



## RUP RINKELING

### STARTNOTA

versie participatie- en adviesronde



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 Rinkeling

Opdrachtgever:

Gemeente Sint-Pieters-Leeuw

Opdrachthouder:

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

Opgemaakt door ondergetekende ontwerper,

Ann Lambrechts, projectleider en erkend ruimtelijk planner

Anke Peleman, projectmedewerker en erkend ruimtelijk planner

fase	document	datum	revisie	versie
1	startnota – versie terugkoppeling gemeente	16/11/2020-ap	al	1.0
	startnota – versie participatie - draft	02/04/2021-ap	al	1.1
	startnota – versie Gecoro	02/12/2021-ap	al	1.2
	startnota – versie participatie- en adviesronde	19/12/2022-ap	al	1.3
	startnota – versie participatie- en adviesronde_2024	25/04/2024-ap	al	1.4.

## 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.....	9
2.3.1	Landschap.....	9
2.3.2	Landbouw.....	10
2.3.3	Natuur.....	10
2.3.4	Water.....	11
2.3.5	Bebouwde ruimte.....	11
2.3.6	Mobiliteit.....	11
2.4	Planningscontext.....	12
2.4.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.....	12
2.4.2	Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV).....	12
2.4.3	Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant.....	13
2.4.4	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Sint-Pieters-Leeuw.....	14
2.4.5	Bestemmingsplannen.....	18
2.4.6	Mobiliteitsplan.....	19
2.4.7	Atlas der buurtwegen.....	21
2.4.8	GNOP (Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan) Sint-Pieters-Leeuw.....	22
2.5	Evaluatie plangebied.....	22
2.5.1	Knelpunten.....	22
2.5.2	Potenties.....	22
3	Gewenste ruimtelijke ontwikkeling.....	23
3.1	Doelstellingen.....	23
3.2	Visie.....	23
3.3	Ruimtelijke concepten.....	24
3.4	Verder ontwikkelen volgens de bestemmingen en visies van het gewestplan.....	26
3.5	Ontwerpend onderzoek.....	27
3.5.1	Macro schaal.....	27
3.5.2	Micro schaal - scenario's.....	29
3.6	Schetsontwerp / indicatief inrichtingsplan / toelichting planopties.....	36

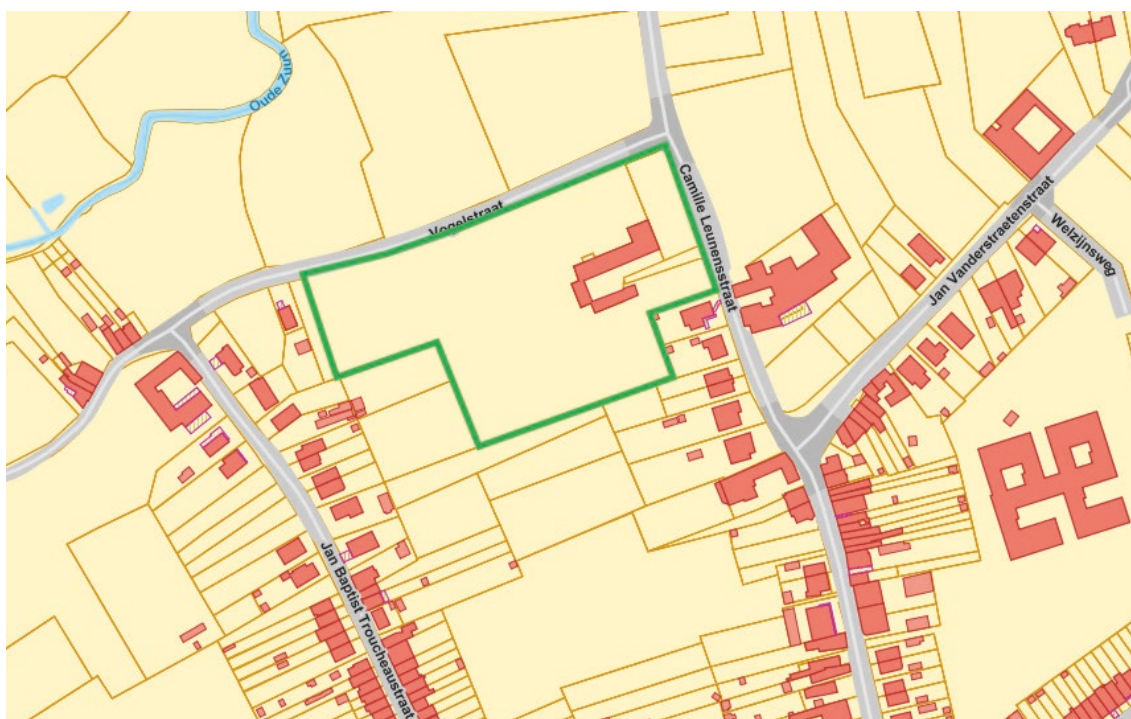
3.7	Krachtlijnen voor de stedenbouwkundige voorschriften.....	37
4	Effecten van het RUP.....	38
4.1	Onderzoek tot m.e.r.....	38
4.1.1	Methodiek.....	38
4.1.2	Toepassingsgebied.....	38
4.1.3	Alternatieven.....	39
4.1.4	Beoordeling milieueffecten.....	40
4.2	Watertoets.....	61
4.2.1	Oppervlakte- en grondwaterhuishouding.....	61
4.2.2	Besluit.....	63

## 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding van het RUP

De opdracht omvat de opmaak van een RUP RINKELING. Gelet op de perifere ligging t.o.v. de woonkern Zoon en de nabijheid van de Zoonbeekvallei is het niet wenselijk dat het woonuitbreidingsgebied uitvoering krijgt.

Veeleer is een herbestemming naar open ruimte wenselijk waardoor er een corridor tussen het natuurgebied langsheen de Zoonbeek en het landbouwgebied gecreëerd wordt. Het RUP Rinkeling heeft als doel deze planologische omzetting te realiseren.



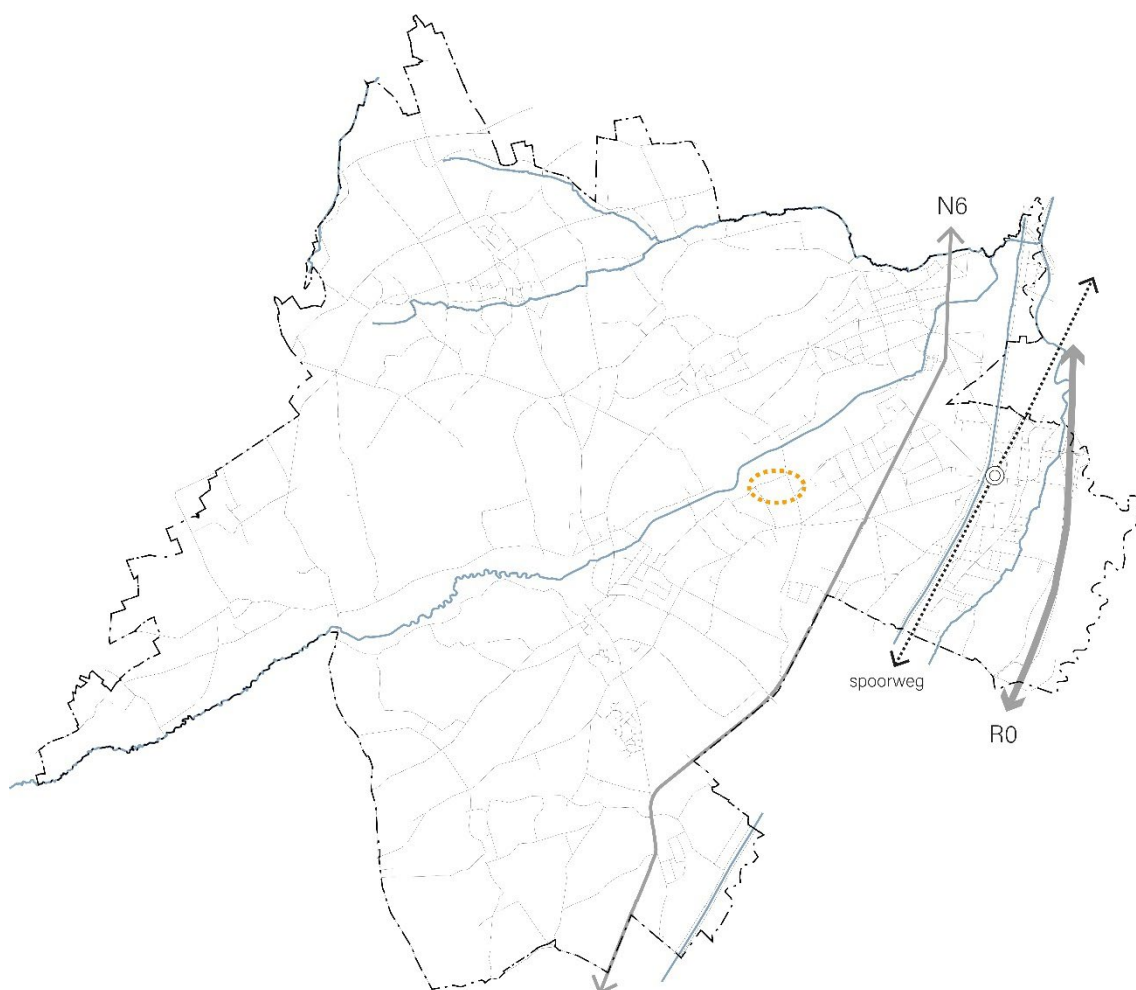
### 1.2 Afbakening van het plangebied

Het plangebied bestaat uit de aangeduide contour gelegen in de hoek afgebakend aan de Vogelstraat en de Camille Leunensstraat.

## 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 plangebied is gelegen ten zuiden van een stuk van de Zuunvallei die deel uitmaakt van het erkende (sinds 1990) Natuureservaat 'Oude Zuun'.

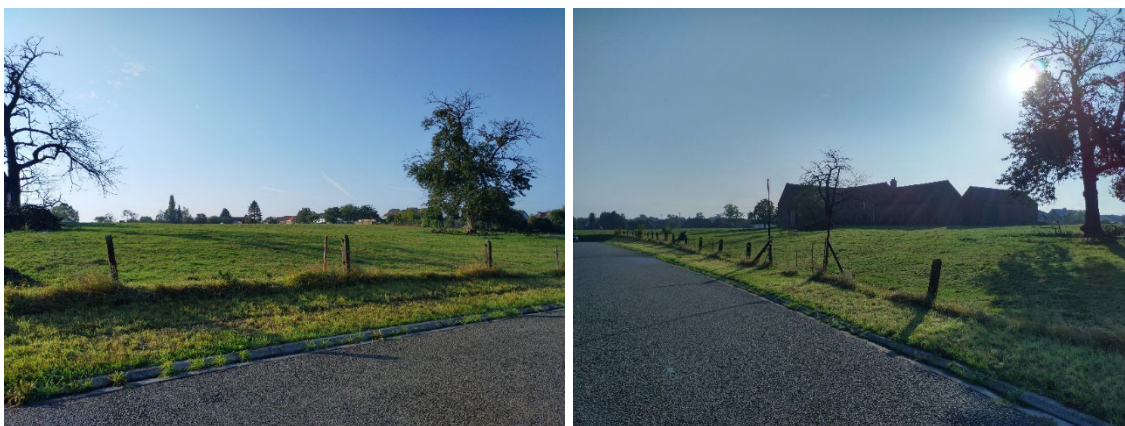


## 2.2 Beschrijving bestaande toestand

### Projectgebied

Het projectgebied bestaat uit een uitgestrekte weide waarop in het oosten een boerderij staat. Deze boerderij vindt zijn aansluiting langs een openbare weg in de Camille Leunensstraat. Naast een woongedeelte bestaat deze boerderij voornamelijk uit schuren.

In het projectgebied komen nog enkele (hoogstam)bomen voor.



| Het projectgebied (link), De boerderij (rechts)



| Inkom van de boerderij langs de Camille Leunensstraat

De Camille Leunensstraat en het zuidelijke deel van de Vogelstraat liggen een beetje verzonken waardoor het projectgebied een hoogteverschil heeft tegenover de aangrenzende straatprofielen.



- | Hoogteverschil tegenover het projectgebied, gezichtspunt vanuit de Camille Leunensstraat naar de Vogelstraat (links) en gezichtsveld vanuit de Camille Leunensstraat (rechts)

## Ruimere omgeving

Het gebied ten noorden van het projectgebied bestaat voornamelijk uit weiden die zich uitstrekken tot de waterloop "de Oude Zuun". Deze waterloop is deel van het natuureservaat "Oude Zuun".



