

ONTWERP RUP

RUP RUISBROEK CENTRUM / ACV-SITE

JANUARI 2025
GEMEENTE SINT-PIETERS-LEEUV

BU
UR
Part of Sweco

COLOFON

PLAN ID — RUP_23077_214_00021_00001

DATUM — JANUARI 2025

KLANT: GEMEENTE SINT-PIETERS-LEEUEW

Contact

Erik Wuyts

Dienst Omgeving

erik.wuyts@sint-pieters-leeuw.be

Projectteam

Sil Goossens

Thibault Devlies

Contact

Sil Goossens

Projectleider

sil.goossens@swecobelgium.be

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
1.1 OPDRACHT	5
2. SITUERING	6
2.1 SITUERING OP MACRO- EN MESOSCHAAL	6
2.2 AFBAKENING PLANGEBIED	8
3. RUIMTELIJKE CONTEXT	9
3.1 HISTORISCHE LEZING	9
3.2 FEITELIJKE TOESTAND	13
3.3 DEMOGRAFISCHE CONTEXT	16
4. PLANNINGS- EN BELEIDSCONTEXT	20
4.1 BELEIDSCONTEXT	20
4.1.1 <i>Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (2003)</i>	20
4.1.2 <i>Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (strategische visie, 2018)</i>	22
4.1.3 <i>Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams Brabant (herziening 2012)</i>	24
4.1.4 <i>Provinciaal Ruimtelijk Beleidsplan Vlaams-Brabant (2023)</i>	26
4.1.5 <i>Ruimtelijk Structuurplan Sint-Pieters-Leeuw (2008)</i>	28
4.2 JURIDISCHE CONTEXT	31
4.2.1 <i>BPA Ruisbroek-Centrum (2006)</i>	31
4.2.2 <i>GRUP Afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden (2012)</i>	33
4.2.3 <i>PRUP Kernafbakening Zennevallei (2024)</i>	38
4.2.4 <i>RUP open ruimte (2014)</i>	41
4.2.5 <i>Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen (2023)</i>	42
4.2.6 <i>Verkaveling (2020)</i>	43
4.2.7 <i>Brownfieldconvenant (2023)</i>	45
4.3 RELEVANTE STUDIES EN PLANNEN	46
4.3.1 <i>Masterplan Stationsomgeving</i>	46
4.3.2 <i>Ontwerp Kerkplein</i>	48
5. VISIE	49
5.1 UITGANGSPUNTEN	49
5.1.1 <i>Vervangen van het BPA</i>	49
5.1.2 <i>Selectieve kernverdichting, met meerwaarde voor de buurt</i>	50
5.1.3 <i>Oost-west oriëntatie als kwaliteit in het straatdorp Ruisbroek</i>	50
5.2 PRINCIPES	52
5.2.1 <i>Bestaande groene long als buurtbos</i>	52
5.2.2 <i>Pastorijtuin tussen kerk en station</i>	54
5.2.3 <i>Duurzame ontwikkeling als schakel</i>	56
6. JURIDISCHE GEVOLGEN	61
6.1 REIKWIJDTE	61
6.2 DETAILLERINGSGRAAD	61
6.3 OPHEFFEN VAN BESTAANDE PLANNEN EN VOORSCHRIFTEN	61
6.3.1 <i>Gewijzigde bestemmingen</i>	61
6.3.2 <i>Recht van voorkoop, onteigeningen of rooilijnplan?</i>	62
6.4 WATERTOETS	62
6.5 RVR-TOETS	62

7. MER-SCREENING	63
7.1 MER-ONTHEFFING	63
7.2 INLEIDING.....	63
7.3 TOETS PLAN-MER-PLICHT	63
7.4 ALTERNATIEVENONDERZOEK	65
7.4.1 Nulalternatieven.....	65
7.4.2 Inrichtingsalternatieven.....	65
7.5 SCOPING VAN MILIEUEFFECTEN	66
7.5.1 Kwetsbaarheden van het gebied	66
7.5.2 Resulterende scoping.....	69
7.6 MILIEUBEOORDELING	70
7.6.1 Discipline grond- en oppervlaktewater.....	70
7.6.2 Discipline mens: mobiliteit.....	74
7.6.3 Discipline mens: ruimtelijke effecten	81
7.6.4 Discipline biodiversiteit	84
7.6.5 Discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	85
7.6.6 Overige milieudisciplines: klimaat.....	86
8. BIJLAGEN	89
8.1 KAARTMATERIAAL.....	89
8.2 MER-ONTHEFFING	90
8.3 OVERZICHT ADVIEZEN EN VERWERKING PLENAIRE VERGADERING	91

1. INLEIDING

In opdracht van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw maakt Sweco het gemeentelijke ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Ruisbroek Centrum / ACV-site op. Het RUP zal het bestaande BPA Ruisbroek Centrum gedeeltelijk vervangen.

1.1 Opdracht

De opdracht bestaat uit de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Ruisbroek Centrum / ACV-site. De ligging nabij het station van Ruisbroek en het Kerkplein maakt kwalitatieve verdichting mogelijk. Het plangebied wordt dan ook als strategisch project naar voor geschoven in het ruimtelijk structuurplan van de gemeente.

Het doel van het RUP is het (plaatselijk) herzien van het BPA Ruisbroek Centrum in functie van een verantwoorde ruimtelijke en stedenbouwkundige invulling. De bepalingen in huidig BPA zijn immers gedateerd en te beperkend om tot een goede ontwikkeling te komen. Met de nieuwe ontwikkeling wensen we het plangebied te transformeren tot een bloeiende en leefbare wijk die voldoet aan de hedendaagse normen voor duurzaamheid en klimaatbestendigheid.

2. SITUERING

2.1 Situering op macro- en mesoschaal

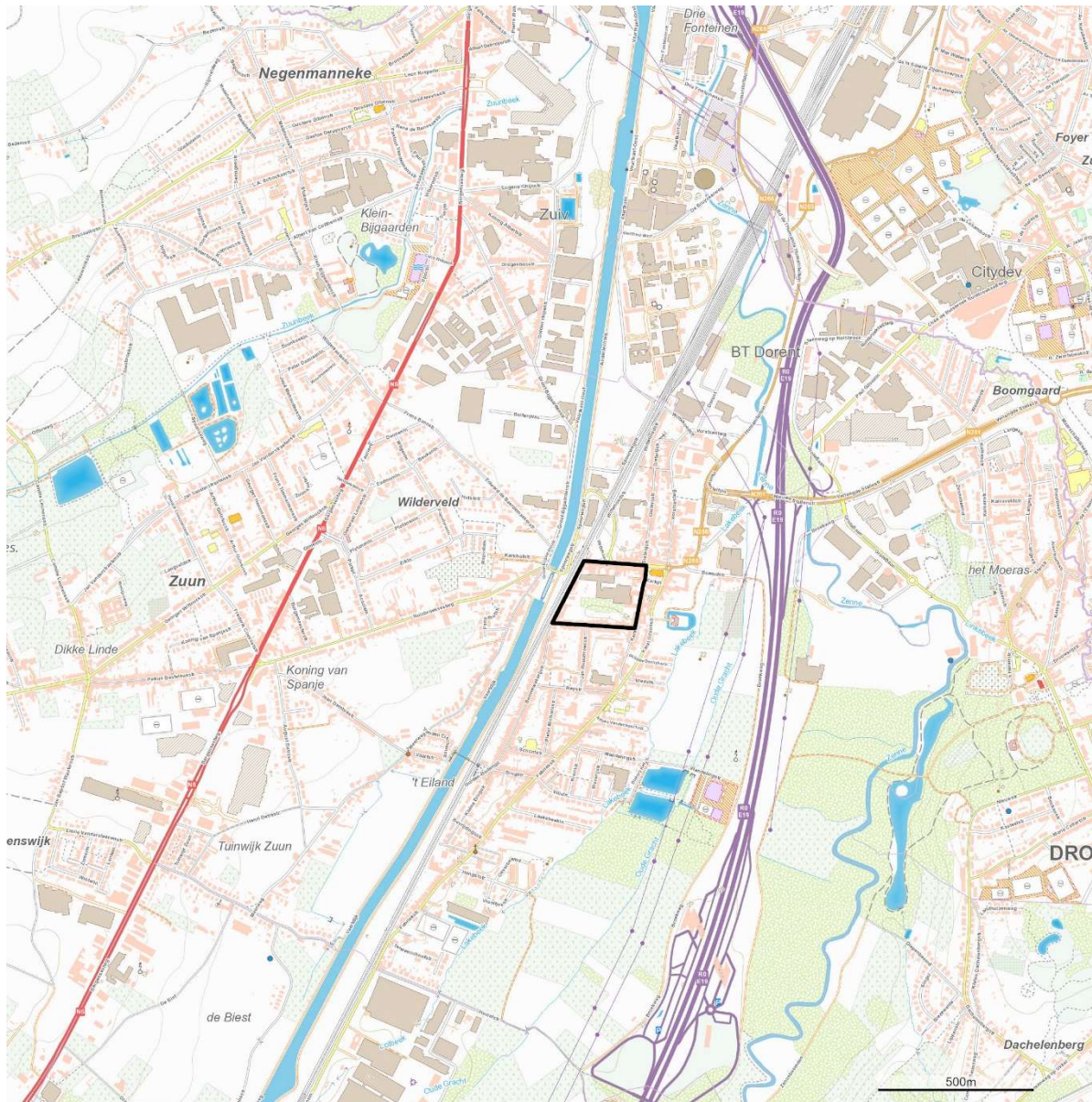
Ruisbroek, sinds 1977 een deelgemeente van Sint-Pieters-Leeuw, is een verstedelijkte kern gelegen in de Zennevallei. De deelgemeente telde in 2022 een inwonersaantal van 7.494 inwoners¹.

Binnen de provincie Vlaams-Brabant ligt de gemeente Sint-Pieters-Leeuw op de grens van twee deelruimtes namelijk het Pajottenland en de Zennevallei (zie ook hoofdstuk 4.1.4. Ontwerp provinciaal ruimtelijk beleidsplan). De kern van Sint-Pieters-Leeuw sluit, net als de andere kernen binnen de gemeente, landschappelijk eerder aan op dit Pajottenland. De kern van Ruisbroek is in die zin een vreemde eend in de bijt en sluit zowel landschappelijk als op vlak van organisatie aan op de structuur van de Zennevallei.

Het kanaal Brussel-Charleroi en de spoorlijn Brussel-Bergen in het westen zorgen er immers voor dat de landschappelijke link met het Pajottenland ontbreekt. Maar ook de link met de Zenne, grens van de deelgemeente, is vandaag verdwenen door de aanwezigheid van de E19 in het oosten, die de gemeente van noord naar zuid doorsnijdt. Enkel de Lotbeek en Oude Gracht zorgen nog voor een link met beemdengebied.

De ligging van deze infrastructuren, en de nabijheid van Brussel heeft ervoor gezorgd dat de kern in de laatste twee eeuwen een sterke verstedelijking heeft gekend en geëvolueerd is van een plattelandsdorp naar een dynamische kern met een sterke link naar Brussel.

¹ Bron: *Bevolkingsaantal deelgemeente Ruisbroek in 2022, Rijksregister, Provincies.incijfers*



Figuur 1: situering van het plangebied op macroschaal, topografische kaart

2.2 Afbakening plangebied

Het plangebied van dit RUP is centraal gelegen in de kern van Ruisbroek, ten zuiden van het Stationsplein en ten westen van het Kerkplein. De spoorlijn Brussel-Bergen loopt langs de westzijde van het plangebied.

De plancontour stemt overeen met het bouwblok tussen de straten Stationsstraat, Kerkplein, Kerkstraat, Pieter Cornelisstraat en Boomkwekerijstraat.



Figuur 2: Aanduiding van de plancontour op de GRB kaart

3. RUIMTELIJKE CONTEXT

3.1 Historische lezing

De toponiem Ruisbroek stamt af van de locatie van de nederzetting in een moerassige omgeving met riet en biezten. Ongeveer een kilometer van het projectgebied kent de Zenne immers een sterk meanderend verloop, waardoor een brede vallei is ontstaan die in het verleden geregeld overstroomde. De oudste woonkern van Ruisbroek dankt zijn ontstaan vermoedelijk aan de onmiddellijke nabijheid van een Zenneovergang.

Om het gebied af te wateren werden drie grachten gegraven, ongeveer evenwijdig met de meanderende Zenne. Van oost naar west gaat dit om de Broekgracht, die vandaag ten oosten van de E19 verloopt, de Oude Gracht en de Laekebeek/Lotbeek die langs de huidige kern van Ruisbroek loopt. Ten westen van de Laekebeek wordt de grond op die manier bewerkbaar en ontstaan er vruchtbare landbouwgronden als het Ruysbroeckveld, het Wilderveld en het Meerveld. Op de scheiding tussen de velden en de beemden ontstaat het straatdorp Ruisbroek, dat bijgevolg ook parallel aan de grachten – en dus in noord-zuidrichting – komt te liggen. De centrale weg werd toen de Dorpsstraat genoemd, maar wordt vandaag door de Karel Gilsonstraat en de Fabriekstraat gevormd.

Die laatste straatnaam duidt al aan wat de evolutie is die het straatdorp doormaakt in de loop van de negentiende eeuw. Mede onder invloed van de aanleg van het kanaal Brussel-Charleroi omstreeks 1830 en de spoorlijn Brussel-Bergen tien jaar later, evolueert de nederzetting van een agrarische naar een industriegemeente. Dit gaat gepaard met een enorme bevolkingsgroei. Waar het dorp omstreeks 1830 slechts een 500-tal zielen telde, was dit aan de eeuwwisseling al een achtvoud. De bevolking groeide vooral in het begin van de 20^e eeuw verder tot ongeveer 5.500 inwoners². Vandaag is dit inwonersaantal een kleine 7.500 inwoners³.

Belangrijk hiervoor was de oprichting van de textielfabriek Rey Ainé. Naast de fabriek zelf, die gelegen was tussen de huidige Wandelingenstraat en Villalaan, werden ook heel wat woonprojecten gerealiseerd om de bevolkingsgroei op te vangen. Vooral tijdens het interbellum groeit het voormalige straatdorp in westelijke richting de spoorweg en komen binnenstraten als de Pieter Cornelisstraat tot ontwikkeling. Op dit moment krijgt het plangebied van dit RUP min of meer zijn huidige vorm. Vanaf de jaren 50 is er ook een uitbreiding in oostelijke richting, met de verkaveling van de zogenaamde Broek in de richting van het beemdengebied langs de doodlopende straten zoals Laekebeeklaan en de Villalaan.

Een laatste grote verandering, die vandaag sterk beeldbepalend is en het dorp heeft losgesneden van een groot deel van zijn oorspronkelijke groenruimte, is de aanleg van de E19 Brussel-Parijs in 1969. Een directe link met de Zennevallei en een stuk van het beemdengebied is hierdoor verloren gegaan.

Bron: INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023: *Ruisbroek* [online], <https://id.erfgoed.net/themas/14303> (geraadpleegd op 22 augustus 2023).

² Bron: NIS bevolkingscijfers 1831 – 1970

³ Bron: Bevolkingsaantal deelgemeente Ruisbroek in 2022, *Rijksregister, Provincies.incijfers*



Figuur 3: Ferrariskaart uit 1777, toont Ruisbroek als straatdorp, gelegen aan de toenmalige Dorpsstraat, vandaag bestaande uit de Fabriekstraat en de Karel Gilsonstraat. De Ferrariskaart toont ook duidelijk hoe het dorp gelegen is op de grens tussen de beemden (moeras) in het oosten en vruchtbare landbouwgrond in het westen. De Laekebeek/Lotbeek is ook duidelijk zichtbaar en vormt, ook vandaag nog, de grens van het weefsel van de kern.



Figuur 4: De Vandermaelen kaart uit 1850, toont hoe het plattelandsdorp verstedelijkt onder impuls van de aanleg van het kanaal Brussel-Charleroi en de spoorlijn Brussel-Bergen. Tussen de Dorpsstraat en deze infrastructuur worden 'binnenstraten' aangelegd waarlangs de verstedelijking plaatsvindt.



Figuur 5: Eerste kleuren-luchtfoto uit 1979, toont het stedelijke weefsel zoals het vandaag min of meer is. Vanaf de jaren 1950 werden ook de moerassige beemden tussen de Laekebeek/Lotbeek en de Fabriekstraat-Karel Gilsonstraat stelselmatig opgehoogd en verkaveld. Kasteel De Helle blijft als een groene enclave in het stedelijke weefsel bestaan.

3.2 Feitelijke toestand

De gemeente is ontstaan als straatdorp langs de Fabrikstraat-Paul Gilsonlaan. Deze weg vormt, ook op vandaag nog de belangrijkste lokale ontsluitingsweg. Ter hoogte van de verkeerswisselaar Drogenbos wordt de aansluiting gemaakt met het hogere wegennet (E19). Ook buslijn 50 Brussel-Lot maakt gebruik van deze ruggengraat. In oost-westelijke richting gebeurt de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer vandaag via de Stationsstraat-spoorwegstraat, waar het verkeer eerst onder de spoorlijn door gaat, om langs het kanaal te stijgen en het kanaal via een brug over te steken.

De noord-zuidelijke verbinding wordt daarnaast ook voorzien door de spoorlijn Brussel-Bergen. Vanaf het station van Ruisbroek kan de voorstedelijke S-trein Brain-Le-Compte-Brussel-Leuven genomen worden. Op de spoorlijn lopen eveneens de IC-verbindingen Brussel-Ath, Brussel-Bergen en Brussel-La Louvière en voorstedelijke s-route Aalst-Brussel-Schaarbeek, maar deze stoppen enkel in Brussel en het station van Halle.

Ten slotte zorgt ook de fietssnelweg F20 Halle-Brussel voor een snelle verbinding naar Brussel via het kanaal Brussel-Charleroi.

Het plangebied zelf is gesitueerd in het centrum van de (deel)gemeente Ruisbroek. De randen zijn voornamelijk vormgegeven door rijwoningen bestaande uit twee bouwlagen en een zadeldak. Plaatselijk, zowel in de Boomkwekerijstraat, aan het Stationsplein als in de Kerkstraat zijn er enkele woningen die een verdieping meer tellen. Meergezinswoningen komen enkel voor in de Kerkstraat, ter hoogte van de kerk, en op de hoek met de Pieter Cornelissestraat (woonproject met sociale woningen).

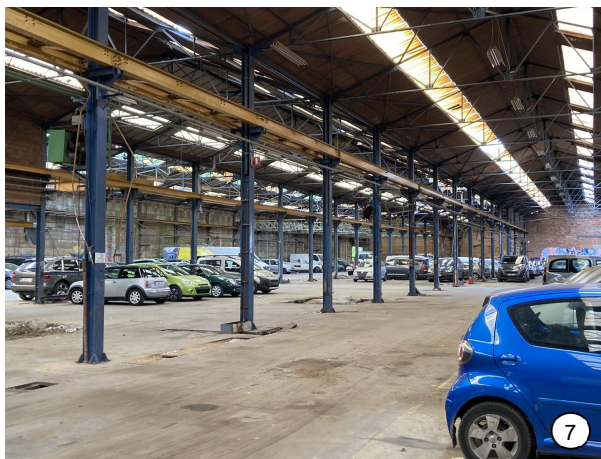
In de Boomkwekerijstraat en Pieter-Cornelisstraat wordt deze rand voornamelijk met wonen ingevuld. Ter hoogte van het Kerkplein en het Stationsplein komt horeca voor. In de Kerkstraat zijn er een kinderopvang, buurthuis en welzijnsorganisatie aanwezig. Die laatste organisatie maakt gebruik van een oude Pastorijwoning.

Het binnengebied van het bouwblok is grotendeels ingenomen door de voormalige ACV-site, genoemd naar het voormalige bedrijf dat verwarmingsketels produceerde. Het noorden van het binnengebied is volledig verhard, in het zuiden is een grote aaneengesloten groene ruimte met verschillende bomen. In BPA Ruisbroek Centrum wordt de ontsluiting van het binnengebied voorzien langs de vier zijden van het plangebied: ter hoogte van de Boomkwekerijstraat 9, via een steegje tussen de Stationsstraat 23 en 35, ter hoogte van de pastorijwoning aan het Kerkplein en ter hoogte van de Pieter Cornelissestraat 16.





Figuur 6: De randen van het plangebied met de Pieter Cornelisstraat in het zuiden (1), de Stationsstraat in het noorden (2), de Kerkstraat in het oosten (3) en de Boomkwekerijstraat in het westen (4).





Figuur 7: Foto's van het binnengebied met de toegangen tot het Kerkplein (5) en de Stationsstraat (6), de voormalige ACV loodsen (7) en binnengebied (8) en het bosje in het zuiden van het plangebied (9 en 10).



Figuur 8: Feitelijke toestand, met aanduiding fotopunten (bij benadering).

3.3 Demografische context

Om de demografische context van het plangebied te beschrijven, wordt data op basis van statistische sectoren gebruikt, in dit geval de sector Ruisbroek-Centrum (23077E077). Deze sector is een stuk groter dan het plangebied en beslaat de zone tussen de spoorlijn en de Fabriekstraat-Karel Gilsonstraat, met inbegrip van de woningen langs deze wegen. Gezien de typologie en ontstaanswijze van dit weefsel, kan worden aangenomen dat deze statistische sector ook een vrij goede benadering vormt van de demografische cijfers in en rond het plangebied.

De eerste twee grafieken geven de demografische situatie weer op vlak van leeftijd (Figuur 9) en herkomst (Figuur 10). Waar de gemeentecijfers vrij goed overeenkomen met de gemiddeldes in Vlaanderen (met uitzondering een iets groter aandeel jonge bevolking), zijn er in de statistische sector Ruisbroek-Centrum wel een aantal opvallende verschillen te merken. Enerzijds valt het hoge aandeel inwoners met een niet-Belgische herkomst op. Anderzijds is ook het aandeel jonge mensen (-25 jaar) opmerkelijk hoger dan zowel Sint-Pieters-Leeuw als het Vlaamse gewest, maar valt dit sterk terug met de leeftijd 25 tot 35 jaar. Vervolgens zien we opnieuw een opmerkelijk hoger aandeel inwoners met leeftijd 35 tot 55 jaar. Het aandeel gepensioneerden is tenslotte weer opmerkelijk lager.

Beide trends kunnen worden gelinkt aan de nabijheid van Brussel. De gemeente, maar vooral ook de kernen op de rand zoals Ruisbroek, kent op vlak van demografie een sterke wisselwerking met de grootstad. Na Dilbeek en Vilvoorde kent de gemeente Sint-Pieters-Leeuw immers de hoogste instroom vanuit Brussel en na opnieuw Dilbeek en Antwerpen eveneens het derde hoogste vertrek richting het gewest⁴. Het onevenwicht op vlak van leeftijd is bijvoorbeeld typisch gelinkt aan de suburbanisatie die rond de grootstad Brussel gebeurt. Ruisbroek is, net als veel andere kernen in de rand rond Brussel een interessante bestemming voor jonge gezinnen met kinderen^{5,6}. De bevolkingspiramide toont aan dat eens de kinderen het huis uit zijn, de ouders ook vaak de kern verlaten. Het aandeel gehuwde paren zonder kinderen is met 13% dan ook opmerkelijk later dan gemiddeldes in de gemeente en het Vlaamse gewest (Figuur 13).

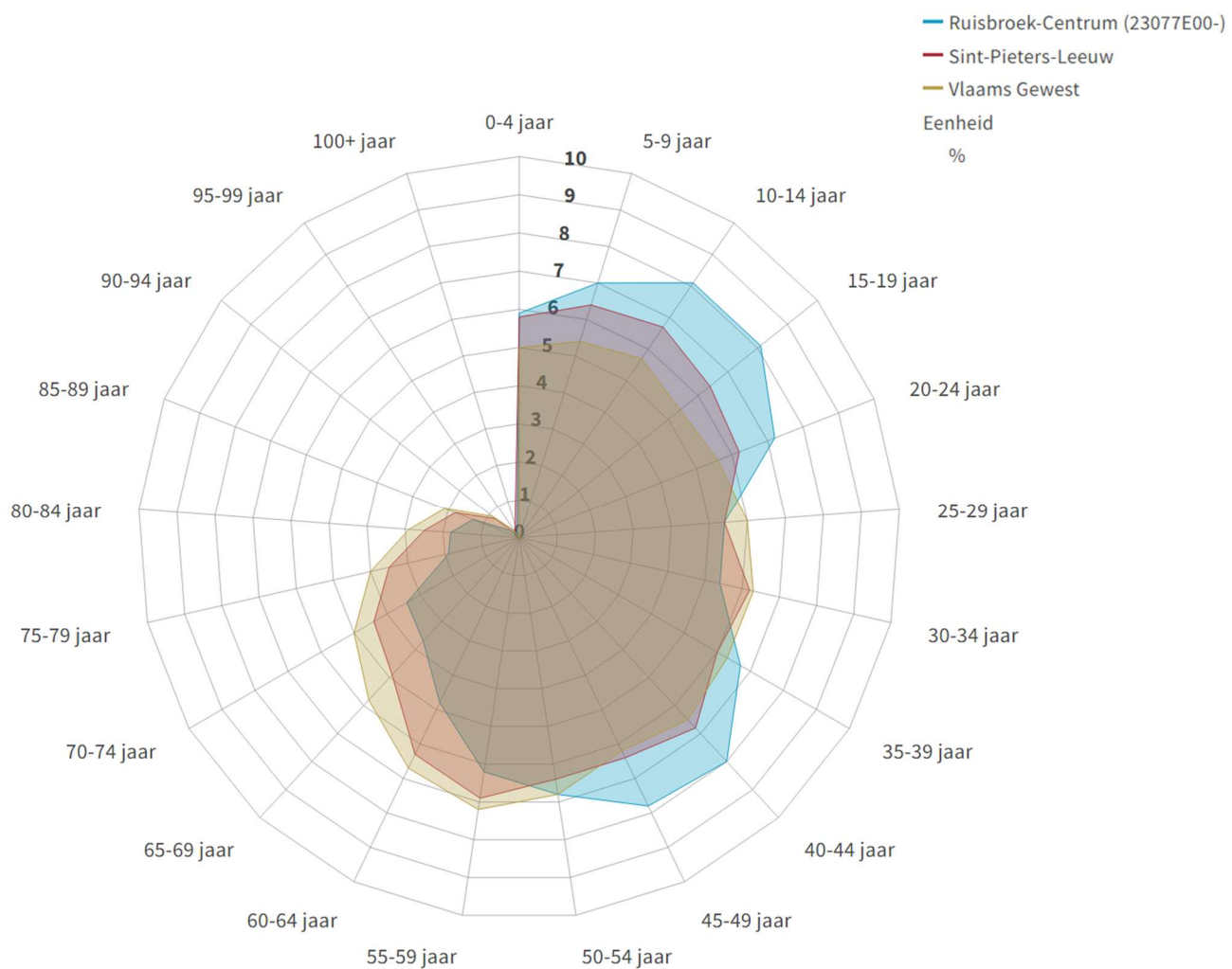
Ook de inkomenscijfers en de woonstabiliteit, het aandeel personen dat ten opzichte van het jaar voordien nog steeds op dezelfde plek woont, kunnen hieraan gelinkt worden. Gemiddeld hebben de inwoners in deze statistische sector een lager inkomen en verhuizen ze vaker dan gemiddeldes in de gemeente en het gewest.

Gegevens omtrent de gezinssamenstelling (Figuur 13) liggen in lijn met wat hierboven reeds besproken werd. Het aantal alleenwonenden en gehuwde paren zonder kinderen is een stuk lager dan het Vlaamse gemiddelde, wat opnieuw kan gelinkt worden aan het feit dat de bevolkingsgroep 25 tot 35 jaar ten opzichte van het Vlaamse gemiddelde ondervertegenwoordigd is. Een groot aandeel van de inwoners heeft een of meerdere kinderen. Een percentage dat er daarnaast wel uitspringt, is de 7,1% inwoners die deel zijn van een eenoudergezin met minstens één minderjarig kind. Dit percentage is bijna het dubbele van het gemiddelde in het Vlaamse gewest (4,2%). Deze kwetsbare groep is dus sterk vertegenwoordigd in en rond het plangebied.

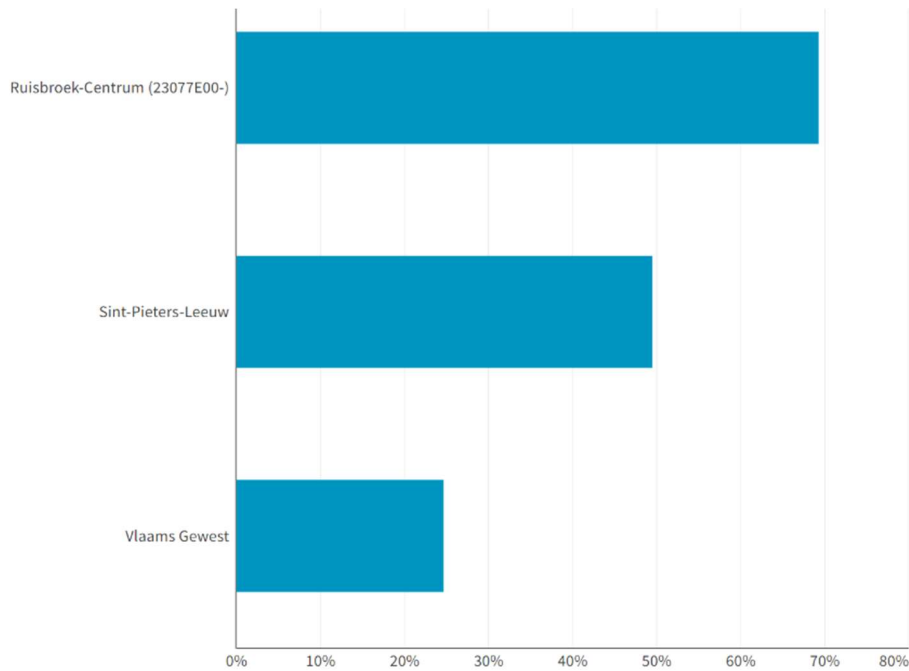
⁴ Onderzoeksrapport 'Migraties tussen de gewesten en België – Bron: *bisa.brussels, Statistiek Vlaanderen, IWEPS Wallonië (2019)*.

⁵ Woonanalyse Sint-Pieters-Leeuw – Bron: *Woonwinkel Zennevallei (2014)*.

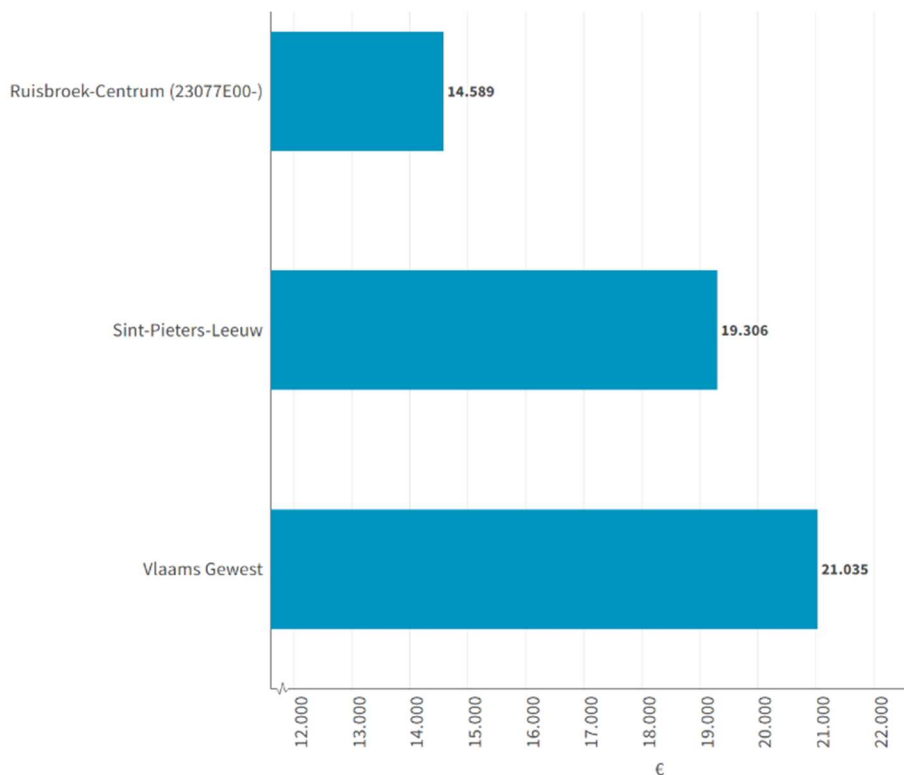
⁶ Ruimtelijk patroon van de belangrijkste verhuisbewegingen in en van en naar Vlaanderen - Bron: *Departement RWO-Afdeling Ruimtelijke Planning (2008), op basis van de studie SUMResearch (2006) Ruimtelijke analyse van de migratie van en naar Vlaanderen*.



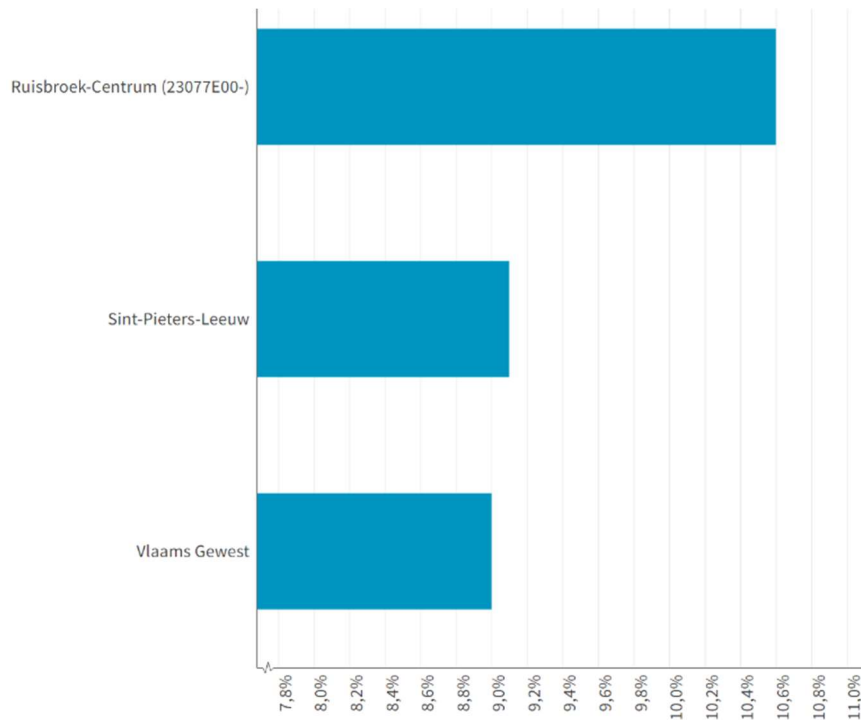
Figuur 9: Bevolkingsverdeling per leeftijd in de statistische sector Ruisbroek Centrum in vergelijking met de gemeente Sint-Pieters-Leeuw en het Vlaamse gewest, in procent – Bron: Rijksregister I Provincies.in cijfers.



Figuur 10: Aantal inwoners met een niet-Belgische herkomst in de statistische sector Ruisbroek Centrum in vergelijking met de gemeente Sint-Pieters-Leeuw en het Vlaamse gewest, in procent – Bron: Rijksregister / Provincies.incijfers.



Figuur 11: Gemiddeld netto belastbaar inkomen per inwoner in de statistische sector Ruisbroek Centrum in vergelijking met de gemeente Sint-Pieters-Leeuw en het Vlaamse gewest, in euro – Bron: Statbel / Provincies.incijfers.



Figuur 12: Aantal inwoners met een ander adres dan vorig jaar in de statistische sector Ruisbroek Centrum in vergelijking met de gemeente Sint-Pieters-Leeuw en het Vlaamse gewest, in procent – Bron: Rijksregister I Provincies.incijfers



Figuur 13: Indeling van de huishoudens (LIPRO) in de statistische sector Ruisbroek Centrum in vergelijking met de gemeente Sint-Pieters-Leeuw en het Vlaamse gewest, in procent – Bron: Rijksregister I Provincies.incijfers.

4. PLANNINGS- EN BELEIDSCONTEXT

In dit hoofdstuk worden de relevante elementen uit bestaande beleidsdocumenten en plannen beschreven. We spitsen ons toe op het projectgebied en geven een allesomvattend kader.

4.1 Beleidscontext

4.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (2003)

In het kader van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (R.S.V.) werd een gewenste ruimtelijke structuur voor Vlaanderen uitgewerkt. Het RSV geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aan voor vier structuurbepalende elementen en componenten op Vlaams niveau, namelijk 'Stedelijke gebieden en stedelijke netwerken', 'Elementen uit het buitengebied', 'Economische knooppunten', en 'Lijninfrastructuren'. De visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt op kernachtige wijze uitgedrukt in de **metafoor 'Vlaanderen open en stedelijk'**.

Concreet is het ruimtelijk beleid op Vlaams niveau gericht op:

- het versterken van stedelijke gebieden en netwerken door bundelen van functies en activiteiten;
- het behoud en de versterking van het buitengebied door bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied;
- het concentreren van economische activiteiten in economische knooppunten;
- het optimaliseren van de bestaande verkeers- en vervoersstructuur en het verbeteren van het openbaar vervoer.

Het RSV vormt het kader voor de provinciale en gemeentelijke structuurplannen en werkt aldus door op het provinciale en gemeentelijke niveau.

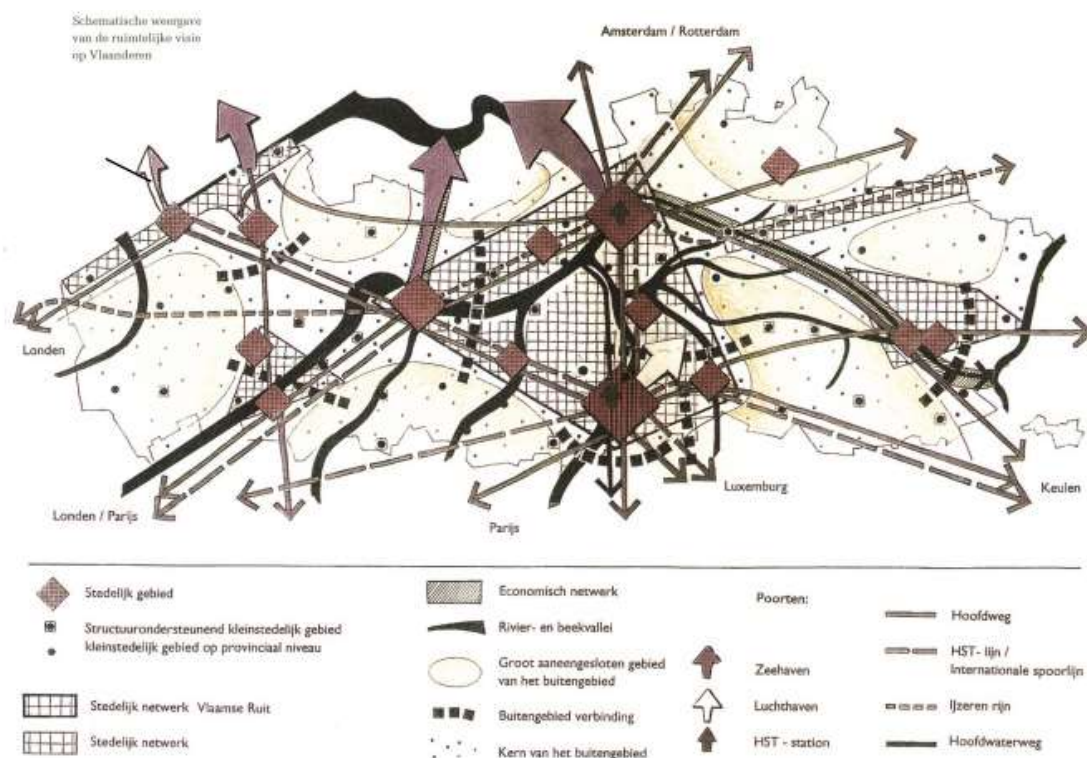
Een van de vier ruimtelijke principes uit het structuurplan is deze van 'gedeconcentreerde bundeling'. Dit principe neemt de bestaande ruimtelijke structuur als basis voor ruimtelijke ontwikkeling. Groei van wonen, werken en andere maatschappelijke functies wordt voorzien in de steden en kernen van het buitengebied, rekening houdend met hun draagkracht. Deze gedeconcentreerde bundeling gaat tegen suburbanisatie en versnippering en biedt mogelijkheden voor schaalvoordelen en het draagvlak voor collectief vervoer en het behoud van de verscheidenheid van landschappen. Qua ontwikkelingsperspectieven beoogt het structuurplan dan ook een trendbreuk in de verdeling van de behoefte aan woongelegenheden. Zestig procent moet worden opgenomen door gemeenten die geheel of gedeeltelijk tot een stedelijk gebied behoren.

De gemeente Sint-Pieters-Leeuw maakt deel uit van het **Vlaams strategisch gebied rond Brussel**, meer bepaald tot het deelgebied Zuidelijke Kanaalzone. Het deelgebied wordt gekenmerkt door een stedelijk karakter in (delen van) de gemeente, waarbij Vlaanderen inzet op de continuïteit van het stedelijke karakter ervan. Anderzijds zijn er ook delen van deze gemeenten waar de 'groene gordel' aanwezig is, hier wordt een buitengebied beleid gevoerd.

Het structuurplan wil deze Vlaamse rand rond Brussel niet als een 'rand' opvatten, maar uitgaan van de eigen specifieke kenmerken zoals de aanwezigheid van verschillende stedelijke voorzieningen en de aanwezigheid van een stedelijke gordel. Ook wenst men de verstedelijkingsdruk op deze rand weg te nemen door in te zetten op kernen die verder van de grens van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verwijderd zijn.

Het beleid neemt ook het standpunt in dat functies voor Brussel zoveel mogelijk binnen het eigen gewest dienen te worden opgenomen en niet worden afgewenteld op het strategisch gebied errond (het 'niet-afwentelingsprincipe'). Anderzijds worden de troeven van de grootstad wel zoveel mogelijk gebruikt door te in te zetten op strategische 'specifiek te ontwikkelen gebieden'.

Ten slotte worden zeer strenge voorwaarden opgesteld voor bestemmingswijzigingen van zachte naar harde functies om de bestaande open ruimte (gelinkt aan de 'groene gordel') zoveel mogelijk in stand te houden. Wonen moet voornamelijk gerealiseerd worden door reconversie van bestaande bebouwing, invullen van niet bebouwde percelen en verhoging van dichtheid.



