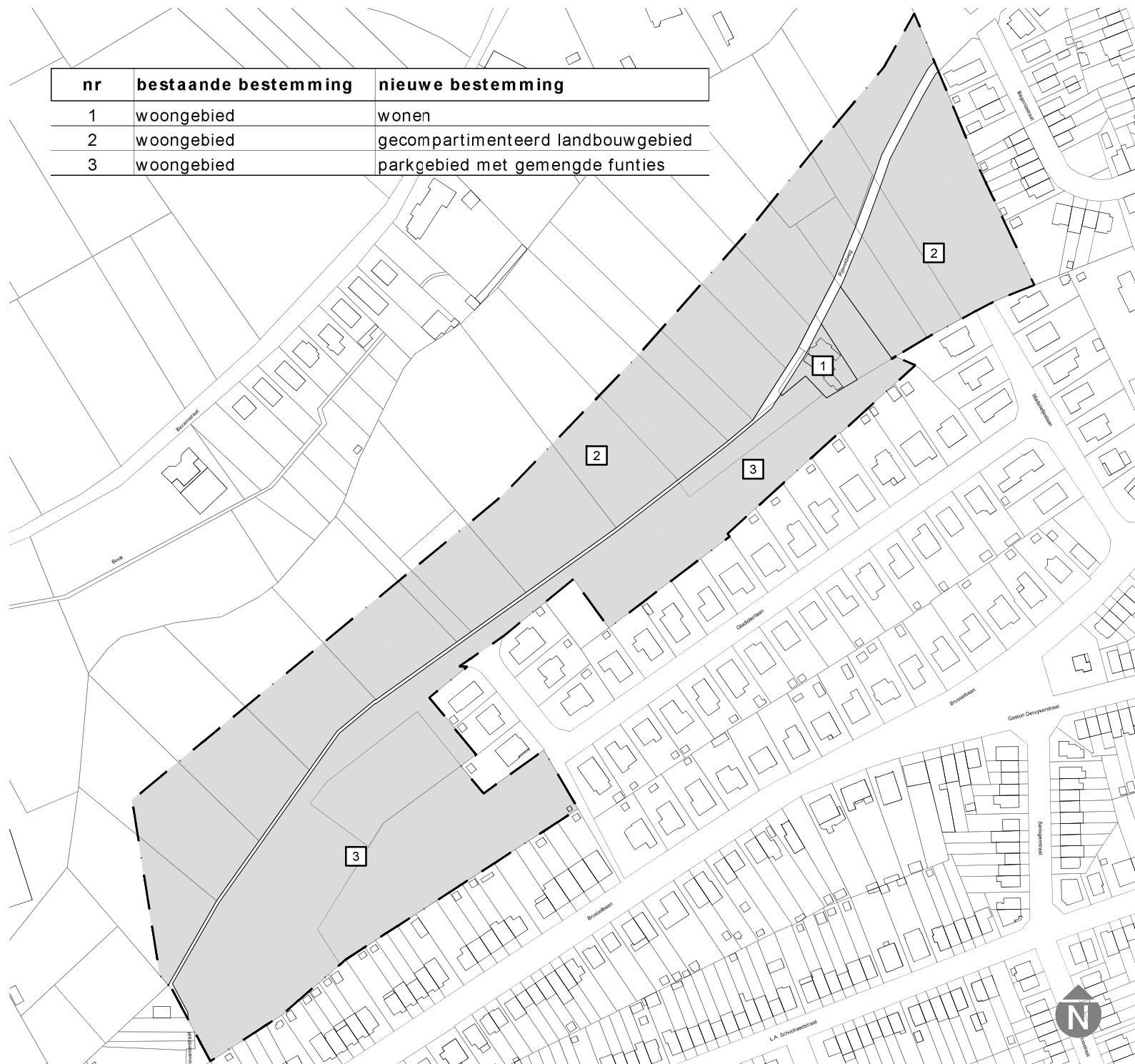
Anja Lambrechts gemeenteraadslid
(Authentication) 2023-04-17 10:00:00
 erkend ruimtelijk planner
 Anja Lambrechts

VOORLOPIGE VASTSTELLING
FEITELIJKE-JURIDISCHE TOESTAND schaal 1/1,000

NOTA:
 De plan werd opgemaakt op basis van grafische gegevens. De zijn normale afmetingen en opeenvlakten zijn derhalve slechts benaderend. Voor de uitvoering van dit plan zijn ometingen ter plekke noodzakelijk.

Legende

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



**Afwijkingen ten opzichte van het
GRUP Afbakening van het VSGB en
aansluitende open ruimtegebieden**

RUP REYSBERG



RUP_23077_214_00017_00001

0 10 25 50m

Bron: gemeente Sint-Pieters-Leeuw + eigen verwerking


Opgemaakt: okt 2023




Legende

 Grens RUP

Mogelijke planschade

 wonen -> landbouw

 wonen -> groen

Ann Lambrechts
(Authentication)

Digitaal ondertekend door
Ann Lambrechts
(Authentication)
Datum: 2023.10.05 16:19:35
+02'00'

erkend ruimtelijk planner

**Register van percelen waarop de
regeling van planschade,
planbaten, kapitaalschade of
gebruikersschade van toepassing
kan zijn**

RUP REYSBERG



0 10 25 50m

RUP_23077_214_00017_00001

Bron: gemeente Sint-Pieters-Leeuw + eigen verwerking Opgemaakt: okt 2023





RUP REYSBERG

PROCESNOTA

Ontwerp voorlopige vaststelling

versie voorlopige vaststelling gemeenteraad



Gemeente Sint-Pieters-Leeuw

Pastorijstraat 21 • 1600 Sint-Pieters-Leeuw

Tel. 02 371 22 11

D+A nv

RUIJTE VOOR IDEEËN

Meiboom 26
1500 Halle

T 02 363 89 10

The Colab:

Hendrik Consciencestraat 5 bus 03/01
2800 Mechelen

T 015 56 09 56

Belfus 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
(Authentic
ation)**
Digitaal
ondertekend door
Ann Lambrechts
(Authentication)
Datum: 2024.03.04
10:23:34 +01'00'

Ann Lambrechts, projectleider, erkend ruimtelijk planner

fase	document	datum	revisie	versie
4	voorontwerp – versie plenair advies_cbs	07/03/2023-al	al	4.0
	voorontwerp – versie plenair advies_dsi	12/06/2023-rv	al	4.1
5	ontwerp_GR_VV_plantteam	08/10/2023-al	al	5.0
	ontwerp_GR_VV_CBS	04/03/2024-al	al	5.1

Inhoudsopgave

0	Opzet	4
1	Opdrachtomschrijving	5
2	Overlegstructuur	6
2.1	Planteam.....	6
2.2	Deskundigen	6
2.3	Adviesinstanties.....	6
2.4	Stakeholders	6
3	Geïntegreerd planproces	7
3.1	Verloop planproces.....	7
3.2	Toelichting planproces	8
3.2.1	Startvergadering	8
3.2.2	Opmaak start- en procesnota	8
3.2.3	Raadpleging publiek en adviesvraag	8
3.2.4	Opmaak scopingnota	9
3.2.5	Opmaak voorontwerp RUP.....	9
3.2.6	Opmaak ontwerp RUP.....	9
3.2.7	Openbaar onderzoek.....	9
3.2.8	Definitieve vaststelling.....	10
4	Overleg en inspraak.....	11
4.1	Opstartfase	11
4.2	Raadpleging publiek en adviesvraag	11
4.3	Scopingnota	12
4.4	Voorontwerp	12
4.5	Ontwerp.....	13
4.5.1	Voorlopige vaststelling gemeenteraad	13
4.5.2	Openbaar onderzoek.....	13
5	Bijlagen	14
5.1	Verslag startvergadering	14
5.2	Behandeling adviezen schriftelijke adviesronde.....	15

0 OPZET

De procesnota is een aparte nota die het verloop van het planningsproces van het voorliggend RUP omschrijft. In deze nota wordt zowel beschreven hoe het proces wordt gepland als hoe het effectief werd uitgevoerd. De nota evolueert naarmate het proces vordert en zal steeds worden aangevuld. De procesnota wordt publiek gemaakt en zal de burger helpen bij het volgen van de doorlopen procedure en de ondernomen stappen. De procesnota moet worden samen gelezen met de andere onderdelen van dit RUP.

Gezien de nota enkel een feitelijk verslag is, heeft het een louter toelichtend karakter.

De procesnota bevat onder andere:

- de samenstelling van het planteam;
- een lijst van betrokken en te betrekken actoren;
- een lijst van (advies)instanties, verschillende stakeholders en eventueel andere deskundigen;
- de verschillende doorlopen en geplande processtappen;
- de wijze van communicatie en participatie;
- het verwachte besluitvormingsproces van het voorziene plan.

OPDRACHTOMSCHRIJVING

In zitting van 11/01/2021 werd door het college van burgemeester en schepenen beslist om het ruimtelijke uitvoeringsplan (RUP) Reysberg op te maken. De gemeente Sint-Pieters-Leeuw laat zich voor de opmaak van het RUP bijstaan door het extern studie bureau D+A Consult.

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 (voordien Bouwvrij Agrarisch gebied) naar grotendeels een openruimte bestemming. In de oorspronkelijke opdracht viel de in het RUP Reysveld opgenomen zone hier niet onder (zie oranje zone op plan).

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 is 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



| Projectgebied op GRB – Bestek opdracht

Gelet op het 'bouwstop 2025-besluit' dat de gemeente genomen heeft op 24 september 2020, en de uitwerking van het RUP Reysveld, heeft het college van burgemeester en schepenen op 6 september 2021 besloten om de contouren van het RUP uit te breiden tot het gehele plangebied inclusief de terreinen van Vlabinvest (oranje zone).

2 OVERLEGSTRUCTUUR

2.1 Planteam

Het ontwerp van een RUP wordt opgemaakt door het planteam dat kan bestaan uit verschillende personen die werken in een samenwerkingsverband, waaronder minstens één ruimtelijk planner. Het planteam is in essentie een ambtelijke groep. Het planteam voert het geïntegreerde planningsproces, begeleidt de verschillende onderzoeken, integreert de tussentijdse resultaten in het planningsproces en zorgt voor een continue kwaliteitsbewaking.

Het planteam voor het RUP Reysveld zal bestaan uit:

Naam	Functie
Erik Wuyts	Gemeentelijk omgevingsambtenaar
Jan Desmeth	Burgemeester
Bart Keymolen	Schepen Ruimtelijke ordening
Ann Lambrechts	Projectleider D+A

2.2 Deskundigen

Voorlopig wordt er niet gekozen om deskundigen bij het RUP te betrekken. Dit kan in een latere fase wel gebeuren op afroep.

2.3 Adviesinstanties

De startnota en het voorontwerp van het RUP wordt voorgelegd aan alle te betrekken adviesinstanties zoals vermeld in bijlage 1 van het 'Besluit van de Vlaamse Regering betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectenrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectenbeoordelingen'.

Verder zal ook de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (Gecoro) het nodig advies formuleren naar het college van burgemeester en schepenen.

2.4 Stakeholders

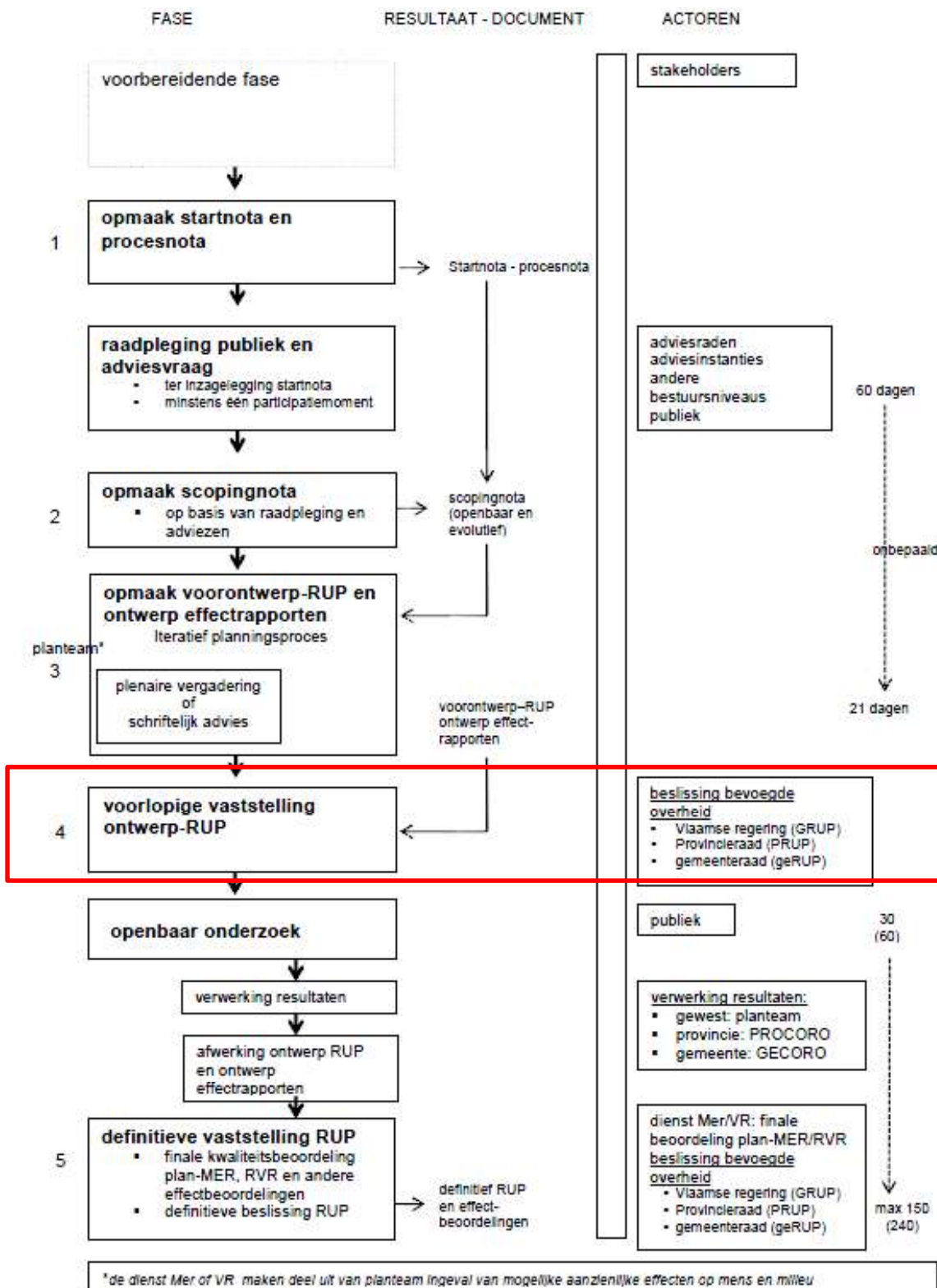
In de loop van het proces zullen verschillende actoren geconsulteerd worden tijdens de formele procedure. Volgende groepen worden alvast naar voor geschoven als gesprekspartners of belanghebbende stakeholders:

- bewoners;
- omwonenden (bevolking);
- eigenaar/gebruiker gronden.

3 GEÏNTEGREERD PLANPROCES

3.1 Verloop planproces

Onderstaande figuur is een schematische weergave van het verloop van het planproces. De rode kader geeft aan in welk stadium het RUP zich bevindt.



3.2 Toelichting planproces

3.2.1 Startvergadering

De startvergadering ging door op donderdag 18 februari 2021. In voorbereiding van de startvergadering werd een aanzet tot startnota opgemaakt. Deze werd overlopen met het planteam tijdens de startvergadering. Het verslag van de startvergadering is toegevoegd in bijlage.

3.2.2 Opmaak start- en procesnota

De startnota en de procesnota werden opgemaakt en ingediend voor overleg met de gemeente op 22 maart 2021. Gelet op het 'bouwstop 2025-besluit' dat de gemeente genomen heeft op 24 september 2020, heeft het college van burgemeester en schepenen op 6 september 2021 besloten om de contouren van het RUP uit te breiden tot het gehele plangebied inclusief de terreinen van Vlabinvest. Dit kadert volledig in de actualisatie van de visie open ruimte van de gemeente. Gelet op de gewijzigde plancontouren diende de startnota te worden herwerkt.

Op 4 april 2022 wordt het voorontwerp van de startnota en de procesnota voorgelegd aan en goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen.

De startnota omvat onder andere de afbakening van het gebied, de doelstellingen van het voorgenomen RUP, de relatie met de ruimtelijke structuurplannen en indien relevant andere beleidsplannen, de beschrijving van de te onderzoeken effecten en de inhoudelijk aanpak van de effectenbeoordeling etc.

3.2.3 Raadpleging publiek en adviesvraag

Raadpleging publiek en organisatie participatiemoment

De startnota en de eerste versie van de procesnota wordt gedurende 60 dagen ter inzage gelegd voor de bevolking. Het doel is om iedereen op de hoogte te brengen van het plan en om kennis en input te vergaren.

De publieke raadpleging van de startnota werd gehouden van 21 april 2022 tot en met 20 juni 2022.

Er werd een eerste participatiemoment georganiseerd. Dit participatiemoment is een fysieke bijeenkomst en wordt voorbereid door het planteam. Het eerste participatiemoment aan de hand van een infomarkt ging door op 17 mei 2022. Van dit moment wordt een algemeen verslag opgemaakt.

Iedereen kan tijdens deze periode van 60 dagen ook schriftelijk opmerkingen en suggesties indienen. De reacties worden uiterlijk de laatste dag van de termijn van de inspraak aan het college van burgemeester en schepenen bezorgd. De wijze waarop reacties bezorgd kunnen worden, alsook de uiterste datum worden uitdrukkelijk vermeld in de informatie over de startnota.

Adviesvraag

Gedurende deze 60 dagen vraagt het college van burgemeester en schepenen ook advies aan de bevoegde adviesinstanties. Indien de termijn van 60 dagen wordt overschreden kan aan de adviesvereiste voorbijgegaan worden.

Alle adviezen, de inspraakreacties en het verslag van het participatiemoment worden gebundeld. In een latere fase (scopingnota) zullen deze verwerkt worden.

3.2.4 Opmaak scopingnota

De scopingnota bouwt verder op de startnota. In de scopingnota worden de adviezen en inspraakreacties door het planteam verwerkt. Er wordt aangegeven hoe wordt omgegaan met de aangeleverde suggesties of aandachtspunten om het plan te verbeteren. De scopingnota wordt ter beschikking gesteld op de gemeentelijke website.

3.2.5 Opmaak voorontwerp RUP

Verdere uitwerking van het voorontwerp van het plan

Na de opmaak van de scopingnota en het openbaar maken van deze nota wordt het geïntegreerd planningsproces verdergezet. Hierbij wordt het plan verder uitgewerkt rekening houdend met de effectbeoordelingen en eventuele andere onderzoeken die relevant worden geacht. Alternatieven worden onderzocht naar hun ruimtelijke en andere effecten en naar de doelstellingen van het plan.

Gedurende dit iteratieve planningsproces kan het planteam zowel de scopingnota als de procesnota wijzigen. De nieuwe versies van deze nota's zijn openbaar raadpleegbaar.

Plenaire vergadering / schriftelijke adviesronde

Tijdens de opmaak van het RUP zal het voorontwerp voor advies worden voorgelegd aan de betrokken adviesinstanties zoals bepaald in bijlage 1 van het 'Besluit van de Vlaamse Regering betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen'. Om de adviezen te kennen kan er een plenaire vergadering worden georganiseerd of er kan schriftelijk advies worden gevraagd.

3.2.6 Opmaak ontwerp RUP

Op basis van de ontvangen adviezen kan het voorontwerp RUP aangepast of herwerkt worden. Uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het ontwerp van het RUP wordt in de scopingnota door de dienst bevoegd voor milieueffectrapportage bepaald of een milieueffectrapport moet worden opgemaakt.

Het ontwerpplan van het RUP en de eventuele ontwerp-effectbeoordelingen wordt door de gemeenteraad voorlopig vastgesteld.

3.2.7 Openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek wordt vooraf aangekondigd in het Belgisch Staatsblad.

Tijdens het openbaar onderzoek wordt het RUP gedurende 60 dagen in het gemeentehuis ter inzage gelegd voor het publiek en het ontwerp wordt gepubliceerd op de gemeentelijke website. Opmerkingen en bezwaren kunnen uiterlijk tot en met de laatste dag van het openbaar onderzoek schriftelijk of digitaal aan de gecoro bezorgd worden.

De gecoro zal nadien alle adviezen, opmerkingen en bezwaren bundelen, bekijken en brengt een gemotiveerd advies uit aan de gemeenteraad. Het planteam past desgewenst het RUP aan.

3.2.8 Definitieve vaststelling

Na het einde van het openbaar onderzoek en het advies van de gecoro, stelt de gemeenteraad het RUP definitief vast. Het RUP wordt door de gemeenteraad definitief vastgesteld.

De Vlaamse Regering en de deputatie beschikken over een termijn van 45 dagen om de uitvoering van het besluit van de gemeenteraad tot definitieve vaststelling van het gemeentelijk RUP eventueel te schorsen.

Als het besluit van de gemeenteraad tot definitieve vaststelling niet tijdig is geschorst, wordt de gemeenteraadsbeslissing bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad en treedt het RUP in werking 14 dagen na de publicatie in het Belgisch Staatsblad.

4 OVERLEG EN INSPRAAK

4.1 Opstartfase

Startvergadering: 18/02/2021

Op 18 februari 2021 werd een startvergadering georganiseerd met volgende aanwezigen:

- Jan Desmeth- Burgemeester Sint-Pieters-Leeuw;
- Erik Wuyts - gemeentelijke omgevingsambtenaar Sint-Pieters-Leeuw;
- Bart Keymolen - Schepen ruimtelijke ordening Sint-Pieters-Leeuw;
- Ann Lambrechts – projectleider D+A.

Dossier 22/03/2021

De startnota werd op 22 maart 2021 aan de gemeente overgemaakt.

Overleg 17/05/2021

De startnota werd intern binnen de gemeente besproken en de ontwerper ontving een globaal akkoord op 17 mei 2021. De gemeente heeft D+A verzocht om het terrein van Vlabinvest uit RUP Reysveld mee op te nemen in RUP Reysberg. Op deze manier wordt het volledige gebied zoals aangeduid op het GRUP VSGB eenvormig behandeld.

Collegebesluit 06/09/2021

Op 6 september 2021 werd het collegebesluit goedgekeurd tot wijziging van de plancontour. Op 12 november 2021 werd de startnota terug ingediend met de gewijzigde plancontour.

Principiële goedkeuring 28/02/2022

Op 28 februari 2022 werd de startnota van het RUP principieel goedgekeurd (standpuntbepaling).

Collegebesluit 04/04/2022

Op 4 april 2022 worden de proces- en startnota definitief goedgekeurd door het college.

4.2 Raadpleging publiek en adviesvraag

De raadpleging publiek en adviesvraag werd georganiseerd van donderdag 21 april 2022 tot en met maandag 20 juni 2022.

Raadpleging publiek

Op 17 mei 2022 werd het eerste participatiemoment georganiseerd. Het verslag hiervan is opgenomen in de scopingnota. Naast de opmerkingen die geformuleerd zullen worden tijdens het participatiemoment kan de gemeente ook nog reacties van burgers ontvangen.

De wijze waarop de input verkregen werd tijdens de raadpleging van het publiek zal nadien verwerkt worden in het RUP en wordt omschreven in de scopingnota.

4.3 Scopingnota

De adviezen en inspraakreacties op de startnota werden door het planteam verwerkt.

Adviezen

Volgende instanties werden geraadpleegd:

- Departement Omgeving
- Deputatie provincie Vlaams-Brabant
- Agentschap Wonen-Vlaanderen
- Vlaams Energieagentschap
- Departement Landbouw en Visserij (Vlaams-Brabant)
- Agentschap voor Natuur en Bos (Vlaams-Brabant)
- Agentschap voor Natuur en Bos
- GECORO Sint-Pieters-Leeuw

Volgende instanties hebben een advies uitgebracht:

- Departement Omgeving
- Deputatie provincie Vlaams-Brabant
- Departement Landbouw en Visserij (Vlaams-Brabant)
- GECORO Sint-Pieters-Leeuw

De adviezen worden hierna behandeld. De adviezen zijn integraal als bijlage aan de scopingnota toegevoegd.

Inspraakreacties

Tijdens de participatieronde kon de bevolking schriftelijk inspraakreacties overmaken aan de gemeente. Er werden twee inspraakreacties ingediend. De inspraakreacties werden behandeld in de scopingnota.

Advies Team MER

Team MER bracht op 28 oktober 2022 advies uit en oordeelde dat er geen plan-MER moet worden opgemaakt.

Het advies van team MER is opgenomen in de scopingnota en bij de toelichtingsnota gevoegd.

4.4 Voorontwerp

Het voorontwerp werd opgesteld en voorgelegd aan het planteam. De bemerkingen van het planteam werden verwerkt in het RUP.

Schriftelijke adviesronde

De gemeente organiseerde een schriftelijke adviesronde. Volgende adviesinstanties werden om advies gevraagd:

- Departement Omgeving
- Deputatie provincie Vlaams-Brabant
- Agentschap Wonen-Vlaanderen

- Vlaams Energieagentschap
- Departement Landbouw en Visserij
- Agentschap voor Natuur en Bos
- GECORO Sint-Pieters-Leeuw
- OVAM
- Vlaamse Landmaatschappij
- VMM afdeling lucht, milieu en communicatie

Volgende instanties brachten advies uit:

- Departement Omgeving
- Deputatie provincie Vlaams-Brabant
- Departement Landbouw en Visserij
- Agentschap voor Natuur en Bos
- GECORO Sint-Pieters-Leeuw
- OVAM
- Vlaamse Landmaatschappij

De adviezen zijn te raadplegen via het DSI. De behandeling van deze adviezen is opgenomen in bijlage bij deze procesnota.