- | Relatie tussen het projectgebied en het natuureservaat "Oude Zuun" met de waterloop "Oude Zuun"



- | Weide ten noorden van het projectgebied



De twee straten die naast de Vogelstraat het projectgebied omsluiten zijn de Jean Baptist Troucheastraat en de Camille Leunensstraat. De Jean Baptist Troucheastraat en de Camille Leunensstraat kunnen beschreven worden als typische woonstraten met eengezinswoningen.




| Vrijstaande woningen in de Jean Baptist Troucheastraat (links), Vrijstaande woningen in de Camille Leunensstraat (rechts)

## 2.3 Ruimtelijke analyse

### 2.3.1 Landschap

<p>beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten</p> <p>beschermde monumenten</p> <p>beschermde landschappen</p> <p>beschermde stads- en dorpsgezichten</p>	<p>n.v.t</p> <p>n.v.t</p> <p>n.v.t</p>
<p>landschapsatlas</p> <p>ankerplaatsen</p> <p>relictzones</p> 	<p>n.v.t</p> <p>Het centraal Pajottenland (R20008) loopt dwars door het projectgebied</p>
<p>traditionele landschappen</p>	<p>Het Pajottenland, streek: Zandleem- en leemstreek</p>

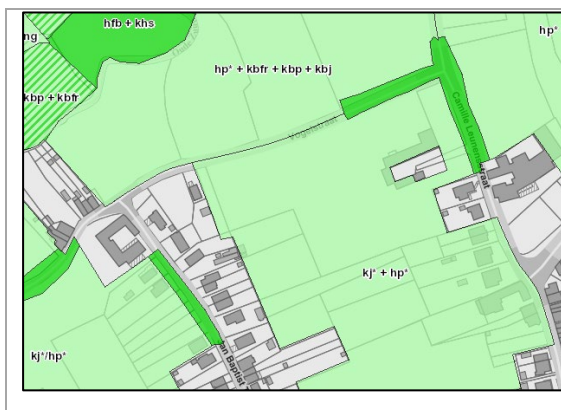
<p>inventaris van het erfgoed</p> <p>bouwkundig erfgoed</p>  <p>landschappelijk erfgoed</p>	<p>Het projectgebied valt binnen een vastgestelde inventarisatie van bouwkundig erfgoed</p> <p>n.v.t</p>
--	--

### 2.3.2 Landbouw

Niet van toepassing.

### 2.3.3 Natuur

<p>speciale beschermingszones</p> <p>vogelrichtlijngebieden</p> <p>habitatrichtlijngebieden</p>	<p>n.v.t</p> <p>Ten noorden van de Vogelstraat wordt het gebied omschreven als "het Hallerbos en nabije boscomplexen met brongebieden en heiden"</p>
<p>VEN- en IVON-gebieden</p> 	<p>De Vallei van de Zuunbeek en zijlopen (gebiedsnr. 507)</p>
<p>Vlaamse of erkende natuureservaten / bosreservaten</p>	<p>Natuureservaat 'Oude Zuun'</p>
<p>biologische waarderingskaart</p>	<p>Kw: Holle weg (oostelijk deel van de Vogelstraat en noordelijk deel van de Camille Leunensstraat)</p>

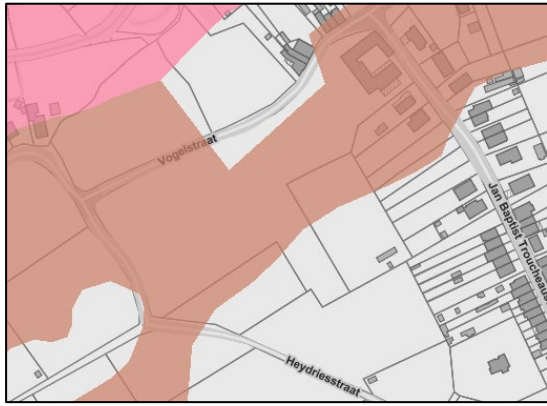


*Opmerking: de hollewegstructuur is niet meer sterk aanwezig.*

*kj + hp : hoogstamboogaard + soortenarm permanent cultuurgrasland*

*Opmerking: er resten nog slechts enkele hoogstambomen.*

### 2.3.4 Water

bevaarbare waterlopen	n.v.t
onbevaarbare waterlopen	Oude Zuun (nr. 13955 – niet geklasseerd)
overstromingskaart	Het projectgebied kan gezien worden als een van nature overstroombare gebied voor afstromend water door de waterloop die ten noorden ligt van het projectgebied
	
beschermingszones grondwaterwinning / waterwingebieden	n.v.t

### 2.3.5 Bebouwde ruimte

verkavelingsvergunningen	n.v.t
stedenbouwkundige vergunningen	n.v.t

### 2.3.6 Mobiliteit

openbaar vervoer	n.v.t
spoorwegen	n.v.t
fietsrouten netwerk	Vogelstraat (buurtweg nr. 42)

rooilijnplannen	n.v.t
wegen	Vogelstraat (buurtweg nr. 42) Jean Baptist Troucheaustraart (buurtweg nr. 42) Camille Leunensstraat (buurtweg nr. 8)
voetwegen	voetweg nr. 139 en voetweg nr. 140 zijn niet langer in gebruik

## 2.4 Planningscontext

### 2.4.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV<sup>1</sup>) hanteert een visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen die kan worden samengevat met de 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.

### 2.4.2 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV)

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 uitzet die een vernieuwde filosofie en aanpak in het

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

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.

## 2.4.3 Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant

Op 19 september 2023 stelde de provincieraad het Provinciaal Beleidsplan Ruimte van de provincie definitief vast. Hierin werkt de provincie een nieuwe visie uit om de ruimtelijke ontwikkeling van wonen, werken en leven in kaart te brengen.

Het Beleidsplan Ruimte formuleert een missie met een aantal basisprincipes voor het ruimtelijk beleid. Hieruit volgen dan strategieën waarbij gestreefd wordt naar een kwalitatieve ruimtelijke transformatie binnen Vlaams-Brabant.

### Bouwstenen van het cultuurlandschap

De menselijke activiteiten doen zich voor in verschillende types van omgevingen, die we 'bouwstenen' noemen. We onderscheiden vijf bouwstenen:

- Fysische structuur;
- Mobiliteitsinfrastructuur;
- Steden;
- Dorpenstructuur;
- Perifere structuur;
- Economische weefsel;
- Openruimtestructuur.

## Basisprincipes

De drie ruimtelijke principes overstijgen het niveau van de bouwstenen. Ze zijn zo fundamenteel dat we ze niet zien als strategie, maar als basisprincipes van dit 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;
- netwerk van levendige kernen;
- een ambitieus ruimtelijk verhaal.

### 2.4.4 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Sint-Pieters-Leeuw

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS<sup>2</sup>) 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

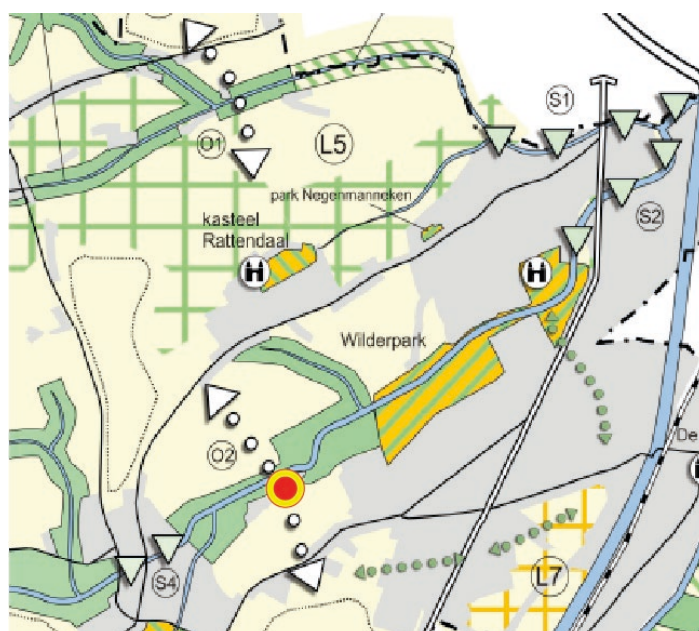
### Gewenste open ruimte structuur


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 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.

---



<sup>2</sup> goedgekeurd op dd. 05/02/2009 door de bestendige deputatie

Het projectgebied bevindt zich ten zuiden van het valleigebied van de "Oude Zuun" en maakt deel uit van de open ruimtectorridor die de gewenste open ruimte structuur wilt realiseren.







 aanduiding plangebied

Elementen van de agrarische structuur

-  Zone A1 - gecompartmenteerde landbouwgebieden op hellingsgronden en in valleien
-  Mekingen

Elementen van de natuurlijke structuur

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

Elementen van de landschappelijke structuur

-  kasteelpark
-  open ruimtectorridors
-  stapsteenverbindingen
-  potentieel groentraject

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

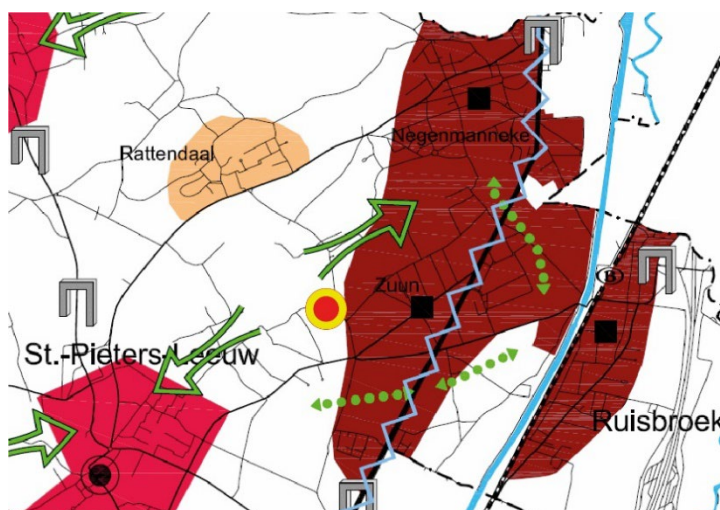
Gewenste nederzettingsstructuur

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 woonegelegenheden 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).

Het projectgebied valt buiten het woonweefsel in stedelijk gebied.



	N6 - Bergensesteenweg		Woonweefsel in stedelijk gebied
	Belangrijkste wegen		Woonweefsel in buitengebied
	Wegen		Landelijk wonen
	Spoorweg		Residentieel wonen
	Waterloop		Stationsomgeving
	Hoofddorp		Groene vinger
	Kern in stedelijk gebied		Groenomsingeling Zuun
	Kern in buitengebied		Doorzichten
	Verweving van functies		Poort

| Uittreksel gewenste nederzettingsstructuur (GRS Sint-Pieters-Leeuw, 2009)

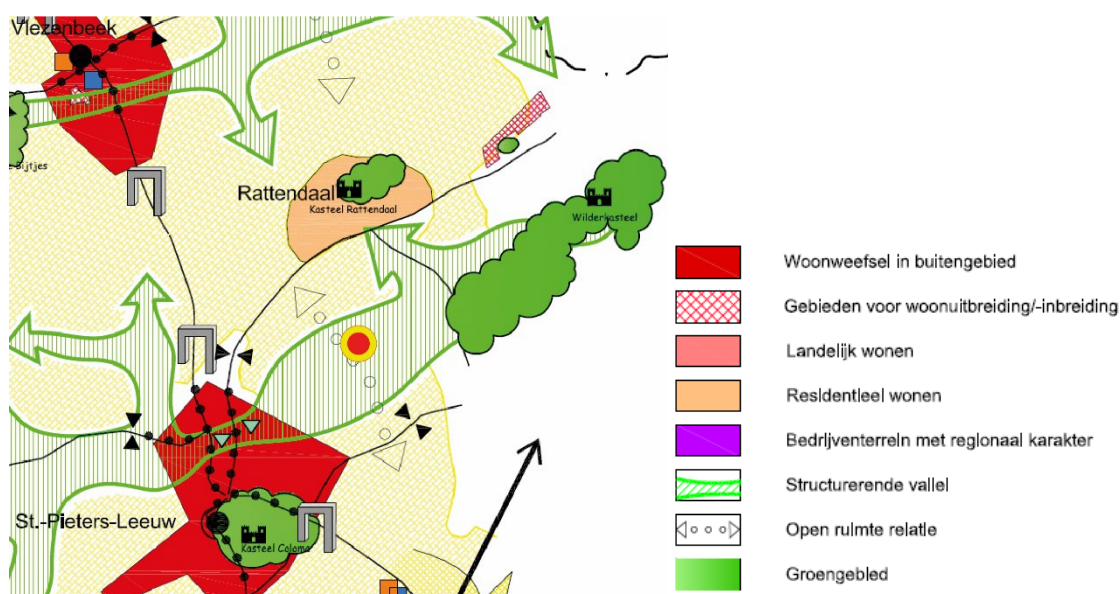


## Gewenste deelruimten

### Westelijke open ruimte

De rivier- en beekvalleien in Sint-Pieters-Leeuw zijn de dragers van de natuurlijke structuur. Het grootste areaal aan biologisch waardevolle gebieden bevindt zich binnen deze valleestructuren, hierdoor komen ze in de eerste plaats in aanmerking voor natuurontwikkeling en natuurverbinding. Waar mogelijk en wanneer de opportuniteit zich voordoet, wordt in de beekvalleien gestreefd naar het herstellen van de aangetaste beekstructuur. Zo kan er bijvoorbeeld voor geopteerd worden om rechtgetrokken beken opnieuw te laten meanderen. De valleigebieden moeten zoveel mogelijk beschermd worden tegen bijkomende bebouwing. Nieuwe woonuitbreidingen worden vermeden. Voor bestaande zonevreemde woningen zullen ontwikkelingsperspectieven worden opgesteld.

Het projectgebied bevindt zich in een structurerende vallei waarbij een open ruimte relatie van groot belang is.