Figuur 14: Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is in 1997 door het Vlaams parlement goedgekeurd en had toen een planhorizon van tien jaar. In 2004 is een beperkte gedeeltelijke herziening doorgevoerd betreffende de gewenste verdeling van bijkomende woningen over de stedelijke gebieden en het buitengebied en de interpretatie van herbestemmingen voor zonevreemde bedrijven in de ruimtebalans. Eind 2010 is een actualisatie doorgevoerd. Deze tweede gedeeltelijke herziening beoogt in eerste instantie de verlenging van de planhorizon van het structuurplan op korte termijn, nodig voor de behoefteberekeningen en taakstellingen. Daarnaast worden een beperkt aantal elementen herzien en aangevuld. Deze actualisaties hebben geen directe impact op het ruimtelijk beleid voor Sint-Pieters-Leeuw en/of de kanaalzone ten zuiden van Brussel. Wel duidde de extra onderzoek in deze versie op, bijvoorbeeld, een duidelijke suburbanisatie in de rand rond Brussel met vooral jonge gezinnen met kinderen (35-55 jarigen en 0-25 jarigen), zoals ook omschreven in 3.3 Demografische context.

Aangezien het beleidsplan Ruimte Vlaanderen nog niet is goedgekeurd, blijft tot op heden het RSV uit 1997 het kader vormen voor het ruimtelijk beleid.

4.1.2 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (strategische visie, 2018)

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van beleidsopties op lange termijn, met name de strategische doelstellingen. De Vlaamse Regering heeft hiermee een beleidslijn uitgezet die een vernieuwde filosofie en aanpak in het ruimtelijke beleid wil inzetten.

Het beleidsplan Ruimte Vlaanderen is nog in opmaak, maar zal op termijn het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen vervangen.

4.1.2.1 Strategische visie

Het beleidsplan Vlaanderen wenst de historisch sterk verspreide verstedelijking aan te pakken. In 2019 bedroeg het ruimtebeslag, de ruimte ingenomen door huisvesting, industriële en commerciële doeleinden, transportinfrastructuur en recreatieve doeleinden, 450.000 hectare. Dit is ruim 33% van het grondgebied van het Vlaamse Gewest⁷, waarvan een groot aandeel uit verharding bestaat.

Tegelijk stelt het beleidsplan ook vast dat onze steden vandaag zeer dynamisch zijn, en dat ze, in vergelijking met andere Europese steden met vergelijkbare grootte, over een groot aantal metropolitane functies beschikken. Deze steden zijn ook steeds sterker de plekken waar groei wordt opgevangen, door hun hogere natuurlijke aanwas en hun functie als migratiepoorten.

Het Vlaamse beleid wil de positieve tendensen versterken en negatieve tendensen keren en stelt daarom **vijf strategische doelstellingen**:

- Vlaanderen is in 2050 sterk ingebed in de Europese stedelijke-economische ruimte en energienetwerken zodat het internationaal concurrentieel blijft.
- De ruimte biedt in 2050 een palet van leefomgevingen in sterke steden en dorpen zodat iedereen goed kan leven.
- Vlaanderen heeft in 2050 meer woon- en werkplekken nabij collectieve vervoersknopen of fietsinfrastructuur en concentraties van voorzieningen, zodat mensen hun dagdagelijkse verplaatsingen kunnen organiseren.
- Vlaanderen heeft in 2050 een robuuste open ruimte om voedselproductie en biodiversiteit een zekere toekomst te bieden.
- De ruimte heeft in 2050 een fijnmazig netwerk van groenblauwe aders dwars doorheen de open en bebouwde ruimte, zodat de ruimte klimaatbestendig en meer leefbaar is.

Vooraf de doelstelling ‘**palet van leefomgevingen**’ en ‘**fijnmazig netwerk van groenblauwe aders**’ zijn op dit RUP sterk van toepassing. Het Vlaamse ruimtelijke beleid wenst in te zetten op de conversie van bebouwde ruimte die vandaag onderbenut of verouderd is. Door dit om te vormen naar gemengde kernen, met innovatieve woonvormen, wenst het mee de demografische veranderingen op te vangen. ‘Gedeelde en meervoudig ruimtegebruik, ‘robuustheid en aanpasbaarheid’, ‘herkenbaarheid, leesbaarheid en visuele aantrekkelijkheid’, waardering van het erfgoed en karakteristieken van het landschap’ en ‘biodiversiteit, ecologische samenhang en bodemkwaliteit’ zijn sleutelbegrippen.

Concreet wenst men de doelstellingen te realiseren met de uitwerking van **vier ruimtelijke ontwikkelingsprincipes**.

Het eerste ontwikkelingsprincipe ‘**meer doen met minder ruimte**’ focust zich op het hoge ruimtebeslag. De doelstellingen is om het bijkomend ruimtebeslag te verminderen naar nul hectare in 2040. Dit door het ruimtelijk rendement, de mate waarin het ruimtebeslag gebruikt wordt voor maatschappelijke

⁷ Ruimtebeslag, Statistiek Vlaanderen

doeleinden, te verhogen. Dit betekent dat meer activiteiten georganiseerd worden op eenzelfde oppervlakte:

- Intensivering: het verhogen van het aantal activiteiten binnen eenzelfde oppervlakte door ruimtelijke ingrepen zoals verdichten, stapelen, ondergronds bouwen, herzien van interne organisatie, enzovoort.
- Verweving: het samenbrengen van verschillende activiteiten in eenzelfde ruimte, het gemeenschappelijk gebruiken van ruimte, lokalen en infrastructuur.
- Hergebruik: het opnieuw benutten van bestaande terreinen, gebouwen en constructies die bijna niet meer worden gebruikt. Het betreft zowel renovatie, sloop als nieuwbouwwopgaven en is een hefboom om de ruimte efficiënter te gebruiken dan in de oorspronkelijke situatie.
- Tijdelijk ruimtegebruik: het toelaten van activiteiten in een ruimte die bedoeld is voor andere doeleinden op een ander of later moment. De voorlopige activiteit is omkeerbaar en anticipeert op toekomstig ander gebruik.

Het bundelen en verweven van functies is uitermate belangrijk voor ontwikkelingen binnen het bestaande ruimtebeslag. Het is nodig voor het beheersen van mobiliteit en het verhogen van de efficiëntie van logistiek en energievoorzieningen. Dit vereist maatwerk. Enerzijds zijn rendementskansen locatieafhankelijk, hangen ze af van de ligging in het duurzaam vervoerssysteem en de nabijheid van voorzieningen. Anderzijds gaat dit zoveel mogelijk gepaard met de verhoging van de leefkwaliteit, en mag die zeker niet aangetast worden.

Het realiseren van sterke **groenblauwe dooradering** in het ruimtebeslag is in dit opzicht belangrijk. Ze zorgen niet alleen voor een verhoging van de leefkwaliteit en de beleving, ze spelen ook een rol op vlak van waterberging, klimaatregeling, biodiversiteit, duurzaam transport, luchtzuivering en het sluiten van klinglopen.

Het tweede ruimtelijke principe is '**ontwikkelen vanuit samenhang**'. Op vlak van mobiliteit bepalende knooppuntwaarde en het voorzieningenniveau de mogelijkheden voor gemengde ontwikkeling van wonen, werken en voorzieningen. Daarnaast gebeurt energieproductie prioritair in de nabijheid van de eindgebruiker en gebeurt het transport ervan zoveel mogelijk gebundeld om versnippering tegen te gaan.

Het derde ruimtelijke principe is '**bevorderen van de leefkwaliteit: welzijn, woonkwaliteit en gezondheid**'. Dit door het woningbestand aan te passen aan de veranderende demografische samenstelling (levensloopbestendig inrichten, flexibele wooneenheden, sociale mix in woonwijken), het voorzien van een gezonde en inclusieve ruimte en respect voor de publieke ruimte en landschap.

Het laatste principe '**samen aan de slag**' benadrukt dat 'ruimtelijke ontwikkeling het resultaat is van samenwerking tussen diverse overheden, maatschappelijke organisaties, burgers en ondernemingen', dat iedereen een verantwoordelijkheid heeft bij het realiseren van de doelstellingen.

4.1.2.2 Conclusie

Vanuit dit kader voor het ruimtelijk beleid is vooral mee te nemen dat de site uitermate goed gelegen is om op een kwalitatieve manier het **ruimtelijk rendement** te verhogen. Om dit goed te doen is het belangrijk de concepten intensivering, verweving, hergebruik en tijdelijk ruimtegebruik maximaal toe te passen. Tegelijk dient ook voldoende aandacht te gaan naar een sterke **groenblauwe dooradering** van de site, zowel voor bewoners als omwonenden. Het behoud en versterking van het bestaande groen, maar ook de link met de nabijgelegen groene structuren zoals het kasteel De Helle en de groene Zennebeemden is belangrijk. Ten slotte is het belangrijk om voldoende aandacht te hebben voor de **duurzaamheid van het nieuwe woningbestand** door units maximaal levensloopbestendig in te richten, diverse en flexibele woonvormen aan te bieden en daarnaast ook zorgen voor een goede functionele mix en levendige plinten.

4.1.3 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams Brabant (herziening 2012)

Het ruimtelijk structuurplan Vlaams Brabant werd in 2004 vastgesteld. Het formuleert een kader voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie. Dit plan werd in 2012 aangevuld met een addendum die een aantal belangrijke wijzigingen doorvoert. Deze voornaamste wijzigingen gaan over de mogelijkheden voor de bouw van sociale woningen in de woonkernen, de inplanting van een lokale bedrijvzone door de gemeente en de ontwikkelingsmogelijkheden van de economische knooppunten Kampenhout-Sas, Londerzeel en Ternat.

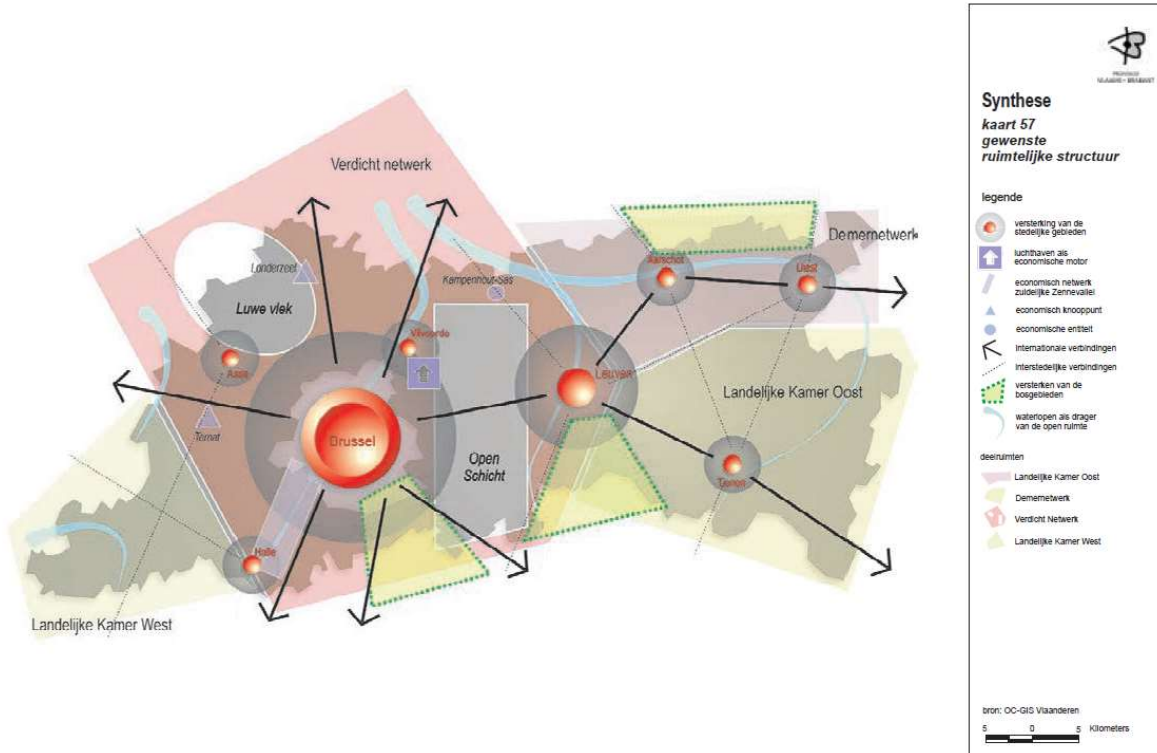
Het provinciaal ruimtelijk structuurplan bouwt voort op en verfijnt het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Specifiek voor de Vlaams Brabant worden volgende **kernprincipes** naar voor geschoven

- De herwaardering van het fysisch systeem, samenhang tussen fysieke elementen (geologie, reliëf, bodem, water) erkennen en als uitgangspunt nemen voor duurzame ruimtelijke ontwikkeling;
- Een centrum-provincie met Brussel, het maximaal positief aanwenden van de invloeden van het Brussels Hoofdstedelijk gewest;
- Een provincie met diverse stedelijke kernen, het herwaarderen van de rol van steden en beschermen van de open ruimte, met als belangrijke, tevens bijzondere stedelijke kern, namelijk het Vlaams stedelijk Gebied rond Brussel;
- Vlaamse ruit biedt een duidelijke structuur, tweedeling aanwenden om een gedifferentieerd ruimtelijk beleid te voeren;
- Mobiliteit als sturend gegeven, kenmerkend fijnmazig netwerk van lijninfrastructuren positief inzetten door mobiliteit als een sturend gegeven te hanteren bij het bepalen van verdere ruimtelijke ontwikkelingen.

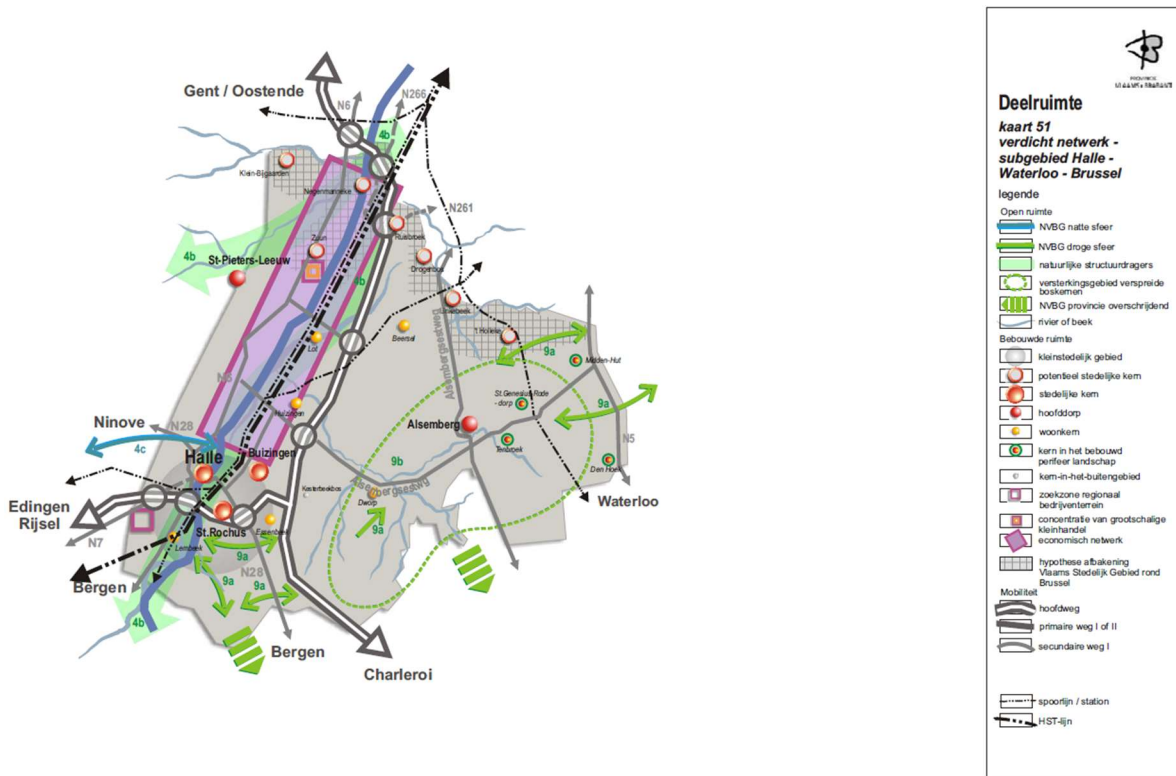
Ruisbroek behoort, zoals bij het RSV al vermeld, tot het **Vlaams Stedelijk Gebied rond Brussel**. Ontwikkelingsperspectieven voor dit gebied werden bepaald door Vlaanderen en het is ook Vlaanderen die de coördinatie van het afbakeningsproces op zich heeft genomen. De provincie nam wel deel als een intermediaire partner tussen het gewest en de gemeentebesturen.

Ruimtelijke ordening is hier voornamelijk op gericht om de verdere suburbanisatie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest naar het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel te bestrijden; dit door onder meer door geen of slechts zeer beperkte, binnen strikte randvoorwaarden, bestemmingswijzigingen van zachte naar harde bestemmingen toe te laten. Tegelijkertijd hamert de provincie er op om binnen dit Vlaams Stedelijk Gebied onderscheid te maken tussen delen met een hoge (economische) dynamiek en andere gebieden waar min of meer het huidige gebruik wordt bestendig. Gebieden met hoge stedelijke dynamiek worden vooral voorgesteld in de nabijheid van de luchthaven, de omgeving van de Heizel, de omgeving van Asse-Zellik en de zuidelijke Zennevallei, waar Ruisbroek onderdeel van is.

Binnen deze principes wordt een nederzettingsstructuur voorgesteld, bestaande uit kern-in-het-buitengebied, woonkern, hoofddorp, stedelijke kern, potentieel stedelijke kern en kern in het bebouwd perifeer landschap. Ruisbroek wordt gelabeld als een '**potentieel stedelijke kern**'. Binnen deze kernen wordt gestreefd naar hogere dichtheden, gekoppeld aan een kwalitatieve groenruimte. 'Potentieel' geeft aan de provincie voor de effectieve visie kijkt naar de afbakeningsprocessen van het Vlaams Stedelijk Gebied rond Brussel (VSGB, 4.2.1).



Figuur 15: Ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant met Ruisbroek in de deelruimte 'Verdicht Network'



Figuur 16: Ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant, subgebied Halle-Waterloo-Brussel met Ruisbroek als 'potentieel stedelijke kern'

4.1.4 Provinciaal Ruimtelijk Beleidsplan Vlaams-Brabant (2023)

Sinds 2014 werkt de provincie Vlaams-Brabant aan een nieuwe ruimtelijke visie: het beleidsplan ruimte. Het bespreekt de krachtlijnen en principes van het ruimtelijk beleid van de provincie in de volgende jaren. Op 19 september 2023 werd het Beleidsplan Ruimte definitief vastgesteld door de provincieraad.

Het beleidsplan steunt op drie basisprincipes (fysische structuur, cultuurlandschap en mobiliteitsinfrastructuur) en **zes strategieën**, die de krachtlijnen vormen voor het ruimtelijk beleid die de provincie zal voeren, nl. hoogdynamische corridors, robuust openruimtenetwerk, productief landschap, netwerk van levendige kernen, internationale groeipolen, ruimte voor energie.

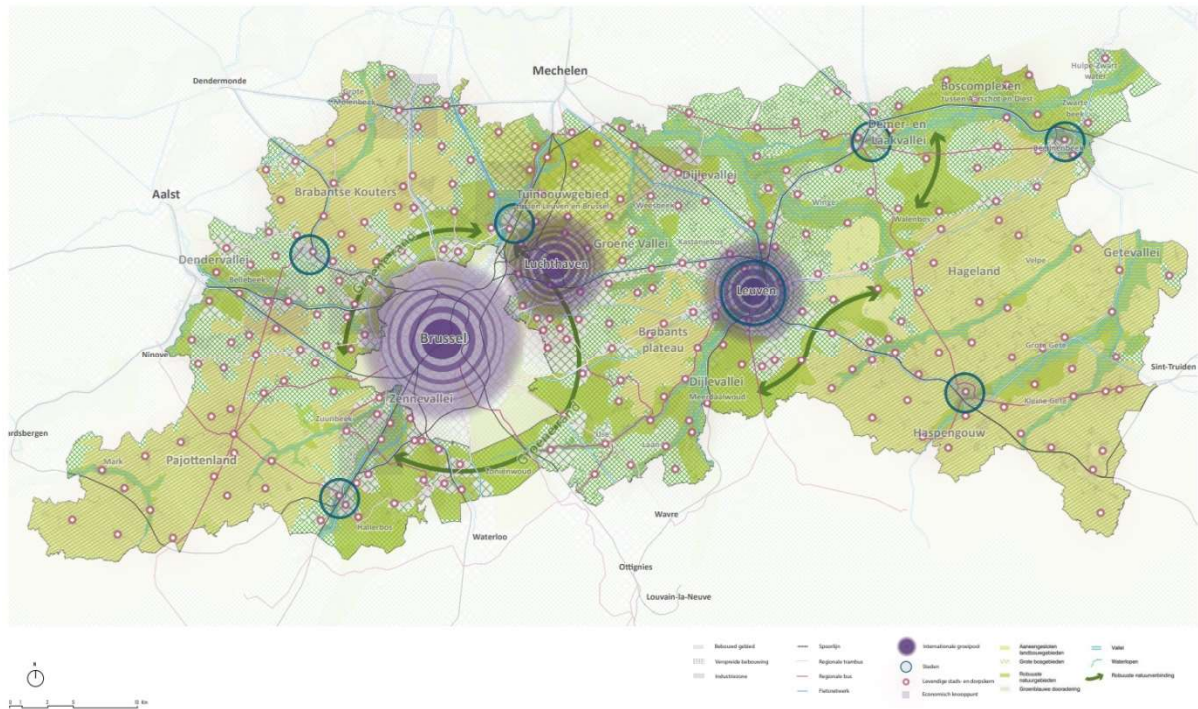
Deze werden vervolgens vertaald naar **zes thematische beleidskaders**: mobiliteit, voorzieningen, wonen, economie, open ruimte en energie.

- Op vlak van **voorzieningen** baseert de provincie haar beleid op drie uitgangspunten. De nabijheid en bereikbaarheid van voorzieningen, dagelijkse voorzieningen liggen bij voorkeur op wandel- of fietsafstand, periodieke en sporadische voorzieningen zouden bereikbaar moeten zijn met collectief vervoer. Daarnaast wordt ingezet op een voldoende groot gebruikerspotentieel, enerzijds door voorzieningen nabij gebruikers in te planten, anderzijds door te gaan verdichten op de goede locaties. Ten slotte wil de provincie de bestaande voorzieningenstructuur optimaliseren. Enerzijds door consolidatie van bestaande voorzieningen in het licht van schaalvergroting en digitalisering, anderzijds door de (her)lokalisatie van nieuwe voorzieningen;
- Met betrekking tot **wonen** specificeert de visie dat er enkel op de meest geschikte woonlocaties wordt ingezet. Dit zijn kernen met een goede multimodale connectiviteit en nabijheid van voorzieningen. Dit geldt voor de steden en meeste kernen in de provincie. Het aanbod aan bouwgrond overstijgt ruim de behoefte aan bijkomende woningen, waardoor de bouwgronden die hier buiten vallen, buiten de kernen of in zeer perifere kernen worden, idealiter worden ingeperkt. Gekoppeld hieraan zet de provincie ook in op compacter en dichter bouwen, een verhoging van het ruimtelijk rendement, een diversiteit in woningtypes, betaalbaarheid en kwaliteit van woningen.
- Op vlak van **mobiliteit** wil het beleidsplan een steentje bijdragen aan duurzaam mobiliteitsbeleid door de implementatie van een doorgedreven ruimtelijk locatiebeleid dat minder verplaatsingen moet stimuleren. Daarnaast zet het in op het voorzien van kwalitatieve infrastructuur voor voetgangers en fietsers, het helpen realiseren van een performant openbaar vervoer door het versterken van knooppunten en vervoerscorridors en het uitrollen van flexibel vervoer erbuiten, en het optimaliseren van het wegennet. Ten slotte wordt ook de nadruk gelegd op sterke multimodale knopen en multimodale logistieke transportmogelijkheden en innovatieve mobiliteitsoplossingen.

Deze beleidskaders worden aangevuld met een zevende beleidskader '**selecties en ontwikkelingsperspectieven**'. Dit beleidskader zorgt voor een concrete doorwerking naar maatregelen, instrumenten en acties. Dit wordt gedaan zowel voor 'knooppunten in het mobiliteitsnetwerk' als 'robuust openruimtenetwerk'. Die eerste wordt gezien als een harde ruggengraat voor ontwikkeling, die laatste als een zachte.

- Bij het criterium 'knooppunten in het mobiliteitsnetwerk' wordt Ruisbroek door de provincie gezien als een '**strategische dorpskern**'. Dit zijn kernen met een relatief hoge knooppuntwaarde en/of voorzieningenniveau. Deze kernen spelen een strategische rol in het ruimtelijk beleid en vormen potentiële ontwikkelingslocaties inzake wonen, werken en voorzieningen. Ze kunnen meer groei opvangen dan andere dorpskernen. Daarnaast suggereert de provincie aan Vlaanderen dat de Zennevallei, waarbinnen Ruisbroek gelegen is, in navolging van het Vlaams Strategisch Project '**Zennevallei**' opgenomen wordt als Vlaams focusgebied. Dit zijn gebieden waar de Vlaamse overheid de trekkersrol opneemt inzake ruimtelijke ontwikkelingen via een gebiedsgerichte samenwerking.
- Het tweede criterium waarop selecties worden gedaan is het 'robuust openruimtenetwerk'. Er worden

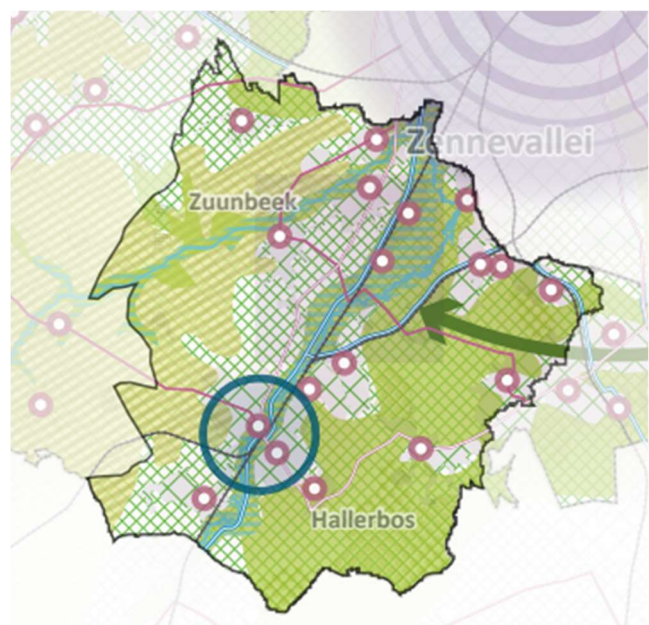
vijf aaneengesloten landbouwgebieden gedefinieerd (Pajottenland, Brabantse Kouters, Tuinbouwgebied tussen Leuven en Brussel, Brabants Plateau, Hageland/Haspengouw). Anderzijds worden ook robuuste natuurgebieden aangeduid: 23 structureerende beekvalleien, waaronder voor dit plangebied relevant, de **Zennevallei** (en de Zuunbeekvallei), 8 structureerende boscomplexen, waarvan 'Hallerbos en nabije boscomplexen met bosgebieden en heiden' de meest nabije is en drie belangrijke natuurverbindingen aangeduid. De **groene rand rond Brussel** is hier een van.



Figuur 17: Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant, gewenste ruimtelijke structuur

Ten slotte worden vier provinciale werven, vier krachtlijnen voor actie bepaald. Deze maken duidelijk wat de ruimtelijke werven voor de provincie zijn en welke rol ze speelt binnen het ruimtelijke beleid.

- Versterken van kernen en het hoog-dynamische netwerk;
 - Kwalitatief ontwikkelen van een robuust open ruimte netwerk;
 - Activeren van productieve landschappen met ruimte voor energie;
 - Gebiedsgericht werken
- Hoewel de grenzen van de deelruimten niet strikt zijn, kan Ruisbroek gezien worden als onderdeel van de **deelruimte 'Zennevallei'**.



Figuur 18: Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant: deelruimtes Zennevallei

4.1.5 Ruimtelijk Structuurplan Sint-Pieters-Leeuw (2008)

Het Ruimtelijk Structuurplan Sint-Pieters-Leeuw werd in 2008 voorgesteld. Het formuleert een kader voor de gewenste ontwikkeling van de gemeente. Dit structuurplan bouwt verder op de structuurplannen van de provincie en het gewest. Het heeft de bevoegdheid om een visie te ontwikkelen op structuurbepalende elementen van lokaal of gemeentelijk belang.

Om een gebiedsgericht beleid te voeren, werd de gemeente onderverdeeld in zogenaamde deelruimten, homogene gebieden met een eigen identiteit. Ruisbroek behoort, net als Zuun en Negenmanneke, tot de deelruimte 'kernen in de verstedelijkte rand'.

Algemeen worden voor de gemeente **zeven basisdoelstellingen** geformuleerd

1. Een gedifferentieerd beleid tussen stedelijk gebied en buitengebied.
2. De kernen in buitengebied op hun eigen niveau versterken voor wonen, werken en voorzieningen.
3. Sint-Pieters-Leeuw verder uitbouwen als aangename woonomgeving voor de eigen bevolking.
4. Optimaliseren van de (boven)lokale economische potenties in het stedelijk gebied.
5. Behoud van de grootschalige open ruimte en het versterken van de agrarische structuur.
6. Versterken van het natuurlijke netwerk op basis van bestaande en potentiële natuurgebieden.
7. Een aangepaste mobiliteit voor stedelijk gebied en buitengebied.

De visie en de basisdoelstellingen werden vertaald in een aantal **ruimtelijke concepten**

1. Stedelijke en diverse landelijke kernen in de nederzettingsstructuur
2. Grootschalige agrarische ruimtes en valleigebieden als dragers van de open ruimte
3. Bergensesteenweg en kanaal al multifunctionele dragers
4. Hiërarchisch verkeerswegennet
5. Stationsomgeving als openbaar vervoersknooppunt
6. Recreatief netwerk met voorzieningen voor Leeuw en zijn kernen

Door deze principes toe te passen op de bestaande ruimtelijke structuur bepaalt het ruimtelijk structuurplan de gewenste ruimtelijke structuur. In onderstaande samenvatting worden enkel de elementen besproken die relevant zijn voor het ruimtelijk uitvoeringsplan in kwestie.

4.1.5.1 Gewenste open ruimtestructuur

De gemeente ziet valleigebieden als kapstok voor de gewenste ontwikkelingen aangezien ze dragers zijn van de natuurlijke structuur en het grootste areaal aan biologisch waardevolle gebieden herbergen. De **Lotbeek** (ook wel Laekebeek genoemd) wordt gezien als een structurerende beekvallei waar gestreefd wordt om gebouwing zoveel mogelijk te vermijden. Voor bestaande zonevreemde woningen zullen ontwikkelingsperspectieven worden opgesteld. Op die manier probeert men deze beken zoveel mogelijk terug te brengen naar hun natuurlijke (meanderende) structuur.

Daarnaast worden ook parkgebieden aangehaald als belangrijk binnen de open ruimte. Deze hoofzakelijk (voormalige) kasteelparken en grootschalige landgoederen helpen immers in de uitbouw van het culturele, sociaal-recreatieve en/of sociaal-maatschappelijk beleid. Een van deze parken is het kasteelpark **De Helle** waar wordt ingezet op zachte recreatie en maximaal behoud van de natuurwaarde.

De **Zennebeemden** worden ten slotte binnen de gewenste landschappelijke eenheden geselecteerd als valleigebied. Dit betekent het maximale behoud van de bestaande mozaïek van kleine akkers, permanente akkers en lijnvormige landschapselementen.

4.1.5.2 Gewenste nederzettingsstructuur

Ook hier wordt de kern van Ruisbroek (net als Zuun en Negenmanneke) gerekend tot het **Vlaams Stedelijk Gebied Brussel** (VSGB). Dit betekent dat hier wordt ingezet op verdichting en kernversterking. De gemeente benadrukt wel dat deze kernen geen grootstedelijke uitstraling mogen krijgen. De gemeente wenst hier geen ontwikkelingen toe te laten die deze kernen laten verworden tot uitlopers van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

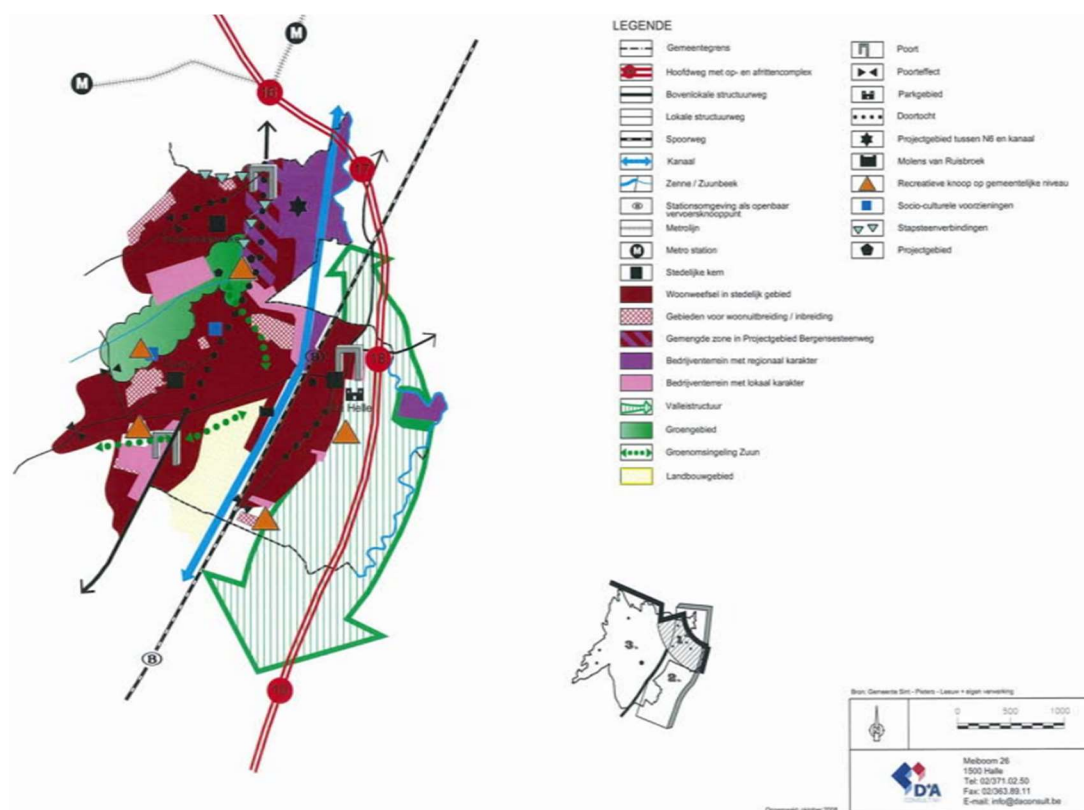
Het woonbeleid van de gemeente houdt rekening met drie principes: de voorrang aan de noden van eigen bevolking, het vermijden van sociale verdringing in de rand rond Brussel door een onbetaalbaar woonaanbod en het voorkomen van segregatie in dit stedelijk gebied (doordat dit gebied vandaag voornamelijk een aantrek kent van sociaal zwakkeren).

4.1.5.3 Gewenste verkeers- en vervoersstructuur

Bij de **mogelijke toevoeging** van een tangentiële 'ringbus' in de rand rond Brussel gaat de voorkeur van de gemeente naar een traject Lot-Ruisboek-Drogenbos-Ukkel. Hierdoor zou Ruisbroek met de andere deelgemeenten/kernen binnen de gemeente verbonden worden en worden interne verplaatsingen mogelijk gemaakt

Verder wil de gemeente het **station van Ruisbroek** uitbouwen als een belangrijk knooppunt. Zo staat het bijvoorbeeld open om de MIVB-tramlijn 99 vanuit Ukkel door te trekken tot aan het station van Ruisbroek.

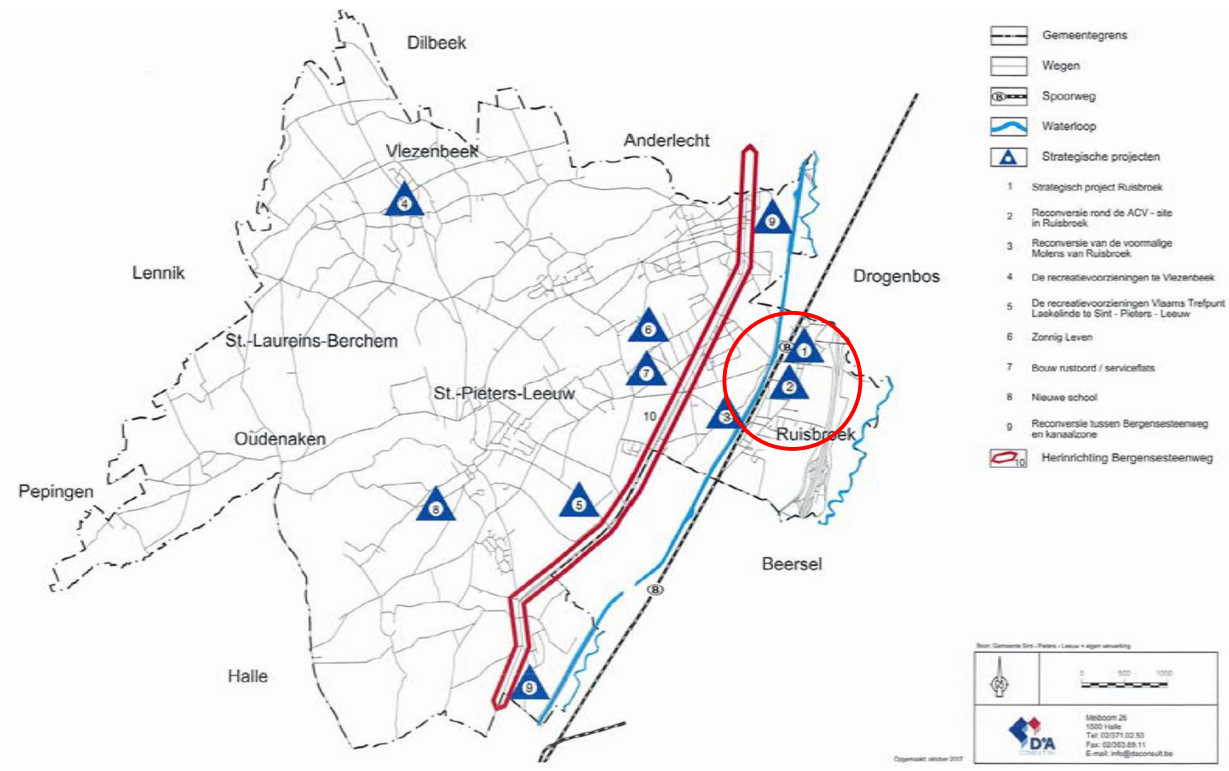
Op vlak van wegcategorisering wordt de route **Ruisbroeksesteenweg-Sasplein-Spoorwegstraat-Stationstraat-Kerkplein-Humaniteitslaan** (met verbinding naar de R0 via oprit 18) gezien als een lokale verbindingsweg (type I) tussen Sint-Pieters-Leeuw en Ruisbroek. De route **Fabriekstraat-K. Gilsonstraat** wordt gezien als een lokale ontsluitingsweg (type II) en dient de ontsluiting te verzorgen naar de gemeentelijke en bovengemeentelijke ontsluitingswegen.



Figuur 19: Gewenste ruimtelijke structuur Sint-Pieters-Leeuw, 'Kernen in de verstedelijkte rand'

Verder is de site opgenomen als een gepland en strategisch project. Dit is eveneens het geval voor de stationsomgeving van Ruisbroek. Onderstaande beschrijving komt rechtstreeks uit het structuurplan en toont het belang van de site aan voor de kern van Ruisbroek, zowel binnen het weefsel van de kern als om wooninbreiding en versterking van het centrumgebied te realiseren.

1. **Strategisch project Ruisbroek:** In de stationsomgeving van Ruisbroek wordt een zekere leegstand en een waardevermindering van het patrimonium vastgesteld. Om Ruisbroek een nieuwe stimulans te geven, komt de ruime stationsomgeving in aanmerking om een strategisch project uit te werken.
2. **Reconversie rond de ACV-site in Ruisbroek:** Er werd een nieuwe bestemming gegeven aan de gebouwen op de voormalige ACV-site in het centrum van Ruisbroek. Dit gebied biedt potenties voor wooninbreiding en versterking van het centrumgebied. In een kwalitatief stedelijk ontwerp voor de hele site kunnen de aangrenzende bebouwing en nieuwe verbindingen met het kerkplein, de stationsomgeving en het kanaal gecombineerd worden. Het gebied kan ook een functie vervullen als as voor langzaam verkeer met goede aansluiting op het openbaar vervoer via het stationsplein.



Figuur 20: Ontwikkelingsperspectieven structuurplan Sint-Pieters-Leeuw

4.2 Juridische context

4.2.1 BPA Ruisbroek-Centrum (2006)

Momenteel is ter hoogte van het plangebied het BPA Ruisbroek-Centrum van kracht. Het RUP wenst dit BPA (binnen de contouren van het plangebied, afgebakend in hoofdstuk 2.2) te vervangen.

Het binnengebied is bestemd als 'Zone voor projectgebied ACV-site' (art.20): een zone 'bestemd voor de functies die in een centrum thuishoren'. Het betreft residentie (wonen) en centrumactiviteiten (inrichtingen van de tertiaire en socio-economische sector) rond een concept met centrumpleinen, woonstraten en private en/of semi-openbare tuininrichtingen. Wonen bestaat uit een mix van typologieën en doelgroepen. Gemengde functies zijn toegelaten op de begane grond. Binnen dit BPA wordt het aantal nieuwe woonegelegenheden geraamd op minimaal 110 en maximaal 165.

