

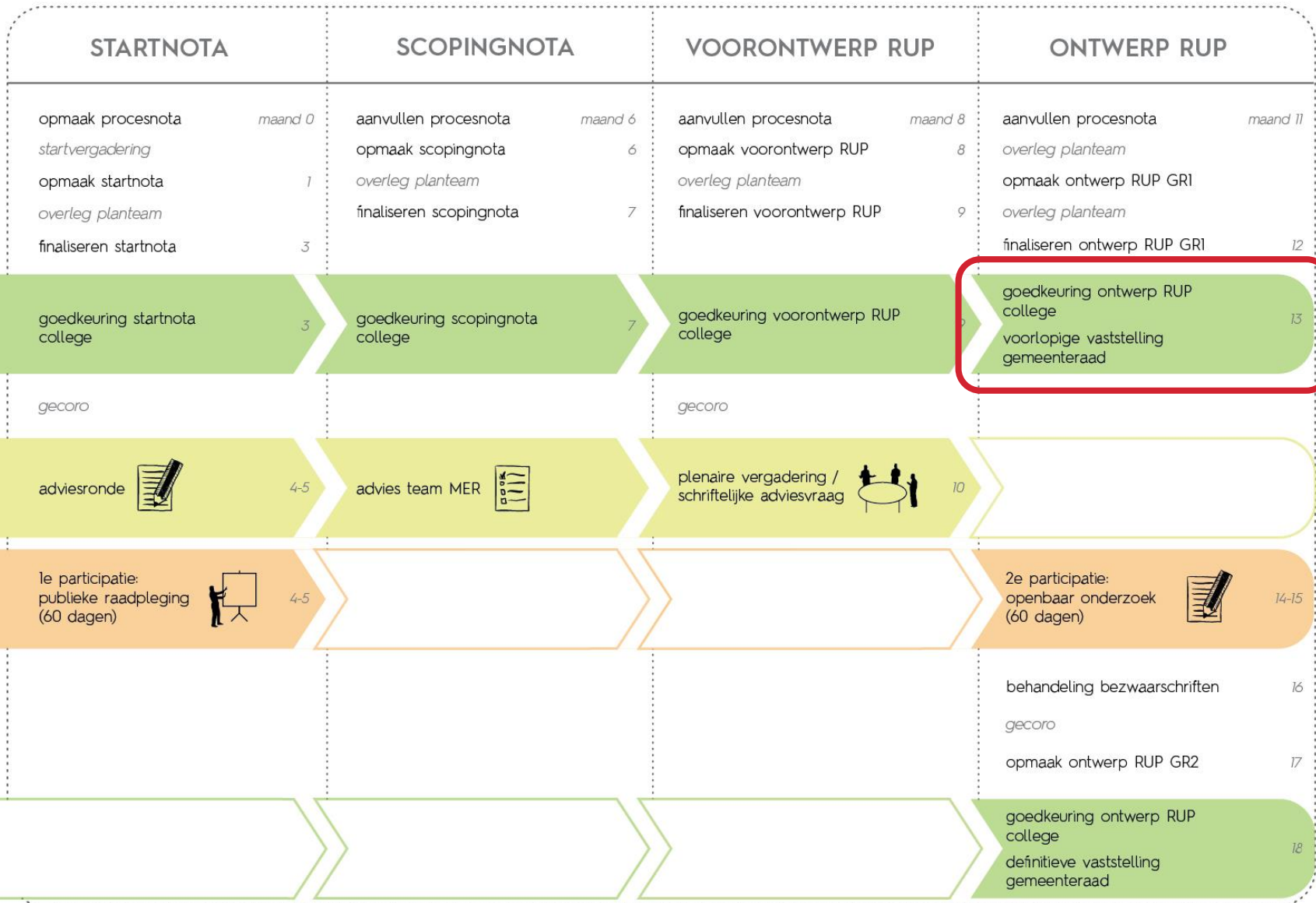
# RUP Reysberg

Voorlopige vaststelling ontwerp RUP – maart 2024



Sint-Pieters-Leeuw

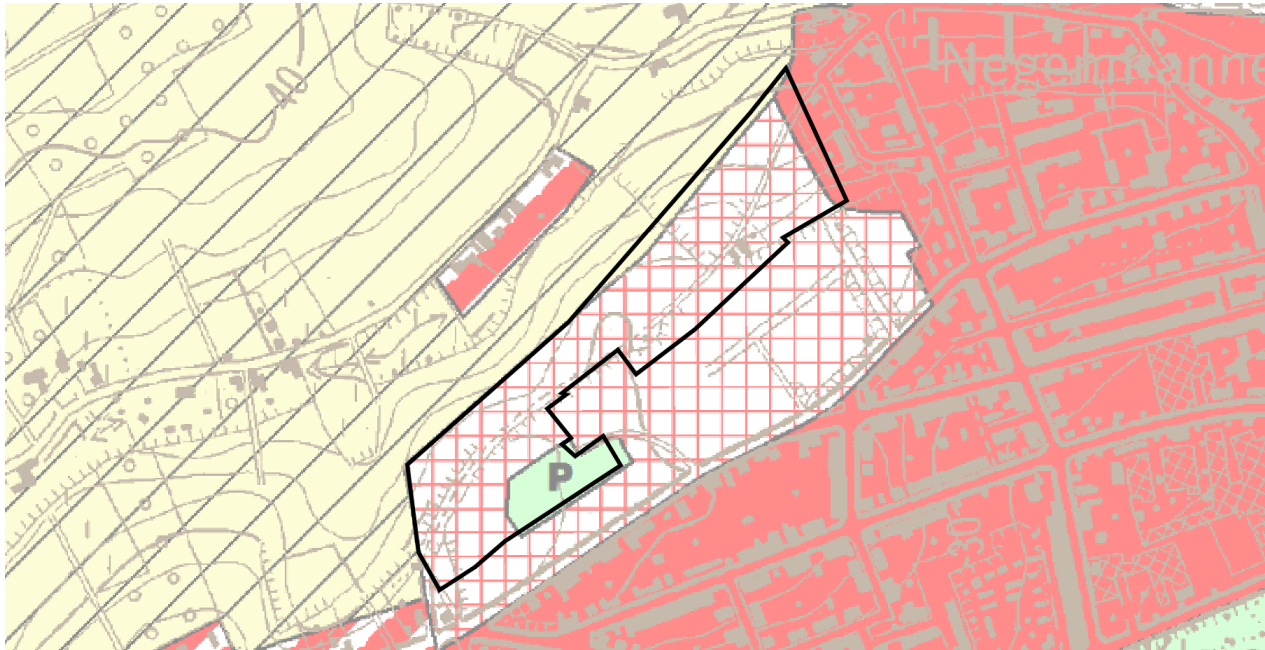
# RUP-procedure







## Situering van het plangebied



# Gewestplan

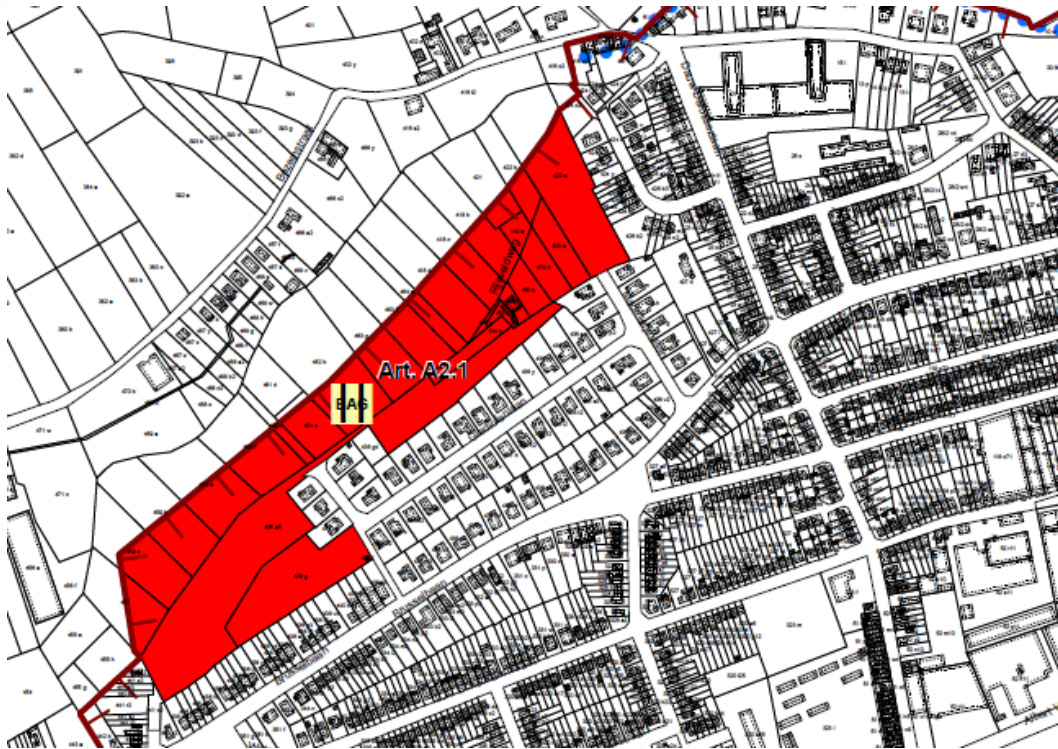


## Legende

-  Woongebied
-  Woonuitbreidingsgebied
-  Woongebied met landelijk karakter
-  Agrarisch gebied



## GRUP Vlaams strategisch gebied rond Brussel (VSGB)



In het PRUP VSGB wordt de site aangeduid als **woongebied waarbinnen wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen toegelaten** worden.

! Tot 1 januari 2017 was dit gebied bestemd als bouwvrij agrarisch gebied  
→ Vanaf 1 januari 2017 kreeg dit gebied de **bestemming woongebied**

