

Besluit van de Vlaamse Regering houdende het delegeren van de planningsbevoegdheid en het verlenen van instemming met de afwijking van de voorschriften van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'GRUP afbakening VSGB en aansluitende open ruimtegebieden' aan de gemeente Sint-Pieters-Leeuw

Rechtsgronden

Dit besluit is gebaseerd op:

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikels 2.2.2, §2, en 2.2.18, §1.
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 2 oktober 2019 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering.

Vormvereisten

De volgende vormvereisten zijn vervuld:

Op 20 februari 2024 verzoekt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw om plandelegatie en instemming om af te wijken van de voorschriften van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden' in functie van de opmaak van het gemeentelijk RUP 'Reysberg' voor het herbestemmen van woongebied naar deels 'gecompartimenteerd landbouwgebied' en deels 'parkgebied met gemengde functies', volgens de opties van het voorontwerp van het gemeentelijk RUP 'Reysberg' zoals voorgelegd voor schriftelijk advies (einddatum adviesperiode 22 juli 2023).

Motivering

De gemeente Sint-Pieters-Leeuw wenst een onbebouwd gebied binnen de afbakeningslijn van het VSGB te vrijwaren en te herbestemmen als 'gecompartimenteerd landbouwgebied' en 'parkgebied met gemengde functies'; de bestaande woningen worden opgenomen in 'woongebied'. De gemeente heeft daartoe de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Reysberg' in het vooruitzicht gesteld. Het plangebied en planvoornemen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Reysberg' betreft een gebied grotendeels in agrarisch gebruik. Het plangebied sluit in het noordwesten aan op het open en golvend agrarisch landschap van het Pajottenland en in het zuidoosten op het bebouwde weefsel het gehucht Negenmanneken.

De gemeente Sint-Pieters-Leeuw heeft in haar verzoek en toelichtingsnota bij het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Reysberg', zoals voorgelegd voor schriftelijk advies, gemotiveerd waarom zij het gebied grotendeels als openruimtegebied wenst te herbestemmen, met behoud van de woonfunctie van de twee bestaande woningen onder dezelfde voorwaarden als het RUP 'Zonevreemde woningen' van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw:

- Het grootste deel van de planzone is tot op vandaag grotendeels in agrarisch gebruik. In het westelijk deel van de planzone ligt een park met speeltuin en in het oostelijk deel bevinden zich twee woningen.

- De doelstellingen van het RUP zijn:
 - o zoveel mogelijk onbebouwde ruimte vrijwaren en/of realiseren;
 - o versterken van de openruimtestructuur in alle facetten, landschapsontwikkeling met ecologische en belevingswaarde;
 - o trage wegen voor recreatief en functioneel gebruik;
 - o ruimte voor professionele landbouw.
- Het plangebied heeft volgens de gemeente de potentie om als deel van de open ruimte maximaal te worden benut in functie van leef-, natuur- en landschapskwaliteit in afstemming met een productieve ruimte voor professionele landbouw. In het kader hiervan worden in het RUP volgende krachtlijnen geïdentificeerd:
 - o uitbreiden open ruimtecridor:
 - blauwgroen netwerk (KLE's) intern en extern;
 - gebied bestendigen als deel van de open ruimte.
 - o uitbreiden gebied voor zachte recreatie:
 - toegankelijkheid open ruimte intern en extern.
 - o versterken woonkwaliteit;
 - o inspelen op problematiek waterhuishouding;
 - o grens bebouwing-open ruimte afwerken (buffer);
 - o invulling met ruimte voor professionele landbouw.
- De herbestemming van het plangebied naar een grotendeels openruimtebestemming met een betere natuurlijke en landschappelijke aansluiting op de naastliggende gebieden zal zo een duurzamer evenwicht ontwikkelen tussen de bebouwde omgeving en de open ruimte. Dit ook door in te zetten op de inbreiding en verdichting van de dorps- en woonkernen en het vrijwaren van de vallei- en openruimtegebieden.
- De twee woningen worden opgenomen in 'woongebied' met specifieke voorschriften.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voorziet niet in een wijziging van de afbakeningslijn van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden.