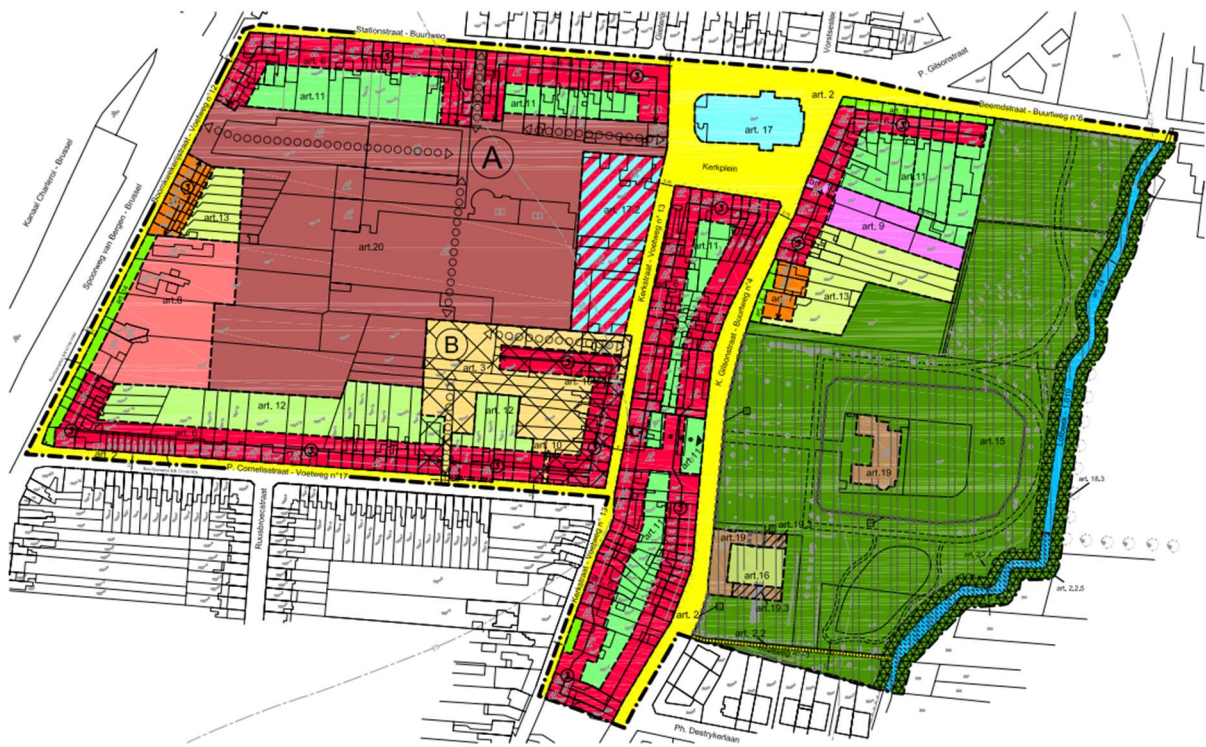
Daarnaast zijn twee centrumpleinen aangeduid (A en B). Rond deze pleinen wordt een hogere dichtheid voorzien dan in overige deelgebieden. A dient te worden aangelegd als volwaardig centrumplein met een minimale oppervlakte van 1.600m². De locatie met letter 'B' is bestemd voor de aanleg van een volwaardig plein als schakel tussen de aanpalende bestemmingen, zowel deel van de zone voor sociale bebouwing (art. 6.8) als van de zone voor projectgebied ACV-site (art.20), met minimum oppervlakte 900 m².

De bebouwing dient op de bestaande ruimtelijke structuur aan te sluiten met bouwblokken met een meer openbare buitenzijde en een meer (semi-) private binnenzijde. De bebouwing dient zodanig te worden ingevuld zodat een goede voetgangersdoorstroming is gegarandeerd. Zo zijn de openbare toegangen van het plangebied op het grafisch plan weergegeven.

De bouwhoogte is beperkt tot drie bouwlagen, er is een maximale V/T-index van 1 en een hellend dak is verplicht.

De zuidoostelijke hoek van het bouwblok heeft de bestemming 'Zone voor binnenpleinen en gemeenschappelijk groen' (art. 3). Hier zijn twee toegangen tot het binnengebied van het bouwblok aangeduid.

Binnen het BPA is de zijde van de Stationsstraat en de P. Cornelissenstraat, net als de hoeken op de Kerkstraat en Boomkwekerijstraat bestemd als 'zone voor gesloten bebouwing' (art. 6). De percelen langs de Kerkstraat die (ook vandaag nog) in gebruik zijn voor gemeenschapsvoorzieningen hebben eveneens de nabestemming wonen. Langs de Boomkwekerijstraat zijn er eveneens percelen ingekleurd als zones voor halfopen (art. 7) en open bebouwing (art. 8). Ook de tuinzones kregen een andere bestemming naargelang de kenmerken ervan. De tuinen langs de Stationsstraat zijn sterk, en soms zelfs volledig, bebouwd en hebben de bestemming 'Zone voor koeren en hovingen met bijgebouwen' (art. 11). De tuinen langs de P. Cornelisstraat zijn bestemd als 'Zone voor koeren en hovingen' (art. 12). De tuinen van de halfopen bebouwing langs de Boomkwekerijstraat, ten slotte, staan bestemd onder 'Zone voor tuinen' (art. 13).



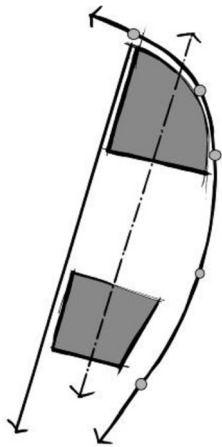
Figuur 21: BPA Ruisbroek Centrum - grafisch plan

4.2.2 GRUP Afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden (2012)

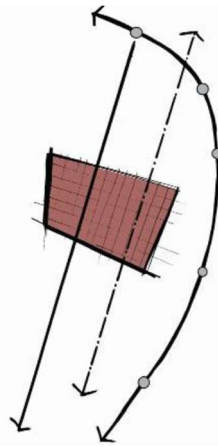
Met het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor het VSGB (Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel) heeft het gewest, in samenwerking met de provinciale en gemeentelijke overheden uitspraken gedaan over de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen van een aantal gebieden in de rand rond Brussel, namelijk de 'Zuidelijke Kanaalzone', 'Zellik-Groot-Bijgaarden' en het 'Zaventemse'. Het ruimtelijk onderzoek en gevoerde overlegproces vormen de basis voor de herbestemmingen in dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Ruisbroek is gelegen binnen de **ruimtelijke cluster 'Zuidelijke Kanaalzone'**. Figuur 24 toont dat specifieke aanpassingen aan het juridisch kader ter hoogte van het plangebied door het ruimtelijk uitvoeringsplan niet worden gedaan. Het visiedeel van deze ruimtelijke cluster geeft wel een inzicht in welk ruimtelijk beleid men hier wenst te voeren

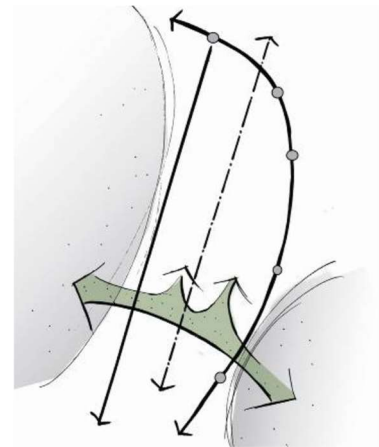
Deze is opgebouwd rond vijf ruimtelijke concepten:



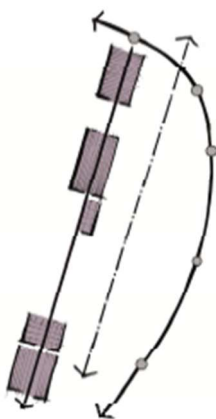
1. Opwaardering van twee clusters bedrijvigheid



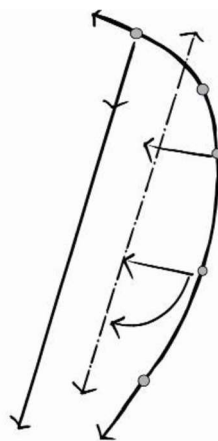
2. Centraal te versterken wooncluster (Zuun, Negenmanneke, Ruisbroek en Lot)



3. Infiltratie van het open ruimtenetwerk in het sterk bebouwd weefsel rond het kanaal



4. N6 als selectieve verbindingsas voor grootschalige detailhandel

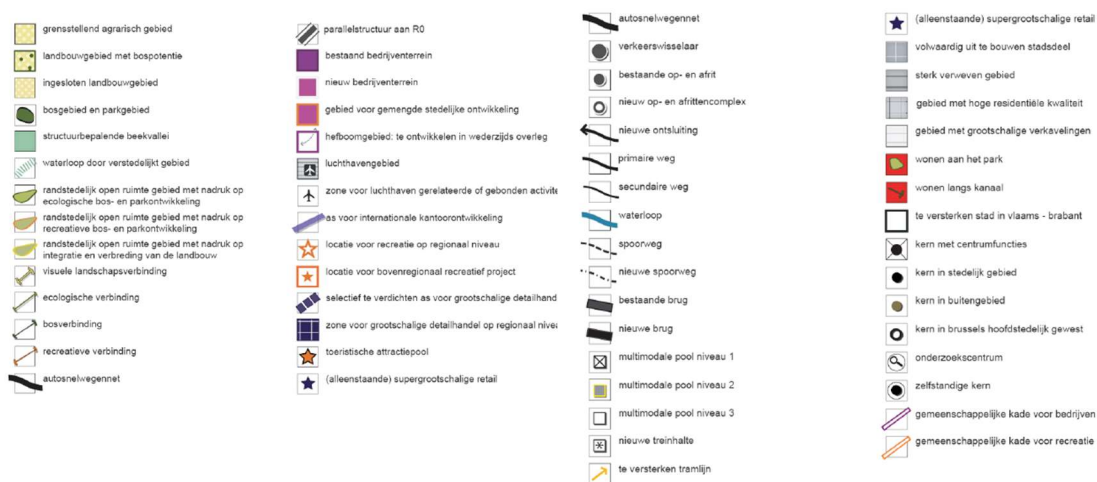


5. Kamvormige ontsluitingsstructuur als motor voor vernieuwing

Ruisbroek wordt in het RUP beschouwd als een **'centraal te versterken wooncluster'**. Binnen de visie wordt hier ingezet op het bestendigen, versterken en opwaarderen van de woonbuurt. Dit door in te zetten op nieuwe typologieën die een duidelijke ruimtelijke band bezitten met het kanaal en de open ruimtestructuur. Verder wordt een grotere continuïteit gezocht tussen het Pajottenland in het westen en de Zennebeemden in het oosten. Dit door groenblauwe dooradering (vooral ter hoogte van Lot). Ter hoogte van Ruisbroek wenst men in de structuurvisie een **recreatieve verbinding** te realiseren.

Op vlak van mobiliteit worden de belangrijke **knooppunten van openbaar vervoer**, zoals het station van Ruisbroek benoemd als de **plekken waar gemengde programma's kunnen versterkt of ontwikkeld**. Zo'n opwaardering gaat gepaard met ene intensivering van de woonbuurten en een verhoogd ambitieniveau inzake voorzieningen. Ook extra ontwikkelingen zijn hier mogelijk.

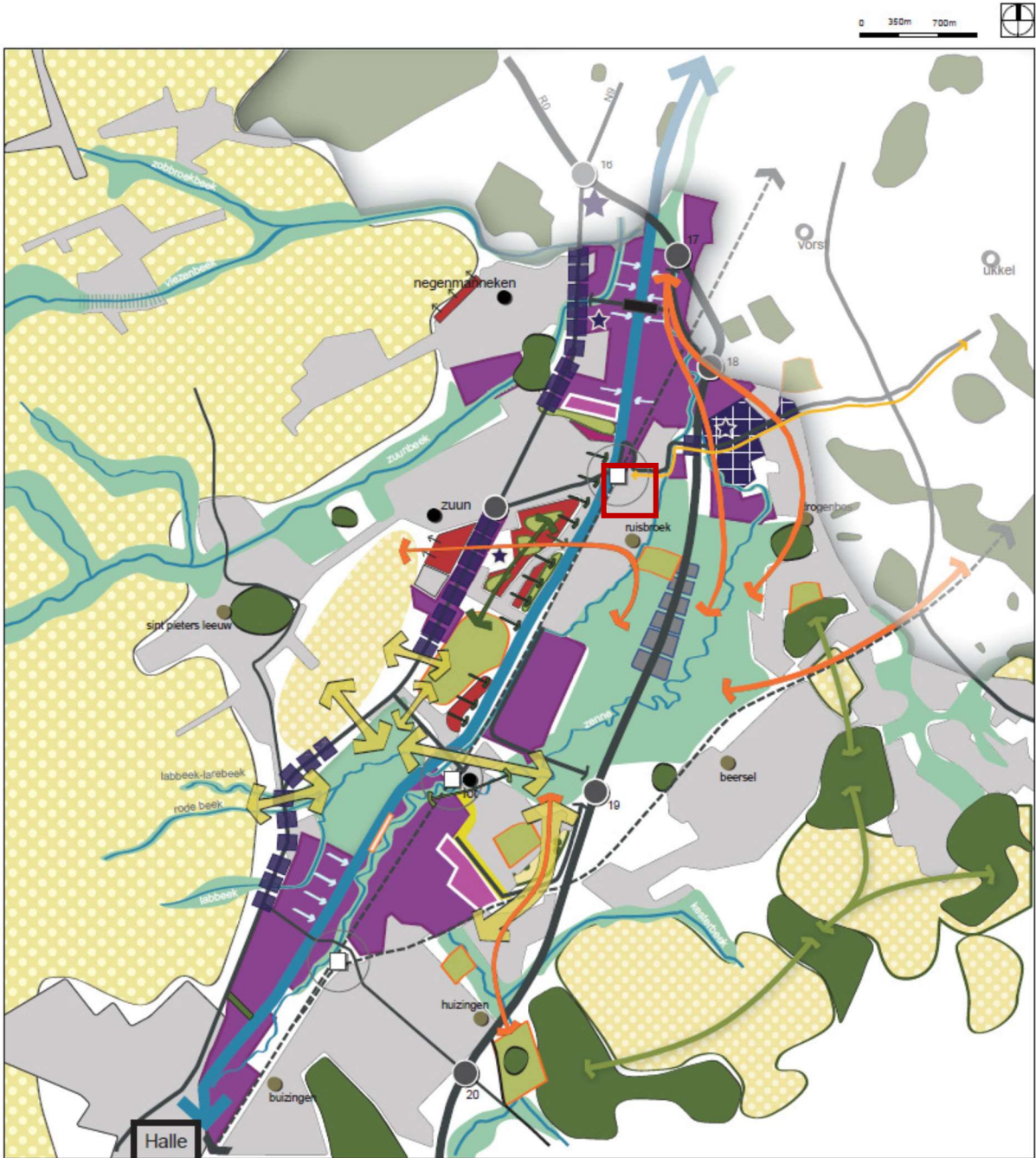
De structuurschets op volgende pagina biedt een overzicht van de visie uit het RUP.



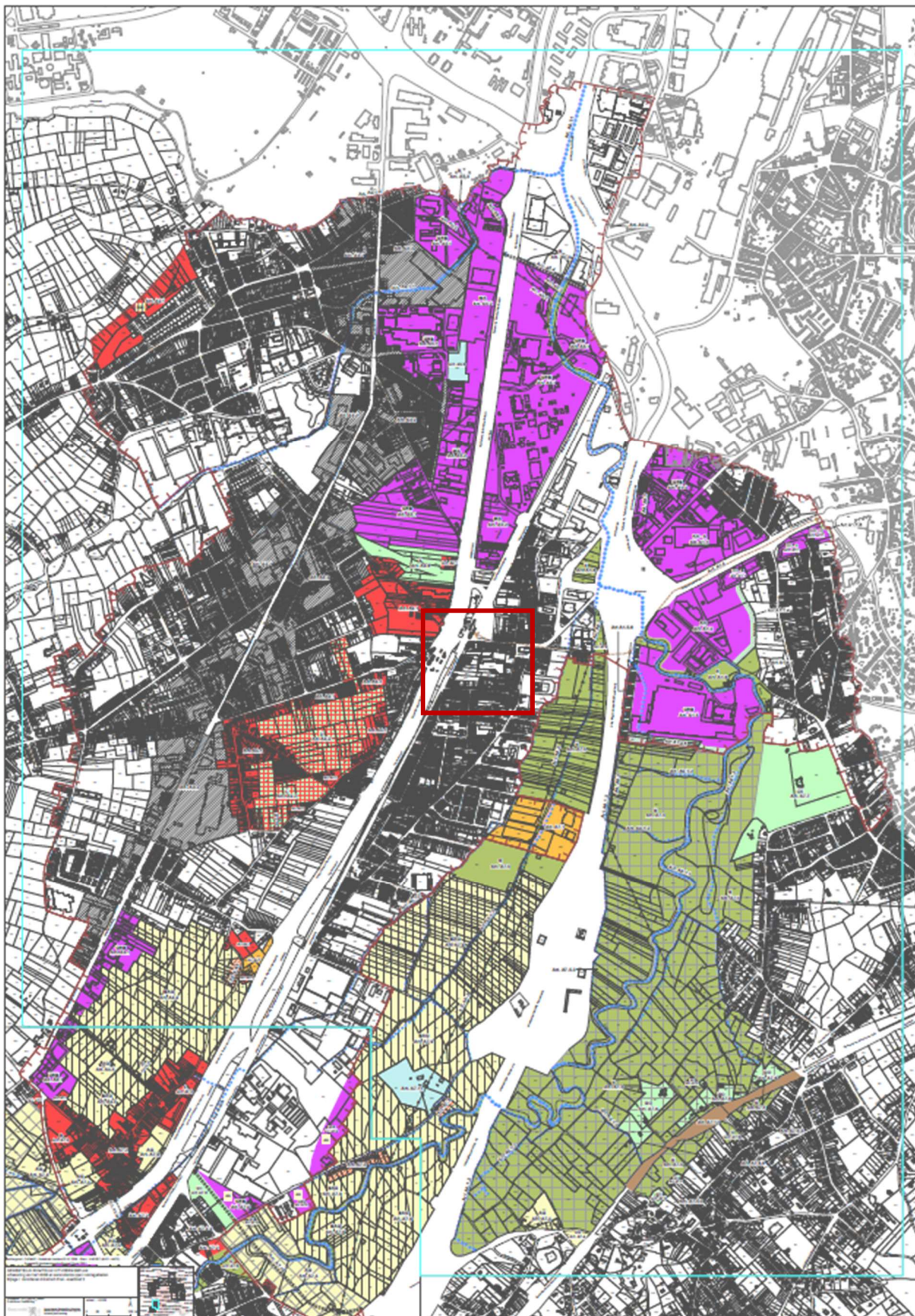
Figuur 22: Legende gewenste ruimtelijke structuur cluster 'Zuidelijke Kanaalzone'

In het kader van het VSGB werd eveneens een onderzoek gevoerd inzake bouwlagen. Op basis van de onderzoek zijn een aantal zones aangeduid waar de Vlaamse Regering het wenselijk acht om een verhoging van het aantal bouwlagen toe te laten. Dit geldt als een richtlijn bij het opmaken van gemeentelijke of provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen en staat dus niet in de weg ook in deze gebieden planningsinitiatieven genomen kunnen worden om het aantal bouwlagen te verhogen, maar in dit geval is grondige motivering vereist.

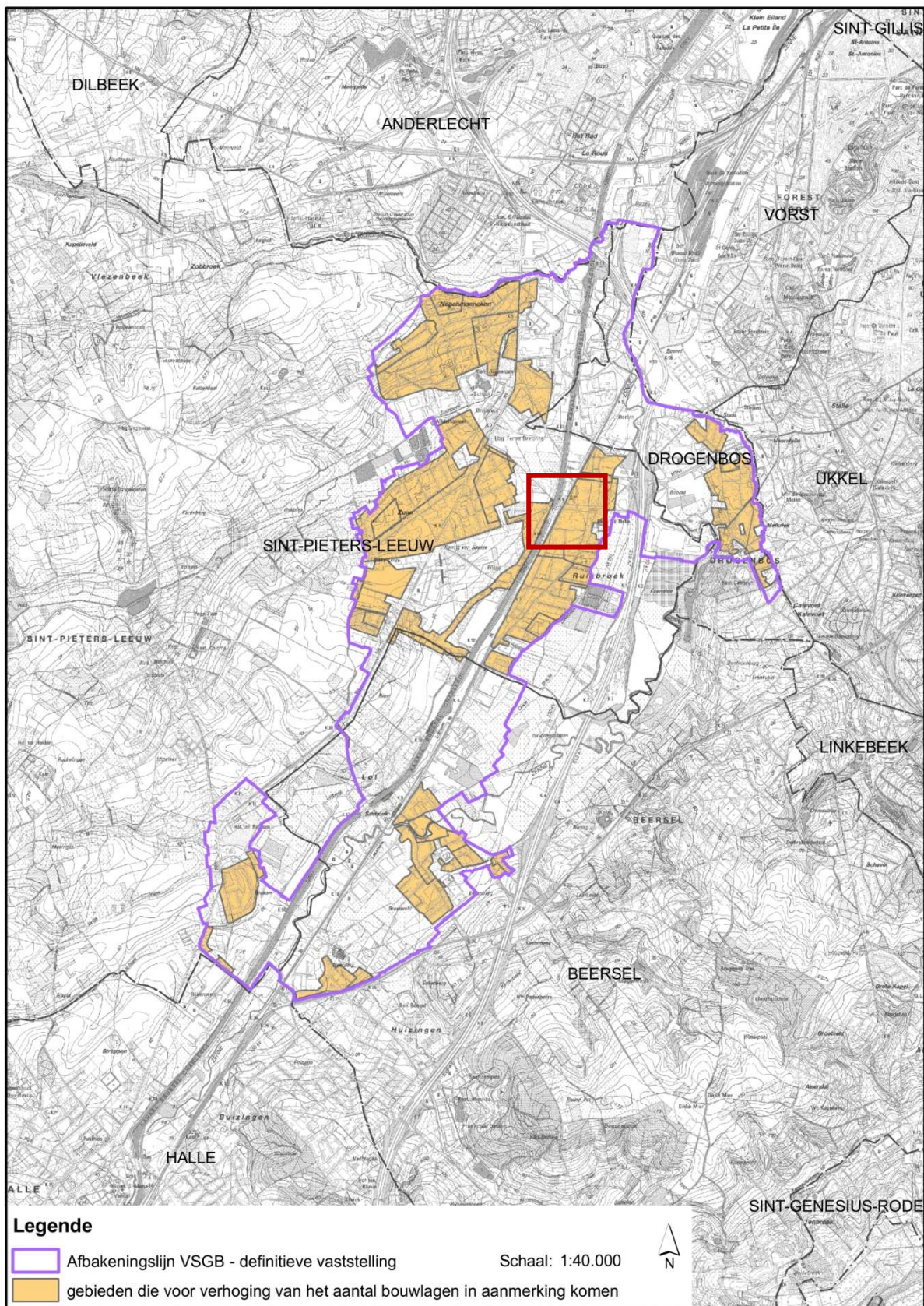
Ruisbroek centrum valt onder het toepassingsgebied hiervan, zoals Figuur 25 ook aangeeft. Volgens het RUP kan het toegelaten aantal bouwlagen door de gemeente of de provincie worden gewijzigd in een ruimtelijk uitvoeringsplan tot maximaal vijf bouwlagen.



Figuur 23: Gewenste ruimtelijke structuur cluster 'Zuidelijke Kanaalzone' met locatie plangebied (rood kader)



Figuur 24: Grafisch plan GRUP Afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden met locatie plangebied (rood kader)



Figuur 25 Bouwlagen Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel: Omzendbrief RO 2012/01 Zonering bouwlagen Sint-Pieters-Leeuw en Drogenbos, met locatie plangebied (rood kader)

4.2.3 PRUP Kernafbakening Zennevallei (2024)

Momenteel is het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Kernafbakening Zennevallei lopende. Van dit PRUP is momenteel een scopingnota voorhanden die is opgeleverd in februari 2023.

Het provinciaal RUP heeft als doel het aspect inzake de mogelijke verhoging van het ruimtelijk rendement te verduidelijken en te specificeren door zones af te bakenen waarbinnen deze rendementsverhoging al of niet beleidsmatig wenselijk is.

De visie in het RUP bouwt verder op de beleidscontext zoals vastgelegd in de structuur- en beleidsplannen op Vlaams, provinciaal en gemeentelijk niveau en tracht meer bepaald om het principe van '**gedeconcentreerde bundeling**' uit het RSV binnen de Zennevallei concreet te maken (zie ook hoofdstuk 4.1.1).

De visie steunt op twee principes:

- **Kernversterking:** Het plan heeft als doelstelling kernen af te bakenen waardoor een kernversterkend beleid binnen deze kernen mogelijk wordt gemaakt. Op basis van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, het Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant, het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant en de gemeentelijke structuurplannen worden twee soorten kernen naar voor geschoven:
 - Stedelijke kernen: goed bereikbaar en met een hoog voorzieningenniveau (Zuun, **Ruisbroek**, Negenmanneke/Klein-Bijgaarden, Halle, Sint-Rochus en (een deel van) Buizingen). Hier is het beleid gericht op het creëren van een aanbod van bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving:
 - Dorpskernen: eerder landelijke kernen die een behoorlijk voorzieningenniveau hebben (Beersel, Dworp, Huizingen, Lot, Buizingen, Essenbeek, Lembeek, Alseberg en Sint-Pieters-Leeuw).

Ruisbroek wordt dus beschouwd als een **stedelijke kern**. Hier wordt het beleid nagestreefd gericht op het **creëren van bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving**. Dit om te verhinderen dat verdere uitzwerming, lintbebouwing en wildgroei van allerlei activiteiten in het buitengebied zich doorzet.

- **Mobiliteit als sturend gegeven:** Nabij de OV-knooppunten en in de centrumgebieden van de kernen kunnen projectzones worden aangeduid met specifieke voorschriften om selectieve verdichting mogelijk te maken;

Algemeen gaat het ruimtelijk concept uit van een centraal te versterken stedelijke wooncluster gebundeld langs het kanaal van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tot en met de stedelijke kern van Halle. De kernen Zuun, Negenmanneke, Ruisbroek en Buizingen (en ook Drogenbos maar deze valt buiten het planvoornemen) vormen samen een centraal woongebied dat zich langs beide zijden van het kanaal positioneert. Het **bestendigen, versterken en opwaarderen van deze buurten** vormt een belangrijk concept voor de zuidelijke Zennevallei.

Het grafisch plan wordt hieronder weergegeven. Het plangebied van dit RUP valt samen met de projectzone 'ACV-site' in dit RUP. Het gehele plangebied ligt binnen de stedelijke kern van Ruisbroek. De Stationsstraat en Kerkstraat zijn verder opgenomen binnen de contour 'Centrumgebied'. Aangrenzend aan de projectzone ACV-site ligt eveneens de projectzone 'Stationsomgeving Ruisbroek'.

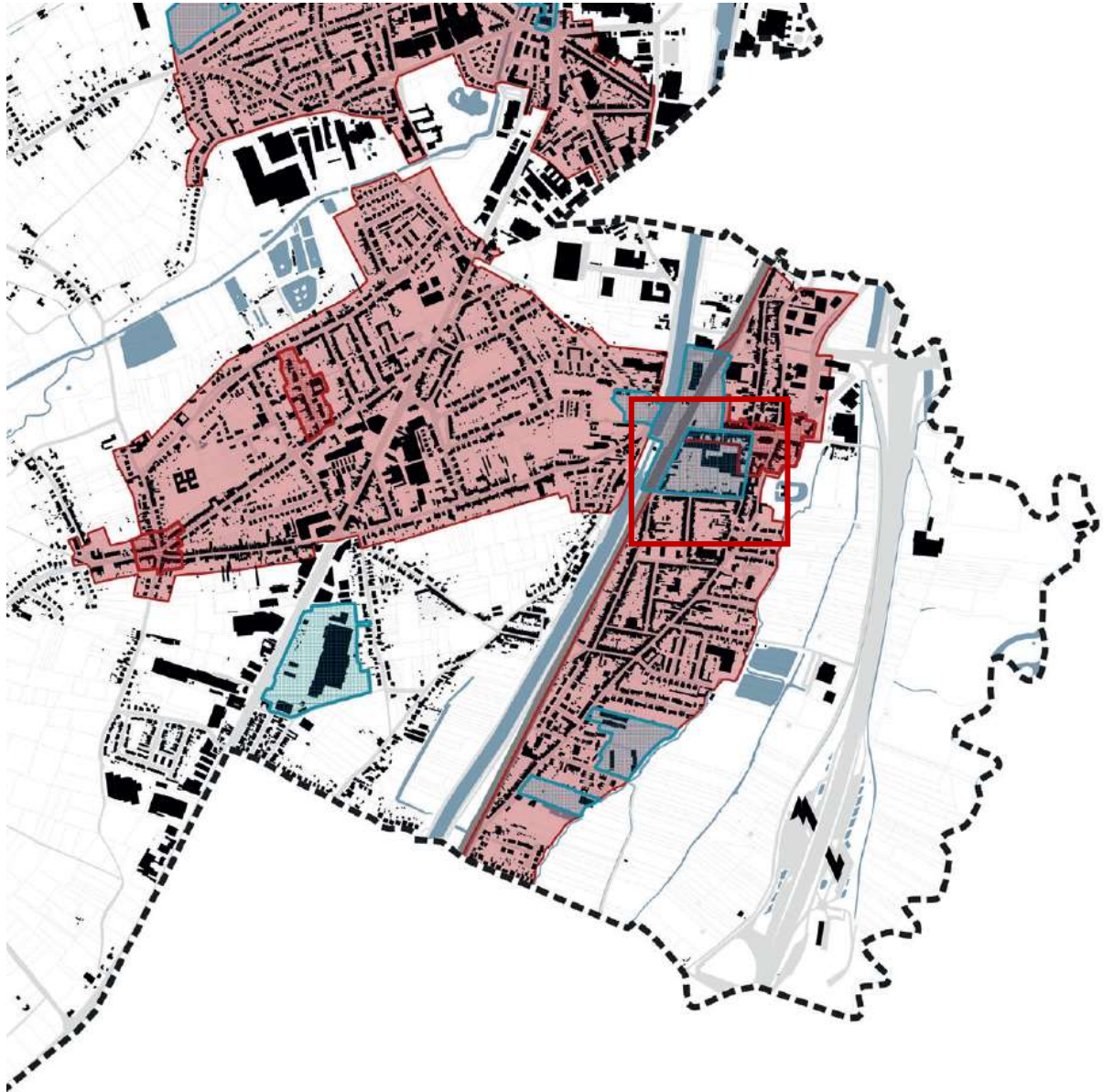
Voor de projectzone 'ACV-site' zijn volgende voorschriften van toepassing:

- *Aanvragen voor omgevingsvergunningen voor nieuwbouw en voor het verkavelen van gronden moeten vergezeld zijn van een samenhangende inrichtingsstudie die een voorstel bevat voor verdere ordening van het geheel van het gebied.*

- *De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning voor nieuwbouw of verkavelingsvergunning en wordt dusdanig meegestuurd aan de advies verlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.*
- *Bij elke nieuwe vergunningsaanvraag kan het dossier hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie. Daarbij moet alleszins rekening worden gehouden met de reeds gerealiseerde elementen binnen de bestemmingszone.*
- *De inrichtingstudie dient te worden opgemaakt voor het geheel van de zone bij elke vergunningaanvraag voor nieuwbouw van gebouwen, constructies en infrastructuur binnen deze zone. Deze inrichtingstudie omvat minimaal een gemotiveerde onderbouwing van volgende inrichtingsaspecten:*
 - o *de ontsluiting (voor alle vervoersmodi);*
 - o *de organisatie van het parkeren;*
 - o *het waterbeheer;*
 - o *de inpassing in de omgeving;*
 - o *de groenaanleg;*
 - o *zuinig en duurzaam ruimtegebruik;*
 - o *woondichtheid;*
 - o *duurzaam materiaalgebruik en beeldkwaliteit.*
- *In afwijking op artikel 6 'Bouwlagen' wordt een verhoging van het aantal bouwlagen toegestaan. Binnen de projectzone 1 'Sociale woonwijk Windmoleken' zoals afgebakend binnen dit RUP is het aantal bouwlagen beperkt tot maximaal 3 (exclusief de dakverdieping).*







Voor projectzones algemeen wordt verder gespecificeerd dat een gemeente, met de opmaak van een **gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan de voorschriften voor deze projectzones verdere kan verfijnen**. In dit geval vervalt de verplichting tot opmaak van een inrichtingsplan voor dit plangebied.⁸

⁸ *In de voorschriften van dit RUP wordt dit inrichtingsplan alsnog gevraagd. Het helpt de vergunningverlenende overheid immers in het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.*



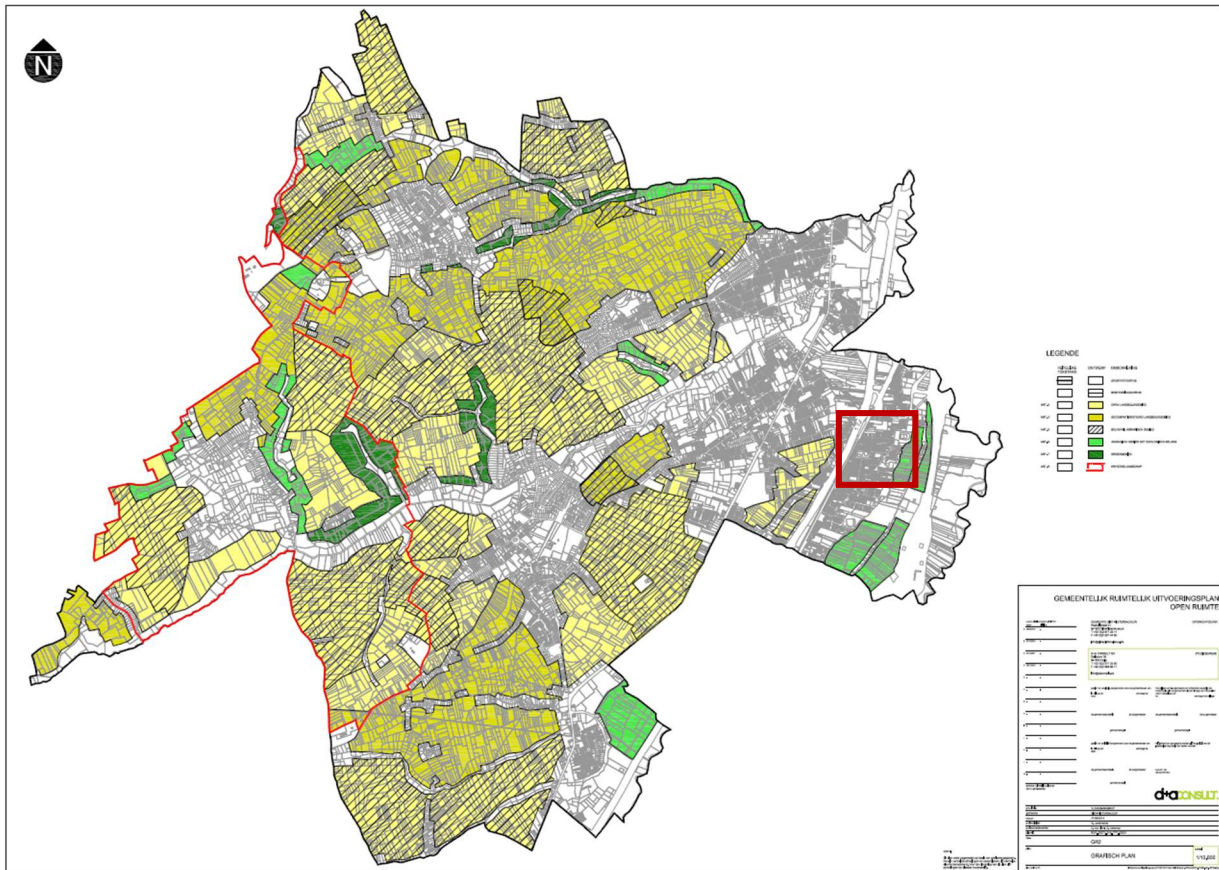
Figuur 26: Uitsnede Grafisch Deelplan Sint-Pieters-Leeuw en deelgemeenten, uit het Voorontwerp PRUP, met de kern van Ruisbroek als stedelijke kern, de afbakening van het centrumgebied en het plangebied aangeduid als projectzone (extra aangeduid met een rood kader)

Legende:

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

4.2.4 RUP open ruimte (2014)

Het Ruimtelijk uitvoeringsplan open ruimte doet geen uitspraak over voorliggend plangebied, maar geeft wel het belang weer van de Zennebeemden als belangrijke ecologische open ruimtestructuur voor Ruisbroek, ten westen van het kanaal.



Figuur 27: RUP Open Ruimte, grafisch plan, met locatie plangebied (rood kader)

4.2.5 Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen (2023)

In 2017 is door de gemeente een parkeerverordening voor zowel parkeerplaatsen en fietsenstallingen goedgekeurd. Deze is recent herzien (mei 2023). Hieronder zijn de relevante bepalingen opgenomen voor deze situatie:

4.2.5.1 Minimaal aantal te realiseren parkeerplaatsen en fietsenstallingen

Eensgezinswoningen (excl. eengezinswoningen met voorgevel tegen de rooilijn)

- 1 parkeerplaats voor een woning van maximum 130 m²
- 1 parkeerplaats per begonnen bijkomende schijf van 130 m²
- Minimum fietsenstalling: twee fietsenstallingen per woning aangevuld met één extra fietsenstalling per slaapkamer (vanaf de 2e slaapkamer)

Sociale woningen (uitzonderingen kunnen toegekend worden door schepencollege op basis van gemotiveerd dossier)

- 1 parkeerplaats per woongelegenheid
- 1 fietsenstalling per woongelegenheid

Meergezinswoningen (excl. studio's, kamers en groepswoningbouw)

- <70 m²: 1 parkeerplaats per woongelegenheid
- 70 < 200 m²: 2 parkeerplaatsen per woongelegenheid
- > 200 m²: 3 parkeerplaatsen per woongelegenheid
- Per begonnen schijf van 5 woongelegenheden 1 bezoekersparking vereist
- Minimum fietsenstalling: twee fietsenstallingen per woongelegenheid aangevuld met één extra fietsstaplaats per slaapkamer (vanaf 2^e slaapkamer)

Gebouwen voor kantoren, handel, diensten, vrije beroepen:

- 0 < 150 m²: 0 parkeerplaatsen
- 150 < 300 m²: 1 parkeerplaats per begonnen schijf van 75 m²
- > 300 m²: 2 parkeerplaatsen per begonnen schijf van 75 m²
- Minimum fietsenstalling: een fietsenstalling per begonnen schijf van 50 m²

4.2.5.2 Locatie en inrichting van de parkeerplaatsen en fietsenstallingen

- De te voorziene parkeerplaatsen moeten nieuw worden aangelegd op het bouwperceel waarop het betreffende gebouw gelegen is of op een perceel gelegen op maximum 250m wandelafstand van het bouwperceel via de openbare weg, gemeten vanaf de grenzen van de percelen.
- De te voorziene fietsenstallingen moeten nieuw worden aangelegd op het bouwperceel waarop het gebouw zal komen, ofwel op een perceel gelegen op maximum 100m wandelafstand van het perceel via de openbare weg gemeten vanaf de grenzen van de percelen. De fietsstallingen moeten eenvoudig en veilig bereikbaar zijn vanaf de openbare weg en moeten ingeplant worden op het gelijkvloerse niveau.

4.2.5.3 Afwijking

Het schepencollege kan een afwijking op bovenstaande bepalingen toestaan op basis van een gemotiveerde en onderbouwde aanvraag. Van de afwijkingmogelijkheid kan slechts gebruik gemaakt worden als er duidelijk gemotiveerd kan worden dat de afwijking leidt tot een verhoogde ruimtelijke kwaliteit, waarbij zowel de kwaliteit van het project bekeken wordt, als de impact op de omgeving. Financiële redenen worden buiten beschouwing gelaten.

4.2.6 Verkaveling (2020)

Op 16 april 2020 werd de vergunning goedgekeurd voor de verkaveling 2019/00008/VK door de deputatie van de provincie Vlaams Brabant. De vergunning werd toegekend voor de realisatie van 137 appartementen, 20 eengezinswoningen en 17 Vlabinvest woningen. A rato van twee autostaanplaatsen per woning werd een totale behoefte geraamd op 339 autoparkeerplaatsen. Binnen het project wordt dit voorzien als 309 normale autostaanplaatsen en 50 tot 70 parkeerplaatsen in rotatie. Per appartement dient minstens 1,5 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd te worden en per eengezinswoning minstens 2 fietsparkeerplaatsen.

4.2.6.1 Ontsluiting

Volgende **voorwaarden** worden opgelegd op vlak van ontsluiting: de inrit van de ondergrondse parking onder plein A moet zich bevinden aan de zijde van de Kerkstraat, de tweede inrit en uitrit van deze parking moet zich bevinden aan de zijde van de Boomkwekerijstraat. Ter hoogte van kavel 26 wordt in de Kerkstraat uitsluitend toegang verleend voor autoverkeer voor de bewoners van kavels 3 tem 8, 13 tem 18 en 21 tem 28.

Op vlak van ontsluiting worden eveneens een aantal **lasten** opgelegd. De verkavelaar dient de verbinding voor voetgangers en fietsers aan de zuidzijde van het terrein (P. Cornelisstraat) te verwerven, heraan te leggen en kosteloos over te dragen aan de gemeente. Dit kan ook via een gratis eeuwigdurende erfdiensbaarheid van publieke doorgang ten voordele van de gemeente.

Daarnaast dient een toegang voor voetgangers en fietsers te worden gerealiseerd tussen het project en de Kerkstraat via erfdiensbaarheid van publieke doorgang over het huidige terrein van De Poel. Ten slotte wordt ook nog de last opgelegd om een publieke toegang te creëren voor voetgangers en fietsers tussen het project en de Stationsstraat.

4.2.6.2 Boscompensatie

Een goedgekeurd boscompensatievoorstel maakt integraal deel uit van de omgevingsvergunning. Bij het kappen van het bestaande bos (oppervlakte 5.070 m²) dient rekening gehouden te worden met vogel- en vleermuispopulaties.



Figuur 28: Verkavelingsplan waarvoor de vergunning op 16 april 2020 werd goedgekeurd

4.2.7 Brownfieldconvenant (2023)

Naar aanleiding van de herontwikkeling van de ACV-site wordt een brownfieldconvenant opgemaakt. Dit convenant is een overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar en bevat de volgende doelstellingen.