## RUP Open ruimte

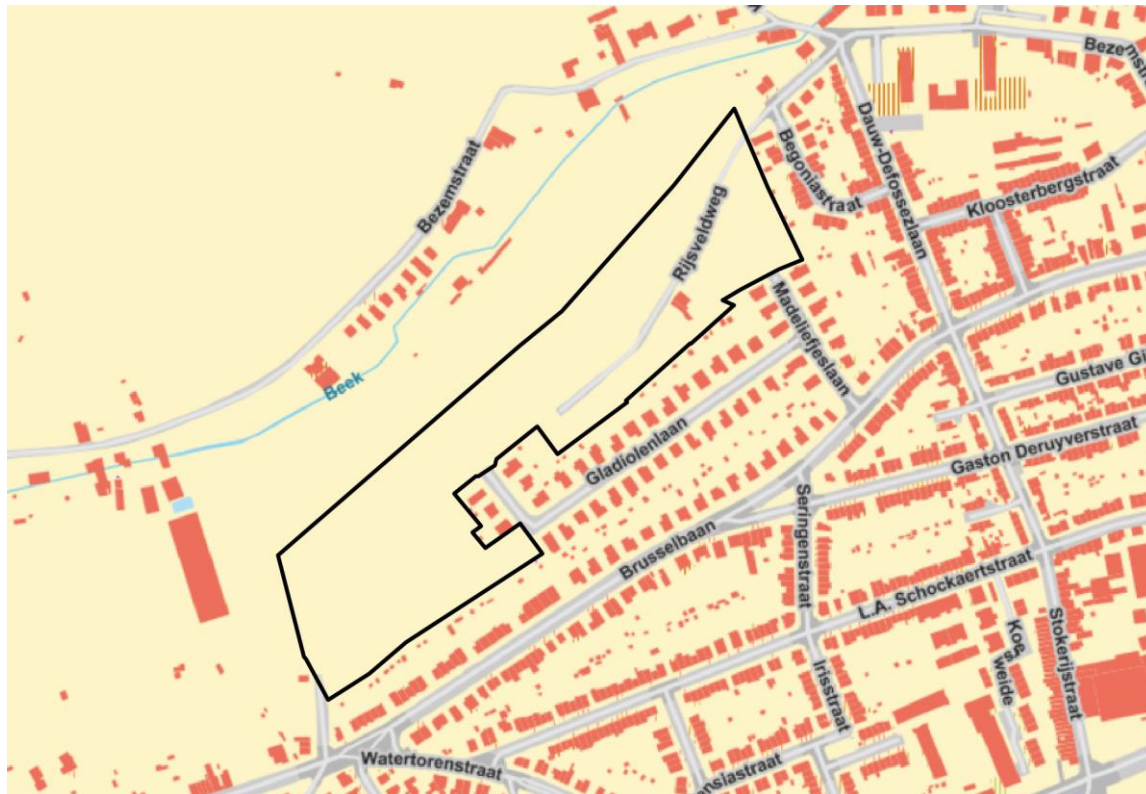


- art. 3  Open landbouwgebied
- art. 4  Gecompartimenteerd landbouwgebied
- art. 5  Bouwvrij agrarisch gebied
- art. 6  Agrarisch gebied met ecologisch belang
- art. 7  Groengebied

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

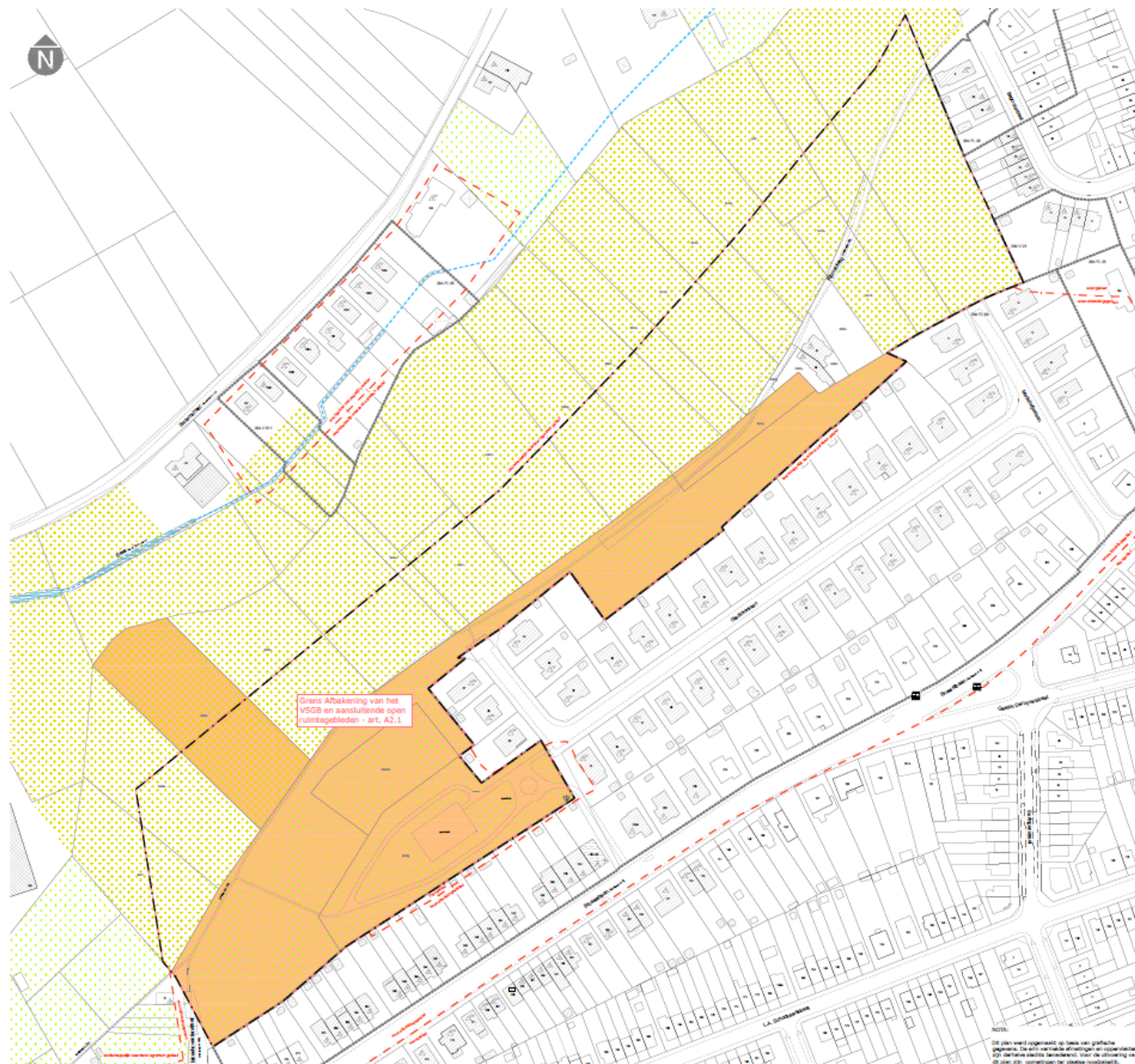
## Doelstelling RUP

- planologisch herbestemmen van de zone die in het VSGB sinds 1 januari 2017 als woongebied Art. A2.1 bestemd werd naar grotendeels een openruimtebestemming
- versterken open ruimte aansluitend op structuurplan
- vertaling 'bouwstop'


