Het plangebied werd in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden' bestemd als 'woongebied' (A2.1). Bijgevolg dient voorafgaand aan de voorlopige vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Reysberg' een delegatie van planningsbevoegdheid en instemming tot afwijking van de voorschriften van voormeld gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bekomen te worden.

De beleidskeuzes van de gemeente op ruimtelijk vlak liggen op een beheersbare groei in de dorpskernen en vermindering van de potentiële druk op de resterende open ruimtegebieden. De gemeente wenst in de toekomst de resterende openruimte maximaal te vrijwaren en de toenemende bouwdruk tegen te gaan.

Het RUP kadert in het gemeentelijk structuurplan waarbij dit plangebied cruciaal is als stapsteenverbinding in het openruimtenetwerk. In het structuurplan werd het plangebied ook aangeduid als niet-prioritair te ontwikkelen WUG. De ontwikkeling kon ten vroegste na 2013 en mits aantonen van de gemeentelijke woonbehoeften. In het gemeentelijk structuurplan werd geen herbestemming naar woongebied voorgesteld voor het betrokken plangebied. Het bestaan en bestendigen van een reservefunctie impliceert niet dat dit plangebied zonder meer kan en moet worden ingevuld met een woonfunctie. Het gemeentelijk structuurplan liet de optie open dat een invulling ten vroegste mogelijk was na 2013. De gemeente geeft aan dat zij tijdens de opmaak van het GRUP VSGB bij elk inspraak- en overlegmoment gekant is geweest tegen het omzetten van deze zone naar 'stedelijk woongebied' en geeft aan dat zij hier altijd een openruimtebestemming hebben vooropgesteld.

Het plangebied van het gemeentelijk RUP 'Reysberg' is gevat door het door de provincieraad van Vlaams-Brabant op 19 december 2023 voorlopig vastgesteld provinciaal

ruimtelijk uitvoeringsplan PRUP 'Kernafbakeningen Zennevallei'. Het plangebied behoort in dit ontwerp van PRUP tot de overdruk "stedelijke kern" (artikel 1) waar "*bij de beoordeling kan rekening gehouden worden met de bijdrage aan de verhoging van het ruimtelijk rendement*". De voorschriften geven verder aan dat de overdruk geen bestemmingswijziging inhoudt en de bestaande bestemmingsvoorschriften onverminderd van toepassing zijn. De voorschriften van het PRUP vermelden expliciet de mogelijkheid dat een (gemeentelijk) RUP de (onderliggende) voorschriften vervangt en/of aanvult. Het betrokken gebied 'Reysberg' is in vermeld PRUP ook opgenomen in een "projectzone" (artikel 5.14) in overdruk. Deze overdruk houdt evenmin een bestemmingswijziging in en voorziet eveneens expliciet de mogelijkheid dat een (gemeentelijk) RUP de voorschriften verder verfijnt in functie van de goede ruimtelijke ordening.

De aanduiding (in overdruk) als "stedelijke kern" of "projectzone" in voormeld PRUP betekent geenszins dat een (gemeentelijk) RUP elke bestemmingswijziging of invulling van percelen voor openruimte, publiek groen, ontharding of ontpitting zou onmogelijk maken. De aanduiding als "projectzone" en de daarbij horende voorschriften van het ontwerp PRUP (artikel 5.14) bepalen immers expliciet dat verdere verfijning van die gebieden aan de orde is in functie van o.a. het waterbeheer, de inpassing in de omgeving, de groenaanleg en de woondichtheid. Het behoort tot de taken van het lokale bestuur om de goede ruimtelijke ordening in die gebieden te garanderen. Bijgevolg kan geoordeeld worden dat de opmaak van een gemeentelijk RUP 'Reysberg', dat delen van die "stedelijke kern" zoals bedoeld in het PRUP 'Kernafbakeningen Zennevallei' wenst in te vullen als 'gecompartimenteerd landbouwgebied', 'parkgebied met gemengde functies' en 'woongebied' (voor de bestaande woningen) niet strijdt met de plandoelstellingen van het ontwerp van PRUP.