1. De realisatie van nieuwe openbare en publieke ruimte in de vorm van een autoluw binnengebied dat aansluiting kan vinden bij het Kerkplein en het bestendigen en versterken van de bestaande groenstructuur;
2. De realisatie van een duurzame woonwijk, bestaande uit een verscheidenheid aan woontypologieën verweven met buurt- en mensondersteunende functies;
3. De realisatie van een duurzame buurt, geïnspireerd op het voorstel masterplan en getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften, gebruikelijke inzichten van een goede ruimtelijke ordening en draagvlak bij de bestuurlijke overheid en andere stakeholders;
4. De realisatie van een inbreidingsproject van 65 wooneenheden per hectare;
5. De realisatie van maximaal 15 wooneenheden als betaalbare kavels, huur- of koopwoningen, over te dragen aan Vlabinvest als een sociale last;
6. De integratie van hoge duurzaamheidsambities, zoals architectuur met duurzame bouwmaterialen, integrale aanpak van regenwater, kwaliteitsvolle groenzones, voldoende voorzieningen voor fietsers, een doordacht parkeerbeleid en goede verkeersveilige verbindingen voor trage weggebruikers;
7. Onderzoek opname van de percelen langs de Kerkstraat in het projectgebied ;
8. De uitvoering van de nodige saneringswerken na de ontharding van de site, afgestemd op de herontwikkeling van de site;
9. Het streven naar een ambitieuze modal shift. Bovenop de parkeerverordening worden volgende flankerende en mitigerende maatregelen gerealiseerd
 - a. Voor elke wooneenheid zal minstens een parkeerplaats mee verkocht worden. Dit kan zowel in de vorm van een private parkeerplaats als een parkeerrecht binnen een deelparking in het projectgebied, wat dubbelgebruik mogelijk maakt;
 - b. Toekomstige bewoners zullen geen recht hebben op een parkeerkaart/bewonerskaart;
10. Om diverse scenario's mogelijk te houden worden volgende maatregelen genomen inzake parkeren
 - a. De ontwikkelaar zal de bouwwerken minstens in twee fases uitvoeren
 - b. De gemeente kan de parkeerplaatsen die niet zijn afgenomen overkopen
 - c. De beheersmodaliteiten van de parking dienen nog verder uitgewerkt te worden
11. De gemeente Sint-Pieters-Leeuw engageert zich tot het opmaken van een nieuw ruimtelijk uitvoeringsplan.

4.3 Relevante studies en plannen

4.3.1 Masterplan Stationsomgeving

Grenzend aan het plangebied is momenteel een ander planproces lopende. Onder leiding van PLUSOFFICE en Endeavour wordt momenteel gewerkt aan de opmaak van een masterplan en haalbaarheidsstudie voor de stationsomgeving van Ruisbroek.

Fase twee is momenteel afgerond. In deze fase werd scenario-onderzoek gedaan, gekoppeld aan een aantal deelonderzoeken. Deelonderzoeken 1 en 3 worden hieronder besproken. Deelonderzoek 2, het ontwerpend onderzoek naar de fietsbrug over het kanaal is minder relevant en wordt hier niet behandeld.

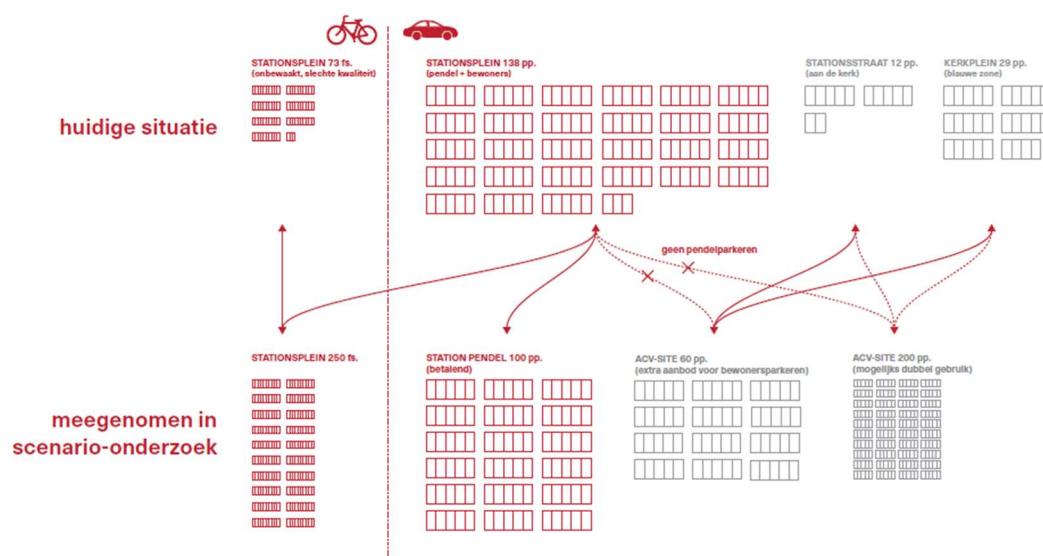
4.3.1.1 Deelonderzoek 1: scenario-onderzoek Stationsplein

In verband met het scenario-onderzoek van het stationsplein worden twee randvoorwaarden hieronder besproken, namelijk parkeren en het te voorzien bouwprogramma.

Parkeren

In het scenario onderzoek is uitgegaan van aantallen parkeerplekken, vermeld in het masterplan in opmaak. Deze cijfers liggen uiteraard niet vast, maar geven wel een richting voor het RUP in opmaak.

- Een fietsparking van 250 plekken (ten opzichte van 73 vandaag)
- Een (betalende) pendelparking van 100 plekken (ten opzichte van 138 vandaag)
- In het scenario-onderzoek werd eveneens rekening gehouden met de realisatie van 60 publieke parkeerplekken op de ACV-site (het plangebied van het RUP). Deze parkeerplekken worden gerealiseerd in aanvulling van de parkeerplekken voor bewoners van de site. Voor de ontwikkeling werd in het scenario uitgegaan van 200 bewonersparkeerplekken, met mogelijk dubbel gebruik.



Figuur 29: Grafische voorstelling van de parkeergelegenheid opgenomen in het scenario

Bouwprogramma

Aangezien er op korte en middellange termijn een aantal woonprojecten in de pipeline zitten (waaronder de ACV-site, maar ook Kanaaltuinen en Fabrieksstraat 245) worden grote woonontwikkelingen hier niet gezien als gewenst. Ook wordt hier eerder uitgegaan van alternatieve woonprogramma's (zoals studentenwoningen, of andere innovatieve woonvormen), een mix van kantoren en maak-ateliers en/of een educatief programma.

4.3.1.2 Deelonderzoek 3: scenario-onderzoek Tourex-site

Voor de Tourex-site, de site tussen het kanaal en de spoorlijn, werd eveneens een programmatisch onderzoek gedaan. Drie scenario's werden onderzocht, een scenario 'volledig wonen', een hybride scenario met educatieve functies en wonen en een scenario met woon-werkverweving.

De conclusie van het onderzoek is dat de Tourex-site een groot bouwprogramma kan dragen, maar dat de bereikbaarheid van de site beperkt is. Ook omwille van geluidsoverlast van het spoor is een woonprogramma hier minder gewenst. De strategische ligging van de site 'tussen Ruisbroek en Sint-Pieters-Leeuw' maakt dat de site wel in aanmerking komt voor de ontwikkeling van recreatieve functies, sportinfrastructuur, publieke ruimte, groen, ...



Figuur 30: Schetsmatige ruimtelijke vertaling van de verschillende scenario's uit deelonderzoek 3

4.3.1.3 Conclusies voor dit RUP

- In de scenario's van het stationsplein en de Tourex-site wordt **niet uitgegaan van een groot woonprogramma**. Dit omwille van een aantal randvoorwaarden van de sites zelf, maar ook om volop in te zetten om de nabijgelegen verdichtingsprojecten, waar dit plangebied er een van is.
- Op het stationsplein wordt **parkeergelegenheid** voorzien, maar deze zal **betalend zijn en gericht op pendelaars**, niet op directe inwoners van Ruisbroek.

4.3.2 Ontwerp Kerkplein

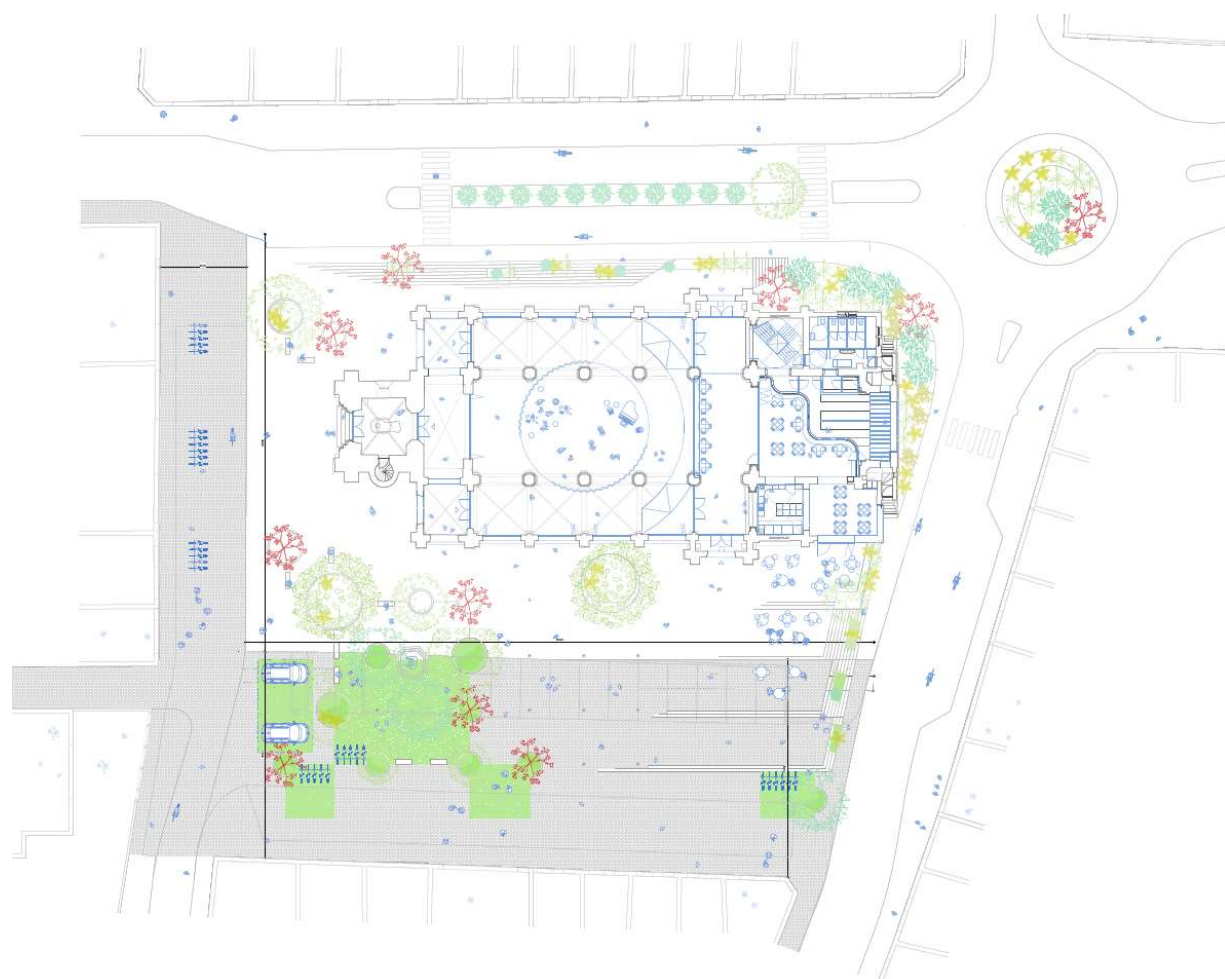
Met de verbouwing en herbestemming van de parochiekerk Jan Ruusbroec en bijbehorend Kerkplein wenst de gemeente een kwalitatieve publieke plek creëren voor de Ruisbroekenaren.

De begane verdieping wordt ingericht als polyvalente zaal met een sterke relatie met het Kerkplein en de andere functies in het kerkgebouw. De kerkfunctie wordt verkleind en verplaatst naar een nieuwe verdiepingvloer in het koor. Verder wordt er ook een restaurant voorzien dat uitsteekt op een ruim terras richting het Kerkplein.

Ook het Kerkplein zelf ondergaat grote veranderingen. De Kerkstraat wordt ter hoogte van het plein geknipt en het plein zelf wordt volledig autovrij gemaakt. De parkeergelegenheid die het Kerkplein bood, zal worden opgevangen binnen het plangebied van dit RUP.

Als gevolg hiervan is een fasering in de werken opgenomen

- Fase 1: herbestemming van de kerk en onmiddellijke omgeving (witte achtergrond op onderstaande figuur).
- Fase 2: de heraanleg van het Kerkplein (grijze zone), gekoppeld aan de realisatie van (tijdelijke) parkeergelegenheid op de ACV-site.



Figuur 31: Inrichtingsplan gelijkvloers herbestemming parochiekerk en Kerkplein

5. VISIE

Dit hoofdstuk vat de visie voor het RUP samen. De structuurschets geeft alvast een eerste insteek voor de latere doorvertaling naar het grafisch plan en de voorschriften.

5.1 Uitgangspunten

5.1.1 Vervangen van het BPA

De directe aanleiding voor het RUP is dat het bestaande juridische kader, gegeven door BPA Ruisbroek Centrum gedateerd is.

Belangrijk voor het RUP is een duidelijkere en betere bescherming van de bestaande groenstructuur. In het BPA is deze groenstructuur integraal opgenomen onder de (harde) bestemming 'projectgebied ACV-site', waaraan enkel een groen-terreinindex van 0,15 gehangen is. Dit komt overeen met iets meer dan de helft van het oorspronkelijke bosje.

Verder kent het BPA een aantal te beperkende normeringen om hier aan kwalitatieve verdichting te doen, zoals bijvoorbeeld de bepaling van een minimale oppervlakte 80 m² voor de wooneenheden. De evolutie in gezinssamenstelling en compacter wonen maakt deze bepaling minder relevant.

Een tweede beperkende normering is het beperken van de bouwhoogte tot drie bouwlagen. Gekoppeld aan een V/T-index van 1 betekent dit dat een derde van de oppervlakte van het plangebied kan worden bebouwd. In dit RUP wordt uitgegaan van dezelfde hoeveelheid ontwikkelde vloeroppervlakte, maar van bouwhoogtes tot (plaatselijk) maximum vijf bouwlagen, natuurlijk in afstemming met de nabije bebouwing. Op die manier er nog voldoende ruimte voor kwalitatieve (semi) publieke buitenruimte, alsook kan het bestaande bosje maximaal worden behouden.

Een maximaal aandeel ondergrondse parkeerplekken (1,5 plaatsen per wooneenheid) is ook niet te weerhouden in het licht van ruimtelijk rendement. Parkeren ondergronds organiseren zorgt immers dat gebruiksruimte kan worden gevrijwaard op het maaiveld.

Ten slotte wil het RUP ook het gebruikelijke euvel van een BPA, namelijk het gebrek aan flexibiliteit door het veelvoud aan bestemmingszones en -voorschriften aanpakken.

5.1.2 Selectieve kernverdichting, met meerwaarde voor de buurt

Het plangebied is strategisch gelegen in de bredere rand rond Brussel. In de verschillende structuurplannen en beleidsplannen komt het centrum van Ruisbroek dan ook naar voor als een strategische plek om slim te gaan verdichten. De kern kent een vrij goed voorzieningsniveau en is strategisch gelegen nabij de belangrijke mobiliteitsknoop Ruisbroek station.

Anderzijds is Ruisbroek reeds sterk verstedelijkt en mag deze verdichting de ruimtelijke kwaliteit niet aantasten. Deze visie zet dan ook tegelijk in op het maximaal ontluchten van de kern door de bestaande groene long, die tot vandaag wat verloren ligt in het private binnengebied maximaal toegankelijk te maken voor de omliggende bewoners, uiteraard in afstemming met het private karakter van de omliggende tuinzones.

Ten slotte wil het RUP in opmaak ook rekening houden met de demografische realiteit van Ruisbroek. Dit door het voorzien van een divers aanbod van woonunits. Iets grotere units, met voldoende, al dan niet gedeelde buitenruimte voor gezinnen met kinderen, maar ook kleinere units voor alleenstaanden en eenoudergezinnen. Door deze kleinere units, alsook het openbaar domein, maximaal toegankelijk te maken, zijn deze ook aantrekkelijk voor gepensioneerden, waardoor er hier een meer duurzame demografische mix kan ontstaan. Ondersteunende functies, waaronder bijvoorbeeld een kinderopvang en ontmoetingsplekken, zijn eveneens een meerwaarde in deze diverse realiteit.

5.1.3 Oost-west oriëntatie als kwaliteit in het straatdorp Ruisbroek

Zoals besproken in de historische analyse ontstond Ruisbroek als straatdorp op de overgang tussen de Zennevallei en de drogere, vruchtbare zandleemgronden. Deze noord-zuid oriëntatie werd nog versterkt bij de evolutie van een landbouw- naar industriële kern door de aanleg van het kanaal Brussel-Charleroi en de spoorlijn Brussel-Bergen. Vandaag is het centrum, met bijbehorende centrumfuncties, dan ook gelegen rondom de bi-pool Stationsplein en Kerkplein, met hiertussen de Stationsstraat ertussen.

De ligging van het bouwblok langs die Stationsstraat en de oost-westelijke oriëntatie van de bedrijfsgebouwen van ACV enerzijds en de uitgebreide groenbuffer anderzijds, is een waardevol gegeven. Het biedt een extra mogelijkheid om die noord-zuidelijke hoofdrichting te doorbreken en te zorgen voor een doorwaadbaarder en meer gevarieerd centrum voor voetgangers en fietsers. Binnen de visie voor dit RUP willen we deze oost-westelijke kwaliteiten behouden.



Figuur 32 Grafisch overzicht uitgangspunten RUP;

LEGENDE



Centraliteit in Ruisbroek



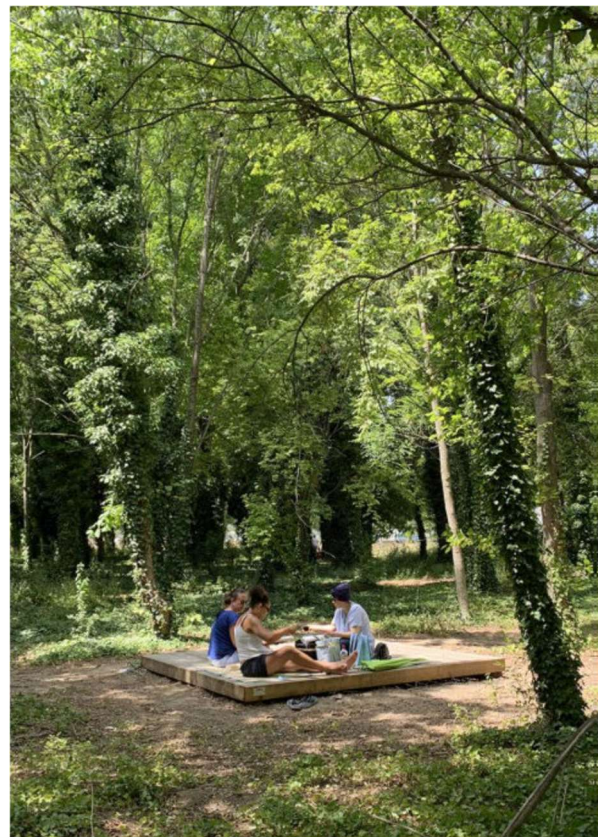
Toegevoegde doorwaadbaarheid
zacht verkeer (oost-west)

5.2 Principes

5.2.1 Bestaande groene long als buurtbos

Een eerste inrichtingsprincipe van het RUP is het maximaal behouden en versterken van de bestaande groenstructuur. Door zowel een ontsluiting te voorzien in het oosten, richting de Kerkstraat, als in het westen, richting de Boomkwekerijstraat, kan de groene long eveneens zorgen voor een oost-westelijke verbinding.

Vanzelfsprekend wordt de toegankelijkheid en het publieke karakter van deze zone afgestemd op de omliggende bebouwing en de natuurwaarde. Door doordacht ontwerp en werken met verschillende sferen kan en goed evenwicht gevonden worden tussen zones waar het luwe karakter en natuurwaarde meer centraal staan en zones waar eerder wordt ingezet op toegankelijkheid en spelwaarde.



Figuur 33: Voorbeelden van inrichtingen die publieke toegankelijkheid verzoenen met een natuurwaarde, links parc de Lorient – BASE paysage, rechts le parc du bois des noyers – Après la pluie paysagistes



Figuur 34: Principe 1: bestaande long als buurtbos

LEGENDE

- ACV-site (volgens contour BPA)
- Zone voor groen- bos
- Permanente publieke doorsteek
zacht verkeer via buurtbos (indicatief)

5.2.2 Pastorijtuin tussen kerk en station

Een tweede oost-westelijke verbinding waarin het RUP wil voorzien, is een parallelle, luwe verbinding tussen het Kerk- en Stationsplein. Belangrijk hiervoor is een doorsteek richting de Stationsstraat enerzijds, en richting het Kerkplein anderzijds.

De doorsteek richting het Kerkplein is reeds aanwezig, tussen de pastorijswoning en café de Ruisbroekenaar, en is op vandaag in gebruik als inrit richting de voormalige ACV-gebouwen. De herontwikkeling van de site biedt de mogelijkheid deze doorsteek autovrij te maken en de pastorijswoning te herwaarderen. De zone achter de pastorijswoning, waar vandaag enkel nog geparkeerd wordt, kan op die manier ook een nieuwe functie krijgen in de route tussen het Kerk- en Stationsplein en als toegang tot de ontwikkeling.

In relatie tot de pastorijswoning is het concept voor deze zone deze van een 'pastorijtuin'. Een aangenaam en groen buurtparkje dat door zijn besloten karakter een alternatief vormt voor de drukke Stationsstraat en ontmoeting faciliteert. In de plint van de gebouwen langs dit park kunnen een aantal collectieve functies en ondersteunende diensten hun plek vinden.









Figuur 35: Voorbeelden van mogelijke inrichtingen van de pastorijtuin: ontmoetingsruimte in het groen



Figuur 36: Principe 2: Pastorijtuin tussen kerk en station

LEGENDE

-  ACV-site (volgens contour BPA)
-  Zone voor groen - bos
-  Centraliteit in Ruisbroek
-  Kwalitatief voetgangerscentrum met zone voor pastorijtuin (indicatief)
-  Optimaliseren voetgangers- en verblijfskwaliteiten Stationsstraat
-  Permanente publieke doorsteek zacht verkeer via buurtbos en pastorijtuin (indicatief)

5.2.3 Duurzame ontwikkeling als schakel

5.2.3.1 Omgevingskwaliteit, ruimte voor ontmoeting en beleving

Tussen deze twee belangrijke deelruimtes kan de herontwikkeling van de ACV site verrijzen. De nieuwe ontwikkeling gaat de relatie aan met het publieke buurtbos en pastorieplein en zorgt als schakel tussen beiden voor een meerwaarde voor zowel de bewoners als de omgeving.

De inrichting van de publieke ruimte gebeurt in verschillende gradaties van publiek karakter. De architectuur van de gebouwen en uitvoering van de publieke ruimte geeft op subtiële wijze weer waar publiekere delen stoppen en meer private buitenruimte begint. In functie van het verzekeren van (sociale) rust en veiligheid is een toegangsregime (dag-nacht) in de semi-publieke gedeelde tuin(en) mogelijk.

De kenmerkende oost-west verbindingen tussen de Kerkstraat en Boomkwekerijstraat/ Stationsplein via het buurtbos (zie indicatieve pijl hoofdstuk 5.2.1) en via de pastorietauin (zie indicatieve pijl hoofdstuk 5.2.2) zijn wel ten allen tijde publiek en kunnen niet worden afgesloten.



Figuur 37: Voorbeelden kwalitatieve scheiding tussen private en meer publieke buitenruimte door architecturale elementen en/of landschapsinrichting: linksboven CPO Amstelveen – Blauw Architecten, rechtsboven Achter de Reijndijk – KAW Architecten, linksonder Inselpark Wilhelmsburg – RMP Landschapsarchitekten, rechtsonder Neue Hamburger Terrassen – Lan Architecture

De bouwhoogte van de ontwikkeling hier wordt gesteld op maximaal vijf bouwlagen, in navolging van de bepalingen uit het bouwlagenonderzoek dat werd gedaan in afbakening van het VSGB (zie hoofdstuk 4.2.2). De werkelijke bouwhoogte dient te worden afgestemd om de omgeving, met name de tuinzone langs de Stationsstraat, de bebouwing langs de Boomkwekerijstraat en Kerkstraat en de gebouwen intern. Hiervoor wordt gewerkt met de 45°-regel.

Ten opzichte van de bepalingen in het BPA worden geen extra vierkante meters vloeroppervlakte gerealiseerd, maar door de extra bouwhoogte worden de woonunits wel meer geclusterd, waardoor er meer ruimte is voor kwalitatief publiek en semi-publiek groen. Door middel van architectonische ingrepen, zoals terugspringende gevelvakken, wisselende kroonlijsten, ... wordt de luchtigheid en ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling gegarandeerd

Het binnengebied wordt verder zo veel mogelijk autovrij gemaakt door de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer en parkeergelegenheid te clusteren aan de rand. De locatie van de gemotoriseerde ontsluiting wordt indicatief aangeduid op de structuurschets. Hiervoor wordt ervan uitgegaan dat het gemotoriseerd verkeer uit de woonwijken dient gehouden te worden. De doelstelling is om bij de ontsluiting de Boomkwekerijstraat zoveel mogelijk te ontzien, de Kerkstraat en het Kerkplein volledig te ontzien, alsook de woonstraten ten zuiden van de site. Hierdoor zal de ontsluiting eerder via een kort stukje Boomkwekerijstraat (in tweerichtingsverkeer tot aan de inrit/uitrit van de site) en zo direct naar de rotonde en de Stationsstraat geleid worden.

In het licht van ruimtelijk rendement gebeurt het parkeren maximaal ondergronds. Parkeren op het maaiveld is enkel toegelaten voor fietsparking, een rotatieve bezoekersparking en voor het voorzien van deelmobiliteit. Het aantal parkeergelegenheden (zowel auto- als fietsparkeren) wordt bepaald door de gemeentelijke verordening (zie hoofdstuk 4.2.5). Naast het voorzien van voldoende parkeergelegenheid voor de eigen ontwikkeling zal het project ook voorzien in extra publieke parkeerplekken. Deze parkeerplekken dienen om het tekort aan publieke parkeerplekken op te vangen in het centrum van Ruisbroek.

5.2.3.2 Biodiversiteit en duurzaam waterbeheer

In relatie met het bestaande bosje en pastorijs tuin, speelt de nieuwe ontwikkeling een rol in het groene en blauwe raamwerk van de site. Zowel op de daken en op het maaiveld wordt voldoende ruimte voorzien voor de buffering en vertraagde afvoer van regenwater. Om de infiltratie te begeleiden worden waterelementen voorzien in het publieke domein. Wadi's kunnen zorgen voor de infiltratie en kunnen in drogere periodes bijvoorbeeld dienst doen als speelruimte. Een biodiverse inrichting van deze zones en de bredere omgeving zorgt eveneens voor een boost in de natuurwaarde.

Bovenstaande principes worden uiteraard binnen het totale plangebied doorgetrokken.



Figuur 38: voorbeelden van inrichtingen van het openbaar domein met voordelen voor biodiversiteit en duurzaam waterbeheer

5.2.3.3 Diversiteit aan woningen, afgestemd op de context

Naast een diversiteit in typologieën op basis van doelgroep en gezinsgrootte, dient de nieuwe ontwikkeling haar statuut als schakel tussen de verschillende deelgebieden ook te benadrukken door het architecturaal concept en typologie af te stemmen op de omgeving. Hieronder worden een aantal referentievoorbeelden gegeven.

Ontwikkeling in relatie met het buurtbos. Deze voorbeelden van 'boswoningen' refereren in vormtaal en materialiteit naar het nabije buurtbos. Genereuze balkons en loggiastructuren zorgen ervoor dat geen private 'tuin' dient te worden afgebakend. Het nabije buurtbos kan op een informele manier zowel door inwoners van deze blokken als de Ruisbroekenaars worden gebruikt als gedeelde tuin.



Figuur 39: Voorbeelden interactie met 'toegankelijk buurtbos': links Quartier Vauban, rechts Escherpark

Ontwikkeling in relatie met de pastorijs tuin: Op deze plek kunnen naast wonen ook collectieve functies en ondersteunende diensten hun plek vinden. Deze functies sluiten aan op de tuin en zorgen voor een levendigheid van de plek, ook overdag.



Figuur 40: voorbeeld van interactie met de pastorijs tuin - Boechout - BULK Architecten

Ontwikkeling in relatie met de Kerkstraat: De gebouwen langs de Kerkstraat waar gemeenschapsvoorzieningen aanwezig zijn (vzw De Poel, buurthuis 1601, kinderdagverblijf de Boomhut) vormen onderdeel van de projectcontour en kunnen herontwikkeld worden. Het is belangrijk dat hierbij voldoende aandacht gegeven wordt aan de verblijfswaarde van de vandaag al smalle Kerkstraat. Dit kan bijvoorbeeld door verdiepingen terug te trekken ten opzichte van de straat en door het voorzien van voortuintjes.



Figuur 41: Voorbeelden interactie met de Kerkstraat, links Boechout – BULK Architecten, rechts tuinstraat Antwerpen

5.2.3.4 Eigenheid en integratie erfgoed

Het voormalig industrieel gebruik van de site geeft het gebied (en het dorp Ruisbroek) een eigen identiteit. Het helpt voor bewoners om zich te identificeren en thuis te voelen. Waar mogelijk worden deze industriële elementen bewaard en geïntegreerd in het ontwerp. Ook kunnen elementen opnieuw verwerkt worden en zo een nieuwe functie krijgen met een knipoog naar dit verleden. Een goed voorbeeld is de referentie hiernaast.

Erfgoedpanden (inventaris) worden binnen het plangebied ook aangeduid (met asterisk) en krijgen eventueel bijkomende voorwaarden ten aanzien van het behoud of de versterking van het erfgoed.



Figuur 42: Voorbeeld integratie industriële elementen - Pannenhuispark Brussel - Landzicht



Figuur 43: Principe 3: Duurzame ontwikkeling als schakel

LEGENDE

	ACV-site (volgens contour BPA)		Bestaande woonschil		Zone voor groen - bos		Projectzone ACV-site		Centraliteit in Ruisbroek		Kwalitatief voetgangerscentrum met zone voor pastortuin (indicatief)		Optimaliseren voetgangers- en verblijfskwaliteiten Stationsstraat		Permanente publieke doorsteek zacht verkeer via buurtbos en pastortuin (indicatief)
					Semi-publieke doorsteek zacht verkeer (indicatief)		Autovrij binnengebied		Locatie ontsluiting gemotoriseerd verkeer		Vastgesteld bouwkundig erfgoed				

6. JURIDISCHE GEVOLGEN

6.1 Reikwijdte

Het RUP heft binnen haar contouren de bepalingen van het BPA Ruisbroek-centrum (2006) op.

Het voorgenomen plan voorziet in het wijzigen van de ruimtelijke bestemmingstypen in het plangebied. De grens van het plangebied is op het BPA afgestemd. De bestemmingszones worden vereenvoudigd en plaatselijk bijgestuurd op basis van het GRB (grootschalig referentiebestand) dat als ondergrond voor de opmaak van het uiteindelijke grafisch plan wordt gebruikt.

6.2 Detailleringsgraad

Onderhavig RUP doet kleine aanpassingen aan het huidig wetgevend kader.

Er wordt zoveel mogelijk met globale bestemmingszones gewerkt waarin de mogelijke bestemmingen concreet worden vastgelegd. Onderhavig RUP voorziet daarnaast in het opstellen van een eenduidig maar flexibel juridisch kader.

Het RUP voorziet een opdeling in woonzones met voorschriften die éénduidig vastleggen welke vormen van verdichting mogelijk zijn, hoe parkeren en ontsluiting dient te worden georganiseerd. Er worden ook voorschriften opgenomen die de kwaliteit en robuustheid van de omgeving waarborgen.

Daarnaast bestendigt het RUP de bestaande groenzone en worden de routes voor zacht verkeer indicatief aangegeven. Op die manier wordt de toegankelijkheid en doorwaadbaarheid van de site voor de omliggende bewoners gegarandeerd.

6.3 Opheffen van bestaande plannen en voorschriften

6.3.1 Gewijzigde bestemmingen

6.3.1.1 Ruimtebalans

BPA	RUP
<ul style="list-style-type: none">- Zone voor binnenpleinen en gemeenschappelijk groen (art. 3)- Zone voor gesloten bebouwing (art. 6)- Zone voor halfopen bebouwing (art. 7)- Zone voor open bebouwing (art. 8)- Zone voor koeren en hovingen met bijgebouwen (art. 11)- Zone voor koeren en hovingen (art. 12)- Zone voor tuinen (art.13)- Zone voor achteruitbouw (art. 14)	<p>Art. 1 Woonzone 1: bestaande woonschil</p> <ul style="list-style-type: none">- Art. 4 Projectzone Stationsplein (overdruk)

<ul style="list-style-type: none"> - Zone voor Projectgebied ACV-site (art. 20) - Zone voor binnenpleinen en gemeenschappelijk groen (art. 3) - Zone voor gesloten bebouwing (art. 6) 	Art. 2 Woonzone 2: projectzone ACV-site - Art. 5 Buurtbos (overdruk)
<ul style="list-style-type: none"> - Zone voor openbaar nut met nabestemming wonen (art. 17.2) - Zone voor Projectgebied ACV-site (art. 20) 	Art. 3 Woonzone 3: projectzone Kerkstraat
<ul style="list-style-type: none"> - Zone voor openbaar wegens (art. 2) 	Art 6 Ontsluiting voor zacht verkeer (overdruk) Art 7 Zone voor openbaar wegens

6.3.1.2 Planbaten planschade en gebruikersschade

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

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

Mogelijke planbaten/planschade en bestemmingswijzigingscompensatie zijn hier **niet van toepassing**.

6.3.2 Recht van voorkoop, onteigeningen of rooilijnplan?

Recht van voorkoop, onteigeningen en/of rooilijnplannen zijn geen onderdeel van dit RUP.

6.4 Watertoets

De watertoetskaarten worden besproken in de MER-screening (zie verder)

6.5 RVR-toets

De RVR-toets is een manier om na te gaan of de geplande ruimtelijke ontwikkelingen een invloed hebben op de risico's en mogelijke gevolgen van een zwaar ongeval in een Seveso-inrichting, enerzijds omwille van de ligging van het plangebied, anderzijds omwille van de geplande ontwikkelingen in het plangebied.

De nota werd op **15 augustus 2024** voorgelegd aan de dienst veiligheidsrapportage voor advies, waar werd geoordeeld dat een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) niet nodig is.

7. MER-SCREENING

7.1 MER-ontheffing

Op **5 december 2024** bepaalde Team Omgevingseffecten op basis van onderstaande MER-screening dat een Plan-MER niet opgesteld dient te worden voor dit RUP. Het besluit wordt in bijlage aan dit document toegevoegd.

7.2 Inleiding

Door de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse regering van 17 februari 2017 waarin de inwerkingtreding van het decreet omtrent 'integratie plan-MER bij ruimtelijke uitvoeringsplannen' werd vastgelegd, worden de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces van een ruimtelijk uitvoeringsplan geïntegreerd.

In een eerste fase, namelijk de startnota, gaat men na of het plan of programma aanzienlijke effecten kan hebben t.o.v. de bestaande situatie voor mens en milieu. In het geval er geen aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn en geen MER vereist is, volstaat een onderbouwing en motivering in de startnota (een onderzoek tot MER).

In het geval er wel aanzienlijke milieueffecten verwacht worden en een MER vereist is, wordt een beschrijving van de te onderzoeken effecten en van de inhoudelijke aanpak van de effectbeoordelingen, met inbegrip van de methodologie opgenomen in de startnota.

7.3 Toets plan-MER-Plicht

Om na te gaan of het voorgenomen plan onder de toepassing van de plan-MER-plicht valt, moeten drie vragen stapsgewijs beantwoord worden, namelijk:

1. Stap 1: valt het plan onder de definitie van een plan of programma zoals gedefinieerd in het Decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM)?

Ja - De opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen is voorgeschreven door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Het RUP wordt opgesteld op initiatief van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw. Het RUP valt met andere woorden onder de definitie van een plan of programma.

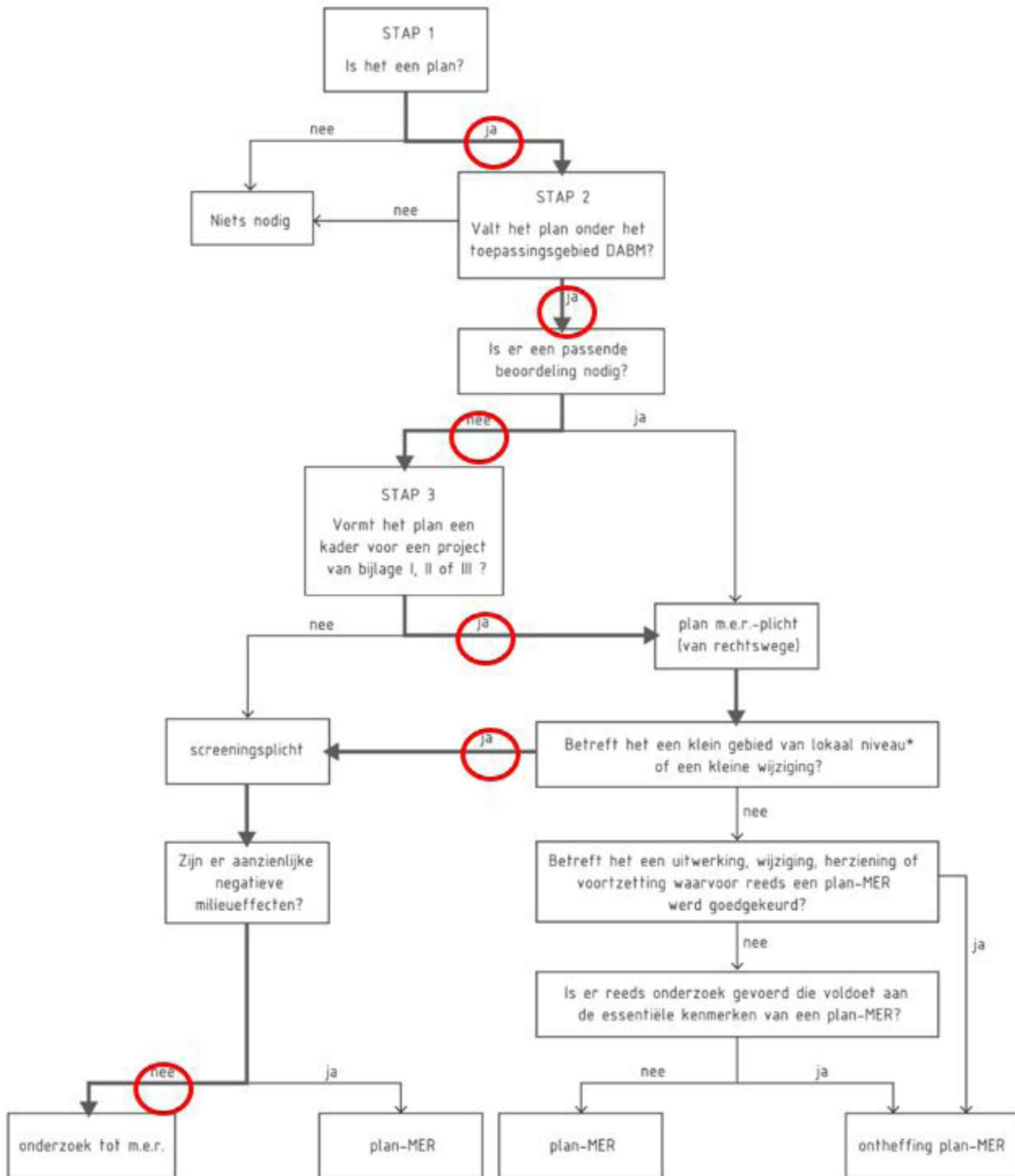
2. Stap 2: Valt het plan onder het toepassings- gebied DABM?

Ja - Het plan vormt het kader voor de latere toekenning van een vergunning (waaronder minstens een stedenbouwkundige vergunning) aan het project.

3. Stap 3: valt het plan onder de plan-MER-plicht? Vormt het plan kader voor een project van Bijlage I, II of III?

Betreft het een klein gebied van lokaal niveau (lokaal belang) of een kleine wijziging?

Het plan is van rechtswege plan-MER-plichtig, gezien het plan een kader vormt voor een project uit bijlage III, zijnde rubriek 10b en 12d. Uit bovenstaande kan besloten worden dat het plan een klein gebied van lokaal niveau betreft. Er kan bijgevolg een screening worden opgemaakt.



7.4 Alternatievenonderzoek

7.4.1 Nulalternatieven

Het nulalternatief houdt de mogelijkheid in om geen RUP op te maken, waardoor de huidige juridisch-planologische situatie van het gebied gehandhaafd wordt. In dit geval blijft het verordenende plan (BPA Ruisbroek-Centrum) ter hoogte van het plangebied gewoon van kracht.

Gezien dit juridische kader te beperkend is om tot een goede herontwikkeling te komen van de bestaande ACV-site, kan worden aangenomen dat deze site in dit geval in de nabije toekomst onaangeroerd blijft. Het grote potentieel van de site, nabij het station en centrum van Ruisbroek, blijft zo onderbenut, waardoor de kans wordt gemist om de benodigde ontwikkelingen op een ruimtelijk verantwoorde plek te realiseren en tegemoet te komen aan het ruimtelijk structuurplan. Ook de bestaande problemen die gekoppeld zijn aan leegstand van de bedrijfsgebouwen blijft bestaan. Een keuze voor het nulalternatief is dus aanvankelijk een keuze voor het status quo. Op lange termijn leidt dit echter tot een neergaande, negatieve evolutie.

