

Aan de Vlaamse Regering
Martelaarsplein 7
1000 Brussel

aangetekend

	ons kenmerk OMG/2024/0011/EW	datum 20 februari 2024
contactpersoon Erik Wuyts	telefoon 02 371 22 97	e-mail erik.wuyts@sint-pieters-leeuw.be

RUP Reysberg – Aanvraag afwijking en delegatiebevoegdheid

Geachte

Het gemeentebestuur van Sint-Pieters-Leeuw is gestart met de opmaak van het gemeentelijk RUP Reysberg.

Het doel van het RUP Reysberg is het planologisch herbestemmen van de zone die in het VSGB sinds 1 januari 2017 als woongebied Art. A2.1 bestemd werd naar grotendeels een openruimte bestemming, met name 'Parkgebied' en 'Landbouwgebied'.

De doelstellingen van het RUP zijn:

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

Deze worden vertaald in de visie vertrekt vanuit het gegeven dat het stedenbouwkundig wenselijk is het projectgebied planologisch te bestemmen als open ruimte waarbij de woonfunctie van de woningen gelegen te Rijksveldweg 51 en 53 gegarandeerd blijven onder dezelfde voorwaarden als het RUP zonevreedende woningen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw. Vervolgens wordt bekeken hoe de potenties en kwaliteiten van het gebied als deel van de open ruimte maximaal benut kunnen worden in functie van leef-, natuur- en landschapskwaliteit in afstemming met een productieve ruimte voor professionele landbouw.

In het kader hiervan worden volgende krachtlijnen vastgelegd:

- uitbreiden open ruimtecorridor;
- blauwgroen netwerk (KLE's) intern en extern;
- gebied bestendigen als deel van de open ruimte.
- uitbreiden gebied voor zachte recreatie;
- toegankelijkheid open ruimte intern en extern.
- versterken woonkwaliteit van de twee aanwezige woningen in het plangebied
- inspelen op problematiek waterhuishouding;
- grens bebouwing-open ruimte afwerken (buffer?);
- invulling met ruimte voor professionele landbouw.



Figuur 1: Situering Plangebied RUP Reysberg



Figuur 2: Grafisch plan RUP Reysberg

Conform de bepalingen van de VCRO wordt een delegatie en afwijking aangevraagd gelet op de ligging binnen de afbakening van het GRUP VSGB en aansluitende ruimtegebieden (woongebied artikel A2.1.2 tot A2.1.8).

Onderhavig schrijven kadert het RUP – en bijgevolg de aanvraag van delegatiebevoegdheid en afwijking – binnen het gemeentelijk beleid waarin het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan centraal staat en duidt aan hoe gelet op het gewijzigde Vlaamse en provinciale beleid in zake kernversterking, bouwshift en versterking van de open ruimte het RUP ook kadert in het beleid van de hogere overheden.

Het RUP focust dus hoofdzakelijk op het versterken van de open ruimte en het inperken van de verdere verstedelijking. Deze visie werd reeds lang door de gemeente uitgedragen zoals hierna uitgebreid geschetst wordt.

- Bij opmaak van haar gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) koos de gemeente resoluut om de extern gelegen woonuitbreidingsgebieden (WUG) niet te bevestigen maar op te nemen in de gewenste openruimtestructuur. Kernversterkende WUG konden nog wel ingevuld worden. Onder de extern gelegen WUG viel ook het huidige plangebied van RUP Reysberg, in de documenten van het structuurplan gekend als WU2.



Figuur 3 – aanduiding plangebied op uittreksel selectie woongebieden GRS

- Het GRS van de gemeente werd door de deputatie Vlaams-Brabant goedgekeurd op 5 februari 2009.
In het document werd voor de invulling van woongebieden, woonreservegebieden en wooninbreidingsgebieden in het richtinggevend deel **opgenomen** dat:

"Voor het bepalen van de termijnen voor het aansnijden van de reservegebieden wordt de planperiode van het structuurplan gehanteerd. Deze termijnen worden vertaald naar jaartallen zodat deze hanteerbaar zijn binnen het structuurplan:

- *Korte termijn = 0 - 5 jaar (2008 - 2012)*

- Middellange termijn = 5 - 10 jaar (2013 – 2018). Daar de prognoses niet verder reiken dan 2013 wordt de middellange termijn vastgezet op 2013. Voor ontwikkelingen buiten deze periode is de opmaak van een nieuwe woonbehoeftestudie vereist.
- *Lange termijn = meer dan 10 jaar (na 2018). De lange termijn valt buiten planperiode van het structuurplan. Een nieuwe woonbehoeftenstudie zal moeten worden opgemaakt alvorens gebieden die worden voorbehoud voor lange termijnontwikkeling kunnen worden aangesneden."*

Voor WU2 werd aanvullend gesteld dat:

"Realiseerbaarheid vanaf de middellange termijn. Afwerken woonwijk met aandacht voor aanpalende open ruimte. Hier kan een gedeelte van de taakstelling wonen vanuit het VSGB worden opgevangen".

