



## **RUP REYSVELD**

TOELICHTINGSNOTA

ONTWERP

versie definitieve 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  
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 0418 913 997  
RPR Brussel  
info@da.be  
www.da.be

## Colofon

RUP Reysveld

**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 en erkend ruimtelijk planner

Anke Peleman, projectmedewerker en erkend ruimtelijk planner

fase	document	datum	revisie	versie
3	voorontwerp – versie terugkoppeling gemeente	20/01/2023-al	al	3.0
	voorontwerp – versie plenaire vergadering	15/06/2023-ap	al	3.1
4	ontwerp – voorlopige vaststelling – gemeenteraad	02/10/2023-al	al	4.0
5	ontwerp – defintieve vaststelling – gemeenteraad	14/10/2024-al	al	4.0

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding van het RUP .....	5
1.2	Afbakening van het plangebied.....	5
<b>2</b>	<b>Bestaande toestand .....</b>	<b>6</b>
2.1	Situering van het plangebied .....	6
2.2	Beschrijving bestaande toestand .....	7
2.2.1	Site parking.....	7
2.2.2	Site gebouwen Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting (GMVH) .....	8
2.3	Ruimtelijke analyse .....	11
2.3.1	Landschap.....	11
2.3.2	Landbouw.....	12
2.3.3	Natuur .....	12
2.3.4	Water .....	12
2.3.5	Bebouwde ruimte .....	13
2.3.6	Mobiliteit.....	14
2.4	Planningscontext .....	15
2.4.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen .....	15
2.4.2	Ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant .....	15
2.4.3	Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) .....	16
2.4.4	Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant.....	16
2.4.5	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Sint-Pieters-Leeuw .....	17
2.4.6	Bestemmingsplannen.....	22
2.4.7	Mobiliteitsplan .....	24
2.4.8	Atlas der buurtwegen.....	26
2.4.9	GNOP (gemeentelijk natuurontwikkelingsplan) Sint-Pieters-Leeuw .....	27
2.4.10	Bouwstop 2025 Sint-Pieters-Leeuw .....	27
2.4.11	Decreet grond- en pandenbeleid .....	27
2.4.12	Bindend sociaal objectief Sint-Pieters-Leeuw.....	29
2.5	Evaluatie plangebied .....	30
2.5.1	Knelpunten .....	30
2.5.2	Potenties .....	30
<b>3</b>	<b>Gewenste ruimtelijke ontwikkeling.....</b>	<b>31</b>
3.1	Programma en randvoorwaarden .....	31
3.1.1	Programma .....	31
3.1.2	Randvoorwaarden oppervlakenormen.....	31
3.2	Doelstellingen .....	33

<b>3.3</b>	<b>Visie .....</b>	<b>33</b>
<b>3.4</b>	<b>Ruimtelijke concepten .....</b>	<b>35</b>
<b>3.5</b>	<b>Structuurschets.....</b>	<b>39</b>
<b>3.6</b>	<b>Uitwerking voorkeursscenario .....</b>	<b>40</b>
<b>4</b>	<b>Effecten van het RUP .....</b>	<b>44</b>
<b>5</b>	<b>Juridisch-administratieve aspecten .....</b>	<b>45</b>
<b>5.1</b>	<b>Opsomming van strijdige en op te heffen voorschriften .....</b>	<b>45</b>
<b>5.2</b>	<b>Ruimtebalans .....</b>	<b>45</b>
<b>5.3</b>	<b>Mogelijke planbaten, planschade en gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen .....</b>	<b>45</b>
<b>6</b>	<b>Resultaten van het openbaar onderzoek.....</b>	<b>46</b>
<b>7</b>	<b>Bijlagen .....</b>	<b>48</b>
<b>7.1</b>	<b>Ontwerpend onderzoek .....</b>	<b>48</b>
<b>7.1.1</b>	<b>Scenario 1 - Haalbaarheidsstudie Helon.....</b>	<b>49</b>
<b>7.1.2</b>	<b>Scenario 2 .....</b>	<b>50</b>
<b>7.1.3</b>	<b>Scenario 3 .....</b>	<b>52</b>
<b>7.1.4</b>	<b>Scenario 4 .....</b>	<b>54</b>
<b>7.1.5</b>	<b>Conclusie (scenario 2 tot en met scenario 4) .....</b>	<b>55</b>
<b>7.1.6</b>	<b>Scenario 5 .....</b>	<b>56</b>
<b>7.1.7</b>	<b>Scenario 6 .....</b>	<b>58</b>
<b>7.1.8</b>	<b>Conclusie (scenario 1 tot en met 6).....</b>	<b>61</b>
<b>7.1.9</b>	<b>Scenario 7 – voorkeursscenario.....</b>	<b>62</b>
<b>7.1.10</b>	<b>Besluit - consequenties voor het planningsproces.....</b>	<b>65</b>
<b>7.2</b>	<b>RVR-toets.....</b>	<b>66</b>
<b>7.3</b>	<b>Advies team MER.....</b>	<b>67</b>
<b>7.4</b>	<b>Kaartmateriaal .....</b>	<b>68</b>
<b>7.5</b>	<b>Verslag van de gecoro – behandeling bezwaren en adviezen .....</b>	<b>69</b>

## 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding van het RUP

De opdracht omvat de opmaak van een RUP Reysveld. Het doel van het RUP Reysveld is de ontwikkelingsmogelijkheden inzake sociale woningbouw in de omgeving te kaderen. Om een volledige ruimtelijke visie op de vervangingsbouw van de bestaande appartementsgebouwen in de Bezemstraat te ontwikkelen en te kunnen realiseren op het terrein en gelet op de planologische context is de opmaak van een RUP noodzakelijk waarbij bij aanvang van de opdracht de twee zones betrokken worden.



| Twee plangebied: 1) site parking, 2) site gebouwen Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting (GMVH)

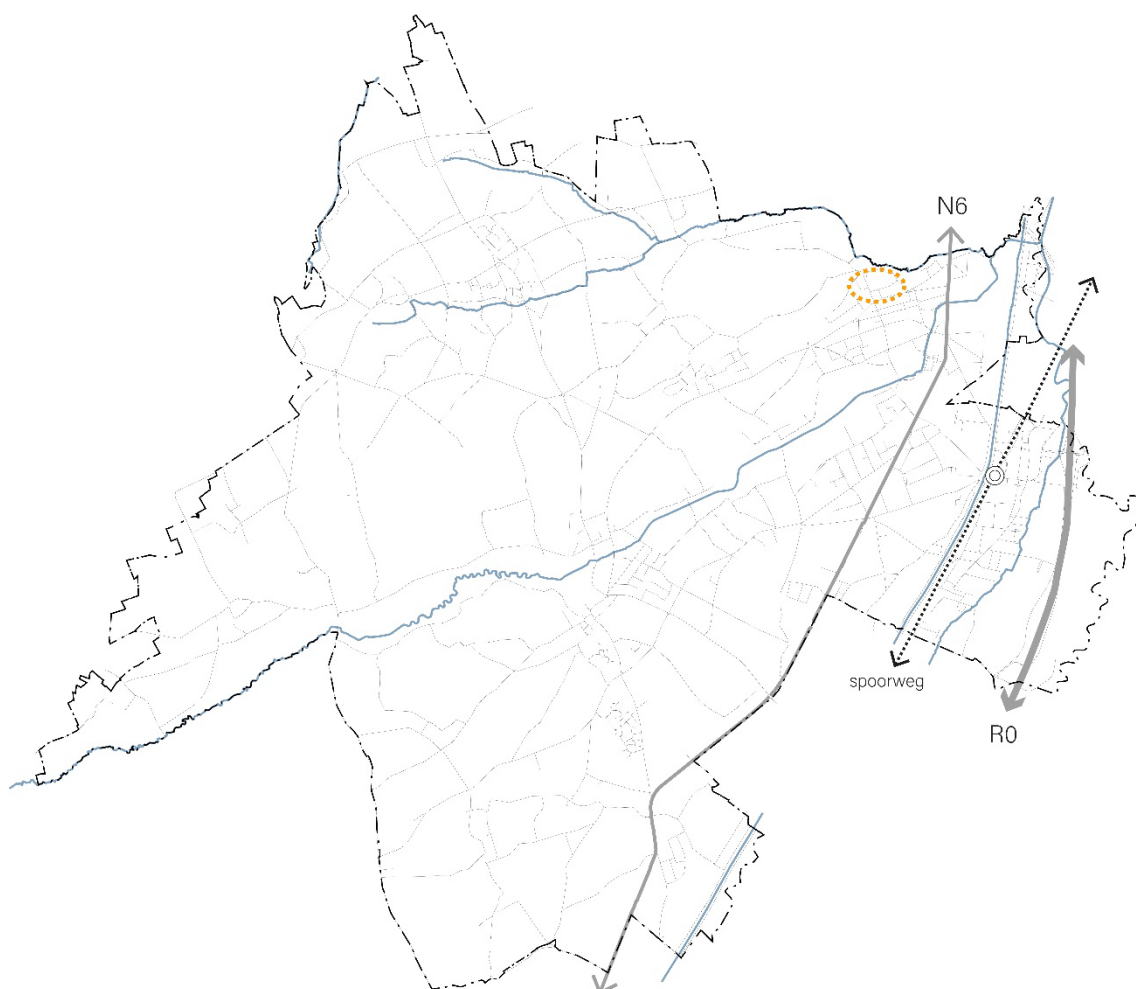
### 1.2 Afbakening van het plangebied

Het RUP bestaat uit twee delen. Het eerste deel "site parking" bevindt zich langs de Bezemstraat en het tweede deel "site gebouwen Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting (GMVH)" bevindt zich tussen de Bezemstraat en de Dauw-Defossezzaan.

## 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 omvat twee deelgebieden die gelegen zijn tussen de Brusselbaan en Vogel(en)zangbeek (nr. B1088 – cat. 1). Ten oosten van het plangebied ligt de Bergensesteenweg (N6), een gewestweg in België. De Bergensesteenweg is een van de negen grote N-wegen die vanuit de hoofdstad Brussel in het centrum van het land tot aan de grenzen lopen.



## 2.2 Beschrijving bestaande toestand

### 2.2.1 Site parking

#### Projectgebied

Deze site is gelegen tussen de Vogel(en)zangbeek (te noorden) en de Bezemstraat (ten zuiden) en bestaat voornamelijk uit een grote oppervlakte voor parking. Tussen de parkingstroken en de Bezemstraat zijn twee bomenrijen terug te vinden.

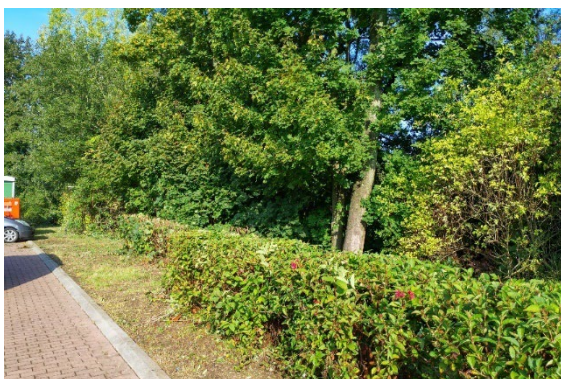
Naast de parking is er ook nog een grasveld aanwezig waar een zuiveringsstation, pompstation en riolering onderloopt.



- | De parking (links), De grasvlakte die ten westen van het projectgebied ligt en waaronder een zuiveringsstation, een pompstation en een riolering ligt (rechts)



- | De bomenrijen tussen de parking (links), De bomenrij tussen de parking en de Bezemstraat (rechts)



- | Relatie tussen de parking en de Vogel(en)zangbeek

## Ruimere omgeving

Ten noorden van de “site parking” ligt er een groengebied en de Vogel(en)zangbeek, ten oosten en ten westen wordt de site omsloten door ruime eengezinswoningen en in het zuiden vindt de site een directe aansluiting bij het tweede projectgebied uit het RUP “site gebouwen GMVH”.

In een latere fase zal er onderzocht worden hoe beide sites aan elkaar verbonden kunnen worden door de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die er zullen plaatsvinden.



- | Relatie tussen “site parking” (rechts) en “site gebouwen GMVH” (links) en de eengezinswoningen in de Bezemsstraat

### 2.2.2 Site gebouwen Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting (GMVH)

#### Projectgebied

Deze site omvangt het grootste deelgebied binnen het RUP. Er staat drie gebouwen op de site: twee appartementsblokken en het gerenoveerde gebouw van de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting dat zich centraal tussen de twee appartementsblokken bevindt. De appartementsblokken hebben een aanzienlijke hoogte en drukken met hun 13 bouwlagen een belangrijke stempel op het gebied en zijn omgeving.

Naast de twee hoogbouwprojecten heeft de site ook een afhellende terreinprofiel naar de Vogel(en)zangbeek toe. Deze zorgt ervoor dat er op de site grote hoogteverschillen zijn tussen de zuidelijke grens van het projectgebied en de Bezemsstraat. Het verschil bedraagt al snel meer dan drie meter.

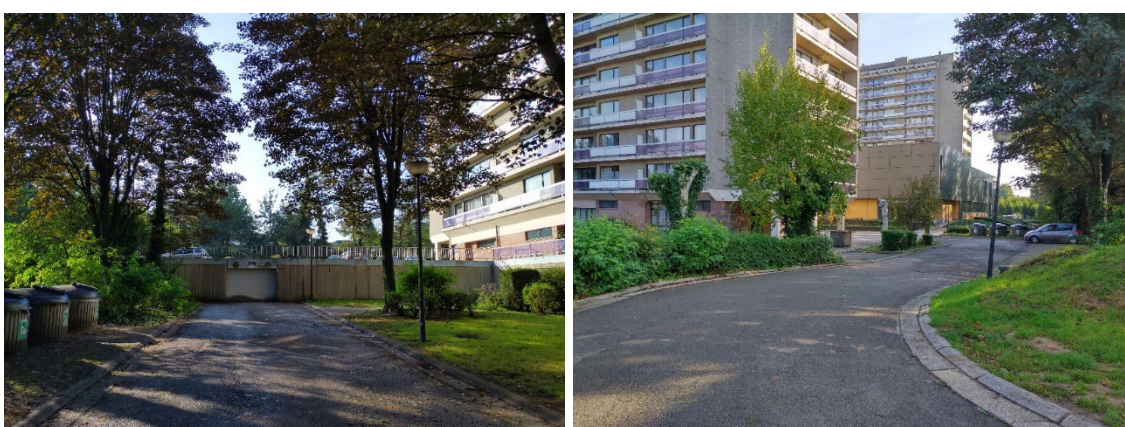
Deze hoogteverschillen hebben ervoor gezorgd dat de gebouwen verweven werden in de helling. De twee appartementsgebouwen werden op een sokkel geplaatst waarin geparkeerd kan worden. De parking loopt niet alleen onder de sokkel van de gebouwen, maar loopt ook langsheen heel het zuidelijke deel van de site.

Ook het gebouw van volkshuisvesting heeft eenzelfde soort ondergrondse parking gecreëerd als de appartementsgebouwen. De drie aanwezige ondergrondse parkings zijn enkel en alleen toegankelijk vanaf de Bezemsstraat. Bovenop de ondergrondse parking van de twee appartementsgebouwen is er ook een dakparking aanwezig. Deze is toegankelijk vanaf de Dauw-Defossezlaan.





- | Het gebouw van volkshuisvesting tussen de twee appartementsgebouwen werd mee verweven in het hoogteverschil van de site (links), Sokkel van het appartementsgebouw (rechts)

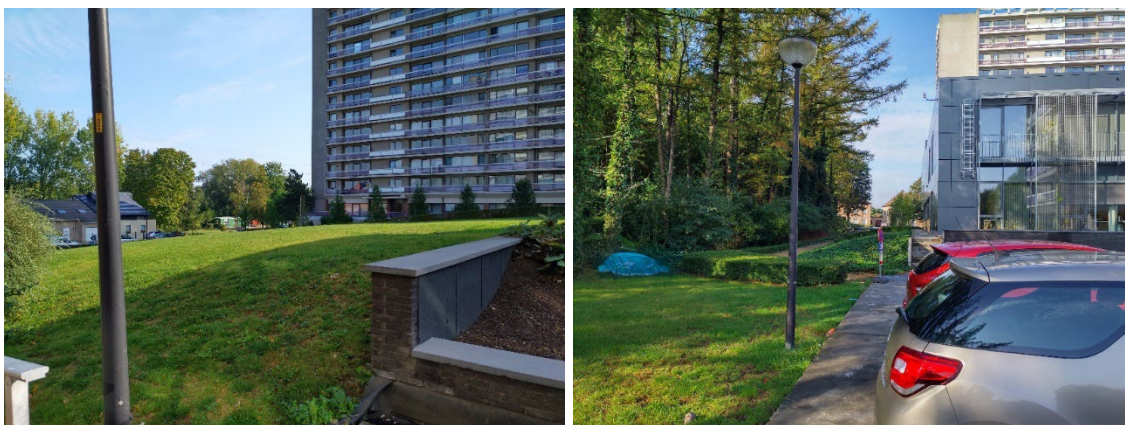


- | Inrit ondergrondse parking appartementsgebouw (links), Inrit parkeren op het dak langs de Dauw-Defossezlaan (rechts)

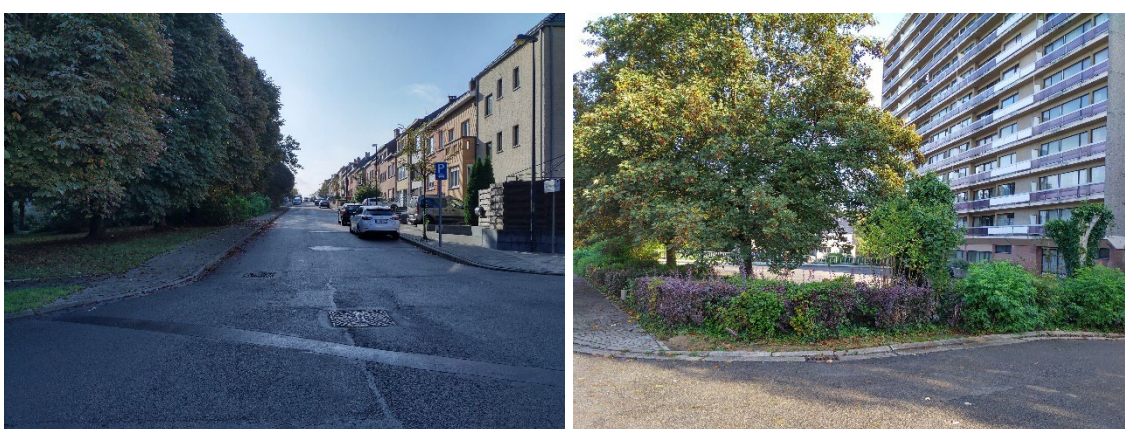


- | Parkeren op het dak (links), Toegang appartementsgebouw (rechts)

Voor het gebouw van volkshuisvesting ligt er een afhellend grasveld. Buiten dit grasveld is er in dit projectgebied geen kwalitatieve open ruimte meer aanwezig. Er werd wel een bufferzones voorzien tussen de zuidelijke rand van het projectgebied en de omgeving. Daarnaast zijn er bomenrijen, voornamelijk hoogstambomen (onder meer kastanjes), terug te vinden langsheen de Dauw-Defossezlaan en de inritten van de parkings.



- | Grasveld voor het gebouw van volkshuisvesting (links), Bufferzone ten zuiden van het projectgebied (rechts)



- | Bomenrij zorgt voor een buffer tussen het appartementsgebouw en de Dauw-Defossezlaan

## Ruimere omgeving

Langsheen alle direct omliggende straten is de relatie met de twee appartementsgebouwen duidelijk voelbaar. Dit ondanks het feit dat er toch een zeker afstand werd behouden van de omliggende woningen.

Er kan geconcludeerd worden dat de bouwhoogte van de appartementen in groot contrast staan tegenover het omliggende bebouwde weefsel dat voornamelijk bestaat uit eengezinswoningen van een tot twee bouwlagen met al dan niet een dakverdiep.





| Contrast/relatie tussen de appartementsblokken en de omliggende woonstraten

## 2.3 Ruimtelijke analyse

### 2.3.1 Landschap


<p>beschermd monumenten, landschappen en dorpsgezichten</p> <p>beschermd monumenten</p> <p>beschermd landschappen</p> <p>beschermd 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>n.v.t</p>
<p>traditionele landschappen</p>	<p>Stedelijke gebieden</p>
<p>inventaris van het erfgoed</p> <p>bouwkundig erfgoed</p> <p>landschappelijk erfgoed</p>	<p>n.v.t</p> <p>n.v.t</p>

### 2.3.2 Landbouw

Binnen de contouren van het RUP komt geen HAG voor.

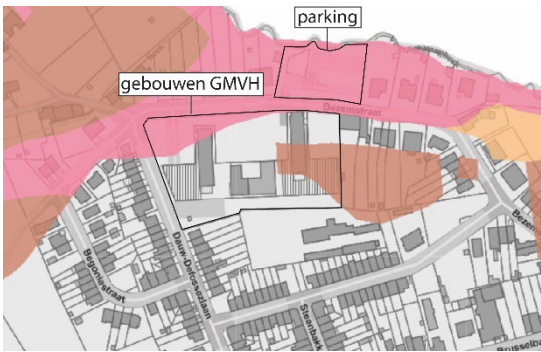




### 2.3.3 Natuur

speciale beschermingszones	
vogelrichtlijngebieden	n.v.t
habitatrichtlijngebieden	n.v.t
VEN- en IVON-gebieden	n.v.t
Vlaamse of erkende natuurreservaten / bosreservaten	n.v.t
biologische waarderingskaart	Gebied ten noorden van de Bezemstraat en ten westen van de parking: "complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen" Opmerking: deze zone is ondertussen ingevuld met woningen en private tuinen.
	

### 2.3.4 Water

bevaarbare waterlopen	n.v.t
onbevaarbare waterlopen	Vogel(en)zandbeek (nr. B1088 + cat. 1) Beek (nr. B1192 – cat. 3)


<p>overstromingskaart</p>  <p> <span style="color: #e91e63;">■</span> Waterloop  <span style="color: #ff9800;">■</span> Waterloop/Modder  <span style="color: #a0522d;">■</span> Afstromend water         </p> 	<p>De eerste kaart geeft de van nature overstroombare gebieden weer. (bron: Geopunt, 2023)</p> <p>De tweede kaart geeft in het blauw de recent overstroomde gebieden weer. Het kruispunt van de Bezemstraat is een gebied dat recent overstroomd is. (bron: Geopunt, 2023)</p>
	<p>De derde kaart geeft de pluviale overstromingskaart<sup>1</sup> voor het huidige en toekomstig klimaat weer. Op de kaart valt het op dat het overstroombaar gebied samenvalt met de Vogel(en)zangbeek en de kleinere beek die aantakt aan de Vogel(en)zangbeek.</p> <p>De kaart geeft een eerste interpretatie weer van wat de toekomst kan gaan brengen en waar rekening mee gehouden moet worden. (bron: Geopunt, 2023)</p>
<p>beschermingszones grondwaterwinning / waterwingebieden</p>	<p>n.v.t</p>

### 2.3.5 Bebouwde ruimte

Zie bespreking bestaande toestand.

<sup>1</sup> Het plangebied valt niet binnen de aanduiding van de fluviale overstromingskaart. Daarom werd deze kaart ook niet opgenomen binnen de ruimtelijke analyse.

## 2.3.6 Mobiliteit

openbaar vervoer	n.v.t
spoorwegen	n.v.t
<b>Fietsroutenetwerk</b> 	Fietsnetwerk zie langs de Bezemstraat
rooilijnplannen	n.v.t.
wegen	Kortvondelweg (buurtweg nr. 49) Bezemstraat (buurtweg nr. 14) Begoniastraat
voetwegen	Rijsveldweg (voetweg nr.4962 en nr. 62) Dauw-Defossezlaan (voetweg nr. 165)

## 2.4 Planningscontext

### 2.4.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV<sup>2</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 Ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant

Het provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant (RSVB<sup>3</sup>) stelt een aantal kernprincipes voor het te voeren beleid voorop:

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

Het plangebied is gelegen in de deelruimte "Verdicht Netwerk – subgebied Halle-Waterloo-Brussel". Bepalend zijn de selecties van:

- de afbakening van het Vlaams Stedelijk Gebied rond Brussel;
- de selectie van de N6 als secundaire weg type III met een concentratie van grootschalige kleinhandel.

