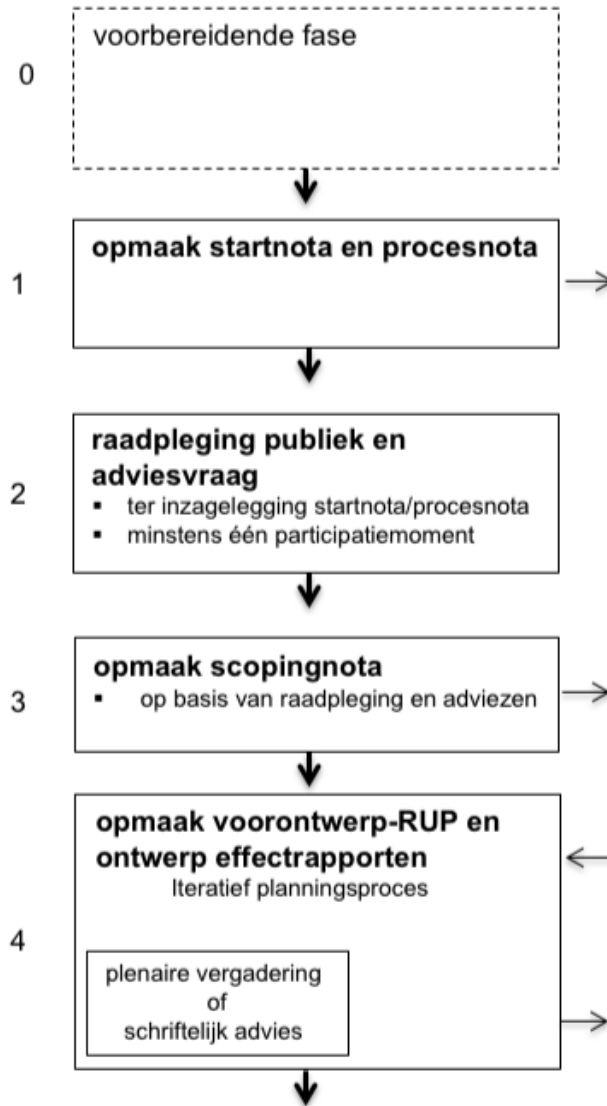
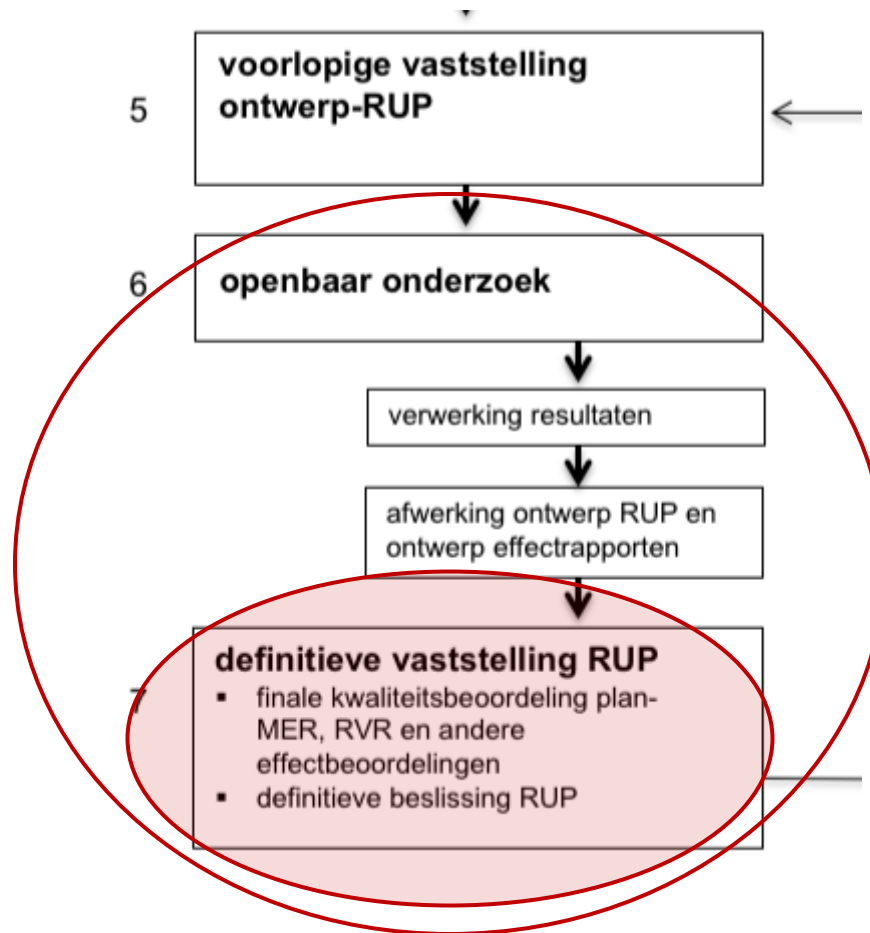