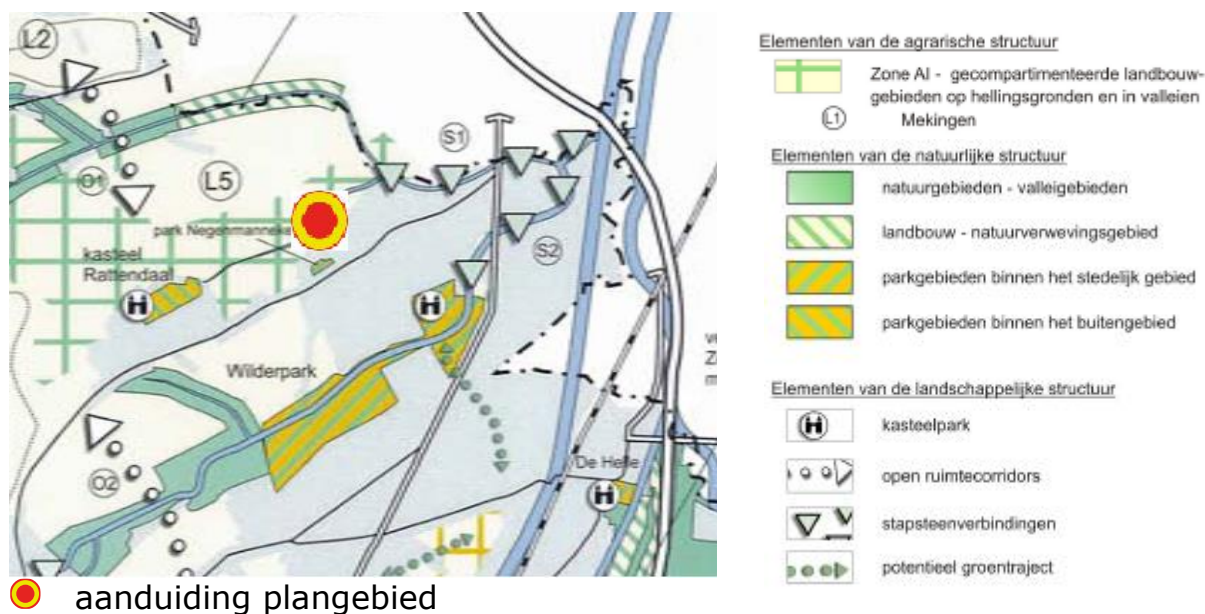
en

"Het resterende woonuitbreidingsgebied WU2 ten westen van Negenmanneken komt ten vroegste op middellange termijn (na de planperiode van het structuurplan) in aanmerking voor het opnemen van bijkomende woongelegenheden. Het aansnijden van dit gebied voor bijkomende woongelegenheden (incl. infrastructuur) zal een uitbreiding betekenen van het bestaande stedelijk weefsel en dit alles gaat ten koste van het landbouwgebied. Het gebied moet worden ingevuld met een bebouwing die het karakter van het open landbouwgebied verweeft met het stedelijk weefsel. De bebouwing dient te worden afgestemd op de omringende open ruimte (zichtrelaties, open karakter, beperkte densiteiten...)"

In het bindend deel werd opgenomen: *"Volgend gebied wordt pas vanaf middellange termijn (2013 en volgende) ontwikkeld: WU2 "*

De mogelijke ontwikkeling van het gebied werd dus sterk voorwaardelijk geformuleerd en concreet:

- ten vroegste na 2013;
 - mits aantonen van gemeentelijke woonbehoeften door een woonbehoeftestudie.
- Het plangebied maakt echter ook deel uit van de gewenste openruimtestructuur en vormt daar in een structuurbepalend element zoals hierna samengevat.
*'De gemeente Sint-Pieters-Leeuw wordt grotendeels gekenmerkt door haar open en groen karakter en wil dit ook bestendigen en versterken. Ook in het verstedelijkt deel van de gemeente is de aanwezigheid van open ruimte en groenelementen van belang voor de leefbaarheid. De valleigebieden en open ruimtegebieden die als groene vingers binnendringen in het bebouwde weefsel, vormen de basis voor het realiseren van groenstructuren, gelinkt aan het openbaar domein in de bebouwde omgeving.
Het plangebied is gesitueerd aan de stapsteenverbinding die het noordelijk groenen valleigebied wilt verbinden met het stedelijke gebied tussen de Vogel(en)zangbeek en de Zuun. Zo vormt het projectgebied vanuit de open ruimte een groene vinger tussen het woonweefsel en de Zuun. Daarnaast kan het gebied ook worden ingezet om het landbouwgebied verder te versterken en te beschermen tegen verdere verstedelijking.'*