Planteam

De behandeling van de adviezen werd voorgelegd en bijgestuurd. Het dossier werd aangepast overeenkomstig de goedgekeurde behandeling.

Delegatiebevoegdheid

Daar het plangebied gelegen is in een gewestelijk RUP was een delegatiebevoegdheid van de Vlaamse overheid vereist. De Vlaamse regering leverde op 1 maart 2024 de formele delegatiebevoegdheid af aan de gemeente. Dit document is als apart dossierstuk bij het RUP gevoegd.

4.5 Ontwerp

4.5.1 Voorlopige vaststelling gemeenteraad

Het RUP wordt voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad op 28 maart 2024.

4.5.2 Openbaar onderzoek

De gemeente organiseert een openbaar onderzoek gedurende 60 dagen.

5 **BIJLAGEN**

5.1 **Verslag startvergadering**



VERSLAG STARTVERGADERING RUP REYSBERG

Datum: 18-02-2021
 Dossier: RUP Reysberg
 Dossiernummer: 218012
 Locatie: Sint-Pieters-Leeuw

PARTIJEN EN AANWEZIGHEDEN

A	V	S	Bestuur/instantie	Naam / functie	E-mailadres
X			Gemeente Sint-Pieters-Leeuw	Jan Desmeth Burgemeester	jan.desmeth@sint-pieters-leeuw.be
X			Gemeente Sint-Pieters-Leeuw	Erik Wuyts Gemeentelijke omgevingsambtenaar	erik.wuyts@sint-pieters-leeuw.be
	X		Gemeente Sint-Pieters-Leeuw	Bart Keymolen, Schepen ruimtelijke ordening	
X			D+A nv	Ann Lambrechts Projectleider	Ann.lambrechts@da.be

| A: aanwezig | V: verontschuldigd | S: schriftelijk advies

VERLOOP VAN DE VERGADERING

Welkom en voorstelling aanwezigen

Alle aanwezigen stellen zich voor. Schepen Keymolen is verontschuldigd. In voorbereiding van de vergadering werd een aanzet tot procesnota, startnota en checklist met vereiste informatie aan de gemeente overgemaakt door de ontwerper.

Doel van het RUP

De burgemeester schets het doel van het RUP

- ⇒ Open ruimte vrijwaren en geen nieuwe bebouwing toelaten in deze omgeving.
- ⇒ Afstemmen op RUP Open Ruimte
- ⇒ In uitvoering van de bouwstop 2025.

Procesnota en procedure

De ontwerper overloopt de procedure en de procesnota.

Het planteam blijft behouden zoals voorzien in de procesnota.

Startnota

In voorbereiding van de startvergadering heeft de ontwerper een draft van de startnota opgemaakt. Dit document wordt overlopen aan de hand van een powerpoint.

Volgende items worden meegenomen bij de verdere uitwerking van de startnota:

1. Het RUP moet worden afgestemd met het RUP Reysveld en specifiek de ontwikkelingen op de gronden Vlabinvest. Deze gronden grenzen aan het RUP Reysberg.
2. Het bestaande speelplein kan behouden blijven en worden opgewaardeerd en afgestemd op de openruimtebestemming.
3. De aanwezige vergunde zonevreemde woningen (2) langsheen Rijsveldweg krijgen voorschriften afgestemd op het RUP Zonevreemde woningen.
- 4.

AFSPRAKEN

Erik Wuyts bezorgt:

- de vergunningen van de 2 woningen aan de ontwerper
- de collegebeslissing voor de opmaak van het RUP
- de RUP-nummering
- overige relevante informatie ivm de historiek van het gebied.

D+A stelt het verslag op. Het verslag wordt ook bij de procesnota gevoegd in een volgende fase.

Auteur: D+A – Ann Lambrechts

Datum: 19-02-2021

5.2 **Behandeling adviezen schriftelijke adviesronde**

BEHANDELING ADVIEZEN

Provincie Vlaams-Brabant

Voorwerp advies	behandeling
<p>Het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Reysberg' te Sint-Pieters-Leeuw past binnen de beleidsopties van het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum) en het in opmaak zijnde Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant. Het plan wordt gunstig geadviseerd. Hierna wordt de opmerking van de provinciale dienst waterlopen behandeld.</p>	
<p>Het project watert af naar de Vogelenzangbeek waterloop van de eerste categorie. Overeenkomstig artikel 5 van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstanties en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, is de VMM in deze vergunningsaanvraag de adviesinstantie, en niet de provincie Vlaams-Brabant.</p>	<p><i>Het plangebied watert direct af naar de waterloop Beek, 3de categorie. Deze waterloop mondt uit in de Vogelenzangbeek, 1ste categorie. Indirect watert het plangebied dus af op een waterloop van de 1ste categorie, maar in die optiek zou nagenoeg ieder planinitiatief moeten worden voorgelegd aan de VMM daar waterlopen altijd uitmonden in grotere waterlichamen. Bijgevolg wordt het niet noodzakelijk geacht om de VMM afdeling water hier specifiek advies over te vragen.</i></p>

Departement Omgeving

Voorwerp advies	behandeling
<p>Het Departement Omgeving kan akkoord gaan met het voorontwerp van het gemeentelijk RUP 'Reysberg' te Sint-Pieters-Leeuw maar raadt aan om de bestemming 'parkgebied met gemengde functies' op te nemen in de gebiedscategorie 'overig groen'. Dit element van het advies wordt hierna gemotiveerd weerlegd.</p>	
<p>In het plan worden als openruimte bestemmingen 'gecompartmenteerd landbouwgebied' en 'parkgebied met gemengde functies' opgenomen. Het 'parkgebied met gemengde functies' wordt echter onder de gebiedscategorie 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen' ondergebracht terwijl deze bestemming eigenlijk geen harde bestemming is maar een</p>	<p><i>Na overleg met departement Omgeving over de juiste invulling van het speelplein wordt de gebiedscategorie 'overig groen' opgenomen in plaats van gemeenschapsvoorzieningen.</i></p>

zachte bestemming waarbij het de bedoeling is om de openruimte te vrijwaren. Er wordt dan ook aangeraden deze op te nemen onder de gebiedscategorie 'overig groen'.	
Omwille van de ligging van het plangebied binnen de afbakening van het GRUP 'VSGB' is voor de herbestemming een plandelegatie en een afwijking gevraagd aan de Vlaamse Regering (VCRO 2.2.1§2). Deze vraag ligt momenteel voor aan de Vlaamse Regering.	<i>De gemeente neemt hier akte van.</i>

Departement Landbouw en Visserij

Voorwerp advies	behandeling
Departement Landbouw en Visserij geeft een voorwaardelijk gunstig advies. Hierna worden de bemerkingen behandeld.	
<p>Het Departement Landbouw en Visserij blijft bij haar eerder gemaakte opmerking nl dat een te grote focus op KLE's in het actief in gebruik zijnde landbouwgebied er ook voor zorgt dat de nu gewaardeerde vergezichten niet meer onvoorwaardelijk overal te beleven zijn. De KLE's kunnen wel dienen als grenstellend element bij trage wegen of de overgang naar de zone voor recreatief medegebruik/gemengd openruimtegebied bij de speelzone. Maar tussen de landbouwpercelen mag de nadruk niet liggen op de aanleg van hogere perceelsrandbegroeiing. Deze compartimentering mag niet opgelegd worden aan de landbouwer, maar kan enkel op vrijwillige basis aangelegd worden. De beoordeling van de vergunningsaanvragen in functie van landbouw mogen niet afhangen van de perceelsrandbegroeiing maar moeten enkel beoordeeld worden op de basis dat ze inpasbaar zijn in het agrarisch gebied.</p>	<p><i>De voorschriften leggen geen verplichte aanleg van KLE's op die de bedrijfsvoering kunnen hypothekeren. Het RUP stelt immers (voorschriften artikel 4.2.2 - p. 11): "Een uitermate belangrijk element in het gecompartmenteerde landbouwgebied is het behoud, het herstel en de ontwikkeling van perceelsrandbegroeiing. <u>Noodzakelijke afsluitingen worden gerealiseerd met perceelsrandbegroeiing al dan niet gecombineerd met draadafsluiting</u>. Hiernaast wordt het inrichten van perceelsrandbegroeiing op plaatsen waar een afsluiting niet noodzakelijk is <u>nagestreefd</u>".</i></p> <p><i>Dit houdt in dat ingeval van weiden, bedrijfszetels met afsluitingen er extra groen wordt aangeplant doch dit hoeft de bedrijfsvoering niet te hypothekeren. De overige aanplant wordt nagestreefd maar dus niet opgelegd. Bijgevolg is dit niet gekoppeld aan vergunningsplicht.</i></p> <p><i>In de toelichtende bepalingen op diezelfde bladzijde staat tevens: "Bij de afweging tussen de behoeften vanuit de landbouwsector en het behoud van karakteriserende elementen dient het optimaal functioneren van de landbouw gevrijwaard te blijven. Landbouwers krijgen de mogelijkheid om zelf te beslissen over de inrichting en het gebruik van hun percelen, doch rekening houdend met het gewenste landschapsbeeld (gecompartmenteerd landschap en kleine landschapselementen) en de te bewaren natuurwaarden en waardevolle beplanting in het gebied".</i></p>

	<p><i>Daarnaast wordt in de toelichtende bepalingen (p.11) perceelsrandbegroeiing nader gedefinieerd: "Perceelsrandbegroeiing kan bestaan uit een combinatie van streekeigen hoogstammig groen, halfhoge heesters, hagen en grassoorten".</i></p> <p><i>Men dient dus de conclusie te trekken dat de voorschriften zeker geen hoge perceelsrandbegroeiing oplegt voor alle landbouwperceelsranden. Bijgevolg is de gemeente van mening dat de landbouwer voldoende vrijheden kent en de landbouwfunctie niet in het gedrang wordt gebracht door toedoen van voorliggend voorschrift.</i></p>
<p>Vertuining van het agrarisch gebied moet vermeden worden. Volgens de voorschriften staat vermeld: Diepe tuinen die doorlopen van woongebied in het landbouwgebied worden onderworpen aan een aantal specifieke voorschriften: Het Departement landbouw en Visserij merkt hierbij op dat in principe de tuinzone in agrarisch gebied maximaal tot 30m achter de woning mag reiken en dat de rest van het perceel in functie van landbouw/hobbylandbouw moet uitgebraat worden.</p>	<p><i>Binnen het plangebied zijn geen diep doorlopende tuinen aanwezig. De paragraaf aangaande vertuining wordt bijgevolg uit de voorschriften gehaald gezien deze geen toepassing kent.</i></p>

Agentschap Natuur en Bos (ANB)

Voorwerp advies	behandeling
<i>Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft geen advies uitgebracht.</i>	

OVAM

Voorwerp advies	behandeling
<i>De OVAM geeft een aantal standaard aandachtspunten mee maar onthoudt zich van specifiek advies aangaande voorliggend RUP.</i>	

Vlaamse Landmaatschappij

Voorwerp advies	behandeling
<i>VLM wenst geen advies uit te brengen over het voorontwerp van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Reysberg in Sint-Pieters-Leeuw. We zien geen negatieve impact op onze lopende projecten.</i>	

Gecoro

Voorwerp advies	behandeling
De Gecoro geeft een unaniem gunstig advies en gaat akkoord met het planopzet, de doelstellingen van het RUP en de vertaling hiervan in het grafisch plan en de voorschriften.	



RUP REYSBERG

SCOPINGNOTA

versie advies team MER



Gemeente Sint-Pieters-Leeuw

Pastorijstraat 21 • 1600 Sint-Pieters-Leeuw

Tel. 02 371 22 11

D+A nv
RUIJTE VOOR IDEEËN

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

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

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

BTW BE 0410 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 – Kardinaal Mercierplein 2, 2800 Mechelen –
info@da.be – www.da.be

Opgemaakt door ondergetekende ontwerper,

Ann Lambrechts, projectleider

Erkend ruimtelijk planner

Robbin Veldboer, projectmedewerker

Erkend ruimtelijk planner

fase	document	datum	revisie	versie
1	startnota – versie startvergadering	08/02/2021-wv	al	1.0
	startnota – versie planteam	19/03/2021-wv	al	1.1
2	startnota – hernemen uitbreiding plancontour	09/11/2021-rv	al	2.0
	startnota – fase raadpleging en adviesvraag – versie publicatie	30/03/2022-ap	al	2.1
3	scopingnota – behandeling adviezen en inspraakreacties – versie planteam_draft	04/07/2022-rv	al	3.0
	scopingnota – behandeling adviezen en inspraakreacties – versie advies team MER	04/10/2022-rv	al	3.1
	scopingnota – versie advies team MER	02/11/2022-rv	al	3.2

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding van het RUP	5
1.2	Afbakening van het plangebied.....	5
2	Bestaande toestand.....	6
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)	25
2.4.5	Provinciaal beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant	25
2.4.6	Bestemmingsplannen.....	26
2.4.7	Mobiliteitsplan.....	29
2.4.8	Atlas der buurtwegen.....	31
2.4.9	GNOP (Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan) Sint-Pieters-Leeuw	32
2.4.10	Bouwstop 2025 Sint-Pieters-Leeuw	32
2.4.11	Focusnota Ruimte	32
2.5	Evaluatie plangebied	32
2.5.1	Knelpunten	32
2.5.2	Potenties	33
3	Gewenste ruimtelijke ontwikkeling	34
3.1	Doelstellingen	34
3.2	Visie	34
3.3	Ruimtelijke concepten	34
3.4	Structuurschets	39
3.5	Effecten van het RUP	41

3.6	Onderzoek tot m.e.r.	41
3.6.1	Methodiek	41
3.6.2	Toepassingsgebied	41
3.6.3	Alternatieven	42
3.6.4	Beoordeling milieueffecten	42
3.6.5	Grensoverschrijdende effecten.....	58
3.7	Watertoets	59
3.7.1	Oppervlakte- en grondwaterhuishouding	59
3.7.2	Besluit	63
4	Raadpleging publiek en adviesvraag	64
4.1	Adviezen	64
4.1.1	Departement Omgeving	64
4.1.2	Deputatie provincie Vlaams-Brabant	65
4.1.3	Departement Landbouw en Visserij (Vlaams-Brabant)	65
4.1.4	GECORO Sint-Pieters-Leeuw	66
4.2	Participatie	66
4.2.1	Participatiemoment	66
4.2.2	Inspraakreacties	66
5	Bijlagen	70
5.1	RVR-toets	71
5.2	Adviezen	72
5.3	Verslag van het participatiemoment	73

1 INLEIDING

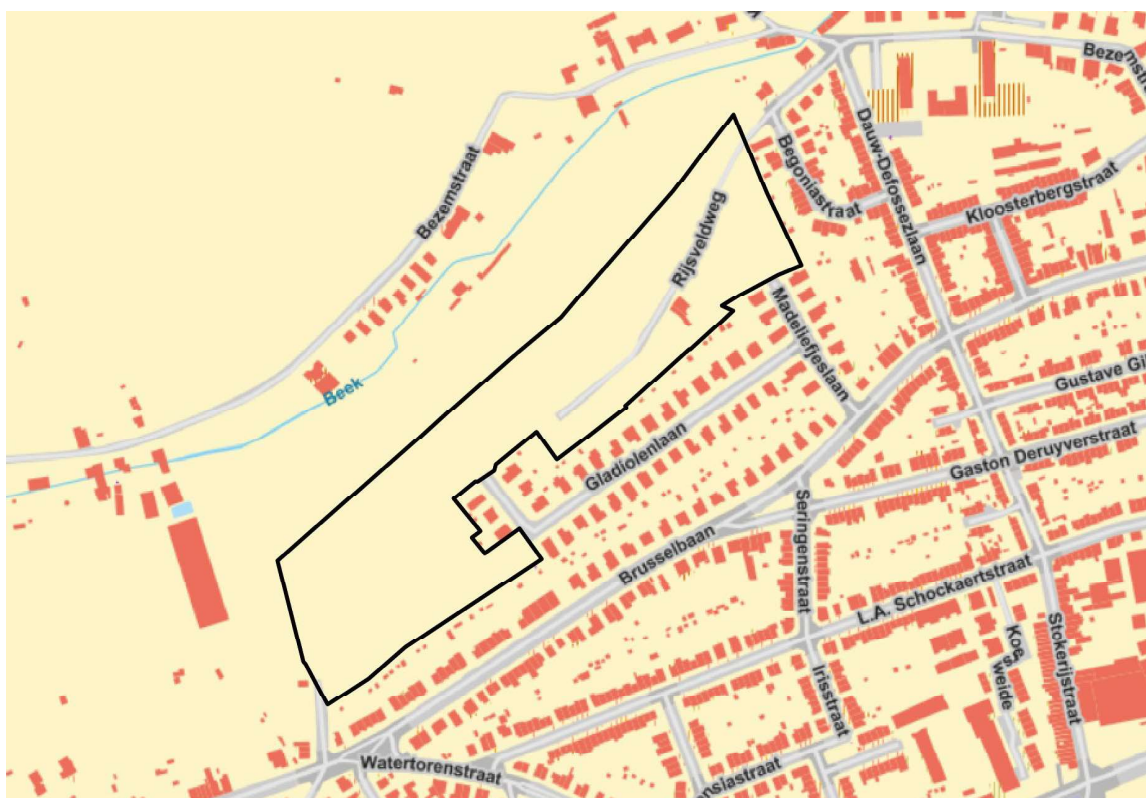
1.1 Aanleiding van het RUP

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

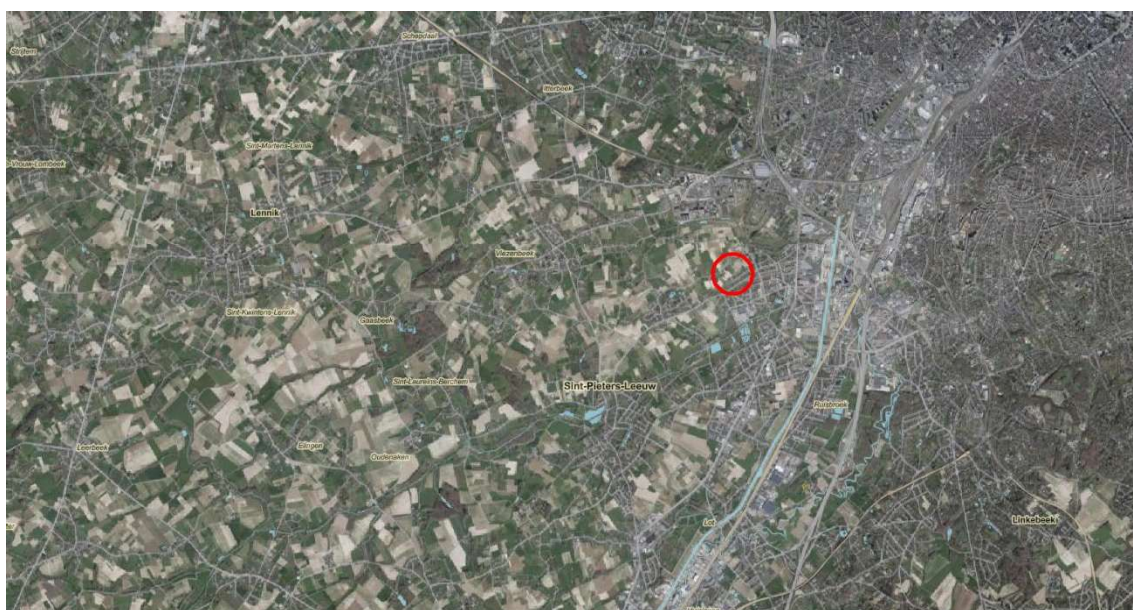
2.1 Situering van het plangebied

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

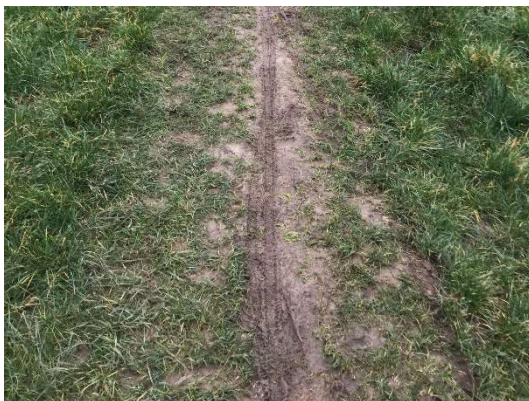
Rijsveldweg en landschap

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




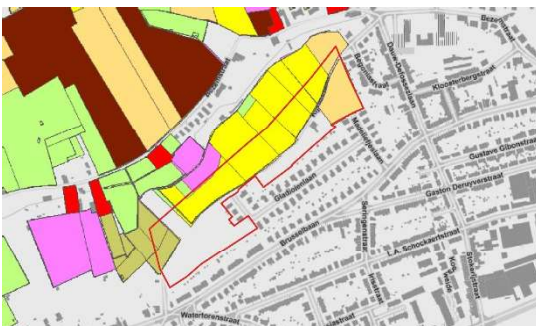
2.3 Ruimtelijke analyse

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.
--	--

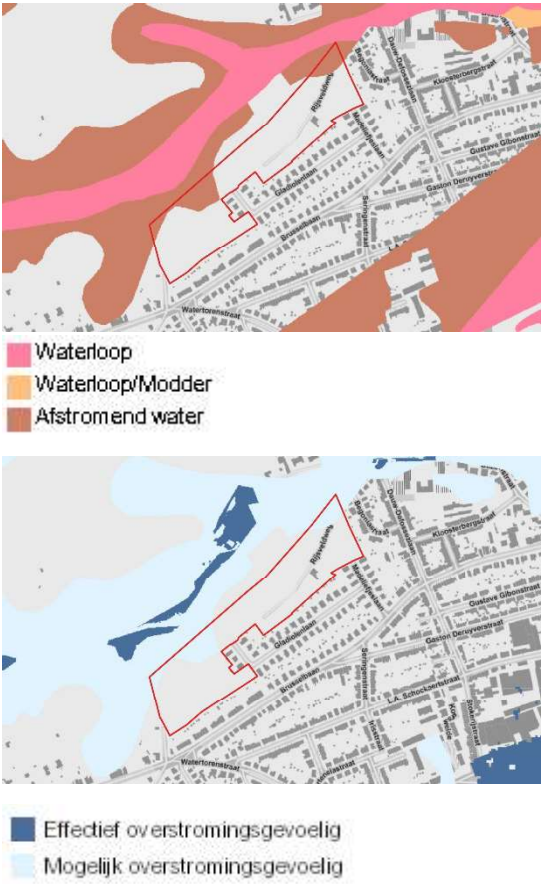
<p>Landbouwgebruikspcelen 2019</p>  <p>2008 tot 2019 (meest recente gebruik is zichtbaar)</p>  <ul style="list-style-type: none"> ■ Landbouwinfrastructuur ■ Groenten, kruiden en sierplanten ■ Grasland ■ Voedergewassen ■ Aardappelen ■ Suikerbieten ■ Granen, zaden en peulvruchten ■ Maïs ■ Vlas en hennep ■ Overige gewassen ■ Fruit en Noten ■ Houtachtige gewassen ■ Water 	<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 natuurreservaten / 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</p> 	<p>De eerste kaart geeft de van nature overstroombare gebieden weer.</p> <p>De tweede kaart geeft effectieve en mogelijke overstroomingsgebieden weer.</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="331 936 791 967"> Aanduiding woningen Rijsveldweg – Google</p>  <p data-bbox="331 1429 876 1487"> Aanduiding percelen vermeld in vergunning die ook (deels) in het projectgebied liggen – Geopunt</p>  <p data-bbox="331 1944 876 2002"> Aanduiding verkavelde gronden voormalige steenbakkerij - Google</p>	<p data-bbox="900 353 1445 421">Rijsveldweg 51 (01 B 465 R) opgericht tussen 1919/1930</p> <p data-bbox="900 439 1445 537">2006/00149/BA Loobuyck – Lawaisse – uitbreiden van bestaande driegevelwoning – geweigerd op 21/08/2006</p> <p data-bbox="900 555 1445 654">2006/00242/BA Loobuyck – Lawaisse – uitbreiden van bestaande driegevelwoning – vergund op 19/02/2007</p> <p data-bbox="900 719 1445 786">Rijsveldweg 53 (01 B 465 P) opgericht in 1977</p> <p data-bbox="900 804 1445 871">Laruelle François – optrekken schouw – vergund op 28/09/1998</p> <p data-bbox="900 889 1445 987">Op dit adres is er ook een bergplaats met apart kadastraal nummer 01 B 465 M. (ook opgericht in 1977)</p> <p data-bbox="900 1052 1126 1084">Tuinbouwbedrijf</p> <p data-bbox="900 1102 1445 1469">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) lijkt zich echter niet op deze specifieke percelen te bevinden. Zodoende heeft dit geen rechtstreeks verband met het voorliggend project.</p> <p data-bbox="900 1487 1445 1554">Verkaveling op voormalige steenbakkerij</p> <p data-bbox="900 1572 1445 1765">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>