RUP Reysveld

Definitieve vaststelling – Behandeling
adviezen en bezwaren





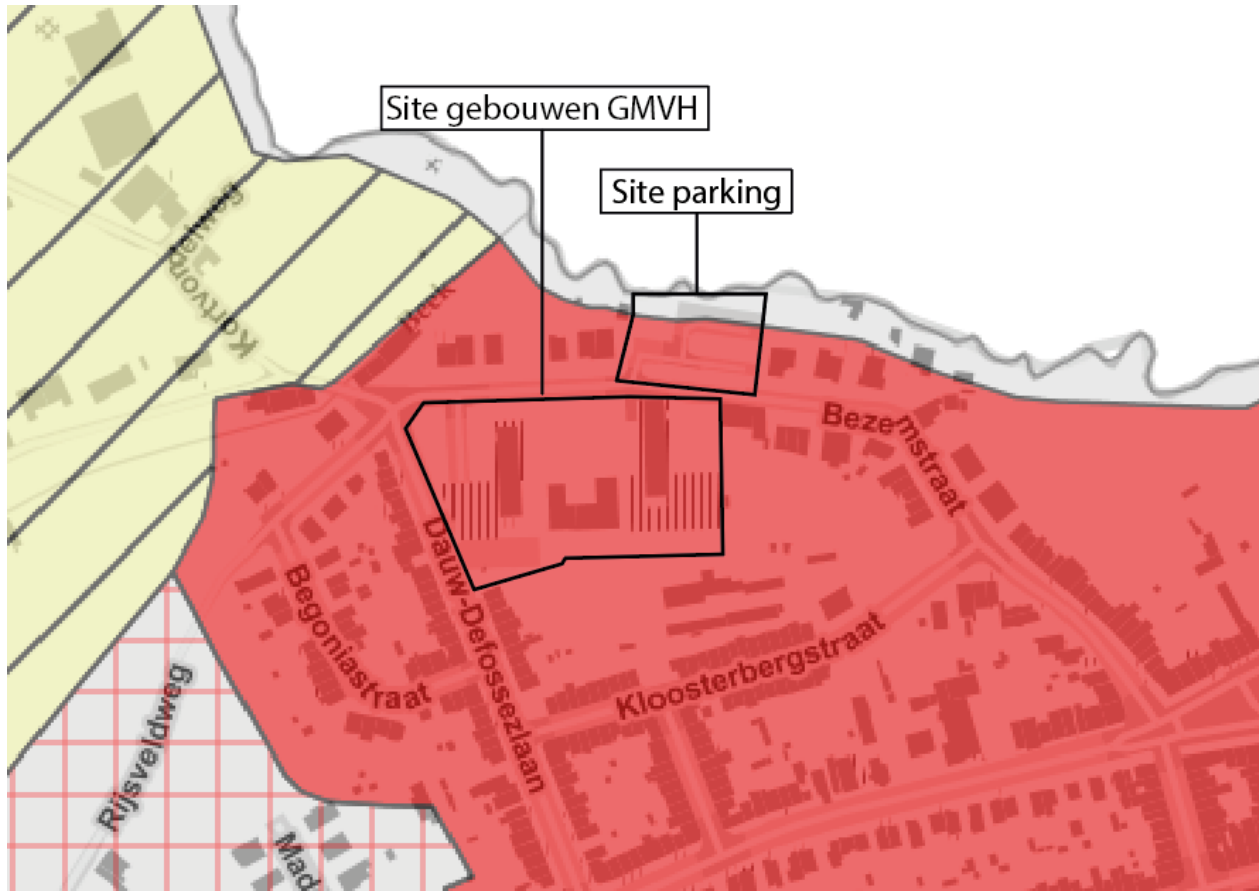
Aanleiding en doel van het RUP

- een volledige **ruimtelijke visie** op de **vervangingsbouw** van de bestaande **appartementengebouwen in de Bezemstraat** ontwikkelen en de **ontwikkelingsmogelijkheden inzake sociale woningbouw** in de omgeving kaderen
- Ruimte voor water