<sup>2</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.

<sup>3</sup> Goedgekeurd op dd. 07/10/2004, en 'addendum' op 06/11/2012 door de Vlaamse regering.

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 **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 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.

### 2.4.4 **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.

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

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS<sup>4</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.

---

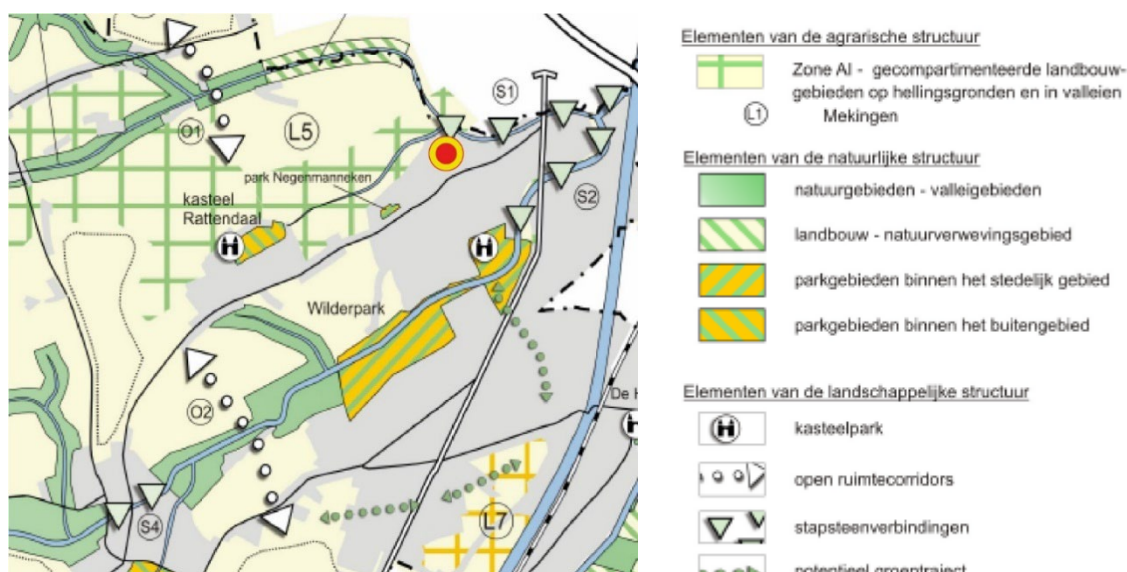
<sup>4</sup> goedgekeurd op dd. 05/02/2009 door de bestendige deputatie


## 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.

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

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

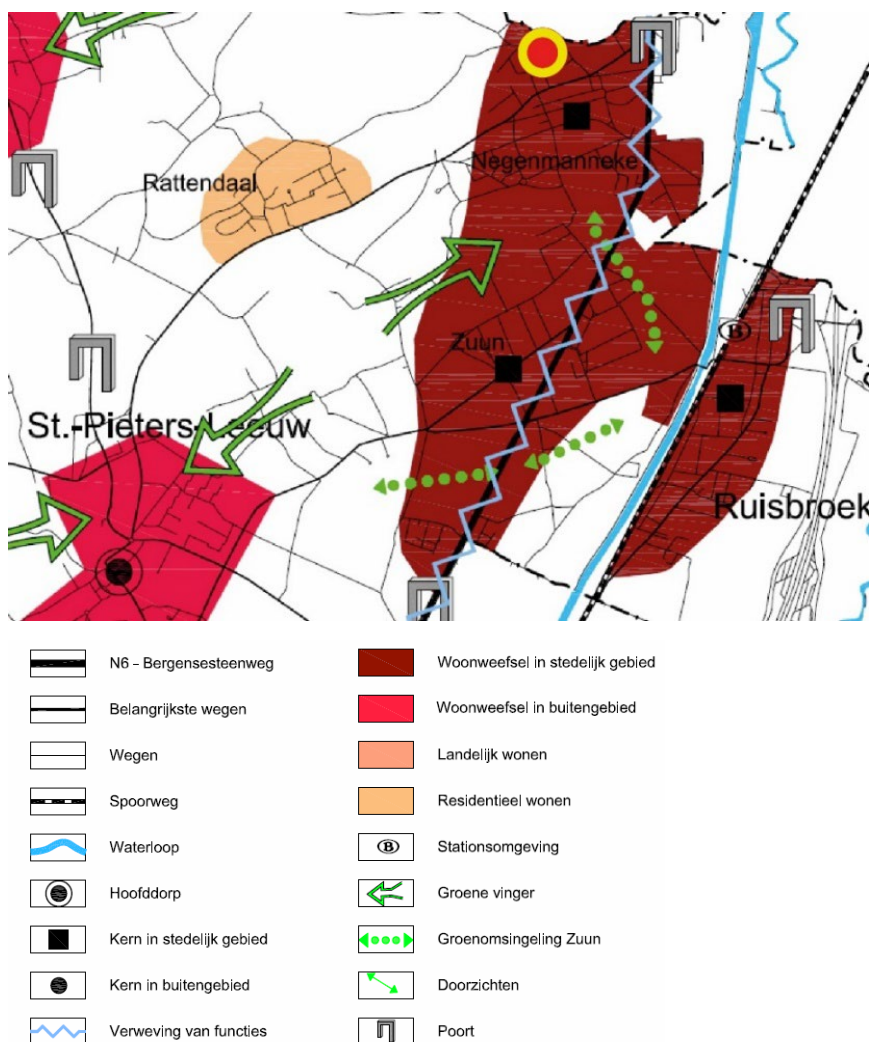
### Gewenste nederzettingsstructuur

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).



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

## Gewenste deelruimten

### Deelruimte 'Kernen in de verstedelijkte rand'

Het plangebied ligt in de deelruimte 'kernen in de 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 grootste deel van het projectgebied ligt in stedelijk gebied. Er is echter een stuk van het gebied dat terug te vinden is in de gebieden voor woonuitbreidingen en/of inbreidingen. Wat

verder belangrijk is voor het projectgebied is de stapsteenverbindingen langs de Vogel(en)zangbeek die het groengebied verbindt met het stedelijke weefsel.



	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		
	Valleestructuur		
	Groengebied		
	Groenomgevinging Zuun		
	Landbouwgebied		

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

### Woonreservegebieden en woonuitbreidingsgebieden

#### Mogelijkheden fasering voor het aansnijden van de woonreservegebieden en woonuitbreidingsgebieden

Een deel van het projectgebied valt binnen de WU2 zone. De realiseerbaarheid van dit gebied valt binnen de middellange termijn. In de voorwaarden is terug te vinden dat het afwerken van de woonwijk moet gebeuren met de nodige aandacht voor de aanpalende open ruimte waarbij er een gedeelte van de taakstelling van wonen kan worden opgevangen vanuit het VSGB.



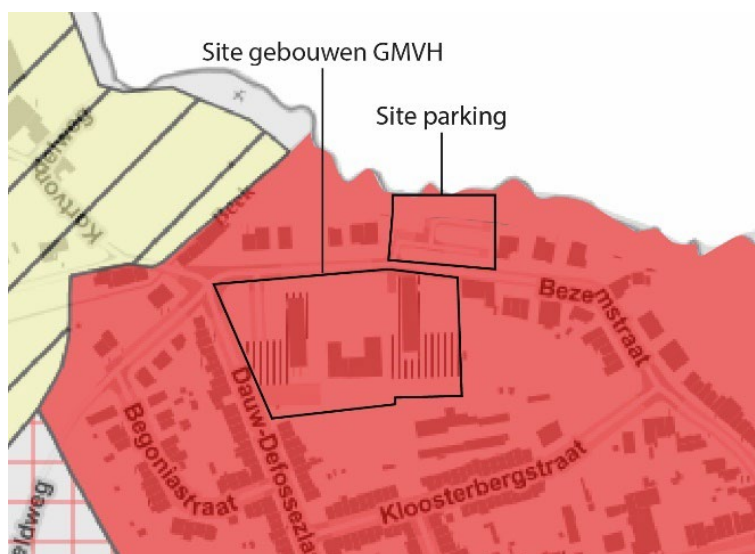
| Mogelijkheden fasering aansnijden Woonreservegebieden en woonuitbreidingsgebieden (GRS Sint-Pieters-Leeuw, 2009)

Code	Opp. (ha)	dichtheid (woningen per ha)	Aantal wooneenheden	Beleids optie	Doelgroep
WU2	6,0	15	90	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.	Lagere en middel inkomens Jonge gezinnen

| Beleids opties voor het WU2 (GRS Sint-Pieters-Leeuw, 2009)

## 2.4.6 Bestemmingsplannen

### Gewestplan



De twee projectgebieden binnen het RUP hebben volgende bestemmingen:

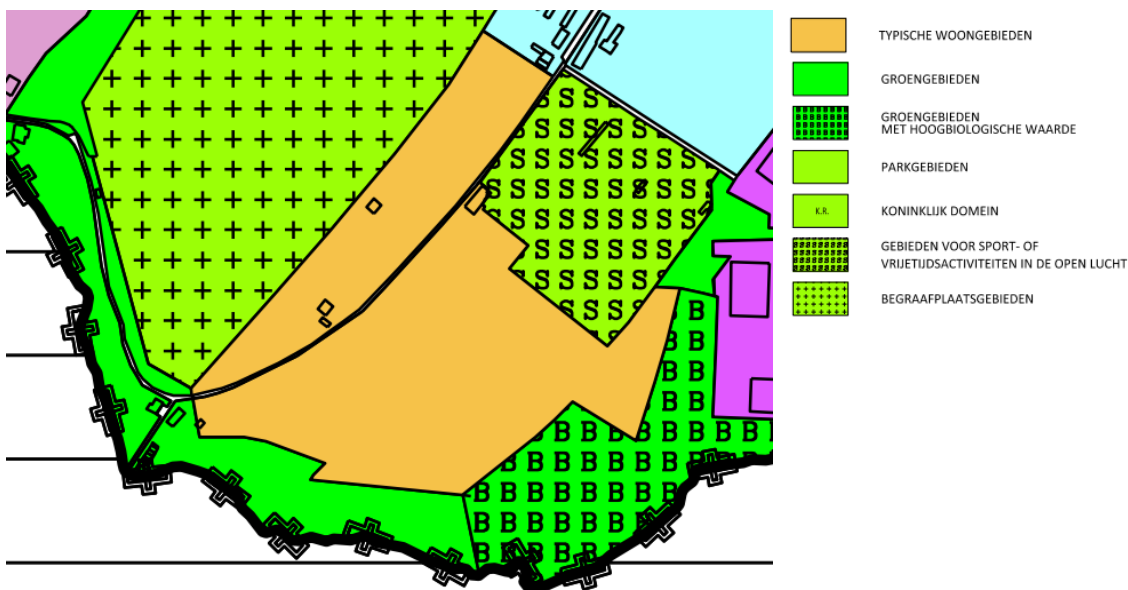
- site parking: woongebied met ten zuiden een bufferzone ten opzichte van de Vogel(en)zangbeek;
- site gebouwen GMVH: woongebied.

### 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.

Ook langs de andere kant van de Vogel(en)zangbeek wordt er een groengebied als bufferzone voorzien. 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 begraafplaatgebied en een groengebied met hoogbiologische waarde.



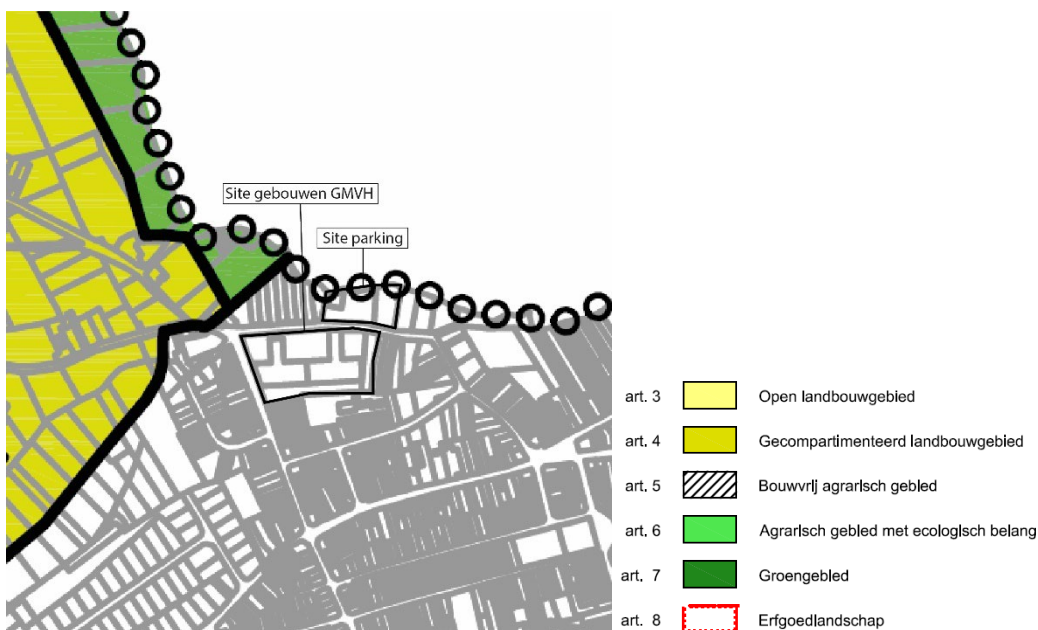
### Plannen van aanleg

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

### Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's)

#### RUP Open ruimte

Binnen de visie van het RUP wordt de omgeving van de Vogel(en)zangbeek aangeduid als agrarisch gebied met ecologische waarde. De percelen ten westen van de "site gronden gebouwen GMVH" worden gezien als gecompartmenteerd landbouwgebied. In het gecompartmenteerd landbouwgebied zijn dezelfde bestemmingen toegelaten als in het open landbouwgebied (art. 3).



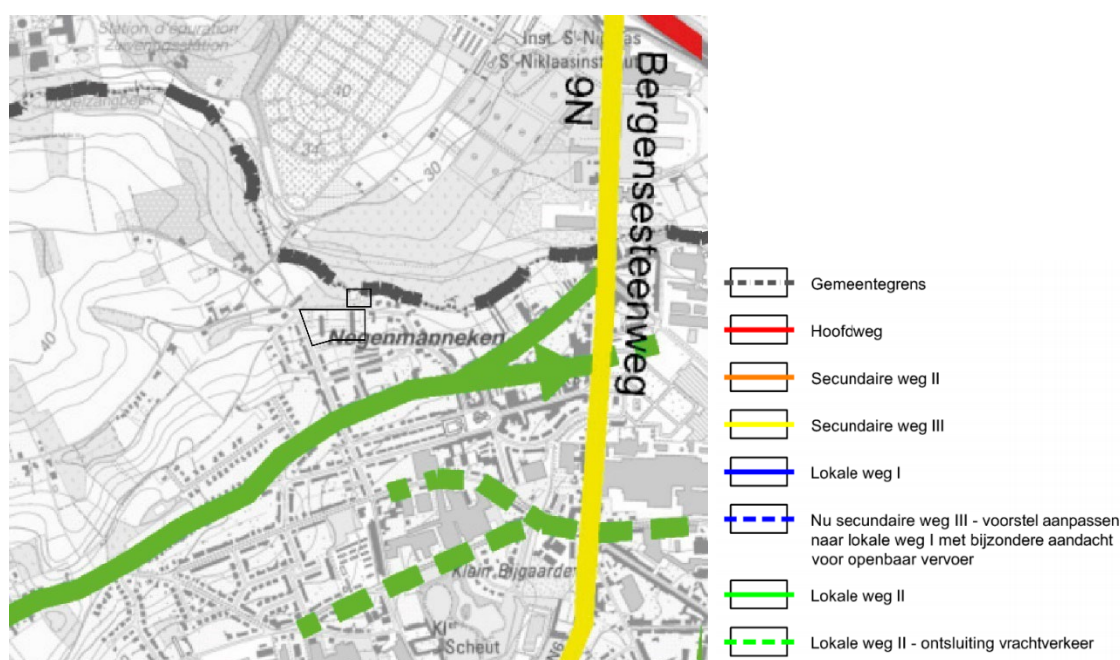
RUP Open ruimte De Raad van State vernietigde gedeeltelijk het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw van 25 september 2014 houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Open Ruimte", en het besluit van

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 aan 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

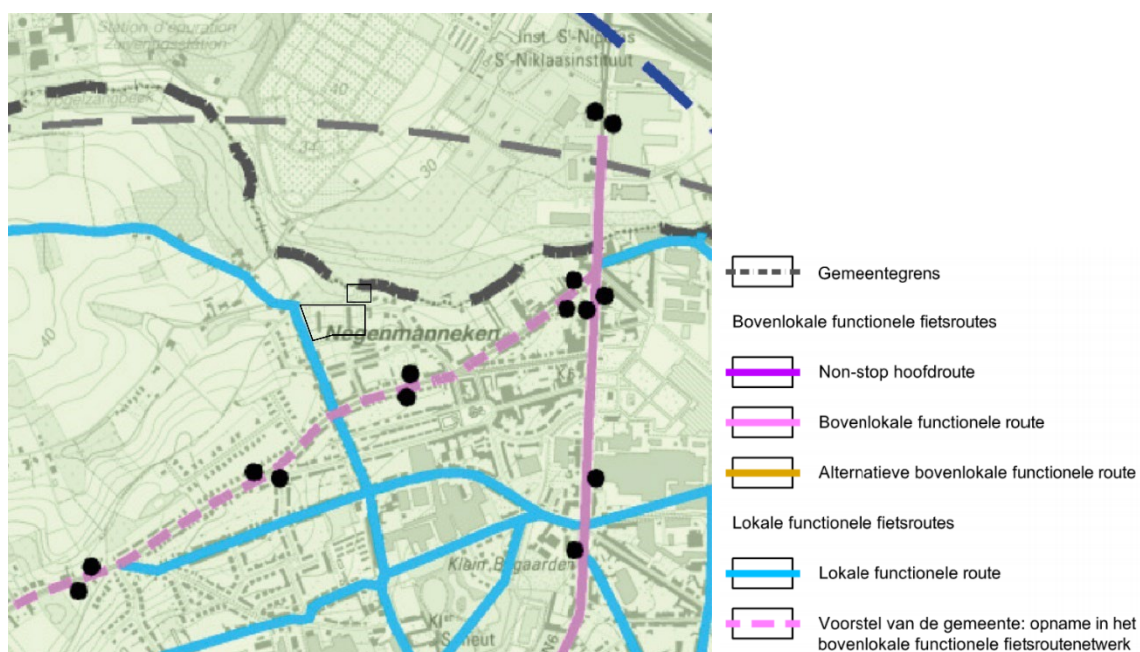


| Wegcategorisering

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

Rakend aan "site gebouwen GMVH", op de Dauw-Defossezlaan loopt een lokale functionele fietsroute.

- deze recreatieve route loopt samen met delen van enkele functionele en bovenlokale recreatieve routes en verbindt Lot met Ruisbroek en Negenmanneke;
- deze fietsroute loopt van oost naar west en verbindt Ruisbroek, Zuun, Negenmanneke en Vlezenbeek.



| Recreatief fietsroutenetwerk

Naast de lokale functionele fietsroute die langs de Dauw-Defossezlaan loopt, passeert ook een lokale recreatieve fietsroute deze weg.

Daarnaast loopt er een bovenlokale recreatieve fietsroutes langs de Bezemstraat. Deze fietsroute verbindt Dilbeek via Negenmanneke en Drogenbos met Linkebeek en Sint-Genesius-Rode.

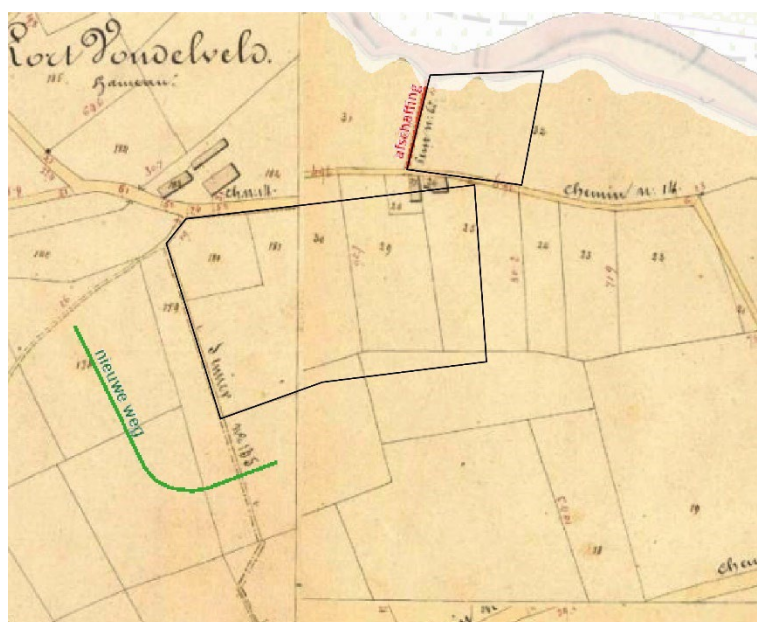
## Voetgangers



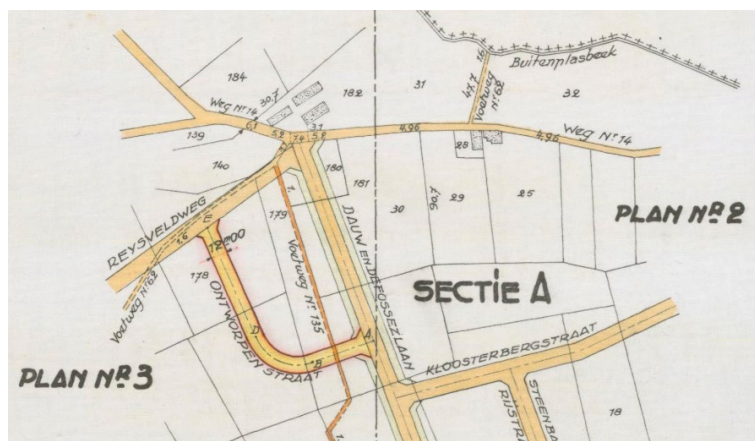
Langs de Kortvondelweg en de Rijsveldweg loopt het Landbouwelepad, een wandelroute die helemaal doorloopt tot het centrum van Sint-Pieters-Leeuw.

### 2.4.8 Atlas der buurtwegen

Op de kaart van de Atlas der buurtwegen worden twee wijzigingen aangekaart:



- afschaffing van voetweg nr. 62: Deze raakt aan "site parking" en maakte een connectie tussen de Vogel(en)zangbeek en de Bezemstraat;



- nieuwe weg tussen de Dauw-Defossezaan en de Rijsveldweg.

#### 2.4.9 GNOP (gemeentelijk natuurontwikkelingsplan) Sint-Pieters-Leeuw

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

#### 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 gemeente heeft opgelijst welke gebieden op korte termijn nog wel in aanmerking zouden komen voor bebouwing en dit in afwijking van het gemeenteraadsbesluit.

#### 2.4.11 Decreet grond- en pandenbeleid

##### Artikel 2.1.1. (01/09/2009- ...)

Het Vlaamse Gewest voert in samenwerking met de provincies en de gemeenten een grond- en pandenbeleid dat bestaat uit de aansturing, de coördinatie, de ontwikkeling en de aanwending van ruimtelijke en sectorale beleidsstrategieën en instrumenten om de grond- en pandenmarkt te faciliteren, te stimuleren, te bevorderen en desnoods te corrigeren.