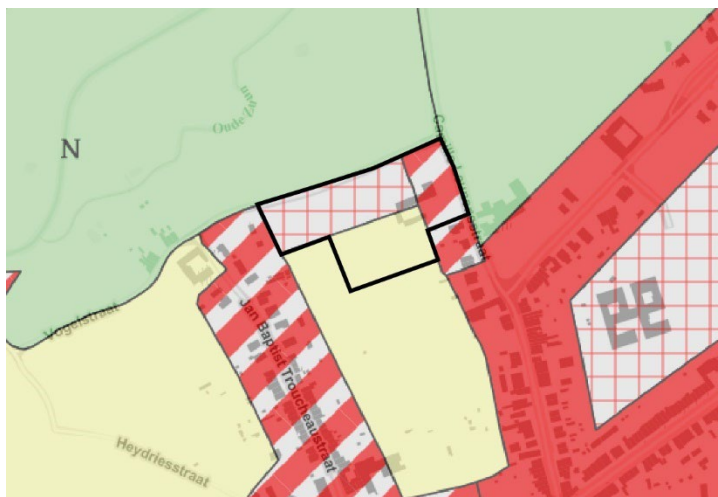


| Deelruimte 'Westelijke open ruimte' (GRS Sint-Pieters-Leeuw, 2009)

## 2.4.5 Bestemmingsplannen

### Gewestplan

Het oostelijke deel van het projectgebied, aan de Camille Leunensstraat, heeft de bestemming “woongebied met landelijk karakter”. Ten noorden van projectgebied, aan de Vogelstraat, krijgt de bestemming van woonuitbreidingsgebied. Het overige deel van het plangebied behoort tot het agrarische gebied.



■ Woongebieden met een landelijk karakter 
 ■ Woonuitbreidingsgebieden 
 ■ Agrarische gebieden

### Plannen van aanleg

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

### Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's)

Er bevinden zich geen ruimtelijke uitvoeringsplannen in het plangebied of de omgeving.

Het plangebied situeert zich wel volledig binnen de contour van het GRUP (Afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden' van 16/12/2011, maar voorziet voor het plangebied zelf geen herbestemming.

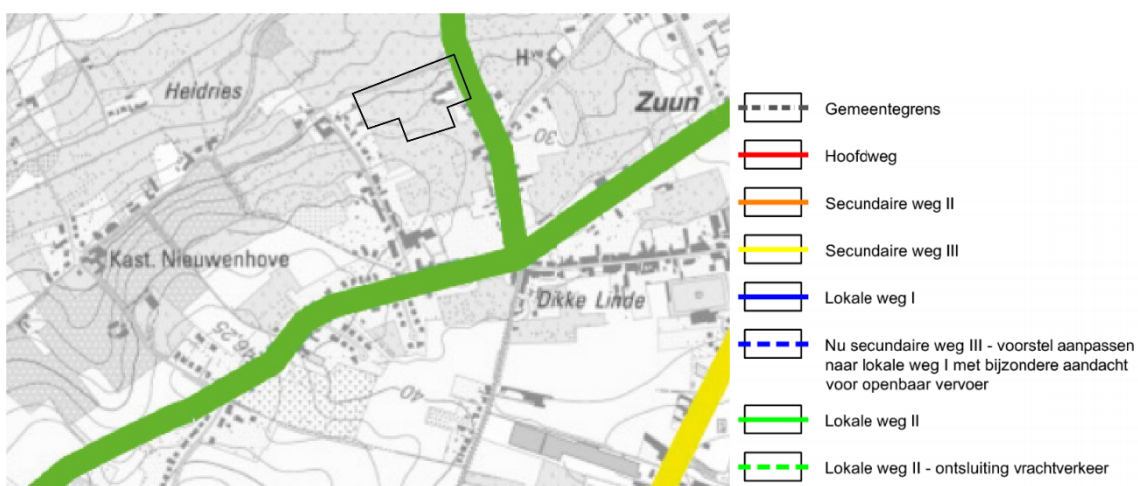
### RUP Open ruimte

Het projectgebied werd niet mee opgenomen in het RUP Open ruimte. In de ruimere omgeving, ten westen van het projectgebied, werd er wel een zone aangeduid als gecompartmenteerd landbouwgebied. De volledige zone kan worden ingericht met het oog op de landbouwexploitatie van het gebied rekening houdend met het gewenste gecompartmenteerd landschapsbeeld.



### 2.4.6 Mobiliteitsplan

#### Gemotoriseerd verkeer



| wegencategorisering

Ten oosten van de plangebieden ligt de Camille Leunensstraat. Deze straat wordt weergegeven als een lokale weg type 2, een lokale gebiedsontsluitingsweg.

## Fietsers

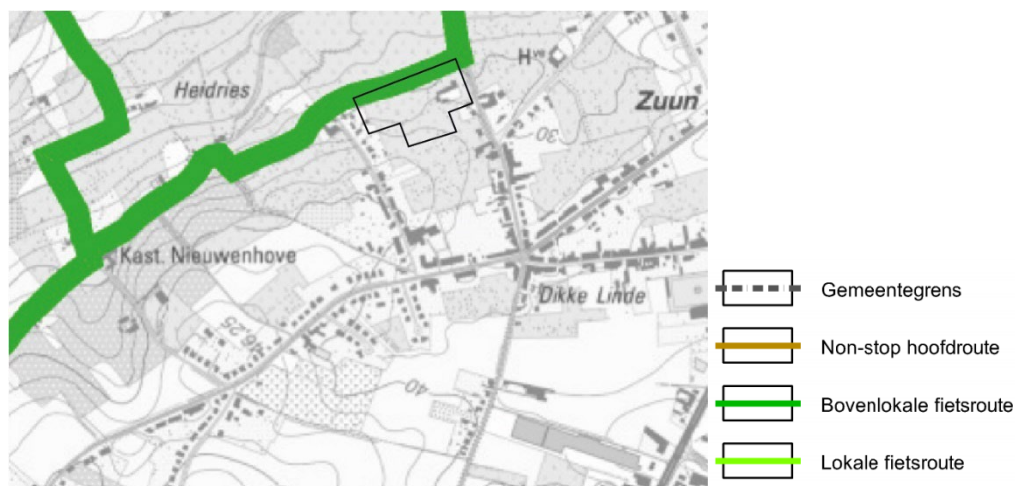


| Functioneel fietsroutenetwerk

Rakend aan het projectgebied, lopen op de Vogelstraat en de Camille Leunensstraat twee lokale functionele fietsroutes.

- de lokaal functionele fietsroutes langs de Vogelstraat:
  - deze fietsroute verbindt Mekingen, Sint-Pieters-Leeuw, Zuun en Negenmanneke;
  - deze fietsroute verbindt Sint-Pieters-Leeuw met Halle.
- de lokaal functionele fietsroutes langs de Camille Leunensstraat
  - deze fietsroute verbindt Dilbeek via Negenmanneke en Drogenbos met Linkebeek en SintGenesius-Rode;
  - deze fietsroute verbindt Sint-Pieters-Leeuw met Halle.

Ook de recreatieve bovenlokale fietsroute loopt langs de Vogelstraat.





| Recreatieve fietsroute

## Voetgangers

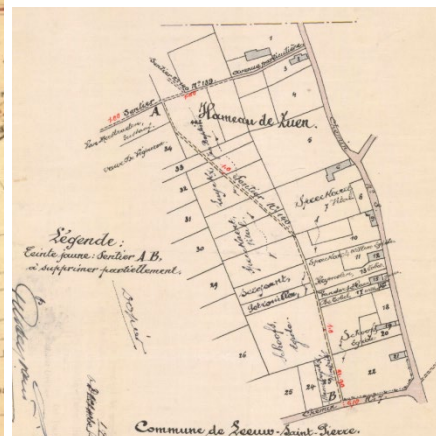
Ten noorden van het projectgebied loopt de Zuunwandeling en de wandeling van het Landbouwleerpad.



-  Zuunwandeling
-  Landbouwleerpad - Sint-Pieters-Leeuw

### 2.4.7 Atlas der buurtwegen

In het zuiden van het projectgebied werd voetweg nr. 140 afgeschaft.



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

<b>Document</b>	Opdrachtgever: <i>Gemeente Sint-Pieters-Leeuw</i>
<b>Datum</b>	December 1995
<b>Status</b>	Goedgekeurd in januari 1997 door AMINAL, afdeling Natuur in het kader van het milieuconvenant
<b>Context</b>	De opmaak van het GNOP gebeurde naar aanleiding van het milieuconvenant tussen de Vlaamse Gemeenschap en de gemeente.
<b>Belangrijkste elementen</b>	Het grondgebied van Sint-Pieters-Leeuw bevat een aantal rijke natuurlijke milieus bestaande uit bossen, weiden, kleine landschapselementen, bermen en waterlopen. Het zijn voornamelijk 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
<b>Besluit</b>	Het GNOP bevat veel waardevol gegevens (inventaris, doelstellingen en acties) die een belangrijke rol kunnen spelen bij de verdere uitwerking van de bestaande ruimtelijke en de gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente.

De nabijgelegen Zuunvallei is een belangrijke structuur binnen het GNOP.

## 2.5 Evaluatie plangebied

### 2.5.1 Knelpunten

- het projectgebied is een van nature overstroombaar gebied voor afstromend water;
- de huidige gewestplanbestemming is niet in overeenstemming met de versterking van de openruimtestructuur;
- de voormalige hoogstamboomgaard is bijna volledig verdwenen;
- het plangebied heeft nu geen fysieke relatie met de vallei van de Zuunbeek.

### 2.5.2 Potenties

- de nabijheid van de vallei van de Zuunbeek;
- het binnengebied is onbebouwd;
- langsheen de Vogelstraat is nog geen bebouwing wat de realisatie van een openruimteverbinding naar het binnengebied mogelijk maakt;
- enkele restanten van hoogstamfruitbomen;
- aanwezigheid van een lokale functionele fietsroute en bovenlokale fietsroute op de Vogelstraat en een lokale functionele fietsroute op de Camille Leunensstraat;
- kwalitatieve bebouwing van aanwezige boerderij;
- mooie zichtrelaties vanuit het plangebied.

## 3 GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

### 3.1 Doelstellingen

- vrijwaren van het grootste deel van het plangebied en het binnengebied van nieuwe bebouwing;
- versterken van de openruimtestructuur door de realisatie van een openruimteverbinding tussen Zuunvallei en binnengebied;
- herwaardering van de aanwezige hoevegebouwen in een kwalitatief woonproject;
- herwaardering van de hoogstamboomgaard.

### 3.2 Visie

Het perceel maakt geen onderdeel uit van het (meer verstedelijkte) woonweefsel van Zuun, maar sluit wel rechtstreeks aan op het openruimtegebied van de Zuunbeekvallei. Gelet op de verdere uitbouw van de openruimtestructuur wordt dit gebied niet langer voorbehouden voor woonontwikkeling. Het woonuitbreidingsgebied wordt herbestemd naar open ruimte. Op die manier kan een verbinding worden gecreëerd met de Zuunbeekvallei in het noorden en kan de open ruimte worden doorgetrokken in het agrarisch binnengebied. De voormalige hoogstamboomgaard wordt geherwaardeerd.

De aanwezige hoevebebouwing op de hoek van de Vogelstraat met de Camille Leunensstraat kan betrokken worden in een kwalitatief woonproject waarbij het eventueel verlies aan bouw mogelijkheden zal gecompenseerd worden. De ontwikkeling van dit hoekperceel dient steeds met respect te gebeuren voor het bestaande hoevegebouw. Een doordachte inplanting en kwalitatieve architectuur zijn hierbij dan ook essentiële elementen.

Het binnengebied kan worden opgeladen met zacht recreatief medegebruik zodat de relatie met de Zuunbeekvallei versterkt wordt. Dit kan gerealiseerd worden door bijvoorbeeld een inrichting als collectieve groene ruimte. Een wandelpad vanaf de Zuunbeekvallei naar de nieuwe woonontwikkelingen op de site van Kaasmakerij Vander Gucht en zo naar de Galgstraat kan de landschappelijke connectie van het woonweefsel met de Zuunbeekvallei bijkomend versterken.

### 3.3 Ruimtelijke concepten

Het woonuitbreidingsgebied wordt herbestemd naar openruimtegebied. Het verlies aan bouw mogelijkheden wordt gecompenseerd door het realiseren van een kwalitatief woonproject waarin de aanwezige hoevebebauwing betrokken wordt.



De open ruimte van het plangebied gebruiken om een verbinding te creëren tussen de Zuunbeekvallei in het noorden en het agrarisch binnengebied in het zuiden.





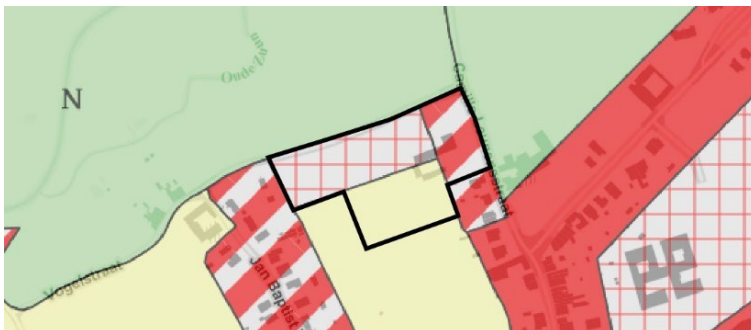
Er ontstaat een trage verbinding tussen de Zuunbeekvallei en de nieuwe woonontwikkelingen op de site van Kaasmakerij Vander Gucht en zo naar de Galgstraat. Zo wordt de landschappelijke connectie van het woonweefsel met de Zuunbeekvallei bijkomend versterkt.



### 3.4 Verder ontwikkelen volgens de bestemmingen en visies van het gewestplan

#### Bestemming gewestplan

Het oostelijke deel van het projectgebied, aan de Camille Leunensstraat, heeft de bestemming "woongebied met landelijk karakter". Ten noorden van projectgebied, aan de Vogelstraat, krijgt de bestemming van woonuitbreidingsgebied. Het overige deel van het plangebied behoort tot het agrarische gebied.



▨ Woongebieden met een landelijk karakter 
 ▨ Woonuitbreidingsgebieden 
 ■ Agrarische gebieden

#### 'Business as usual' tegenover de visie van het RUP

Volgens de voorschriften en de bestemming van het Gewestplan zou het plangebied eventueel als volgt verder ontwikkeld kunnen worden (indicatieve weergave):

- 7 nieuwe grondgebonden woningen aan de Vogelstraat, waarvan 6 in woonuitbreidingsgebied;
- 1 nieuwe grondgebonden woning aan de Camille Leunensstraat.