# Plan feitelijke-juridische toestand



## Legende

-  Grens RUP
-  Grens gewestplan
-  Grens BPA / bestaande RUP
-  Verkaveling
-  Perceelsgrens + kadasternummer
-  Gebouw met 3 verdiepingen  
gelijkvloers inbegrepen, bijgebouw
-  Hellend dak
-  Dakverdiep
-  Woning
-  Handelszaak
-  Loods / magazijn / atelier
-  Serre
-  Elektriteitscabine
-  Koeren / tuinen / moestuinen
-  Akker
-  Weide / grasveld
-  Boom
-  Waterloop / waterpartij
-  Ingebuisde waterloop
-  Bushalte
-  Geen landbouwgebruik 2008-2019

De plan werd opgesteld op basis van grafische gegevens. De afwijkingen zijn niet verantwoordelijk voor de afwijkingen van de werkelijkheid. Het is aan de gebruiker van de plan te zien of er sprake is van fouten.



# Knelpunten & potenties

## Knelpunten

- een deel **mogelijk overstromingsgevoelig**;
- **woningen Rijsveldweg nr. 51 en 53** - zonevreemd in open ruimtebestemming?
- **beperkte toegankelijkheid** door staat van de Rijsveldweg, onpraktische toegangen en afwezigheid van andere trage wegen;
- **buurtweg** die in de praktijk niet meer toegankelijk is;
- **niet-grondgebonden landbouw en residentiële gebouwen** - **afbreuk aan het open ruimtekarakter**;
- **erosiegevoelig gebied**

## Potenties

- enkele **biologisch waardevolle zones** in/nabij het projectgebied;
- het plangebied is gesitueerd aan de **stapsteenverbinding** die het noordelijk groengebied wilt verbinden met het stedelijke gebied tussen de vogel(en)zangbeek en de Zuun;
- het **landschap biedt een aantrekkelijk gegeven** waarin het aangenaam vertoeven is;
- **bufferzone** (groenbuffer tussen open ruimte en bebouwing)?
- lokale functionele en recreatieve fietsroute en bovenlokale recreatieve **fietsroutes**

# Knelpunten & potenties

## Potenties

- de site grenst in het noorden aan **HAG "landbouwgebied Vlezenbeek"**;
- **visuele relatie** met de ten noorden gelegen akkers;
- **officiële voetweg (nr. 62)**;
- ruimte voor **waterbeheer**
- **speeltuin** als schakel tussen woonweefsel en open ruimte;
- aanwezige **KLE** (kleine landschapselementen) - landschapsontwikkeling;
- **verruigde percelen als zones voor natuurontwikkeling**
- aaneenschakeling van Leeuwerikstraat-Moeshovenierstraat-Rijsveldweg als zachte verbinding doorheen de open ruimte;
- **synergie creëren tussen recreatie, natuur en landbouw** in wat tot op heden als woongebied bestemd is.