De gewestelijke, provinciale en gemeentelijke overheden richten zich bij de ontwikkeling en de tenuitvoerlegging van het grond- en pandenbeleid op het stellen van doelstellingen van algemeen nut en het regisseren en faciliteren van het bereiken daarvan. Directe overheidsinterventie in de grond- en pandenmarkt is evenwel gerechtvaardigd en noodzakelijk wanneer private actoren niet, of niet alleen, bij machte zijn om de gestelde publieke doelen te bereiken, of wanneer zulks noodzakelijk is om kwetsbare maatschappelijke groepen gelijke kansen te bieden om vrij aan die markt te participeren. Dergelijke directe overheidsinterventie is eveneens gerechtvaardigd indien het optreden van de overheid ten opzichte van private initiatieven kennelijk sociale, economische, financiële, ruimtelijke of milieugebonden voordelen of minderkosten inhoudt.

#### Artikel 2.1.2. (01/01/2021- ...)

Het grond- en pandenbeleid is gericht op een maatschappelijk gewenst en kwaliteitsvol ruimtegebruik en dient ten minste volgende doelstellingen :

- het bevorderen van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling, vermeld in artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- het voorzien in een voldoende ruim en kwalitatief aanbod aan gronden, panden en infrastructuren die nodig of nuttig zijn voor de verwezenlijking van de economische, sociale en culturele rechten, vermeld in artikel 23 van de Grondwet, en voor het recht op menswaardig wonen, vermeld in artikel 1.5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- het verwezenlijken van ruimtelijke ontwikkelingskansen voor de diverse maatschappelijke sectoren en activiteiten;
- het scheppen van ruimtelijke strategieën en voorzieningen die sociale cohesie bevorderen;
- het versneld verwezenlijken van bestemmingsvoorschriften door middel van gebiedsontwikkeling en -herontwikkeling;
- het terugdringen en tegengaan van grond- en pandenspeculatie;
- het faciliteren van de ontwikkeling en verwezenlijking van ruimtelijke projecten door publieke, publiek-private of private actoren;
- een rechtvaardige verdeling van de gevolgen van bestemmingsvoorschriften, of de wijziging daarvan, over overheid, eigenaars, en gebruikers.

#### 2.4.12 Bindend sociaal objectief Sint-Pieters-Leeuw

Vlaanderen wil het sociaal woonaanbod versneld uitbreiden en geografisch spreiden. Elke gemeente kreeg daarom een bindend sociaal objectief (BSO) opgelegd. Binnen een vooropgestelde termijn moet de gemeente op haar grondgebied een aantal bijkomende sociale huurwoningen realiseren. Vanuit haar regisseursrol op het vlak van lokaal woonbeleid neemt de gemeente concrete initiatieven om tijdig dit BSO te behalen.

Het BSO is de rechtsplicht voor de gemeente om de opgelegde doelstelling op het vlak van bijkomende sociale huurwoningen te realiseren in de periode 2009-2025. Aanvankelijk kregen de gemeenten ook een doelstelling opgelegd om bijkomende sociale koopwoningen en sociale kavels te realiseren in de periode 2009-2020. Inmiddels zijn de objectieven voor sociale koopwoningen en sociale kavels opgeheven, dat gebeurde bij het decreet van 14 oktober 2016.

In Sint-Pieters-Leeuw was er bij de nulmeting van 31/12/2007 een totaal van 888 sociale huurwoningen (SHM+SVK) en bedroeg de procentuele verhouding 7,10%. Het BSO sociale huurwoningen komt neer op 221 bijkomende sociale huurwoningen.

De Vlaamse regering besliste in 2016 om het gewestelijk objectief voor sociale huurwoningen te verhogen naar 50.000 eenheden en de streefdatum te verleggen naar 31 december 2025. De objectieven voor sociale koopwoningen en sociale kavels werden geschrapt en vervangen door een objectief op het vlak van sociale eigendomsverwerving. Het bindend sociaal objectief (BSO) van een gemeente omvat enkel nog een deelobjectief huur.

Wonen-Vlaanderen voert een jaarlijkse meting uit en een tweejaarlijkse voortgangstoets, die nagaat hoe ver elke gemeente staat met de realisatie van het BSO.

Uit de resultaten van de voortgangstoets 2022 blijkt dat de gemeente Sint-Pieters-Leeuw het vooropgestelde groeipad van het BSO niet volgt. Hoewel er in 2021 reeds een overeenkomst werd aangegaan ter realisatie van bijkomend sociaal woonaanbod werd in 2022 een nieuw plan van aanpak opgemaakt waarin wordt aangetoond dat de gemeente voldoende inspanningen levert. In dit plan van aanpak wordt tevens de voortgang van de overeenkomst weergegeven. Het plan van aanpak werd bezorgd aan Wonen Vlaanderen.

## 2.5 Evaluatie plangebied

### 2.5.1 Knelpunten

#### Site parking

- De site parking wordt aangeduid als een van nature overstroombare gebied. De verhardingsgraad van de site komt deze overstromingen niet ten goede.
- Ten westen van de site ligt een grasvlakte waaronder een zuiveringsstation, een pompstation en een riolering ligt. Dit is een bouwvrije zone.

#### Site gebouwen GMVH

- Het terreinprofiel is afhellende naar de Vogel(en)zangbeek toe. Met andere woorden er zijn op de site grote hoogteverschillen (+/- 3 meter) tussen de zuidelijke grens van het projectgebied en de Bezemstraat.
- Centraal in het projectgebied ligt het gerenoveerde gebouw van de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting. Hiermee dient rekening gehouden te worden in het ontwerp.
- Het kruispunt van de Bezemstraat behoort tot een gebied dat recent overstroomd is.

### 2.5.2 Potenties

#### Site parking

- De omgeving van de Vogel(en)zangbeek wordt aangeduid als agrarisch gebied met ecologische waarde.
- Er is een directe relatie met de Vogel(en)zangbeek die ten noorden van de site ligt.
- 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.
- Er loopt een fietsroutenetwerk langs de Bezemstraat.
- Voetweg nr. 62 werd afgeschaft. Deze maakte een connectie tussen de Vogel(en)zangbeek en de Bezemstraat en zou terug ingevoerd kunnen worden.

#### Site gebouwen GMVH

- Relatie tussen site parking en site gebouwen GMVH.
- De hoogteverschillen op de site (+/- 3 meter) laten toe dat gebouwen mee ontworpen kunnen worden in de helling. Dit zorgt ervoor dat er aan de Bezemstraat een tot twee bouwlagen hoger gebouwd kan worden dan in de rest van het projectgebied.
- Er is een bufferzones aanwezig tussen de zuidelijke rand van het projectgebied en de ruimere omgeving.
- Langs 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.

### 3 GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

#### 3.1 Programma en randvoorwaarden

##### 3.1.1 Programma

- maximum 150 appartementen;
- appartementen met minimaal 3 tot maximaal 7 bouwlagen;
- publieke nevenfuncties (inclusief het eventueel herbestemmen van het aanwezige kantoorgebouw);
- parkeren:
  - parkeernormen: 1 auto per woning;
  - parkeervoorzieningen:
    - appartementen: een nieuwe ondergrondse parking onder de appartementsgebouwen;
- fietsenstalling:
  - 1 fiets per bewoner;
  - bij voorkeur wordt bij appartementen per wooneenheid een privaatieve berging met privaatieve fietsenstalling voorzien;
  - bij woningen en gestapelde woningen wordt analoog voldoende ruimte voor fietsenstalling voorzien in garage en berging, zodat ongewenste tuinbergingen vermeden kunnen worden.
- ruimte voor een speelplein;
- extra inzetten op groen.

##### 3.1.2 Randvoorwaarden oppervlakenormen

De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen bracht in 2017 een simulatietabel uit die de bepaling van het maximaal subsidiabel bedrag<sup>5</sup> van de bouwverrichting en de investeringsverrichting in beeld brengt. Sinds 1 januari 2018 wordt deze simulatietabel beschouwd als het basisdocument dat gehanteerd moet worden om nieuwe sociale woonontwikkelingen te realiseren.

#### Oppervlakenormen

De maximale oppervlaktes per woningtype worden via de onderstaande parameters gedefinieerd. Zo kan in een later stadium de maximumfinanciering voor de bouw van de sociale woningen vastgelegd worden.

De verschillende woontypes zijn:

- appartementen: gestapelde woningen met al dan niet gemeenschappelijke delen;
- eengezinswoning: niet-gestapelde grondgebonden woning.

#### Woningoppervlakte

De som van de oppervlakten per woonlaag, gemeten tussen de afgewerkte binnenzijde van de buitenwanden en vanaf 1,50 m hoogte, is de woningoppervlakte (WO).

---

<sup>5</sup> Een maximumkostprijs die de VMSW kan financieren.

De WO-meting bevat dus ook de oppervlakte van onder andere binnenwanden, leiding- en verluchtingskokers binnen de woning, circulatieruimte en trappen binnen de woning en bergingen binnen de woning. Dit is een andere berekening dan de netto bewoonbare oppervlakte (NBO) van de Vlaamse Wooncode.

#### Basis maximumwoningoppervlakte

Er geldt altijd een basis maximumwoningoppervlakte voor een woning. Deze hangt af van de gezinsgrootte (# slaapkamers/# personen). De basismaxima zijn exclusief de oppervlakte van de berging en het surplus voor verticale circulatie.

#### Totale maximumwoningoppervlakte

De volkshuisvesting geeft graag de voorkeur aan type 1/2 en type 2/3 appartementen.

Voor de uitwerking van de scenario's wordt uitgegaan van de oppervlaktenormen die vereist zijn voor de type 1/2 en 2/3 appartementen gelet op het feit dat dit aansluit bij de bestaande toestand (cf. infra statistiek). Op basis van deze gegevens wordt berekend welke volumes en bouwlagen minimum vereist zijn.

De opgegeven basismaxima (basis WO-MAX) voor deze woontypes bedraagt:

- type 1/2: 60 m<sup>2</sup>;
- type 2/3: 76 m<sup>2</sup>.

Om de totale maximumwoningoppervlakte (WO-max) van een woning te berekenen, wordt de opgegeven basismaxima verhoogt met:

- m<sup>2</sup> surplus voor verticale circulatie in de woning:
  - woning zonder interne trap: 0 m<sup>2</sup>;
  - woning met 2 bouwlagen: 6 m<sup>2</sup>;
  - woning met 3 of meer bouwlagen en vaste trappen tussen de verdiepingen: 10 m<sup>2</sup>.
  -
- m<sup>2</sup> berging: de effectief beschikbare nettobergingsoppervlakte binnen de woning is begrensd tot:
  - maximaal 3 + 1 m<sup>2</sup>/persoon voor appartementen;
  - maximaal 5 + 1 m<sup>2</sup>/persoon voor eengezinswoningen.

#### Berekening

- type 1/2:
  - 1 slaapkamer;
  - 2 personen;
  - basis WO-MAX = 60m<sup>2</sup>;
  - totale WO-MAX = 60m<sup>2</sup> + (3+2)m<sup>2</sup> berging + 10m<sup>2</sup> verticale circulatie = 75m<sup>2</sup>.
  -
- type 2/3
  - 2 slaapkamers;
  - 3 personen;
  - basis WO-MAX = 76m<sup>2</sup>;
  - totale WO-MAX = 76m<sup>2</sup> + (3+3)m<sup>2</sup> berging + 10m<sup>2</sup> verticale circulatie = 95m<sup>2</sup>.
  -



Aangezien de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting de voorkeur geeft aan type 1/2 en 2/3 appartementen zullen de totale maximumwoningoppervlakte (totale WO-MAX) voor beide appartementstypes de basis vormen voor het ontwerpende onderzoek dat volgt in hoofdstuk 6.1.

## Analyse van de statistieken voor Sint-Pieters-Leeuw en de Bezemstraat

### Statistiek voor Sint-Pieters-Leeuw

In Sint-Pieters-Leeuw zijn er vandaag 1910 appartementen aanwezig. Deze kunnen onderverdeeld worden in volgende types:

- 0 slaapkamers: 20 (1%);
- 1 slaapkamer: 523 (27%);
- 2 slaapkamers: 776 (41%);
- 3 slaapkamers: 590 (31%);
- 4 slaapkamers: 1 (0%).

Er kan geconcludeerd worden dat de types tweeslaapkamer appartementen (type 2/3 of type 3/4) het grootste woonaandeel bezitten (41%). Nadien volgen de appartementen met drie slaapkamers (31%) en de één slaapkamer appartementen (27%).

### Statistiek Bezemstraat gezinssamenstelling

In de Bezemstraat zijn er vandaag 115 appartementen aanwezig die in het totaal 209 slaapkamers bezitten. Dit komt neer op een gemiddelde van 1.82 slaapkamers per appartement. Er kan geconcludeerd worden dat de appartementen voornamelijk bestaan uit appartementen met twee slaapkamers (type 2/3) en bijkomend één slaapkamer appartementen (type 1/2).

### Conclusie van de statistieken

Rekening houdend met het resultaat van de statistieken en de wens van de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting om vooral in te zetten op type 1/2 en 2/3 appartementen, waarbij de voorkeur wordt gegeven aan de type 2/3 appartementen, zullen de scenario's die volgen in het ontwerpende onderzoek (hoofdstuk 3.6) afgestemd worden op deze wensen.

## 3.2 Doelstellingen

- ontwikkelingsmogelijkheden inzake sociale woningbouw op basis van het gewenste programma;
- zoveel mogelijk onbebouwde ruimte vrijwaren en/of realiseren binnen de mogelijkheden van het nieuwe project;
- ruimte voor water creëren (Vogel(en)zangbeek);
- openruimtecorridor realiseren;
- aandacht voor de hoogstambomen (onder meer kastanjes) langs de wegenis.

## 3.3 Visie

Er wordt uitgegaan van een vervangingsbouw en het RUP wilt een gedeeltelijke vervanging van de appartementen in het projectgebied mogelijk maken. Daarbij moet maximaal rekening gehouden worden met de landschappelijke kenmerken en moet er zoveel mogelijk ruimte voor water, groen en open ruimte nagestreefd worden.

Het RUP streeft ernaar om de impact van de huidige hoogbouw ten opzichte van de omgeving te milderen. Daarom wordt gestreefd naar lagere volumes met aanzienlijk minder bouwlagen.

Voor de uiteindelijke uitwerking van de visie werd er een omvangrijk ontwerpend onderzoek uitgevoerd dat is opgenomen in bijlage van het dossier (6.1). Dit ontwerpend onderzoek resulteerde in een voorkeurscenario dat als basis wordt gebruikt voor de fundering van de visie en de ruimtelijke concepten.

De bestaande helling naar de vallei van de Vogel(en)zangbeek dient als uitgangspunt voor de nieuwe ontwikkeling. Het behoud van het bestaande reliëf vormt hierbij een belangrijk uitgangspunt om de ontwikkeling van de terreinen mogelijk te maken.

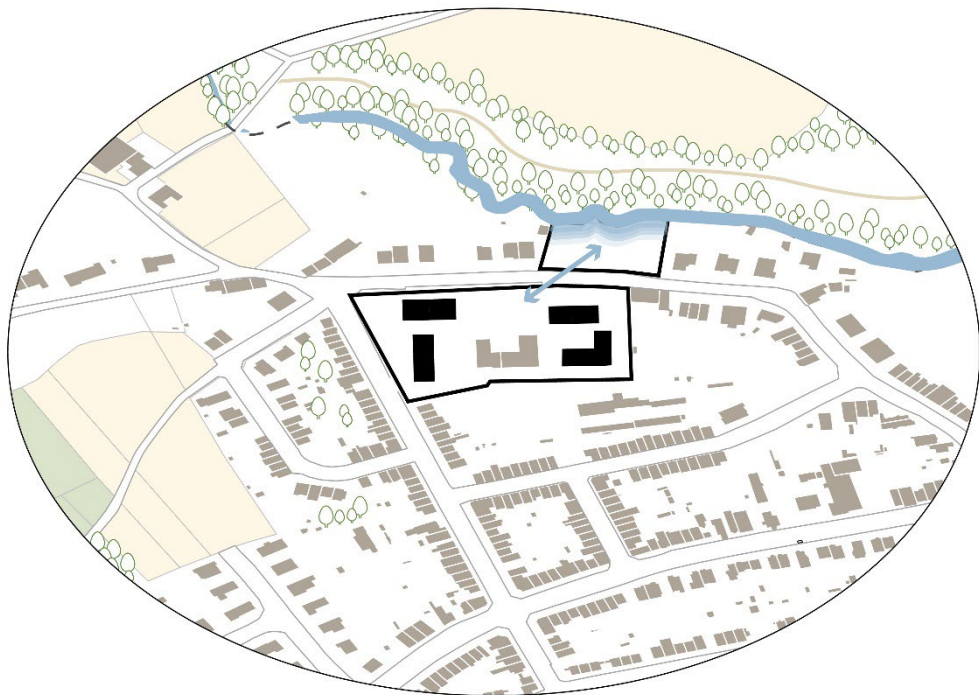
Door nieuwe gebouwen (gedeeltelijk) in de helling te voorzien, kan de nodige bouwhoogte (ca. vijf bouwlagen of meer) worden voorzien zonder evenwel afbreuk te doen aan de landschappelijke kwaliteiten en zonder een harde schaalbreuk met het omringende woonweefsel te veroorzaken. Door op bepaalde locaties (zoals aan de Bezemstraat) hogere bouwvolumes toe te staan, kan binnen het gehele projectgebied zo weinig mogelijk open ruimte worden aangesneden.

Op de "site gebouwen GMVH" kunnen wooneenheden dwars op de helling en naar het landschap toe worden ingeplant. Op die manier ontstaat een visuele relatie naar het achterliggende openruimtegebied en de vallei van de Vogel(en)zangbeek. Met andere woorden wordt er met respect omgegaan met het behoud van de zichtrelaties. Door de site bovendien maximaal groen in te richten en in te zetten op een groene doorsteek, kan het groene karakter vanaf de vallei worden doorgetrokken tot in de woonomgeving en uiteindelijk doorheen heel het projectgebied.

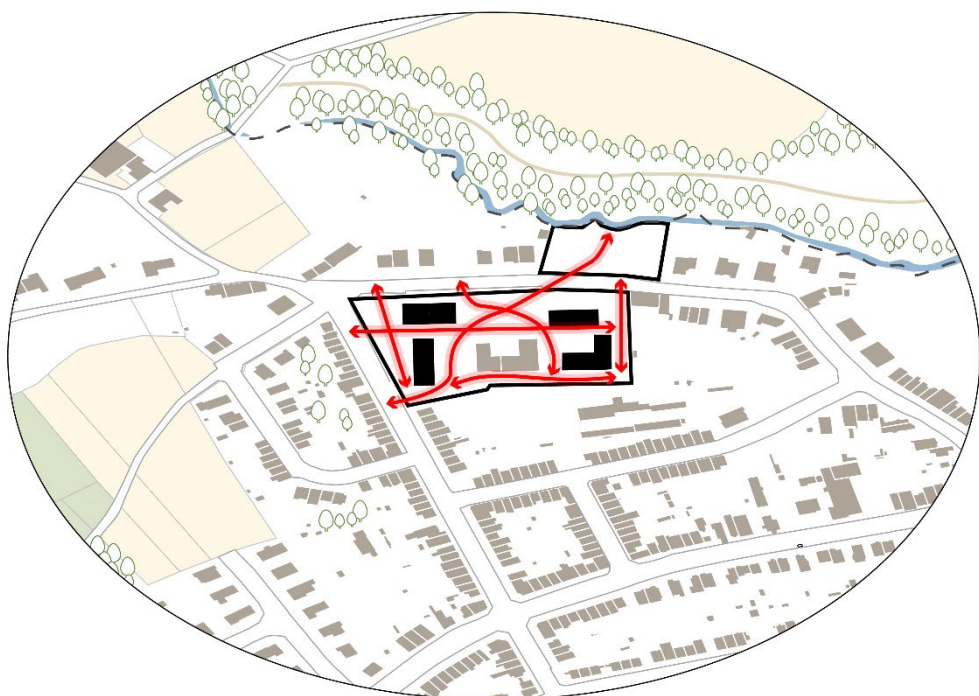
Het kantoorgebouw dat vandaag centraal op "site gebouwen GMVH" gepositioneerd is, blijft behouden. Dit kantoorgebouw valt momenteel binnen de werking van de huisvestingmaatschappij. Indien dit kantoorgebouw in de toekomst niet meer gebruikt zou worden door de huisvestingmaatschappij, dan kan dit gebouw een nieuwe invulling krijgen. Hierbij wordt gedacht aan reconversie naar wonen of een invulling met een nieuwe functie verweefbaar met wonen.