7.4.2 Inrichtingsalternatieven

Het RUP bouwt verder op het bestaande verordenende plan (BPA Ruisbroek-centrum) dat reeds op een draagvlak kan rekenen. Wijzigingen liggen in lijn met de mogelijkheden uit dit plan.

In het RUP wordt een eenduidig kader uitgezet waarbinnen er gewerkt kan worden. Doch blijven de inrichtingsmogelijkheden flexibel. Enkel de meest essentiële elementen waarmee een kwaliteitsvolle ontwikkeling wordt gegarandeerd, worden in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP doorvertaald. Concreet worden de globale bestemmingszones vastgelegd, waaraan ruimtelijke randvoorwaarden worden gekoppeld. Dit zijn concreet bepalingen omtrent bouwmogelijkheden (inplanting (V/T-index), aantal bouwlagen, parking en ontsluiting) en de beeldkwaliteit en ruimtelijke kwaliteit van de onbebouwde ruimte (groen (G/T-index), bepalingen omtrent bijgebouwen, integratie erfgoed en afsluitingen).

7.5 Scoping van milieueffecten

In onderstaande paragrafen wordt voor het plangebied een nazicht van de relevante milieudisciplines opgemaakt op basis van de kwetsbaarheden en beschermde gebieden in of in de nabije omgeving van het plangebied enerzijds en de kenmerken van het plan anderzijds.

7.5.1 Kwetsbaarheden van het gebied

De kwetsbaarheid van een gebied is in belangrijke mate bepalend voor de te verwachten milieueffecten. De kwetsbaarheid van het gebied wordt in kaart gebracht aan de hand van de zogenaamde bijzondere beschermde gebieden en bijzonder kwetsbare gebieden in het studiegebied.

In het besluit van de Vlaamse regering houdende de vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage wordt aangegeven wat er verstaan wordt onder 'bijzonder beschermde gebieden'. In onderstaande tabel wordt – indien van toepassing - de ligging van het plan ten opzichte van de bijzonder beschermde gebieden weergegeven.

Bijzonder beschermde gebieden	Situering t.a.v. studiegebied
De speciale beschermingszones overeenkomstig het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu	Er komen geen van deze zones voor binnen het plangebied. In de onmiddellijke omgeving is het meest nabije gebied het 'Hallerbos en nabije boscomplexen met brongebieden en heiden' (1,75 km)
Waterwingebieden	Niet van toepassing binnen het plangebied of in de onmiddellijke omgeving
Natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde en de ermee vergelijkbare gebieden, aangewezen op plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening	Niet van toepassing binnen het plangebied of in de onmiddellijke omgeving.
Bosgebieden, valleigebieden, brongebieden, overstromingsgebieden, agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde en ermee vergelijkbare gebieden, aangewezen op plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening.	Er komen geen van deze gebieden voor binnen het plangebied. Binnen het RUP Open Ruimte Sint-Pieters-Leeuw wordt volgende aangeduid: Zennebeemden: agrarisch gebied met ecologisch belang (op 200m van het plangebied).
Het Vlaams Ecologisch Netwerk overeenkomstig het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.	Er komen geen van deze gebieden voor binnen het plangebied. In de onmiddellijke omgeving is het meest nabije gebied 'De Zennebeemden Beersel Ruisbroek' (550m).

Een beschermd landschap, stads- of dorpsgezicht, monument of archeologische zone.	Er komen geen beschermde landschappen, stads- of dorpsgezichten, monumenten of archeologische zones voor in het plangebied. Nabij komen wel volgende voor: Beschermd monumenten (50 m) - Kasteel De Helle en Omheiningsmuur - Personeelwoning Kasteel De Helle: duiventoren Beschermd stads- of dorpsgezichten (50 m) - Kasteel De Helle: park
Erfgoedlandschappen volgens BPA of RUP	Het meest nabije erfgoedlandschap is Oudenaken-Sint-Laureins-Berchem op een afstand van 4,75 km, bestemd via RUP Open Ruimte.

De aanwezigheid van bijzonder beschermde gebieden geeft weliswaar een idee van belangrijke te beschermen waarden, maar geeft vaak onvoldoende de kwetsbaarheid van een gebied weer. De kwetsbaarheid van een gebied is immers in belangrijke mate bepalend voor de te verwachten milieueffecten. De kwetsbaarheid van het gebied wordt beschreven aan de hand van de aanwezigheid van bijzonder kwetsbare gebieden. De bijzonder kwetsbare gebieden hebben geen juridische betekenis. De kwetsbaarheid wordt gekarakteriseerd aan de hand van beschikbaar kaartmateriaal, dat een ruwe indicatie hiervan geeft. Gezien dit een eerder ruwe werkwijze is die de specifieke eigenheid van het gebied onvoldoende in rekening brengt, wordt er uitgegaan van het voorzorgsbeginsel op dit vlak. Dit betekent dat – als er twijfel is over de kwetsbaarheid – er wordt uitgegaan van een ‘worst case’ inschatting van de kwetsbaarheid.

Bijzonder kwetsbare gebieden	Situering t.a.v. studiegebied
Gebieden met slechte drainage (drainageklasse f, g of i)	Komt niet voor in het plangebied
Gevoelige bodems (veengronden, kleigronden)	Komt niet voor in het plangebied, wel nabij in de Zennebeemden (200m)
(open) gerangschikte waterlopen	Komen niet voor in het plangebied, wel zijn nabij het plangebied te vinden: - 18201: Kanaal naar Charleroi (50m) - 6552: Zenne (cat1) (550 m) - 7127: Broekgracht (ng) (550 m) - 7129: Lotbeek (cat 2) (150m) - 71237: Oude Gracht (ng) (350m)
Waardevolle en zeer waardevolle gebieden op de biologische waarderingskaart (BWK)	Er komen geen van deze gebieden voor binnen het plangebied.
Stiltegebieden	Er komen geen van deze gebieden voor binnen het plangebied.

Geïntervieweerd erfgoed	<p>In het plangebied is volgend geïntervieweerd erfgoed te vinden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pastorie Jan Ruusbroec en Onze-Lieve-Vrouwparochie (ID: 117677) - Dorpswoningen (ID: 117678) - Reeks gelijkaardige woningen (ID: 117687) - Vrijstaande dorpswoning (ID: 117658) - Burgerhuis (ID: 117656) - Burgerhuis van 1922 (ID: 117660) - Arbeiderswoningen in repeterend schema (ID: 117659) - Rijkhuizen in repeterend schema (ID: 117657)
Gebieden aangeduid op de landschapsatlas	Er komen geen van deze gebieden voor binnen het plangebied.
Archeologische site en CAI	Er komen geen van deze sites voor binnen het plangebied.
HAG-gebied	Er komen geen van deze gebieden voor binnen het plangebied.
Woongebieden volgens bestemmingsplan of woonconcentraties in nabijheid van het plangebied	Het volledige gebied is bestemd als woongebied binnen het gewestplan. Het BPA Ruisbroek Centrum verfijnt deze woonbestemming.
Seveso-inrichtingen	Aanwezig 650m ten noorden van het plangebied.

7.5.2 Resulterende scoping

Door de omgevingskenmerken te combineren met de plankenmerken kan op eenvoudige wijze een zeer gerichte scoping van de relevante milieudisciplines worden opgemaakt. De scoping laat toe de relevante en minder relevante milieudisciplines te detecteren.

	<i>Bodem</i>	<i>Grond- en oppervlaktewater</i>	<i>Biodiversiteit</i>	<i>Landschap, onroerend erfgoed en archeologie</i>	<i>Mens - mobiliteit</i>	<i>Geluid en trillingen</i>	<i>Lucht</i>	<i>Mens – ruimtelijke aspecten</i>	<i>Mens - gezondheid</i>	<i>Klimaat</i>
Omgevingskenmerken										
<i>Bijzonder beschermd gebied</i>										
<i>Beschermde landschappen, dorpsgezicht, monumenten of archeologische zones</i>				X						
<i>Kwetsbare gebieden</i>										
<i>Gevoelige bodems</i>										
<i>Gevoelige gebieden volgens watertoetskaarten</i>										
<i>Waardevolle of zeer waardevolle gebieden (BWK)</i>										
<i>Landschapsatlas, inventaris bouwkundig erfgoed en CAI</i>				X						
<i>Woonconcentraties</i>			(X)		X	(X)	(X)	X	(X)	
Plankenmerken										
<i>Ruimtelijke aspecten (ruimte-inname, voetafdruk plan)</i>	(X)	(X)	(X)	X	X			X		X
<i>Hinderaspecten</i>					X	(X)	(X)		(X)	X
<i>Netwerkaspecten (barrièrewerking, versnippering, wijziging ruimtegebruik)</i>		(X)	(X)	(X)	X			(X)		
<i>Relevantie milieudisciplines</i>	(X)	X	X	X	X	(X)	(X)	X	(X)	X

Tabel 1.: Relevantie discipline: mate waarin de realisatie van het plan (onderdeel) relevant is voor een specifieke discipline

X = relevant

(X) = beperkt relevant

Op basis van de confrontatie tussen de omgevingskenmerken en de plankenmerken vertonen volgende disciplines een verhoogde relevantie:

- Grond- en oppervlaktewater
- Landschap, onroerend erfgoed en archeologie
- Biodiversiteit
- Mens - mobiliteit
- Mens - ruimtelijke aspecten
- Klimaat

De disciplines bodem, geluid en trillingen, lucht, en mens-gezondheid zijn in beperkte mate relevant. De aspecten met betrekking tot bodem worden geïntegreerd binnen de discipline grond- en oppervlaktewater. De aspecten met betrekking tot geluid en trillingen, lucht en mens-gezondheid worden geïntegreerd binnen discipline mens - ruimtelijke aspecten.

7.6 Milieubeoordeling

In onderstaande paragrafen worden voor de relevante milieudisciplines in eerste instantie de elementen van de referentiesituatie beschreven. Op basis hiervan worden de mogelijke milieueffecten ingevolge het plan in beeld gebracht. Om aan te tonen dat de realisatie van het plan geen aanzienlijke negatieve milieueffecten genereert, wordt voor de relevante milieudisciplines een antwoord geformuleerd op volgende vragen:

- In welke mate resulteert de wijziging van de feitelijke situatie in aanzienlijke negatieve effecten?
- In welke mate resulteert de wijziging van de juridisch planologische situatie in aanzienlijk negatieve effecten?

Kaarten bij deze MER-screening zijn terug te vinden in de bijhorende kaartenbundel.

7.6.1 Discipline grond- en oppervlaktewater

7.6.1.1 Beschrijving van de planologische/feitelijke referentiesituatie

Bodem en drainage

Het plangebied is in de bodemkaart volledig ingekleurd als antropogeen. Bijgevolg werd er ook geen drainageklasse aan gekoppeld. Het plangebied ligt, net zoals de volledige kern op de grens tussen droge leemgronden (Abp, drainageklasse b) en sterk tot zeer sterk natte/gleyige kleigronden (Efp, met drainageklasse f). Op basis van het geologisch model⁹, maar ook het historische landbouwgebruik kan aangenomen worden dat de bodem hier aansluit op de (droge) leemgronden ten westen.

Onderstaande figuur geeft de bodemkwaliteit in het plangebied weer. Deze figuur geeft duidelijk aan dat de bodem verontreinigd is ter hoogte van de voormalige ACV-site. De bodem ter hoogte van de bestaande bosstructuur is niet verontreinigd. Enkel het perceel 157H4 werd aangeduid als licht verontreinigd.

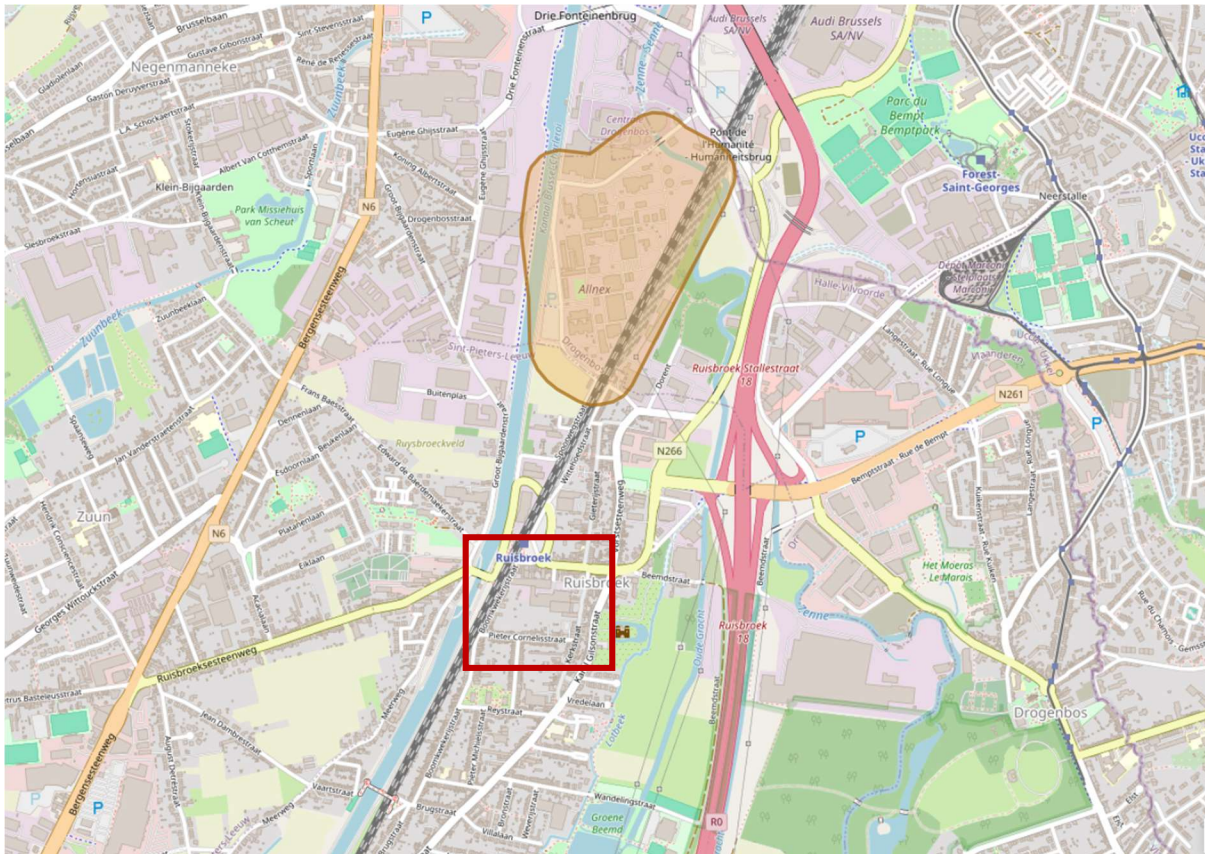


Figuur 44: Weergave van de bodemkwaliteit ter hoogte van het plangebied, bron: OVAM

⁹ *Formatie van Veldwezelt en Gembloux, Geologisch 3D model, Bodemverkenner DOV Ondergrond Vlaanderen*

Binnen het plangebied is op de van de ACV-site (code 11419) een bodemsaneringsproject lopende sinds 2022. Verder is in 2000 een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd op een aantal percelen in het noordwesten van het plangebied (11362). Hier is geen verder saneringsproject aan gekoppeld, dus kan aangekomen worden dat de mogelijk aangetroffen verontreiniging zich beneden geldende normen situeerde.

Het plangebied bevindt zich niet in een no-regretzone inzake PFAS. De dichtstbijzijnde no-regretzone is de Allnex zone in de naburige gemeente Drogenbos. Deze zone is gelegen op 500 meter van de noordelijke grens van het plangebied. Ter hoogte van deze zone is aandacht nodig omtrent bodem- en grondwatergebruik.



Figuur 45: Ligging van de no-regretzones in de omgeving van het plangebied, met locatie plangebied (rood kader)
bron: <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling/maatregelen-per-gemeente>

Oppervlaktewater

Het plangebied bevindt zich in het Dijle- en Zennebekken, binnen het deelbekken Zenne-Molenbeek. Het straatdorp Ruisbroek heeft zich historisch gevormd op de scheiding tussen de Zennevallei (Zennebeemden) in het oosten en vruchtbare leemgronden in het westen. Binnen deze Zennevallei zijn een aantal waterlopen gelegen, namelijk de Lotbeek, Oude Gracht en Broekracht en de effectieve Zenne. Net ten westen van het plangebied werd omstreeks 1830 het kanaal Brussel-Charleroi aangelegd.

- Watertoetskaarten: Binnen het plangebied zijn geen percelen aanwezig die opgenomen zijn in de advieskaart watertoets. Op vandaag is hier geen kans op (pluviale) overstrooming. Wel kent een groot deel van het binnengebied een kleine kans op overstrooming onder klimaatverandering;
- Zoneringsplan VMM: Binnen het zoningsplan van VMM is het plangebied gelegen binnen de zone 'woonkern'. Dit betekent dat er al een geruime tijd riolering aanwezig is en dat die aangesloten is op een waterzuivering

- Signaalgebied: Het plangebied of de omgeving van het plangebied is niet gelegen binnen een signaalgebied.
- (Oppervlakte)waterwingebieden: Het plangebied of de omgeving van het plangebied is niet gelegen binnen een (oppervlakte)waterwingebied.

Grondwater

Op basis van het hydrogeologische 3D model van DOV Ondergrond Vlaanderen kent het plangebied een watervoerende laag van ongeveer 11 meter (rekeninghoudend met een grondwatertafel op ca. 1 m-mv). De stroomrichting van het grondwater is in zuidoostelijke richting (richting de Lotbeek). Op vandaag zijn geen kelderverdiepingen in het binnengebied aanwezig.

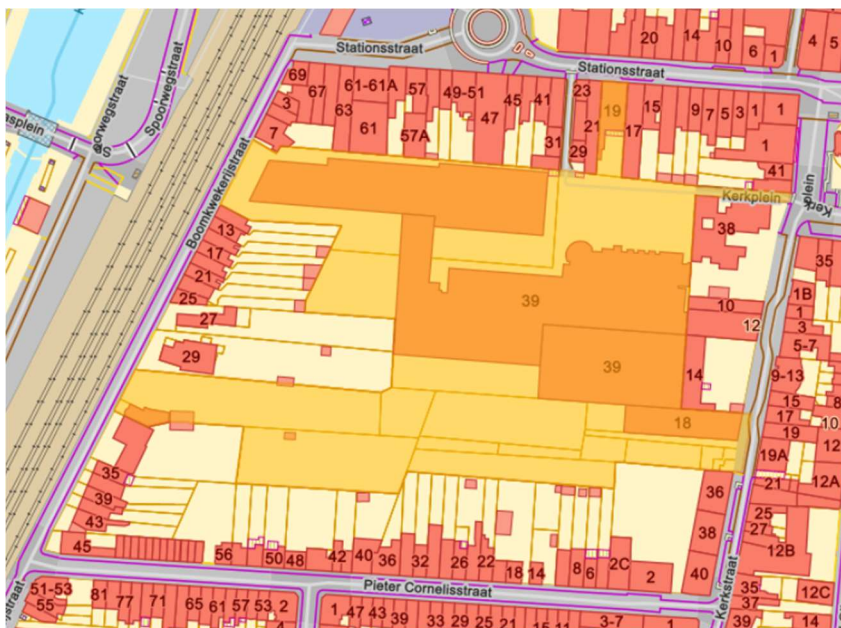
7.6.1.2 Beoordeling van de effecten ten opzichte van de planologische en feitelijke referentiesituatie

Bodem en drainage

De realisatie van ondergronds infrastructuur kan verstoring van de bodemlagen tot gevolg hebben. Dit zal voornamelijk voor het plangebied waar een nieuwe woonontwikkeling wordt toegelaten van toepassing zijn. Echter gezien de aard van de planingrepen en het feit dat deze gebeuren op reeds antropogene bodemlagen, zal de verstoring van het bodemprofiel niet tot aanzienlijk negatieve effecten leiden t.a.v. de planologische referentiesituatie.

Het planvoornemen brengt geen grote reliëfwijzigingen met zich mee. Beperkte reliëfwijzigingen zijn wel mogelijk bijvoorbeeld in functie van waterbuffering en/of -infiltratie. De erosiegevoeligheid binnen het plangebied t.o.v. de verschillende referentiesituaties zal niet toenemen.

In functie van de herbestemming van de bedrijfsgronden naar woongebied wordt een brownfieldconvenant opgemaakt. In dit convenant werd aangegeven dat de saneringswerken worden uitgevoerd na de ontharding van de site. Dit zal zorgen voor een betere bodemkwaliteit dan voordien. Onderstaande kaart geeft weer voor welke percelen dit convenant wordt opgemaakt.



Figuur 46: Contour brownfieldconvenant in het plangebied, bron: geopunt

Oppervlaktewaterkwantiteit en -kwaliteit

De ontwikkeling voorgesteld in het RUP concentreert zich ter hoogte van de bestaande gebouwen van ACV. De bestaande bosstructuur die zich voornamelijk ten zuiden van deze gebouwen bevindt, wordt maximaal behouden. Daarnaast wordt er gekoppeld aan de verdichting ook heel wat ontharding en vergroening voorzien waarbij gefocust wordt op het bevorderen van de infiltratie en buffering van hemelwater door het voorzien van waterelementen in het publiek domein, verplichten dat hemelwater vallend op de verharding infiltreert op eigen terrein en het maximaal behoud van het bestaand bos. Ten opzichte van het BPA wordt een beperktere footprint van de gebouwen en verharding nagestreefd. Het plan wordt op dit aspect positief beoordeeld.

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

Het plan kan aansluiten op een RWZI. Afvalwater zal niet geloosd worden op het oppervlaktewater. Mogelijk bemalingswater kan enkel geloosd worden in oppervlaktewater met vergelijkbare saliniteit. Desgevallend worden geen aanzienlijke effecten verwacht op oppervlaktewaterkwaliteit.

Grondwaterkwantiteit en -kwaliteit

Het bovenstaande gegeven heeft ook een positieve invloed op de grondwaterkwantiteit en kwaliteit. Wel dient opgemerkt te worden dat in het project voldoende aandacht moet naar het voorzien van ruimte voor water voor de buffering en vertraagde afvoer in overvloedige regenval. Het plan/RUP gaat ervan uit dat elke omgevingsvergunning dient te voldoen aan de randvoorwaarden om water te kunnen opvangen, infiltreren en vertraagd afvoeren en bergen zoals opgenomen in de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (5 juli 2013, B.S. 8.10.2013 en wijziging) en technisch achtergronddocumenten (en wijzigingen).

In het plan wordt parkeren ondergronds voorzien. Het beïnvloede watervoerende pakket heeft een dikte van ca. 11 m. Wordt uitgegaan van een kelderverdieping van 3,6 meter (2,6 meter in de watervoerende laag) dan betekent dit een plaatselijke barrière van ongeveer 25% van de watervoerende laag. Rekening houdende met de kleirijke lemige ondergrond en de grondwaterstromingsrichting kan ten noordwesten van de parkeerkuip een opbolling van grondwatertafel veroorzaken en ten zuidoosten een verlaging van de grondwatertafel. Hierdoor kunnen mogelijks ter hoogte van de kelderverdiepingen in de Stationsstraat (bijkomende) vochtproblemen optreden. Op vlak van grondwater wordt dit plan dus beperkt negatief beoordeeld. Op projectniveau dient de impact van de aanleg van de kelderverdieping meer in detail beoordeeld te worden.

Bemalingen zijn in de aanlegfase mogelijks noodzakelijk. Uitgangspunt is om mogelijke verontreinigingen niet te verspreiden en de impact op de grondwatertafel zo minimaal mogelijk te houden. Het risico op verspreiding van verontreinigingen wordt als beperkt beschouwd, zeker aangezien saneringswerken zullen worden uitgevoerd. Het beperken van debieten kan bv. door te werken in een gesloten bouwput of door te werken met retourbemaling (indien mogelijk agv hoge grondwaterstand) waarbij het water in de laag met vergelijkbaar kwaliteiten wordt geretourneerd,

Verontreinigd hemelwater dat op de bodem terechtkomt, kan bodemverontreiniging en indirect grondwater (en oppervlaktewater) verontreiniging veroorzaken. Voornamelijk het hemelwater van interne ontsluitingswegen en parkeergelegenheden kunnen verontreinigingen bevatten (o.a. zware metalen, PAK's, minerale olie en zwevend stof). Een grote toename van het verkeer, kan een negatief effect hebben op de waterkwaliteit. Gezien de omvang van het plan zal de totale oppervlakte aan wegenis en parkeergelegenheden voor gemotoriseerd verkeer beperkt zijn en worden de effecten als verwaarloosbaar beoordeeld.

De bestaande VLAREM/VLAREMA/VLAREBO regelgeving dient gevolgd te worden. Hierdoor is er weinig gevaar voor grondwaterverontreiniging. Eventuele accidentele grondwaterverontreiniging door het planvoornemen is niet uit te sluiten, maar door het volgen van de geldende regelgeving (VLAREM, VLAREBO, VLAREMA) worden geen aanzienlijke effecten verwacht op grondwaterkwaliteit door calamiteiten of grondverzet.

7.6.1.3 Conclusie

Bovenstaande bespreking leidt tot de conclusie dat voorliggend planvoornemen geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve effecten ten aanzien van de discipline grond- en oppervlaktewater.

7.6.2 Discipline mens: mobiliteit

7.6.2.1 Beschrijving van de planologische referentiesituatie

Het binnengebied van het plangebied is in de planologische referentiesituatie (BPA Ruisbroek centrum uit 2006) bestemd als 'zone voor projectgebied ACV' site. In deze zone zijn 'functies toegelaten die in het centrum' thuishoren. Het BPA specificeert residentie (wonen) en centrumactiviteiten (inrichting van de tertiaire en socio-economische sector) rond een concept met centrumpleinen, woonstraten en private en/of semi-openbare tuininrichtingen.

Gebouwen kunnen worden ingeplant met een maximale V/T index van 1 en mogen drie bouwlagen tellen plus een bewoonbare dakverdieping (van maximaal 60% de oppervlakte van de verdiepingen eronder). De gebouwen mogen winkels, horeca, diensten en gemeenschapsfuncties op het gelijkvloers hebben. Voor wonen wordt een gemiddelde vooropgesteld die varieert tussen de 80 en 150 m². Gaan we uit van een gemiddelde van 115 m² oppervlakte per woning, een maximale invulling van publieke functies (aandeel 2,6/1 wonen/publieke functies¹⁰) en een projectgebied zoals ingetekend op het BPA van 22.315 m², dan komt dit neer op 140 wooneenheden en 6.200 m² publieke functies. Indien geen publieke functies zouden worden ingericht in de plint, dan kunnen 194 wooneenheden gerealiseerd worden. Daarnaast wordt in de twee scenario's ook de voorziene 23 sociale woningen meegerekend¹¹.

Een doorrekening op basis van richtcijfers in het Richtlijnenboek 'Mobiliteitseffectenstudies, Mobiliteitstoets en MOBER'¹² leert dat het aantal autobewegingen op spitsmomenten (8u-9u en 16u-17u) in het tweede scenario 'enkel woonontwikkeling' neer komt op *ongeveer 60* in deze uren. Worden de plinten maximaal ontwikkeld met niet-woonfuncties (handel, horeca, diensten), dan stijgt het aantal voorspelde autobewegingen sterk *naar 152 in de ochtendspits (8u-9u) en 202 in de avondspits (16u-17u)*. De doorrekeningen van de verkeersgeneratie voor de twee scenario's wordt op volgende pagina's weergegeven.

De buitenranden van het plangebied, ten slotte, zijn (overeenkomstig met de feitelijke toestand) bestemd als woongebied (met kleine verschillen in bestemming, namelijk zones voor gesloten, halfopen en open bebouwing). De gebouwen langs de Kerkstraat waar vandaag publieke functies gelegen zijn, zijn bestemd als zone voor openbaar nut, maar kennen eveneens de nabestemming wonen.

¹⁰ Zoals hierboven beschreven: 1 verdieping publieke functies (winkels, horeca, diensten en gemeenschapsfuncties), 2 verdiepingen wonen + 1 verdieping wonen met oppervlakte 60%

¹¹ Oppervlakte sociale woonblok = 720m², 3,6 bouwlagen, gemiddelde oppervlakte unit 115 m²

¹² Richtlijnenboek 'Mobiliteitseffectenstudies, Mobiliteitstoets en MOBER', Vlaamse Overheid, Departement Mobiliteit en Openbare Werken

Scenario BPA - enkel wonen

Woning-gerelateerde verplaatsingen

Aantal woningen	217
Aantal inwoners	526
Aantal woning gerelateerde verplaatsingen per dag	1132
Aantal woning-autoverplaatsingen per dag	656
Ingaande/uitgaande autoverplaatsingen per dag	328

Gezinsgrootte	2,43
Type herkomstgemeente	Vlaams Stedelijk Gebied rond Brussel
Aantal verplaatsingen op dagbasis	2,15
Modal split wonen	0,58
Aantal bezoekers per wooneenheid	0,25
Modal split bezoekers	0,58

Aantal bezoekers	54
Aantal bezoekers-autoverplaatsingen per dag	31
Ingaande/uitgaande bezoekers-autoverplaatsingen per dag	16

Ritdistributie	Wonen		Bezoekers	
	In	Uit	In	Uit
08:00 - 09:00	2,60%	15,90%	3,30%	1,30%
16:00 - 17:00	13,80%	4,50%	8,60%	11,00%
Spitsbelasting TT				
	In	Uit	In	Uit
08:00 - 09:00	9	52	1	1
16:00 - 17:00	45	15	1	2

Totaal aantal autobewegingen	
08:00 - 09:00	61
16:00 - 17:00	63

Scenario BPA – wonen met maximaal andere functies op gelijkvloers

Woning-gerelateerde verplaatsingen

Aantal woningen	163	Gezinsgrootte (gemiddelde Vlaams-Brabant)	2,43
Aantal inwoners	395	Type herkomstgemeente	Vlaams Stedelijk Gebied rond Brussel
Aantal woning gerelateerde verplaatsingen per dag	850	Modal split wonen	0,58
Aantal woning-autoverplaatsingen per dag	493	Aantal verplaatsingen op dagbasis	2,15
Ingaande/uitgaande autoverplaatsingen per dag	246	Modal split bezoekers	0,58
Aantal bezoekers	41	Aantal bezoekers per wooneenheid	0,25
Aantal bezoekers-autoverplaatsingen per dag	24		
Ingaande/uitgaande bezoekers-autoverplaatsingen per dag	12		

Winkelverplaatsingen

Oppervlakte	3099		
Aantal werknemers	25	Werknemers per 100 BVO	0,8
Aantal werknemersverplaatsingen	50	Modal split werknemers (werkgerelateerde verplaatsing)	0,71
Aantal auto-werknemersverplaatsingen per dag	35	Autobezettingsgraad	1
Ingaande/uitgaande auto-werknemersverplaatsingen per dag	18		
Aantal bezoekers	955	Bezoekers per 100 BVO	30,8
Aantal bezoekersverplaatsingen per dag	1909	Modal split bezoekers (winkelgerelateerde verplaatsing)	0,64
Aantal auto-bezoekersverplaatsingen per dag	1222	Autobezettingsgraad	1
Ingaande/uitgaande auto-bezoekersverplaatsingen per dag	611		

Dienstenverplaatsingen

Oppervlakte	3099	Werknemers per 100 BVO	4
Aantal werknemers	124	Aanwezigheidspercentage	0,9
Aantal werknemersverplaatsingen per dag	223	Modal split (werkgerelateerde verplaatsing)	0,71
Aantal auto-werknemersverplaatsingen per dag	158		
Ingaande/uitgaande auto-werknemersverplaatsingen per dag	79	Bezoekers per werknemer (dienstengerelateerde verplaatsing)	4
Aantal bezoekers	496	Modal split	0,43
Aantal bezoekersverplaatsingen per dag	992		
Aantal auto-bezoekersverplaatsingen per dag	426		
Ingaande/uitgaande auto-bezoekersverplaatsingen per dag	213		

Ritdistributie	Wonen		bezoekers	
	In	Uit	In	Uit
08:00 - 09:00	2,60%	15,90%	3,30%	1,30%
16:00 - 17:00	13,80%	4,50%	8,60%	11,00%
Spitsbelasting TT				
	In	Uit	In	Uit
08:00 - 09:00	6	39	0	0
16:00 - 17:00	34	11	1	1

Ritdistributie	werknemers		Bezoekers	
	In	Uit		
08:00 - 09:00	34,0%	1,0%	5,0%	3,0%
16:00 - 17:00	1,0%	22,0%	7,0%	9,0%
Spitsbelasting TT				
	In	Uit	IN	UIT
08:00 - 09:00	6	0	31	18
16:00 - 17:00	0	4	43	55

Ritdistributie	werknemers		Bezoekers	
	In	Uit	In	Uit
08:00 - 09:00	34,00%	1,00%	9,00%	2,00%
16:00 - 17:00	1,00%	22,00%	7,00%	9,00%
Spitsbelasting TT				
	In	Uit	In	Uit
08:00 - 09:00	27	1	19	4
16:00 - 17:00	1	17	15	19

Totaal aantal autobewegingen	
08:00 - 09:00	152
16:00 - 17:00	202

7.6.2.2 Beschrijving van de feitelijke referentiesituatie

De bepalingen in bovenstaand BPA zijn vandaag niet uitgevoerd. Op het binnengebied zijn de ACV gebouwen nog steeds aanwezig. Deze staan op vandaag leeg, dus genereren geen verkeer. Buiten een kleine publieke parkeerpocket die uitsteekt op het Kerkplein (BePark – Parking Kerkplein) zijn hier geen mobiliteitsgenererende functies aanwezig.

De randen zijn voornamelijk ingevuld door woningen, die beperkt mobiliteitsgenererend zijn. Meergezinswoningen komen enkel voor in de Kerkstraat, ter hoogte van de kerk en een ensemble sociale woningen op de hoek met de Pieter Cornelissestraat.

In de Kerkstraat en Stationsplein, ter hoogte van respectievelijk het Kerkplein en Stationsplein komt op het gelijkvloers ook wat horeca voor die zich richt op de respectievelijke centrumpleinen. In de Kerkstraat is er ten slotte ook een kinderopvang, buurthuis en welzijnsorganisatie aanwezig.

Duurzame vervoersmodi

Op vlak van duurzaam vervoer is het bouwblok heel goed gelegen. Onderstaande kaarten die de knooppuntwaarde en voorzieningenniveau weergeven, tonen dit ook aan. Het station van Ruisbroek ligt net ten noordwesten van het plangebied. In dit station kan de voorstedelijke S-trein Brain-Le-Compte-Brussel-Leuven genomen worden. Verder is er aan het Kerkplein een halte voor de buslijn 50 Brussel-Lot, die Ruisbroek doorkruist via de Karel Gilsonstraat. Ten slotte is langs het kanaal Brussel-Charleroi, net ten westen van het station van Ruisbroek ook de fiets snelweg F20 Halle-Brussel gelegen die zorgt voor een snelle fietsverbinding met deze twee stedelijke gebieden.



Figuur 47: Voorzieningenniveau plangebied en omgeving



Figuur 48: Knooppuntwaarde plangebied en omgeving

Autoverkeer

Bovenlokaal autoverkeer wordt binnen de visie van vervoerregio Vlaamse Rand maximaal afgewikkeld op de R0/E19 via de aansluitingscomplexen '18 Ruisbroek' en '19 Beersel' respectievelijk ten noord- en zuidoosten van het dorp. Doorgaand verkeer noord-zuid ter hoogte van de Fabriekstraat-Karel Gilsonstraat, alsook oost-west ter hoogte van de Ruisbroeksesteenweg-Stationsstraat wordt zoveel mogelijk gemeden om de leefbaarheid van Ruisbroek te verzekeren.

Met betrekking tot de doortocht Ruisbroek is het belangrijk dat binnen het scenario-onderzoek voor de heraanleg van het Stationsplein van Ruisbroek twee mogelijkheden worden onderzocht. Een eerste mogelijkheid is om de oversteek van het kanaal ter hoogte van de Ruisbroek te behouden, maar de oversteek meer noordelijk te doen, door de aanleg van de nieuwe 'bananenbrug'. De Stationsstraat blijft in dit geval de invalsweg. De tweede mogelijkheid is om geen brug meer te voorzien, waardoor doorgaand verkeer door het centrum van het dorp vanzelfsprekend verdwijnt. Het onderzoek naar de impact van deze twee scenario's is nog lopende en zal niet afgerond zijn binnen de voorziene termijnen van dit RUP.

Parkeren

In 2015 werd door de gemeente een parkeeronderzoek gedaan voor de kern van Ruisbroek. In 2018 werd dit onderzoek hernomen om te onderzoeken of de maatregelen die toen genomen effect gehad hebben en om de parkeerdruk voor de zone op dit moment te kennen. Het onderzoeksgebied behelst de volledige kern van Ruisbroek, tussen de spoorlijn en de E19, vanaf de Hemelstraat in het zuiden tot de Vorstsesteenweg in het noorden¹³.

De studie toonde aan dat de parkeerbezetting (te) hoog is in de straten rondom het plangebied. Vooral 's nachts en in het weekend is dit het geval. Enkel de Boomkwekerijstraat kent een aanvaardbare parkeerdruk. Ook de parking op het Stationsplein kent een hoge tot zeer hoge bezetting. Deze cijfers zijn bij de herneming van de studie ongeveer gelijk gebleven of zelfs verhoogd.

De heraanleg en verkeersvrij maken van het Kerkplein heeft als impact dat de 33 parkeerplekken hier verdwijnen.

7.6.2.3 Beoordeling van de effecten ten opzichte van de planologische referentiesituatie

Ten opzichte van de planologische referentiesituatie (BPA Ruisbroek Centrum) worden geen grote verschillen verwacht, gezien de planologische mogelijkheden nagenoeg gelijk blijven (behoud van V/T-index, functionele mix, ...).

7.6.2.4 Beoordeling van de effecten ten opzichte van de feitelijke referentiesituatie

Functioneren van het verkeerssysteem – verkeersgeneratie

Een gedetailleerd beeld kan nog niet gemaakt worden over de verkeersgeneratie van de ontwikkeling op de ACV-site. Maar voortgaand op de principes van het RUP, namelijk het behoud van de maximale V/T-index en enkel functies in de plint van de gebouwen, kan aangenomen worden dat de verkeersgeneratie van de site zich binnen de perken zal situeren van de twee doorgerekende scenario's van het BPA die hierboven werden besproken. Namelijk een piek-verkeersgeneratie tussen de 50 en 129 auto's in de ochtendspits en tussen de 50 en 161 auto's in de avondspits.

¹³ Parkeerstudie Ruisbroek (2015, revisie 2019)

Functioneren van het verkeerssysteem – multimodale bereikbaarheid en parkeren

Naast het voorzien van voldoende parkeergelegenheid voor de eigen ontwikkeling (berekend op basis van de richtlijnen uit de ‘Gemeentelijke Stedenbouwkundige verordening inzake het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen’), voorziet het RUP ook de realisatie van 60 extra parkeerplekken om de parkeerdruk in de kern te verlichten. Inzake parkeergelegenheid kan bijgevolg aangenomen worden dat het project geen extra parkeerdruk zal opleveren en zelfs een afname van de parkeerdruk kan betekenen voor de kern.

Wel dient bemerkt te worden dat de parkeerstudie, die hierboven wordt aangehaald, aantoonde dat inpandige parkings in de kern zowel bij de metingen in 2015 als 2018 onderbenut waren, zelfs bij een overbezetting van de omliggende straten¹⁴. Inwoners en bezoekers vinden dus vrij moeilijk de weg tot deze plekken. Redenen kunnen zijn dat de parkings moeilijk te vinden zijn of te ver gelegen zijn van de bestemming. Het is bijgevolg belangrijk voor het goed functioneren van de parkeerpocket dat de locatie van de parkeerplek makkelijk te vinden is en goed verbonden is met het omliggende weefsel. In dit RUP worden parkeervoorzieningen dan ook direct aan het openbaar domein voorzien, met een duidelijke ontsluiting via de Boomkwekerijstraat. Directe en aangename wandelverbindingen van en naar de parkeerplekken zijn noodzakelijk. Dit wordt in het RUP echter zeker voorzien door de aanwezigheid van trage wegverbindingen in alle richtingen.

Op vlak van multimodale bereikbaarheid is de site ideaal gelegen voor een dergelijk verdichtingsproject. Zowel de knooppuntwaarde als voorzieningenwaarde zijn hier ideaal. Het is belangrijk dat maximaal ingezet wordt op duurzame mobiliteitsopties. Dit gaat over het gebruik van openbaar vervoer en zachte vervoersmodi, maar ook deelmobiliteit. Een overaanbod aan parkeerplekken kan hier nefast voor zijn. Naast de bepalingen voor autoparkeerplaatsen wordt daarom binnen het RUP maximaal ingezet op een modal shift door het integreren van trage verbindingen in alle richtingen en het opleggen van een te voorziene fietsenstalling met toegang vanaf het bovengronds, publiek domein.

Gezien de lange doorlooptijd tot de uiteindelijke realisatie van een ontwikkeling is het dan ook niet gewenst om het aantal parkeerplaatsen reeds strikt op te leggen. Op vandaag is de parkeerverordening van de gemeente een goede richtlijn, maar het aantal parkeerplekken wordt best op projectniveau herbekeken te worden wanneer de realisatie nadert, in relatie tot evoluties in de modal shift van de (toekomstige) inwoners.

Verder is er, in het licht van optimaal rendement, idealiter maximaal een overlap in gebruik tussen de parkeerplekken voor de inwoners van de ontwikkeling en de publieke parkeerplekken voor de omliggende bewoners en bezoekers. Dit dubbelgebruik doorheen de tijd kan ervoor zorgen dat minder parkeerplekken nodig zijn dan de verordening voorschrijft. Ook andere innovatieve bepalingen kunnen ook een meerwaarde zijn om meer duurzame mobiliteit te stimuleren, zoals het voorzien van deelmobiliteit als vervanging voor de nood aan x-aantal parkeerplekken.

7.6.2.5 Conclusie

Bovenstaande bespreking leidt tot de conclusie dat voorliggend planvoornemen geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve effecten ten aanzien van de discipline mobiliteit.