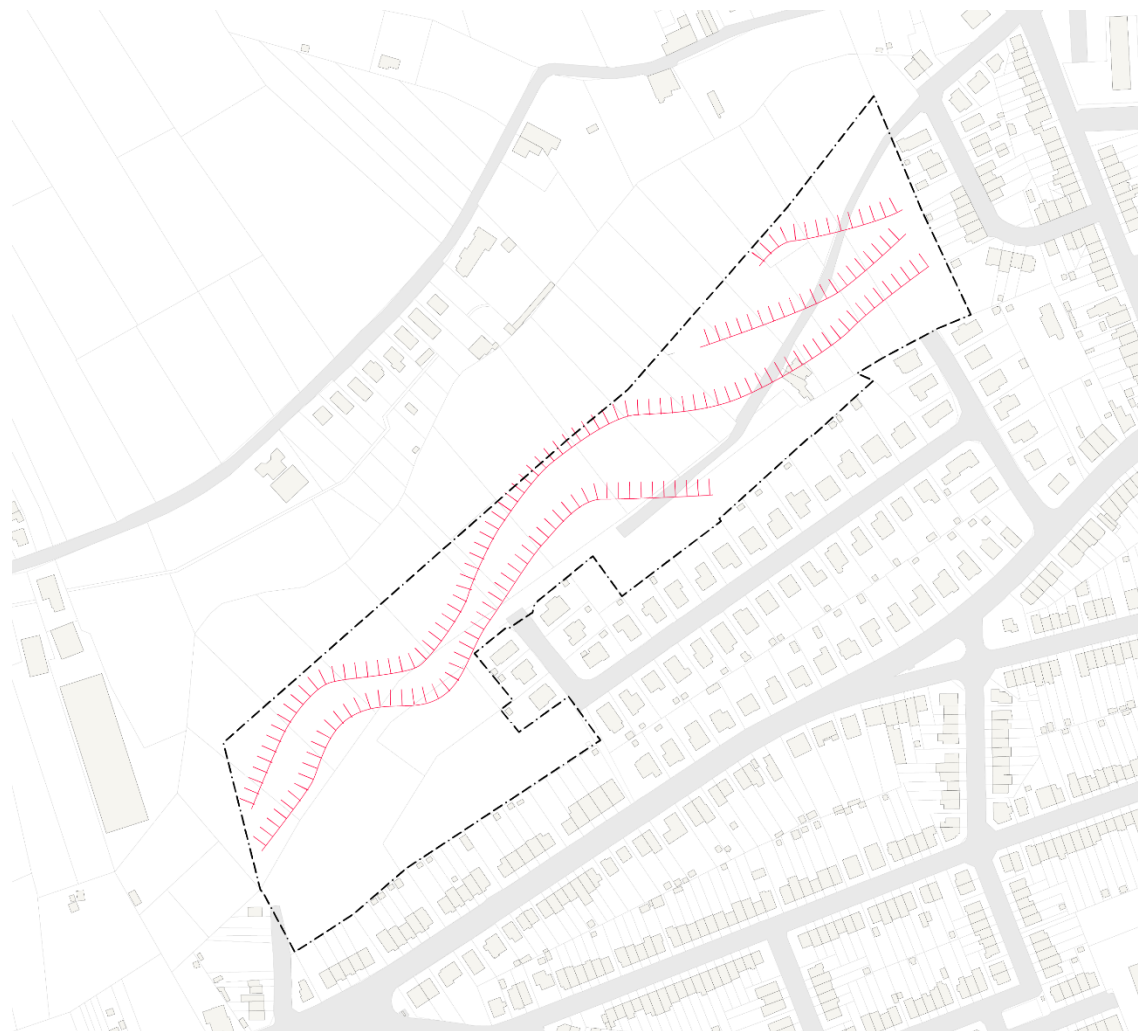
# Gewenste ruimtelijke ontwikkelingen



## Visie

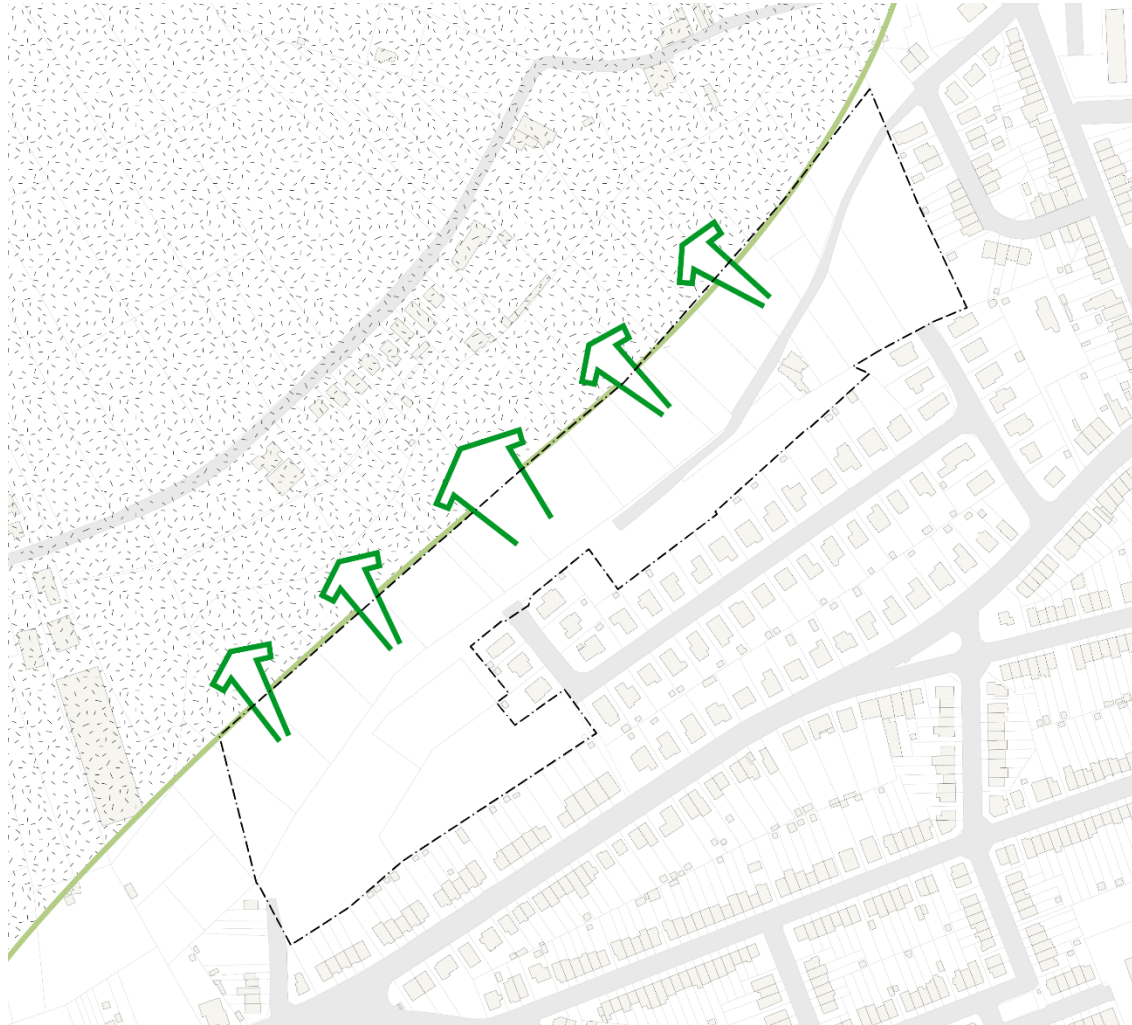
- projectgebied planologisch te bestemmen als open ruimte;
- belangrijke krachtlijnen:
  - uitbreiden open ruimte en versterken openruimtecorridor;
    - blauwgroen netwerk (KLEs) intern en extern;
    - gebied bestendigen als deel van de open ruimte.
  - uitbreiden gebied voor zachte recreatie;
    - toegankelijkheid open ruimte intern en extern.
  - versterken woonkwaliteit;
  - inspelen op problematiek waterhuishouding;