Het is echter de bedoeling om het vandaag aanwezige woonuitbreidingsgebied gedeeltelijk te gaan herbestemmen naar openruimtegebied. Dit zodat er een kwalitatieve verbinding gecreëerd kan worden tussen de Zuunbeekvallei in het noorden en het agrarisch binnengebied in het zuiden.

De eventuele bouw mogelijkheden in het woonuitbreidingsgebied kunnen gecompenseerd worden in de geel aangeduide zone, een zone die rond de vandaag aanwezige hoevebebouwing loopt.

2 van de 8 bouwmogelijkheden liggen vandaag al in deze gele zone en zullen binnen deze zone een nieuwe invulling krijgen, bij voorkeur in de bebouwing van de bestaande hoeve. De eventuele compensatie van de andere 6 bouwmogelijkheden wordt eveneens binnen dezelfde gele zone voorzien. Binnen deze ontwikkelingszone zal er in de totaliteit gestreefd worden naar de realisatie van een kwalitatief woonproject waarin de aanwezige hoevebebouwing zijn plek kan krijgen.

## 3.5 Ontwerpend onderzoek

### 3.5.1 Macro schaal



 Grens RUP	 Ontwikkelingszone	 Bestaande trage verbinding
 Bestaande bomen	 Zuunbeekvallei	 Nieuwe trage verbinding
 Nieuwe bomen	 RUP Voormalige Kaasmakerij Vander Gucht	 Alternatieve route trage verbinding

Er ontstaat een trage verbinding tussen de Zuunbeekvallei en de nieuwe woonontwikkelingen op de site van de voormalige Kaasmakerij Vander Gucht (RUP Voormalige Kaasmakerij Vander Gucht) en zo naar de Galgstraat. Zo wordt de landschappelijke connectie van het woonweefsel met de Zuunbeekvallei bijkomend versterkt.

"Sfeerbeelden open ruimte"



## 3.5.2 Micro schaal – scenario's



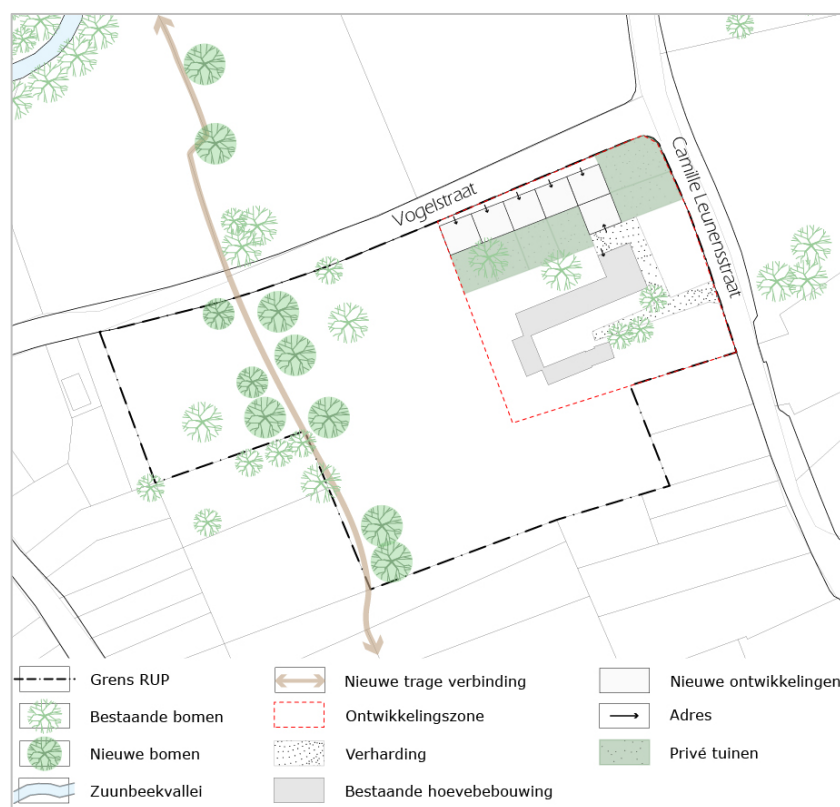
Zoals in hoofdstuk 3.4 besproken kunnen 8 nieuwe bouwontwikkelingen gecompenseerd worden binnen de ontwikkelingszone (rode stippellijn). In het gebied is momenteel één woonentiteit aanwezig in de bestaande hoeve. De verschillende scenario's gaan ervan uit dat de bestaande hoevebebauwing gerenoveerd kan worden en er binnen deze bebouwing drie wooneenheden kunnen gerealiseerd worden in plaats van 1 woning. De overige 6 nieuwe bouwontwikkelingen zullen ondergebracht worden in nieuwbouwprojecten die al dan niet gestapeld kunnen voorkomen.

Scenario 1 tot en met 3 gaan ervan uit dat er in de totaliteit gestreefd wordt naar de realisatie van een kwalitatief woonproject waarin de aanwezige hoevebebauwing zijn plek behoudt. De hoevebebauwing is opgenomen op de inventaris van onroerend erfgoed. Er wordt in de drie scenario's onderzocht op welke manier nieuwe ontwikkelingen gekoppeld kunnen worden aan dit onroerend erfgoed, steeds met respect voor de hoeve en zijn omgeving.

Het laatste scenario, scenario 4 gaat uit van een tabula rasa op de site waarbij de hoevebebauwing plaats maakt voor een volledig nieuwe ontwikkeling. Het is hierbij zeer belangrijk om de eigenheid van het projectgebied te behouden. Daarom wordt ervoor gekozen om de invulling van de projectzone te baseren op de typologie van een vierkantshoeve.

De verschillende scenario's zullen hieronder kort beschreven worden en er zal een overzicht gegeven worden van de voor- en nadelen van elk scenario.

## Scenario 1: omgekeerde S



Scenario 1 gaat ervan uit dat de hoevebebouwing verder afgebouwd wordt langs de Vogelstraat in een omgekeerde S. De bestaande hoevebebouwing wordt gerenoveerd en binnen deze bebouwing kunnen drie wooneenheden gerealiseerd worden. De 6 nieuwe woonontwikkelingen - of meer indien gestapeld gebouwd wordt - maken ofwel gebruik van de bestaande infrastructuur van de hoevebebouwing of hebben een adres gekoppeld aan de Vogelstraat.

## Voordelen

- er wordt optimaal gebruik gemaakt van de bestaande infrastructuur;
- elke woning heeft een private tuin;
- 4 van de 6 woningen hebben een tuin naar het zuiden (2 naar het oosten);
- de bestaande hoevebebouwing wordt gerenoveerd en binnen deze bebouwing kunnen drie wooneenheden gerealiseerd worden.

## Nadelen

- er zal in het ontwerp rekening gehouden moeten worden met het hoogteverschil aan de Vogelstraat (bouwen in de helling);
- hoeve verliest zijn zicht naar het openruimtegebied.

## Scenario 2: evenwijdig binnengebied



Scenario 2 creëert een binnengebied dat evenwijdig en in interactie gaat met de bestaande hoevebebauwing. De bestaande hoevebebauwing wordt gerenoveerd en binnen deze bebouwing kunnen drie wooneenheden gerealiseerd worden.

Er wordt voor de nieuwe ontwikkelingen een nieuwe ontsluiting gerealiseerd die enkel en alleen door deze bewoners gebruikt zal worden (infrastructuur tussen nieuwe ontwikkelingen en hoevebebauwing wordt gescheiden).

### Voordelen

- er wordt een aangenaam nieuw binnengebied gecreëerd;
- hoeve wordt mee deel van de nieuwe ontwikkelingen. Het bestaande hoevegebouw wordt ook gerenoveerd en binnen deze bebouwing kunnen drie wooneenheden gerealiseerd worden.
- het hoogteverschil aan de Vogelstraat zorgt ervoor dat de tuinen de nodige privacy hebben;
- elke nieuwe woning heeft een private tuin;
- 5 van de 6 tuinen van de nieuwe ontwikkelingen hebben zicht op het achtergelegen openruimtegebied.

### Nadelen

- er moet nieuwe infrastructuur aangelegd worden;
- hoeve verliest zijn zicht naar het openruimtegebied;
- 4 van de 6 tuinen van de nieuwe ontwikkelingen zijn naar het noorden gericht.

### Scenario 3: nieuwe ontwikkelingen gekoppeld aan de bestaande hoevebebauwing



In het derde scenario wordt de bestaande hoevebebauwing afgewerkt met nieuwe ontwikkelingen. De bestaande hoevebebauwing wordt gerenoveerd en binnen deze bebouwing kunnen drie wooneenheden gerealiseerd worden.

Deze inplanting zorgt ervoor dat er geen nieuwe infrastructuur aangelegd dient te worden en dat de ontwikkeling beschouwd kan worden als één samenhangend geheel. In dit scenario zou ervoor geopteerd kunnen worden om de resterende open ruimte binnen de ontwikkelingszone in te zetten voor een gedeeltelijke collectieve tuin (collectieve tuin = resterende ontwikkelingszone - private tuinen van de hoevebebauwing).

#### Voordelen

- er moet geen nieuwe infrastructuur aangelegd worden;
- afwerking van de bestaande hoevebebauwing;
- bestaande hoeve behoudt zijn zicht naar het openruimtegebied;
- het bestaande hoevegebouw wordt ook gerenoveerd en binnen deze bebouwing kunnen drie wooneenheden gerealiseerd worden.
- ingreep op de openruimte is beperkt.

#### Nadelen

- nieuwe woningen sluiten direct aan op de hoeve;
- de nieuwe woningen in het zuiden hebben geen diepe tuinen en hebben een beperkt zicht op de tuinen van de burens (privacy). Er kan wel voorzien worden in collectieve tuinruimte langsheen de Vogelstraat.



Scenario 4: nieuwe ontwikkelingen gekoppeld aan de bestaande hoevebebouwing met vrijwaring van de aanwezige talud



In het vierde scenario wordt de bestaande hoevebebouwing voor het overgrote deel behouden en afgewerkt met nieuwe ontwikkelingen. De bestaande hoevebebouwing wordt gerenoveerd en binnen deze bebouwing kunnen drie wooneenheden gerealiseerd worden.

Deze inplanting zorgt ervoor dat er geen nieuwe infrastructuur aangelegd dient te worden en dat de ontwikkeling beschouwd kan worden als één samenhangend geheel. In dit scenario zou ervoor geopteerd kunnen worden om de resterende open ruimte binnen de ontwikkelingszone in te zetten voor een gedeeltelijke collectieve tuin (collectieve tuin = resterende ontwikkelingszone - private tuinen van de hoevebebouwing).

#### Voordelen

- er moet geen nieuwe infrastructuur aangelegd worden;
- afwerking van de bestaande hoevebebouwing;
- bestaande hoeve behoudt zijn zicht naar het openruimtegebied;
- de bestaande talud aan de Camille Leunensstraat wordt gevrijwaard van verdere bebouwing;
- het bestaande hoevegebouw wordt ook gerenoveerd en binnen deze bebouwing kunnen drie wooneenheden gerealiseerd worden;
- ingreep op de openruimte is beperkt.

#### Nadelen

- de bestaande stallen (gebouwen in het zuiden van de ontwikkelingszone) dienen afgebroken te worden zodat hier kwalitatieve woningen gerealiseerd kunnen worden;
- nieuwe woningen sluiten direct aan op de hoeve;

- de nieuwe woningen in het zuiden hebben geen diepe tuinen en hebben een beperkt zicht op de tuinen van de burens (privacy). Er kan wel voorzien worden in collectieve tuinruimte langs de Vogelstraat.

### Scenario 5: de bestaande hoevebebouwing wordt niet behouden



In scenario 5 maakt de hoevebebouwing plaats voor een volledig nieuwe ontwikkeling. Het is hierbij zeer belangrijk om de eigenheid van het projectgebied te behouden. Om deze reden wordt ervoor gekozen om de invulling van de projectzone te baseren op de typologie van een vierkantshoeve waarbij de woningen ingericht worden rond een binnenerf.

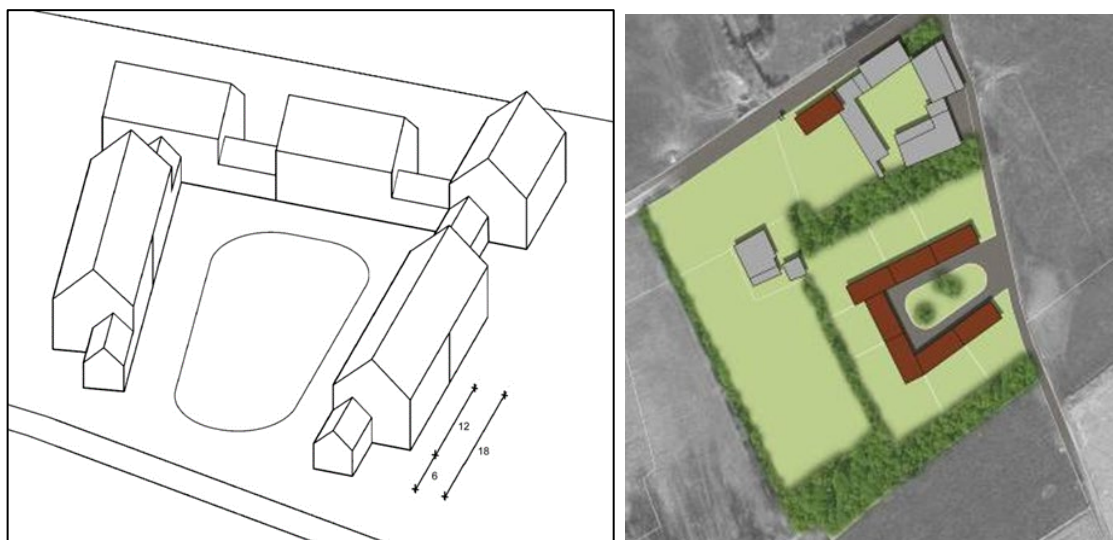
#### Voordelen

- gebaseerd op de typologie van de vierkantshoeve (relatie met oorspronkelijke hoeve);
- woningen worden ingericht rond een binnenerf;
- er kunnen evenveel woningen gerealiseerd worden dan in de drie voorgaande scenario's;
- de privé-tuinen van de 9 eengezinswoningen zijn naar buiten gericht;
- er wordt afstand bewaard ten opzichte van de aangrenzende burens (privacy).