1. Site parking
2. Site gronden Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting (GMVH)

Gewestplan



Legende

-  Woongebied
-  Woonuitbreidingsgebied
-  Agrarisch gebied

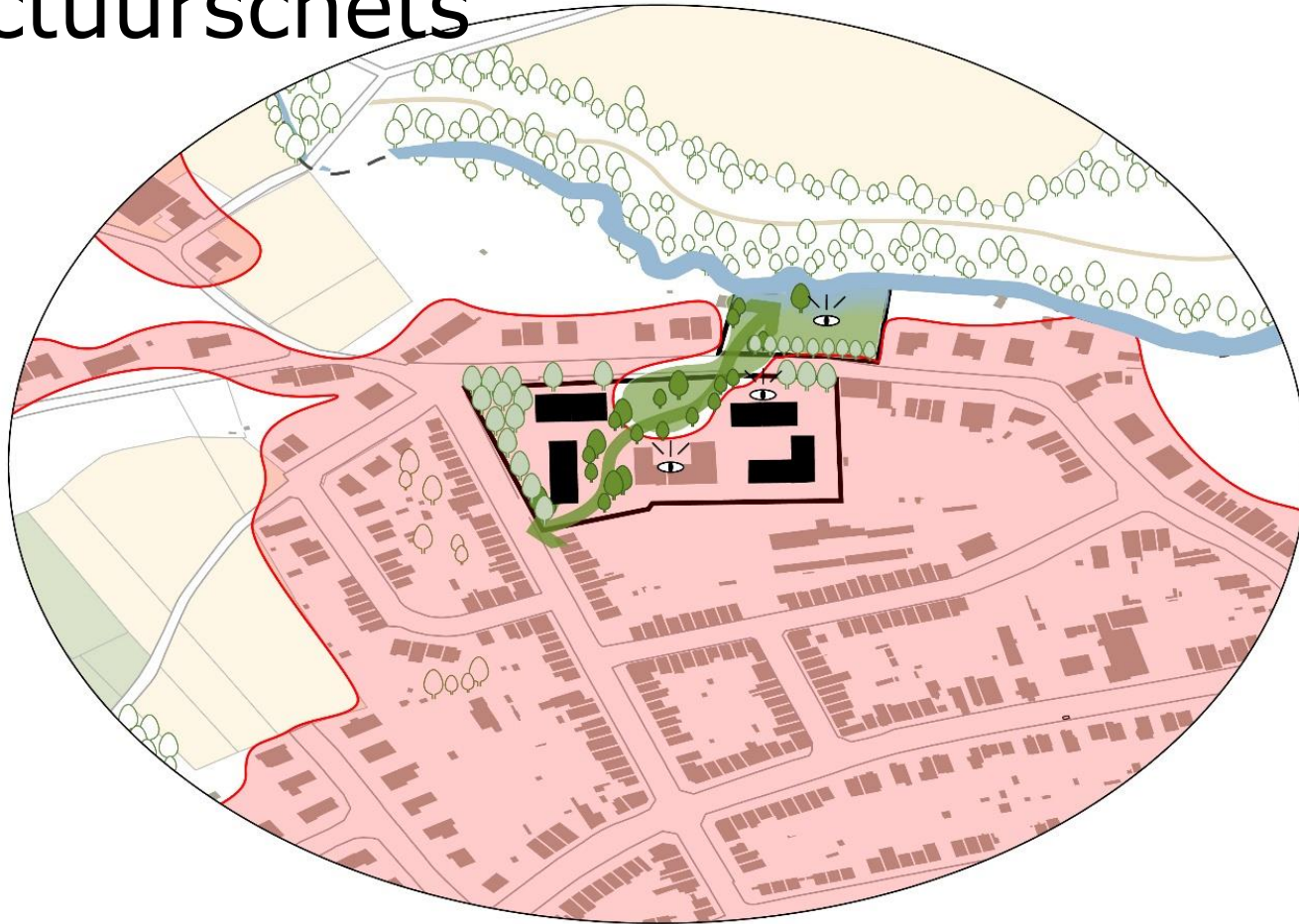
Doelstellingen







- ontwikkelingsmogelijkheden inzake **sociale woningbouw**
- zoveel mogelijk **onbebouwde ruimte vrijwaren** en/of realiseren
- **ruimte voor water** creëren (Vogel(en)zangbeek)
- **openruimteverbinding** realiseren
- aandacht voor de **hoogstambomen** (onder meer kastanjes) langs de wegenis

Programma

- maximum 150 appartementen minimaal 3 tot maximaal 7 bouwlagen
- publieke nevenfuncties (ook herbestemming kantoorgebouw)
- parkeren:
 - 1 auto per woning
 - nieuwe ondergrondse parking onder de gebouwen
- fietsenstalling: 1 fiets per bewoner
- ruimte voor een speelplein
- extra inzetten op groen

Structuurschets



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

Voorkeursscenario

- **Scenario in cijfers**
 - 150 woningen
 - 60 appartementen type 1/2
 - 90 appartementen type 2/3
 - inplanting blokken
 - site gebouwen GMVH:
 - 4 nieuwe bouwvolumes = 14.920 m²