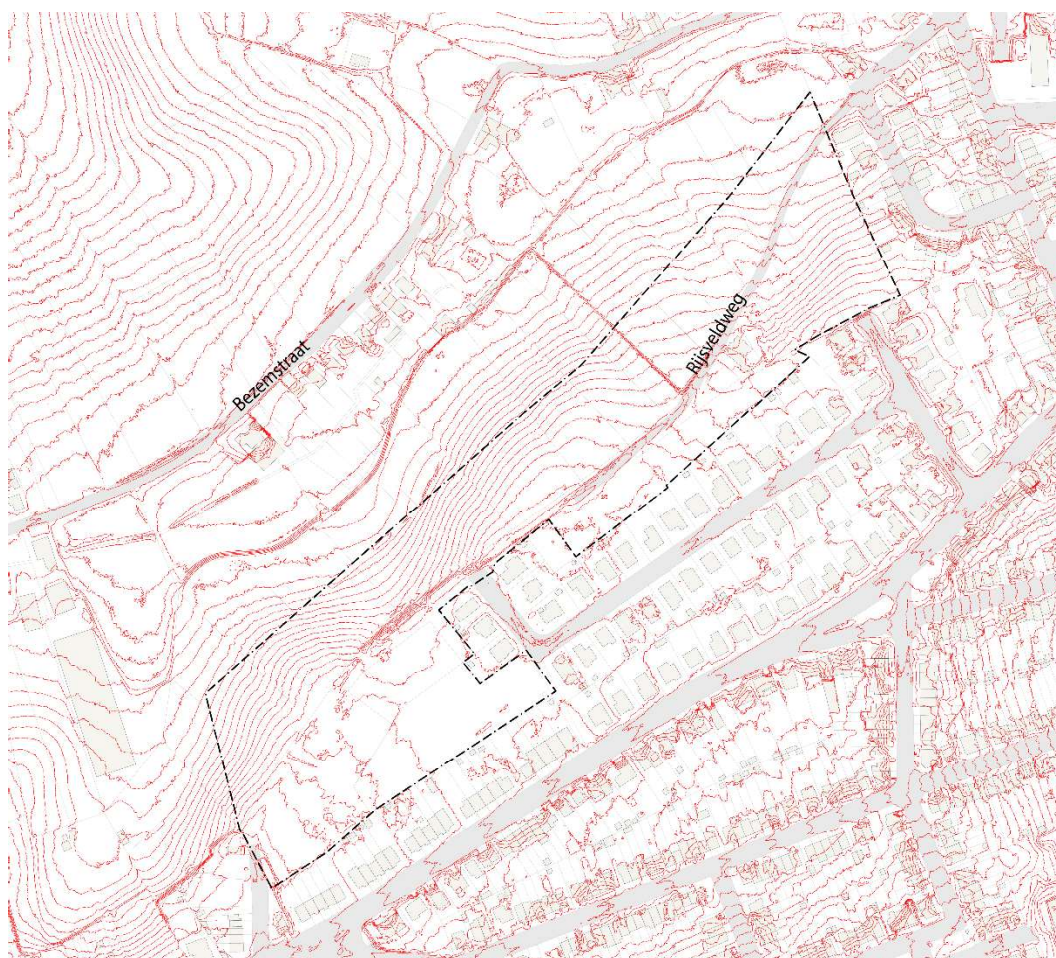
2.3.6 Mobiliteit

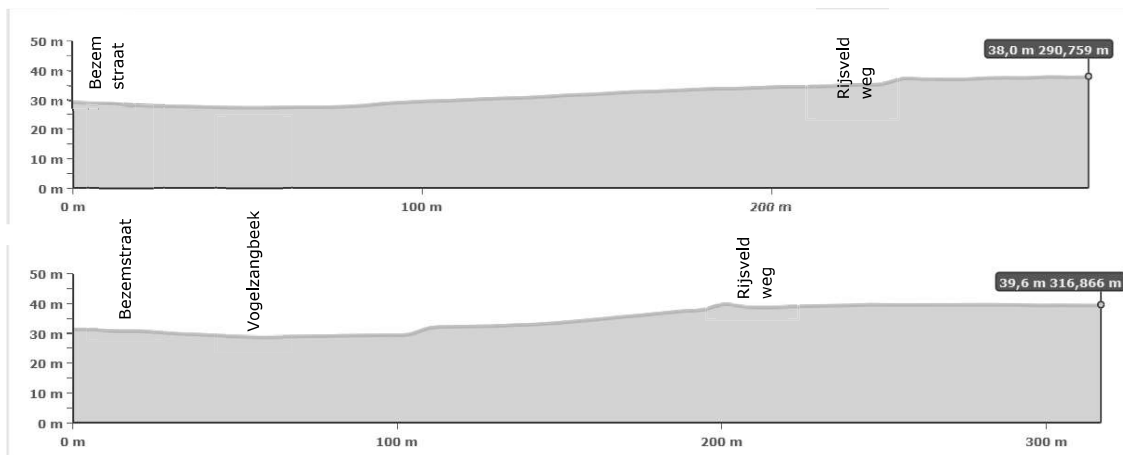
openbaar vervoer	Twee haltes van De Lijn vlakbij in het bebouwde weefsel ten zuiden van het projectgebied, bediend door de lijnen 144 (Leerbeek-Brussel) en 145 (Pepingen-Brussel)
spoorwegen	n.v.t
fietsroutenetwerk	Fietsroute in het oosten rondom het gebied
rooilijnplannen	n.v.t
atlas der buurtwegen	Rijsveldweg (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 (RSV¹) hanteert een visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen die kan worden samengevat met de metafoor: 'Vlaanderen, open en stedelijk'. Concreet betekent dit dat er in de toekomst gestreefd wordt naar een duidelijker onderscheid tussen openheid en stedelijkheid en dit in tegenstelling tot de huidige ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij dit onderscheid langzaam aan het vervagen is.

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

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

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

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

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

2.4.2 Ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant

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

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

Het plangebied is gelegen in de deelruimte “Verdicht Netwerk – subgebied Halle-Waterloo-Brussel”. 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 (GRS³) stelt dat Sint-Pieters-Leeuw behoort tot het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel als tot het buitengebied. Sint-Pieters-Leeuw heeft dus zowel “stedelijk” gebied als buitengebied. Deze gebieden hebben nu reeds een eigen karakter en onderscheiden zich door eigen invulling en functies. Naar de toekomst toe wil de gemeente deze onderscheiden en toch samenhangende gehelen aangepaste ontwikkelingskansen geven. 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.

Gewenste deelstructuren

Gewenste open ruimte structuur

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

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

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

gemeente is de aanwezigheid van open ruimte en groenelementen van belang voor de leefbaarheid. De valleigebeden 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.

Voor 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. Zo vormt het projectgebied vanuit de open ruimte een groene vinger tussen het woonweefsel en de Zuun.





 aanduiding plangebied

Elementen van de agrarische structuur

 Zone A1 - gecompartmenteerde landbouwgebieden op hellingsgronden en in valleien
 Mekingen

Elementen van de natuurlijke structuur

 natuurgebieden - valleigebeden
 landbouw - natuurverwevingsgebied
 parkgebieden binnen het stedelijk gebied
 parkgebieden binnen het buitengebied

Elementen van de landschappelijke structuur

 kasteelpark
 open ruimtcorridors
 stapsteenverbindingen
 potentieel groentraject

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

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).

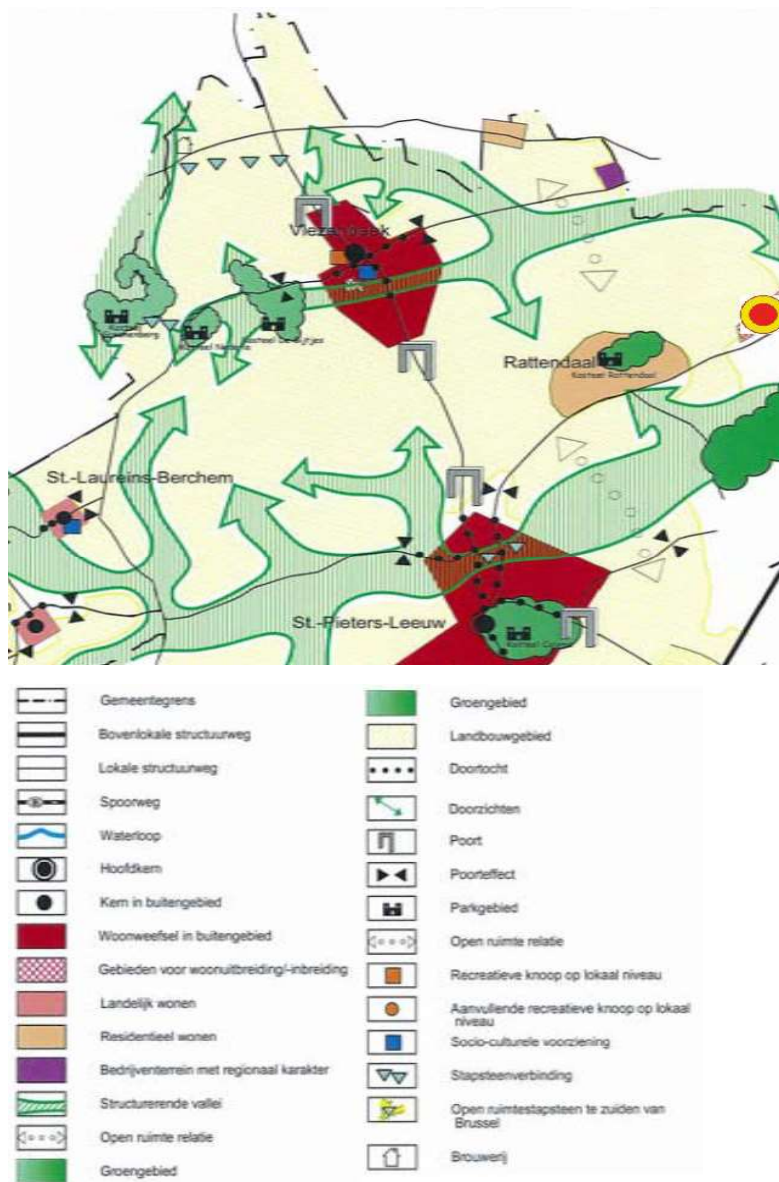
Gewenste deelruimten

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

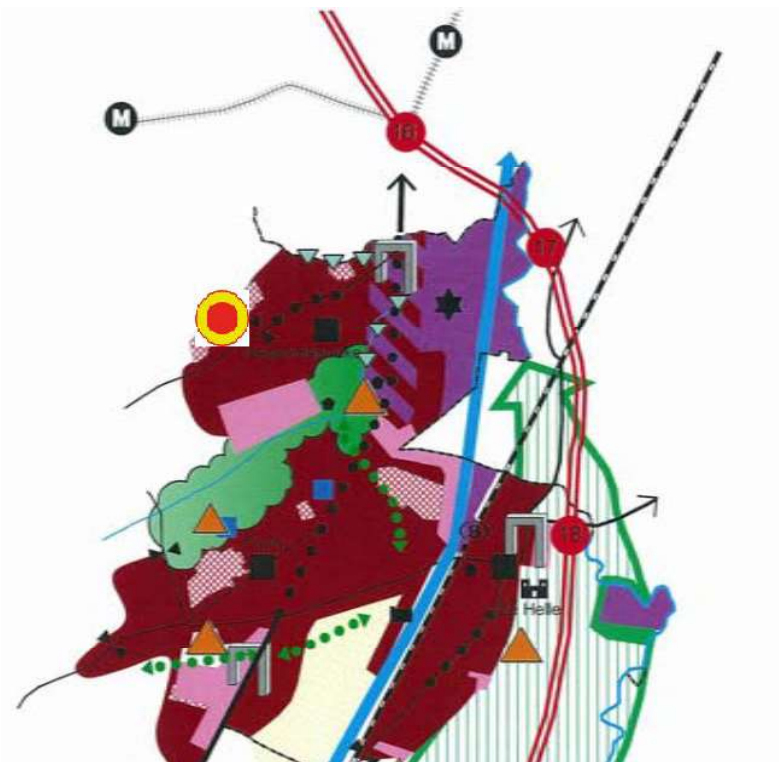
Het plangebied ligt op de rand van de deelruimten 'Westelijke open ruimte' en 'Kernen in verstedelijkte rand'.

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.



| '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 Ruisbroek
	Zenne / Zuunbeek		Recreatieve knoop op gemeentelijke niveau
	Stationsomgeving als openbaar vervoersknooppunt		Socio-culturele voorzieningen
	Metrolijn		Stapsteenverbindingen
	Metro station		Projectgebied
	Stedelijke kern		
	Woonwefsel in stedelijk gebied		
	Gebieden voor woonuitbreiding / inbreiding		
	Gemengde zone in Projectgebied Bergensesteenweg		
	Bedrijventerrein met regionaal karakter		
	Bedrijventerrein met lokaal karakter		
	Valleestructuur		
	Groengebied		
	Groenomsingeling Zuun		
	Landbouwgebied		

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

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**

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

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

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

Basisprincipes

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

- Efficiënt ruimtegebruik: optimaal ruimtelijk rendement
- Compact bouwen
- Verweving of meervoudig ruimtegebruik

- Tijdelijk ruimtegebruik en ruimtelijke transformatie
- De afbouw van bijkomend ruimtebeslag
- Nabijheid en bereikbaarheid sturen ruimtelijke ontwikkelingen
- Fysische systeem als basis, een geïntegreerde benadering van de ruimte: de natuurlijke logica en de werking van het fysische systeem beschermen en versterken

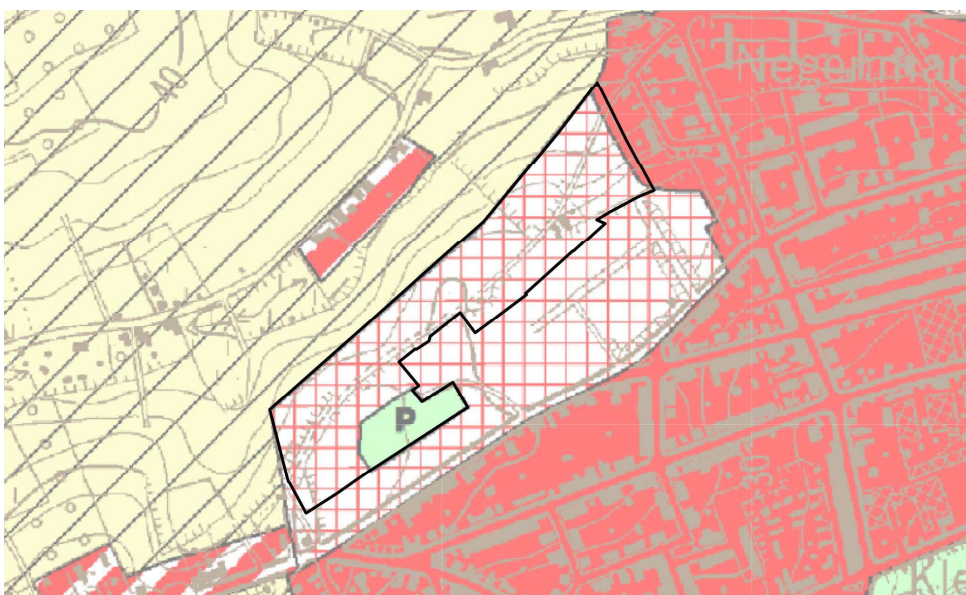
Strategieën

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

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

2.4.6 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.

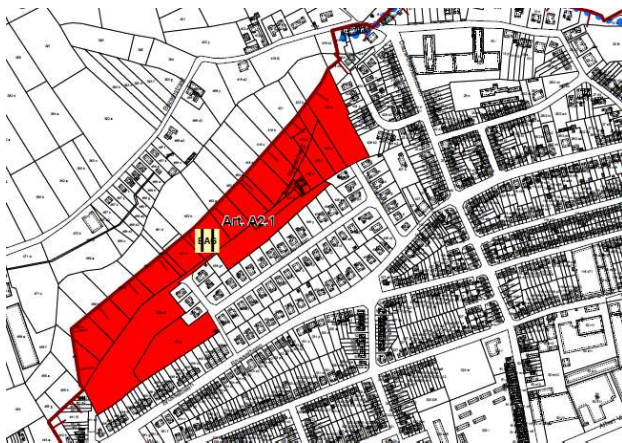


Plannen van aanleg

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

Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's)

GewRUP Vlaams strategisch gebied rond Brussel (VSGB)



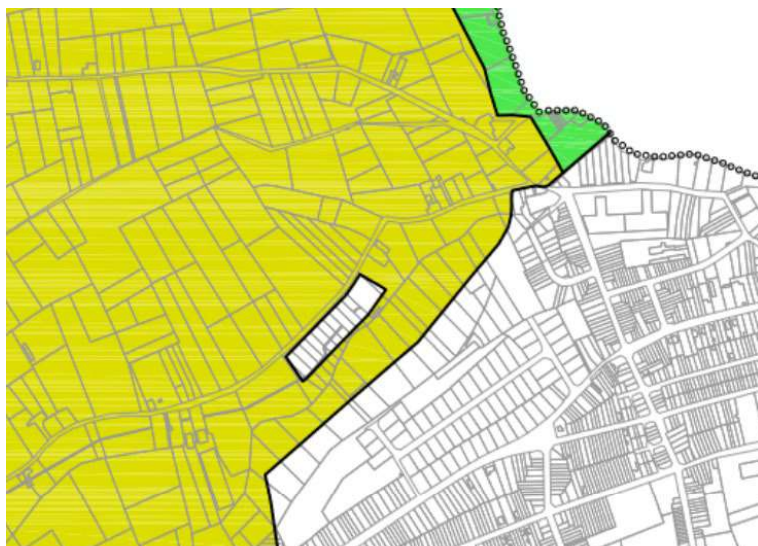
| Uittreksel VSGB







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

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.

⁴ 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.



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

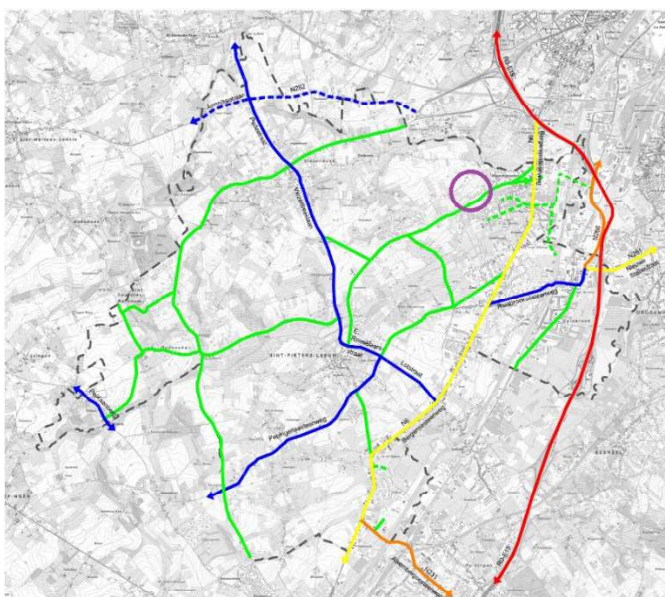
| Uittreksel RUP Open ruimte

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

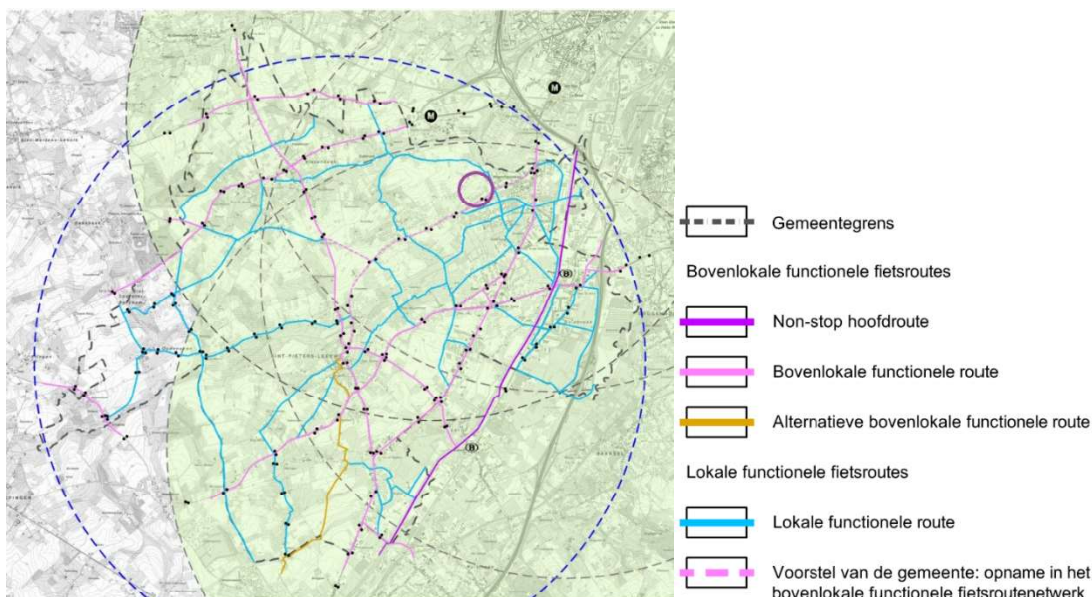
Gemotoriseerd verkeer



| Wegcategorisering kaart, projectgebied (paars)

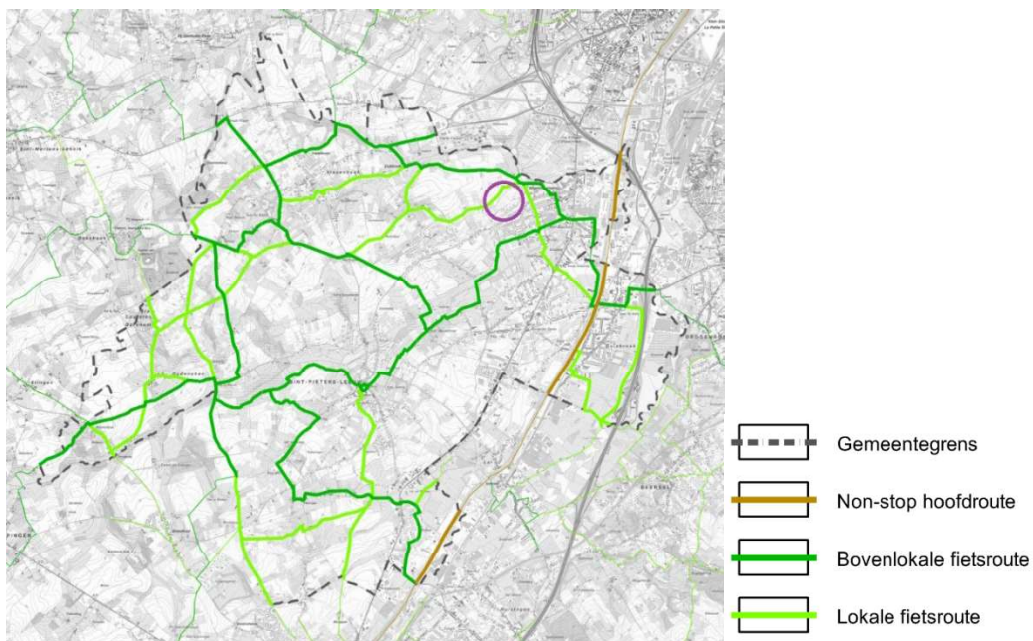
Ten zuiden van de plangebieden ligt de Brusselbaan. De Brusselstraat is een lokale weg type 2, wat staat voor een lokale gebiedsontsluitingsweg. Aangezien deze in de nabijheid ligt van de verschillende sites zullen deze hun gebiedsontsluiting via deze weg kunnen organiseren.