Figuur 4 - Uittreksel gewenste openruimtestructuur (GRS Sint-Pieters-Leeuw, 2009)

Vanuit het structuurplan blijkt duidelijk dat:

1. het plangebied een belangrijke functie heeft in de openruimtestructuur van de gemeente en zeker door het realiseren van een cruciale stapsteenverbinding;
2. het plangebied werd aangeduid als niet prioritair te ontwikkelen WUG. De ontwikkeling kon ten vroegste na 2013 en mits aantonen van de gemeentelijke woonbehoeften;
3. de gemeente niet de intentie had om dit gebied bij prioriteit voor wonen te herbestemmen noch te ontwikkelen.

Er kan dus besloten worden dat **het RUP kadert in het structuurplan en zeker in het luik van de gewenste openruimtestructuur en dat gegeven de ontwikkelingsvoorwaarden voor het gebied (ten vroegste na 2013 en mits aantoonbare woonbehoeften) het RUP an sich niet afwijkt van het structuurplan.** Het structuurplan heeft immers geen effectieve be- of herbestemming naar woongebied voorgesteld voor het betrokken plangebied, noch op middellange termijn, noch op lange tot zeer lange termijn. Het bestaan en bestendigen van een reservefunctie impliceert zeker niet dat dit plangebied zonder meer kan en moet worden ingevuld met een woonfunctie. Het structuurplan liet de optie open dat een invulling ten vroegste mogelijk was na 2013. Er is geen strijdigheid met het structuurplan.

De opmaak van dit RUP kadert ook in de gemeentelijke beleidsvisie zoals goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 24 september 2020, waarbij gesteld werd dat:

- het noodzakelijk is dat bij de beoordeling van aanvragen tot omgevingsvergunning of verkavelingsvergunning, bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, verhoogde aandacht uitgaat naar het maximaal behoud van de groene ruimte bij nieuwe woonontwikkelingen.

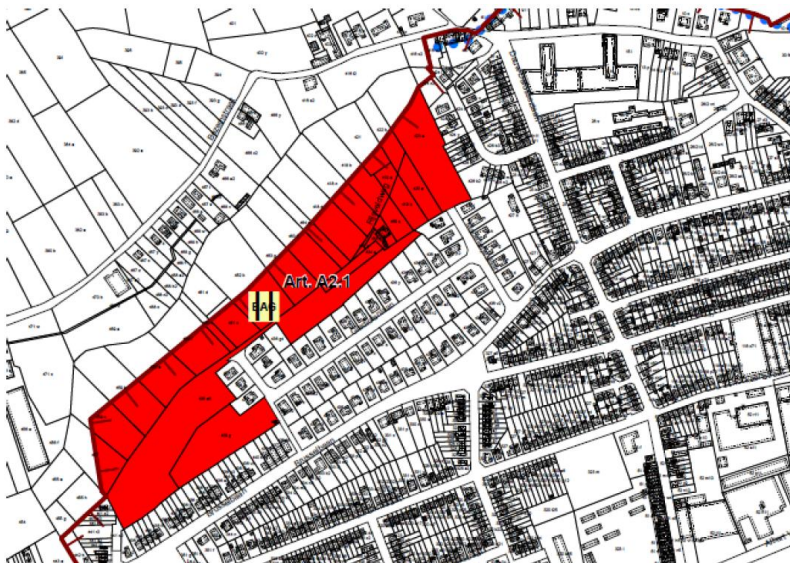
Dit geldt in het bijzonder voor verkavelingen en groepswooningbouw die een uitdeining van de woonkernen richting de open ruimte inhouden en inzonderheid bij projecten waar de aanleg van nieuwe wegen is noodzakelijk is.

- waar nodig er overgegaan kan worden tot de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) zodat deze visie via een planologische herbestemming vastgelegd kan worden.

Tijdens het planningsproces dat finaal heeft geleid tot de **definitieve vaststelling van het GRUP Afbakening VSGB** heeft de gemeente Sint-Pieters-Leeuw steeds het **standpunt** ingenomen dat **ontwikkeling van dit WUG2 niet wenselijk was**.