### 3.4 Ruimtelijke concepten

Vrijwaren van de Vogel(en)zangbeek en een relatie tot stand brengen met de beek



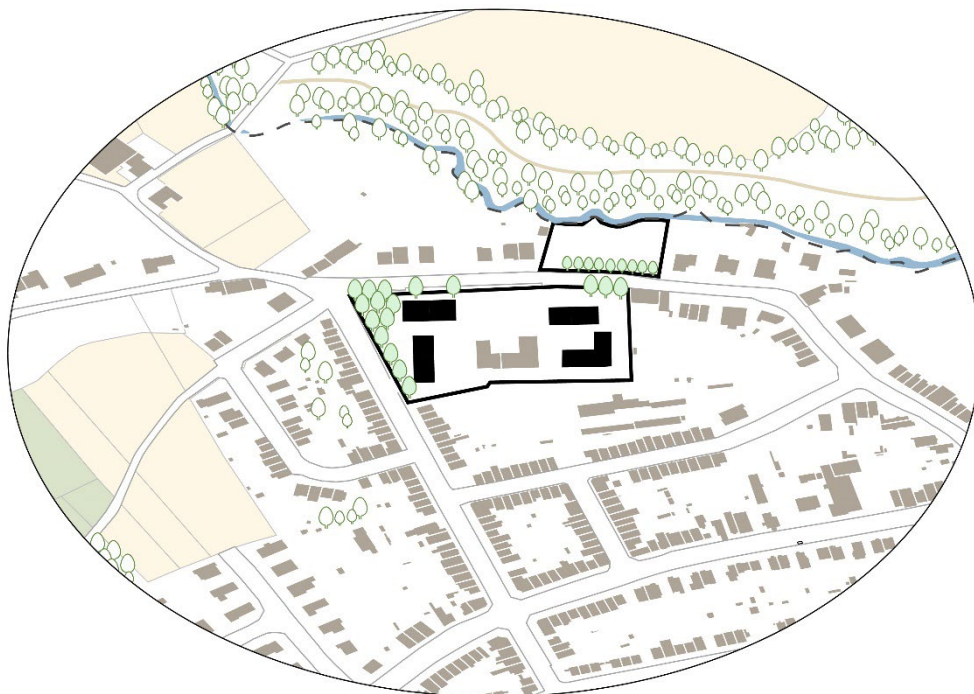
Doorwaadbaarheid van het gebied optimaliseren



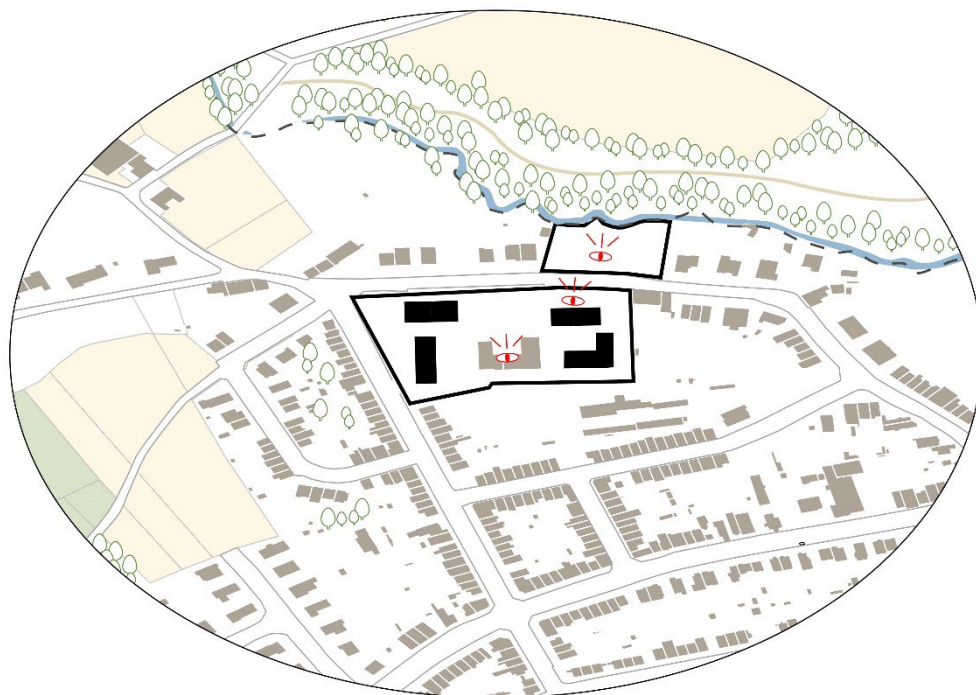
Een groene doorsteek realiseren



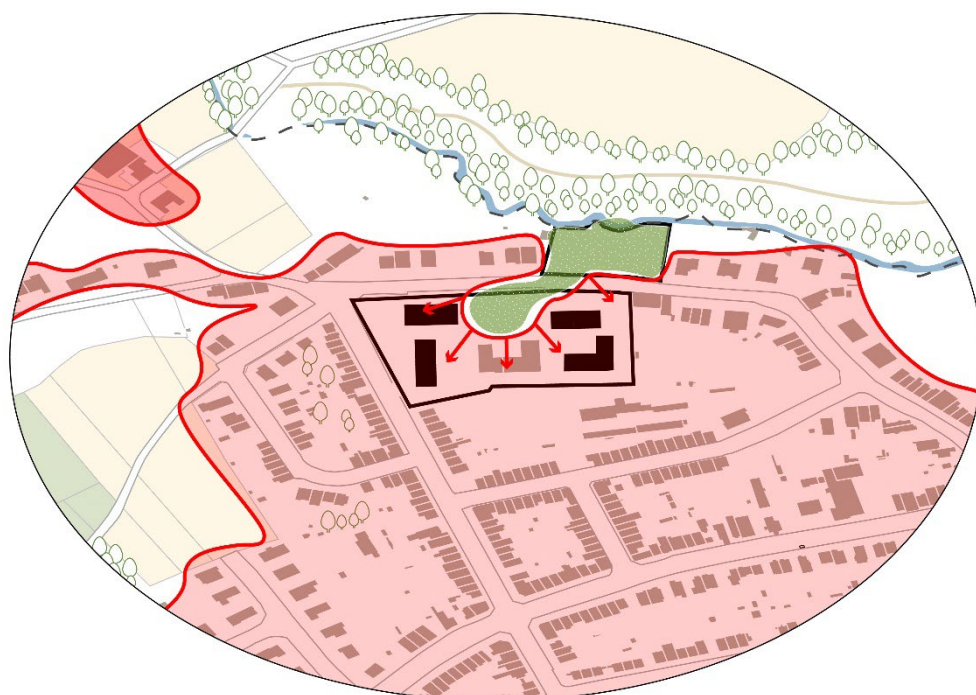
Behoud (en/of vervanging) van de hoogstambomen langs de wegenis (Dauw-Defossezlaan en Bezemstraat)



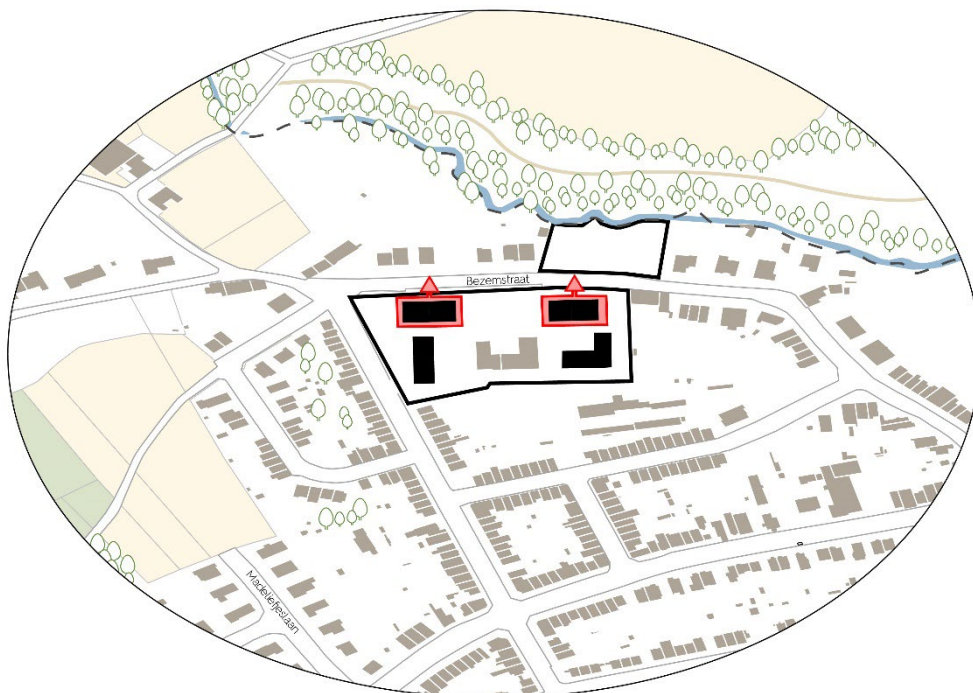
### Optimaliseren van de zichtrelaties naar de Vogel(en)zangbeek



De open ruimte zoveel mogelijk beschermen tegen bijkomende bebouwing en harde functies

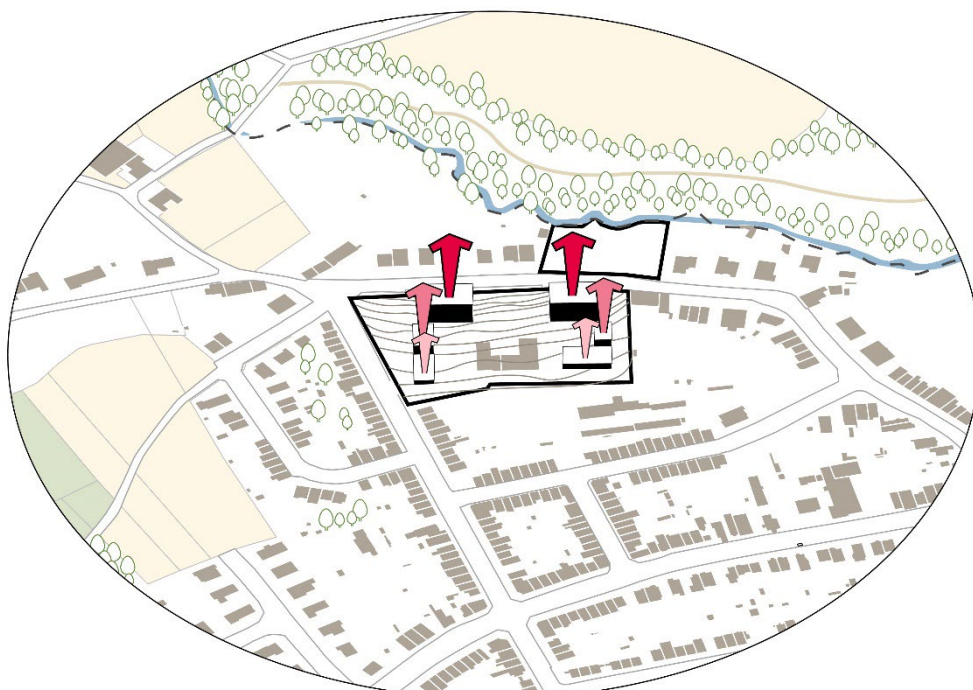


### De bebouwing maximaal concentreren rond de Bezemstraat



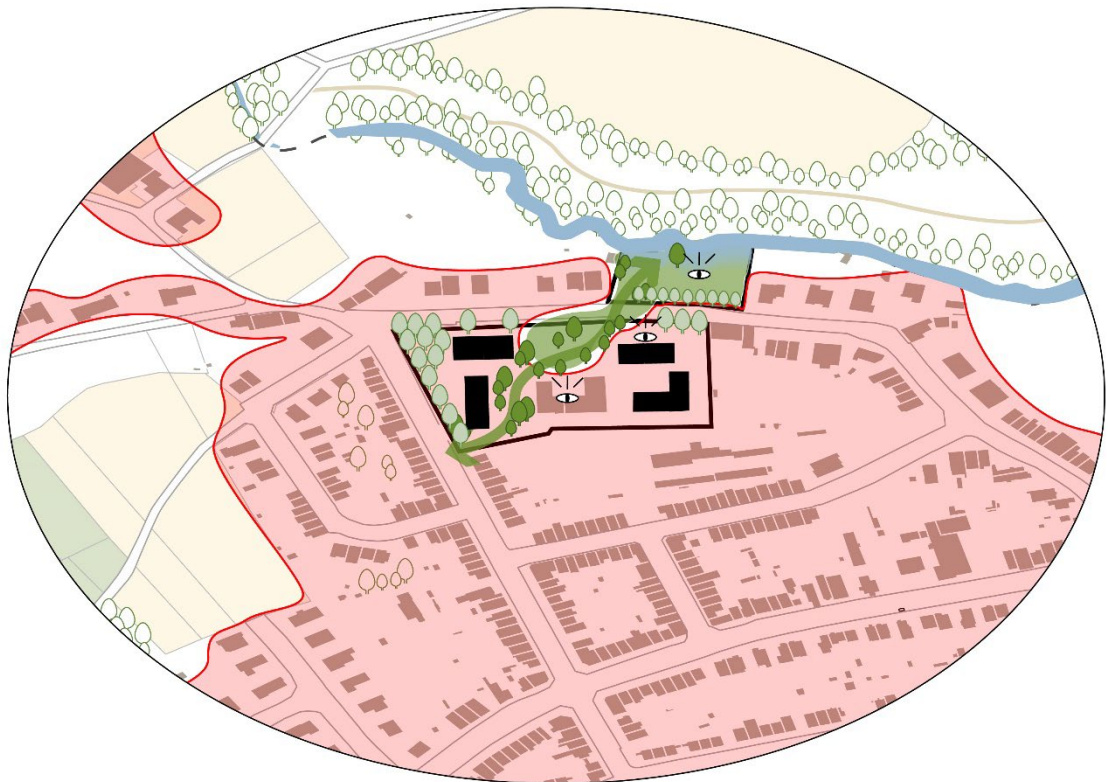
De bebouwing wordt geconcentreerd rond de Bezemstraat zodanig dat er zo weinig mogelijk open ruimte moet aangesneden worden.







### Bouwen met respect voor de oorspronkelijke topografie



Door de aanwezige topografie in het gebied te gaan gebruiken en de nieuwe gebouwen in de helling te gaan voorzien, kunnen aan de Bezemstraat hogere gebouwen (ca. 5 bouwlagen of meer) worden gerealiseerd. Dit is mogelijk zonder afbreuk te doen aan de landschappelijke kwaliteiten en zonder een schaalbreuk met het omringende woonweefsel te veroorzaken.

## 3.5 Structuurschets



-  plangebied van het RUP
-  bebouwde ruimte
-  open ruimte beschermen tegen bijkomende bebouwing en harde functies
-  vrijwaren van de Vogel(en)zangbeek
-  groene doorsteek realiseren
-  behoud van hoogstambomen
-  optimaliseren van zichtrelaties naar de open ruimte

### 3.6 Uitwerking voorkeursscenario

Tijdens de opmaak van het RUP werd er ontwerpend onderzoek uitgevoerd zoals opgenomen in bijlage bij dit dossier (zie 6.1). Uit het ontwerpend onderzoek werd er uiteindelijk gekozen voor onderstaand voorkeursscenario.



Het voorkeursscenario streeft naar het onderbrengen van ongeveer 150 woontiteiten op “site gebouwen GMVH”. De overige 50 woontiteiten die oorspronkelijk ook nog op deze site staan, zullen op alternatieve locaties binnen de gemeente gerealiseerd worden.

De aanwezige appartementen worden onderverdeeld in type 1/2 en type 2/3 appartementen. Aangezien de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting voornamelijk wil inzetten op type 2/3 appartementen, wordt de verhouding van de types afgestemd op 60% type 2/3 appartementen en 40% type 1/2 appartementen.

Alle appartementen worden op “site gebouwen GMVH” gerealiseerd. Er worden vier geschrante volumes ingepland rond het kantoorgebouw van de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting. Om een betere ruimtelijke afstemming met de omgeving te bekomen, worden de volumes die grenzen aan het plangebied afgestemd op de bouwhoogtes van de burens. De andere volumes houden rekening met de bestaande helling naar de vallei van de Vogel(en)zangbeek. Door de aanwezige topografie in het gebied te gaan gebruiken en de



nieuwe gebouwen in de helling te gaan voorzien, kunnen aan de Bezemstraat hogere gebouwen met vijf tot zeven bouwlagen worden gerealiseerd. Dit alles zonder afbreuk te doen aan de landschappelijke kwaliteiten en zonder een schaalbreuk met het omringende woonweefsel te veroorzaken. Door op bepaalde locaties, zoals aan de Bezemstraat en aan de Dauw-Defossezlaan, hogere bouwlagen toe te staan kan effectief zo weinig mogelijk open ruimte aangesneden worden. Dit zorgt ervoor dat er doorheen het plangebied een aantrekkelijke groene as kan doorgetrokken worden die een verbinding mogelijk maakt met de vallei van de Vogel(en)zangbeek (die ten noorden van "site parking" gesitueerd is). Voor de Gewestelijke Maatschappij van Volkshuisvesting, wordt er een groene speelzone voorzien die mee deel uitmaakt van deze groene verbindende as.

Vanuit ruimtelijk oogpunt is het niet aangewezen om "site parking" te gaan ontwikkelen. Deze site zal ingezet worden om de openruimtestructuur en groenstructuur te gaan versterken en de leefbaarheid van de buurt te verbeteren. Zo zal de site onthard worden - in functie van waterberging en -beheersing - en zal deze ingericht worden als kwalitatieve groenruimte ten dienste van de woonomgeving.

In een eerste fase is het de bedoeling om dit deelgebied gedeeltelijk (ongeveer de helft) te gaan ontharden en op te nemen in een groenzone. Het overige gedeelte behoudt voorlopig zijn bestemming als parking, maar kan op termijn ook verder onthard en ingegroend worden.

### Voorkeursscenario in cijfers

- Aantal woningen:
  - 150 appartementen (type 2/3 en type 1/2) → voorkeur appartementen type 2/3
    - type 1/2 = 40% = 60 appartementen
    - type 1/2 = 75 m<sup>2</sup>
    - 75 m<sup>2</sup> \* 60 appartementen = 4.500 m<sup>2</sup>
    - type 2/3 = 60% = 90 appartementen
    - type 2/3 = 95 m<sup>2</sup>
    - 95 m<sup>2</sup> \* 90 appartementen = 8.550 m<sup>2</sup>
- Uiteindelijk ontwerp:
  - totale oppervlakte van de appartementen/(13.050 m<sup>2</sup>) + oppervlakte buitenmuren (1.305 m<sup>2</sup> (10%)) = 14.355 m<sup>2</sup>
- Inplanting blokken:
  - site parking: geen ontwikkeling
  - site gebouwen GMVH: 4 nieuwe bouwvolumes = 14.920 m<sup>2</sup>
  - 14.920 m<sup>2</sup>
- Reductie van de woondichtheid (huidige situatie tegenover de situatie met de nieuwe ontwikkelingen)

Berekening woondichtheid	Huidige situatie			Scenario 7: Voorkeursscenario	
	oppervlakte (ha)	aantal wooneenh.	dichtheid (wo/ha)	aantal wooneenh.	dichtheid (wo/ha)
Site gebouwen GMVH	1,29	200	155,04	150	116,28

Gelet op de huidige functie van het kantoorgebouw wordt hier geen rekening gehouden met een invulling wonen op korte tot middellange termijn.

## Belangrijke opmerking

In het voorkeurscenario wordt ervan uitgegaan dat de bouwlagen en de volumes als maximaal programma worden gehanteerd. Om architecturale flexibiliteit te garanderen kan bovenop het maximaal aantal toegelaten bouwlagen een bijkomende teruggetrokken bouwlaag binnen het fictief dakvolume van een schuin dak toegelaten worden, weliswaar binnen de B/T en de V/T. De berekeningen werden gemaakt op basis van de aangegeven woonbehoeften van de Gewestelijke maatschappij voor volkshuisvesting met overwegend appartementen type 1/2 en type 2/3. Indien er andere en grotere woontypologieën gewenst worden met bijvoorbeeld ook appartementen type 3/4, dan zullen er binnen het gekozen ontwerp minder appartementen gerealiseerd kunnen worden.

## Alternatieve locaties

Er wordt uitgegaan van een vervangingsbouw van de bestaande woontorens. Het RUP wenst een gedeeltelijke vervanging van de appartementen in het projectgebied mogelijk te maken. Het voorkeurscenario streeft naar het onderbrengen van ongeveer 150 wooneenheden op "site gebouwen GMVH".

De overige 50 sociale wooneenheden - die bij opmaak van onderhavig RUP op de site aanwezig zijn - kunnen elders bv. binnen de volgende zoekzone in de omgeving van de Schockaertstraat/Van Cothemstraat gerealiseerd worden.



De site betreft industriële en ambachtelijke gebouwen die grotendeels een verwaarloosde status en/of heel weinig omgevingskwaliteit hebben. Deze volledige zone is gelegen binnen woongebied.

## 4 EFFECTEN VAN HET RUP

Het onderzoek tot MER en de watertoets maken integraal deel uit van de scopingnota.

## 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 Reysveld zullen opgeheven en vervangen worden (zie bijlage 6.3 'Afwijkingen ten opzichte van het gewestplan').

### 5.2 Ruimtebalans

Het RUP beslaat een totale oppervlakte van 1,61 ha. Hieronder wordt de ruimtebalans voor de diverse gebiedscategorieën weergegeven (m<sup>2</sup>). Het plan met de afwijkingen is als apart dossierstuk bij de toelichtingsnota gevoegd (zie bijlage 6.4).

bestaande bestemming	nieuwe bestemming
woongebied	centrale groenzone
woongebied	natuurgebied

### 5.3 Mogelijke planbaten, planschade en gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen

HARD naar HARD					11.134 m <sup>2</sup>
nr	bestaande bestemming	gebiedscat	nieuwe bestemming	gebiedscat	oppervlakt
	woongebied	WON	zone voor wonen	WON	11.134 m <sup>2</sup>
HARD naar ZACHT					4.982 m <sup>2</sup>
nr	bestaande bestemming	gebiedscat	nieuwe bestemming	gebiedscat	oppervlakt
1	woongebied	WON	centrale groenzone	OVG	1.771 m <sup>2</sup>
2	woongebied	WON	natuurgebied	NAT	3.211 m <sup>2</sup>
ZACHT naar ZACHT					0 m <sup>2</sup>
nr	bestaande bestemming	gebiedscat	nieuwe bestemming	gebiedscat	oppervlakt
ZACHT naar HARD					0 m <sup>2</sup>
nr	bestaande bestemming	gebiedscat	nieuwe bestemming	gebiedscat	oppervlakt

Het plan met een overzicht van de mogelijke percelen waarop planbaten, planschade of bestemmingswijzigingscompensatie van toepassing kan zijn is als apart dossierstuk opgenomen bij de toelichtingsnota (zie bijlage 6.4).

## 6 RESULTATEN VAN HET OPENBAAR ONDERZOEK

De gemeente organiseerde een openbaar onderzoek van 18 maart 2024 tot en met 17 mei 2024.

Volgende instanties hebben advies uitgebracht:

- Provincie Vlaams-Brabant
- De Vlaamse Waterweg
- Vlaamse Milieumaatschappij.

Er werden drie bezwaarschriften ingediend.

De adviezen en bezwaren werden behandeld in de Gecoro in zitting van 9 oktober 2024. Het verslag met de behandeling is opgenomen als bijlage bij de toelichtingsnota. Ingevolge deze behandelingen werden een aantal aanpassingen doorgevoerd aan het RUP. Deze aanpassingen komen tegemoet aan de adviezen en bezwaren. Ze hebben hoofdzakelijk tot doel om meer flexibiliteit in het RUP toe te laten in functie van architecturale creativiteit en optimalisatie van de aangeduide bouwvelden. De basisprincipes inzake maximaal aantal bouwlagen, voldoende afstand tot wegenis en perceelsranden en bewaren en opwaarderen van waardevol groen blijven onverminderd behouden.

Volgende aanpassingen werden doorgevoerd.

### Op het grafisch plan

- Aanduiden breedte voor oeverstroken
- Verfijnen uiterste bouwlijnen ter hoogte van de Dauw Defossezlaan om een optimalisatie van de bouwvelden A en B mogelijk te maken. Er blijft een voldoende afstand tot de grens van de openbare wegenis gegarandeerd en het aanwezige waardevol groen (bomenrij) blijft behouden. Het aantal bouwlagen blijft in deze zone beperkt tot 5. Aan de kant van de Dauw Defossezlaan is er echter wel marge voor meer flexibiliteit en kan de uiterste bouwlijn worden verschoven parallel aan de wegenis. Hierdoor zal meer ruimte vrijkomen. De uiterste bouwlijn binnen zone A en B (art. 3) wordt beperkt bijgestuurd en uitgebreid zodat deze evenwijdig komt te liggen met de Dauw Defossezlaan. Hierdoor wordt er meer flexibiliteit geboden voor de inplanting van de bebouwing in de zone A en B. Op deze manier is er meer architecturale vrijheid om te spelen met hoogtes en inplanting zonder dat de druk op de omgeving verhoogt. Het bestaande hoogstammig groen langsheen de wegenis moet echter behouden blijven. Indien mogelijk moeten ook de hoogstammige bomen op de site zoveel mogelijk bewaard blijven. Dit zal worden aangevuld in de voorschriften.
- Op het grafisch plan zal de bouwlijn (samen met de B/T en V/T-index in de voorschriften) van zone A en B bijgestuurd worden. Door het feit dat er zo meer flexibiliteit is voor de inplanting van de bebouwing (in zone A en B) en de B/T en V/T-index voor deze zones hebben opgetrokken, komt er ook meer ruimte vrij om grotere appartementen te kunnen gerealiseerd.
- Opleggen van uiterste bouwlijn in bouwvak E zodat bij nieuwbouw voldoende afstand gerespecteerd blijft.
- Om de nodige flexibiliteit bij de ontwikkeling van de zone voor wonen (art. 3) te bieden zal voorzien worden in een overgangszone (art. 8) in het grensgebied tussen de bestemmingen van de zone voor wonen (art. 3) en de centrale groenzone (art. 4). Voor verdere duiding zie aanpassing stedenbouwkundige voorschriften.
- Aanvullen van een indicatieve groene doorsteek aan de zuidelijke grens van het grafisch plan.