Fietsers



| Functioneel fietsroutenetwerk kaart, projectgebied (paars)

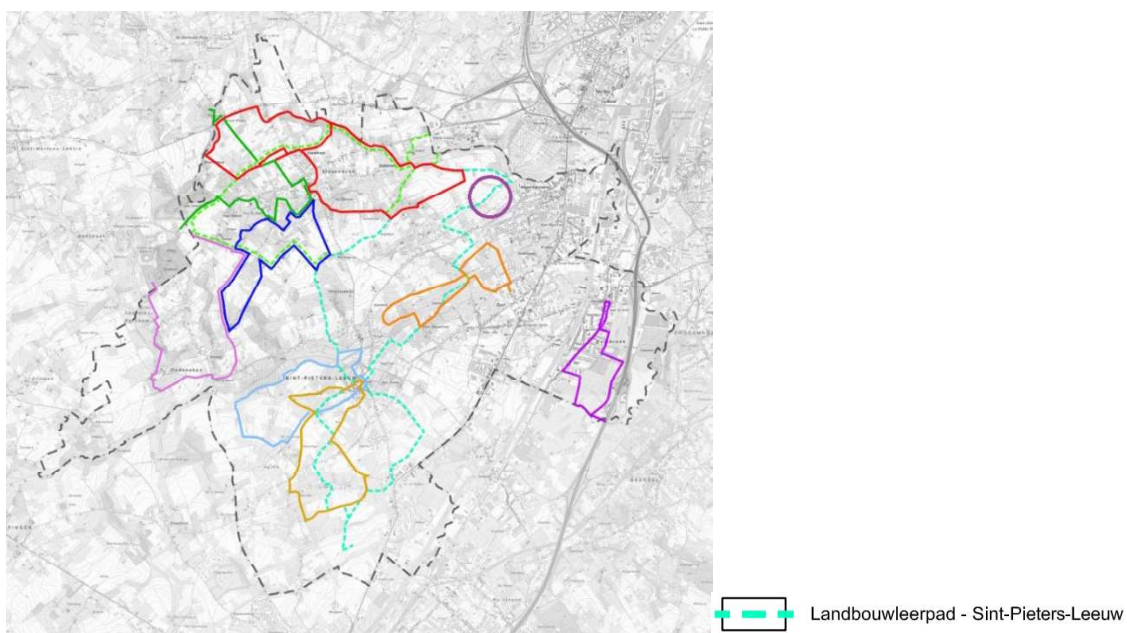
Doorheen de site loopt een route welke door de gemeente voorgesteld wordt als op te nemen in het bovenlokale functionele fietsroutenetwerk en ten zuiden van de site loopt een lokale functionele fietsroute.



| 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

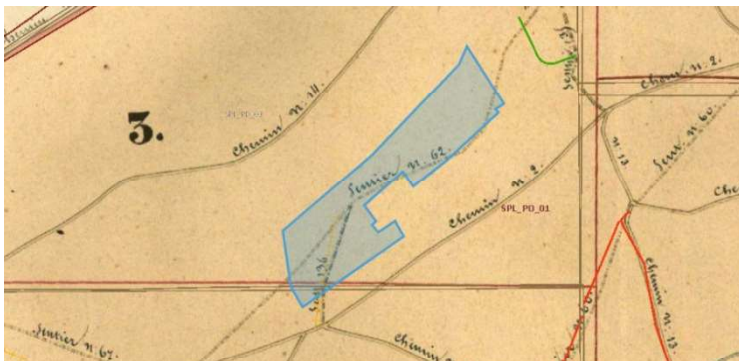


| Recreatief voetgangersnetwerk, projectgebied (paars)

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

2.4.8 Atlas der buurtwegen

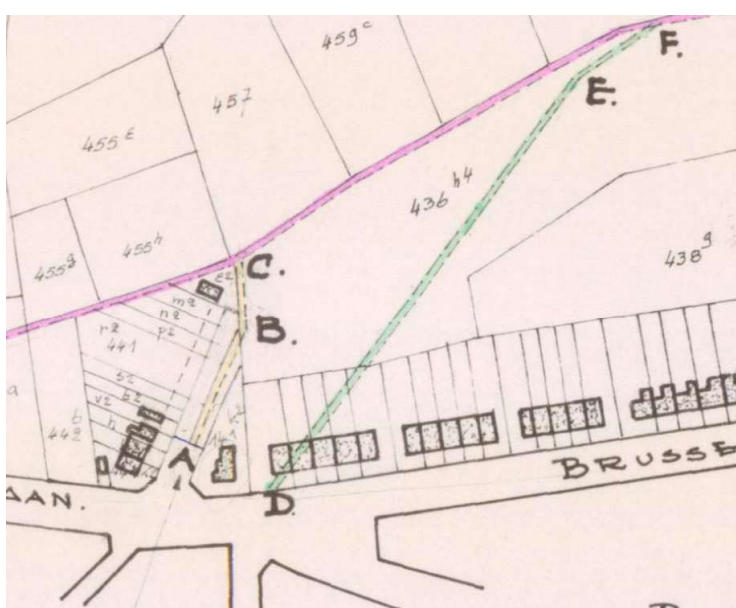
Op de kaart van de Atlas der buurtwegen worden twee wijzigingen aangekaart nabij of in het projectgebied, en op het terrein werd in niet geregistreerde discontinuïteit vastgesteld net buiten het projectgebied:



- | 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

Document	Opdrachtgever: <i>Gemeente Sint-Pieters-Leeuw</i>
Datum	December 1995
Status	Goedgekeurd in januari 1997 door AMINAL, afdeling Natuur in het kader van het milieuconvenant
Context	De opmaak van het GNOP gebeurde naar aanleiding van het milieuconvenant tussen de Vlaamse Gemeenschap en de gemeente.
Belangrijkste elementen	Het grondgebied van Sint-Pieters-Leeuw bevat een aantal rijke natuurlijke milieus bestaande uit bossen, weiden, kleine landschapselementen, bermen en waterlopen. Het zijn voornamelijk vallei- 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
Besluit	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 Bouwstop 2025 Sint-Pieters-Leeuw

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 en voert het een bouwstop in tot minstens eind 2025. Concreet wil dat zeggen dat er geen nieuwe openbare of private wegen worden aangelegd naar/op gronden die nog nooit werden verhard of bebouwd (weiden, akkers, achtertuinen en groengebieden). Zo worden deze groengebieden, die niet gelegen zijn langs een uitgeruste weg, niet aangesneden voor nieuwe verkavelingen of groepswoningbouw. De bouwstop 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 bouwstop.

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.
- Speeltuinen als schakel tussen woonweefsel en open ruimte – verblijfsplek, recreatie, beleving van het landschap, etc.
- Aanwezige kleine landschapselementen als aanknopingspunt voor landschapsontwikkeling
- 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, landschapsontwikkeling 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 Rijksveldweg 51 en 53 gegarandeerd blijven onder dezelfde voorwaarden als het RUP zonevremde 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.

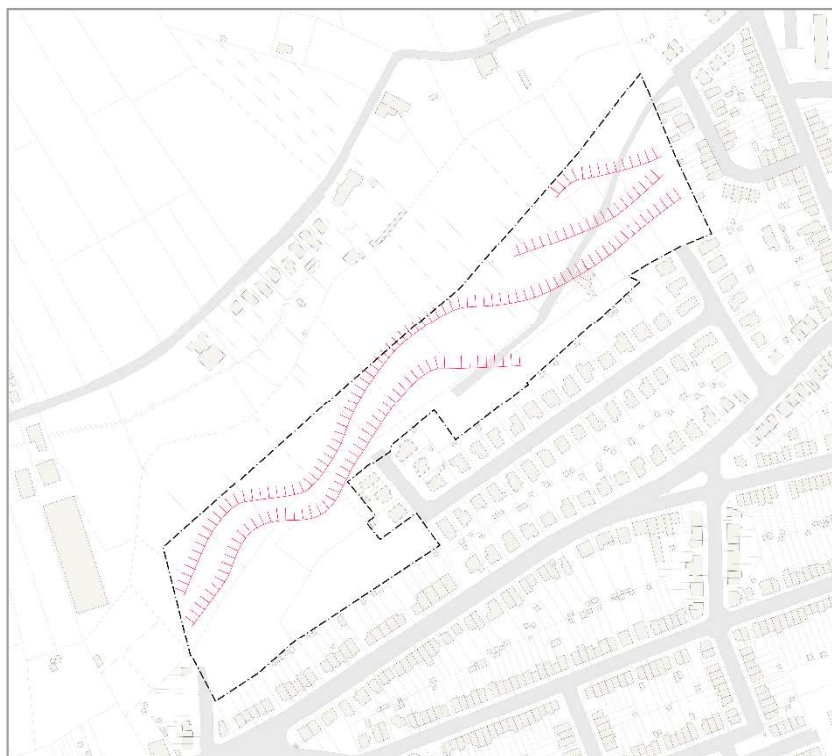
In het kader hiervan worden volgende krachtlijnen geïdentificeerd:

- 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 valleistructuur 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 valleï

Door het gebied grotendeels te herbestemmen naar een openruimtebestemming wordt de visuele verbinding met het achterliggende openruimtelandschap en de valleï 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...).

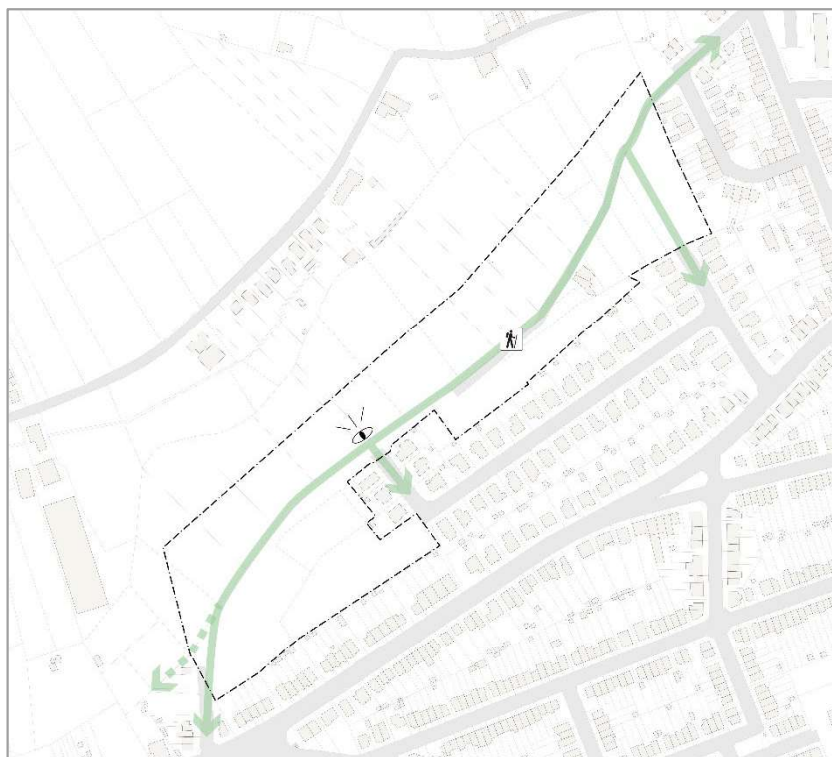


Doorwaadbaarheid van het gebied

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



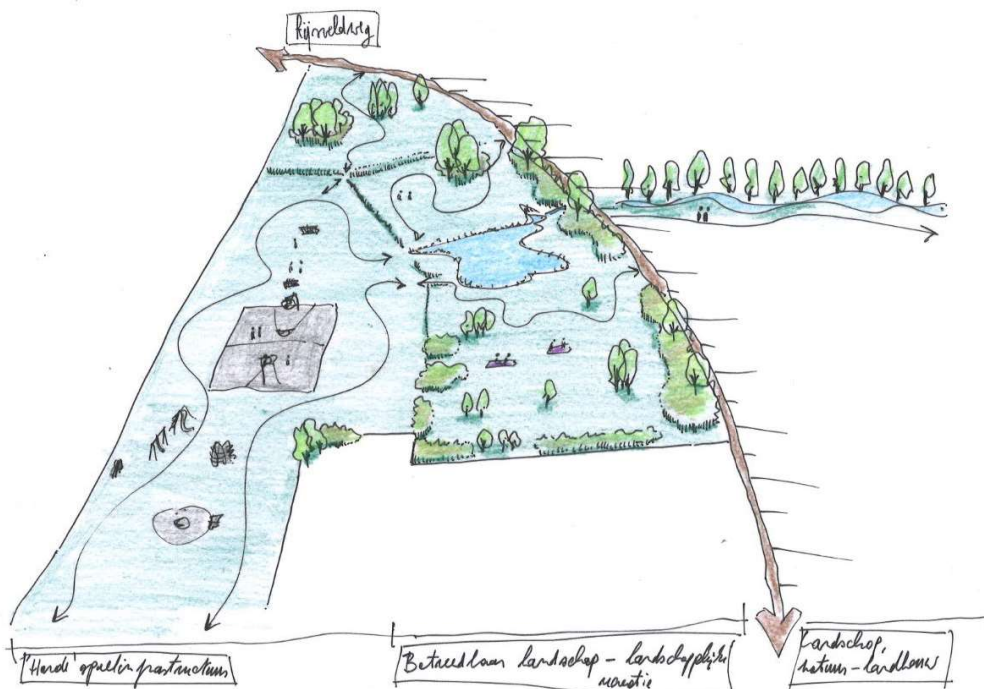
Landbouwgebruik als structurerend gegeven

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 bestendig worden, al kunnen er wel enkele voorwaarden gesteld worden wat betreft inpassing in het landschap, ontsluiting en recreatief medegebruik.



Knooppunt in het landschap

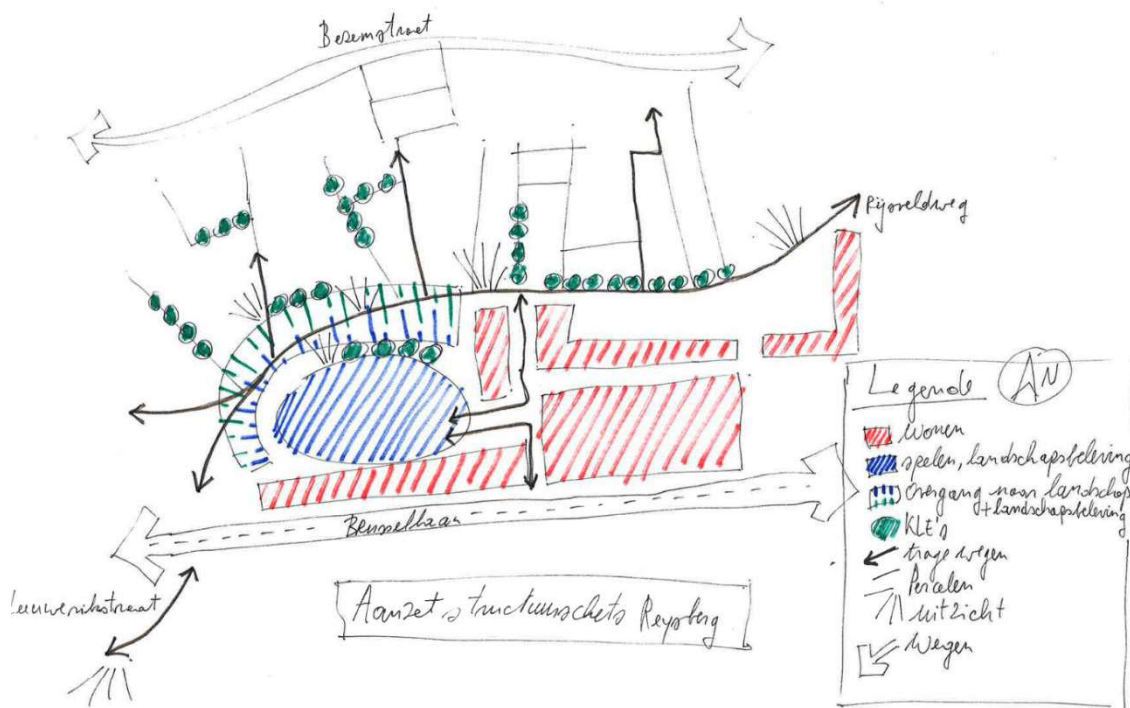
De speelzone kan met extra landschappelijke en recreatieve elementen opgeladen worden, en kan een sterke schakel vormen tussen het woonweefsel en de open ruimte. Door het reliëf is het als een uitkijkplatform aan de rand van de open ruimte, vanwaar van het landschap genoten kan worden. Tegelijk is er 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 landbouwgebruikspcelen: percelen die niet in gebruik zijn worden aan deze zone toegevoegd.



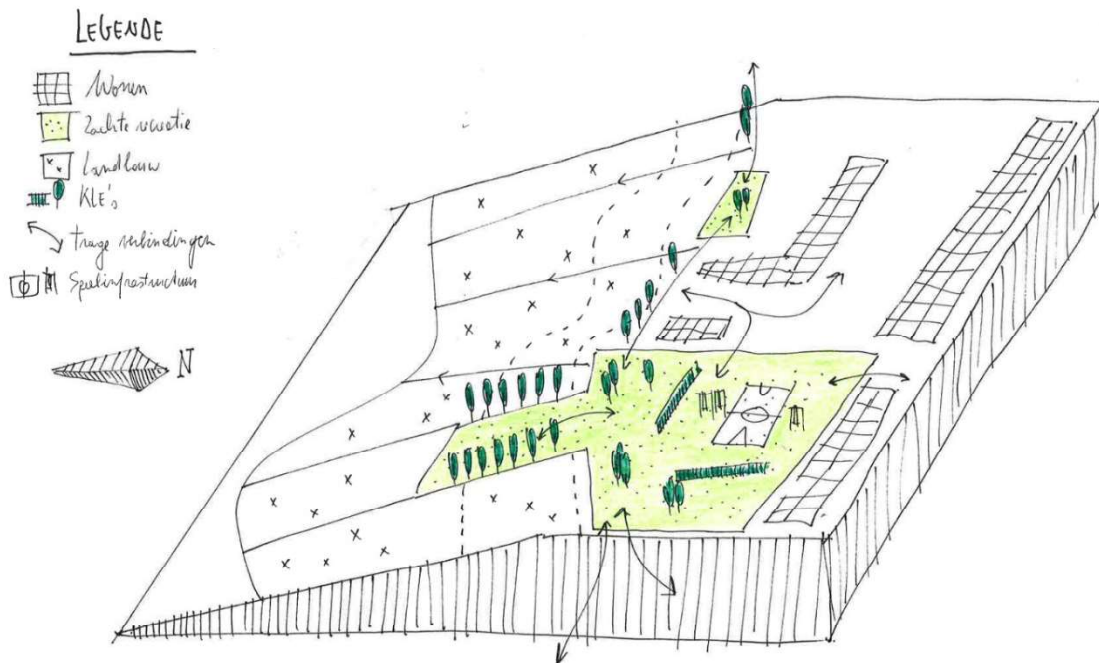
Sfeerbeelden open ruimte



3.4 Structuurschets



| Schematische invulling



| Structuurschets projectgebied

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.

3.5 Effecten van het RUP

3.6 Onderzoek tot m.e.r.

De aanzet tot de m.e.r.-screening (onderzoek tot m.e.r.) wordt hier integraal geïntegreerd in de startnota van het voorliggend RUP. Deze screening dient dan ook samen gelezen te worden met de andere hoofdstukken van de startnota en het plan van de bestaande en juridische toestand. Op deze wijze heeft de lezer steeds volledige inzage in het RUP en specifiek in de bestaande toestand als referentiesituatie en de planningscontext waarbinnen het voorliggend RUP kadert.

3.6.1 Methodiek

Als eerste stap in het onderzoek tot m.e.r. wordt nagaan of het RUP niet 'van rechtswege' plan-MER-plichtig is volgens de regelgeving, zoals vastgelegd in het plan-m.e.r.-decreet van 27 april 2007. Indien dit niet het geval is, kan overgegaan worden tot de beschrijving en evaluatie van de te verwachten effecten van het voorgenomen plan en de redelijke alternatieven.

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

Fase startnota

Tijdens de fase van de startnota wordt een eerste inschatting gemaakt van de mogelijk te verwachte effecten van de diverse planingrepen. Voor elke discipline wordt aan de hand van een checklist bekeken welke potentiële ingrepen mogelijk gemaakt worden binnen het RUP. Bij de beschrijving van de mogelijke effecten wordt rekening gehouden met a/ de referentiesituatie die een indicatie geeft van de kwetsbaarheid van het plangebied en b/ de aard van de planingrepen.

Fase scopingnota

In deze fase wordt een beslissing m.b.t. de plan-MER-plicht genomen. Op basis van binnengekomen adviezen en opmerkingen tijdens de raadpleging publiek en adviesvraag worden indien nodig bepaalde disciplines bijkomend onderzocht. De finale screening van de potentiële milieueffecten wordt vervolgens overgemaakt aan het team MER die een advies formuleert m.b.t. de plan-MER-plicht.

3.6.2 Toepassingsgebied

Het RUP is niet 'van rechtswege' plan-MER-plichtig, omwille van de volgende redenen: het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, namelijk voor projecten opgesomd in rubriek 10b van bijlage III. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau.

Omwille van bovenstaande motivering dient besloten te worden dat het RUP 'van rechtswege' niet plan-MER-plichtig is, maar wel screeningsplichtig. Naargelang het resultaat van het onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten, wordt er een oordeel geveld over de noodzaak van de opmaak van een plan-MER:

- indien er geen aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn: geen plan-MER-plicht;

- indien er wel aanzienlijke milieueffecten kunnen worden aangetoond voor één of meerdere criteria: wel plan-MER-plicht.

3.6.3 Alternatieven

Nulalternatief

Als alternatief voor de uitvoering van het RUP zal hier kort aandacht besteed worden aan het nulalternatief. In het nulalternatief zou de bestemming volgens het GRUP en de ermee gerelateerde bepalingen en voorschriften behouden blijven. De belangrijkste plus- en minpunten worden hieronder aangehaald.

Het plangebied is conform het GRUP geselecteerd als woongebied

Pluspunten van het nulalternatief:

- Behoud van ontwikkelingsmogelijkheden voor woningen waardoor voorzien kan worden in de vraag naar woningen

Minpunten van het nulalternatief:

- Verlies van voetweg nr. 62
- Verlies van open ruimte voor zachte recreatie en beleving
- Verlies van open ruimte voor biodiversiteit
- Verlies van open ruimte voor mogelijk waterbeheer
- Verlies van open ruimte voor landschapsontwikkeling

Locatie- en inrichtings- en/of uitvoeringsalternatieven

Naast het nulalternatief kan er eveneens gekeken worden naar de locatie- en inrichtings-en/of uitvoeringsalternatieven. De inrichtings- en uitvoeringsalternatieven zijn echter beperkt. Het programma en de bepalingen in de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de inrichting zijn immers afgestemd op de actuele situatie, het gewenste beleid en de ontwikkelingswensen van de overheid. Abstractie maken van de actuele situatie is niet wenselijk gezien dit zou resulteren in een onwerkbaar RUP. Een bespreking van de inrichtings- en uitvoeringsalternatieven is hier dan ook niet aan de orde.

3.6.4 Beoordeling milieueffecten

Rekening houdend met het van kracht zijnde RUP is er m.b.t. het plangebied een verschil tussen de feitelijke en planologische toestand. Bijgevolg zal de beoordeling van de milieueffecten waar nodig geschieden aan de hand van twee referentietoestanden: t.o.v. de planologische toestand en t.o.v. de bestaande toestand.

Bodem

Checklist potentiële ingrepen discipline Bodem	Ja	Nee
<i>Bodemverstoring en grondstofvoorraden</i>		
Voorziet het plan vergraving of graafwerkzaamheden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Voorziet het plan een wijziging inzake verharding (aard en/of oppervlakte)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Wordt ingegrepen op de grondstoffenvoorraden?
 Voorziet het plan de uitbating van de diepe ondergrond (klei-, zand-, steen- of grinduitbating, ertswinning)?

Bodemkwaliteit en bodemverontreiniging

Voorziet het plan risico-activiteiten voor verontreiniging (zoals bijv. kmo-zone, bedrijvenczone)?

Voorziet het plan herbestemmingen naar een ander bestemmingstype?

Erosie

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

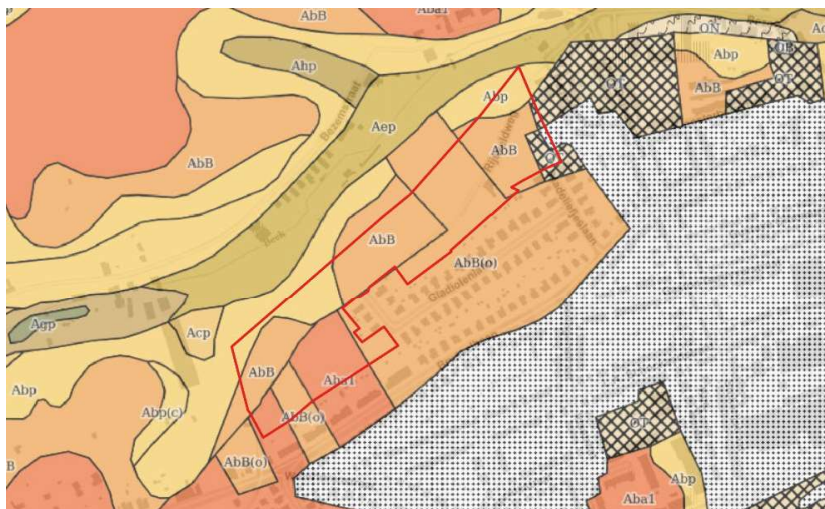
Bodemverstoring en grondstoffvoorraden

Referentiesituatie

De bodem in het plangebied bestaat uit droog leem


Deze bodems hebben een bodemprofiel dat niet kwetsbaar is voor profielverstoring.

Er kan gesteld worden dat de fysische bodemtoestand van het plangebied niet uitgesproken kwetsbaar is. De zone kent een sterk antropogene invloed die wijst op eerdere verstoringen van de bodem.



Legende:

- Aep: Natte leem
- Abp: Droge leem zonder profielontwikkeling
- AbB: Droge leem met profielontwikkelingsklassen a en b
- Aba: Droge leem met textuur B horizont

 OT: Antropogeen, sterk vergraven gronden

 OB: Antropogeen, bebouwde zones

| Bodemkaart (Geopunt Vlaanderen, 2021)

Effectenbespreking

t.o.v. de bestaande toestand

Aangezien de ontsluiting voor zwakke weggebruikers verbeterd zal worden, is het mogelijk dat nieuwe of bestaande paden in een waterdoorlatende of gesloten verharding uitgevoerd worden wat beperkte graafwerken met zich mee kan brengen. Dit geldt enkel voor de belangrijkste paden, anderen zullen als grondweg uitgevoerd worden of behouden blijven. Op sommige plaatsen is een uiterst beperkte en lokale reliëfwijziging mogelijk om de begaanbaarheid van de belangrijkste paden te optimaliseren. Binnen de bestaande zone van de speeltuin kunnen in de toekomst herstellings- of vernieuwingswerken uitgevoerd worden wat ook met graafwerken gepaard kan gaan.

t.o.v. de planologische toestand

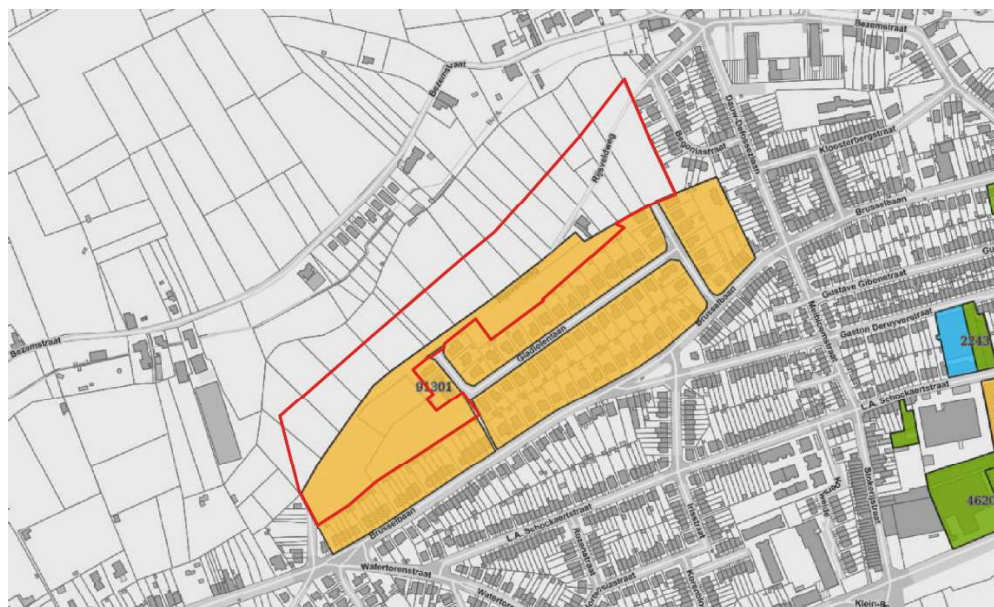
De huidige bestemming van het plangebied betreft woongebied. Het planvoornemen voorziet een herbestemming van woongebied naar een openruimtebestemming (zijnde agrarisch gebied en/of groengebied). T.o.v. de huidige planologische toestand wordt (een potentiële) bodemverstoring door het planvoornemen beperkt: een openruimtebestemming laat minder vergravingen toe dan woongebied.