Deze planopties zijn niet strijdig met de principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, gezien hierin ook voorzien wordt in het voorzien van de nodige ruimte voor landbouw, natuur en bos. Het vrijhouden van openruimtecorridors in een verstedelijkte context kan bijdragen tot de ruimtelijke kwaliteit. Bovendien wordt op die manier ruimte behouden voor grondgebonden landbouw.

De globale planopties van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Reysberg' kaderen dus in de uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en zijn niet in strijd met de ontwikkelingsperspectieven van het VSGB. De plandoelstellingen van het GRUP 'Afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden' worden opgevangen binnen de dorps- en woonkernen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw door in te zetten op kwalitatieve inbreidings- en verdichtingsprojecten binnen het bestaande ruimtebeslag.

De Vlaamse Regering gaat om deze redenen akkoord met de vraag van de gemeente om het plangebied 'Reysberg' door middel van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan aan te duiden als 'gecompartimenteerd landbouwgebied' en 'parkgebied met gemengde functies' in afwijking van het stedenbouwkundig voorschrift A2.1 van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden' bestemd als 'stedelijk woongebied'. Hierbij is het belangrijk dat de twee bestaande woningen in het plangebied als 'woongebied' bestemd blijven.

De gemeente Sint-Pieters-Leeuw zal na het verkrijgen van de planbevoegdheid en de instemming om af te wijken de voorschriften van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden' het verdere planproces voor het gemeentelijk RUP 'Reysberg' opnemen. Eventuele planschade resulterende uit het gemeentelijk RUP 'Reysberg' is ten laste van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw.

Juridisch kader

Dit besluit sluit aan bij de volgende regelgeving:

- Het besluit van de Vlaamse Regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 17 december 1997 wat de bindende bepalingen betreft, en op de besluiten van de Vlaamse Regering van 12 december 2003 en 17 december 2010 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen,

bekrachtigd bij de decreten van 19 maart 2004 respectievelijk 25 februari 2011 wat de bindende bepalingen betreft;

- Het besluit van de Vlaamse Regering houdende de definitieve vaststelling van het GRUP 'Afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden' van 16 december 2011;
- Het ruimtelijk structuurplan voor de gemeente Sint-Pieters-Leeuw, definitief aanvaard door de bestendige deputatie van de provincie Vlaams-Brabant op 5 februari 2009.

Initiatiefnemer

Dit besluit wordt voorgesteld door de Vlaamse minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme.

Na beraadslaging,

DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

Artikel 1. De Vlaamse Regering delegeert de planningsbevoegdheid voor opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de herbestemming van woongebied binnen de afbakeningslijn van het VSGB aan de gemeente Sint-Pieters-Leeuw.

Art. 2. De Vlaamse Regering stemt in met het verzoek van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw van 20 februari 2024 om af te wijken van de voorschriften van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening VSGB en aansluitende open ruimtegebieden' in functie van de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Reysberg' voor het herbestemmen van woongebied naar 'gecompartimenteerd landbouwgebied' en 'parkgebied met gemengde functies', volgens de opties van het voorontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Reysberg' zoals voorgelegd voor schriftelijk advies (einddatum adviesperiode 22 juli 2023), onder volgende voorwaarde:

- De twee bestaande woningen in het plangebied worden als 'woongebied' bestemd.

Art. 3. De Vlaamse minister, bevoegd voor Omgeving, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 1 maart 2024

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

De Vlaamse minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme,

Zuhal DEMIR