## In de stedenbouwkundige voorschriften

- In artikel 3.1.1. De met wonen verweefbare functies zullen als nevenbestemming worden aangeduid om foutieve interpretaties te voorkomen.
- Verduidelijking in de toelichtende bepalingen inzake toelaten van bij wonen horende infrastructuur.
- Om meer flexibiliteit voor de herontwikkeling van de site te bieden wordt een overgangszone tussen artikel 3 en 4 instellen (nieuwe artikel 8) met toepassing van de voorschriften vanuit artikel 3 vanuit artikel 4. Binnen deze overgangszone kunnen ingrepen zoals de toegang behouden en vernieuwen mogelijk zijn.
- Om de nodige flexibiliteit bij de ontwikkeling van de zone voor wonen (art. 3) te bieden zal voorzien worden in een overgangszone (art. 8) in het grensgebied tussen de bestemmingen van de zone voor wonen (art. 3) en de centrale groenzone (art. 4). Op deze manier is er meer architecturale vrijheid om te spelen met hoogtes en inplanting zonder dat de druk op de omgeving verhoogt. Deze overgangszone is een overdrukzone die bestaat uit twee afbakeningen 'overgangszone wonen met centrale groenzone' (art. 8.1) en 'overgangszone centrale groenzone met wonen' (art. 8.2). In de overgangszone van artikel 8.1 mogen de voorschriften van de centrale groenzone 4 toegepast worden naast de voorschriften van de zone voor wonen. Dit houdt in dat er hier belangrijke delen groen kunnen worden voorzien volgens de voorschriften van de centrale groenzone. In de overgangszone van artikel 8.2 mogen de voorschriften van de zone voor wonen toegepast worden binnen de centrale groenzone. Dit houdt in dat ook daar bebouwing en verharding is toegelaten overeenkomstig de voorschriften van de zone voor wonen. De B/T en de V/T voor de zone voor wonen blijven echter berekend op de totale oppervlakte de woonzone. Deze toevoeging zal ervoor zorgen dat de flexibiliteit binnen het plangebied vergroot.
- Het opschuiven van de bouwlijn aan de kant Dauw De Fossezzaan gaat gepaard met aanvullende voorschriften voor maximaal bewaren van waardevolle bomen.
- Het RUP voorziet nu in zone C, D en E reeds een B/T van 0,4. Door het beperkt opschuiven van de uiterste bouwlijn in zone A en B kan in zone A en B nu ook een B/T van 0,4 worden gerealiseerd. Ondergrondse lagen worden niet verrekend in B/T of V/T zoals nu reeds expliciet vermeld in de voorschriften artikel 3.2.1 'Bouwlagen'.

## 7 BIJLAGEN

### 7.1 Ontwerpend onderzoek

#### Richtinggevend programma

- +/- 200 appartementen<sup>6</sup>;
- appartementen tot ongeveer 5 bouwlagen (om onbebouwde ruimte te sparen mag er zeker hoger gegaan worden in de helling van het gebied);
- publieke nevenfuncties (inclusief het eventueel herbestemmen van het aanwezige kantoorgebouw);
- parkeren:
  - parkeernormen: 1 auto per woning;
  - parkeervoorzieningen:
    - appartementen: een nieuwe ondergrondse parking onder de appartementsgebouwen;
    - grondgebonden woningen: voorkeur wordt gegeven aan individuele staanplaatsen op eigen terrein (inpandig/ carport / staanplaats)
- fietsenstalling:
  - 1 fiets per bewoner;
  - bij voorkeur wordt bij appartementen per wooneenheid een privaatieve berging met privaatieve fietsenstalling voorzien;
  - bij woningen en gestapelde woningen wordt analoog voldoende ruimte voor fietsenstalling voorzien in garage en berging, zodat ongewenste tuinbergingen vermeden kunnen worden.
- ruimte voor een speelplein;
- extra inzetten op groen.

#### Scenario's

Het ontwerpend onderzoek vertrekt van bovenstaand richtinggevend programma en vanuit een ruim plangebied met 3 sites. De verschillende ontwerpen worden afgewogen t.o.v. elkaar en t.o.v. de beleidslijnen van de gemeente.

In het ontwerpende onderzoek worden zeven verschillende scenario's toegelicht:

- scenario 1 is een letterlijke doorvertaling van de haalbaarheidsstudie die uitgevoerd werd door Helon architecten. Het ontwerp omvat 197 woningen. Het scenario focust volledig op een invulling met wonen en beslaat 2 sites;
- scenario 2, 3, 4, 5 en 6 zijn het resultaat van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en de ruimtelijke concepten die verbeeld werden in hoofdstuk 3.4. Deze scenario's bestaan steeds uit 200 appartementen (type 1/2 en/of type 2/3) en 6 sociale/Vlabinvest koopwoningen en beslaan 3 sites. De scenario's verschillend door meer of minder ruimte voor wonen t.o.v. open ruimte en ruimte voor water;
- scenario 7 gaat ervan uit dat er enkel en alleen bebouwing komt op de "site gebouwen GMVH". Het ontwerp omvat ongeveer 150 wooneenheden. De twee andere sites ("site parking" en "site gronden Vlabinvest") zullen niet verder bebouwd worden. Dit scenario zet maximaal in op ruimte voor wonen, open ruimte en water.

---

<sup>6</sup> Het RUP wilt een gedeeltelijke of volledige vervanging van de appartementen in het projectgebied mogelijk maken.



### 7.1.1 Scenario 1 - Haalbaarheidsstudie Helon



| Beelmateriaal van Helon architecten

#### Scenario in cijfers

- Aantal woningen:
  - 197 woningen (14 verschillende types van 54,5 m<sup>2</sup> tot 134,7 m<sup>2</sup>)
  - MIN-WO: 13.208 m<sup>2</sup>
  - MAX-WO: 15.924 m<sup>2</sup>
  - WO-meting: 13.962 m<sup>2</sup>
- Inplanting blokken:
  - Helon heeft het idee om de site te gaan ontsluiten en de straatbeelden af te werken met 4 nieuwbouvvolumes
  - gebouwen komen op "site parking" en "site GMVH"
  - bouwhoogte: parkeervolume + 5 bouwlagen

## 7.1.2 Scenario 2



In scenario 2 worden de aanwezige appartementen onderverdeeld in type 1/2 en type 2/3 appartementen. Aangezien de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting voornamelijk wil inzetten op type 2/3 appartementen, wordt de verhouding van de types afgestemd op 60% type 2/3 appartementen en 40% type 1/2 appartementen.

De woningen worden onderverdeeld in de drie projectgebieden. Op "site parking" en "site gebouwen GMVH" worden er appartementsgebouwen gerealiseerd en "site gronden Vlabinvest" zet in op enkele sociale/Vlabinvest grondgebonden koopwoningen met daarboven appartementen. De positionering van de woningen op "site gronden Vlabinvest" liggen in één lijn en loodrecht op de Madeliefjeslaan. De woningen bestaan uit maximaal drie tot vier bouwlagen zodat er geen harde schaalbreuk ontstaat. De tuinen worden vooraan gepositioneerd omwille van (1) de zuidelijke ligging en (2) afstand creëert tot de bebouwing in de Madeliefjeslaan.

Alle andere appartementen worden ondergebracht in "site parking" en "site gebouwen GMVH". "Site Parking krijgt twee bouwvolumes die drie tot vier bouwlagen hebben. De drie bouwlagen sluiten aan bij de ten oosten gelegen woningen zodat ook hier geen harde schaalbreuk optreedt. Aangezien de bouwvolumes gelegen zijn in een mogelijks overstromingsgevoelige zone dient er in deze zone overstromingsgevoelig gebouwd te worden.

Op "site gebouwen GMVH" worden de meeste appartementen gerealiseerd. Er worden vier geschrانkte volumes ingepland rond de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting. Om een betere ruimtelijke afstemming met de omgeving te bekomen worden de volumes die grenzen aan het plangebied afgestemd op de bouwhoogtes van de bureu. De andere volumes houden rekening met de bestaande helling naar de vallei van de Vogel(en)zangbeek. Door de aanwezige topografie in het gebied te gaan gebruiken en de nieuwe gebouwen in de helling te gaan voorzien, kunnen aan de Bezemstraat hogere gebouwen met vijf tot zeven bouwlagen worden gerealiseerd. Dit alles zonder afbreuk te doen aan de landschappelijke kwaliteiten en zonder een schaalbreuk met het omringende woonweefsel te veroorzaken. Door op bepaalde locaties, zoals aan de Bezemstraat en aan de Dauw-Defossezlaan, hogere bouwlagen toe te staan kan effectief zo weinig mogelijk open ruimte aangesneden worden. Dit zorgt ervoor dat er doorheen het plangebied een aantrekkelijke groene as kan doorgetrokken worden die een verbinding mogelijk maakt met de vallei van de Vogel(en)zangbeek. Voor de Gewestelijke Maatschappij van Volkshuisvesting, wordt er een groene speelzone voorzien die mee deel uitmaakt van deze groene verbindende as.

## Scenario 2 in cijfers

- Aantal woningen:
  - 200 woningen
  - appartementen van type 2/3 en type 1/2 → voorkeur appartementen type 2/3
    - type 1/2 = 40% = 80 appartementen
    - type 1/2 = 75 m<sup>2</sup>
    - 75 m<sup>2</sup> \* 80 appartementen = 6.000 m<sup>2</sup>
  - - type 2/3 = 60% = 120 appartementen
    - type 2/3 = 95 m<sup>2</sup>
    - 95 m<sup>2</sup> \* 120 appartementen = 11.400 m<sup>2</sup>
- Uiteindelijk ontwerp:

totale oppervlakte appartementen (17.400 m<sup>2</sup>) + oppervlakte buitenmuren (1.566 m<sup>2</sup> (9%)) = 18.966 m<sup>2</sup>
- Inplanting blokken:
  - site parking: 1 bouwvolume = 2.500 m<sup>2</sup>
  - site gebouwen GMVH: 4 nieuwe bouwvolumes = 13.320 m<sup>2</sup>
  - site gronden Vlabinvest: sociale/Vlabinvest koopwoningen (max. 6) + appartementen bovenop = 3.150 m<sup>2</sup>
  - = 18.970 m<sup>2</sup>

## 7.1.3 Scenario 3



Scenario 3 gaat uit van dezelfde onderverdeling van de appartementen (40% type 1/2 en 60% type 2/3) en is opgebouwd volgens dezelfde ruimtelijke concepten als scenario 2.

Het grote verschil ligt in de inplanting van "site gronden Vlabinvest". Anders dan scenario 2 wordt de Madeliefjeslaan niet afgewerkt met een bouwvolume, maar wordt de Madeliefjeslaan doorgetrokken tot in het projectgebied. Rond de verlengde Madeliefjeslaan worden dan vier nieuwe bouwvolumes ingepland. Twee volumes met sociale/Vlabinvest koopwoningen, aansluitend aan de bestaande woningen, en twee appartementsgebouwen die dieper in het projectgebied liggen. De sociale/Vlabinvest koopwoningen met drie bouwlagen creëren een overgang tussen de bestaande woningen (twee bouwlagen) en de appartementsgebouwen (vier bouwlagen). Er wordt bijkomend ook ingezet op de doorwaadbaarheid van het gebied door een trage verbinding tussen de Madeliefjeslaan en Rijsveldweg (voetweg) te realiseren.

Doordat "site gronden Vlabinvest" denser wordt ingedeeld komt er een reductie van de bouwvolumes in de "site GMVH". Er wordt voor gekozen om het bouwvolume ten zuiden van de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting te reduceren naar 5 en 4 bouwlagen (i.p.v. 7 en 5 bouwlagen in scenario 2) zodat het contrast met de woningen in de Dauw-Defossezlaan kleiner wordt.

### Scenario 3 in cijfers

- Aantal woningen:
  - 200 woningen
  - appartementen van type 2/3 en type 1/2 → voorkeur appartementen type 2/3
    - type 1/2 = 40% = 80 appartementen
    - type 1/2 = 75 m<sup>2</sup>
    - 75 m<sup>2</sup> \* 80 appartementen = 6.000 m<sup>2</sup>
  - - type 2/3 = 60% = 120 appartementen
    - type 2/3 = 95 m<sup>2</sup>
    - 95 m<sup>2</sup> \* 120 appartementen = 11.400 m<sup>2</sup>
  -
- Uiteindelijk ontwerp:

totale oppervlakte appartementen (17.400 m<sup>2</sup>) + oppervlakte buitenmuren (1.566 m<sup>2</sup> (9%)) = 18.966 m<sup>2</sup>
- Inplanting blokken:
  - site parking: 1 bouwvolume = 2.500 m<sup>2</sup>
  - site gebouwen GMVH: 4 nieuwe bouwvolumes = 11.994 m<sup>2</sup>
  - site gronden Vlabinvest: 4 sociale/Vlabinvest koopwoningen + appartementen = 4.476 m<sup>2</sup>
  - = 18.970 m<sup>2</sup>

## 7.1.4 Scenario 4



In scenario 4 zijn de 200 aanwezige appartementen alleen maar type 2/3 appartementen. Dit scenario omvat met andere woorden het voorstel met de grootste dichtheid.

De extra woondensiteiten worden gerealiseerd op "site gronden Vlabinvest" en "site GMVH". De "site gronden Vlabinvest" wordt op eenzelfde manier als scenario 3 ingedeeld waarbij er een afwisseling komt van sociale/Vlabinvest koopwoningen en appartementen. 'Site GMVH' krijgt eenzelfde indeling als de andere scenario's met als verschil dat er op sommige plaatsen een andere bouwdiepte en -hoogte gerealiseerd zal worden.

Door de aanwezige topografie in het gebied nog extra te gaan benutten en de nieuwe gebouwen in de helling te gaan voorzien, kunnen aan de Bezemstraat hogere gebouwen tot acht bouwlagen worden gerealiseerd. Daarnaast kunnen deze gebouwen ook dieper worden gebouwd (20 meter i.p.v. 15 meter). Dit alles gebeurt nog steeds zonder afbreuk te doen aan de landschappelijke kwaliteiten en zonder een nieuwe schaalbreuk met het omringende woonweefsel te veroorzaken.

Ten oosten van de Gewestelijke maatschappij voor Volkshuisvesting wordt een andere positionering van de bouwvolumes voorgesteld dan in scenario 3. Deze inplanting is niet per definitie beter, maar door beide inplantingsopties naast elkaar weer te geven kunnen doordachte keuzes worden gemaakt voor dit gebied. Het is daarbij de vraag of er wordt

geopteerd om in het binnengebied extra open ruimte vrij te maken en de randen van het projectgebied af te bouwen? Of het een betere optie is om een zekere afstand te bewaren van de bestaande woningen en eerder de tuinen te positioneren tegen de grens van het projectgebied?

### Scenario 4 in cijfers

- Aantal woningen:
  - 200 woningen
  - appartementen type 2/3 = 95m<sup>2</sup>
  - totale oppervlakte appartementen = 19.000m<sup>2</sup>
  -
- Uiteindelijk ontwerp:

totale oppervlakte appartementen (19.000m<sup>2</sup>) + oppervlakte buitenmuren (1.710m<sup>2</sup> (9%)) = 20.710 m<sup>2</sup>

  -
- Inplanting blokken:
  - site parking: 1 bouwvolume = 2.505 m<sup>2</sup>
  - site gebouwen GMVH: 4 nieuwe bouwvolumes = 13.730 m<sup>2</sup>
  - site gronden Vlabinvest: 4 sociale/Vlabinvest koopwoningen + appartementen = 4.476 m<sup>2</sup>
  - = 20.711 m<sup>2</sup>

#### 7.1.5 Conclusie (scenario 2 tot en met scenario 4)

Na een evaluatie en een terugkoppeling van de bovenstaande 4 scenario's bleek dat er rekening gehouden moest worden met een aantal extra randvoorwaarden:

- De sociale/Vlabinvest koopwoningen moeten bovenop de 200 appartementen van de GMVH gerealiseerd worden. In scenario 2 tot 4 zijn deze 4 tot 6 wooneenheden binnen de 200 appartementen voorzien.
- De eengezinswoningen mogen niet langer gelinkt worden aan de appartementen. Dit om de mede-eigendom van koopwoningen met huurappartementen te vermijden.
- De wens van Vlabinvest om alleen een scenario uit te werken met 6 sociale/Vlabinvest koopwoningen.

In de volgende twee scenario's zal er dus gewerkt worden met 200 appartementen en daarnaast 6 sociale/Vlabinvest koopwoningen. De eengezinswoningen zullen niet langer gelinkt worden aan de appartementen.

Door de toename van het aantal wooneenheden (206 i.p.v. 200 wooneenheden) zullen de volgende twee besproken scenario's soms een toename hebben van het aantal bouwlagen en/of een toename van de bouwvolumes.

De nieuwe aanpassingen zullen per scenario uitvoerig besproken worden.

## 7.1.6 Scenario 5



In scenario 5 worden de aanwezige appartementen onderverdeeld in type 1/2 en type 2/3 appartementen. Aangezien de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting voornamelijk wil inzetten op type 2/3 appartementen, wordt de verhouding van de types afgestemd op 60% type 2/3 appartementen en 40% type 1/2 appartementen.

De woningen worden onderverdeeld in de drie projectgebieden. Op "site parking" en "site gebouwen GMVH" worden er appartementsgebouwen gerealiseerd. "Site gronden Vlabinvest" zet in op twee appartementsgebouwen en 6 sociale/Vlabinvest koopwoningen.

De positionering van de woningen op "site gronden Vlabinvest" gebeurt op één lijn en loodrecht op de Madelifjeslaan. Op deze manier wordt er een duidelijke grens en einde gebouwd aan de Madelifjeslaan. Het is daarbij niet langer de bedoeling om de bestaande infrastructuur van de Madelifjeslaan door te trekken op de "site gronden Vlabinvest".

De nieuwe wooneenheden zullen aan de hand van een karrenspoor bereikbaar worden gemaakt voor plaatselijk autoverkeer. Er wordt voor deze manier gekozen om de aanleg van nieuwe infrastructuur te minimaliseren en het groene karakter van de plek de bovenhand te geven.

De nieuwe ontwikkelingen die grenzen aan de Madelifjeslaan bestaan uit maximaal 2-3 bouwlagen zodat er geen harde schaalbreuk ontstaat met de naastgelegen woningen. Dieper



op de site wordt er wel een appartementsgebouw gerealiseerd van 4 bouwlagen. Dit vormt geen probleem omdat deze appartementen dieper op de site liggen en bijgevolg geen hinder veroorzaken voor de omgeving.

De 6 sociale/Vlabinvest koopwoningen hebben een teruggetrokken verdieping zodat dat er naar het zuiden toe een aangenaam terras gerealiseerd kan worden. De tuinen worden achteraan gepositioneerd zodanig dat deze kunnen genieten van de zichtrelaties naar het achtergelegen openruimtegebied.

Alle andere appartementen worden ondergebracht in "site parking" en "site gebouwen GMVH". Op "site parking" worden er meer appartementen gerealiseerd dan in scenario 2, 3, 4 en 6. Deze ingreep was noodzakelijk om de 206 i.v.p. 200 wooneenheden (zie scenario 2, 3 en 4) te kunnen realiseren. De toename van de woondichtheid op site parking zorgt ervoor dat er een nauwere doorsteek komt naar het achtergelegen groengebied en de Vogel(en)zangbeek.

Op "site gebouwen GMVH" worden nog steeds de meeste appartementen gerealiseerd. Ook in dit scenario worden er vier geschrانkte volumes ingepland die rekening houden met de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting en de ruimere omgeving. Bijkomend wordt er ook rekening gehouden met de aanwezige topografie in het gebied en worden de nieuwe gebouwen in de helling voorzien. Dit alles zonder afbreuk te doen aan de landschappelijke kwaliteiten en zonder een schaalbreuk met het omringende woonweefsel te veroorzaken.

### Scenario 5 in cijfers

- Aantal woningen:
  - 200 appartementen (type 2/3 en type 1/2) → voorkeur appartementen type 2/3
    - type 1/2 = 40% = 80 appartementen
    - type 1/2 = 75 m<sup>2</sup>
    - 75 m<sup>2</sup> \* 80 appartementen = 6.000 m<sup>2</sup>
    - type 2/3 = 60% = 120 appartementen
    - type 2/3 = 95 m<sup>2</sup>
    - 95 m<sup>2</sup> \* 120 appartementen = 11.400 m<sup>2</sup>
  - 6 sociale/Vlabinvest koopwoningen
    - 120 m<sup>2</sup> \* 6 = 720 m<sup>2</sup>
- Uiteindelijk ontwerp:

totale oppervlakte van de appartementen en de koopwoningen (18.120 m<sup>2</sup>) + oppervlakte buitenmuren (1.631 m<sup>2</sup> (9%)) = 19.751 m<sup>2</sup>
- Inplanting blokken:
  - site parking: 1 bouwvolume = 3.100 m<sup>2</sup>
  - site gebouwen GMVH: 4 nieuwe bouwvolumes = 14.520 m<sup>2</sup>
  - site gronden Vlabinvest: 6 sociale/Vlabinvest koopwoningen + appartementen = 2.120 m<sup>2</sup>
  - = 19.740 m<sup>2</sup>

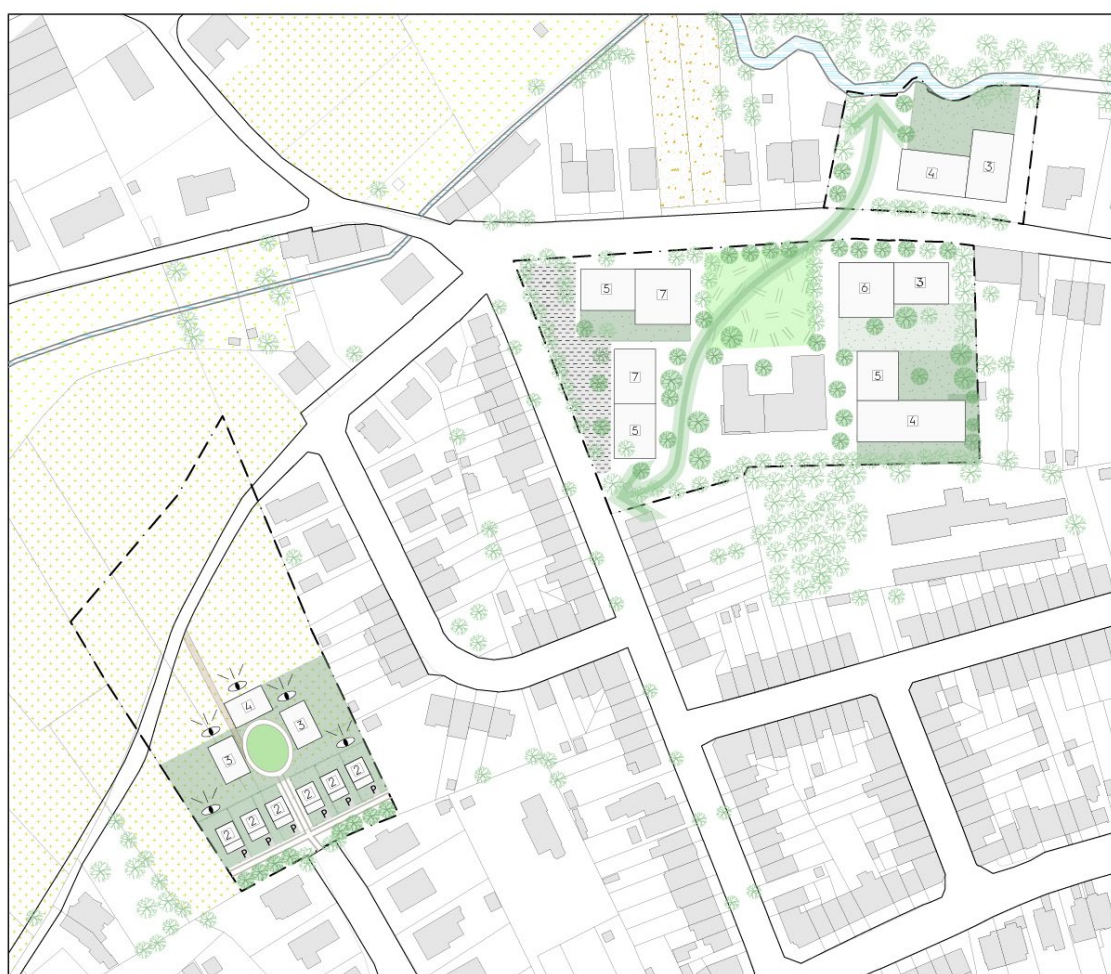
- Indicatieve weergave van hoe de appartementen onderverdeeld zouden kunnen worden over de drie projectgebieden:

scenario 5	aantal wooneenheden			Totaal (wooneenh. per site)
	app. type 1/2	app. type 2/3	koopwoningen	
Site parking	13	20	0	33
Site gebouwen GMVH	62	92	0	154
Site gebouwen Vlabinvest	5	8	6	19
Totaal (wooneenh. per type)	80	120	6	206

- Berekening van de woondichtheden (huidige situatie tegenover de situatie met de nieuwe ontwikkelingen)

Berekening woondichtheid	Huidige situatie			Scenario 5	
	oppervlakte (ha)	aantal wooneenh.	dichtheid (wo/ha)	aantal wooneenh.	dichtheid (wo/ha)
Site parking	0,32	0	0	33	103,13
Site gebouwen GMVH	1,29	200	155,04	154	119,38
Site gebouwen Vlabinvest	0,99	0	0	19	19,19
Totaal	2,60	200	76,92	206	79,23

### 7.1.7 Scenario 6



- Grens RUP
- Akker
- Weide / grasveld
- Nieuwe bomen
- collectieve tuinen
- speelplein
- Braakliggend
- Vogel(en)zangbeek
- privé tuinen / moestuinen
- plein met zitgelegenheden
- Bestaande bomen
- Groene doorsteek

Ook in scenario 6 worden de aanwezige appartementen onderverdeeld in type 1/2 en type 2/3 appartementen. De 200 appartementen zullen voor 60% bestaan uit type 2/3 appartementen en voor 40% uit type 1/2 appartementen.