¹⁴ Parkeerstudie Ruisbroek (2015, revisie 2019)

7.6.3 Discipline mens: ruimtelijke effecten

7.6.3.1 Beschrijving van de planologische en feitelijke referentiesituatie

Ruimtegebruik en functies

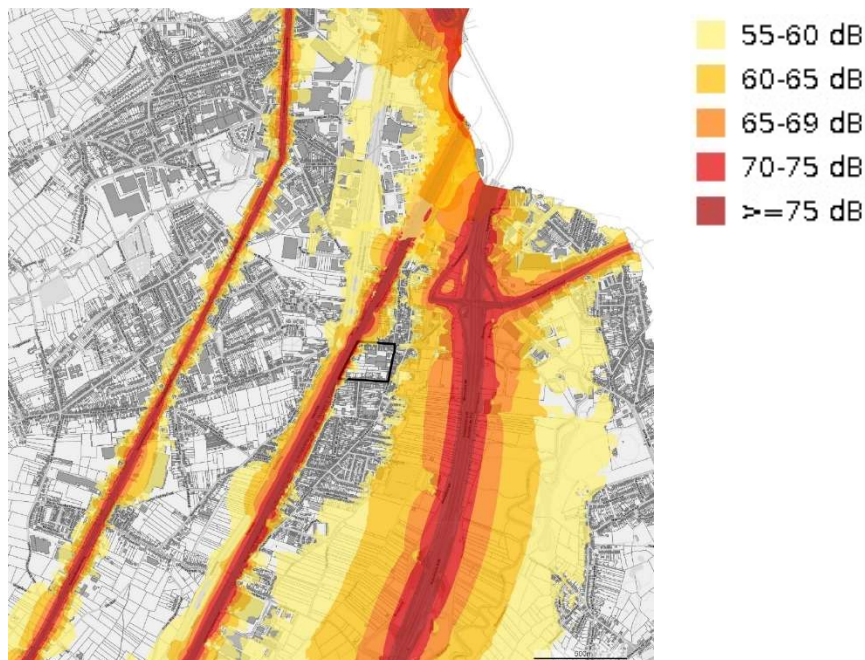
Het plangebied is gesitueerd in het centrum van de gemeente. De randen zijn voornamelijk vormgegeven door rijwoningen bestaande uit twee bouwlagen en een zadeldak. Plaatselijk, zowel in de Boomkwekerijstraat, aan het Stationsplein als in de Kerkstraat zijn er enkele woningen die een verdieping meer tellen. Meergezinswoningen komen enkel voor in de Kerkstraat, ter hoogte van de kerk en een ensemble sociale woningen op de hoek met de Pieter Cornelissestraat.

In de Boomkwekerijstraat en Pieter-Cornelisstraat wordt deze rand uitsluitend ingevuld door woonfunctie. In de Kerkstraat en Stationsplein, ter hoogte van respectievelijk het Kerkplein en Stationsplein komt ook wat horeca voor. In de Kerkstraat is er ten slotte ook een kinderopvang, buurthuis en welzijnsorganisatie aanwezig.

Geluid en trillingen

De geluidsbelastingkaart van het departement Omgeving toont de impact op vlak van geluid die de grote infrastructuurlijnen, de spoorlijn Brussel-Bergen en de R0/E19 hebben op de kern van Ruisbroek. De geluidsbelasting op een punt, zoals die op een geluidkaart wordt aangegeven, is het resultaat van een berekening. Deze berekening houdt rekening met een aantal parameters, zoals: de verkeersintensiteit, het aandeel zwaar vervoer, het type wegdek, de toegelaten snelheid, de geometrie van de omgeving, de aanwezigheid van afschermende of reflecterende objecten, enzovoort.

De impact van die laatste is vrij beperkt door de relatief grote afstand van het plangebied. Er is wel geluidsimpact te merken van de spoorlijn op het plangebied, vooral ter hoogte van de Boomkwekerijstraat en het Stationsplein.



Figuur 49: Geluidsbelastingkaart infrastructuur gedurende de dag - Departement Omgeving (2011), met aanduiding projectzone in het zwart

Lucht

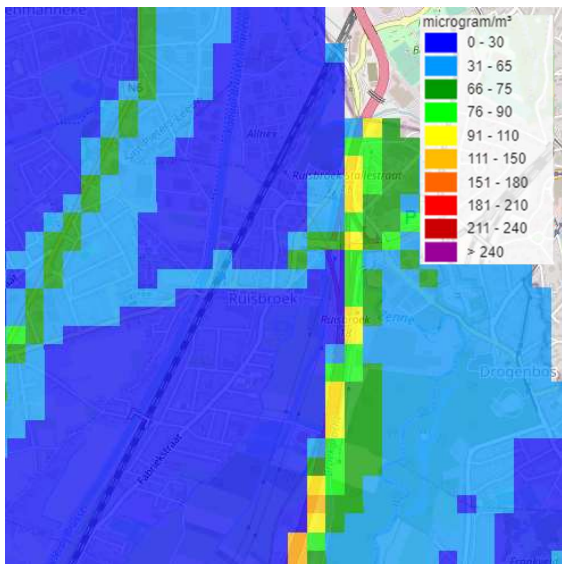
De lokale luchtkwaliteit is vooral afhankelijk van de verkeersintensiteit (aantal voertuigen), de vlootsamenstelling (uitstoot van voertuigen), de verkeersafwikkeling (snelheid, congestie), omgevingsparameters (weg- en gebouwenconfiguraties), andere lokale bronnen (waaronder verwarming), weersomstandigheden en achtergrondconcentraties.

De voornaamste lucht-emissies van wegverkeer bestaan uit stikstofoxiden, vluchtige organische stoffen (benzeen), koolstofoxiden en fijn stof. Door de ligging van het plangebied ten opzichte van de verkeersader kan aangenomen worden dat de luchtkwaliteit in het gebied hierdoor beïnvloed wordt. De milieurelevante stoffen die het meest problematisch zijn wat betreft normoverschrijdingen zijn stikstofdioxide (NO₂), en fijn stof (PM₁₀, PM_{2,5}). De meest relevante indicator voor lokale luchtverontreiniging door verkeer is NO₂.

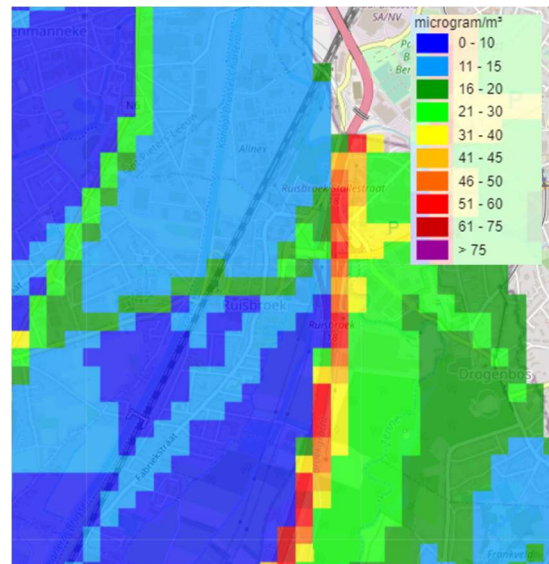
Om een beeld te krijgen van de luchtkwaliteit in Vlaanderen ontwikkelden VITO en VMM een applicatie waarmee een kaart van de meest relevante verontreinigende parameters kan worden weergegeven. Deze kaarten tonen de berekende luchtkwaliteit (jaargemiddelde op basis van de vaste meetstations voor drie verschillende luchtverontreinigende stoffen: fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}), stikstofdioxide (NO₂) en roet (black carbon of 'BC').

De jaargemiddelde concentratie NO₂ schommelt in het plangebied tussen 11-15 µg/m³ aan de rand, centraal gemiddeld 0-10 µg/m³. De wettelijke norm (40 µg/m³) die dezelfde is als de gezondheidkundige advieswaarde van de WHO wordt over het volledige plangebied gerespecteerd; het Agentschap Zorg en Gezondheid en VITO stellen evenwel een gezondheidkundige advieswaarde voor NO₂ van 20 µg/m³ voorop. Deze wordt in het studiegebied ook gerespecteerd.

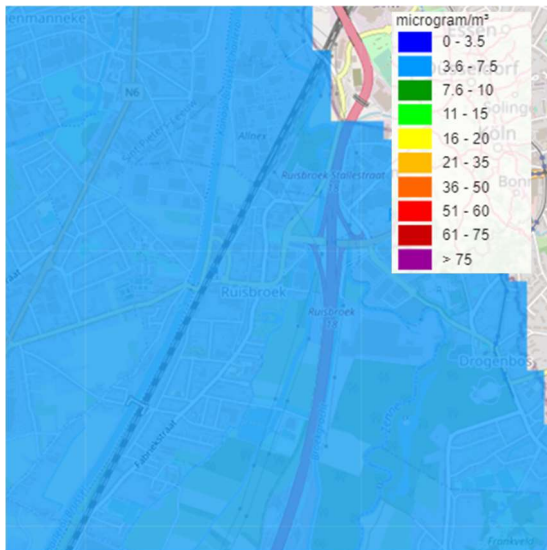
Op vlak van fijn stof (PM 2.5) is de concentratie overal tussen 3,6 en 7,5 µg/m³, deze voor PM 10 schommelt tussen de 11 en 20 µg/m³. De Europese jaarnormen voor PM₁₀ en PM_{2,5} zijn respectievelijk 40 µg/m³ en 20 µg/m³ en werden beiden gerespecteerd.



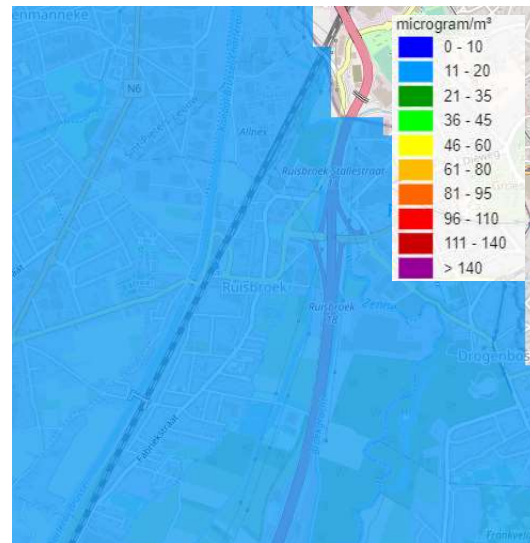
Impact zwarte koolstof (O₃)



Impact Stikstofdioxiden (NO₂)



Fijn stof - PM2,5



Fijn stof – PM10

7.6.3.2 Beoordeling van de effecten ten opzichte van de feitelijke/planologische referentiesituatie

Ruimtegebruik

Zowel het RUP als het BPA Ruisbroek Centrum beogen een herontwikkeling van de voormalige terreinen van ACV naar woonontwikkeling met groenzone. Ten opzichte van de referentiesituatie (leegstaande bedrijvigheid) wordt dit als positief beoordeeld.

Ruimtebeleving

Op vlak van ruimtebeleving worden sterk positieve effecten verwacht. De ACV site is op vandaag verloederd en hoewel ze afgesloten is, wordt ze geregeld geplaagd door vandalisme. De ontwikkeling die voorgesteld wordt in het RUP zal ervoor zorgen dat de site, met bijbehorende bosstructuur, maximaal opengesteld wordt voor bewoners in en rond de site.

Geluid

Bij de aanleg en het gebruik van de woonzone zal de geluidshinder licht toenemen. Dit zijn echter kleinschalige ontwikkelingen waardoor de impact als te verwaarlozen kan beschouwd worden.

Lucht

Bij de ontwikkeling van de woonzone en ondersteunende functies worden er extra autoverplaatsingen verwacht met bijhorend een hogere emissie. Dit wordt verder toegelicht in de discipline mobiliteit. Er wordt geen significante toename van luchtmissies verwacht. Het RUP zal tenslotte de nodige aandacht besteden aan de doorwaadbaarheid/bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers.

Gezondheid

Het project kan een beperkt positief effect hebben op vlak van gezondheid. Positief is de verhoogde toegankelijkheid van het binnengebied, waardoor zachte verplaatsingen worden gestimuleerd. Ook het toegankelijk maken van het bosje in het binnengebied kan een grote meerwaarde leveren voor de omliggende bewoners als koelteplek bij hitte en algemeen als gezonde plek om op adem te komen.

Extra maatregelen worden genomen om duurzame mobiliteit te stimuleren, hiervoor wordt verwezen naar de discipline mobiliteit.

7.6.3.3 Conclusie

Bovenstaande bespreking leidt tot de conclusie dat voorliggend planvoornemen geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve effecten ten aanzien van de discipline mens: ruimtelijke effecten.

7.6.4 Discipline biodiversiteit

7.6.4.1 Beschrijving van de planologische/feitelijke referentiesituatie

Biologische waardering

In het plangebied zijn volgens de biologische waarderingskaart geen waardevolle biologische gehelen te vinden.

Ecosysteemkwetsbaarheid

Volgens de ecotoopkwetsbaarheidskaarten is het plangebied niet kwetsbaar voor zowel verdroging, verzuring, als eutrofiëring.

Andere

Er bevinden zich geen Ramsargebieden, habitat- of vogelrichtlijngebieden, VEN-gebieden, erkende natuureservaten of ecologische gebieden in het plangebied. Op een afstand van 550 meter is het dichtstbijzijnde VEN gebied 'De Zennebeemden Beersel-Ruisbroek' gelegen, op 1,75 km het dichtstbijzijnde Habitatrichtlijngebied 'Hallerbos en nabije boscomplexen met brongebieden en heiden'

7.6.4.2 Beoordeling van de effecten ten opzichte van de planologische referentiesituatie

Het RUP voorziet in een betere bescherming voor het bestaande bosje in het zuiden van het plangebied. Daarnaast voorziet het RUP, gekoppeld aan de dichtere bouwwijze, in een hoger aandeel (kwalitatief) groen dan in het BPA gepland was.

7.6.4.3 Beoordeling van de effecten ten opzichte van de feitelijke referentiesituatie

De inrichting als buurtbos, waarbij uitgegaan wordt van bestaande vegetatie, zorgt ervoor dat de groene kwaliteiten van het bosje zullen worden behouden. Het toegankelijk maken voor recreatief medegebruik zal er anderzijds wel voor zorgen dat het besloten karakter van het buurtbos wel vermindert, wat nefast kan zijn voor sommige soorten. Hier wordt in het RUP op ingespeeld door in het principe 'Bestaande groene long als buurtbos' te stellen dat het publieke karakter van deze zone afgestemd moet zijn op de natuurwaarde, dit door een 'doordacht ontwerp en werken met verschillende sferen'.

De oppervlakte aan groene en onverharde ruimte zal daarnaast wel toenemen, gezien de zone waar vandaag de parkeerplekken en loodsen van de ACV-site gesitueerd zijn grondig wordt onthard en vergroend. In die zin kan het plan gezien in totaal worden als neutraal op vlak van biodiversiteit.

Met betrekking tot het VEN-gebied op 550m wordt geoordeeld dat de beperkte lokale toename van stikstofdepositie als gevolg van het plangebonden aantal extra wooneenheden en dus ook bijhorende aantal voertuigen naar alle realistische verwachting relatief veel lager zal zijn dan de daling van stikstofdepositie als gevolg van gericht beleid via Luchtbeleidsplan 2030 en PAS, rekening houdend met gegevens uit de VITO studie 'Voertuig-emissies en de minimis-normen: een analytische benadering voor wegverkeer'. De dalende trend wordt dus niet gehypothekeerd voor de naburige VEN-gebieden. Bovendien zullen ook binnen die beleidscontext verkeersaantallen op de aan het VEN-gebied grenzende E19 relatief veel hoger blijven.

7.6.4.4 Conclusie

Bovenstaande bespreking leidt tot de conclusie dat voorliggend planvoornemen geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve effecten ten aanzien van de discipline biodiversiteit.

7.6.5 Discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

7.6.5.1 Beschrijving van de planologische/feitelijke referentiesituatie

Landschappelijke structuur

Het straatdorp Ruisbroek is gelegen op de grens tussen de vallei van de Zenne (Zennebeemden) in het oosten en de hoger gelegen droge leemgronden ten westen.

Landschapsatlas

Het plangebied en zijn directe omgeving zijn niet opgenomen binnen de landschapsatlas.

Beschermde landschappen, stads- en dorpsgezichten en monumenten

In het plangebied zijn geen van bovenstaande beschermingen aanwezig. Nabij komen wel de volgende voor:

- Beschermde monumenten (50 m)
 - o Kasteel De Helle en Omheiningsmuur
 - o Personeelwoning Kasteel De Helle: duiventoren
- Beschermde stads- of dorpsgezichten (50 m)
 - o Kasteel De Helle: park

Inventaris bouwkundig erfgoed

In het plangebied is geen beschermd erfgoed te vinden. Wel is er vastgesteld bouwkundig erfgoed aanwezig:

- Pastorie Jan Ruusbroec en Onze-Lieve-Vrouwparochie (ID: 117677)
- Dorpswoningen (ID: 117678)
- Reeks gelijkaardige woningen (ID: 117687)
- Vrijstaande dorpswoning (ID: 117658)
- Burgerhuis (ID: 117656)
- Burgerhuis van 1922 (ID: 117660)
- Arbeiderswoningen in repeterend schema (ID: 117659)
- Rijkhuizen in repeterend schema (ID: 117657)

Archeologisch erfgoed

Er is geen archeologisch erfgoed in het plangebied aanwezig.

7.6.5.2 Beoordeling van de effecten ten opzichte van de planologische referentiesituatie

De bestemmingswijzigingen zorgen niet voor negatieve gevolgen voor de thema's landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie. Het bouwkundig erfgoed wordt binnen dit RUP aangeduid en er wordt verder in het proces gekeken of hier extra voorwaarden aan dienen gekoppeld te worden. Op die manier kan een behoud en/of versterking van bepaalde erfgoedwaarden verzekerd worden.

7.6.5.3 Beoordeling van de effecten ten opzichte van de feitelijke referentiesituatie

Landschappelijke structuur en relaties

Het plan heeft geen of beperkte invloed op de landschappelijke structuur en relaties

Erfgoed en archeologie

Het plan voorziet in een herwaardering van het vastgesteld bouwkundig erfgoed 'Pastorie Jan Ruusbroec en Onze-Lieve-Vrouwparochie'. Dit wordt als positief beoordeeld.

Verder voorziet het plan de mogelijkheid aan gebouwen langs de Stationsstraat om opgenomen te worden in de projectzone mits hier een totaalproject wordt voorzien aansluitend op het binnengebied. Het is belangrijk dat dit gedaan wordt met respect voor het erfgoed hier aanwezig, namelijk de 'Reeks gelijkaardige woningen' langs het stationsplein en het 'Burgerhuis' in de Boomkwekerijstraat. Het overige deel van het erfgoed in de Boomkwekerijstraat valt niet binnen de contour van deze overdruk waardoor hier geen negatieve effecten op het erfgoed te verwachten vallen.

7.6.5.4 Conclusie

Bovenstaande bespreking leidt tot de conclusie dat voorliggend planvoornemen geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve effecten ten aanzien van de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie.

7.6.6 Overige milieudisciplines: klimaat

7.6.6.1 Beschrijving van de planologische/feitelijke referentiesituatie

Klimaatverandering is de verandering van de gemiddelde weeromstandigheden ten gevolge van de stijgende concentraties aan broeikasgassen in onze atmosfeer. Klimaatverandering is een groot risico voor zowel mens als natuur. Enkele van de gevolgen zijn droogte, hittestress, overstromingen en zeespiegelstijging.

Om deze aspecten van klimaatverandering in beeld te kunnen brengen ontwikkelde de VMM het Klimaatportaal Vlaanderen, waarop verschillende gevolgen van klimaatverandering gevisualiseerd kunnen worden in verschillende scenario's. Het huidige scenario (in 2017) en het hoge impact scenario 2100 worden hier besproken. Voor het voorliggend plangebied zijn de aspecten hittestress en overstromingsrisico het meest relevant en worden deze bijgevolg hier besproken.

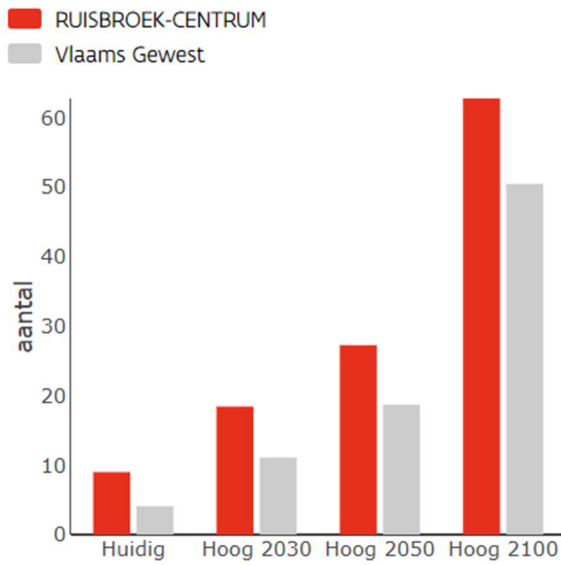
Hittestress

In de toekomst zijn hogere extremen in temperaturen alsook de een toename in hittegolven verwacht. Doorheen de dag slaat de bebouwing warmte op in de stenen door middel van hun hoge warmtecapaciteit. Later op de dag, wanneer de luchttemperatuur daalt, wordt de opgeslagen warmte weer vrijgegeven aan de lucht. Hierdoor zal de luchttemperatuur gedurende langere tijd hoger zijn en bijgevolg de drempelwaarden voor temperatuur meer overschreden worden.

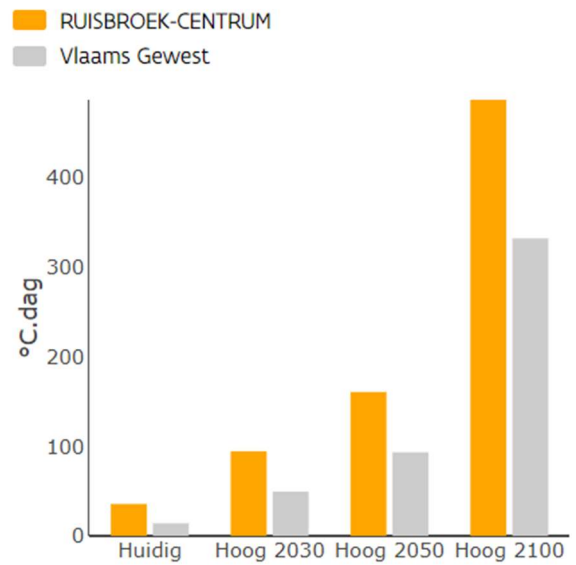
Deze hogere temperaturen leiden tot een hogere blootstelling van de kwetsbare bevolking (kinderen < 4 jaar en ouderen > 65 jaar) aan de hittestress. Dit effect is het grootste in dichtbebouwde gebieden, in de landelijke gebieden komen gemiddeld minder hittegolfdagen voor dan in de stedelijke gebieden in het hoge impact scenario 2100. Dit is gelinkt aan de (grotere) aanwezigheid van groenelementen en de lagere bebouwingsgraad

Op vlak van hitte is de impact (iets) groter dan gemiddeld in het Vlaams Gewest. Maatregelen om de hittestress te vermijden zijn overal, maar dus zeker ook in het plangebied zeker nodig.

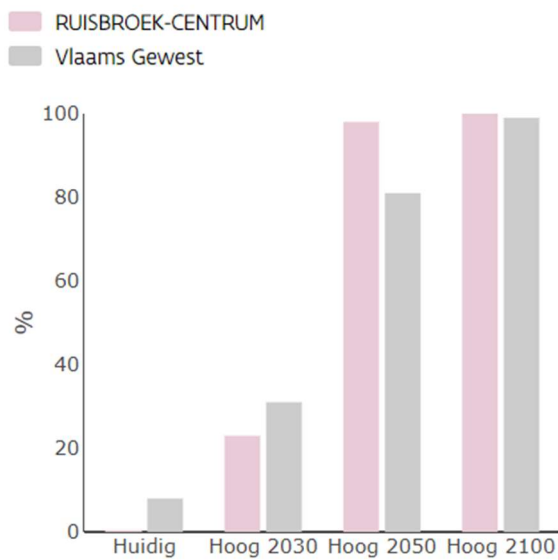
Aantal hittegolfdagen per jaar



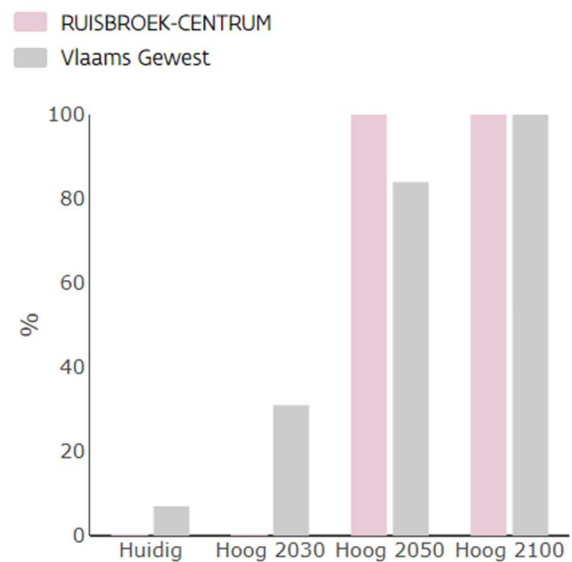
Aantal hittegolfgaaddagen (°C.dag)



Percentage hitte getroffen (0-4 en 65+)



Percentage kwetsbare instellingen met hittestress



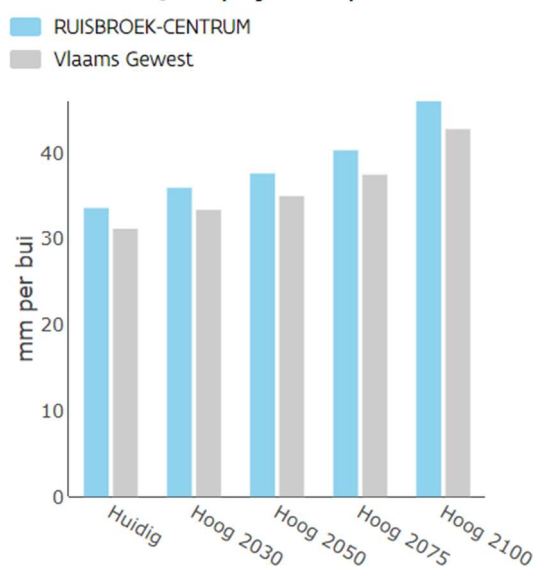
Watergevoeligheid

Klimaatverandering brengt nattere winters en intensere neerslag met zich mee, wat kan leiden tot overstroming door de intense neerslag of overstroming vanuit rivieren. Door deze veranderingen kunnen gebieden die tot nu toe nog niet overstromden overstromingsgevoelig worden.

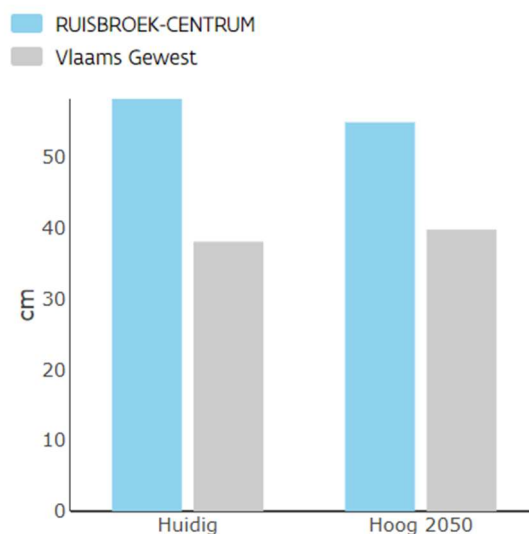
Om zicht te krijgen op het overstromingsrisico zijn de overstromingsrisicokaarten van het klimaatportaal van de VMM geraadpleegd.

Het plangebied kent een hogere watergevoeligheid dan gemiddeld in het Vlaamse Gewest. Dus hier zeker is het belangrijk dat er ook voldoende aandacht gaat naar ruimte voor water.

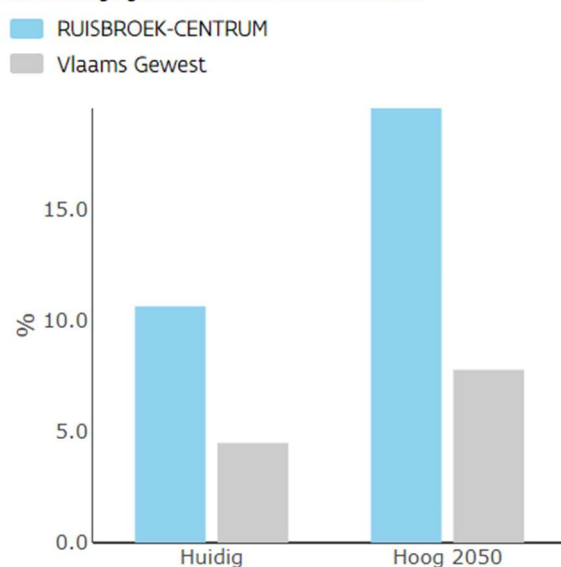
Extreme neerslag eens per jaar (mm per bui)



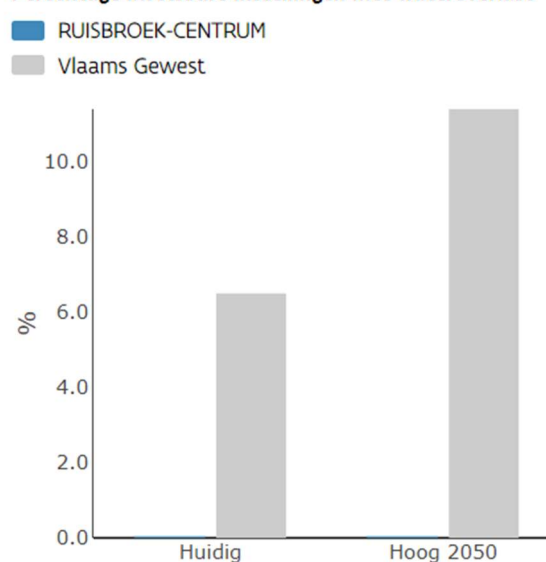
Gemiddelde van de maximale waterdiepte bij wateroverlast



Percentage gebouwen met wateroverlast



Percentage kwetsbare instellingen met wateroverlast



7.6.6.2 Beoordeling van de effecten ten opzichte van de planologische/feitelijke referentiesituatie

Het plan voorziet in de maximale bescherming en herwaardering van het bestaande bosje. Deze robuuste groenstructuur heeft een belangrijke positieve invloed op het verminderen van watergevoeligheid en hittestress voor de directe omgeving. Dit wordt dan ook gezien als positief.

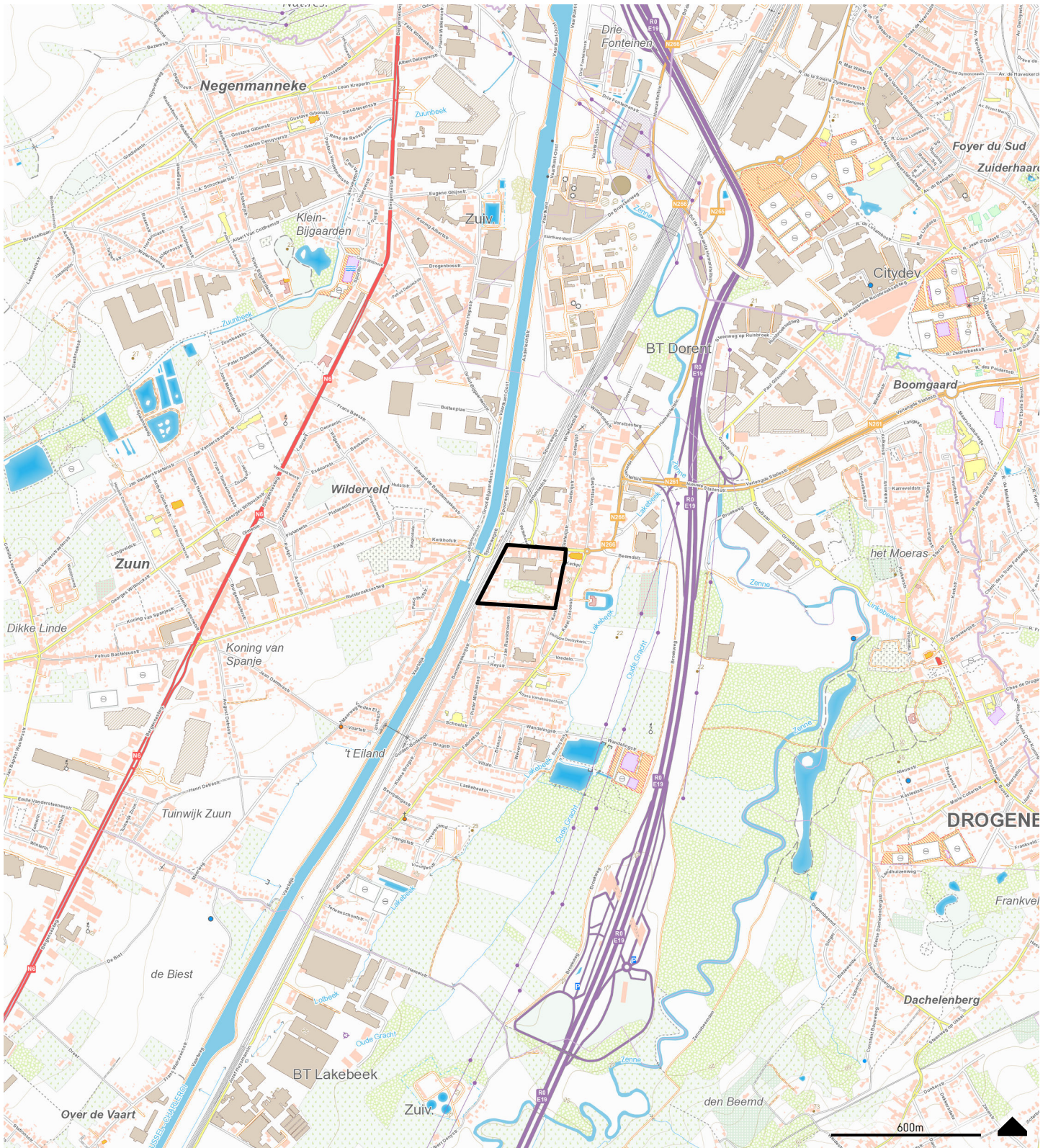
Binnen het volledige plangebied wordt maximaal aandacht gegeven aan maatregelen inzake waterretentie en buffering, aangezien het gebied bovengemiddeld gevoelig is voor pluviale overstromingen en dit binnen een veranderend klimaat alleen maar zal toenemen.

7.6.6.3 Conclusie

Bovenstaande bespreking leidt tot de conclusie dat voorliggend planvoornemen geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve effecten ten aanzien van de discipline klimaat.

8. BIJLAGEN

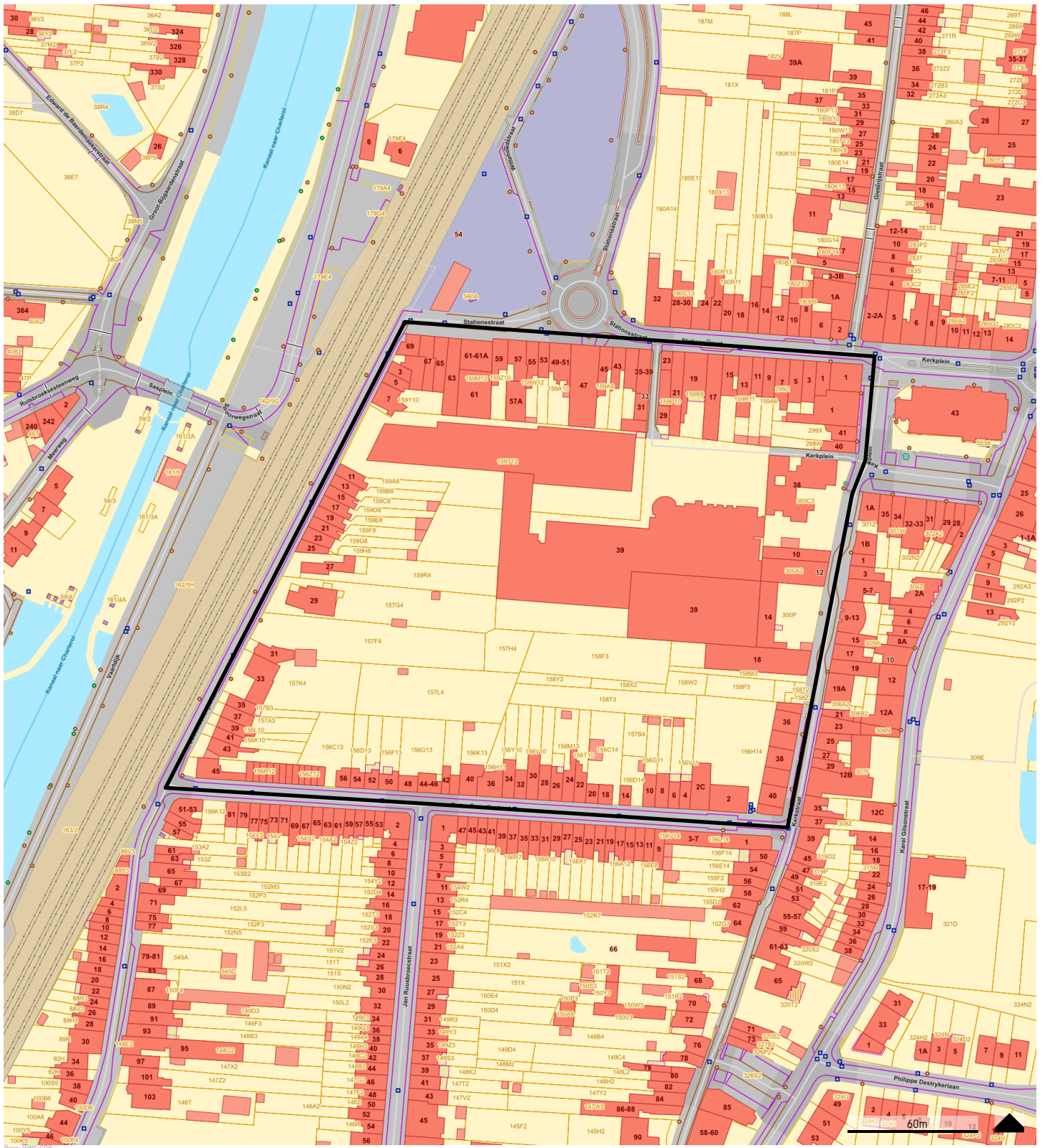
8.1 Kaartmateriaal



Bron: Esri, HERE, Garmin, (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS user community - download WFS-data dd. 2023-08-21