 - mogelijke reconversie kantoorgebouw
 - aantal bouwlagen
 - max. 7
 - Reductie van de woondichtheid

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

Voorkeurscenario



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

Voorkeursscenario

- **Belangrijke opmerking**

- voorkeursscenario = woonbehoeften van de GMVH met appartementen type 1/2 en type 2/3
- grotere woontypologieën impliceert minder appartementen

- **Alternatieve locaties**














- vervangingsbouw van de bestaande woontorens (200 wooneenheden reductie tot 150 eenheden)
- overige +/- 50 sociale wooneenheden = ergens anders binnen SPL realiseren (bv. in de omgeving van de Schockaertstraat/Van Cothemstraat)



Grafisch plan



Legende

-  Grens RUP
-  Bestemmingsgrens
- Art. 3: Zone voor wonen
 -  Zone A
 -  Zone B
 -  Zone C
 -  Zone D
 -  Zone E
 -  Uiterste bouwlijn
- Art. 4: Centrale groenzone
 -  Centrale groenzone
- Art. 5: Natuurgebied
 -  Natuurgebied
- S.2
 -  Landschapsparkering (overdruk)
- Art. 6: Indicatieve groene doorsteek (overdruk)
 -  Indicatieve groene doorsteek
- Art. 7: Waterlopen en oeverstroken (overdruk)
 -  Waterlopen en oeverstroken