De woningen worden onderverdeeld in de drie projectgebieden. Op “site parking” en “site gebouwen GMVH” worden er appartementsgebouwen gerealiseerd. “Site gronden Vlabinvest” bestaat uit 3 appartementsgebouwen – ook wel urban villa’s genoemd - en 6 sociale/Vlabinvest grondgebonden koopwoningen.

Op “site gebouwen GMVH” worden de meeste appartementen gerealiseerd. ‘Site gebouwen GMVH’ krijgt eenzelfde indeling als de voorgaande scenario’s met als verschil dat er op sommige plaatsen een andere bouwdiepte en -hoogte gerealiseerd zal worden. Door de aanwezige topografie in het gebied te gaan gebruiken en de nieuwe gebouwen in de helling te gaan voorzien, kunnen aan de Bezemstraat hogere gebouwen met vijf tot zeven bouwlagen gerealiseerd worden. Dit alles zonder afbreuk te doen aan de landschappelijke kwaliteiten en zonder een schaalbreuk met het omringende woonweefsel te veroorzaken.

Door op bepaalde locaties, zoals aan de Bezemstraat en aan de Dauw-Defossezlaan, hogere bouwlagen toe te staan, wordt ervoor gezorgd dat er zo weinig mogelijk onnodige open ruimte aangesneden wordt. Dit zorgt ervoor dat er doorheen het plangebied een aantrekkelijke groene as kan doorgetrokken worden die een verbinding mogelijk maakt met de vallei van de Vogel(en)zangbeek die ten noorden van “site parking” gesitueerd is.

‘Site parking’ heeft een vergelijkbare indeling als bij scenario 2 t.e.m. scenario 4 waarbij er op de site twee bouwvolumes aan elkaar worden gekoppeld. Op deze manier komt er extra ruimte vrij en wordt de relatie met de achtergelegen vallei van de Vogel(en)zangbeek vergroot.

Het verschil tussen scenario 5 en 6 ligt vooral in de positionering van de woningen op “site gronden Vlabinvest”. Ook in scenario 6 is het de bedoeling om de Madeliefjeslaan af te werken en een einde te maken aan het bebouwde weefsel, maar zal er een onderscheid worden gemaakt tussen de positionering van de sociale/Vlabinvest koopwoningen en de positionering van de appartementsgebouwen (urban villa’s, wonen in het groen). Dit heeft als voordeel dat er een zekere gelaagdheid is tussen het bestaande weefsel en de nieuwe ontwikkelingen:

- De bestaande woningen (1)
- De 6 sociale/Vlabinvest koopwoningen (2) : Deze sluiten aan bij de bestaande woningen en zorgen voor de afwerking van de Madeliefjeslaan. Doordat deze woningen bestaan uit twee bouwlagen, is er geen schaalbreuk met de omgeving maar net een geleidelijke overgang naar de urban villa’s. Ze zorgen als het ware voor een eerste wand of buffer. Ook in dit scenario hebben de 6 sociale/Vlabinvest koopwoningen een teruggetrokken verdieping zodanig dat er naar het zuiden toe een aangenaam terras gerealiseerd kan worden.
- De 3 urban villa’s (3): Deze staan gepositioneerd achter de wand van eengezinswoningen en rond een centraal binnengebied. De compactheid van deze woontypes laat toe om meer kwalitatieve publieke groenruimtes rondom de volumes in te bouwen waardoor de ontwikkeling kan ademen. “Licht, lucht en ruimte” vormen zo het belangrijkste uitgangspunt voor deze toekomstige ontwikkelingen. De urban villa’s zullen niet steeds dezelfde oriëntatie en inplanting hebben. Dit zorgt ervoor dat elk urban villa een andere interactie zal aangaan met het omliggende landschap en andere richtrelaties krijgt naar het achtergelegen openruimtegebied.

Aan de hand van een karrenspoor zullen de nieuwe wooneenheden bereikbaar worden gemaakt. Er wordt voor deze manier gekozen om de aanleg van nieuwe infrastructuur te minimaliseren en het groene karakter van de plek de bovenhand te geven. Centraal tussen de urban villa’s wordt er een publiek toegankelijk groengebied gerealiseerd met bijvoorbeeld een speeltuin, zitruimtes,... . Dit centraal groengebied zal zowel door de nieuwe ontwikkelingen als door de inwoners van de Madeliefjeslaan gebruikt kunnen worden. Op deze manier hebben ook de inwoners van de Madeliefjeslaan hun voordeel bij de nieuwe ontwikkelingen. Een ander

positief gegeven is de trage verbinding die mogelijk gemaakt zal worden tussen het projectgebied en de reeds aanwezige voetweg nr. 62, de Rijsveldweg.

### Scenario 6 in cijfers

- Aantal woningen:
  - 200 appartementen (type 2/3 en type 1/2) → voorkeur appartementen type 2/3
    - type 1/2 = 40% = 80 appartementen
    - type 1/2 = 75 m<sup>2</sup>
    - 75 m<sup>2</sup> \* 80 appartementen = 6.000 m<sup>2</sup>
    - type 2/3 = 60% = 120 appartementen
    - type 2/3 = 95 m<sup>2</sup>
    - 95 m<sup>2</sup> \* 120 appartementen = 11.400 m<sup>2</sup>
  - 6 sociale/Vlabinvest koopwoningen
    - 120 m<sup>2</sup> \* 6 = 720 m<sup>2</sup>
- Uiteindelijk ontwerp:  
totale oppervlakte van de appartementen en de koopwoningen (18.120 m<sup>2</sup>) + oppervlakte buitenmuren (1.631 m<sup>2</sup> (9%)) = 19.751 m<sup>2</sup>
- Inplanting blokken:
  - site parking: 1 bouwvolume = 2.620 m<sup>2</sup>
  - site gebouwen GMVH: 4 nieuwe bouwvolumes = 14.920 m<sup>2</sup>
  - site gronden Vlabinvest: 6 sociale/Vlabinvest koopwoningen + appartementen = 2.220 m<sup>2</sup>
  - = 19.760 m<sup>2</sup>
- Indicatieve weergave van hoe de appartementen onderverdeeld kunnen worden over de drie projectgebieden:

scenario 6	aantal wooneenheden			Totaal (wooneenh. per site)
	app. type 1/2	app. type 2/3	koopwoningen	
Site parking	11	17	0	28
Site gebouwen GMVH	63	94	0	157
Site gebouwen Vlabinvest	6	9	6	21
Totaal (wooneenh. per type)	80	120	6	206

- Berekening van de woondichtheden (huidige situatie tegenover de situatie met de nieuwe ontwikkelingen)

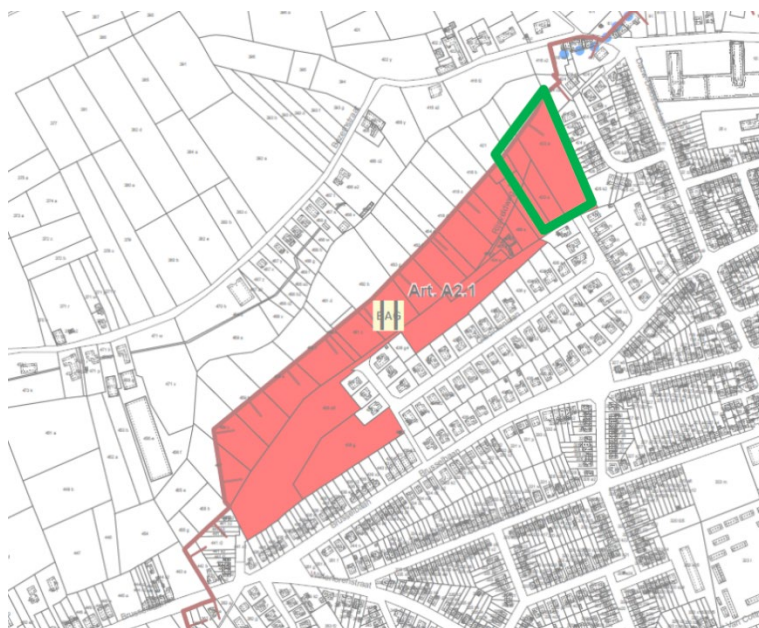
Berekening woondichtheid	Huidige situatie			Scenario 6: Voorkeursscenario	
	oppervlakte (ha)	aantal wooneenh.	dichtheid (wo/ha)	aantal wooneenh.	dichtheid (wo/ha)
Site parking	0,32	0	0	28	87,50
Site gebouwen GMVH	1,29	200	155,04	157	121,71
Site gebouwen Vlabinvest	0,99	0	0	21	21,21
Totaal	2,60	200	76,92	206	79,23

### 7.1.8 Conclusie (scenario 1 tot en met 6)

#### Site gronden Vlabinvest

Inmiddels werd in uitvoering van de gemeenteraadsbeslissing 'Bouwstop 2025 - Actualisatie visie open ruimte' het RUP Reysberg opgestart voor het gebied aanpalend aan de "site gronden Vlabinvest".

Met dit RUP wenst de gemeente, het woninguitbreidingsgebied dat door het VSGB naar woongebied werd herbestemd, een open ruimte bestemming te geven en alzo de open ruimte in Sint-Pieters-Leeuw te versterken.



- | Uittreksel uit het VSGB met aanduiding van het woongebied en de relatie met "site gronden Vlabinvest".<sup>7</sup>

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor dit gebied met hoge landschaps- en belevingswaarde in relatie met het achterliggend open ruimtegebied, bestaat uit:

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

Gelet op de beleidsvisie voor het aanpalende RUP 'Reysberg' is het niet aangewezen om nieuwe ontwikkelingen toe te laten op "site gronden Vlabinvest". Het is dan ook logisch om voor dit gebied dezelfde ontwikkelingsperspectieven voorop te stellen dan deze van het RUP Reysberg. Bijgevolg wordt er beslist om "site gronden Vlabinvest" niet langer op te nemen binnen het RUP Reysveld en deze projectzone toe te voegen aan RUP Reysberg. Zo kan er gestreefd worden naar een coherent en eenduidig verhaal binnen beide RUP's.

<sup>7</sup> Tot 1 januari 2017 was dit gebied bestemd als bouwvrij agrarisch gebied zoals bedoeld in artikel A2.2. Vanaf 1 januari 2017 kreeg dit gebied de bestemming woongebied zoals bedoeld in artikel A2.1.2 tot en met A2.1.8.

## Site parking

Aansluitend bij de zone parking ligt een belangrijk groengebied langsheen de Vogelzangbeek dat als stapsteenverbinding tussen het noordelijk groengebied en het stedelijk gebied tussen Vogelzangbeek en Zuunbeek fungeert.

De gemeente levert op meerdere plaatsen stroomop- en stroomafwaarts rondom de Vogelzangbeek en Zuunbeek zware inspanningen in kader van zowel waterbeheersing als verhogen van omgevingskwaliteit en leefbaarheid voor de woonomgeving.

Gelet op het voorgaande visie van de gemeente en gelet op de bouwstop lijkt het niet aangewezen om deze potentiële groenblauwe stapsteen en verbinding op te offeren voor nieuwe bebouwing zoals initieel voorzien als doelstelling van het RUP. Een ontharding in functie van waterberging en -beheersing en inrichting als kwalitatieve groenruimte voor de bebouwde omgeving lijkt hier eerder op zijn plaats. Bijgevolg wordt er beslist om "site parking" niet langer te bebouwen, maar in te zetten voor de realisatie van deze groenblauwe verbinding.

### 7.1.9 Scenario 7 – voorkeurscenario



Vanuit ruimtelijk oogpunt is het niet aangewezen om de “site gronden Vlabinvest” en “site parking” in te zetten voor nieuwe bebouwing. Deze sites zullen ingezet worden om de openruimtestructuur en groenstructuur te gaan versterken en de leefbaarheid van de buurt te verbeteren.

“Site gronden Vlabinvest” wordt dus bouwvrij gehouden en wordt ingezet om consequent openruimte te vrijwaren. De site valt zo buiten de contouren van het plangebied en werd toegevoegd aan RUP Reysberg. De site behoort momenteel dus niet langer tot dit RUP.

Ook “site parking” wordt in dit scenario niet langer ontwikkeld. Op deze site zal de gemeente inzetten op ontharding in functie van waterberging en -beheersing. De site wordt ingericht als kwalitatieve groenruimte. In een eerste fase is het de bedoeling om dit deelgebied gedeeltelijk (ongeveer de helft) te gaan ontharden en op te nemen in een groenzone. Het overige gedeelte behoudt voorlopig zijn bestemming als parking, maar kan op termijn ook verder onthard en ingegroend worden.

Doordat zowel “site gronden Vlabinvest” als “site parking” niet langer ontwikkeld kunnen worden, kan het vooropgestelde programma van 200 appartementen niet ontwikkeld worden op de drie sites. Het zou een strategie kunnen zijn om deze 200 appartementen enkel en alleen vorm te geven op “site gebouwen GMVH” (ongeveer 50 bijkomende entiteiten). Dit zou kunnen door op de “site gebouwen GMVH” het aantal bouwlagen op te trekken met 1 bijkomende laag tot maximaal 8 bouwlagen. Vermits hierdoor de visuele hinder en omgevingskwaliteit nadelig beïnvloed wordt, is dit niet aangewezen. Het scenario streeft naar het onderbrengen van ongeveer 150 woonentiteiten op “site gebouwen GMVH” waarbij de overige 50 woonentiteiten gerealiseerd zullen worden op alternatieve locaties binnen de gemeente.

De 150 te realiseren appartementen worden onderverdeeld in type 1/2 en type 2/3 appartementen. Deze zullen voor 60% bestaan uit type 2/3 appartementen en voor 40% uit type 1/2 appartementen.

Door de aanwezige topografie in het gebied te gaan gebruiken en de nieuwe gebouwen in de helling te gaan voorzien, kunnen aan de Bezemstraat hogere gebouwen met vijf tot zeven bouwlagen gerealiseerd worden. Dit alles zonder afbreuk te doen aan de landschappelijke kwaliteiten en zonder een schaalbreuk met het omringende woonweefsel te veroorzaken.

Door op bepaalde locaties, zoals aan de Bezemstraat en aan de Dauw-Defossezlaan, hogere bouwlagen toe te staan, wordt ervoor gezorgd dat er zo weinig mogelijk onnodige open ruimte aangesneden wordt. Dit zorgt ervoor dat er doorheen het plangebied een aantrekkelijke groene as kan doorgetrokken worden die een verbinding mogelijk maakt met de vallei van de Vogel(en)zangbeek die ten noorden van “site parking” gesitueerd is.

## Scenario 7 in cijfers

- Aantal woningen:
  - 150 appartementen (type 2/3 en type 1/2) → voorkeur appartementen type 2/3
    - type 1/2 = 40% = 60 appartementen
    - type 1/2 = 75 m<sup>2</sup>
    - 75 m<sup>2</sup> \* 60 appartementen = 4.500 m<sup>2</sup>
    - type 2/3 = 60% = 90 appartementen
    - type 2/3 = 95 m<sup>2</sup>
    - 95 m<sup>2</sup> \* 90 appartementen = 8.550 m<sup>2</sup>

- sociale/Vlabinvest koopwoningen
- Niet opgenomen in het RUP, worden ondergebracht op een andere locatie binnen de gemeente.
- Uiteindelijk ontwerp:  
totale oppervlakte van de appartementen  $/(13.050 \text{ m}^2) + \text{oppervlakte buitenmuren}$   $(1.305 \text{ m}^2 (10\%)) = 14.355 \text{ m}^2$
- Inplanting blokken
  - site parking: geen ontwikkeling
  - site gebouwen GMVH: 4 nieuwe bouwvolumes =  $14.920 \text{ m}^2$
  - site gronden Vlabinvest: geen ontwikkeling
  - $14.920 \text{ m}^2$
- Indicatieve weergave van hoe de appartementen onderverdeeld kunnen worden over de drie projectgebieden:

scenario 7	aantal wooneenheden			Totaal (wooneenh. per site)
	app. type 1/2	app. type 2/3	koopwoningen	
Site parking	0	0	0	0
Site gebouwen GMVH	63	94	0	157
Site gebouwen Vlabinvest	0	0	0	0

- Berekening van de woondichtheden (huidige situatie tegenover de situatie met de nieuwe ontwikkelingen)

Berekening woondichtheid	Huidige situatie			Scenario 7: Voorkeursscenario	
	oppervlakte (ha)	aantal wooneenh.	dichtheid (wo/ha)	aantal wooneenh.	dichtheid (wo/ha)
Site parking	0,32	0	0	0	0,00
Site gebouwen GMVH	1,29	200	155,04	157	121,71
Site gebouwen Vlabinvest	0,99	0	0	0	0,00
Totaal	2,60	200	76,92	157	60,38

## Belangrijke opmerking

In het voorkeursscenario wordt ervan uitgegaan dat de bouwlagen en de volumes vaststaan. De berekeningen werden gemaakt op basis van de aangegeven woonbehoeften van Gewestelijke maatschappij voor volkshuisvesting met overwegend appartementen type 1/2 en type 2/3. Indien er andere en grotere woontypologieën gewenst worden met ook appartementen type 3/4, dan zullen er binnen het scenario van vandaag minder appartementen gerealiseerd kunnen worden. Indien het aantal van 200 wooneenheden op de site moet behouden blijven dan zijn er twee mogelijkheden:

1. het aantal toegelaten bouwlagen op de site wordt opgetrokken;
2. op een andere plek in Sint-Pieters-Leeuw zal dit tekort aan sociale appartementen gecompenseerd worden.



### 7.1.10 Besluit - consequenties voor het planningsproces

- Parallel aan dit dossier wordt ook het RUP Reysberg opgemaakt.
- Aangezien de “site gronden Vlabinvest” deel uitmaakt van het woongebied aan Reysberg werden de contouren van het RUP Reysveld gewijzigd:
  - de “site gronden Vlabinvest” werd uitgesloten uit RUP Reysveld;
  - de “site gronden Vlabinvest” werd toegevoegd aan RUP Reysberg.

#### Voorstel van de plancontouren van RUP Reysveld



## 7.2 RVR-toets

**uw bericht van**  
20/01/2021

**uw kenmerk**

**ons kenmerk**  
RVR-AV-1334

**bijlagen**  
Gegevens RVR-toets

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

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn<sup>1</sup> dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen<sup>2</sup> enerzijds en aandachtsgebieden<sup>3</sup> 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 20/01/2021, met ref. RVR-AV-1334), 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](mailto:seveso@vlaanderen.be)

<sup>1</sup> Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

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

<sup>3</sup> 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 Reysveld

**Initiatiefnemer** gemeente Sint-Pieters-Leeuw

**Plangebied**



**Toets uitgevoerd op** 20/01/2021

**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.

### 7.3 Advies team MER



**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 Reysveld Sint-Pieters-Leeuw**

Dossiernummer: SCRI22057

### **1. Toetsing aan het toepassingsgebied<sup>1</sup>**

De gemeente Sint-Pieters-Leeuw stelt een RUP op voor de site Reysveld met als doel herbouw van sociale wooneenheden met deels ontharde parking en vergroende omkadering. Team Mer ontving op 14/10/2022 de scopingnota (versie oktober 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 detailleringniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

De periode van raadpleging liep van 21/4/2022 t.e.m. 20/6/2022 en een participatiemoment vond plaats op 17/5/2022.

De adviezen worden besproken in hoofdstuk 5.1, inspraakelementen werden opgenomen in hoofdstuk 5.2

Enkele adviesinstanties hadden bemerkingen op het plan, waarvan een aantal elementen in verder ontwerp of voorschriften kunnen worden meegenomen. Alternatieve planopties werden duidelijk onderscheiden van de voorkeursoptie. Eén vraag betrof verduidelijking inzake situering van het 50-tal te herlokaliseren sociale wooneenheden; hiervoor werd een zoekzone in woongebied aangeduid. Inzake milieueffecten werden ook pluviale overstromingskaarten meegenomen.

---

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

Ook alle inspraakelementen, concreet betreffende het plan zelf, werden voldoende beantwoord.

Uit de scopingnota blijkt dat er voldoende informatie is over de milieueffecten 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 de inspraak en adviezen, 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:2022-11-10 17:56:58 +01:00  
Reden:Ik keur dit document goed

*Isabel Jacobs*

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

## 7.4 Kaartmateriaal

Aparte dossierstukken bij toelichtingsnota

- Afwijkingen ten opzichte van het gewestplan;
- Register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruiksschade van toepassing is.



## 7.5 **Verslag van de gecoro – behandeling bezwaren en adviezen**

# Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening

Sint-Pieters-Leeuw



## Verslag vergadering 9/10/2024 Advies en behandeling bezwaren en adviezen RUP Reysveld

### **Aanwezig**

#### **Deskundigen**

Stijn Heremans, voorzitter

Effectieve leden: ~~Ann Voets~~(verontsch.), Jonah Scheppers, 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: Peter De Clercq

Plaatsvervangend lid: ~~Wilfried Van Overstraeten~~

##### UNIZO:

Effectief lid: ~~André Culus~~(verontsch.)

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: ~~Lieslot Vankeerbergen~~

Plaatsvervangend lid: ~~Johan Steens~~

##### ACV:

Effectief lid: ~~André Van Laethem~~

Plaatsvervangend lid: Katrien Monteyne

##### ABVV:

Effectief lid: Tom Feyen

Plaatsvervangend lid: ~~Guido De Vuyst~~

##### Leeuwse Raad Locale Economie:

Effectief leden: Kevin Pilllet

Plaatsvervangend leden: ~~Erik Bellemans-~~

Ludo Annendijck

~~Bart Tondeur~~

#### **Vertegenwoordigers Politieke Fracties**

N-VA: Gust Crabbe

**Schepen bevoegd voor Ruimtelijke Ordening:** Bart Keymolen

**Secretaris:** E. Wuyts

#### **Uitgenodigd:**

Ann Lambrechts (Ontwerpbureau D+A)

Axel Rijpers (Ontwerpbureau D+A)

## **Verslag van de vergadering**

Aanvang van de vergadering: 17.00

../..

### **2. RUP Reysveld– behandeling bezwaren en adviezen – advies: toelichting - bespreking**

#### 2.1. Gegevens als toelichting vóór de vergadering overgemaakt aan de leden.

Voorstel behandeling bezwaren en adviezen, ingediende bezwaren en adviezen.

#### 2.2. Toelichting

Na de voorlopige vaststelling van het ontwerp RUP werd dit onderworpen aan het openbaar onderzoek en adviesaanvraag.

De ontwerper geeft een overzicht van de ingediende bezwaren en adviezen en een uitgebreide toelichting over het voorstel van behandeling hiervan en de hieruit voortvloeiende aanpassingen aan het RUP (grafisch plan en voorschriften).