# Ruimtelijke concepten



*Helling als uitgangspunt*

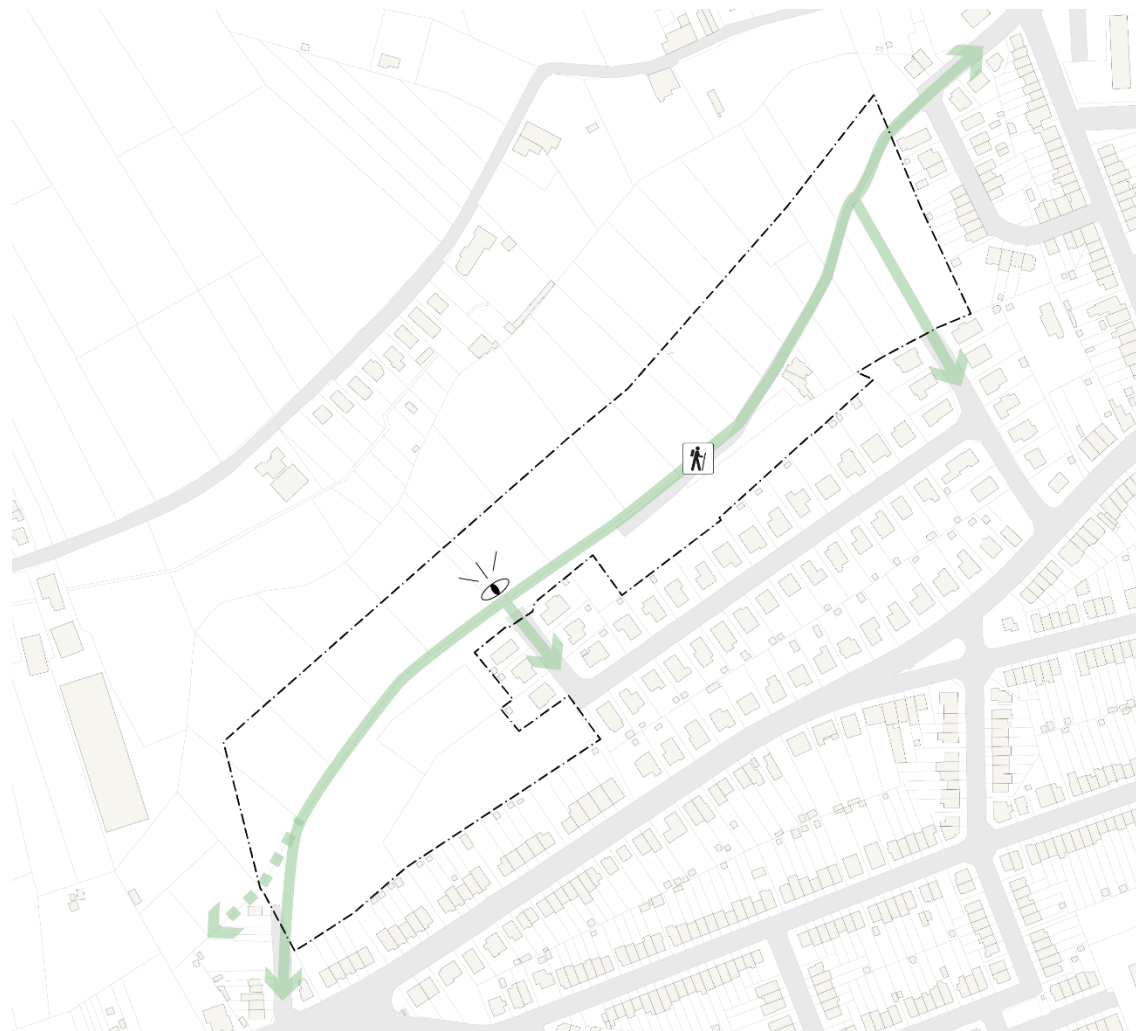
# Ruimtelijke concepten



*Verbindingen met het landschap en de vallei*



# Ruimtelijke concepten



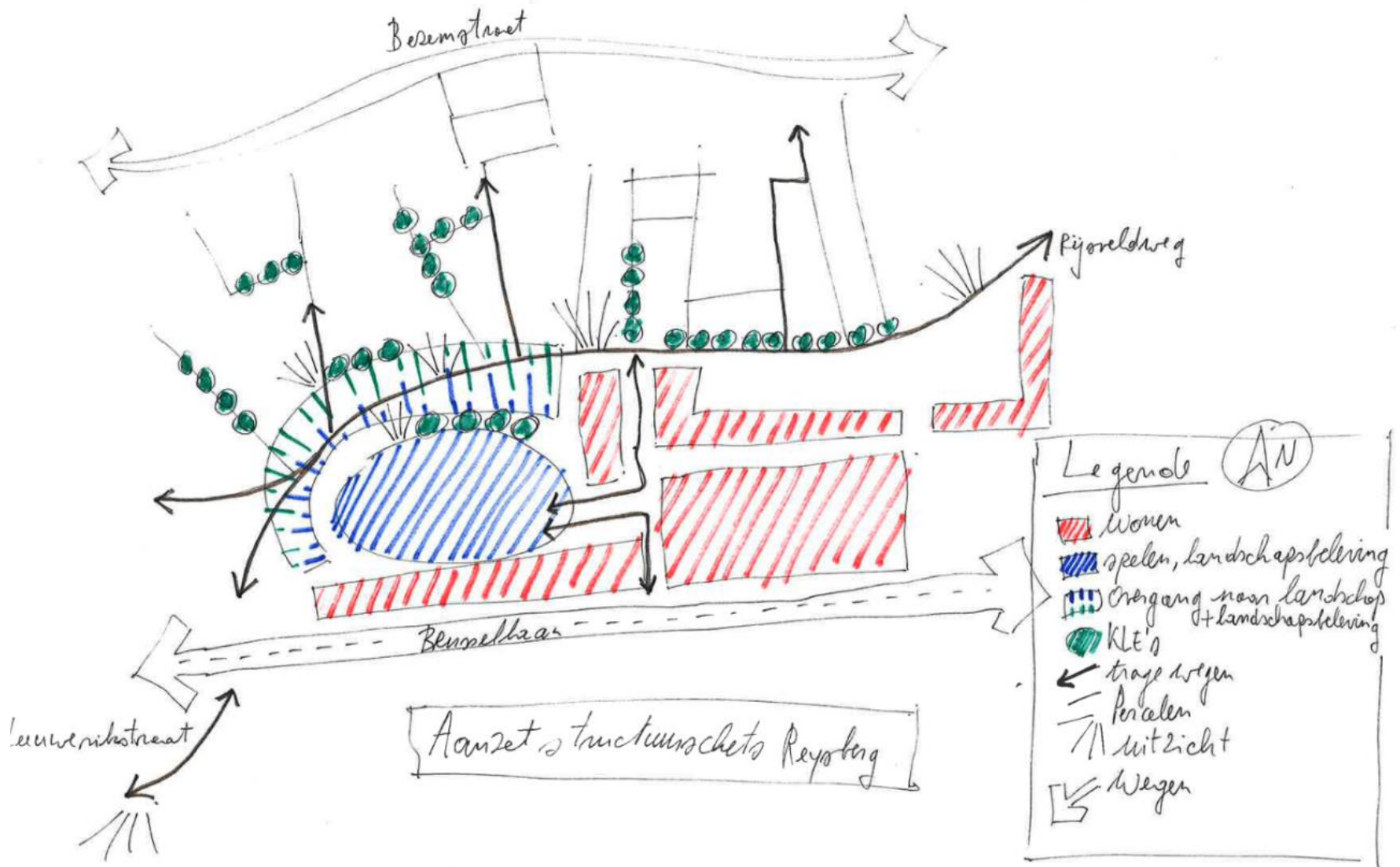
*Doorwaadbaarheid van het gebied*

# Ruimtelijke concepten



*Landbouwgebruik als structurerend gegeven*