Voorschriften

Zone voor wonen

- meergezinswoningen en met wonen verweefbare functies
- ontwikkelingsplan – plan volgens totaalconcept
- vijf deelzones
 - A tot en met E
 - met randvoorwaarden bebouwde ruimte
 - onbebouwde ruimte = G/T minimaal 0,6
 - Elk eigen B/T en V/T-index en variërend max aantal bouwlagen

Centrale Groenzone

- Publieke parkzone – G/T index 0,8

Natuurgebied

- Natuur, ruimte voor water
- Landschapspark

Indicatieve groene doorsteek

- Trage weg

Openbaar onderzoek

Behandeling adviezen (3) en bezwaren (3) conform advies Gecoro 9/10/2024

Adviezen

1. Provincie Vlaams-Brabant: gunstig zonder bemerkingen
2. Vlaamse waterweg: gunstig advies zonder bemerkingen
3. VMM
 - a) Natuurgebied Breedte zone voor waterlopen niet aangegeven
→ Maat van 8 m wordt op het plan aangegeven
 - b) Elementen uit andere wetgeving (5m toegankelijke zone voor beekonderhoud, provinciale verordening hemelwater) niet opgenomen in voorschriften
→ Zijn altijd van toepassing en worden niet overruled door het RUP

Openbaar onderzoek

Behandeling adviezen (3) en bezwaren (3)

Bezwaarschriften

Bezwaarschrift 1 (GMVH)

- Bouwvelden GP vallen niet samen met kadastrale perceelsgrenzen
→ Ruimtelijke ontwikkelingen volgens totaalconcept dat kadastrale percelering overstijgt
- Onduidelijkheid in toelichtingsnota over begrip 'functie verweefbaar met wonen'
→ Toelichtingsnota is informatief en niet juridisch bindend
→ In de toelichtingen van art. 3 van de voorschriften wordt toegelicht wat er verstaan wordt onder de 'met het wonen verweefbare functies; er is geen onduidelijkheid
- Kan huidig kantoorgebouw behouden blijven en herontwikkeld worden als kantoorgebouw / quid sterk verkeersgenerend karakter
→ bestaande kantoorgebouw kan behouden blijven en herontwikkeld worden als kantoor. Deze kantoorfunctie an sich mag dan geen sterk verkeersgenerend karakter hebben zoals activiteiten waardoor permanent veel bezoekers en klanten worden aangetrokken
- Onduidelijkheid 'met wonen verweefbare functies/nevenbestemming'
→ duidelijk dat de hoofdbestemming wonen is. De met wonen verweefbare functies zullen als nevenbestemming worden aangeduid om foutieve interpretaties te voorkomen.

Openbaar onderzoek

Behandeling adviezen (3) en bezwaren (3)

Bezwaarschriften

- In effectenonderzoek werd met wonen rekening gehouden; wat met scenario herbouw kantoorfunctie?
→ Specifiek voor de herbouw van het kantoorgebouw en de andere niet-woonfunctie wordt er binnen de stedenbouwkundige voorschriften en de toelichtende bepalingen (art. 3) opgenomen dat deze geen hinder mogen veroorzaken voor het rustige woonkarakter van de omgeving. Bestaande kantoorfunctie kan enkel door niet sterk verkeersgenererende functies worden ingevuld dus hier is ook geen significante toename van verkeer. Dus geen probleem met effectenonderzoek
- Toegang mindervaliden kantoorgebouw loopt momenteel via ondergrondse parking; wat in de toekomst?
→ binnen de centrale groenzone (art. 4) zijn paden en onderhoudswegen in functie van de toegankelijkheid van de woonzones , ook voor mindervaliden, reeds mogelijk ; om meer flexibiliteit voor de herontwikkeling van de site te bieden wordt een overgangszone tussen artikel 3 en 4 opgenomen (nieuwe artikel 8). Binnen deze overgangszone kunnen ingrepen zoals de toegang behouden en vernieuwd worden.
- Toegang tot ondergrondse inrit kantoorgebouw loopt over één van de andere bouwvelden. Er moet een autonome toegang voorzien worden in het plangebied voor bouwveld E.
→ een overgangszone tussen artikel 3 en 4 wordt opgenomen (nieuwe artikel 8). Dit houdt in dat ook daar bebouwing en verharding is toegelaten overeenkomstig de voorschriften van de 'zone voor wonen'