#### 2.3. Bespreking

Volgende informatieve vragen en bemerkingen worden behandeld:

- Het aantal sociale woonentiteiten op de site wordt sterk verminderd. Dit wordt opgevangen door andere locaties, meer aansluitend bij de woonkern 'Negenmanneke', te ontwikkelen. Hiertoe is door de huisvestingsmaatschappij i.s.m. de gemeente onderzoek naar opportuniteiten opgestart.
- Wat is het belang op deze plek van het behoud van de groene centrale zone?  
→ dit is de enige zone binnen het projectgebied waar er sprake is van 'onaangeroerde grond' die een sneller resultaat op volwaardig groen mogelijk maakt. *Het is namelijk zo dat de huidige groenzone ook de meeste garanties biedt voor een kwalitatieve groenzone die op korte termijn kan gebruikt worden. Daarom is het aangewezen om de huidige groenzone maximaal te bewaren.*
- Om de verdere groene dooradering van het totale binnengebied van het bouwblok in de toekomst mogelijk te maken wordt voorgesteld om een bijkomende aanduiding van 'indicatieve groene doorsteek' ter hoogte van de zuidelijke grens van het plangebied aan te duiden.

#### 2.4. Bundeling en coördinatie van adviezen, bezwaren en opmerkingen bij het openbaar onderzoek

##### 2.4.1. Ontvangen adviezen via DSI

- 2.4.1.1. Provincie Vlaams-Brabant: Het dossier geeft geen aanleiding tot specifieke opmerkingen en wordt gunstig geadviseerd.
- 2.4.1.2. De Vlaamse Waterweg: gunstig advies zonder bemerkingen
- 2.4.1.3. Het departement Omgeving heeft geen advies uitgebracht.
- 2.4.1.4. De Vlaamse Milieumaatschappij geeft volgend voorwaardelijk gunstig advies

# VLAAMSE MILIEUMAATSCHAPPIJ

## Vlaamse Overheid

Koning Albert II – laan 20 bus 16  
1000 BRUSSEL  
T 02 214 21 11  
F 02 553 21 05  
[www.vmm.be](http://www.vmm.be)

<b>uw bericht van</b> 16/03/2024	<b>uw kenmerk</b> RUP_23077_214_000 18_00001	<b>ons kenmerk</b> WT 2024 R 0315_1	<b>bijlagen</b>
<b>vragen naar/e-mail</b> Vandecasteele Maarten <a href="mailto:m.vandecasteele@vmm.be">m.vandecasteele@vmm.be</a>	<b>telefoonnummer</b> 02/214.21.55	<b>datum</b> 26/04/2024	

Betreft: Advies over de omgevingsvergunning met als projectnaam “de voorlopige vaststelling van het voorgenomen Ruimtelijk uitvoeringsplan RUP Reysveld - RUP\_23077\_214\_00018\_00001”

Aanvrager:

Geachte heer,  
Geachte mevrouw,

Onder verwijzing naar artikel 1.3.1.1. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, werd onderzocht of er een schadelijk effect op de waterhuishouding uitgaat van de geplande ingreep. Dit advies wordt verleend in uitvoering van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006.

De locatie te Sint-Pieters-Leeuw zoals omschreven in de aanvraag ligt naast de Vogel(en)zangbeek, een onbevaarbare waterloop van eerste categorie die wordt beheerd door de VMM – kern Beheer en Investerings Waterlopen en stroomt deels af naar de Vogel(en)zangbeek, een onbevaarbare waterloop van eerste categorie die wordt beheerd door de VMM – kern Beheer en Investerings Waterlopen.

Volgens de bijlage III, IV en V van het uitvoeringsbesluit watertoets kan de overstromingsgevoeligheid als volgt beschreven worden: geen overstroming gemodelleerd voor kustoverstroming, beperkt pluviaal overstromingsgevoelig en geen fluviale overstromingen gemodelleerd.

De aanvraag omvat het RUP Reysveld. Het doel van het RUP Reysveld is de ontwikkelingsmogelijkheden inzake sociale woningbouw in de omgeving te kaderen. Het RUP bestaat uit 3 delen. De site “parking” (gelegen langs de Vogelzangbeek), de “site gebouwen GMVH” en de “site gronden Vlabinvest”. In het verleden werd er een advies gegeven voor de startnota, in dit advies werden volgende voorwaarden opgenomen:

- in de ruimtelijke analyse deel water moet ook rekening gehouden worden met de pluviale overstromingskaarten voor het huidige en toekomstige klimaat zoals terug te vinden op [www.waterinfo.be/overstromingsrichtlijn](http://www.waterinfo.be/overstromingsrichtlijn).

pagina 1 van 4

- In het RUP moet het artikel over de 7,5m-zone langsheen de Vogelzangbeek, zoals bepaald in artikel A0.1.2 van het RUP VSGB, overgenomen worden;
- de 5m-erfdienstbaarheidszone langsheen de Vogelzangbeek, uit te zetten op het terrein voor de aanvang van de werken en te meten vanaf de bovenrand van het talud van de Vogelzangbeek, moet gerespecteerd worden en mag niet bebouwd of verhard worden;
- er geldt een verbod op het gebruik van pesticiden op minder dan 6 meter van het talud van het oppervlaktewater voor alle openbare diensten en voor alle commerciële activiteiten met uitzondering van de land- en tuinbouwactiviteiten;
- bij de ontwikkeling van de 'site gebouwen GMVH' moet ervoor gezorgd worden dat overstromingswater van de Bezemstraat de gebouwen of een mogelijk ondergrondse parking niet kan binnenstromen;
- de latere ontwikkelingen moeten voldoen aan de GSV, tenzij afdoend gemotiveerd kan worden dat het niet mogelijk is, moeten infiltratievoorzieningen bovengronds aangelegd worden.

Volgens de scopingnota werd op volgende manier rekening gehouden met de vermelde voorwaarden:

- De pluviale overstromingskaarten werden opgenomen binnen de analyse van de bebouwde ruimte en binnen de watertoets (effecten van het RUP).
- Het artikel over de 7,5m zone langsheen de Vogelzangbeek, zoals bepaald in artikel A0.1.2 van het RUP VSGB, zal later in het voorontwerp - meer bepaald de stedenbouwkundige voorschriften - mee opgenomen worden;
- met betrekking tot de 5m-zone wordt deze in de stedenbouwkundige voorschriften mee opgenomen worden.
- Het RUP zal verwijzen naar de vigerende wetgeving voor het verbod op het gebruik van pesticiden op minder dan 6 meter van het talud van het oppervlaktewater en voor regelgeving met betrekking tot de afvoer van hemelwater. We willen er op wijzen dat de 5m-erfdienstbaarheidszone ook is opgenomen in de wetgeving.
- De nodige maatregelen zullen in de voorschriften van het RUP worden meegenomen (waterrobuust bouwen).

Zoals opgenomen in de scopingnota wordt er in de stedenbouwkundige voorschriften een overdruk voorzien voor waterlopen en oeverstroken (artikel 7). Er wordt echter niet vermeld hoe breed deze zone is, gemeten vanaf de taludinsteek. We willen er op wijzen dat deze zone minstens 7,5m moet bedragen, gemeten vanaf de insteek talud, zoals bepaald in artikel A0.1.2 van het RUP VSGB.

Met betrekking tot ondergrondse bouwlagen, moet in artikel 3.2.1 worden opgenomen dat deze zijn toegelaten, voor zover er geen risico is dat er bij overstromingen water in de ondergrondse bouwlagen kan binnendringen.

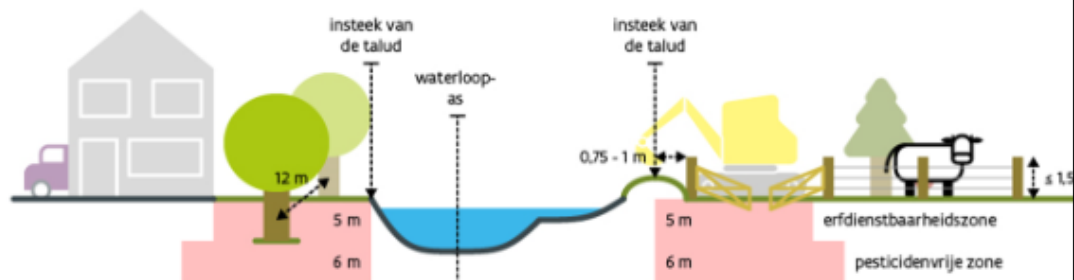
Aangezien de Vogel(en)zangbeek een geklasseerde onbevaarbare waterloop is, dient langs deze waterloop te allen tijde een strook van 5 m breed toegankelijk te zijn voor het onderhoud (ruimingswerken, herstel van oevers), overeenkomstig het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003 en de wet van 28 december 1967 op de onbevaarbare waterlopen. Deze zone is zeer belangrijk voor het onderhoud van de waterlopen. Oevers hebben een belangrijke ecologische functie, kennen vaak stabiliteitsproblemen en er moet over gereden kunnen worden met zwaar materieel voor onderhouds- en inrichtingswerken. Daarom moet deze zone vrij blijven van gebouwen, verhardingen en andere constructies of hindernissen (zoals ophogingen of opslag) die de doorgang zouden kunnen belemmeren en niet compatibel zijn met de functie van de oeverzone. In deze 5m-erfdienstbaarheidszone zijn verder volgende bepalingen van kracht:

- Bij afrastering bevindt het deel van de afsluiting aan de kant van de grond die aan de waterloop paalt, zich op een afstand van 0,75 meter tot 1 meter, landinwaarts gemeten vanaf het einde van het talud van de waterloop. De afsluiting mag niet hoger dan 1,50 meter boven de begane grond zijn. De afsluiting

is zo opgesteld dat ze geen belemmering vormt bij het onderhoud van de waterlopen, of ze kan weggenomen worden.;

- Nieuwe bomen en struiken worden alleen aangeplant binnen een afstand van vijf meter landinwaarts vanaf de bovenste rand van het talud van de gerangschikte onbevaarbare waterlopen en publieke grachten indien:
  - 1° een minimale tussenafstand van 12 m voor opgaande bomen gerespecteerd wordt;
  - 2° de houtkant regelmatig teruggezet wordt én die indien nodig voor de toegankelijkheid van de waterloop periodiek teruggezet wordt op vraag van de waterbeheerder;
  - 3° voor een andere plantwijze geopteerd wordt dan vermeld in 1° en 2° nadat de waterbeheerder daarvoor een schriftelijke toestemming gaf.

Deze bepalingen worden meegegeven als aandachtspunt.



Tot slot willen we nog meegeven dat voor wat betreft de afvoer van hemelwater toekomstige aanvragen moeten voldoen aan de provinciale stedenbouwkundige verordening van 26 september 2023 met betrekking tot de afvoer van hemelwater. Deze verordening stelt dat het hemelwater dat op een verharding of op een andere constructie valt op het terrein waar de verharding of de andere constructie zich bevindt, moet gescheiden gehouden worden van afvalwater. Het mag niet worden aangesloten op de bestaande privéwaterafvoer, noch mag het van het terrein worden afgevoerd naar een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater, naar een regenwaterafvoerleiding in de straat of naar de openbare riolering, noch mag het van de verharding of de andere constructie afstromen naar een naburig terrein of naar het openbaar domein.

## BESLUIT

Het project wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd en is in overeenstemming te brengen met de doelstellingen en beginselen van de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid. Er dient voldaan te worden aan volgende voorwaarden:

- Zoals opgenomen in de scopingnota wordt er in de stedenbouwkundige voorschriften een overdruk voorzien voor waterlopen en oeverstroken (artikel 7). Er wordt echter niet vermeld hoe breed deze zone is, gemeten vanaf de taludinsteek. We willen er op wijzen dat deze zone minstens 7,5m moet bedragen, gemeten vanaf de insteek talud, zoals bepaald in artikel A0.1.2 van het RUP VSGB.
- Met betrekking tot ondergrondse bouwlagen, moet in artikel 3.2.1 worden opgenomen dat deze zijn toegelaten, voor zover er geen risico is dat er bij overstromingen water in de ondergrondse bouwlagen kan binnendringen.

Bijkomende aandachtspunten in het kader van de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid:

- Toekomstige aanvragen moeten ook voldoen aan de provinciale stedenbouwkundige verordening van 26 september 2023 met betrekking tot de afvoer van hemelwater

Binnen de 5m-erfdienstbaarheidszone zijn volgende bepalingen van kracht:

- Bij afrastering bevindt het deel van de afsluiting aan de kant van de grond die aan de waterloop paalt, zich op een afstand van 0,75 meter tot 1 meter, landinwaarts gemeten vanaf het einde van het talud van de waterloop. De afsluiting mag niet hoger dan 1,50 meter boven de begane grond zijn. De afsluiting is zo opgesteld dat ze geen belemmering vormt bij het onderhoud van de waterlopen, of ze kan weggenomen worden.
- Nieuwe bomen en struiken worden alleen aangeplant binnen een afstand van vijf meter landinwaarts vanaf de bovenste rand van het talud van de gerangschikte onbevaarbare waterlopen en publieke grachten indien:
  - 1° een minimale tussenafstand van 12 m voor opgaande bomen gerespecteerd wordt;
  - 2° de houtkant regelmatig teruggezet wordt én die indien nodig voor de toegankelijkheid van de waterloop periodiek teruggezet wordt op vraag van de waterbeheerder;
  - 3° voor een andere plantwijze geselecteerd wordt dan vermeld in 1° en 2° nadat de waterbeheerder daarvoor een schriftelijke toestemming gaf.

Met vriendelijke groeten,

Getekend door: Bram Vogels (Signature)  
Getekend op: 2024-04-29 11:12:04 +02:00  
Reden: Ik keur dit document goed

Bram Vogels  
Teamverantwoordelijke team waterbouw



#### 2.4.2. Ontvangen bezwaren

Tijdens het openbaar onderzoek werden 3 bezwaarschriften ingediend.  
Samenvattende inhoud van het advies en de bezwaren: Zie verder (pt. 4).

2.4.3. De behandeling van het advies en de bezwaren gebeurt in het tweede deel van de vergadering (pt. 4).

../..

### **De waarnemende leden verlaten de vergadering.**

## **4. RUP Reysveld – behandeling bezwaren en adviezen – advies: beslissing**

- 4.1. De Gecoro neem kennis van het gunstig advies zonder bemerkingen van de Provincie Vlaams Brabant
- 4.2. De Gecoro neem kennis van het gunstig advies zonder bemerkingen van de Vlaamse Waterweg
- 4.3. De Gecoro neemt akte van het niet verlenen van een advies door het departement Omgeving
- 4.4. De Gecoro neemt kennis van het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij, zijnde een GUNSTIG ADVIES met bemerkingen en gaat akkoord met de volgende behandeling ervan:
  - a. Zoals opgenomen in de scopingnota wordt er in de stedenbouwkundige voorschriften een overdruk voorzien voor waterlopen en oeverstroken (artikel 7). Er wordt echter niet vermeld hoe breed deze zone is, gemeten vanaf de taludinsteeek. De VMM wil erop wijzen dat deze zone minstens 7,5m moet bedragen, gemeten vanaf de insteeek talud, zoals bepaald in artikel A0.1.2 van het RUP VSGB.  
**Behandeling:** De strook op het plan is 8 m breed. De maat zal aangevuld worden op het grafisch plan.

- b. Met betrekking tot ondergrondse bouwlagen, moet volgens de VMM in artikel 3.2.1 worden opgenomen dat deze zijn toegelaten, voor zover er geen risico is dat er bij overstromingen water in de ondergrondse bouwlagen kan binnendringen.  
**Behandeling:** *Dit aspect moet beoordeeld worden bij het verlenen van de omgevingsvergunning. De vergunning moet beantwoorden aan de vigerende wetgeving. Het RUP doet hier geen afbreuk aan. Bovendien zijn er momenteel ook al ondergrondse bouwlagen op de site.*  
*Geen aanpassing aan het RUP.*
- c. Aangezien de Vogel(en)zangbeek een geklasseerde onbevaarbare waterloop is, dient langs deze waterloop te allen tijde een strook van 5 m breed toegankelijk te zijn voor het onderhoud (ruimingswerken, herstel van oevers), overeenkomstig het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003 en de wet van 28 december 1967 op de onbevaarbare waterlopen.  
 Deze zone moet vrij blijven van gebouwen, verhardingen en andere constructies of hindernissen (zoals ophogingen of opslag) die de doorgang zouden kunnen belemmeren en niet compatibel zijn met de functie van de oeverzone.  
**Behandeling:** *Deze wetgeving is altijd van toepassing en wordt niet overruled door het RUP zoals ook in de toelichtende bepalingen werd vermeld bij artikel 7.*  
*Geen aanpassing aan het RUP*
- d. Toekomstige aanvragen moeten ook voldoen aan de provinciale stedenbouwkundige verordening van 26 september 2023 met betrekking tot de afvoer van hemelwater.  
**Behandeling:** *Deze verordening is altijd van toepassing en wordt niet overruled door het RUP zoals in de toelichtende bepalingen werd vermeld bij artikel 1.3.*  
*Geen aanpassing aan het RUP.*

4.5. De Gecoro neemt kennis van de ingediende bezwaarschriften en gaat akkoord met de volgende behandeling ervan:

#### 1. Bezwaarschrift 1

- a. De bouwvelden in het nieuwe RUP vallen niet samen met de huidige kadastrale perceelsgrenzen. De site ten zuiden van de Bezemstraat met de twee appartementsgebouwen en het kantoor bestaat uit vier kadastrale percelen en wordt in het RUP verdeeld in zes zones, waarvan vijf bouwvelden.  
**Behandeling:** *De gemeente wil de nieuwe ontwikkelingen sturen volgens een totaalconcept voor de volledige site. Dit overstijgt de kadastrale parcelering*  
*Geen aanpassing aan het RUP.*
- b. In de toelichtingsnota en de recente voorlopige vaststelling wordt het één en ander nog opengelaten. Zo kan de kantoorinvulling dat vandaag centraal op "site gebouwen GMVH" gepositioneerd is, een nieuwe invulling krijgen. Hierbij wordt gedacht aan reconversie naar wonen of een invulling met een nieuwe functie verweefbaar met wonen. De bezwaarindiener vindt het onduidelijk hoe dit gelezen moet worden.  
**Behandeling:** *De toelichtingsnota is een informatief doch geen juridisch bindend document. Alleen het grafisch plan en de voorschriften zijn verordend. In de toelichtende bepalingen van artikel 3 'zone voor wonen' wordt toegelicht wat er verstaan wordt onder de 'met het wonen verweefbare functies'.*  
*"Onder met wonen verweefbare functies worden functies verstaan die geen hinder veroorzaken voor het rustige woonkarakter van de omgeving. Dit kunnen kleinschalige vrije beroepen zijn, diensten, collectieve voorzieningen (bv. kinderkribbe) en gemeenschapsvoorzieningen. Belangrijk hierbij is dat de functie geen sterk verkeersgenererend karakter heeft."*  
*Er is geen onduidelijkheid.*  
*Geen aanpassing aan het RUP.*
- c. De verweefbare functies mogen geen sterk verkeersgenererend karakter hebben hetgeen duidt op een kleinschaligheid die mogelijks niet overeenkomt met het bestaande kantoorgebouw. Kan het huidige kantoorgebouw blijven bestaan en herontwikkeld worden als kantoor? De voorschriften staan immers op gespannen voet met de toelichtingsnota.  
**Behandeling:** *De stedenbouwkundige voorschriften zijn een vertaling van de visie die opgenomen werd binnen de toelichtingsnota. Het is wel degelijk de bedoeling dat het bestaande kantoorgebouw behouden kan blijven en herontwikkeld kan worden als kantoor. Deze kantoorfunctie an sich mag dan geen sterk verkeersgenererend karakter zoals activiteiten waardoor permanent veel bezoekers en klanten worden aangetrokken. Dit*



*staat los van de schaal van het gebouw. Het betreft de aard van de activiteit. De huidige kantooractiviteiten kunnen ook behouden blijven.*

*Geen aanpassing aan het RUP.*

- d. In de definities van het RUP wordt een onderscheid gemaakt tussen een hoofdbestemming en een nevenbestemming (max 50% vloeroppervlakte binnen elke zone), maar in de voorschriften zelf wordt daar nergens nader op ingegaan. Er wordt in vraag gesteld of de 'met wonen verweefbare functies' als nevenbestemming gelezen moeten worden?

**Behandeling:** *Uit de aard van het RUP en de toelichtingsnota blijkt duidelijk dat de hoofdbestemming wonen is.*

*Aanpassing:* *De met wonen verweefbare functies zullen als nevenbestemming worden aangeduid om foutieve interpretaties te voorkomen.*

- e. Het effectenonderzoek voor het RUP werd enkel gevoerd vanuit de toekomstige woongelegenheden die op de ruime site zullen kunnen worden herbouwd: vermits men daar een vermindering van 200 naar 150 woongelegenheden realiseert, gaat men uit van een verbetering van de mobiliteitstoestand. Er wordt echter nergens rekening gehouden met het scenario van herbouw/her-vergunning van de kantooractiviteit, noch van de mobiliteitsgeneratie van enige andere niet-woonfunctie

**Behandeling:** *In de mer-screening van de scopingnota wordt opgenomen dat er op de site gronden GMVH vandaag de dag al veel verkeersgeneratie is. Dit omdat er vandaag reeds twee appartementsgebouwen van 13 bouwlagen en 200 wooneenheden (sociale huurappartementen) en het gebouw van de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting aanwezig zijn.*

*Rekening houdend dat het plangebied vandaag al 200 appartementen onderbrengt (op site gronden GMVH) en op deze manier vandaag al veel verkeersgeneratie teweegbrengt, kunnen de nieuwe ontwikkelingen van het RUP hoofdzakelijk bekeken worden als een positief effect ten aanzien van de huidige situatie. Gelet op de bepalingen van het RUP en de oppervlakenormen van de VMSW wordt ervan uitgegaan dat er minder dan 200 appartementen gerealiseerd kunnen worden. In de toelichtingsnota wordt een raming van 150 gemaakt. Dit zorgt voor een reductie van het aantal parkeerplaatsen en de verkeersgeneratie tegenover de huidige situatie in de Bezemstraat en voor de omliggende straten.*

*Specifiek voor de herbouw van het kantoorgebouw en de andere niet-woonfunctie wordt er binnen de stedenbouwkundige voorschriften en de toelichtende bepalingen (art. 3) opgenomen dat deze geen hinder mogen veroorzaken voor het rustige woonkarakter van de omgeving. Belangrijk hierbij is dat de functie geen sterk verkeersgenererend karakter heeft. Deze bepaling zorgt er dan ook voor dat de mobiliteitsgeneratie ingeperkt kan worden. Indien het maximaal aantal wooneenheden gerealiseerd wordt is er bovendien geen ruimte meer voor met wonen verweefbare functies. Elke m<sup>2</sup> kan immers slechts eenmaal gebruikt worden. Bestaande kantoorfunctie kan enkel door niet sterk verkeersgenerende functies worden ingevuld dus hier is ook geen significante toename van verkeer.*

*Geen aanpassing aan het RUP.*

- f. In functie van de toegang tot het kantoorgebouw stelt de bezwaarindiener zich vragen. De toegang voor (mindervalige) voetgangers moet bewaard, of zeker gegarandeerd blijven. Deze loopt vandaag via een sleuf in het omgevende natuurlijke plateau die toekomt op het niveau van de ondergrondse parking, het niveau 0 van het kantoorgebouw. Niet alleen is dit de hoofdinkom van het kantoorgebouw, hij is momenteel ook bereikbaar voor mindervaliden.