#### Nadelen

- U-vormige hoeve (vastgesteld bouwkundig erfgoed) verdwijnt;
- juridisch en ruimtelijk moeilijk te onderbouwen waarom de hoeve zou moeten verdwijnen (gebouw is ook nog in een redelijk goede staat en opgenomen in de VIOE).

Indicatieve referentieprojecten: de vierkantshoeve



| Grafische verduidelijking van de ‘vierkantshoeve’ typologie (links), ontwerpschets (rechts) (ref: RUP Sint-Laureins-Berchem en Oudenaken)

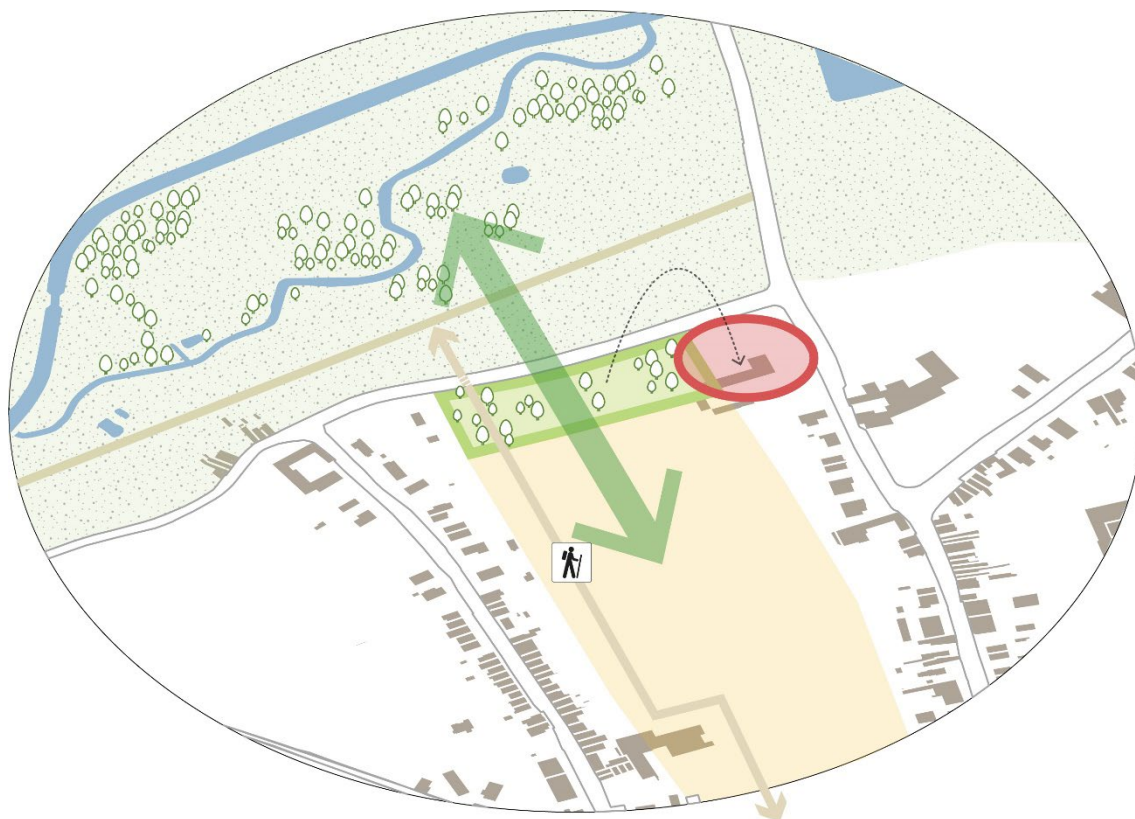
In dit referentieproject worden zeven grondgebonden eengezinswoningen ingericht rond een binnenerf. De privé-tuinen van de zeven eengezinswoningen zijn naar buiten gericht.




“Moodboard” - voorbeelden van hedendaagse vierkantshoeve typologie

Nieuwe woonvormen zoeken in relatie tot de herwaardering van de boerderij.



### 3.6 Schetsontwerp / indicatief inrichtingsplan / toelichting planopties



-  te herbestemmen WUG
-  nieuwe woonvormen zoeken in relatie tot de herwaardering van de boerderij
-  versterken van de openruimtestructuur via het plangebied
-  binnengebied wordt opgeladen met een zachte recreatieve verbinding
-  herwaardering van de hoogstamboomgaard

## 3.7 Krachtlijnen voor de stedenbouwkundige voorschriften

### Bestaande hoeve en omgeving

- herwaardering van de hoeve;
- verweving van de oude en de nieuwe architectuur van en rond de hoeve;
- vastleggen van het aantal toegelaten wooneenheden op maximaal 6 nieuwe wooneenheden en maximaal 3 wooneenheden in de hoeve.

### Open ruimte

- voorschriften afstemmen op gecompartmenteerd landbouwgebied;
  - grondgebonden agrarische activiteiten: akkerbouw, veeteelt en tuinbouw (serres zijn toegelaten op maximaal 50% van de landbouwgronden van één bedrijfszetel en met een maximale grondoppervlakte van 1000 m<sup>2</sup> per bedrijfszetel en maximale hoogte van 3,5 m – tijdelijke overkappingen met maximale hoogte van 3,5 m)
  - gebouwen: niet toegelaten
- er dient ruimte voorzien te worden voor zachte recreatie;
- behoud en herwaardering van hoogstamboomgaard;
- de doorwandelbaarheid garanderen.

## 4 EFFECTEN VAN HET RUP

### 4.1 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.

#### 4.1.1 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 via een ingreep-effectenmatrix. In deze matrix wordt afgewogen welke disciplines verder zullen onderzocht worden en hoe deze verder onderzocht zullen worden. Hierbij 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.

#### 4.1.2 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. Het gaat over enkele kleine percelen die onderdeel zijn van de grotere context, namelijk het valleigebied van de Zuunbeek. Het plangebied van het RUP bedraagt een oppervlakte van ca. 0,02 km<sup>2</sup>. Dit is minder dan 0,01% van de totale oppervlakte van Sint-Pieters-Leeuw, zijnde ca. 40.67 km<sup>2</sup>. Bovendien heeft het RUP betrekking op een beperkte wijziging en zelfs een afstemming op de bestaande situatie.

- Het RUP is geen plan of programma waarvoor een passende beoordeling vereist is zoals bepaald door het artikel 36ter §3 van het natuurdecreet.

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:

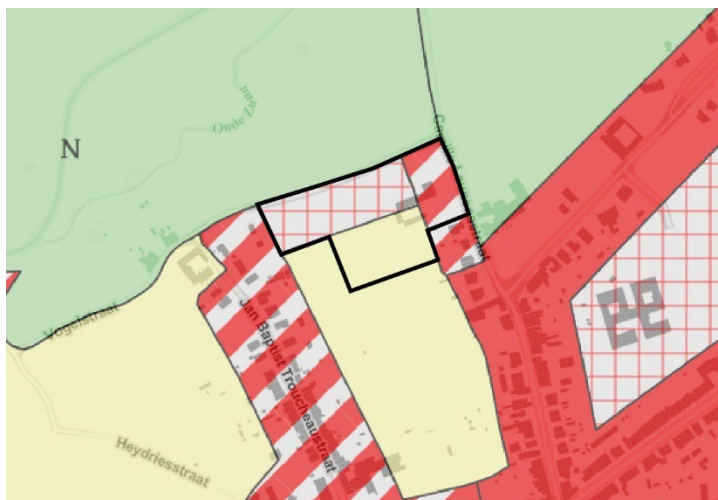
- indien er geen aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn: geen plan-MER-plicht;
- indien er wel aanzienlijke milieueffecten kunnen worden aangetoond voor één of meerdere criteria: wel plan-MER-plicht.

#### 4.1.3 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 gewestplan en de ermee gerelateerde bepalingen en voorschriften behouden blijven. De belangrijkste plus- en minpunten worden hieronder aangehaald.

Het plangebied is conform het gewestplan geselecteerd als woongebied met landelijk karakter, woonuitbreidingsgebied en agrarisch gebied.



■ Woongebieden met een landelijk karakter 
 ■ Woonuitbreidingsgebieden 
 ■ Agrarische gebieden

| Gewestplan (Geopunt Vlaanderen, 2022)

Pluspunten van het nulalternatief:

- gebied dat wel zou kunnen ingevuld worden;
- ter plaatse nog woningen bouwen.

Minpunten van het nulalternatief:

- open ruimte verdwijnt;
- hoogstamboomgaard verdwijnt;
- openruimtecorridor kan niet gerealiseerd worden.

## Locatie- en inrichtings- en/of uitvoeringsalternatieven

Naast het nulalternatief kan er eveneens gekeken worden naar de locatie- en inrichtings-en/of uitvoeringsalternatieven. Voor dit voorgenomen plan zijn er geen relevante locatie-alternatieven. Het plan is sterk locatiegericht gezien het RUP beoogt om een belangrijke openruimteverbinding juridisch te verankeren en binnen een aanvaardbaar kader beperkte nieuwe woonontwikkelingsmogelijkheden te bieden.

Daarnaast zijn de inrichtings- en/of uitvoeringsalternatieven beperkt. Deze zijn immers afgestemd op de actuele situatie, het gewenste beleid en de ontwikkelingswensen van de overheid. Er werd wel onderzoek gevoerd naar mogelijke woonontwikkelingen en compensatie voor de oppervlakte die niet met wonen zullen ingevuld worden (zie supra ontwerp onderzoek 3.3).

### 4.1.4 Beoordeling milieueffecten

#### Bodem

<b>Checklist potentiële ingrepen discipline Bodem</b>	<b>Ja</b>	<b>Nee</b>
<b><i>Bodemverstoring en grondstofvoorraden</i></b>		
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)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b><i>Bodemkwaliteit en bodemverontreiniging</i></b>		
Voorziet het plan risico-activiteiten voor verontreiniging (zoals bijv. kmo-zone, bedrijvenszone)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Voorziet het plan herbestemmingen naar een ander bestemmingstype?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b><i>Erosie</i></b>		
Voorziet het plan een gewijzigd bodemgebruik waardoor bijkomende oppervlakte aan erosie het gevolg kan zijn of het plan aan erosie onderhevig kan zijn?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



## Bodemverstoring en grondstofvoorraden

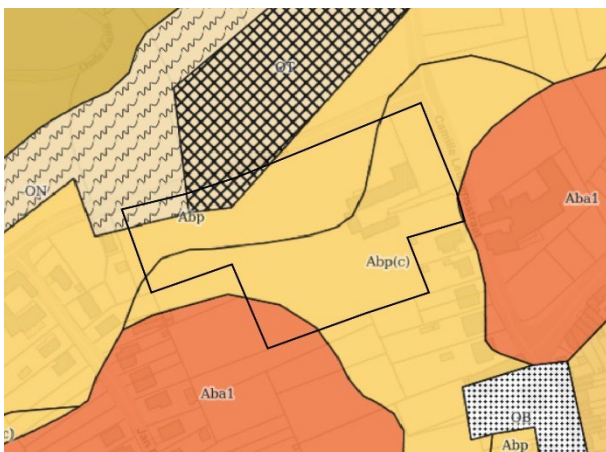
### Referentiesituatie

De bodem in het plangebied bestaat uit:

- Abp: droge leembodem zonder profiel, Zandleemstreek;
- OT: sterk vergraven gronden;
- ON: opgehoogde gronden.

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

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



| Bodemkaart (Geopunt Vlaanderen, 2024)

### Effectenbespreking

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 zijn geen oriënterende of beschrijvende bodemonderzoeken gekend, alsnog bodemsaneringsprojecten (OVAM, 2022).

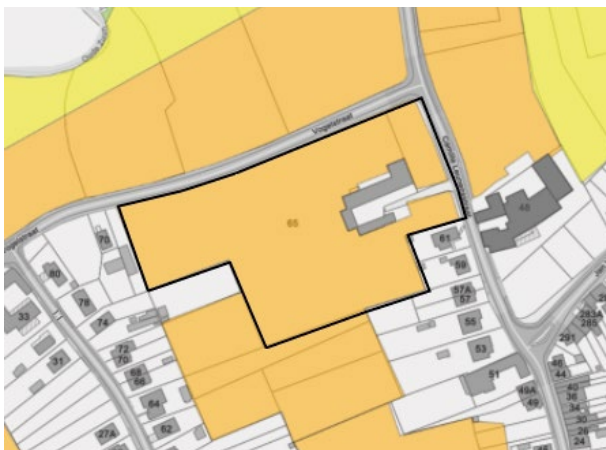
### Effectenbespreking

Rekening houdend met de aard van het plan en het gegeven dat er geen gekende verontreinigde percelen worden aangetroffen en er geen bedrijvigheid wordt gepland, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten inzake bodemkwaliteit optreden.