Rekening houdend met de aard van het plan en het gegeven dat er binnen het plangebied geen kwetsbare bodemtypes, bodemkundig erfgoed of ontginningen werden aangetroffen en dat de ontwikkeling van het plangebied geen ontginning mogelijk maakt, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op bodemverstoring en grondstofvoorraden optreden.






Bodemkwaliteit en bodemverontreiniging

Referentiesituatie

In het plangebied is een beschrijvend bodemonderzoek gekend (OVAM, 2021).



Legende

	Sitebesluit
	Oriënterend bodemonderzoek
	Beschrijvend bodemonderzoek
	Bodemsaneringsproject
	Eindevaluatieonderzoek

| Kaart bodemonderzoeken (OVAM, 2021)

Effectenbespreking*t.o.v. de bestaande toestand*

Het planvoornemen voorziet in grote lijnen een voortzetting van de huidige toestand waardoor er geen significant bijkomende effecten m.b.t. bodemkwaliteit en/of bodemverontreiniging worden verwacht. Met betrekking tot het gekende bodemonderzoek zal bestaande VLAREBO/VLAREM/VLAREMA regelgeving gevolgd worden.

t.o.v. de planologische toestand

De huidige bestemming van het plangebied betreft woongebied. Het planvoornemen voorziet een herbestemming van woongebied naar een openruimtebestemming (zijnde agrarisch gebied en/of groengebied). Landbouwers dienen altijd te voldoen aan de vigerende wetgeving inzake het voorkomen/beperken van bodemverontreiniging (i.e. mestdecreet). Door de herbestemming wijzigt daarnaast het bestemmingstype van III naar II (agrarisch gebied) of I (groengebied), wat bijkomende saneringsverplichtingen teweeg kan brengen. Rekening houdende met het feit dat de bestemming woongebied (als wel woonuitbreidingsgebied) nooit is aangewend kan worden aangenomen dat er van bijkomende saneringsverplichtingen geen sprake is omdat de bodem nooit is vervuild door uitoefening van het huidige bestemmingstype.

Mogelijk accidentele bodemverontreiniging door het planvoornemen is niet uit te sluiten (bijvoorbeeld door overbemesting) (noch het feitelijk voorkomen van verontreinigde grond); bij nieuwe inrichtingen dient de geldende regelgeving (Vlarem, Vlarebo, Vlaremo) te worden gevolgd. Er worden bijgevolg geen aanzienlijke effecten verwacht op bodemkwaliteit (verspreiden van verontreiniging) door calamiteiten/interferentie met saneringen. Gepaste voorzorgen worden verzekerd via het Bodemdecreet/VLAREBO/VLAREM/VLAREMA waardoor er redelijkerwijze kan worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten inzake bodemkwaliteit optreden.

Erosie

Het plan voorziet geen dermate wijzigingen in het bodemgebruik die erosie tot gevolg kunnen hebben. T.o.v. de planologische toestand voorkomt het planvoornemen potentiële wijzigingen betreffende het toekomstig bodemgebruik. Aanzienlijke effecten ten aanzien van de discipline bodem worden bijgevolg niet verwacht.

Conclusie discipline bodem

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline bodem te verwachten zijn, noch t.o.v. de bestaande (feitelijke) toestand en noch t.o.v. de planologische toestand.

Water (grond- en oppervlakte- en afvalwater)

Checklist potentiële ingrepen discipline Water	Ja	Nee
<i>Grondwater</i>		
Voorziet het plan omvangrijke ondergrondse constructies?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Voorziet het plan bijkomende verharding van niet verharde zones?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kan het plan aanleiding geven tot permanente wijziging van grondwaterstanden of -stromen (bv. t.b.v. natuur of landbouw)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Worden bestemmingen voorzien die aanleiding kunnen geven tot risico-activiteiten voor grondwaterverontreiniging (zoals bijv. kmo-zone, bedrijvzone)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Oppervlaktewater</i>		
Zijn er binnen het plan ingrepen op waterlopen of oevers mogelijk (afgraven of aanleggen oevers/dijken, openleggen of overwelden van waterlopen, hermeandering/rechttrekking, verharderen oeverzones)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die een invloed kunnen hebben op overstromingszones of signaalgebieden, zoals: verharding, bebouwing, ophoging.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Afvalwater</i>		
Genereert het plan afvalwater (huishoudelijk afvalwater of bedrijfsafvalwater)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

GrondwaterReferentiesituatie

Het plangebied is niet gelegen in een beschermingszone voor waterwinning.

Het volledige plangebied wordt aangeduid als niet-infiltratiegevoelige zone. Het hemelwater zal met andere woorden minder gemakkelijk kunnen infiltreren in de ondergrond door de bodem.



Legende

- Niet infiltratiegevoelig
- Infiltratiegevoelig

| Infiltratiegevoelige bodems (Geopunt Vlaanderen, 2021)

Het plangebied is overwegend matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2). De zone ten zuiden van de Bezemstraat, het valleigebied, is zeer grondwaterstromingsgevoelig gebied (type 1).



Legende

- Zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
- Matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
- Weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)

| Grondwaterstromingsgevoelige gebieden (Geopunt Vlaanderen, 2021)

Wat betreft de grondwaterkwetsbaarheid is het plangebied weinig kwetsbaar (Dc). Dc-gronden hebben een kleiige deklaag. De watervoerende laag bestaat uit leemhoudend of kleihoudend zand (Geopunt Vlaanderen, 2021).



WMS-map Grondwaterkwetsbaarheidskaart: de kwetsbaarheidschaal
 ■ Weinig kwetsbaar

| Grondwaterkwetsbaarheidschaal – de kwetsbaarheidsschaal (Geopunt Vlaanderen, 2021)

Andere aspecten van de grondwaterhuishouding worden besproken onder de watertoets (zie infra).

Effectenbespreking

t.o.v. de bestaande toestand

Het planvoornemen voorziet in grote lijnen een voortzetting van de huidige toestand waardoor er geen significant bijkomende effecten m.b.t. grondwater worden verwacht. Aangezien de ontsluiting voor zwakke weggebruikers verbeterd zal worden, is het mogelijk dat nieuwe of bestaande paden in een waterdoorlatende of gesloten verharding uitgevoerd worden. Dit geldt enkel voor de belangrijkste paden, anderen zullen als grondweg uitgevoerd worden of behouden blijven. Binnen de bestaande zone van de speeltuin kunnen in de toekomst herstellings- of vernieuwingswerken uitgevoerd worden wat ook gevolgen kan hebben voor de waterdoorlatendheid. Het landschappelijke karakter zal echter steeds gerespecteerd worden, dus ook hier is een grote toename van de verharde oppervlakte niet aan de orde. Bijgevolg is het effect op grondwater verwaarloosbaar.

t.o.v. de planologische toestand

De huidige bestemming van het plangebied betreft woongebied. Het planvoornemen voorziet een herbestemming van woongebied naar een openruimtebestemming (zijnde agrarisch gebied en/of groengebied) wat de kans op potentiële grondwaterverstoring/-verontreiniging aanzienlijk doet afnemen. Landbouwers dienen altijd te voldoen aan de vigerende wetgeving inzake het voorkomen/beperken van grondwaterverstoring/-verontreiniging (i.e. mestdecreet).

Oppervlaktewater

Het plan voorziet geen ingrepen op waterlopen of oevers en er worden geen ingrepen zoals verharding, ophoging of vergraving gepland met een mogelijke invloed op de waterhuishouding. T.o.v. de planologische toestand voorkomt het planvoornemen potentiële wijzigingen die een mogelijke invloed op de waterhuishouding kunnen hebben. Aanzienlijke effecten ten aanzien van oppervlaktewater worden bijgevolg niet verwacht.

Afvalwater

Het plan gaat niet gepaard met afvalwaterproductie. Aanzienlijke effecten ten aanzien van afvalwater worden bijgevolg niet verwacht.

Conclusie discipline water

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline water te verwachten zijn, [noch t.o.v. de bestaande \(feitelijke\) toestand en noch t.o.v. de planologische toestand.](#)

Biodiversiteit

Checklist potentiële ingrepen discipline	Ja	Nee
Biodiversiteit		
<i>Biotoopverlies / biotoopwijziging</i>		
<i>Biotoopverlies door ruimtebeslag</i>		
Voorziet het plan bijkomende bodemverstoring zoals verharding, verdichting en vergraving?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Biotoopwijziging</i>		
Verdroging / vernatting:		
Voorziet het planvoornemen een permanente bemaling of is het mogelijk dat er door uitvoering van het planvoornemen een lange tijdelijke bemaling (zoals bijvoorbeeld bij ondergrondse infrastructuur zoals tunnels of ontginningen dieper dan het grondwater) of grondwaterpeilsturing (bijvoorbeeld i.f.v. irrigatie voor landbouwgebruik) zal plaatsvinden waardoor er toch permanente effecten op bestaande biotopen te verwachten zijn?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Verzurende en vermestende depositie (belangrijkste = stikstofdepositie)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zal uitvoering van het plan zorgen voor een relevante toename van verzurende en/of vermestende deposities (meest relevant is vaak de stikstofdepositie): enerzijds via water (bijv. bemesting die afvloeit naar de waterloop) en anderzijds via lucht (industriële emissies zoals energiebedrijven en raffinaderijen of via een hoge toename in verkeersemissies)?		
<i>Rustverstoring (door geluid en lucht)</i>		
Voorziet het planvoornemen geluidsproducerende functies/activiteiten (zoals door recreatie, industriële installaties, bedrijvigheid met bijvoorbeeld typerende buitenactiviteiten, open sportstadium/sportpleinen in open lucht, enz)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Voorziet het plan in een bestemming/functie waardoor er een bijkomende recreatiedruk te verwachten valt?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Voorziet het plan relevant aandeel bijkomende lichtbronnen (zoals bijvoorbeeld voor sport- en recreatieactiviteiten, i.f.v. veiligheid op bedrijfsterreinen)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Barrièrevorming en versnippering

Kan het plan zorgen voor het doorbreken van een verbinding(szone) voor fauna of flora (zoals bermen, waterlopen, groene zones)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
---	--------------------------	-------------------------------------

Kan het plan zorgen voor een belangrijke fysieke scheiding tussen biologisch waardevolle zones (zoals een verkeersweg, waterweg, ontwikkeling)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
---	--------------------------	-------------------------------------

Kan het plan een potentieel obstakel voor vogeltrek toelaten (bijvoorbeeld windturbines) of een obstakel voor foerageerroutes (bijvoorbeeld door inname of versnipperen van waterlopen, boszones, kleine landschapselementen)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--	--------------------------	-------------------------------------

Biotoopverlies / biotoopwijziging

T.o.v. de planologische toestand voorkomt het planvoornemen potentiële wijzigingen die een mogelijke invloed op een biotoop/habitat kunnen hebben.

Biotoopverlies

Aangezien de ontsluiting voor zwakke weggebruikers verbeterd zal worden, is het mogelijk dat nieuwe of bestaande paden in een waterdoorlatende of gesloten verharding uitgevoerd worden. Dit geldt enkel voor de belangrijkste paden, anderen zullen als grondweg uitgevoerd worden of behouden blijven. Dit laatste kan, door de unieke configuratie van onverharde wandelpaden en haar bermen, juist een positief effect hebben op een biotoop/habitat. Bijkomend voorziet het planvoornemen niet in het rooien van opgaande vegetaties (zoals bossen, bomen(rijen), houtkanten, hagen, heggen,..). Aanzienlijke effecten m.b.t. biotoopverlies worden dan ook niet verwacht.

Verdroging/ vernatting

Het planvoornemen zorgt niet voor een relevante grondwaterstandswijziging of een gewijzigd overstromingsregime. Aanzienlijke effecten van verdroging/vernatting worden niet verwacht.

Verzuring/ vermesting

Het planvoornemen zorgt niet voor een relevante bijdrage aan stikstofdeposities. Er worden geen aanzienlijke effecten inzake verzuring of vermesting verwacht.

Rust- en lichtverstoring

T.o.v. de planologische toestand voorkomt het planvoornemen potentiële wijzigingen die een mogelijke invloed op rust- en lichtverstoring kunnen hebben.

Het plan voorziet geen specifiek geluidsproducerende activiteiten of functies, noch wordt er verwacht dat er functies worden voorzien met een relevante toename in lichtbronnen of recreatiedruk. Aanzienlijke effecten ten aanzien van rustverstoring worden bijgevolg niet verwacht.

Versnippering en barrièrewerking

T.o.v. de planologische toestand voorkomt het planvoornemen potentiële wijzigingen die een mogelijke invloed op versnippering en barrièrewerking kunnen hebben.

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

Conclusie discipline biodiversiteit

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline biodiversiteit te verwachten zijn, [noch t.o.v. de bestaande \(feitelijke\) toestand en noch t.o.v. de planologische toestand.](#)

Landschap bouwkundig erfgoed en archeologie

Checklist potentiële ingrepen discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	Ja	Nee
<i>Landschap</i>		
<i>Landschapsstructuur en -erfgoedwaarde</i>		
Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die landschappelijke structuren of erfgoedwaarden kunnen verstoren of vernietigen? Zoals:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> o Fysieke ingrepen (bv. reliëfwijzigingen, ophogingen, afgravingen, rechte trekken van waterlopen, dempen van holle wegen, afgraven van taluds, aanleggen of wijzigen van dijken en bermen, rooien van KLE's, ...)? o Ontbossing of rooiwerkzaamheden (met bijzondere aandacht voor historische bossen)? o Wijziging van historische percelering, kavelstructuren, waterlopen, wegenpatroon? 		
<i>Uitzicht</i>		
Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die uitzichten kunnen verstoren? Zoals:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> o Mogelijkheden tot een harde invulling/bouw van constructies (bv gebouwen) of infrastructuur (zoals wegen, masten, turbines) of voor het oprichten van omvangrijke volumes of belangrijke wijzigingen in het bodemgebruik. 		

Bouwkundig erfgoed

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

- Afbraak van bouwkundig erfgoed.
 - Het renoveren/verbouwen van het bouwkundig erfgoed waardoor het karakter, de herkenning,... van het erfgoed mogelijks verdwijnt.
 - Nieuwe ontwikkelingen (nieuwbouw of infrastructuuraanleg)
-

Archeologie

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

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

Landschap

[T.o.v. de planologische toestand voorkomt het planvoornemen potentiële wijzigingen die een mogelijke invloed op het landschap kunnen hebben.](#)

Landschapsstructuur en -erfgoed

Het planvoornemen voorziet geen aantasting, vernietiging of doorsnijding van kenmerkende landschapsstructuren, zoals door het rechte trekken van waterlopen, dempen van holle wegen, afgraven van taluds, aanleggen of wijzigen van dijken, bermen, omvormen van landgebruik, omleggen historische wegen- of dijkenpatroon, rooien van vegetatie-elementen zoals bosstructuren, bomenrijen, houtkanten, heggen enz. Aanzienlijke effecten op landschapsstructuur en -erfgoed worden dan ook niet verwacht.

Landschapsuitzicht

Het planvoornemen voorziet geen visuele verstoring, wijziging van het uitzicht of het landschapskarakter daar er geen harde invulling/bouw van constructies (bv gebouwen) of infrastructuur (zoals wegen, masten, turbines) mogelijk wordt gemaakt, noch voor het oprichten van omvangrijke volumes of belangrijke wijzigingen in het bodemgebruik. Aanzienlijke effecten op landschapsuitzicht worden dan ook niet verwacht.

Bouwkundig erfgoed

Het planvoornemen voorziet geen vernietiging, renovatie of verbouwing van bouwkundig erfgoed. Het planvoornemen voorziet geen intensifiëring van het landgebruik. Het

planvoornemen voorziet geen nieuwe ontwikkelingen (nieuwbouw of infrastructuraanleg). Aanzienlijke effecten op bouwkundig erfgoed worden dan ook niet verwacht.

Archeologie

Referentietoestand

De Centrale Archeologische Inventaris (CAI) is een inventaris van tot nog toe gekende archeologische vindplaatsen. Binnen het RUP zijn er geen archeologische vindplaatsen gekarteerd (Onroerend Erfgoed, 2021).

Effectenbespreking

Aangezien de ontsluiting voor zwakke weggebruikers verbeterd zal worden, is het mogelijk dat nieuwe of bestaande paden in een waterdoorlatende of gesloten verharding uitgevoerd worden wat beperkte graafwerken met zich mee kan brengen. Dit geldt enkel voor de belangrijkste paden, anderen zullen als grondweg uitgevoerd worden of behouden blijven. Op sommige plaatsen is een uiterst lokale en beperkte reliëfwijziging mogelijk om de begaanbaarheid van de belangrijkste paden te optimaliseren. Binnen de bestaande zone van de speeltuin kunnen in de toekomst herstellings- of vernieuwingswerken uitgevoerd worden wat ook met graafwerken gepaard kan gaan.

T.o.v. de planologische toestand voorkomt het planvoornemen potentiële wijzigingen aan het landschap (i.f.v. woningbouw) die een mogelijke invloed op archeologie kunnen hebben. Rekening houdend met de ligging van het plan binnen een gebied waar geen archeologie te verwachten is en rekening houdend met de aard van het plan - waarbij effecten van bodemverstoring of grondwaterpeilwijziging uiterst beperkt tot onbestaand zijn en zeker niet verwacht worden tot buiten deze zone 'geen archeologie te verwachten', kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op archeologische erfgoed optreden.

Conclusie discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie te verwachten zijn, [noch t.o.v. de bestaande \(feitelijke\) toestand en noch t.o.v. de planologische toestand](#).

Mens & ruimte

Checklist potentiële ingrepen discipline mens- mobiliteit

Ja

Nee

Mobiliteit

Zal het plan een wijziging in de verkeersgeneratie teweegbrengen (zoals bij wonen, bedrijvigheid, recreatie, school, kantoor, winkels, ...)?

Zal het plan een wijziging in de (ontsluitings)infrastructuur teweegbrengen/vereisen?

Ruimtelijke aspecten

Ruimtegebruik (er wordt tevens verwezen naar de plandoelstellingen en beschrijvingen)

Zullen er landbouwfuncties en structuren wijzigen ten gevolge het planvoornemen (door bijvoorbeeld bestemmingswijzigingen, wijzigingen in ruimtebeslag en functioneren)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Ruimtebeleving		
Genereert het plan een potentieel gewijzigde ruimtebeleving (visueel, licht/schaduw, wind, privacy, veiligheidsgevoel)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gezondheid		
Zal het plan een wijziging in de verkeersgeneratie teweeg brengen (zoals bij wonen, bedrijvigheid, recreatie, school, kantoor, winkels, ...) (zie <i>tevens discipline mobiliteit</i>)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Genereert het plan bijkomende geluids- en luchtemissies (incl. geur) (zoals bij een toename van verkeer, bepaalde bedrijfsbestemmingen, e.a.)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Voorziet het plan kwetsbare functies (scholen, woningen, zorgvoorzieningen, ...)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Veiligheid		
Voorziet het plan een wijziging in het voorkomen of toelaten van risicovolle installaties (bijvoorbeeld Seveso-inrichtingen, hoogspanningslijnen, infrastructuur (weg-spoorweg-waterweg-pijpleiding) voor transport van gevaarlijke stoffen...)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Mobiliteit

Het planvoornemen voorziet geen noemenswaardige wijziging in de verkeersgeneratie of infrastructuur. [T.o.v. de planologische toestand voorkomt het planvoornemen juist potentiële wijzigingen die een mogelijke invloed op mobiliteit kunnen hebben.](#) Aanzienlijke effecten op mens-mobiliteit worden dan ook niet verwacht.

Ruimtelijke aspecten

[T.o.v. de planologische toestand voorkomt het planvoornemen potentiële wijzigingen die een mogelijke invloed op ruimtegebruik, gebruikskwaliteit en/of ruimtebeleving kunnen hebben.](#)

Door uitvoering van het plan dienen geen functies en structuren te wijzigen/verdwijnen. Het plan genereert daarnaast geen potentieel gewijzigde ruimtebeleving (visueel, licht/schaduw, wind, privacy). Effecten ten aanzien van ruimtegebruik, gebruikskwaliteit en/of ruimtebeleving worden bijgevolg niet als aanzienlijk verwacht.

Gezondheid

[T.o.v. de planologische toestand voorkomt het planvoornemen de mogelijke realisatie van kwetsbare functies. Daarenboven worden door behoud van de bestaande \(feitelijke\) toestand potentiële wijzigingen voorkomen die een mogelijke invloed op gezondheid kunnen hebben.](#)

Het plan voorziet geen kwetsbare functies. Het plan genereert geen verkeer of geluids- en luchtemissies. Aanzienlijke effecten ten aanzien van gezondheid worden niet verwacht.

Veiligheid

Het plan voorziet geen kwetsbare functies noch risicovolle installaties/inrichtingen. Aanzienlijke effecten ten aanzien van veiligheid worden niet verwacht.

Er bevinden zich geen seveso-bedrijven binnen een straal van 2 km rond het plangebied. Onder bijlage 4.1 wordt de RVR-toets toegevoegd.

Conclusie discipline mens & ruimte

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline mens – ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid te verwachten zijn, [noch t.o.v. de bestaande \(feitelijke\) toestand en noch t.o.v. de planologische toestand](#).

Atmosfeer & klimatologische factoren

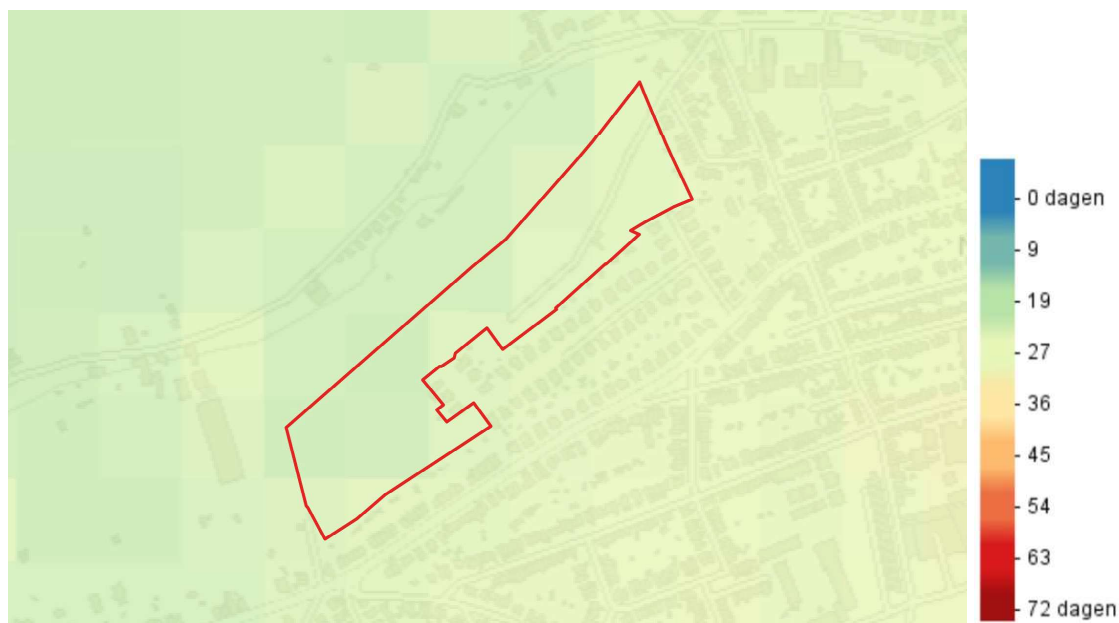
Hitte

Referentiesituatie

Steden in Vlaanderen krijgen heel wat vaker te kampen met hittestress dan de landelijke omgeving. Overdag, en nog vaker 's nachts, stijgt de temperatuur in de steden boven de gezondheidsdrempels van respectievelijk 29,6°C en 18,2°C uit. Hoe groter de stad, hoe groter het effect. Het plangebied bevindt zich in Sint-Pieters-Leeuw, binnen de provincie Vlaams-Brabant.

Effectenbespreking

Op de kaart van het aantal hittegolfdagen kan de klimaatverandering met betrekking tot hitte geïnterpreteerd worden. Onder het huidige klimaat hebben we in Vlaanderen gemiddeld 4 hittegolfdagen per jaar. Bij het hoge-impactklimaatscenario kan dit oplopen naar gemiddeld 20 hittegolfdagen in een jaar in Vlaanderen. Ter hoogte van het plangebied zou het aantal hittegolfdagen tegen het jaar 2050 stijgen tot ongeveer 20 dagen op een jaar. Vooral jongere kinderen tot 4 jaar en 65-plussers blijken gevoelig aan hittestress. Het RUP voorziet een bestendiging van de open ruimte wat een positief effect heeft op hittestress.



| Aantal hittegolfdagen - scenario hoge impact 2050 (Klimaatportaal Vlaanderen, 2021)

Overstroming

Referentiesituatie

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

Effectenbespreking

Op de kaart van de aangroei overstroombaar gebied kan de klimaatverandering met betrekking tot overstroming geïnterpreteerd worden. Overstromingen vanuit rivieren of door intense neerslag veroorzaken geregeld schade in dichtbebouwd Vlaanderen. Door klimaatverandering met nattere winters en intensere neerslag kunnen er vaker overstromingen voorkomen, ook op plaatsen die tot nog toe niet overstroomden. Ter hoogte van het plangebied zou het overstromingsgevoelig gebied tegen het jaar 2050 niet aangroeien.



| Overstromingsgevoeligheid - scenario hoge impact 2050 (Klimaatportaal Vlaanderen, 2021)

Conclusie discipline atmosfeer en klimatologische factoren

Rekening houdend met de aard van het planvoornemen en de effecten, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten vanuit het planvoornemen op het klimaat optreden:

- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op de grondwatervoorraden.
- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op de oppervlaktewater- en grondwaterhuishouding.
- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op biotoopverlies.
- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op het klimaat vanuit een relevante verhoging van (CO₂-)emissies (van bijvoorbeeld industrie / verwarming / veeteelt).