Openbaar onderzoek

Behandeling adviezen (3) en bezwaren (3)

Bezwaarschriften

Bezwaarschrift 2 (WPZ)

- Te weinig flexibiliteit door exacte aflijning woon- en groenzones
 - Er wordt voorzien in een overgangszone (art. 8) tussen de woonzones en aangrenzende centrale groenzone. Hier zijn de voorschriften van beide zones van toepassing (zonder overschrijding max. B/T en V/T en min. G/T). Hierdoor wordt flexibiliteit vergroot.
- Vraag naar totaalontwikkeling waarbij woon- en groenzones niet strikt op voorhand zijn afgebakend. Op die manier is een kwalitatieve vermenging van groen en bebouwing mogelijk.
 - Zie ook vorig bezwaar
 - kwalitatieve vermenging van groen en bebouwing is mogelijk binnen huidige bepalingen. Maar mits garanties voor het behoud van de huidige groenzone. Het is namelijk zo dat de huidige groenzone ook de meeste garanties biedt voor een kwalitatieve groenzone die op korte termijn kan gebruikt worden.
- de uiterste bouwlijnen zoals die nu worden bepaald op het grafisch plan beperken de bouw- en inplantingsmogelijkheden aanzienlijk. Ook hier is een zekere flexibiliteit nodig.
 - Het is noodzakelijk om een bouwlijn aan te duiden binnen de zone voor wonen aangezien deze een kwalitatieve invulling en een zekere afstand t.o.v. de omliggende bebouwing blijft garanderen.
 - Aan de kant van de Dauw Defossezlaan is er echter wel marge voor meer flexibiliteit en kan de uiterste bouwlijn worden verschoven parallel aan de wegenis. Hierdoor zal inderdaad meer ruimte vrijkomen.
De uiterste bouwlijn binnen zone A en B (art.3) wordt beperkt bijgestuurd en uitgebreid zodat deze evenwijdig komt te liggen met de Dauw-Defossezlaan.

Openbaar onderzoek

Behandeling adviezen (3) en bezwaren (3)

Bezwaarschriften

- De bezwaarindiener stelt voor om één grote zone te voorzien voor zowel wonen als groen. Een strikte zonering is onwenselijk.
 - De huidige opzet van het grafisch plan biedt ruimtelijke garanties wat niet geldt voor het bieden van een carte blanche aan een ontwikkelaar. De zones zijn expliciet in het plan ingevoerd om de druk op het omringend woongebied en het bestaande groen zoveel mogelijk te beperken. Dit impliceert niet dat er geen kwalitatief project kan ontwikkeld worden. De gemeente wil wel tegemoetkomen aan de bezorgdheden van de huisvestingsmaatschappijen door beperkte aanpassing van de uiterste bouwlijnen in zone A en B evenals door het voorzien van overgangszones die meer flexibiliteit bieden naar inplanting. Zie ook hoger.
- Het moet mogelijk zijn om rond het kantoorgebouw (zone E) meer dan 4 volumes te voorzien
 - De voorschriften bepalen niet hoeveel volumes er voorzien kunnen worden. De voorschriften leggen alleen beperkingen op met uiterste bouwlijnen en maximaal toegelaten bouwlagen. Verder staat het vrij om met een of meerdere volumes te werken in elke zone

Openbaar onderzoek

Behandeling adviezen (3) en bezwaren (3)