RUP Ruisbroek Centrum
 Sint-Pieters-Leeuw
1
LIGGINGSPLAN

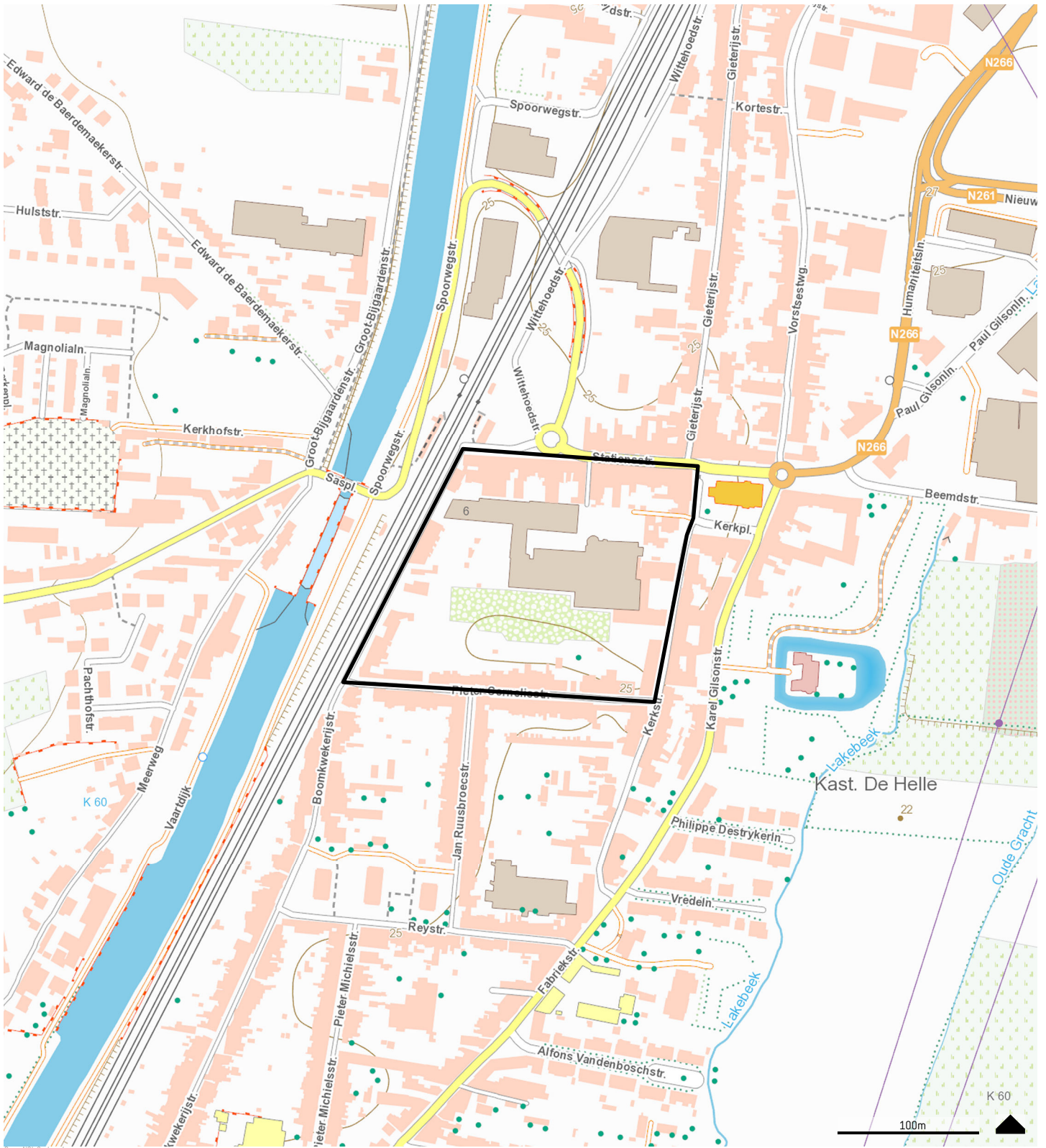
 projectgebied



Bron: WMS 018

RUP Ruisbroek Centrum
 Sint-Pieters-Leeuw
2
GRB

 projectgebied



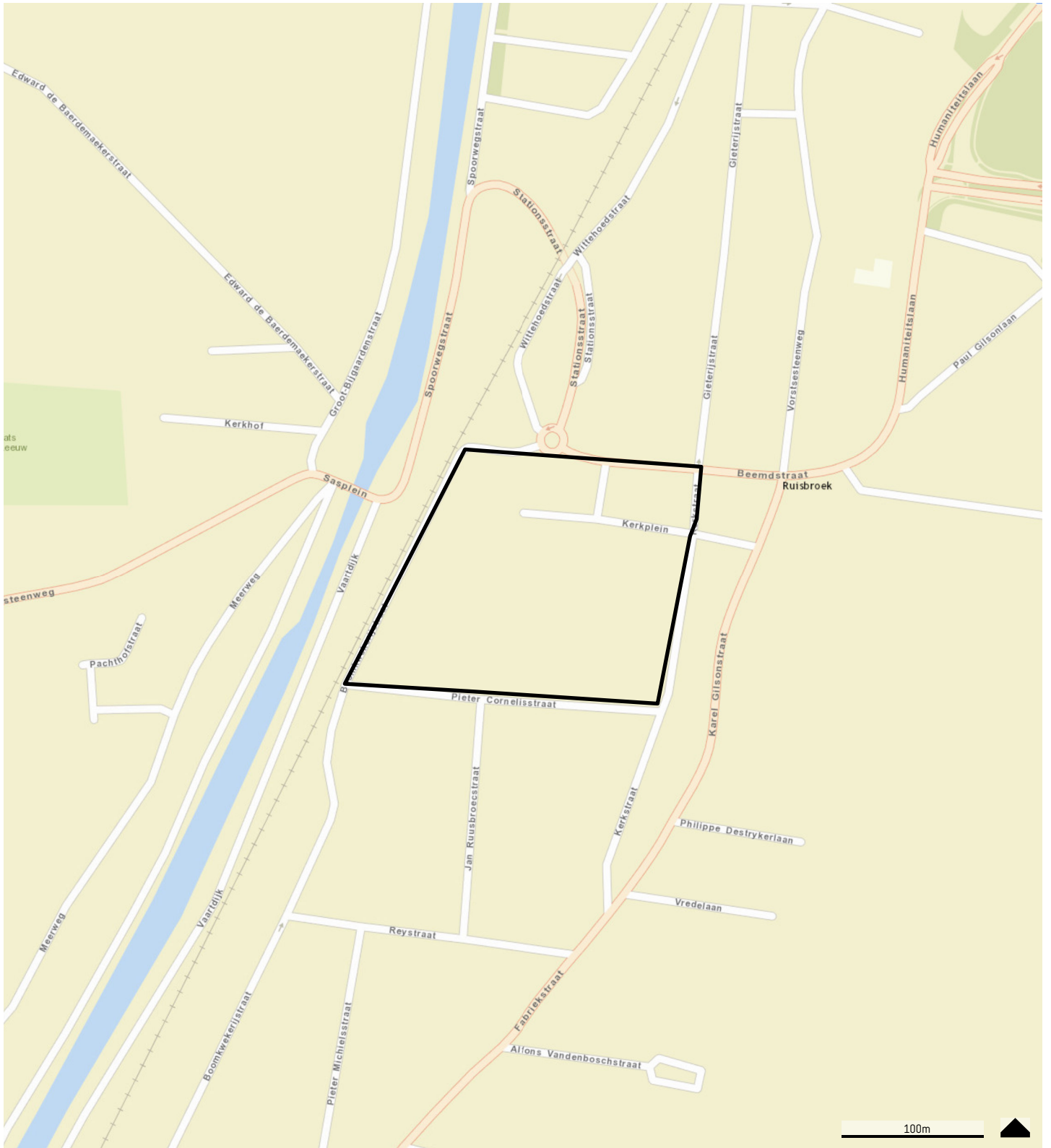
RUP Ruisbroek Centrum
 Sint-Pieters-Leeuw
3
TOPOKAART

 projectgebied



bron: Orthofotomateriaal, midschikking, winteropnamen, kleur, meest recent, Vlaanderen

RUP Ruisbroek Centrum
Sint-Pieters-Leeuw
4
ORTHOFOTO



Bron: Esri, HERE, Garmin, USGS, Intermap, INCREMENT P, NRCan, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), Esri Korea, Esri (Thailand), NGCC, (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

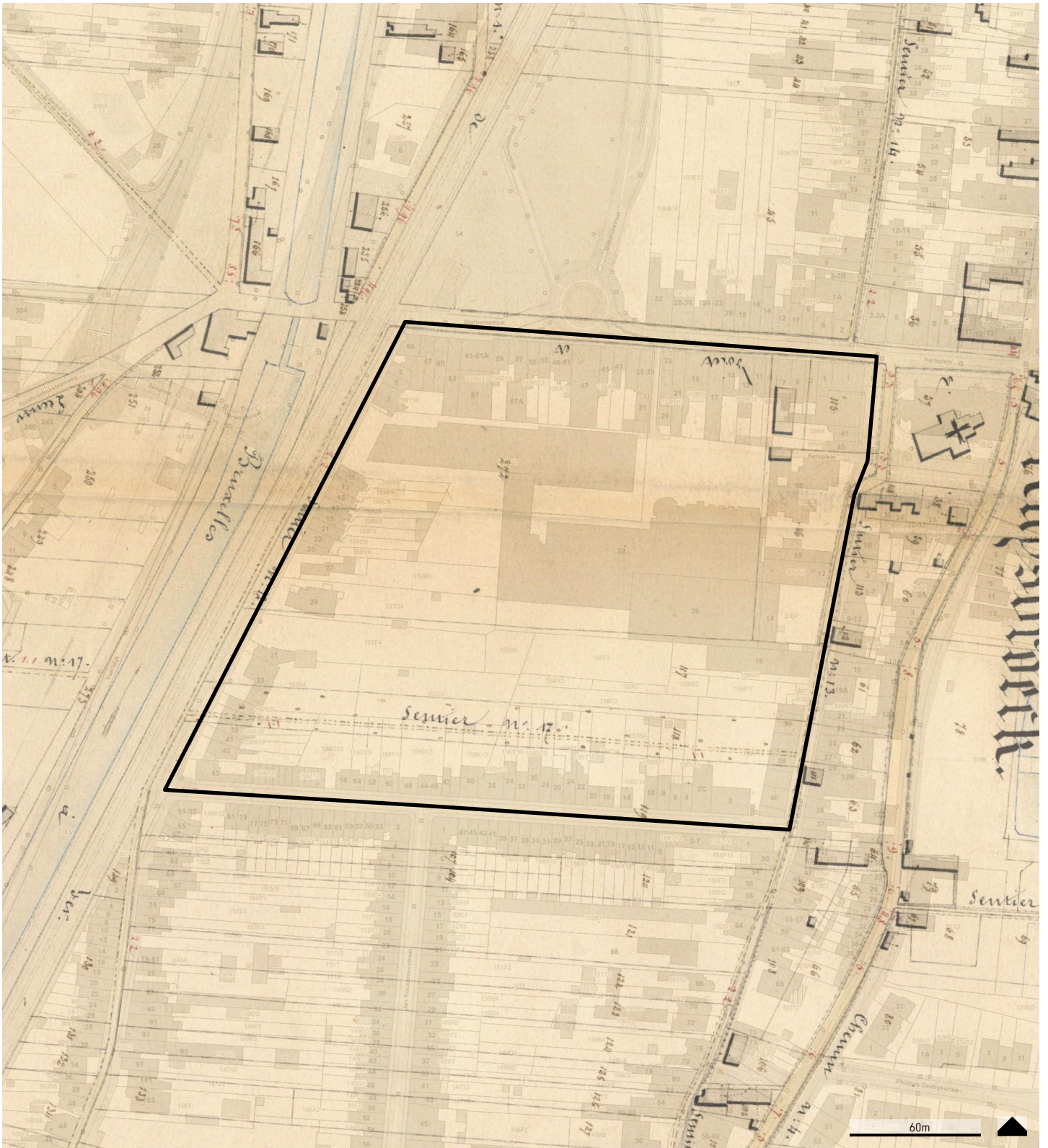
RUP Ruisbroek Centrum
 Sint-Pieters-Leeuw
5
STRATENATLAS

 projectgebied



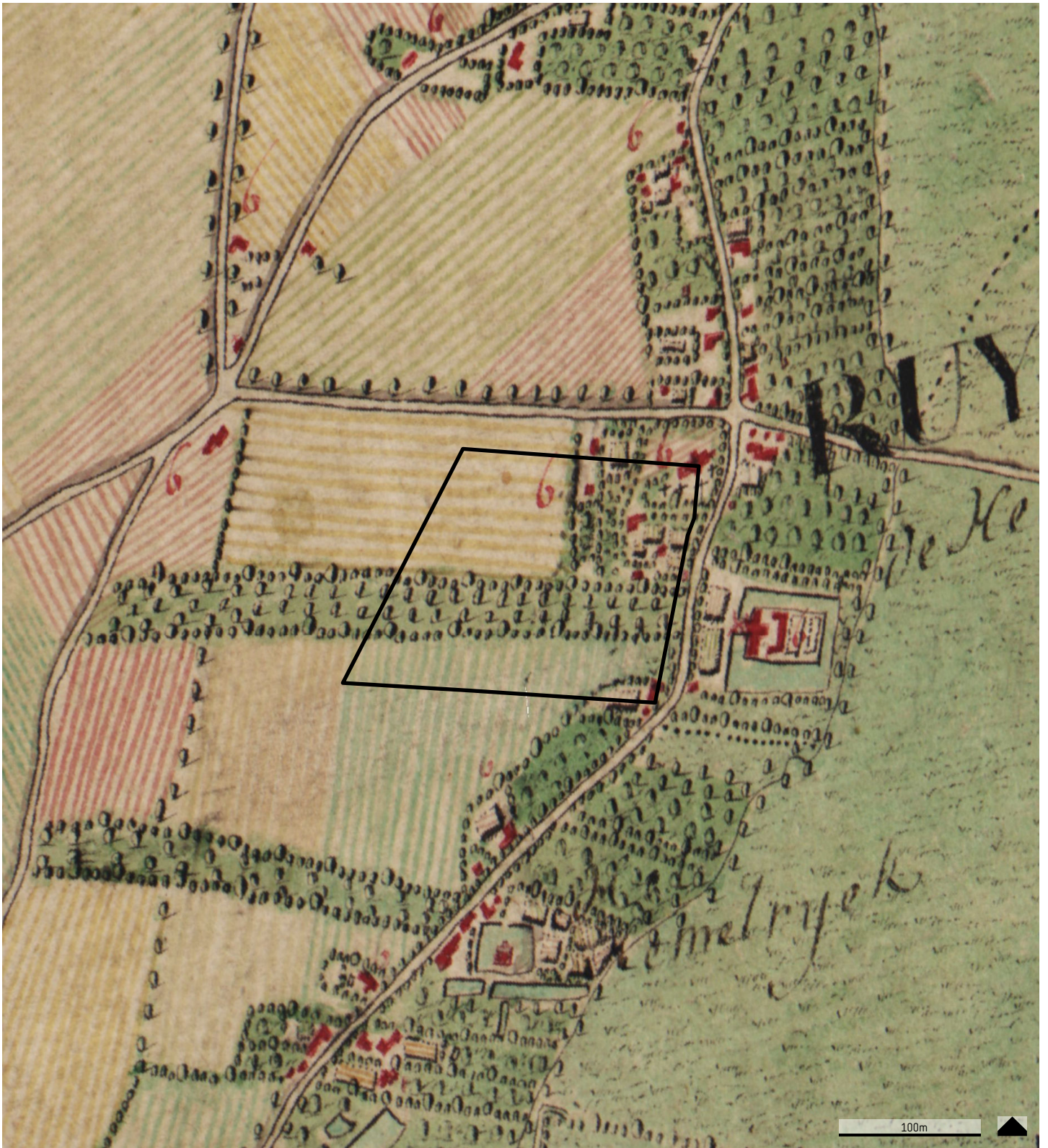
Bron: WRS 3rd; WRS AIV; Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen II

RUP Ruisbroek Centrum
 Sint-Pieters-Leeuw
6
DIGITAAL HOOGTEMODEL



Bron: Informatie Vlaanderen, WMS Roadpleegdienst voor historische cartografie, WMS GRB

RUP Ruisbroek Centrum
Sint-Pieters-Leeuw
7
ATLAS DER BUURTWEGEN

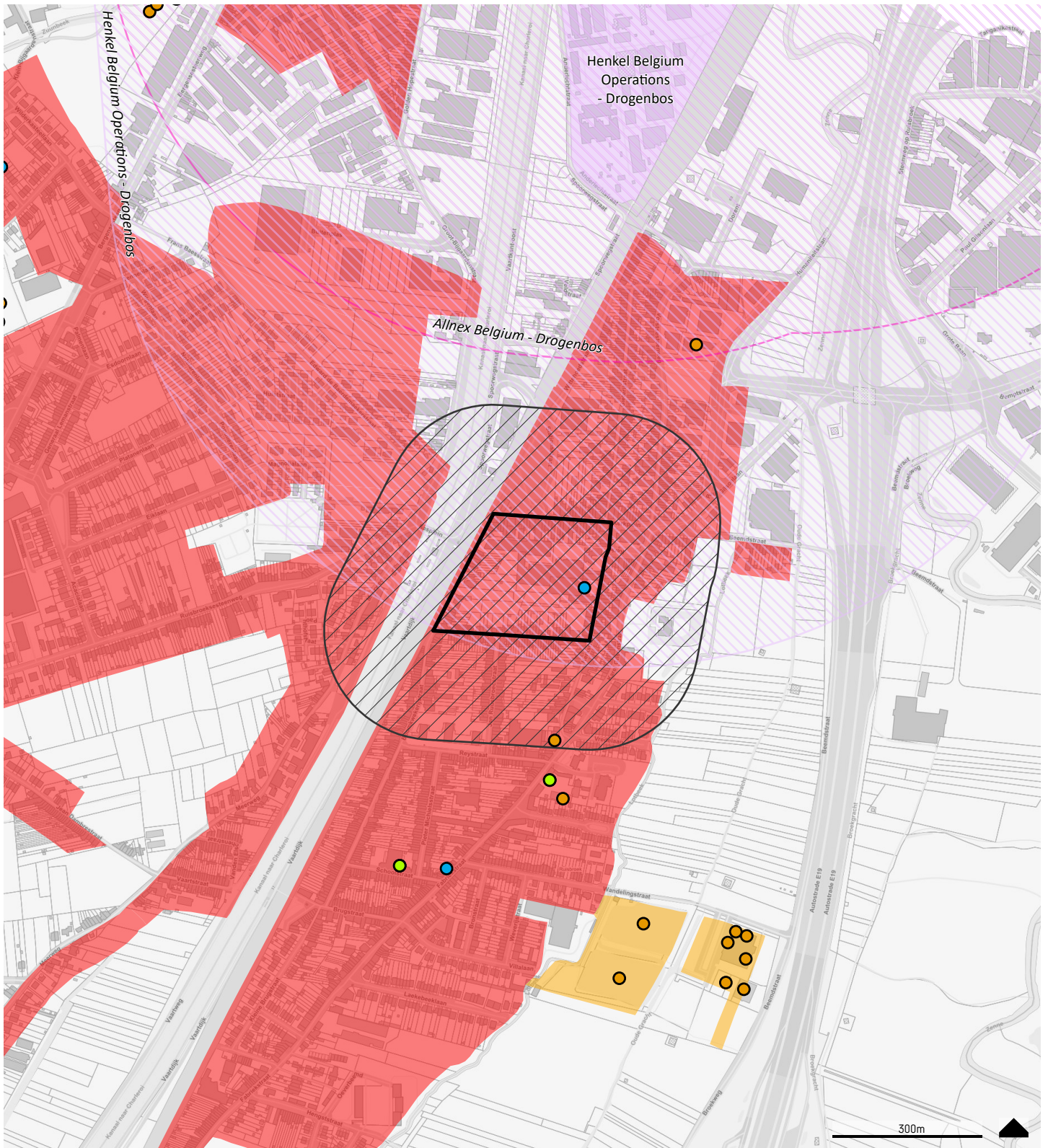


Bron: Informatie Vlaanderen, WPS Kadipegdienst voor historische cartografie

RUP Ruisbroek Centrum
Sint-Pieters-Leeuw
8
FERRARISKAART

 projectgebied

SWECO 



Bron: WMS GrB, WFS MercatorNet, POI Geopunt - download WFS-data dd. 2023-08-21

- projectgebied
- projectgebied buffer 200m

Voorzieningen:

- Ziekenhuizen (alg/psych)
- Oudervoorzieningen (RH/WZC)
- Onderwijs
- Kinderopvang
- Recreatie

- Recreatiegebied (gewestplan)
- woongebied (gewestplan)

Seveso-bedrijven:

- Hogedrempel Seveso-bedrijven
- Lagedrempel Seveso-bedrijven

Seveso consultatiezones:

- Hogedrempel Seveso-bedrijven
- Lagedrempel Seveso-bedrijven

RUP Ruisbroek Centrum
Sint-Pieters-Leeuw

9

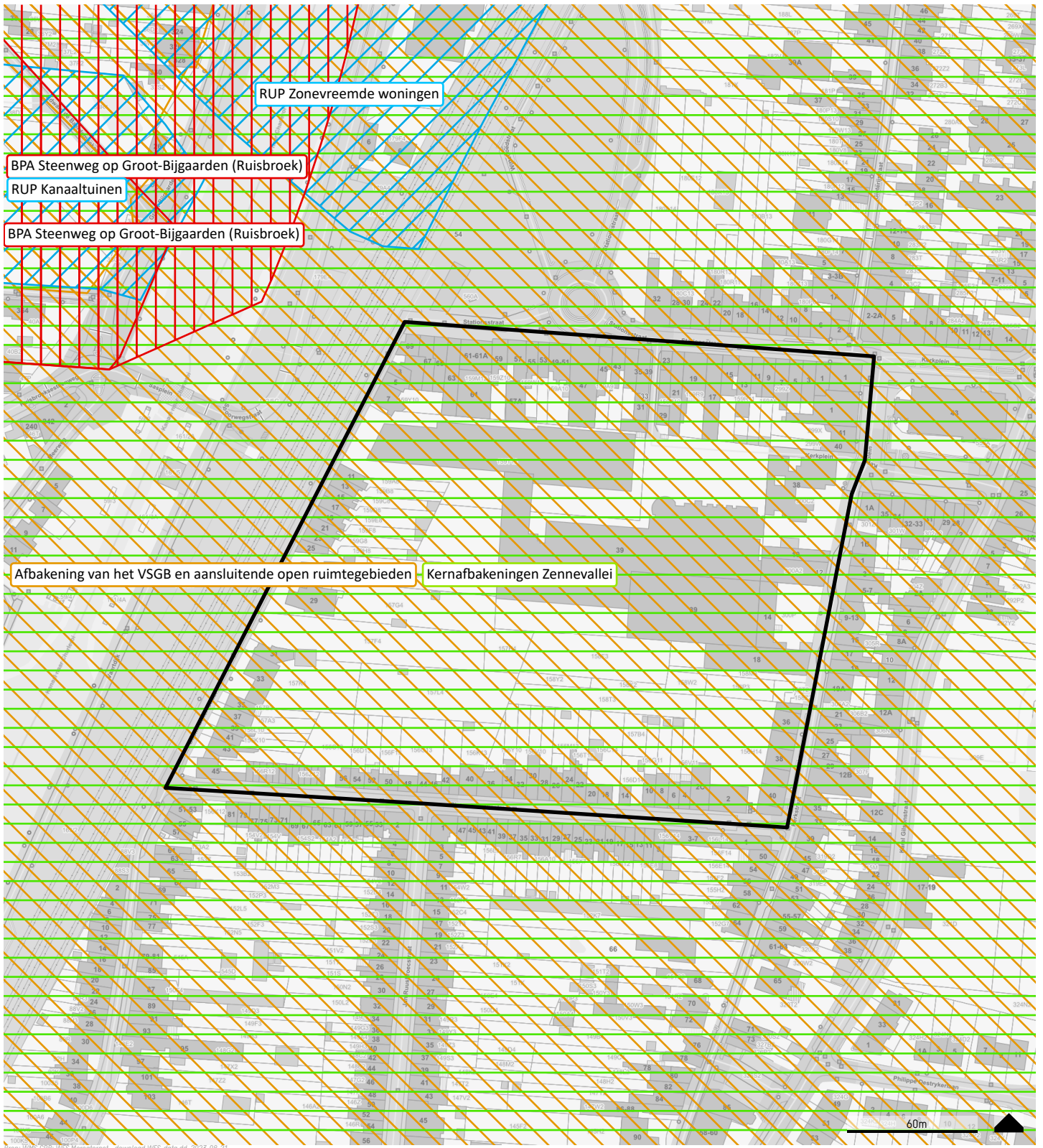
**EXTERNE
MENSVEILIGHEID**



bron: WFS data, WFS MercatorNet (gewestplan toestand 01/01/2002, correctie 14/12/2018) - download WFS-data dd. 2023-08-21

RUP Ruisbroek Centrum
Sint-Pieters-Leeuw
10
GEWESTPLAN

- | | |
|--|--|
| projectgebied | 0102 - woongebieden met landelijk karakter |
| 150c - bestaande hoofdverkeerswegen | 0105 - woonuitbreidingsgebieden |
| 150e - spoorwegen: bestaande lijnen | 0600 - bufferzones (T) |
| 150m - aan te leggen hogesnelheidslijn | 0700 - groengebieden |
| 1506 - reservatiegebieden | 1000 - industriegebieden |
| 1800 - op te heffen reservatiestrook | 1100 - ambachtelijke bedrijven en kmo's |
| 0100 - woongebieden | 1504 - bestaande waterwegen |



Bron: WMS grid; WFS Mercatornet - download WFS-data dd. 2023-08-21

RUP Ruisbroek Centrum
 Sint-Pieters-Leeuw
11
BPA's en RUP's

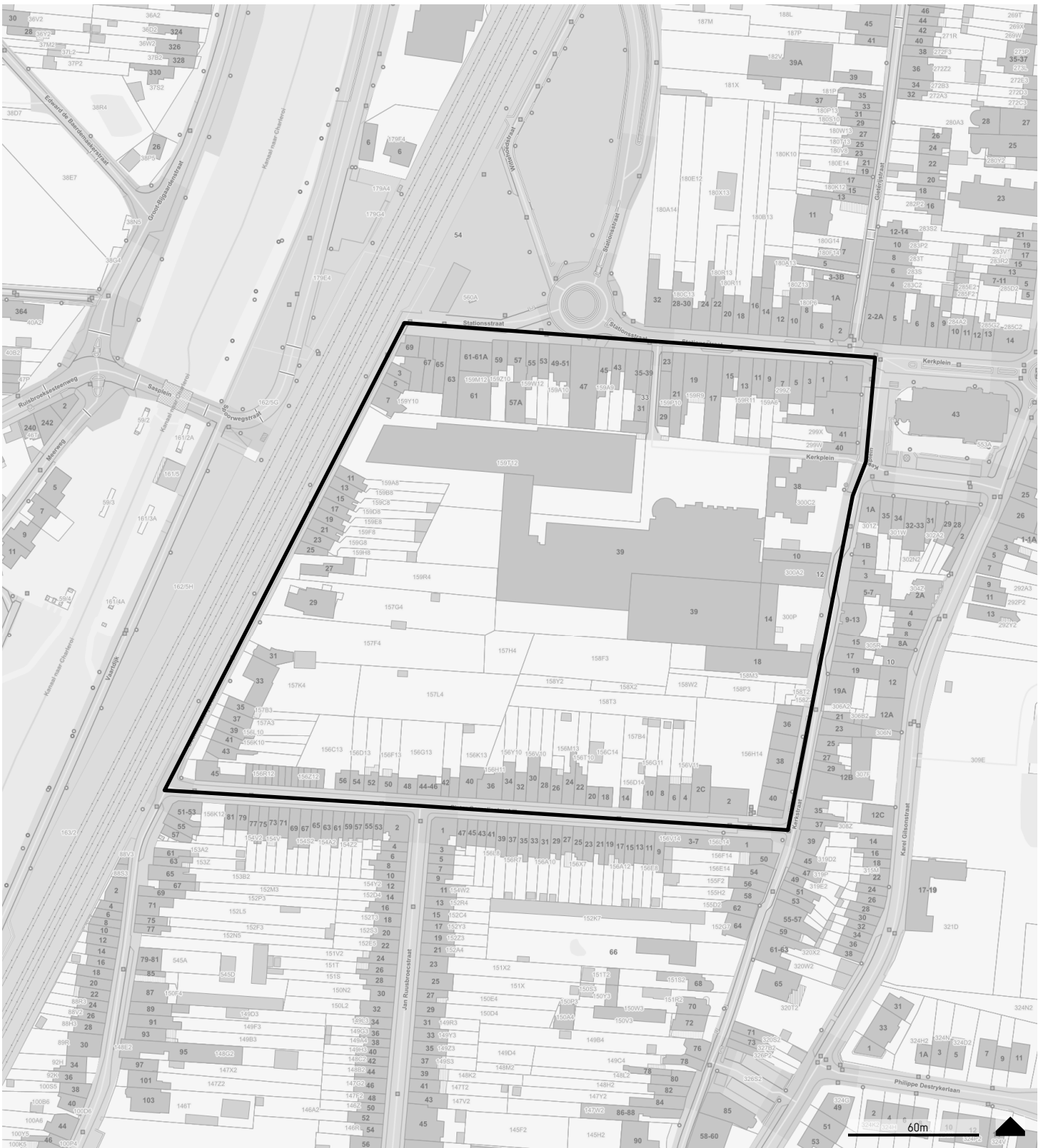
- projectgebied
- Bestemmingsplannen**
- BPA
- Gemeentelijk RUP
- Provinciaal RUP
- Gewestelijk RUP



Bron: WMS GIS; WFS MercatorNet, CAI 11/2021 - download WFS-data dd. 2023-08-21





RUP Ruisbroek Centrum
 Sint-Pieters-Leeuw
12
ARCHEOLOGIE

- projectgebied
- archeologische sites (beschermd onroerend erfgoed)
- gebieden geen archeologie (onroerend erfgoed)
- archeologische zones (vastgestelde inventaris onroerend erfgoed)
- archeologie elementen (wetenschappelijke inventaris onroerend erfgoed)
- archeologie gehelen (wetenschappelijke inventaris onroerend erfgoed)
- archeologische elementen (CAI)



Bron: WMS GIS, WPS MercatorNet - download WFS-data dd. 2023-08-21

RUP Ruisbroek Centrum
 Sint-Pieters-Leeuw
13
ONROEREND ERFGOED
LANDSCHAPSATLAS

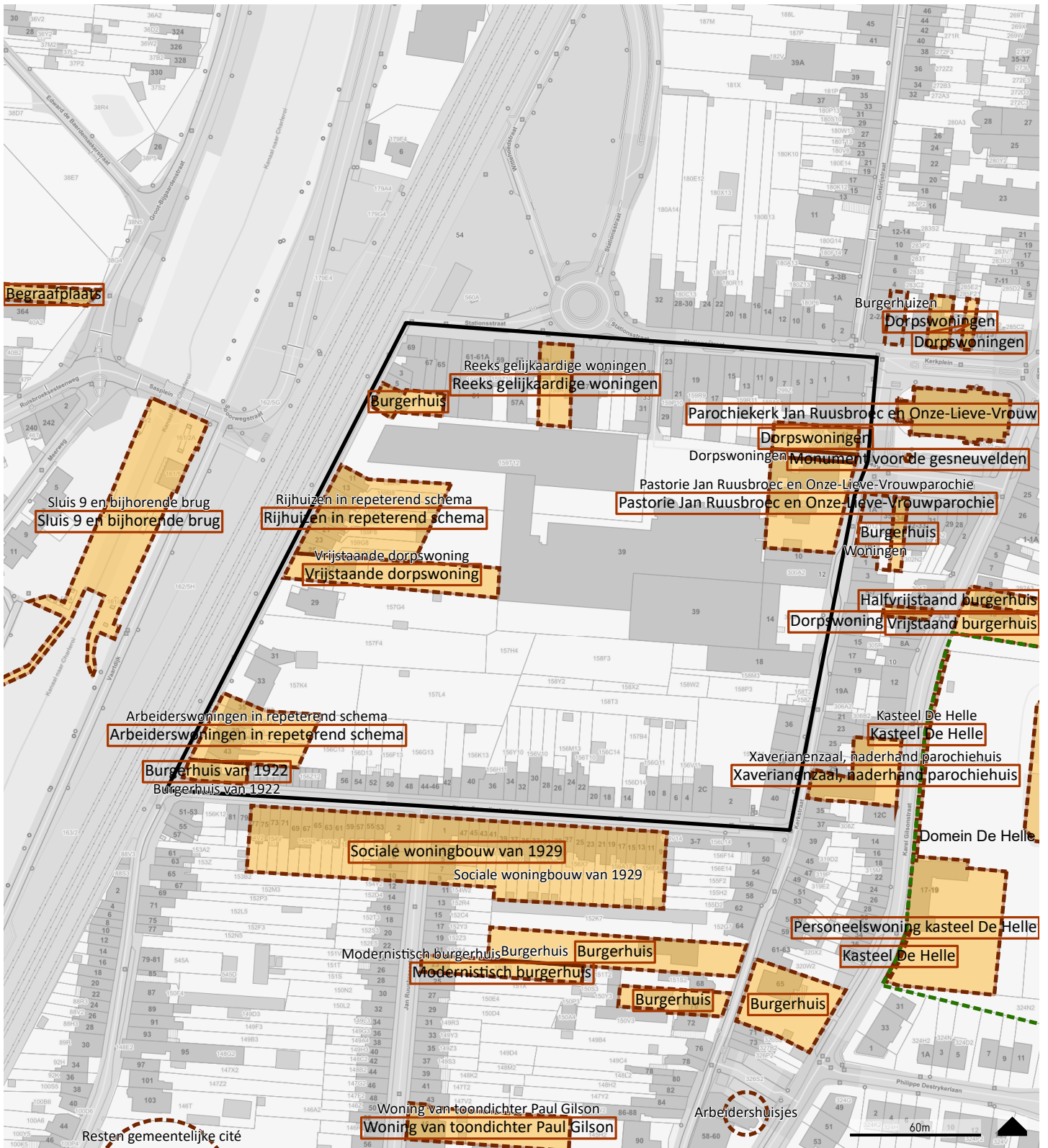
-  projectgebied
-  beheersplannen
-  landschapsatlas vastgestelde inventaris
-  erfgoedlandschappen (indicatief)



Bron: WMS GIS; WFS Mercator/Net - download WFS-data dd. 2023-08-21

RUP Ruisbroek Centrum
 Sint-Pieters-Leeuw
14
ONROEREND ERFGOED
BESCHERMINGEN

- projectgebied
- overgangszones
- cultuurhistorische landschappen
- stads-en dorpsgezichten
- archeologische sites
- monumenten
- Unesco werelderfgoed
- Unesco Werelderfgoed - bufferzones
- Unesco Werelderfgoed - kernzones



Bron: WMS 016; WPS MercatorNet - download WFS-data dti. 2023-09-21

- projectgebied
- wetenschappelijke inventarissen (niet vastgestelde erfgoedobjecten)
- landschappelijk erfgoed - elementen
- bouwkundig erfgoed - elementen
- vastgestelde inventarissen (aanduidingsobjecten)
- bouwkundig erfgoed
- historische tuinen en parken
- houtige beplantingen
- wetenschappelijke inventarissen (niet vastgestelde erfgoedobjecten)
- bouwkundig erfgoed - gehelen
- landschappelijk erfgoed - gehelen

RUP Ruisbroek Centrum
Sint-Pieters-Leeuw
15
ONROEREND ERFGOED
INVENTARISSEN



Bron: WMS GRB; DVG Bodemkaart 2.0 (2017)












RUP Ruisbroek Centrum
 Sint-Pieters-Leeuw
16
BODEMKAART

- projectgebied
- bodemkaart**
- Antropogeen
- Droge leem
- Natte klei





Bron: WMS GIS; WFS MercatorNet - download WFS-data dd. 2023-08-21

RUP Ruisbroek Centrum
 Sint-Pieters-Leeuw
17
BODEMONDERZOEK OVAM








- | | |
|---|---|
|  projectgebied | <u>bodemonderzoeken en saneringen</u> |
|  schadegevallen en meldingen |  Sitebesluit |
|  Evaluatierapport schadegeval |  Oriënterend bodemonderzoek |
|  Melding schadegeval |  Beschrijvend bodemonderzoek |
|  Vaststelling schadegeval |  Bodemsaneringsproject |
|  Melding bodemverontreiniging |  Eindevaluatieonderzoek |



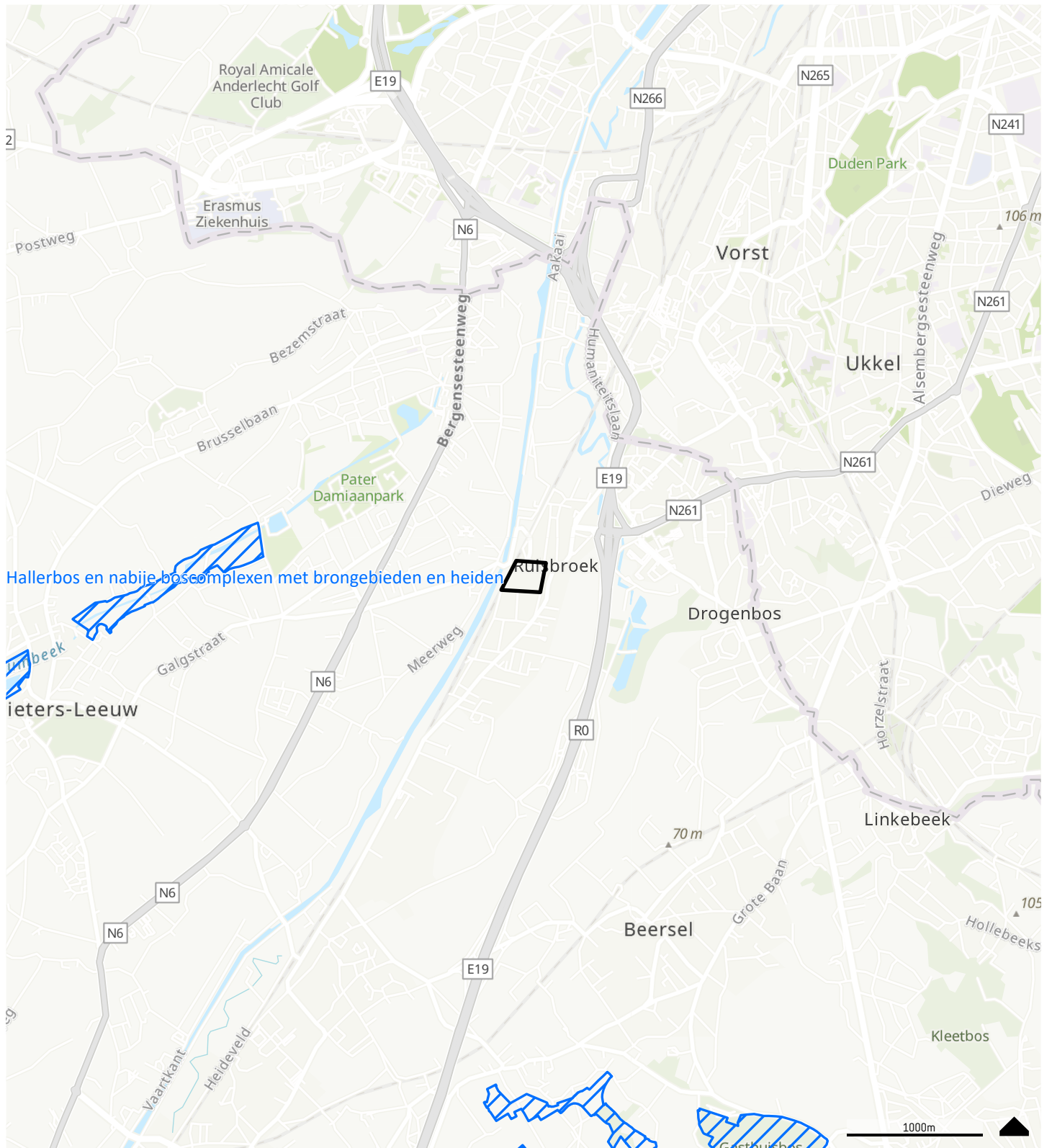
bron: orthofotomazieek, middenschaalig, winteropnamen, kibur, meest recent, Vlaanderen, WFS AV: IN60, BWK versie 2, 2016 - download WFS-data dd. 2023-08-21

-  projectgebied
-  belangrijke faunistische waarde

BWK-zone:

-  Biologisch minder waardevol
-  Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
-  Complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  Complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  Biologisch waardevol
-  Complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  Biologisch zeer waardevol

RUP Ruisbroek Centrum
Sint-Pieters-Leeuw
18
BIOLOGISCHE
WAARDERINGSKAART



Bron: ESRI, DeLorme, NAVTEQ canvas world light gray base; WFS MercatorNld; WFS PDOK (NL) - download WFS-data dd. 2023-08-21

RUP Ruisbroek Centrum
Sint-Pieters-Leeuw
19
NATURA 2000

 projectgebied


Natura 2000:


 Habitatrictlijngebieden

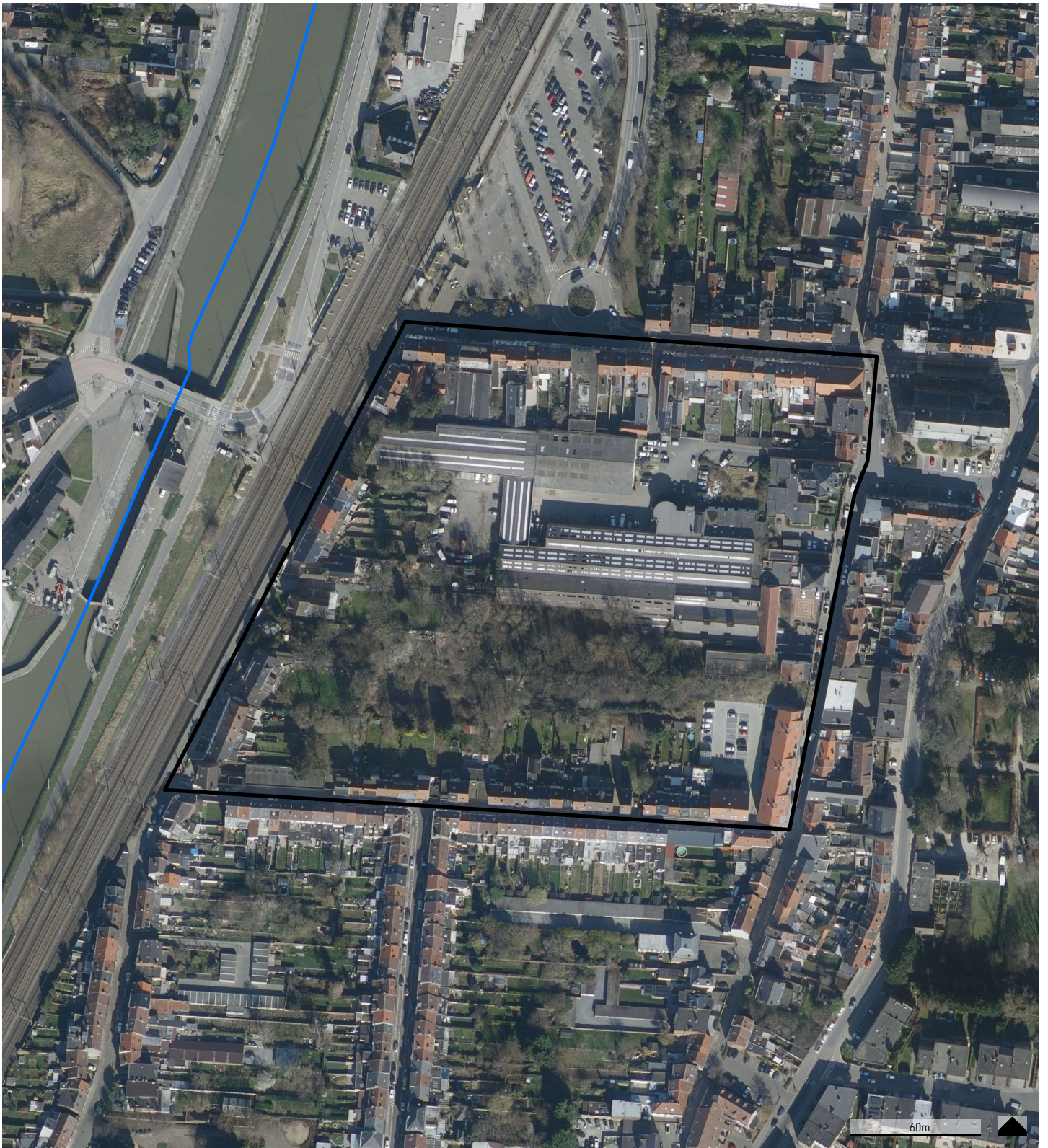
 Vogelrichtlijngebieden

 Ramsar

Duinendecreet:







 Beschermd duingebied

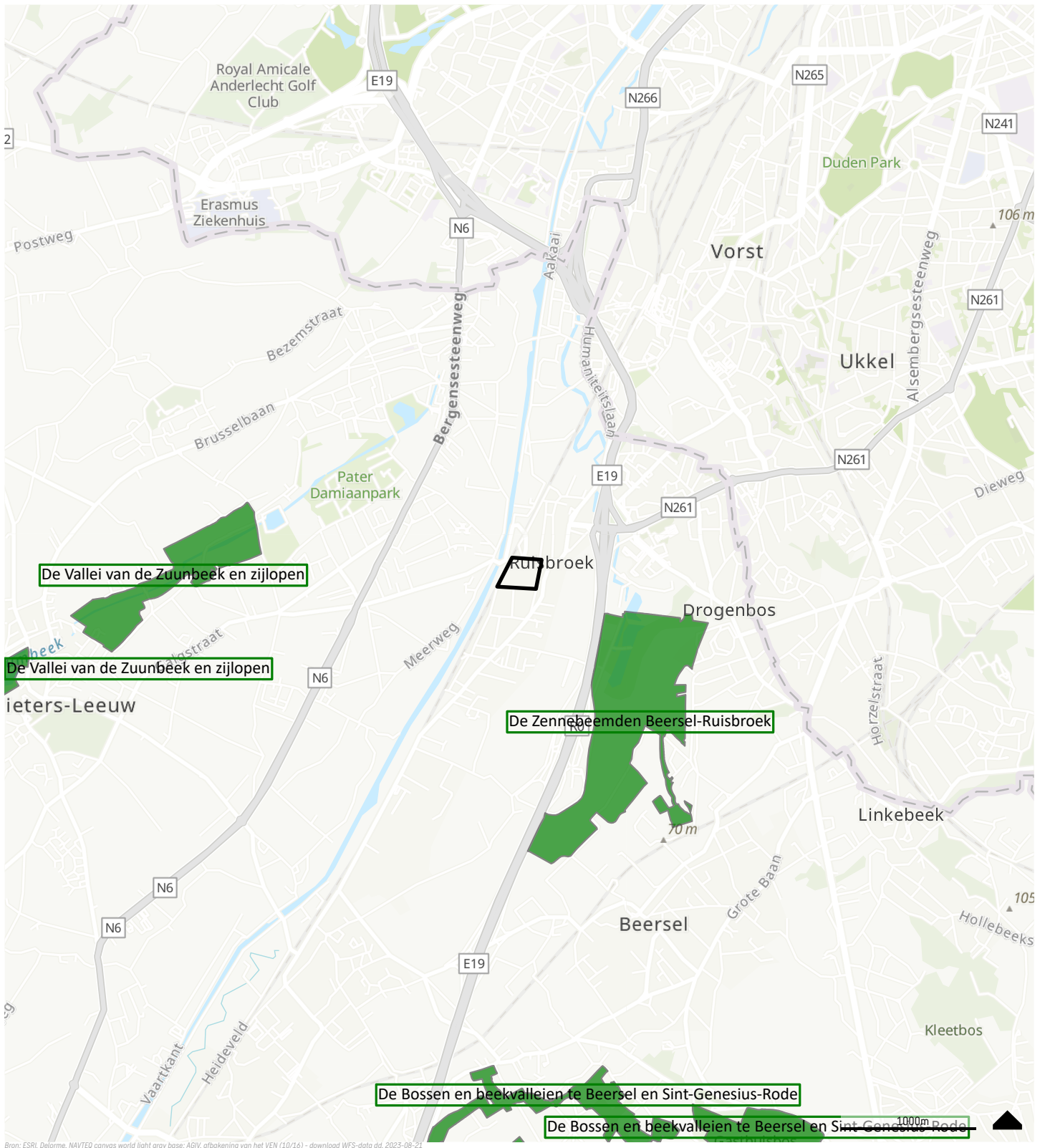
 Voor het duingebied belangrijk landbouwgebied



bron: Orthofotomazieek, middelenchtig, winteropnamen, Aibu, meest recent, Vlaanderen, WFS-Air-Info, BWK versie 2, 2016, Boswijzer 2016, VHA WFS-MercatorNet - download WFS-data dt. 2023-08-21

RUP Ruisbroek Centrum
 Sint-Pieters-Leeuw
20
NATURA 2000 HABITAT
EN BOSWIJZER

-  projectgebied
-  Bos
-  VHA-waterlopen
- BWK 2:**
-  Habitat
-  Onzeker habitat
-  Deels habitat





Bron: ESRI, Delorme, NAVTEQ canvas world light gray base; AGIV, afbakening van het VEN (10/16) - download WFS-data dd. 2023-08-21


RUP Ruisbroek Centrum
 Sint-Pieters-Leeuw
21
VEN

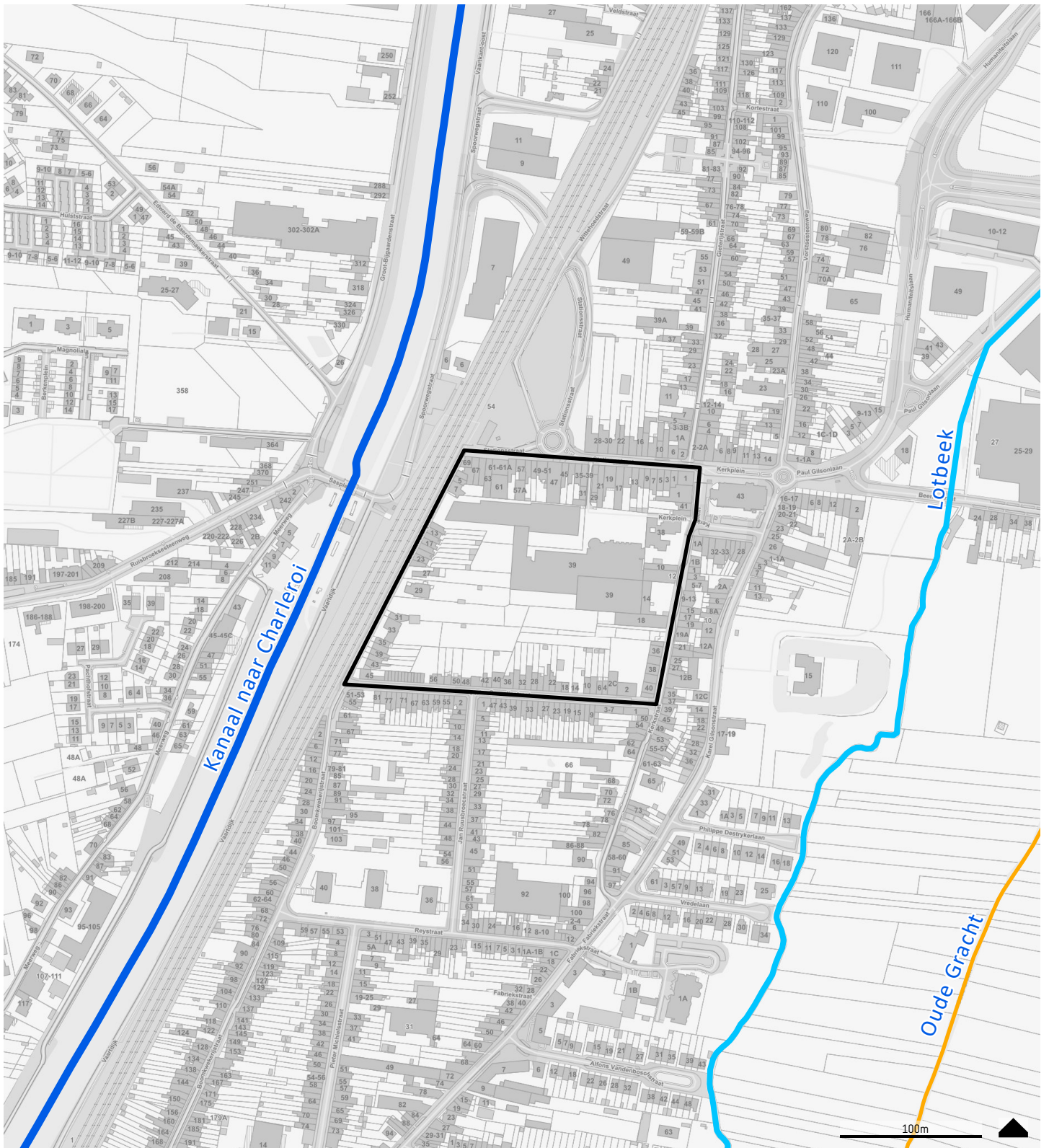
 projectgebied

VEN/ IVON-gebied:

 Grote Eenheden Natuur

 Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling

 Natuurverwevingsgebied



Bron: WRS GRB, WRS VHA, WFS D01 waterwingebieden en beschermingszones, WFS Polders en Wateringen - download WRS-ota-td. 2023-09-21

RUP Ruisbroek Centrum
Sint-Pieters-Leeuw

22

VLAAMSE HYDROGRAFISCHE
ATLAS

▭ projectgebied

VHA-waterlopen:

— Bevaarbaar

— Geklasseerd, eerste categorie

— Geklasseerd, tweede categorie

— Geklasseerd, derde categorie

— Niet geklasseerd

▨ Polder

▨ Watering

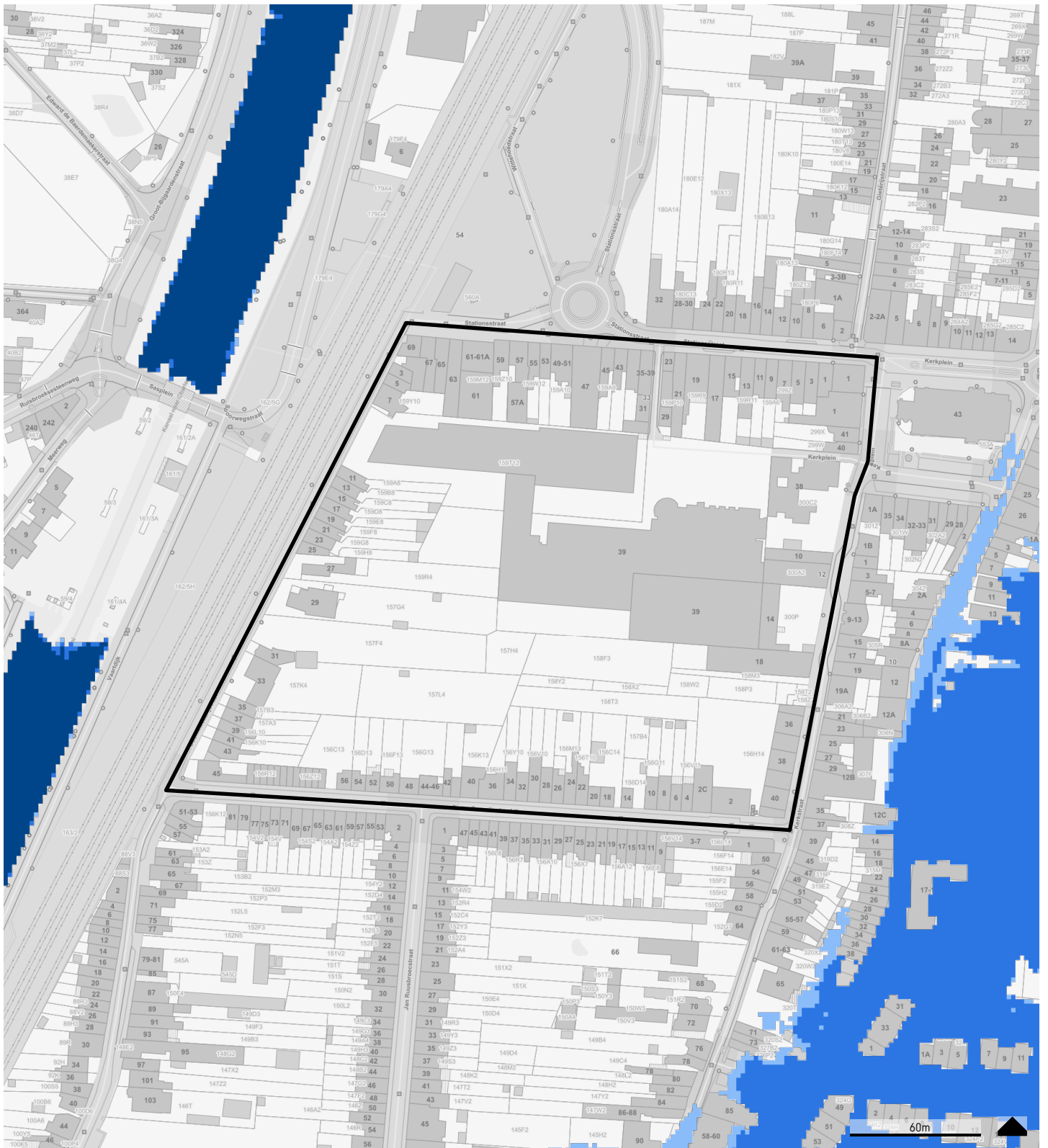
Grondwaterwingebieden:

▨ Winning

▨ Beschermingszone type I

▨ Beschermingszone type II

▨ Beschermingszone type III




Bron: WMS 016, <https://geoservice.waterinfo.be> - download WFS-data dd. 2023-08-21





RUP Ruisbroek Centrum
Sint-Pieters-Leeuw

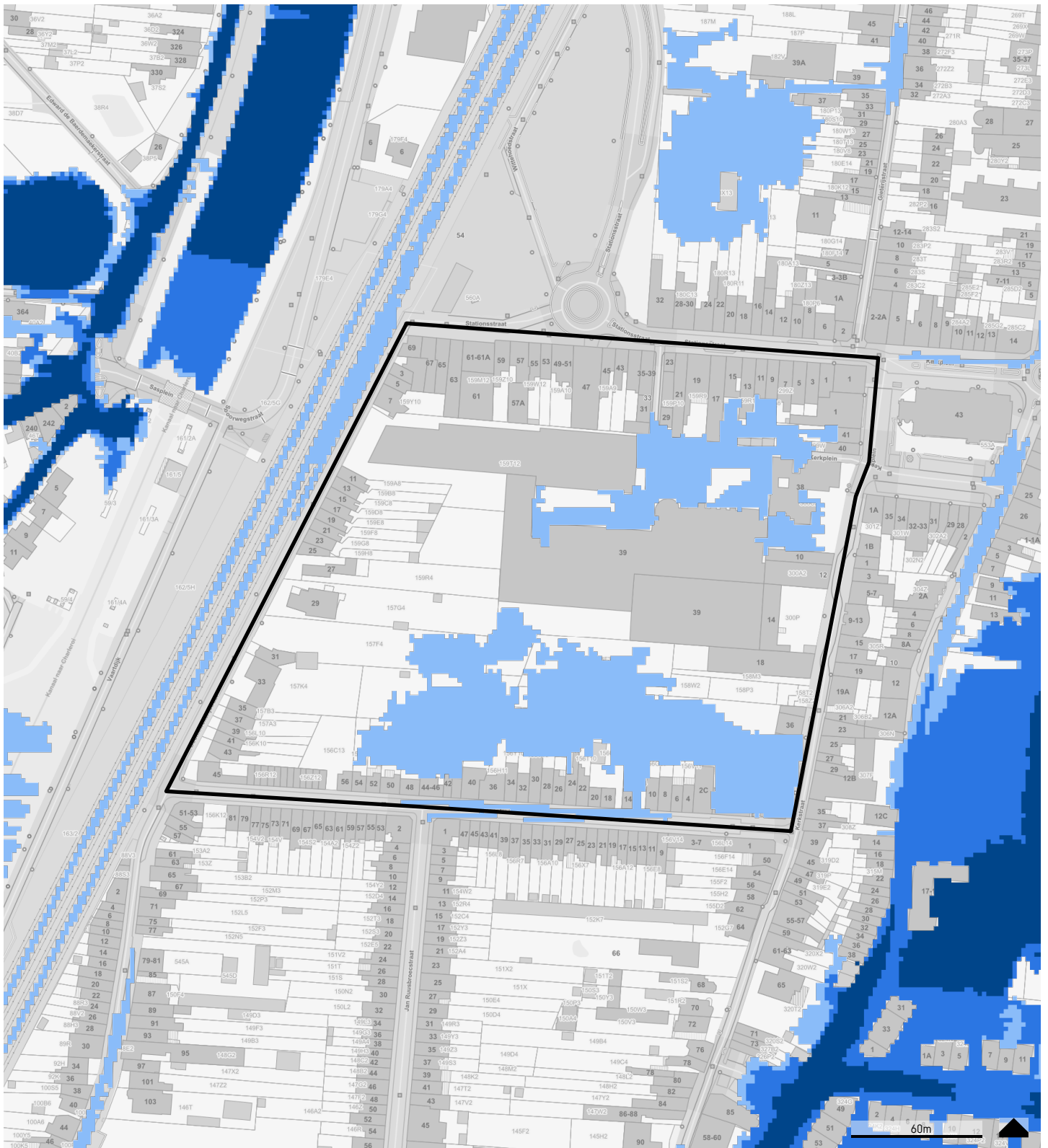
28

OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN FLUVIAAL

 projectgebied

Nieuwe watertoets - Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal

-  A - Geen overstroming gemodelleerd
-  B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
-  C - Kleine kans op overstromingen
-  D - Middelgrote kans op overstromingen




Bron: WMS GIS, <https://geoservice.waterinfo.be> - download WFS-data dd. 2023-08-21





RUP Ruisbroek Centrum
Sint-Pieters-Leeuw

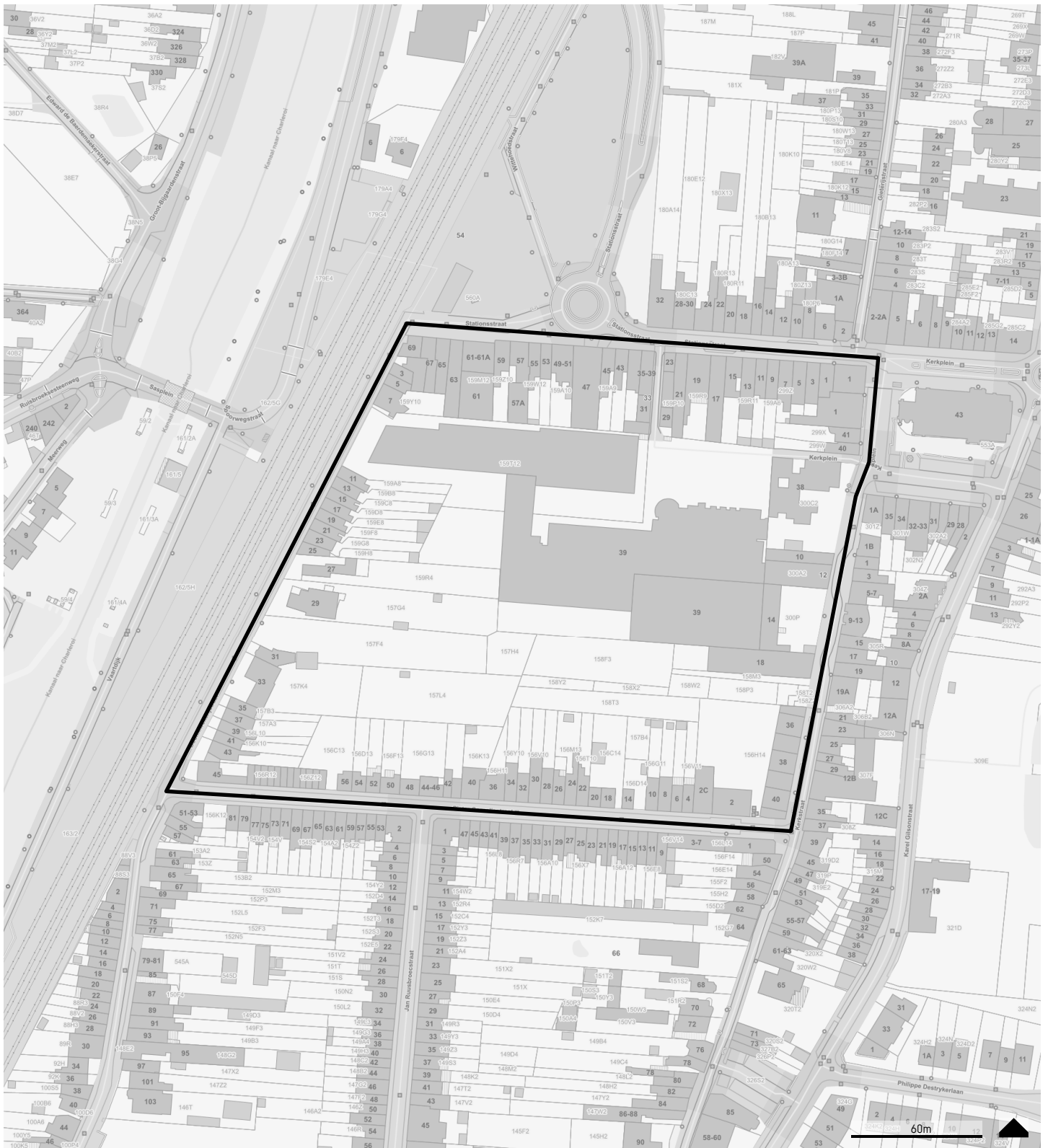
29

OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN PLUVIAAL

 projectgebied

Nieuwe watertoets - Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal

-  A - Geen overstroming gemodelleerd
-  B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
-  C - Kleine kans op overstromingen
-  D - Middelgrote kans op overstromingen



Bron: WMS 016, <https://geoservice.waterinfo.be> - download WFS-data dd. 2023-08-21





RUP Ruisbroek Centrum
Sint-Pieters-Leeuw

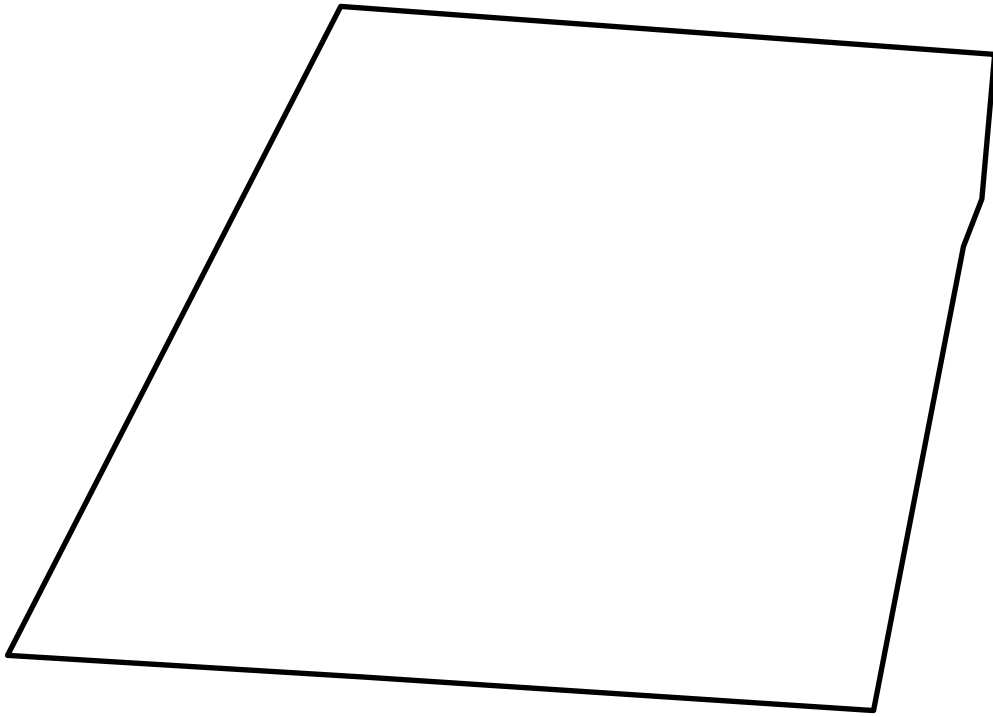
30

OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN VANUIT DE ZEE

 projectgebied

Nieuwe watertoets - Overstromingsgevoelige gebieden vanuit de zee

-  A - Geen overstroming gemodelleerd
-  B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
-  C - Kleine kans op overstromingen
-  D - Middelgrote kans op overstromingen






Bron: WMS GRB; WMS VMM Signaalgebieden

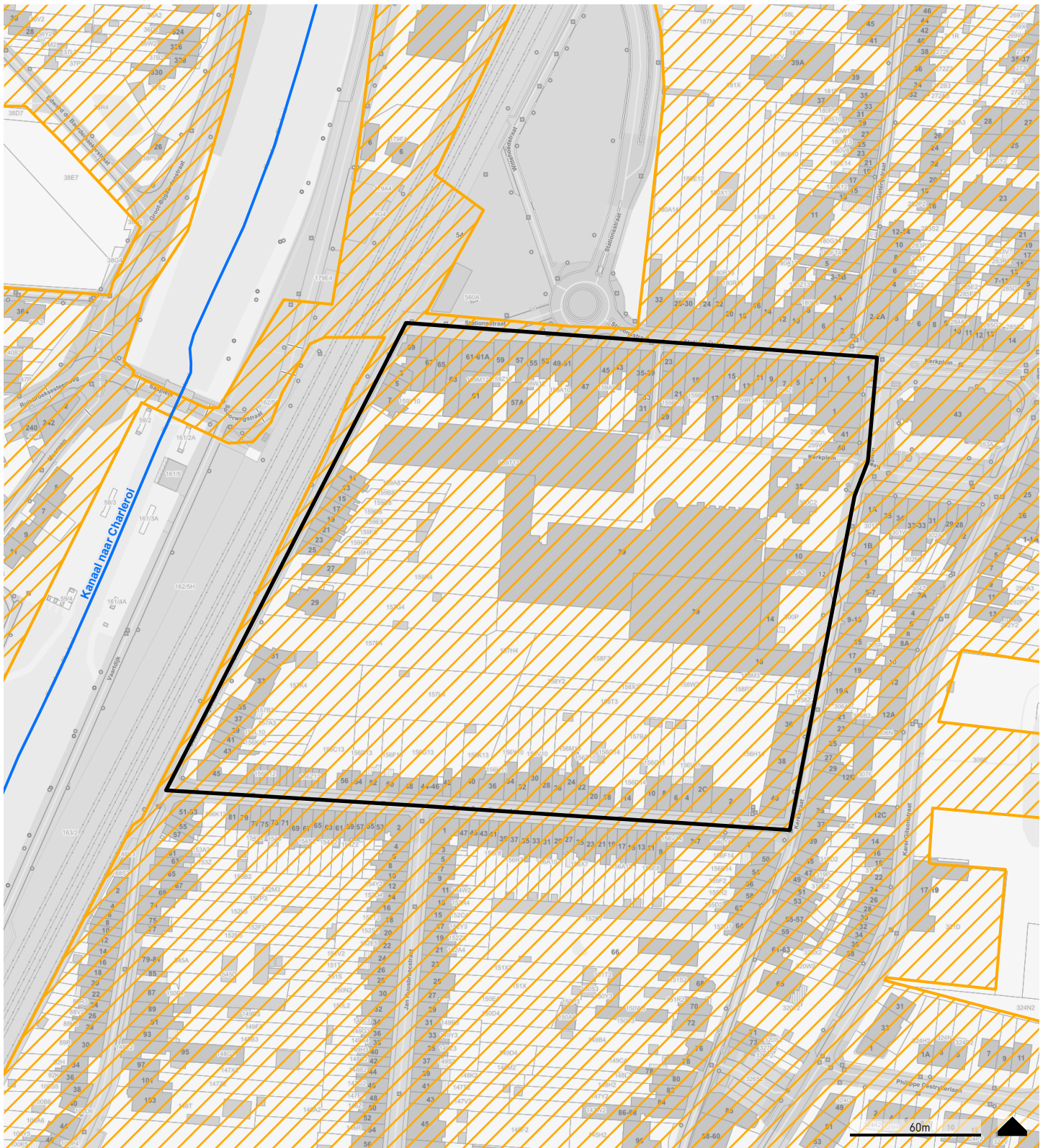


RUP Ruisbroek Centrum
Sint-Pieters-Leeuw

31

VMM SIGNAALGEBIEDEN

-  projectgebied
-  Bouwrijke opgave
-  Verscherpte watertoets



Bron: WMS GRB; WPS MercatorNet VHA; WMS VMM Stroomgebiedbeheerplannen- Zoneringen - download WFS-data dd. 2023-08-21

RUP Ruisbroek Centrum
Sint-Pieters-Leeuw
32
VMM ZONERINGEN

-  projectgebied
-  VHA-waterlopen
-  Woonkernen
-  Collectief geoptimaliseerd buitengebied
-  Collectief te optimaliseren buitengebied
-  Individueel te optimaliseren buitengebied - IBA aanwezig
-  Individueel te optimaliseren buitengebied - IBA gepland
-  Individueel te optimaliseren buitengebied - gesloten opvangsysteem aanwezig
-  Individueel te optimaliseren buitengebied - gesloten opvangsysteem gepland

8.2 MER-ontheffing



Vlaanderen
is omgeving

Vlaamse Overheid, Departement Omgeving
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en –projecten
Team Omgevingseffecten
Milieueffectrapportage
mer@vlaanderen.be
www.omgeving.vlaanderen.be

Bepaling over de plan-MER-plicht van het RUP Ruisbroek Centrum ACV site Sint-Pieters-Leeuw

Dossiernummer: SCRI24040

1. Toetsing aan het toepassingsgebied¹

De gemeente Sint-Pieters-Leeuw stelt een RUP op met als doel het (plaatselijk) herzien van het BPA Ruisbroek Centrum in functie van een verantwoorde ruimtelijke en stedenbouwkundige invulling. De bepalingen in huidig BPA zijn immers gedateerd en te beperkend om tot een goede ontwikkeling te komen. Met de nieuwe ontwikkeling wenst de gemeente het plangebied te transformeren tot een bloeiende en leefbare wijk die voldoet aan de hedendaagse normen voor duurzaamheid en klimaatbestendigheid.. Het Team Omgevingseffecten ontving op 7/10/2024 de scopingnota (versie mei 2024). Op deze versie van de scopingnota had het Team Omgevingseffecten nog enkele opmerkingen, onder andere over de beschrijving van een aantal milieueffecten van het voorliggende planvoornemen. Er werden daarom aanpassingen/aanvullingen gevraagd op 27/11/2024. De scopingnota werd opnieuw ingediend op 4/12/2024. 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.

Het Team Omgevingseffecten 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 het Team Omgevingseffecten rekening met de startnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en met de verwerking hiervan in de scopingnota.

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

De periode van raadpleging liep van 8/1/2024 t.e.m. 7/3/2024 en een participatiemoment vond plaats op 17/1/2024.

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

In hoofdstuk 1 van de scopingnota werden de adviezen en de inspraakreacties opgelijst. Hierin wordt vermeld hoe de opmerkingen verwerkt zijn.

Een aantal adviezen en inspraakreacties bevatten vooral opmerkingen op het plan zelf. De adviezen en inspraakreacties bevatten geen opmerkingen over de aanzienlijkheid van de milieueffecten. Uit de scopingnota blijkt dat er voldoende informatie is over de milieueffecten van het plan om te kunnen besluiten dat deze effecten niet aanzienlijk zijn.

Team Omgevingseffecten ondersteunt de werkwijze van de screening om desgevallend, na de conclusie per discipline dat er geen aanzienlijke effecten zijn, nog suggesties op te sommen. Deze doen geen afbraak aan de conclusie maar zijn logische en vanzelfsprekende ideeën die opgelijst worden om vb. makkelijk teruggevonden te kunnen worden in de latere fasen van het RUP of de eruit voortvloeiende projecten.

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 en zijn eigen opmerkingen en voorstellen, besluit het Team Omgevingseffecten dat werd aangetoond dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

3. Besluit

Op basis van bovenstaande motivering bepaalt het Team Omgevingseffecten 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 Omgevingseffecten vragen om opnieuw na te gaan of de opmaak van een plan-MER nodig is. Mogelijk volgt daarna een nieuwe voorlopige vaststelling en een nieuw openbaar onderzoek.

Getekend door: Isabel Jacobs (Signature)
Getekend op: 2024-12-05 15:47:06 +01:00
Reden: Ik keur dit document goed

Isabel Jacobs



Isabel Jacobs

Afdelingshoofd

Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten (GOP)

8.3 Overzicht adviezen en verwerking plenaire vergadering

Op **15 oktober 2024** werd het voorontwerp RUP Ruisbroek Centrum / ACV-site schriftelijk ter advies voorgelegd namens het college van burgemeester en schepen van Sint-Pieters-Leeuw. Bijgevoegd verslag geeft een overzicht van de ontvangen adviezen en eventuele verwerking.

Bespreking adviezen op voorontwerp RUP Ruisbroek Centrum / ACV site

Auteur : Thibault Devlies, Sil Goossens

1. Bespreking

Op 15 oktober 2024 werd het voorontwerp RUP Ruisbroek Centrum / ACV-site schriftelijk ter advies voorgelegd namens het college van burgemeester en schepenen van Sint-Pieters-Leeuw. Binnen de adviestermijn van 21 dagen, mocht het college het advies ontvangen van de volgende instanties:

- Departement Omgeving (18/10): Melding dat er geen advies zal worden uitgebracht
- Agentschap voor Natuur en Bos (21/10): Melding dat er geen advies zal worden uitgebracht
- OVAM (25/10)
- NMBS (29/10) – advies GUNSTIG
- Provincie Vlaams-Brabant (5/11) – advies GUNSTIG (met 2 opmerkingen)
- Provincie Vlaams-Brabant – wateradvies (5/11) – advies VOORWAARDELIJK GUNSTIG
- De Vlaamse Waterweg (5/11) – advies GUNSTIG

Op 6/11 werd het plan ook voorgelegd aan de Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening (Gecoro) van Sint-Pieters-Leeuw. Ook hier was het advies gunstig.

Specifieke aandachtspunten en voorwaarden worden hieronder besproken.

1.1 OVAM

Het advies van OVAM is identiek als het advies gegeven in het kader van de startnota en bestaat uit de oplistings een aantal informatiebronnen, een aantal algemene aandachtspunten en een specifiek aandachtspunt.

Het specifiek aandachtspunt is het volgende:

Binnen de betrokken zone is er ook nog een bodemsaneringsproject goedgekeurd. De bodemsanering is niet afgerond. Bij de invulling dient rekening te worden gehouden met de voorziene saneringsaanpak zijnde een opvolging van de VOCL grondwaterverontreiniging en indien nodig het opstarten van een back-up via gestimuleerde natuurlijke afbraak. Nodige overleg en terugkoppeling dient te gebeuren met de erkend bodemsaneringsdeskundige die de sanering opvolgt.

1.2 Provincie Vlaams-Brabant (ruimte)

Het advies is **gunstig**. Het planvoornemen is in overeenstemming met het provinciale en gemeentelijke (ruimtelijk) beleid en kan door de provincie principieel ondersteund worden. Er worden daarnaast **twee opmerkingen** geformuleerd:

1. Er wordt voorgesteld om in de zones van art. 1, 2 en 3 economische activiteiten (kleine ambachten en KMO) toe te laten: *‘Er wordt voorgesteld om voor de zones van art. 1, 2 én 3 economische activiteiten*

(kleine ambachten en KMO) toe te laten, voor zover ze omwille van schaal, mobiliteit of milieuhinderlijk karakter niet moeten worden afgezonderd op een bedrijventerrein. Eventueel kan wel nog een beperking gelegd worden op detailhandel voor panden die niet aan de Stationsstraat of het Kerkplein gelegen zijn. Om dit mogelijk te maken kan het aangewezen zijn om een onderscheid te maken tussen de noordelijke percelen in de zone van art. 1 en de zuidelijke.'

Terechte opmerking, werd aangepast: analoog aan de huidige bepalingen (BPA Ruisbroek Centrum) worden functies buiten het wonen nu enkel toegelaten ter hoogte van de Stationsstraat en het Kerkplein. Het bestemmingsvoorschrift ter hoogte van de zone 'Art. 1 Woonzone 1: bestaande woonschil' werd als volgt aangepast:

"De zone is bestemd voor wonen.

Ter hoogte van de percelen langs de Stationsstraat en het Kerkplein zijn ook de volgende aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen toegelaten, voor zover deze verenigbaar zijn met het wonen en hun onmiddellijke omgeving: kleinhandel, horeca, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen, recreatieve voorzieningen en kleinschalige ambacht."

2. De bemerking wordt gemaakt dat het niet altijd duidelijk is waar de toegepaste richtcijfers en percentages gebruikt in de doorrekeningen binnen de mer-discipline 'mens: mobiliteit' werden gehaald. Een aantal waarden worden eveneens in vraag gesteld.

Een aantal opmerkingen zijn terecht. De berekening bevatte bij nader inzien twee globale fouten

- o *Enerzijds werd gesteund op een gezinsgrootte van 2,23 personen, dit moet 2,43 zijn (gemiddelde voor Vlaams-Brabant volgens het richtlijnenboek)*
- o *Daarnaast werd gebruik gemaakt van de richtcijfers voor 'Structuurondersteunend kleinstedelijk gebied', waar dit 'Vlaams Stedelijk Gebied rond Brussel' moet zijn. Dit geeft als resultaat dat de waarden wat afwijken:*
 - *Aantal verplaatsingen op dagbasis: 2,15 ipv 2,23*
 - *Modal split woongerelateerde verplaatsingen: 58% ipv 50,3%*
 - *Modal split woonvisitegerelateerde verplaatsingen: 58% ipv 48%*
 - *Modal split werkgerelateerde verplaatsingen: 71% ipv 68%*
 - *Modal split dienstgerelateerde verplaatsingen: 43% ipv 53%*
 - *Modal split winkelgerelateerde verplaatsingen: 64% ipv 53%*

Dit alles heeft als gevolg dat het aantal autobewegingen in de spitsperiodes niet correct werd ingeschat:

- *Scenario 'enkel wonen': **61 autobewegingen in de ochtendspits, 63 in de avondspits** (ten opzichte van resp. 51 en 52 autobewegingen)*
- *Scenario 'wonen met maximaal andere functies': **152 autobewegingen in de ochtendspits, 202 in de avondspits** (ten opzichte van resp. 129 en 161 autobewegingen)*

Daarnaast werd meer uitleg gevraagd omtrent hoe de inschatting gemaakt is van een oppervlakte van 3099 m² voor winkel- en dienstverplaatsingen. Dit wordt reeds beschreven in de bespreking van de cijfers, maar wordt hieronder nog wat meer verduidelijkt met de berekeningen.

Uitgaande van een terreinoppervlakte van 22 315 m² en een V/T-index van 1, wordt gerekend met een vloeroppervlakte van eveneens 22 315 m²

- Te verdelen over enkel woningen in het scenario 'enkel wonen', wordt deze oppervlakte gedeeld door een gemiddelde woonoppervlakte van 115 m², wat neerkomt op 194 woningen
- Te verdelen over woningen + functies in het tweede scenario, wordt de verdeling (2,6/1 – wonen/functies) gebruikt, dit komt dan neer op een oppervlakte functies van 22 315*(1/3,6)=6199 m². Gaan we uit van een evenwichtige verdeling, dan komt dit neer op 3099 m² handel en 3099 m² diensten. Het aantal woningen is in dit geval 140.

	BPA Ruisbroek Centrum	AANTAL	OPP
Oppervlakte projectgebied			22315
Aantal woningen	Scenario allemaal woningen		
	Woningen > V/T = 1 >gem opp 115 m2	194	22 315
	Sociale woningen > ongebouwde blok bestemd voor sociale woningen A=720 m2 > bouwlagen 3,6 > gem oppervlakte 115 m2	23	
	Totaal aantal woningen	217	
Functies	Scenario max niet-wonen		
	Woningen > V/T = 1 > gem opp 115 m2 > 2,6/1 wonen <> functies	140	16 116
	Sociale woningen	23	
	Totaal aantal woningen	163	
	TOTAAL		6 199
	Handel (=1/2)		3 099
	Diensten (=1/2)		3 099

1.3 Provincie Vlaams-Brabant (wateradvies)

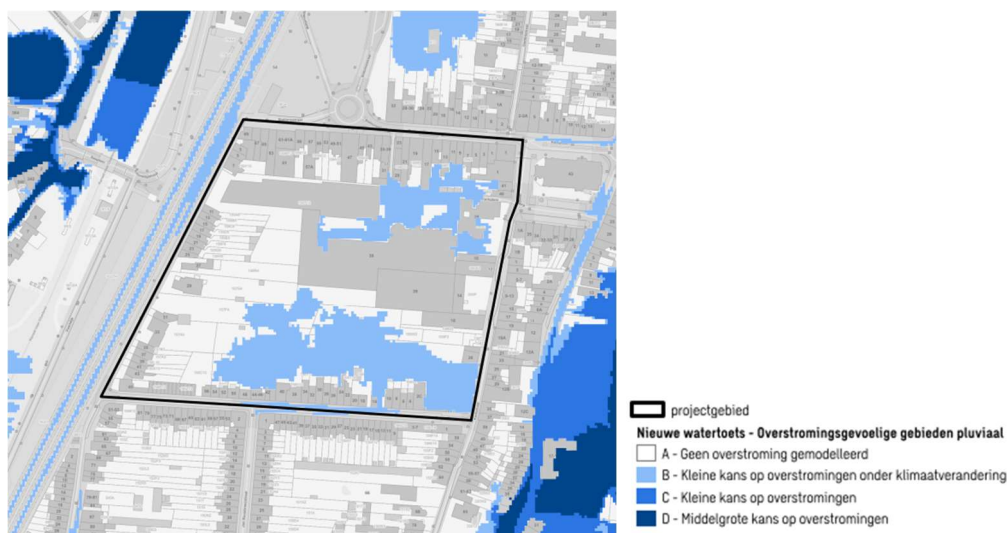
Het dossier wordt beoordeeld als **voorwaardelijk gunstig**.

In het kader van de verenigbaarheid met het watersysteem worden een aantal algemene principes meegegeven

- Verharding beperken tot het strikte minimum, niet-bebouwde zones maximaal landschappelijk inrichten voor de opvang/retentie en infiltratie van regenwater
- Gebruik van een waterdoorlatende fundering en voldoende onverharde randzones bij aanleg van verharde oppervlakten
- Gezien gevoeligheid aan (pluviale) overstromingen de nieuwe bebouwing beschermen tegen instromend water.

Daarnaast worden ook specifieke voorwaarden of maatregelen opgelegd in de zones die gelegen zijn in pluviaal en fluviaal overstromingsgevoelige gebieden met een middelgrote kans. Gezien de gevoeligheid aan pluviale overstromingen slechts behoort tot de klasse 'B' (Kleine kans op overstroming onder klimaatverandering), **zijn deze niet van toepassing op dit RUP**. Ook fluviale overstromingsgevoeligheid is er niet.

Mits aan deze voorwaarden wordt voldaan, is het advies van de provincie **gunstig**.



1.4 Gecoro Sint-Pieters-Leeuw

De Gecoro brengt een **gunstig** advies uit. Hierbij wordt de voorkeur voor een rechtstreekse aansluiting (via zone art. 4) naar de rotonde op het stationsplein vooropgesteld. De Gecoro wenst verder betrokken te blijven bij de verdere uitwerking van dit project, ook in de fases van omgevingsvergunning.

2. Conclusie

Op basis van bovenstaande bespreking van de adviezen wordt geconcludeerd dat het voorliggend voorontwerp RUP geen aanpassingen behoeft. De MER-screening werd in de scopingnota en toelichtingsnota wel aangepast om de foute inschattingen met betrekking tot verkeersgeneratie te corrigeren.