## Erosie

Referentiesituatie

De erosiegevoeligheidskaart per perceel 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. Het plangebied valt binnen de potentiële bodemerosiekaart per perceel en wordt aangeduid als 'medium' erosiegevoelig.



| Potentiële bodemerosiekaart per perceel (Geopunt Vlaanderen, 2024)

Er wordt maar een zeer beperkte zone binnen het plangebied aangeduid als een zone met een matige gevoeligheid voor grondverschuiving.



| Gevoeligheid voor grondverschuivingen (Geopunt Vlaanderen, 2024)

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

Het plan voorziet geen dermate wijzigingen in het bodemgebruik die erosie tot gevolg kunnen hebben.

*t.o.v. de bestaande toestand*

Het voorzien van maximaal zes bijkomende woonontwikkelingen, zullen quasi geen bijkomende erosie van de bodem tot gevolg hebben omdat het slechts een zeer beperkte ontwikkeling betreft. Bij de ontwikkeling dient er – in functie van de matige erosiegevoeligheid – wel opgenomen te worden dat de ontwikkeling niet voor te veel afspoelingen en grote hellingen mogen zorgen. Dit is conform de visie van de gewestelijke hemelwaterverordening.

*Algemeen*

Rekening houdend met de aard van het plan en het gegeven dat er in en het plangebied maar maximaal zes nieuwe woningen gerealiseerd zouden worden, kan er geconcludeerd worden dat er waarschijnlijk geen aanzienlijke effecten op erosie zullen optreden. 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.

## Water (grond- en oppervlakte- en afvalwater)

<b>Checklist potentiële ingrepen discipline Water</b>	<b>Ja</b>	<b>Nee</b>
<b>Grondwater</b>		
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, bedrijvenszone)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Oppervlaktewater</b>		
Zijn er binnen het plan ingrepen op waterlopen of oevers mogelijk (afgraven of aanleggen oevers/dijken, openleggen of overwelven van waterlopen, hermeandering/rechttrekking, verharding overzones)?	<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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Afvalwater</b>		
Genereert het plan afvalwater (huishoudelijk afvalwater of bedrijfsafvalwater)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Grondwater

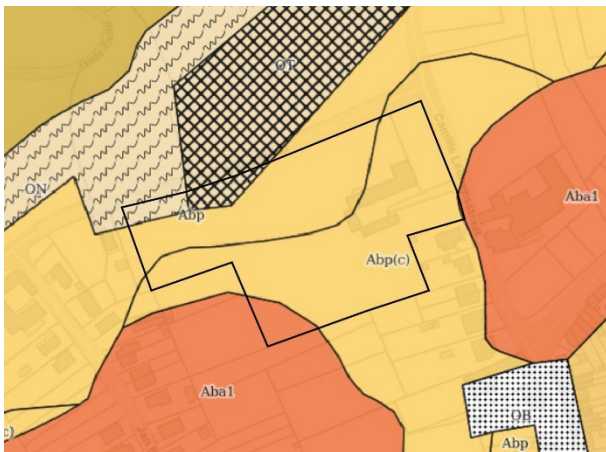
Het plangebied is niet gelegen in een beschermingszone voor waterwinning.

Bij het thema bodem werd de bodemkaart opgenomen. Deze kaart en classificering geeft ook een indicatie van de infiltratiegeschiktheid van de bodems.

De bodem in het plangebied bestaat uit:

- Abp: droge leembodem zonder profiel, Zandleemstreek. Er kan initieel aangenomen worden dat deze grond niet geschikt is voor infiltratie omwille van de ongunstige textuur van de bodem.
- OT: sterk vergraven gronden;
- ON: opgehoogde gronden.

Het overgrote deel van het plangebied heeft dus een bodemprofiel dat kwetsbaar is voor profielverstoring. De bodem die “niet geschikt is voor infiltratie” is een initiële schatting volgens de bodemkaart van Geopunt. Deze schatting is meer een vermoeden, maar dient nog bijkomend onderzocht te worden met proeven indien er ontwikkeld zou worden. Als uit deze proeven zou blijken dat de bodem “niet geschikt is voor infiltratie”, dan dient er binnen de nieuwe ontwikkeling van de woningen ingezet te worden op buffering in plaats van infiltratie.



| Bodemkaart (Geopunt Vlaanderen, 2024)

### Effectenbespreking

Er zal voldaan worden aan de hemelwaterverordening. De verharding van de nieuwe bouwvolumes en eventuele ontsluiting worden gegroepeerd zodat er meer ruimte vrijkomt voor aaneengesloten onverharde zones en het gecompartmenteerd landbouwgebied. Dit zorgt er bijkomend ook voor dat er een openruimtecorridor gerealiseerd kan worden.

Het plan voorziet geen grote aaneengesloten ondergrondse constructies in kwetsbare zones zoals: valleizones, zones met een kwetsbare waterhuishouding en zones met slecht doorlatende geologische lagen.

Rekening houdend met de aard van het plan- en de eerder beperkte wijziging in de verhardingsgraad - en het gegeven dat het plan niet gelegen is ter hoogte van zeer grondwaterstromingsgevoelige gebieden zoals valleigebied, niet ter hoogte van een beschermingszone voor drinkwaterwinning, er geen gekende verontreinigde percelen worden aangetroffen (cf. bodem), kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op grondwater optreden.

## Oppervlaktewater

Referentiesituatie

Het plangebied is niet gelegen in een signaalgebied.

Het plangebied valt niet binnen de aanduiding van de pluviaal en fluviaal overstromingsgevoelige gebieden.

Enkel de Camille Leunensstraat – aansluitend en ten oosten van het plangebied – wordt op de kaart met de pluviale overstromingsgevoelige gebieden aangeduid als zone met een middelgrote kans op overstromingen.

Op de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden pluviaal en fluviaal valt de Zuunbeekvallei – ten noorden van het plangebied - wel binnen de aanduiding van de overstromingsgevoelige gebieden. Dit hoogstwaarschijnlijk door de aanwezigheid van de Oude Zuun en de Zuunbeek.



| Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (Geopunt Vlaanderen, 2024)



| Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal (Geopunt Vlaanderen, 2024)



#### 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, 2024)

#### Effectenbespreking

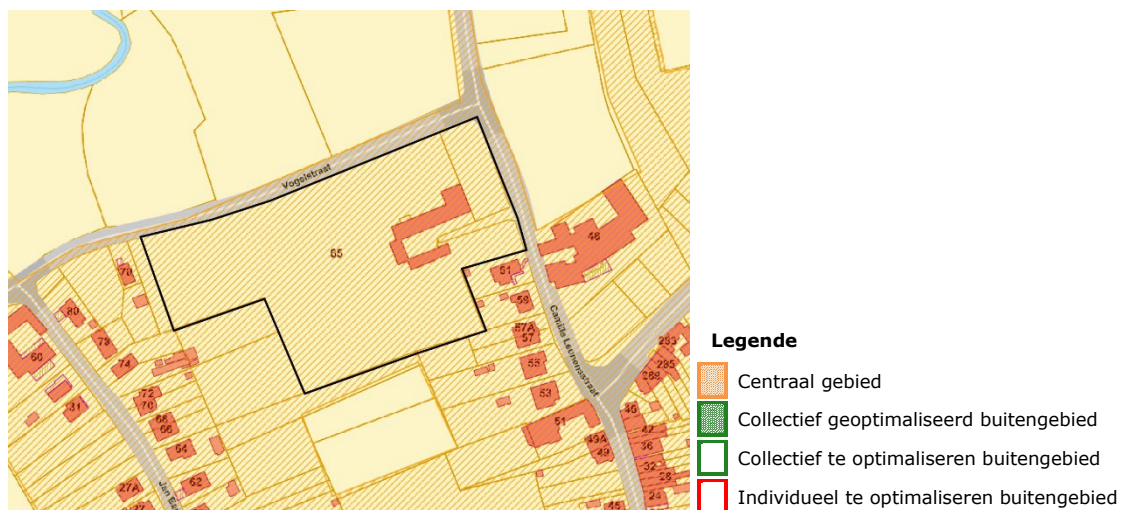
In het plan/RUP wordt ervan uitgegaan dat elke omgevingsvergunning dient te voldoen aan de randvoorwaarden zoals opgenomen in de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (5 juli 2013, B.S. 8.10.2013 en wijziging) en technisch achtergronddocumenten (en wijzigingen).

Een beperkte oppervlakte agrarisch gebied +/- 0,1 ha zal herbestemd worden naar projectgebied voor wonen. Deze 0,1 ha is eerder beperkt tegenover de +/- 0.7 ha - vandaag aanwezige - woonuitbreidingsgebied dat herbestemd zal worden naar openruimte, gecompartmenteerd landbouwgebied. Deze 0,7 ha wordt met andere woorden vrijgesteld van enige verharding aan de bodem. Bijgevolg kan er geconcludeerd worden dat de invulling van het plangebied geen grote wijzigingen in de toegelaten bebouwde oppervlakte en verharding creëert.

#### Afvalwater

#### Referentiesituatie

Volgens het zoneringsplan van de Vlaamse Milieumaatschappij is het plangebied gelegen in een zone 'centraal gebied'. Dit houdt in dat er reeds geruime tijd een riolering aanwezig is en deze aangesloten is op een waterzuivering. (oranje gearceerd)



| Zoneringskaart (VMM, 2024)

### Effectenbespreking

Rekening houdend met de aard van het plan zoals een beperkt te verwachten aandeel aan afvalwater en het gegeven dat het plan kan aansluiten op een RWZI met voldoende capaciteit en er geen bedrijfsafvalwater wordt geloosd op oppervlaktewater, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten vanuit afvalwater optreden.

### Conclusie discipline water

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

## Biodiversiteit

Checklist potentiële ingrepen discipline	Ja	Nee
<b>Biodiversiteit</b>		
<b><i>Biotoopverlies / biotoopwijziging</i></b>		
<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 verkeersemmissies)?		
<b><i>Rustverstoring (door geluid en lucht)</i></b>		
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

#### Referentiesituatie

Er bevinden zich noch speciale beschermingszones (vogel- of habitatrictlijngebieden of Ramsar-gebied), noch VEN- of IVON-gebieden, noch Vlaamse of erkende natuurresevaten in het plangebied.

De zone ten noorden van het plangebied wordt wel aangeduid als het GEN gebied "De Vallei van de Zuunbeek en de zijlopen".



| VEN- en IVON-gebieden (Geopunt Vlaanderen, 2022)

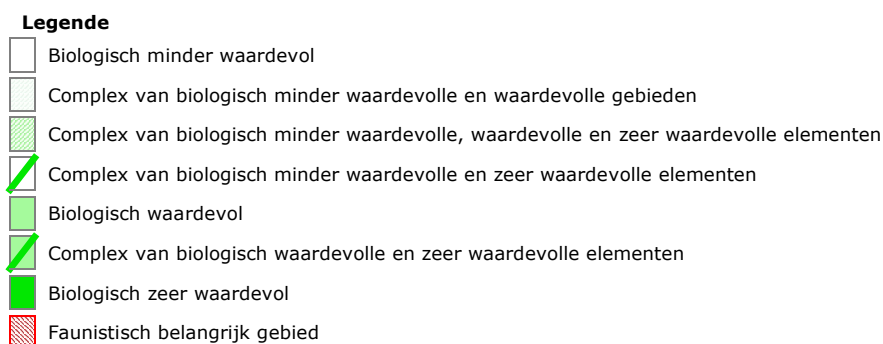
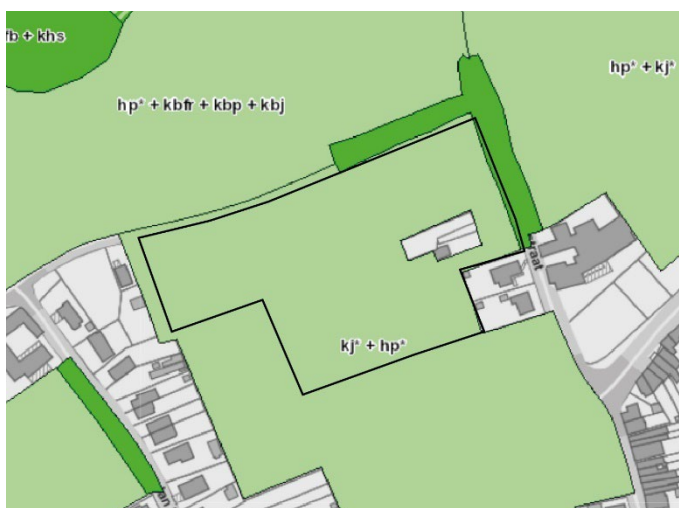
Het dichtsbijzijnde VEN-gebied dat ook aangeduid wordt op de Natura 2000 Habitat kaart (Geopunt, 2024) is gelegen op ca. 2,6 km ten westen van het plangebied zijnde de "Beekbegeleidend vogelkers-essenbos en essen-iepenbos".

Ten noorden van het plangebied van het RUP ligt een habitatrictlijngebied "Hallerbos en nabije boscomplexen met brongebieden en heiden".



| Speciale beschermingszones (Geopunt Vlaanderen, 2024)

Op de biologische waarderingskaart worden zones gecategoriseerd als ‘biologisch waardevol’ omwille van de hoogstambooggaard. Deze categorisering is gebeurd op basis van een terreinbezoek door een karteerder in juli 1998.



| Biologische waarderingskaart (Geopunt Vlaanderen, 2022)

Op de biologische waarderingskaart wordt het plangebied gekarteerd als:

- Kw: Holle weg (oostelijk deel van de Vogelstraat en noordelijk deel van de Camille Leunensstraat);  
*Opmerking:* de hollewegstructuur is niet meer sterk aanwezig.
- kj + hp : hoogstambooggaard + soortenarm permanent cultuurgrasland;

*Opmerking:* er resten nog slechts enkele hoogstambomen.