Bezwaarschriften

- Bekomen van een B/T van ongeveer 0,4, met dien verstande dat bij de berekening van de B/T geen rekening wordt gehouden worden met de ondergrondse parkeergarage, ook al ligt deze op gelijkvloerse niveau.
→ Het RUP voorziet nu in zone C, D en E reeds een B/T van 0,4. Door het beperkt opschuiven van de uiterste bouwlijn in zone A en B kan in zone A en B nu ook een B/T van 0,4 worden gerealiseerd. Ondergrondse lagen worden niet verrekend in B/T of V/T zoals nu reeds expliciet vermeld in de voorschriften artikel 3.2.1 'Bouwlagen'.
- Herevaluering van de G/T van 0,6 om die te beoordelen op de hele site. Er dient gestreefd te worden naar kwalitatief groen dat niet beperkt blijft tot één afgebakende zone. Ook de V/T-index zou op eenzelfde manier geëvalueerd moeten worden.
→ De onbebouwde ruimte voor de totale zone voor wonen moet een G/T hebben van minimaal 0,6. Dit werd niet vastgelegd per deelzone maar de gemeente vindt het belangrijk dat alle bebouwing aanspraak kan maken op voldoende kwalitatief groen. Verder is de centrale groenzone een garantie voor kwalitatief groen daar deze nu in belangrijke mate onverhard is en reeds groen is ingericht. Deze centrale groenzone moet een groen ankerpunt en groene ruimte zijn niet alleen voor de site zelf maar ook voor de omgeving.

Openbaar onderzoek

Behandeling adviezen (3) en bezwaren (3)

Bezwaarschriften

Bezwaarschrift 2 (WPZ)

- Behoud van de verplichting om bij de ontwikkeling van de zone voor wonen een totaalconcept / ontwikkelingsplan te voorzien maar zonder verplichting om een centrale groenzone te ontwikkelen. De groenzones kunnen indicatief worden aangegeven binnen de woonzone.
→ Zie hierboven. Het RUP biedt en eist garanties wat meer zekerheid biedt dan goede intenties.
- zowel het behoud van het bestaande kantoorgebouw als de vervanging door nieuwbouw moet mogelijk zijn.
→ Het RUP legt geen behoud van het bestaande kantoorgebouw vast. Nieuwbouw is daar ook mogelijk. Om dit te verduidelijken zal de gemeente ook een uiterste bouwlijn toevoegen op het grafisch plan.
- het aantal bouwlagen zoals thans vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften van het ontwerp-RUP zijn niet het meest optimaal; vraag om deze ruimer te interpreteren.
→ De gemeente wil de druk op de omgeving van de meergezinswoningen verminderen en dit zowel door de hoogbouw te verlagen als door het aantal te realiseren wooneenheden op deze site terug te dringen. Binnen deze krijtlijnen kan de ontwerper creatief aan de slag. De beperkingen betreffen de globale hoogte per zone.

Openbaar onderzoek

Behandeling adviezen (3) en bezwaren (3)

Bezwaarschriften

- Het aantal wooneenheden en de woningtypologie worden niet voorgeschreven in de stedenbouwkundige voorschriften. De toelichtende nota vermeldt evenwel een maximum van 150 appartementen met als verhouding 60 type 1/2 en 90 type 2/3. De bezwaarindiener meent dat het niet wenselijk is het maximum aantal wooneenheden strikt vast te leggen.
→ Het RUP legt inderdaad niet vast hoeveel eenheden er maximaal kunnen gerealiseerd worden. Het RUP bepaalt alleen maximale bouwlagen en maximaal mogelijke volumes, gebaseerd op de aanname van het ontwerpend onderzoek.
- binnen de toelichtingsnota worden best geen strikte getallen of verhoudingen mogen opgenomen worden wat betreft het aantal wooneenheden, typologie, oppervlakte...Minstens dient te worden aangegeven dat de genoemde getallen indicatief zijn.
→ In de stedenbouwkundige voorschriften wordt er geen uitspraak gedaan over de exacte inrichting, grootte... van de meergezinswoningen. Enkel de maximale bouwhoogte en de B/T en V/T worden vastgelegd.
- De bezwaarindiener stelt vast dat er ook een vraag is naar type 3/4-woningen. De toelichtende nota laat dit overigens uitdrukkelijk toe, zij het dat er dan minder woningen in totaal zouden kunnen worden gerealiseerd.
→ Zie vorig punt