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline klimaat te verwachten zijn.

3.6.5 Grensoverschrijdende effecten

Het voorgenomen plangebied bevindt zich op ca. 50 km van de meest nabij gelegen lands- of gewestgrens. Gelet op de aard van het plan, de omvang van de effecten zoals hiervoor beschreven en de grote afstand tot een lands- of gewestgrens worden geen aanzienlijke grensoverschrijdende effecten verwacht

3.7 Watertoets

3.7.1 Oppervlakte- en grondwaterhuishouding

Overstromingsgevoelige gebieden

Het plangebied is overwegend niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied. Een mogelijk overstromingsgebied dat vertrekt rond de waterloop in het noorden reikt hier en daar wel tot in het plangebied.



Legende

- Effectief overstromingsgevoelig
- Mogelijk overstromingsgevoelig

| Overstromingsgevoeligheid (Geopunt Vlaanderen, 2021)

De omgeving van de beek buiten het plangebied is van nature overstroombaar vanuit de waterloop, en een deel van het plangebied door afspoelend exces regenwater.



Legende

- Overstroombaar door afspoelend exces hemelwater
- Overstroombaar vanuit waterloop of door afstromend water
- Overstroombaar vanuit waterloop
- Niet van nature overstroombaar

| Van nature overstromingsgevoelig gebied (Geopunt Vlaanderen, 2021)

In het plangebied liggen enkele (potentiële) stroomlijnen waarlangs water na een regenbui afstroomt. Deze zijn echter relatief beperkt. De beek in het dal net buiten het plangebied ontvangt meer regenwater.



| Afstromingskaart (Geopunt Vlaanderen, 2021)

Waterbeheerders (Vlaamse Hydrografische Atlas)

Binnen het plangebied is geen waterloop aanwezig.

Ten noorden van projectgebied loopt de waterloop 'beek' van derde categorie, beheerd door de gemeente Sint-Piters-Leeuw.



- Legende**
- bevaarbare
 - 1^e categorie
 - 2^e categorie
 - 3^e categorie
 - niet-geklasseerd

| VHA-waterlopen (Geopunt Vlaanderen, 2021)

Infiltratiegevoelige bodems

De kaart met de infiltratiegevoelige bodems werd opgemaakt om te kunnen nagaan in welke gebieden er relatief gemakkelijk hemelwater kan infiltreren naar de ondergrond. Infiltratie van hemelwater naar het grondwater is belangrijk omdat daardoor de oppervlakkige afstroming en dus ook de kans op wateroverlast afneemt.

Het plangebied is niet infiltratiegevoelig. Het hemelwater kan hier minder gemakkelijk infiltreren in de ondergrond door de bodem.



| Infiltratiegevoelige bodems (Geopunt Vlaanderen, 2021)

Grondwaterstromingsgevoelige gebieden

Met grondwaterstroming wordt vooral de laterale beweging van grondwater doorheen de ondergrond en de toestroming door kwel bedoeld. Bij de watertoets gaat de aandacht in de eerste plaats naar de ondiepe grondwaterstroming.

Het plangebied is overwegend matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2).

Er moet advies gevraagd worden aan de bevoegde instanties (VMM afdeling operationeel waterbeheer) inzake grondwatergevoeligheid, indien het volgende wordt voorzien binnen het plangebied:

- het project is een verkavelingsaanvraag met een globale oppervlakte groter dan 1 ha, waarbij in de aanleg van wegen wordt voorzien
- het project leidt tot een toename van het totaal van de horizontale dakoppervlakte van gebouwen en de verharde oppervlakte met meer dan 1 ha
- het project omvat ondergrondse constructies, met uitzondering van funderingspalen en leidingen met een diameter van 1 meter, die dieper gelegen zijn dan 5 meter onder het maaiveld en een ondergrondse horizontale lengte hebben van 100 meter.

In dit plan wordt geen van deze drempelwaarden bereikt.



Legende

- Zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
- Matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
- Weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)

| Grondwaterstromingsgevoelige gebieden (Geopunt Vlaanderen, 2021)

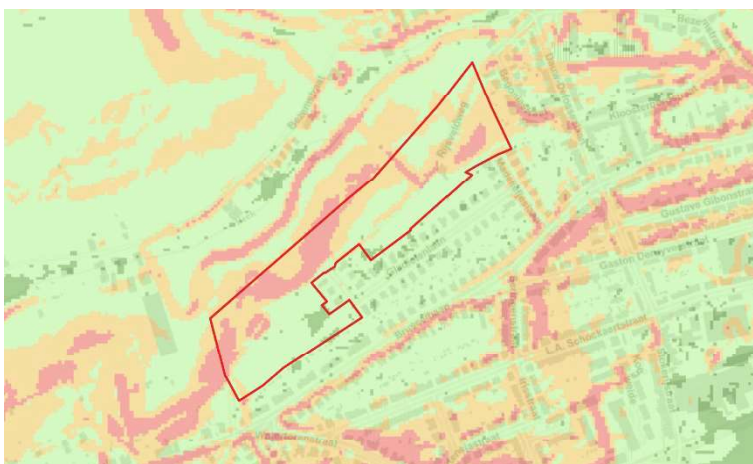
Winterbedkaart

De winterbedkaart duidt gebieden aan waar verandering in bodemgebruik aanleiding kan geven tot een gewijzigd afvoergedrag bij overstromingen. Aangezien dit gewijzigd afvoergedrag enkel relevant is voor omvangrijke overstromingsgebieden, werd de winterbedkaart beperkt tot gebieden die onderhevig zijn aan overstromingen vanuit de bevaarbare waterlopen. Binnen het plangebied bevinden zich geen afbakeningen van de winterbedkaart.

Hellingenkaart

De hellingenkaart werd opgemaakt om de gevoeligheid voor overstroming en erosie van het gebied te kunnen beoordelen. Steile hellingen kunnen aanleiding geven tot een grote hoeveelheid afvloeiende neerslag, wat de overstromings- en erosiegevoeligheid beïnvloedt.

Het plangebied bevat zones met zwakke, matige en steile hellingspercentages. In verband met erosie is dit belangrijk om mee te nemen naar gebruik en inrichting van het gebied, ook gezien de beperkte infiltratiegevoeligheid.



Legende

- 0,5
- 0,5 - 5
- 5 - 10
- >10

| Hellingenkaart (Geopunt Vlaanderen, 2021)

Erosiegevoelige gebieden

De erosiegevoeligheidskaart werd opgemaakt om de gevolgen van wijzigingen in grondgebruik te kunnen inschatten. Deze kunnen immers aanleiding geven tot versnelde afstroming van oppervlaktewater en ermee gepaard gaande erosie.

Gezien het aanwezige reliëf, is het plangebied sterk erosiegevoelig. De erosiegevoeligheid is verder afhankelijk van de hoeveelheid neerslag, het bodemtype en het bodemgebruik. Een bebouwde of verharde zone zal meer weerstand bieden tegen erosie dan een braakliggend terrein. Kleine landschapselementen die de helling breken en maatregelen betreffende agrarisch gebruik zijn ook mogelijkheden om aan erosiebestrijding te doen, en zullen in dit gebied de voornaamste ingrepen zijn.



| Erosiegevoelige bodems (Geopunt Vlaanderen, 2021)

3.7.2 Besluit

De watertoets brengt voor het plangebied van het RUP geen uitgesproken problematiek voor de oppervlakte- en grondwaterhuishouding aan het licht. Niettemin komen er een aantal speciale aandachtspunten naar voor waar het RUP zoveel mogelijk aan tegemoet dient te komen. Eventuele potentiële nadelige effecten worden evenwel beperkt door volgende bepalingen:

- er dient voldoende aandacht besteed te worden aan de erosiegevoeligheid van het plangebied
- verder moet voldaan worden aan art. 6.2.2.1.2 § 4 van Vlarem II met betrekking tot de afvoer van hemelwater en het concept 'vasthouden-bergen-afvoeren'; prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

4 RAADPLEGING PUBLIEK EN ADVIESVRAAG

In het kader van de opmaak van het RUP lagen de startnota en de procesnota tijdens de periode van 21/04/2022 tot en met 20/06/2022 ter inzage in het gemeentehuis en waren de nota's beschikbaar op de gemeentelijke website. Tijdens deze periode werden de bevoegde adviesinstanties geraadpleegd over de start- en procesnota en konden burgers hun bemerkingen overmaken aan de gemeente.

De adviezen en opmerkingen op de startnota werden door het planteam verwerkt. Hieronder wordt aangegeven hoe zal worden omgegaan met de suggesties om het plan te verbeteren en de aandachtspunten in functie van het effectenonderzoek. Deze elementen werden in de mate van het mogelijke reeds rechtstreeks verwerkt in hoofdstuk 1 t.e.m. 4 van de scopingnota. Overige elementen zullen zoals besproken meegenomen worden bij de verdere uitwerking van het voorontwerp RUP.

4.1 Adviezen

Volgende instanties werden geraadpleegd:

- Departement Omgeving
- Deputatie provincie Vlaams-Brabant
- Agentschap Wonen-Vlaanderen
- Vlaams Energieagentschap
- Departement Landbouw en Visserij (Vlaams-Brabant)
- Agentschap voor Natuur en Bos (Vlaams-Brabant)
- Agentschap voor Natuur en Bos
- GECORO Sint-Pieters-Leeuw

Volgende instanties hebben een advies uitgebracht:

- Departement Omgeving
- Deputatie provincie Vlaams-Brabant
- Departement Landbouw en Visserij (Vlaams-Brabant)
- GECORO Sint-Pieters-Leeuw

De adviezen worden hierna behandeld. De adviezen zijn integraal als bijlage aan de scopingnota toegevoegd.

4.1.1 Departement Omgeving

- Omwille van de ligging van het plangebied binnen de afbakening van het GRUP 'VSGB' zal voor de herbestemming een plandelegatie en een afwijking gevraagd moeten worden aan de Vlaamse Regering (VCRO 2.2.2, §2) aangezien het Vlaams Gewest bevoegd is voor deze materie. De instemming tot afwijking en delegatie worden verleend uiterlijk op of naar aanleiding van de plenaire vergadering.

De gemeente neemt hier akte van en zal de procedure opstarten.

4.1.2 Deputatie provincie Vlaams-Brabant

- In de startnota wordt onder knelpunten aangegeven dat de woningen langs de Rijsveldweg nr. 51 en 53 zonevreed worden indien het gehele projectgebied wordt herbestemd naar een open ruimtebestemming. Om die reden is het aangewezen om de verschillende scenario's in de vervolgstappen van het ruimtelijke uitvoeringsplan te onderzoeken om een duidelijk standpunt in te nemen.

De woonfunctie van deze woningen met bijhorende percelen zullen d.m.v. voorliggend RUP gegarandeerd blijven onder dezelfde voorwaarden als het RUP zonevreedde woningen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw. Dit werd verduidelijkt in hoofdstuk 3 "gewenste ruimtelijke ontwikkeling".

- Door een omzetting van het projectgebied naar een open ruimtebestemming zou de grond van de sociale woonactor Vlabinvest niet meer voor sociale huisvesting aangewend kunnen worden. Verder is er in de gemeente nog een groot saldo aan sociale huurwoningen (BSO) te behalen tegen 2025. Om die reden wordt gevraagd om te onderzoeken of er elders een site in de gemeente is die in ruil verworven en aangewend kan worden voor sociale woningbouw.

Een dergelijke studie valt buiten de scope van voorliggend RUP. De gemeente is in samenspraak met Vlabinvest en de sociale huisvestingsmaatschappijen in overleg om nieuwe locaties te onderzoeken.

4.1.3 Departement Landbouw en Visserij (Vlaams-Brabant)

- Het Departement Landbouw en Visserij stelt vast dat ten noorden en ten westen van de Rijsveldweg de landbouwpercelen deel uit maken van een groot landbouwgebied. De percelen zijn één kadastraal perceel waarvan de helft gelegen is in Herbevestigd agrarisch gebied en de andere helft binnen het plangebied van dit RUP. Deze percelen worden dus ook steeds bewerkt door één en dezelfde landbouwer en zijn altijd in landbouwgebruik geweest. De bodemkaart (AbB) geeft eveneens aan dat dit zeer geschikte bodem is voor akkerbouw. De percelen in landbouwgebruik binnen dit RUP zijn voor het grootste deel niet overstromingsgevoelig.

Dit geldt eveneens voor de percelen ten zuiden van het eerste deel van de Rijsveldweg en de percelen die ten noord-westen gelegen zijn van het onverharde gedeelte van de Rijsveldweg. Deze percelen die momenteel nog in landbouwgebruik zijn, zijn aangezien de karakteristieken (bodem, water) en aansluitend bij herbevestigd agrarisch gebied (HAG) zeker ook HAG-waardig. Deze percelen worden ook nog bewerkt door professionele landbouwers die het hele kadastrale perceel bewerken zowel binnen als buiten het RUP. Om deze redenen dringt het Departement Landbouw en Visserij erop aan om deze percelen een (bouwvrije) agrarische bestemming te geven ipv openruimtebestemming. Het Bouwvrij Agrarisch Gebied geeft nog steeds mogelijkheden tot recreatief medegebruik. Een te grote focus op KLE's in het actief in gebruik zijnde landbouwgebied zorgt er ook voor dat de nu gewaardeerde vergezichten niet meer onvoorwaardelijk overal te beleven zijn. De KLE's kunnen wel dienen als grenstellend element bij trage wegen of de overgang naar de zone voor recreatief medegebruik/gemengd openruimtegebied bij de speelzone. Onder deze hogergenoemde voorwaarde geeft het Departement Landbouw en Visserij een gunstig advies.

De percelen ten zuiden van de Rijsveldweg die momenteel geen landbouwgebruik kennen, kunnen een andere bestemming openruimte, natuur of recreatie krijgen en als dusdanig landschappelijk ingericht worden.

Deze elementen zullen worden meegenomen bij de verdere uitwerking van het RUP.

4.1.4 GECORO Sint-Pieters-Leeuw

De startnota van het RUP Reysberg wordt volledig gunstig geadviseerd.

4.2 Participatie

4.2.1 Participatiemoment

Op 17/05/2022 werd het **eerste participatiemoment** gehouden. Het format betrof een infomarkt waarbij posters van het planvoornemen werden getoond en waarbij mensen de ontwerper, de omgevingsambtenaar en de burgemeester vragen konden stellen en met hen in dialoog konden gaan. Er waren ca 10 deelnemers aan de infomarkt. Het verslag van de infomarkt is opgenomen als bijlage 5.3 bij deze nota.

Volgende thema's kwamen aan bod en werden verwerkt in de scopingnota:

- Verschillende eigenaars hebben vragen over hoe de schade, die door de bestemmingswijziging geleden wordt, geregeld wordt.
- Wat gebeurt er met de gronden die al voor veel geld verkocht werden? Wie vergoedt de nieuwe eigenaar?
- Waarom krijgt Vlabinvest wel compensatie van bouwrechten maar de rest van de eigenaars niet? De overige gronden kenden namelijk ook een sociaal objectief.

4.2.2 Inspraakreacties

Er werden twee schriftelijke inspraakreacties ingediend.

Inspraakreactie 1

- Het Vlaams Gewest heeft naar aanleiding van de opmaak en de vaststelling van het GRUP VSGB de kwantitatieve woonbehoefte voor de ganse Vlaamse rand rond Brussel bepaald. (zie hiervoor RSV, richtinggevend deel, pagina 224 e.v.). Het Vlaams Gewest heeft bij de opmaak van het GRUP een aantal concrete berekeningen gemaakt, en heeft op basis van trends, prognoses en een ruimtelijk gedifferentieerde visie vastgelegd hoeveel woonaanbod er binnen het GRUP VSGB dient te worden gerealiseerd. Het desbetreffende woongebied (artikel A2.1 GRUP VSGB) vormt een onderdeel van het totale benodigde ruimtelijke woonaanbod voor de ganse Brusselse rand.

In de toelichtingsnota van GRUP VSGB staat onder 3.2.4 Wonen het volgende: Het invullen van de behoefte aan bijkomende woningen heeft een kwalitatief uitgangspunt. Er wordt niet uitgegaan van een kwantitatieve taakstelling maar van de potenties tot kwalitatieve woonontwikkeling. Bijgevolg kan niet worden gesteld dat woongebied Reysberg noodzakelijk is voor het benodigde ruimtelijke woonaanbod binnen de Brusselse rand. Bovendien is er een duidelijke trendbreuk in het Vlaamse beleid waarbij men inzet op een bouwshift en niet aangesneden openruimtegehelelen maximaal wil vrijwaren. Vlaanderen zet eerder in op inbreiding dan op nieuwe uitbreidingszones.

- Het schrappen van het voorliggend woongebied heeft logischerwijs een impact op het totaal te realiseren netto woon behoefte uit het GRUP VSGB. Het is niet duidelijk wat de effecten van het schrappen van dit woongebied zijn voor het invullen van de vastgestelde woonbehoefte binnen de rest van het plangebied van het GRUP VSGB. In het geval er woonaanbod wordt geschrapt, dient er logischerwijze worden onderzocht welk effect de schrapping van het bovenstaand woongebied heeft op het totaal te realiseren woonaanbod dat werd vastgelegd door het GRUP VSGB.

Overeenkomstig de bepalingen uit het artikel 2.2.4, §2, 6° VCRO en het 4.1.1., §1, 7° e.v. DABM dienen de effecten op mens en milieu te worden onderzocht. De impact die de schrapping van het woongebied zal hebben op het totale woonaanbod uit het GRUP VSGB is te kwalificeren als een effect op de mens. Het verminderen van het woonaanbod zorgt er o.a. voor dat er minder woningen beschikbaar zijn en dat de prijzen van de bestaande woningen zullen stijgen.

Zie supra.

- De bezwaarindieners merken bijkomend op dat de desbetreffende gronden werden afgebakend als woningbouwgebied (artikel 2.36 van de Vlaamse Wooncode). Dit betekent dat de Vlaamse Regering van oordeel is dat het vanuit huisvestingsoogpunt nuttig of noodzakelijk is om hier te investeren, en om meer bepaald een aantal ondersteuningsvormen aan te bieden. Indien de bestemming woongebied wordt gewijzigd naar openruimtegebied, dan kan deze ondersteuning niet langer worden toegekend (gelet op de strijdigheid met deze bestemming). De bezwaarindieners vragen om dit effect, m.n. het effect van de onttrekking van deze gronden aan het statuut als woningbouwgebied - te onderzoeken.

Zie supra.

- De bezwaarindieners stellen vast dat in de startnota wordt verwezen naar het RSV, het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan en het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, maar dat er nergens wordt toegelicht hoe de geplande bestemmingswijziging zich verhoudt tot deze structuurplannen.

Departement Omgeving en de deputatie Vlaams-Brabant hebben reeds vastgesteld dat het planvoornemen van voorliggend RUP past binnen de vigerende structuurplannen alsook de beleidsplannen ruimte in opmaak.

- De bezwaarindieners vragen om te verduidelijken hoe de bestemmingswijziging van wonen naar openruimtegebied zich verhoudt tot de onderstaande bepalingen uit de verschillende ruimtelijke structuurplannen.
- De gemeente heeft in de bindende bepalingen van haar GRS expliciet bepaald dat de desbetreffende gronden vanaf 2013 zouden worden ontwikkeld voor wonen. Zie bindend deel GRS, pagina 3.

In het richtinggevend gedeelte (pag. 37 en 77) wordt vermeld dat het desbetreffend gebied vanaf middellange termijn realiseerbaar is.

Het richtinggevend deel van een structuurplan zet de beleidsintenties van de gemeente uit zoals de gemeente deze op het moment van goedkeuring van het structuurplan vooropstelde. In het richtinggevend deel van het GRS worden op p.77 de beleidsopties wonen nader beschreven. Wat betreft het plangebied van voorliggend RUP wordt gesteld dat: '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 woongelegenheden'. Gezien het GRS anno 2022 nog van toepassing is wordt geconcludeerd dat de planperiode van het structuurplan nog steeds van kracht is. Daar de gemeente op dit moment nog over andere locaties beschikt die kunnen worden ingevuld en die daarenboven kernversterkend zijn (in tegenstelling met de zone in RUP Reysberg) is er geen behoefte om dit gebied in te vullen. De behoefte is nog niet aangebroken. Het GRS stelt dan ook dat het gebied ten vroegste in aanmerking komt om te worden ingevuld. Het GRS stelt niet dat het gebied moet worden ingevuld. Veertien jaar na inwerkingtreding van het GRS heeft voortschrijdend inzicht (beschermen van open ruimte, betonstop, belang van landbouwgronden, etc.) de gemeente daarnaast bewogen om t.o.v. 2008 een repressiever beleid te voeren omtrent het mogelijk aansnijden van onbebouwde (landbouwgebruiks)percelen aan de randen van het stedelijk gebied. Dit is volledig in lijn met het Vlaamse en provinciaal beleid waarbij men inzet op een bouwshift en niet aangesneden openruimtegehelen maximaal wil vrijwaren. De gemeente volgt dit

beleid en zet eerder in op inbreiding dan op nieuwe uitbreidingszones. Wat betreft het plangebied van voorliggend RUP is de gemeente van mening dat realisatie van bijkomende woningen op deze locatie niet opweegt tegen behoud van het huidige karakter van de open ruimte en het belang van de landbouwgebruikspercelen. Daartoe heeft de gemeente in 2020 ook een gemeenteraadsbeslissing genomen omtrent een bouwstop tot minstens eind 2025 (zie ook § 2.4.10). De beslissing van de gemeente om dit gebied niet met wonen in te vullen anno 2022 is dus niet strijdig met het GRS.

- In het richtinggevende gedeelte van het PRS Vlaams-Brabant wordt het gebied waar de gronden zijn gelegen aangeduid als 'potentieel stedelijke kern'. Ter verduidelijking: de gronden worden hier benoemd als Negenmanneke.

De aanduiding potentieel stedelijke kern impliceert niet dat er binnen de aanduiding ook overal woningen ontwikkeld mogen of moeten worden. Bovendien situeert dit gebied zich aan de rand van een grootschalige open ruimte. Deze open ruimte wordt in het provinciaal structuurplan ook als te beschermen en te vrijwaren naar voren geschoven.

- In het RSV wordt bepaald dat het Vlaams strategisch gebied rond Brussel dient te worden afgebakend als stedelijk gebied (online versie RSV, pag. 477). Uit de richtinggevende bepalingen van het RSV (zie RSV, pagina 205 van de online versie) blijkt dat delen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw binnen de afbakening van het Vlaams strategisch gebied rond Brussel vallen. Het Vlaams Gewest heeft in uitvoering hiervan het GRUP 'VSGB' opgemaakt. De desbetreffende gronden werden opgenomen in dit GRUP, en liggen m.a.w. binnen het stedelijk gebied. Meer nog, het GRUP heeft de gronden expliciet bestemd als woongebied. De gemeente Sint-Pieters-Leeuw heeft het GRUP VSGB niet aangevochten. De gemeente Sint-Pieters-Leeuw heeft naar aanleiding van het openbaar onderzoek over het ontwerp-GRUP 'VSGB' zelfs expliciet gesteld dat zij akkoord is met de bestemming woongebied.

Het is niet correct dat de gemeente met het GRUP akkoord was. De gemeente heeft tijdens de procedure meermaals bezwaar aangetekend tegen dit (en nog andere) voornemens binnen het GRUP.

Inspraakreactie 2

- Wat met nalatenschappen waar erfgenamen erfbelasting betaalden op een hogere waarde ? Wat met gronden die gekocht werden als gelegen in woongebied en aan dusdanige prijs ? Hoe denkt de gemeente een correcte schadevergoeding te betalen ?

Indien men van mening is dat vastgoed-/grondwaarde door toedoen van het planvoornemen zou verminderen, dient dit juridisch te worden beslecht; het eisen van mogelijke planschade valt buiten de scope van voorliggend RUP.

Inspraakreactie 3

- Voor de erfbelasting op het nalatenschap van het onroerend goed nr B463F werd op 20 april 1995 al een hogere waarde betaald. Geboren in Sint-Pieters-Leeuw kregen/krijgen wij noch onze kinderen de gelegenheid te bouwen op grond van onze groot/ouders.

Zie supra, bemerking 2.

Inspraakreactie 4

- Als eigenaar van grond gelegen in dit gebied, en levenslang wonende in Sint-Pieters-Leeuw, konden wij onze kinderen en kleinkinderen de mogelijkheid geven te bouwen in onze gemeente. Door dit RUP wordt hen echter deze mogelijkheid ontnomen en worden zij, wegens de dure grondprijzen in onze gemeente, immers gedwongen uit te wijken naar andere gemeenten. Hoe zal hiervoor een correcte schadevergoeding betaald worden, eveneens rekening houdend met het feit dat op sommige gronden reeds erfbelasting betaald werd, berekend op een hogere grondwaarde?

Zie supra, bemerking 2.

Inspraakreactie 5

- De eigenaar van de grond tekent bezwaar aan tegen de herbestemming naar open ruimte en dringt aan om het gebied in te vullen met wonen door slim te verkavelen.