#### Effectenbespreking

De huidige bestemming van het gewestplan laat een gedeeltelijke invulling met wonen toe van 1,36 ha (0,45 ha woongebied met een landelijk karakter en 0,91 ha woonuitbreidingsgebied). Het voorliggend RUP gaat het projectgebied voor wonen reduceren tot 0,73. Bijgevolg wordt er 0,63 ha aan bouwmogelijkheden herbestemd naar gecompartmenteerd landbouwgebied. Hierdoor kan de openruimtecorridor en de zichtrelaties naar het ten noorden gelegen openruimtegebied juridisch verankerd worden wat het volledige gebied ten goede zal komen. Deze ingreep zal ook de mogelijke impact op de te verwachten stikstofdepositie ten goede komen.

Bijkomend dient er ook rekening gehouden te worden met de aard van het plan en het gegeven dat er in het plangebied een biologische waardevolle vegetatie is van hoogstambomen. Het valt op dat er vandaag slechts enkele van deze hoogstambomen (+/- vijf) terug te vinden zijn in het noorden van het projectgebied.

Er wordt gekozen om deze meest kwetsbare zone mee op te nemen in een zone met een openruimtebestemming (gecompartmenteerd landbouwgebied) zodat deze hoogstamboomgaard geherwaardeerd kan worden en er nieuwe hoogstammen aangeplant kunnen worden. Daarnaast zullen er via de voorschriften voldoende waarborgen ter bescherming aangeboden worden.

Rekening houdend met de aard van het plan en het gegeven dat er in het plangebied geen biologisch waardevolle zones, oudere bossen of groengebieden verloren gaan, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op biotoopverlies/-wijziging optreden.

#### Rust- en lichtverstoring

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

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.

## Landschap bouwkundig erfgoed en archeologie

Checklist potentiële ingrepen discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	Ja	Nee
<b>Landschap</b>		
<i>Landschapsstructuur en -erfgoedwaarde</i>		
Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die landschappelijke structuren of erfgoedwaarden kunnen verstoren of vernietigen? Zoals:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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, ...)?</li> <li>○ Ontbossing of rooiwerkzaamheden (met bijzondere aandacht voor historische bossen)?</li> <li>○ Wijziging van historische percelering, kavelstructuren, waterlopen, wegenpatroon?</li> </ul>		
<i>Uitzicht</i>		
Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die uitzichten kunnen verstoren? Zoals:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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.</li> </ul>		
<b>Bouwkundig erfgoed</b>		
Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die bouwkundig erfgoed kunnen verstoren of vernietigen? Zoals:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Afbraak van bouwkundig erfgoed.</li> <li>○ Het renoveren/verbouwen van het bouwkundig erfgoed waardoor het karakter, de herkenning,... van het erfgoed mogelijks verdwijnt.</li> </ul>		

- 
- o Nieuwe ontwikkelingen (nieuwbouw of infrastructuraanleg)
- 

### **Archeologie**

---

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

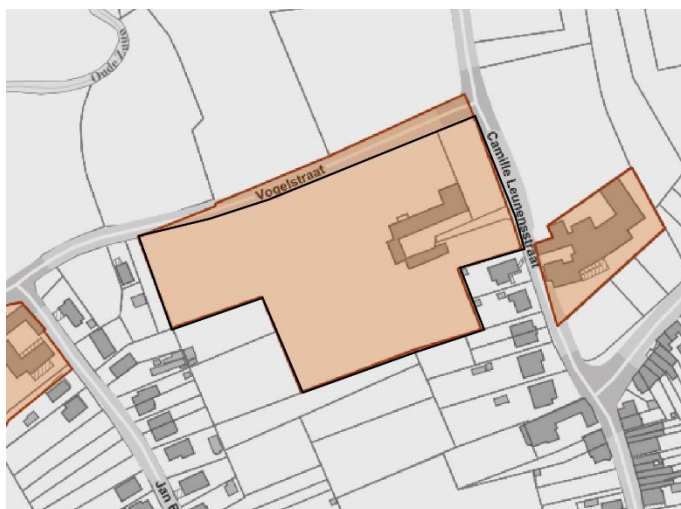


- o Werkzaamheden die gepaard gaan met ingrepen in de bodem (graafwerkzaamheden)
  - o Permanente veranderingen in de grondwatertafel
  - o Samendrukking van onderliggende lagen ten gevolge van (permanente) ophogingen van het terrein
- 

### Landschap

#### Referentiesituatie

Het projectgebied ligt volledig binnen een vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed genaamd "U-vormige hoeve". Deze U-vormige hoeve werd opgenomen in de inventaris, maar is geen beschermd erfgoed.



#### **Legende**

- Bouwkundig Erfgoed / bouwkundige relictten
- Bouwkundig Erfgoed / bouwkundige gehelen

| Bouwkundig erfgoed (Geopunt Vlaanderen, 2024)

Het plangebied is volledig gelegen binnen het traditioneel landschap van het Pajottenland. Dit landschap wordt gekenmerkt door een structuurdragende matrix van golvende topografieën, asymmetrische valleien en kleine kerndorpen.

Verder wordt het Pajottenland gekenmerkt door veel zichtbare open ruimte die meestal volgende eigenschappen bevat:

- talrijke door topografie en vegetatie bepaalde panoramische of gerichte vergezichten;

- skyline wordt meestal bepaald door topografie;
- door topografie en vegetatie begrensde gerichte zichten in de valleien.

Al deze kenmerken die betrekken hebben op de zichtbare open ruimte zijn ook van toepassing op het voorliggend RUP.

#### Effectenbespreking

Het projectgebied ligt volledig binnen een vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed genaamd "U-vormige hoeve", maar is geen beschermd erfgoed. Het plan bevindt zich met andere woorden niet in of nabij beschermd erfgoed, elementen uit vastgestelde inventarissen of Unesco Werelderfgoed. Verder heeft het plan reeds aandacht voor de belangrijke bestaande landschappelijke structuren binnen het gebied en zullen deze geïntegreerd en waar mogelijk versterkt worden in het ontwerp. Denk hierbij bijvoorbeeld aan:

- talrijke door topografie en vegetatie bepaalde panoramische of gerichte vergezichten die zoveel mogelijk behouden blijven;
- bijdragen tot de versterking van de identiteit en/of de leesbaarheid van het landschap.

Ten noorden van het plangebied – gekoppeld aan de bestaande hoevebebouwing – zouden 6 nieuwe ontwikkelingen voorzien kunnen worden. Er werd aan de hand van verschillende scenario's onderzocht hoe er met respect gebouwd kan worden in de nabijheid van de U-vormige hoeve. De mogelijks nieuwe ontwikkelingen dienen dus eerder benaderd te worden als een aanvullende bebouwing in harmonie met de bestaande hoeve. Het is de bedoeling dat deze nieuwe ontwikkelingen slechts een zeer beperkte aantasting van de vandaag aanwezige ruimtelijke relaties zullen teweegbrengen.

Ook al kunnen er nieuwe ontwikkelingen gerealiseerd worden, dat neemt niet weg dat het opportuun is om ten alle tijden het behoud van de actuele waarde van het gebied voorop te stellen. Het scenario-onderzoek gaat uit van zo een beperkt mogelijke impact voor de omgeving. Er werden alternatieven onderzocht waarbij er verstoringen zouden kunnen optreden voor de bestaande hoeve, maar er zijn ook alternatieven waarbij de impact voor de bestaande hoeve beperkt blijft. Buiten de bestaande hoeve zullen ook de nieuwe ontwikkelingen nieuwe zichtrelaties kunnen ontwikkelen naar het achtergelegen openruimtegebied.

Om dit openruimtegebied zoveel mogelijk te bewaren, te versterken en een openruimtecridor te kunnen realiseren, worden er ten zuiden van de hoevebebouwing openruimtebestemmingen in de vorm van gecompartmenteerd landbouwgebied (effectieve herbestemming van woonuitbreidingsgebied naar gecompartmenteerd landbouwgebied) voorzien. Door het zuiden van het plangebied volledig te gaan vrijwaren van toekomstige bebouwingen zorgt dit ervoor dat er ten alle tijden voldoende afstand is tussen de harde functies (de nieuwe ontwikkelingen en de bestaande hoevebebouwing) en het bewust gevrijwaarde openruimtegebied. Met andere woorden kunnen de zichtrelaties vanuit het openruimtegebied juridisch verankerd worden.

Bijkomend is het de bedoeling dat het planvoornemen randvoorwaarden of voorschriften voorziet aangaande de hoogte van bebouwing of inpasbaarheid van de nieuwe ontwikkelingen in de huidige omgeving.

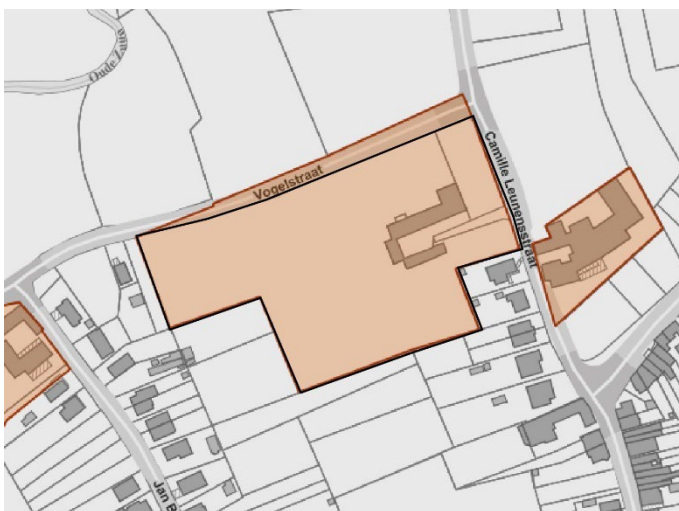
Er kan geconcludeerd worden dat de zones waar de vegetatie kan wijzigen en nieuwe constructies mogelijk zijn, relatief beperkt zijn omdat deze gekoppeld zullen worden aan de bestaande hoevebebouwing van de Camille Leunensstraat. Om deze voornaamste reden is er een beperkte impact te verwachten en wordt er met dit RUP net gestreefd naar een juridische verankering van de zichtrelaties en het realiseren van een openruimtecridor (naar het ten noorden gelegen openruimtegebied). In deze zin is er geen immense inbreuk op de openheid van het achtergelegen openruimtegebied.

## 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 infrastructuuraanleg). Aanzienlijke effecten op bouwkundig erfgoed worden dan ook niet verwacht.

## Archeologie

### Referentietoestand



#### **Legende**

- Bouwkundig Erfgoed / bouwkundige relictten
- Bouwkundig Erfgoed / bouwkundige gehelen

| Bouwkundig erfgoed (Geopunt Vlaanderen, 2024)

Het projectgebied ligt volledig binnen een vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed genaamd "U-vormige hoeve". Deze U-vormige hoeve werd opgenomen in de inventaris, maar is geen beschermd erfgoed.

Bijkomende werd er binnen het thema van archeologie ook gekeken naar de Centrale Archeologische Inventaris. De Centrale Archeologische Inventaris (CAI) is een inventaris van tot nog toe gekende archeologische vindplaatsen. CAI toont geen karteringen binnen het plangebied als in de nabije omgeving.

### Effectenbespreking

Het RUP heeft reeds aandacht voor de belangrijke bouwkundige erfgoedwaarden binnen het gebied. Dit is te zien in het scenario-onderzoek waarbij de verstoringen – van de mogelijke nieuwe ontwikkelingen - ten aanzien de hoevebebouwing onderzocht wordt. Ook al kunnen er eventueel nieuwe ontwikkelingen gerealiseerd worden, dat neemt niet weg dat het opportuun is om ten alle tijden het behoud van de actuele waarde van het gebied voorop te stellen. Het scenario-onderzoek gaat uit van zo een beperkt mogelijke impact voor de omgeving. Er werden alternatieven onderzocht waarbij er verstoringen zouden kunnen optreden voor de bestaande hoeve, maar er zijn ook alternatieven waarbij de impact voor de bestaande hoeve beperkt blijft. Buiten de bestaande hoeve zullen ook de nieuwe ontwikkelingen nieuwe zichtrelaties ontwikkelen naar het achtergelegen openruimtegebied. Het is een doelstelling van het RUP om de zichtrelaties vanuit het openruimtegebied juridisch te verankeren en om op deze manier een openruimtecorridor te kunnen realiseren.

Om dit openruimtegebied zoveel mogelijk te bewaren, te versterken en deze openruimtecorsidor te kunnen realiseren, worden er ten zuiden van de hoevebebouwing openruimtebestemmingen in de vorm van gecompartmenteerd landbouwgebied (effectieve herbestemming van woonuitbreidingsgebied naar gecompartmenteerd landbouwgebied) voorzien. Door het zuiden van het plangebied volledig te gaan vrijwaren van toekomstige bebouwingen zorgt dit ervoor dat er ten alle tijden voldoende afstand is tussen de harde functies (de nieuwe ontwikkelingen en de bestaande hoevebebouwing) en het bewust gevrijwaarde openruimtegebied. Met andere woorden kunnen de zichtrelaties vanuit het openruimtegebied juridisch verankerd worden.

Het planvoornemen voorziet in specifieke bestemmingen of voorschriften waarbinnen de erfgoedwaarden van het bouwkundig erfgoed optimaal tot hun recht komen. Aanzienlijke effecten worden niet verwacht.

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 niet verwacht worden tot buiten deze zone 'geen archeologie te verwachten', kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er slechts beperkte effecten op archeologische erfgoed optreden. Dit ook omdat de U-vormige hoeve werd opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed, maar geen beschermd erfgoed is.