# Structuurschets





# Grafisch plan en voorschriften

# Grafisch plan

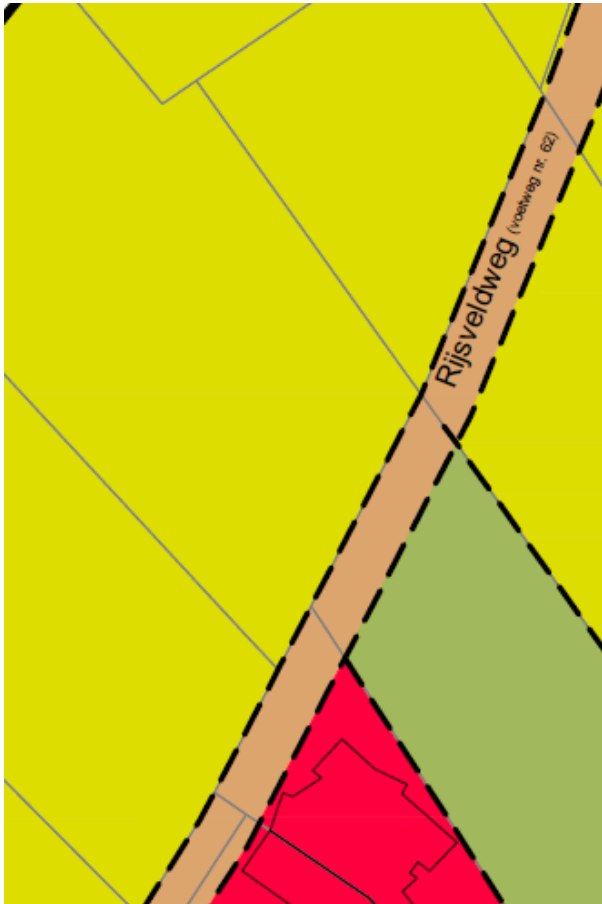


## Legende

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

# Voorschriften

## Art. 3.1 – Zone voor landelijke wegen



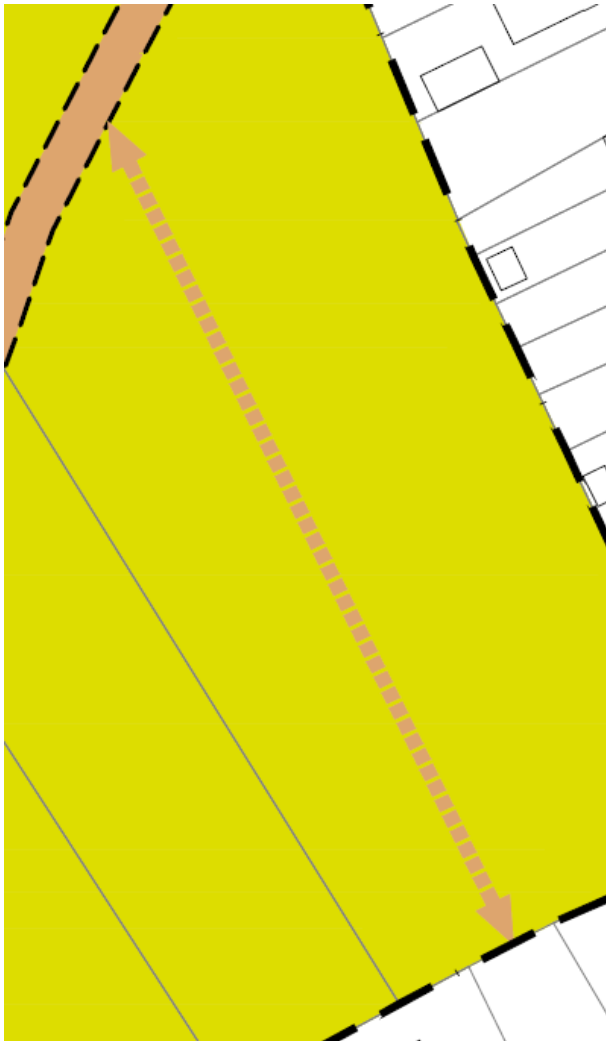
Wegen uitsluitend bestemd voor:

- Fietsers en voetgangers;
- Landbouwverkeer;
- Verkeer aanpalende woonpercelen;
- Hulpdiensten.