Openbaar onderzoek

Behandeling adviezen (3) en bezwaren (3)

Bezwaarschriften

- Volgens de stedenbouwkundige voorschriften is de groene doorsteek indicatief, wat ruimtelijk gezien een positieve keuze is volgens de bezwaarindiener. Wel worden in de stedenbouwkundige voorschriften bepaalde randvoorwaarden opgelegd.
→ Hier wordt akte van genomen.
De randvoorwaarden zijn noodzakelijk om de kwaliteit en de effectieve realisatie van deze indicatieve groen doorsteek te kunnen garanderen.
- De bezwaarindiener onderschrijft de keuze om geen parkeernormen op te nemen in het RUP.
→ Hier wordt akte van genomen.

Openbaar onderzoek

Behandeling adviezen (3) en bezwaren (3)

Bezwaarschriften

Bezwaarschrift 3 (Privé)

- Bezwaar nummer 3 richt zich zowel naar RUP Reysveld als naar RUP Reysberg. De indiener maakt bezwaar dat een deel van RUP Reysveld niet langer weerhouden werd voor wonen maar werd toegevoegd aan RUP Reysberg en daar een openruimtebestemming kreeg. Door de laatste aanpassingen in het ontwerp RUP wordt in scenario 7, het voorkeursscenario, de "site gronden Vlabinvest" bouwvrij gelaten en uit het RUP Reysveld gehaald en toegevoegd aan RUP Reysberg. De bezwaarindiener tekent bezwaar in tegen de bestemmingswijziging die het RUP Reysberg voorstelt.
 - **Beleidsvisie inzake de 'bouwstop': niet langer aangewezen om nieuwe ontwikkelingen toe te laten op "site gronden Vlabinvest".**
 - **dezelfde ontwikkelingsperspectieven dan deze van het RUP Reysberg. Bijgevolg werd er beslist om "site gronden Vlabinvest" niet langer op te nemen binnen het RUP Reysveld en deze projectzone toe te voegen aan RUP Reysberg.**

Advies Gecoro

Behandeling adviezen (3) en bezwaren (3)


















Voorstel aanvulling:

De gecoro vraagt om volgende aanvulling op het grafisch plan aan te brengen:
Om de verdere groene dooradering van het totale binnengebied van het bouwblok in de toekomst mogelijk te maken is het aangewezen een bijkomende aanduiding van 'indicatieve groene doorsteek' ter hoogte van de zuidelijke grens van het plangebied aan te duiden.

→ Deze wordt opgenomen in het grafisch plan

Aangepast Grafisch plan



-  Grens RUP
-  Bestemmingsgrens
- Art. 3: Zone voor wonen
 -  Zone A
 -  Zone B
 -  Maximaal 5 bouwlagen
 -  Zone C
 -  Zone D
 -  Zone E
 -  Ulterste bouwlijn
- Art. 4: Centrale groenzone
 -  Centrale groenzone
 -  Ulterste bouwlijn
- Art. 5: Natuurgebied
 -  Natuurgebied
 -  Landschapspark (overdruk)
- AR26: Indicatieve groene doorsteek (overdruk)
 -  Indicatieve groene doorsteek
- Art. 7: Waterlopen en oeverstroken (overdruk)
 -  Waterlopen en oeverstroken
- Art. 8: Overgangszone (overdruk)
 - 8.1  Overgangszone wonen met centrale groenzone
 - 8.2  Overgangszone centrale groenzone met wonen

RUP Reysveld, aangepast conform advies Gecoro inzake
behandeling adviezen en bezwaren wordt voor definitieve
vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad.

Vragen/bemerkingen?