#### 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.

#### Mens & ruimte

<b>Checklist potentiële ingrepen discipline mens-mobiliteit</b>	<b>Ja</b>	<b>Nee</b>
<b>Mobiliteit</b>		
Zal het plan een wijziging in de verkeersgeneratie teweegbrengen (zoals bij wonen, bedrijvigheid, recreatie, school, kantoor, winkels, ...)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zal het plan een wijziging in de (ontsluitings)infrastructuur teweegbrengen/vereisen?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Ruimtelijke aspecten</b>		
<i>Ruimtegebruik (er wordt tevens verwezen naar de plandoelstellingen en beschrijvingen)</i>		
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"/>
<b>Ruimtebeleving</b>		
Genereert het plan een potentieel gewijzigde ruimtebeleving (visueel, licht/schaduw, wind, privacy, veiligheidsgevoel)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



---

**Gezondheid**


---

Zal het plan een wijziging in de verkeersgeneratie teweeg brengen (zoals bij wonen, bedrijvigheid, recreatie, school, kantoor, winkels, ...) (zie tevens discipline mobiliteit)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	-------------------------------------	--------------------------

---

Genereert het plan bijkomende geluids- en luchtemissies (incl. geur) (zoals bij een toename van verkeer, bepaalde bedrijfsbestemmingen, e.a.)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	-------------------------------------	--------------------------

---

Voorziet het plan kwetsbare functies (scholen, woningen, zorgvoorzieningen, ...)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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

Referentiesituatie

In dit RUP ligt de focus voornamelijk op het herwaarderen van de aanwezige hoevegebouwen in een kwalitatief woonproject. Hierdoor zullen er niet meer dan enkele extra woonentiteiten gerealiseerd worden die slecht een beperkte wijziging in de verkeersgeneratie zullen teweegbrengen (maximum 8 wooneenheden).

Effectenbespreking

De nieuwe ontwikkelingen zullen geconcentreerd worden en de ontsluiting van het plangebied loopt via de Camille Leunensstraat die een directe aansluiting vindt op de N6, de Bergensesteenweg. (exacte afstand tussen beide straten = 1,28 km, duur= 0:04)

Na het in beeld te hebben gebracht van het bereikbaarheidsprofiel blijkt er slechts een beperkte verkeersgeneratie wordt verwacht en er reeds een goede ontsluiting is van de woonwijk.

Er kan geconcludeerd worden dat er in het planvoornemen geen noemenswaardige wijziging voorzien worden in de verkeersgeneratie of infrastructuur. Aanzienlijke effecten op mens-mobiliteit worden dan ook niet verwacht.

## Ruimtelijke aspecten

### Referentiesituatie

In dit RUP ligt de focus voornamelijk op het herwaarderen van de aanwezige hoevebebouwing in een kwalitatief woonproject. Hierdoor zullen er in de nabijheid van de bestaande hoevebebouwing slechts enkele nieuwe gebouwen gerealiseerd worden (maximum 8 wooneenheden). Dit zorgt ervoor dat er een beperkte verdichting gerealiseerd wordt ten zuiden van het plangebied, zodat het noorden van het plangebied volledig gevrijwaard kan worden van nieuwe potentiële bebouwingen. Op deze manier wenst het RUP in te zetten op een juridische verankering van de zichtrelaties naar het openruimtegebied en het realiseren van een openruimtecorridor.

### Effectenbespreking

Door de uitvoering van het plan dienen er geen aanzienlijke functies en structuren te wijzigen/verdwijnen. Effecten ten aanzien van ruimtegebruik en gebruikskwaliteit worden bijgevolg niet als aanzienlijk verwacht.

## Gezondheid

### Referentiesituatie

Het plangebied is niet gelegen langsheen grote verkeersinfrastructuren, een treinlijn of luchthaven, waardoor de immissie van geluid en trillingen vanuit de omgeving in het plangebied gering is (50 a 55 decibel).



| Geluidsbelastingskaart wegverkeer 2018, etmaal (Lden) (Geopunt Vlaanderen, 2024)

### Effectenbespreking

De ontsluiting van het plangebied loopt via de Camille Leunensstraat die een directe aansluiting vindt op de N6, de Bergensesteenweg. (exacte afstand tussen beide straten = 1,28 km, duur= 0:04)

Na het in beeld te hebben gebracht van het bereikbaarheidsprofiel blijkt er slechts een beperkte verkeersgeneratie wordt verwacht (vandaag 1 wooneenheid naar maximum 9 wooneenheden) en er reeds een goede ontsluiting is van de woonwijk.

Er kan geconcludeerd worden dat er in het planvoornemen geen noemenswaardige wijziging voorzien worden in de verkeersgeneratie of in de infrastructuur. Aanzienlijke effecten op de gezondheid worden dan ook 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.

## Atmosfeer & klimatologische factoren

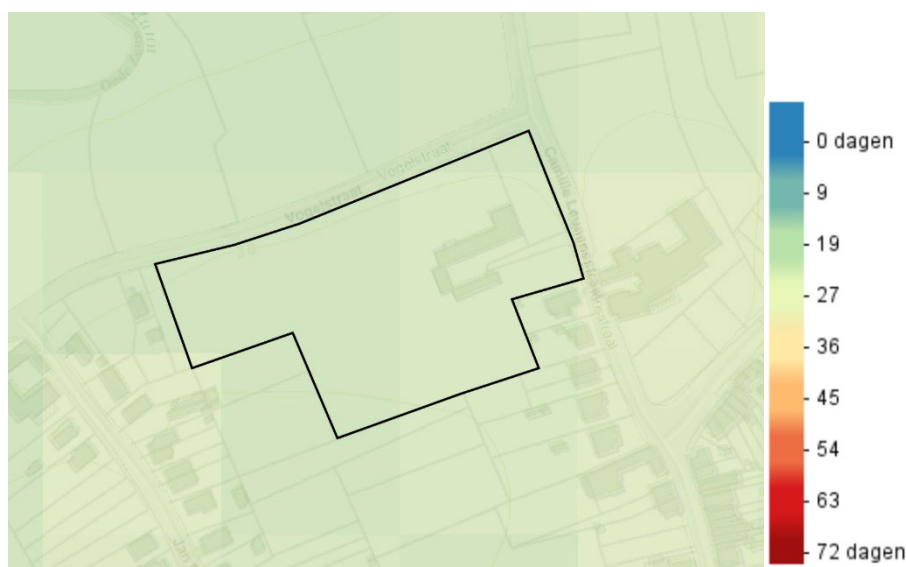
### Hitte

#### 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-impactklimaatsscenario kan dit oplopen naar gemiddeld 20 hittegolfdagen per 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 om het grootste deel van het plangebied en het binnengebied van nieuwe bebouwing te vrijwaren. Bijkomend zal het RUP ook inzetten op het versterken van de openruimtestructuur door de realisatie van een openruimteverbinding tussen Zuunvallei en binnengebied. Deze ingrepen zullen een positief effect hebben op de hittestress van het gebied.



| Aantal hittegolfdagen - scenario hoge impact 2050 (Klimaatportaal Vlaanderen, 2023)

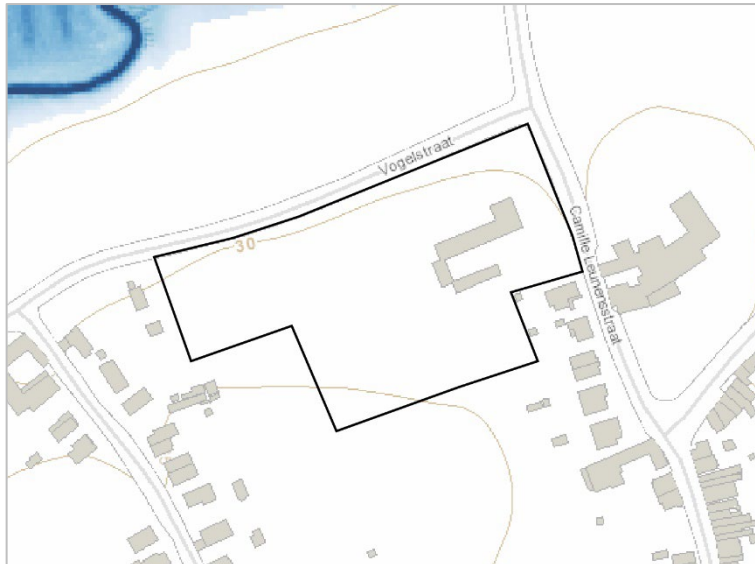
### Overstroming

#### 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.



| Waterdiepte door overstromingen - scenario hoge impact 2050 (Klimaatportaal Vlaanderen, 2023)

### 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 (CO<sub>2</sub>-)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.

## 4.2 Watertoets

### 4.2.1 Oppervlakte- en grondwaterhuishouding

#### Overstromingsgevoelige gebieden

Het plangebied valt niet binnen de aanduiding van de pluviaal en fluviaal overstromingsgevoelige gebieden.

Enkel de Camille Leunensstraat – aansluitend en ten oosten van het plangebied – wordt op de kaart met de pluviale overstromingsgevoelige gebieden aangeduid als zone met een middelgrote kans op overstromingen.

Op de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden pluviaal en fluviaal valt de Zuunbeekvallei – ten noorden van het plangebied - wel binnen de aanduiding van de overstromingsgevoelige gebieden. Dit hoogstwaarschijnlijk door de aanwezigheid van de Oude Zuun en de Zuunbeek.

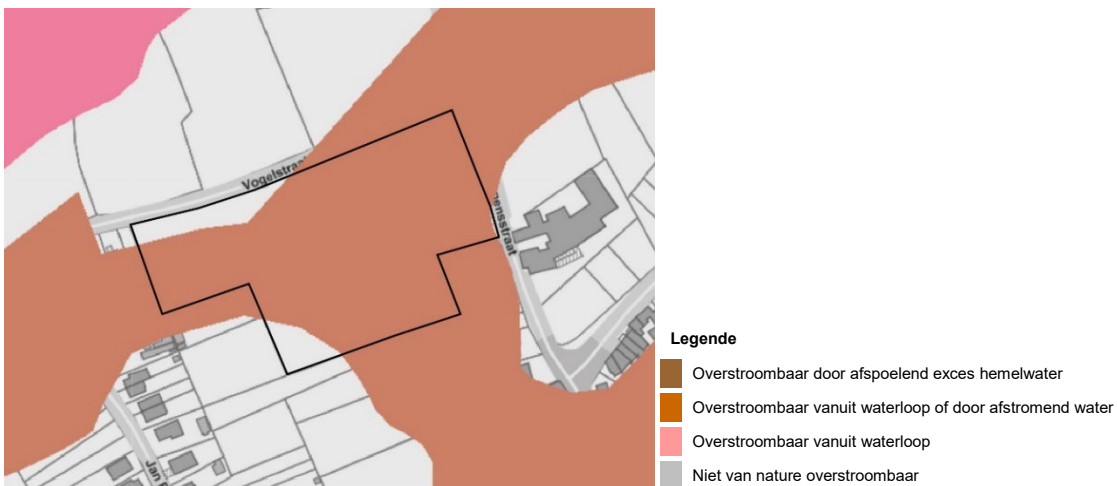
In het plan/RUP wordt ervan uitgegaan dat elke omgevingsvergunning dient te voldoen aan de randvoorwaarden zoals opgenomen in de gewestelijke hemelwaterverordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.



| Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (Geopunt Vlaanderen, 2024)



| Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal (Geopunt Vlaanderen, 2024)



| Van nature overstromingsgevoelig gebied (Geopunt Vlaanderen, 2024)



| Afstromingskaart (Geopunt Vlaanderen, 2024)

### Waterbeheerders (Vlaamse Hydrografische Atlas)

Binnen het plangebied is er geen waterloop aanwezig.



| VHA-waterlopen (Geopunt Vlaanderen, 2024)

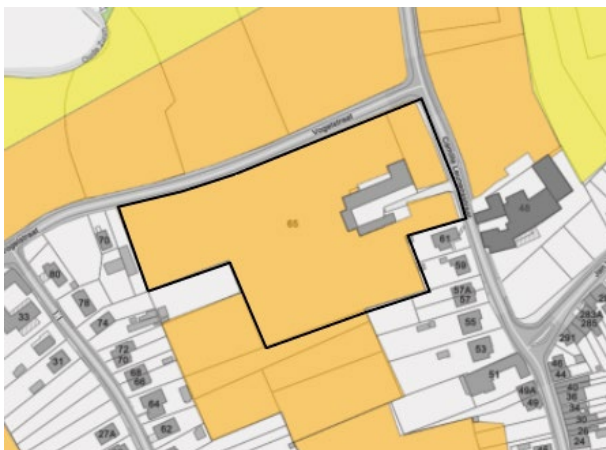
## Winterbedkaart

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.

## Erosiegevoelige bodems per perceel

De erosiegevoeligheidskaart per perceel 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. Het plangebied valt binnen de potentiële bodemerosiekaart per perceel en wordt aangeduid als 'medium' 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. Een permanente invulling van de onbebouwde en onverharde ruimte zal een positief effect hebben op de erosiebeperking.



| Potentiële bodemerosiekaart per perceel (Geopunt Vlaanderen, 2024)

### 4.2.2 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 mogelijk overstromingsgevoeligheid van het plangebied, waarbij er voldoende ruimte wordt gegeven aan de aanwezige waterlopen
- wat betreft de grondwaterstromingsgevoeligheid moeten de bevoegde instanties gecontacteerd worden voor:
  - 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
- er dient voldoende aandacht besteed te worden aan de hellingspercentages binnen het plangebied. Steile hellingen (>10%) kunnen namelijk aanleiding geven tot een grote hoeveelheid afvloeiende neerslag, wat de overstromings- en erosiegevoeligheid beïnvloedt.
- 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.