De wegenis wordt bij voorkeur niet verhard.

# Voorschriften

## Art. 3.2 – Indicatieve ontsluiting landelijke wegen

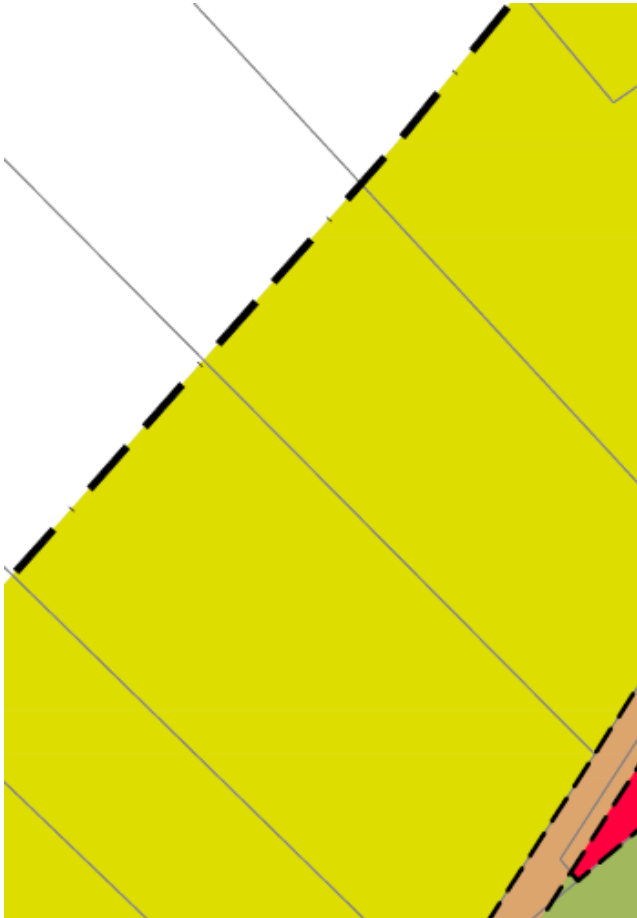


Betreft de aanzet voor de realisatie van de aansluiting op de aanpalende openbare weg.

De bestemming- en inrichtingsbepalingen van art. 3.1 zijn van toepassing.

# Voorschriften

## Art. 4 – Gecompartimenteerd landbouwgebied



Bestemming:

- **Grondgebonden agrarische bedrijven.**
- Zacht recreatief medegebruik.
- Natuurbehoud en -ontwikkeling.
- Landschapszorg.

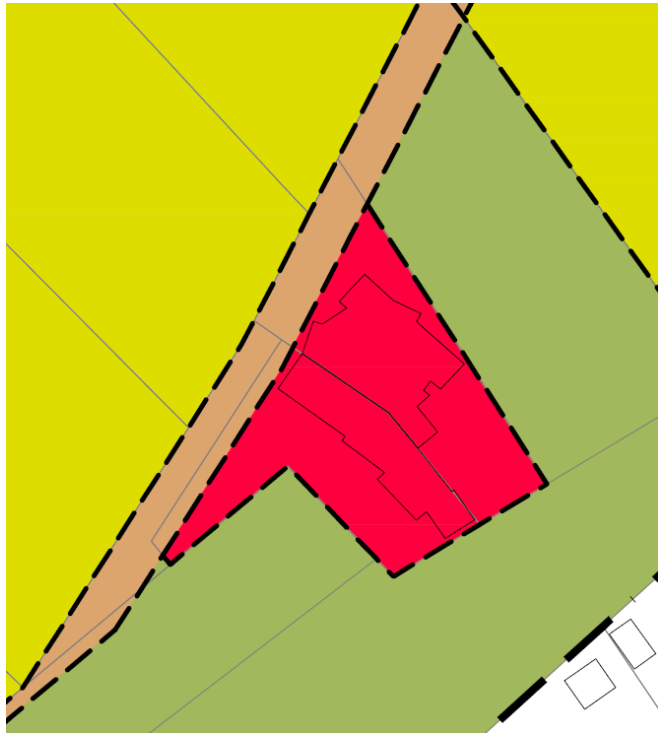
Het gecompartmenteerde landschap moet bewaard en versterkt worden.

De oprichting van niet-agrarische bebouwing is niet toegelaten.



# Voorschriften

## Art. 5 – Wonen



Bestemming:

- Eengezinswoningen met maximaal 1 woning per perceel.

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

Uitbreiden is toegestaan tot een max. volume van 1000 m<sup>3</sup>.

Max. 2 bouwlagen met dakverdieping.

Groenterreinindex van de tuinen is min. 0,8.

# Voorschriften

## Art. 6 – Parkgebied met gemengde functies



Percelen die niet met deze functies worden ingevuld kunnen door de landbouw worden gebruikt.

Kleinschalige volumes met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> zijn toegelaten i.f.v. recreatieve functies op lokaal niveau.

50% van de onbebouwde ruimte dient te worden ingericht als grasveld, buffer en speelbos tenzij deze ruimte effectief door de landbouw wordt ingevuld.

De inrichting van de zone moet voorzien in een buffer ten opzichte van de private tuinen.

# Afwijkingen van bestaande plannen



# Register planbaten/-schade



## Legende

-  Grens RUP
- Mogelijke planschade**
-  wonen -> landbouw
-  wonen -> groen

# Besluit Vlaamse Regering 1/03/2024

- goedkeuring afwijking VSGB
- delegatiebevoegdheid (GRUP/gem RUP)



**Dank voor de aandacht.  
Vragen?**