- Op 27 september 2010 een plenaire vergadering georganiseerd voor het GRUP Afbakening VSGB. **De gemeente bracht een negatief advies uit over het besluit om WU2 als woongebied op te nemen.**
- Het ontwerp GRUP Afbakening VSGB werd voorlopig vastgesteld op 17 december 2010, waarna het openbaar onderzoek werd aangekondigd. Dit openbaar onderzoek liep van 14 februari tot en met 14 april 2011. **De gemeente diende wederom bezwaar in op het ontwerp GRUP, onder meer op de herbestemming van WU2 tot woongebied.** De gemeente stelde wederom een openruimtebestemming voor.

Finaal werd het GRUP Afbakening VSGB goedgekeurd zonder tegemoetkoming aan de herhaaldelijke bezwaren van de gemeente.



Figuur 5 – Uittreksel GRUP afbakening VSGB

Om de verstedelijkingsdruk een halt toe te roepen, zet het gemeentebestuur van Sint-Pieters-Leeuw al jaren in op het behoud van nog niet bebouwde gebieden. Er is bijgevolg sprake van continuïteit in het beleid. De opmaak van dit RUP kadert ook in de gemeentelijke beleidsvisie zoals goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 24 september 2020. Concreet wil dat zeggen dat er geen nieuwe openbare of private wegen worden aangelegd naar/op gronden die nog nooit werden verhard of bebouwd (weiden, akkers, achtertuinen en groengebieden). Zo worden deze gebieden, die niet gelegen zijn langs een uitgeruste weg, niet aangesneden voor nieuwe verkavelingen of groepswooningbouw.

Ook heeft de gemeente een eerste onderzoek gevoerd in een mogelijke opstart van een beleidsplan Ruimte. Er werd een **Focusnota Ruimte** opgesteld die verder bouwt op het

GRS, het RUP Open Ruimte en het strategisch project Zennevallei. Deze nota haalt als ruimtelijke principes onder andere het versterken van het blauwgroen netwerk aan. Dit wordt concreet vertaald naar het verruimen, vrijwaren en herstellen van (grootschalige) open ruimtegebieden. Robuuste structuren voor zacht verkeer en identiteit worden ook aangehaald. Al deze elementen liggen in lijn met de bedoeling van het RUP Reysberg. Het projectgebied van deze opdracht wordt nogmaals in een natuurlijk-agrarische structuur geplaatst.

De gemeente steunt Vlaanderen dan ook in het beleid om de open ruimte te vrijwaren en te versterken en dit ook door planningsinstrumenten zoals het RUP Reysberg in te zetten. We herhalen dan ook dat:

- het RUP Reysberg kadert in het GRS en concreet in de versterking van de open ruimtestructuur, die in de Vlaamse rand rond Brussel sterk bedreigd wordt. We verwijzen onder meer naar de grootschalige nieuwe ontwikkelingen in het Brussels Hoofdstedelijk gewest aan de gewestgrenzen met Vlaanderen en concreet in de omgeving van de Henri Simonetlaan en de Lenniksebaan, op een boogscheut van het plangebied van RUP Reysberg;
- de gemeente zich tijdens de opmaak van het GRUP VSGB bij elk inspraak- en overlegmoment sterk gekant heeft tegen het omzetten van deze zone van woonuitbreidingsgebied naar wonen en hier toen reeds een openruimtebestemming vooropstelde.

Overwegende dat het planvoornemen 'RUP Reysberg',

- zijnde de herbestemming van het plangebied naar grotendeels een openruimtebestemming met een betere natuurlijke en landschappelijke aansluiting op de naastliggende gebieden,
- om aldus een duurzamer evenwicht te ontwikkelen tussen de bebouwde omgeving en de open ruimte
- en dit door de dorps- en woonkernen in te breiden en te verdichten en de valleigebieden en andere openruimtegebieden te vrijwaren,

past binnen het Vlaams beleid, vraagt het gemeentebestuur van Sint-Pieters-Leeuw met dit schrijven aan de Vlaamse Regering om in overeenstemming met artikel 2.2.1.§2 VCRO de bevoegdheid voor het opmaken van dit het RUP Reysberg, gelegen binnen het GRUP VSGB te delegeren aan de gemeente en in overeenstemming met 2.2.9 §2 VCRO de afwijking van de voorschriften art. A2.1. het VSGB voor het plangebied van dit gemeentelijk RUP toe te staan.

Namens het college van burgemeester en schepenen

Patricia Dereymaeker
wnd. algemeen directeur

Jan Desmeth
burgemeester