De gemeente heeft een bouwshift ingesteld en wil dit bekrachtigen in ondermeer het RUP Reysberg. Het is niet zo dat het woongebied Reysberg noodzakelijk is voor het benodigde ruimtelijke woonaanbod in de gemeente. Er is een duidelijke trendbreuk in het Vlaamse en provinciaal beleid waarbij men inzet op een bouwshift en niet aangesneden openruimtegehlen maximaal wil vrijwaren. De gemeente volgt dit beleid en zet eerder in op inbreiding dan op nieuwe uitbreidingszones.

5 **BIJLAGEN**

5.1 RVR-toets

Advies dienst veiligheidsrapportage

uw bericht van
25/10/2021

uw kenmerk

ons kenmerk
RVR-AV-1518

bijlagen
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP Reysberg"

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Onderstaande aftoetsing heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 25/10/2021, met ref. RVR-AV-1518), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er geen bedrijvigheid aanwezig of gepland is binnen het plangebied.

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan het Team Externe Veiligheid en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

Voor verdere informatie kan u terecht bij het Team Externe Veiligheid van het departement Omgeving via seveso@vlaanderen.be

¹ Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

² Inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn

³ Gebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage

Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

RUP ID nummer

RUP titel RUP Reysberg

Initiatiefnemer gemeente Sint-Pieters-Leeuw

Plangebied



Toets uitgevoerd op 25/10/2021

Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

Vraag Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?

Antwoord Nee, er is geen bedrijvigheid aanwezig noch gepland.

5.2 Adviezen

Advies Publieke Raadpleging Startnota RUP's Reysveld en Reysberg

De publieke raadpleging van de startnota van de RUP's Reysveld en Reysberg wordt gehouden van 21 april t.e.m. 20 juni 2022.

Naar aanleiding hiervan dient de Gecoro een advies uit te brengen.

Gelet op de bespreking van de RUP's door de Gecoro op 22/12/2021, de hierna doorgevoerde aanpassingen aan het RUP en het aanvullend advies vanwege ABVV dd. 30.05.2022 word volgende schriftelijk advies uitgebracht.

Bespreking RUP's

In zitting van 22/12/2021 werd het ontwerp van Startnota van de RUP's Reysveld en Reysberg toegelicht en besproken.

Uittreksel uit het verslag

Aanwezig

Deskundigen

Stijn Heremans, voorzitter

Effectieve leden: Ann Voets, Thomas D'Hoker, Jelke Benoot

Plaatsvervangende leden: Eric Debacker, Frank Roobaert, Karel Breda

Vertegenwoordigers maatschappelijke geledingen

Leeuwse Natuurvrienden:

Effectief lid: Daniël Van de Gucht

Plaatsvervangend lid: Michaël Vereecke

Landelijke Gilden

Effectief lid: Bart Sempels

Plaatsvervangend lid: Roger Elshoecht

Werkgroep De Vrede

Effectief lid: Johan Van Hemelrijck

Plaatsvervangend lid: ~~Wilfried Van Overstraeten~~

UNIZO:

Effectief lid: André Culus

Plaatsvervangend lid: Pieter De Ridder

Kamer voor Handel en Nijverheid:

Effectief lid: Heidi Claes

Plaatsvervangend lid: ~~Carine Vanroy~~

Vlaams Agrarisch Centrum:

Effectief lid: ~~Karen De Neef~~

Plaatsvervangend lid: ~~Jean-Pierre De Leener~~

Bedrijfs Gilde Boerenbond:

Effectief lid: Lieselot Vankeerbergen

Plaatsvervangend lid: ~~Johan Steens~~

ACV:

Effectief lid: André Van Laethem

Plaatsvervangend lid: ~~Katrien Monteyne~~

ABVV:

Effectief lid: David Van Vooren

Plaatsvervangend lid: Guido De Vuyst

Leeuwse Raad Locale Economie:

Effectief leden: Kevin Pillet
Plaatsvervangend leden: Erik Bellemans

Ludo Annendijck
Bart Tondeur

Vertegenwoordigers Politieke Fracties

Groen!: Jeroen Steeman
N-VA: Gust Crabbe
Open VLD: Kathleen D'Herde

Schepen bevoegd voor Ruimtelijke Ordening: Bart Keymolen

Burgemeester Jan Desmeth

Extern uitgenodigde: Ann Lambrechts, D+A Consult, ontwerp bureau RUP's

Secretaris: E. Wuyts

Verslag van de vergadering

Aanvang van de vergadering: 17.00u

De vergadering verloopt online via Teams.

1. Startnota RUP Reysveld

1.1. Gegevens als toelichting vóór de vergadering overgemaakt: Startnota RUP Reysveld

1.2. Toelichting

Ann Lambrechts geeft aan de hand van een presentatie (zie bijlage) de toelichting over de startnota.

Volgende aspecten komen aan bod:

- Aanleiding opmaak RUP
- Bestaande toestand projectgebied
- Planologisch-juridische toestand
- Knelpunten, potenties en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen
- Ruimtelijk concepten en ontwerpend onderzoek met verschillende ontwikkelingsscenario's
- Consequenties voor planningsproces

1.3. Vragen – Bespreking

- Gelet op de vervangingsbouw van sociale woningen zou in de planningscontext eveneens het decreet grond- en pandenbeleid en het bindend sociaal objectief aan bod moeten komen; wat met de compensatie voor het verlies aan entiteiten sociale woningen?
- Inzake woningtypologie worden op basis van de huidige verdeling 40% type 1-2 en 60% type 2-3 voorzien.
 - o Dit stemt echter niet overeen met de cijfers van VMSW
 - o Type 3-4 is niet opgenomen in het project
- Er dient gekeken te worden naar de effectieve woonbehoefte op basis van de wachtlijsten waarbij ¼ bestaat uit gezinnen met 4 personen.
- Tot op heden werd enkel met de GMVH overleg gepleegd. Gelet op de wijzigingen die er aan komen inzake de gebiedsgerichte herschikking binnen de huisvestingsmaatschappijen dient dit ook besproken te worden met Woonpunt Zennevallei.
- De site wordt deels ingenomen door het vrij recent opgerichte administratief gebouw. Binnen het RUP worden ook best de mogelijkheden hiervan onderzocht en opgenomen (reconversie, uitbreiding, enz.)
- Op korte termijn dient er gecommuniceerd te worden naar de huidige bewoners om de onzekerheid inzake toekomstige bestemming weg te nemen.

Reacties:

- De gemeente heeft in verhouding tot vele omliggende gemeenten reeds een groot aantal sociale woningen en tracht dit aantal nog te vergroten. Het engagement om het Bindend Sociaal Objectief te halen is er niet. De correcte toewijzing van dit objectief aan de verschillende gemeenten wordt betwijfeld.
 - Er gebeurt afstemming met beide huisvestingsmaatschappijen
 - Voor de ontbrekende 50 woonentiteiten wordt in overleg met maatschappijen gezocht naar herbestemming van reeds 'verharde' zones.
 - Er dient zeker gezocht worden naar een alternatief voor het huidige kantoorgebouw
- Scenario 7 wordt zeer positief geëvalueerd mits er een oplossing voor de 50 resterende entiteiten wordt geboden
 - Het grote verschil tussen scenario 1 en 7 is de veel grotere landschappelijke kadering en beter ruimtegebruik.

2. Startnota RUP Reysberg

2.1. Gegevens als toelichting vóór de vergadering overgemaakt: Startnota RUP Reysberg

2.2. Toelichting

Ann Lambrechts geeft aan de hand van een presentatie (zie bijlage) de toelichting over de startnota.

Volgende aspecten komen aan bod:

- Aanleiding opmaak RUP
- Bestaande toestand projectgebied
- Planologisch-juridische toestand
- Knelpunten, potenties en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen
- Ruimtelijk concepten en ontwerpend onderzoek

2.3. Vragen – Bespreking

/

Einde van de vergadering: 18u30

Adviezen

1. RUP Reysveld

- Gelet op de bespreking dd. 22/12/2021 en de hierbij geformuleerde bemerkingen
- Gelet op de aanvullingen in de startnota doorgevoerd op vraag van de Gecoro en het College
 - Opname decreet grond- en pandenbeleid in de planningscontext (2.4.11)
 - Opname Bindend sociaal objectief Sint-Pieters-Leeuw (2.4.12)
 - Opname ontwikkelingsmogelijkheden bestaande kantoorgebouw in de visie (3.3)
 - Opname bemerking woontypologieën type 3/4 (Scenario 7; p. 59)
- Gelet op het aanvullend advies van ABVV

Besluit: De startnota van het RUP Reysveld wordt **gunstig geadviseerd** mits

1/ Aanpassing Startnota §2.4.12, blz. 31 over het Bindend Sociaal objectief

Om de twee jaar vindt er voor elke gemeente een voortgangstoets plaats met betrekking tot dit bindend sociaal objectief. Uit de voortgangstoets van 2020 bleek dat Sint-Pieters-Leeuw niet voldeed aan het groeipad omdat in de gemeente slechts 96 van de 221 vooropgestelde sociale huurwoningen (43%) waren gerealiseerd of gepland.

Sint-Pieters-Leeuw bezorgde daarom aan Wonen Vlaanderen een plan van aanpak om aan te tonen dat de gemeente voldoende inspanningen levert ter realisatie van het bindend sociaal objectief. Dit plan van aanpak werd ongunstig beoordeeld. Sint-Pieters-Leeuw werd ingedeeld in de groep van gemeenten die onvoldoende inspanningen leveren om het bindend sociaal objectief te realiseren. Daarop werd een samenwerkingsakkoord ondertekend tussen de gemeente en diverse sociale woonorganisaties. Deze overeenkomst bevat het engagement van de betreffende partijen om de maatregelen voor een bijkomend sociaal woonaanbod in de gemeente op te starten.

Motivatie: de huidige tekst in de startnota is verouderd (voortgangstoets 2018 i.p.v. 2020) en onvolledig (geen vermelding onvoldoende inspanningen en samenwerkingsakkoord).

2/ mits het verlies van 92 sociale woningen binnen het RUP (43 bestaande woningen op de site GMVH en 49 potentiële woningen op de sites parking en Vlabinvest) elders in de gemeente wordt gecompenseerd.

Motivatie:

- Sint-Pieters-Leeuw telde eind 2020 een recordaantal kandidaat sociale huurders: 595 Leeuwse gezinnen (die momenteel dus reeds gedomicilieerd zijn in de gemeente) stonden op de wachtlijst voor een sociale huurwoning. Dat is meer dan een verdubbeling in 10 jaar.
- Sint-Pieters-Leeuw schiet tekort in de realisatie van zijn bindend sociaal objectief, werd ingedeeld in de groep van gemeenten die onvoldoende inspanningen levert om het BSO te behalen en sloot een samenwerkingsakkoord om een bijkomend sociaal woonaanbod te realiseren.
- Op de Gecoro-vergadering gaven de Burgemeester en de Schepen bevoegd voor Ruimtelijke Ordening aan dat elders in de gemeente wordt gezocht naar andere locaties om het verlies van 43 woningen op de site GMVH te compenseren. Deze toevoeging verankert dit beleidsvoornemen in het advies van de Gecoro en verhoogt het ambitieniveau tot 92 woningen, m.n. ook het verloren gegane bouwpotentieel van 49 sociale huurwoningen op de sites parking en Vlabinvest. Dit is gerechtvaardigd o.m.v. de grote sociale nood en de te beperkte inspanningen van het gemeentebestuur tot realisatie van het bindend sociaal objectief (zie voorgaande opmerkingen).

2. RUP Reysberg

- Gelet op de bespreking dd. 22/12/2021 en het feit dat hierbij geen bemerkingen geformuleerd werden.

Besluit: De startnota van het RUP Reysberg wordt **gunstig geadviseerd**.

In opdracht,
De secretaris,

Erik Wuyts,

Getekend door:Erik Wuyts (Signature)
Getekend op:2022-06-22 09:32:43 +02:00
Reden:Ik keur dit document goed

Erik Wuyts

DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

Vlaamse Overheid

ABCO - OMGEVING - VLAAMS-BRABANT

Diestsepoort 6 bus 101

3000 LEUVEN

T 016 66 61 20

F 016 66 61 01

www.vlaanderen.be

adviesvraag.vlaamsbrabant@lv.vlaanderen.be

College van Burgemeester en Schepenen Sint-Pieters-
Leeuw

Pastorijstraat 21

1600 Sint-Pieters-Leeuw

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
20/04/2022	RUP_23077_214_00017_00001	2022_002630_v1	
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Hilde Villé		0032-(0)16666120	
hilde.ville@lv.vlaanderen.be			

Onderwerp: Advies vanuit landbouwkundig standpunt betreffende het ruimtelijk uitvoeringsplan 'RUP Reysberg - Sint-Pieters-Leeuw'

Geachte,

Het Departement Landbouw en Visserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert volgend advies bij.

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.

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.

Het Departement Landbouw en Visserij stelt vast dat ten noorden en ten westen van de Rijsveldweg de landbouwpercelen deel uit maken van een groot landbouwgebied. De percelen zijn één kadastraal perceel waarvan de helft gelegen is in Herbevestigd agrarisch gebied en de andere helft binnen het plangebied van dit RUP. Deze percelen worden dus ook steeds bewerkt door één en dezelfde landbouwer en zijn altijd in landbouwgebruik geweest. De bodemkaart (AbB) geeft eveneens aan dat dit zeer geschikte bodem is voor akkerbouw. De percelen in landbouwgebruik binnen dit RUP zijn voor het grootste deel niet overstromingsgevoelig.

DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

Dit geldt eveneens voor de percelen ten zuiden van het eerste deel van de Rijsveldweg en de percelen die ten noord-westen gelegen zijn van het onverharde gedeelte van de Rijsveldweg.

Deze percelen die momenteel nog in landbouwgebruik zijn, zijn aangezien de karakteristieken (bodem, water) en aansluitend bij herbevestigd agrarisch gebied(HAG) zeker ook HAG-waardig. Deze percelen worden ook nog bewerkt door professionele landbouwers die het hele kadastrale perceel bewerken zowel binnen als buiten het RUP. Om deze redenen dringt het Departement Landbouw en Visserij erop aan om deze percelen een (bouwvrije) agrarische bestemming te geven ipv openruimtebestemming. Het Bouwvrij Agrarisch Gebied geeft nog steeds mogelijkheden tot recreatief medegebruik. Een te grote focus op KLE's in het actief in gebruik zijnd landbouwgebied zorgt er ook voor dat de nu gewaardeerde vergezichten niet meer onvoorwaardelijk overal te beleven zijn. De KLE's kunnen wel dienen als grenstellend element bij trage wegen of de overgang naar de zone voor recreatief medegebruik/gemengd openruimtegebied bij de speelzone. Onder deze hogergenoemde voorwaarde geeft het Departement Landbouw en Visserij een gunstig advies.

De percelen ten zuiden van de Rijsveldweg die momenteel geen landbouwgebruik kennen, kunnen een andere bestemming openruimte, natuur of recreatie krijgen en als dusdanig landschappelijk ingericht worden..

Hoogachtend,

Els Stevens
Beleidsondersteuner Ruimte
Departement Landbouw en Visserij



Elsje
Stevens
(Signature)
13/06/2022

Digitally
signed

Vragen naar: Geert Vansant / Jonah Scheppers
Tel.: 016 26 75 07
E-mail: ruimtelijkeplanning@vlaamsbrabant.be
Dossierkenmerk: RMT-RUBY-RUP-2022-00028-DEP-01



**VLAAMS-
BRABANT**

BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN VLAAMS-BRABANT

BETREFT: Sint-Pieters-Leeuw - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Reysberg' - startnota

1. GEGEVEN

De gemeente Sint-Pieters-Leeuw organiseert van 21 april tot en met 19 juni 2022 een publieke raadpleging over de startnota van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Reysberg'.

De deputatie wordt gevraagd om haar advies over de startnota uit te brengen. Het advies dient in principe uitgebracht te worden binnen een termijn van zestig dagen. Als het einde van deze termijn voorafgaat aan de einddatum van de publieke raadpleging, dan kan pas na de termijn van de publieke raadpleging, dus na 19 juni 2022, aan de adviesvereiste voorbijgegaan worden.

2. JURIDISCHE BASIS

Artikel 2.2.18 tot en met artikel 2.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 en 17 december 2010 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant, definitief vastgesteld door de provincieraad op 11 mei 2004 en het besluit van de provincieraad van 29 juni 2004 tot aanvulling van het besluit van 11 mei 2004, voor wat de toepassing betreft van artikel 188bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en het addendum inzake de actualisatie en de beperkte herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant, definitief vastgesteld door de provincieraad op 19 juni 2012.

3. BESPREKING

Situering

Het plangebied is gesitueerd in het noordoosten van Sint-Pieters-Leeuw, op de grens met het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest.

Het gebied is grotendeels in agrarisch gebruik hoewel het in 2017 door het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel 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 Brusselse Hoofdstedelijke Gewest indringt.

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 gemeente wil dit open gebied bevestigen met aandacht voor toekomstige landschappelijke en natuurlijke invullingen. De landbouwfunctie blijft een belangrijke rol spelen als open ruimte behouder. Het plangebied versterkt de aanwezige corridor en groene verbinding.

Relatie met het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum)

Het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum) situeert Negenmanneke in de deelruimte Verdicht Netwerk. Deze kern ligt in de verstedelijkte Zennevallei en behoort tot het subgebied Halle-Waterloo-Brussel. Voor het Verdicht Netwerk wenst de provincie een versterking van de identiteit aan de verschillende fragmenten mee te geven en de bestaande open ruimte maximaal te behouden. Het beschermen en verbinden van openruimtefragmenten voor recreatieve en natuur- en landschappelijke waarden is er prioritair. De woonclusters binnen het subgebied Halle-Waterloo-Brussel moeten uitgroeien tot clusters met een inherente ruimtelijke kwaliteit afgestemd op een stedelijk woonmilieu. In de zuidelijke Zennevallei moeten de woonclusters goed afgesloten worden van de industriële clusters door middel van groene buffers en openruimteverbindingen. De ontsluiting met het openbaar vervoer staat centraal. De meeste kernen hebben een vrij doorgroend karakter. Dit dient in de toekomst bewaard te blijven en versterkt te worden.

De gemeente Sint-Pieters-Leeuw behoort gedeeltelijk tot het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel (VSGB). Enkel de kernen Zuun, Negenmanneke, Ruisbroek en Brukom liggen binnen de afbakening (stedelijk gebied). De ontwikkelingsperspectieven voor het stedelijk gebied binnen de afbakening van het VSGB staan beschreven in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

Voorliggend planinitiatief kan passen binnen het bovenstaande streven van de provincie om de resterende open ruimte binnen het Verdicht Netwerk maximaal te behouden. Het planopzet van het RUP 'Reysberg' is niet in strijd met de ontwikkelingsopties uit het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant.

Relatie met het ruimtelijk beleidsplan Vlaams-Brabant in opmaak

Op 19 maart 2019 heeft de provincieraad beslist om een provinciaal beleidsplan Ruimte op te maken als opvolger van het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant. Op die manier wil het provinciebestuur een antwoord bieden op nieuwe maatschappelijke uitdagingen.

Op 9 december 2021 keurde de deputatie het meest recente 'voorontwerp' van het beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant goed. De provincie hanteert hierbij drie fundamentele principes: efficiënt ruimtegebruik, nabijheid en bereikbaarheid sturen ruimtelijke ontwikkelingen en het fysisch systeem als basis, een geïntegreerde benadering van de ruimte. De krachtlijnen voor het ruimtelijk beleid zijn verwoord in het voorontwerp.

Het provinciebestuur wil aan de hand van zes strategieën een antwoord bieden op de maatschappelijke uitdagingen:

- Hoogdynamische corridors: de steden en de kleinere kernen daartussen, die ontsloten zijn door een hoogwaardig netwerk van openbaar vervoer, vormen een harde ruggengraat voor ruimtelijke ontwikkelingen, waar de groei van wonen en werken wordt opgevangen.
- Robuust openruimtenetwerk: de rivier- en beekvalleien, bossen en landbouwgebieden vormen een zachte ruggengraat voor ruimtelijke ontwikkelingen, waar ecosystemen worden versterkt.

- De open ruimte wordt beschouwd als een productief landschap met een grote maatschappelijke meerwaarde, die niet alleen geleverd wordt door landbouw, maar ook door natuur.
- Er wordt een netwerk uitgebouwd dat verschillende types van dorpskernen met elkaar verbindt, waardoor de kernen buiten de vervoerscorridors onderdeel zijn van een netwerk van voorzieningen.
- Om de internationale concurrentiepositie te versterken, wordt gekozen voor de verdere uitbouw van drie internationale groeipolen: de Vlaamse Rand rond Brussel, de luchthavenregio en de Leuvense stadsregio.
- Door nabijheid te stimuleren moet de energiebehoefte verminderen. Daarnaast moet er ruimte komen voor de opwekking van energie uit hernieuwbare bronnen.

In het voorontwerp worden naast bovenstaande strategieën concretere uitgangspunten en beleidslijnen geformuleerd voor een zestal thema's: mobiliteit, wonen, voorzieningen, economie, open ruimte en energie. Daarnaast worden de ontwikkelingsperspectieven geschetst voor de verschillende types van kernen (harde ruggengraat) en de openruimtestructuren (zachte ruggengraat) in de provincie.

Harde- en zachte ruggengraat voor ontwikkeling

In het in opmaak zijnde beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant worden ontwikkelingsperspectieven uitgewerkt voor de woongebieden in de provincie. Daarbij wordt ernaar gestreefd de woonbehoefte zo veel mogelijk op te vangen binnen de kernen. In de woongebieden buiten de kernen wordt ernaar gestreefd de realisatie van bijkomend woonaanbod af te remmen. Daarmee tracht de provincie de opvang van de woonbehoefte te sturen naar bijkomend woonaanbod op de meest ruimtelijk verantwoorde plekken: de woongebieden met een goede ontsluiting via openbaar vervoer én een voldoende hoog voorzieningenniveau. In de gemeente Sint-Pieters-Leeuw zijn er heel wat kernen met een goede knooppuntwaarde (goed ontsloten via collectieve vervoersverbindingen). Sint-Pieters-Leeuw en Vlezenbeek zijn eerder landelijk gelegen. In deze kernen wordt een beperktere groei vooropgesteld en moet de prioritaire aandacht vooral gaan naar het behoud van het landelijk karakter en de woonkwaliteit in de kernen. Selectieve verdichting van de kernen kan een voldoende antwoord bieden op de demografische uitdaging.

De ontwikkelingsperspectieven voor de kernen met een goede knooppuntwaarde kunnen worden bijgesteld omwille van randvoorwaarden vanuit de beleidslijnen inzake open ruimte. De ligging t.o.v. de elementen van de zachte ruggengraat, met name de rivier- en beekvalleien en de ligging binnen de beschermde dorpsgezichten kunnen maken dat de beoogde ontwikkelingsperspectieven inzake wonen en werken dienen bijgestuurd te worden in de richting van selectieve verdichting. Ook binnen de kernen moeten belangrijke elementen van de zachte ruggengraat gevrijwaard en versterkt worden. Specifiek dient de groenblauwe dooradering en de uitbouw van een kwalitatieve publieke ruimte binnen deze kernen verder versterkt worden ter verbetering van de leefbaarheid en sluit zoveel mogelijk aan bij de groene en open ruimte buiten de kern.

De woondruk in de Zennevallei is bijzonder hoog. De verdichting zal selectief moeten ingezet worden. Ook ontlichten kan hier aan de orde zijn. De bouwdichtheid is hier in sommige kernen reeds zo hoog dat de leefkwaliteit in het gedrang kan komen. De focus ligt binnen deze ruimte op een kwalitatieve transformatie van deze hoogdynamische corridor waar wonen, werken, open ruimte en infrastructuur sterk verweven voorkomen en op elkaar moeten afgestemd worden.

Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan stelt dat de gemeente Sint-Pieters-Leeuw behoort tot het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel en 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 een eigen invulling en functies. In de toekomst wil de gemeente deze onderscheiden en toch samenhangende gehelen creëren met aangepaste ontwikkelingskansen. Daarbij wordt de afbakening van het stedelijk gebied gehanteerd als leidraad voor de differentiatie in de ruimtelijke visie voor stedelijk gebied en buitengebied.

Stedelijke ontwikkelingen worden geconcentreerd binnen de afbakening van de stedelijke gebieden, zonder de draagkracht van de (ver)stedelijk(t)e kernen te overschrijden. In het woonweefsel in het stedelijk gebied wenst de gemeente:

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

De uitbouw van groene ruimten, speelpleintjes en buurtvoorzieningen in de bebouwde omgeving is noodzakelijk voor de leefbaarheid en attractiviteit van de woongebieden. Het bebouwde weefsel van Negenmanneke en Zuun wordt omringd door restruimten van landbouw en groen. De gemeente wil het verder aan elkaar groeien van de kernen daadwerkelijk tegengaan en tekent daartoe een potentieel groentraject uit. Dit traject dient te bestaan uit een snoer van open en gesloten groene ruimtes in het bebouwde weefsel van Negenmanneke en Zuun.

Verder heeft het gemeentebestuur van Sint-Pieters-Leeuw beslist om een bouwstop in te voeren tot 2025. 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. Concreet wil dat zeggen dat er geen nieuwe openbare of private wegen worden aangelegd naar/op gronden die nog nooit werden verhard of bebouwd (weiden, akkers, achtertuinen en groengebieden). Zo worden deze groengebieden, die niet gelegen zijn langs een uitgeruste weg, niet aangesneden voor nieuwe verkavelingen of groepswoonbouw. De bouwstop werd aangevochten maar werd door de provinciegouverneur van Vlaams-Brabant als wettelijk verklaard.