**Behandeling:** *Het is vandaag binnen de centrale groenzone (art. 4) reeds mogelijk om paden en onderhoudswegen - in functie van de toegankelijkheid van de woonzones - te realiseren. Er staat ook letterlijk opgenomen dat bij de aanleg van paden aandacht besteed dient te worden aan de toegankelijkheid voor minder mobiele mensen. De huidige toegangen kunnen bewaard blijven indien deze passen binnen het nieuwe totaalconcept. Bovendien kan er geen omgevingsvergunning worden afgeleverd indien aan de voorwaarden van toegankelijkheid voldaan is.*

*Aanpassing:* *De gemeente zal tot slot om meer flexibiliteit voor de herontwikkeling van de site te bieden een overgangszone tussen artikel 3 en 4 instellen (nieuwe artikel 8). Binnen deze overgangszone kunnen ingrepen zoals de toegang behouden en vernieuwd worden.*

- g. Gemotoriseerd verkeer is volgens het ontwerp verboden met uitzondering van verkeer in functie van onderhoud en beheer van de paden en de centrale groenzone: toegang tot een ondergrondse inrit van het kantoorgebouw van de bezwaarindiener moet dus onvermijdelijk langs één van de andere bouwvelden verlopen: het ingesloten bouwveld 'E' grenst immers niet aan de openbare weg en mag niet ontsluiten via de centrale

groenzone. De bezwaarindiener wenst een autonome toegang die ook voorzien wordt in het plangebied en het grafisch plan zodat er voor de ontsluiting van het bouwveld geen afhankelijkheid wordt gecreëerd van andere bouwvelden. Indicatief kan b.v. een tracé bepaald worden waarbij wordt gegarandeerd dat er een autonome toegang is naar de kantoorgebouwen van de bezwaarindiener/bouwveld E.

**Behandeling:** *Zoals binnen behandeling h. gesteld zal er een artikelnummer 8.*

*'Overgangszone (overdruk)' toegevoegd worden aan de stedenbouwkundige voorschriften. Vooral artikel 8.2 'overgangszone centrale groenzone met wonen' is hierbij van belang. In de overgangszone van artikel 8.2 mogen de voorschriften van artikel 3 'zone voor wonen' toegepast worden binnen artikel 4 'centrale groenzone'. Dit houdt in dat ook daar bebouwing en verharding is toegelaten overeenkomstig de voorschriften van de 'zone voor wonen'. De B/T en de V/T voor 'zone voor wonen' blijven echter berekend op de totale oppervlakte van artikel 3 'zone voor wonen'. Dit houdt in dat de totale ontwikkelingsmogelijkheden in deze zones wel hetzelfde blijven en de hoeveelheid groen behouden moet blijven.*

*Geen aanpassing aan het RUP.*

## 2. Bezwaarschrift 2

- a. De bezwaarindiener vindt dat de exacte grensbepaling van de woon- en groenzones zoals die nu op het grafisch plan van het ontwerp-RUP is vastgelegd, ruimtelijk gezien weinig flexibiliteit toelaat en niet per se het meest optimaal en kwalitatief is. De bezwaarindiener is ervan overtuigd dat er meerdere alternatieve zoneringen mogelijk zijn die minstens evenveel dan wel meer ruimtelijk kwalitatieve waarborgen bieden dan de voorgestelde zonering.

**Behandeling:** *De gemeente wil de druk op de omgeving van de meergezinswoningen verminderen en dit zowel door de hoogbouw te verlagen als door het aantal te realiseren wooneenheden op deze site terug te dringen. Daarom werden beperkingen met uiterste bouwlijnen ingevoerd.*

*Aanpassing:*

*Om de nodige flexibiliteit bij de ontwikkeling van de zone voor wonen (art. 3) te bieden zal voorzien worden in een overgangszone (art. 8) in het grensgebied tussen de bestemmingen van de zone voor wonen (art. 3) en de centrale groenzone (art. 4). Op deze manier is er meer architecturale vrijheid om te spelen met hoogtes en inplanting zonder dat de druk op de omgeving verhoogt.*

*Deze overgangszone is een overdrukzone die bestaat uit twee afbakeningen 'overgangszone wonen met centrale groenzone' (art. 8.1) en 'overgangszone centrale groenzone met wonen' (art. 8.2).*

*In de overgangszone van artikel 8.1 mogen de voorschriften van de centrale groenzone 4 toegepast worden naast de voorschriften van de zone voor wonen. Dit houdt in dat er hier belangrijke delen groen kunnen worden voorzien volgens de voorschriften van de centrale groenzone.*

*In de overgangszone van artikel 8.2 mogen de voorschriften van de zone voor wonen toegepast worden binnen de centrale groenzone. Dit houdt in dat ook daar bebouwing en verharding is toegelaten overeenkomstig de voorschriften van de zone voor wonen. De B/T en de V/T voor de zone voor wonen blijven echter berekend op de totale oppervlakte de woonzone.*

*Deze toevoeging zal ervoor zorgen dat de flexibiliteit binnen het plangebied vergroot.*

- b. De ontwikkeling van de site dient eerder te worden opgevat als een totaalontwikkeling waarbij woon- en groenzones niet strikt op voorhand zijn afgebakend. Op die manier is een kwalitatieve vermenging van groen en bebouwing mogelijk.

**Behandeling:** *Zie behandeling bezwaar 2.a.*

*De bezwaarindiener vraagt om de ontwikkeling op te vatten als een totaalontwikkeling, maar dit is vandaag al reeds het geval met garanties op een kwalitatieve vermenging van groen en bebouwing.*

*Binnen de zone voor wonen wordt namelijk de volgende bepaling opgenomen:*

*"Bij ontwikkeling van de zone voor wonen dient verplicht een totaalconcept voor de invulling van het gebied inclusief artikel 4 'centrale groenzone' te worden opgemaakt en bij de aanvraag tot omgevingsvergunning worden gevoegd. Dit ontwikkelingsplan bevat een totaalvisie voor het gebied en specifiek:*

- *een visie op de inpassing in de omgeving;*

- de toegankelijkheid/ontsluiting van het gebied;
- de vormgeving, bebouwing en inplanting, architectuur, duurzaam materiaalgebruik van de bebouwing;
- uitwerking van de onbebouwde ruimte van de site met afwatering, (semi-)publieke ruimte, groeninrichting en kwalitatieve inrichting van de omgeving.

Het is dus wel degelijk de bedoeling om een kwalitatieve vermenging van groen en bebouwing mogelijk te maken. Maar de gemeente wil ook harde garanties voor het behoud van de huidige groenzone. Het is namelijk zo dat de huidige groenzone ook de meeste garanties biedt voor een kwalitatieve groenzone die op korte termijn kan gebruikt worden. Zones die gedurende meerdere jaren verhard en bebouwd geweest zijn, zijn immers van inferieure kwaliteit in functie van de ontwikkeling van kwalitatief groen. Het duurt meerdere jaren – tot decennia – alvorens op dergelijke zones nieuw kwalitatief groen ontwikkeld is. Daarom opteert de gemeente om de huidige groenzone maximaal te bewaren.

- c. De stedenbouwkundige voorschriften van het ontwerp-RUP bepalen nu ook dat bij de inplanting van de gebouwen rekening moet gehouden worden met "de aangeduide uiterste bouwlijnen met de zijdelingse en de achterliggende perceelsgrenzen" en dat "het verboden (is) te bouwen tussen de perceelsgrenzen en uiterste bouwlijnen". De bezwaarindiener meent dat de uiterste bouwlijnen zoals die nu worden bepaald op het grafisch plan van het ontwerp-RUP de bouw- en inplantingsmogelijkheden aanzienlijk beperken. Een kwalitatieve ontwikkeling mét daarbij aandacht voor groenzones en groene dooradering is alleen mogelijk indien de uiterste bouwlijnen niet strikt op voorhand worden vastgelegd in het RUP. Ook hier is een zekere flexibiliteit nodig.

**Behandeling:** De gemeente wil de druk op de omgeving van de meergezinswoningen verminderen en dit zowel door de hoogbouw te verlagen als door het aantal te realiseren wooneenheden op deze site terug te dringen. Daarom werden beperkingen met uiterste bouwlijnen ingevoerd.

Aanpassing:

Aan de kant van de Dauw Defossezlaan is er echter wel marge voor meer flexibiliteit en kan de uiterste bouwlijn worden verschoven parallel aan de wegenis. Hierdoor zal inderdaad meer ruimte vrijkomen.

De uiterste bouwlijn binnen zone A en B (art. 3) wordt beperkt bijgestuurd en uitgebreid zodat deze evenwijdig komt te liggen met de Dauw-Defossezlaan. Hierdoor wordt er meer flexibiliteit geboden voor de inplanting van de bebouwing in de zone A en B. Op deze manier is er meer architecturale vrijheid om te spelen met hoogtes en inplanting zonder dat de druk op de omgeving verhoogt. Het bestaande hoogstammig groen langsheen de wegenis moet echter behouden blijven. Indien mogelijk moeten ook de hoogstammige bomen op de site zoveel mogelijk bewaard blijven. Dit zal worden aangevuld in de voorschriften.

Het blijft echter noodzakelijk om een bouwlijn aan te duiden binnen de zone voor wonen aangezien deze een kwalitatieve invulling en een zekere afstand t.o.v. de omliggende bebouwing blijft garanderen. Zeker omdat er vandaag binnen de zone voor wonen enkel meergezinswoningen en met het wonen verweefbare functies gerealiseerd kunnen worden. Om diezelfde reden zal er een beperking van maximaal 5 bouwlagen worden opgelegd voor de zone tussen de nieuwe uiterste bouwlijn en de vorige bouwlijn.

- d. De bezwaarindiener stelt voor om één grote zone te voorzien voor zowel wonen als groen. Een strikte zonering is onwenselijk. Er kunnen nog verschillende maatschappelijke opportuniteiten gerealiseerd worden indien er gewerkt wordt met grotere zoneringen en men de diverse indexen (B/T, V/T, G/T) daar ook aan aanpast.

**Behandeling:** De gemeente wil de druk op de omgeving van de meergezinswoningen verminderen en dit zowel door de hoogbouw te verlagen als door het aantal te realiseren wooneenheden op deze site terug te dringen. Daarom werden beperkingen met uiterste bouwlijnen en mogelijkheden tot realisatie van aantal wooneenheden ingevoerd. Verder wenst de gemeente het bestaande groen maximaal te behouden. De huidige opzet van het grafisch plan biedt deze garanties wat niet geldt voor het bieden van een carte blanche aan een ontwikkelaar. De zones zijn expliciet in het plan ingevoerd om de druk op het omringend woongebied en het bestaande groen zoveel mogelijk te beperken. Dit impliceert niet dat er geen kwalitatief project kan ontwikkeld worden.

Aanpassing: De gemeente wil wel tegemoetkomen aan de bezorgdheden van de huisvestingsmaatschappijen door beperkte aanpassing van de uiterste bouwlijnen in zone A en B evenals door het voorzien van overgangszones die meer flexibiliteit bieden naar inplanting. Zie ook 2.a, 2.b en 2.c.

- e. Het moet mogelijk zijn om rond het kantoorgebouw (zone E) meer dan 4 volumes te voorzien.  
*Behandeling: De voorschriften bepalen niet hoeveel volumes er voorzien kunnen worden. De voorschriften leggen alleen beperkingen op met uiterste bouwlijnen en maximaal toegelaten bouwlagen. Verder staat het vrij om met een of meerdere volumes te werken in elke zone. Bij deze volumes en ook binnen een volume kan dan vrij gespeeld worden met het aantal bouwlagen (weliswaar binnen het maximaal aantal toegelaten bouwlagen). Bovendien zijn er geen bouwgrenzen tussen de bouwzones A en B, B en E, E en C en C en D en kan er over de bouwzones heen gebouwd worden. De bezwaarindiener blijkt hieraan voorbij te gaan.*  
Geen aanpassing aan het RUP.
- f. De bezwaarindiener wenst een B/T te bekomen van ongeveer 0,4, met dien verstande dat bij de berekening van de B/T geen rekening wordt gehouden worden met de ondergrondse parkeergarage, ook al ligt deze op gelijkvloerse niveau.  
**Behandeling:**  
Beperkte aanpassing: Het RUP voorziet nu in zone C, D en E reeds een B/T van 0,4. Door het beperkt opschuiven van de uiterste bouwlijn in zone A en B kan in zone A en B nu ook een B/T van 0,4 worden gerealiseerd. Ondergrondse lagen worden niet verrekend in B/T of V/T zoals nu reeds expliciet vermeld in de voorschriften artikel 3.2.1 'Bouwlagen'.
- g. De bezwaarindiener vraagt naar een herevaluering van de G/T van 0,6. Niet zozeer om die naar beneden aan te passen maar wel om die te beoordelen op de hele site. Er dient gestreefd te worden naar kwalitatief groen dat niet beperkt blijft tot één afgebakende zone.  
 Ook de V/T-index zou op eenzelfde manier geëvalueerd moeten worden.  
**Behandeling: De onbebouwde ruimte voor de totale zone voor wonen moet een G/T hebben van minimaal 0,6. Dit werd niet vastgelegd per deelzone maar de gemeente vindt het belangrijk dat alle bebouwing aanspraak kan maken op voldoende kwalitatief groen. Verder zoals behandeld in punt 2.2. is de centrale groenzone een garantie voor kwalitatief groen daar deze nu in belangrijke mate onverhard is en reeds groen is ingericht. Deze centrale groenzone moet een groen ankerpunt en groene ruistruimte zijn niet alleen voor de site zelf maar ook voor de omgeving.**  
Geen aanpassing aan het RUP.
- h. De stedenbouwkundige voorschriften van het RUP (art. 3.1.3) voorziet in de verplichting om bij de ontwikkeling van de zone voor wonen een totaalconcept / ontwikkelingsplan op te maken, inclusief 'centrale groenzone'. De bezwaarindiener suggereert om deze te behouden, zonder verplichting om een centrale groenzone te ontwikkelen zoals thans strikt afgebakend. De groenzones kunnen indicatief worden aangegeven binnen de woonzone.  
**Behandeling: Zie behandeling 2.a. en 2.g. Het RUP biedt en eist garanties wat meer zekerheid biedt dan goede intenties.**  
Geen aanpassing aan het RUP.
- i. De bezwaarindiener is van mening dat zowel het behoud van het bestaande kantoorgebouw als de vervanging door nieuwbouw mogelijk moet zijn.  
**Behandeling: Het RUP legt geen behoud van het bestaande kantoorgebouw vast. Nieuwbouw is daar ook mogelijk.**  
Aanpassing: Om dit te verduidelijken zal de gemeente ook een uiterste bouwlijn toevoegen op het grafisch plan.
- j. Volgens de stedenbouwkundige voorschriften van het ontwerp-RUP zijn binnen de zone voor wonen 5 à 7 bouwlagen mogelijk, met bijkomend 1 teruggetrokken bouwlaag, afhankelijk van de ligging in woonzone A, B, C, D of E. De bezwaarindiener is ervan overtuigd dat het aantal bouwlagen zoals thans vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften van het ontwerp-RUP niet het meest optimaal is en vraagt om deze ruimer te interpreteren.  
**Behandeling: De gemeente wil de druk op de omgeving van de meergezinswoningen verminderen en dit zowel door de hoogbouw te verlagen als door het aantal te realiseren wooneenheden op deze site terug te dringen. Daarom werden beperkingen met uiterste bouwlijnen en mogelijkheden tot realisatie van aantal wooneenheden ingevoerd. Binnen deze klijtlijnen kan de ontwerper creatief aan de slag. De beperkingen betreffen de globale**

*hoogte per zone. Minder lagen zijn altijd toegelaten. De ontwerper kan spelen met de volumes om een attractief project te maken. Zie ook 2.e.*  
Geen aanpassing van het RUP.

- k. De bezwaarindiener stelt vast dat het aantal wooneenheden en de woningtypologie niet worden voorgeschreven in de stedenbouwkundige voorschriften. De toelichtende nota vermeldt evenwel een maximum van 150 appartementen met als verhouding 60 type 1/2 en 90 type 2/3.  
De bezwaarindiener meent dat het niet wenselijk is het maximum aantal wooneenheden strikt vast te leggen. Het opleggen van een maximaal aantal wooneenheden kan een kwalitatieve, toekomstgerichte invulling beperken.  
**Behandeling:** *Binnen de stedenbouwkundige voorschriften wordt het maximaal aantal wooneenheden van 150 appartementen effectief niet strikt vastgelegd. Deze werden op basis van de oppervlaktes van de wooneenheden (volgens VMSW), de B/T en de V/T berekend als een haalbaar aantal. Het RUP legt echter niet vast hoeveel eenheden er maximaal kunnen gerealiseerd worden. Het RUP bepaalt alleen maximale bouwlagen en maximaal mogelijke volumes.*  
Geen aanpassing aan het RUP.
- l. De bezwaarindiener is van mening dat er binnen de toelichtingsnota geen strikte getallen of verhoudingen mogen opgenomen worden wat betreft het aantal wooneenheden, typologie, oppervlakte... Minstens dient te worden aangegeven dat de genoemde getallen indicatief zijn en andere verhoudingen mogelijk zijn, in functie van een kwalitatieve ruimtelijke invulling, met daarbij vanzelfsprekend ook aandacht voor de algemeen geldende woonkwaliteitsnormen (cf. Vlaamse Codex Wonen).  
**Behandeling:** *In de toelichtingsnota wordt er binnen het ontwerpend onderzoek (hfst. 6.1) en meer specifiek het 'scenario 7 – voorkeursscenario' (6.1.9) al opgenomen dat het een 'indicatieve weergave is van hoe de appartementen onderverdeeld kunnen worden'. Rekening houdend met het resultaat van de statistieken en de wens van de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting (na onderling overleg) om vooral in te zetten op type 1/2 en 2/3 appartementen, waarbij de voorkeur wordt gegeven aan de type 2/3 appartementen, werden de scenario's die volgen in het ontwerpende onderzoek afgestemd op deze wensen. Dat neemt niet weg dat er binnen de uiteindelijke uitwerking van de wooneenheden ook gewerkt zal kunnen worden met grotere types (vb. type 3/4). Dit wordt ook zo neergeschreven in de toelichtingsnota.*  
*In de stedenbouwkundige voorschriften wordt er geen uitspraak gedaan over de exacte inrichting, grootte... van de meergezinswoningen. Enkel de maximale bouwhoogte en de B/T en V/T worden vastgelegd.*  
Geen aanpassing aan het RUP.
- m. De bezwaarindiener stelt vast dat er ook een vraag is naar type 3/4-woningen. De toelichtende nota laat dit overigens uitdrukkelijk toe, zij het dat er dan minder woningen in totaal zouden kunnen worden gerealiseerd.  
**Behandeling:** *Zie behandeling bezwaar 2.n.*  
Aanpassing:  
*Op het grafisch plan zal de bouwlijn en de B/T en V/T-index van zone A en B bijgestuurd worden. Door het feit dat er zo meer flexibiliteit is voor de inplanting van de bebouwing (in zone A en B) en de B/T en V/T-index voor deze zones hebben opgetrokken, komt er ook meer ruimte vrij om grotere appartementen te kunnen gerealiseerd.*
- n. Volgens de stedenbouwkundige voorschriften is de groene doorsteek indicatief, wat ruimtelijk gezien een positieve keuze is volgens de bezwaarindiener. Wel worden in de stedenbouwkundige voorschriften bepaalde randvoorwaarden opgelegd.  
**Behandeling:** *Hier wordt akte van genomen.*  
*De randvoorwaarden die mee opgenomen werden binnen de stedenbouwkundige voorschriften zijn noodzakelijk om de kwaliteit en de effectieve realisatie van deze indicatieve groen doorsteek te kunnen garanderen.*  
Geen aanpassing aan het RUP.
- o. De bezwaarindiener onderschrijft de keuze om geen parkeernormen op te nemen in het RUP.  
**Behandeling:** *Hier wordt akte van genomen*  
Geen aanpassing aan het RUP.

### 3. Bezwaarschrift 3

- a. Bezwaar nummer 3 richt zich zowel naar RUP Reysveld als naar RUP Reysberg. De indiener maakt bezwaar dat een deel van RUP Reysveld niet langer weerhouden werd voor wonen maar werd toegevoegd aan RUP Reysberg en daar een openruimtebestemming kreeg. De indiener van het bezwaar stelt dat het RUP Reysveld in eerste instantie 3 delen omvatte:

- site parking;
- gebouwen GMVH;
- site gronden Vlabinvest.

Door de laatste aanpassingen in het ontwerp RUP wordt in scenario 7, het voorkeursscenario, de "site gronden Vlabinvest" bouwvrij gelaten en uit het RUP Reysveld gehaald en toegevoegd aan RUP Reysberg. De bezwaarindiener tekent bezwaar in tegen de bestemmingswijziging die het RUP Reysberg voorstelt.

Behandeling: *In uitvoering van de gemeenteraadsbeslissing 'Bouwstop 2025 - Actualisatie visie open ruimte' werd het RUP Reysberg opgestart voor het gebied aanpalend aan de "site gronden Vlabinvest".*

*Met het RUP Reysberg wenst de gemeente, het woninguitbreidingsgebied dat door het VSGB naar woongebied werd herbestemd, een open ruimte bestemming te geven en alzo de open ruimte in Sint-Pieters-Leeuw te versterken.*

*Gelet op de beleidsvisie inzake de bouwstop en het expliciet vrijwaren van onbebouwde en open ruimtes in de gemeente was het niet langer aangewezen om nieuwe ontwikkelingen toe te laten op "site gronden Vlabinvest". Het was dan ook logisch om voor dit gebied dezelfde ontwikkelingsperspectieven voorop te stellen dan deze van het RUP Reysberg.*

*Bijgevolg werd er beslist om "site gronden Vlabinvest" niet langer op te nemen binnen het RUP Reysveld en deze projectzone toe te voegen aan RUP Reysberg. Zo kan er gestreefd worden naar een coherent en eenduidig verhaal binnen beide RUP's. De gemeente koos hier ook expliciet om de agrarische structuur te ondersteunen en verder te versterken gelet op het strategisch belang van de landbouwsector zowel in ons land als in het beheer van waardevolle open ruimte.*

*Tijdens de fase startnota werd er beslist om het planningsproces ter hernemen en de contouren van het plangebied aan te passen. Het planonderdeel van "site gronden Vlabinvest" werd verwijderd uit RUP Reysveld en toegevoegd binnen het plangebied van RUP Reysberg. De startnota van RUP Reysveld werd in 2022 voorgelegd aan publiek en adviesinstanties. In deze startnota werd reeds expliciet gesteld dat de site Vlabinvest uit het RUP werd gesloten, inclusief motivatie.*

*De herbestemming kadert in het feit dat de beleidsvisie vanuit de Vlaamse, provinciale en gemeentelijke overheid is gewijzigd. De overheid streeft naar een bouwshift en wil niet langer ongebreideld nieuwe stukken open ruimte – ongeacht hun bestemming – zonder meer aansnijden voor harde functies zoals wonen en verder ontwikkelen. De overheid zet bewust in op een betonstop en het terugdringen van verharding en bebouwing. Daarom wordt eerst ingezet op inbreiding in binnengebieden en op reconversie van bestaande verouderde sites. In dit kader werd vanuit het beleid gekozen om niet langer extern gelegen gebieden in te vullen met wonen maar deze een openruimtebestemming te geven aansluitend bij het aanpalende openruimtegebied.*

*Geen aanpassing aan het RUP.*

- 4.6. Aanvraag tot aanvulling:

De gecoro vraagt om volgende aanvulling op het grafisch plan aan te brengen:

*Om de verdere groene dooradering van het totale binnengebied van het bouwblok in de toekomst mogelijk te maken is het aangewezen een bijkomende aanduiding van 'indicatieve groene doorsteek' ter hoogte van de zuidelijke grens van het plangebied aan te duiden.*

- 4.7. Besluit

**De Gecoro brengt volgend advies uit:**

**Het RUP Reysveld wordt GUNSTIG geadviseerd met de aanpassingen zoals hierboven in 4.4, 4.5 en 4.6 beschreven en gemotiveerd, na behandeling van de adviezen en bezwaren.**

**De voorgestelde aanpassingen aan de voorschriften en het grafisch plan van het RUP zorgen voor meer en voldoende flexibiliteit om tot een kwalitatieve herontwikkeling van de site te komen.**

../..

Einde van de vergadering: 18u45

In opdracht,  
De secretaris,

Erik Wuyts,