Principiële beoordeling

In deze principiële beoordeling wordt aangegeven of bepaalde doelstellingen of planonderdelen in overeenstemming zijn of kunnen zijn met het provinciaal beleid en/of het gemeentelijk (ruimtelijk) beleid. Indien dit mogelijk is, worden de voorwaarden aangegeven waaronder het planvoornemen passend kan zijn in het (ruimtelijke) beleid van de provincie. Deze beoordeling gebeurde op basis van de startnota. Het ruimtelijk uitvoeringsplan zal in de volgende fases van het planningsproces telkens opnieuw getoetst worden aan de principes van het provinciaal beleid en/of het gemeentelijk (ruimtelijk) beleid.

Het plan draagt bij aan de provinciale beleidsdoelstelling om selectief te gaan verdichten in de kern Negenmanneke omwille van de ligging ten opzichte van de elementen van de zachte ruggengraat. In deze kern dienen de belangrijke elementen van de zachte ruggengraat gevrijwaard en versterkt te worden. De groenblauwe dooradering en de verdere uitbouw van een kwalitatieve publieke ruimte dient binnen de kern Negenmanneke versterkt te worden ter verbetering van de leefbaarheid. Door het ruimtelijk uitvoeringsplan wordt de gemeentelijke doelstelling met betrekking tot het groentraject rond Negenmanneke geconcretiseerd.

Conclusie: het planvoornemen is in overeenstemming met het provinciale en gemeentelijke (ruimtelijk) beleid en kan principieel ondersteund worden.

Inhoudelijke aandachtspunten

Onder de inhoudelijke aandachtspunten worden suggesties geformuleerd om het planningsproces zo efficiënt mogelijk te laten verlopen, ervoor te zorgen dat het planinitiatief zo goed mogelijk bijdraagt aan de uitvoering van het provinciale ruimtelijke beleid en/of om de kwaliteit van het planinitiatief te verbeteren.

In de startnota wordt onder knelpunten aangegeven dat de woningen langsheen de Rijsveldweg nr. 51 en 53 zonevreed worden indien het gehele projectgebied wordt herbestemd naar een open ruimtebestemming. Om die reden is het aangewezen om de verschillende scenario's in de vervolgstappen van het ruimtelijke uitvoeringsplan te onderzoeken om een duidelijk standpunt in te nemen.

Aandachtspunten vanuit het provinciaal flankerend beleid

- Door een omzetting van het projectgebied naar een open ruimtebestemming zou de grond van de sociale woonactor Vlabinvest niet meer voor sociale huisvesting

aangewend kunnen worden. Verder is er in de gemeente nog een groot saldo aan sociale huurwoningen (BSO) te behalen tegen 2025. Om die reden wordt gevraagd om te onderzoeken of er elders een site in de gemeente is die in ruil verworven en aangewend kan worden voor sociale woningbouw.

Mer-screening

Op basis van de startnota blijkt dat de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen de wijziging beoogt van het juridisch kader inzake ruimtelijke ordening voor beperkte gebieden op lokaal niveau, zonder aanzienlijke milieueffecten. Het plan valt daarom, ons inziens, niet onder de plan-MER-plicht.

Procesnota

De procesnota is volledig en schematisch uitgewerkt, waardoor dit document duidelijk is en voldoende inzicht geeft in het participatief traject dat uitgezet wordt bij de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Geen opmerkingen.

Na het verslag gehoord te hebben van Ann Schevenels, als lid van de deputatie, beslist de deputatie:

BESLUIT

1. De start- en procesnota van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Reysberg' te Sint-Pieters-Leeuw gunstig te adviseren, overwegende dat de plandoelstellingen passen binnen de beleidsopties van het provinciaal (ruimtelijk) beleid, op voorwaarde dat er rekening wordt gehouden met de geformuleerde inhoudelijke aandachtspunten in het besluit.

Namens de deputatie,

Getekend door:Hilde Torfs (Signature)
Getekend op:2022-06-10 09:01:16 +02:0
Reden:Ik keur dit document goed

Hilde Torfs

Getekend door:Jan Spooren (Signature)
Getekend op:2022-06-09 21:47:27 +02:0
Reden:Ik keur dit document goed

Jan Spooren

Getekend door:Ann Schevenels (Signatur
Getekend op:2022-06-10 12:58:49 +02:0
Reden:Ik keur dit document goed

Ann Schevenels

DEPARTEMENT OMGEVING

Vlaamse overheid

Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en projecten
Dirk Boutsgebouw
Diestsepoort 6 bus 91
3000 LEUVEN
T 016 66 58 50
www.omgeving.vlaanderen.be

College van burgemeester en schepenen

Pastorijstraat 21
1600 SINT-PIETERS-LEEUEW
België

uw bericht van

19 april 2022

vragen naar/e-mail

Johan Van Roy
johan.vanroy@vlaanderen.be

uw kenmerk

ons kenmerk

2.14/23077/120.1

telefoonnummer

0477 799 445

bijlagen

datum

zie handtekening

Betreft: SINT-PIETERS-LEEUEW, gemeentelijk RUP 'Reysberg'

Geacht college

In antwoord op uw adviesvraag van 19 april 2022 via het DSI uitwisselingsplatform vindt u hierbij het advies van het departement Omgeving m.b.t. de start- en procesnota voor het gemeentelijk RUP 'Reysberg' in Sint-Pieters-Leeuw.

1. Inleiding & doel

Het plangebied van het RUP 'Reysberg' omvat een zone langsheen de Rijsveldweg, tussen de Begoniastraat en de Moeshovenierstraat, die in het noordwesten aansluit op het open landschap van het Pajottenland en in het zuidoosten aansluit op het bebouwd weefsel van de kern van het gehucht Negenmanneken. Het grootste deel van de planzone is in agrarisch gebruik. In het westelijk deel van de planzone ligt een park met speeltuin. In het oostelijk deel bevinden zich twee (zonevreemde) woningen.

Het planvoornemen omvat de herbestemming van de planzone naar grotendeels een openruimtebestemming, vanuit de intenties om het bestaande openruimte karakter van de planzone te bestendigen en optimaler te ontwikkelen door een betere natuurlijke en landschappelijke aansluiting van de planzone op de aansluitende gebieden en de toegankelijkheid van de planzone voor recreatief medegebruik te verhogen, en dit binnen de context van behoud van het gebruik van een groot deel van de planzone door de professionele landbouw.

2. Juridisch planologische context

Het plangebied ligt binnen de afbakening van het GRUP afbakening VSGB en aansluitende open ruimtegebieden en werd bestemd als woongebied (artikel A2.1.2 tot A2.1.8), waarbinnen wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden toegelaten.

3. Advies departement Omgeving

Ruimtelijke aspecten

De planintentie om door een herbestemming het openruimte karakter van de planzone te vrijwaren en zo de verstedelijkingsdruk op deze zone op te heffen kan worden bijgetreden. Het planvoornemen volgt uit een ruimer gemeentelijk kader om een duurzamer evenwicht te ontwikkelen tussen de bebouwde omgevingen en de open ruimtes door de dorps- en woonkernen in te breiden en te verdichten en door vallei- en andere openruimtegebieden gericht te herbestemmen naar open ruimte, en past als zodanig in het Vlaamse beleid om de druk op de nog bestaande open ruimtes te verminderen door het bestaande ruimtebeslag beter te benutten.

Omwille van de ligging van het plangebied binnen de afbakening van het GRUP 'VSGB' zal voor de herbestemming een plandelegatie en een afwijking gevraagd moeten worden aan de Vlaamse Regering (VCRO 2.2.2, §2) aangezien het Vlaams Gewest bevoegd is voor deze materie. De instemming tot afwijking en delegatie worden verleend uiterlijk op of naar aanleiding van de plenaire vergadering.

Aspect Milieueffectrapportage

In dit advies van het departement Omgeving wordt geen uitspraak gedaan over het al dan niet opmaken van een plan-milieueffectrapport (plan-MER). Vóór de voorlopige vaststelling van het ontwerp RUP moet u het team Mer een bevestiging vragen dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken en dat de opmaak van een plan-MER niet noodzakelijk is. Hiervoor dient u de startnota, de resultaten van de participatie, de ontvangen adviezen en de verwerking hiervan in de scopingnota via email te bezorgen aan mer@vlaanderen.be. Het team Mer geeft in deze fase geen advies op de startnota.

Aspect Veiligheidsrapportage

Op basis van de op 25 oktober 2021 uitgevoerde RVR-toets heeft het team Externe Veiligheid van het departement Omgeving geconcludeerd dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient te worden opgemaakt.

4. Conclusies

Het departement kan akkoord gaan met de start- en procesnota van het gemeentelijk RUP 'Reysberg'.

Voor de voorgenomen herbestemming is een delegatie en afwijking vereist van de Vlaamse Regering (VCRO, artikel 2.2.2, §2) aangezien het plangebied gelegen is binnen de afbakeningslijn van het GRUP 'VSGB'.

Hoogachtend,

Getekend door:Eva Vercamst (Signature)
Getekend op:2022-06-16 15:10:00 +02:0
Reden:Ik keur dit document goed

Eva Vercamst

Voor het departement Omgeving,
Eva Vercamst, Ruimtelijk planner

5.3 **Verslag van het participatiemoment**

VERSLAG PARTICIPATIEMOMENT

Datum:	17/05/2022
Dossier:	RUP Reysberg
Dossiernummer:	218012
Locatie:	Gemeentehuis Sint-Pieters-Leeuw

VERLOOP VAN DE VERGADERING

Algemeen

De participatie vond plaats in het gemeentehuis van Sint-Pieters-Leeuw. Het participatiemoment van RUP Reysberg werd tegelijk met het participatiemoment van RUP Reysveld georganiseerd. Er waren in totaal ca 10 deelnemers aan het participatiemoment. Er werd een infomarkt georganiseerd met de mogelijkheid om vragen te stellen. De vragen werden beantwoord door de gemeente (omgevingsambtenaar Erik Wuyts) of door de ontwerper (D+A).

De participatie startte om 17:00 uur in de vorm van een infomarkt en was tot 20:00 uur vrij te bezoeken. Voor deze infomarkt werd de raadzaal ingericht met een aantal infopanelen. De markt was op afspraak te bezichtigen en bevatte alle nodige informatie over voorliggend RUP. Bezoekers konden worden begeleid door de dossierbehandelaar, de mogelijkheid bestond om gedurende de infomarkt opmerkingen te uiten of vragen te stellen.

Indien een participant toelichting wenste werd de context van het RUP geschetst, het doel van de opmaak van het RUP meegegeven, de te volgen RUP-procedure belicht en de gemaakte ontwerpkeuzes toegelicht.

Opmerkingen/vragen

1. Verschillende eigenaars hebben vragen over hoe de schade, die door de bestemmingswijziging geleden wordt, geregeld wordt.
Via het planschademechanisme worden dergelijke schadevergoedingen geregeld. Dit is meestal via de rechtbank. De eigenaars geven later echter toe dat zij na inwerkingtreding van GRUP VSGB geen planbaten hebben betaald.
2. Wat gebeurt er met de gronden die al voor veel geld verkocht werden? Wie vergoedt de nieuwe eigenaar?
Dat dient via de rechtbank te worden beslecht.
3. Een tweetal participanten stellen dat het een mooi plan is dat de open ruimte versterkt.
De gemeente neemt hier akte van.
4. Waarom krijgt Vlabinvest wel compensatie van bouwrechten maar de rest van de eigenaars niet? De overige gronden kenden namelijk ook een sociaal objectief.
Het betreft een misverstand dat Vlabinvest voor de grond in kwestie gecompenseerd zou worden door de gemeente.

Opgemaakt te Sint-Pieters-Leeuw, 18 mei 2022

D+A



Vlaanderen
is omgeving

Vlaamse Overheid, Departement Omgeving
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en –projecten
Milieueffectrapportage
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
T 02/553 80 79
mer@vlaanderen.be
www.omgevingvlaanderen.be

Bepaling over de plan-MER-plicht van het RUP Reysberg te Sint-Pieters-Leeuw

Dossiernummer: SCRI22068

1. Toetsing aan het toepassingsgebied¹

De gemeente Sint-Pieters-Leeuw stelt een RUP op met als doel vrijwaring van een openruimtegebied met hoofdfunctie landbouw. Team Mer ontving op 4/10/2022 de scopingnota (versie oktober 2022). Op deze versie van de scopingnota had de dienst bevoegd voor milieueffectrapportage als vraag mede te scopen ten opzichte van de initieel voorziene plansituatie (woongebied). Er werden daarom aanpassingen en aanvullingen gevraagd op 20/10/2022. De scopingnota werd opnieuw ingediend op 26/10/2022. Eerder werden ook de startnota, adviezen en inspraakreacties bezorgd.

Zoals in de scopingnota aangegeven wordt, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

Team Mer dient vóór de voorlopige vaststelling te bepalen of er al dan niet een milieueffectrapport (plan-MER) moet worden opgesteld.

2. Inhoudelijke toetsing van het onderzoek tot milieueffectrapportage

Bij de overweging of er al dan niet een plan-MER opgesteld moet worden, houdt Team Mer rekening met de startnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en met de verwerking hiervan in de scopingnota.

De scopingnota bevat een beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringsniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

De periode van raadpleging rond (i.k.v. gemeentelijk bouwstopbesluit geactualiseerde) startnota liep van 21/4/2022 t.e.m. 22/6/2022 en een participatiemoment vond plaats op 17/5/2022.

Alle opmerkingen, adviezen en inspraakelementen worden beschreven in hoofdstuk 4 van de scopingnota. Hierin wordt vermeld hoe deze verwerkt zijn.

De adviezen bevestigen dat de effecten op het milieu correct en voldoende beschreven zijn, of geven verdere suggesties tot verdere, gerichte beperking ervan.

¹ Zoals vereist door artikel 2.2.4., §2, 6° VCRO en artikel 4.2.1. tot en met 4.2.3. DABM.

Een aantal inspraakreacties bevatten opmerkingen over het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord, beleidsmatig gekaderd of weerlegd in de scopingnota.

Uit de scopingnota blijkt dat er voldoende informatie is over de milieueffecten van het plan om te kunnen besluiten dat deze effecten niet aanzienlijk zijn.

Gelet op het bovenstaande en in het bijzonder rekening houdend met de in de scopingnota opgenomen beschrijving van de kenmerken van het voorgenomen RUP, van de effecten ervan en van de gebieden die door het RUP kunnen worden beïnvloed en met de verwerking van inspraak en adviezen, en van haar eigen opmerkingen, besluit Team Mer dat werd aangetoond dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

3. Besluit

Op basis van bovenstaande motivering bepaalt Team Mer dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP.

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of het uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan. Indien nodig kan u Team Mer vragen om opnieuw na te gaan of de opmaak van een plan-MER nodig is.

Getekend door: Isabel Jacobs (Signature)
Getekend op: 2022-10-28 09:42:52 +02:0
Reden: Ik keur dit document goed

Isabel Jacobs

Isabel Jacobs
Afdelingshoofd
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning- en projecten (GOP)

Besluit van de Vlaamse Regering houdende het delegeren van de planningsbevoegdheid en het verlenen van instemming met de afwijking van de voorschriften van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'GRUP afbakening VSGB en aansluitende open ruimtegebieden' aan de gemeente Sint-Pieters-Leeuw

Rechtsgronden

Dit besluit is gebaseerd op:

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikels 2.2.2, §2, en 2.2.18, §1.
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 2 oktober 2019 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering.

Vormvereisten

De volgende vormvereisten zijn vervuld:

Op 20 februari 2024 verzoekt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw om plandelegatie en instemming om af te wijken van de voorschriften van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden' in functie van de opmaak van het gemeentelijk RUP 'Reysberg' voor het herbestemmen van woongebied naar deels 'gecompartimenteerd landbouwgebied' en deels 'parkgebied met gemengde functies', volgens de opties van het voorontwerp van het gemeentelijk RUP 'Reysberg' zoals voorgelegd voor schriftelijk advies (einddatum adviesperiode 22 juli 2023).

Motivering

De gemeente Sint-Pieters-Leeuw wenst een onbebouwd gebied binnen de afbakeningslijn van het VSGB te vrijwaren en te herbestemmen als 'gecompartimenteerd landbouwgebied' en 'parkgebied met gemengde functies'; de bestaande woningen worden opgenomen in 'woongebied'. De gemeente heeft daartoe de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Reysberg' in het vooruitzicht gesteld. Het plangebied en planvoornemen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Reysberg' betreft een gebied grotendeels in agrarisch gebruik. Het plangebied sluit in het noordwesten aan op het open en golvend agrarisch landschap van het Pajottenland en in het zuidoosten op het bebouwde weefsel het gehucht Negenmanneken.

De gemeente Sint-Pieters-Leeuw heeft in haar verzoek en toelichtingsnota bij het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Reysberg', zoals voorgelegd voor schriftelijk advies, gemotiveerd waarom zij het gebied grotendeels als openruimtegebied wenst te herbestemmen, met behoud van de woonfunctie van de twee bestaande woningen onder dezelfde voorwaarden als het RUP 'Zonevreemde woningen' van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw:

- Het grootste deel van de planzone is tot op vandaag grotendeels in agrarisch gebruik. In het westelijk deel van de planzone ligt een park met speeltuin en in het oostelijk deel bevinden zich twee woningen.

- De doelstellingen van het RUP zijn:
 - o zoveel mogelijk onbebouwde ruimte vrijwaren en/of realiseren;
 - o versterken van de openruimtestructuur in alle facetten, landschapsontwikkeling met ecologische en belevingswaarde;
 - o trage wegen voor recreatief en functioneel gebruik;
 - o ruimte voor professionele landbouw.
- Het plangebied heeft volgens de gemeente de potentie om als deel van de open ruimte maximaal te worden benut in functie van leef-, natuur- en landschapskwaliteit in afstemming met een productieve ruimte voor professionele landbouw. In het kader hiervan worden in het RUP volgende krachtlijnen geïdentificeerd:
 - o uitbreiden open ruimtecridor:
 - blauwgroen netwerk (KLE's) intern en extern;
 - gebied bestendigen als deel van de open ruimte.
 - o uitbreiden gebied voor zachte recreatie:
 - toegankelijkheid open ruimte intern en extern.
 - o versterken woonkwaliteit;
 - o inspelen op problematiek waterhuishouding;
 - o grens bebouwing-open ruimte afwerken (buffer);
 - o invulling met ruimte voor professionele landbouw.
- De herbestemming van het plangebied naar een grotendeels openruimtebestemming met een betere natuurlijke en landschappelijke aansluiting op de naastliggende gebieden zal zo een duurzamer evenwicht ontwikkelen tussen de bebouwde omgeving en de open ruimte. Dit ook door in te zetten op de inbreiding en verdichting van de dorps- en woonkernen en het vrijwaren van de vallei- en openruimtegebieden.
- De twee woningen worden opgenomen in 'woongebied' met specifieke voorschriften.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voorziet niet in een wijziging van de afbakeningslijn van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden.

Het plangebied werd in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden' bestemd als 'woongebied' (A2.1). Bijgevolg dient voorafgaand aan de voorlopige vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Reysberg' een delegatie van planningsbevoegdheid en instemming tot afwijking van de voorschriften van voormeld gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bekomen te worden.

De beleidskeuzes van de gemeente op ruimtelijk vlak liggen op een beheersbare groei in de dorpskernen en vermindering van de potentiële druk op de resterende open ruimtegebieden. De gemeente wenst in de toekomst de resterende openruimte maximaal te vrijwaren en de toenemende bouwdruk tegen te gaan.

Het RUP kadert in het gemeentelijk structuurplan waarbij dit plangebied cruciaal is als stapsteenverbinding in het openruimtenetwerk. In het structuurplan werd het plangebied ook aangeduid als niet-prioritair te ontwikkelen WUG. De ontwikkeling kon ten vroegste na 2013 en mits aantonen van de gemeentelijke woonbehoeften. In het gemeentelijk structuurplan werd geen herbestemming naar woongebied voorgesteld voor het betrokken plangebied. Het bestaan en bestendigen van een reservefunctie impliceert niet dat dit plangebied zonder meer kan en moet worden ingevuld met een woonfunctie. Het gemeentelijk structuurplan liet de optie open dat een invulling ten vroegste mogelijk was na 2013. De gemeente geeft aan dat zij tijdens de opmaak van het GRUP VSGB bij elk inspraak- en overlegmoment gekant is geweest tegen het omzetten van deze zone naar 'stedelijk woongebied' en geeft aan dat zij hier altijd een openruimtebestemming hebben vooropgesteld.

Het plangebied van het gemeentelijk RUP 'Reysberg' is gevat door het door de provincieraad van Vlaams-Brabant op 19 december 2023 voorlopig vastgesteld provinciaal

ruimtelijk uitvoeringsplan PRUP 'Kernafbakeningen Zennevallei'. Het plangebied behoort in dit ontwerp van PRUP tot de overdruk "stedelijke kern" (artikel 1) waar "*bij de beoordeling kan rekening gehouden worden met de bijdrage aan de verhoging van het ruimtelijk rendement*". De voorschriften geven verder aan dat de overdruk geen bestemmingswijziging inhoudt en de bestaande bestemmingsvoorschriften onverminderd van toepassing zijn. De voorschriften van het PRUP vermelden expliciet de mogelijkheid dat een (gemeentelijk) RUP de (onderliggende) voorschriften vervangt en/of aanvult. Het betrokken gebied 'Reysberg' is in vermeld PRUP ook opgenomen in een "projectzone" (artikel 5.14) in overdruk. Deze overdruk houdt evenmin een bestemmingswijziging in en voorziet eveneens expliciet de mogelijkheid dat een (gemeentelijk) RUP de voorschriften verder verfijnt in functie van de goede ruimtelijke ordening.

De aanduiding (in overdruk) als "stedelijke kern" of "projectzone" in voormeld PRUP betekent geenszins dat een (gemeentelijk) RUP elke bestemmingswijziging of invulling van percelen voor openruimte, publiek groen, ontharding of ontpitting zou onmogelijk maken. De aanduiding als "projectzone" en de daarbij horende voorschriften van het ontwerp PRUP (artikel 5.14) bepalen immers expliciet dat verdere verfijning van die gebieden aan de orde is in functie van o.a. het waterbeheer, de inpassing in de omgeving, de groenaanleg en de woondichtheid. Het behoort tot de taken van het lokale bestuur om de goede ruimtelijke ordening in die gebieden te garanderen. Bijgevolg kan geoordeeld worden dat de opmaak van een gemeentelijk RUP 'Reysberg', dat delen van die "stedelijke kern" zoals bedoeld in het PRUP 'Kernafbakeningen Zennevallei' wenst in te vullen als 'gecompartimenteerd landbouwgebied', 'parkgebied met gemengde functies' en 'woongebied' (voor de bestaande woningen) niet strijdt met de plandoelstellingen van het ontwerp van PRUP.

Deze planopties zijn niet strijdig met de principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, gezien hierin ook voorzien wordt in het voorzien van de nodige ruimte voor landbouw, natuur en bos. Het vrijhouden van openruimtecorridors in een verstedelijkte context kan bijdragen tot de ruimtelijke kwaliteit. Bovendien wordt op die manier ruimte behouden voor grondgebonden landbouw.

De globale planopties van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Reysberg' kaderen dus in de uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en zijn niet in strijd met de ontwikkelingsperspectieven van het VSGB. De plandoelstellingen van het GRUP 'Afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden' worden opgevangen binnen de dorps- en woonkernen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw door in te zetten op kwalitatieve inbreidings- en verdichtingsprojecten binnen het bestaande ruimtebeslag.

De Vlaamse Regering gaat om deze redenen akkoord met de vraag van de gemeente om het plangebied 'Reysberg' door middel van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan aan te duiden als 'gecompartimenteerd landbouwgebied' en 'parkgebied met gemengde functies' in afwijking van het stedenbouwkundig voorschrift A2.1 van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden' bestemd als 'stedelijk woongebied'. Hierbij is het belangrijk dat de twee bestaande woningen in het plangebied als 'woongebied' bestemd blijven.

De gemeente Sint-Pieters-Leeuw zal na het verkrijgen van de planbevoegdheid en de instemming om af te wijken de voorschriften van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden' het verdere planproces voor het gemeentelijk RUP 'Reysberg' opnemen. Eventuele planschade resulterende uit het gemeentelijk RUP 'Reysberg' is ten laste van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw.

Juridisch kader

Dit besluit sluit aan bij de volgende regelgeving:

- Het besluit van de Vlaamse Regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 17 december 1997 wat de bindende bepalingen betreft, en op de besluiten van de Vlaamse Regering van 12 december 2003 en 17 december 2010 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen,

bekrachtigd bij de decreten van 19 maart 2004 respectievelijk 25 februari 2011 wat de bindende bepalingen betreft;

- Het besluit van de Vlaamse Regering houdende de definitieve vaststelling van het GRUP 'Afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden' van 16 december 2011;
- Het ruimtelijk structuurplan voor de gemeente Sint-Pieters-Leeuw, definitief aanvaard door de bestendige deputatie van de provincie Vlaams-Brabant op 5 februari 2009.

Initiatiefnemer

Dit besluit wordt voorgesteld door de Vlaamse minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme.

Na beraadslaging,

DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

Artikel 1. De Vlaamse Regering delegeert de planningsbevoegdheid voor opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de herbestemming van woongebied binnen de afbakeningslijn van het VSGB aan de gemeente Sint-Pieters-Leeuw.

Art. 2. De Vlaamse Regering stemt in met het verzoek van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw van 20 februari 2024 om af te wijken van de voorschriften van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening VSGB en aansluitende open ruimtegebieden' in functie van de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Reysberg' voor het herbestemmen van woongebied naar 'gecompartimenteerd landbouwgebied' en 'parkgebied met gemengde functies', volgens de opties van het voorontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Reysberg' zoals voorgelegd voor schriftelijk advies (einddatum adviesperiode 22 juli 2023), onder volgende voorwaarde:

- De twee bestaande woningen in het plangebied worden als 'woongebied' bestemd.

Art. 3. De Vlaamse minister, bevoegd voor Omgeving, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 1 maart 2024

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

De Vlaamse minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme,

Zuhal DEMIR